

우리나라 주택임대소득과세의
정상화 연구:
간주임대료를 중심으로

2015. 12.

노영훈

서 언

세계금융위기 이후 우리나라 주택시장은 매매시장의 안정화와 임대시장의 수급불균형으로 특징지을 수 있습니다. 2013년 박근혜정부 출범 이후에도 매매시장은 여전히 침체되어 거래활성화를 위한 정부의 정책대응 노력이 지속되었습니다. 그 반면 주택임대시장에서는 전세금이 폭등하고 전세 수급 불일치 현상이 심화하면서 전세의 월세화경향이 나타나게 되었습니다.

전세보증금에 대한 적극적인 간주임대소득 과세제도는 이전 정부시절인 2009년에 준비되어 2011년부터 시행하는 것으로 2010년 말 세법개정되었습니다. 그러나 2014년 2월 「과세자료 제출법 시행령」 개정안이 마련되어 임대사업에 대한 과세대상 여부를 과세당국이 확인할 수 있게 됨에 따라 비로소 세무행정적 과세기반이 마련되었습니다. 마침 2014년 초 정부는 2.26 임대차시장 선진화방안과 3.5 보완대책 발표로 간주임대소득 과세를 추진하였으나 주택시장 내에 파장이 커지자 6.13 당정협의로 2017년까지 보류된 상태에 있습니다.

전세가 급등문제는 전세자금대출 증가와 함께 물가, 가계부채 부실, 민간 소비지출 위축, 그리고 거시건전성에도 영향을 미치는 사안이므로, 전세의 본질이 무엇인지를 제대로 성격규명하는 것이 최우선 작업이라고 생각합니다. 그다음 단계로 현재의 거시경제상황 내에서 전세보증금에 대한 간주임대소득과세가 시장 및 우리나라 경제에 미치는 영향을 고려하면서 바람직한 조세가 갖추어야 할 형평성 및 효율성 기준을 가급적 만족시키는 세제개편안을 마련하는 것 또한 쉽지 않은 과제라고 판단됩니다.

본 연구는 한국조세재정연구원에서 부동산 및 재산과세분야 연구를 20여년 이상 수행한 경력이 있는 노영훈 박사님이 인구주택총센서스, 주거실태조사, 가계금융복지조사 등 매우 다양한 원천의 기초자료들을 토대로 주택

임대시장의 변화를 분석한 후 이에 기초하여, 또 전세제도의 금융적 특성을 강조하는 새로운 시각에서 주택임대소득 과세정책을 제안하였다는 데에 큰 의의가 있다고 생각합니다.

2015년 상반기까지 연구원의 행정업무를 수행하느라 절대적으로 부족할 수밖에 없었던 연구시간을 어렵게 확보하여 새로운 결과를 도출하였고 세계 개편을 위한 정책제안을 담는 연구결과를 보고하게 된 저자의 노력에 경의를 표하는 바입니다.

저자는 통계청 등의 가계금융복지조사, 국토교통부의 주거실태조사 표본 원시자료들을 분석함에 있어서 각종 전산분석 통계작업을 매우 훌륭하게 수행한 것에 그치지 않고 저자의 까다로운 요구사항에 맞추어 각종 그림과 표들을 작성한 후 최종원고를 정리까지도 마무리한 권선정 연구원에게 최대의 감사를 표하고 있습니다.

2015년 12월

한국조세재정연구원

원장 박 형 수

요약 및 정책 시사점

우리나라의 주택전세가격은 명목지수로 계산했을 때 2008년 세계금융위기 이후 연간 상승률이 7.8%에 이를 정도로 지속적으로 상승하여 7년간 배로 상승하였다. 2%대의 낮은 물가상승률과 3% 안팎의 낮은 이자율을 감안하면 주거서비스의 가격이라고 볼 수 있는 전세가격만 급등했다는 매우 이례적으로 보이는 현상에 직면하게 된다. 특히 해당기간에 주택가격은 매우 최근을 제외하고는 명목지수상으로도 하향안정세를 유지했던 현상과 대비하여 특이하다고까지 말할 수 있다. 우리나라는 과거 1998년 외환위기 후 2002년까지 더 높은 연간상승률의 전세값 급등기를 경험했으나 매매가격도 동반 상승하였기 때문에 매매가격 대비 전세가격 비율의 수준과 상승률이 최근 7년간과는 달랐기 때문이다.

주택시장 내 가구들의 주택점유유형은 가구증가와 주택공급증가를 모두 감안해도 자가점유비중이 1990년도의 50%에서 2010년의 54%로 상승하였다는 특징적 변화가 있다. 1995년 이후 보증부월세비중은 10%에서 18%로 상승하고 순수전세는 30%에서 22%로 감소한다. 1990년대 말까지 우리나라의 주택임대시장에서 가장 큰 비중을 차지하는 임대유형이었던 '전세(chonsei)'가 2000년대 들어 순수월세 이외에 보증부월세의 비중이 증가하더니 2012년 드디어 역전되었다. 본 연구에서는 전세로 주택을 임차하고 있던 세입자 가구들이 전세가격이 급등하는 과정에서 인상분 재원을 마련하지 못하거나 집주인의 요구에 의해 전세가 상승분만을 월세로 환산하여 이사하지 않고 재계약하는 임대유형을 '반전세(semi-chonsei)'라고 정의하였다. 순수월세 및 보증부월세에 반전세까지 추가된 월세 수취형 임대계약의 비중이 늘어나는 현상을 '전세의 월세화'라고 통칭한 후 시장에서 관찰되는 주택임대유형의 변화를 살펴보았다. 통계청, 국토교통부, 한국감정원, 국민은행 등에서 조사

하여 집계 발표한 통계표에 국한하지 않고 그 기초를 이루고 있는 표본 원시미시자료(micro raw sample data)를 사용하여 주택임대시장에서 진행되고 있는 구조적 변화를 파악한 후 주택임대소득 과세문제에 접근하였다.

제Ⅱ장에서는 모집단에 해당하는 5년 단위의 인구주택총센서스상에서 주택소유 및 점유행태변화를 2010년까지 살펴보면서 최근 5년간의 변화는 통계청 등의 연간 가계금융복지조사 및 주거실태조사 표본자료를 통해 확인하였는데, 전월세거래량이나 월세가격지수와 같이 월이나 연이라는 기간을 전제로 한 유량(flow) 수치들은 신규거래나 계약경신거래만을 반영할 뿐 기존의 계약이 그대로 유지되고 있는 주택임대차 저장(stock) 현황을 정확히 반영하지 못한다는 점을 강조하였다. 2014년 1년간 전월세거래량 147만 건 중 월세비중은 41%로 가장 높았는데 2013년 중에 순수전세유형이 크게 감소했으며 아파트유형에서의 반전세화가 급히 진행되었다는 특징이 있다. 따라서 한 특정시점에서 조사한 표본조사자료를 이용하여 주택임대시장 내의 임대보증금의 총액, 지역별분포, 연도별 변화를 살펴본 결과 2014년 말 기준 전국 646만여 임차가구들의 임대보증금은 430조원 정도이며 84%가 전세보증금이었고 78%가 수도권지역에 소재하였다. 2011년에서 2012년 기간 중 임대보증금 총액이 가장 많이 상승하였는데, 그 이후 2012년부터는 보증금인상의 월세로의 전환 즉 반전세화의 진전에 따라 보증금총액 규모는 크게 늘지 않고 있다.

임대차유형은 매월 지급하는 월세납부액은 없고 전세보증금만 존재하는 순수전세에서부터, 월세만 존재하는 순수월세, 그리고 월세와 보증금이 모두 존재하는 보증부월세까지 다양한 형태가 존재하며, 이러한 보증금 및 월세 금액 조합들(combinations)을 기초로 전월세전환율을 산정할 수 있다. 이 비율은 보증금 활용가능성 측면에서 시중 이자율에 영향을 받고 임대주와 임차인 간 교섭에 의해 결정되므로 주택임대시장 상황, 그리고 금융 및 세계적 요인에 영향을 받는데, 2003년 이후 대체로 하락하는 추세를 보이고 있으나 지역별 및 주택유형별 큰 차이를 보인다. 서민들의 주된 거주형태인 단독다가구 및 연립다세대 임대주택의 경우 기존 전세계약 만료 후 갱신 시

점이 저이자율이라면 집주인들은 세입자에게 전세금인상 후 전세금운용으로 고민하기보다는 전세금인상분을 월세로 전환하면서 필요하다면 추가주택담보대출을 받으려하고, 세입자도 인상된 전세금마련에 애로를 겪을 경우 양자의 이해가 일치하게 된다. 이에 따라 순수전세 형태의 임대차에서 반전세 또는 보증부월세로 전환하는 주택임대시장변화에 본 연구의 초점을 맞추었다.

먼저 임차가구들의 임대료조건인 보증금과 월세액 비율 측면에서 보증부월세 임차유형과 반전세 임차유형 간에 의미 있는 차이가 존재하는지의 여부를 반전세화가 나타나기 시작한 2012년 이후 2013년과 2014년 양 연도의 가계금융복지조사 표본가구들을 대상으로 검정한 결과 보증부월세는 대체로 10년치 월세규모의 보증금인 반면 반전세는 69년치(2013년) 및 110년치(2014년) 월세규모의 보증금에 해당하였고, 세입자의 경상소득이나 순자산 측면에서도 통계적으로 의미 있는 차이를 보였다.

제Ⅱ장 제3절에서는 2012년부터 2014년까지의 '전세의 월세화' 현상을 해당기간 동안의 가계금융복지조사 표본가구들을 대상으로 미시적 실증분석을 수행하였다. 2012년에 전세로 거주하던 3,812 임차가구들이 2013년과 2014년까지 자가, (순수)전세, '전세+월세', 보증부월세, (순수)월세 중 어떤 점유유형으로 변화하였는지를 추적조사하여 주택점유형태 이동현황을 살펴본 결과, 3개의 행태그룹을 도출하였다. 첫째 그룹은 일종의 기준가구(baseline household)들인 1,839 전세임대유지 가구들이고, 둘째 그룹은 2012년 전세임대하다가 2013년 및 2014년에 보증부월세나 반전세를 경험한 732 가구들, 그리고 마지막 그룹은 타지에 주택소유하면서 전세로 거주하다가 자기소유주택으로 이사하거나 주택을 처음으로 구입하여 자가로 전환한 492가구들이다. 이들 3천여 전세 표본가구들을 대상으로 점유형태 변화 패턴에 대해 다항프로빗모형(multinomial probit) 실증분석결과, 순자산이 적을수록 그리고 경상소득이 많을수록 월세를 일부분이나마 내게 되는 보증부월세나 반전세 임대유형을 경험하게 될 확률이 높았다. 가구주의 나이, 성별, 교육수준, 결혼 여부, 가구원 수들과 같은 인구구조적 변수들의 경우, 전세에서 자가로의 전환 행태에서는 통계적으로 의미 있는 설명력을 보였으나, 임차가구로 남으

면서 (순수)전세에서 일부월세화가 이루어지는 패턴 변화의 경우들에서는 통계적으로 의미 있는 설명력을 보이지 못하였다. 종속변수의 값이 순차적으로 반응한 결과라는 가정하에 모형으로 설명하는 부분이 일종의 암묵적인 연속값을 가지며 경계값(threshold)을 넘으면 다음 단계 반응을 보인다는 순서형 프로비트모형(ordinal probit)에서는, 월세경험가구들이 전세유지가구들보다 잠재적 경제적 능력이 우월하지 않지만 자가전환가구들은 전세유지 및 월세경험가구들보다 우월함을 나타냈다. 또한 경상소득과 달리 순자산이 많은 가구일수록 월세경험, 전세유지, 그리고 자가전환의 순서로 관찰될 확률이 높은 것으로 나타났으며, 결혼 여부와 이사 여부도 마찬가지로 그리고 교육수준은 역의 순서로 관찰될 확률이 높았다. 이러한 결과는 모두 선형적으로 예측가능한 결과라고 판단되는데 전세금 급등기에 집주인의 전세금인상요구를 수용할 수 있을 만큼의 순자산축적이 부족할수록, 그리고 2년간의 평균적 경상소득이 높을수록 (부분)월세화요구에 응할 만큼의 현금흐름이 뒷받침되어 반전세나 보증부월세로 임대유형을 바꿀 확률이 높은 것으로 나타났다.

제Ⅲ장에서는 우리나라에서 특이하게 존재하는 ‘전세’제도의 본질에 대해 탐구하였다. 먼저 과거 우리나라에만 유일하게 존재하는 임대차유형인 것으로 알려졌던 전세가 대륙법(civil law) 체계를 가진 국가들에서는 오랜 역사를 갖고 있음을 Navarro & Turnbull(2010)의 논문을 통해 확인할 수 있었다. 스페인, 프랑스, 아르헨티나, 볼리비아, 미국남부 루이지애나 주 등에서 Antichresis라는 용어로 우리나라의 전세에 해당하는 부동산에 대한 일정기간 사용수익권 개념이 존재하고 그 기원은 기원전 15세기 메소포타미아 문명시대대로까지 거슬러 올라간다는 것이다. 농경지 같은 수확물이 생산되는 부동산이 아니라 주택에 국한해서 살펴보면 전세라는 임대차유형이 현존하는 국가로는 볼리비아를 들 수 있는데 주요 4대도시 내에 (자가를 포함한 점유유형 비중 중) 약 10%대 비율로 관찰되며 월세임차 가구비중의 절반 정도를 차지하고 있다. 따라서 전 세계에서 우리나라만의 고유한 주택임대차유형이라고 할 수 없으며, 법경제학적 관점에서 보면 재산권 중 용익권

(사용수익권: usufruct)만을 분리하여 (금융)상품화한 것이라고 할 수 있다. 제Ⅲ장의 선행연구조사와 전세의 금융상품적 특성에서는, 주택전세가 집주인과 세입자 간에 주택자산과 현금자산을 맞교환하여 계약기간 동안 사용수익하다가 반환하는 요소와 계약기간 중 양자 간 차입금이자와 월세상당액 지급흐름을 상쇄(net-off)하는 요소로 전세계약이 구성되어 있음에 초점을 맞추었다. 계약기간 동안의 매월 쌍방향 현금지급의무가 없어져서 신용(credit)리스크 및 현금지불(liquidity) 리스크들이 제거되는 등 계약불이행 위험성이 낮아져서 거래비용을 낮추는 긍정적 효과를 발휘하게 된다. 또한, 주택구입자금대출을 담당하는 공식적인 주택금융기관이 존재하지 않거나 신용도가 낮아 제도금융권 대출을 받지 못하는 상황에서는 주택을 담보로 한 세입자의 집주인에 대한 대출기능을 수행하게 된다. 또한 외환위기나 세계적인 금융위기 같은 외생적 요인에 의한 주택가격급락 상황에서는 주택자산보다도 전세보증금 자산의 안전성이 크게 부각되었던 경험적 사실을 주목할 필요가 있다. 즉, 이러한 여러 측면을 감안할 때 임대인과 임차인 모두에게 편익을 제공하는 전세제도가 미래 짧은 기간내에 월세유형으로 전부 전환될 것으로 예측하기는 힘들며, 상당기간 임대인과 임차인 양쪽의 협상 능력에 따라 전세 또는 월세, 아니면 전세와 월세의 중간형태인 보증부 월세와 반전세라는 다양한 임대차유형이 나타날 것으로 전망된다.

제Ⅳ장에서는 우리나라 주택임대소득 조세정책이 어떻게 변화되어 왔는지를 세법 및 조세행정 측면에서 살펴본 후, 최근의 변화된 주택임대시장 상황에서 바람직한 조세정책방향을 모색하였다. 우리나라 임대주택이 공공부문이 아닌 민간부문에서 대부분 공급되고 있는 현실에서 다주택소유주나 타지주택소유 임차가구들이 소유한 주택에 대한 임대소득세제는 시장에 매우 큰 영향력을 미치는데, 과세당국은 임대소득현황을 파악할 수 없어서 주택의 고가 여부 및 소유주택 수를 기준으로 매우 복잡한 세법규정을 유지하여 왔다. 2010년부터는 주택전세금으로부터의 추정소득을 간주임대료로 보아 3주택 이상 소유자들에게 과세를 시작하였으나 과세행정자료가 공유되지 못해서 적극적으로 과세되지는 못하였다. 임대소득도 소득의 일종으로 소득

세를 과세하기 위해서는 소득의 크고 작음에 따라 차등과세가 이루어져야 함에도 주택가액의 크기, 소유 수, 전세 또는 월세 여부에 따라 차등과세되는 현실은 형평성, 비효율성 최소화 측면에서 결코 바람직하지 못하다는 판단이다. 또한 주택전세를 환매조건부채권(repo)이나 스왑.swap)과 같은 금융상품과 대조하여 이들 상품투자자에 대한 과세대우와 대비하여 살펴볼 때 차입금인 전세금 그 자체에 대한 과세는 무리라는 판단이다. 설혹 전세금을 투자하여 발생하는 소득을 추정하여 이를 월세에 대한 간주임대소득으로 과세한다고 해석하더라도, 배당·이자소득과의 이중과세문제 및 차입금이자 소득공제를 감안하면 과세실익이 없다는 판단이다.

제 V 장에서는 주요국의 주택임대소득세제를 살펴본 결과 주택임대소득은 종합소득으로 합산하여 누진세율로서 과세하게 되면 자동적으로 종합소득세의 신고납부주의 방식 때문에 납세협력의무를 납세자에게 지게 하고 있음을 발견하였다. 특별히 주택임대사업자등록제도를 신설하여 사업자등록을 요구할 필요 없이, 무신고 및 불성실신고에 대한 세무조사를 강화하는 것이 외국의 조세정책방향이다. 만일 우리나라에서 과거 너무 오랜기간 동안 실질과세가 되지 못해 이러한 정책방향을 택하는 것이 우려된다면, 사업소득으로 포괄시킨 주택임대소득을 다시 부동산소득 또는 부동산임대소득으로 소득성격을 재분류하여 수입금액산정, 필요경비 공제에 대한 명확하고 세분화된 세법규정을 마련하여 적극적인 사전신고 안내와 세무조사를 병행하는 것이 차선책이라는 판단이다.

마지막으로 제 VI 장에서는 앞장들에서의 논의를 기초로 결론과 시사점을 제시하였다. 향후 주택가격급등이 예상되지 않으며 저이자율이 유지되며 고령화가 진행될 것이라는 전망하에서 주택자산구입수요는 예전과 같지 않을 것이며, 주거서비스수요는 임대차시장에서 임차를 통해 해결하려는 가구들이 늘어날 것으로 예상된다. 전세와 월세, 그리고 그 중간형태에 해당하는 보증부월세나 반전세는 상당기간 병존할 것으로 예상되므로 임대유형별 차등과세를 최소화하는 것이 궁극적인 목표이다. 그러나 전세의 월세화는 순수전세의 수급불일치에 따라 전세보증금이 급등한 후 나타난 현상으로서 과

거 월세소득 주택임대소득에 대해서도 철저하게 과세되지 못했던 과세행정 환경을 고려할 때, 그리고 전세의 순기능적 기능을 감안할 때, 전세보증금에 대한 간주임대소득 과세에 우선순위를 두는 것은 바람직하지 않다는 판단이다. 한편 과거 전세금의 인상은 주로 가계저축으로 재원조달되어 임대주와 임차인을 포함하는 가계부문 전체로는 채권과 채무의 증가가 상쇄되었으나, 최근 전세금인상은 가계에 대한 금융법인부문의 전세자금대출로 충당되는 부분이 증가하여 주택담보대출에 추가하여 가계부채문제를 심화시킬 가능성에 주의하여야 한다.

마지막으로 최근 몇 년간의 전세가격급등현상을 바라보는 정책당국의 시각에 대해 살펴보자. 정책당국은 전세거주자가 현 주택에 전세로 계속 유지하려는 가구들이 많고, 타지에 주택을 소유하고는 있어도 거주는 현 주택을 임차하여 해결하려는 가구가 증가하는 등, '자가점유 수요의 감소'가 주된 원인인 것으로 보고 주택 구입 수요를 높이기 위한 주택거래활성화 정책을 추진하였다. 그러나 주택가격 상승에 대한 기대가 불확실한 상황에서 '전세 수요'를 '매수 수요'로 전환하려는 인위적인 정책은 주택구입에 따른 가계부채부담 문제까지 수반할 수 있으므로 한계에 부딪칠 수밖에 없는 정책이라고 판단된다.

목 차

I. 서론	19
II. 우리나라 주택임대시장의 흐름과 전망	24
1. 주택임대시장의 현황	24
가. 주택임대차시장의 시장지표들	24
나. 주택거주 및 임대유형(Tenure mode)별 분포	25
다. 임대유형의 변화: 전세의 월세화	28
라. 임대가격지수 조사와 전월세 전환율	30
마. 임대보증금 총액의 규모추정과 연도별 변화	32
2. 우리나라 주택시장의 가격변화 동향	34
가. 매매가 대 전세가 간의 장기적 관계	34
나. 주택임대시장의 구조적 변화와 전세수요의 매매전환 정책논의들	37
3. 전세가구의 점유 및 소유행태 변화분석: 월세화 및 자가점유화	
이동성	43
가. 2012~2014년 기간 중 주택의 소유 및 점유행태변화	43
나. 2012년 전세가구의 점유유형변화: 반전세화	45
다. 2012년 전세가구의 이동성 분석	49
III. 전세제도에 대한 새로운 시각들	59
1. 전세에 대한 선행연구들	59
2. 전세의 금융적 특성: 점유사용권만의 가격 및 주택담보대출 성격	64
3. 전세금 인상이 가계부문 및 금융부문에 미치는 효과	67

IV. 임대주택시장과 주택 관련 조세정책	71
1. 우리나라 주택임대소득 과세의 변천과 현황	71
2. 주택시장 환경변화하의 임대소득세제 변화	76
V. 주요국의 주택임대소득 과세와 시사점	78
1. 미국	78
가. 납세자 범위 및 임대소득 관련 개인소득세 개요	78
나. 임대소득 및 공제비용 계산	79
다. 소규모 임대사업자 혜택 등 과세특례	80
라. 재산세, 소비세, 양도세 등 기타 고려할 사항	81
2. 영국	81
가. 납세자 범위 및 임대소득 관련 개인소득세 개요	81
나. 임대소득 및 공제비용 계산	83
다. 소규모 임대사업자 혜택 등 과세특례	84
라. 부가세, 양도세 등 기타 고려할 사항	84
3. 일본	85
가. 임대소득 납세자	85
나. 과세대상 거래 및 소득	85
다. 임대소득 및 공제대상 비용계산	86
라. 기타 특례	87
마. 양도세, 상속세 등 기타 고려할 사항	88
4. 프랑스	88
가. 임대소득 납세자	88
나. 과세대상 거래 및 소득	89
다. 공제대상 비용	90
라. 소규모 임대사업자 혜택 등 과세특례	91

마. 지방세, 양도세 등 기타 고려할 사항	92
5. 국제비교	93
가. 임대소득세 과세체계 비교	93
나. 임대 과세소득 요건 비교	95
다. 비용공제 요건 비교	95
라. 소규모 사업자 특례 등 비교	96
마. 기타 사항 비교	97
6. 소결론: 외국 주택임대소득 과세의 시사점	98
VI. 결론 및 정책시사점	101
참고문헌	107
부 록 1	111
부 록 2	123
부 록 3	124

표목차

〈표 II-1〉 2014년 가계금융복지조사 표본가구의 주택소유 및 점유 현황 26

〈표 II-2〉 가계금융복지조사(2014) 표본가구들의 전세 등 보증금총액의
지역별 분포 33

〈표 II-3〉 임대차 유형별 현금흐름 구분 38

〈표 II-4〉 2012년 전세응답 표본가구들의 2년간(2013~2014) 주택점유형태
이동 현황 51

〈표 II-5〉 2012년 전세가구의 2013년 및 2014년 점유유형 변화 행태 53

〈표 II-6〉 그룹별 주요변수들의 평균 및 중위값 55

〈표 II-7〉 다항 및 순서형 프로빗모형 추정결과 57

〈표 III-1〉 2014년 소득 5분위별 자산·부채보유 분포 69

〈표 III-2〉 2014년 가계금융복지조사 표본가구 (평균)대차대조표 70

〈표 V-1〉 임대소득 기타 구성 항목 80

〈표 V-2〉 가구포함주택의 과세유형 89

〈표 V-3〉 가구비포함주택의 과세유형 90

〈표 V-4〉 소형임대주택 임대료별 차등세율 92

〈표 V-5〉 구역, 용도별 TSB 과세표 93

〈표 V-6〉 임대소득세 과세체계 94

〈표 V-7〉 임대소득 구성 95

〈표 V-8〉 비용공제 구조 96

〈표 V-9〉 소규모 사업자 특례 97

〈표 V-10〉 기타 세제와의 관계 98

〈부표 1〉 국내 주택임대차 시장가격 통계 비교	111
〈부표 2〉 2012년 가계금융복지조사 표본가구의 주택소유 및 점유 현황	113
〈부표 3〉 2013년 가계금융복지조사 표본가구의 주택소유 및 점유 현황	114
〈부표 4〉 주거실태조사(2014) 표본으로 추정된 전세 등 보증금총액의 광역시·도별 분포	115
〈부표 5〉 소유·점유 유형별 소득분위별, 주택 임대보증금 수준 (전체가구 기준)	116
〈부표 6〉 주택소유·점유 유형별, 소득분위별, 주택 임대보증금 수준 (주택 관련 대출 보유가구 기준)	117
〈부표 7〉 주택소유·점유 유형별 소득분위별, 주택 임대보증금 수준 (전체가구 기준)	118
〈부표 8〉 주택소유·점유 유형별, 소득분위별, 주택 임대보증금 수준 (주택 관련 대출 보유가구 기준)	119
〈부표 9〉 반전세가구들과 보증부월세가구들의 통계량	121
〈부표 10〉 반전세가구들과 보증부월세가구들 간 t-검정 결과(2013년)	122
〈부표 11〉 반전세가구들과 보증부월세가구들 간 t-검정 결과(2014년)	122
〈부표 12〉 「소득세법」 비과세소득 규정(제12조) 변화 연혁	124
〈부표 13〉 「소득세법 시행령」 비과세 주택임대소득 규정(제8조의2) 변화 연혁	125
〈부표 14〉 대륙법(Civil law)계 국가의 전세제도(antichresis)	136

그림목차

[그림 II-1] 인구주택총조사상의 주택점유형태 분포변화(1975~2010)	27
[그림 II-2] 전월세 거래비중과 전월세거래량	29
[그림 II-3] 전월세 거래비중과 전월세거래량	30
[그림 II-4] 주택유형별 전월세전환율과 금리 추이	31
[그림 II-5] 가계금융복지조사에 기초한 연도별 임대보증금 총액 변화	33
[그림 II-6] 아파트 전세가 대비 매매가비율 변화 추이(서울)	35
[그림 II-7] 아파트 KB 지수 및 KAB 지수와 거래량 비교(서울)	36
[그림 II-8] 임대차 유형별 현금흐름 구분	39
[그림 II-9] 2012~2013년 공통 가구의 주택 소유·점유 유형 간 이동 현황 ..	44
[그림 II-10] 2013~2014년 공통 가구의 주택 소유·점유 유형 간 이동 현황 ..	45
[그림 II-11] 연도별 전세와 반전세의 비율(2010~2014)	46
[그림 II-12] 전월세가구와 보증부월세가구의 월세 및 보증금 분포(2013년)	48
[그림 II-13] 전월세가구와 보증부월세가구의 월세 및 보증금 분포(2014년)	48
[그림 II-14] 2012년 및 2013년 전세응답 가구의 1년 후 주택점유형태 변화 ..	49
[그림 III-1] 전세의 금융상품적 메커니즘	66
[그림 III-2] 환매조건부채권(Repurchase Agreement, Repo) 메커니즘	67
[부도 1] 아파트 KB 지수 및 KAB 지수와 거래량 비교(수도권)	120
[부도 2] 기준금리 및 가산금리 추이	120
[부도 3] 주거실태조사 표본으로 추정된 전세 등 보증금총액의 연도별 변화	121
[부도 4] 2012년 가계금융복지조사 중 금융부문 조사표	123
[부도 5] 2012년 가계금융복지조사 중 복지부문 조사표	123

I. 서론

우리나라 주택시장은 2008년 세계금융위기 이후 가격측면에서 매매시장은 가격안정, 임대시장은 가격상승을 지속하고 있다. 이는 명목지수와 물가상승률을 감안한 실질지수의 움직임을 보아도 공통적으로 확인되는 현상이다. 그리고 매매 거래량측면에서는 2013년 하반기 이후 거래량이 지속적으로 증가하여 2006년 수준으로 회복하고 있는 실정이다. 2008년의 세계금융위기라는 외부충격 이후 우리나라는 매매시장에서의 급격한 가격조정은 발생하지 않고 매매거래량 부진으로 이어졌는데 시장참여자들이 주거서비스 수요변화를 임대시장에서 해결하려는 경향을 보인 것으로 판단되며 그 결과 전월세 가격상승 현상으로 나타나 임대시장 가격안정정책에 대한 요청이 높았다.

최근 주택임대차시장의 전개 양상을 두고 ‘구조변화’, ‘시장여건변화’라는 표현이 많이 사용되고 있다. 좀 더 구체적으로는 ‘실수요자중심으로의 매매시장 재편’, ‘월세중심의 임대차시장’, ‘전세로부터 월세로의 전환 가속화’ 등이라는 표현이 자주 사용된다. 그렇다면 주택임대차시장에서 임대유형은 어떻게 결정되느냐에 관심을 갖지 않을 수 없게 되는데, ‘임대인의 전월세 선택메커니즘’, 또는 ‘세입자의 주거형태 결정’과 같은 표현에서 처럼 주택임대차 유형이 (공급자인) 임대인 또는 (수요자인) 임차인 중 한쪽이 일방적으로 결정할 정도로 치우쳐 있는 극도의 수급불균형 상황인지도 궁금하게 된다.

주택에 대한 가구의 점유유형(tenure mode)이 자가점유(Owner-occupied) 아니면 임차(Rental)인 바, 임차는 월세로만 이루어지는 다른 나라들과 달리 우리나라는 ‘주택과 보증금을 맞바꾸어 일정기간 쌍방이 각자 사용하는’ 전세라는 임대유형이 과거부터 큰 비중을 차지해 왔고 여전히 중요한 임대유형인 것이 사실이다. 주택이 갖는 투자대상 자산으로서의 성격과 주거서비

스 소비대상으로서의 성격이 복합된 이중성 때문에 가구의 주택소유 및 점유행태는 수많은 요인들에 의해 결정된다. 예를 들어, 주택은 타지에 소유하되 임대를 주고 현 거주주택은 임차하는데, 거주주택 임대차를 전세로 할지 월세로 할지와 같은 의사 결정과정에 개입하는 요인들은 주택의 특성(단독, 아파트 등), 가구의 경제적 상황(경상소득, 순자산 등), 거시시장변수(이자율, 전세자금대출 충분성), 신규입주 등 지역적 시장특성, 월세소득공제나 임대소득과세와 같은 세제적 요인 등 수없이 많다.

특히 우리나라에는 전세라는 독특한 주택임대차제도가 존재하여 그 성격과 기능, 역할 등에 대해서 부쩍 관심이 많아졌으나 이에 대한 성격구명이 미진한 상태에서 최근 그 보증금에 대한 과세여부를 둘러싸고 시장 내에서 큰 혼란을 겪은 경험이 있다. 즉, 2014년 '2.26 임대차시장 선진화방안', 그리고 3.5 보완대책 발표 후, 6.13 당정협의로 전세보증금에 대한 간주임대소득과세가 추진되다가 보류된 상태이다. 한편 전세시장에 대한 이론적 그리고 실증적 연구 및 이에 대한 관심은 국내외 학계에서 점차 증가하고 있는 상황이다. 그리고 전세가의 상승과 전세자금대출의 증가로 인해 거시건전성에 대한 우려도 높아지고 있다.

2015년 9월 한국은행에 대한 국회 기획재정위 국정감사 제출자료에서 가계부채자료(가계신용통계 기준)에 따르면 우리나라 가계의 2014년 말 처분가능소득 대비 부채비율은 137.6%로 4년 전의 127.7%보다 10.1% 상승했다고 한다. 또한 2015년 상반기까지의 가계부채 총액은 사상 최대치인 1,071조원을 기록했으며, 주택담보대출잔액 466조 9,000억원과 전세자금대출잔액 38조 1,000억원을 합한 '주거대출' 총액은 505조원으로 사상 처음으로 500조원을 넘으면서 가계부채총액의 47.2%를 차지한다고 보고되었다. 특히 2009년 10조 6,000억원에 불과하던 전세자금대출잔액은 2014년 중 7조 2,000억원(25.4%)이 증가했고 올해 6월 말 기준 38조 1,000억원으로 6년 사이 259%나 증가하여 전세자금대출의 급격한 증가를 보고하고 있다. 즉 금융권의 주택소유자에 대한 주택담보대출문제에 추가하여 세입자에 대한 전세자금대출 또한 정책관심사로 떠오른 것이다.

이 연구에서는 2008년 이후 주택시장가격 하락과 일부지역에서의 소폭 반등, 그리고 지속적인 하향세와 함께 진행되어 온 주택임대시장의 동향을 살펴볼 것이다. 그런 다음 우리나라의 고유한 임대차유형인 전세의 실태와 기능들을 분석한 후 전세라는 '간주임대료'에 대한 임대소득과세정책에 대해 살펴보고자 한다. 거시적 측면에서 1999년 이후 주택임대차시장의 흐름을 이용 가능한 장기간의 가격 및 거래량 시장지표들을 통해 살펴보고, 시장에 대한 올바른 이해를 위해 전세제도의 본질을 거시금융적 및 미시적 관점에서 설명한 후, 임대주택시장과 주택 관련 조세정책들에 대해 알아보기로 한다. 특히, 본 연구는 전세의 주택임대차가격 및 금전임대차라는 이중적 성격에 초점을 두는 분석을 전개하고자 하며, 여러 차례 발표된 정부의 전월세 주거안정대책 및 관련 조세정책에 대해서도 그러한 시각에서 평가해보고자 한다.¹⁾

특히 주택매매시장과 임대시장에 대한 정확한 이해나 판단은 매우 중요한데 최근 언론을 통해 기사화된 시장상황이 개별사례 위주의 전월세문제이거나, 통계수치에 대한 이해부족에 기초하여 시장동향을 소개, 분석, 전망하는 문제점을 보이고 있다고 생각한다. 예를 들면, 전세가가 상승하여 매매가의 일정비율에 가까워졌을 때 전세수요가 매매수요로 전환될 것이라고 선불리 예측한다거나, 통계에 포함되지 않는 부분들은 고려하지 않고 통계 일부분을 보고 전체를 판단하여 기사를 쓰는 문제들이다.

본고를 기술하는 순서는 다음과 같다. 제Ⅱ장에서는 최근 우리나라 임대주택시장의 변화를 거시총량적 통계, 인구주택총센서스상의 모집단통계, 각종 표본조사상의 미시원자료 등을 통해 살펴보는데, 특히 전세의 월세화 경향에 초점을 맞추었다. 전세보증금의 전체규모와 분포가 연도별로 어떠한 변화를 보이는지를 센서스 및 각종 조사(survey) 원시자료를 활용하여 추정해 본다. 단순히 5년 단위의 센서스자료나 서베이조사상의 주택임차가구들의 임대유형 및 임대가격상승만을 살펴보는 것이 아니라 주거서비스소비를

1) 본 연구는 노영훈(2011)이 글로벌 금융위기와 주택시장에 대하여 분석하고 노영훈(2012)이 주택임대차시장의 동향과 조세정책과제에 대해 살펴본 선행연구를 토대로 주택임대차 시장을 설명하고 있으며 연구의 목적과 의미는 상이함을 밝힘

위한 주택점유 의사결정과 주택자산소유 의사결정이 함께 이루어지는 맥락에서 검토한다. 특히, 가계금융복지조사 미시원자료 내의 1만 7천 내지 8천여 표본가구들에 대한 정보를 이용하여 최근 몇 년간 표본가구들의 주택소유 및 점유행태변화를 동시에 살펴봄으로써 임차가구라 하더라도 경상소득, 순자산, 그리고 인구구조적 요인들에 따라 소유 및 점유모드를 어떻게 변화시켜 나아가는지를 탐구한다. 주택매매와 임대시장은 밀접하게 관련된 시장들이므로 양 시장의 비교적 장기적 기간의 가격동향을 각각의 지수 및 매매가 대비 전세가 비율의 움직임을 통해 살펴본다. 제3절은 본 연구의 핵심으로 전세가구들이 2012~2014년 기간 중 어떻게 보증부월세나 반전세, 자가로 전환하는지를 가계금융복지조사 원시자료를 통해 살펴보는 이동성(mobility)에 대한 회귀분석을 시도한다.

제Ⅲ장에서는 전세라는 법제도적 설계가 주택의 소유권 중 점유사용권(usufruct, use and exclusion right)을 처분(disposition)권과 분리하여 별도로 사고팔 수 있도록 한 우리나라의 특수한 상황을 감안하여 주택임대시장 중 전세시장에 대한 성격과 기능을 규명하는 심층분석을 수행한다. 외국에서의 유사제도 존재 여부를 살펴봄과, 주택시장 내 임대유형의 하나로만 보던 시각에서 벗어나 ‘금융’의 관점에서 이해하려는 과거 선행연구들을 소개한 후 금융시장 내 유사상품과의 비교 후 전세의 본질에 대해 새롭게 살펴본다. 특히 가계금융복지조사 원시자료를 사용하여 한 가구가 주택자산투자와 주거서비스 소비에 대해 내린 의사결정 결과가 대차대조표상에서 어떠한 자산 및 부채구성을 하게 되고 그 의미가 무엇인지를 살펴본다. 그리고 금융권에서 최근 활성화되어 급증한 전세자금대출의 거시금융적 의미도 살펴본다.

제Ⅳ장은 제Ⅴ장에서 본격적으로 다룰 주택임대소득 과세문제를 외국에서는 어떻게 접근하는지를 국가별로 조사하여 시사점을 얻고자 한다.

제Ⅴ장에서는 우리나라의 월세와 전세에 대한 차등과세현황을 조세제도와 세무행정 기반 측면에서 검토 후 주택임대소득 과세의 정상화방안을 검토한다. 주택의 소유와 점유에 관한 각종 조세정책의 일반론에서 출발하여 2011년 이후 주택양도세 1세대1주택비과세 거주요건폐지가 갖는 주택소유

및 점유의사결정에 미치는 영향을 소개한 후, 전세보증금에 대한 간주임대 소득과세 시행과정 변화와 그 문제점들을 분석한다. 2009년 다주택소유자에 대한 전세보증금과세가 처음으로 논의되어²⁾ 2011년부터 주택임대보증금에 대한 간주임대소득 과세제도가 세법에 규정되게 되었다. 비고가주택(9억원 미만) 1세대1주택자의 임대소득은 비과세하지만(소법 §12), 3주택 이상 소유자에 대해서만 3억원 초과분 전세보증금에 대해서는 수입금액계산특례(소법 §25)를 적용하여 정기이자율과 40% 필요경비율을 인정한 간주임대소득을 종합소득세로 합산과세하는 내용이다. 그러나 종합소득세 자진신고납부 기간 중 다주택소유자에 대한 국세청 신고안내문 자동발송 이외에는 무신고 및 과소신고를 파악하여 제재할 수단으로서의 과세자료 확보는 충분하지 않은 상황이었다. 「과세자료의 제출 및 관리에 관한 법률」 및 「시행령」, 그리고 「소득세법」 개정이 2014년 12월 23일 이루어짐에 따라 전세보증금 수취정보를 과세당국이 파악할 수 있게 되었다. 그러나 2016년 말까지는 연 2,000만원 미만 월세 수취분에 대해서는 소유 수 불문 비과세하고, 그 외에는 주택임대소득을 분리과세하는 방식으로 중간정리를 한 상황이다(소법 §14, 소법 §64의 2).

마지막으로 제Ⅶ장의 결론 및 정책시사점에서는 앞장들에서의 결과를 요약하며 개정된 간주임대소득 과세 시행이 2017년으로 연기된 이 시점에서 실행가능한 과세방향을 제시한다.

2) 성명재(2009)

Ⅱ. 우리나라 주택임대시장의 흐름과 전망

1. 주택임대시장의 현황

가. 주택임대차시장의 시장지표들

주택 임대차시장의 분석에 있어서 전세 및 월세 가격지수나 임대차거래 체결건수와 같은 시장지표(market indicator)들이 필요하지만, 임대차시장에서 시장지표가 되는 통계자료는 여전히 부족한 편이다. 그러나 2011년 이후 국토교통부가 발표하는 ‘전월세거래량통계’는 임대차시장을 분석할 수 있는 공식통계로, 새로 체결되는 임대차계약과 기존 임대차계약의 갱신계약을 파악할 수 있다.³⁾ 2014년 말 기준으로 집계된 주택 전월세 연간 거래량은 146만 6,566건(전년 대비 6.8% 증가)으로 2011년의 132만 1,000건, 2012년의 132만 4,000건, 2013년의 137만 3,000건으로 계속 증가하고 있다고 보도되고 있다.⁴⁾ 지역별, 주택종류별, 그리고 임대유형별로 구분되어 세부적 거래량이 집계되고 있으나, 주택 실거래가신고제하에서 신고의무가 부과되어 발생하는 매매거래통계와 달리 임대계약에 대해서는 신고의무가 없다. 다만, 전세 계약은 임차인이 확정일자를 받고 전입신고를 했을 때 건수로 집계가 된다. 그러나 단독 및 다가구주택에서 주로 이루어지는 월세계약은 부동산 중개업소가 행정당국에 신고를 했을 시 건수로 집계가 되는데 신고가 의무사항은 아니므로 월세계약을 파악하는 것은 쉽지 않은 실정이다. 따라서 전세계약을 토대로 임대차시장을 파악하고 있는 한계점이 있다. 월세시장에 대한 통

3) 서울시 서울부동산정보광장을 통해 월세 실거래자료 공개건수를 월세 거래량으로 기능하고 있으나 이 또한 확정일자 기준으로 포착한 것으로 보증금이 어느 정도 포함된 보증부 월세로 보아야 하므로 확정일자를 받지 않은 순수월세나 소액보증금 월세는 파악되지 않는다고 판단됨

4) 국토교통부, 보도자료 2015.1.21.

계는 부분적으로나마 어떻게 포착이 되는지 파악이 필요하다. 또한 보증금과 월세를 내는 전세와 월세의 중간 형태인 ‘보증부월세’나 ‘반전세’의 형태가 많아짐에 따라 이를 월세와 구분하는 것 또한 쉽지 않은 실정이다.

거래량보다 거래가격에 대한 통계는 다소 형편이 나은 편이라고 할 수 있는데 한국감정원에서 매달 발표하는 월세가격지수, 통계청에서 매달 발표하는 집세 지수, 그리고 국민은행에서 매달 발표하는 KB주택가격동향의 전세가격지수 등이 있다. 이는 <부표 1>에 정리해 놓았다.⁵⁾ 그러나 현재 우리나라 부동산 통계에서 전세와 월세를 명확하게 구분하여 임차조건을 반영한 가격지수는 없다. 특히 전세와 월세의 중간형태인 ‘보증부 월세’의 경우 몇 달치 월세에 해당하는 금액을 보증금으로 맡기거나, 전세금 인상 시 인상금액을 월세로 환산하여 월세지급하는 ‘반전세’까지도 내포하게 되어 임대시장 내에서 전세와 월세 간 구분이 점점 더 힘들어지고 있다.

나. 주택거주 및 임대유형(Tenure mode)별 분포

<표 II-1>은 통계청·한국은행·은행감독원이 매년 2만 정도 표본가구들을 대상으로 조사하는 「가계금융복지조사」 미시원자료를 갖고 2014년의 우리나라 가구들의 주택소유 및 점유현황을 정리한 것이다. 본 연구에서 관심을 갖는 표본가구들은 현재 거주주택이 임차주택이면서 주택을 전혀 소유하지 않은 IV그룹 소속 6,234가구들, 타지에 주택을 1채 소유하면서 거주주택은 임차한 882가구들(Ⅲ'그룹), 그리고 타지에 여러 채 주택을 소유하면서 거주주택을 임차한 102가구들(Ⅲ-Ⅲ' 그룹)이다.

5) 민간 부동산 정보업체인 미래에셋부동산연구소/부동산114는 2002년 3월부터 7,125표본주택을 대상으로 ‘매경-미래에셋 월세지수’ 시계열을 발표하고 있는데, 이것 역시 보증부월세를 전월세전환율을 사용하여 월세로 환산하여 지수화한 것이고 순수월세자료에 기초한 것이 아님

〈표 II-1〉 2014년 가계금융복지조사 표본가구의 주택소유 및 점유 현황

(단위: 가구)

점유유형	소유현황	거주주택 만 보유	비거주 주택 보유 가구								계
			계	1채	2채	3채	4채	5채	6채	11채	
자가점유가구 (Owner-OccupiedHH)		8,933 (I)	1,712 (II)	1,507	171	25	5	2	1	1	10,645 ¹⁾
임차 (III)	타지주택소유 &		984	882(III')	88	9	4	1	0	0	984 ²⁾
	전세	-		579	67	5	3	0	0	0	654
	보증금 있는 월세	-		139	9	0	0	0	0	0	148
	보증금 없는 월세, 사글세	-		21	1	0	0	0	0	0	22
	기타(무상주택, 무상 사택 등)	-		143	11	4	1	1	0	0	160
주택소유 가구 계		8,933	2,696	2,389	259	34	9	3	1	1	11,629
주택 무소 유 임차 가구 (IV)	전세	-		-	-	-	-	-	-	-	2,768
	보증금 있는 월세	-		-	-	-	-	-	-	-	2,128
	보증금 없는 월세, 사글세	-		-	-	-	-	-	-	-	351
	기타(무상주택, 무상 사택 등)	-		-	-	-	-	-	-	-	987
총계											17,863

주: 1) 거주주택을 보유한 1만 645가구는 거주주택만 보유한 8,933가구와 거주주택 이외에도 비거주타지 소재주택을 보유한 1,712가구로 구분

2) 현재 거주하는 주택을 유상 또는 무상으로 임차하면서 타지에 주택을 보유한 가구들(654 + 148 + 22 + 160)의 합계

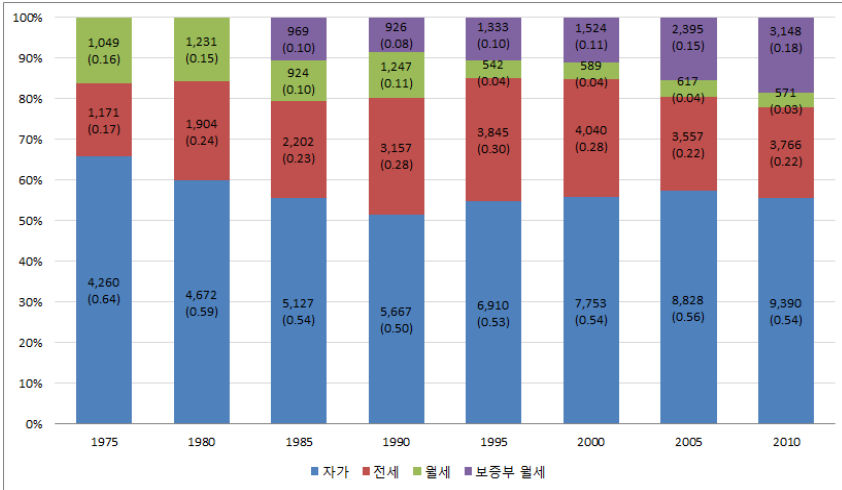
1. 2채 이상 다주택보유가구는 1,814가구: 자가거주 주택과 타지주택을 보유한 가구 1,712가구에 거주주택은 임차하면서 타지에 2채 이상의 주택을 소유한 102가구의 합계

2. 3채 이상 다주택보유가구는 219가구(171+25+5+2+1+1+5+3+4+1+1), 4채 이상 다주택보유가구는 39가구(25+5+2+1+1+3+1+1), 5채 이상은 10가구(5+2+1+1+1), 12채 보유가구 1가구

자료: 가계금융복지조사 미시원자료, 2014.

[그림 II-1] 인구주택총조사상의 주택점유형태 분포변화(1975~2010)

(단위: 천 가구)



주: 1. '주택'과 '주택 이외의 거처'의 합계기준

2. 월세는 '보증금 없는 월세'와 '사글세'의 합계기준

3. 일반가구를 대상으로 집계. 단, 집단가구(6인 이상 비혈연가구, 기숙사, 사회시설 등) 및 외국인가구 제외

4. () 안은 비중

자료: 통계청 인구주택총조사, 1975~2010.

KOSIS 국가통계포털(<http://kosis.kr>)에 접속하여 국내통계>주제별 통계>인구가구>인구총조사)가구부문에서 연도별 데이터를 이용하여 그래프를 작성함(검색일: 2015.7.27)

[그림 II-1]은 주택거주 및 점유유형의 모집단 정보라고 할 수 있는 인구주택총조사상의 분류이다. 일반가구들을 대상으로 자가, 전세, 월세, 보증부 월세라는 4가지 주택점유유형 구성비중이 인구주택총조사의 조사주기인 5년마다 어떻게 변하고 있는지를 보여주고 있다. 1985년 이후부터는 동일한 분류기준이 적용되었는데 주택점유유형 구성비중이 어떻게 변하는지 살펴보면 1985년부터 1995년까지 일반가구의 전세형태 주택점유비중은 17%에서 30%로 (임대유형만의 비중은 53%에서 67%)로 크게 증가한 후 2000년 소폭 하락한 28% 그리고 2005년과 2010년에는 22%로 크게 줄어드는 현상을 보이고 있다(임대유형만의 비중은 대체로 53~50%). 반면 월세(보증금 없는 월세와 사글세의 합계)의 비중은 1985년 10%로 보증부 월세의 비중과 비슷하였고 1990년까지도 그 수준을 유지하다가 1995년에 급격히 축소되어 그 이후

계속해서 3~4%대 수준에 머물고 있는 반면 보증부 월세는 1990년 다소 줄었던 경우를 제외하고는 지속적으로 증가하여 2010년에는 18%에 달할 정도로 늘어나게 된다(임대유형 비중은 42%). 이는 전세유형 감소분이 보증부월세로 전환되어 나타난 것으로 추측되며 2005년 이후 2010년 사이 기간 중에 심화되었음을 나타낸다.

다. 임대유형의 변화: 전세의 월세화

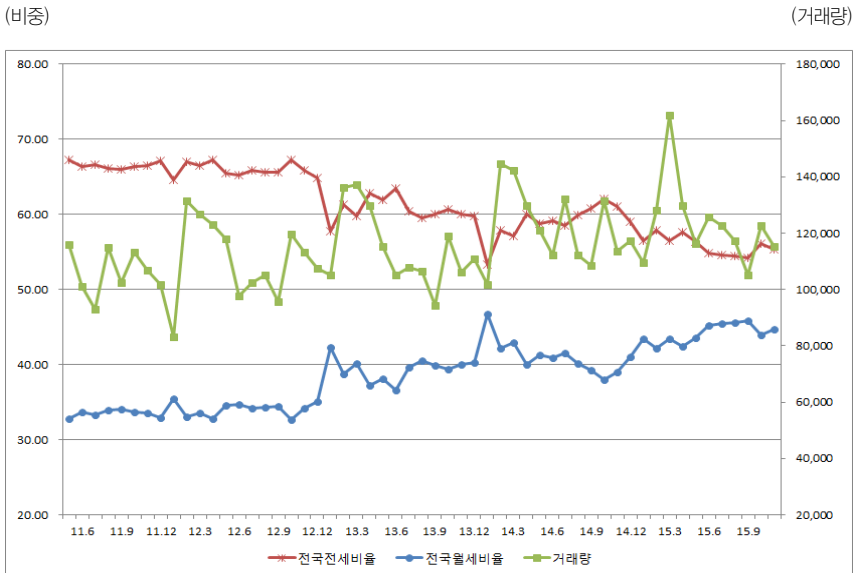
현 주택임대차시장 상황 중 전세의 월세전환 현상을 판단할 수 있는 시장 정보들에 대해 살펴본 후 저량지표 대 유량지표를 비교해 보자. 시장정보의 출처는 대체로 통계청, 국토교통부, 부동산감정원, 국민은행, 서울부동산정보광장, 부동산114 등이고, 성격은 센서스나 조사(survey), 행정자료, 또는 이 둘을 결합한 hybrid의 형태를 띠고 있다. 조사의 경우 관찰단위(observation unit)는 가구(household) 또는 주택(housing unit)으로 삼고 있다.

먼저 센서스와 같은 모집단 중에서 (미리) 추출해 놓은 일정표본을 대상으로(fixed sample at a point in time) 한 시점에서의 점유유형을 살펴보는 방법이 있고, 아니면 일정기간 중에 이루어진 임대차계약(rental(lease) contracts during a period)을 임대유형별로 구분하는 방법이 있다. 전자 유형의 대표적인 조사로는 '주거실태조사'로서 2년 단위로 전국의 2만여 가구를 대상으로 국토연구원 등이 7~9월 조사기간 중 설문조사를 시행한다. '보증금이 1년(12개월)치 월세를 넘으면 보증금이 있는 월세'로 분류하는 바, 2014년의 경우 전세 대 월세 가구비중이 대체로 45:55로 나타나는데, 2012년 역전 후 월세화가 심화되는 과정에 있다. 다만 연립·다세대와 아파트 주택종류의 경우 여전히 전세유형이 우위를 점하고 있고, 아파트유형의 반전세화도 35.3%에서 45%로 급격히 진행되고 있다고 보고하고 있다. 또한 통계청·한국은행·은행감독원 합동의 각 연도 '가계금융복지조사' 원자료에 포함된 표본가구들의 점유유형변화를 살펴볼 수도 있다. 특히 2012년 이후부터는 패널조사로 성격이 변환되어 2012년 시점의 특정 가구들을 추적조사하고 있으므로 동일한 가구의 주택소유 및 점유행태가 어떻게 변화하고 있는

지 파악할 수 있다.

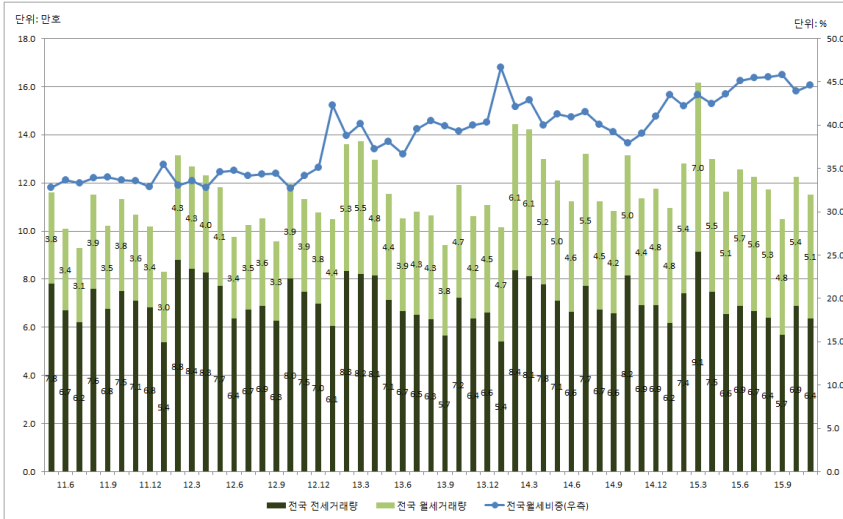
한편, 후자 유형에 해당하는 시장정보로는 전월세실거래가신고에 따라 일정기간 중 임대계약갱신 건들에 대한 확정일자신고자료를 기초로 국토교통부가 매월 발표하는 것이 있다. 입력거래정보는 주로 확정일자부여자료들이므로 ‘월세’는 순수 월세라기보다는 ‘보증금 있는 월세’이므로 월세비중의 증가는 순수전세유형의 감소로 해석하는 것이 합리적이다. 2014년 전월세거래량은 전국에서 146만 7,000건이 있었는데 이 중 월세비중은 41.0%로서, 2011년의 33.0%, 2012년의 34.0%, 그리고 2013년의 39.4%로 2013년 이후 급격히 월세비중이 늘어나고 있음을 알 수 있다. 특히 2013년 중 아파트유형에서의 반전세화는 급격히 진행되었음을 알 수 있다.: 25.7%(12년) → 31.9%(13년)(그림 II-2 참조).

[그림 II-2] 전월세 거래비중과 전월세거래량



자료: 국토교통부 보도자료, 국토교통부 주택정책과에서 매달 발표하는 전월세 거래량 수치를 활용하여 그래프를 작성함(http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/lst.jsp (검색일: 2015.12.14))

[그림 II-3] 전월세 거래비중과 전월세거래량



자료: 국토교통부 보도자료, 국토교통부 주택정책과에서 매달 발표하는 전월세 거래량 수치를 활용하여 그래프를 작성함

http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/1st.jsp (검색일: 2015.12.14)

라. 임대가격지수 조사와 전월세 전환율

월세의 경우 한국감정원의 ‘월세가격동향조사’와 통계청의 ‘집세(월세)지수’가 있는데, 전자는 시장 내 월세가격의 상승 및 하락정도를 조사하는 것이고, 후자는 월세가구가 소득 중에서 지불하는 월세 주거비지출의 변화를 조사하는 것이 목적이다. 한국감정원의 ‘월세가격동향조사’는 전국 8개 시도 3,000개 표본주택을 먼저 지정해 놓고 월세계약의 신규발생 또는 재계약 시 변동사항이 관찰되면 인근 유사 주택의 월세도 변동될 것으로 가정하여 산출되는 동향조사인 반면, 통계청의 월세조사는 실제로 지급한 월세에서 변동이 있을 경우에만 집계하여 주거비변화로 반영된다는 차이가 있다. 조사대상범위도 한감원은 8개 시도 내 3,000개 표본에 대해 매일 조사하나, 통계청은 37개 조사대상도시 내 5,500여 가구 중 해당 월에 계약갱신된 표본만 (대략 매월 5% 내외)을 추출하여 반영하고 있다.

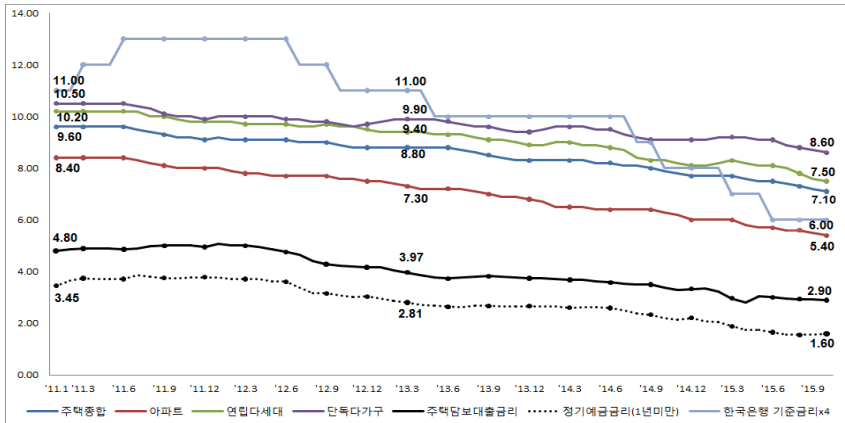
전술한 지량 대 유량변수를 통한 차이를 살펴보자. 전월세전환율이란 매

달 지급해야 하는 월세차임과 임대계약기간 동안 맡겨두는 보증금 간의 상대적 비율을 계산한 월세이율을 12개월에 해당하는 연이율로 환산한 것이다. 예를 들어, 전세보증금이 1억원인 임대주택을 보증금 1,000만원과 월세 50만원으로 계약할 때의 전월세전환율은 $(50\text{만원} \times 12) / (1\text{억원} - 1,000\text{만 원}) = 6.7\%$ 이다.

한국감정원의 월세가격동향조사와 서울시는 각각 별도의 전월세전환율을 발표하고 있는데, 그 작성기준과 방법은 다음과 같은 차이점이 있다. 한감원의 월세가격동향조사는 조사통계로서 전국 8개 시도 3,000개 표본가구를 추출하였는데 단독주택 1,365개, 아파트 741개, 연립/다세대주택 492개, 오피스텔 402개로 구성되어 있다. 한감원은 전·월세거래정보 시스템에서 집계된 실거래가를 활용하여 전월세전환율을 계산하는데 [그림 II-4]를 통해 알 수 있듯이 아파트라는 유형의 주택 임대차계약에서의 전월세전환율은 단독·다가구나 연립·다세대 주택들의 전환율보다 훨씬 낮다.

[그림 II-4] 주택유형별 전월세전환율과 금리 추이

(단위: %)



자료: 한국감정원 부동산통계정보시스템(<http://www.kreic.co.kr/rone>)에서 부동산통계(전국주택가격동향조사) 전월세전환율)지역별 전월세 전환율에서 주택유형별 전월세전환율 수치를 이용하여 그래프를 작성함(검색일: 2015.12.14)

한국은행, 경제통계시스템(<http://ecos.bok.or.kr>)에서 금리)주택담보대출금리(신규취급액 기준), 금리)예금은행 가중평균금리(신규취급액 기준)정기예금(6개월~1년미만), 한국은행 주요계정 및 기준금리)한국은행 기준금리에서 수치를 이용하여 그래프를 작성함(검색일: 2015.12.14)

마. 임대보증금 총액의 규모추정과 연도별 변화

아래의 <표 II-2>는 2014년 가계금융복지조사 표본가구들을 대상으로 가중치를 적용하여 모집단화한 전국의 주택임대보증금 총액을 추산한 표이다. 2014년 3월 31일 현재기준으로 전국적으로 646만여 임차가구에서 총 430조 원 정도의 금액이 전세나 보증부월세의 임대보증금으로 제공되고 있다. 그리고 <그림 II-5>는 같은 방식으로 그 이전 4개 연도들에서의 임대보증금을 추산하여 연간변화를 보여주고 있다. 보증부월세의 보증금보다는 전세보증금의 증가가 주를 이루었음을 보여주고 있다. 가계금융복지조사 원시자료는 조사가구의 비밀보호를 위해 소재지가 수도권과 비수도권으로만 구분될 뿐이므로, 임대보증금의 17개 광역시도별 분포를 파악하기 위해서는 국토부가 2년 단위주기로 실시하는 주거실태조사를 살펴보기로 한다. 이 조사에 포함된 표본가구를 통해 추정한 보증금 규모 및 분포는 <부표 4>에 소개되어 있는데, 2014년 경우 745만여 전세 및 보증부월세 임차가구들에게서 444조원의 보증금이 있는 것으로 추정되며, 전세의 경우 금액분포상 서울이 33%, 경기도가 29.8%로 수도권이 대부분을 차지하고 있으며 442만 임차가구들에게서 343조 원의 보증금이 있음을 보여준다.

주거실태조사 미시자료를 이용하여 추정한 보증금총액과 가계금융복지조사 미시자료를 이용하여 추정한 보증금총액 결과 간의 차이는 다음과 같은 요인에 기인하는 것으로 판단된다. <부도 3>에서 나타나듯이 주거실태조사에 기초한 보증금총액의 연도별 변화를 보면 2012년에 519조원으로 정점에 달한 후 2014년에 하락했음을 보여주는 반면 가계금융복지조사 자료로 추정한 결과는 2010년 이후 지속적으로 임대보증금이 상승했다는 점이다. 특히 전세보증금이 2012년 주거실태조사자료의 경우 457조 6,000억원으로 추정되는 반면 가계금융복지조사자료는 362조원 정도로 큰 차이를 보인다. 이러한 차이들은 두 조사의 표본설계 방법론의 차이에 기인하는 것으로 추측된다. 즉, 2014년의 경우 주거실태조사 2만 205표본가구에서 유상임차가구는 총 6,845가구(33.7%)로 이 중 전세가구(3,511가구)가 보증부월세가구(3,334가구)보다 더 많이 포함되어 있는데 가중치를 적용하여 모집단화하면 전자는 대략 352

만 7,000가구를 대표하는 반면 후자는 393만 가구를 대표하게 되어 전세에서 보증부월세가 임차유형변화가 진행되던 기간에 전세가구를 상대적으로 과다 표본추출한 결과로 판단된다.

〈표 II-2〉 가계금융복지조사(2014) 표본가구들의 전세 등 보증금총액의 지역별 분포
(단위: 만원, 가구)

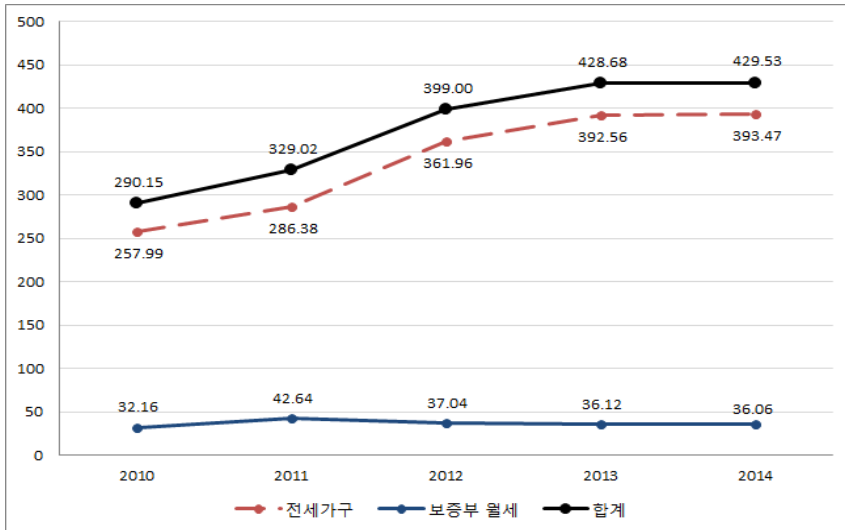
유형 지역	전세가구	전세라 답하고 월세 있는 가구	보증부월세	합계
수도권	28,394,221,568 (2,242,941)	2,463,956,224 (295,511)	2,724,903,936 (1,475,205)	33,583,081,728 (4,013,657)
비수도권	6,980,612,608 (982,770)	1,508,173,952 (454,503)	880,862,272 (1,016,755)	9,369,648,832 (2,454,028)
전국	35,374,834,176 (3,225,711)	3,972,130,176 (750,014)	3,605,766,208 (2,491,960)	42,952,730,560 (6,467,685)

주: () 안은 해당가구 가중치의 합, () 위는 전세보증금 총액으로 가구별 전세보증금과 가중치를 곱한 후 그 값을 합하여 추산

자료: 가계금융복지조사 미시원자료, 2014.

〔그림 II-5〕 가계금융복지조사에 기초한 연도별 임대보증금 총액 변화

(단위: 조원)



주: 2012~2014년도 전세가구 보증금액은 '전세라 답하고 월세를 적은 가구'의 전세보증금(2012년: 8조 3,500억원, 2013년: 13조 3,600억원, 2014년: 39조 7,200억원)이 포함되어 있음

자료: 가계금융복지조사 미시원자료, 2010~2014.

2. 우리나라 주택시장의 가격변화 동향

가. 매매가 대 전세가 간의 장기적 관계

먼저 세계금융위기 이후 2009년부터 6년여 이상 지속되어 온 전세가격 급등현상을 장기적 시계열자료를 통해 살펴보기로 하자. [그림 II-6]은 17년 가까운 장기간 동안의 우리나라 주택매매가와 전세가의 흐름을 서울 아파트 시장을 대상으로 보여주고 있다. 마침 1997년 말의 우리나라 외환위기와 2008년의 세계금융위기(GFC) 사건을 포함하고 있어서 두 차례의 해외충격이 우리나라경제에 포괄적으로 미친 영향들이 반영되어 있다. 국민은행이 발표하는 서울아파트 전세가격 지수, 매매가격 지수, 매매가격 대비 전세가격 비, 매매가격지수 대비 전세가격지수 비에 대한 시계열 그래프뿐만 아니라 한국감정원 부동산 통계정보시스템의 아파트실거래가격지수도 포함하였다.⁶⁾

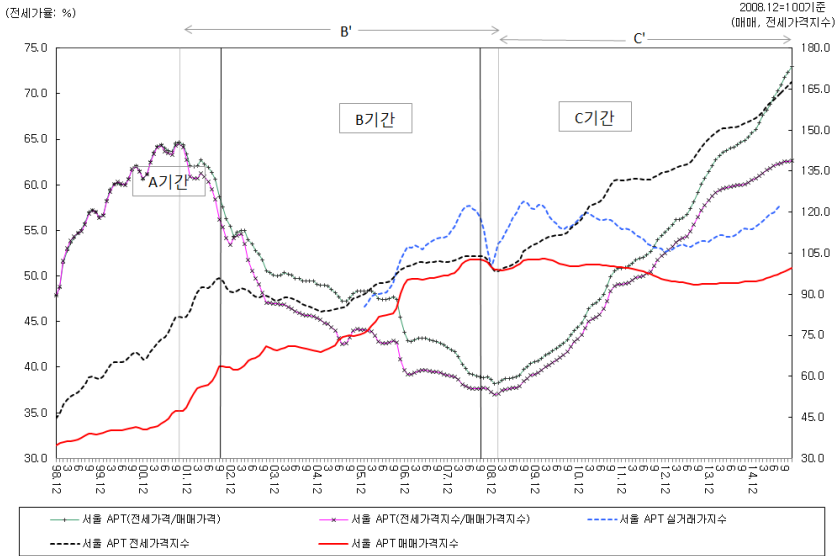
하부기간(sub-period)별로 나누어 살펴보기 위해 전세가지수가 처음으로 정점(peak)에 달하는 2002년 9월과 명목 매매가지수의 지속적인 상승이 멈추는 2008년 9월을 두 구분점으로 잡아 A, B, C 기간으로 나누었다(A기간: '98.12월~'02.9월, B기간: '02.10월~'08.9월, C기간: '08.10월~현재). 여기에 추가적으로 B', C' 이라는 하부기간을 설정하였는데 그 구분시점으로 전세가를 각각 정점 및 최저점에 달했던 2001년 10월과 2009년 1월로 잡았다. B기간과 C기간을 소폭 수정한 구간들이라고 할 수 있다(B'기간: '01.10월~'09.1월, C'기간: '09.2월~현재).

외환위기 이후 2002년 가을까지의 3년 10개월에 달하는 첫 하위기간인 A기간 중에는 명목지수로서의 전세가와 매매가 모두 기간 내내 상승하였다. 2002년 10월부터 세계금융위기가 노출되는 6년간의 B기간 중에는 전세가는

6) 미국의 S&P/Case-Shiller 주택가격지수의 반복매매모형(repeated sales method)과 유사하게 실지시장거래가격자료를 대상으로 (동일주택 가정하에) 작성한 KAB의 실거래가지수를 포함한 이유는 기존 KB 지수가 갖는 평활화효과(smoothing effect) 때문에 세계금융위기 이후 우리나라 주택시장 가격조정이 미진했다는 지적을 감안하기 위해서이며, 주요국 주택지수를 비교한 노영훈(2009.12)을 참고 바람

소폭 하락 후 반등함으로써(96.0 → 83.6 → 104.0, 연 상승률 5% 이내 변동 폭) 큰 폭의 변동이 없었던 반면, 매매가는 지속적으로 상승세를 유지하지만 상승률은 A기간과 비교할 때 상승폭이 크게 둔화되었음을 발견할 수 있다 (16.5% → 8.1%).

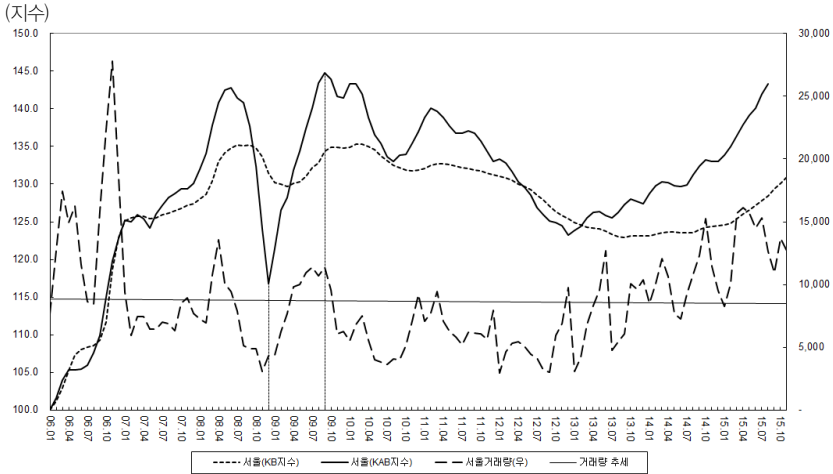
[그림 II-6] 아파트 전세가 대비 매매가비율 변화 추이(서울)



자료: KB부동산알리지의 통계[월간]KB주택가격동향)★시계열 자료 '86.1~'15.6에서 서울 APT 매매가격 대비 전세가격비와 서울 APT 전세가격지수, 서울 APT 매매가격지수를 이용하여 그래프를 작성함 (검색일: 2015.12.14)
 한국감정원 부동산통계정보시스템(<http://www.kreic.co.kr/rone>)에서 부동산통계)실거래가격지수)아파트 실거래가격지수 수치를 이용하여 그래프를 작성함(검색일: 2015.12.14)

마지막 하위기간인 C기간 중에는 매매가가 세계금융위기 직후 하락 후 회복하여 하향 안정화되어 가는 반면 전세가는 급격히 그리고 지속적으로 상승 중(GFC 직후 최저점 대비 연상승률 7.8%)이라는 특징을 보인다고 요약할 수 있다.

[그림 II-7] 아파트 KB 지수 및 KAB 지수와 거래량 비교(서울)



자료: KB부동산알리지의 통계[월간]KB주택가격동향★시계열 자료 '86.1월~'15.6월에서 수도권 APT 매매 가격지수를 이용하여 그래프를 작성함(검색일: 2015.12.14)

한국감정원 부동산통계정보시스템(<http://www.kreic.co.kr/rone>)에서 부동산통계실거래가격지수)아파트 실거래가격지수, 부동산통계부동산 거래)아파트 거래현황 수치를 이용하여 그래프를 작성함(검색일: 2015.12.14)

다음으로 주택매매가격과 전세가격의 명목지수들 간의 상대적 변화를 매매 대비 전세가율이라는 변수의 움직임을 통해 위에서 설정한 하부기간별로 구분하여 살펴보도록 하자. 이 비율은 A기간 중 매매가도 오르고 전세가도 올랐으나 전세가 상승률이 높아서 48%에서 65%로 급등하였던 전반부('01.10월까지)와 매매가 상승률이 상대적으로 높았던 후반부 1년('01.11월~'02.9월)으로 구분된다. 이 비율의 장기 하락기간(B'구간)은 매매가의 장기간 상승기(A+B)와 7년간이 중첩되고 있다. 일견하여 전세가가 완만하게 부침하는 B기간 동안 매매가상승은 여전히 지속되어 전세가율을 59%에서 40% 수준으로 장기간에 걸쳐 하락시켰다. 그리고 다시 C기간 중 금융위기 이후에는 최근까지 매매가가 정체되고 전세가가 급등하여 전세가율을 70% 수준으로까지 상승시키게 된다.

요약정리하면, 과거에도 전세값 급등기(A기간: '98.12월~'02.9월)는 있었으나 그 당시에는 매매가 또한 상승하고 있었지만 현재는 매매가가 비교적 안

정화되어 있다는 차이점을 보이고 있다. 다만 그 당시 전세값 상승 속도는 연간 상승률로 20.8%에 달해 최근 6년간의 연평균 7.8% 보다 훨씬 높았고 서울아파트 매매가 대비 전세가율이 64.6% 수준에서 정점을 찍고 하락했었다. 물론 A기간 후반 2001년 10월 이후부터 전세가상승이 멈춘 2002년 9월 무렵까지의 1년간은 매매가가 더 가파르게 상승해서 전세가율이 역전하여 58.7%로 하락한 후 2009년 1월까지 전세가율의 장기 하락기에 돌입하게 된다. 그러나 2009년 2월 이후(C기간) 전세가가 다시 급등하고 매매가의 하향 안정화가 지속되면서 전세가율이 지속적으로 상승하는 모습을 현재까지 보이고 있다('09.1월 전세가율 최저점 이후 연간 상승률은 7.8%).

나. 주택임대시장의 구조적 변화와 전세수요의 매매전환 정책논의들

2000년대 초반까지는 주택임대차 유형의 대부분이 전세였지만 2000년대 중반 이후부터는 그 비중이 하락하고 있다. 그 이유는 1990년대 말까지 집주인은 대출목적의 용도로 보증금을 활용하였으나 은행이나 증권회사 등 제도금융권이 주택 관련 대출을 확대함에 따라 집주인이 자금을 차입할 수 있는 방법이 늘어났기 때문이다. 집주인은 소유주택에 전세를 주어 전세보증금을 받고 소유주택을 담보로 제도금융권에서 대출까지 받을 수 있으므로 차입할 수 있는 자금의 규모가 늘어났다. 특히 2000년대 중반 이후 이자율은 낮아지고 주택가격은 상승하면서 집주인들은 전세보증금의 소득수익보다는 낮은 차입비용에 매력을 느꼈던 것이 사실이다.

현재는 주택가격의 정체나 하락세가 보이는 곳을 중심으로 전세와 월세의 중간 형태인 보증부월세 및 반전세의 비중이 늘어나고 있어 주택임대시장의 구조적 변화가 일어났다고 볼 수 있다. 본 연구에서는 기존 전세가구들이 전세가 급등 과정에서 전세가 상승분만을 월세로 환산하여 이사하지 않고 재계약하는 것을 반전세라고 정의하고자 한다. 이와 함께 신규로 공급되거나 임차인이 변경되면서 보증금과 월세를 함께 받는 주택임대계약을 좁은 의미의 보증부월세라고 하기로 한다. 순수전세에서 위에서 언급한 월세 수취형 임대계약의 비중이 늘어나는 현상을 '전세의 월세화'라고 통칭할 수 있

는데, 이는 저금리환경에서 임대인들이 전세보증금을 활용한 소득수익을 기대할 수 없기 때문이다. 또한 임차인이 전세보증금 인상분(ΔD) 마련을 위한 전세자금대출도 늘어나고 있는 추세이며⁷⁾ 같은 기간 주택담보대출의 증가율(0.44%)의 22배에 달한다.

이창무·이상영·안건혁(2003)은 순수전세에서의 전세보증금과 순수월세에서의 월세(또는 연간 월세액)간의 상대적 비율을 뜻하는 전월세 전환율의 결정요인을 전세시장과 월세시장 간의 관계에서 분석하였다. 임대차 유형별 현금흐름 구분은 <표 II-3> 및 [그림 II-8]에서 볼 수 있는데 월세는 없고 보증금만 있는 순수전세, 보증금과 월세 모두 존재하는 보증부 월세 및 반전세, 그리고 계약기간동안 월세만 발생하는 순수월세가 있다. 따라서 현금흐름상에서 양극단인 전세보증금만 존재하는 순수전세와 월세만 존재하는 순수월세의 비율을 계산하여 보증금과 월세액의 조합을 다양하게 설정해 볼 수 있다. 즉, 연간 월세액을 순수전세로 계약했을 시 받을 전세보증금에서 월세보증금을 뺀 금액으로 나누어 전월세전환율을 계산하는데 구체적인 산식은 아래와 같다.⁸⁾

$$\text{전·월세전환율} = (\text{월세} \times 12\text{개월}) / (\text{전세보증금} - \text{월세보증금})$$

<표 II-3> 임대차 유형별 현금흐름 구분

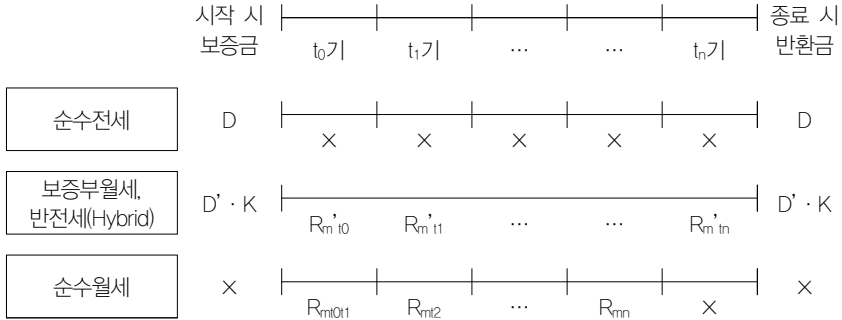
현금흐름 \ 임대유형	순수전세	보증부월세, 반전세 (Hybrid)	순수월세
맡겨둔 돈(보증금)	D	D', K	X
월세(차임)	X	Rm'	Rm

자료: 저자작성

7) 2011년의 경우 7월 말 현재 5개 시중은행의 전세자금대출 잔액은 4조 1,270억원으로 6월 말의 3331억원 대비 8.8% 급증하였는데, 이는 같은기간 주택담보대출 증가율 0.4%의 22배에 달하고, 서민 등을 대상으로 국민주택기금에서 저리로 빌려주는 전세자금대출도 7월 중가분이 8,000억원에 육박해서 작년 월평균 대출 증가액 4,000억원의 배에 이르고 있음

8) 유사하게 '월세이율'이라는 용어도 사용되는데 월세/(전세보증금-월세보증금)×100으로 계산되어, 연간수취액이 아닌 한 달 기간의 월차임을 분자로 사용하고 100분율로 표시한 차이점이 있고, 보증금을 원금으로 그리고 월차임을 이자로 본 이자율 또는 월세수익률 개념임

[그림 II-8] 임대차 유형별 현금흐름 구분



x : 현금흐름이 없음을 표시

$t_0, t_1 \dots t_n$: 임대차기간의 시작(t_0)과 종료(t_n) 시점을 표시함

자료: 저자작성

〈표 II-3〉과 [그림 II-8]은 우리나라의 임대계약유형을 거래쌍방 간 현금 흐름의 관점에서 요약해 놓은 표와 그림이다. 먼저 순수전세는 계약시점과 입주시점에 나누어 지급하기는 하지만 전세시작과 함께 전세보증금 D를 세입자가 집주인에게 맡기고 계약종료 후 퇴거 시에 동일한 금액을 반환받는 형태를 취한다. 전세보증금이라는 현금과 주택을 서로 맞바꾸어 세입자는 주택으로부터 주거서비스 혜택을 누리고 집주인은 전세보증금 만큼의 금전을 (차입금처럼) 활용운용하는 것이다. 순수월세는 주택사용에 대한 대가로 매월 계약 시 임대조건으로 정한 월세금액 R_m 을 매달 세입자가 집주인에게 지불하는 구조로, 주택으로부터 발생하는 주거서비스를 사용하는 대가를 월이라는 일정기간 단위로 지불하게 되며 대부분 선불지급하며 〈표 II-3〉의 셋째 열과 [그림 II-8]의 셋째 유형에 해당한다. 그러나, 현실사회에서는 월세 지불의무를 게을리하는 상황과 주택파손 우려 등을 감안하여 2~3개월치 월세금액을 보증금(Key money: K)으로 주택임차의 시작과 함께 집주인에게 맡겼다가 계약종료 시 퇴거와 함께 정산 후 돌려받게 되는데, 이는 현금흐름 측면에서 일종의 혼합형(hybrid)로 순수전세와 순수월세의 중간형이다. 마찬가지로 최근 우리나라에서 그 비중이 늘어나는 ‘반전세’라는 것도 원래 순수전세였으나 계약갱신 시점에서 시장의 전세시세가 급등한 경우 기존 또

는 신규세입자로부터 종전 전세보증금보다 인상된 금액만큼 월세금액으로 환산하여 전세보증금(D)와 월세액(Rm)을 임대차 시작과 그 후 매월 지급 받다가 퇴거 시 돌려받는 구조를 갖게 된다.

전월세전환율은 순수전세의 경우 월세가 없기 때문에 0의 값이 나오고 순수월세나 보증금월세의 경우에는 순수전세였을 시 보증금을 가정하여 계산하게 되는데, 이때 전세값이 상승하면 분모가 상승하여 전월세전환율은 하락하고 월세가 높아지면 전월세전환율은 상승하게 된다. 지역별로 또한 주택유형별로(그림 Ⅱ-4 참조), 그리고 저가 또는 고가주택 여부에 따라 이 비율은 달라지는데, 개별계약 사례들을 수집하여 수도권과 6개 광역시의 전월세전환율을 살펴보면, 2003년 이후 계속해서 하락추세에 있다. 이 비율은 전세보증금의 활용도 측면에서 시중금리의 영향을 받으며, 월세소득에 대한 과세와 전세보증금에 대한 과세(간주임대소득 과세) 간 차이에 따라 영향을 받을 수 있다. 최근 전세가격이 상승하면서 계약 갱신 시 반전세로 전환하는 경우가 많아졌는데, 반전세의 전세보증금이 순수전세의 전세보증금의 70% 이상인 경우 그 전환율이 낮아지는 경향이 있다.

한편 우리나라의 「주택임대차 보호법」은 임대차계약의 갱신시점에 임대주가 월세나 전세보증금의 인상을 임차인에게 요구할 때 일종의 가이드라인으로서 대통령령으로 정하는 기준을 따라 전월세전환율을 정하도록 규정하고 있다. 물론 강제규정이 아니라 실효성은 없지만 최근 전세금의 인상이 급격히 이루어진 상황에서 전세금 인상금액을 월차임으로 전환할 때 대출금리 또는 한국은행 기준금리에 4를 곱한 비율을 넘지 못하도록 규정하고 있다(부록의 「주택임대차 보호법」 제7조 및 제7조의 2 참조). 가장 최근의 기준금리가 1.5%이므로 전세금 인상분의 월세전환 시 6%를 넘지 못하도록 되어 있지만 [그림 Ⅱ-4]상의 주택유형별 전월세전환율은 아파트를 제외하고는 모두 이를 초과하고 있으면 단독다가구 및 연립다세대 경우 7~8% 수준이어서 금융기관 주택담보대출금리인 2% 후반보다도 훨씬 높은 수준이다. 그렇다면 서민들의 주된 거주형태인 단독다가구 및 연립다세대 주택임차자들이 기존 전세계약 만료 후 갱신 시점에서 집주인들은 주택담보대출금액을

(일부) 상환하기 위해 전세금 인상금액을 요구하기보다는 전세금인상분 금액만 월세로 전환하려는 유인이 발생하게 된다. 이에 따라 순수전세 형태의 임대차에서 반전세(순수전세였다가 계약갱신하면서 인상분을 월세로 전환한 경우) 또는 보증부월세로 전환하는 주택임대시장 변화에 본 연구의 초점을 맞추고자 한다.

정의철·심종원(2005)은 전월세전환율을 사용하여 전세와 보증부월세 간 계약비용을 설명하고 있는데, 전월세전환율이 낮을수록 전세계약이 증가하고 매매가의 상승이 예상되거나 매매가 대비 전세보증금의 비율이 높을수록 전세계약이 상대적으로 감소함을 이론적으로 도출하고 단기자료를 활용해 실증분석을 하였다.⁹⁾ 이 연구에 따르면 임대차시장에서 전월세 전환율이 하락하거나 주택 매매가 상승률의 하락이 예상되고 매매가 대비 전세보증금의 비율이 높아지면, 이는 주택임대유형이 전세에서 월세로 전환되는 구조적 변화의 조짐이라고 볼 수 있다는 것이다. 그러나 주택임대차시장이 과거 공급자 위주였던 것과 달리 최근에는 임대차시장의 임차인의 협상능력제고로 수요자 요인에도 영향을 받고, 임대시장을 둘러싼 금융적, 세제적 요인 등 다양한 요인들에 의하여 영향을 받아 임대차유형비율이 결정된다고 보아야 할 것이다. 예를 들어 은행예금금리가 낮거나 임대인이 전세보증금을 이용하여 특별한 투자수익을 기대하지 못할 때, 임대주들은 전세를 월세로 전환하여 높은 임대수입을 받고 싶겠지만 수도권 전월세전환율에 해당하는 월세액을 지불할 능력이 있는 가처분소득 흐름을 갖는 임차인들은 많지 않게 된다. 따라서 전세라는 임대차유형은 당분간 지속될 것으로 보이며 임대차 시장에서 쌍방 간 상호협상능력에 따라 전세와 월세, 그리고 그 중간결합유형인 보증부월세나 반전세가 상당기간 공존할 것으로 전망된다.

노영훈(2011)에 따르면 글로벌 금융위기 전과 후인 2006년과 2010년의 자산보유 현황을 입주형태별로 비교해 보았을 때 전세세입자의 경우 2006년에

9) 주택자본가 입장에서 두 가지 임대유형이 주는 수익률을, 전세의 경우 매매가 대비 전세 가비율(D/P)과 예상주택가격상승률(a)로, 보증부월세의 경우에는 전월세전환율(r), 보증부월세의 보증금(D), 예상주택가격상승률(a)로 계산한 후 그 상대적 비율에 대한 편미분 부호로 판별한 후 국민은행 및 부동산¹¹⁴ 자료를 사용하여 실증분석하였음

비해 2010년 순자산액이 19.9%나 증가한 반면, 자가점유가구와 주택소유가구는 각각 3.6%, 1.9% 감소하고 월세세입자가구는 25.2%나 감소하였다. 부동산을 소유하지 않은 가구의 자산총액 중 전월세보증금의 비중도 50.5%에서 58.8%로 증가했을 뿐 아니라 절대금액도 55% 증가하여 부동산미소유가구가 글로벌금융위기의 타격을 덜 받는 등 전세보증금의 안정성이 크게 부각되었다.¹⁰⁾ 또한 임대인이 고소득층일수록 받는 전월세보증금이 2006년 대비 2010년 크게 상승한 것으로 나타났다. 또한 임대인이 고소득층일수록 받는 전월세보증금이 2006년 대비 2010년 크게 상승한 것으로 나타났다. 전체적으로는 29.3% 상승했으나 소득 5분위 중 3분위에 속하는 임대인가구는 41.8%, 4분위는 30.3%, 5분위는 36.4%가 증가하였다.

한편 최근 전세가격이 크게 상승한 원인으로 임차인이 주택구입능력이 있음에도 불구하고 주택을 소유하지 않고 임차하여 거주하거나 거주주택은 임차하되 타지에 다른 주택을 소유하고 있는 ‘거주주택 자가점유의 감소’, 즉 자발적으로 전세를 선호하는 가구가 많아졌다고 보고 이에 맞는 정책이 필요하다는 주장이 제기되었다. 문제는 주택에 대한 서비스수요 및 투자수요는 인구학적 요인과 사회경제학적 요인들의 영향을 받으므로 정부정책이 계층별로 대상화해야 실효성이 있는 정책이 될 것이라는 점이다. 예를 들어, 주택소유비율은 가구주가 50대일 때 정점에 달했다가 그 이후는 하락하는 패턴을 보이고 있는데 이는 소득 및 소비의 생애주기가설(life-cycle hypothesis)의 예측과도 일치한다. 또한 노영훈(2011)에 따르면 글로벌금융위기 이후 50대 가구주 주택소유비율이 2006년 85%에서 2010년 69%로 급격히 하락했는데¹¹⁾ 이는 불확실한 경제상황 속에서 전세수요를 주택매매수요로 전환하는 정책에는 한계가 있을 수밖에 없음을 말해주고 있다. 사회초

10) 물론 2006년과 2010년의 4년간 비교에 있어서 동일가구를 상대로 재조사한 패널자료가 아니므로 2006년 기준 주택미소유 전세세입자만의 순자산변화 이외에도 같은 기간 중 주택소유 및 점유형태별로 구분한 가계그룹들 간의 이동성(mobility)변화도 포함되어 있을 것임

11) 이는 60대 이상 세대주의 2006년 84%에서 2010년의 74%로의 감소와 비교해서도 매우 큰 감소폭이다. 이 연령층에 속한 가구들이 적극적으로 주택을 처분했기 때문인지는 추가로 확인해야 할 사항이다.

년생으로 자산 형성액이 적은 20~30대 세대주 가구는 주택서비스 소비가 적정수준보다 낮아서 사회적 후생이 감소하는 것까지 고려하면 소형주택에 대한 전세수요를 매매수요로 전환할 필요성이 제기되기도 하나 이미 이러한 소형주택가격은 급등한 실정이므로 이들 청장년 가구주들을 대상으로 한 주택구입수요 증대와 주택담보대출 확대는 바람직하지 않다는 판단이다.

3. 전세가구의 점유 및 소유행태 변화분석: 월세화 및 자가점유화 이동성

가. 2012~2014년 기간 중 주택의 소유 및 점유행태변화

여태까지 우리는 거시총량적 시장지표들을 사용하여 주택임대차시장에서 진행되고 있는 전세 임대차의 비중축소, 보증부월세 및 반전세의 증가와 같은 '월세화' 경향, 전세의 매매수요전환 논의들에 대해 살펴보았다. 본 절에서는 개별 가구들에 대한 미시조사 원자료를 집중적으로 사용하여 현 주택에 전세로 거주하던 가구들이 어떻게 임대 및 소유 행태를 변화시켜 나아가는지의 이동성(mobility)¹²⁾, 그리고 그 원인들을 무엇인지를 분석해 보고자 한다. 2012년부터 동일가구를 추적하여 시점별로 연결한 패널조사 형태로 전환한 통계청·한국은행·금융감독원의 각 연도 「가계금융복지조사」 미시자료를 사용한다.

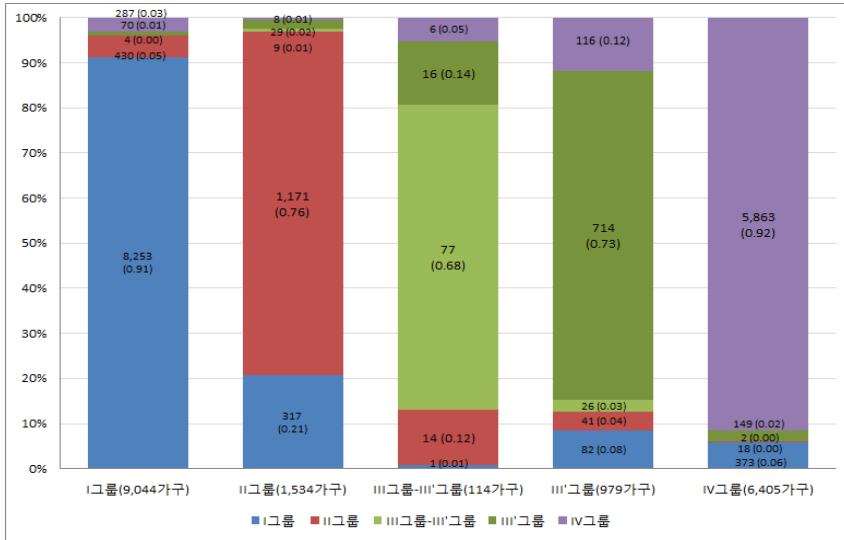
가계금융복지조사상의 대략 2만 표본가구들을 대상으로 주택소유 및 점유 유형들 간 상대적 비중의 시간적 변화를 살펴보자. 임차가구 중 무주택 소유임차가구는 2012년의 35.5%에서 2014년의 34.9%로 하락하였고 타지주택 소유 임차가구(그룹 Ⅲ)는 1,200가구(6.2% 비중)에서 2014년 984가구(5.5%비중)으로 급격히 감소였다. 그리고 2012년 기준 무주택소유 임차가구

12) 본고에서 사용한 가구의 이동성(mobility)이라는 용어는 가구의 이사(move)를 의미하는 것이 아니고, 가구의 현재 거주주택에 대한 소유 및 점유상태(status)를 변경시키는 모든 변화를 칭하는 것임

그룹(Ⅳ) 중 전세가구는 2,984가구였는데 2013년과 2014년에 각각 2,902가구, 2,768가구로 감소하고 있으며, 보증금 있는 월세도 2,749가구에서 2,357가구, 2,128가구로 감소하고 있다. 순수월세가구는 410가구에서 343가구, 351가구로 변화하고 있다. 2012년 기준 임차가구 중 타지주택소유 임차가구(그룹 Ⅲ)을 제외한 결과이기는 하나 동일그룹 체류율이 92%를 넘어 그룹 간 이동성이 가장 낮음을 감안하면 보증부월세 비중 증가의 모습은 보이지 않는 것처럼 보인다. 타지주택소유 임차가구(그룹 Ⅲ)들은 타지주택소유를 줄이거나 자기소유주택으로 입주하는 등 상대적 이동성이 높음을 보여 주고 있다.

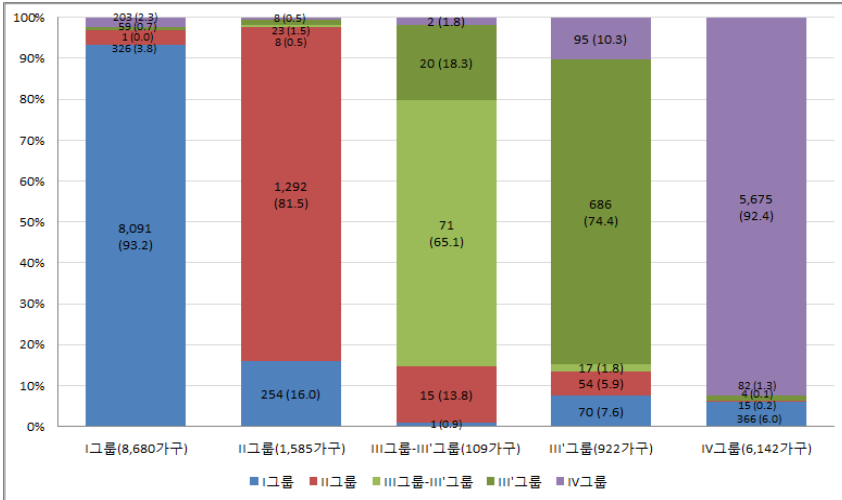
[그림 Ⅱ-9] 2012~2013년 공통 가구의 주택 소유·점유 유형 간 이동 현황

(단위: 가구)



주: () 안은 비중
 자료: 가계금융복지조사 미시원자료, 2012~2013.

[그림 II-10] 2013~2014년 공통 가구의 주택 소유·점유 유형 간 이동 현황
(단위: 가구)



주: () 안은 비중

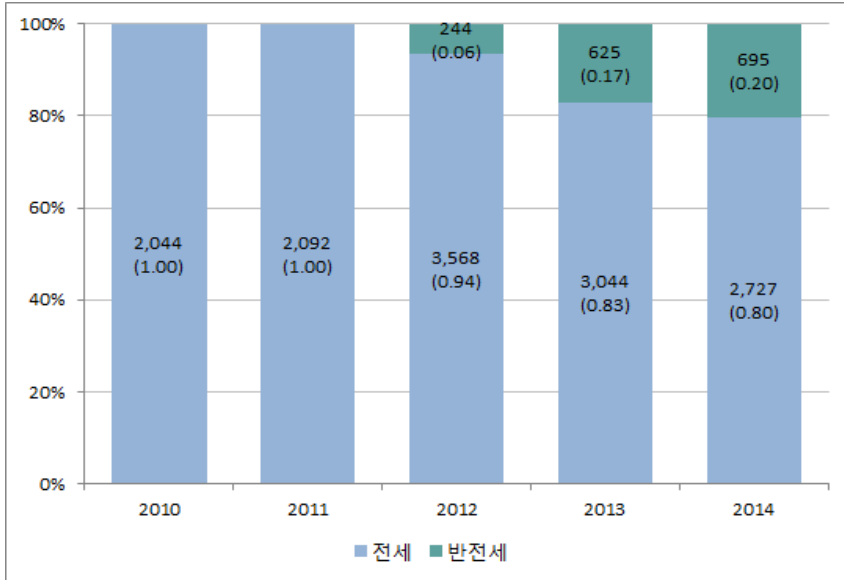
자료: 가계금융복지조사 미시원자료, 2013~2014.

나. 2012년 전세가구의 점유유형변화: 반전세화

앞 절의 <표 II-1>에서처럼 가계금융복지조사 표본가구들을 주택소유 및 점유유형 그룹별로 구분한 자료를 토대로 2012~2014년 동안의 '전세보증금의 인상' 및 '전세의 월세화' 같은 주택임대시장의 변화를 먼저 살펴보자. 주거실태조사 표본가구들에 대한 설문지응답에서는 주거점유유형을 전세로 답한 후 전세보증금 이외에 월세액을 기록한 경우가 없었던 반면 주택금융복지조사 응답자들 중에서는 2012년 이후 적지 않은 가구들이 전세라고 답하고 월세금액을 기록한 사례들을 상당히 많이 발견할 수 있다는 특징이 발견된다(그림 II-11) 참조).

[그림 II-11] 연도별 전세와 반전세의 비율(2010~2014)

(단위: 가구)



주: 1. '전세'란 가계금융복지조사에서 '전세'라고 응답한 가구 중 보증금만을 기입한 가구이고, '전세+월세'란 '전세'라고 응답한 가구 중 보증금과 월세액을 기입한 가구임. 2012년의 경우 '전세'라고 응답하고 월세액을 기입한 '전세+월세' 표본가구가 금융부문에서만 파악되므로, 파악되지 못한 복지부문 '전세+월세' 표본가구는 3,568가구 안에 포함되어 있음
 2. () 안은 비중

자료: 가계금융복지조사 미시원자료, 2010~2014.

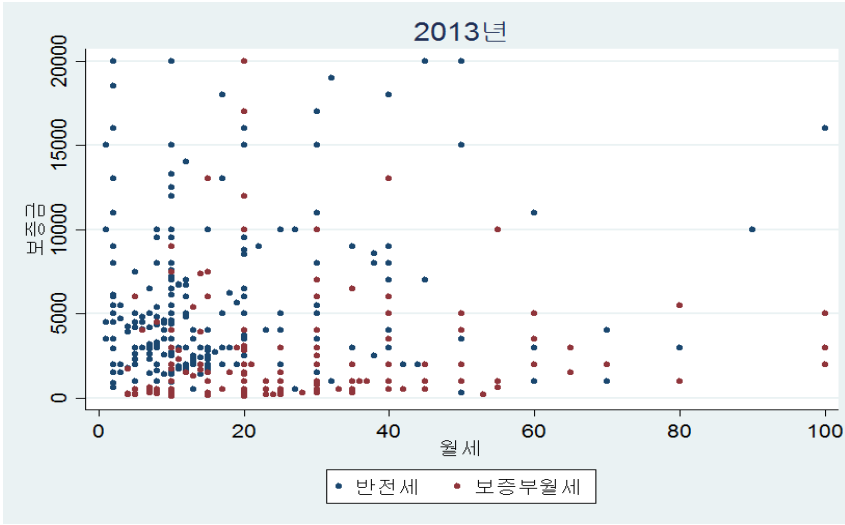
이 조사가 2012년부터는 패널조사로 바뀌어 동일가구에 대한 추적조사가 가능한데 설문문항 응답자들 중에는 '현재 살고 있는 주택의 입주형태'를 전세라고 답하고 '주택의 전세보증금 및 월세는 얼마입니까?'라는 질문에는 244가구(2012년), 625가구(2013년), 695가구(2014년)가 보증금뿐 아니라 월세액도 기입하였다 (부록 2 참고). 이는 (순수)전세주택에 거주하던 가구가 해당 주택의 임대차계약이 만료되어 계약갱신하면서 집주인의 전세금인상요구를 수용하여 인상분의 월세전환액을 기록하였거나, 보증금이 대부분이고 월세는 소액이어서 응답자가 보증부월세가 아니라고 판단하고 전세로 응답한 '응답유류'인 경우로 추정할 수 있다. 이러한 응답비율이 전세 표본가구 중 6% → 17% → 20%로 증가하고 있는 현상도 순수전세로부터 반전세로의 진

행현상을 반영하는 것으로 판단된다. 또한 3개년에 걸쳐 임차가구비율은 42.1% → 41.6% → 40.4%로 줄어들어 자가점유 가구비율이 상승했음을 짐작할 수 있는데 전세 등 임차가구가 전세난 때문에 자가로 전환한 경우를 포함한다. 우리가 잠재적 주택임대사업자라고 볼 수 있는 계층에는, 타지에 주택을 소유한 자가점유자뿐만 아니라 타지에 주택을 소유하면서 자신은 현 거주주택을 임차하고 있는 가구들도 포함된다. 이러한 타지주택소유 가구비율은 2012년부터 그 이후 3개 연도에 걸쳐 각각 14.5%, 15.2%, 15.1%를 차지하는데, 노영훈(2011)에서 2005년과 2010년 센서스 모집단을 대상으로 계산한 전체가구의 15.5%인 268만 가구와 대체로 유사한 비율을 유지하고 있다¹³⁾.

가계금융복지조사표에서 주택점유유형을 전세라고 응답하고 전세보증금뿐만 아니라 월세액을 기입한 가구들과 보증부월세라고 응답하고 보증금과 월세액을 기입한 가구들 간에 의미 있는 차이가 존재하는지를 살펴보자. [그림 II-12]와 [그림 II-13]은 이들 두 그룹의 월세 및 보증금에 대한 산포도(scatter plot)이다. 2013년과 2014년 모두 보증부월세에 비해 반전세 그룹의 경우 보증금의 월세 대비 비율이 매우 높다는 특징이 확연히 나타나는데 보증부월세는 대체로 10년치 월세의 보증금 규모인 반면 반전세는 보증금/월세 비율이 2013년의 69년치 규모에서 2014년의 110년치로 더 확대되어 있음을 보인다. 순수전세였다가 계약갱신 시 전세금 인상분만을 월세화한 것이라는 추정을 더욱 강하게 뒷받침하고 있다. 이 두 그룹의 표본이 동일하다는 가정을 검증한 결과 2013년과 2014년 모두 매우 높은 통계적 유의성을 갖고 기각되었다(〈부표 9〉~〈부표 11〉 참조).

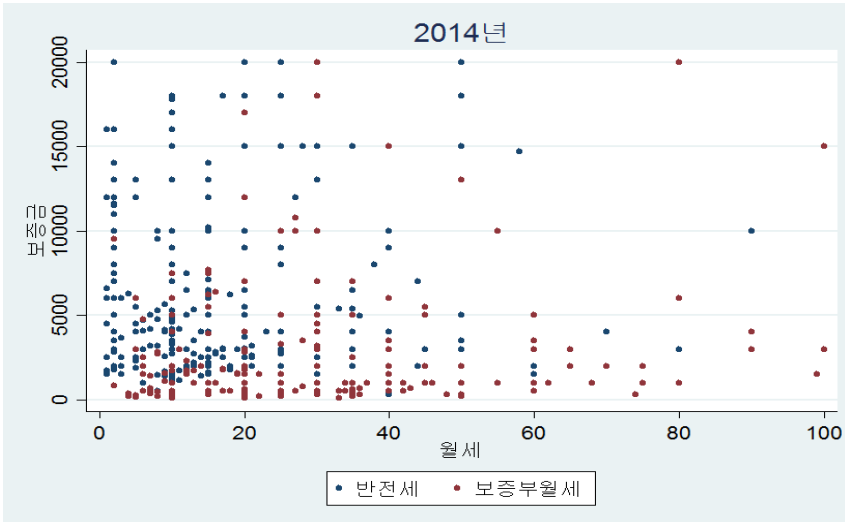
13) 2011년의 가계금융복지조사 및 2012년 이후 가계금융복지조사는 모두 2010년 인구주택총조사 전수 및 표본조사를 모집단으로 하여 표본을 추출했다는 특성에 기인함

[그림 II-12] 전월세가구와 보증부월세가구의 월세 및 보증금 분포(2013년)
(단위: 만원)



주: 보증금이 2억원이 넘는 가구(8가구)와 월세가 100만원이 넘는 가구(47가구)는 그래프에서 제외됨
자료: 가계금융복지조사 미시원자료, 2013.

[그림 II-13] 전월세가구와 보증부월세가구의 월세 및 보증금 분포(2014년)
(단위: 만원)

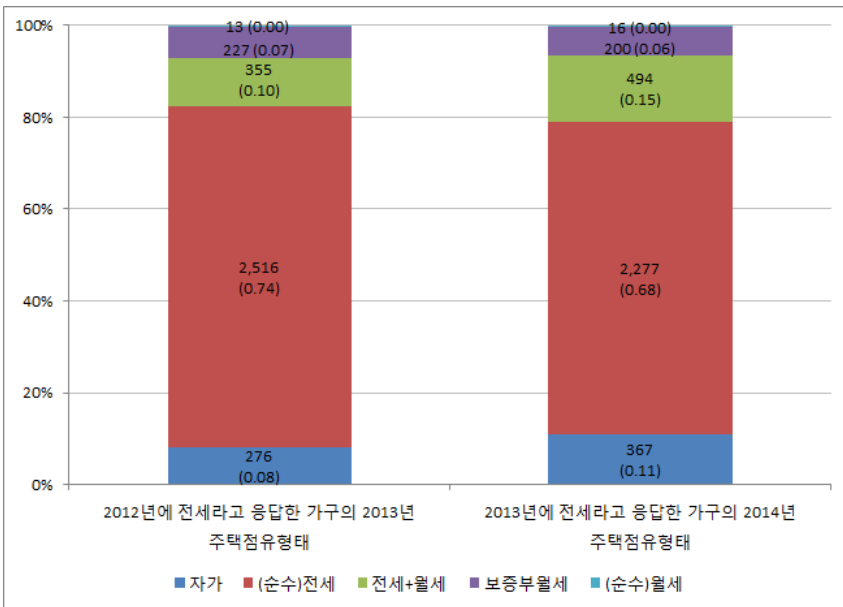


주: 보증금이 2억원이 넘는 가구(17가구)와 월세가 100만원이 넘는 가구(8가구)는 그래프에서 제외됨
자료: 가계금융복지조사 미시원자료, 2014.

다. 2012년 전세가구의 이동성 분석

전세로 거주하던 가구가 2012년에서 2013년까지의 1년간, 2013년에서 2014년까지의 1년간, 그리고 2012년에서 2014년까지의 2년간에 자가, (순수) 전세, '전세+월세', 보증부월세, (순수)월세 중 어떤 점유형태로 변화했는지를 동일가구들을 추적조사한 결과는 아래와 같다.

[그림 II-14] 2012년 및 2013년 전세응답 가구의 1년 후 주택점유형태 변화
(단위: 가구, %)



주: 1. 2012년에 전세라고 응답한 3,812가구 중 2013년 조사에서 발견되는 가구는 3,447(276 + 2,516 + 355 + 227 + 13 + 60(무상))가구이고, 2013년에 전세라고 응답한 3,669가구 중 2014년 조사에서 발견되는 가구는 3,406(367 + 2,277 + 494 + 200 + 16 + 52(무상))가구임

2. () 안은 비중

자료: 가계금융복지조사 미시원자료, 2012~2014.

첫째, 1년간의 변화를 [그림 II-14]를 통해 먼저 살펴보자. 2012년 조사에서 현재 거주주택에 전세로 입주하고 있다고 응답한 3,812가구¹⁴⁾ 중 2013년

14) 2012년 기준으로 전세라고 응답한 가구는 <부표 2>상의 3그룹 내 전세인 828가구와 4

조사에서도 90.4%인 3,447 가구들이 패널조사표본으로 발견되며, 이 중 73%인 2,516가구들이 여전히 전세로 거주하였고, 8%인 276가구가 자가로 전환하였으며, 그 보다 더 높은 10% 비율인 355가구가 ‘전세라고 응답하고 월세 금액을 기입’하였으며(이후 ‘전세+월세’ 또는 ‘반전세’라고 칭함), 보증부월세가 7%인 227가구였으며, 무상임대가 60가구였다. 2014년 조사에서도 직전 연도인 2013년 조사의 전세거주가구들 중 3,406가구들만 (순수)전세를 유지하여 그 비율은 68%로 더 하락하였으며 자가로의 전환비율인 11%(367가구) 보다 더 높은 비율인 15%(494가구)가 ‘전세+월세’라고 응답하였다. 양 연도에서 모두 전세로 살다가 순수월세로 전환하는 경우는 거의 없었으며, 자가로 전환하지 않고 주택임차를 지속할 경우 보증부월세 또는 ‘전세+월세(반전세)’, 아니면 무상으로 전환하였다는 점에 주목할 필요가 있다. 본 연구에서 ‘전세+월세’라고 분류한 가구들은 가계금융복지조사 조사표(금융부문) 설문지 중 가구가 현재 ‘살고 있는 주택의 입주형태’를 ‘전세’라고 응답하고 후속질문인 2-3의 ‘주택의 전세보증금 및 월세는 얼마입니까?’라는 상세질문에 대해 보증금뿐만 아니라 월세금액도 기입한 가구들이다. (부록 2 참고)

둘째, 2012년부터 2014년까지의 2년간의 변화를 살펴보기 위해, 2012년에 전세로 응답한 3,812가구 중 2013년과 2014년 조사에서 모두 발견되는 패널 표본가구는 84%인 총 3,201가구이고 이들의 2013년과 2014년 점유행태 이동현황은 <표 II-4>에 정리되어 있다.

그룹 내 전세인 2,984가구를 더한 3,812가구이므로, 타지에 주택을 소유하면서 현 거주 주택은 전세인 가구도 포함함

〈표 II-4〉 2012년 전세응답 표본가구들의 2년간(2013~2014)
주택점유형태 이동 현황

(단위: 가구, %)

2013 \ 2014	자가	(순수)전세	전세 + 월세	보증부월세	(순수)월세	합계
자가	243 (7.85)	7 (0.23)	1 (0.03)	0 (0.00)	0 (0.00)	251 (8.10)
(순수)전세	249 (8.04)	1,839 (59.38)	129 (4.17)	73 (2.36)	8 (0.26)	2,298 (74.20)
전세 + 월세	40 (1.29)	58 (1.87)	197 (6.36)	36 (1.16)	1 (0.03)	332 (10.72)
보증부월세	5 (0.16)	25 (0.81)	20 (0.65)	148 (4.78)	5 (0.16)	203 (6.55)
(순수)월세	1 (0.03)	5 (0.16)	0 (0.00)	1 (0.03)	6 (0.19)	13 (0.42)
합계	538 (17.37)	1,934 (62.45)	347 (11.20)	258 (8.33)	20 (0.65)	3,097 (100.00)

주: 1. 2012년에 전세라고 응답한 3,812가구 중 2013년 및 2014년 조사에서도 발견되는 패널조사가구는 84%인 총 3,201가구이며 이 중 무상임대가구(104가구)를 제외한 3,097가구를 2013년과 2014년의 점유형태별로 분류한 것임

2. 괄호 안의 수치는 무상가구(104가구)를 제외한 3,097가구 중 해당 셀의 가구 수가 차지하는 비율임
자료: 가계금융복지조사 미시원자료, 2012~2014.

2012년의 전세거주자가 1년 후 (순수)전세를 유지하는 비율은 74.2%, 2년 후 (순수)전세를 유지하는 비율은 62.5%로 하락하며, 2년간 지속적으로 전세를 유지한 가구비율은 60% 정도 밑으로 하락한다¹⁵⁾. 그다음으로 '전세 + 월세' 또는 '보증부월세'로 점유유형이 바뀌는 비율이 높는데 1년 후 전자로의 전환이 10.7% 후자로의 전환이 6.55% 합쳐서 17.3%가 어떤 형태로든 월세지불이 나타나게 되고, 2년 후까지도 지속되는 비율은 12.7%에 달해 (동일가구를 대상으로 추적한) 전세의 월세화 경향은 뚜렷이 확인된다. 이는 2012년 전세가구가 1년 후 8.1%만 자가로 전환했으나 2년 후인 2014년 기준 17.4%가 전환하였으며 전환 후 2년간 계속 자가를 유지한 7.85%보다도

15) 전세 점유형태를 지속하였다고 해서 동일한 주택에서 계속 전세임차를 하였다고 단정할 수 없는 이유는, 가계금융복지조사 조사표에서는 조사시점에서 최근 1년간 이사 여부를 질문하지도 않고 주택유형, 거주면적, 수도권 소재 여부만으로 동일주택인지를 확인할 수 없기 때문임

더 높은 비중을 차지한다. 이러한 수치들은 해당 조사기간 중 기존 거주주택의 전세임대차계약의 만기가 도래하지 않아서 계약갱신을 할 필요가 없는 가구들을 포함하고 있으므로 계약갱신 전세가구만을 대상으로 ‘월세화’ 비율을 조사하면 더 높을 것임이 명백하다.

〈표 II-5〉는 2012년 전세가구이 2013년 및 2014년에 거주주택 점유유형을 어떻게 변화시켰는지의 행태를 추적조사하여 정리 분류한 표이다. 전세임차가구라고 하더라도 타지에 주택을 소유하고 있는지와 다주택소유 여부는 괄호 안의 로마자로 표기된 주택소유 및 점유유형그룹을 통해 알 수 있고 소유주택 수 또한 수록하였다. 무주택소유 순수전세상태를 지속한 가구가 1,360가구로 제일 많았고, 타지1주택소유 순수전세가구를 지속한 가구가 275가구로 그 다음이었고, 2012년의 무주택 순수전세가구가 2013년에 바로 반전세화하고 2014년 반전세로 유지된 가구가 164가구, 그리고 무주택전세가구가 1년을 버티다가 2년째인 2014년에 1주택자가점유자로 전환한 가구가 162가구, 2013년 1주택자가점유자로 전환하여 그대로 유지된 가구가 150가구의 순으로 높은 빈도(frequency)를 보인다. 이러한 3개 연도에 걸친 전세임차가구의 점유이동성을 1그룹, 2그룹, 3그룹으로 다시 재분류하기로 한다.

〈표 II-5〉에서 1그룹은 2012년 전세로부터 계속 전세를 유지하는 경우가 가장 많이 관찰되어 1,839가구이었으며, 본 분석에서는 일종의 기준(reference, baseline)그룹이 된다. 2그룹은 2012년 전세에서 시작하여 전세금인상 등 어떤 원인에서인지 2013년 또는 2014년에 보증부월세나 반전세를 겪어본 적이 있는 가구들이 그 다음으로 많은 732가구이며, 마지막으로 3그룹은 2012년 전세에서 출발하여 2013년 또는 2014년에 자가점유로 이동한 492가구이다. 주목할 점은 2012년에 (순수)전세가구라 하더라도 주택소유 및 점유유형으로 볼 때는 타지주택소유 임차가구(Ⅲ(Ⅲ′)그룹)와 무주택임차가구(Ⅳ그룹)가 모두 포함되므로 현 거주주택의 전세금 인상으로 타지 자기소유주택으로 자가전환하는 경우보다는 무주택전세가구들의 주택구입 후 구입주택으로의 이주가 많았음을 알 수 있다. 그 외의 나머지 138가구는 위의 어느 유형에도 속하지 않는 비교적 관찰빈도(frequency)가 낮은 기타

〈표 II-5〉 2012년 전세가구의 2013년 및 2014년 점유유형 변화 행태

(단위: 채, 가구)

분류 그룹	점유유형			타주택 수			가구 수
	2012년	2013년	2014년	2012년	2013년	2014년	
1그룹 (1,839)	전세(Ⅲ)	전세(Ⅲ)	전세(Ⅲ)	2	2	2	27
	전세(Ⅳ)	전세(Ⅳ)	전세(Ⅳ)	0	0	0	1,360
	전세(Ⅲ')	전세(Ⅳ)	전세(Ⅳ)	1	0	0	41
	전세(Ⅲ')	전세(Ⅲ')	전세(Ⅲ')	1	1	1	275
	그 외	그 외	그 외	...	...	...	136
2그룹 (732)	전세(Ⅳ)	전세(Ⅳ)	보증부월세(Ⅳ)	0	0	0	60
	전세(Ⅳ)	전세(Ⅳ)	반전세(Ⅳ)	0	0	0	98
	전세(Ⅲ')	전세(Ⅲ')	반전세(Ⅲ')	1	1	1	16
	전세(Ⅳ)	보증부월세(Ⅳ)	자가(Ⅰ)	0	0	0	4
	전세(Ⅳ)	보증부월세(Ⅳ)	전세(Ⅳ)	0	0	0	19
	전세(Ⅳ)	보증부월세(Ⅳ)	보증부월세(Ⅳ)	0	0	0	132
	전세(Ⅳ)	보증부월세(Ⅳ)	반전세(Ⅳ)	0	0	0	18
	전세(Ⅳ)	반전세(Ⅳ)	자가(Ⅰ)	0	0	0	29
	전세(Ⅳ)	반전세(Ⅳ)	전세(Ⅳ)	0	0	0	47
	전세(Ⅳ)	반전세(Ⅳ)	보증부월세(Ⅳ)	0	0	0	30
	전세(Ⅳ)	반전세(Ⅳ)	반전세(Ⅳ)	0	0	0	164
그 외	그 외	그 외	...	...	...	115	
3그룹 (492)	전세(Ⅲ')	자가(Ⅰ)	자가(Ⅰ)	1	0	0	47
	전세(Ⅳ)	자가(Ⅰ)	자가(Ⅰ)	0	0	0	150
	전세(Ⅳ)	전세(Ⅳ)	자가(Ⅰ)	0	0	0	162
	전세(Ⅲ')	전세(Ⅲ')	자가(Ⅰ)	1	1	0	28
	전세(Ⅲ')	전세(Ⅲ')	자가(Ⅱ)	1	1	1	25
	그 외	그 외	그 외	...	...	...	80
4그룹 (138)	1~3그룹을 제외한 나머지 가구들						138
합계							3,201

- 주: 1. 2012년에 전세라고 응답한 3,812가구 중 2013년 및 2014년에 유지된 가구는 3,201가구임
 2. 그룹 아래 괄호 안 숫자는 가구 수
 3. 점유유형의 변화는 주된 경우에 대해서만 표에 작성되었고 해당 가구 수가 작은 경우는 그 외에 포함됨
 4. '반전세'란 전세라고 응답하고 월세를 적은 가구이고 '보증부월세'란 보증금이 있는 월세라고 응답하고 월세를 적은 가구임
 5. 2013년과 2014년에 계속 전세를 유지하는 가구는 1그룹, 전세에서 시작하여 2013년 또는 2014년에 보증부월세나 반전세를 겪어본 적이 있는 가구는 2그룹, 2013년 또는 2014년에 자가로 이동한 가구는 3그룹, 그 외의 경우는 4그룹에 포함됨

자료: 가계금융복지조사 미시원자료, 2012~2014.

가구로서 분석에서 제외하기로 한다.

결국 2012년을 기점으로 추적이 가능한 3,201전세가구 중 138가구를 제외한 3,063가구를 대상으로 점유형태 변화패턴에 대한 실증분석을 시도하고자 한다.

먼저, 1, 2, 3그룹별 주요변수들의 평균값들을 살펴본 결과 경상소득 및 순자산액이 2그룹 < 1그룹 < 3그룹의 순서로 높게 나타났다(〈표 II-6〉 참조). 즉 전세로 살다가 자가로 전환한 3그룹에 속하는 가구들의 3년평균 경상소득과 순자산액이 각각 5,534만원과 2억 9,051만원으로 가장 높았다. 그 다음으로 전세를 계속 유지할 수 있었던 가구들인 1그룹에서 4,520만원의 평균경상소득과 2억 2,432만원의 순자산액이, 마지막으로 월세를 경험했던 가구들에 해당하는 2그룹에서 3,799만원의 경상소득과 1억 2,343만원의 순자산액이 관찰되었다. 한 가구의 경제적 능력을 측정하는 척도라고 할 수 있는 경상소득 및 순자산 모두 2그룹 < 1그룹 < 3그룹의 순서로 높게 나타났다. 평균이 아닌 중위값(median)으로 판단해도 마찬가지였다. 또한 나머지 자산총액, 실물자산, 부채총액에 대한 그룹별 3년 평균액도 뚜렷이 구별되는 차이를 갖고 같은 순서로 나타났다. 다만 금융자산만 계속 전세를 유지했던 1그룹이 1억 6,528만 원으로 자가점유로 전환한 3그룹의 1억 2,160만원보다 36% 정도 높았는데, 금융자산액이 전세유지자들에게서 월세경험 가구들뿐만 아니라 자가점유전환가구들에 비해서도 높게 나타난 것은 전세가가 임대주에게 맡긴 전세보증금은 전세금반환채권으로서 가구의 대차대조표상 금융자산으로 잡히기 때문이다.

한편, 2012년 기준으로 1, 2, 3그룹의 가구주 연령 45.8세 < 47.2세 < 43.7세 순으로 나타났고, 가구주 성별 평균은 0.8 < 0.7 < 0.9로, 가구주 교육수준은 3.6 < 3.4 < 3.8 으로 2년제 대학과 4년제 대졸 중간 사이에서 나타났으며, 결혼 여부는 0.7 > 0.6 < 0.9로 나타났다. 가구주가 젊은 나이이고 남성이며 교육수준이 높으며 결혼한 경우에 전세에서 자가로 전환한 경우들이 많았다.

〈표 II-6〉 그룹별 주요변수들의 평균 및 중위값

(단위: 만원)

변수	그룹	1그룹(1,839가구)	2그룹(732가구)	3그룹(492가구)
경상소득		4520.3 (3886.7)	3798.7 (3446.7)	5,534.2 (4,823.3)
자산총액		28166.8 (14894.3)	15884.8 (8680.0)	37,973.4 (26,725.0)
금융자산		16528.2 (11557.3)	9805.3 (6434.7)	12,160.0 (8,689.3)
실물자산		11638.7 (1183.7)	6079.5 (876.7)	25,813.4 (15,676.0)
부채총액		5735.2 (1236.7)	3542.0 (951.7)	8,922.1 (5,103.3)
순자산		22431.6 (12333.3)	12342.8 (6982.0)	29,051.3 (20,778.7)
가구주 나이		45.8 (43)	47.2 (46)	43.7 (41)
가구주 성별		0.8 (1)	0.7 (1)	0.9 (1)
가구주 교육수준		3.6 (4)	3.4 (3)	3.8 (4)
결혼 여부		0.7 (1)	0.6 (1)	0.9 (1)

주: 1. 괄호 안의 수치는 중위값

2. 1그룹은 2013년과 2014년에 계속 전세를 유지하는 가구, 2그룹은 전세에서 시작하여 2013년 또는 2014년에 보증부월세나 반전세를 겪어본 적이 있는 가구, 3그룹은 2013년 또는 2014년에 자가로 이동한 가구

3. - 가구주 성별은 남자: 1, 여자: 0

- 가구주 교육수준은 무학: 0, 초등학교: 1, 중학교: 2, 고등학교: 3, 대학(3년제 이하): 4, 대학교(4년제 이상): 5, 대학원 이상: 6

- 결혼 여부는 배우자 있음: 1, 미혼, 사별, 이혼: 0

자료: 가계금융복지조사 미시원자료, 2012~2014.

〈표 II-7〉은 위에서의 단순한 분석을 확장하여 전세에서 3개 유형의 점유 행태패턴으로 진행되는 가구들을 다항프로빗(multi-nomial probit) 및 순서형 프로빗모형으로 추정된 결과들을 소개하고 있다. 먼저 2012년 전세에서 그 이후 연도에도 계속 전세를 유지한 기준(reference, base) 그룹과 대비한 2그룹과 3그룹의 행태를 설명하는 다항 프로빗 회귀분석모형 추정결과를 살펴보자. 다항 프로빗은 순서형 프로빗과 달리 종속변수가 정량적인 결과를 나타낼 뿐이므로 그 값이 비순서적(non-ordered)이다. 설명변수(regressor)의 변화가 반전세나 보증부월세를 경험하게 되거나 자가로 전환하게 될 확률에

어떤 영향을 미치는지를 살펴보는 것이다.

먼저 1그룹 대비 3그룹의 결과를 보면, 결혼하여 배우자가 있을수록, 경상소득이 많을수록, 순자산이 많을수록, 교육수준이 낮을수록 전세를 유지하기 보다는 자가로 전환할 확률이 높았다. 가구주 성별이 남성일수록, 가구주 연령이 어릴수록, 가구원 수가 적을수록 자가점유로 전환할 확률이 높았으나 95% 이상의 통계적 유의성을 갖지는 못했다. 여기서 주목할 사항은 다항프로빗 모형의 상수항이 갖는 의미인데 이러한 모형 내 설명변수들에 의해 체계적으로(systematically) 설명되는 부분 말고 오차항에 남게 되는 요인들에 의해 전반적으로 자가점유로 전환할 확률은 전세를 그대로 유지할 확률보다 낮다는 것이다. 이사 여부는 현재거주하고 있는 주택의 종류(예, 단독주택, 아파트, 다세대연립 등), 수도권소재 여부 위치, 주택전용면적의 크기가 2012년부터 2014년 기간 중 동일하였다면 이사하지 않은 것으로 판별하였고, 동일하지 않다면 이사한 적이 있는 것으로 판별하여 더미변수화하였다. 그 결과 이사를 하였다면 전세임대유형을 유지하기 보다는 자가점유로 전환했을 확률이 통계적으로 매우 의미 있게 높았다.

다음으로 1그룹 대비 2그룹의 결과, 즉 2012년부터 2014년 기간 중 보증부월세나 반전세를 경험한 가구 그룹을 전세유지가구와 비교해 보자. 2012년(순수)전세임대가구였다가 월세를 일부분이나마 내게 되는 임대유형을 경험하게 될 확률은 순자산이 적을수록, 경상소득이 많을수록 통계적 유의성을 갖고 높게 나타나는데 이는 모두 선형적으로 예측가능한 결과라고 판단된다. 즉, 전세금 급등기에 집주인의 전세금인상요구를 수용할 수 있을 만큼의 순자산축적이 부족할수록, 그리고 2년간의 평균적 경상소득이 높을수록(부분) 월세화요구에 응할 만큼의 현금흐름이 뒷받침되어 반전세나 보증부월세로 임대유형을 바꿀 확률이 높은 것으로 나타났다. 전세에서 자가로의 전환 경우와는 달리, 임차가구로 남으면서 임대조건만(순수)전세에서 일부월세화가 이루어지는 패턴변화의 경우에는 가구주의 나이, 성별, 교육수준, 결혼 여부, 가구원 수와 같은 인구구조적 변수들은 통계적으로 의미 있는 설명력을 보이지는 못하고 있다. 결국 점유형태는 그대로 임대일 경우, 임대주의 전세금인상

이나 부분 월세화요구를 수용할 수 있을 정도의 임차인의 경제적 능력이 세입자의 인구구조적 요인들보다 중요하다는 결론에 도달하게 된다.

〈표 II-7〉 다항 및 순서형 프로빗모형 추정결과

변수	다항 프로빗(기준: 1그룹)		순서형 프로빗
	2그룹	3그룹	3개 그룹
α_1	-	-	-0.97961*** (-5.6919)
α_2	-1.00062*** (-3.2768)	-	0.85900*** (4.9916)
α_3	-	-0.92279*** (-2.6564)	-
ln(순자산)	-0.35881*** (-5.8131)	0.13203*** (2.7783)	0.26828*** (11.1023)
ln(경상소득)	0.16527** (1.7592)	0.33670*** (4.1116)	0.01424 (0.3309)
나이	0.00619 (1.5569)	-0.00538 (-1.2336)	-0.00568*** (-2.6898)
성별	-0.03713 (-0.3085)	0.02963 (0.2075)	0.02098 (0.3092)
교육수준	0.02302 (0.6372)	-0.13538*** (-3.3738)	-0.07166*** (-3.5777)
결혼 여부	0.00936 (0.0749)	0.46910*** (3.1726)	0.18062*** (2.5350)
가구원 수	0.00481 (0.1158)	-0.01941 (-0.4370)	-0.01248 (-0.5564)
이사 여부	0.10390 (1.3009)	0.69194*** (7.0519)	0.21804*** (4.8615)
Log likelihood	-	-	-2719.0646
Log pseudolikelihood	-2750679.8	-2750679.8	-
LR chi2(8)	-	-	255.61
Wald chi2(16)	218.41	218.41	-
Prob>chi2	0.0000	0.0000	0.0000
Pseudo R2	-	-	0.0449
표본 수	3063	3063	3063

- 주: 1. 순서형 프로빗에서 종속변수인 3개 그룹은 1그룹: 1, 2그룹: 0, 3그룹: 2의 값을 가진
 2. 2013년과 2014년에 계속 전세를 유지하는 가구는 1그룹, 전세에서 시작하여 2013년 또는 2014년에 보증부월세나 반전세를 겪어본 적이 있는 가구는 2그룹, 2013년 또는 2014년에 자가로 이동한 가구는 3그룹임
 3. 괄호 안의 수치는 t-값임
 4. **는 0.05, ***는 0.01의 유의수준을 의미함

자료: 가계금융복지조사 미시원자료, 2012~2014.

마지막으로 <표 II-7>의 순서형 프로빗모형 추정결과를 살펴보자. 순서형 프로빗모형은 종속변수의 값이 순서적으로 반응한 결과라는 가정하에 모형으로 설명하는 부분이 일종의 암묵적인 연속값을 가지며 경계값(threshold)을 넘으면 다음 반응을 보인다는 것이다. 즉 2012년 전세 살던 가구가 월세를 경험하거나 전세를 유지하거나 자가로 전환하는 행태변화의 내면에는 일종의 잠재적인 경제적 능력(latent economic position)에 따른다는 것으로, 설명변수들의 선형조합이 경계값을 초과할 때마다 월세로 전환하거나 전세를 유지하거나 자가로 점유유형을 전환한다는 모형이다. 다항 프로빗모형으로 추정했을 때의 1그룹 대비 3그룹의 결과와 유사하게, 상수항, 순자산, 가구주 교육수준, 결혼 여부, 이사 여부가 통계적으로 유의하면서 예상되는 부호의 추정치를 보이고 있다. 첫 번째 상수항인 α_2 은 월세경험가구가 전세유지가구보다 잠재적인 능력상 우월하지 못함을, 그리고 두 번째 상수항인 α_3 는 자가전환가구가 전세유지가구보다 잠재적인 능력이 나음을 보여주고 있다. 경상소득의 경우 다항 프로빗의 결과들과 달리 통계적으로 유의하지 않은 결과가 나왔는데 이는 다른 설명변수들이 모두 동일했을 때 경상소득증가에 따라 일관성 있게 월세경험과 전세유지, 그리고 자가전환이라는 순서적 결과를 야기하는 것은 아니고 소득이 높을수록 월세경험, 전세유지, 그리고 자가전환의 순서적 확률 증가로 이어지지 않는다는 의미이다. 전술하였듯이 경상소득만 놓고 보았을 때 오히려 월세경험가구가 될 확률이 높았던 것과 마찬가지로 맥락이다. 반면 순자산이 많은 가구일수록 월세경험, 전세유지, 그리고 자가전환의 순서로 관찰될 확률이 높은 것으로 나타났으며, 결혼 여부와 이사 여부도 마찬가지로 순서로 그리고 교육수준은 역의 순서로 관찰될 확률이 높았다.

Ⅲ. 전세제도에 대한 새로운 시각들

1. 전세에 대한 선행연구들

기존의 우리나라 주택시장분석 연구에서는 전세보증금을 주거서비스를 제공받은 데 대한 대가인 임대료(가격)로서만 개념화하여 주택매매시장과 임대시장 간의 관계를 설명하였다. 그 결과 외국에서 주택시장분석에서 중요한 변수로 사용하는 매매가/임대료 비율(Price-to-Rent ratio) 대신 매매가/전세가 비율(또는 그 역수인 전세가율)을 사용하여 분석하였다. 과거 오랜기간 전세가 높은 비중을 차지하는 임대차유형이었고 또 월세계약의 월세액에 대한 신뢰도 높은 자료를 구하기 어렵다는 자료계약상의 여건도 그러한 분석방법론을 택할 수밖에 없었던 요인이었다.

예를 들어, 김정호·이명재(1989)와 손재영·김관영(1998)의 연구도 자산시장재정(asset market arbitrage)에 따라 매매가가 많이 오르거나 오를 것으로 예상이 되면 매매가 대비 전세가의 비율이 낮아진다고 예측하는 연구들이다. 전자는 횡단면자료¹⁶⁾를, 후자는 시계열 자료를 사용하였으나 매매가 상승률과 전세가율(매매가 대비)은 陰이 아닌 陽의 관계를 보이는 등 불만족스러운 결과도 도출되었다. 그 이후의 연구들에서도 비슷한 결과들이 도출되었는데 매매가/임대료 비율(Price-to-Rent ratio) 대신 전세가율을 사용하는 것이 적절한 것이었는지 의문이 든다. 즉, 주택으로부터의 수익성이 기대되어야 월임대료의 자본환원가치보다 높은 매매가격이 유지되는데, 전세보증금은 임대료뿐만 아니라 다른 요인들의 영향도 받기 때문이다.

2000년대 이후 우리나라의 고유제도인 전세의 특징을 반영한 방법론이

16) 단년도 횡단면 자료상의 개별주택의 매매가상승률 또는 그 예상치를 어떻게 설정하는지가 관건인데, 만일 단순한 횡단면 실증분석모형을 수행하였다면 '한 시점에서 아파트가격이 고가일수록 매매가 대비 전세보증금 비율이 높게 또는 낮게 관찰되는지'의 의미임

이론 및 실증 연구들에서 나타나기 시작했는데, 모두 전세의 금융적 측면을 강조하였다는 공통점이 있다.

최근 Kim & Shin(2013)은 전세를 주택임대와 금전대차가 결합된 형태로 보고 우리나라의 경제성장에 있어서 전세가 어떤 긍정적인 역할을 했는지 이론적으로 분석하였다. 계약기간 동안 집주인이 임차인에게 주택사용권을 빌려주고 임차인은 집주인에게 전세보증금을 빌려주는 것으로 이해하여 서로 간 월세와 이자지급을 상쇄시키는 것으로 개념화한다면, 집주인이 주택 거주사용권을 팔았다가 원래의 가격으로 되사는 환대조건부 채권계약(repo, repurchase agreement)으로 볼 수 있으므로 전세를 주택시장의 레포거래(Housing repo.)로 부르고 있다. 레포거래를 통하여 집주인과 임차인은 계약이행 감시비용(monitoring and enforcement cost)을 절약하게 된다.

전세제도에 대한 이러한 개념화는 김선웅(2000)과 노영훈(2002)에서도 시도되었다. 김선웅(2000, pp. 69~89)은,

“전세제도는 공공 금융시장에서의 주택금융 공급이 보편화되지 않았던 1998년 이전의 한국적 경제환경 하에서 자생적으로 생긴 민간주택금융 제도로서 임대인이 많은 위험을 부담하는 월세에 비해 전세는 임차인이 위험을 부담하지만, 주거서비스의 가격을 낮게 하는 장점이 있다. 임차인이 상당히 큰 전세보증금을 마련해야 하므로 저소득층의 주택소비를 위축시키는 단점이 있다.”

고 지적하였다. 그는 전세의 장점을 살리고 단점은 보완하기 위한 제도로 전세권 담보대출 제도를 제안하며 이는 월세주택을 공급하지 않지만 세입자는 월세와 같은 임차형태로 쓸 수 있어 저소득층 주택문제의 해결에 도움이 될 것이라 주장하였다.

더 나아가 Ambrose and Kim(2003)은 우리나라 전세를 부수적 클레임모델(Contingent Claims model)을 사용하여 전세계약의 이론모형을 설정하였다. 임차인이 점유한 주택으로 임차기간(0, T) 동안 받는 주거서비스흐름의 현재가치와 전세보증금의 기회비용적 가치가 일치해야 하는데, 후자에는 계약만기 시 집주인이 보증금 반환 대신 세입자에게 해당 주택을 팔 수 있는 풋옵션(put option)이 계약에 암묵적으로 포함되어 있고 또 τ 기간 후인 (T

+ τ) 시점에 보증금을 돌려주면 다시 주택을 되살 수 있는 콜옵션(call option)도 함께 내장되어 있다고 개념화하였다. 이러한 2개의 옵션은 기초 자산인 해당 임대주택에 '부수적으로 속한 클레임들'로서 임대계약만기 시점에 집값이 전세보증금보다 높기만 하다면 쓸모없게 되어 만료되지만 임대주의 채무불이행(default) 위험은 존재한다. 따라서 전세보증금이 D 이고 시점별 주거서비스흐름 $S(t)$ 에 대한 시장가치가 V 인 임대주택 전세계약의 가치는 아래와 같다.

$$\begin{aligned} Y(S(0), 0, T) &= E_{S(0)} \int_0^T e^{-r(t)} S(t) dt \\ &= D(1 - e^{-rT}) + e^{-rT} E[\max(D - V(S(T)) \\ &\quad + e^{-r\tau} E[\max(V(S(T+\tau)) - D, 0)], 0)] \end{aligned}$$

주거서비스흐름의 가치는 통상의 브라운니안 동학을 따른다는 가정과 주택에 대한 기대투자수익률과 무위험이자율 r 이 일치한다는 가정을 한 후 몇 가지 파라미터들 값하에서 균형전세보증금을 수리적으로 풀 후 τ , r 같은 파라미터값의 변화에 따른 비교정확분석이 가능하다. 예를 들어 만일 채무불이행 후 구제기간이 허용되고 그 기간이 늘어날수록 집주인이 채무불이행 선택을 할 가능성이 높아지고, 이자율이 상승하면 주택매매가 하락, 그리고 전세가율(=전세가/매매가)이 상승한다는 것이다.

결국 Ambrose and Kim(2003)은 집주인의 채무불이행(default option)을 어떠한 상황에서 택할지에 초점을 맞추어 모형화한 것이다. 세입자는 집주인으로부터 보증금을 돌려받지 못하게 되는 위험에 완전히 노출되지만 주택 가격상승률이 높거나 실질이자율이 낮을 때에는 그러한 위험은 낮아서 주택 임대시장에서 효율적인 계약형태일 수 있다고 주장한다. 특히 1986년부터 2000년까지는 실질이자율이 하락하고 주거서비스흐름의 추세 및 변동성이 낮아져서 전세가 상승현상을 잘 설명한다고 주장한다. 해당기간 동안의 전세가지수, 매매가지수, 회사채이자율(3개월), 가격상승률분산을 사용하여 실증분석한 결과 앞서 기술한 제Ⅱ장 [그림 Ⅱ-4]의 설명과 같은 결과를 얻었

다. 즉, 모든 주택유형 및 규모에 있어서 주택가격상승률이 높을수록, 이자율이 높을수록 전세가 수준이 낮아진다는 것이다. 그러나 Ambrose and Kim(2003)은 결론에서 1990년대 중반 이후 시중은행을 통한 공적인 주택금융이 확대되어 전세수요도 줄어들고, 주택가격상승률의 둔화와 시중이자율이 하락이 동시에 진행되는 최근의 경제환경하에서는 채무불이행 가능성도 높아져서 그 인기가 줄어들 것으로 예측했다. 또한 전세계약제도는 그 관성효과와 막대한 전세보증금 총액규모를 감안할 때 당분간 중요한 임대유형으로 존재할 것으로 예측하였다.

노영훈(2002, pp. 6~31)은 2001년 우리나라 주택가격 급등기 초기에 주택시장의 문제점과 조세정책방향을 검토하면서 전세보증금의 대출(lending)적 측면을 다음과 같이 강조하였다.

“우리나라 주택시장을 가장 상징적으로 표현하는 대표적 특성(stylized facts)로서 전세제도와 선분양제도를 들 수 있다. 전세보증금은 임대료의 한 형태라는 측면과 임차자의 임대주에 대한 주택금융이라는 두 가지 측면에서 살펴볼 수 있다. 주택을 사용하는 대가로 임대료를 월세처럼 일정기간마다 지불하지 않고 임차기간 시작 시 보증금(deposit)이라는 목돈을 임대주에게 맡기고 임차계약 해지 시에 되돌려 받는 방식의 임대료라는 것이다¹⁷⁾. 이러한 전세보증금에 시중이자율을 곱하여 (월세로 전환한) 간주임대료를 계산하여 세정당국에서는 세무회계처리하고 있다. (중략) 우리나라의 주택부문에 대한 투자가 주로 전세 등 민간자본에 의존하는 상황에서, 주택투자에 대한 자본수익률이 주택매매가격 급등기에는 자본이득을 통해서, 그리고 안정기에는 주택전세가격의 상승을 통해서 보전되는 메커니즘을 통해 원활히 운영되었다고 할 수 있다.”

Navarro & Turnbull(2010)은 법체계의 특성에 착안하여 대륙법체계 국가

17) 이는 임차자 입장에서 보면 전세금의 대부분에 따른 이자를 담보목적물로 제공받은 주택에 대한 사용수익으로써 대신하는 것이다. 즉, 임대주와 임차자는 주택과 현금이라는 두 가지 자산을 맞교환하여 각자 상대방에게서 빌린 자산을 자기책임하에 관리하면서 사용·수익활동을 하는 것이므로, 주택에 대한 임대료와 전세금에 대한 이자는 상호 이를 상쇄하기로 거래당자가 맺은 쌍무계약에 해당한다고 볼 수 있다.

들에서는 오래된 역사¹⁸⁾의 전세제도(Antichresis)를 발견할 수 있으며 현대 사회에도 전세와 월세라는 임대차유형이 공존하는 이유를 설명하고 있다. 특히 볼리비아는 10대 대도시에서 자가점유가 45~50%를, 월세가 24~30%를, 그리고 Antichresis가 2~12%를 차지하는데, 일부 대도시에서는 월세비중의 절반에 달하는 10% 이상을 차지하며 주요 주택임차유형으로 자리잡고 있다. 주택임대차 계약 개시시점에 세입자가 목돈을 집주인에게 맡기고 계약 만료시점에 전액 반환받음으로써 임대차기간 동안의 쌍방의 사용수익이 임대료이자 지급이자인 구조를 갖게 되어 우리나라의 전세제도와 동일하다. 보증금에 대한 투자수익이나 이자소득이 대체로 순수월세액의 2/3 수준으로 결정되는 현상도 비슷하다. <부표 14>는 볼리비아를 포함한 스페인, 프랑스, 아르헨티나 등 대륙법(Civil law)계 국가들의 전세제도(antichresis) 현황을, 그 핵심요소들인 수확물에 대한 처리, 공문서 의무화 여부, 납세 및 비용부담자, 보증금 미반환 시 세입자권리, 압류 시 세입자의 우선권 여부, 그리고 전대(sublease) 가능 여부를 기준으로 원 논문에서 요약정리한 것을 번역하여 재인용한 것이다.

Navarro & Turnbull(2010)은 주택에 대한 전세제도(Antichresis)는 왜 존재하게 되나? 대륙법 체계는 임대주의 전세금요구를 왜 허용하나? 월세시장과 공존하게 되는 이유는 무엇인가?를 답하기 위해 전세와 월세 계약 간 구성 분포가 주택종류 및 세부 지역시장별로 차이를 관찰하고, 통상적으로 생각할 수 있는 ① 인플레이, ② 예대금리차, ③ 세금 및 비용요인 이외에도 집주인과 세입자 쌍방에게 모두 이득이 되는 거래당사자 특성이 있음에 주목하였다. 예를 들어, 저소득임차가구이기 때문에 임차인의 월세체납 위험도가 높다고 판단되면 전세를 선호하고, 단독주택이나 상업용건물 내 주택처럼 임차주택 주거서비스 품질유지를 위해서는 집주인의 지속적인 유지보수활동이 필요한데 집주인의 도덕적 해이가 우려된다면 월세를 선호한다는 식의 설명

18) 기원전 15세기 수메르나 메소포타미아 문명에서부터 전세계약이 존재하였고, 그리스법, 로마법, 중세 교회법, 나폴레옹법전을 거쳐 대륙법 전통이 확립된 스페인, 프랑스, 이탈리아, 라틴아메리카 국가들, 그리고 미국 내 루이지애나 주에서는 Antichresis 제도가 존재한다고 함

을 위해 전세 대 월세 결정 이론모형을 설정하였다. 그리고, 각자 300개의 표본 월세 및 전세 주택자료를 기초로 각 유형에 해당하는 헤도닉주택임대 가격식 2개와 유형을 결정하는 선택식(selection equation) 1개로 구성된 Maddala(1983)식 Endogenous switching regression model로 실증분석하였다. 주된 실증분석 결과로는, 고가빌라들은 아파트와 비교해 전세로 임대될 가능성이 높고 또 아파트는 원룸들보다는 상대적으로 전세로 임대될 확률이 높으며 방의 수는 중요하지 않은 반면 스위트와 같은 독립공간들이 많을 경우 전세로 계약될 확률이 높다는 것이다. 또 임차인의 월세지불연체 가능성을 반영하기 위해 비정규직비율이 높은 서비스산업고용비율을 설명변수로 사용한 결과 이 또한 전세로 계약할 확률을 높였다.

Navarro & Turnbull(2010) 연구는 임대주의 세입자 월세체납 확률을 파악할 수 없어서 발생하는 역선택문제(adverse selection)와 집주인의 유지보수와 관련된 도덕적 해이(moral hazard)에서 비롯되는 비효율성을 포함시켜 모형화했다는 점에서는 큰 기여를 했다. 그러나 전세와 월세라는 양 체제(regime)에서 임대주의 기대이윤함수를 설정하면서 임차인의 월세회고는 완전탄력적이라는 비현실적인 가정하에서 임대주의 기대이윤이 높은 임대유형으로 결정된다는 모형을 택했다. 그러나 현실세계에 있어서는 임대주와 임차인이 모두 전세와 월세 양 체제하에서의 기대이윤에 기초한 선택을 상호교섭을 통해 할 것으로 보는 것이 합리적이다.

2. 전세의 금융적 특성: 점유사용권만의 가격 및 주택담보대출 성격

주택전세는 집주인과 세입자 간에 해당 주택자산과 현금자산을 맞교환하여 계약기간 동안 관리하다가 반환한다는 구성요소와, 부수적으로 발생하게 되는 차입금이자와 월세상당액 지급의무 현금흐름을 상쇄(net-off, net-out)시키는 부분으로 나누어 볼 수 있다. 전세를 금융상품의 한 종류로 해석 설명하기 위해 계약의 당사자 간 권리의무관계를 [그림 Ⅲ-1]을 통해 살펴보자. 당사자인 세입자와 집주인 간의 계약시점, 계약기간 중, 그리고 계약만

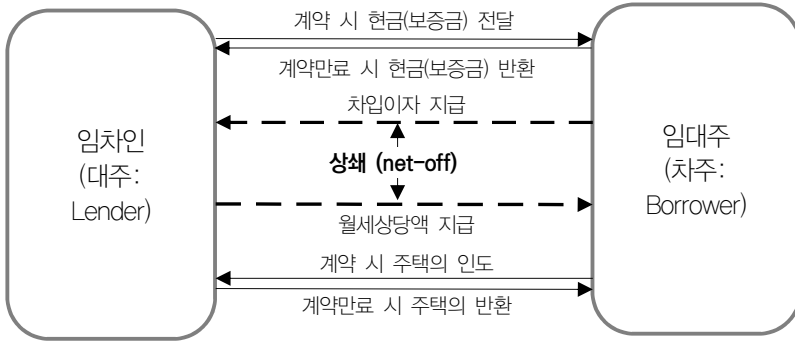
료시점별로 현금(전세보증금 및 월세상당액)과 주택자산의 전달(지급) 등을 도식화한 개념도이다. 그림에서 돈을 빌려주는 임차인 대신 여신전문 금융기관인 은행을 대입했을 때와의 차이점을 통해 전세가 은행의 집주인에 대한 주택담보대출과 다른 점은 계약기간 중에 발생한다. 즉 대주인 임차인은 담보로 제공받은 주택을 단순히 보관하는데 그치지 않고 스스로 점유 사용함으로써 월세상당액을 지급해야 할 의무가 생기고 이를 차입금이자 지급의 무와 상쇄시킨다는 점이다. 이렇게 계약기간 동안 쌍방향으로 상호조건부로 발생하는 현금지급흐름 의무는 불이행(default)의 위험이 항상 존재하는데 이를 쌍방향의에 의해 상쇄시키면 신용리스크를 절감시켜 거래비용을 낮추는 긍정적인 효과를 발휘하게 된다. 뿐만 아니라 전세계약기간 중에는 월세 인상(예상)분까지도 방지하는 역할도 수행한다.

주택과 목돈 현금을 맞교환한 후 거래쌍방이 각자 사용수익할 필요성은 한국의 주택임대차시장에서만 발생되어 관찰되는 현상은 아니고 볼리비아 등 대륙법계 국가에서도 존재하고 있음은 이미 설명하였다. 그러나 자동차 리스 시에도 MSD(Multiple security deposits)가 존재하며, 프랜차이즈 계약에서의 본점과 가입점 간 로열티지급 상황에서도 발견되며, 골프장 등 체육 시설 회원권 판매에서도 유사한 거래가 관찰된다¹⁹⁾. 즉 정기적 현금지급 흐름을 목돈으로 대체하는 현상은 주택전세에서만 관찰되는 것은 아니다.

특히 현금흐름(cash streams)을 상호교환하는 거래는 위험회피(hedging)을 위해 1980년대 이후 선진국 금융시장에서 활발하게 개발되었는데, 그 대표적인 것들로 환매조건부채권(repurchase agreement, repo.)이나 이자율, 통화가치 변동에 따른 차입불확실성을 회피하게 해주는 스왑(swap)과 같은 합성금융(synthetic loan)거래에서 많이 발견된다.

19) 「체육시설의 설치 및 이용에 관한 법률」에 따른 회원제 골프장 입회보증금은 회원권의 존속기간을 초과하면 반환청구권이 발생하고 이는 fitness center 같은 체육시설물의 회원권 가격이나 보증금도 마찬가지이며, 일정 목돈을 지급함으로써 사용료로서의 연회비를 낮추어주는 행태는 주택임대차 시 보증금이 높을수록 월세지급액이 낮아지는 현상과 유사함

[그림 III-1] 전세의 금융상품적 메커니즘



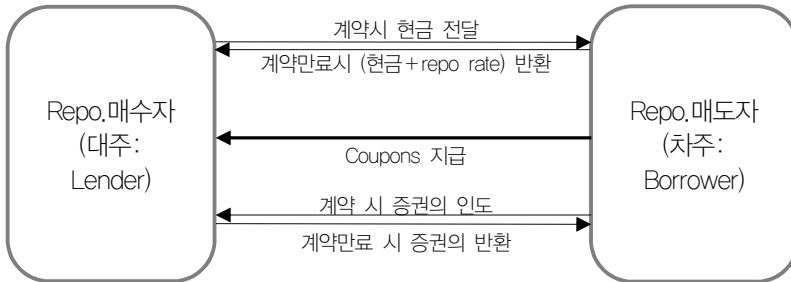
자료: 저자작성

전술한 Kim & Shin(2013)의 연구에서 우리나라 주택전세를 housing repo 로 개념화했는데 이는 증권 또는 주택을 담보(collateral)로 한 담보대출 (secured lending)적 성격 측면에서는 유사하지만 다음과 같은 큰 차이점이 존재한다. 금융상품으로서의 repo는, 증권의 원소유자에게 동일가격에 환매 하기 전까지는 매수자가 증권을 매도한 후 대출만기 전에 해당 자산거래시 장에서 동일한 자산을 매수할 수 있을 정도로 환가성과 유동성이 높은 증권을 대상으로 하므로 소유권의 명목상 이전까지도 이루어진다. 반면 전세는 집주인이 돈을 차입하면서 집을 담보물로 제공한 후 전세계약기간 종료 후 차입금을 갚으면서 담보물이었던 주택을 되돌려받아야 하므로, 대주(lender)인 세입자가 정형화된 금융자산인 채권이나 주식과 달리 주택(자산)을 제3자에게 매도했다가 되사는 것은 사실상 불가능하다. 즉, 전세와 금융시장 내 repo 상품과의 가장 큰 차이는, 담보물과 현금을 후일 맞교환하기로 선도계약을 맺지만 ① 소유권까지도 넘겼다가 되사는 매매거래 형식을 취하지 않는다는 점, ② 따라서 대출자가 (담보물을 매도하지 않고) 점유하면서 사용 수익한다는 사실이다. 결국 금융시장 내 repo 상품은 금전대차거래에서 담보물로서의 성격이 보다 강조되는 반면²⁰⁾ 전세는 사용수익권리라는 성격이

20) 이러한 차이는 담보자산으로부터 본질적으로 발생하는 소득창출흐름에 대한 귀속에 있어서 repo의 경우 이자, 배당 등은 담보자산의 원소유자에게 귀속되는 반면, 전세는 담

강조된다. 전세 주택의 사용수익권이 시장에서 거래됨에도 불구하고 그러한 권리에 대한 시장평가액이 전세금 그 자체는 아니라는 점을 명심할 필요가 있다. 주택의 사용수익권에 대한 비용으로서의 시장평가액은 월세상당액이며 전세보증금은 집주인에게서는 부채이고 세입자에게는 금융자산으로 계상하는 것이 합리적인 회계처리방식이다. [그림 Ⅲ-1]에서 점선으로 표시된 세입자의 임대주에 대한 월세상당액의 과세문제를 다룰 때에는 똑같이 임대주의 세입자에 대한 이자지급에 대한 과세문제도 함께 다루어야 균형 있고 실질에 부합하는 접근방법이 될 것이다.

[그림 Ⅲ-2] 환매조건부채권(Repurchase Agreement, Repo) 메커니즘



자료: 저자작성

3. 전세금 인상이 가계부문 및 금융부문에 미치는 효과

〈표 Ⅲ-1〉은 2014년 가계금융복지조사에서 17,863 표본가구들을 대상으로 한 소득5분위별 자산·부채 분포현황 및 부채상환부담을 소개한 표이며 이를 기초로 평균적인 가구의 대차대조표를 정리한 것은 〈표 Ⅲ-2〉이다. 이들을 통해 전세보증금에 대한 대차대조표상의 회계처리를 살펴보자.

가계전체로는 금융자산으로서의 전월세보증금이 부채로서의 임대보증금

보자산으로부터 발생하는 주거서비스흐름의 귀속자가 자산의 원소유자가 아닌 세입자라는 점에서도 나타남

보다 많지만, 최고소득계층인 5분위에서만은 타 소득분위계층과 달리 평균적으로 반환해야 할 임대보증금이 4,618만원인 반면 돌려받을 전월세보증금은 4,040만원으로 더 많은 것으로 나타난다. 특히 주택소유 및 점유행태에 따라 4개 하부유형으로 구분했을 때, 자가점유, 타지주택소유, 다주택자들이 소득5분위자들에게서 많이 관찰되어 세입자에게 반환해야 할 평균임대보증금은 1억 376만원이나 되었다. 타지주택소유 임차가구들의 경우에는 거꾸로 최고소득분위만을 제외하고 나머지 소득분위들 그리고 전체평균에서 부채로서의 임대보증금이 자산으로서의 전월세보증금보다 많은 것으로 관찰된다(부표 5~부표 8 참조). 현재 거주주택의 자가나 임차여부를 떠나 타지주택소유 시에 전세(보증금)의 차입기능(leverage) 효과가 나타나는 특징이라고 판단된다.

전세보증금을 세입자의 집주인에 대한 주택담보대출로 이해할 수 있다면 최근 전세가 급등을 보는 시각도 달라질 수 있다. 즉, 급등한 전세금이 어떻게 조달되었는가에 따라 가계부문 전체부채에 추가적인 압박을 가하는지 아닌지에 대한 판단이 달라질 수 있는 것이다. 최근 몇 년간 금융권의 전세자금대출이 급증하기 전까지는, 전세는 가계부문 내에서 주택을 담보로 한 私金融의 금전임대차였다. 따라서 인상된 전세금이 민간가계부문에서 전부 조달되었더라면 인상된 전세보증금은 전셋집주인의 부채증가액으로, 그리고 동시에 세입자의 금융자산액 증가로 개별가구들의 대차대조표에 반영되어, 가계부문전체를 놓고 보면 상쇄되었을 것이다. 그러나 서론에서 언급하였듯이, 금융법인부문(은행 및 비은행금융기관)으로부터 전세자금을 대출받아 인상된 전세보증금을 조달하여, 그 잔액이 40조원에 육박할 정도로 단기간에 급증하였다면, 주택소유자의 주택담보대출잔액에 추가하여 가계부문의 금융부문에 대한 부채문제는 더욱 심각해져서 금융기관의 부실대출 및 가계의 부채상환부담이 악화되었다고 보아야 할 것이다. 우리나라 거시경제 전체를 놓고 볼 때 주택임대시장에서 전세부족과 전세보증금인상, 그리고 그 조달방법의 변화와 이에 따른 반전세화(보증부월세화)는 가계부채 및 민간가계 소비지출문제에 큰 영향을 미치므로 임대보증금에 대한 과세정책변화는 매

우 신중하게 접근해야 할 문제이다.

〈표 III-1〉 2014년 소득 5분위별 자산·부채보유 분포

(단위: 만원, %, 가구)

	전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	
표본 수	17,863	4,012	3,559	3,395	3,407	3,490	
비중	100.0	22.5	19.9	19.0	19.1	19.5	
경상소득	4,676.1 (3,800.0)	825.2 (800.0)	2,298.7 (2,328.0)	3,793.3 (3,800.0)	5,636.9 (5,600.0)	10,825.0 (9,120.0)	
자산총액	33,364.4	10,722.0	18,931.5	25,115.0	36,447.3	75,598.8	
금융자산	8,931.4	2,282.6	4,748.3	6,804.3	10,344.8	20,474.7	
비중	26.8	21.3	25.1	27.1	28.4	27.1	
저축액	6,596.2	1,395.5	3,091.7	4,624.1	7,433.4	16,434.4	
전월세보증금	2,335.2	887.0	1,656.6	2,180.2	2,911.5	4,040.3	
실물자산	24,433.0	8,439.5	14,183.1	18,310.6	26,102.5	55,124.2	
부동산평가액	22,626.8	8,255.0	13,352.7	17,060.4	24,192.9	50,268.5	
비중	67.8	77.0	70.5	67.9	66.4	66.5	
거주주택	12,351.3	5,338.8	8,124.2	10,501.9	14,074.6	23,715.0	
타지주택	4,065.6	921.1	1,960.8	2,626.2	4,415.2	10,403.8	
주택(거주주택+타지주택)	16,416.9	6,259.9	10,085.0	13,128.0	18,489.8	34,118.8	
주택 이외	5,982.3	1,992.5	3,215.8	3,779.1	5,381.2	15,541.3	
기타자산	1,806.2	184.5	830.4	1,250.2	1,909.6	4,855.7	
비중	5.4	1.7	4.4	5.0	5.2	6.4	
부채총액	5,994.2	1,296.2	3,267.9	4,518.5	6,956.8	13,930.0	
금융부채	4,094.6	868.4	2,197.8	3,279.8	4,813.9	9,312.1	
임대보증금	1,899.6	427.7	1,070.1	1,238.7	2,143.0	4,617.9	
순자산액	27,370.2 (15,453.0)	9,425.9 (4,038.0)	15,663.5 (8,810.0)	20,596.4 (13,267.0)	29,490.5 (21,632.0)	61,668.8 (41,587.0)	
원리금상환액	1,328.3	773.5	796.4	1,056.8	1,241.0	2,240.0	
DSR	해당 표본가구 수	9,036	849	1,687	2,007	2,179	2,314
	(%)	30.3	109.9	42.4	34.5	27.5	26.2

주: 괄호 안의 수치는 중위값

자료: 가계금융복지조사 미시원자료, 2014.

〈표 III-2〉 2014년 가계금융복지조사 표본가구 (평균)대차대조표

(단위: 만원)

자 산		부채 및 순자산	
1. 금융자산	8,931.4	1. 금융부채	4,094.6
(1)저축액	6,596.2		
(2)전월세보증금	2,335.2	2. 임대보증금	1,899.6
2. 실물자산	24,433.0		
(1)부동산평가액	22,626.8		
거주주택	12,351.3		
타지주택	4,065.6		
주택(거주주택 + 타지주택)	16,416.9		
주택이외	5,982.3		
(2)기타자산	1,806.2		
자산총액	33,364.4	부채총액	5,994.2
		당해 순자산액	27,370.2

주: 2014년 3월 31일 기준임
 자료: 가계금융복지조사 미시원자료, 2014.

IV. 임대주택시장과 주택 관련 조세정책

1. 우리나라 주택임대소득 과세의 변천과 현황

첫째, 우리나라 주택임대소득 과세의 변천에서 중요한 요소였던 소유주택 수를 기준으로 한 차등과세제도를 통해 드러난 문제점들을 살펴보자. 물론, 비과세 대상이 2000년부터 3주택 이하였던 것이 2004년 2주택 이하로 조정된 이후, 2006년 다시 1주택으로 제한돼 주택임대소득 과세 대상 범위가 확대되어 온 것은 긍정적인 변화라고 할 수 있다. 또한 비과세 대상 주택의 범위를 시행령에 위임해 오다가 2011년부터는 ‘1개 주택 소유자의 9억 원 초과 고가주택과 해외 소재 주택의 임대소득은 과세하고 그 이외는 비과세’ 한다는 원칙이 법률에 규정되도록 개정된 것 또한 세제발전의 증거라고 할 수 있다(부록 3 참조).

그러나 임대주택사업자는 국세청 임대주택등록여부를 불문하고²¹⁾ 임대차 계약 유형인 전세 또는 월세, 그리고 소유주택 수에 따라 차등 과세되는 특징에 주목할 필요가 있다.

2011년부터 2013년까지의 우리나라 「소득세법」은, 2주택 이상을 소유하거나 1주택 소유자라도 공시가격 9억원을 초과한 주택을 소유하고 하면서 월세를 수취하는 임대의 경우에만 과세대상이 되었다. 순수월세 및 보증부월세의 경우에는 고가주택(국세청 기준시가 9억원 초과)이거나 2주택 이상 소유자, 그리고 해외임대주택에 한해 월차임의 연간합계액과 보증금 간주임대료를 수입금액으로 하여 필요경비와 이월결손금을 공제한 후 과세토록 규

21) 우리나라는 주택임대용역의 공급에 대해 부가가치세를 면세하므로 주거용 부동산만을 소유한 임대인은 「부가가치세법」상 사업자등록을 할 필요가 없고, 주택임대소득 비과세 혜택을 받지 못하여 과세되는 임대주택에 대해서는 소득세가 과세되므로 임대주택을 등록하게 됨

정하였다. 주택임대소득계산 시 필요경비로 감가상각비, 유지보수비, 대출이자, 재산세, 보험료 등을 포함하여 주택 이외의 토지나 상업용 부동산 등 임대사업자처럼 세무처리하도록 하였다.

전세보증금만을 받는 임대인은 3주택 이상 소유자로서 보증금 총액이 3억원 이상인 경우에만 보증금에 대한 간주임대소득 과세대상이 되었다. 즉, 전세의 경우는 3주택 이상 소유자에 한해 전세보증금 합계액 중 3억원 초과분의 60%에 해당하는 금액에 국세청고시 정기에금이자율을 곱한 간주임대소득을 계산하여 과세하도록 규정하였다. 추계신고와 달리 기장신고하는 경우에는 3억원 초과보증금의 60%에 정기에금이자율을 곱한 금액에서 임대사업부분발생이자를 공제해 주었다. 다만 전용면적 85㎡ 이하면서 기준시가 3억원 이하 주택은 주택 수 계산에서 제외되었다.

그러다가 2014년 말 총수입 합계액이 2천만원 이하인 자의 주택임대소득도 비과세되는 주택임대소득 항목으로 세법규정에 새로 추가되었다. 따라서 2014년부터 2016년 귀속분 과세기간에는 명시적으로 수취한 월세 합계액과 (3주택 이상 소유하며 보증금 합계액이 3억원 초과분에 대한) 주택보증금 수입금액계산특례를 적용한 간주임대소득 합산액이 연간 2천만원을 넘는 경우에만 '부동산임대업에서 발생하는' 「소득세법」 제19조의 사업소득으로 보아 종합합산과세하도록 변경되었다²²⁾ 다만 2017년부터는 2,000만원 이하의 분리과세 임대소득과 종합합산되는 임대소득과세로 이원화될 예정이다.

결국 세법개정 이후에도 주택임대로부터의 수입을 명시적으로 받은 월차임 총액과 보증금에 대한 간주임대수입의 합계액으로 보면서도, '임대인으로서의 다주택소유자가 어떻게 세를 주었는가'라는 임대유형 선택에 따라 세 부담이 달라지도록 人稅(personal tax)화하여 과세여부 및 세 부담이 달라지는 구조를 갖게 된다. 소득세가 기본적으로 인세이므로 주택임대소득에 대해서도 (양도소득세 처럼) 인적특성과 행위별로 차등과세하는 것은 조세정

22) 전세금에 대한 간주임대소득 과세가 도입되었던 2010년 세법개정 당시 소득구분의 간소화를 위해 '부동산임대소득'을 사업소득으로 편입하여 명칭변경하였으나, 회계처리는 여전히 구분정리하고 소득금액 계산방법, 결손금 및 이월결손금 공제방법 등은 기존방식을 유지하도록 함

책적 판단으로 합리화할 수 있으나 전세와 월세 간 임대유형에 따른 차등과세는 경제적 비효율성 및 형평성 문제가 뒤따를 수 있음에 유의하고 최소화하여야 한다. 예를 들어, 1주택 소유가구가 추가적으로 1주택을 구입하여 2주택 소유자가 되는 상황에서, 구입주택이 고가주택이라면 전세형태로 임대해도 아무런 임대주택소득세 부담을 지지 않지만 월세로 임대하면 ‘부동산 임대소득’으로 종합소득세로 과세된다. 3주택 이상 소유자부터는 임대하는 주택으로부터의 월차임과 보증금이 과세대상이 되지만 주택임대소득을 계산하는 방식에 있어서 차등과세가 발생한다. 주택 추가구입을 통한 주택자산 증가 행위에 있어서 전세형태로의 임대차를 유인하는 경제적 비효율성 문제가 발생한다고 할 수 있다.

둘째, 다주택자에 대한 전세보증금과세는 월세주택임대와 상업용 부동산에 대한 전세보증금 수취와 비교하여 과세 불형평성을 문제시하면서 2011년 시행하게 되었는데, 상업용부동산 임대소득과세와의 비교가 적절한 것이었는지를 살펴보자. 월세로 수취한 주택임대소득과 전세보증금으로 수취한 전세로부터의 임대소득과의 소득세 차별문제는 우리나라 세제 및 세정당국이 수십 년간 고민하면서 세법을 개정했던 사안이다. 주택임대보증금에 대한 간주임대료를 규정했던 구 「소득세법」 제25조 및 동법 「시행령」 제53조는 2001년 폐지되었다. 그 당시 세법개정 근거논리로 “임대보증금을 사용하여 다른 소득(예: 이자·배당소득)이 발생한 경우 그 소득에 대하여 과세하면 되고 별도의 간주임대료를 의제하여 과세하는 것은 실질과세원칙에 맞지 않다”고 기술된 표현에 주목할 필요가 있다. 월세처럼 간주임대소득을 과세하려면 임대사업을 영위하기 위한 사업용 자산의 구입비용을 금융권에서 대출 받았을 때의 차입이자비용 등 각종 사업자에 대한 필요공제도 허용되어야 한다. 결국 전세보증금의 성격을 어떻게 규명하느냐에 따라 주택전세보증금에 대한 과세문제의 해법이 달려 있다. 또한 상가부동산 임대용역에 대한 부가가치세 과세와의 형평을 맞추기 위해 보증금에 대한 간주소득과세하자는 주장²³⁾, 상업용 부동산 전세보증금에 대한 부가가치세 과세와 단순비

23) 성명재(2009)는 전세보증금을 받은 상업용 부동산 임대차는 전세보증금을 월세상당액으

교하여 과세형평성을 문제시하는 데에는 무리가 있다. 왜냐하면 우리나라가 주택신축판매 단계까지만 부가가치세 과세하고 그 이후 단계인 주택의 임대 용역 제공 및 중고주택매매는 면세하는 면세방법론²⁴⁾을 대부분의 나라들에서 기본과세제도(baseline taxation)로 채택하였기 때문이다.

임대사업자의 사업용자산 구입자금 대출에 대한 이자, 감가상각 등 필요 경비공제 문제가 있음은 이미 기술하였는데, 이는 우리나라에 고유한 ‘전세 제도’의 본질을 임대주택서비스 사용에 대한 (간주)임대소득으로서만 파악한 데 기인한다. 전세를 임차인의 임대인에 대한 대출금 성격으로 감안하는, 새로운 견해에 따른 조세문제를 임차인의 관점에서 살펴보자. 전세제도는 전세보증금과 (실물)주택을 일정기간 맞바꾸어 서로 사용수익하고 계약만료일에 각자 원래의 소유주에게 되돌려주는 개념이다. 이러한 개념틀 내에서 임대인과 임차인간에 목시적으로 주고 받는 목시적 월세(rent)와 이자(interest) 흐름은 각자의 소득성격, 타이밍에 따라 조세문제를 수반한다. 만일 계약기간 중 불편하기는 하지만 동일한 금액의 월세와 이자를 매월 실제로 주고 받았다면 임대인은 임대주택에 대한 월세소득을, 임차인은 임대보증금에 대한 이자소득을 수취할 것을 상호합의하여 생략한 셈이 된다. 즉, ‘금전의 사용에 대한 대가의 성격’이 있는 것을 이자소득으로 분류하는 우리나라 「소득세법」에 따르면 임차인은 보증금 이자상당액을 소득으로 받은 셈이나 이를 얻기 위한 필요경비로서 전세보증금의 월세상당액이 지급된다고 해석할 수 있다. 또한 임대인이 월세 대신 받은 보증금을 투자 또는 활용하여 얻은 금전적 수익은 이자나 배당소득으로 발생한 후 금융소득과세되므로 ‘빌린 돈에 대한 이중과세’라는 문제가 발생한다. 차입금에 대한 이자수입은 영업

로 계산한 수입금액에 부가가치세도 부담하면서 소득세도 부과된 것과 비교하며 과세형평성 제고를 위해 주택임대차에서 받은 전세보증금에 대한 간주임대소득 과세를 주장하는데, 전자는 부동산임대사업 사업자등록을 한 사업자에 대한 부가세 및 소득세 과세용 보증금에 대한 수입금액계산방식이고, 부가가치세 면세인 주택임대용역제공에 대해서도 동일한 수입금액 계산방식을 적용할 필요는 없다는 판단임

24) 부동산임대용역에 대한 면세방법론은 EU 6차 지침에 규정되어 있는데, 주택 이외의 다른 부동산, 예를 들어 상업용, 농업용, 그리고 국공유재산 등에 대한 임대도 일부 국가(예, 캐나다, 아이슬란드, 일본, 뉴질랜드, 스페인, 터키)를 제외하고는 대부분의 나라에서 주거용 부동산 임대와의 동등대우 원칙을 지켜 VAT를 면세하는 것이 일반적임

의 수입으로, 차입금 이자지급을 영업외 비용으로 처리할 경우 과세할 소득은 없을 수 있다. 임차주택으로부터 매 기에 향유하는 주거서비스생산 흐름에 대해서는 자가점유자(owner-occupier)의 거주주택 귀속임대소득(imputed rental income)도 소득세 및 부가세가 과세되지 않으므로 비과세원칙이 보조를 맞추고 있다.

셋째, 세법상에 규정된 세제적 측면의 문제를 차치하고 실제 이를 과세당국이 적용하여 집행하는 세무행정적 측면에서 실상문제를 살펴보자. 1994년 도입한 주택임대사업자 등록제, 그리고 이에 따라 등록된 사업자에 대한 관리는 임대소득에 대한 과세를 강화하기 위한 인프라로서 부족함이 많았다. 20년이 넘는 기간 임대사업자 등록 비율은 10% 미만이었으며, 수익 전체가 과세대상인 월세와 달리 전세는 보증금 중 일정부분(간주임대료)만 과세대상이 되므로 월세로 운영하면서 전세로 신고하더라도 해당 구청이나 세무서로부터 사후관리나 세무조사를 받지 않는 상황이었다. 물론 임대사업자로 시군구청에 등록할 때 임대주택 유형, 면적, 보증금 및 임대료 등 임대내용을 담은 '임대조건신고서'와 '표준임대차계약서'를 제출해야 했으나, 허위 또는 축소하여 신고해도 파악이 안 되었다. 소관부처인 국토교통부 역시 「임대주택법」 제19조의 2 임대주택 거주자 실태조사 조항마저 「국토부나 시군구가 실태조사에 나설 수 있다」라는 임의규정으로만 명시되어 있을 뿐이고, 실제 실태조사 후 임대조건 허위 기재 적발 및 과태료부과 사례는 거의 없었다. 즉, 임대주의 자진신고 이외에는 임대소득을 확인할 수 없었는데, 2014년 2월 23일 국세청이 국토부로부터 최근 3년간(2011~2013년)에 해당하는 400여만 건의 확정일자자료를 3월부터 건네받아 임대사업에 대한 과세대상여부를 확인하기 시작한다고 발표하였다. 이는 2014년 2월 18일 양 기관들 간에 확정일자²⁵⁾를 공유할 수 있도록 하는 내용의 「과세자료 제출법 시행령」 개

25) 확정일자란 법원 또는 동사무소 등에서 주택임대차계약을 체결한 날짜를 확인하는 방법으로 임대차계약서 여백에 그 날짜가 찍힌 도장을 찍어 줄 때의 그 날짜를 의미하며, 전입신고와 확정일자를 받으면 대항력이 발생함. 확정일자란 과세 등 행정당국 입장에서 보면 임대인이 어떤 임차인에게서 얼마의 보증금을 수취했는지를 파악할 수 있는 과세기초자료임. 대개 1~2천만원 정도의 소액보증금이라면 확정일자를 받지 않는 경우도 많은데, 그 이유는 임대인이 임대 만료 후 보증금상환의무를 불이행하여 경매로 넘어가

정안이 국무회의를 통과한 데 따른 것이다.

2. 주택시장 환경변화하의 임대소득세제 변화

「소득세법」 제12조는 ‘1개의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득은 (소득세) 과세하지 않는다’는 과세원칙(baseline taxation)을 밝히고 있다. 다만, 1주택소유자라도 기준시가 9억원을 초과하는 고가주택이나 거주자의 외국 소유주택 임대소득은 비과세대상에서 제외하여 과세한다고 단서를 달아서 원칙에 대한 예외(exception)를 정하고 있다. 즉, 국내소재 주택의 경우 기준시가 9억원 이하라면 비고가주택이라고 보아서 그 한 채를 소유하면서 임대한 경우 임대소득을 비과세한다는 원칙을 명시적으로 규정하고 있는 셈이다. 그렇다면 그 논리적으로 ① 9억원 초과 고가의 1주택 소유자와 ② 다주택소유자가 임대한 주택으로부터 발생하는 임대소득에 대해서는 과세된다는 의미로 해석할 수 있다. 그러나 주택임대소득 비과세에서 제외된다고 해서 자동적으로 과세되는 것은 아니라는 논리적 충돌이 발생한다. 즉, 고가의 1주택소유자가 수취한 월세 임대소득은 금액이 크지 않더라도 사업소득으로서 종합소득세로 과세될 수 있지만, 만일 전세로 임대차계약을 맺으면 과세되지 않는다. 또 기준시가 9억원 이하의 주택 하나만 소유하는 임대주는 월세 임대소득이 아무리 많더라도 비과세된다고 해석된다. 주택임대소득도 소득의 일종인데 소득의 많고 적음이 아니라 임대유형과 소유주택 수에 따라 과세여부 및 세금부담이 달라지는 상황이 발생한다. 주택임대소득 과세의 기준이 일관성에 의문이 생기면 수많은 절세(Tax planning) 전략도 가능하게 된다. 왜 주택임대소득의 과세여부를 소득의 크고 작음이 아니라 주택의 크고 작음이나 고가/비가 여부를 기준으로 삼았을까? 라는 의문이 들게 된다. 결국 과세당국이 과세대상 주택을 선정함에 있어서 소유주의 임대소

더라도 최우선변제를 받을 수 있기 때문임(예, 서울시 기준 9,500만원 이하 일시 3,200만원까지)

득금액을 파악하고 있지 못하다는 즉, '집값이나 공부상의 면적은 하는데 임대가격 특히 월세는 모른다'는 현실적인 고민을 안고 주택임대소득세를 법제화하면서 문제가 발생하였다는 판단이다. 또 납세자 입장에서 보면 주택소유자 본인이 과세대상자인지 아닌지 여부를 판별하기가 매우 복잡하고 어렵다는 데 문제가 있다. 통상 임대소득 과세 여부는 임대사업 투자수익률에 매우 큰 영향을 미치는 요인임에도 그 기준이 너무 자주 변경됐다. 이로 인해 임대주택을 1~3채 정도 소유한 개인사업자들이 일관성 있고 안정적인 세제의 틀 내에서 주택임대사업을 기획할 수 없었다. 따라서 이들로부터 성실자진납부와 같은 납세협력(tax compliance)를 기대하기 힘들었던 것이다. 특히 '몇 채 이하의 주택을 소유한 자(고가주택 제외)'와 같은 법조문의 표현에서도 알 수 있듯이, 납세자들은 주택임대소득이 개인 단위로 소득의 많고 적음에 따라 과세 여부가 결정될 것이라고 예상하였다. 그러나 소유주택 수에 따라 과세 여부가 결정되는 기준은, 마치 다주택자에 대한 양도소득세 중과세율 적용과 같이 주택임대소득보다 주택 소유 여부에 따라 차별적으로 과세한다는 인상을 주었음을 부인할 수 없다. 그 결과 공동소유에 따른 지분 문제, 특히 부부 공동명의 소유에 대해 가구 단위로 소유주택 수를 판정하는 기준을 대통령령으로 따로 마련해야 했다. 또 9억 원을 초과하는 고가주택에 대해 임대소득과세를 하기 위해서는 1년 중 어느날 기준의 주택공시가격인지와 같은 평가기준일 문제가 발생하고, 이는 1년간의 주택임대수입에서 비용을 공제한 소득흐름에 유량과세와 조화시키기 매우 어렵게 된다. 정부가 주택공시가격을 확정하는 시점이 매년 4월이라면 그 이후 고가주택이 된 경우 5월부터의 주택임대소득만 과세대상이 되는지 등 복잡한 문제가 발생한다.

V. 주요국의 주택임대소득 과세와 시사점²⁶⁾

1. 미국²⁷⁾

가. 납세자 범위 및 임대소득 관련 개인소득세 개요

미국은 개인 및 법인사업자 간에 과세체계는 다르나 관련 소득을 총괄적으로 신고 납부하는 점에서는 근본적으로 차이가 없다. 개인 납세자의 경우 임대소득은 과세대상 소득의 하나로 명시되어 있으며, 주택 등 부동산의 임대를 통해 수익을 얻는 경우 이 자산을 임대하며 받는 급부 총액을 신고하여야 한다. 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 있다. 일부 특수한 형태의 법인²⁸⁾이나 파트너십²⁹⁾의 경우 그 지분 소유자가 사실상 개인소득세를 부담하는 과세구조를 취하기도 한다.³⁰⁾ 한편 개인소득세는 원칙적으로 각종 거래에서 발생한 소득을 포괄하는 총소득을 종합하여 산출한다. 여기서 총소득은 내국세법 제61조에서 명시하는 면세소득³¹⁾을 제

26) 본 장은 노영훈·김준현·홍성렬(2014)의 제Ⅲ장과 제Ⅳ장을 요약 정리함

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

28) - S법인(S Corporation): 주식회사 형태이기는 하나 과세목적상 별도의 개체로 간주되지 않고 그 대신 S법인의 주주가 자신에게 할당된 S법인의 소득을 신고 납부함
- LLC: 유한책임회사의 형태로서, 당사자의 선택에 따라(check-the-box rule) 법인 또는 파트너십 방식으로 과세 신고를 할 수 있음

29) - 파트너십: 2인 이상의 개인이나 단체가 법인화하지 않고 자산이나 노동력을 제공하여 자발적으로 조직한 사업체. 세금을 별도 납부하지 않으며 개별 파트너는 개인소득세로 납부함

30) 장근호, 『주요국의 조세제도-미국편(I)』, 2009. 10.

31) 국가 및 주 정부채 등 공익목적 채권 이자수익, 자택 양도소득(25만달러 한도), 생명보험금, 위자료, 피해보상금 등

외한 모든 소득을 포함하며 구체적으로 근로소득, 사업비용을 제외한 사업 소득, 투자소득 또는 불로소득, 보험금과 연금, 실업수당 및 상금 등의 이전 소득을 포함한다. 주택임대소득은 투자소득의 일종으로서 총소득에 포함되어 일반세율로 종합소득 과세대상이 된다. 이때, 부동산 임대소득이라 함은 어떠한 형태로든 부동산 자산을 사용 또는 점유하게 하는 것에 대한 대가로 받는 급부이며, 납세자는 자발적으로 소득세를 신고·납부(self assessment) 해야 한다. 임대소득 등 일반소득에 대해서는 소득 구간에 따라 10~39.6%의 누진세율을 적용하며 연방소득세 이외에도 다수의 지방정부가 6~10% 사이의 소득세를 징수하고 있다.

나. 임대소득 및 공제비용 계산

앞서 살펴보았듯이 주택 등 부동산 임대소득은 명목 여부에 관계없이 당해 부동산의 임대로부터 발생하는 제반 수익을 과세대상으로 간주한다. 주된 형태는 월세이지만 임대활동과 합리적으로 관련된 소득을 <표 V-1>의 과세대상에 포함시키며 소득 귀속시기 결정기준으로는 현금기준법 또는 발생기준법을 선택하여 사용할 수 있는데 대부분의 개인 납세자들은 현금기준법을 사용한다.

공제비용의 범위는 임대소득 창출 과정에서 직접 소요된 비용들은 폭넓게 공제 대상으로 인정하고 있다. 구체적인 항목은 수선유지비 및 청소·관리비, 감가상각비, 이자비용, 보험료, 법률 및 기타 수수료, 광고비, 차량·교통경비, 출장비, 자산손상(casualties), 도난(Thefts), 기타 세금 및 공과금(utilities) 등이다. 임대사업에서 발생한 손실 또한 차기로 이월하여 공제하는 것이 가능하나 수동적 활동(Passive activity limit)³²⁾ 내에서의 손익과만 통산되는 등 일정 제한이 있다. 거주하던 주택을 과세기간 도중에 임대하는

32) 수동적 활동(Passive activity limit): 서비스 보다 유형자산을 사용하게 함으로써 그에 대한 소득을 수취하는 활동임. 일반적으로 부동산 임대 활동은 수동적 활동에 해당함. 수동적 활동에서 발생한 손실은 수동적 활동에서 발생한 소득에서만 공제 가능하며 그 외 활동에서의 소득과 통산하여 공제할 수 없음. 미공제 손실은 차기 연도로 이월하여 수동적 활동 발생 소득에서 공제 가능함

경우에도 해당 과세기간에서 임대기간이 차지하는 비율에 따라 임차비용을 공제받을 수 있으며, 주택의 일부를 임대하는 경우에도 전체 면적에서 임대된 면적이 차지하는 비율에 따라 임차비용을 공제받을 수 있다. 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 수는 없다.

〈표 V-1〉 임대소득 기타 구성 항목

구분	임대소득 산입 방식
선수임대료 (advance rent)	임대기간 도래 이전분에 상응하는 임대료를 수취한 것. 실제 임대 공여 상응기간에 관계없이 선수임대료로 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
임차인이 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 임대 종료 시 반환할 금전으로서 임대소득을 구성하지 않음. 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 총 소득에 포함)

자료: IRS(2013), 노영훈·김준현·홍성열(2014)에서 재인용.

다. 소규모 임대사업자 혜택 등 과세특례

후술하는 영국, 일본, 프랑스에서는 소규모 임대사업자를 위한 일부 예외적인 혜택이 있는 반면, 미국에서는 소규모 임대사업자를 위한 일반적인 과세 특례를 부여하지 않고 있다. 다만, 소상공인(small business owner)의 경우 일부 혜택³³⁾을 부여받을 수 있으나 이 또한 사업소득을 대상으로 하므로 임

대소득에 대한 혜택이라고는 볼 수 없다.

라. 재산세, 소비세, 양도세 등 기타 고려할 사항

임대소득세 이외에도 고려해야 할 점은 각 주 등 지방정부에서 주택 등 부동산 소유자에 대해 재산세를 과세하고 있다는 점이다. 즉, 부동산을 소유하고 임대하는 임대인의 경우 지방정부에 부동산 재산세 납세의무가 있고 각 주의 법에 따라 과세대상의 자산가치를 산정하고 대상 물건 특성에 따라 0.5~1.5%의 세율을 달리 적용한다.³⁴⁾ 고액의 투자소득에 대한 추가과세가 2012년 12월 31일 이후부터 적용되기도 하였는데³⁵⁾ 미혼 개인의 경우 20만 달러, 기혼자 합산신고의 경우 25만 달러를 초과할 경우 해당 초과분에 대해 3.8%의 추가 세율을 적용한다. 주별로 제도를 달리하는 미국의 특성상 일부 지방정부에서 소비세가 부가될 수도 있다. 양도소득세는 보유기간별로 세율이 나뉘는데 1년 미만인 경우 10~39.6%, 1년 이상 보유자산의 경우에는 다른 소득에 대한 소득세율이 0~15% 미만인 개인은 0%, 15% 이상 39.6% 미만인 개인은 15%, 39.6% 이상인 경우 20%의 양도소득세율을 적용받는다.

2. 영국

가. 납세자 범위 및 임대소득 관련 개인소득세 개요

영국은 자국 내 토지·건물 등 부동산을 소유하고, 당해 부동산으로부터 임대료나 기타 급부를 수취하는 거래로서 소득세나 법인세 과세대상인 거래를 수행하면 이들을 당해 임대소득에 대한 납세자로 본다. 이때, 법인 및 개

33) - start up business에 대한 소득공제

- 사업자의 주거를 사무실로 사용할 경우(home office) 해당 사무실 비용 공제

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

35) IRS, "Questions and Answers on the Net investment Income Tax"

인 모두 주택 등 부동산 임대소득에 대하여 납세의무가 부과되며 둘 사이에 큰 차이는 없다. 법인의 경우 임대사업뿐만 아니라 법인의 사업에서 발생한 모든 손익을 포괄하여 과세소득으로 산정한다는 특징이 있으나, 기본적으로 임대사업 자체에서 발생한 소득 및 손실을 산정하는 규정들은 법인사업자나 개인소득자에게 유사하게 적용된다.

영국의 개인소득세는 각종 거래에서 발생하는 제반 소득을 포괄하는 총소득(income from all sources)³⁶⁾을 기준으로 산출한다. 이 중 주택 임대소득은 부동산사업소득의 일종으로 분류되어 종합소득 과세대상이 된다. 세액공제는 과세표준 및 납부세액 산정 과정에서 각종 소득 및 세액공제가 부여되나, 특별히 임대소득만을 적용 대상으로 하는 것은 아니다. 공제항목으로는 이자비용, 보험료, 기부금, 위자료, 투자장려공제, 인적공제, 기혼자공제 등이 있는데 이러한 공제항목들은 납세자의 인적 특성을 감안하여 부여되는 것으로서 부동산 임대소득만을 대상으로 하는 것이 아니므로, 임대사업 관련 각종 제도는 총소득 합산 이전에 임대소득 산출 단계에서 살펴봐야 한다.

소득세 신고 및 납부는 납세의무자가 종합소득에 대해 자발적으로 신고·납부해야 한다. 신고기한은 서면신고의 경우, 과세기간 종료 후 해당 연도의 10월 31일까지이며 전자신고의 경우 그 다음 해 1월 31일까지이다. 세율은 누진세율을 적용하는데, 일반소득에 대한 세율은 소득구간에 따라 20~45%까지 차등 적용하며, 배당 및 이자소득의 경우에는 일반세율보다 다소 낮은 세율(배당: 10~37.5%, 이자 10~45%)이 적용된다.

임대소득은 원천징수 대상이 아니지만 중간예납제도에 의해 종합소득 신고기한 전에 일부 사전납세가 이루어질 수 있다. 원천징수 대상이 아닌 배당, 이자 임대소득 등에 대해서는 중간예납이 적용되어 연간 두 차례(1월 31일, 7월 31일) 동일 금액의 추정세액을 미리 납부해야 하며, 이때 추정세액은 전년도 소득세액을 기초로 결정된다. 다만, 급여소득자나 연금소득자로서 소액 임대소득자의 경우 종합신고 대신 원천징수 제도를 활용하여 신고 납부 의무를 이행할 수 있다.

36) 근로소득, 연금소득, 사업 및 전문서비스 소득, 투자소득 등

나. 임대소득 및 공제비용 계산

임대소득 계산은 토지, 건물 등 부동산 사용으로부터 발생하는 모든 종류의 임대료 및 이와 유사한 급부를 임대소득에 가산하며, 당해 소득을 얻기 위해 소요된 사업비용은 공제한다. 이때, 부동산의 종류나 개수, 소득의 개별 유형 등에 관계없이 하나의 임대사업으로부터 발생하는 소득으로 간주하며 일반적으로 각 임대 단위에서 발생하는 소득과 비용의 통산이 가능하다. 임대소득의 주된 형태는 월세이며, 이 외에도 선납임대료, 보증금, 프리미엄 임대 활동과정에서 별도로 취득하는 서비스 수입(예: 식사, 세탁비용 등) 등에 대한 과세기준을 두고 있다. 발생한 임대소득 및 비용의 귀속시기는 발생기준(earning basis)에 따라 당해 손익이 발생한 시점에 계상하며 일부 경우에 현금기준(cash basis)을 사용할 수 있다. 자가주택에 대한 암묵적 임대료(imputed rent)와 같은 간주과세의 경우, 과세 대안의 하나로서 일부 논의는 있었지만 실제로 적용되지는 않고 있다.³⁷⁾

비용공제는 전적으로 당해 사업 목적상 지출되고 자본의 성격이 아닌 비용을 임대소득에서 공제할 수 있다. 공제항목들은 수선비, 장식비용(확장, 개선비용 제외), 대리인 관리비용, 법률 수수료, 보험료, 광고비, 전기·가스·수도 시설비, 당해 부동산 취득을 위해 소요된 채무에 대한 이자 및 임대사업과 직접 관련된 이자비용, 기타 유지보수 비용 등이 있다. 임대용 부동산 자산 취득과 관련된 부채에 대한 이자비용은 특별한 제한 없이 공제를 허용하고 있지만 당해 임대소득에 관련되어야 하고 납세자 본인의 거주 목적이나 기타 생활비 충당을 위해 소요된 부채 부분에 대한 이자는 공제받을 수 없다. 한편 임대사업용 고정자산에 대한 자본적 지출 및 감가상각비 비용 공제는 상당히 제한적으로만 허용된다. 임대사업용 고정자산 취득, 개량, 개조 등을 위한 지출, 토지·부동산 등의 감가상각비, 기타 이러한 자본재의 매각으로부터 비롯된 손실 등은 공제 대상이 아니다. 다만, 자본투자공제(Capital allowances), 감모손실공제(Wear and tear allowance), 대체투자 공

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

제(Renewals allowance) 등에 한하여 특별공제가 가능하나, 주택임대에 적용 가능한 부분은 상당히 제한적이다.

만약, 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 불가능하다. 또한 납세자가 임대사업을 중단한 뒤 추후에 새로운 임대사업을 시작할 경우 과거 임대사업에서 발생한 손실은 새로운 사업에서 발생한 소득에서 공제할 수 없다.

다. 소규모 임대사업자 혜택 등 과세특례

영국에서는 특정 주거용 주택의 소액 임대활동에 대해 특례과세 혜택(Rent-a room)이 있다. 즉, 납세자가 자신의 유일한 주택 또는 주된 주거용 주택(furnished residential accommodation)을 임대하고 받는 소득으로서 연간 4,250파운드 이하의 금액은 비과세 대상이다. 만약 해당 주택 임대료가 4,250파운드를 초과하는 경우에는, 일반적인 임대소득 과세방안 대신 당해 초과분에 한해서만 납세하는 방안을 선택할 수 있지만(Rent-a-room relief) 이 경우에는 별도의 임대비용 공제가 불가능하다.

라. 부가세, 양도세 등 기타 고려할 사항

영국 내에 사업장을 두고 일정규모 이상의 사업활동을 수행하는 경우에는³⁸⁾ 부가세 납세의무가 있다. 또한 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(1만 5,400 ~ 14만 3,750파운드)의 세금을 납부해야 한다(Annual Tax on Enveloped Dwellings, ATED). 한편 임차인이 부과하는 세

38) 재화 또는 용역을 공급하는 사업자가 영국 거주자, 영국에 등록된 기업 또는 지점, 사무소 등 영국 내 사업장이 있는 경우, 직전 12개월 간 매출액이 7만 9,000파운드 이상이 있을 경우, 또는 향후 이 금액 수준이상이 될 것이라 예상될 경우

금도 있는데, 주택 임대료에 대해 소정의 지방세(council tax)를 납부해야 한다.³⁹⁾ 양도세율은 18%의 평률세(Flat tax)로 되어 있으며, 개인주택 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 한다.

3. 일본⁴⁰⁾

가. 임대소득 납세자

일본은 주택임대를 통해서 소득을 얻는 법인과 개인이 원칙적으로 모두 과세대상이다. 법인은 임대업을 영위하는 모든 법인이 납세자인데 일반 법인세율로 과세를 하고 있으며 부동산투자신탁(Real Estate Investment Trusts, REITs)의 경우에는 특례를 통하여 요건 충족 시 법인세가 면제된다. 개인은 임대소득을 올리는 모든 개인이 대상이지만 주택임대를 하기 위해서는 주택임대업 등록을 해야 하는 것은 아니다.

나. 과세대상 거래 및 소득

일본의 부동산 소득⁴¹⁾은 부동산을 통하여 생긴 소득을 대상으로 하며 사업소득 또는 양도소득에 해당하는 것은 소득 산정 시 제외한다. 주택임대소득은 사업으로 신고하여 영위하지 않을 시 부동산 소득으로 분류되며 종합 신고를 통해 다른 소득들과 합산한 후 소득세액이 산출된다. 소득신고 시기는 2월 15일부터 3월 15일까지이며 이때 주택임대소득세도 같이 신고한다. 신고의 방식은 임대의 규모에 따라 청색신고와 백색신고로 나뉘어져 있는데

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

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

41) ① 토지나 건물 등의 부동산 대여, ② 지상권 등 부동산 위에 존재하는 권리의 설정 및 대여, ③ 선박이나 항공기의 대여로부터 생기는 소득

신고자는 두 방법 중 한 가지를 선택할 수 있다. 청색신고를 하기 위해서는 사전에 관할 세무서에 소득세의 청색신고 승인신청서를 제출하여야 하는데 원칙적으로 그해 3월 15일까지 제출해야 한다. 만약, 부동산의 신고를 백색신고에서 청색신고로 변경하는 경우 3월 15일까지 청색신고 승인신청서를 제출해야 한다. 청색신고 시의 장점은 종업원 급여계상, 손실에 대해 3년간 이월공제가능, 청색신고 특별공제금액, 감가상각특례 적용 등이 있다. 일본은 청색신고를 장려하기 위해 ‘청색신고회’라는 기구를 운영하고 있으며 무료 서류신고 상담이 가능하다.

백색신고는 주택임대사업뿐 아니라 모든 사업에 적용되는 것이며 청색신고보다 세제혜택은 적지만 간편하다는 장점을 가진다. 백색신고는 사업에 전적으로 종사하는 인력에 대한 급여공제로서 배우자의 경우는 일률 86만 엔, 자녀의 경우는 일률 50만엔이 공제되며 청색신고와 달리 순손실 이월공제가 없다.

다. 임대소득 및 공제대상 비용계산

일본의 부동산 소득금액은 ‘총수입금액-필요경비=부동산소득 금액’의 산식을 통해 계산된다. 총수입은 임대료로 수취하는 것 이외에도 주택을 임대함으로써 발생하는 기타 수입들⁴²⁾도 주택임대소득을 구성한다.

필요경비 항목은 부동산 수익을 얻기 위해 직접 필요한 비용이며 재산세, 부동산 취득세, 등록면허세, 손해보험료, 입주자 모집 비용(중개수수료, 광고비 등), 감가상각비, 관리비, 수선비, 부동산 소득이 생기는 토지와 건물을 취득하기 위한 차입금의 이자(임대기간), 부동산 임대 업무의 수행상 필요 것과 가사 경비와 구분되는 경우 해당 금액, 20만엔 미만의 개조비용, 3년 이내의 기간을 주기로 행해지는 수리가 과거의 실적 등으로 보아 분명하다

42) 명의개서료, 수락수수료, 계약금, 사례금 등의 명목으로 받는 것, 보증금 및 보증금과 유사한 명목의 것들 중 계약 당시부터 반환의 필요가 없는 것이나 그 후 계약에 의한 상황 발생으로 인하여 반환이 필요 없게 된 것, 관리비 등의 명목으로 받는 전기세, 수도세와 청소 요금 등

고 인정되는 경우의 수리금액, 60만에 미만의 수선비용, 해당 건물 등 자산의 전년 말 취득가액의 약 10% 미만의 수선비용 등이 있다.

부동산에 지출된 필요경비 중 수선비로 판정되지 않은 것은 우리나라의 수선비 판정과 비슷하게 자본적 지출로 분류되어 감가상각을 통해서만 비용으로 인정된다.⁴³⁾ 일반적으로 수리비라고 하는 것도 자산의 사용가능 기간을 연장시키거나 자산의 가치를 증가시키거나 하는 부분의 지출은 자본적 지출로 구분된다. 자본적 지출로 처리된 금액은 사업소득이나 부동산소득의 계산상 감가상각방법에 의해 매년 필요경비에 산입한다.

감가상각은 일본에서 임대주택에 대한 주요 필요경비로 인정하고 있으며 다른 자산과 마찬가지로 취득가액이 소액인 것에 대해서는 일시상각이 가능하다. 2007년 4월 1일을 기점으로 설비투자의 촉진과 국제 경쟁력을 고려하여 감가상각에 대한 변화를 도입하였으며 잔존가치 폐지를 통한 상각가능액을 높여줌으로써 임대주택에 대해서 비용처리할 수 있는 금액을 인상하였다. 부동산소득에 손실금액이 있는 경우에는 이익인 소득세의 다른 소득 금액과 손익통산을 실시할 수 있다.⁴⁴⁾ 그러나 별장 등과 같이 생활에 일반적으로 필요하지 않은 자산의 대출과 관련되는 것, 토지 등을 취득하기 위하여 소요된 부채의 이자에 상당하는 부분의 금액 중 일정한 것, 특정 조합 계약에 따라 운영되는 사업에서 발생한 것으로, 그 조합의 특정 조합원에 관련되는 것은 손익통산할 수 없다.

라. 기타 특례

일본은 동일본 대지진 피해를 입은 개인사업자에 대해서 사업용 자산의 손실, 순손실 이월공제 및 재해 대체 자산의 특별상각에 따른 세제상 특례를 시행하고 있으며 임대주택에 대해서도 적용하고 있다. 이에는 부흥특별 구역에 관한 조세 특례 조치로서, ‘사업시설 등을 취득 등’을 한 경우의 특별상각 또는 세액공제, ‘이재민용 우량임대주택을 취득 등’을 하는 경우의 특

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

44) 소득세법 69습 178, 措法 41의 4, 41 2-4

별상각 또는 세액공제, 피해가 극심한 특정 재해지역 내에서 '이재민용 우량 임대주택을 취득 등'을 한 경우의 할증상각조치가 있다.

마. 양도세, 상속세 등 기타 고려할 사항

일본은 주택을 양도한 경우 주택특별공제제도를 두고 있으며 3천만엔을 한도로 하고 있다. 하지만 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 그중 그 개인이 주거로 사용하는 하나의 주택만 해당된다. 주택에 대한 양도소득세율은 자가거주와 상관없이 특례세율로 분리과세되며 각각 기간별로 10년 이상 보유 시 양도차익 6천만엔 이하 10%, 6천만엔 초과는 15%를, 5년 이상 보유 시 양도차익 2천만엔 이하 10%, 2천만엔 초과는 15%를, 5년 미만 보유 시 30%의 세율을 적용한다.

상속세에 대한 과세의 경우, 토지에 대해서는 차지권 비율, 건물에 대해서는 차가권 비율을 정하여 과세표준액을 낮게 책정하는 특례법을 운용 중이다. 임대주택이 건설된 토지의 상속가액은 '토지가 공터였을 시의 평가액 × (1 - 임차(借地權)비율⁴⁵) × 세입자의 권리(借家權) 비율'의 산식을 통해서 계산되는데 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 된다.

4. 프랑스

가. 임대소득 납세자

프랑스는 주택임대를 통해서 소득을 얻는 법인과 개인이 원칙적으로 모

45) 주택지의 경우 지역에 따라서 50~60% 정도로 정하고 있음

두 과세 대상이며 납부방법에서 개인과 법인 사이에 차이가 있다. 개인(내국거주인)의 경우 과세단위는 세대 구성원의 소득을 합산하여 세대 구성원 별로 부여된 가중치로 나눈 뒤, 세율을 결정하는 세대별 종합과세이다. 내국거주인, 내국비거주인 상관없이 임대소득이 발생하면 모두 과세 대상에 포함되며 내국비거주인의 국적이 프랑스가 맺은 이중과세협정 국가일 경우 일정부분 혜택을 받기도 한다. 임대소득 주체가 법인인 경우는 법인세 납세의무와 소득세 납세의무 중 선택이 가능하다. 다만, 법인이 오직 건설 또는 부동산 취득을 위한 법인, 해당 부동산을 운영하는 법인, 해당 법인의 주주를 위해서 임대하는 경우⁴⁶⁾에는 그 주주가 부동산 임대소득의 납세의무자로 간주된다.

나. 과세대상 거래 및 소득

프랑스 내 부동산임대 과세는 임대부동산별로 과세임대소득 계산식이 달라지므로 소득체계 내에서 매우 다양한 방식으로 이루어지고 있다. 개인 임대소득 과세유형 결정 시 가장 상위단계 분류는 임대부동산 유형에 따라 가구포함주택, 가구비포함주택의 두 분류로 나눌 수 있다.

〈표 V-2〉 가구포함주택의 과세유형

	가구포함주택	
	Micro BIC	Regime Reel
임대소득 상한	€32,900 / €82,200 ¹⁾	무제한
비용공제율	50% / 71%	대상 비용

주: 1) 호텔시설(chambre d'hôte), 민박(gîte rural), 가구 포함 숙박시설(meublé de tourisme)의 경우
 자료: www.ibfd.org, "France-Individual Taxation-Country analyses-1, Individual income tax", 노영훈·김준현·홍성열(2014)에서 재인용.

이때, 공동소유 및 조합의 형태로 가구포함주택을 임대하여 소득이 발생

46) CGI, article 1655.

하는 경우는 자동적으로 Micro BIC에 속하며, 그 외의 경우에는 Regime Reel의 제도를 따른다. Micro BIC 내에서도 임대소득 상한이 낮은 3만 2,900유로와 그보다 높은 8만 2,200유로로(각각 비용공제율 50%, 71%) 나뉘는데 호텔, 민박, 가구 포함 숙박시설을 임대하는 경우는 후자에 속하여 공제율이 더 높은 세제혜택을 부여한다. 만약, 총 임대소득에서 차지하는 비용이 50%, 71% 이상 발생한다면 Regime Reel의 제도가 절세에 유리하다.

〈표 V-3〉 가구비포함주택의 과세유형

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

자료: www.ibfd.org, "France-Individual Taxation-Country analyses-1. Individual income tax", 노영훈·김준현·홍성열(2014)에서 재인용.

한편 임대소득이 연간 1만 5,000유로 이하인 소규모 임대업자의 경우 Micro Foncier를 선택할 수 있다. Regime Reel을 선택하면 3년 동안 변경할 수 없으며, 3년 경과 후에는 1년 단위로 갱신하여 과세유형을 정하게 된다. 거주자의 임대소득 등 종합소득에 대한 개인소득세율은 소득구간에 따라 0%에서부터 최고 45%까지 적용되며, 소득세 신고기한은 통상적으로 과세년도(1~12월) 종료 후 5월 중 어느 특정일로 지정된다.⁴⁷⁾

다. 공제대상 비용

프랑스의 공제 비용 계산은 세부 요건이 다소 복잡하다. Micro BIC 과세 유형 중 71%의 비용공제를 받기 위해서는 'Gîtes de France'⁴⁸⁾와 제휴되어야 하고 Regime Reel에서 공제 대상으로 인정하고 있는 비용은 일반 관리

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

48) 유럽 최대 게스트하우스 네트워크

비, 부동산 보험비, 지방 재산세, 수리, 재건축을 위한 자본의 이자비용, 정 원사, 경비원, 중개인 관련 비용이 있다. 건물의 수리·보수를 위한 비용은 공제되지만 건물의 확장에 투입된 비용은 공제 대상에서 제외된다. 인건비 항목에서는 세무당국에서 비용으로 인정하는 항목이 모호한 관계로 세무사나 전문 회계사의 컨설팅을 참조하는 것이 바람직하다.

라. 소규모 임대사업자 혜택 등 과세특례

프랑스에서는 일부 지역에서는 임대료를 권고기준과 비교하여 세율을 탄 력적으로 적용하고 있다. 2012년부터 코트 다쥐르(Côte d'Azur) 지역과 파 리 및 그 교외에 있는 주택면적 14m² 이하에 해당하는 소형임대주택이 바로 그 대상이다. 매년 1월 1일 권고 임대료를 설정하여 임대료가 권고기준을 초과 할수록 세율이 10~40%로 높아지며, 2015년도 권고 임대료는 제곱미터 당 매월 41,61유로(2014년도 41,37유로)이다. 이 제도는 이는 권고 임대료 41,37유로를 초과하여 실현된 임대소득은 대부분 세금으로 납부하게 되며 이는 임대료를 낮추기 위한 강력한 정책이라고 볼 수 있다. 예를 들어, 2015 년도에 임대인이 10평방미터 면적의 원룸을 600유로에 세를 내놓았다면, 한 달 평당 임대료는 60유로(600/10)이다. 이 경우, 25%의 세율을 적용받게 되 며 연간 세금은 $(600 \times 12) \times 25\% = 1,800$ 유로를 납부해야 한다. 즉, 임대인은 연간 7,200유로의 임대소득이 아닌 세금 1,800유로를 지불한 5,400유로만이 실질 임대소득이 된다.

〈표 V-4〉 소형임대주택 임대료별 차등세율

권고 임대료 및 실질 월 임대료 ¹⁾ 의 차이	매월 제곱미터당 임대료	세율
15% 미만	41,61€ ≤ 임대료	10%
15% 이상 30% 미만	47,86€ ≤ 임대료	18%
30% 이상 55% 미만	54,18€ ≤ 임대료	25%
55% 이상 90% 미만	64,50€ ≤ 임대료	33%
90% 이상	임대료 ≥ 79,60€	40%

주: 1) 관리비는 제외한 실질 월 임대료
 자료: 노영훈·김준현·홍성열(2014)에서 재인용.

마. 지방세, 양도세 등 기타 고려할 사항

부동산을 상업용, 전문 리스 용도로 임대한 경우, 임대인은 지방정부의 부동산 재산세 납세의무가 있다. 구체적으로 일드프랑스(Ile-De-France) 지역의 TSB(Taxe sue les bureau) 과세는 매년 1월 1일 기준 지방세 대상자인 개인, 회사, 공공단체가 납세주체가 된다. 과세금액은 건물이 위치한 일드프랑스 지역의 3구역에 따라 달라지며, 제곱미터당 과세가격에 면적을 곱하여 계산된다.

프랑스의 부동산 양도소득은 양도가액에서 취득가액을 뺀 양도차익에 16%의 양도소득세가 부과된다. 비과세 대상은 취득후 15년이 경과한 부동산, 양도자 소유의 부동산 중 주된 주거로 이용된 부동산, 부동산 및 이와 관련된 양도가액이 1만 5,000유로 이하인 경우이다. 주의할 점은 양도소득세 이외에도 별도로 사회통합적 자산세(Contribution social generalisee, CSG)가 있다는 점이다. 그래서 임대소득에 대해서도 추가로 15.5%의 CSG가 과세된다. 내국비거주인의 경우, 임대소득 기본세율은 프랑스에서 발생한 순임대소득의 20%이며 해외소득을 프랑스 세무국에 신고하는 경우 세율이 더 낮아질 수 있지만 2012년 1월부터 내국비거주인에게도 가구비포함주택의 임대소득에 대해 CSG를 부과하고 있다.

〈표 V-5〉 구역, 용도별 TSB 과세표

제공미터당 TSB세금(2015년 유효)			
종류	1구역 ¹⁾	2구역 ²⁾	3구역 ³⁾
사무실용 건물(일반 요금)	17.08€	10.03€	4.86€
사무실용 건물(할인) ⁴⁾	8.46€	6.07€	4.40€
상업 건물	7.53€	3.88€	1.95€
로컬 창고	3.89€	1.95€	0.99€
전시 센터와 컨퍼런스 룸	3.89€	1.95€	0.99€
주차장	2.28€	1.31€	0.66€
주차지역 추가세금(2015년 1월 1일 이후)	4.22€	2.42€	1.22€

주: 1) 1 구역: 파리(75)와 오토 드 센(92)

2) 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)

3) 3 구역: DSUCS(사회연대기금)와 FSRIF*(일드 프랑스지역의 지방연금)의 수혜를 받는 지역과 파리 도시 지역(77, 78, 91, 95)에 포함되지 않는 지역

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

자료: 노영훈·김준현·홍성열(2014)에서 재인용.

5. 국제비교

가. 임대소득세 과세체계 비교

대부분 국가에서 임대소득을 수취하는 개인과 법인에 대해 납세의무를 부과하고 있으나, 사업소득 또는 투자소득과 같이 소득의 유형 구분에는 차이가 있다. 나라별로 살펴보면, 미국의 경우 기본적으로 적극적 사업활동을 수행하지 않는 이상 일종의 투자소득 (passive income)으로 보아 과세하고 있으며 영국은 부동산 사업소득으로 과세하고 있다. 일본은 소득세 중 부동산 소득으로 구분하고 있으며 사업적인 성격을 나타낼 때에는 사업소득으로 신고하며, 프랑스는 여덟 가지 소득 과세항목 중 부동산 임대소득으로 구분하여 과세하고 있다.

〈표 V-6〉 임대소득세 과세체계

구분	우리나라	미국	영국	일본	프랑스
납세자	임대사업자	임대소득 수취자	임대소득 수취자	임대소득 수취자	임대소득 수취자
소득유형	사업소득	투자소득	투자소득	부동산소득	부동산 임대소득
종합과세	0	0	0	0	0
적용세율	6~38%	10~39.6%	20~45%	5~40%	0~45%
신고납부	종합소득세 신고납부일과 동일	과세기간 종료 후 넷째 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	원천징수

자료: 노영훈·김준현·홍성열(2014)에서 재인용

각 국가들 간 소득분류체계 차이로 인해 구체적인 과세범위에는 다소 차이가 발생한다. 우리나라는 부동산임대로 인한 소득은 과세대상이며 사업소득 한가지만으로 분류하고 미국 및 영국 등의 경우, 적극적 임대사업 활동을 수행할 경우 일반 사업소득으로 구분될 수 있으나, 투자소득으로 분류될 경우에 비해 과세 결과에 큰 차이는 없다. 일본은 임대를 통하여 발생한 모든 소득이 과세대상이며 사업자등록과는 무관하게 과세가 되며 프랑스는 원칙적으로 거주자 여부에 상관없이 임대소득이 발생하면 모두 과세대상에 포함한다.

우리나라의 경우 법정세율은 일반적인 소득세율을 적용하며 기장을 할 때에는 다른 주요국과 비슷한 방식으로 경비를 인정하고 있다. 일본 및 프랑스는 종합소득으로 과세하며 미국 및 영국의 경우 대략 적용세율 범위가 일반적인 소득세율 정도인 바, 임대소득 계산 시 관련 비용을 공제하는 것이 외에 별도의 소득공제나 세액공제는 적용 사항이 없으므로, 순임대소득에 적용세율 그대로 과세되는 편이다.

나. 임대 과세소득 요건 비교

우리나라 및 각 조사대상 국가들 모두 과세대상 임대소득은 주택임대로부터 발생하는 여러 형태의 모든 급부를 포괄한다는 점에서 큰 차이가 없다. 미국의 경우 선수임대료를 받을 때 해당 금액 전액을 과세소득에 산입한다는 점에서 보다 선제적으로(aggresive) 과세하는 경향을 보이며 영국의 경우 월 임대료 이외 장기 리스의 제공에 따른 급부(premiums)를 리스 기간에 걸쳐 분할 인식하는 특징이 있다. 일본은 계약에 따라서 수취하는 보증금에 대해서는 과세를 하고 있지 않으며 차후 계약사항에 따라서 보증금이 임대료로 인식될 때에 과세소득으로 인식한다.

〈표 V-7〉 임대소득 구성

구분	우리나라	미국	영국	일본	프랑스
임대소득 범위	비과세로 지정된 것 이외의 모든 주택임대소득	형태 불문하고 주택의 사용 또는 점유에 대해 받는 전체 급부	주택의 임대 사용에 따른 여러 형태의 급부를 포괄	주택 임대소득 전부	주택 등의 임대료로부터 발생한 전체 급부
임대소득 종류	월세 및 전세, 관리비 명목으로 수취한 공과금 등	월 임대료, 선수임대료, 임대인 귀속 보증금 등	월 임대료, 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 미실현 이익에 대한 과세 없음	보증금에 대한 과세 없음	보증금에 대한 과세 없음	보증금에 대한 과세 없음

자료: 노영훈·김준현·홍성열(2014)에서 재인용

다. 비용공제 요건 비교

임대사업과 관련된 비용으로서 사업 목적으로 지출되고 자본적 투자가 아닌 비용과 임대사업에서 발생한 손실을 공제한다는 기본 원칙은 모든 국가

에서 공통적으로 적용되고 있다. 감가상각비는 일정 부분 비용공제를 허용하는 점에서는 모든 국가에서 유사하나, 세부적인 인정 방식이나 사실상의 활용 정도에 있어서는 차이가 있다. 우리나라는 일반적인 사업용 고정자산에 대한 감가상각과 유사하게 처리하는 한편, 미국의 경우 비교적 장기간에 걸쳐(보통 27.5년) 정액법 상각을 적용하고 있다. 영국은 임대용 자산의 감가상각비 자체는 비용공제 대상이 아니나, 특정 주택 임대의 경우 특별공제(wear and tear allowance)가 가능하다. 일본은 감가상각비를 모두 인정하고 있으며 투자 활성화를 위하여 감가상각을 장려하는 방식으로 감가상각비 제도를 운영하고 있다. 프랑스도 연간 최대 1만 700유로까지 임대손실이 공제되며 수리·재건축을 위한 자본의 이자비용 등도 공제 대상으로 인정한다.

〈표 V-8〉 비용공제 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	감가상각비 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	부동산임대소득에서만 인정

자료: 노영훈·김준현·홍성열(2014)에서 재인용

라. 소규모 사업자 특례 등 비교

조사대상 국가들은 소규모 임대사업자에 대해 소득세법상 일반적인 특례 규정을 적용하고 있지 아니하며, 소득 규모 등을 참고하여 일부 예외를 인

정하고 있는 정도이다. 우리나라는 주택 수에 따라 현재는 전세보증금에 대해서 과세를 보류 중이나 차후 전면 과세 추진 중이며, 미국과 영국은 소규모 임대사업자에게 별도의 특혜를 부여하고 있지는 않다. 다만, 영국은 특정 주택 임대(rent-a-room)의 경우 연간 4,250파운드 이하의 임대소득 발생 시 이를 비과세하는 예외를 두고 있고 프랑스도 일정 지역의 소형임대주택에 대해 제곱미터당 임대료가 권고기준을 초과하는 정도에 비례하여 세율을 10~40%까지 탄력적으로 적용하고 있다. 한편, 일본은 소규모 임대업자에 대하여 상속세와 지방세 등에서 일부 혜택을 주고 있다.

〈표 V-9〉 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 보류 중	특별한 혜택 없음	Rent-a-room 형태의 임대의 경우 연간 4,250 파운드 이하의 임대료 비과세	상속 시 일정부분 소득금액 감면	임대료를 권고 기준과 비교하여 세율을 탄력적으로 적용
기타 고려사항	양도세 증가와의 관계	-	-	임대업과 무관하게 양도세 공제 가능	-

자료: 노영훈·김준현·홍성열(2014)에서 재인용

마. 기타 사항 비교

소득세 이외에 다른 세제의 경우 각 국가들마다 본질적으로 임대소득 과세에 큰 영향을 미치는 제도는 없다. 우리나라의 경우 지방소득세, 미국은 주세, 영국은 council tax, 일본은 도세 등과 같이 지방정부 차원에서 추가세(surtax)가 과세되기도 하나, 그 규모는 상대적으로 크지 않다. 하지만 프랑스의 경우 양도소득에 대해 15.5%의 사회보장부담금이 상대적으로 큰 비중

을 차지하고 있다는 점에서 차이가 있다. 그 밖에도, 미국은 임대소득 등 투자소득이 일정 규모를 초과하는 고소득자에 대해 추가로 과세(3.8% 세율)하고 있으며 영국은 개인이 아닌 회사가 주거용 부동산을 보유할 경우 일정 금액을 초과하는 부동산 보유시 매년 일정한 세금을 추가 납부해야 한다(ATED).

〈표 V-10〉 기타 세제와의 관계

구분	우리나라	미국	영국	일본	프랑스
부가세	무	무	무	무	무
지방소득세	사업자 등록 시 혜택 존재	각 주마다 주세 부과	임치인이 council tax 부담	각 도에서 부과	일정 지역에서 부과
재산세	사업자 등록 시 혜택 존재	일정 세율로 주세 부과	-	사업자 등록시 혜택존재	코뮌마다 달리 보유세 부과
양도세 (5년 이상 보유 시)	6~38%	0~20%	18%	10~15%	16% + 15.5%
기타	사업자 등록 시 양도소득세에서 혜택은 존재	고액 투자소득자 추가 과세	회사보유 주거용 부동산에 대한 추가 과세	사업자와 무관하게 주택에 대한 양도소득에 대한 공제 존재	사회통합적 자산세 부과

자료: 노영훈·김준현·홍성열(2014)에서 재인용

6. 소결론: 외국 주택임대소득 과세의 시사점

이상에서 살펴본 주요국의 주택임대소득은 우리나라의 임대소득체계와 유사한 면도 있는 한편, 우리가 고민하고 있는 실효성 있는 세제운용에 대해서도 많은 시사점을 주고 있다. 조사대상 국가들은 기본적으로 주택임대소득을 종합소득에 합산하여 과세하는 체계를 기반으로 하고 있다. 현재 우리나라 임대소득은 일정기준금액 미만은 비과세, 그리고 초과분은 종합소득

으로만 과세 중이나 2017년부터 일부 분리과세를 계획 중이다. 미국과 영국의 경우 임대소득이 투자소득에 해당하거나 혹시 사업소득에 해당할 경우라도 총소득에 포함되어 종합과세되는 구조로서 (비정기적인) 양도소득 같은 일부 소득을 제외하고는 소득간에 적용 세율에 차이도 없으므로 분리과세 효과는 발생하지 않는다. 만약, 일부 임대소득을 분리과세할 경우 다른 소득이 많은 납세자에게도 낮은 임대소득세를 적용하게 되어 전반적인 과세형평성에 악영향을 미칠 수 있다. 그러나 특례를 부여하여 저율로 분리과세하는 방안은 임대소득 과세로 인한 부동산시장에 대한 부정적 효과를 최소화하되 실질적인 세수효과는 종합소득과세와 비슷하게 거둘 수 있는 방안이 된다.

또한 주요국 모두 임대사업에서 발생한 손실을 공제 허용하고 있고 우리나라도 부동산임대업 내에서만 손실공제를 허용하고 있다. 개정을 추진 중에 있는데, 우선 과세소득 산출 구조를 명확히 확립할 필요가 있다. 조사대상 국가들에서는 임대소득을 투자소득의 일종으로 보더라도 이와 관련된 비용의 공제를 폭넓게 허용하는 바, 우리나라도 향후 임대업 여부와 무관하게 임대소득을 전면적으로 과세할 경우 이에 관련된 비용의 공제를 인정할 수 있도록 규정을 마련해야 한다.

특히, 전세보증금은 우리나라 부동산 시장의 특징적인 형태인바, 조사대상 국가들의 경우 전세제도를 운영하지 않고 있어 우리나라의 제도와 직접 비교는 어렵다. 전세 유형의 주택임대차는 금전소비대차 거래 및 주택임대거래가 합쳐진 계약으로, 임대인이 얻을 월세(임료)를 금전차입에 따른 이자지급과 암묵적으로 상계하는 것과 그 실질이 같다고 볼 수 있다. 따라서 비교대상 국가들의 일관된 과세임대소득(=임대수입-임대비용) 과세처리방식을 채택한다면, 전세금으로부터의 암묵적 임대료를 수입금액에 산입하더라도 이에 대응되는 암묵적 이자비용을 손금산입해야 할 것이다. 이렇게 하면 이자비용 계산의 어려움과 함께 과세임대소득의 규모가 적어 세수실익이 없을 것으로 보인다. 게다가 전세보증금 과세는 이중과세를 초래할 수 있다는 우려가 꾸준히 제기되어 왔기에 임대소득 과세체계와의 일관성 및 과세 실효성 문제를 감안하여 신중한 재검토가 필요하다.

우리나라는 1주택자에 대한 임대소득 비과세 등 별도 특별 조항이 개입되어 있어 일관되고 간명한 과세 적용이 어려운 형편이다. 보유주택 수는 그 자체만으로 소득의 크기나 조세부담 능력을 충분히 대표하지는 못하므로, 주택 수를 기준으로 한 과세특례는 응능부담 원칙이나 과세 형평성에 다소 위배될 여지가 있다. 조사대상 국가들의 경우 특별히 소규모 임대자에게 특례를 부여하지 않더라도 종합소득 과세단계에서 소득 규모에 따른 차등 누진세율을 적용하므로 그것만으로도 소규모 임대자에게 자연스런 혜택을 준다고 볼 수 있다. 특히 영국의 경우는 일정 소득 미만의 임대소득을 비과세하거나 임대소득과 관련된 소득공제나 세액공제를 도입하고 있어 임대소득의 규모에 비례하여 특례를 부여하는 것이 상대적으로 바람직해 보인다.

양도소득세에 대한 우리나라의 주택 정책은 주택 보유를 억제하는 정책기조를 유지했으며 그에 따라서 다주택자에게는 양도소득세에 대한 혜택을 주지 않고 징벌적으로 부과하기도 했다. 현재 제도는 임대사업자로 등록 시 자가주택에 대한 양도세 면세 혜택이 있지만 이 조건도 또 다른 임대주택을 5년 이상 임대해야 하는 조건을 충족시켜야 한다. 따라서 1가구 1주택 양도세비과세 기준에서 주 거주주택 양도세비과세 기준으로 전환했다고 보기는 힘들다. 이에 비해 주요국들의 경우 임대사업과 주거용 주택에 대한 혜택을 철저히 분리하여 세제를 운영함으로써 다주택 보유에 대한 불리한 세무상 차별을 하지 않고 있다. 따라서 임대사업 양성화를 위한 현행 임대사업자에 대한 지원제도를 우선 활용하되, 중장기적으로 세부담 완화를 통한 임대사업 활성화를 지원하기 위해 주요국 사례를 참고하여 양도소득세 과세개편도 포함한 종합적 검토가 필요하다.

VI. 결론 및 정책시사점

2008년 세계금융위기 후 많은 나라에서 주택시장의 구조적 변화를 겪었다. 주택시장 구조적 변화의 중요한 내용은 주택구입수요가 전반적으로 줄었다는 것과 거주를 위한 주거서비스수요를 임대차시장에서 해결하려는 가구들이 늘어났다는 사실이다. 주택가격이 하락하였지만 가까운 장래에 가격이 상승할 것이라는 기대감이 낮아 투자자산으로서의 주택에 대한 매력이크게 감소된 점, 경기회복이 지연되면서 소득흐름에 대한 불확실성이 높아진 점, 소득대비부채상환비율(DTI) 등 주택금융 대출규제가 소득에 연계되어 강화된 점, 향후 이자율인상에 따른 대출상환비용부담 증가예상 등이 모두 복합적으로 작용하여 나타난 결과라고 할 수 있다.

특히 우리나라는 글로벌 금융위기 극복과정에서 주택시장 매매가격의 조정이 충분하게 이루어지지 못해 매매시장 거래부진이 오래 지속되었던 경험 이 있다. 주택자본에 대한 자산시장 재정조건에 따르면 '전셋값의 지속적 상승과 함께 이루어지는 매매가의 약보합세'는 어떻게 보면 지극히 자연적이고 당연한 경제적 현상이라고 볼 수 있다.⁴⁹⁾ 주택자산투자의 총투자수익률 구성요소 중 기대되는 자본이득이 적을 경우 가격이 하락하면서 임대소득인 전월세로 이를 보전해야 수익률 시장 균형조건이 충족되기 때문이다. 즉, 우리나라의 주택시장 구조변화는 투자목적용 매수수요는 저하되고 주거서비스를 전월세를 통해 해결하려는 시장참여자들이 주도하는 과정에서 나타나는 시장조정과정 중이라고 볼 수 있다. 향후 주택가격상승 기대감이 높지 않은 상황에서는 매우 합리적인 의사결정이었다고 볼 수 있다. 따라서 세계금융

49) 한국은행은 「금융안정보고서(2013.10월)」에서 '주택매매가격 하락 지속은 전세가격 상승의 직접적·일반적 원인이다'라고까지 표현하면서, 매매가격하락 장기화→주택매수심리위축→매매에서 전세수요로 이동이라는 인과관계를 기정사실화 함

위기 이전 주택가격급등 때문에 매매가격 안정에 고심하던 정책당국에게 서민의 중소형주택의 전월세가격 안정화가 가장 큰 숙제로 대두되었다. 저이자율하에서 상승한 전세보증금에 대한 투자수익이 부진하게 되자 임대주의 요구에 의해 주택임대시장이 전세시장에서 월세시장으로 임대유형 전환 압력이 증가하는 등 주택 관련 시장이 저량(stock)에서 유량(flow)경제로 부분적으로 이전되고 있는 과정에서 발생하는 현상으로 볼 수도 있다.

전세매물 부족, 전세가급등, 전세의 월세화에 대응하여 국회 등 정치권에서는 「주택임대차 보호법」 개정을 통한 전월세 가격상한제를 도입하자거나 다주택자에 대한 임대사업자등록을 의무화하는 법안들이 발의되는 움직임들이 있었다. 그러나 전세든 월세든 임대료규제정책은 향후 경제적 부작용이 매우 큰 정책임을 간과하고 있다는 판단이다. 또한 주택임대소득을 종합소득세 체계 내에서 과세하게 되면 임대사업에 따른 임대소득 발생 여부를 자동적으로 자진성실신고 및 납부토록 의무화하는 것이므로 별도의 사업자등록 의무화는 불필요한 규제라고 판단된다.

이러한 환경변화에 발맞추어 주택 및 부동산 자산관련 세제를 거시금융적 및 미시적 관점에서 종합적으로 재정비하기 위해 앞 장들에서 주택임대보증금의 성격구명과 이에 대한 과세정책들을 살펴보았다. 2011년 이후 주택임대시장의 주요 임대조건이라고 할 수 있는 전세보증금을 월세 대신 받을 수 있는 소득의 원천으로 보고 이를 추정하여 간주임대소득으로 과세하겠다는 시각이 우세했다. 그러나 이러한 관점 보다는 전세계약 만료 후 임대주가 후순위채무로서 반환해야 할 차입금이며 임차인 입장에서는 대출해준 금융자산으로 전세권반환청구권을 갖는다는 사실에 초점을 맞추게 되면, 보증금에 대한 적극적인 간주임대소득 과세는 실질과세 원칙을 위배하게 되고 가계부채의 건전성 문제와 더불어 임대주택시장 내 행태변화에 큰 영향을 미치는 효과를 발휘하게 된다. 그리고 전세거주 가구 중에는 타지주택소유 임차가구들도 있으므로 세입자이면서 동시에 집주인인 행태의 주택소유 및 점유유형도 점검하고 있다는 점을 주목해야 한다.

앞으로 전세가격의 상승과 전세의 월세화 추세는 상당기간 지속되고 당분

간 전세와 월세가 공존하는 주택임대차시장이 전개될 전망이다. 앞 장들에서 서술하였듯이 전세라는 제도는 임대주에게는 월세미납 및 연체위험 방지와 투자레버리지 증대라는 편익을, 임차인에게는 월세보다 저렴한 보증금기회비용 부담이라는 이득을 준다. 그러나 동시에 보증금반환 채무불이행에 따른 신용위험과 주택유지보수 측면에서의 도덕적 해이라는 비용 또한 무시할 수 없다.

임대계약 체결자 쌍방에게 주는 편익 때문에 자생적으로 발생한 전세가 짧은 기간 내에 완전히 월세로 대체되기 보다는 상호교섭과정에서 중간형태인 반전세나 보증부월세 비중이 늘어날 것으로 예상된다. 따라서 이러한 상황에 맞는 주택임대소득 과세를 어떻게 설계할 것이냐가 중요한 문제이다. 즉, '전·월세가 공존하는 주택임대시장에서 어떻게 단계적으로 주택임대에서 발생하는 경제적 이득을 세원화할 수 있는가?'하는 문제에 있어서 현실과 이상을 조화시키는 것이 관건이다. 과거 전세, 월세 양쪽 모두 오랜기간 충실히 과세되지 못했던 현실을 인정하는 것에서부터 출발하는 단계적 접근방법을 택해야 할 것이다. 어느 한쪽으로 세부담이 치우치지 않도록, 즉 주택임대유형 중립성과 함께 타 원천소득과의 과세형평성도 최대한 유지하는 것이 궁극적 목표이지만, 중단기적으로는 최종균형을 찾아가는 과정에서 시장충격을 최소화하면서 (월세시장 대비) 전세시장에서 상대적 가격상승을 완화할 수 있는 정책적 기능을 수행할 수 있다면 바람직할 것이다.

당분간 완전한 형태의 임대유형 중립적 임대소득 세제를 설계하는 것이 불가능하다면 적어도 3~5년에 해당하는 중단기적 시간범위(time horizon) 내에 시행할 과세정책을 모색해 보자. 이러한 과도기간 중에 ① 1~2%대의 낮은 Global 실질이자율, ② 전세시장에서의 과도한 수급불균형, ③ 과세당국의 전세 대비 월세 과세자료 확보의 상대적 미비성, 그리고 ④ 보증금운용에 따른 금융소득과의 이중과세 문제가 발생할 것으로 예상된다. 이러한 정책환경을 감안한다면 전세보증금에 대한 간주임대소득 과세는 최소화하거나 당분간 시행하지 않는 방향으로 과세대상 범위와 부담수준을 정하는 것이 바람직하다는 판단이다.

그러나 월세 임대소득에 대해서는 과거와 달리 적극적인 세원관리대책이 시급하다. 즉 월세 임대소득은 궁극적으로 타 원천 자산소득과 마찬가지로 종합소득세 과세체계 내에서 과세하면서, 임대사업자에게 부여하는 각종 비용공제(예, 감가상각, 차입이자 등)와 손실에 대한 상계까지도 허용하는 방향으로 추진할 수밖에 없을 것이다. 임대사업자 등록을 의무화하는 규제적 접근방법보다는, 월세 임대소득은 소득세 과세대상인 점 특히 종합소득세신고 시 신고 및 납부의무를 납세자에게 강조하면서 세무조사 활동을 강화하는 것이 타당할 것이다.

또한 1992년부터 시행된 종합토지세에 추가되어 2005년 도입된 주택분 종합부동산세도 주택임대소득 과세가 정상화되는 시점에서는 개편되는 것이 타당하다. 당시 지방재산세만으로는 낮은 보유세부담이 주택에 대한 투자적 수요를 야기한다는 것이 도입의 주된 이유였다. 보유단계에서 낮은 세부담의 원인도 주택에 대한 임대소득과세가 미비하였기 때문이었고, 임대소득이 파악 노출되지 않는 문제점을 주택가액을 사용한 외형추계과세라고 볼 수 있기 때문이다. 따라서 주택분 종합부동산세는 주택임대소득 과세 정상화 추진일정에 맞추어 지방재산세 부분에서 과세하면서 주택분 종부세폐지도 함께 추진하는 것이 중요하다. 과거 다주택자나 집부자(고가 주택 자산가)에 대한 양도소득세 중과세율 적용은 정리되었으나 주택분 종합부동산세의 징벌적 조세부담은 변화된 시장상황을 반영하여 시급히 개편되어야 할 것이다. 왜냐하면 중앙정부 주택정책의 제1차적 목표는 안정된 주거생활의 달성이지 주택소유 촉진이나 다주택소유 억제가 아니기 때문이다. 다주택소유자를 임대주택시장에서 공급자 역할을 담당하는 민간임대주택사업자로 인정하는 시각전환이 필요하다. 3주택 이상 소유자의 전세보증금에 대한 간주임대소득 과세는 2010년 세법개정에 반영되어 2011년부터 시행되고 있다. 이는 임대주가 전세보증금을 받음으로써 최소 정기예금이자율 이상 수준의 월세 임대소득을 받는 셈이니 소득과세하겠다는 시각이라기보다는 금융권의 주택담보대출에 추가하여 고액전세보증금을 활용한 높은 레버리지 투자를 억제하겠다는 시각이라고 볼 수 있다. 그러나 이는 금융기관 및 가계의 재무건

전성을 위해 조세적 수단보다는 금융적 수단으로 관리하는 것이 바람직했을 것이다.

최근 기업형 주택임대 활성화에 대한 기대가 높아 기업형 임대사업자 육성에 많은 관심이 있는데 이 또한 전세임대가 여전히 상당 비중을 차지하는 과도기에는 어려운 여건에 처해있다고 할 수 있다. 기존 신축주택 판매업이나 중개업 등을 영위하던 사업자가 주택임대사업에 진출함에 있어 「부동산투자회사법」상의 부동산투자회사(REITs)나 「자본시장법(자본시장과 금융투자업에 관한 법률)」상의 부동산집합투자기구(부동산펀드) 어느 쪽으로 재원 조달을 하더라도 수익이 발생할 수 있는 기본여건 조성이 필수적이다. 그러나 원룸이나 주거용 오피스텔 같은 순수월세에 가까운 임대유형 이외에는 수익을 내기에 곤란하다는 판단이다. 여전히 전세보증금이 존재하므로 매각을 통해서만 자본이득을 얻을 수 있고 수익을 낼 수 있는 구조라면, 다주택 소유 개인에서 법인사업자로 임대공급주체가 재편되어 대형화, 기업화하고 그에 따른 이득만으로 사업의 활성화를 기대하기는 곤란할 것이다. 특히 미국, 일본, 독일 등 외국의 사례를 보더라도 민간임대시장에서 차지하는 법인 또는 단체사업자의 비중이 1/3~1/2 정도이다. 이런 점을 감안할 때 (다주택 소유) 개인임대사업자에 대한 제도정비 없이 기업형 임대사업 활성화만으로 임대시장정상화를 달성하기는 곤란할 것이다.⁵⁰⁾

한편 주택임대시장의 월세화와 관련하여 관심을 가져야 할 부분은 가계부채증가에 따른 재무건전성 악화, 그리고 전세의 월세화에 따른 저소득층 및 서민의 월세지급여력에 대한 판단이다. 노영훈(2011)은 주택자산의 소유와 주택의 점유형태별로 가구들을 분류하여 분석한 결과, 글로벌금융위기 이후 자가거주 1주택소유 가구와 무주택 임차가구는 부채상환비율(DSR) 및 총자산 대비 부채 측면에서 재무적 건전성을 보인 반면, 타지주택소유 임차가구나 다주택소유가구의 2/3는 부채가구였다. 특히 이들 가구 중 하위소득 계층은 부채상환비율이 (경상소득 대비) 23%대에 달해 향후 소득감소나 이자

50) 이창무(2015)는 월세비중이 높지 않은 임대계약에서 임대수익률이 극히 저조하고 전세의 경우 음의 운영수익률을 보이고 있음을 지적함. p.177.

올상승 시 한계상황에 처할 수 있을 만큼 취약하다는 특징을 보였음을 보고 하였다. 최근인 2013년 및 2014년도 가계금융복지조사 표본가구들을 대상으로 살펴보면 이들 그룹 내 부채보유가구 비율은 2013년 각 그룹이 38.8%와 39.2%, 2014년 각 그룹이 37.6%와 41.3%로 40% 안팎으로 하락한 반면, 전분위 평균 부채상환비율이 2013년의 30%와 2014년의 37~38%로 크게 악화되었음을 보이고 있다. 반면 무주택소유 임차가구들은 최저소득 분위를 제외하고는 대체로 전년대비 가치분소득 대비 부채가 호전된 결과를 보이고 있다. 타지주택소유 임차가구가 자신이 임대준 타지주택으로부터 받은 (부채로서의) 임대보증금과 본인거주 현 주택 임대주에게 맡긴 (자산으로서의) 전월세보증금을 대조해 보면, 저소득분위들에서 반환해야 할 임대보증금이 본인 거주주택 전월세보증금을 상회하는 현상이 심화되었다. 결국 주택임차 시장에서 월세화에 따른 월세인상 정도는 가치분소득능력에 의존하지만, 타지주택소유 임차가구가 겪는 전세금인상은 투자주택보다 거주주택에서 더 많이 발생한 것으로 판단된다.

그리고 임대소득과세에 대해 정리해 보자. 임대주의 타 소득상황을 알아야 정확한 판단이 가능하겠지만 일반적으로 주택소유현황과 점유행태로만 보면 월세보다 전세금을 받는 것이 세제상 유리하다. 월세든 전세든 임대조건 관련 과세자료가 파악되지 않아서 과세되지 않았던 과거의 세정여건하에서는 파악이 용이한 전세금에 대한 간주임대소득 과세 계획 발표는 전세유형의 임대주택공급을 줄이는 한 원인으로 작용하였다. 결국 주택분종부세 폐지 후 전세보증금에 대한 간주임대소득 과세는 당분간 시행하지 않으면서, 월세임대소득 과세기반을 갖춘 후 월세부터 정상과세하는 것이 바람직할 것이다. 앞으로 전세와 월세에 대한 임대소득이 노출되도록 세제를 설계하고 이를 얼마만큼 세정이 뒷받침하느냐가 임대차 시장에서 조세정의의 실천하는 관건이 될 것이다.

참고문헌

- 국토교통부 보도자료, '14년 전월세 거래량은 전국 14만 7천 건, 전년대비 6.8% 증가', 2015. 1. 21.
- 김선웅, 「전세제도의 특성과 전세금의 유동화방안」, 『주택금융』, 가을호, 한국주택은행, 2000, pp.69~89.
- 김정호·이명재, 「자산시장개념을 이용한 서울지역 아파트 전세 및 매매가격 간의 관계분석」, 『지역연구』, 제1권, 지방행정연구원, 1989, pp.13~26.
- 노영훈, 「주택시장의 문제점과 조세정책방향」, 『재정포럼』, 2002년 8월호, 한국조세재정연구원, 2002, pp.6~31.
- _____, 「주택가격지수를 이용한 국제적 주택시장 동향 분석의 가능성」, 『재정포럼』, 2009년 12월호, 한국조세연구원, 2009, pp.43~63.
- _____, 「우리나라 주택임대차시장 동향과 정책과제: 전세제도에 대한 새로운 접근」, 『재정포럼』, 2011년 12월호, 한국조세연구원, 2011, pp.6~26.
- _____, 『글로벌금융위기와 주택시장: 조세재정정책적 함의』, 한국조세연구원 연구보고서 11-04, 2011. 12.
- _____, 「우리나라의 주택임대차시장 동향과 조세정책과제」, 한국감정원 『부동산포커스』 집중조명, 2012.02, pp.43-51.
- 노영훈·김준현·홍성열, 『주요국의 주택임대소득과세 관련 비교연구』, 세법연구14-04, 한국조세재정연구원, 2014. 9.
- 성명재, 「전월세 등 주택임대차 관련 과세체계 개편방안 연구」, 소득세제 개편방안 정책토론회 발표자료, 한국조세연구원 자료 09-03, 2009. 7.
- 손재영·김관영, 「우리나라 부동산 가격추이의 특징과 전망」, 『국토계획』, 제33권 1호, 대한국토·도시계획학회, 1998, pp.115~133.
- 이창무, 『한국 주택시장의 새로운 이해』, 다산출판사, 2015. 2.

이창무·이상영·안건혁, 「아파트 보증부월세 특성에 대한 실증분석」, 『국
토계획』, 제38권 제1호, 대한국토 도시계획학회, 2003, pp.109~124.
정의철·심종원, 「아파트 전·월세 구성 비율 결정요인 분석」, 『국토연구』
제44권, 국토연구원, 2005. 3, pp.87~99.
통계청, 가계금융복지조사 미시원자료, 2010~2014.
한국은행, 『금융안정보고서』, 2013년 10월, pp.46~51.

Brent W. Ambrose and Sunwoong Kim, “Modelling the Korean Chonse
Lease Contract,” *Real Estate Economics* V31 1, 2003, pp.53~74.

G.S.Maddala, “Limited-Dependent and Qualitative Variables in Econometrics,”
Cambridge University Press, 1983.

Ignacio Navarro, Geoffrey K. Turnbull, “Antichresis Lease: Theory and
Empirical Evidence from the Bolivian Experience,” *Regional Science
and Urban Economics* 40(1), 2010, pp.33~44.

Se-Jik Kim and Hyun Song Shin, “Financing Growth without Banks:
Korean Housing Repo Contract,” Working paper, 2013 Feb. 11.

<웹사이트>

국민은행, 『[월간]KB주택가격동향』, 각 월호,
<http://nland.kbstar.com/quics?page=B025966&cc=b044009:b044009>(검
색일: 2015.12.14.)

국토교통부, 보도자료,
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/lst.jsp(검색일: 2015.12.14.)

전국은행연합회, <http://www.kfb.or.kr/info/cofix.html?S=IC>.(검색일: 2015.
7. 29)

통계청, 인구주택총조사,
[http://kosis.kr/statisticsList/statisticsList_01List.jsp?vwcd=MT_ZTITLE&
parmTabId=M_01_01](http://kosis.kr/statisticsList/statisticsList_01List.jsp?vwcd=MT_ZTITLE&parmTabId=M_01_01)(검색일: 2015.7.27.)

한국감정원 부동산통계정보시스템,

<http://www.kreic.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do#>(검색
일: 2015.12.14)

한국은행, 경제통계시스템, <http://ecos.bok.or.kr/>(검색일: 2015.7.29., 2015.12.14.)

〈V장의 1차 문헌 목록⁵¹⁾〉

장근호, 『주요국의 조세제도-미국편(I)』, 2009.10.

IBFD, “Country Surveys-United States, Individual Taxation,” 2014. 3.

_____, “Country Surveys-United Kingdom, Individual Taxation,” 2014. 3.

Institute for Public Policy Research, “Property and Wealth Taxes in the
U.K.,” 2013. 3

IRS, “Publication 527, Residential Rental Property,” Department of the
Treasury, Internal Revenue Service, 2013. 12.

IRS, “Questions and Answers on the Net Investment Income Tax”

미국국세청, www.irs.gov, “Questions and Answers on the Net investment
Income Tax“

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

<http://taxes.about.com>, “Best and Worst States for Property Taxes,”

일본국세청, <http://www.nta.go.jp/taxanswer/shotoku/shoto315.htm>

일본, 「소득세법」

www.ibfd.org, “France-Individual Taxation-Country analyses-1.
Individual income tax”

프랑스, 「조세일반법」

〈관련 자료 목록〉

노영훈, 『부동산시장과 부동산조세정책과제』, 한국조세연구원 연구보고서

51) V. 주요국의 주택임대소득 과세와 시사점은 노영훈·김준현·홍성렬(2014)의 제Ⅲ장과
Ⅳ장을 요약 정리한 장으로 1차 문헌에 대한 출처를 밝힘.

07-09, 2007. 12.

박진우·백성준, 「수도권월세가격동향조사 전문가 간담회」, 발표자료, 2010.
11. 29.

한국건설산업연구원, 「민간임대시장 활성화를 통한 서민주거 복지 향상, 어떻게 이를 것인가」, 2011. 3. 29 발표자료.

Henderson, J.V. and Y.M. Ioannides, “A Model of Housing Tenure Choice,” *American Economic Review*, Vol.73, No.1, Mar. 1983, pp.98~113.

Ioannides, Y.M. and Stuart S. Rosenthal, “Estimating the Consumption and Investment Demands for Housing and Their Effect on Housing Tenure Status,” *The Review of Economics and Statistics*, 1994, Vol.76, No.1, pp.127~141.

부 록 1

〈부표 1〉 국내 주택임대차 시장가격 통계 비교

구분	한국감정원, 월세가격지수	통계청, 집세지수(전세, 월세)	비 고
	월세가격동향조사	소비자물가지수	
주기	월간	월간	
작성범위	• 수도권 및 지방광역시(8개 시도)	• 전국(37개 주요도시)	
주요 개념	<ul style="list-style-type: none"> • 표본주택에서 조사된 보증금과 월세, 전세 가격을 바탕으로 만든 가상의 월세금액(완전월세액) • 기준: '12.6월=100.0 	<ul style="list-style-type: none"> • 표본대상가구의 가계소비활동 중 집세(전세, 월세)로 실제 지불한 금액 • 기준: '10년 평균=100.0 	
산식	<ul style="list-style-type: none"> • 전세금액 • 월세금액(완전월세액) = 보증금 × 월세이율* + 월세 * 월세이율: 해당 시군구, 주택유형, 규모의 평균 월세이율(%) [[월세가격/(전세금-월세보증금)]×100] 	<ul style="list-style-type: none"> • 전세금액 • 월세금액(완전월세액) = 보증금 × 월세이율* + 월세 * 월세이율(%): 조사 월세이율 사용 	
조사방법	• 표본주택에 대한 현장조사	• 면접조사, 비면접조사(CATI)병행	
모집단	• 2010년 통계청 인구주택총조사 월세가구	• 2010년 통계청 인구주택총조사 임대(전세/월세)가구	경제활동조사 33,000 표본
표본 수	<ul style="list-style-type: none"> • 단독 1,365개(45.5%) • 아파트 741개(24.7%) • 연립/다세대 492개(16.4%) • 오피스텔 402개(13.4%) • 총 3,000개 	<ul style="list-style-type: none"> • 약 10,500개 (중 월세가구 50% 이상) 주택유형 구분 명확히 없음 (아파트가 50%, 나머지 비아파트) 	경제활동조사 33,000 표본 추출 통계청 표본설계 부적절
조사기준일 조사기간	• 매월 10일, 10~20일 기간 조사	• 매월 5일, +5일간 조사	

〈부표 1〉의 계속

구분	한국감정원, 월세가격지수	통계청, 집세지수(전세, 월세)	비 고
	월세가격동향조사	소비자물가지수	
지수	• 라스파이레스	• 라스파이레스	
거래사례 활용	• 표본 및 인근 읍면동 거래사례 전체(모든 거래사례 활용)	• 표본 가구 중 재계약만 조사	
가중치	• 월세가구 주택유형별 점유비중	• 가치가중(표본 수는 수도권이 많으나, 가중치는 낮음)	
전월세 전환율	• 전세금, 보증금, 월세가격을 바탕으로 계산된 전환율을 시군구별, 유형별, 규모별로 적용하여 산출(656개)	• 중개업소에서 조사된 전환율(변동 가능성 작음)	학계에서 계산된 전환율 권장
조사방식	• 실거래가격 및 현장조사를 통한 표본의 월세가격 및 동향 적시 반영	• 재계약이 되지 않으면 월세 가격 변동 없음 • 방문조사의 협조가 점점 어려워지고 있음(표본가구의 비협조 등) * 재계약율 5%, 약 500가구 수준	통계청 실질 매월 반영 표본 수 500여 개 수준
월세지수 변동	• 전세가격이 상승하고 월세가격이 변동 없어도 전환율이 하락하여 지수 하락현상 발생	• 조사 전환율은 변동성이 작아 실제 고정 전환율의 성격임	
지수공표 단위	• 8개 시도별, 유형별, 규모별	• 16개 시도별	

자료: 한국감정원 내부자료
통계청 내부자료

〈부표 2〉 2012년 가계금융복지조사 표본가구의 주택소유 및 점유 현황

(단위: 가구)

점유형태	소유현황	거주 주택만 보유	비거주 주택 보유 가구					계		
			계	1채	2채	3채	4채		10채	
	자가점유가구 (Owner-Occupied+)	9,765 (I)	1,665 (II)	1,518	122	18	6	1	11,430 ¹⁾	
	타지주택소유 &		1,200	1,079(III ¹⁾)	107	14	0	0	1,200 ²⁾	
임차 (III)	전세	-		739	80	9	0	0	828	
	보증금 있는 월세	-		185	11	2	0	0	198	
	보증금 없는 월세, 사글세	-		31	3	0	0	0	34	
	기타(무상주택, 무상사택 등)	-		124	13	3	0	0	140	
주택소유 가구 계		9,765	2,865	2,597	229	32	6	1	12,630	
주택 무소 유 임차 가구 (IV)	전세	-		-	-	-	-	-	2,984	7,114
	보증금 있는 월세	-		-	-	-	-	-	2,749	
	보증금 없는 월세, 사글세	-		-	-	-	-	-	410	
	기타(무상주택, 무상사택 등)	-		-	-	-	-	-	971	
총계									19,744	

주: 1) 거주주택을 보유한 11,430가구는 거주주택만 보유한 9,765가구와 거주주택 이외에도 비거주 타지 소재주택을 보유한 1,665가구로 구분

2) 현재 거주하는 주택을 유상 또는 무상으로 임차하면서 타지에 주택을 보유한 가구들(828 + 198 + 34 + 140)의 합계

1. 2채 이상 다주택 보유가구는 1,786가구: 자가거주 주택과 타지주택을 보유한 가구 1,665가구에 거주주택은 임차하면서 타지에 2채 이상의 주택을 소유한 121가구의 합계

2. 3채 이상 다주택 보유가구는 161가구(122+18+6+1+9+2+3), 4채 이상 다주택 보유가구는 25가구(18+6+1), 11채 보유가구 1가구

자료: 가계금융조사 미시원자료, 2012.

〈부표 3〉 2013년 가계금융복지조사 표본가구의 주택소유 및 점유 현황

(단위: 가구)

점유유형	소유현황	거주 주택만 보유	비거주 주택 보유 가구						계
			계	1채	2채	3채	4채	6채	
자가점유가구 (Owner-Occupied+)		9,168 (I)	1,698 (II)	1,511	155	24	6	2	10,866 ¹⁾
임차 (III)	타지주택소유 &		1,134	1,015(III ¹⁾	104	12	3	0	1,134 ²⁾
	전세	-		679	79	7	2	0	767
	보증금 있는 월세	-		165	8	3	0	0	176
	보증금 없는 월세, 사글세	-		33	2	0	0	0	35
	기타(무상주택, 무상사택 등)	-		138	15	2	1	0	156
주택소유 가구 계		9,168	2,832	2,526	259	36	9	2	12,000
주택 무소 유 임차 가구 (IV)	전세	-		-	-	-	-	-	2,902
	보증금 있는 월세	-		-	-	-	-	-	2,357
	보증금 없는 월세, 사글세	-		-	-	-	-	-	343
	기타(무상주택, 무상사택 등)	-		-	-	-	-	-	992
총계									18,594

주: 1) 거주주택을 보유한 10,866가구는 거주주택만 보유한 9,168가구와 거주주택 이외에도 비거주 타지 소재주택을 보유한 1,698가구로 구분

2) 현재 거주하는 주택을 유상 또는 무상으로 임차하면서 타지에 주택을 보유한 가구들(767 + 176 + 35 + 156)의 합계

1. 2채 이상 다주택 보유가구는 1,817가구 : 자가거주 주택과 타지주택을 보유한 가구 1,698가구에 거주주택을 임차하면서 타지에 2채 이상의 주택을 소유한 119가구의 합계

2. 3채 이상 다주택 보유가구는 202가구(155+24+6+2+7+2+3+2+1), 4채 이상 다주택보유가구는 35가구(24+6+2+2+1), 7채 보유가구 1가구

자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013.

〈부표 4〉 주거실태조사(2014) 표본으로 추정된 전세 등 보증금총액의
광역시·도별 분포

(단위: 만 원, 가구)

지역	유형	전세	보증부월세	합계
서울		16,565,604,620 (1,158,954)	1,774,754,800 (887,472)	18,340,359,420 (2,046,426)
부산		1,511,560,830 (185,657.7)	458,535,243 (314,082)	1,970,096,073 (499,740)
대구		1,275,124,536 (157,135.4)	242,307,050 (202,681)	1,517,431,586 (359,816)
인천		1,859,926,388 (233,510.4)	223,011,358 (179,103)	2,082,937,746 (412,613)
광주		444,424,085 (73,539)	110,341,533 (119,082)	554,765,618 (192,621)
대전		731,506,599 (86,539)	106,200,935 (163,227)	837,707,534 (249,766)
울산		486,657,266 (64,782)	86,986,859 (76,178)	573,644,125 (140,960)
세종		60,753,280 (6,791)	9,312,353 (6,516)	70,065,633 (13,307)
경기		12,350,301,727 (1,033,597)	1,600,160,949 (875,403)	13,950,462,676 (1,909,000)
강원		294,184,788 (55,651)	99,957,327 (121,582)	394,142,115 (177,233)
충북		338,785,279 (81,726)	81,135,941 (99,659)	419,921,220 (181,385)
충남		553,408,024 (73,810)	167,492,445 (143,996)	720,900,469 (217,806)
전북		263,657,789 (39,985)	129,083,518 (138,391)	392,741,307 (178,376)
전남		157,084,360 (41,249)	241,216,471 (112,756)	398,300,831 (154,005)
경북		518,537,778 (85,320)	128,686,307 (188,078)	647,224,085 (273,398)
경남		961,513,394 (121,222)	423,421,405 (251,154)	1,384,934,799 (372,376)
제주		133,912,403 (9,051)	12,490,295 (18,251)	146,402,698 (27,302)
합계		38,506,943,146 (3,508,520)	5,895,094,789 (3,897,611)	44,402,037,935 (7,406,131)

주: () 안은 해당가구 가중치들의 합. () 위의 수치는 해당 지역 전세보증금 총액으로 가구별 보증금 금액에 해당가구 가중치를 곱한 합계액으로 추산함

자료: 주거실태조사 미시원자료, 2014.

〈부표 5〉 소유·점유 유형별 소득분위별, 주택 임대보증금 수준(전체가구 기준)

(단위: %)

			전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
2013년 (18,594 가구)	제Ⅰ그룹 (9,168) ¹⁾	부채총액/주택(거주)	28.8	12.4	24.5	26.5	29.2	35.8
		임대보증금/주택(거주)	4.5	3.7	4.6	4.8	4.0	4.9
		부채총액/가처분소득	146.1	187.6	219.8	156.0	140.7	131.0
		DSR(2,435) ²⁾	29.7	76.8	41.1	27.0	25.7	22.8
	제Ⅱ그룹 (1,698) ¹⁾	부채총액/주택(거주+타지)	30.8	20.6	29.5	27.2	31.9	32.3
		임대보증금/주택(거주+타지)	15.3	14.7	16.1	13.9	15.2	15.6
		부채총액/가처분소득	285.4	866.8	755.0	374.3	308.4	237.8
		DSR(494) ²⁾	27.0	68.1	77.5	30.6	27.1	23.2
	제Ⅲ'그룹 (1,134) ¹⁾	임대보증금/전월세보증금	100.3	176.2	158.6	127.1	94.3	87.9
		부채총액/주택(타지)	58.6	46.8	58.9	58.5	58.2	60.1
		임대보증금/주택(타지)	37.8	35.8	37.0	36.0	37.1	39.0
		부채총액/가처분소득	372.0	1449.4	820.9	413.9	377.4	305.7
	제Ⅲ'그룹 (1,015) ¹⁾	DSR(337) ²⁾	31.2	88.7	59.9	41.6	24.6	26.4
		임대보증금/전월세보증금	91.6	174.1	125.4	119.2	84.3	81.4
		부채총액/주택(타지)	60.6	48.5	57.0	59.3	60.6	63.4
		임대보증금/주택(타지)	38.0	35.9	33.8	36.1	37.6	40.0
		부채총액/가처분소득	346.6	1378.3	683.4	396.0	336.4	289.5
	제Ⅳ그룹 (6,594)	DSR(294) ²⁾	32.0	92.7	53.7	42.5	21.2	29.0
		부채총액/주택	-	-	-	-	-	-
		임대보증금/주택	-	-	-	-	-	-
부채총액/가처분소득		59.8	68.7	57.6	54.6	51.7	73.1	
		DSR(1,350) ²⁾	24.2	44.3	20.8	19.4	16.5	20.8

주: 1) () 안의 수치는 전체 총 18,594가구 중 각 그룹별로 차지하는 가구 수

2) DSR을 구할 때 필요한 원리금상환액은 금융부문에서만 조사되었으므로 () 안의 수치는 금융부문에서 응답한 그룹별 가구 중 담보·은행신용·신용카드 대출의 원금 및 이자 상환액이 존재하는 가구 수

자료: 가계금융복지조사 미시원자료, 2013.

〈부표 6〉 주택소유·점유 유형별, 소득분위별, 주택 임대보증금 수준
(주택 관련 대출 보유가구 기준)

(단위: %)

		전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	
2013년 (4,879 가구)	제 I 그룹 (2,813) ¹⁾	부채총액/주택(거주)	45.5	38.1	41.2	43.9	40.8	51.0
		임대보증금/주택(거주)	4.4	4.0	3.9	4.2	3.9	5.1
		부채총액/가처분소득	230.1	811.5	423.7	279.6	214.5	198.3
		DSR(1,400) ²⁾	26.3	85.4	47.7	26.4	27.1	23.4
	제 II 그룹 (659) ¹⁾	부채총액/주택(거주 + 타지)	43.5	53.0	42.9	38.8	47.3	42.9
		임대보증금/주택(거주 + 타지)	16.8	23.4	18.0	14.3	16.3	17.2
		부채총액/가처분소득	430.9	2051.5	1192.1	542.8	491.9	363.6
		DSR(311) ²⁾	30.0	70.7	103.4	39.0	34.6	25.2
	제 III 그룹 (444) ¹⁾	임대보증금/전(월)세보증금	107.6	193.1	211.0	149.2	104.0	92.5
		부채총액/주택(타지)	71.5	59.3	73.6	77.4	70.9	70.8
		임대보증금/주택(타지)	38.5	34.3	33.9	39.2	37.3	40.1
		부채총액/가처분소득	492.6	4203.1	1566.5	642.8	512.0	386.3
	제 III' 그룹 (383) ¹⁾	DSR(204) ²⁾	29.6	160.8	100.8	60.0	28.8	20.0
		임대보증금/전(월)세보증금	96.4	191.5	151.2	140.9	89.8	84.6
		부채총액/주택(타지)	74.3	68.4	71.4	78.7	72.7	74.8
		임대보증금/주택(타지)	38.7	36.1	29.4	39.4	37.3	41.3
		부채총액/가처분소득	456.4	3861.2	1342.6	602.8	454.4	361.5
	제 IV 그룹 (963) ¹⁾	DSR(172) ²⁾	29.2	172.2	91.0	57.5	22.2	21.7
		부채총액/주택	-	-	-	-	-	-
		임대보증금/주택	-	-	-	-	-	-
부채총액/가처분소득		138.3	296.4	171.1	130.6	119.5	137.7	
		DSR(479) ²⁾	18.6	28.8	20.5	17.2	17.1	18.8

주: 1. 주택 관련 대출이란 1.거주주택 마련, 2.거주주택 이외 부동산 마련, 3.전(월)세 보증금 마련의 3가지 용도의 대출을 말함

- 1) () 안의 수치는 주택 관련 대출 보유 가구 4,879가구 중 각 그룹별로 차지하는 가구 수
- 2) DSR을 구할 때 필요한 원리금상환액은 금융부문에서만 조사되었으므로 () 안의 수치는 금융부문에서 응답한 그룹별 가구 중 담보·은행신용·신용카드 대출의 원금 및 이자 상환액이 존재하는 가구 수

자료: 가계금융복지조사 미시원자료, 2013.

〈부표 7〉 주택소유·점유 유형별 소득분위별 주택 임대보증금 수준
(전체가구 기준)

(단위: %)

		전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	
2014년 (17,863 가구)	제Ⅰ그룹 (8,933) ¹⁾	부채총액/주택(거주)	29.3	13.6	23.2	26.0	30.7	37.1
		임대보증금/주택(거주)	4.5	3.6	5.3	4.6	4.6	4.3
		부채총액/가처분소득	147.1	219.8	191.9	157.0	143.2	133.5
		DSR(4,814) ²⁾	32.8	129.5	42.9	35.8	24.4	24.4
	제Ⅱ그룹 (1,712) ¹⁾	부채총액/주택(거주+타지)	30.1	15.5	28.1	26.6	30.7	32.1
		임대보증금/주택(거주+타지)	15.2	9.6	15.7	12.9	15.6	15.8
		부채총액/가처분소득	269.4	516.3	618.0	343.5	295.7	227.8
		DSR(1,038) ²⁾	36.2	136.9	85.2	45.6	38.6	28.4
	제Ⅲ그룹 (984) ¹⁾	임대보증금/전월세보증금	103.0	149.3	144.7	113.7	100.2	94.7
		부채총액/주택(타지)	60.0	48.3	56.5	56.1	56.7	64.7
		임대보증금/주택(타지)	39.5	35.9	38.4	33.9	38.2	42.3
		부채총액/가처분소득	359.2	1355.0	610.7	399.6	368.7	308.2
	제Ⅲ'그룹 (882) ¹⁾	DSR(598) ²⁾	37.1	143.8	57.0	55.0	34.0	30.5
		임대보증금/전월세보증금	93.1	143.2	130.9	96.0	96.3	82.6
		부채총액/주택(타지)	61.9	48.3	60.5	52.9	59.8	68.5
		임대보증금/주택(타지)	39.6	36.1	39.1	31.6	40.2	42.5
		부채총액/가처분소득	329.5	1309.6	540.6	347.8	354.7	273.9
	제Ⅳ그룹 (6,234)	DSR(531) ²⁾	36.8	133.5	55.1	57.6	34.7	28.6
		부채총액/주택	-	-	-	-	-	-
		임대보증금/주택	-	-	-	-	-	-
부채총액/가처분소득		55.7	71.6	56.2	56.0	51.9	54.3	
		DSR(2,586) ²⁾	32.6	78.7	30.5	24.7	24.9	23.3

주: 1) () 안의 수치는 전체 총 17,863가구 중 각 그룹별로 차지하는 가구 수

2) () 안의 수치는 그룹별 가구 중 담보·은행신용·신용카드 대출의 원금 및 이자 상환액이 존재하는 가구 수

자료: 가계금융복지조사 미시원자료, 2014.

〈부표 8〉 주택소유·점유 유형별, 소득분위별, 주택 임대보증금 수준
(주택 관련 대출 보유가구 기준)

(단위: %)

		전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	
2014년 (4,816 가구)	제 I 그룹 (2,799) ¹⁾	부채총액/주택(거주)	47.4	33.2	44.2	41.4	47.9	51.5
		임대보증금/주택(거주)	4.2	3.7	3.0	2.2	5.6	4.4
		부채총액/가처분소득	237.5	666.6	370.9	255.5	247.9	206.0
		DSR(2,722) ²⁾	28.4	76.0	42.5	36.5	26.0	25.1
	제 II 그룹 (644) ¹⁾	부채총액/주택(거주 + 타지)	43.1	28.3	47.5	42.5	42.5	43.5
		임대보증금/주택(거주 + 타지)	17.1	8.7	17.5	16.7	18.4	16.8
		부채총액/가처분소득	402.9	906.7	956.5	530.9	474.1	341.7
		DSR(625) ²⁾	37.5	74.4	70.8	44.0	41.4	34.0
	제 III 그룹 (406) ¹⁾	임대보증금/전(월)세보증금	104.5	184.2	118.8	138.8	119.2	91.7
		부채총액/주택(타지)	74.5	72.1	71.2	72.6	67.9	79.0
		임대보증금/주택(타지)	39.7	35.2	37.3	33.3	38.5	42.6
		부채총액/가처분소득	462.1	2539.8	809.9	613.0	478.1	397.1
	제 III' 그룹 (358) ¹⁾	DSR(390) ²⁾	38.1	139.2	50.7	67.3	26.5	36.7
		임대보증금/전(월)세보증금	93.8	175.7	111.7	106.4	113.2	79.8
		부채총액/주택(타지)	76.9	71.7	73.0	68.0	73.4	82.6
		임대보증금/주택(타지)	39.3	35.0	35.3	28.9	41.1	42.2
부채총액/가처분소득		426.5	2612.2	735.3	498.4	464.0	359.0	
제 IV 그룹 (967) ¹⁾	DSR(342) ²⁾	36.8	149.0	44.4	69.1	27.8	34.1	
	부채총액/주택	-	-	-	-	-	-	
	임대보증금/주택	-	-	-	-	-	-	
	부채총액/가처분소득	128.3	418.4	183.4	135.9	117.5	90.5	
		DSR(897) ²⁾	22.8	35.5	27.6	24.5	20.6	20.3

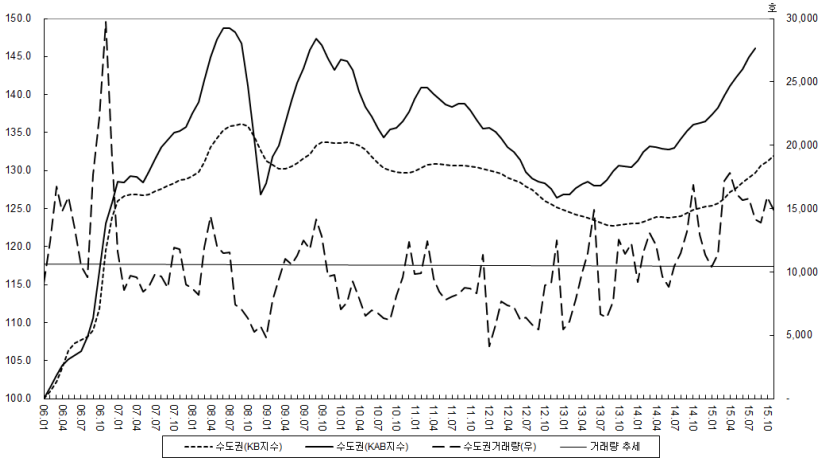
주: 1. 주택 관련 대출이란 1. 거주주택 마련, 2. 거주주택 이외 부동산 마련, 3. 전(월)세 보증금 마련의 3가지 용도의 대출을 말함

1) () 안의 수치는 주택 관련 대출 보유 가구 4,816가구 중 각 그룹별로 차지하는 가구 수

2) () 안의 수치는 그룹별 가구 중 중 담보·은행신용·신용카드 대출의 원금 및 이자 상환액이 존재하는 가구 수

자료: 가계금융복지조사 미시원자료, 2014.

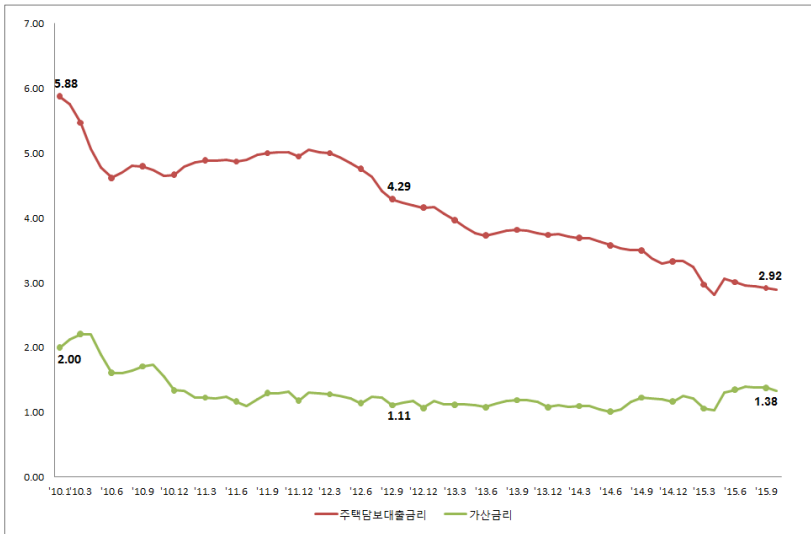
[부도 1] 아파트 KB 지수 및 KAB 지수와 거래량 비교(수도권)



자료: KB부동산알리지의 통계(월간)KB주택가격동향★시계열 자료 '06.1월~'15.6월에서 수도권 APT 매매 가격지수를 이용하여 그래프를 작성함(검색일: 2015.12.14)
 한국감정원 부동산통계정보시스템(<http://www.kreic.co.kr/rone>)에서 부동산통계(실거래가격지수)아파트 실거래가격지수, 부동산통계(부동산 거래)아파트 거래현황 수치를 이용하여 그래프를 작성함(검색일: 2015.12.14)

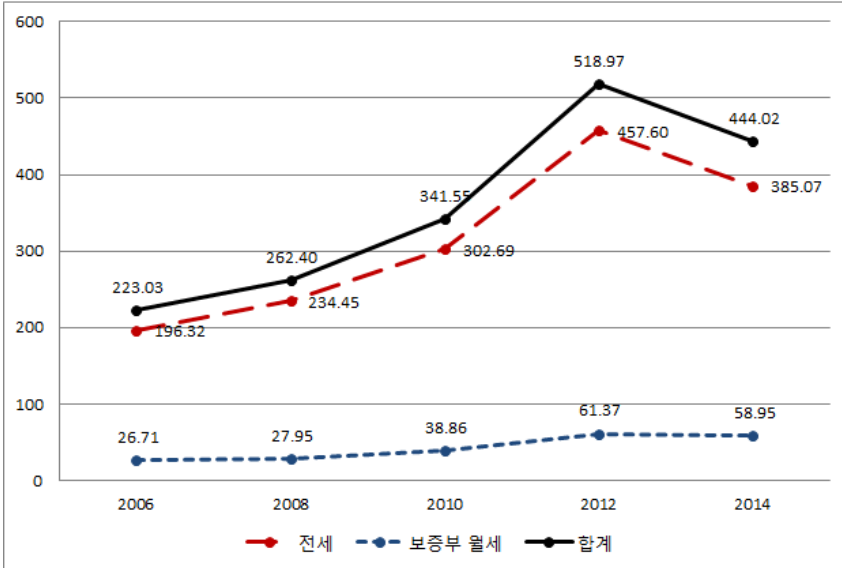
[부도 2] 기준금리 및 가산금리 추이

(단위: %)



자료: 한국은행, 경제통계시스템 <http://ecos.bok.or.kr/> (검색일: 2015. 7. 29)
 전국은행연합회 <http://www.kfb.or.kr/info/cofix.html?S=C> (검색일: 2015. 7. 29)

[부도 3] 주거실태조사 표본으로 추정된 전세 등 보증금총액의 연도별 변화
(단위: 조 원)



자료: 주거실태조사 미시원자료, 2006~2014.

〈부표 9〉 반전세가구들과 보증부월세가구들의 통계량
(단위: 가구, 만 원)

연도	점유형태	구분	평균	표준편차	최소금액	최대금액
2013년	반전세 (332가구)	보증금	5,602	6,244	300	55,000
		월세	19	20	1	170
	보증부월세 (203가구)	보증금	2,227	2,912	100	20,000
		월세	27	19	4	120
2014년	반전세 (347가구)	보증금	6,537	7,274	300	55,000
		월세	18	18	1	140
	보증부월세 (258가구)	보증금	2,361	3,335	100	20,000
		월세	32	25	2	175

자료: 가계금융복지조사 미시원자료, 2013~2014.

〈부표 10〉 반전세가구들과 보증부월세가구들 간 t-검정 결과(2013년)

월세 대비 보증금						
그룹	표본 수	평균	표준오차	표준편차	95% 신뢰구간	
보증부월세	203	119,9301	14,04188	200,066	92,24261	147,6175
반전세	332	826,4473	119,8129	2183,095	590,7565	1062,138
합계	535	558,3669	75,96167	1756,998	409,1466	707,5873
차이		-706,5172	153,6714		-1008,393	-404,6414
차이 = 보증부월세 평균값 - 반전세 평균값					t = -4.5976	
Ho: 차이 = 0			자유도 = 533			
Ha: 차이 < 0 Pr(T < t) = 0.0000		Ha: 차이 ≠ 0 Pr(|T| > |t|) = 0.0000		Ha: 차이 > 0 Pr(T > t) = 1.0000		

자료: 가계금융복지조사 미시원자료, 2013.

〈부표 11〉 반전세가구들과 보증부월세가구들 간 t-검정 결과(2014년)

월세 대비 보증금						
그룹	표본 수	평균	표준오차	표준편차	95% 신뢰구간	
보증부월세	258	124,3544	20,67122	332,029	83,64782	165,0609
반전세	347	1327,577	190,6313	3551,067	952,635	1702,519
합계	605	814,4671	112,2663	2761,386	593,9874	1034,947
차이		-1203,223	221,8436		-1638,902	-767,5426
차이 = 보증부월세 평균값 - 반전세 평균값					t = -5.4237	
Ho: 차이 = 0			자유도 = 603			
Ha: 차이 < 0 Pr(T < t) = 0.0000		Ha: 차이 ≠ 0 Pr(|T| > |t|) = 0.0000		Ha: 차이 > 0 Pr(T > t) = 1.0000		

자료: 가계금융복지조사 미시원자료, 2014.

부 록 3

1. 「소득세법」 비과세소득 규정(제12조)과 「소득세법 시행령」 비과세 주택임대소득 규정(제8조의2) 변화

〈부표 12〉 「소득세법」 비과세소득 규정(제12조) 변화 연혁

소득세법 [법률 제6051호, 1999.12.28, 일부개정]	소득세법 [법률 제9897호, 2009.12.31, 일부개정]	소득세법 [법률 제10408호, 2010.12.27, 일부개정]	소득세법 [법률 제12989호, 2014.12.23., 일부개정]
제12조(비과세소득) 다음 각호의 소득에 대하여는 소득세를 과세하지 아니한다. <개정 1995.12.29, 1996.8.14, 1997.1.13, 1998.12.28, 1999.12.28.>	제12조(비과세소득) 다음 각 호의 소득에 대해서는 소득세를 과세하지 아니한다. (중략)	제12조(비과세소득) 다음 각 호의 소득에 대해서는 소득세를 과세하지 아니한다.<개정 2010.12.27.> (중략)	제12조(비과세소득) 다음 각 호의 소득에 대해서는 소득세를 과세하지 아니한다.<개정 2014.12.23.> (중략)
1. 이자소득중 공익신탁의 이익	2. 사업소득 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 소득 (중략)	2. 사업소득 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 소득	2. 사업소득 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 소득
2. 부동산임대소득중 전답을 작물생산에 이용하게 함으로 인하여 발생하는 소득 및 대통령령이 정하는 주택의 임대소득	나. 대통령령으로 정하는 주택의 임대소득	나. 1개의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득(제99조에 따른 기준시가가 9억 원을 초과하는 주택 및 국외에 소재하는 주택의 임대소득은 제외한다). 이 경우 주택 수의 계산 및 주택임대소득의 산정 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	나. 1개의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득(제99조에 따른 기준시가가 9억 원을 초과하는 주택 및 국외에 소재하는 주택의 임대소득은 제외한다). 또는 해당 과세기간에 대통령령으로 정하는 총수입금액의 합계액이 2천만 원 이하인 자의 주택임대소득(2016년 12월 31일 이전에 끝나는 과세기간까지 발생하는 소득으로 한정한다). 이 경우 주택 수의 계산 및 주택임대소득의 산정 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

〈부표 13〉 「소득세법 시행령」 비교세 주택임대소득 규정(제8조의2) 변화 연혁

<p style="text-align: center;">소득세법 시행령 [대통령령 제16664호, 1999.12.31, 일부개정]</p>	<p style="text-align: center;">소득세법 시행령 [대통령령 제18173호, 2003.12.30, 일부개정]</p>
<p>제8조의2 (비과세 주택임대소득) ① 법 제12조제2호에서 “대통령령이 정하는 주택의 임대소득”이라 함은 3개 이하의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득으로서 다음 각호의 1에 해당하는 주택임대소득을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 농어촌지역(수도권정비계획법에 의한 수도권지역외의 읍·면 지역을 말한다. 이하 이조에서 같다)외의 지역에 소재하는 주택을 2개이하 소유하는 자의 주택임대소득. 다만, 다음 각목의 1에 해당하는 주택임대소득을 제외한다. <p>가. 고급주택의 임대소득</p> <p>나. 연면적이 116제곱미터(공동주택의 경우에는 전용면적 85제곱미터)를 초과하는 주택을 2개 소유하는 자의 주택임대소득</p> <p>다. 농어촌지역에 소재하는 고급주택을 1개 이상 소유하면서 농어촌지역외의 지역에 나목에서 규정하는 연면적을 초과하는 주택을 소유하는 자의 주택임대소득</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 농어촌지역에 소재하는 주택을 3개 이하 소유하는 자의 주택임대소득. 다만, 고급주택의 임대소득을 제외한다. <p style="text-align: center;">② 제1항의 규정을 적용함에 있어서 주택수의 계산은 다음 각호에 의한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 다가구주택은 1개의 주택으로 보되, 구분登記된 경우에는 각각을 1개의 주택으로 계산 2. 공동소유의 주택은 지분이 가장 큰 자의 소유로 계산 3. 임차 또는 전세 받은 주택을 전대하거나 전전세하는 경우에는 당해 임차 또는 전세 받은 주택을 임차인 또는 전세 받은 자의 주택으로 계산 	<p>제8조의2 (비과세 주택임대소득) ① 법 제12조제2호에서 “대통령령이 정하는 주택의 임대소득”이라 함은 2개 이하의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득(고가주택의 임대소득을 제외한다)을 말한다.(개정 2003.12.30)</p> <p style="text-align: center;">② 제1항의 규정을 적용함에 있어서 주택수의 계산은 다음 각호에 의한다.(개정 2000.12.29)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 다가구주택은 1개의 주택으로 보되, 구분登記된 경우에는 각각을 1개의 주택으로 계산 2. 공동소유의 주택은 지분이 가장 큰 자의 소유로 계산하되, 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우에는 각각의 소유로 계산. 다만, 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우로서 그들이 합의하여 그들중 1인을 당해 주택의 임대수입의 귀속자로 정한 경우에는 그의 소유로 계산한다. 3. 임차 또는 전세 받은 주택을 전대하거나 전전세하는 경우에는 당해 임차 또는 전세 받은 주택을 임차인 또는 전세 받은 자의 주택으로 계산 4. 본인과 배우자가 각각 주택을 소유하는 경우에는 이를 합산 <p style="text-align: center;">③ 제1항에서 “고가주택”이라 함은 과세기간 종료일 또는 당해 주택의 양도일 현재 법 제99조의 규정에 의한 기준시가가 6억 원을 초과하는 주택을 말한다.(개정 2002.12.30)</p> <p style="text-align: center;">④ 제1항 내지 제3항에 규정된 사항외에 주택임대소득의 산정에 관하여 필요한 사항은 재정경제부령으로 정한다.</p> <p style="text-align: center;">[본조신설 1999.12.31.]</p>

<p>4. 본인과 배우자가 각각 주택을 소유하는 경우에는 이를 합산</p> <p>③ 제1항에서 “고급주택”이라 함은 제156조의 규정에 의한 고급주택을 말한다. 다만, 제156조제1호 및 제2호중 “양도당시의 실지 거래가액”은 “법 제99조의 규정에 의한 기준 시가”로 보며, 다가구주택에 대하여는 제156조제2호의 규정을 적용하지 아니한다.</p> <p>④ 제1항 내지 제3항에 규정된 사항외에 주택임대소득의 산정에 관하여 필요한 사항은 재정경제부령으로 정한다.</p> <p>[본조신설 1999.12.31]</p>	
--	--

소득세법 시행령 [대통령령 제19327호, 2006.2.9, 일부개정]	소득세법 시행령 [대통령령 제20720호, 2008.2.29, 타법개정]
<p>제8조의2 (비과세 주택임대소득) ① 법 제12조제2호에서 “대통령령이 정하는 주택의 임대소득”이라 함은 1개의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득(고가주택의 임대소득을 제외한다)을 말한다.(개정 2003.12.30, 2006.2.9)</p> <p>② 제1항의 규정을 적용함에 있어서 주택수의 계산은 다음 각호에 의한다.(개정 2000.12.29)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 다가구주택은 1개의 주택으로 보되, 구분등기된 경우에는 각각을 1개의 주택으로 계산 2. 공동소유의 주택은 지분이 가장 큰 자의 소유로 계산하되, 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우에는 각각의 소유로 계산. 다만, 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우로서 그들이 합의하여 그들중 1인을 당해 주택의 임대수입의 귀속자로 정한 경우에는 그의 소유로 계산한다. 3. 임차 또는 전세 받은 주택을 전대하거나 전전세하는 경우에는 당해 임차 또는 전세 받은 주택을 임차인 또는 전세 받은 자의 주택으로 계산 4. 본인과 배우자가 각각 주택을 소유하는 경우에는 이를 합산 <p>③ 제1항에서 “고가주택”이라 함은 과세기간 종료일 또는 당해 주택의 양도일 현재 법 제99조의 규정에 의한 기준시가가 6억 원을 초과하는 주택을 말한다.(개정 2002.12.30)</p> <p>④ 제1항 내지 제3항에 규정된 사항외에 주택임대소득의 산정에 관하여 필요한 사항은 재정경제부령으로 정한다.</p> <p>[본조신설 1999.12.31.]</p>	<p>제8조의2 (비과세 주택임대소득) ① 법 제12조제2호에서 “대통령령이 정하는 주택의 임대소득”이라 함은 1개의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득(고가주택의 임대소득을 제외한다)을 말한다. 다만, 국외에 소재하는 주택의 임대소득은 주택 수에 관계없이 과세한다.(개정 2003. 12.30, 2006.2.9, 2008.2.22)</p> <p>② 제1항의 규정을 적용함에 있어서 주택수의 계산은 다음 각호에 의한다.(개정 2000.12.29)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 다가구주택은 1개의 주택으로 보되, 구분등기된 경우에는 각각을 1개의 주택으로 계산 2. 공동소유의 주택은 지분이 가장 큰 자의 소유로 계산하되, 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우에는 각각의 소유로 계산. 다만, 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우로서 그들이 합의하여 그들중 1인을 당해 주택의 임대수입의 귀속자로 정한 경우에는 그의 소유로 계산한다. 3. 임차 또는 전세 받은 주택을 전대하거나 전전세하는 경우에는 당해 임차 또는 전세 받은 주택을 임차인 또는 전세 받은 자의 주택으로 계산 4. 본인과 배우자가 각각 주택을 소유하는 경우에는 이를 합산 <p>③ 제1항에서 “고가주택”이라 함은 과세기간 종료일 또는 당해 주택의 양도일 현재 법 제99조의 규정에 의한 기준시가가 6억 원을 초과하는 주택을 말한다.(개정 2002.12.30)</p> <p>④ 제1항 내지 제3항에 규정된 사항외에 주택임대소득의 산정에 관하여 필요한 사항은 기획재정부령으로 정한다.(개정 2008.2.29)</p> <p>[본조신설 1999.12.31.]</p>

<p style="text-align: center;">소득세법 시행령 [대통령령 제21301호, 2009.2.4, 일부개정]</p>	<p style="text-align: center;">소득세법 시행령 [대통령령 제26067호, 2015.2.3, 일부개정]</p>
<p>제8조의2(비과세 주택임대소득) ① 법 제12조제2호에서 “대통령령이 정하는 주택의 임대소득”이라 함은 1개의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득(고가주택의 임대소득을 제외한다)을 말한다. 다만, 국외에 소재하는 주택의 임대소득은 주택 수에 관계없이 과세한다.(개정 2003.12.30, 2006.2.9, 2008.2.22)</p> <p>② 제1항의 규정을 적용함에 있어서 주택수의 계산은 다음 각호에 의한다.(개정 2000.12.29)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 다가구주택은 1개의 주택으로 보되, 구분登記된 경우에는 각각을 1개의 주택으로 계산 2. 공동소유의 주택은 지분이 가장 큰 자의 소유로 계산하되, 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우에는 각각의 소유로 계산. 다만, 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우로서 그들이 합의하여 그들중 1인을 당해 주택의 임대수입의 귀속자로 정한 경우에는 그의 소유로 계산한다. 3. 임차 또는 전세 받은 주택을 전대하거나 전전세하는 경우에는 당해 임차 또는 전세 받은 주택을 임차인 또는 전세 받은 자의 주택으로 계산 4. 본인과 배우자가 각각 주택을 소유하는 경우에는 이를 합산 <p>③ 제1항에서 “고가주택”이란 과세기간 종료일 또는 해당 주택의 양도일 현재 법 제99조에 따른 기준시가가 9억 원을 초과하는 주택을 말한다.(개정 2002.12.30, 2009.2.4)</p> <p>④ 제1항 내지 제3항에 규정된 사항외에 주택임대소득의 산정에 관하여 필요한 사항은 기획재정부령으로 정한다.(개정 2008.2.29.)</p> <p>[본조신설 1999.12.31.]</p>	<p>제8조의2(비과세 주택임대소득) ① 법 제12조제2호나목에 따른 주택에는 주택부수토지가 포함된다.(개정 2010.12.30)</p> <p>② 제1항에서 “주택”이란 상시 주거용(사업을 위한 주거용의 경우는 제외한다)으로 사용하는 건물을 말하고, “주택부수토지”란 주택에 딸린 토지로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 면적 중 넓은 면적 이내의 토지를 말한다.(신설 2010.2.18)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 건물의 연면적(지하층의 면적, 지상층의 주차용으로 사용되는 면적, 「건축법 시행령」 제34조제3항에 따른 피난안전구역의 면적 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설의 면적은 제외한다) 2. 건물이 정착된 면적에 5배(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역 밖의 토지의 경우에는 10배)를 곱하여 산정한 면적 <p>③ 법 제12조제2호나목을 적용할 때 주택수는 다음 각 호에 따라 계산한다.(개정 2000.12.29, 2010.2.18, 2010.12.30)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 다가구주택은 1개의 주택으로 보되, 구분登記된 경우에는 각각을 1개의 주택으로 계산 2. 공동소유의 주택은 지분이 가장 큰 자의 소유로 계산하되, 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우에는 각각의 소유로 계산. 다만, 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우로서 그들이 합의하여 그들중 1인을 당해 주택의 임대수입의 귀속자로 정한 경우에는 그의 소유로 계산한다. 3. 임차 또는 전세 받은 주택을 전대하거나 전전세하는 경우에는 당해 임차 또는 전세 받은 주택을 임차인 또는 전세 받은 자의 주택으로 계산

	<p>4. 본인과 배우자가 각각 주택을 소유하는 경우에는 이를 합산</p> <p>④ 제2항을 적용할 때 주택과 부가가치세가 과세되는 사업용 건물(이하 이 조에서 “사업용 건물”이라 한다)이 함께 설치되어 있는 경우 그 주택과 주택부수토지의 범위는 다음 각 호의 구분에 따른다. 이 경우 주택과 주택부수토지를 2인 이상의 임차인에게 임대한 경우에는 각 임차인의 주택 부분의 면적(사업용을 위한 거주용은 제외한다)과 사업용건물 부분의 면적을 계산하여 각각 적용한다.(신설 2010.2.18)</p> <p>1. 주택 부분의 면적이 사업용건물 부분의 면적보다 큰 때에는 그 전부를 주택으로 본다. 이 경우 해당 주택의 주택부수토지의 범위는 제2항과 같다.</p> <p>2. 주택 부분의 면적이 사업용건물 부분의 면적과 같거나 그 보다 작은 때에는 주택 부분 외의 사업용건물 부분은 주택으로 보지 아니한다. 이 경우 해당 주택의 주택부수토지의 면적은 총토지면적에 주택 부분의 면적이 총건물면적에서 차지하는 비율을 곱하여 계산하며, 그 범위는 제2항과 같다.</p> <p>⑤ 법 제12조제2호나목 전단에 따른 “기준 시가가 9억원을 초과하는 주택”은 과세기간 종료일 또는 해당 주택의 양도일을 기준으로 판단한다.(개정 2010.12.30)</p> <p>⑥ 법 제12조제2호나목 전단에서 “대통령령으로 정하는 총수입금액의 합계액”이란 주거용 건물 임대업에서 발생한 수입금액의 합계액을 말한다.(개정 2015.2.3.)</p> <p>⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따른 사항 외에 주택임대소득의 산정에 필요한 사항은 기획재정부령으로 정한다.(신설 2015.2.3)</p> <p>[본조신설 1999.12.31]</p>
--	---

2. 그 외 주택임대사업 및 임대소득과세 관련 법규정

「소득세법」 제14조 제3호(분리과세 주택임대소득)

③ 다음 각 호에 따른 소득의 금액은 종합소득과세표준을 계산할 때 합산하지 아니한다. <개정 2010.12.27., 2011.7.14., 2013.1.1., 2014.12.23.>

1. 「조세특례제한법」 또는 이 법 제12조에 따라 과세되지 아니하는 소득
2. 대통령령으로 정하는 일용근로자(이하 “일용근로자”라 한다)의 근로소득
3. 제129조제1항제1호가목 또는 같은 조 제2항의 세율에 따라 원천징수하는 이자소득 및 배당소득과 제16조제1항제10호에 따른 직장공제회 초과반환금
4. 법인으로 보는 단체 외의 단체 중 수익을 구성원에게 배분하지 아니하는 단체로서 단체명을 표기하여 금융거래를 하는 단체가 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제2조제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 금융회사등(이하 “금융회사등”이라 한다)으로부터 받는 이자소득 및 배당소득
5. 「조세특례제한법」에 따라 분리과세되는 소득
6. 제3호부터 제5호까지의 규정 외의 이자소득과 배당소득(제17조제1항제8호에 따른 배당소득은 제외한다)으로서 그 소득의 합계액이 2천만 원(이하 “이자소득등의 종합과세기준금액”이라 한다) 이하이면서 제127조에 따라 원천징수된 소득
7. 해당 과세기간에 대통령령으로 정하는 총수입금액의 합계액이 2천만 원 이하인 자의 주택임대소득(이하 “분리과세 주택임대소득”이라 한다). 이 경우 주택임대소득의 산정 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(중략)

[전문개정 2009.12.31.][시행일 : 2017.1.1.] 제14조제3항제7호

「소득세법」 제25조(총수입금액 계산의 특례) ① 거주자가 부동산 또는 그 부동산상의 권리 등을 대여하고 보증금·전세금 또는 이와 유사한 성질의 금액(이하 이 항에서 “보증금등”이라 한다)을 받은 경우에는 대통령령으로

정하는 바에 따라 계산한 금액을 사업소득금액을 계산할 때에 총수입금액에 산입(算入)한다. 다만, 주택을 대여하고 보증금등을 받은 경우에는 3주택(주거의 용도로만 쓰이는 면적이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택으로서 해당 과세기간의 기준시가가 3억 원 이하인 주택은 2016년 12월 31일까지는 주택 수에 포함하지 아니한다. 이상을 소유하고 해당 주택의 보증금등의 합계액이 3억 원을 초과하는 경우를 말하며, 주택 수의 계산 그밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2012.1.1., 2014.1.1.>

② 거주자가 재고자산(在庫資産) 또는 임목을 가사용으로 소비하거나 종업원 또는 타인에게 지급한 경우에도 이를 소비하거나 지급하였을 때의 가액에 해당하는 금액은 그 소비하거나 지급한 날이 속하는 과세기간의 사업소득금액 또는 기타소득금액을 계산할 때 총수입금액에 산입한다. [전문개정 2009.12.31.]

「소득세법 시행령」 제53조(총수입금액계산의 특례) ① 삭제(2010.2.18.)

② 삭제(2010.2.18.)

③ 법 제25조제1항 본문에 따라 총수입금액에 산입할 금액은 다음 각 호의 구분에 따라 계산한다. 이 경우 총수입금액에 산입할 금액이 영보다 적은 때에는 없는 것으로 보며, 적수의 계산은 매월 말 현재의 법 제25조제1항 본문에 따른 보증금등(이하 이 조에서 “보증금등”이라 한다)의 잔액에 경과일수를 곱하여 계산할 수 있다. <개정 2010.2.18.>

1. 주택과 주택부수토지를 임대하는 경우(주택부수토지만 임대하는 경우는 제외한다)

총수입금액에 산입할 금액=(해당 과세기간의 보증금등-3억 원(보증금등을 받은 주택이 2주택 이상인 경우에는 보증금등의 적수가 가장 큰 주택의 보증금등부터 순서대로 뺀다)의 적수×60/100×1/365(윤년의 경우에는 366)×금융회사 등의 정기예금이자율을 고려하여 기획재정부령으로 정하는 이자율(이하 이 조에서 “정기예금이자율”이라 한다)-해당 과세기간의 해당 임대사업부분에서 발생한 수입이자와 할인료 및

배당금의 합계액

2. 제1호 외의 경우

총수입금액에 산입할 금액=(해당 과세기간의 보증금등의 적수-임대
용부동산의 건설비 상당액의 적수)×1/365(윤년의 경우에는 366)×정기
예금이자율-해당 과세기간의 해당 임대사업부분에서 발생한 수입이
자와 할인료 및 배당금의 합계액

「소득세법」 제64조의2(주택임대소득에 대한 세액 계산의 특례) ① 분리과세
주택임대소득이 있는 거주자의 종합소득 결정세액은 다음 각 호의 세액
중 하나를 선택하여 적용한다.

1. 제14조제3항제7호를 적용하기 전의 종합소득 결정세액
2. 다음 각 목의 세액을 더한 금액

- 가. 분리과세 주택임대소득에 대한 사업소득금액(분리과세 주택임대소득
을 제외한 해당 과세기간의 종합소득금액이 2,000만 원 이하인 경우
에는 400만 원을 차감한 금액)에 100분의 14를 곱하여 산출한 금액
- 나. 가목 외의 종합소득 결정세액

② 분리과세 주택임대소득에 대한 종합소득 결정세액의 계산에 필요한 사
항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2014.12.23.]

[시행일 : 2017.1.1.] 제64조의2

「소득세법」 제168조(사업자등록 및 고유번호의 부여)

① 새로 사업을 시작하는 사업자는 사업장 소재지 관할 세무서장에게 등
록하여야 한다. 다만, 분리과세 주택임대소득만 있는 사업자의 경우에는
그러하지 아니하다. <개정 2014.12.23.>

② 「부가가치세법」에 따라 사업자등록을 한 사업자는 해당 사업에 관하여
제1항에 따른 등록을 한 것으로 본다.

③ 이 법에 따라 사업자등록을 하는 사업자에 대해서는 「부가가치세법」

제8조를 준용한다.〈개정 2013.6.7.〉

⑤ 사업장 소재지나 법인으로 보는 단체 외의 사단·재단 또는 그 밖의 단체의 소재지 관할 세무서장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 고유번호를 매길 수 있다.

1. 종합소득이 있는 자로서 사업자가 아닌 자
2. 「비영리민간단체 지원법」에 따라 등록된 단체 등 과세자료의 효율적 처리 및 소득공제 사후 검증 등을 위하여 필요하다고 인정되는 자

[전문개정 2009.12.31.]

[시행일 : 2017.1.1.] 제168조제1항

「부가가치세법」 제26조(재화 또는 용역의 공급에 대한 면세)

① 다음 각 호의 재화 또는 용역의 공급에 대하여는 부가가치세를 면제한다.

1. 가공되지 아니한 식료품(食用)으로 제공되는 농산물, 축산물, 수산물과 임산물을 포함한다 및 우리나라에서 생산되어 식용으로 제공되지 아니하는 농산물, 축산물, 수산물과 임산물로서 대통령령으로 정하는 것
2. 수돗물
3. 연탄과 무연탄
4. 여성용 생리 처리 위생용품
5. 의료보건 용역(수의사의 용역을 포함한다)으로서 대통령령으로 정하는 것과 혈액
6. 교육 용역으로서 대통령령으로 정하는 것
7. 여객운송 용역. 다만, 항공기, 고속버스, 전세버스, 택시, 특수자동차, 특종선박(特種船舶) 또는 고속철도에 의한 여객운송 용역으로서 대통령령으로 정하는 것은 제외한다.
8. 도서(도서대여 용역을 포함한다), 신문, 잡지, 관보(官報), 「뉴스통신 진흥에 관한 법률」에 따른 뉴스통신 및 방송으로서 대통령령으로 정하는 것. 다만, 광고는 제외한다.
9. 우표(수집용 우표는 제외한다), 인지(印紙), 증지(證紙), 복권 및 공중전화

10. 「담배사업법」 제2조에 따른 담배로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것
 - 가. 「담배사업법」 제18조제1항에 따른 판매가격이 대통령령으로 정하는 금액 이하인 것
 - 나. 「담배사업법」 제19조에 따른 특수용담배로서 대통령령으로 정하는 것
11. 금융·보험 용역으로서 대통령령으로 정하는 것
12. 주택과 이에 부수되는 토지의 임대 용역으로서 대통령령으로 정하는 것
13. 「주택법」 제44조제2항에 따른 관리규약에 따라 같은 법 제2조제14호에 따른 관리주체 또는 같은 법 제43조제3항에 따른 입주자대표회의가 제공하는 같은 법 제2조제9호에 따른 복리시설인 공동주택 어린이집의 임대 용역
14. 토지
15. 저술가·작곡가나 그 밖의 자가 직업상 제공하는 인적(人的) 용역으로서 대통령령으로 정하는 것
16. 예술창작품, 예술행사, 문화행사 또는 아마추어 운동경기로서 대통령령으로 정하는 것
17. 도서관, 과학관, 박물관, 미술관, 동물원, 식물원, 그 밖에 대통령령으로 정하는 곳에 입장하게 하는 것
18. 종교, 자선, 학술, 구호(救護), 그 밖의 공익을 목적으로 하는 단체가 공급하는 재화 또는 용역으로서 대통령령으로 정하는 것
19. 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합이 공급하는 재화 또는 용역으로서 대통령령으로 정하는 것
20. 국가, 지방자치단체, 지방자치단체조합 또는 대통령령으로 정하는 공익단체에 무상(無償)으로 공급하는 재화 또는 용역
 - ② 제1항에 따라 면세되는 재화 또는 용역의 공급에 통상적으로 부수되는 재화 또는 용역의 공급은 그 면세되는 재화 또는 용역의 공급에 포함되는 것으로 본다.

「주택임대차 보호법」 제7조(차임 등의 증감청구권) 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 다만, 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.

[전문개정 2008.3.21.]

제7조의2(월차임 전환 시 산정률의 제한) 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우에는 그 전환되는 금액에 다음 각 호 중 낮은 비율을 곱한 월차임(月借賃)의 범위를 초과할 수 없다. <개정 2010.5.17., 2013.8.13.>

1. 「은행법」에 따른 은행에서 적용하는 대출금리와 해당 지역의 경제여건 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율
 2. 한국은행에서 공시한 기준금리에 대통령령으로 정하는 배수를 곱한 비율
- [전문개정 2008.3.21.]

제8조(보증금 중 일정액의 보호) ① 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자(擔保物權者)보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조제1항의 요건을 갖추어야 한다.

② 제1항의 경우에는 제3조의2제4항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.

③ 제1항에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 제8조의2에 따른 주택임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정한다. 다만, 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택가액(대지의 가액을 포함한다)의 2분의 1을 넘지 못한다. <개정 2009.5.8.> [전문개정 2008.3.21.]

〈부표 14〉 대륙법(Civil law)계 국가의 전세제도(antichresis)

국가	참조 법규정	부동산 수확물 처리	공공계약서 요건	세금납부 및 비용지불주체	보증금 미반환 시 세입자 권리구제	부동산 압류시 세입자 우선권리 여부	세입자의 전대 가능 여부
스페인	Chapter IV Arts. 1881-1886	이자지불과 상계처리하도록 협의가능	불필요	세입자가 부동산 내 수확물에서 차감지급.	부동산 압류 후 매각요청 가능	언급되지 않음	언급되지 않음
프랑스	Chapter II Arts. 2085-2091	일부분은 이자지불과 상계처리가능. 협의되지 않았다면 임대주에게 수확물 보고의무.	필요(공문서로 등록)	계약서에 별다른 언급이 없는 한 세입자가 부동산 내 수확물에서 차감지급.	부동산 압류 후 매각요청 가능	○ (Tul Law Rev, 1939, 140)	○ (Tul Law Rev, 1939, 134)
루이지애나 (미국 남부의 주)	Title XX Arts. 3176- 3181	이자지급 규정이 없을 시 원본에서 수확물을 분리하여 일부분을 이자로 상계처리. 협의되지 않았다면 임대주에게 수확물 보고의무	불필요	세입자가 부동산 내 수확물에서 차감지급.	부동산 압류 후 매각요청 가능	× (Art 3181; Tul Law Rev, 1939, 140)	○
아르헨티나	Titulo 16 Arts. 3239-3261	이자지급 규정이 없을 시 원본에서 수확물을 분리하여 일부분을 이자로 상계처리. 협의되지 않았다면 임대주에게 수확물 보고의무	불필요	세입자가 부동산 내 수확물에서 차감지급하나, 세입자가 부동산에 투자 시 주인은 자본지출비용을 상환해야 하나 부동산가치 증가는 임대주에게 귀속	부동산 압류 후 매각요청 가능	○	○
볼리비아	Libro V, Arts 1429-435	수확물은 이자로서 먼저 적용되고 그 후에 원금에 적용됨	필요(공문서로 등록)	세입자가 부동산 내 수확물에서 차감지급.	부동산 압류 후 매각요청 가능	○	× (Medinacelli, 2006)

자료: Authors' compilation from civil codes, Tulane Law Review(1939) and personal communication with E. Medinacelli(2006). Ignacio Navarro, Geoffrey K. Turnbull, "Antichresis leases: Theory and empirical evidence from the Bolivian experience," Regional Science and Urban Economics 40(2010), p.35 table1을 번역하여 재인용

우리나라 주택임대소득과세의 정상화 연구: 간주임대료를 중심으로

노 영 훈

우리나라의 최근 주택임대시장의 변화는 전세의 월세화라고 압축적으로 표현할 수 있다. 전세는 과거 1995년 인구주택총센서스까지만 해도 자가점유(53%) 다음으로 높은 30%의 비중을 차지하는 주요 점유유형이었다. 그러나 세계금융위기 이후 주택매매가격의 하향안정세가 유지되자 주택가격상승 기대가 낮아지고, 가구들은 주택자산의 소유와 주거서비스의 소비 의사결정을 분리시키면서 동시에 주거서비스 소비를 주택임대시장 내에서 해결하려는 행태가 보편화되었다. 그 결과 과거 전세 위주의 주택임대차시장에서 전세수급 불일치에 따라 전세금이 급등하게 되고 전세계약 갱신 시 전세보증금 인상분을 월세화하는 반전세 형태의 계약이 2012년 이후 크게 늘어나게 되었다. 본 연구는 주택임대시장에서 진행되고 있는 변화를 센서스, 가계금융복지조사 등 각종 통계자료를 통해 확인하고, 표본조사자료를 기초로 주택 임대보증금 총액의 규모 등을 추정한 후, 2012년 전세가구들의 주택점유 형태 변화를 추적하여 그 행태를 설명하는 다항 및 순서형 프로빗모형을 통해 실증분석을 수행하여 다음의 결과를 얻었다.

첫째, 2014년 말 기준 전국 646만여 임차가구들의 임대보증금은 430조 원 정도이며 84%가 전세보증금이었고 78%가 수도권지역에 소재하였다. 또 2011년에서 2012년까지의 기간 중 임대보증금 총액이 가장 많이 증가하였으나 그 이후부터는 보증금인상의 월세로의 전환 즉 반전세화의 진전에 따

라 보증금총액 규모는 크게 늘지 않음을 확인할 수 있었다.

둘째, 가구의 순자산이 적을수록 그리고 경상소득이 많을수록 월세를 일부분이나마 내는 형태인 보증부월세나 반전세 임대유형을 경험하게 될 확률이 높았다. 가구의 나이, 성별, 교육수준, 결혼 여부, 가구원 수들과 같은 인구구조적 변수들의 경우, 전세에서 자가로의 전환 형태에서는 통계적으로 의미 있는 설명력을 보였으나, 임차가구로 남으면서(순수)전세에서 일부월세화가 이루어지는 패턴변화의 경우들에서는 통계적으로 의미 있는 설명력을 보이지 못하였다. 잠재적 경제적 능력 면에서 월세경험가구가 전세유지가구보다 우월하지는 않지만 자가전환가구는 전세유지 및 월세경험가구보다 우월함을 나타냈다. 또한 경상소득과 달리 순자산이 많은 가구일수록 월세경험, 전세유지, 그리고 자가전환의 순서로 관찰될 확률이 높은 것으로 나타났으며, 결혼 여부와 이사 여부도 마찬가지로 순서로 그리고 교육수준은 역의 순서로 관찰될 확률이 높았다. 이러한 결과는 모두 선형적으로 예측가능한 결과로서, 전세금 급등기에 집주인의 전세금 인상요구를 수용할 수 있을 만큼의 순자산축적이 부족할수록, 그리고 2년간의 평균적 경상소득이 높을수록(부분)월세화요구에 응할 만큼의 현금흐름이 뒷받침되어 반전세나 보증부월세로 임대유형을 바꿀 확률이 높은 것으로 나타났다.

다음으로, 전세가 우리나라에만 고유하게 존재하는 주택임대차 유형이 아니고 대륙법(civil law) 체계 국가에서는 과거와 현재 두루 관찰되는 제도임을 확인하였다. 재산권에서 사용수익권만을 분리하여 금융상품화한 것으로, 월세보다도 계약기간 동안 계약불이행위험(risk)이 낮아서 계약 당사자인 임대주와 임차인 쌍방 모두에게 편익을 제공하는 순기능 때문에 자생적으로 발생하였으며, 제도권 주택금융기관의 발전 정도와 맞물려 우리나라에서는 상당기간 존재할 수밖에 없으며 인위적으로 폐지해야 할 후진적인 제도도 아니라고 판단된다.

주택임대차 시장에서 보증부월세 및 반전세가 차지하는 비중이 늘어나면서, 또 순수전세와 순수월세를 양극단으로 하는 다양한 임대보증금과 월세 수취액의 조합들(combinations)을 조건으로 하는 임대유형들이 상당기간 병

존할 것으로 전망됨에 따라 임대보증금과 월세수취액에 대한 주택임대소득 차등과세문제는 최소화가 궁극적인 목표일 것이다. 그러나 우리나라는 주택 임대소득은 비과세가 원칙이고 예외적으로 과세하는 경우로서 주택의 고가 여부, 소유주택 수 등을 기준으로 삼았다. 이는 과세당국이 실제 주택임대소득을 파악하는 세원관리에 애로를 겪은데 근본 원인이 있으며, 이에 따라 실질적인 과세는 적극적으로 이루어지지 않았다는 판단이다. 과세자료 공유에 따라 세무행정 기반이 향상되는 정도에 맞추어 전세보증금에 대한 간주 임대소득 과세보다는 월세에 대한 임대소득 과세를 우선적으로 추진하되, 별도의 사업자등록제도 신설보다는 주택임대소득도 종합소득세 과세체계 내에서 과세함으로써 자진신고납부제도의 특성을 활용하고, 무신고 및 불성실 신고는 적극적인 신고안내와 세무조사를 통해 해결하는 것이 바람직하다는 판단이다.

On Korean Housing Rental market and the feasibility of presumptive income taxation of Chonsei deposit

Younghoon Ro

Recent changes in Korean housing rental market can be epitomized as the housing tenure transition from pure chonsei toward hybrid rental with various combinations of deposit and monthly rent payment. Chonsei has been the most popular and dominant form of housing rental tenure up until 1995 Census, taking 30% proportion after the 53% of owner-occupying household. Chonsei is a lease contract in which landlord and tenant swap the property and the lump-sum cash and agrees to convey both assets to each other at the end of the lease, while netting out implicit periodic rent and interest payment streams during the contract period. This kind of unbundling the right of use and exclusion (usufruct) from property rights and transferring to the tenant in return for the deposit money can be interpreted as a secured lending with the property itself as the collateral. Chosei is not unique in the world since the antichresis contract in civil law countries like France, Spain, Boliva had been into practice for long time. In that sense chonsei can be called as the South Korean version of the antichresis. Currently, the top 4 major cities of Boliva has 10 to 12% of homes under antichresis, which is around 1/4 of the total rental housing.

First, this paper tried to estimate the total amount of deposit money in

Korean housing rental market, and found that the total sum reached 430 trillion KRW in 2014 after the chonseil deposit escalating period of 2012-2013. With the low interest and inflation rate prevailed landlords would not lease their house in the pure form of chonseil and tenants also can not afford to come up with the increased lump-sum deposit money. As the investment opportunity return on the deposit money become so low and chonseil offering so scarce that landlords' started to transform the pure chonseil tenure into some hybrid rental tenures with the combination of deposit and monthly rental payment. We call it semi-chonseil hereafter.

Second, we examined how chonseil renters changed their housing tenure and what is the main driver in tenure change based on the 3,021 sample household data of Korean (panel) Survey of Household Finance and Welfare. We classified the year 2012 chonseil renters into 3 groups: ① continuous chonseil renters, ② year 2012 chonseil renters who experienced semi-chonseil or some rent payment rental mode afterwards, ③ year 2012 chonseil renters who became owner-occupiers afterward. The multi-nomial and ordered probit model was adopted and the following regression results obtained. As the net wealth accumulation become low and the current income become large in the sample household, the year 2012 chonseil renters will be more likely to experience semi-chonseil or rental with deposit and monthly rent payment. The explanatory variables like householder's age, sex, education level, marital status, and the size of the household have statistically significant impact upon the tenure change from chonseil to owner-occupier mode, while these demographic factors do not affect the behavioral tenure change of chonseil to semi-chonseil or monthly-rental. All these findings can be anticipated a priori since becoming a homeowner involves various demographic considerations while the choice between chonseil and hybrid rental with the combination of de-

posit and rent is purely a financial decision-making matter.

Third, even with this trend of rental tenure change from pure chonsei toward some form of monthly payment so important in the market, we predict that in near future pure chonsei will not become extinct and Korean housing rental market will witness the various forms of rental contracts. Then the differential income tax treatment towards deposit money and explicit rent payment would result in the equity and economic inefficiency issues. By reviewing the long history of Korean taxation of housing rental income, we come to the conclusion that taxation-or-exemption-principle on the basis of whether the landlord owns three or more houses, or whether rental house is expensive one, etc. is not an adequate criterion for rental income taxation. The previous presumptive taxation methodology of transforming chonsei deposit money into implicit rental income by multiplying some rate of investment return could no longer be viable in the times of low interest rate. It also needs to be reminded that the deposit money provided by tenant is in essence landlords' debt incurred together with house rental, and should be returned to landlords at the end of contract.

Fourth, we surveyed other countries' tax policy towards housing rental income and conclude that rental income should be assessed within the comprehensive individual income tax scheme. All the features of self-assessment type compliance, progressive tax rate schedule, design of proper penalty toward non-filers and under-reporting, and tax auditing would contribute to the desirable housing rental income taxation.

■ 저자약력

노영훈

서울대학교 경제학과 졸업
미국 Columbia University 경제학 박사
미국 Harvard 법대 초빙연구위원(visiting scholar)
중국 상하이 복旦(Fudan)대 경제학부 초청교수
현, 한국조세재정연구원 선임연구위원

자료 수집 및 정리

권선정 한국조세재정연구원 연구원

연구보고서 15-02

우리나라 주택임대소득과세의 정상화 연구: 간주임대료를 중심으로

발행	행	2015년 12월 31일
저자	자	노영훈
발행인	인	박형수
발행처	처	한국조세재정연구원
주소	소	30147 세종특별자치시 한누리대로 1924
전화	화	(044)414-2114(代)
홈페이지	지	www.kipf.re.kr
등록	록	1993. 7. 15. 제2014-24호
정가	가	6,000원
조판 및 인쇄	쇄	고려씨엔피 (02)2277-1508/9
I S B N		978-89-8191-788-3 93320

© 한국조세재정연구원 2015 * 잘못 만들어진 책은 바꾸어 드립니다.