

주요국의 주택임대소득 과세제도 연구

최인혁 · 송은주 · 박하영

2023. 12.

KOREA INSTITUTE OF PUBLIC FINANCE

연 구 진

연구책임자

최 인 혁 부연구위원

공동연구원

송 은 주 책임연구원

박 하 영 특수전문직 3급

목 차

I. 서론	7
II. 우리나라 주택임대소득 과세제도 및 개정 연혁	11
1. 주택임대소득 과세제도	11
가. 임대소득에 대한 개인소득세 개요	11
나. 임대수입 및 공제 가능 비용	14
다. 결손금	20
라. 과세특례	20
2. 주요 개정 연혁	21
가. 2013년 이전 주요 개정 내용	21
나. 2014년부터 2017년까지 주요 개정 내용	24
다. 2018년 이후 주요 개정 내용	25
III. 주택임대사업자 등록제도 및 주택임대 현황	32
1. 주택임대사업자 등록제도	32
2. 주택임대 현황	36
3. 주택임대소득 신고 현황	39
IV. 주요국의 주택임대소득 과세제도	41
1. 미국	41
가. 임대소득에 대한 개인소득세 개요	41

나. 임대수입 및 공제 가능 비용	44
다. 결손금	47
라. 과세특례	49
2. 캐나다	51
가. 임대소득에 대한 개인소득세 개요	51
나. 임대수입 및 공제 가능 비용	52
다. 결손금	55
라. 과세특례	56
3. 영국	57
가. 임대소득에 대한 개인소득세 개요	57
나. 임대수입 및 공제 가능 비용	59
다. 결손금	63
라. 과세특례	63
4. 독일	65
가. 임대소득에 대한 개인소득세 개요	65
나. 임대수입 및 공제 가능 비용	67
다. 결손금	75
라. 과세특례	75
5. 일본	77
가. 임대소득에 대한 개인소득세 개요	77
나. 임대수입 및 공제 가능 비용	82
다. 결손금	86
라. 과세특례	87
 V. 국제비교 및 시사점	 88
1. 국제비교	88
가. 임대소득에 대한 개인소득세 개요	88

나. 임대수입 및 공제 가능 비용	92
다. 결손금	95
라. 비과세 및 과세특례	96
2. 시사점	100
가. 소득유형의 재분류 필요성 검토	100
나. 소규모 임대사업자 과세방법 개선	102
다. 주택 수에 따른 과세차별 해소	104
라. 결손금 공제 범위 조정	106
마. 비과세 범위 조정을 통한 과세효율성 제고	107
 참고문헌	 109

표 목차

〈표 II-1〉 소규모 주택임대소득 세액계산 특례	13
〈표 II-2〉 보증금등에 대한 간주임대료 산정식	15
〈표 II-3〉 주택임대업 관련 경비율	17
〈표 II-4〉 주택임대업 필요경비 산정 방식	18
〈표 II-5〉 주요 개정 연혁	30
〈표 III-1〉 민간임대주택의 구분	33
〈표 III-2〉 임대사업자 등록 시 세제지원	34
〈표 III-3〉 점유형태 및 연도별 일반가구(1980~2020)	37
〈표 III-4〉 임대주택 유형별 현황	39
〈표 III-5〉 주택임대소득 분리과세 신고 현황	40
〈표 IV-1〉 영국의 주거용 부동산 관련 금융비용 공제방식 비중	62
〈표 IV-2〉 독일의 시장임대료 대비 수입임대료 비율에 따른 비용공제 범위	74
〈표 IV-3〉 일본의 부동산소득 규모별 세무상 차이	86
〈표 V-1〉 임대소득에 대한 개인소득세 개요 비교	91
〈표 V-2〉 임대수입 및 공제 가능 비용 비교	94
〈표 V-3〉 결손금 규정 비교	96
〈표 V-4〉 비과세 및 과세특례 비교	99
〈표 V-5〉 임대유형 및 보유주택 수에 따른 과세대상 범위	105

I. 서론

- 일반적으로 개인은 거주 목적으로 주택을 취득하는 경우가 많지만 양도차익이나 임대 목적으로 취득하는 경우도 적지 않으며, 거주 목적 외 용도로 주택을 취득하는 경우 일정기간 타인에게 임대함으로써 임대소득이 발생하게 됨
 - 우리나라에서는 그동안 주택 시장의 변동성에 대응하기 위한 수단으로 보유세 및 양도세를 강화하거나 완화하는 정책을 반복해왔고, 그로 인해 보유세 및 양도세에 관한 연구가 많이 이루어졌지만 주택임대소득에 관한 연구는 많지 않았음

- 우리나라의 주거 점유형태를 살펴보면, 2022년 기준 전체 가구의 약 57.5%는 자가에 거주 중이고 38.8%는 임차 주택에 거주하는 것으로 나타남¹⁾
 - 2020년 기준 민간에 의해 공급되는 임대주택은 전체 임대용 주택의 약 78.7%를 차지하고 있어 민간에 의해 공급되는 임대주택의 비중이 높은 편이므로 주택임대소득 과세제도는 국민 다수에 영향을 미칠 수 있는 과세제도라 할 수 있음
 - 국토교통부가 발표한²⁾ 임대주택³⁾ 현황을 살펴보면, 2020년 기준 전체 임대용 주택(815.6만호) 중 등록된 임대주택은 40%(326.9만호)이고 약 60%(488.7만호)는 미등록 상태임
 - 등록된 임대주택 중 공공임대주택이 53%(173.7만호), 민간임대주택이 47%(153.2만호)를 차지함⁴⁾

1) 국토교통부, 「2022년도 주거실태조사 결과 발표」, 2023. 12. 22., p. 2.

2) 국토교통부, 『2022 주택업무편람』, 2022, p. 372.

3) 임대주택이란 「공공주택 특별법」 및 「민간임대주택에 관한 특별법」상 공공·민간임대주택임

4) 공공임대주택이란 공공임대사업자인 국가(LH)와 지자체(지방공사)의 임대주택과 민간임대사업자의 공공임대주택이고 민간임대주택이란 민간임대사업자의 단기·장기일반·공공지원 임대주택을 의미함

- 등록된 임대주택 중 민간임대주택(153.2만호)과 미등록 주택(488.7만호)을 합한 주택이 전체 민간에 의해 공급되는 임대주택이라고 보면, 민간임대주택이 전체 임대용 주택에서 차지하는 비중은 약 78.7%(641.9만호)임

□ 주택임대소득 과세에 관한 최근 주요 개정 내용을 보면, 1999년 개정으로 3주택 이하 소유자의 주택임대소득을 비과세로 규정하였고, 2003년과 2006년 개정에서 각각 2주택 이하 소유자, 1주택 소유자로 비과세 범위를 축소하였으며, 2009년 개정⁵⁾으로 3억원을 초과하는 보증금을 과세범위에 포함하는 등 과세범위를 점차 확대하였으나, 임대소득 파악의 어려움 등으로 효과적인 과세는 이루어지지 못한 것으로 보고된 바 있음⁶⁾

- 또한 2009년 개정으로 종전 '부동산임대소득'으로 분류하던 소득유형을 '사업소득'으로 재분류하여 주택임대소득을 사업소득으로 분류하기 시작하였음
 - 개정 전에는 주택을 포함한 모든 부동산임대소득을 '부동산임대소득'으로 구분하여 종합과세하였음

□ 이후 2014년에 발표한 '주택임대차시장 선진화 방안'과 2017년에 발표한 '임대주택 등록 활성화 방안'을 통해 소규모 임대소득에 대한 세부담을 완화하고 등록 임대주택에 대한 혜택을 부여하는 제도 등이 마련되었음

- '주택임대차시장 선진화 방안'의 주요 내용은 소규모 임대소득⁷⁾에 대하여 2014년부터 단일세율⁸⁾로 분리과세하고 사업자 등록의무를 면제하는 것과 종전까지 부동산임대업에서 발생한 결손금은 부동산임대업 소득금액에서만 공제할 수 있었으나

5) 시행은 2011년부터임

6) 통계청 가계금융조사자료에 의하면, 2012년 기준 전체 가구수는 약 1,800만 정도인데, 자가거주비율 55%를 고려하면 약 800만 가구가 임대주택에 거주하는 것이나, 이중 임대사업자가 보유하는 임대주택수는 150만호 정도에 불과함. 약 800만 가구가 연평균 600만원 정도의 (간주)임대료를 지급한다고 가정하면 임대소득 규모는 약 48조원으로 추산되고, 필요경비 45%와 14% 분리과세하는 경우 연간 3조 7천억의 세수입이 확보되어야 하나 국세청에 신고된 주택임대소득은 2012년 기준 1조 3천억 정도임(김유찬·김진영(2014), pp. 110~111)

7) 주택임대 총수입금액 연간 2천만원 이하

8) 세율은 14%임

종합과세 대상인 주택임대소득의 경우 다른 종합소득에서 공제를 허용하는 것임⁹⁾
 - 그러나 소규모 임대소득에 대한 분리과세는 주택임대차시장과 매매시장의 불안정을 가져오고 임대인에게 임대소득세 부담보다 높은 건강보험료 부담을 발생시킨다는 이유로¹⁰⁾ 2018년까지 과세유예 되었음

- ‘임대주택 등록 활성화 방안’의 주요 내용은 소규모 임대소득 분리과세를 2019년부터 정상 과세하고 분리과세 시 적용하는 필요경비율(현행 60%)을 등록사업자와 미등록사업자(50%) 간에 차등적으로 적용하여 등록사업자에 대한 부담을 완화함으로써 등록을 유도하는 것임

- 이와 같이 수차례에 걸친 소득세법 개정을 통해 주택임대소득 과세제도의 틀이 어느 정도 마련되었으나 임대소득에 대한 과세는 결국 그 부담이 임차인에게 귀속될 수 있다는 우려로 조심스럽게 접근하다 보니 현재의 과세제도는 소득세법의 일반원칙에 부합하지 못한다는 문제점이 제기되고 있음¹¹⁾
 - 월세 임대의 경우 2주택 이상 소유자부터 과세(12억 이하 주택은 예외)하는 한편 전세 임대는 3주택 이상 소유자부터 과세하는 등 주택 보유 수 및 임대 유형에 따른 차별적 과세로 응능과세 원칙에 위배됨
 - 2천만원 이하인 소규모 임대소득은 분리과세하고 있어 다른 사업소득과의 형평성 문제가 있고 사업소득과 자산소득 과세체계가 혼용되어 종합소득과세 원칙에 위배됨

- 이러한 문제점을 개선하고 주택임대소득에 대한 적정과세가 이루어진다면 세수 확충 및 조세형평성 실현과 더불어 주택시장 안정이라는 효과를 기대할 수 있음
 - 임대소득에 대한 과세는 보유세의 보완적 역할을 하면서도 지속가능한 과세제도로, 세수 안정성에도 기여할 수 있을 것으로 기대됨

9) 기획재정부·법무부·안전행정부·국토교통부·금융위원회, 「서민·중산층 주거안정을 위한 주택임대차시장 선진화 방안」, 2014. 2. 26. p. 11.

10) 정유석(2017), p. 267.

11) 장기용(2015), p. 163.; 김우철(2018), p. 112.; 이동식(2021), pp. 98~101.

- 우리나라는 부동산 가격의 변화에 따라 보유세인 종합부동산세를 강화 또는 완화를 거듭해 왔지만, 이는 오히려 주택시장을 불안하게 하는 요인이 될 수 있고 지속해서 운영되지 못하고 있음

- 현재의 광범위한 비과세 범위를 축소하고 소득 수준에 부합하는 과세제도로 재정립함으로써 응능과세 원칙에 부합할 수 있음
 - 임대인에게 과도한 혜택을 부여하는 것은 거주 목적이 아닌 투자 목적의 주택취득을 유인할 수 있으므로 임대소득에 대한 적정과세가 주택에 대한 과도한 수요를 줄임으로써 국민의 주거안정에도 기여할 수 있음
 - 다만, 세부담 전가 문제 등 잠재적인 부작용을 방지하거나 완화하기 위한 보완책이 병행적으로 고려될 필요가 있음
- 주택임대는 개인이 임대하는 것과 법인이 임대하는 것이 있으나, 본 보고서는 소득세 과세대상인 개인이 임대하는 것에 한해 검토함
- 현재 임대소득 과세제도와 관련하여 문제점으로 제기되고 있는 쟁점은 소득세에 한정된 것이므로 법인은 제외하였음
- 보고서는 제 I 장 서론을 포함하여 총 5개의 장으로 구성됨
- 제 II 장에서는 우리나라의 주택임대소득 과세제도의 제도 연혁과 현행 과세제도를 소개하고, 제 III 장에서는 우리나라의 주택임대등록제도 및 주택임대 현황을 살펴봄
 - 제 IV 장에서는 미국, 캐나다, 영국, 독일, 일본의 주택임대소득 과세제도를 소개하고, 제 V 장에서는 우리나라와 조사대상국 간 국제비교를 통해 시사점을 제시함

II. 우리나라 주택임대소득 과세제도 및 개정 연혁

1. 주택임대소득 과세제도¹²⁾

가. 임대소득에 대한 개인소득세 개요

- 거주자가 주택¹³⁾을 임대하여 발생한 소득은 「소득세법」상 사업소득으로 과세함¹⁴⁾
 - 주택임대소득은 「소득세법」 제19조 제1항에서 열거하는 사업소득¹⁵⁾ 중 제12호에 따른 부동산업에서 발생하는 사업소득의 일종임
 - 이는 통계청 고시 한국표준산업분류에 따른 부동산임대업 중 주거용 건물 임대업으로부터 발생한 사업소득에 해당함¹⁶⁾
 - 주택임대소득이 있는 사업자는 「소득세법」상 사업자등록을 하여야 함¹⁷⁾
 - 사업개시일로부터 20일 이내에 사업장 관할 세무서장에게 사업장등록을 신청하지 않으면 사업개시일부터 등록 신청일 전일까지의 주택임대수입금액의 0.2% 만큼 미등록 가산세를 납부하여야 함

12) 본 절에서 소개되고 있는 과세제도는 현재 2024년 2월을 기준으로 함

13) 여기서 '주택'이란 상시 주거용으로 사용하는 건물을 말하며 사업을 위한 주거용의 경우는 제외함(「소득세법 시행령」 제8조의2 제2항)

14) 「소득세법」 제19조 제1항 제12호

15) 한편 「소득세법」 제19조 제1항에서 제1호부터 제20호까지 열거한 사업소득에 해당하지 않더라도 제21호에 따라 이와 유사한 소득으로서 영리목적성, 독립성, 계속성, 반복성을 갖춘 상태에서 행하는 활동을 통해 얻는 소득도 사업소득으로 과세함(「소득세법」 제19조 제1항 제21호)

16) 통계청, 『2024년 한국표준산업분류』, p. 111.

17) 「소득세법」 제168조, 제81조의12

- 1주택 소유자의 주택임대소득은 비과세함¹⁸⁾
 - 다만 1주택 소유자라 하더라도 해당 주택이 고가주택 또는 국외 소재 주택에 해당하는 경우 주택임대소득에 대해 과세함
 - 여기서 고가주택은 과세기간 종료일 또는 해당 주택의 양도일을 기준시점으로 하여 기준시가 12억원을 초과하는 주택을 말함

- 주택임대소득은 사업소득에 해당하는 것으로서 사업소득은 원칙적으로 다른 종합소득과 합산 후 초과 누진세율을 적용하여 산출세액을 계산함¹⁹⁾
 - 종합소득세 세율은 6/15/24/35/38/40/42/45% 8단계 초과 누진세율을 적용함

- 다만 소규모 주택임대소득(총수입금액 2천만원 이하)에 대해서는 「소득세법」 제64조의2에 따라 다음의 종합과세 방식과 분리과세 방식 중 선택할 수 있음²⁰⁾
 - (종합과세 방식) 일반적인 종합과세 방식에 의해 주택임대 사업소득을 다른 종합소득과 합산하여 종합소득공제 후 계산된 과세표준에 초과 누진세율(6~45%)을 적용하여 세액공제·세액감면 후 결정세액을 산출함
 - (분리과세 방식) 주택임대소득 분리과세 시 산출세액과 주택임대소득 외 종합소득 결정세액을 합산하여 전체 소득에 대한 세액을 산출함
 - 분리과세 시 산출세액은 ‘등록임대주택’의 경우 주택임대 총수입금액에서 법정 필요경비율 60%와 공제금액 4백만원을 차감하여 사업소득금액을 산정하고 여기에 단일세율 14%를 곱하여 계산함
 - 미등록임대주택의 경우 법정 필요경비율은 50%이고 공제금액은 2백만원임
 - 공제금액 4백만원 또는 2백만원은 분리과세 주택임대소득 외 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우에 한하여 적용함
 - ‘등록임대주택’은 다음의 요건을 모두 충족한 주택을 말함²¹⁾

18) 「소득세법」 제12조 제2호 나목, 「소득세법 시행령」 제8조의2 제5항

19) 「소득세법」 제4조 제1항 제1호, 제14조 제2항, 제55조 제1항

20) 「소득세법」 제14조 제3항 제7호, 제64조의2, 「소득세법 시행령」 제122조의2 제7항

21) 「소득세법 시행령」 제122조의2 제1항

- (선택규정) 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 지방자치단체에 임대사업자 등록을 마친 자의 장기일반민간임대주택 등
 - (의무규정) 「소득세법」에 따라 세무서에 사업자등록을 마친 자의 임대주택
 - 임대보증금 또는 임대료(임대료등) 증가율이 5%를 초과하지 않는 임대주택
- 「조세특례제한법」 제96조 제1항에 따른 소형주택 세액감면 적용이 가능한 경우 감면받은 세액을 차감한 금액을 분리과세 산출세액으로 함²²⁾

〈표 II-1〉 소규모 주택임대소득 세액계산 특례

구분	세액계산 산출식
종합과세 방식	주택임대소득을 포함한 종합소득 결정세액(주택임대소득 감면세액 ¹⁾ 반영 후)
분리과세 방식	{주택임대 총수입금액 × (1 - 법정 필요경비율 60%) - 공제금액 4백만원 ²⁾ } × 14% - 주택임대소득 감면세액 ¹⁾ + 주택임대소득 외 종합소득 결정세액

주: 1. 위 산출식은 「소득세법 시행령」 제122조의2 제1항에 따른 ‘등록임대주택’을 임대하는 경우 적용되는 식이며 미등록임대주택의 경우 법정 필요경비율은 50%를, 공제금액은 2백만원을 적용함
 1) 감면세액은 「소득세법」 제64조의2, 「조세특례제한법」 제96조, 「조세특례제한법 시행령」 제96조에 따른 것이며, 이는 종합과세방식과 분리과세방식에서 모두 적용할 수 있음
 2) 공제금액 4백만원 또는 2백만원은 주택임대소득 외 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우에만 차감함

자료: 본문 참조하여 저자 작성

- 주택임대소득자는 해당 사업소득에 대해 해당 과세연도 다음 해 5월 31일까지 종합소득세 확정 신고를 하여야 함²³⁾
 - 소규모 주택임대소득자가 종합과세 방식 대신 분리과세 방식을 선택 적용하는 경우에도 종합소득세 신고기한까지 소득세 신고를 마쳐야 함

22) 세액감면 적용 요건은 과세특례에서 후술함

23) 「소득세법」 제70조 제1항, 제2항

나. 임대수입 및 공제 가능 비용

1) 임대수입

- 주택임대 총수입금액은 해당 과세기간에 수입하였거나 수입할 금액의 합계액을 말하며 월임대료, 간주임대료, 관리비 등으로 구성함²⁴⁾
 - 월임대료는 주택을 임대하고 매월 수령하기로 한 금액을 말함
 - 선세금(先費金)²⁵⁾의 경우 선세금을 계약기간 월수로 나눈 금액에 해당 과세기간 중 임대기간 월수만큼 곱하여 계산함
 - 보증금·전세금 또는 이와 유사한 성질의 금액(‘보증금등’)을 수령한 경우 법정 산식에 따라 계산한 간주임대료를 총수입금액에 합산함
 - 관리비 등 임대료 외 명목으로 지급받는 다음의 항목도 총수입금액에 합산함
 - 유지비나 관리비 등 명목으로 지급받는 금액²⁶⁾
 - 전기료·수도료 등 공공요금 명목의 수령액은 공공요금 납부액을 초과하는 금액
 - 미래에 발생 가능한 피해에 따른 분쟁을 사전에 방지하고자 임차인으로부터 수령한 금액

- 주택을 임대하고 보증금등을 수령한 경우 법정산식에 따라 계산한 간주임대료 금액을 총수입금액에 가산함²⁷⁾²⁸⁾

24) 「소득세법」 제24조, 제25조, 「소득세법 시행령」 제48조, 제51조 제3항 제1호, 제53조, 「소득세법」 집행기준(2022) 24-51-5

25) 해당 월임대료의 귀속시기가 도래하기 전에 먼저 수령한 월임대료 부분을 의미함

26) 다만 청소·난방 등의 유지관리사업을 주택임대업과 객관적으로 구분할 수 있는 경우(청소·난방 등 사업을 독립적으로 운영하며 자기소유건물의 세입자에게 청소·난방 등 용역을 제공하는 경우)에는 청소·난방비 등 수령액을 각각 청소업 및 난방업의 총수입금액에 산입함(「소득세법」 집행기준 24-51-5)

27) 「소득세법」 제25조 제1항, 「소득세법 시행령」 제53조

28) 간주임대료는 임대인이 임차인으로부터 보증금을 받은 경우 이를 은행에 예치하는 등의 방식을 통해 얻을 수 있는 이익을 임대료로 보아 임대수입으로 환산하는 개념임(국세청·행정안전부(2023), p. 49)

- 간주임대료는 3주택 이상 소유자부터 과세하며 보증금등에서 3억을 초과한 부분의 60%에 대해 법정 이자율을 곱한 후 이중과세 방지를 위하여 보증금등에서 발생한 이자·배당소득이 있으면 이를 차감하여 계산함
 - 현행 법정 이자율은 2.9%이며 2023년 세법 개정 후속 시행규칙 개정안에 따르면 2024년 소득분부터 3.5%로 개정 예정임
- 법정 소형주택은 간주임대료 과세대상에서 제외함
 - 법정 소형주택은 1호 또는 1세대당 주거용 면적이 40㎡ 이하면서 기준시가 2억원 이하인 주택을 말함
- 한편 2023년 세법 개정을 통해 2026년부터 2주택 소유자에게도 간주임대료를 과세할 예정임
 - 이때 기준시가 12억원 이하인 주택은 주택 수 산정에서 제외되어 2주택 소유자에게 간주임대료가 과세되는 경우는 해당 주택이 각각 기준시가 12억을 초과하는 경우임

〈표 II-2〉 보증금등에 대한 간주임대료 산정식

구분	간주임대료 산정식
기장 시	(보증금등 - 3억원 ¹⁾ 의 적수 × 60% × 1/365(366) × 법정이자율 ²⁾ - 금융수익 ³⁾
추계 시	(보증금등 - 3억원 ¹⁾ 의 적수 × 60% × 1/365(366) × 법정이자율 ²⁾

- 주: 1) 보증금등을 받은 주택이 2주택 이상인 경우 보증금등 적수가 큰 주택분에서부터 3억원을 순서대로 차감함(「소득세법 시행령」 제53조 제3항, 제4항)
- 2) 법정 이자율은 기획재정부령으로 정하는 이자율을 말하며 시중은행 1년 만기 정기예금 평균 수신금리를 고려하여 결정됨(「소득세법 시행규칙」 제23조, 「소득세법」 집행기준 25-53-1)
- 3) 금융수익은 비차기장한 장부나 증빙서류에 의하여 해당 보증금등으로 취득한 것이 확인되는 금융자산으로부터 발생한 수입이자와 할인료 및 배당금을 말하며 금융소득과 이중과세 방지를 위하여 이를 차감함(「소득세법」 집행기준 25-53-1)

자료: 「소득세법 시행령」 제53조 등

2) 공제 가능한 경비

- 종합과세 방식에 의한 필요경비 산정 방법은 장부기장 하여 신고하는 경우와 장부기장 하지 않고 추계신고 하는 경우에 따라 다름

- 다음의 경우 종합과세 방식에 의한 필요경비 산정 방법을 적용함
 - 주택임대 총수입금액이 2천만원을 초과하는 경우
 - 주택임대 총수입금액이 2천만원 이하인 자가 종합과세 방식을 선택한 경우

- 장부기장 하여 신고하는 경우 사업소득금액 산정 시 산입할 필요경비는 해당 과세 기간의 총수입금액에 대응하는 비용으로서 일반적으로 용인되는 통상적인 것의 합계액을 의미함²⁹⁾
 - 주택임대활동에서 발생하는 대표적 필요경비에는 다음과 같은 항목들이 있음
 - 총수입금액을 얻기 위해 직접 사용된 부채 지급이자(주택 취득에 직접 사용된 차입금 등 지급이자)
 - 사업용 자산에 대한 비용(주택 수선비·관리비, 주택 임차료, 주택 손해보험료)
 - 사업 관련 제세공과금(재산세, 공공요금 등)
 - 사업용 유·무형자산 감가상각비(주택 감가상각비 등)
 - 임대채권 대손금
 - 「국민건강보험법」 및 「노인장기요양보험법」에 따른 지역가입자로서 부담하는 건강보험료 및 장기요양보험료

- 추계신고³⁰⁾하는 경우 국세청장이 고시하는 업종별 경비율에 따라 인정되는 금액만큼 필요경비로 산입함^{31), 32)}

29) 「소득세법」 제27조, 「소득세법 시행령」 제55조; 국세청·행정안전부(2023), p. 51.

30) 「소득세법」 제160조, 「소득세법 시행령」 제208조; 모든 사업자는 장부를 기장(복식부기장부 또는 간편장부)하여야 하지만 고의 또는 재해 등 여러 가지 이유로 장부를 기장하지 아니하거나 기장했더라도 주요부분이 허위인 경우가 있을 수 있고 이러한 경우에 대비 소득금액을 추계로 계산하여 과세할 수 있는 수단으로, 종전의 표준소득률 대신 무기장단계에서 기장단계로 연결해 줄 중간단계로서 2002년 귀속분부터 기준경비율 제도를 도입함(국세청, 「경비율 적용방법 안내」, <https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2224&cntntsId=7664>, 검색일자: 2023. 12. 7.)

31) 「소득세법」 제70조 제4항 제6호, 「소득세법 시행령」 제143조 제3항 및 제4항, 「소득세법 시행규칙」 제102조 제3항

32) 추계신고 시 추계소득금액 산정식은 다음과 같음

- (단순경비율법) 추계소득금액 = 수입금액 - 수입금액 × 단순경비율
- (기준경비율법) 추계소득금액 = 다음 중 작은 금액(음수인 경우 0으로 함)

- 부동산임대업의 경우 직전연도 수입금액이 2천 4백만원 이상이거나 해당연도 수입금액이 7천 5백만원 이상인 경우 기준경비율을 적용하며, 그 외의 경우 단순 경비율을 적용함³³⁾
 - 부동산임대업 중에서도 일반주택, 고가주택, 장기임대 등 종목에 따라 상이한 경비율을 적용함
- 기준경비율 적용 대상자의 경우 증명서류로 확인되는 주요 경비(임차료, 인건비, 매입비용)도 필요경비에 산입할 수 있음

〈표 II-3〉 주택임대업 관련 경비율

업종코드	업 종 명	단순경비율	기준경비율
701101	부동산 / 고가주택임대	37.4	15.2
701102	부동산 / 일반주택임대	42.6	17.2
701103	부동산 / 장기임대공동·단독주택 ¹⁾	61.6	20.1
701104	부동산 / 장기임대다가구주택	59.2	21.3
701301	부동산 / 전대(주거용)	43.4	5.2

주: 1. 국세청장은 매년 업종별 평균 경비율과 수입금액 크기를 고려하여 단순경비율과 기준경비율을 고시함
 2. 통계청 고시 한국표준산업분류에 따라 주택임대업은 부동산임대업 중 주거용 건물임대업에 해당함
 1) 장기임대 공동·단독주택은 국민주택 5호 이상을 5년 이상 임대한 경우를 의미하며, 여기서 국민주택은 「주택법」 제2조 제6호에 따른 국민주택규모(주거전용면적 85㎡ 이하)의 주택을 의미하는 것으로 조사됨(국세청(2023), p. 440.; 국세청 국세상담센터 인터넷상담 답변)
 자료: 국세청, 『2022년 귀속 경비율 고시』, pp. 440~441. (2023년 귀속 경비율은 2024년 4월 고시 예정); 통계청, 『2024년 한국표준산업분류』, p. 685.

① 수입금액 - 증명서류로 확인되는 주요경비(매입비용, 임차료, 인건비) - 수입금액 × 기준경비율^{*1}
 ② (한도) 단순경비율 적용 시 추계소득금액 × 기획재정부령으로 정하는 배율^{*2}
 *1. 복식부기의무자는 기준경비율의 1/2
 *2. 복식부기의무자는 3.4배, 간편장부대상자는 2.8배

33) 경비율 적용에 있어 직전연도 업종별 수입금액을 기준으로 기준경비율 적용 대상자와 단순경비율 대상자를 구분하지만 당해연도 업종별 수입금액을 기준으로 복식부기의무자에 해당하는 경우에는 기준경비율을 적용함(「소득세법」 제160조 제2항 및 제3항, 「소득세법 시행령」 제208조 제5항; 국세청, 「기장의무 판단」, <https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2230&cntntsId=7669>, 검색일자: 2023. 12. 7.)

- 소규모 주택임대소득에 대해 분리과세 방식에 의한 필요경비 산정 방법을 적용할 수 있으며 등록임대주택 여부에 따라 법정 필요경비율과 공제금액을 다르게 적용함
 - 등록임대주택의 경우 총수입금액의 60%만큼 필요경비를 인정하며 미등록임대주택은 필요경비율 50%를 적용함
 - 주택임대소득 외 다른 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우에는 추가로 공제금액을 차감할 수 있음
 - 등록임대주택은 4백만원을 공제할 수 있고 미등록임대주택은 2백만원을 공제할 수 있음

〈표 II-4〉 주택임대업 필요경비 산정 방식

주택임대 총수입금액	과세방법		신고방법	필요경비		
2천만원 초과	종합과세		장부신고	총수입금액에 대응하는 비용으로서 장부기장 한 필요경비		
			추계신고	경비율 제도에 따라 인정되는 필요경비 (기준경비율 또는 단순경비율 적용)		
2천만원 이하	선택	종합과세	장부신고	총수입금액에 대응하는 비용으로서 장부기장 한 필요경비		
			추계신고	경비율 제도에 따라 인정되는 필요경비 (기준경비율 또는 단순경비율 적용)		
	분리과세	-	구분	등록임대주택	미등록임대주택	
			법정 필요경비율	60%	50%	
		공제금액 ¹⁾	4백만원	2백만원		

주: 1) 주택임대소득 외 다른 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우에 한하여 공제금액을 차감할 수 있음
 자료: 본문 참조하여 저자 작성

3) 주택 수 산정 방법

- 주택 수는 주택임대소득 1주택자 비과세 규정과 간주임대료 과세대상자 판단에 있어 영향을 미치는 요소로서 다음의 사항을 고려하여 주택 수를 산정함³⁴⁾

- 공동소유 주택은 원칙적으로 최다지분자의 주택으로 보며 최다지분자가 복수인 경우에는 지분자 간 합의에 따름
 - 다만 소수지분자이더라도 다음 중 어느 하나의 경우에는 소수지분자의 주택 수에 가산함
 - 공동소유 주택임대에서 발생하는 총수입금액에 지분율을 곱한 금액이 연간 6백만원 이상인 경우
 - 공동소유 주택의 기준시가³⁵⁾가 12억을 초과하면서 지분율이 30%를 초과하는 경우
- 본인과 배우자가 각각 주택을 소유하는 경우 주택 수 산정 시 합산함
 - 만일 부부가 공동으로 소유하는 주택이 있는 경우 주택 수 중복계산 방지를 위하여 부부 중 지분이 더 큰 자(지분이 동일한 경우 합의에 따라 가산하기로 한 자) 1인의 소유주택으로 함
- 법정 소형주택은 간주임대로 과세대상자 판단에 있어 주택 수 산정에서 제외함³⁶⁾
 - 법정 소형주택은 1호 또는 1세대당 주거용 면적이 40㎡ 이하면서 기준시가 2억원 이하인 주택을 말함
- 다가구주택은 1개의 주택으로 보되 구분 등기된 경우 각각을 1주택으로 계산함
- 임차 또는 전세 받은 주택을 전대하거나 전전세하는 경우 당해 임차 또는 전세 받은 주택은 주택 소유자의 주택 수에도 포함되고 임차인 또는 전세 받은 자의 주택 수로도 산정됨³⁷⁾
- 오피스텔을 임차인이 상시 주거용으로 사용하는 경우 주택 수에 포함함³⁸⁾

34) 「소득세법」 제12조 제2호 나목, 「소득세법 시행령」 제8조의2 제3항

35) 기준시가 및 지분율 판단은 과세기간 종료일 또는 양도일 기준으로 함(「소득세법 시행령」 제8조의2 제5항)

36) 「소득세법」 제25조 제1항 단서 규정

37) 국세청, 「국세신고안내」, <https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2246&cntntsId=7678>, 검색일자: 2023. 12. 22.

38) 국세상담센터, 「세법상담」, 주택임대소득 주택수 판정방법, https://call.nts.go.kr/call/qna/selectQnaInfo.do?sessionId=ymbP194-EN3pi-_OdshM_ouw0ejD8Vg5YELdHsU6.nts_call11?mi=1441&ctgId=CTG11785, 검색일자: 2024. 1. 25.

다. 결손금

- 주거용 건물 임대업에서 발생한 결손금은 다른 종합소득과 통산할 수 있음³⁹⁾
 - 부동산임대업에서 발생한 결손금은 원칙적으로 부동산임대업 소득에서만 공제할 수 있으나 예외적으로 주거용 건물 임대업에서 발생한 결손금은 다른 종합소득에서도 공제할 수 있음⁴⁰⁾
 - 결손금은 해당 결손금이 발생한 과세연도 종료일부터 15년까지 이월하여 공제할 수 있음
 - 주거용 건물 임대업을 포함한 부동산임대업에서 발생한 결손금은 소급 공제할 수 없음⁴¹⁾

라. 과세특례

- 「조세특례제한법」 제96조에 따른 법정 임대인이 법정 임대주택을 임대하는 경우 해당 주택임대업에서 발생한 소득에 대한 소득세에서 일정률만큼 세액 감면함^{42), 43)}

39) 「소득세법」 제45조 제2항 단서 규정

40) 반면 주거용 건물 임대업 외의 부동산임대업에서 발생한 결손금은 주거용 건물 임대업 소득에서 공제 불가한 것으로 해석됨(국세법령정보시스템, 기준-2021-법령해석소득-0175 [법령해석과-3330])

41) 「소득세법」 제85조의2 제1항

42) 「조세특례제한법」 제96조, 「조세특례제한법 시행령」 제96조, 「소득세법」 제64조의2

43) - '법정 임대인'이란 다음의 요건을 모두 갖춘 내국인을 말함

- 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 사업자등록을 하였을 것
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 임대사업자등록을 하였거나 「공공주택 특별법」 제4조에 따라 공공주택사업자로 지정되었을 것

 - '법정 임대주택'이란 다음의 요건을 모두 갖춘 임대주택을 말함

- 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택, 개정 전 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 단기민간임대주택 또는 「공공주택 특별법」에 따른 공공건설임대주택 또는 공공매입임대주택일 것
- 「주택법」에 따른 국민주택규모(주거전용면적이 1호 또는 1세대당 85㎡ 이하인 주택 등)의 주택일 것
- 임대개시일 당시 기준시가가 6억원을 초과하지 않을 것
- 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 5%를 초과하지 않을 것

- 임대호수 및 임대기간에 따라 차등적인 세액감면율을 적용함
 - 개정 전 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 단기민간임대주택(4년 이상 임대)의 경우 1호 임대 시 30%, 2호 이상 임대부터 20%를 적용함⁴⁴⁾
 - 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 장기일반민간임대주택등(10년⁴⁵⁾ 이상 임대)은 1호 임대 시 75%, 2호 이상부터 50%를 적용함

2. 주요 개정 연혁

- 2014년 세법 개정을 통해 그동안 효과적인 과세가 어려웠던 주택임대소득에 대해 실질적인 과세방안이 마련되었으며, 2014년부터 5년간 비과세되었던 소규모 주택 임대소득(총수입금액 2천만원 이하)이 2019년부터 과세 전환됨에 따라 2018년 세법 개정을 통해 관련 규정의 정비가 이루어졌음
- 이에 따라 다음에서는 2014년과 2018년을 기점으로 하여 개정연도 기준 주요 개정 연혁을 살펴봄

가. 2013년 이전 주요 개정 내용

1) 비과세 주택임대소득

- 1999년 세법 개정을 통해 ‘서민 주거생활 보호차원에서’ 부동산임대소득 중 비과세 되는 소득에 주택임대소득을 추가함⁴⁶⁾

44) 「민간임대주택에 관한 특별법」 [시행 2020. 7. 8.] [법률 제17219호] 제2조 제6호; 2020년 8월 18일 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정으로 단기민간임대주택(4년 이상 임대) 폐지, 임대의무기간 8년에서 10년으로 연장, 장기일반민간임대주택에서 아파트 민간매입임대주택을 제외함

45) 2020년 8월 18일 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 전 규정에 따른 장기일반민간임대주택등의 의무 임대기간은 8년이었음

46) 「소득세법」 [시행 2000. 1. 1.] [법률 제6051호, 1999. 12. 28.] 일부개정(개정이유); 「소득세법 시

- 이에 따라 3개 이하의 주택(고급주택⁴⁷⁾ 등 제외)을 소유하는 자가 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에 해당 주택임대소득에 대하여 비과세하였음
 - 농어촌지역 소재 주택을 3개 이하 소유하는 자
 - 농어촌지역 외 지역 소재 주택을 2개 이하 소유하는 자
- 이후 2003년 세법 개정⁴⁸⁾을 통해 비과세 주택임대소득의 대상자를 2개 이하의 주택 소유자로 축소하였으며, 2006년 세법 개정⁴⁹⁾으로 '주택임대 과세 강화를 위해' 다시 1주택자로 축소하여 현행 규정에 이룸

2) 주택임대소득의 소득구분 변화

- 2009년 세법 개정으로 기존에 부동산임대소득 유형으로 과세하던 주택임대소득을 사업소득 유형으로 과세하게 됨⁵⁰⁾
 - 이는 '부동산임대소득이 한국표준산업분류에 따른 부동산업 중 부동산임대업에서 발생하는 소득으로 사업소득의 일종'이며, '소득구분 간소화를 위해' 부동산임대 소득유형을 폐지하고 사업소득 범위로 통합함에 따른 결과임

행령」 [시행 2000. 1. 1.] [대통령령 제16664호, 1999. 12. 31.] 일부개정(개정이유); 「소득세법」 제12조 제2호 나목, 「소득세법 시행령」 제8조의2; 2000. 1. 1. 이후 발생하는 소득분부터 적용함 (「소득세법 시행령」 제8조의2 조문별 개정 내용); 1999년 세법 개정 전 비과세되는 부동산임대소득에는 '전답을 작물생산에 이용하게 함으로 인하여 발생하는 소득'만 있었음

- 47) 1999년 고급주택은 주택 및 부수토지의 양도 당시 실지거래가액 6억원 초과하는 등의 일정 요건을 충족한 주택을 말하며 2001년부터 모든 건축물(주택 포함)에 대한 국세청 고시 기준시가가 고시됨에 따라 세법상 고급주택 판정에 있어 국세청 기준시가를 따르도록 함(「소득세법 시행령」 제156조 조문별 개정 내용)
- 48) 「소득세법 시행령」 [시행 2004. 1. 1.] [대통령령 제18173호, 2003. 12. 30.] 일부개정; 「소득세법 시행령」 제8조의2 제1항; 2004. 1. 1. 이후 발생하는 소득분부터 적용함(국세청, 「2004년 개정세법 해설」, p. 66.)
- 49) 「소득세법 시행령」 [시행 2006. 2. 9.] [대통령령 제19327호, 2006. 2. 9.] 일부개정; 2006. 1. 1. 이후 발생하는 소득분부터 적용함(「소득세법 시행령」 제8조의2 제1항 조문별 개정 내용)
- 50) 「소득세법」 [시행 2010. 1. 1.] [법률 제9897호, 2009. 12. 31.] 일부개정; 2010. 1. 1. 이후 발생하는 소득분부터 적용함(「소득세법」 제18조, 제19조 조문별 개정 내용)

3) 보증금등에 대한 간주임대료 규정

- 1999년 세법 개정으로 ‘임대주택에 의한 임대주택 범위(5호→2호)가 확대됨에 따라 임대소득은 정상 과세하도록’ 그리고 ‘월세로 주택을 임대하고 있는 경우와 과세상 형평 유지’를 위해 2001년 이후 발생 소득분부터 구 「임대주택법」에 의한 임대주택에 대해서도 간주임대료를 과세하도록 함⁵¹⁾
 - 개정 전에는 간주임대료 과세대상 주택에서 사원용주택(사택) 또는 「임대주택법」에 의한 임대주택을 제외하고 있었음
 - 2001년 세법 개정을 통해 ‘증산 서민층 주거생활 안정을 지원’하고 실질과세원칙에 상응할 수 있도록 2001년 이후 최초로 발생하는 소득분부터 상시 주거용(사업을 위한 주거용 제외) 건물(주택)에 대한 간주임대료를 과세하지 않도록 함⁵²⁾
 - 개정 전에는 사택에 대해서만 간주임대료를 과세하지 않도록 규정하고 있었음
 - 2009년 세법 개정으로 ‘임대형식(월세, 전세) 및 임대물건(주택, 상가)에 따라 과세 불형평이 발생’하는 것을 해소하기 위하여 2011년 이후 소득분부터 3주택 이상 소유자에게 보증금등 합계액 중 3억원 초과분의 60%에 대하여 간주임대료를 과세하도록 함⁵³⁾
 - 2012년 세법 개정으로 ‘서민 주거안정을 지원하기 위해’ 2011년 이후 소득 분부터
-
- 51) 「소득세법 시행령」 [시행 2000.01.01.] [대통령령 제16664호, 1999.12.31.] 일부개정; 「소득세법」 제25조 제1항, 「소득세법 시행령」 제53조 조문별 개정 내용; 「소득세법 시행령」 제53조는 2001. 1. 1.부터 시행함(「소득세법 시행령」 부칙 <대통령령 제16664호, 1999.12.31.> 제1조)
- 52) 「소득세법 시행령」 [시행 2002.01.01.] [대통령령 제17456호, 2001.12.31.] 일부개정; 「소득세법 시행령」 부칙 <대통령령 제17456호, 2001.12.31.> 제1조; 2001. 1. 1. 이후 최초로 발생하는 소득분부터 적용함. 간주임대료 과세 제외 개정 취지는 ‘임대보증금을 사용하여 이자소득, 배당소득 등 다른 소득이 발생한 경우 그 소득에 과세하면 되고 이와 별개로 보증금에 대하여 간주임대료를 과세하는 것은 실질과세원칙에 부합하지 않기 때문임」(「소득세법 시행령」 제53조 조문별 개정 내용)
- 53) 「소득세법」 [시행 2010. 1. 1.] [법률 제9897호, 2009. 12. 31.] 일부개정; 「소득세법」 부칙 <법률 제9897호, 2009. 12. 31.> 제1조; 「소득세법」 제25조 조문별 개정 내용; 2011. 1. 1.이후 발생하는 소득분부터 적용함(국세청, 「2010년 개정세법 해설」, p. 83.)

- 3년간 한시적으로 법정 소형주택은 간주임대로 과세대상에서 제외하도록 함⁵⁴⁾
- 이 당시 법정 소형주택은 전용면적 85㎡ 이하이고 기준시가 3억원 이하인 주택을 말함

나. 2014년부터 2017년까지 주요 개정 내용

1) 소규모 주택임대소득 비과세 및 분리과세 특례

- 2014년 세법 개정으로 ‘임대차시장 안정을 위해’ 소규모 주택임대소득(총수입금액 2천만원 이하)에 대해 한시적으로 3년간 비과세(2014년부터 2016년)하고 이후 선택적 분리과세 규정을 적용하도록 함⁵⁵⁾
 - 이후 2016년 세법 개정으로 ‘주택임대차시장 안정 지원’을 위해 한시적 비과세 규정이 2년 연장되어 최종적으로 2014년부터 2018년까지 비과세하고 2019년부터 현재까지 선택적 분리과세 특례 규정이 적용되고 있음⁵⁶⁾

2) 주거용 건물 임대업의 결손금 통산 규정

- 2014년 세법 개정을 통해 ‘주택임대업 지원 강화’를 위하여 예외적으로 주거용 건물 임대업에서 발생한 결손금은 다른 종합소득에서도 공제할 수 있도록 허용함⁵⁷⁾

54) 「소득세법」 [시행 2012. 1. 1.] [법률 제11146호, 2012. 1. 1.] 일부개정; 「소득세법」 부칙 <법률 제11146호, 2012. 1. 1.> 제1조; 「소득세법」 제25조 조문별 개정 내용; 2011. 1. 1.이 속하는 과세기간 소득분부터 적용함(국세청, 「2012년 개정세법 해설」, p. 52.)

55) 「소득세법」 [시행 2015. 1. 1.] [법률 제12852호, 2014. 12. 23.] 일부개정; 「소득세법」 제12조 제2호 나목, 제14조 제3항 제7호, 제64조의2; 2014. 1. 1.부터 2016. 12. 31.까지 발생하는 소득분에 비과세하며, 2017. 1. 1. 이후 발생하는 소득분부터 분리과세 규정을 적용함(국세청, 「2015년 개정세법 해설」, p. 41.); 「소득세법」 제12조 제2호 나목에 따르면 2014년 세법 개정 전 비과세되는 주택임대소득에는 1주택 소유자의 주택임대소득이 규정되어 있었으나 개정 후에는 소규모 주택임대소득(총수입금액 2천만원 이하)도 한시적으로 비과세 규정에 추가됨

56) 「소득세법」 [시행 2017. 1. 1.] [법률 제14389호, 2016. 12. 20.] 일부개정; 「소득세법」 제12조 제2호 나목 조문별 개정 내용

- 원칙적으로 부동산임대업에서 발생한 결손금은 다른 종합소득에서 공제할 수 없음

다. 2018년 이후 주요 개정 내용

1) 소규모 주택임대소득 분리과세 규정상 등록임대주택 여부에 따른 차등규정 정비

- 2018년 세법 개정으로 ‘임대주택 등록 활성화를 위해’ 소규모 주택임대소득 분리과세특례 규정에 있어 등록임대주택 여부에 따라 필요경비율 및 기본공제를 차등 적용하는 규정이 마련됨⁵⁸⁾
 - 개정 전에는 등록임대주택 여부와 관계없이 소규모 주택임대소득(총수입금액 2천만원 이하)에 대하여 법정 필요경비율 60%와 주택임대소득 외 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우 추가로 4백만원 공제를 적용할 것으로 규정되어 있었음
 - 세법 개정을 통해 등록임대주택 요건⁵⁹⁾이 마련되었으며 요건 충족 시 필요경비율 60%와 공제금액 4백만원을 적용하고 요건 미충족 시 필요경비율 50%와 공제금액 2백만원을 적용함
 - 또한 과세기간 중 등록기간과 미등록기간이 모두 발생하는 경우를 고려한 구체적인 주택임대소득 계산 방법이 법문에 마련됨⁶⁰⁾

57) 「소득세법」 [시행 2015. 1. 1.] [법률 제12852호, 2014. 12. 23.] 일부개정; 「소득세법」 제45조 제2항 단서 규정; 2014. 1. 1. 이후 발생하는 결손금 이월결손금부터 적용함(국세청, 「2015년 개정세법 해설」, p. 42.)

58) 「소득세법」 [시행 2019. 1. 1.] [법률 제16104호, 2018. 12. 31.] 일부개정; 「소득세법」 제64조의2 조문별 개정 내용; 2019. 1. 1. 이후 발생하는 소득분부터 적용함(국세청, 「2019년 개정세법 해설」, p. 45)

59) 등록임대주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「소득세법」상 임대 사업자등록을 마친 자가 의무 임대기간 및 임대료 등 증액제한 조건을 준수한 상태에서 임대하는 주택을 말함(「소득세법 시행령」 제122조의2 제1항)

60) 해당 과세기간 중 임대주택을 등록한 경우 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 등록기간 동안 발생한 수입금액에는 필요경비율 60%를 적용하고 미등록기간 동안 발생한 수입금액에는 필요경비율 50%를 적용함. 또한 공제금액은 다음의 ①과 ②를 합산한 금액만큼 차감함. ① (등록임대주택에서 발생한 수입금액 ÷ 총 주택임대수입금액) × 4백만원, ② (미등록임대주택에서 발생한 수입금액 ÷ 총 주택임대수입금액) × 2백만원(「소득세법 시행령」 제122조의2 제7항); 2019. 2. 12.이 속하는 과세기간 분부터 적용함(국세청, 「2019년 개정세법 해설」, p. 47.)

- 2020년 8월 「민간임대주택에 관한 특별법」이 개정됨에 따라 2020년 10월 세법 개정을 통해 등록임대주택의 요건 중 임대사업자등록 요건을 「민간임대주택에 관한 특별법」상 임대사업자등록 요건과 통일시킴⁶¹⁾
- 2020년 8월 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정으로 공공지원민간임대 및 장기일반민간임대주택의 의무임대기간이 8년에서 10년으로 연장하고, 장기일반민간임대주택에서 아파트 민간매입임대주택이 제외되었으며, 단기민간임대주택에 관한 규정이 폐지됨⁶²⁾

2) 주택임대소득 사업자의 「소득세법」상 사업자등록 규정 개선

- 2018년 세법 개정에 따라 ‘주택임대소득에 대한 세원 관리를 강화하기 위하여’ 「소득세법」상 사업자등록 대상자에서 제외되어 있던 분리과세되는 주택임대소득만 있는 사업자를 포함함⁶³⁾
- 개정 전 「소득세법」 제168조 사업자등록 규정에 따르면 새로 사업을 시작하는 사업자는 사업장 소재지 관할 세무서장에게 등록하여야 하는데, 이때 분리과세 되는 주택임대소득만 있는 사업자는 제외되어 있었음
- 동시에 「소득세법」 제81조 제15항⁶⁴⁾을 신설함에 따라 주택임대소득이 있는 사업자가 「소득세법」상 사업자등록을 하지 않은 경우 주택임대수입금액의 0.2%만큼 주택

61) 「소득세법 시행령」 [시행 2020. 10. 7.] [대통령령 제31083호, 2020. 10. 7.] 일부개정; 「소득세법 시행령」 제122조의2 조문별 개정 내용; 「민간임대주택에 관한 특별법」 시행일 이후 등록하는 분부터 개정 후 의무임대기간을 적용함(국세청, 「2021년 개정세법 해설」, p. 65)

62) 「민간임대주택에 관한 특별법」 [시행 2020. 8. 18.] [법률 제17482호, 2020. 8. 18., 일부개정] 개정 이유; 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호, 제5호, 제6호 등

63) 「소득세법」 [시행 2019. 1. 1.] [법률 제16104호, 2018. 12. 31.] 일부개정; 「소득세법」 제168조 제1항 조문별 개정 내용; 2019. 1. 1. 이후 주택임대 사업을 개시한 경우 적용하며, 2019. 1. 1. 이전에 주택임대사업을 개시한 경우에는 경과조치로 2019. 12. 31.까지 등록하여야 함(국세청, 「2019년 개정세법 해설」, p. 52)

64) 「소득세법」 [시행 2019. 1. 1.] [법률 제16104호, 2018. 12. 31.] 일부개정; 「소득세법」 부칙 <법률 제16104호, 2018. 12. 31.> 제1조 단서 규정; 현행 규정 「소득세법」 제81조의12; 2020. 1. 1. 이후 발생하는 분부터 적용함(국세청, 「2019년 개정세법 해설」, p. 53)

임대사업자 미등록 가산세를 납부하여야 함

3) 보증금등에 대한 간주임대료 규정

가) 간주임대료 과세 제외되는 법정 소형주택 범위 축소

- 2018년 세법 개정으로 ‘과세형평 제고를 위해’ 간주임대료 과세가 배제되는 법정 소형주택의 범위가 축소됨⁶⁵⁾
 - 개정 이전에는 법정 소형주택이 전용면적 60㎡ 이하이면서 기준시가 3억원 이하였으나, 개정으로 인해 전용면적은 40㎡ 이하로 기준시가는 2억원 이하로 조정되었음

- 법정 소형주택 간주임대료 과세 제외 규정은 2012년 세법 개정⁶⁶⁾으로 3년간 한시적 규정으로 도입되었으나 이후 여러 차례 연장됐음
 - 2023년 세법 개정으로 ‘서민 주거 안정을 위한 세제지원’을 위해 다시 연장되어 2024년 현재 적용기한은 2026년 12월 31일임
 - 2012년 상기 규정 도입 당시 법정 소형주택 기준은 전용면적 85㎡ 이하이면서 기준시가 3억원 이하였으며, 2016년 세법 개정으로 ‘소형주택 범위의 합리적 조정’을 위해 전용면적 기준이 60㎡ 이하로 한 차례 축소된 바 있음

나) 간주임대료 과세대상자 범위 확대

- 2023년 세법 개정을 통해 ‘과세 형평성과 합리성을 높이기 위해’ 2026년부터 2주

65) 「소득세법」 [시행 2019. 1. 1.] [법률 제16104호, 2018. 12. 31.] 일부개정; 「소득세법」 제25조 조문 별 개정 내용; 2019. 1. 1. 이후 발생하는 소득분부터 적용함(국세청, 「2019년 개정세법 해설」, p. 51)

66) 「소득세법」 [시행 2012. 1. 1.] [법률 제11146호, 2012. 1. 1.] 일부개정; 「소득세법」 부칙 <제11146호, 2012. 1. 1.> 제1조; 「소득세법」 제25조 제1항; 2011. 1. 1.이 속하는 과세기간 소득분부터 적용함(국세청, 「2012년 개정세법 해설」, p. 52)

택(기준시가 12억원 이하인 주택은 제외) 소유자의 보증금등 합계액이 3억원 이상인 경우도 법정 산식에 따른 간주임대료를 과세 예정임⁶⁷⁾

4) 공동소유 주택의 주택 수 계산 방법 개선

- 2020년 세법 개정으로 주택임대소득에 있어 주택 수 산정 방법을 다음과 같이 개선함⁶⁸⁾
- ‘고액 임대소득을 얻는 공동소유 주택의 소수지분자도 과세대상에 포함되도록’ 공동소유 주택의 주택 수 산정 규정을 보완함
 - 개정 전에는 공동소유 주택의 경우 최다지분자의 소유주택으로 보았으나(최다지분자가 복수인 경우 합의에 따른 1인의 소유로 하며 합의가 없을 시 각각의 소유로 함) 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 소수지분자라 하더라도 소수지분자의 주택 수에 포함함
 - 공동소유 주택 임대수입 중 지분율에 해당하는 금액이 연 6백만원 이상인 경우
 - 공동소유 주택의 기준시가가 12억원⁶⁹⁾을 초과하고 지분율이 30%를 초과하는 경우
- 부부의 경우 주택 수를 합산하는데 부부 공동소유 주택의 경우 중복계산 방지를 위하여 부부 중 지분이 더 큰 자 1인의 소유주택으로 계산함
 - 지분이 동일한 경우 합의에 따른 1인의 소유로 함

67) 「소득세법」 [시행 2024. 1. 1.] [법률 제19933호, 2023. 12. 31.] 일부개정; 「소득세법」 제25조 제1항 제2호; 2026. 1. 1.부터 시행함(「소득세법 부칙」 <제19933호, 2023. 12. 31.> 제1조 제1호); 국회예산정책처(2023), p. 147.

68) 「소득세법 시행령」 [시행 2020. 2. 11.] [대통령령 제30395호, 2020. 2. 11.] 일부개정; 「소득세법 시행령」 제8조의2 제3항 조문별 개정 내용; 2020. 2. 11.이 속하는 과세기간 이후 발생하는 소득분부터 적용함(국세청, 「2020년 개정세법 해설」, p. 60)

69) 2022년 세법 개정으로 기준시가 9억원 초과에서 12억원 초과로 상향 조정됨

5) 주택임대소득 고가주택 기준 인상

- 2022년 세법 개정으로 ‘주택임대소득 과세기준 합리화’를 위해 고가주택 기준을 기준시가 9억원 초과에서 기준시가 12억원 초과로 인상함⁷⁰⁾

70) 「소득세법」 [시행 2023. 1. 1.] [법률 제19196호, 2022. 12. 31.] 일부개정; 「소득세법」 제12조 조문별 개정 내용; 2023. 2. 28.이 속하는 과세기간 분부터 적용함(국세청, 「2023년 개정세법 해설」, p. 47)

〈표 II-5〉 주요 개정 연혁

구분		세법 개정연도			
소득구분	2008년 이전	2009년 이후			
	부동산임대소득	사업소득 ¹⁾			
비과세 주택 수 ²⁾	1998년 이전	1999년	2003년	2006년 이후	
	규정 없음	3주택 이하	2주택 이하	1주택	
간주임대료	1998년 이전	1999년	2001년	2009년 이후	
	과세 제외 ³⁾	과세 제외 ⁴⁾	과세 제외	과세 ⁵⁾	
법정 소형주택 간주임대료			2012년	2016년	2018년~2026년 ⁶⁾
				(85㎡ 이하이고 기준시가 3억원 이하)	(60㎡ 이하이고 기준시가 3억원 이하)
소규모 주택임대소득 (총수입금액 2천만원 이하)			2014년	과세 제외	
				비과세(3년) 후 분리과세 전환	2016년
결손금 통산	2013년 이전	부동산임대소득에서만 가능	2014년 이후		
			다른 종합소득에서도 공제 가능		

〈표 II-5〉의 계속

세법 개정연도		
구분	2009년 이후	2018년 이후 ⁸⁾
「소득세법」상 사업자등록 의무	주택임대소득이 있는 사업자는 사업자등록 대상자에 해당함 (분리과세 주택임대소득만 있는 사업자는 제외)	분리과세 주택임대소득만 있는 사업자도 사업자등록 대상자에 포함

- 주: 1) 부동산임대소득 유형이 폐지되고 이를 사업소득의 범위에 포함함
 2) 고가주택(현 기준시가 12억원 초과 주택)은 분리과세 주택에서 제외함. 2009년 세법 개정으로 고가주택의 기준이 기준시가 6억원 초과에서 기준시가 9억원 초과로 개정되었으며, 2022년 세법 개정으로 기준시가 9억원 초과에서 기준시가 12억원으로 인상됨
 3) 사업용주택(주택) 또는 구 「임대주택법」에 의한 임대주택은 간주임대료 과세대상에서 제외하고 있었음
 4) 1999년 세법 개정으로 구 「임대주택법」에 의한 임대주택에 대해 2001년 이후 발생 소득분부터 간주임대료 과세대상에 포함하였으나, 2001년 세법 개정으로 2001년 이후 소득분부터 상시 주거용 건물 임대에 대해 간주임대료를 과세하지 않도록 함에 따라 실질적 시행기간이 없어 과세 제외로 구분함
 5) 간주임대료는 3주택 이상 보유자부터 과세하나 2023년 세법 개정으로 2주택(기준시가 12억원 이하인 주택 제외) 보유자도 과세 예정임
 6) 법정 소형주택 간주임대료 과세 제외 규정은 2012년 한시적(3년) 규정으로 도입되었으나 수차례 연장되어 현재 적용기한은 2026년 12월 31일임
 7) 등록임대주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」상 임대사업자등록(선택적 규정)과 「소득세법」상 사업자등록(의무적 규정)을 마친 자가 의무임대기간 및 임대료 증액제한 요건을 준수하여 임대하는 주택을 말함; 2020년 8월 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정에 따라 단기(4년)민간임대주택 유형 폐지, 의무임대기간 10년으로 연장(기존 8년), 장기일반민간임대주택에서 아파트 매입은 제외됨. 이에 따라 후속적으로 2020년 세법이 개정되어 현행 「소득세법」상 등록임대주택의 의무임대기간은 10년임
 8) 2018년 「소득세법」 제81조 제15항(현행 제81조의12)을 신설함에 따라 주택임대소득이 있는 사업자가 「소득세법」상 사업자등록을 하지 않는 경우 주택임대수입금액의 0.2% 미등록 가산세를 납부하여야 함

자료: 본문 참조하여 저자 작성

Ⅲ. 주택임대사업자 등록제도 및 주택임대 현황

1. 주택임대사업자 등록제도

- 주택임대사업은 공공임대주택사업과 민간임대주택사업으로 구분할 수 있고, 민간임대주택이란 임대 목적으로 제공하는 주택으로서 임대사업자가 등록된 주택을 말하며, 민간임대주택은 민간건설임대주택과 민간매입임대주택으로 구분함⁷¹⁾
 - 본 절에서 소개하는 주택임대사업자 등록제도는 2024년 2월 현재 제도임

- 임대사업자란 공공주택사업자가 아닌 자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대사업을 할 목적으로 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록된 자임⁷²⁾
 - 주택을 임대하려는 자는 지방자치단체장⁷³⁾에게 등록을 신청할 수 있음⁷⁴⁾
 - 등록의 강제성은 없으나 등록을 하는 경우 등록에 따른 의무규정이 있음
 - 민간임대주택이란 임대 목적으로 제공하는 주택으로, 임대사업자가 동법 동조에 따라 등록된 주택임
 - 임대주택은 취득유형에 따라 민간건설임대주택과 민간매입임대주택으로 구분되며, 임대의무기간에 따라 공공지원민간임대주택과 장기일반민간임대주택으로 구분됨

71) 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제1호

72) 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제7호, 렌트홈, 「임대사업자란」, <https://www.renthome.go.kr/webportal/cont/rntBizmnInfoView.open>, 검색일자: 2023. 11. 29.

73) 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장

74) 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조 제1항

〈표 III-1〉 민간임대주택의 구분

구분	취득유형	임대의무기간
종류	민간건설임대주택 민간매매임대주택	공공지원민간임대주택(10년) 장기일반민간임대주택(10년)

주: 공공지원민간임대주택은 주택도시기금 출자, 용적률 완화 등 공공지원을 받아 민간이 건설·매입하는 주택 등을 말하며, 장기일반민간임대주택은 공공지원민간임대주택 외 주택을 말함(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호, 제5호)

자료: 렌트홈, 「임대사업자란」, <https://www.renthome.go.kr/webportal/cont/rntBizmnInfoView.open>, 검색일자: 2023. 11. 29.

- 임대주택법상 임대사업자로 등록한 사업자는 사업개시일로부터 20일 이내에 그 등록한 주소지(사무소 소재지)를 사업장으로 하여 관할 세무서장에게 소득세법에 따른 사업자등록을 신청하여야 함⁷⁵⁾
 - 주택임대소득이 있는 사업자가 사업 개시일로부터 20일 이내에 등록을 신청하지 않은 경우 가산세 부과 대상임
 - 가산세액은 사업 개시일부터 등록을 신청한 날의 직전일까지의 주택임대수입금액의 0.2%에 해당하는 금액임

- 등록임대주택에 대해서는 임대의무기간 준수와 임대료 증액 제한 및 임대차 계약 신고 의무가 있음
 - 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 주택임대사업자로 등록한 자는 임대의무기간(10년) 동안 임대하여야 하며 개인적인 사정으로 말소 신청할 수 없음⁷⁶⁾
 - 임대사업자는 임대기간 동안 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 임대료의 5%를 초과하여 청구할 수 없음⁷⁷⁾
 - 임대사업자는 민간임대주택의 임대차기간, 임대료 및 임차인 등 임대차계약에

75) 국세청, 「주택임대업의 사업자등록」, <https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=15732&cntntsId=8798>, 검색일자: 2023. 11. 30.

76) 렌트홈, 「등록절차 안내」, <https://www.renthome.go.kr/webportal/cont/rgstProcGdncView.open>, 검색일자: 2023. 11. 30.

77) 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조 제2항

관한 사항을 임대차계약을 체결한 날(종전 임대차계약이 있는 경우 민간임대주택으로 등록한 날) 또는 임대차계약을 변경한 날부터 3개월 이내에 시장·군수·구청장에게 신고 또는 변경신고를 하여야 함⁷⁸⁾

- 임대 의무기간 미충족 시, 임대료 증액 비율을 초과하여 임대료의 증액을 청구한 자에 대해서는 3천만원 이하의 과태료를 부과하고, 임대차계약 신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 자에 대해서는 1천만원 이하의 과태료를 부과함⁷⁹⁾

- 임대사업자 등록 시 지방세인 취득세와 재산세 감면 그리고 국세인 종합부동산세 합산배제, 임대소득에 대한 사업소득세 감면 및 분리과세, 양도소득세 중과배제 등의 세제혜택이 있음

〈표 Ⅲ-2〉 임대사업자 등록 시 세제지원

구분	전용면적(㎡)			세제지원 요건	
	40 이하	40~60	60~85		
취득세 감면	면제 (세액 200만원 초과 시 85% 경감)		50% 경감 (20호 이상)	- 공동주택을 신축, 공동주택·오피스텔을 최초 분양한(취득가액 수도권 6억원, 비수도권 3억원 이하) 경우 - 취득일로부터 60일 이내 임대사업자 등록 - 2024. 12. 31.까지 신청 시 혜택 제공	
재산세 감면	면제 (세액 50만원 초과 시 85% 경감)	75% 경감	50% 경감	매입	건설
				- 공동주택 2세대 이상: 수도권 6억원(비수도권 3억원) 이하 - 오피스텔 2세대 이상: 수도권 4억원(비수도권 2억원) 이하 - 다가구주택: 모든 호실 전용면적 40㎡ 이하 - 2024년 재산세 부과분까지 감면	

78) 「민간임대주택에 관한 특별법」 제46조 제1항

79) 「민간임대주택에 관한 특별법」 제67조 제1항, 제2항

〈표 III-2〉의 계속

구분	전용면적(m ²)			세제지원 요건
	40 이하	40~60	60~85	
종합부동산세 합산배제	매입	- 공시가격 수도권 6억원(비수도권 3억원) 이하 * 2018. 9. 14. 이후 조정대상지역 내 신규 취득한 주택은 합산과세		
	건설 (2호 이상)	- 공시가격 9억원 이하, 전용면적 149㎡ 이하		
사업 소득세	감면	- 단기임대주택은 1호 임대 시 30%, 2호 이상 임대 시 20% 소득세 경감 - 장기임대주택은 1호 임대 시 75%, 2호 이상 임대 시 50% 소득세 경감 * 대상: 기준시가 6억원 이하, 국민주택규모 이하		
	분리과세	- 2천만원 이하 임대소득 분리과세 시 필요경비율(등록 60%, 미등록 50%)·기 본공제(등록 400만원, 미등록 200만원) 차등 혜택 적용		
양도 소득세	세율 증과 배제	매입	- 기준시가 수도권 6억원(비수도권 3억원) 이하 * 2018. 9. 14. 이후 조정대상지역 내 신규 취득한 주택은 양도세 증과	
		건설 (2호 이상)	- 기준시가 6억원 이하, 전용면적 149㎡ 이하 + 대지면적 298㎡ 이하	
	장기보유 특별공제 (70%)	건설	- 기준시가 수도권 6억원(비수도권 3억원) 이하, 국민주택규모 이하 - 2024. 12. 31.까지 민간임대주택 등록	
	거주주택 비과세 (1회 적용)	- (거주주택) 주택 보유기간 중 거주기간이 2년 이상 - (임대주택) 거주주택 외 모든 주택을 임대, 기준시가 수도권 6억원(비수도권 3억원) 이하		

주: 개인사업자에게 적용되는 내용임

- 자료: 1) 렌트홈, 「세제지원 안내」, <https://www.renthome.go.kr/webportal/cont/rgstBenefitGdncView.open>, 검색일자: 2023. 11. 30.
 2) 취득세 감면 관련 법령: 「지방세특례제한법」 제31조 제1항~제3항 및 제177조의2
 3) 재산세 감면 관련 법령: 「지방세특례제한법」 제31조의3
 4) 종합부동산세 감면 관련 법령: 「종합부동산세 시행령」 제3조
 5) 소득세 감면 관련 법령: 「조세특례제한법」 제96조(감면), 「소득세법 시행령」 제122조의2(분리과세), 「소득세법 시행령」 제167의3 제1항 제2호(세율증과 배제), 「조세특례제한법」 제97조의3(장기보유특별공제), 「소득세법 시행령」 제155조 제20항(거주주택 비과세)

2. 주택임대 현황

- 우리나라 개인의 주택소유 현황을 살펴보면, 2022년 11월 1일 기준 주택⁸⁰⁾을 소유한 개인은 1,530.9만명(전년 대비 1.5% 증가)이고 주택 소유자가 소유한 주택 수는 1,643.2만호로, 1인당 평균 소유주택 수는 1.07호(전년 1.08호)임⁸¹⁾
 - 총 주택 수 1,915.6만호 중 개인이 소유한 주택은 1,643.2만호로 총 주택의 85.8%를 차지함
 - 주택 소유자 중 주택을 1건만 소유한 사람은 전체 소유자의 85.1%(1,303.5만명)이고 2건 이상 소유한 사람은 14.9%(227.5만명)으로 비중이 2020년 이후 감소하고 있음
 - 2017년 15.5%, 2018년 15.6%, 2019년 15.9%, 2020년 15.8%, 2021년 15.1%
 - 2022년 14.9%
 - 2022년 11월 기준으로 우리나라 주택 소유자 중 약 15%는 주택임대소득 과세 제도의 적용대상에 포함될 것으로 추정됨
 - 일반가구⁸²⁾ 2,177.4만 가구 중 주택을 소유한 가구는 1,223.2만 가구(56.2%)로 전년 대비 1.4% 증가하였고, 이 중 주택을 1건만 소유한 가구는 전체 가구의 74.2%(907.9만 가구)이고 2건 이상 소유한 가구는 25.8%(315만 가구)임
 - 가구당 평균 소유 주택 수는 1.34호(전년 1.35호)임
- 국토교통부가 2023년 발표한 자료⁸³⁾에 따르면 2022년도 기준 우리나라에서 자가에 거주하는 가구는 전체 가구의 57.5%로 전년 57.3% 대비 소폭 증가하였고, 임차하여 거주하는 가구는 전체 가구의 38.8%로 전년 39.0% 대비 소폭 감소하였음
 - 임차가구는 전세, 월세, 사글세⁸⁴⁾ 가구를 포함하며, 임차유형별 자료는 제시되어

80) 주택이란 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 비거주용건물 내 주택 등 주택의 요건을 갖추고 가구가 살 수 있도록 지어진 집을 의미함

81) 통계청, 「행정자료를 활용한 2022년 주택소유통계 결과」, 2023. 11. 14., p. 2.

82) 일반가구란 가족으로 이루어진 가구, 가족과 남남이 함께 사는 가구, 1인가구, 가족이 아닌 남남끼리 사는 5인 이하의 가구를 포함함

83) 국토교통부, 「2022년도 주거실태조사 결과 발표」, 2023. 12. 22., p. 2.

84) 사글세는 부동산 임대차의 한 종류로, 집주인과 세입자가 월세계약을 맺을 때 계약기간에 해당하는

있지 않음

- 따라서 임차유형별 자료가 포함된 2020년 기준 통계청 자료⁸⁵⁾를 보면, 2020년 기준 우리나라에서 자가에 거주하는 가구는 전체 가구(2,091만 가구)의 57.3% (1,198만 가구)이고 임차하여 거주하는 가구는 전체의 39%(815만 가구)를 차지함 - 임차유형별 비중은 전세 15.5%(325만 가구), 월세 22.9%(478만 가구), 사글세 0.6%(11만 가구)임

- 1980년부터 2010년까지는 임차 형태 중 전세가 가장 큰 비중을 차지하였으나 점차 그 비중이 감소하고 월세 형태는 점차 증가하여 2015년 이후 기간에는 월세 형태가 전세보다 더 큰 비중을 차지하고 있음

〈표 III-3〉 점유형태 및 연도별 일반가구(1980~2020)

(단위: 천가구, %)

구분	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
계	7,969 (100.0)	9,571 (100.0)	11,355 (100.0)	12,958 (100.0)	14,312 (100.0)	15,887 (100.0)	17,339 (100.0)	19,112 (100.0)	20,917 (100.0)
자가	4,672 (58.6)	5,127 (53.6)	5,667 (49.9)	6,910 (53.3)	7,753 (54.2)	8,828 (55.6)	9,390 (54.2)	10,850 (56.8)	11,989 (57.3)
전세	1,904 (23.9)	2,202 (23.0)	3,157 (27.8)	3,845 (29.7)	4,040 (28.2)	3,557 (22.4)	3,766 (21.7)	2,961 (15.5)	3,252 (15.5)
월세	1,231 (15.5)	1,893 (19.8)	2,173 (19.1)	1,536 (11.9)	1,803 (12.6)	2,728 (17.2)	3,490 (20.1)	4,368 (22.9)	4,788 (22.9)
사글세	- (0.0)	- (0.0)	- (0.0)	339 (2.6)	310 (2.2)	284 (1.8)	230 (1.3)	161 (0.8)	117 (0.6)
무상	162 (2.0)	350 (3.7)	358 (3.1)	328 (2.5)	406 (2.8)	490 (3.1)	464 (2.7)	773 (4.0)	781 (3.7)

주: 1. ()안은 구성비임

2. 1980년, 1985년, 1990년 월세에는 사글세가 포함됨

자료: 통계청, 「2020 인구주택총조사 표본 집계 결과」, 보도자료, 2021. 12. 24., p. 26.

보증금과 월세액을 일시금으로 전부 선납 지급하는 것임

85) 통계청이 2021년 12월 발표한 「2020 인구주택총조사 표본 집계 결과」에 관한 보도자료에 의하며, 이는 2020년 11월 1일을 기준으로 전국의 20% 표본 가구를 조사하여 집계한 결과임

- 우리나라의 임차가구 비중은 1980년 39.4%에서 1990년에는 47%까지 증가하였고 이후 감소하여 2022년에는 38.8% 수준임
 - OECD가 집계한 2018년 기준 OECD 37개국 평균 자가점유율은 69.7%인데, 우리나라는 59.2%로 OECD 평균에 비해 10.5%p 낮은 것으로 나타나며, 이는 우리나라의 임차가구 비중이 높은 편에 속한다고 볼 수 있음⁸⁶⁾

- 2022년 국토교통부가 발표한⁸⁷⁾ 임대주택 현황에 의하면, 2020년 기준 총 주택 수는 2,167만호이고, 이중 임대용 주택은 815.6만호임
 - 임대용 주택 중 등록임대주택은 326.9만호로, 등록임대주택 비율은 40%이고 약 60%는 미등록 상태임
 - 임대용 주택 326.9만호 중 공공임대주택⁸⁸⁾은 53.1%(173.7만호), 민간임대주택은 46.9%(153.3만호)로 민간임대주택 비중이 적지 않음
 - 미등록 임대주택 60%(488.7만호)은 민간에 의해 공급되는 임대주택이라고 볼 수 있으므로, 민간임대주택(153.3만호)과 미등록주택을 합한 주택이 전체 민간에 의해 공급되는 임대주택에 해당함
 - 따라서 민간에 의해 공급되는 임대주택이 임대용 주택에서 차지하는 비중은 약 78.7%(642만호)를 차지하는 것으로 볼 수 있음
 - 전체 임대주택에서 민간임대주택이 차지하는 비중은 2010년 30.2%에서 2015년에는 35.1%, 2020년에는 46.9%로 그 비중이 점차 증가하고 있음
 - 임대주택이란 「공공주택 특별법」 및 「민간임대주택에 관한 특별법」상 공공·민간임대주택을 의미함

86) 장경석, 「OECD 자가점유율 통계와 시사점」, 『국제통계 동향과 분석』, 국회입법조사처, 2020년 4월, p. 3.

87) 국토교통부, 『2022 주택업무편람』, 2022, pp. 372~374.

88) 공공임대주택이란 공공임대사업자인 국가(LH)와 지자체(지방공사)의 임대주택과 민간임대사업자의 공공임대주택을 의미함

〈표 III-4〉 임대주택 유형별 현황

(단위: 호, %)

연도	임대주택 계	공공임대주택	민간임대주택		
			소계	건설임대	매매임대
2020년	3,269,625 (100.0)	1,737,078 (53.1)	1,532,547 (46.9)	564,386 (17.3)	968,161 (29.6)
2019년	3,044,746 (100.0)	1,660,128 (54.52)	1,384,618 (45.48)	361,308 (11.87)	1,023,310 (33.61)
2018년	2,984,664 (100.0)	1,570,242 (52.6)	1,414,422 (47.4)	466,673 (15.6)	948,749 (31.8)
2015년	1,937,685 (100.0)	1,257,461 (64.9)	680,224 (35.1)	217,415 (11.2)	462,809 (23.9)
2010년	1,399,227 (100.0)	976,861 (69.8)	422,366 (30.2)	162,068 (11.6)	260,298 (18.6)

주: 1. ()안은 구성비임
 2. 임대주택이란 「공공주택 특별법」 및 「민간임대주택에 관한 특별법」상 공공·민간임대주택임
 자료: 국토교통부, 『2022 주택업무편람』, 2022, p. 374.

3. 주택임대소득 신고 현황

- 2022년 현재 국세통계 자료에서는 주택임대소득의 종합소득세 신고 현황을 구분하여 제시하고 있지 않음
 - 종합소득세 신고 현황 자료에 의하면 부동산임대소득금액⁸⁹⁾은 제시하고 있지만, 이 중 주택임대소득은 구분되어 있지 않음
 - 한편 주택임대소득의 경우 연간 2천만원 이하인 경우 분리과세하고 있으며, 분리 신고 현황은 제시하고 있음

89) 국세청, 『2022 국세통계연보(I)』, 「표 3-2-3 소득종류별 종합소득금액 신고 현황」, 2022, p. 161.

- 즉, 국세청 통계자료에서 분리신고 하는 주택임대소득의 신고 현황은 파악할 수 있지만, 종합신고 하는 주택임대소득의 신고 현황은 파악할 수 없는 상황임
- 2022년 현재 주택임대소득 분리신고 인원은 275,028명이고, 이 중 85%에 해당하는 234,302명이 실제 결정세액을 부담하고 있으며, 신고인원 1인당 세부담액은 평균 44만원임
- 신고인원은 2019년 27.5만명에서 2020년 30.3만명으로 증가하였으나, 이후 2021년과 2022년에는 29.1만명, 27.5만명으로 감소하였음

〈표 III-5〉 주택임대소득 분리과세 신고 현황

(단위: 명, 백만원)

귀속연도		총수입금액	사업소득금액	산출세액	감면세액	결정세액
2019	인원	275,079	207,938	207,925	40,562	207,790
	금액	2,169,591	629,427	88,120	7,973	80,147
2020	인원	303,933	251,026	250,861	33,175	250,527
	금액	2,423,582	773,952	108,353	8,258	100,095
2021	인원	291,454	244,093	243,977	20,524	243,771
	금액	2,358,201	759,617	106,346	5,139	101,208
2022	인원	275,028	234,550	234,465	16,368	234,302
	금액	2,324,012	773,863	108,341	4,490	103,851

자료: 국세통계포털, 「3-2-3-2 주택임대소득 분리과세 신고 현황」, <https://tasis.nts.go.kr/websquare/websquare.html?w2xPath=/cm/index.xml>, 검색일자: 2024. 1. 11.

IV. 주요국의 주택임대소득 과세제도

1. 미국

가. 임대소득에 대한 개인소득세 개요

- 내국세입법(Internal Revenue code; IRC) §61(a)에 의하면, 미국은 임대소득 등 모든 원천에서 발생한 소득을 총소득에 포함하여 개인소득세로 과세하는 포괄주의 방식임
 - 총소득에 포함되는 소득에는 ① 수수료·커미션 등, ② 사업에서 발생한 총소득, ③ 재산 거래로 인한 이익, ④ 이자, ⑤ 임대료, ⑥ 로열티, ⑦ 배당금, ⑧ 개인연금(annuities), ⑨ 생명보험 등, ⑩ 퇴직연금(pensions), ⑪ 채무이행으로 인한 소득, ⑫ 파트너십 총소득의 분배 지분, ⑬ 고인의 소득, ⑭ 부동산이나 신탁 지분으로 인한 소득 등이 있음
 - 임대부동산을 소유하고 있는 경우, 모든 임대수입은 세금신고서에 보고되어야 하며, 관련 비용은 임대수입에서 공제함⁹⁰⁾
 - 대부분의 개인은 현금회계방식을 사용하며, 소득이 발생한 시기와 관계없이 임대 소득을 수취한 연도에 신고함

- 주거용 임대부동산의 과세와 관련하여, 납세자 또는 납세자의 가족이 사용하지 않는

90) IRS, "Tips on Rental Real Estate Income, Deductions and Recordkeeping," <https://www.irs.gov/businesses/small-businesses-self-employed/tips-on-rental-real-estate-income-deductions-and-recordkeeping>, 검색일자: 2023. 12. 5.

주택(second house)이나 별장(vacation home)을 임대하고 있는 경우 해당 부동산의 임대에서 발생하는 소득에 대해 과세함⁹¹⁾

- 임대소득은 “부동산의 사용이나 점유에 대해 수령하는 모든 금액”을 의미하며, 모든 부동산에 대해 임대소득을 신고하여야 함⁹²⁾
 - 주택뿐 아니라 모든 부동산의 임대소득에 대해 동일한 방식으로 과세함
 - 일반적인 임대료 명목으로 받은 금액 외에도 임대소득이 될 수 있는 금액이 있는 경우 임대소득으로 신고하여야 함
 - 선지급 임대료는 적용 기간이나 사용하는 회계 방법에 관계없이 수취하는 기간의 소득에 포함함
 - 임대료의 최종 지불로 사용되는 보증금은 선불임대료로 간주하므로 수취 시점의 소득에 포함하며, 계약 종료 시 반환하는 보증금은 소득에 포함하지 않음

□ 임대소득은 일반적으로 투자소득과 같은 수동적 소득으로 분류되어 신고함(Form 1040, Schedule E)

- 다만, 과세 목적상 사업자 요건에 부합하는 경우 사업소득으로 구분됨(Form 1040, Schedule C)⁹³⁾
- 투자소득과 사업소득 모두 총소득에 포함되어 종합과세되는 구조이므로 과세방식에는 차이가 없음
 - 다만, 사업자인 경우, home office 공제, 창업비용공제(start-up expenses deduction), 179 공제 등이 적용되고, 2018년부터 2025년까지 순임대소득의 20%에 대한 pass-through income tax 공제⁹⁴⁾를 적용하는 등 공제항목에

91) IRS, Residential Rental Property, Publication 527, 2023, p. 2.

92) IRS, “Tips on Rental Real Estate Income, Deductions and Recordkeeping,” <https://www.irs.gov/businesses/small-businesses-self-employed/tips-on-rental-real-estate-income-deductions-and-recordkeeping>, 검색일자: 2023. 12. 5.

93) NOLO, “Is Your Rental Activity a Business or an Investment?,” <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/is-your-rental-activity-business-investment.html>, 검색일자: 2023. 12. 12.

94) 기업 차원에서는 세금을 납부하지 않고 사업 지분에 대해 사업주에게 소득세를 납부하는 과세제도를 통과과세제도(pass-through taxation)라 하며, 일반적으로 개인사업자, 파트너십, S법인 등에 적용됨. Pass-through income tax 공제란 통과과세제도가 적용되는 사업체(entity)인 pass-through

차이가 있을 수 있음

- 일반적인 임대소득은 투자소득 성격으로 과세되나 임대부동산을 소유하여 이익을 얻고 정기적이고 지속해서 일하는 경우 사업에 해당되며,⁹⁵⁾ 국세청은 다음 요소를 고려하여 사업성을 판단함
 - 임대부동산 유형(상업용 부동산과 주거용 부동산), 임대부동산 수, 소유자 또는 소유자 대리인의 일상적인 참여, 임대계약에 따라 제공되는 부가서비스의 유형과 중요성, 임대조건(예: 단기임대 또는 장기임대) 등
 - 그러나 사업자의 자격을 갖추기 위하여 소유해야 하는 임대부동산의 유형이나 수에 대한 구체적인 규정은 없음⁹⁶⁾
 - 다만, pass-through income tax 공제를 적용받기 위해서는 다음의 요건을 충족하여야 함
 - 매년 총 250시간의 부동산임대 서비스를 수행(직원 및 대리인이 수행하는 업무 포함)
 - 수행된 부동산 서비스를 문서로 기록하여 보관
 - 각 부동산임대기업(rental real estate enterprise)의 수입과 지출에 관한 별도의 장부를 기록하여 보관
 - 본 보고서는 투자소득 성격의 임대소득 과세제도를 중심으로 조사함
- 미국은 모든 소득을 합산하여 종합소득을 산출하는 포괄주의를 취하고 있으며, 임대소득도 임대소득자가 자신의 종합소득에 임대소득을 합산하여 소득세를 신고하고 납부하는 방식임⁹⁷⁾
- 일반적으로 매년 모든 소득을 보고하고 본인이 부담한 비용은 전액 공제됨
 - 세금신고서에 임대소득을 신고하는 시기는 일반적으로 납세자가 현금주의 납세자

사업자의 적격사업소득 중 일정액을 공제하는 제도임

95) *Alvary v. United States*, 302 F.2d 790 (2d Cir. 1962)

96) 실제로 조세법원은 1946년에 단독주택 1채의 임대임에도 사업성이 있다고 판결한 바 있음(*Hazard v. Comm'r*, 7 T.C. 372.)

97) IRS, Residential Rental Property, Publication 527, 2023, p. 3.

인지 발생주의 납세자인지에 따라 차이가 있으나 대부분의 개인납세자는 현금주의를 적용함

- 일반적으로 과세연도 종료 후 4번째 달의 15일까지 신고하여야 함
- 빌딩이나 아파트 등의 부동산을 임대하는 경우, 임대소득의 신고 방법은 개인의 소득세 신고서인 Form 1040의 첨부자료인 Schedule E(Supplemental Income and Loss)를 통해 신고함⁹⁸⁾
 - 임대비용이 임대소득을 초과하는 경우, 손실 공제에 제한이 있을 수 있음
 - 공제할 수 있는 손실 금액은 수동활동손실규칙(Passive Activity Loss Rule) 및 위험규칙(At Risk Rule)에 따라 제한됨
 - 임대한 주택을 개인적으로 사용하는 경우 임대비용 및 손실이 제한될 수 있음
- 임대소득을 포함한 소득세 납세의무자의 종합소득에 대한 세율은 10/12/22/24/32/35/37%의 7단계 누진세율임
 - IRC §1(a)~(d)에서는 소득세율을 15/28/31/36/39.6%의 5단계 누진세율로 규정하고 있으나, IRC §1(j)에서 2018년부터 2025년까지의 과세연도에 수정된 세율인 10/12/22/24/32/35/37%의 7단계 누진세율을 적용하도록 함

나. 임대수입 및 공제 가능 비용

- 주택을 개인적 용도로 사용하지 않고 임대활동에 사용하는 경우 다양한 형태의 임대수입 및 비용이 발생함⁹⁹⁾
 - 일반적으로 매년 모든 임대 총수입을 보고하고 본인이 부담한 모든 비용은 전액

98) IRS, "Tips on Rental Real Estate Income, Deductions and Recordkeeping," <https://www.irs.gov/businesses/small-businesses-self-employed/tips-on-rental-real-estate-income-deductions-and-recordkeeping>, 검색일자: 2023. 12. 7.

99) IRS, Residential Rental Property, Publication 527, 2023, p. 3.

공제 가능함

- 감가상각비와 같이 임대부동산 비용을 회수하기 위한 공제는 지정된 연수에 걸쳐 공제할 수 있음

1) 임대수입

- 임대수입이란 부동산의 사용이나 점유에 대해 받는 모든 금액을 의미하며, 이는 일반적인 임대료로 받는 금액에 한정하는 것은 아님¹⁰⁰⁾
 - 임대료로 받는 모든 금액은 대부분 총소득에 포함하여야 함
 - 임대료 외에 임대소득에 포함되는 항목은 다음과 같음
 - 선수임대료(Advance rent): 선수임대료는 임대기간 이전에 수령하는 금액으로, 적용기간이나 회계 방법에 관계없이 수취하는 연도의 임대소득에 포함함
 - 임대취소료(Canceling a lease): 임차인이 임대계약을 취소하기 위하여 지급하는 금액도 임대료에 해당하며, 회계 방법에 관계없이 수취하는 연도의 임대소득에 포함됨
 - 기타자산 또는 서비스로 수취하는 소득(property or Services): 부동산이나 서비스를 임대료 대신 받는 경우, 해당 부동산 및 서비스의 공정시장가치를 임대소득에 포함하여야 함
 - 보증금(Security Deposit): 임대계약 종료 시 임차인에게 반환하는 보증금은 임대소득에 포함하지 않지만, 임차인이 임대계약 조건을 준수하지 않아 보증금의 일부 또는 전부가 임대인에 귀속되는 경우 해당 연도의 임대소득에 포함함
 - 보증금을 임대료의 최종 지불액으로 사용할 때는 선수임대료에 해당하므로 수령 시점에 임대소득에 포함함
 - 구매옵션 지급금(Lease with option to buy): 임대계약이 임차인에게 임대부동산을 구매할 권리를 부여하는 경우, 계약에 따라 임대인이 받는 지급금은 임대소득에 포함함

100) IRS, Residential Rental Property, Publication 527, 2023, p. 3.

- 주택(home)으로 사용하는 부동산을 임대하고 과세연도 동안 15일 미만으로 임대하고 받는 임대료는 소득에 포함하지 않으며, 이와 관련된 비용도 임대비용에 해당하지 않음

2) 공제 가능한 비용

- 임대소득에서 공제할 수 있는 비용은 부동산의 유지관리, 보험, 세금, 이자 등 임대 부동산에 관련된 비용임¹⁰¹⁾
 - 임대부동산을 개인적인 목적으로 사용하는 경우 비용을 임대비용과 개인 사용 비용으로 구분하여야 함
 - 일부 지분을 소유한 부동산의 경우 소유 비율에 따라 비용을 공제함
 - 일반적으로 비용은 지출한 과세연도에 공제하며 임대비용에 해당하는 항목은 다음과 같음
 - 광고비, 자동차 및 여행 비용, 청소 및 유지관리비, 수수료, 감가상각비, 보험료, 이자, 법률 및 기타 자문 수수료, 교통비, 관리비, 담보대출이자, 수리비, 세금, 공과금 등
- 임대 목적의 부동산은 감가상각이 가능하며, 감가상각 공제를 통해 비용을 회수할 수 있음¹⁰²⁾
 - 임대부동산에 대해 감가상각을 적용하기 위해서는 다음의 요건을 충족하여야 함
 - 임대인이 해당 부동산을 소유하고 있어야 함
 - 사업이나 소득 창출활동(예: 임대부동산)에서 해당 부동산을 사용하여야 함
 - 해당 부동산은 확정된 내용연수가 있어야 함
 - 해당 부동산은 1년 이상 존속할 것으로 예상되어야 함

101) IRS, Residential Rental Property, Publication 527, 2023, pp. 3~4.

102) IRS, Residential Rental Property, Publication 527, 2023, p. 6.

- 매년 공제할 수 있는 감가상각액은 ① 해당 부동산의 장부가(basis), ② 해당 부동산의 내용연수, ③ 감가상각 방법에 따라 결정됨
 - 감가상각 방법: 일반적으로 1987년 이후에 사용된 주거용 임대부동산의 감가상각은 수정가속상각법(Modified Accelerated Cost Recovery System: MACRS)을 적용함¹⁰³⁾
 - 장부가: 임대활동에 사용되는 부동산의 장부는 해당 자산을 해당 활동에 사용하게 될 때 조정된 장부가이며, 매입할 때는 취득하는 데 소요된 현금, 기타 재산 및 서비스로 지급한 금액과 취득에 소요된 부대비용 및 취득 시 부과되는 소비세(sales tax)가 포함됨

다. 결손금

- 부동산 임대활동에서 발생한 손실에 대해서는 위험규칙(At Risk Rule) 및 수동활동 손실규칙(Passive Activity Loss Rule)에 따라 손실 금액이 제한될 수 있음¹⁰⁴⁾
 - 일반적으로 해당 연도의 수동활동 소득을 초과하는 수동손실의 공제는 허용되지 않으며, 공제하지 못한 수동손실은 다음 과세연도로 이월하여 공제 가능하나 수동활동 내에서의 손익통산만 인정됨¹⁰⁵⁾
 - 부동산 임대에서 발생한 손실에 대해 우선 위험규칙을 적용한 후 수동손실규칙에 따라 공제할 수 있는 금액이 제한됨
 - 위험규칙: 위험규정이 적용되는 활동으로 인한 손실은 과세연도 말에 현재 위험에 공한 총액의 범위 내에서만 공제 가능하며¹⁰⁶⁾ 당해 규정에 따라 공제되지 않은 부분은 다음 과세연도에 동일한 활동으로부터의 소득에서 공제할 수 있음¹⁰⁷⁾

103) 1981년에서 1986년 기간에 사용된 부동산은 가속상각법(Accelerated Cost Recovery System: ACRS), 1980년 이전에 사용된 부동산은 정액법 또는 정률법을 적용함

104) IRS, Residential Rental Property, Publication 527, 2023, pp. 12~13.

105) IRS, "Topic no. 425, Passive activities - Losses and credits," <https://www.irs.gov/taxtopics/tc425>, 검색일자: 2024. 2. 8.

106) 위험에 공한 총액은 당해 활동을 위해 제공한 금전, 기타자산 등의 규모에 상응함

- 수동활동손실규칙: 수동활동에서 발생한 손실은 수동활동에서 발생한 소득에서만 공제할 수 있고 그 외 활동에서의 소득에서 공제할 수 없음을 의미하는 것으로, 대부분의 경우 부동산임대 활동은 유형자산의 사용을 통해 소득을 얻는 활동으로 수동활동에 해당함

- 적극적인 참여가 있는 임대부동산 활동의 경우에는 예외 규정을 적용함¹⁰⁸⁾
 - 일반원칙은 수동활동으로 인한 소득을 초과하는 수동손실의 공제를 허용하지 않는 것임
 - 그러나 납세자 또는 납세자의 배우자가 부동산 임대활동에 적극적으로 참여한 경우 해당 활동으로 인한 손실 중 최대 25,000달러를 비수동소득(nonpassive income)에서 공제할 수 있음
 - 예를 들어, 합자회사를 통해 발생한 수동소득이 2,000달러이고 납세자 본인이 적극적으로 참여한 부동산 임대활동으로 수동손실이 3,500달러가 발생한 경우, 수동손실 3,500달러 중 2,000달러는 수동소득에서 공제하고 나머지 1,500달러는 자신의 급여소득에서 공제할 수 있음
 - 적극적인 참여란 납세자(또는 납세자의 배우자)가 임대부동산의 최소 10%를 소유하고 관리 결정을 내리거나 다른 사람이 중요한 서비스를 제공하도록 한 경우 임대활동에 적극적으로 참여한 것임
 - 적극적 참여로 간주할 수 있는 관리 결정에는 새 임차인 승인, 임대조건 결정, 지출 승인 및 기타 유사한 결정이 포함됨
 - 부동산전문가 자격을 갖춘 경우, 실질적으로 참여한 부동산임대 활동은 수동활동에 해당하지 않음

- 임대자가 부동산전문가¹⁰⁹⁾였다면, 실질적으로 참여한 부동산 임대활동은 수동적

107) 노영훈·김준현·홍성열(2014), pp. 24~25.

108) IRS, Residential Rental Property, Publication 527, 2023, p. 13.

109) 부동산전문 자격이란 해당 납세자가 과세연도 동안 수행하는 거래 또는 사업에서 제공하는 서비스의 절반 이상이 부동산 거래 또는 사업에서 이루어지고, 과세연도 동안 실질적으로 참여하는 부동산

활동이 아님¹¹⁰⁾

- 다음 조건을 모두 충족하는 경우 해당연도의 부동산전문가에 해당함
 - 임대인이 해당연도에 수행한 거래 및 사업의 절반 이상이 실질적으로 참여한 부동산 거래 및 사업에서 수행되었음
 - 임대인이 실질적으로 참여한 부동산 거래 및 사업에서 해당 연도 동안 750시간 이상의 서비스를 수행하였음
- 부동산 거래 또는 사업은 부동산개발, 재개발, 건설, 재건축, 취득, 전환, 임대, 운영, 관리, 임대 또는 중개 거래 또는 사업을 의미함
 - 직원으로서 수행한 서비스는 귀하가 고용주 주식(지분)의 5% 이상을 소유하지 않는 한 부동산 거래 또는 사업에서 수행된 것으로 간주하지 않음

라. 과세특례

- 소규모 임대사업을 위한 특례제도는 확인되지 않음
 - 임대소득자의 소득 규모나 임대주택의 규모 및 임대주택의 수 등에 따른 과세 특례는 없는 것으로 판단됨
- 다만, 사업자인 경우 home office 공제, 창업비용공제(start-up expenses deduction), 2018년부터 2025년까지 순임대소득의 20%에 대한 pass-through income tax 공제 등을 받을 수 있음
 - home office 공제: 주택의 일부를 업무용으로 사용하는 경우 주택의 업무용 사용에 대한 비용을 공제함
 - 창업비용공제: 사업을 시작하기 전에 발생한 모든 적격비용을 자본적 지출로 처리함

거래 또는 사업에서 750시간 이상의 서비스를 수행하는 경우임
부동산 거래 또는 사업이란 개발 및 재개발, 건설, 취득, 임대, 운영 및 관리, 중개 중 하나를 수행하는 것임

110) IRS, "2022 Instructions for Schedule E (2022)," <https://www.irs.gov/instructions/i1040se>, 검색일자: 2023. 12. 13.

- pass-through income tax 공제: 개인사업자를 포함한 pass-through 사업자에게 적격사업소득(Qualified Business Income, QBI)의 20%에 해당하는 금액을 공제함¹¹¹⁾
 - pass-through 사업이란 해당 사업체를 통해 소유 및 운영되는 모든 사업을 의미하며, 개인사업자(소유자가 모든 사업자산을 개인적으로 소유하는 1인 소유자 사업), 파트너십, S법인, 유한책임회사(LLC), 유한책임파트너십(LLP)이 포함됨
 - 적격사업소득이란 pass-through 사업자가 해당 과세연도 동안 벌어들인 순이익을 의미하며, 임대활동이 사업 자격을 갖추는 경우 임대소득은 적격사업소득에 해당함¹¹²⁾
 - 적격사업소득이 연간기준액 미만인 과세소득에 대해 20% 공제를 적용하며, 연간기준액은 2023년 기준 부부합산 신고의 경우 364,200달러, 독신의 경우 182,100달러임
- 영리를 목적으로 하지 않는 임대활동의 경우, 임대소득을 초과하는 임대비용을 공제할 수 없음¹¹³⁾
 - 해당 연도의 임대소득보다 큰 비용은 손실을 공제하거나 다음 연도로 이월할 수 없음
 - 연속 5년 중 3년 이상 임대소득이 임대비용보다 많을 경우, 수익을 목적으로 부동산을 임대한 것으로 추정함
- 거주주택의 일부를 임대하는 경우, 실제로 두 개의 개별자산을 소유한 것처럼 임대 목적으로 사용된 부동산 부분과 개인 목적으로 사용된 부분 간에 비용을 합리적인 방법에 따라 구분하여 공제함¹¹⁴⁾

111) NOLO, "The 20% Pass-Through Tax Deduction for Business Owners," <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/the-new-pass-through-tax-deduction.html>, 검색일자: 2023. 12. 13.

112) 단기 또는 장기 자본이득, 배당소득, 이자소득, S 법인 주주에게 지급되는 급여, 미국 이외의 지역에서 벌어들인 사업소득은 적격사업소득에 해당되지 않음

113) IRS, Residential Rental Property, Publication 527, 2023, p. 16.

114) IRS, Residential Rental Property, Publication 527, 2023, p. 16.

- 주택담보대출이자, 부동산세 등 임대 목적으로 사용된 재산의 일부와 관련된 비용을 임대비용으로 공제할 수 있고, 일반적으로 공제할 수 없는 기타비용인 전기요금 및 외부 수선비용 등도 임대비용으로 공제할 수 있음
- 비용을 구분하는 방법은 방의 수 또는 사용하는 면적, 사용자의 수 등이 사용됨

2. 캐나다

가. 임대소득에 대한 개인소득세 개요

- 캐나다는 각 소득원천에 대해 개별적으로 소득을 계산 한 후 각 금액을 합산하여 연방소득세법상 소득을 계산함¹¹⁵⁾
 - 소득의 원천은 사업(business), 자산(property), 직무(office), 고용(employment)의 네 가지로 구분함
 - 자산소득(income from a property)에는 이자소득, 배당소득 및 자산의 생산 또는 사용에 의한 소득을 포함함
 - 임대소득은 자산소득에 해당하며 종합과세 대상임
- 임대소득(rental income)은 소유하거나 사용하고 있는 부동산을 임대하여 발생하는 소득임¹¹⁶⁾
 - 임대소득은 임차인에게 제공하는 서비스에 따라 임대소득 또는 사업소득에 해당함
 - 공간을 임대하고 기본서비스만 제공하는 경우 부동산에서 발생한 임대소득에 해당하며, 기본서비스에는 난방, 조명, 주차 및 세탁시설이 포함됨
 - 청소, 경비, 식사 등 세입자에게 추가 서비스를 제공한다면 사업을 영위하는 것이 될 수 있으며, 더 많은 서비스를 제공할수록 사업소득이 될 가능성이 커짐

115) 이준봉(2013), pp. 76~77.

116) 캐나다 정부(Government of Canada), Rental Income, 2022, p. 9.

- 임대소득은 소유한 부동산을 임대하여 벌어들이는 소득이며, 대상이 되는 자산에는 주택, 아파트, 사무실 건물의 공간 및 기타 부동산 또는 동산이 포함됨
- 개인의 경우 자산소득을 포함한 종합소득에 대하여 자진신고 및 납부하는 것이 원칙임
 - 종합과세 대상 소득을 합산하여 소득세 기본세율로 세액을 산출함
 - 사업소득이 아닌 소득을 신고하는 경우에는 소득이 발생한 과세기간 다음 연도의 4월 30일까지, 사업소득이 있는 경우에는 다음 연도의 6월 15일까지 신고하여야 함¹¹⁷⁾
 - 임대소득과 발생한 비용에 관한 증빙을 보관할 의무가 있음¹¹⁸⁾
 - 수입 및 지출에 관한 증빙자료는 6년간 보관하여야 함
 - 증빙자료에는 영수증, 계약서 및 기타 증빙서류가 있음
- 임대소득을 포함한 소득세 납세의무자의 종합소득에 대한 세율은 15/20.5/26/29/33%의 5단계 누진세율임¹¹⁹⁾

나. 임대수입 및 공제 가능 비용

1) 임대수입

- 부동산을 임대하여 소득이 발생한 경우에는 소득 및 지출 명세서를 제출해야 함¹²⁰⁾

117) 이준봉(2013), p. 187.

118) 캐나다 정부(Government of Canada), Rental Income, 2022, p. 10.

119) 캐나다 정부(Government of Canada) "Income tax rates for individuals," <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/frequently-asked-questions-in-dividuals/canadian-income-tax-rates-individuals-current-previous-years.html>, 검색일자: 2024. 3. 20.

120) 캐나다 정부(Government of Canada), Rental Income, 2022, pp. 11~13.

- 명세서에는 총 임대료, 임대비용, 자본비용공제(CCA, Capital Cost Allowance)를 기재하여야 함
 - 매년 1월 일부부터 12월 31일까지 벌어들인 임대소득을 신고함
 - 일반적으로 발생주의에 따라 임대소득을 계산하므로 실제 임대료를 수령한 시기와 관계없이 발생한 과세기간에 소득을 신고하고 비용 역시 발생한 기간에 비용을 공제함
 - 다만, 미수금과 미지급비용이 없는 경우에는 현금주의에 따라 신고할 수 있음
- 총 임대수입(gross rental income)은 총 임대료(gross rents)를 의미함¹²¹⁾
- 공동소유 부동산의 임대가 있는 경우, 소유권 지분에 해당하는 임대료가 총 임대수입에 포함됨
 - 회수할 수 없는 임대료는 총 임대수입에서 공제할 수 있음
 - 이전 과세연도에 임대료를 받지 못하게 되어 대손상각 처리하였으나 당해 연도에 수취하게 되는 경우 당해 연도의 임대수입에 포함함
 - 대손은 발생주의에 따라 신고하는 경우 발생하며, 현금주의를 택하는 경우 미회수 임대료가 발생하지 않으므로 대손이 발생할 수 없음
- 총 임대수입에는 임대료 외에 임대에 따라 부수적으로 발생하는 다음의 수입을 포함함¹²²⁾
- 수수료, 갱신료, 리스취소료 등의 명목으로 수수하는 것
 - 임차인이 임대인에게 무상으로 용역을 제공하는 경우, 그 용역의 시가 상당액은 수입금액에 포함됨

121) 캐나다 정부(Government of Canada), Rental Income, 2022, p. 14.

122) 캐나다 정부(Government of Canada), Rental Income, 2022, pp. 12~13.

2) 공제 가능한 비용

- 임대소득을 얻기 위해 발생한 합리적인 비용을 공제할 수 있으며 비용의 유형에는 경상비용과 자본비용이 있음¹²³⁾
 - 경상비용은 단기적인 이익을 제공하는 비용임
 - 예를 들어, 임대부동산을 구매 당시와 동일한 상태로 유지하기 위한 수리비용이며 발생한 연도의 총 임대수입에서 공제할 수 있음
 - 자본비용은 일반적으로 몇 년 동안 지속적인 이익을 제공하는 비용임
 - 예를 들어, 부동산을 구매하거나 개선하는 데 드는 비용이며, 일반적으로 해당 비용이 발생한 연도에 전액 공제할 수 없고 자본비용 공제로 수년에 걸쳐 공제함
 - 자본비용에는 임대부동산 구매가격, 부동산 구매와 관련된 법적 수수료 및 기타 비용, 해당 부동산과 함께 임대하는 가구 및 장비 비용이 포함됨
 - 부동산의 유효 수명을 연장하거나 원래 상태 이상으로 개선하는 데 드는 비용은 일반적으로 자본비용에 해당함

- 다만, 자본비용 성격의 지출임에도 다음의 특수한 지출에 대해서는 비용이 발생한 연도의 비용으로 공제할 수 있음¹²⁴⁾
 - 장애인을 수용하기 위한 임대부동산의 개량에 소요된 비용
 - 내부 및 외부 경사로 설치, 욕실·엘리베이터 및 출입구 개조 등
 - 장애 관련 장치의 설치 및 구매 비용: 시각적 화재 경보 표시기, 청각 장애인을 위한 청취 또는 전화 장치 등
 - 임대용 건물을 신축 또는 개량하는데 발생하는 부대비용
 - 임대용 건물을 신축 및 개조하는 기간에 발생하는 부대비용 중 건물과 관련된 비용은 경상비용으로 공제할 수 있음
 - 부대비용에는 이자, 법률 수수료, 회계 수수료, 재산세가 포함됨

123) 캐나다 정부(Government of Canada), Rental Income, 2022, p. 14.

124) 캐나다 정부(Government of Canada), Rental Income, 2022, pp. 15~16.

- 임대수입에서 공제할 수 있는 비용은 다음과 같음¹²⁵⁾
 - 광고비
 - 보험료: 임대부동산에 대해 지급한 보험료를 공제할 수 있으며, 보장기간이 1년 이상인 경우 해당 연도와 관련된 비용만 공제할 수 있음
 - 이자 및 은행수수료: 임대부동산의 구매 또는 수선을 위한 대출에 대한 이자비용을 공제할 수 있고 대출에 관련된 수수료 등도 공제대상 비용에 포함함
 - 대출 수수료는 대출 기간과 관계없이 5년 동안 매년 20%씩 공제할 수 있음
 - 사무실 비용
 - 법률 및 회계 수수료: 임대계약을 위한 법률서비스 비용과 장부관리 서비스, 재무제표 작성 비용 및 소득세 신고에 관한 수수료가 포함됨
 - 관리 수수료: 임대부동산의 관리 회사에 지급하는 비용이나 중개인에게 지급하는 비용
 - 수리 및 유지보수 비용: 수리 및 유지보수를 위한 자재비와 인건비는 공제대상이지만 임대인 본인의 인건비를 공제할 수 있음
 - 임대부동산 관리를 위한 직원의 급여 및 복리후생비
 - 고용주 본인의 급여는 공제할 수 없음
 - 고용주로서 부담한 고용과 관련된 연금 및 고용보험 등의 사회보험 기여금은 공제 가능함
 - 임대부동산에 대해 발생한 재산세
 - 출장비, 공과금, 조경비용
 - 임차인의 임대계약 취소를 위해 임차인에게 지급한 비용

다. 결손금

- 임대비용이 총 임대수입을 초과하여 손실이 발생한 경우, 다른 소득에서 임대손실을 공제할 수 있음¹²⁶⁾

125) 캐나다 정부(Government of Canada), Rental Income, 2022, pp. 17~20.

126) 캐나다 정부(Government of Canada), Rental Income, 2022, p. 22.

- 공정시장가치보다 낮은 가격으로 가족이나 지인에게 부동산을 임대하는 경우에 발생하는 임대손실은 공제할 수 없음
- 임대부동산에서 벌어들인 소득은 임대소득 또는 사업소득에 해당함¹²⁷⁾
 - 임대소득은 납세자가 소유자인 임대부동산에서 발생하는 수익으로, 아파트, 콘도, 주택, 사무실 등에서 얻은 임대료임
 - 사업소득은 이익을 얻기 위해 수행하는 사업활동에서 얻는 수익으로, 임대소득을 위해 제공되는 청소, 요리 등의 서비스를 제공하는 경우 사업소득으로 간주함
- 임대손실과 사업손실은 고용소득 등 당해 과세연도에 벌어들인 다른 소득과 통산이 가능하며 최대 3년간 소급공제, 7년간 이월공제할 수 있음

라. 과세특례

- 캐나다의 경우 소규모 부동산 임대사업자에 대한 특례 규정을 두고 있지 않음
 - 다만, 신축건물을 주거용으로 임대하는 경우 해당 건물의 구매와 관련된 부가가치세(GST/HST)¹²⁸⁾를 환급받을 수 있음¹²⁹⁾
 - 주택임대는 부가가치세 면세거래에 해당하므로 매입세액공제를 받을 수 없지만 주거용으로 임대할 목적으로 신축 또는 대규모 개축된 임대부동산에 관련된 부가가치세는 환급이 가능함
 - 해당 부동산의 부가가치세 납부 시점 공정시장가치가 45만캐나다달러 미만이어야 함

127) turbotax, "Claiming a Loss on Rental Property," <https://turbotax.intuit.ca/tips/claiming-a-loss-on-rental-property-6385>, 검색일자: 2024. 1. 24.

128) GST(Goods and Services Tax)란 캐나다에서 상품과 서비스의 공급뿐 아니라 부동산 및 무형자산의 공급에 부과하는 부가가치세임. 일부 주(Nova Scotia, New Brunswick, Newfoundland and Labrador, Ontario, Prince Edward Island)에서는 GST와 주 정부의 소비세(PST, Provincial Sales Tax)가 결합된 HST(Harmonized Sales Tax)를 부과함

129) 캐나다 정부(Government of Canada), "GST/HST new residential rental property rebate," <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/businesses/topics/gst-hst-businesses/gst-hst-rebates/new-residential-rental-property-rebate.html>, 검색일자: 2024. 1. 24.

- 부가가치세 환급 후 다음에 해당하는 경우 기 환급세액에 이자를 가산하여 환급 받은 부가가치세를 상환하여야 함
 - 해당 부동산의 신축 및 개축 완료 후 1년 이내에 판매하는 경우
 - 매입자가 주거용으로 사용하기 위해 구매한 것이 아닌 경우

3. 영국

가. 임대소득에 대한 개인소득세 개요

- 주택임대소득은 기본적으로 부동산소득(property income)으로 과세함¹³⁰⁾
 - 부동산 비즈니스(property business) 활동으로부터 발생한 이익은 부동산소득으로 과세하고, 부동산 비즈니스는 개인이 부동산을 이용하여 이익을 얻기 위해 수행하는 모든 활동을 말하며, 여기에는 주택을 임대하는 활동도 포함됨
 - 과세대상 부동산의 범위에는 토지 및 건물·구축물 등이 있음
- 여러 판례를 통해 부동산 관련 권리 사용으로부터 발생한 소득은 특정한 경우를 제외하고는 사업소득¹³¹⁾으로 과세하지 않는다는 원칙이 확립되었음¹³²⁾
 - 특정한 경우란 호텔이나 게스트하우스 사업을 영위하는 것처럼 부동산임대 용역 외에 별도로 추가적인 서비스(청소, 식사 제공 등)를 제공하거나 전체적인 활동

130) 한국조세재정연구원(2020), p. 289.; 한국조세재정연구원(2019), p. 249.; IBFD, “1.5.4.1. Income from UK property business,” https://research.ibfd.org/#/doc?url=/collections/ita/html/ita_uk_s_001.html%23ita_uk_s_1.5.4., 검색일자: 2024. 1. 10.; 「사업소득 및 부동산·투자소득에 관한 소득세법(Income Tax (Trading and Other Income) Act 2005)」 제268조

131) 사업소득에는 상거래활동(trade), 전문용역제공(professions and vocations), 기타 상거래활동으로 볼 수 있는 활동에서 발생한 소득이 있음(IBFD, 위의 자료 “1.5.4.1. Income from UK property business”)

132) 한국조세재정연구원(2020), p. 289.; HMRC, “Property Income Manual,” PIM1051, <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/property-income-manual/pim1051>, 검색일자: 2024. 2. 5.

내역으로 보아 상거래활동(trade)으로 간주할 수 있는 경우를 말함

- 납세자가 임대활동에 투입한 시간의 양, 부동산의 크기나 숫자가 핵심적인 판단 기준은 아님

- 즉 주택임대활동이 상거래활동으로 간주할 수 있는 경우에는 그로 인해 발생한 소득을 사업소득으로 과세하며, 그렇지 않은 경우에는 투자소득의 범주에 속하는 부동산소득으로 과세함
 - 이하에서는 투자소득 범주의 부동산소득을 기준으로 정리함¹³³⁾
- 부동산임대소득은 다른 종합과세되는 소득과 함께 과세연도 종료 후 10월 31일 (온라인신고는 1월 31일)까지 종합소득세를 신고하여야 함¹³⁴⁾
 - 종합과세되는 소득 유형에는 근로소득, 사업소득, 투자소득, 기타소득이 있음
 - 세율은 20/40/45%의 3단계 초과 누진세율이 적용됨¹³⁵⁾
- 임대소득에 대해서 원칙적으로 원천징수 규정을 적용하고 있지 않지만 다음의 경우 원천징수제도를 활용한 신고·납부가 가능함¹³⁶⁾
 - 소규모 주택임대소득이 있는 자가 근로소득 또는 연금소득이 있는 경우 원천징수 시스템(PAYE code)을 통해 신고·납부할 수 있음
 - 소규모 주택임대소득 금액은 비용(allowable expense) 공제 전 임대수입이 1만 파운드 미만이거나 비용 공제 후 임대수입이 2천 5백파운드 미만을 말함

133) 부동산소득에 대한 전반적인 과세 구조(과세소득 계산과 과세방법 등)는 사업소득 방식과 유사하게 적용됨(IBFD, 위의 자료 “1.5.4.1. Income from UK property business”; 노영훈·김준현·홍성열 (2014), p. 30.)

134) 한국조세재정연구원(2020), p. 283.

135) Income Tax Act 2007 S.6, Finance Act 2009 S.6(2), HMRC, “Income Tax rates and Personal Allowances,” <https://www.gov.uk/income-tax-rates>, 검색일자: 2024. 2. 5.

136) 노영훈·김준현·홍성열(2014), pp. 30~31.; HMRC, “Guidance, Work out your rental income when you let property,” <https://www.gov.uk/guidance/income-tax-when-you-rent-out-a-property-working-out-your-rental-income>, 검색일자: 2024. 1. 25.

- 납세자가 주택임대소득에 대한 종합소득세 신고 대신 근로소득 또는 연금소득 지급자를 통해 임대소득세를 납부하기를 희망하면, 이에 대해 국세청에 신청 후 임대수입 및 비용 명세서를 제출하여 처리할 수 있음

나. 임대수입 및 공제 가능 비용

1) 임대수입¹³⁷⁾

- 임대수입(rental income)에는 임대료, 가구 이용료, 일시금, 보증금, 온수·난방비, 수리비 등이 포함됨
- 선수임대료는 수령 시점이 속한 과세연도에 귀속하지 않고 주택 사용기간에 대응하는 기간에 걸쳐 과세소득으로 인식함¹³⁸⁾
- 임대 리스 계약에서 임대료 지급을 정기적인 지불금액과 일시금(premium)이 결합된 형태로 처리하기로 한 경우 해당 일시금에 대해서는 특별산식에 따른 금액만큼 자본소득이 아닌 임대소득으로 보아 과세함¹³⁹⁾
 - 일시금으로 수령한 금액에 대하여 임대소득으로 과세하는 원칙적인 산정식은 ‘일시금×(50-총 임대기간 연수¹⁴⁰⁾)/50’임
 - 따라서 임대 계약기간이 50년 이상인 경우 임대소득에 산입되는 일시금은 없으며, 임대기간이 짧을수록 임대소득으로 과세하는 일시금이 커지는 구조임
- 임차인으로부터 수령한 보증금에서 수리비 등 임대활동과 관련한 비용에 충당되는

137) HMRC, 위의 자료 “Guidance, Work out your rental income when you let property”

138) 노영훈·김준현·홍성열(2014), p. 32.

139) HMRC, “Internal manual, Property Income Manual,” PIM1202~1205, <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/property-income-manual/pim1200>, 검색일자: 2024. 1. 24.

140) 총 임대기간 연수는 임대계약을 맺은 연수에서 첫 번째 연수는 제외한 12개월로 산정된 연수임

부분만큼 과세소득에 산입함¹⁴¹⁾

- 수령한 보증금 중 임대활동 관련 비용에 충당된 금액을 초과하는 부분은 임차인에게 환급하며 과세소득에서 제외됨
- 2017/18 과세연도부터 현금주의를 표준적인 인식기준(default basis)으로 적용하여 주택임대 수입·비용을 인식할 수 있음¹⁴²⁾
 - 해당 과세연도 총 임대수입이 15만파운드 이하인 경우에 적용 가능함

2) 공제 가능한 경비

- 필요경비는 주택임대활동에 ‘전적으로 그리고 독점적으로 사용할 목적’으로 지출한 경우에만 임대수입에서 공제할 수 있음¹⁴³⁾
- 주택임대활동과 관련한 주요 필요경비 항목은 다음과 같음
 - 일반적인 수선·유지 관리비
 - 주거용 부동산 관련 금융비용
 - 주거용 부동산 관련 금융비용에는 주거용 부동산 차입금 이자, 가구 구매를 위한 차입금 이자, 대출 및 상환 시 발생한 수수료를 포함함
 - 수도료, 가스료, 전기료
 - 주택에 부과되는 지방세(Council tax)

141) HMRC, “Internal manual, Property Income Manual,” PIM1052, <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/property-income-manual/pim1052>, 검색일자: 2024. 1. 24.; 노영훈·김준현·홍성열(2014), p. 32.

142) HMRC, “Internal manual, Property Income Manual,” PIM1101, <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/property-income-manual/pim1101>, 검색일자: 2024. 1. 24., HMRC, “Internal manual, Property Income Manual” PIM1092, <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/property-income-manual/pim1092>, 검색일자: 2024. 1. 24.

143) HMRC, “Guidance, Examples of how to work out Income Tax when you rent out a property,” <https://www.gov.uk/guidance/income-tax-when-you-rent-out-a-property-case-studies#expenses-incurred-wholly-and-exclusively-for-the-property-rental-business>, 검색일자: 2024. 1. 11.

- 주택 관련 보험료
 - 법적 자문 수수료
 - 정원사·청소부 임금
 - 임차료(전대한 경우)
 - 가구 교체 비용
- 주택 취득가액 및 자본적 지출은 수입에서 공제 가능한 비용으로 허용되지 않음¹⁴⁴⁾
- 그러나 취득가액 및 자본적 지출은 추후 주택을 양도하는 경우 자본이득에서 차감할 비용에 반영할 수 있으므로 관련 증빙을 보유하여야 함
- 주거용 부동산 관련 금융비용은 소득단계에서 공제하지 않고 세액단계에서 공제함¹⁴⁵⁾
- 금융비용과 관련하여 공제할 수 있는 금액은 세액공제 대상 금융비용¹⁴⁶⁾에 소득세 최저세율인 20%를 곱한 금액임
 - 개정 전 규정에 따르면 금융비용은 수입에서 전액 공제할 수 있는 구조로 초과누진세율 방식하에서 높은 한계세율을 적용받는 고소득 임대소득자는 상대적으로 과도하게 높은 금융비용 절세효과를 얻을 수 있었음
 - 영국 정부는 이를 방지하고 고소득자와 저소득자 간 과세형평을 제고하기 위하여 4년에 걸쳐 소득공제 방식과 세액공제 방식의 적용비율을 단계적으로 조정하였음

144) HMRC, 위의 자료 “Guidance, Work out your rental income when you let property”

145) HMRC, “Restricting finance cost relief for individual landlords(Policy paper),” <https://www.gov.uk/government/publications/restricting-finance-cost-relief-for-individual-landlords/restricting-finance-cost-relief-for-individual-landlords>, 검색일자: 2024. 1. 10.; IBFD, 위의 자료 “1.5.4.1. Income from UK property business”

146) 세액공제 대상 금융비용은 법정 조정후임대소득 및 조정후총합소득을 한도로 이를 초과할 수 없으며 법정 조정후임대소득은 해당연도 임대소득에서 전기이월 결손금(임대 관련)을 차감한 금액을 말하며 조정후총합소득은 종합과세대상 소득금액(이자·배당 제외)에서 기본인적공제(basic allowance) 12,570파운드(23/24 과세연도 기준)를 차감한 금액을 말함. 한도 초과 세액공제 대상 금융비용은 다음 연도로 이월될 수 있음(Croner-i Navigate, “7.2 Interest relief for individual landlords,” https://library.croneri.co.uk/cch_uk/cpi/7-2, 검색일자: 2024. 1. 10., HMRC, 위의 자료 “Restricting finance cost relief for individual landlords(Policy paper)”)

며 현행 규정에 따라 금융비용 전액은 세액공제 방식에 의해 공제함

〈표 IV-1〉 영국의 주거용 부동산 관련 금융비용 공제방식 비중

과세연도	소득공제 방식 비중	세액공제 방식 비중
2017/18	75%	25%
2018/19	50%	50%
2019/20	25%	75%
2020/21 이후	0%	100%

자료: HMRC, “Restricting finance cost relief for individual landlords(Policy paper),” <https://www.gov.uk/government/publications/restricting-finance-cost-relief-for-individual-landlords/restricting-finance-cost-relief-for-individual-landlords>, 검색일자: 2024. 1. 10.

- 2017/18 과세연도부터 부동산공제(property allowance) 항목이 도입되어 부동산 임대 총수입금액에서 연간 1,000파운드까지 공제할 수 있으며 주택임대수입에서도 부동산공제를 적용할 수 있음^{147), 148)}
- 연간 부동산임대 총수입금액이 1,000파운드 이하인 자는 과세할 부동산 임대소득 대상이 없음(‘완전공제, full relief’)
 - 이 경우 국세청에 알리거나 세금신고서(tax return)를 제출할 필요가 없지만, 납세자는 인보이스 사본(종이 또는 전자), 수입영수증 스프레드시트, 계좌 거래 내역 등 수입 증빙자료를 보관하여야 함

147) HMRC, “Tax-free allowances on property and trading income,” <https://www.gov.uk/guidance/tax-free-allowances-on-property-and-trading-income#insa>, 검색일자: 2024. 1. 11.; HMRC, 『Property Rental Toolkit(2017-18)』, 2018, p. 5.; HMRC, “internal manual, Property Income Manual,” PIM4410, <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/property-income-manual/pim4410>, 검색일자: 2024. 1. 11.

148) 다만 다음의 경우 부동산 공제를 적용할 수 없음

- 다음의 주체로부터 받은 사업소득 또는 부동산임대소득(property income)이 있는 경우
 - 본인 또는 본인과 관련된 자가 소유 또는 통제하는 회사
 - 본인 또는 본인과 관련된 자가 파트너로서 지위가 있는 파트너십
 - 본인 또는 배우자(또는 시빌파트너)의 고용주
- 주거용 부동산 취득을 위한 금융비용을 세금에서 공제하는 경우
- 본인 소유 주택을 임대하고 수입에서 비용을 공제하는 경우
- “Rent a Room Scheme” 규정을 적용하는 경우

- 연간 부동산임대 총수입금액이 1,000파운드를 초과하는 경우 부동산 공제를 적용할 수 있으나, 이 경우 실제 필요경비 공제를 중복 적용할 수 없음(‘부분공제, partial relief’)
- 공동으로 소유한 부동산 임대활동의 경우 납세자 각각 1,000파운드를 공제할 수 있음

다. 결손금

- 주택임대활동에서 발생한 결손금은 부동산소득 외 소득과 통산이 허용되지 않음¹⁴⁹⁾
 - 이월 결손금은 기간 제한 없이 향후 발생할 부동산소득과 완전히 상계될 때까지 이월됨
- 부동산임대활동을 종료하는 경우 이미 발생한 손실은 타 소득과 상계할 수 없으므로 그대로 소멸함¹⁵⁰⁾
 - 그러나 부동산임대활동 종료 후 3년 이내에 동일한 부동산임대활동을 시작하는 경우에는 새로 발생한 부동산 임대소득에서 과거 부동산임대에서 발생했던 손실을 상계할 수 있음

라. 과세특례

- 소규모 주택임대소득 신고제(Rent-a-Room Scheme)에 따라 1주택 소유자 또는 주된 주거용 주택(home)에서 거주하는 임차인이 거주하고 있는 주택의 일부를 임대하여 발생한 소득에 대해서 연간 7,500파운드까지 과세하지 않음^{151), 152)}

149) HMRC, “Property Income Manual,” PIM4210, <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/property-income-manual/pim4210>, 검색일자: 2024. 1. 11.

150) HMRC, 위의 자료 “Guidance, Work out your rental income when you let property”

- 공동소유주택 임대소득의 경우 납세자 한 명당 3,750파운드를 공제할 수 있음
- 주택임대수입이 7,500파운드 이하(또는 3,750파운드)인 경우 자동적으로 면세되며 별도의 세금신고를 할 필요가 없음
- 주택임대수입이 7,500파운드를 초과하는 경우에는 세금신고(Self Assessment tax returns)를 하여야 함
 - 이때 납세자는 실제 필요경비를 공제하거나 7,500파운드를 일괄 공제하는 것 중 선택 적용할 수 있음

151) HMRC, “HS223 Rent a Room Scheme 2023,” <https://www.gov.uk/government/publications/rent-a-room-for-traders-hs223-self-assessment-helpsheet/hs223-rent-a-room-scheme-2023>, 검색일자: 2024. 1. 11.; LegalPath, “Rent a room scheme - how does it work?,” <https://legalpath.co.uk/blogs/blog/rent-a-room-scheme-how-does-it-work>, 검색일자: 2024. 1. 25.; 노영훈(2017), pp. 62~63.

- 152) - 다음의 경우 소규모 주택임대소득 신고제(Rent-a-Room Scheme)를 적용할 수 있음
- 단순히 가구가 딸린 주택을 임차인에게 임대하는 경우
 - 주택을 상업적으로 임대하는 경우(게스트하우스, Bed&Breakfast(B&B), 식사, 청소 등 추가적인 서비스 제공하는 경우 등)
- 다음의 경우에는 소규모 주택임대소득 신고제를 적용할 수 없음
- 주된 주거용 주택이 아닌 주택을 임대하는 경우
 - 가구가 구비되지 않은 주택을 임대하는 경우
 - 임대주택이 주거용이 아닌 사무용으로 사용되는 경우(다만 저녁이나 주말에만 사무용으로 사용되거나 학생이 공부를 위해 사용하는 경우는 가능함)
 - 임대인이 해외에 거주하는 동안에 임대하는 경우
 - 주택을 여러 단독가구로 개조하여 임대하는 경우
- 1992년 영국 정부는 여유 공간이 있는 주택을 임대하는 활동을 장려함으로써 저가 임대주택의 수량과 다양성을 제고하기 위해 소규모 주택임대소득 신고제를 도입하였음(HM Treasury(2018), p. 4.)

4. 독일

가. 임대소득에 대한 개인소득세 개요

- 주택을 임대하여 발생한 소득에 대해 임대소득¹⁵³⁾으로 과세함
 - 「소득세법」 제2조 제1항에 따른 소득 유형은 총 7가지로 농림업소득, 영업소득, 자유직업소득, 근로소득, 자본소득, 임대소득, 기타소득임

- 일반적으로 주택을 임대하는 활동은 단순한 개인적 재산관리활동에 해당하는 것으로 보아 이를 통해 발생한 소득은 영업소득이 아닌 임대소득으로 과세함¹⁵⁴⁾
 - 다만 다음의 경우 주택임대활동을 개인적 재산관리 활동이 아니라 영업적 활동으로 간주하여 영업소득으로 과세함¹⁵⁵⁾
 - 단순히 주거공간을 제공하는 것을 넘어 비일상적인 서비스(청소 등)를 추가로 제공하는 경우
 - 임차인이 자주 바뀌는 경우

153) 임대소득의 범위는 다음의 네 가지로 분류할 수 있음 ① 부동산 임대소득(토지, 건물, 등록된 선박 및 광산개발권(민법상 부동산에 관한 규정이 적용되는 권리)을 임대하여 발생한 소득), ② 집합물, 특히 이동 가능한 기업용 자산(동산)의 임대로 인한 소득(다만 동산의 임대로 인한 소득은 기본적으로 기타소득으로 과세하며 예외적으로 동산이 집합물로 거래되는 경우에만 임대소득으로 과세함), ③ 문학적, 예술적, 영업적 저작권이나 인허가권 등을 시간적으로 제한된 범위에서 위임(Ueberlassung)함으로써 발생하는 소득(임대소득으로 과세하는 것은 저작권자 본인이 아닌 제3자가 타인에게 저작권 등을 일시적으로 사용하게 하고 대가를 받은 경우임), ④ 부동산 임차료 채권의 양도(Verausserung)로 인한 소득(부동산을 양도하면서 그 부동산에서 발생한 과거의 임차료 채권을 함께 양도한 경우이며 부동산 양도소득은 영업소득 등 양도차익을 과세대상으로 하는 소득유형으로 과세하며, 임차료 채권의 양도소득은 임대소득으로 과세함)(한국조세재정연구원(2020), p. 394.; 「소득세법」 제21조 제1항)

154) HAUFE, "Grundstück im Privatvermögen," https://www.haufe.de/finance/haufe-finance-office-premium/grundstueck-im-privatvermoegen_idesk_PI20354_HI1635132.html, 검색일자: 2023. 12. 27.; Birk·Desens·Tappe(2018), pp. 212~214.

155) 다음은 소득세법 제15조에 따른 영업소득으로 과세하기 위한 요건임 ① 활동의 독립성, ② 활동의 지속성, ③ 이익획득의사의 존재, ④ 이익창출활동이 시장에서 행해지는 경제활동에의 참여행위로 이해될 것(한국조세재정연구원(2020), p. 364.; 「소득세법」 제15조 제2항)

- 숙박업(Beherbergungsbetrieb)과 유사한 체계로 주택을 임대하는 경우

- 주택임대활동이 영업적 활동에 해당하는지를 판단할 때 임대주택의 숫자가 결정적인 기준은 아님¹⁵⁶⁾

- 임대소득을 포함한 7가지 유형의 소득은 종합과세를 하는 것을 원칙으로 함¹⁵⁷⁾
 - 종합소득세 세율은 5단계 구간별로 0/14/23.97/42/45% 선형 초과누진세율을 적용함¹⁵⁸⁾
 - 다만 자본소득의 경우 납세자는 종합합산과세 또는 원천징수로 과세 종결하는 분리과세 중 하나를 선택할 수 있음

- 납세자는 임대소득을 포함한 종합소득세 신고를 해당 과세연도 종료 후 7개월 이내에 이행하여야 함¹⁵⁹⁾
 - 소득세는 과세당국의 부과처분에 의해 최종적으로 확정되나 납세자는 협력의무에 따라 종합소득세 신고를 하여야 함

- 임대소득에 대하여 별도의 원천징수 규정을 적용하고 있지 않음¹⁶⁰⁾

- 「소득세법」 제21조 제3항에 따르면 임대소득이 다른 소득유형으로 과세할 수 있는 경우 그 유형의 소득으로 먼저 구분함
 - 즉 임대소득은 영업소득 또는 자유직업소득에 대해 보충적 지위에 있다고 평가됨¹⁶¹⁾

156) 한국조세재정연구원(2020), p. 393.

157) 한국조세재정연구원(2019), pp. 11~12.

158) 소득세법 제32a조 제1항 제2호

159) 한국조세재정연구원, (2019), p. 326.; 「조세통칙법(Abgabenordnung)」 제149조 제1항, 제2항; 소득세법 제25조

160) 근로소득, 자본소득, 건축급부소득, 비거주자의 국내원천소득을 지급하는 자의 경우 원천징수의무가 부여됨(최원(2014), p. 39.; EStG VI. Steuererhebung, 세금징수)

161) 한국조세재정연구원(2019), p. 309.; 이동식(2021), p. 86.

- 부동산 임대활동이 영업활동에 해당하는 경우 그로 인한 소득을 영업소득으로 과세하며 전문가영업자(변호사 등)가 본인의 영업을 위해 보유하는 부동산을 임대하여 발생한 소득은 자유직업소득으로 과세함

- 임대소득은 자본소득과 그 성격이 유사하다고 볼 수 있으며 「소득세법」상 조문 편제도 자본소득 아래에 위치하는 것으로 보아 영업소득보다는 자본소득에 가깝다고 볼 수 있음¹⁶²⁾
- 임대소득의 귀속자는 임대자산의 소유권자가 아닌 임대자산을 타인에게 사용하게 할 수 있는 자에게 귀속함¹⁶³⁾
 - 소득의 귀속자 판단 시 중요한 요소는 임차인과의 대외적 관계임
 - 예를 들어 임차인이 부동산을 전대하여 부동산 임대소득이 발생하는 경우 임차인이 임대소득의 귀속자에 해당함

나. 임대수입 및 공제 가능 비용

1) 임대수입

- 「소득세법」 제8조 제1항에 따라 임대수입에는 납세의무자에게 유입되는 화폐금액 또는 화폐가액을 갖는 모든 재화가 포함됨¹⁶⁴⁾
 - 주택임대수입은 임대료, 기타 수령금액으로 구성됨

162) 한국조세재정연구원(2020), p. 392.; 「소득세법」 제8조 제1항

163) steuern.de, "Zurechnung der Einkünfte in der Anlage V," <https://www.steuern.de/steuererklaerung-gestaltungshinweise-anlage-v>, 검색일자: 2023. 12. 12.

164) 김유찬·이유향(2009), pp. 60~61.

가) 임대료

- 해당 과세기간에 과세되는 임대료 수입금액은 수입원칙(Zuflussprinzip)에 따라 임대인이 수령한 금액으로 결정함¹⁶⁵⁾
 - 주택임대수입의 귀속시기는 전체적인 거래 정황상 경제적 처분 권한이 유입된 시점 즉 수취한 시점을 기준으로 함

- 예외적으로 정기적으로 반복되는 수입(임대료 등)¹⁶⁶⁾에 대해서는 역년의 시작 전 또는 종료 후 '짧은 기간(10일) 이내'¹⁶⁷⁾에 유입되는 경우, 수입의 귀속시기는 유입시점이 아니라 경제적 관련성이 높은 시기임¹⁶⁸⁾
 - 또한 대법원 판례에 따르면 수입원칙의 예외 규정을 적용하기 위해서는 유입시점 뿐만 아니라 지급 만기일도 이 짧은 기간 이내에 있어야 함
 - 즉 수입원칙의 예외를 적용하기 위해서는 수입임대료의 유입시점과 지급 만기일이 모두 이 짧은 기간 이내에 있어야 함
 - 예를 들어 매월 1일이 임차료 지급 만기일인 경우
 - (사례 1) 2023년 12월분 임차료를 다음 해 2024년 1월 5일에 지급한 경우
 - 짧은 기간 내에 유입시점이 있으나 지급 만기일(12월 1일)은 없으므로 수입원칙에 따라 2023년 과세연도에는 2023년 12월 수입임대료를 산입하지 않음
 - (사례 2) 사례 1에서 임차료 지급 만기일이 12월 1일이 아니라 12월 30일인 경우
 - 유입시점과 지급 만기일(12월 30일)이 모두 짧은 기간 내에 있으므로 2023년에 임대료를 수령하지 않았더라도 예외적으로 2023년 수입으로 산입함
 - (사례 3) 2024년 1월분 임차료를 전년도 2023년 12월 28일에 지급한 경우

165) 한국조세재정연구원(2020), p. 360.; 김유찬·이유향(2009), p. 75.: 「소득세법」 제11조 제1항 제1문

166) 정기적으로 반복되는 수입에는 임대료 외에도 이자, 연금, 보험료 등이 포함됨

167) 짧은 기간은 12월 22일부터 그다음 해 1월 10일까지의 기간을 의미함

168) 소득세법 제11조 제1항 제2문; 김유찬·이유향(2009), p. 75.; HAUFE, "Zufluss-/Abfluss-Prinzip," https://www.haufe.de/finance/haufe-finance-office-premium/zufluss-abfluss-prinzip_idesk_PI20354_HI351457.html, 검색일자: 2023. 12. 12.

- 유입시점과 지급 만기일(1월 1일)이 모두 짧은 기간 내에 있으므로 예외 규정을 적용하여 2023년에 수령한 임대료를 2024년 임대료에 산입할 수 있음

□ 선수 임대료는 선불기간이 5년 이하이면 수령한 연도에 귀속하며 선불기간이 5년 초과이면 임대기간에 걸쳐 안분 계산한 금액을 수입금액으로 함¹⁶⁹⁾

나) 임대료 외 기타 수령금액

□ 주택 사용 권한을 제공함으로써 유입되는 모든 것(현금 또는 현물)은 그 명칭과 상관 없이 임대수입에 해당함¹⁷⁰⁾

- 총액주의원칙(Brutto-Prinzip)에 따라 임대료 외에 수령하는 수도요금, 전기요금, 난방비, 운영비용규정(Betriebskostenverordnung)에 따른 부과금을 우선 임대 소득에 산입함
- 추후 임대인이 임차인으로부터 수령한 수도·전기요금 등을 실제로 납부한 경우 해당 금액을 필요경비에 반영하여 공제함

□ 보증금(Kaution)의 경우 보증금을 수령한 것만으로는 임대소득을 구성하지 않지만 계약에 따라 보증금을 임대인이 획득하게 된 경우에만 임대소득의 수입금액으로 합산함¹⁷¹⁾

- 보증금을 임대인이 획득하게 된 경우란 미납 임대료, 미정산 부과금(수도·전기요금 등), 임차인에 의한 재산파손 손해배상 청구액 등이 보증금과 상계된 경우를 말함¹⁷²⁾

169) 소득세법 제11조 제1항 제3문: 한국조세재정연구원(2020), p. 395.

170) 소득세법 제8조 제1항: 한국조세재정연구원(2020), p. 395.; steuern.de, "Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung: Tipps zur Anlage V," Weitere Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, <https://www.steuern.de/steuererklaerung-gestaltungshinweise-anlage-v>, 검색일자: 2023. 12. 13.

171) 한국조세재정연구원(2020), p. 395.

172) steuern.de, 위의 자료 "Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung: Tipps zur Anlage

- 한편 임대인이 보증금을 수령하여 운용수익(이자소득 등)이 발생한 경우 그 소득은 임차인에게 귀속함

다) 임대차 보증금 운용수익

- 임대인과 임차인이 합의에 따라 보증금을 수수하는 경우 보증금 액수는 기본 월임대료의 최대 3배를 초과할 수 없으며, 임차인은 3개월간 보증금을 임대인에게 분할 지급할 수 있음^{173), 174)}
- 임대인이 보증금을 수령하는 경우 은행에 예금으로 보관하거나 임차인과의 합의에 따라 다른 투자방식에 의해 운용할 수 있음¹⁷⁵⁾
 - 임대보증금 예금은 임대인이 파산하는 경우에 임차인을 보호하기 위해서 반드시 임대인의 다른 자산과 분리되어야 함
 - 임대인은 임차인의 요청에 따라 보증금 분리예치 증명서류를 제공하여야 함¹⁷⁶⁾
 - 임대보증금을 예치함에 따라 발생한 이자소득은 임차인에게 귀속하며 그 이자소득은 원천징수 대상임
 - 임차인은 임대기간 동안 이자지급을 요구할 수 없으며 발생한 이자소득은 임대보증금에 누적되어 임대차보증금 제도의 안전성을 높임
 - 한편 학생·청소년 주택의 경우 보증금 이자 지급 의무가 없음

V, Weitere Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung”

173) HAUFE, “Mietkaution: Hoehe, Faelligkeit und Zahlung,” https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/mietkaution/mietvertrag-als-grundlage_258_159836.html, 검색일자: 2023. 12. 13.; 「민법(Bürgerliches Gesetzbuch, BGB)」 제551조 제1항, 제2항

174) 보증금 산정에 필요한 기본 월임대료 산정 시 선지급방식(Vorauszahlungen)이든 정액방식(Pauschale)이든 상관없이 운영비용(Betriebskosten)은 포함하지 않음. 다만 정액임대료(Pauschalmiete)의 경우 총임대료(der gesamte Mietpreis)가 임대보증금 허용 한도를 결정함(HAUFE, 위의 자료 “Mietkaution: Hoehe, Faelligkeit und Zahlung”)

175) 「민법」 제551조 제3항

176) 보증금은 공개신탁계좌에 예치되어야 하며 미준수 시 배임죄로 처벌될 수 있음

2) 공제 가능한 경비

가) 공제 가능한 경비

- 「소득세법」 제9조 제1항에 따르면 필요경비는 수입의 획득, 보호 그리고 유지를 위해 필요한 유출액임¹⁷⁷⁾
 - 필요경비는 임대수입과 관련이 있고 임대활동을 지원하기 위해 발생한 때에만 임대수입에서 공제함
 - 판례에 따르면 필요경비 공제는 객관적으로 임대 및 임대를 목적으로 한 활동과 경제적으로 관련이 있어야 하며, 주관적으로 임대자산의 사용을 촉진하기 위한 경우에 가능함

- 필요경비는 원칙적으로 지출한 연도에 관련 수입에서 공제할 수 있음¹⁷⁸⁾
 - 다만 정기적으로 반복되는 지출의 공제는 경제적 연관성이 높은 연도의 비용으로 귀속할 수 있음
 - 즉 역년의 시작 전 또는 종료 후 짧은 기간(10일) 이내에 이루어진 필요경비의 지출은 경제적 관련성이 높은 해당연도에 필요경비로 공제됨

- 주택 취득원가 또는 건설비용은 주택 사용기간에 걸쳐 안분 계산한 감가상각비로 공제함¹⁷⁹⁾
 - 보수 및 개량에 소요된 비용은 금액과 상관없이 확장을 위해 발생한 경우에는 건설비용에 포함함
 - 확장은 건물의 증설, 부차물의 설치, 사용 가능 면적의 증가, 건물의 물질적 증가를 말함

177) 「소득세법」 제9조 제1항: HAUFÉ, “Werbungskosten Vermietung und Verpachtung,” 1.1.1 Begriff, <https://products.haufe.de/PI20354/document/HI2347285>, 검색일자: 2023. 12. 20.

178) 「소득세법」 제11조 제2항 제1문; 김유찬·이유향(2009), p. 76.

179) HAUFÉ, 위의 자료 “Werbungskosten Vermietung und Verpachtung,” 1.1.1 Begriff

- 주택임대활동 관련 주요 필요경비 항목은 다음과 같음¹⁸⁰⁾
- 유지·보수비용¹⁸¹⁾
 - 제세공과금(재산세, 연체료 등)
 - 주택 취득을 위해 조달한 부채 이자(Darlehenszinsen)
 - 수도요금, 전기요금, 난방비 등 운영비용규정(Betriebskostenverordnung)에 따라 임차인에게 부과 후 수령하여 임대수입으로 산입된 금액
 - 보험료(건물 손해보험, 화재보험 등)
 - 대출손실(Darlehensverlust)
 - 임대인이 임차인에게 임대차계약 성립을 위해 대출금을 제공한 후 임차인의 파산으로 대출채권이 손실된 경우 해당 대출손실을 말함

나) 수입임대료가 시장임대료보다 낮은 경우 비용 인정 범위

- 「소득세법」 제21조 제2항 제1문에 따르면 주택임대활동의 경우 수입임대료가 해당 지역 시장 임대료¹⁸²⁾의 50% 미만인 경우 해당 임대는 유상부분과 무상부분으로 나

180) HAUFE, “Werbungskosten Vermietung und Verpachtung – ABC,” <https://products.haufe.de/PI20354/document/HI7016711>, 검색일자: 2023. 12. 21.

181) 제삼자가 필요경비를 임대인 대신 지출한 경우에도 임대인의 지출로 간주할 수 있으며 소위 지출 경로의 단축(Abkürzung des Zahlungswegs)이라 함. 제삼자가 본인의 이름으로 임대인의 이익을 위해 체결한 계약에 따라 유지·보수비용을 지출한 경우 필요경비로 간주할 수 있음(소위 계약의 간소화, abgekürzter Vertragsweg)(HAUFE, 위의 자료 “Werbungskosten Vermietung und Verpachtung,” 1.1.2 Abzugsberechtigung”)

182) 1972년 도입된 표준임대료 일람표제도(Mietspiegel)에 따라 비교임대료 범위 내에서만 임대료를 인상할 수 있으며 임차인협회, 주택·토지소유자협회, 주택기업협회, 주택·건축·교통 관련 부서 등이 합동으로 건축연도, 주택면적, 입지조건, 주거시설 등에 따른 임대료 수준을 작성·공표함(박은철 (2015), p. 11, p. 27); 지역 표준임대료가 부적절한 경우(정기적 조정이 없거나 자료 수집이 부정확한 경우 등) 일반적으로 3개 이상의 유사 주택(주소, 위치, 층수 등이 유사한 주택)의 임대료, 감정 평가액 등을 비교임대료로 활용할 수 있음(steuern.de, 위의 자료 “Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung: Tipps zur Anlage V,” Verbilligte oder teilentgeltliche Wohnungsüberlassung); 2022년 7월 1일부터 인구 5만명 이상의 도시와 지방자치단체는 표준임대료 공시의무가 있음(VLH, “Einfach günstig an die Familie vermieten,” <https://www.vlh.de/wohnen-vermieten/vermietung/einfach-guenstig-an-die-familie-vermieten.html>, 검색일자: 2023. 12. 13.); 이때 시장임대료는 본 임대료에 운영비용규정에 따라 부과된 부대비용을 포함한 금액으로 함(HAUFE, 위의 자료 “Werbungskosten Vermietung und Verpachtung,” 1.3.1 Verbilligte

누어 과세하여야 함¹⁸³⁾

- 즉 수입임대료가 시장임대료의 50% 미만인 경우 필요경비도 그 비율만큼 비례적으로 인정됨
 - 수입임대료가 시장임대료의 50% 이상인 경우 총잉여예측을 통해 잉여수입 창출 의도를 검토하여야 하며 이에 대한 내용은 후술함
- 예를 들어 수입임대료가 450유로(순임대료 350유로+난방비등 부대비용 100유로)이고 해당 지역 시장임대료가 950유로(순임대료 750유로+난방비등 부대비용 200유로)인 경우, 시장임대료 대비 수입임대료 비율은 47.37%로 기준비율 50% 미만인 경우에 해당하여 필요경비는 전체 필요경비의 47.37%만큼만 공제할 수 있음¹⁸⁴⁾
- 상기 규정과 관련하여 독일 정부는 2020년 세법 개정으로 '상승하는 임대료에 대응하기 위하여' 2021년 1월 1일 이후부터 시장임대료 대비 수입임대료 기준비율을 66%에서 50%로 축소함¹⁸⁵⁾. ¹⁸⁶⁾

□ 판례에 따르면 임대소득을 포함한 잉여소득유형¹⁸⁷⁾의 소득 창출활동 또는 자산 사용에는 장기적으로 지속가능한 잉여수입을 달성하려는 의도가 전제될 것으로 함¹⁸⁸⁾. ¹⁸⁹⁾

Überlassung einer Wohnung)

- 183) 소득세법 제21조 제2항 제1문; 주로 친족 사이에 시장임대료보다 낮게 임대료를 받고 주택을 임대하는 사례가 많이 발생하는데 이러한 사례를 규제하기 위하여 도입된 규정임(이동식(2021), p. 86.)
- 184) HAUFE, 위의 자료 “Werbungskosten Vermietung und Verpachtung,” 1.3.1 Verbilligte Überlassung einer Wohnung
- 185) HAUFE, “Die verbilligte Vermietung von Wohnungen,” https://www.haufe.de/recht/deutsches-anwalt-office-premium/die-verbilligte-vermietung-von-wohnungen_idesk-PI17574_HI1090781.html, 검색일자: 2023. 12. 11.
- 186) 기준비율은 2003년까지 50%, 2004년부터 2011년까지 56%, 2012년부터 2020년까지 66%이다가 2020년 개정세법을 통해 2021년부터 50%가 적용됨(BMF, “EStH Ausgabe 2022,” Anhang 31, II. Einkunftserzielung bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, <https://esth.bundesfinanzministerium.de/esth/2022/C-Anhaenge/Anhang-30/II/inhalt.html>, 검색일자: 2024. 1. 24.)
- 187) 잉여소득유형에는 임대소득 외에도 근로소득, 자본소득, 기타소득이 있음
- 188) BMF, 위의 자료 “EStH Ausgabe 2022”

- 장기 주택임대활동의 경우 수입임대료가 시장임대료의 66%¹⁹⁰⁾ 이상인 경우 잉여 수입 창출 의도가 있는 것으로 간주함
- 2021년부터 시장임대료 대비 수입임대료 기준비율이 66%에서 50%로 인하됨에 따라 수입임대료가 시장임대료의 50% 이상 66% 미만 사이에 있는 경우 총잉여예측을 통해 납세자의 잉여수입 창출 의도 여부를 검토하여야 함¹⁹¹⁾
- 총잉여예측 결과가 양수이면 필요경비 전액 공제가 가능하며 음수이면 시장임대료 대비 수입임대료 비율만큼만 필요경비를 공제할 수 있음
 - 과세관청은 주택임대활동을 통해 수입이 비용을 초과할 것으로 예상되는지 검토하며 일반적으로 예측기간은 30년임

〈표 IV-2〉 독일의 시장임대료 대비 수입임대료 비율에 따른 비용공제 범위

구분	2003년까지	2004~2011년	2012~2020년	2021년부터
일반 ¹⁾	50% 미만이면 유상과 무상 구분	56% 미만이면 유상과 무상 구분	66% 미만이면 유상과 무상 구분	50% 미만이면 유상과 무상 구분
장기	75% 이상이면 전체 임대활동을 유상으로 간주		66% 이상이면 전체 임대활동을 유상으로 간주	
총잉여 예측 ²⁾	50~75% 사이에 적용	56~75% 사이에 적용	미적용	50~66% 사이에 적용

주: 1) 시장임대료 대비 수입임대료 비율이 법정 기준비율 미만이면 그 비율만큼만 비용 공제하며 법정 기준비율을 초과하면 전액 비용 공제함

2) 총잉여예측 결과가 양수이면 전액 비용 공제하고 음수이면 시장임대료 대비 수입임대료 비율만큼만 공제함

자료: BMF, Amtliches Einkommensteuer-Handbuch 2022, II. Einkunftserzielung bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, 문단 11~15, <https://esth.bundesfinanzministerium.de/esth/2022/C-Anhaenge/Anhang-30/II/inhalt.html>; NWD Datenbank, "BFH Urteil v. 05.11.2002," <https://datenbank.nwb.de/Dokument/76361/>, 검색일자: 2024. 1. 23.

189) 납세자가 잉여수입을 창출하려는 의도를 가지고 수행하는 활동이 아닌 경우는 이를 취미활동으로 간주하며 취미활동에서 발생한 소득과 비용은 상계될 수 없음

190) 2011년까지는 75%

191) BMF, 위의 자료 "EStH Ausgabe 2022"; steuern.de, 위의 자료 "Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung: Tipps zur Anlage V"

다. 결손금

- 주택임대활동에서 발생한 손실은 먼저 당해 연도에서 발생한 동일 유형의 임대소득에서 상계하며 이를 수평적 또는 내부적 손실상계(Verlustausgleich)라고 함¹⁹²⁾
 - 손실상계 후에도 손실이 남아있는 경우 당해 연도의 다른 유형의 소득에서 발생한 수익과 상계하며 이를 수직적 또는 외부적 손실상계라고 함¹⁹³⁾
- 해당 과세기간에 수평적·수직적 손실상계 후에도 남아있는 결손금에 대해서는 「소득세법」 제10d조에 따라 이전 또는 이후 과세연도의 소득과 상계할 수 있으며, 이를 손실공제(Verlustabzug)라 함¹⁹⁴⁾
 - 결손금을 이월하여 공제하는 경우 총소득의 1백만유로까지는 전액 공제할 수 있으며, 1백만유로를 초과하는 총소득에 대해서는 최대 60%까지 공제할 수 있음
 - 예를 들어 당해 연도 총소득이 2백만유로인 경우 공제 가능한 결손금은 1백만유로에 6십만유로(1백만유로를 초과하는 총소득 1백만유로의 60%)를 더한 총 1백6십만유로임
 - 손실공제는 결손금이 완전히 상계될 때까지 기간 제한 없이 이월할 수 있음

라. 과세특례

- 신축 임대주택에 대한 특별 감가상각 규정에 따라 유럽연합 회원국 내에서 새로운 임대용 주택을 건설¹⁹⁵⁾ 또는 취득하는 경우 건설연도 또는 취득연도와 그 이후 3년

192) HAUFE, "Verlustabzug," <https://products.haufe.de/PI20354/document/HI5389491>, 검색일자: 2024. 1. 3.

193) 예를 들어 뮌헨에 위치한 아파트를 임대하여 발생한 15,000유로의 소득(잉여수입)을 다른 주에 위치한 임대건물에서 발생한 10,000유로의 손실과 상계하여 총 5,000유로의 임대소득을 계산하는 과정은 수평적(내부적) 손실상계임

194) Finanztip, "So werden Verluste steuerlich verrechnet," Verlustvortrag ohne zeitliche Beschränkung, <https://www.finanztip.de/verlustrausgleich-verlustabzug/>, 검색일자: 2024. 1. 23.; HAUFE, 위의 자료 "Verlustabzug," 1.3.2.

동안 최대 20%(연 최대 5%)의 특별 감가상각 규정을 일반 감가상각에 더하여 적용할 수 있음¹⁹⁶⁾

- 새로 건설된 주택을 취득하는 경우 완공연도 말까지 구매하여야 함
- 특별 감가상각 제도는 임대주택 신축을 촉진하기 위해 2018년 9월 이후 도입 시행되어 2021년 12월 31일 종료되었으나 2023년부터 다시 시행됨

□ 특별 감가상각을 적용받기 위하여 다음의 요건을 충족하여야 함

- 지속가능 건물 품질 인증서(QNG)를 받은 주택이어야 함¹⁹⁷⁾
- 고급주택에 대한 특별 감가상각 규정 적용을 제한하기 위해 건설·취득비용 상한선(Baukostenobergrenze)을 충족하여야 함
 - 2018년 9월 1일부터 2021년 12월 31일 사이 건축허가가 이루어진 경우: 1㎡당 최대 3천유로
 - 2023년 1월 1일부터 2026년 12월 31일 사이 건축허가가 이루어진 경우: 1㎡당 최대 4천8백유로
- 건설 또는 취득 이후 9년 동안 주거용으로 사용되어야 함

□ 특별 감가상각비로 인정될 수 있는 주택의 건설비용·취득원가 상한선(Bemessungsgrundlage)은 다음과 같음

195) 신축, 기존 건물에 개축(다락방 개축 등), 증축, 상업적 공간을 주거 공간으로 개조하는 것도 포함하나 단순히 개량 또는 보수하는 것은 허용되지 않음

196) 소득세법 제7b조; HAUFE, "Sonderabschreibung für neue Mietwohnungen nach § 7b EStG," https://www.haufe.de/steuern/finanzverwaltung/sonderabschreibung-fuer-neue-mietwohnungen-nach-7b-estg/sonderabschreibung-nach-7b-estg-voraussetzungen_164_525_966.html, 검색일자: 2023. 12. 19.

197) 신축 주택은 「건축물에너지법(Gebäude - energie - gesetz)」에 따라 비교 대상 건물에 비하여 40%의 에너지만으로 운용이 가능한 주택("Effizienzhaus 40")을 말하며 다음의 요건을 충족하여야 함

- 독립적인 가구를 이룰 수 있도록 설계될 것
- 다른 주택과 건축 구조적으로 분리되고 독립적인 공간을 가져야 함
- 별도의 출입구를 가져야 함
- 가구 운영에 필요한 부대 공간(주방, 샤워실, 화장실)을 갖추어야 함
- 최소 23㎡ 면적의 실내 공간을 갖추어야 함(다만 학생주택 또는 요양원의 경우 23㎡ 면적 미만 이더라도 가능하나 최소 20㎡ 이상일 것)

- 2018년 9월 1일부터 2021년 12월 31일 사이 건축허가가 이루어진 경우: 1㎡당 최대 2천유로
- 2023년 1월 1일부터 2026년 12월 31일 사이 건축허가가 이루어진 경우: 1㎡당 최대 2천5백유로
- 특별 감가상각 규정은 주택을 타인에게 타인의 주거 목적으로 유상 제공하는 경우에만 적용할 수 있음¹⁹⁸⁾
 - 즉 자가 거주 또는 무상 제공하는 경우에는 특별 감가상각을 적용받을 수 없음
 - 임시용 주택도 적용대상에서 제외함
 - 임시용 주택은 휴가용 주택, 호텔, 게스트하우스 등을 말함
- 한편 수입임대료가 시장임대료의 50% 미만인 경우 특별 감가상각 규정에 따른 감가상각비도 시장임대료 대비 수입임대료 비율만큼 비례 공제함

5. 일본

가. 임대소득에 대한 개인소득세 개요

- 일본 소득세법에서는 소득의 원천에 따라 소득을 10종류로 분류함
 - 소득의 원천은 사업소득, 급여(근로)소득, 잡소득(연금소득, 기타소득), 일시소득, 퇴직소득, 산림소득, 배당소득, 이자소득, 부동산(임대)소득, 양도소득으로 구분하며, 이 중 퇴직소득과 산림소득을 제외한 8종류의 소득을 합산하여 과세소득을 산출함¹⁹⁹⁾

198) HAUFE, "2. Voraussetzungen der Sonderabschreibung," https://www.haufe.de/steuern/finanzverwaltung/sonderabschreibung-fuer-neue-mietwohnungen-nach-7b-estg/sonderabschreibung-nach-7b-estg-voraussetzungen_164_525966.html, 검색일자: 2023. 12. 19.

- 부동산소득이란 토지나 건물 등의 부동산임대, 지상권 등 부동산 위에 존재하는 권리의 설정 및 임대, 선박 및 항공기의 임대에서 발생한 총소득에서 관련 필요경비를 차감한 소득임²⁰⁰⁾
 - 임대소득에 대하여 주택과 주택 외 부동산 간에 과세상 구분은 없음
 - 사업소득이나 양도소득은 부동산소득에 해당하지 않음

- 부동산의 임대로 인한 소득은 부동산소득 또는 사업소득이 될 수 있음²⁰¹⁾
 - 원칙적으로 부동산임대료 얻은 소득은 '부동산소득'으로 간주하나 예외적인 경우도 있음
 - 즉, 아파트 등의 임대에서 장소만 제공한다면 부동산소득이고 식사도 제공한다면 사업소득 또는 잡소득이 됨²⁰²⁾
 - 예를 들어, 아파트를 임대하고 식사를 제공하지 않는 경우는 부동산소득이고, 하숙 등과 같이 식사를 제공하는 경우는 사업소득 또는 잡소득임
 - 부동산 중개업이나 매매업에서 얻은 소득은 사업소득이 됨
 - 사업소득 또는 잡소득으로 간주하는 구체적인 사례는 다음과 같음²⁰³⁾
 - 유료주차장 수입
 - 보관 책임이 있는 유료주차장, 유료 자전거 보관소 등의 수입
 - 사업을 영위하는 사람의 종업원 숙소 사용료 수입
 - 하숙 등과 같이 식사를 제공하는 경우

199) 한국조세재정연구원, 『주요국의 소득세제도 제2권』, 2020, p. 108.

200) 일본 국세청, 「No.1370 不動産収入を受け取ったとき(不動産所得)」, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/1370.htm>, 검색일자: 2023. 12. 18.

201) 自営百科, 「『事業的規模』と『事業所得であること』は異なる! 不動産所得の基本」, <https://jiei.com/shotoku/fudosan-chigai>, 검색일자: 2024. 2. 20.

사업소득이란 사업을 함으로써 얻은 소득이며, 사업이란 농업이나 임업, 건설업, 제조업, 금융업 등 다양한 분야에 있어서 계속·반복·독립적으로 제공되는 서비스를 의미함

202) 사업소득과 잡소득 중 어느 소득에 해당하는지는 납세자 스스로 판단하며 국세청 해설에 의하면, '장부서류를 보존하고 있으면 대체로 사업소득으로 볼 수 있다'고 제시하고 있음

203) 税理士法人広島パートナーズ, 「不動産賃貸業(不動産貸付け)による収入は何所得?」, <http://www.hp-tax.com/report/559/>, 검색일자: 2024. 2. 20.

- 부동산소득은 그 규모에 따라 ‘사업적 규모’ 또는 ‘업무적 규모’로 구분할 수 있고, 규모에 따라 세법상 취급에 차이가 있음
 - 부동산임대의 규모에 따라 부동산을 사업적으로 임대하는 경우에는 부동산소득의 계산 방법 및 필요경비의 범위 등에 있어서 차이가 있음²⁰⁴⁾
 - 국세청 통달에 의하면, 부동산임대가 사업적 규모인지의 여부는 사회통념에 비추어 그 실질을 보고 판단하도록 함²⁰⁵⁾
 - 부동산소득이 사업적 규모에 해당한다고 사업소득이 되는 것은 아님
 - 다만, 형식적 기준으로 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 원칙적으로 사업적 규모로 간주함(일명, ‘5동 10실’이라 함)²⁰⁶⁾
 - 셋방이나 아파트 등에 대해서는 임대할 수 있는 독립된 객실 수가 대체로 10개 이상인 경우
 - 독립된 주택에 대해서는 대체로 5채 이상인 경우
 - 기본통달에서 제시하는 기준에도 불구하고, 본래 실태에 근거해 판단하도록 하므로 임대주택 4채에 임대수입 규모가 큰 경우 ‘사업적 규모’로 인정되는 경우도 있음

- 일본에서 부동산소득이라는 소득구분에 대하여 다음과 같이 검토된 바 있음²⁰⁷⁾
 - 1975년 세제조사회 답신에 의하면, 당시 소득세법에서는 부동산, 부동산상의 권리 및 선박의 임대에 의한 소득을 부동산소득으로 분류하고 세제상 이자 및 배당 소득과 같이 자산소득으로 취급하고 있었는데, 부동산소득에 대해 다음과 같은 지적이 있었음

204) 일본 국세청, 「No.1373 事業としての不動産貸付けとそれ以外の不動産貸付けとの区分」, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/1373.htm>, 검색일자: 2023. 12. 18.

205) 소득세 기본통달 26-9

206) 税務研究会, 「所得税基本通達 26-9 建物の貸付けが事業として行われているかどうかの判定」, <https://www.zeiken.co.jp/hourei/HHTOK000030/26-9.html>, 2023. 12. 18.

207) 일본 국세청, 「不動産所得における事業に関する一考察 - 事業に満たない業務との関係を中心に - 」, <https://www.nta.go.jp/about/organization/ntc/kenkyu/ronsou/78/03/index.htm>, 검색일자: 2024. 1. 2.

- 부동산소득은 총수입금액에서 필요경비를 공제하여 소득을 산출한다는 점에서 소득계산의 방법이 사업소득과 차이가 없으므로, 소득구분을 사업소득으로 분류하고 부동산소득을 사업소득의 정의에 포함하자는 의견이 있었음
 - 한편 부동산소득은 세대원의 자산소득 합산 규정을 적용한다는 점에서 사업소득과 차이가 있으며, 이론적으로도 자산소득의 성격을 지니는 부동산소득은 자산과 근로가 결합된 사업소득과 차이가 있으므로, 부동산소득은 사업소득과는 구분되어야 하고 오히려 이자 및 배당소득과 부동산소득을 통합한 소득분류를 마련해야 한다는 의견도 있었음
 - 이러한 문제에 대한 검토 결과, 부동산소득과 사업소득은 별개의 소득으로 분류하고, 잡소득으로 과세되고 있는 경상자산소득과 부동산소득을 통합한 소득분류를 마련하여야 한다는 의견을 제시하였음
 - 1988년 세제조사회 답신에서는 부동산소득에 대한 소득계산 방법이 사업소득 및 잡소득과 다르지 않지만, 비록 사업적으로 부동산을 운영하는 경우라도 그 소득의 성격은 여전히 자산소득에 속하며, 자산과 근로가 결합된 사업소득과는 구별되어야 한다는 의견을 제시하였음
 - 부동산소득의 사업적 규모와 관련하여 건축물의 임대와 관련하여 소득세 기본통달에서 제시하는 형식적인 기준(일반적으로 '5동 10실'이라 함)에 따라 사업성을 판단하고 있지만, 당해 통달은 1970년에 제정된 이후 유지되고 있어 재검토가 필요하다는 논의가 있음²⁰⁸⁾
- 부동산을 임대하고 있는 경우, 그 임대료 수입은 부동산소득으로서 소득세의 과세 대상이 되며, 소득세액은 부동산소득에 급여소득 등 다른 소득을 합산하여 종합과세함²⁰⁹⁾

208) 일본 국세청, 「不動産所得における事業に関する一考察 - 事業に満たない業務との関係を中心に - 」, <https://www.nta.go.jp/about/organization/ntc/kenkyu/ronsou/78/03/index.htm>, 검색일자: 2024. 1. 2.

209) 三井不動産リアルティ, 「賃貸用不動産の税金」, <https://www.rehouse.co.jp/mtebiki/14/>, 검색일자: 2023. 12. 18.

- 부동산임대에 따른 부동산소득이 있는 경우 확정신고를 할 필요는 없지만 확정신고에 의해 세금을 감소시킬 수 있음²¹⁰⁾
 - 부동산소득의 확정신고는 청색신고 또는 백색신고를 선택할 수 있으며, 청색신고를 하는 경우 세액을 감소시킬 수 있음
 - 부동산소득, 사업소득 및 산림소득이 있는 거주자로서 일정 수준의 기장을 하고 청색신고를 하는 경우 최고 65만엔의 청색신고특별공제의 세제상 혜택을 부여함
 - 전전년 분의 부동산소득 등이 300만엔 이하인 경우에는 현금주의에 의한 기장(간이장부 작성)을 할 수 있으며, 이러한 경우 소득공제액은 최고 10만엔임
 - 개인의 경우 1월 1일부터 12월 31일을 과세기간으로 하여 다음 해 3월 15일까지 신고하여야 함
 - 청색신고를 선택하는 경우에는 당해 연도 3월 15일까지 관할 세무서에 ‘청색신고 승인신청서’를 제출하여야 함
 - 청색신고자는 대차대조표, 손익계산서 등의 장부와 서류를 원칙적으로 7년간 보관하여야 하고 일부 서류는 5년간 보관하여야 함
 - 백색신고자는 수입금액과 필요경비를 기재한 장부는 7년, 그 외의 장부 및 영수증 등은 5년간 보관하여야 함
 - 부동산업의 납세액은 다음과 같이 산출함
 - 납부세액 = [부동산 수입 - 필요경비] × 세율 - 공제액
- 소규모 임대사업자에 대해서는 현금주의 간이부기를 적용할 수 있는 특례제도가 있음
 - 청색신고자이면서 전전년도의 부동산소득 및 사업소득 금액이 300만엔 이하인 경우 현금주의 간이부기에 의한 기장을 할 수 있음²¹¹⁾
 - 청색신고에는 복식부기와 간이부기에 의한 기장 방법이 있으며, 청색신고의 간이부기에는 간이부기와 현금주의 간이부기의 2종류가 있음

210) L&B YOSIDA, 「不動産所得の青色申告は注意が必要! ?」, https://www.yoshida-zeimu.jp/report/immovable_income, 검색일자: 2023. 12. 20.

211) Money Forward, 「青色申告における簡易簿記についてわかりやすく解説」, https://biz.moneyforward.com/tax_return/basic/50677/, 검색일자: 2024. 1. 8.

- 현금주의의 장점은 현금 수수가 발생한 시점에서 장부에 기록하는 것으로 백색 신고의 수지계산서에 비해 기입 항목이 적음
- 청색신고를 하려면 사업(부동산소득, 사업소득, 산림소득)을 시작한 날로부터 2개월 이내에 '청색신고승인신청서'를 세무서에 제출해야 하며, 청색신고자는 납세자가 수입과 경비를 장부에 기장하고 그 장부에 기초하여 계산한 소득이나 세금을 청색신고서에 신고하는 제도임

□ 임대소득을 포함한 소득세 납세의무자의 종합소득에 대한 세율은 5/10/20/23/33/40/45%의 7단계 누진세율임²¹²⁾

나. 임대수입 및 공제 가능 비용

1) 임대수입

- 부동산소득 금액은 수입금액에서 필요경비를 차감하여 산출함²¹³⁾
 - 부동산소득의 수입금액이란 임대차계약 등에 의해 당해 연도의 1월 1일부터 12월 31일까지의 사이의 수입금액으로서 확정된 집세, 지대 등의 금액으로 수입 금액에 포함되는 것은 다음과 같음
 - 집세·지대, 갱신료, 공과금 명목으로 받는 전기요금·수도요금 등 보증금 중 반환이 필요하지 않은 것(퇴거 시 반환하는 부분은 수입금액에 포함하지 않음)
- 부동산 임대활동으로 수수하는 임대료 등 수입금액의 귀속시기는 지불 방법의 계약 내용에 따라 원칙적으로 다음과 같음²¹⁴⁾

212) 일본 소득세법 제89조; 일본 국세청, 「No.2260 所得税の税率」, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/2260.htm>, 검색일자: 2024. 1. 29.

213) 三井不動産リアルティ, 「賃貸用不動産の税金」, <https://www.rehouse.co.jp/mtebiki/14/>, 검색일자: 2024. 1. 4.

214) 일본 국세청, 「No.1376 不動産所得の収入計上時期」, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/>

- 계약이나 관습 등에 의해 지불일이 정해져 있는 경우는 그 정해진 지불일
- 지불일이 정해져 있지 않은 경우는 실제로 지불받은 날
- 임대차 계약에 관련된 분쟁에 대한 판결 및 화해 등에 의해 부동산의 소유자(임대인)가 받은 분쟁 기간에 해당하는 임대료 상당액은 판결 및 화해 등이 있던 날
- 보증금은 예치금이므로 수입에 포함되지 않으나, 반환을 필요로 하지 않는 보증금은 반환이 필요하지 않게 확정된 날

2) 공제 가능한 비용

- 부동산임대에 따라 발생한 사업상의 지출 중 다음에 해당하는 것은 필요경비로 수입금액에서 차감할 수 있음²¹⁵⁾
 - 토지·건물에 관련된 고정자산세, 부동산소득세, 도시계획세, 등록면허세, 사업세, 인지세 등
 - 수선비(자본적 지출에 해당하는 것을 제외)
 - 손해보험료
 - 부동산 회사에 대한 관리수수료, 관리 조합에 대한 관리비
 - 입주자 모집을 위한 광고 선전비
 - 부동산임대와 관련된 세무사·변호사 보수
 - 감가상각비
 - 공용 부분의 수도 광열비
 - 토지의 구매·건물의 건축 관련 차입금 이자(사업 개시 후에 지불한 부분)
 - 기타 잡비(청소, 소모품대 등)

- 수선비의 경우 통상의 유지관리나 수리를 위해 지출되는 것은 필요경비에 해당하나 자산의 사용 가능 기간을 연장시키거나 자산의 가치를 높이는 지출은 자본적 지출

taxanswer/shotoku/1376.htm, 검색일자: 2024. 1. 4.

215) 三井不動産リアルティ, 「賃貸用不動産の税金」, <https://www.rehouse.co.jp/mtebiki/14/>, 검색일자: 2024. 1. 25.

에 해당되어 수선비와는 차이가 있음²¹⁶⁾

- 자본적 지출에 해당하는 금액은 사업소득이나 부동산소득의 계산상 감가상각의 방법을 통해 비용에 산입함
- 필요경비로 인정되지 않는 비용으로는 차입금의 원금상환 부분, 사업과 관련 없는 지출(예: 거주주택 관련 경비 등), 주민세, 소득세 등임²¹⁷⁾
- 부동산소득의 사업적 규모와 업무적 규모에 따라 소득세 계산에 다음과 같은 차이가 있으며, 이는 사업적 규모에 대한 우대조치라 할 수 있음²¹⁸⁾
 - 임대용 고정자산의 철거 등으로 인한 자산손실 전액을 필요경비에 산입하지만, 부동산소득에 해당하는 경우 부동산소득 금액을 한도로 필요경비에 산입함
 - 회수 불능 임대료(대손손실)를 회수 불능이 된 연도의 필요경비에 산입하지만, 사업적 규모가 아닌 경우에는 수입을 계상한 연도까지 거슬러 올라가, 그 회수 불능에 대응하는 소득이 없었던 것으로 하여 소득금액을 다시 계산함
 - 단, 대손금 반영 후 부동산소득 금액이 (-)인 경우, 부동산소득금액은 0으로 간주함²¹⁹⁾
 - 가족이나 친족에 지급한 급여를 필요경비로 할 수 있지만, 사업적 규모가 아닌 경우에는 가족이나 친족에 대한 급여는 필요경비로 할 수 없음
 - 사업전종자란 생계를 같이 하는 배우자나 기타 친족으로서 납세자가 경영하는

216) 일본 국세청, 「No.1379 修繕費とならないものの判定」, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/1379.htm>, 검색일자: 2024. 1. 25.

217) 三井不動産リアルティ, 「賃貸用不動産の税金」, <https://www.rehouse.co.jp/mtebiki/14/>, 검색일자: 2024. 1. 4.

218) 일본 국세청, 「No.1373 事業としての不動産貸付けとそれ以外の不動産貸付けとの区分」, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/1373.htm>, 검색일자: 202. 12. 18.

L&B YOSIDA, 「不動産所得の青色申告は注意が必要! ?」, https://www.yoshida-zeimu.jp/report/immovable_ncome, 검색일자: 2023. 12. 20.

219) 예를 들어, 2015년의 총수입금액이 1,000, 필요경비 700으로 소득금액이 300인 상황에서 2016년에 2015년 발생 임대료 중 500을 회수하지 못하는 것으로 확정된 경우, 납세자는 500의 대손금에 대하여 2016년이 아닌 2015년의 필요경비로 인정받아야 하며, 2015년의 소득금액 합계액인 300까지만 대손금을 필요경비로 인정받을 수 있음

- 사업에 종사하는 자를 의미하며, 납세자가 사업전종자에게 지불하는 급여는 원칙적으로 필요경비가 인정되지 않음²²⁰⁾
- 그러나 청색신고자의 경우 일정 요건²²¹⁾ 하에서 실제로 지급한 급여액을 필요경비로 인정하는 ‘청색사업전종자 급여 특례’가 있음
- 사업적 규모에 해당하는 경우, 기장²²²⁾을 실시하는 등의 일정 요건 만족 시 최고 55만엔의 청색신고특별공제를 받을 수 있지만, 사업적 규모가 아닌 경우에는 청색신고특별공제액은 최고 10만엔임
- 55만엔의 청색신고특별공제를 받을 수 있는 사람이 전자장부 보존 또는 e-Tax에 의한 전자신고를 하는 경우에는 65만엔의 청색신고특별공제를 받을 수 있음
 - 사업적 규모가 아닌 경우라도 사업소득이 있고 다음 요건 충족 시 65만엔의 공제를 받을 수 있음
 - 사업적 규모의 부동산소득 또는 사업소득이 있고, 복식부기에 따라 장부 기장을 했으며, 확정신고 서류를 기한 내에 제출하고 전자신고나 전자장부를 보존할 것
 - 청색신고특별공제는 부동산소득과 사업소득이 모두 있는 경우 부동산소득 또는 사업소득에서 공제함

220) 일본 국세청, 「事業専従者給与とは(青色申告の場合)」, <https://www.keisan.nta.go.jp/r4yokuaru/cat2/cat26/cat266/cid063.html>, 검색일자: 2023. 12. 19.

221) - 청색사업전종자 급여로 인정되는 요건은 다음과 같음

- ① 청색사업전종자에게 지불된 급여일 것
- ② 「청색사업전종자 급여에 관한 신고서」를 납세지 관할 세무서장에 제출할 것
- ③ 신고서에 기재된 방법에 의해 지급되고 기재된 금액의 범위 내에서 지급된 것
- ④ 청색사업전종자 급여액은 노무의 대가로서 상당하다고 인정되는 금액일 것(과다한 부분은 필요경비에서 제외됨)

- 청색사업전종자란 다음 요건 중 하나에 해당하는 사람을 의미함

- ① 청색신고자와 생계를 하나로 하는 배우자 기타 친족일 것
- ② 당해 연도 12월 31일 현재로 나이가 15세 이상인 것
- ③ 당해 연도 동안 6개월 이상(일정 경우에는 사업에 종사할 수 있는 기간의 1/2을 넘는 기간), 그 청색신고자가 운영하는 사업에 전적으로 종사할 것

222) 청색신고에는 복식부기와 간이부기에 의한 기장 방법이 있고 납세자는 이 중 하나를 선택할 수 있으며, 복식부기를 선택한 경우 최대 65만엔의 공제가 적용됨. 또한 청색신고의 간이부기에는 간이부기와 현금주의 간이부기의 2종류로 구분됨. 현금주의 특례를 받으려면 전년도의 사업소득금액 및 부동산소득의 금액이 300만엔 이상인 경우 현금주의를 선택할 수 없음(Money Forward, 「青色申告における簡易簿記についてわかりやすく解説」, https://biz.moneyforward.com/tax_return/basic/50677/, 검색일자: 2024. 1. 8.)

〈표 IV-3〉 일본의 부동산소득 규모별 세무상 차이

구분	사업적 규모	업무적 규모
고정자산 자산손실	전액 필요경비	부동산소득을 한도로 필요경비
회수 불능 임대료 (대손손실)	회수 불능된 연도의 필요경비	대손에 상응하는 수입이 발생한 연도의 소득에서 차감
청색사업전종자 ¹⁾ 급여	필요경비 가능	필요경비 불가
청색신고특별공제	55만엔(전자신고 시 65만엔)	10만엔

주: 1) 사업전종자란 생계를 같이 하는 배우자나 기타 친족으로서 납세자가 경영하는 사업에 종사하는 자를 의미함

자료: 본문 참조하여 저자 작성

다. 결손금

- 부동산소득 금액 계산상 손실이 발생한 경우 납세자의 다른 소득금액과 통산할 수 있음^{223), 224)}
 - 소득금액의 계산상 손실이 발생한 경우, 부동산소득, 사업소득, 양도소득, 산림 소득은 손익통산의 대상이 됨²²⁵⁾
 - 다만, 부동산소득 금액의 계산상 발생한 결손금 중 다음에 해당하는 금액은 부동산소득 외의 다른 소득금액과 손익통산에서 공제할 수 없음
 - 별장 등 통상 생활에 필요하지 않은 자산의 임대료에 관련된 것
 - 토지(토지 위에 존재하는 권리 포함)를 취득하는데 필요한 부채의 이자에 상당하는 금액²²⁶⁾

223) 일본 국세청, 「No.1391 不動産所得が赤字のときの他の所得との通算」, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/1391.htm>, 검색일자: 2024. 1. 4.

224) 이자소득 및 퇴직소득은 소득금액의 계산상 손실이 발생하지 않고 배당소득·급여소득·일시소득 및 잡소득의 금액의 계산상 손실이 발생하는 경우가 있으나, 이는 다른 각종 소득의 금액에서 공제할 수 없음

225) 일본 국세청, 「No.2250 損益通算」, <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/2250.htm>, 검색일자: 2024. 1. 3.

226) 반면, 건물을 취득하기 위하여 발생한 차입금 이자로 발생하는 부동산 결손금은 다른 종류의 소득

- 일정한 조합 계약에 근거해 운영되는 사업으로부터 발생한 것으로, 그 조합의 특정 조합원에 관한 것
- 2021년분 이후의 각 연도에 있어서 국외 중고건물로부터 발생한 부동산소득의 손실 중 해당 건물의 내용연수를 간편법 등에 의해 계산한 감가상각비에 상당하는 금액²²⁷⁾

- 부동산, 사업, 양도 및 산림 각 소득금액 계산 시 발생한 손실은 다음의 순서로 손익통산함²²⁸⁾
 - 부동산 소득 및 사업소득 금액 계산상 발생한 손실은 경상소득(부동산, 이자, 배당, 사업, 급여 및 각종 잡소득금액)에서 차감하고, 그리고 남은 손실은 양도소득 및 일시소득 금액에서 차감함
 - 청색신고를 하는 경우, 손익통산 결과 남은 순손실금액은 다음 해 이후 3년간의 소득금액으로 이월하여 공제할 수 있음

라. 과세특례

- 소규모 임대사업을 위한 특례제도는 확인되지 않음
 - 일본의 경우 오히려 사업적 규모에 해당하는 일정 규모 이상의 임대에 대해 세제상 우대조치를 적용하고 있음
 - 일정 규모란 소득세 기본통달을 통해 객실 10실 또는 주택 5채 이상으로 제시하고 있으나 실무적으로는 실태에 따라 판단하고 있으므로 절대적인 기준은 아님
 - 세제상 우대조치란 고정자산 자산손실의 한도 없는 필요경비 인정, 회수 불능 임대료 및 전종자 급여의 필요경비 인정과 청색신고특별공제액에 있어서 일반임대(10만엔)보다 높은 최대 55만엔(전자신고 시 65만엔)의 공제액을 적용하는 것임

금액에서 공제할 수 있음

227) 국내에 있는 부동산으로부터 발생하는 부동산소득과의 통산도 가능함

228) 한국조세재정연구원, 『주요국의 소득세제도』, 2020, pp. 181~182.

V. 국제비교 및 시사점

1. 국제비교

가. 임대소득에 대한 개인소득세 개요

- 소득구분에 있어 우리나라는 주택임대소득을 사업소득으로 과세하고 있지만, 조사 대상국에서는 임대소득, 부동산소득 또는 자산소득으로 과세하고 있음
 - 전병목·이철인(2019)에서는 소득의 주요 원천을 크게 노동(근로 또는 사업)과 자산(또는 자본)으로 구분하여 보았는데²²⁹⁾ 이러한 소득 원천 구분에 따라 주택임대소득의 원천에 있어 우리나라와 조사 대상국의 차이점을 살펴보면 다음과 같음
 - 우리나라에서는 주택임대소득을 「소득세법」상 사업소득으로 구분하고 있다는 점에서 형식적인 측면에서만 보았을 때는 소득의 원천을 노동²³⁰⁾이라고 볼 수 있지만, 소득활동의 실질적 내용 측면에서 보았을 때는 주택이라는 부동산 자산을 토대로 하여 발생하는 소득에 해당하기 때문에 그 원천을 자산이라고도 볼 수 있음
 - 미국, 캐나다, 영국, 독일, 일본은 주택임대활동이 사업성이 없는 한 주택임대소득을 임대소득 등으로 과세하므로, 그 소득의 원천을 자산으로 보고 있다고 이해할 수 있음

229) 전병목·이철인(2019), p. 109.; 해당 보고서에서는 「소득세법」상 소득구분과는 무관히 주택임대소득을 부동산임대소득의 일종으로 보아 노동소득이 아닌 자산소득으로 분류하고 있으며 자산에는 예금, 주식, 부동산(주택 포함) 등 다양한 자산 유형이 포함됨(전병목·이철인(2019), p. 19, 70, 113)

230) 엄밀히 말하면 사업소득의 원천은 노동소득과 자산(또는 자본)소득의 합이라고 볼 수 있음(전병목·이철인(2019), p. 109.)

- 주택임대활동이 사업 활동에 해당하는지 여부를 판단하기 위해 우리나라와 조사 대상국은 다음과 같은 기준을 삼고 있으며 조사 대상국은 공통으로 납세자의 임대 용역 외의 추가적인 서비스 제공 여부를 사업성 판단의 주요 기준으로 두고 있음
 - 우리나라는 「소득세법」 제19조 제1항에서 사업 종류 및 활동에 따라 제1호부터 제20호까지 사업소득을 열거하고 있으며, 제21호에서 이와 유사한 소득으로서 영리를 목적으로 독립성을 가지고 계속적·반복적으로 수행되는 활동을 통한 소득도 사업소득으로 과세한다고 규정함
 - 주택임대활동을 표준산업분류에 따른 부동산업 활동의 일종으로 보아 이로 인한 소득을 사업소득으로 과세하고 있으며, 사업성 판단기준에 납세자가 추가적인 서비스를 제공하는지 여부는 포함되어 있지 않음
 - 미국에서 임대인이 정기적이고 지속해서 주택임대활동을 능동적으로 수행하는 경우 이를 사업으로 간주함
 - 국세청은 주택임대활동의 사업성을 판단할 때, 임대부동산의 유형(상업용 또는 주거용), 해당 부동산의 숫자, 소유자 또는 소유자 대리인의 일상적인 참여, 임대계약에 따른 부가 서비스의 종류와 중요성, 그리고 임대조건(장기 또는 단기) 등의 요소를 고려함
 - 캐나다는 임대인이 임차인에게 청소, 경비, 식사 제공 등의 추가적인 서비스를 제공하는 경우 이를 사업으로 간주함
 - 추가 서비스를 더 많이 제공할수록 해당 활동이 사업으로 간주될 가능성이 높아짐
 - 영국은 주택임대활동에서 호텔 또는 게스트하우스 사업과 같이 임대용역 외에도 추가 서비스(청소, 식사 제공 등)가 포함되는 경우 사업 활동으로 봄
 - 이때 부동산 크기, 임대자산 숫자가 중요한 판단기준은 아님
 - 독일은 단순히 주거공간을 이용할 수 있는 권리를 제공하는 것을 넘어 청소 등 비밀상적인 서비스를 제공하거나 숙박업과 유사한 체계로 임대하거나 임차인이 자주 바뀌는 경우 등에는 영업성이 있는 활동으로 간주함
 - 영업성 여부를 판단할 때 임대자산의 숫자가 핵심적인 판단기준은 아님

- 일본은 주택임대용역 외에 하숙과 같이 식사 제공 등 추가적인 서비스를 제공하는 경우에 사업으로 간주함
 - 기본적으로 제공하는 서비스가 사업이 되려면 계속·반복·독립성을 갖춘 상태에서 이루어져야 함
 - 한편 소득세 기본통달에 따른 형식적인 기준(일반적으로 5동 또는 10실)에 의해 주택임대활동이 사업적인 규모에 해당하는 경우, 그로 인한 소득은 여전히 소득 분류상 부동산소득이지만 사업적 임대라는 특징을 고려하여 부동산소득 계산 방법, 필요경비 인정 범위 등에 있어 차별을 둠

- 우리나라는 주택임대소득에 대해 원칙적으로 종합과세방식을 적용하나 소규모 주택 임대소득(주택임대 총수입금액 2천만원 이하)의 경우 선택적 분리과세방식을 허용하고 있으며, 다른 조사 대상국에서는 모두 종합과세방식에 의해 과세함
 - 우리나라에서 종합과세방식에 의해 과세하는 경우 8단계 초과 누진세율을 적용하며, 분리과세방식에 의해 과세하는 경우 14% 단일세율을 적용함
 - 초과 누진세율은 과세표준 구간별 6/15/24/35/38/40/42/45%를 적용함
 - 미국은 종합과세방식에 의해 7단계 초과 누진세율을 적용함
 - 초과 누진세율은 과세표준 구간별 10/12/22/24/32/35/37%임
 - 캐나다는 종합과세방식에 의해 5단계 초과 누진세율을 적용함
 - 초과 누진세율은 과세표준 구간별 15/20.5/26/29/33%임
 - 영국은 종합과세방식에 의해 3단계 초과 누진세율을 적용함
 - 초과 누진세율은 과세표준 구간별 20/40/45%임
 - 독일은 종합과세방식에 의해 5단계 선형 초과 누진세율을 적용함
 - 선형 초과 누진세율은 과세표준 구간별 0/14/23.97/42/45%임
 - 일본은 종합과세방식에 의해 7단계 초과 누진세율을 적용함
 - 초과 누진세율은 과세표준 구간별 5/10/20/23/33/40/45%임

- 귀속시기에 있어 우리나라, 캐나다, 일본은 주로 발생주의에 따라 손익을 귀속시키지만 미국, 영국, 독일은 현금주의를 기초로 손익을 인식함
- 영국을 제외한 다른 조사 대상국과 우리나라에서는 주택임대소득에 대한 별도의 원천징수 규정을 두고 있지 않음
 - 영국은 원칙적으로 원천징수 규정을 적용하고 있지 않지만, 예외적으로 근로소득 또는 연금소득이 있는 자가 소규모 주택임대소득이 있는 경우 원천징수시스템(PAYE code)을 활용하여 신고·납부할 수 있음
 - 소규모 주택임대소득은 비용 공제 전 임대수입 1만파운드(한화 약 16,912,000원²³¹⁾) 미만 또는 비용 공제 후 임대수입 2천5백파운드 이하(한화 약 4,228,000원)인 소득을 말함

〈표 V-1〉 임대소득에 대한 개인소득세 개요 비교

구분	우리나라	미국	캐나다	영국	독일	일본
소득구분	사업소득	임대소득	자산소득	부동산소득	임대소득	부동산소득
사업성 판단기준	영리성, 계속성, 반복성, 독립성 등	정기적·지속적인 능동적 활동 여부, 임대부동산 유형·수, 추가서비스, 임대기간 등	추가서비스 여부	추가서비스 여부, 호텔·게스트 하우스 사업과의 유사성 등	추가서비스 여부, 숙박업과의 유사성, 임차인 변경 주기 등	계속·반복·독립성, 추가서비스 여부 등
과세방법	• 원칙: 종합과세 • 예외: 분리과세 선택 가능	종합과세	종합과세	종합과세	종합과세	종합과세
세율	• 원칙: 초과누진 세율(6~45%, 8단계) • 예외: 분리과세 선택 시 14%	초과 누진세율 (10~37%, 7단계)	초과 누진세율 (15~33%, 5단계)	초과 누진세율 (20~45%, 3단계)	선형 초과 누진세율 (0~45%, 5단계)	초과 누진세율 (5~45%, 7단계)

231) 2024년 1월 31일 환율 1,691.28 적용함

〈표 V-1〉의 계속

구분	우리나라	미국	캐나다	영국	독일	일본
귀속시기	대부분 발생주의 기반	대부분 현금 주의 기반	대부분 발생 주의 기반	대부분 현금 주의 기반	대부분 현금 주의 기반	대부분 발생 주의 기반
원천징수 규정	없음	없음	없음	예외적으로 가능 ¹⁾	없음	없음
종합 소득세 신고기한	과세연도 다음 해 5월 31일	과세연도 다음 해 4월 15일	과세연도 다음 해 4월 30일	과세연도 종료 후 6개월 내, 10월 31일 (온라인 1월 31일)	과세연도 다음 해 7월 31일	과세연도 다음 해 3월 15일

주: 1) 예외적으로 근로소득 또는 연금소득이 있는 자가 소규모 주택임대소득이 있는 경우 원천징수시스템(PAYE code)을 활용하여 신고·납부할 수 있음

자료: 본문 참조하여 저자 작성

나. 임대수입 및 공제 가능 비용

- 우리나라와 조사 대상국의 주택임대수입은 기본적으로 월임대료로 구성되며 임대차 보증금 등 임대료 외 명목으로 임차인으로부터 수령하는 금전 중 종국적으로 임대인에게 귀속하는 금액도 주택임대수입에 가산함
 - 선수임대료 귀속시기에 있어 우리나라와 영국은 임대기간에 걸쳐 안분하여 과세하고 미국은 수취한 시점에 전액 과세하며, 독일은 선불기간이 5년 이하이면 수취한 시점에 과세하고 5년 초과이면 임대기간에 걸쳐 안분 계산함
- 임대차 보증금에 대하여 우리나라는 법정 산식²³²⁾에 따라 계산한 간주임대료를 주택임대수입에 가산하고 있지만, 조사 대상국에서는 별도로 주택임대소득으로 과세하는 규정이 없음

232) 간주임대료 산정식: (보증금등 - 3억원)의 적수 × 60% × 1/365(366) × 법정이자율 - 금융수익

- 임대차 보증금을 예치함에 따라 이자소득 등이 발생하는 경우 우리나라는 임대인을 소득의 귀속자로 보아 과세하지만 독일에서는 임차인을 소득의 귀속자로 보아 과세함
- 공제 가능 비용과 관련하여 우리나라와 조사 대상국은 원칙적으로 주택임대활동과 직접적인 관련성이 있는 여러 비용 항목들을 인정하고 있으며, 국가마다 특정한 경우 별도의 규정을 마련하여 적용하고 있음
 - 우리나라는 소규모 임대소득에 대해 분리과세방식에 의해 과세하는 경우 실제 필요경비를 공제하는 대신 총수입금액의 법정 필요경비율 60% 또는 50%만큼 비용으로 차감함
 - 등록임대주택²³³⁾ 여부에 따라 필요경비율(60% 또는 50%)을 차등 적용함
 - 또한 주택임대소득 외 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우에는 추가로 소득공제 항목으로 4백만원 또는 2백만원을 차감함
 - 캐나다는 주택 구매 또는 수선을 위한 차입금 대출 수수료에 대해 대출기간과 무관하게 5년간 안분 공제할 수 있음
 - 영국은 주택임대활동에서 발생한 필요경비와 관련하여 다음과 같은 별도 규정을 두고 있음
 - 초과 누진세율 구조하에서 고소득자의 과도한 이자비용 절세효과를 방지하기 위해 주택 관련 금융비용은 소득공제 방식 대신 세액공제 방식을 적용함
 - 주택에 대한 취득가액 및 자본적 지출에 대해 감가상각비로 임대수입에서 공제할 수 없으며 추후 자본이득 과세 시 반영되는 구조로 운영됨
 - 부동산공제 1,000파운드와 실제 필요경비 중 선택하여 공제할 수 있음
 - 독일은 수입임대료가 해당 지역 시장임대료의 50% 미만인 경우 필요경비도 시장임대료 대비 수입임대료 비율만큼 비례 공제하는 규정을 둬
 - 수입임대료가 시장임대료의 50%를 초과하면 비용은 전액 공제할 수 있음

233) 등록임대주택은 임대인이 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자등록(선택규정)과 「소득세법」상 사업자등록(의무규정)을 완료하고 의무임대기간 및 임대료 증액 제한 조건을 준수하여 임대하는 주택을 말함

〈표 V-2〉 임대수입 및 공제 가능 비용 비교

구분	우리나라	미국	캐나다	영국	독일	일본
임대 수입의 구성	임대료, 간주임대료, 임대인귀속 보증금, 관리비 등	임대료, 임대취소료, 임대인귀속 보증금, 구매옵션 지급금 등	임대료, 갱신료, 리스취소료 등	임대료, 일시금, 임대인귀속 보증금 등	임대료, 공과금, 임대인귀속 보증금 등	임대료, 갱신료, 공과금, 임대인귀속 보증금 등
보증금 과세	간주임대료 과세	-	-	-	-	-
공제 가능 비용의 종류	수선·관리비, 주택보험료, 제세공과금, 대손금, 감가상각비, 이자비용 등	유지·관리비, 주택보험료, 제세공과금, 감가상각비, 이자비용 등	수선·유지비, 관리비, 제세공과금, 주택보험료, 급여, 광고비, 이자비용 등	수선·유지비, 금융비용 ¹⁾ , 제세공과금, 주택보험료, 가구교체 비용 등	유지·보수비, 제세공과금, 이자비용, 공과금, 대손금, 주택보험료, 감가상각비 등	수선·관리비, 주택보험료, 제세공과금, 광고비, 감가상각비, 이자비용 등
기타사항	소득공제 (4백만원 또는 2백만원) ²⁾	-	-	부동산공제 (1,000 파운드) ³⁾	시장임대료 대비 수입임대료 비율만큼 비용 공제 ⁴⁾	-

주: 1) 주택 관련 금융비용에 대해 소득공제 방식 대신 세액공제 방식을 적용함

2) 소규모 주택임대소득자의 주택임대소득 외 다른 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우 4백만원 (등록임대주택) 또는 2백만원(미등록임대주택)을 공제할 수 있음

3) 납세자는 부동산공제 1,000파운드와 실제 필요경비 공제 중 선택 적용할 수 있음

4) 수입임대료가 시장임대료의 50% 미만이면 필요경비도 시장임대료 대비 수입임대료 비율만큼만 비례 공제할 수 있음(수입임대료가 시장임대료의 50%를 초과하면 필요경비는 전액 공제 가능함)

자료: 본문 참조하여 저자 작성

다. 결손금

- 우리나라, 캐나다, 독일, 일본은 주택임대활동에서 발생한 결손금에 대해 타 소득과의 통산을 허용하고 있으나 미국과 영국에서는 타 소득과 통산에 있어 제한적인 규정을 두고 있음
 - 우리나라는 부동산임대업에서 발생한 결손금은 타 소득에서 상계할 수 없도록 규정하고 있지만, 예외적으로 주거용 부동산 임대업에서 발생한 결손금은 타 소득과의 통산을 허용하고 있음
 - 결손금은 최대 15년까지 이월할 수 있음
 - 미국에서 부동산임대활동에서 발생한 결손금은 수동활동 내에서의 수익과만 통산할 수 있음
 - 결손금은 기간 제한 없이 이월할 수 있음
 - 캐나다는 주택임대 결손금과 타 소득 간 통산을 허용함
 - 다만 가족이나 지인에게 시장임대료보다 낮게 임대하는 경우 해당 결손금은 공제할 수 없음
 - 결손금은 최대 7년까지 이월할 수 있음
 - 영국은 주택임대 결손금과 타 소득과 통산을 허용하지 않음
 - 결손금은 기간 제한 없이 이월할 수 있음
 - 독일에서 주택임대활동에서 발생한 결손금을 타 소득과 상계할 수 있음
 - 결손금은 기간 제한 없이 모두 상계될 때까지 이월할 수 있음
 - 일본에서 주택임대활동에서 발생한 결손금을 타 소득에서 공제할 수 있지만, 토지 취득에 따른 부채 이자상당액은 공제할 수 없음
 - 결손금과 상계할 수 있는 타 소득은 사업소득, 양도소득, 산림소득임
 - 결손금은 최대 3년까지 이월할 수 있음

〈표 V-3〉 결손금 규정 비교

구분	우리나라	미국	캐나다	영국	독일	일본
결손금 통산 여부	타 소득과 통산 가능 ¹⁾	수동적 소득 외 소득과 통산 불가능	타 소득과 통산 가능	부동산소득 외 소득과 통산 불가능	타 소득과 통산 가능	타 소득과 통산 가능 ²⁾
결손금 이월기간	15년	기간 제한 없음	7년	기간 제한 없음	기간 제한 없음	3년

주: 1) 부동산임대업에서 발생한 결손금은 타 소득금액과 통산할 수 없으나 예외적으로 주거용 건물 임대업에서 발생한 결손금은 통산할 수 있음

2) 결손금과 상계할 수 있는 타 소득은 사업소득, 양도소득, 산림소득임

자료: 본문 참조하여 저자 작성

라. 비과세 및 과세특례

□ 우리나라는 주택임대소득과 관련하여 다음과 같은 비과세 및 과세특례 규정을 두고 있음

- 1주택 보유자의 주택임대소득에 대해 비과세함
 - 다만 고가주택(기준시가 12억원 초과 주택)과 국외 소재 주택은 과세대상에 포함함
- 간주임대료는 3주택 이상 소유자부터 과세하며 다음의 경우 과세 제외됨
 - 보증금등 합계액이 3억원을 초과하지 않는 경우
 - 보증금등 합계액에서 3억원을 초과한 금액의 40% 상당 금액
 - 법정 소형주택(전용면적 40㎡ 이하이면서 기준시가 2억원 이하인 주택)
 - 한편 2026년부터 2주택 이상 소유자에게도 간주임대료를 과세할 예정이며, 이때 기준시가 12억원 이하의 주택은 제외함
- 「조세특례제한법」 제96조에 따라 지방자치단체와 세무서에 사업자등록을 마친 임대사업자 등이 의무임대기간 및 임대료 증액 제한 요건을 준수하여 소형주택(국민주택규모 85㎡이면서 기준시가 6억원 이하인 주택)을 임대하는 경우, 임대호수 및 임대기간에 따라 소득세의 일정비율(20%~75%)만큼 차등 세액 감면함

- 영국에서 1주택자 또는 주된 주거용 주택에서 거주하고 있는 임차인이 거주주택의 일부를 임대하여 발생한 수입이 7,500파운드 이하(한화 약 12,684,000원²³⁴)이면 자동적으로 과세하지 않음
- 반면 주택임대수입이 7,500파운드를 초과하는 경우에는 납세자는 실제 필요경비 공제와 7,500파운드 일괄 공제 중 선택할 수 있음
 - 위 규정과 우리나라의 1주택자 비과세 규정과의 차이점은 다음과 같음
 - 우리나라는 임대인의 거주요건을 별도로 두고 있지 않음
 - 우리나라는 1주택 비과세 규정을 적용받기 위한 기준금액을 별도로 두고 있지 않지만 영국은 7,500파운드 금액을 기준으로 함
 - 위 규정과 우리나라의 소규모 주택임대소득 분리과세 특례 규정과의 차이점은 다음과 같음
 - 우리나라는 1주택자 요건과 임대인의 거주요건을 별도로 두고 있지 않음
 - 영국은 수입금액이 7,500파운드 이하인 경우 자동으로 비과세하나 우리나라는 수입금액 2천만원 내에서 과세 및 비과세 구간이 나뉨
 - 수입금액 1천만원 이하 구간에서 실질적으로 소득세가 영(0)으로 산출됨(미등록임대주택의 경우 4백만원까지 소득세가 산출되지 않음)
 - 수입금액 1천만원 초과 2천만원 이하 구간에서는 소득세가 산출됨(미등록임대주택의 경우 4백만원 초과 2천만원 이하까지 소득세가 산출됨)²³⁵
 - 우리나라는 수입이 2천만원 이하인 경우에만 분리과세 특례 규정을 적용하며 2천만원을 초과하는 경우 영국처럼 2천만원 일괄 공제와 실제 필요경비 공제 중 선택하여 차감하는 구조는 아님

234) 2024년 1월 31일 환율 1,691.28원 적용함

235) 분리과세 특례가 적용되는 수입금액 구간 중 최대금액인 2천만원에 대한 소득세 산출세액(「조세특례제한법」 제96조에 따른 세액감면 전)은 ① 등록임대주택의 경우 112만원(다른 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우 56만원)이며, ② 미등록임대주택의 경우 140만원(다른 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우 112만원)임(산출근거: ① 등록임대주택 112만원(=2천만원×(1-60%)×14%), 56만원(=2천만원×(1-60%)-4백만원)×14%) ② 미등록임대주택 140만원(=2천만원×(1-50%)×14%), 112만원(=2천만원×(1-50%)-2백만원)×14%)

- 독일에서 신축 임대주택을 건설 또는 취득하는 경우 특별 감가상각 규정을 적용할 수 있음
 - 기존 감가상각 규정에 추가하여 특별 감가상각률을 연 최대 5%(4년간 최대 20%)까지 적용할 수 있음

- 일본은 부동산 임대소득 활동을 통상 5동 또는 10실이란 형식적 기준으로 사업적 규모와 업무적 규모를 구분하여 다음과 같은 세무상 차이를 두고 있음
 - 사업적 규모로 주택을 임대하는 자가 기장 등 일정요건을 충족한 경우 고정자산 처분손실에 대해 전액 공제 가능하며, 회수 불능 임대료는 회수 불능이 된 연도에 필요경비로 산입할 수 있으며, 사업전종자(가족, 친족 등)에게 지급한 인건비를 경비로 인정받을 수 있음
 - 청색신고특별공제액 55만엔 적용이 가능하며 전자신고 시 65만엔까지 가능함
 - 업무적 규모(사업적 규모 이하)로 주택을 임대하는 자는 고정자산 처분손실에 대해 부동산임대소득을 한도로 공제 가능하며, 회수 불능 임대료는 대응하는 수입이 발생한 연도로 소급하여 공제할 수 있으며, 사업전종자 인건비는 필요경비로 인정받을 수 없음
 - 청색신고특별공제액은 10만엔 적용 가능함

〈표 V-4〉 비과세 및 과세특례 비교

국가	요건	효과			
우리나라	1주택 소유자 ¹⁾	1주택자의 주택임대소득에 대해 비과세함			
	3주택 이상 소유자의 보증금 3억원 미만 또는 3억원 초과분의 40% ²⁾	간주임대료 법정 산정식에 따라 과세할 소득 없음			
	전용면적 40㎡ 이하이고 기준시가 2억원 이하인 주택(법정 소형주택)	간주임대료 계산에 있어 주택 수 산정 시 제외			
	「조세특례제한법」 제96조 법정 임대인이 법정 임대주택을 임대하는 경우 ³⁾	1호 임대 시 주택임대소득에 대한 소득세의 30%(장기일반민간임대주택등 75%) 감면, 2호 이상 임대부터 20%(장기일반민간임대주택등 50%)			
영국	1주택자 또는 주된 주거용 주택에서 거주하는 임차인이 거주하는 주택의 일부를 임대하는 경우	주택임대 총수입금액 7,500파운드까지 과세하지 않음			
독일	신축 임대주택을 건설 또는 취득하는 경우 ⁴⁾	특별 감가상각 규정 적용 (특별 감가상각률 연 최대 5%, 총 최대 20%)			
일본	구분	고정자산 처분손실	회수 불능 임대료	사업전종자 급여	청색신고 특별공제
	사업적 규모 ⁵⁾ , 기장 등	전액 필요경비 인정	회수 불능된 연도에 공제	필요경비 인정	55만엔 (전자신고 시 65만엔)
	업무적 규모(사업적 규모 이하)	부동산소득을 한도로 필요경비 인정	대손 관련 수입의 발생 연도에서 공제	필요경비 인정 불가	10만엔

주: 1) 단 고가주택(기준시가 12억원 초과 주택)은 제외함

2) 2023년 세법개정에 따라 2026년부터 2주택 이상 소유자에게도 보증금등의 합계액이 3억원 이상인 경우 간주임대료를 과세 예정이지만 기준시가 12억원 이하의 주택은 주택 수 산정에서 제외함; 간주임대료 법정 산정식: (보증금등 - 3억원)의 적수×60%×1/365(366)×법정이자율 - 금융수익

3) 「조세특례제한법」 제96조에 따른 법정 임대인은 지방자치단체와 세무서에 사업자등록을 마친 임대사업자 등을 말하며 법정 임대주택은 국민주택규모 85㎡이면서 기준시가 6억원 이하인 주택을 말함

4) 지속가능 주택 인증, 면적당 건설·취득비용 한도 제한, 의무임대기간 준수 등 일정요건을 충족하여야 함

5) 사업적 규모는 소득세 기본통달에서 제시하는 객실 10실 또는 주택 5채 이상을 의미하나 실무적으로 실태에 따라 판단하므로 절대적인 기준은 아님

자료: 본문 참조하여 저자 작성

2. 시사점

가. 소득유형의 재분류 필요성 검토

- 우리나라는 현재 주택임대소득을 사업소득으로 구분하고 있음
 - 2009년 12월 31일 소득세법 개정 이전까지는 부동산임대소득이라는 별도의 소득으로 구분하여 종합소득에 포함하였으나 2010년 이후부터는 부동산임대소득이 사업소득으로 통합되었으며, 당시 개정 사유로는 ‘소득구분 간소화’를 들고 있음²³⁶⁾

- 주택임대소득을 사업소득으로 과세함으로써 제기되는 문제점은 우리나라는 주택임대소득이 소득세법상 사업소득으로 구분되어 있지만 과세 내용을 보면 마치 자산소득²³⁷⁾과 같이 과세하므로 과세체계가 모호하다는 것임²³⁸⁾
 - 또한 주택임대소득을 사업소득으로 과세하는 것은 주택을 공공재로 보지 않고 투자용 재화로 보는 것이므로, 국가가 주거안정성을 제공할 의무를 소홀히 하는 것이며 서민들의 주거 마련 기회가 없어지게 된다는 의견도 있음²³⁹⁾

- 조사 대상국가의 경우, 그 명칭은 국가별로 다양하지만 모두 수동소득 성격으로 규정하고 있고 개인의 임대소득을 원칙적으로 사업소득으로 구분하는 사례는 없음
 - 각 국가의 소득유형 명칭은, 일본과 영국은 부동산소득, 캐나다는 자산소득, 미국과 독일은 임대소득임

236) 삼일아이닷컴, 「국세 개정세법 해설: 2009년 간추린 개정세법(기획재정부, 2010.6)」, https://www.samili.com/tax/YearSebubHaesul.asp?idx_no=178, 검색일자: 2024. 1. 29.

237) 자산소득이란 근로 및 용역 등의 제공으로 얻은 소득이 아니고 단순히 자산 즉, 부동산, 주식, 현금 등의 소유에서 발생하는 부동산소득, 이자소득, 배당소득 등을 의미함

238) 정유석(2017), p. 283.; 이동식(2020), p. 99.

239) 김남욱(2015), p. 213.

- 미국은 포괄주의 과세방식으로 소득의 구분은 큰 의미가 없으며, 미국의 과세 체계에서는 소득의 성격을 능동소득, 수동소득, 포트폴리오소득으로 분류하고 있고, 이중 임대활동은 수동소득에 해당한다고 규정하고 있음
 - 수동소득은 임대활동 또는 실질적으로 참여하지 않는 무역 또는 사업활동에서 발생하는 것으로 정의함²⁴⁰⁾
 - OECD에서도 부동산임대소득은 수동소득으로 분류하고 있어 일반적으로 부동산 임대소득은 수동소득에 해당한다고 볼 수 있음²⁴¹⁾
- 따라서 소득세법상 소득구분과 과세체계의 불일치성을 해소하기 위하여 소득유형의 재분류 필요성이 검토되어야 함
- 임대활동의 경우, 임차인과의 계약 또는 임대부동산의 유지·관리 등의 활동이 필요하므로 사업활동에 해당된다고 판단할 여지는 있지만, 일반적인 사업활동에 비해 임대인의 활동이 비교적 적기 때문에 사업활동에 해당하지 않는다고 보는 견해가 지배적임
 - 따라서 주택임대활동을 그 규모와 관계없이 모두 부동산임대소득이라는 소득구분으로 재분류하거나 임대활동의 사업성 여부를 판단하여 사업소득과 부동산 임대소득으로 구분하여 과세하는 방안을 고려할 수 있음
 - 일부 선행연구에서도 다음과 같이 소득유형의 재분류 필요성을 제기하고 있음
 - 김남욱(2015)은 부동산임대소득 자체를 사업성이 있다고 인정하기 어려우므로 부동산소득으로 종합과세하고, 부동산임대소득이 사업성을 가진 경우에 한해 사업소득으로 과세하는 것이 합리적이며, 사업성 규모는 소득세법 시행령에 구체적으로 규정할 필요가 있다고 주장함²⁴²⁾

240) IRS, "Passive Activity and At-Risk Rules," 2022, p. 3.

241) OECD, "Standard for Automatic Exchange of Financial Account Information in Tax Matters, Second Edition," 2017, p. 196.

수동소득을 별도로 정의하고 있지만 수동소득으로 간주되어야 하는 목록을 열거하고 있고, 수동소득으로 간주되어야 할 목록에는 배당금, 이자, 임대료 및 로열티, 연금, 금융자산거래로 인한 이익, 외환이익 등이 있음

242) 김남욱(2015), p. 213.

- 이동식(2021)은 적극적인 수익창출활동이 수반되는 주택임대와 그렇지 않은 주택임대를 구별하는 것에 대한 검토 필요성을 주장함²⁴³⁾

- 그러나 부동산소득으로 종합과세하는 것이 사업소득으로 종합과세하는 것과 실질적인 차이가 크지 않다면 과거에 부동산임대소득에서 사업소득으로 통합한 것을 다시 되돌리는 법 개정의 필요성과 정당성이 부족한 면이 있음
 - 또한 사업성 판단 여부를 명확히 구분하기 어려워 행정상 불필요한 논란을 가중시킬 우려가 있고 세제 단순화 흐름에 오히려 역행하는 측면이 존재함
 - 따라서 현실적인 실익을 종합적으로 고려하는 가운데 소득유형 재분류 필요성을 최종 판단할 필요가 있음

나. 소규모 임대사업자 과세방법 개선

- 우리나라의 경우 사업소득은 다른 소득과 합산하여 종합과세하는 것을 원칙으로 하고 있지만, 주택임대소득은 사업소득에 해당하지만 총수입금액이 2천만원 이하인 자의 주택임대소득은 분리과세와 종합과세 중 선택하여 적용할 수 있음
 - 분리과세 예외 규정을 두게 된 배경을 보면, 2천만원 이하의 주택임대소득을 2014년부터 2018년까지 한시적으로 비과세 적용하다가, 2019년 이후 전면과세 됨에 따라 제도의 안정적인 정착을 위하여 분리과세를 선택할 수 있도록 한 것임²⁴⁴⁾
 - 이는 과세 초기의 조세저항을 줄이기 위한 정책이라 할 수 있음
- 소규모 주택임대소득자에 대한 과세방법의 선택 적용은 과세체계를 복잡하게 하고 납세자에게 혼란을 야기할 뿐만 아니라 다음과 같은 문제가 있음²⁴⁵⁾
 - 사업소득인 임대소득에 금융소득 과세방식이 혼용되어 있어 소득세 과세체계에 위배되며 분리과세를 적용할 합리적 근거가 부족함

243) 이동식(2021), p. 101.

244) 국회입법조사처, 『2022 국정감사 이슈분석 IV』, 2022. 8. 2. p. 277.

245) 국회입법조사처, 『2022 국정감사 이슈분석 IV』, 2022. 8. 2. pp. 278~279.

- 주택임대소득 외의 종합소득(근로소득 및 사업소득 등) 규모가 큰 고소득자의 세 부담을 감소시킴으로써 조세형평성을 저해하는 문제가 있음
 - 분리과세 기준을 넘지 않기 위하여 이면계약 등의 사회적 부작용이 발생할 수 있음
- 조사 대상국 모두 임대소득에 대해 일관되게 종합과세를 적용하고 소규모 임대사업자에 대한 별도의 과세방식을 적용한 사례는 없음
- 다만, 영국은 1주택자 또는 주된 주거용 주택에서 거주하는 임차인이 주택의 일부를 임대하는 경우 주택임대 총수입금액 7,500파운드까지 과세 제외하는 혜택을 부여함
 - 대상이 되는 임대부동산이 거주하는 부동산으로 상당히 제한적이라는 점에서 소규모 임대사업자에 해당한다고 볼 수 있음
 - 영국 외의 국가에서는 소규모 주택임대에 대한 혜택은 없음
- 분리과세의 선택 적용이 소규모 주택임대소득자에 대해 비과세에서 과세로 전환하는 과정에서 충격을 완화하기 위하여 도입된 것이라면, 임대소득 과세가 어느 정도 정착된 시기에는 종합과세로의 전환을 검토할 필요가 있음
- 여러 선행연구에서도 분리과세는 제도의 실효성 및 형평성 차원에서 불합리하며, 현행 세계상 사업소득으로 규정되어 있는 점과 형평과세의 실현 등을 고려하여 원칙적으로 종합과세 되어야 한다는 지적이 있음²⁴⁶⁾
 - 종합과세로 전환할 경우 소규모 임대사업자에 대한 세 부담 완화는 누진세율 적용으로 어느 정도 해결할 수 있다고 판단되나, 필요하다면 적정 수준의 공제를 허용하는 방안도 고려할 수 있음
 - 또한 종합과세로 전환 시, 분리과세와 달리 종합소득 신고의무에 따른 납세 행정 부담이 증가한다는 우려가 있으므로 납세 행정부담을 완화시킬 수 있는 보완 정책이 고려되어야 함

246) 노영훈·김준현·홍성열(2014), p. 61.; 김남욱(2015), p. 214.; 임언선(2016), p. 43.; 정유석(2017), p. 284.

- 한편, 현재의 분리과세를 유지할 경우, 현재 소규모 주택임대사업자 분리과세 시 과도하게 높은 필요경비율을 적용함으로써 과세의 실효성을 저하시키는 문제가 있으므로 이에 대한 검토가 필요함
 - 현재 소득세법상 경비율(단순경비율)은 일반주택임대가 42.6%, 장기임대공동주택이 61.6%²⁴⁷⁾인데, 이는 공공성을 고려하여 장기임대에 대해 일반임대보다 높은 경비율을 적용하는 것이므로, 분리과세에 대하여 60%(미등록 시 50%)의 필요 경비율을 적용하는 것은 과도하게 높은 편임
 - 또한 소규모임대사업자의 경우 사업소득보다 자산소득 성격에 가깝다는 점을 고려할 때 현재의 경비율은 과도한 면이 있으므로, 현재의 일반주택임대에 적용되는 단순경비율보다 낮은 수준의 경비율 적용이 고려되어야 함

다. 주택 수에 따른 과세차별 해소

- 우리나라는 임대유형 및 보유주택 수에 따라 과세대상을 달리 정하고 있음
 - 원칙적으로 월세 임대료의 경우, 2주택부터 과세대상으로 하고 보증금에 대한 간주임대료는 3주택부터 과세대상으로 하고 있음
 - 예외적으로, 월세 임대료의 경우 1주택이라도 기준시가 12억원 초과 시 과세하며, 보증금의 경우 3주택인 경우라도 보증금 합계가 3억원 이하이면 과세 제외함

247) 고가주택임대는 37.4%, 장기임대다가구주택은 59.2%임

〈표 V-5〉 임대유형 및 보유주택 수에 따른 과세대상 범위

보유주택 수	과세대상	
	임대료(월세)	간주임대료(보증금) ¹⁾
1주택	과세 제외 (기준시가 12억 초과 주택은 과세)	과세 제외
2주택	과세	과세 제외 ²⁾
3주택 이상	과세	보증금 합계가 3억 이하이면 과세 제외, 3억 초과면 과세

주: 1) 주거용 면적 40㎡ 이하면서 기준시가 2억원 이하 주택은 간주임대료 산정에서 제외
 2) 2026년부터 2주택(기준시가 12억원 이하 주택은 주택 수 산정에서 제외) 이상부터 과세
 자료: 본문 참조하여 저자 작성

- 주택 수에 따른 차별적 과세는 소득세 과세원칙인 응능부담의 원칙에 위배되는 문제가 있음
 - 소득세는 벌어들인 소득을 담세력으로 하여 부과하는 세목인 만큼 담세력이 같다면 동일한 세금을 부담하는 것이 과세원칙에 부합하지만, 현행 제도에 따르면 동일한 주택임대소득이 발생한 경우라도 주택 수에 따라 세부담액이 달라짐
 - 예를 들어, 10억짜리 1주택을 월세로 임대하는 경우에는 소득세가 비과세되나 5억짜리 2주택을 월세로 임대하는 경우에는 소득세가 과세됨
- 주요국의 사례에서도 주택 수에 따라 임대소득 과세대상을 달리 규정하는 사례는 없음
 - 조사 대상국 모두 주택 수에 따른 차별적 과세규정이 없고 1주택 보유자인 경우라도 임대소득이 발생하면 모두 과세대상에 포함됨
- 따라서 응능부담의 원칙을 실현하기 위하여, 주택 수에 따른 차별적 과세를 배제하고 납세자에게 귀속되는 임대소득 총수입금액을 기준으로 과세할 수 있도록 개선할 필요가 있음

라. 결손금 공제 범위 조정

- 우리나라는 주택이 아닌 부동산임대업에서 발생한 결손금은 다른 사업소득에서 공제할 수 없지만, 주택임대소득에서 발생한 결손금은 다른 소득금액에서 공제 가능함
 - 종전에는 주택임대소득도 부동산임대업과 동일하게 부동산임대소득 내에서만 통산이 가능하였으나, 2014년 소득세법 개정으로 주택임대사업에서 발생한 결손금은 다른 소득과 통산할 수 있게 되었음

- 외국의 사례를 보면, 미국은 수동적 소득과의 통산을 허용하고 영국은 부동산 임대소득과의 통산만 허용함
 - 한편 일본, 캐나다, 독일은 타 소득과의 통산을 허용하고 있음
 - 캐나다의 경우 시장가치 이하로 임대하면서 발생한 결손금은 공제할 수 없음

- 주택임대소득의 결손금을 타 소득과 통산할지의 여부는 임대소득의 성격을 어떻게 볼 것인지와 관련이 있고, 현재 우리나라는 소득세법상 주택임대소득을 사업소득으로 구분하고 있어 임대사업에서 발생한 손실을 다른 소득과 통산하는 것은 과세체계상 문제는 없어 보임
 - 그러나 임대소득의 성격이 수동적 성격에 가깝다는 점과 현재 우리나라에서도 주택 외 부동산의 임대소득은 임대소득 내에서만 통산이 허용된다는 점을 고려할 때, 상가 등 타 부동산과의 형평성 제고를 위하여 부동산 임대소득에 한해 통산을 허용하는 것을 고려할 필요가 있음
 - 다른 부동산에 비해 주택에 부여되는 과도한 조세혜택은 투자자들이 주택이라는 상품에 집중되어 오히려 주택시장에 좋지 않은 영향을 줄 수 있으므로 조세제도가 경제적 선택을 왜곡하지 않도록 개선할 필요가 있음²⁴⁸⁾

248) 이동식(2021)의 연구에서도, 주택임대소득 결손금의 타 소득과의 통산은 민간임대주택 활성화를 위하여 허용한 것이지만, 이는 부동산 투자를 조장할 수 있으므로 과세혜택 축소 차원에서 결손금 통산제도의 재검토 필요성을 제기하고 있음(이동식(2021), p. 101.)

마. 비과세 범위 조정을 통한 과세효율성 제고

- 우리나라는 주택임대소득의 산출 과정에서 다음과 같이 다양한 비과세를 허용하고 있음
 - 12억원 미만의 1주택자에 대한 임대소득은 비과세함
 - 전세임대의 간주임대료 산정 시 3주택 미만 소유하면서 보증금 등의 합계액이 3억원 이하인 경우 간주임대료 계산에서 제외하고, 추가로 3억원을 초과하는 보증금의 40%도 간주임대료 계산에서 제외함
 - 2026년부터 12억원 이하 주택은 2주택 미만 소유하면서 보증금 등의 합계액이 3억원 이하인 경우 과세 제외될 예정임
 - 민간임대주택에 대한 과세가 소액임차인에게 전가되는 것을 우려하여 법정 소형 주택은 임대보증금 과세대상에서 제외함
 - 법정 소형주택이란 전용 40㎡이면서 기준시가 2억원 이하인 주택임

- 각기 다른 취지로 여러 가지 비과세를 적용하다 보니 산출 과정이 복잡하고 비과세의 근거가 부족하며 과세의 효율성도 저해하는 문제가 있음
 - 1주택자의 주택임대소득 비과세는 1세대 1주택 양도소득 비과세와 유사한 취지로 도입되었을 가능성이 있지만, 그 취지에 있어 정당성이 부족함
 - 1주택에 대한 양도소득 비과세는 “국민의 주거생활의 안정과 거주 이전의 자유를 보장²⁴⁹⁾”하려는데 그 목적이 있지만 임대소득 비과세는 합리적인 근거가 부족함
 - 주택임대소득의 경우에는 3주택 이상에 대해 과세하다가 2주택 이상으로 과세대상을 변경하면서 그 취지로 단순히 ‘주택임대소득에 대한 과세강화’를 들고 있음²⁵⁰⁾

249) 대법원 1993.1.19. 선고 92누12988 판결

250) 2006년 2월 9일 「소득세법 시행령」 제8조의2 제1항 개정

- 간주임대료 산정 시 보증금 3억 공제 및 추가 40% 공제는 실질적인 세부담이 지나치게 낮아지는 문제가 있음
- 법정 소형주택의 임대보증금을 과세대상 주택 수에서 제외하는 것은 소액임차인 보호 측면에서 그 취지는 의미가 있지만, 최소한의 자기자본으로 과도하게 많은 주택을 매수하여 사회적 문제를 야기할 수 있음
 - 이는 보유기간 동안 임대소득에 대한 세금 부담이 없으므로 과도한 레버리지를 통한 투자 수단으로서의 주택 매입을 유인하는 것이므로, 소형주택이라는 이유로 과세 제외하는 것은 바람직하지 않은 면이 있음
- 조사 대상국의 경우 주택의 규모나 가격 등을 기준으로 과세대상에서 제외하는 규정은 없음
- 주요국의 사례를 볼 때, 우리나라에서 과도하게 비과세 범위를 인정하고 있다고 판단되므로, 현재 다양하게 적용되는 각종 비과세 범위를 적절하게 조정하여 통합된 임대소득을 계산한 후, 일정 금액을 공제하는 방식으로 과세의 효율성을 제고할 필요가 있음
 - 특히, 간주임대료 산정 시 법정 소형주택을 주택 수 산정에서 배제하는 것은 임대소득세 과세가 임차인의 부담으로 전가되는 것을 방지하려는 긍정적 취지이나, 더 많은 사회적 부작용을 야기할 수 있으므로 법정 소형주택도 주택 수에 포함하여 간주임대료를 산정하는 것이 바람직하며, 이로 인해 임차인의 부담이 증가하는 부분은 다른 재정정책을 통해 지원하는 방안을 고려하여야 함
 - 3주택 이상 보유 시 간주임대료 과세는 2023년 세법개정을 통해 2026년부터 2주택 이상 보유자도 과세하도록 개정되어 월세임대와 과세형평성 문제가 어느 정도 해소될 예정이나, 12억 이하 주택은 주택 수에서 제외하고 있어 여전히 형평성 문제가 있으므로 향후 과세대상 범위는 월세임대와 전세임대를 동일하게 할 필요가 있음
 - 즉, 주택보유 수나 임대유형에 관계없이 임대소득 규모에 따라 공평한 과세가 이루어지도록 전반적인 비과세 범위 조정에 대한 검토가 필요함

참고문헌

- 국세청, 연도별 『개정세법 해설』.
- _____, 『2022 국세통계연보(I)』, 2022.
- _____, 『2022년 귀속 기준경비율·단순경비율』, 2023.
- 국세청·행정안전부, 『2023 주택과 세금』, 2023.
- 국토교통부, 『2022 주택업무편람』, 2022.
- _____, 「2022년도 주거실태조사 결과 발표」, 보도자료, 2023. 12. 22.
- 국회입법조사처, 『2022 국정감사 이슈분석 IV』, 2022.
- 국회예산정책처, 『2023년 개정세법 심의 결과 및 주요 내용』, 2023.
- 기획재정부·법무부·안전행정부·국토교통부·금융위원회, 「서민·중산층 주거안정을 위한 주택임대차시장 선진화 방안」, 2014.
- 김남욱, 「주택임대소득에 대한 과세의 법적문제와 개선방안」, 『토지공법연구』 제72집, 2015.
- 김우철, 『주택임대소득에 대한 과세합리화 방안 연구』, 국회예산정책처, 2016.
- _____, 「주택임대소득 과세체계의 주요쟁점과 개선방향」, 『재정학연구』 제2권 제1호, 2018.
- 김유찬·이유향, 『주요국의 조세제도-독일편』, 한국조세재정연구원, 2009.
- 김유찬·김진영, 「최근 정부의 주택임대차정책 평가와 임대소득 과세를 통한 주거급여 지원 방안 연구」, 『조세연구』, 제14권 제3집, 2014.
- 노영훈, 『공유경제시대에서의 조세정책적 과제: 숙박공유를 중심으로』, 한국조세재정연구원, 2017.
- 노영훈·김준현·홍성열, 『주요국의 주택임대소득 과세 관련 비교 연구』, 한국조세재정연구원, 2014.

- 박은철, 「‘이젠 임차가구의 주거권 보장할 때’ 법·제도 고치고 사회주택도 늘려야 - 독일 주택시장·정책이 서울시에 주는 시사점 -」, 서울연구원, 2015.
- 이동식, 「주요국 주택임대소득 과세제도의 시사점」, 『법학논고』 제73집, 경북대학교 법학연구원, 2021.
- 이준봉, 『주요국의 조세제도-캐나다편』, 한국조세재정연구원, 2013.
- 임언선, 『주택임대소득 과세제도에 대한 쟁점과 향후과제』, 국회입법조사처, 2016.
- 장경석, 「OECD 자가점유율 통계와 시사점」, 『국제통계 동향과 분석』 제7호, 국회입법조사처, 2020.
- 장기용, 「전·월세 임대소득 과세제도의 개선방안에 관한 연구」, 『부동산학보』, 2015.
- 전병목·이철인, 『노동소득과 자산소득의 과세 형평성에 관한 연구』, 한국조세재정연구원, 2019.
- 정유석, 「최근 주택임대소득 과세 개정에 따른 세부담과 과세형평성에 대한 연구」, 『국제회계연구』 제73집, 2017.
- 최원, 「독일 세법상 원천징수제도에 있어서 국가와 원천납세의무자 간의 법률관계 - 근로 소득세를 중심으로 -」, 『조세연구』 제14권 제1집, 한국조세연구포럼, 2014.
- 통계청, 「2020 인구주택총조사 표본 집계 결과」, 보도자료, 2021. 12. 24.
- _____, 「행정자료를 활용한 2022년 주택소유통계 결과」, 보도자료, 2023. 11. 14
- _____, 『2024년 한국표준산업분류』, 2024.
- 한국조세재정연구원, 『주요국의 소득세제도 제1권』, 2019.
- _____, 『주요국의 소득세제도 제2권』, 2020.
- Birk·Desens·Tappe, Steuerrecht, 21. Auflage, C.F.Mueller, 2018.
- Government of Canada, Rental Income, 2022.
- HM Treasury, “Rent a room relief: summary of responses,” 2018.
- IRS, Residential Rental Property, Publication 527, 2023.
- OECD, “Standard for Automatic Exchange of Financial Account Information in Tax Matters, Second Edition,” 2017.

〈사이트〉

국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr/>
 국세법령정보센터, <https://taxlaw.nts.go.kr/>
 국세청, <https://www.nts.go.kr/>
 국세통계포털, <https://tasis.nts.go.kr/>
 국토교통부, <https://www.molit.go.kr/>
 렌트홈, <https://www.renthome.go.kr/>
 삼일아이닷컴, <https://www.samili.com/>
 통계청, <https://kostat.go.kr/>
 미국 국세청(IRS), <https://www.irs.gov/>
 일본 국세청, <https://www.nta.go.jp/>
 캐나다 정부(Government of Canada), <https://www.canada.ca>
 독일 연방 재무부, <https://www.bundesfinanzministerium.de/>
 독일 국가법령정보센터, <https://www.gesetze-im-internet.de/>
 독일 세무정보 DB, <https://www.haufe.de/>
 영국 정부, <https://www.gov.uk/>
 自營百科, <https://jiei.com/>
 三井不動産リアルティ, <https://www.rehouse.co.jp/>
 稅務研究会, <https://www.zeiken.co.jp/>
 稅理士法人広島パートナーズ, <http://www.hp-tax.com/>
 Croner-i Navigate, <https://library.croneri.co.uk/>
 NWB Datenbank, <https://datenbank.nwb.de/>
 Finanztip, <https://www.finanztip.de/>
 HAUFE, <https://www.haufe.de/>
 steuern.de, <https://www.steuern.de/>
 IBFD, <https://research.ibfd.org/>
 LegalPath, <https://legalpath.co.uk/>

L&B YOSIDA, <https://www.yoshida-zeimu.jp/>

NOLO, <https://www.nolo.com/>

Money Forward, https://biz.moneyforward.com/tax_return/basic/50677/

Turbotax, <https://turbotax.intuit.ca/t>

VLH, <https://www.vlh.de/>

세법연구 23-07
주요국의 주택임대소득 과세제도 연구

발 행 2023년 12월 29일
저 자 최인혁 · 송은주 · 박하영
발행인 김재진
발행처 한국조세재정연구원
30147 세종특별자치시 시청대로 336
TEL: 044-414-2114(대) www.kipf.re.kr
등 록 1993. 7. 15. 제2014-24호
조판 및 인쇄 미래기획
© 한국조세재정연구원 2023 ISBN 979-11-6655-287-8

* 잘못 만들어진 책은 바꾸어 드립니다.



주요국의 주택임대소득 과세제도 연구

kipf 한국조세재정연구원

30147 세종특별자치시 시청대로 336
TEL: 044-414-2114 www.kipf.re.kr



9 791166 552878 93320
ISBN 979-11-6655-287-8