

발 간 등 록 번 호

11-1210000-000578-14

국세행정 역량강화 TF

일 잘하는 정부
더 편안한 국민



연말정산 주택자금·월세액 공제의 이해

2024. 11.



국세청 원천세과

머리말

어려운 경제 여건 속에서도 성실히 납세의무를 이행해 주시고, 국세행정에 많은 관심과 협조를 보내 주신 근로자와 원천징수 의무자(회사) 여러분께 진심으로 감사의 말씀을 드립니다.

금년에는 약 2천만 명이 연말정산을 하였으며 이 중에서 주택자금 공제 및 월세액 공제를 받은 근로자는 약 385만 명으로 전년 보다 23만 명이 늘어나는 등 매년 증가 추세를 보이고 있습니다.

이에 따라 세법도 서민·중산층의 주거안정 및 주거비 세부담이 완화되도록 개정되어 왔습니다.

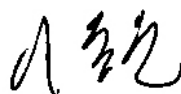
특히, 2024년 귀속부터 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 요건 완화 및 한도 상향, 주택마련저축 소득공제 한도 상향, 월세액 세액공제 대상자의 소득 기준 및 공제한도 상향 등 무주택 근로자의 주택 마련을 위해 적극적인 세정 지원을 하고 있습니다.

이번에 책자를 발간하면서 최신 개정세법과 예규를 꼼꼼하게 반영 하고, 납세자 문의가 많았던 주요 상담사례를 수록하여 주택자금·월세액 공제를 처음 접하는 납세자의 이해도를 높이는데 중점을 두고 제작하였습니다.

본 책자가 주택자금·월세액 공제에 대한 궁금증을 해소하고 원천징수 의무 이행에 유용한 참고자료로 활용되어, 여러분의 성실신고·납부에 도움이 되기를 바랍니다.

2024년 11월

법인납세국장



CONTENTS 차례

I.	주택임차차입금 원리금 상환액 소득공제	1
II.	장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제	7
III.	월세액 세액공제	19
IV.	주요해석	23
V.	질의 및 답변	35
VI.	관련 서식	65



I

주택임차차입금 원리금
상환액 소득공제

I

주택임차차입금 원리금 상환액 소득공제

- ◆ 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 세대의 세대주(일정 요건의 세대원 및 외국인 포함)로서 근로소득이 있는 거주자(일용근로자 제외)가 국민주택규모의 주택을 임차하기 위하여 대출기관 또는 대부업자가 아닌 거주자로부터 일정한 요건을 갖춘 주택임차자금을 차입하여 원리금을 상환하는 경우에는 그 금액의 100분의 40에 해당하는 금액을 해당 과세기간의 근로소득금액에서 공제한다.(소법52④, 소령112)

1. 공제대상자

(1) 근로소득이 있는 거주자로서 과세기간 종료일 현재 무주택 세대의 세대주

- 세대주가 주택임차차입금 원리금상환액, 장기주택저당차입금 이자상환액 및 주택청약종합저축 공제를 받지 아니하는 경우에는 근로소득이 있는 세대원

(2) 근로소득이 있는 외국인으로 다음 요건을 모두 갖춘 거주자

- 「출입국관리법」에 따라 등록한 외국인 또는 「재외동포법」에 따라 국내거소신고를 한 외국국적 동포로서
- 해당 외국인의 배우자, 생계를 같이하는 외국인(그 배우자 포함)의 직계존비속(그 배우자 포함) 및 형제자매가 주택임차차입금 원리금상환액, 장기주택저당차입금 이자상환액 및 주택청약종합저축 공제를 받지 않았을 것

※ 2021.1.1. 이후 주택임차차입금 원리금 상환액, 장기주택저당차입금 이자상환액, 월세액을 지급하는 분부터 일정 요건의 외국인 근로자도 적용대상에 추가

(3) 대부업 등을 경영하지 아니하는 거주자로부터 차입한 경우에는 해당 과세기간의 총급여액이 5천만원 이하인 사람만 해당한다.

참고 주택자금공제

종 류	관련규정	주택규모제한	비 고
주택임차차입금 원리금 상환액	소법52④	국민주택규모	주거용 오피스텔 포함 ¹⁾
장기주택저당차입금 이자상환액	소법52⑤	제한없음 ²⁾	주거용 오피스텔 제외

1) 2013.8.13. 이후 최초로 원리금 상환액을 지급하는 분부터 적용하며, 국민주택규모에 해당하는 주거용 오피스텔을 말함

2) 2024.1.1. 이후 차입하는 분부터 국민주택규모를 초과하는 주택도 공제 가능

❏ 세대와 세대주(소법 §52⑤ 1호, 소령 §112①)

- 세대에는 거주자와 그 배우자(생계를 같이하는 경우 포함), 거주자와 같은 주소·거소에서 생계를 같이 하는 거주자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자들 포함) 및 형제자매를 모두 포함한다.
- 세대주 여부의 판정은 과세기간 종료일 현재의 상황에 따른다.
- 단독 세대주도 가능하며, 외국인 근로자의 경우에는 세대주 및 세대원이 될 수 없음

❏ 국민주택규모의 주택(소법 §52⑤ 1호, 소령 §112③)

- 「주택법」에 따른 국민주택규모의 주택으로 세대당 주거전용면적이 85㎡ (수도권정비계획법 제2조 제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 100㎡)이하이고 그 부수되는 토지가 다음의 면적 이하인 상시 주거용 주택 및 그 부수토지를 말한다. 이 경우 해당 주택이 다가구주택이면 가구당 전용면적을 기준으로 한다.
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조에 따른 도시지역의 토지 : 건물정착면적의 5배
 - 그 밖의 토지 : 건물정착면적의 10배

2. 공제금액

원리금 상환금액의 40%를 근로소득금액에서 공제하되, 주택마련저축 공제금액과 주택임차차입금 원리금 상환액 공제금액의 합계액이 400만원을 초과하는 경우 그 초과하는 금액은 없는 것으로 한다.

주택임차차입금 원리금 상환액 = MIN(㉠, ㉡)

- ㉠ 주택마련저축 납입액 × 40% + 주택임차차입금 원리금 상환금액 × 40%
- ㉡ 연 400만원

3. 차임금의 종류

구 분	차임금 요건
대출기관으로부터 차입한 자금	<ul style="list-style-type: none"> • 영 별표1의2(참고 1)에 따른 대출기관에서 차입한 자금으로서 아래의 요건을 모두 갖춘 차임금 <ul style="list-style-type: none"> ① 임대차계약증서의 입주일과 주민등록표 등본의 전입일(소득령 제112조 제5항에 따른 외국인의 경우 외국인등록표의 체류지 등록일 또는 국내거소신고증의 거소신고일) 중 빠른 날부터 전후 3개월 이내에 차입한 자금. 다만, 2014.2.21.이후 지급분부터는 아래의 차임금을 포함한다. <ul style="list-style-type: none"> - 임대차계약을 연장하거나 갱신하면서 차입하는 경우에는 임대차계약 연장일 또는 갱신일부터 전후 3개월 이내에 차입한 자금 - 주택임차자금 차임금의 원리금 상환액에 대한 소득공제를 받고 있던 사람이 다른 주택으로 이주하는 경우에는 이주하기 전 주택의 입주일과 전입일 등 중 빠른 날부터 전후 3개월 이내에 차입한 자금 ② 대출기관에서 임대인의 계좌로 직접 입금될 것
대부업 등을 경영하지 아니하는 거주자로부터 차입한 자금	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 과세기간 총급여액이 5천만원 이하인 자가 대부업 등을 경영하지 아니하는 거주자로부터 차입한 자금으로서 아래의 요건을 모두 갖춘 차임금 <ul style="list-style-type: none"> ① 임대차계약증서의 입주일과 전입일 등 중 빠른 날부터 전후 1개월 이내에 차입한 자금. 다만, 2014.2.21.이후 지급분부터는 아래의 차임금을 포함한다. <ul style="list-style-type: none"> - 임대차계약을 연장하거나 갱신하면서 차입하는 경우에는 임대차계약 연장일 또는 갱신일부터 전후 1개월 이내에 차입한 자금 - 주택임차자금 차임금의 원리금 상환액에 대한 소득공제를 받고 있던 사람이 다른 주택으로 이주하는 경우에는 이주하기 전 주택의 입주일과 전입일 등 중 빠른 날부터 전후 1개월 이내에 차입한 자금 ② 기획재정부령으로 정하는 이자율보다 낮은 이자율(참고 2)로 차입한 자금이 아닐 것

참고 1 주택임차자금의 대출기관(소령 별표1의2)

- 가. 한국은행·한국산업은행·한국수출입은행·중소기업은행 및 「은행법」에 따른 은행
- 나. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행과 그 중앙회
- 다. 「농업협동조합법」에 따른 농업협동조합과 그 중앙회
- 라. 「수산업협동조합법」에 따른 수산업협동조합과 그 중앙회
- 마. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합과 그 중앙회
- 바. 「새마을금고법」에 따른 금고와 그 연합회
- 사. 「보험업법」에 따른 보험회사
- 아. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서
- 자. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사
- 차. 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사
- 카. 「여신전문금융업법」에 따른 여신전문금융회사
- 타. 「국가보훈부와 그 소속기관 직제」 제2조 제2항에 따른 지방보훈청 및 보훈지청

참고 2 거주자로부터 차입한 자금(2010.1.1. 이후 차입하여 상환하는 분부터 적용)

■ 기획재정부령으로 정하는 이자율 연혁(소칙 §57)

귀속 연도	2012	2013. 2.23.~	2014. 3.15.~	2015. 3.13.~	2016. 3.16.~	2017. 3.10.~	2018. 3.21.~	2019. 3.20.~	2020. 3.13.~	2021. 3.16.~	2023. 3.20.~	2024. 3.22.~
이자율	4.0%	3.4%	2.9%	2.5%	1.8%	1.6%	1.8%	2.1%	1.8%	1.2%	2.9%	3.5%

■ 차입 또는 상환시점에 따른 요건

차입·상환 시점	요 건
2010.1.1.~2011.12.31.	총급여액이 3천만원 이하이고 배우자(소득여부 불문)나 공제대상 부양가족이 있는 근로자
2012.1.1.이후 상환	총급여액이 5천만원 이하인 근로자

II

장기주택저당차입금
이자상환액 소득공제

II

장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제

- ◆ 근로소득자로서 주택을 소유하지 아니하거나 1주택을 보유한 세대의 세대주(일정 요건의 세대원 및 외국인 포함)가 취득 당시 기준시가 6억원 이하인 주택을 취득하기 위하여 그 주택에 저당권을 설정하고 금융회사 등 또는 주택도시보증법에 따른 주택도시보증기금으로부터 차입한 장기주택저당차입금의 이자를 지급하였을 때에는 해당 과세기간에 지급한 이자상환액은 일정 한도 내에서 그 과세기간의 근로소득금액에서 공제할 수 있다(소법§52⑤,⑥ 소령§112)

1. 공제대상자

(1) 근로소득이 있는 거주자(일용근로자 제외)로서 주택을 소유하지 아니하거나 1주택을 보유한 세대의 세대주

- 세대주 여부의 판정은 과세기간 종료일 현재의 상황에 따르며, 세대 구성원이 보유한 주택을 포함하여 과세기간 종료일 현재 2주택 이상을 보유한 경우에는 적용하지 아니한다.
- 세대주에 대해서는 실제 거주 여부와 관계없이 적용하며, 단독세대주도 공제 가능하다.

(2) 아래의 요건을 모두 갖춘 세대원

- 세대주가 근로소득이 없거나 근로소득이 있더라도 주택임차차입금 원리금상환액, 장기주택저당차입금 이자상환액 및 주택청약종합저축 공제를 받지 아니하는 경우로서,
- 근로소득이 있는 세대원이
- 세대원 본인 명의의 주택에 대하여
 - ※ 세대주인 남편이 공제를 받지 아니하였다고 해서 “남편 소유주택”에 대한 공제를 세대원인 아내가 받을 수 있는 것은 아니다.
- 세대주 요건 외의 다른 공제요건을 모두 갖추고
- 세대원 본인이 해당 주택에 실제 거주하는 경우

(3) 근로소득이 있는 외국인으로 다음 요건을 모두 갖춘 거주자

- 「출입국관리법」에 따라 등록한 외국인 또는 「재외동포법」에 따라 국내거소신고를 한 외국국적 동포로서
- 해당 외국인의 배우자, 생계를 같이하는 외국인(그 배우자 포함)의 직계존비속(그 배우자 포함) 및 형제자매가 주택임차차입금 원리금상환액, 장기주택저당차입금 이자상환액 및 주택청약종합저축 공제를 받지 않았을 것

※ 2021.1.1. 이후 주택임차차입금 원리금 상환액, 장기주택저당차입금 이자상환액, 월세액을 지급하는 분부터 일정 요건의 외국인 근로자도 적용대상에 추가

2. 공제대상 주택 : 취득당시 기준시가 6억원 이하인 주택

- 주택에 대한 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 개별주택가격 및 공동주택가격이 공시되기 전에 차입한 경우에는 차입일 이후 같은 법에 따라 최초로 공시된 가격을 해당 주택의 기준시가로 본다

적용시기	주택 규모	취득당시 기준시가
2024.1.1.이후 취득	규모제한 없음	6억원*
2019.1.1.이후 차입	규모제한 없음	5억원
2014.1.1.~2018.12.31.차입	규모제한 없음	4억원
2013.12.31.이전 차입	국민주택규모의 주택	3억원

* [세법개정] 2024.1.1.이후 취득하는 분부터 기준시가 5억원 → 6억원으로 상향

- 세대 구성원이 보유한 주택을 포함하여 과세기간 종료일 현재 2주택 이상을 보유한 경우에는 적용하지 아니한다.
- 과세기간 중에 2주택 이상이라도 과세기간 종료일 현재 1주택이면 공제 가능

참고 장기주택저당차입금 적용시 주택 수의 계산(집행 52-112-1)

- ① 주택 수의 범위에는 세대 구성원의 무허가주택을 포함한다.
- ② 상속으로 여러 사람이 공동으로 소유하는 1주택이 있는 경우 해당 공동상속주택은 상속 지분이 가장 큰 상속인이 주택을 소유한 것으로 보아 장기주택저당차입금 등 주택자금공제 여부를 판단한다. 이 경우 상속지분이 가장 큰 상속인이 2인 이상인 때에는 해당 주택에 거주하는 자, 최연장자의 순서에 따라 해당 거주자가 그 공동상속주택을 소유한 것으로 보아 공제가능 여부를 판단한다.

- ③ 동일자에 1주택을 취득·양도한 경우에는 1주택을 양도한 후 다른 1주택을 취득한 것으로 보아 장기주택저당차입금 규정을 적용한다.
- ④ 판매목적의 주택을 소유하는 경우 해당 주택은 주택수에 포함한다.
- ⑤ 다가구주택은 단독주택으로 보아 국민주택규모를 판단한다. 다만, 다가구주택이 구분 등기된 경우에는 각각을 1개의 주택으로 보고 가구당 전용면적을 기준으로 소득공제 여부를 판단한다.

참고 ■ 상속주택의 장기주택저당차입금 공제 해당 여부(집행 52-112-1)

- 아버지가 장기주택저당차입금 이자상환액공제를 받고 있다가 사망하여 아들이 주택 및 장기주택저당차입금을 상속받는 경우, 상속시점에서 아들이 장기주택저당차입금 이자상환액공제 대상자에 해당되고 동 차입금이 공제요건을 충족하는 경우에는 아들이 상속받은 장기주택저당차입금은 공제대상 차입금에 포함한다.

3. 공제대상 차입금 요건

(1) 다음의 요건을 모두 갖춘 차입금을 말하며, 해당 요건을 충족하지 못하는 경우에는 그 사유가 발생한 날부터 공제규정을 적용하지 않는다(소령§112⑧)

- ① 주택소유권이전등기일, 보존등기일부터 3월 이내에 차입할 것
- ② 장기주택저당차입금의 채무자가 당해 저당권이 설정된 주택의 소유자일 것

- 주택의 전 소유자가 해당 주택에 저당권을 설정하고 차입한 장기주택저당차입금에 대한 채무를 양수인이 주택 취득과 함께 인수한 경우
 - 주택의 전 소유자가 해당 차입금을 최초로 차입한 때를 기준으로 상환기간을 계산
 - 소유권이전등기일, 보존등기일부터 3월 이내 차입 요건은 적용하지 않는다. (소령§112⑪)
 - 주택양수인이 주택을 취득할 당시 주택의 기준시가가 6억원을 초과하는 경우에는 장기주택저당차입금으로 보지 않는다.(소령§112⑭)
- 타인 명의 주택이나 타인 명의 차입금에 대한 장기주택저당차입금 이자상환액을 근로자 본인이 공제받을 수 없다.

(2) (1)의 요건에도 불구하고 장기주택저당차입금으로 보는 경우

- ① 「조세특례제한법」 제99조에 따른 양도소득세의 감면대상 신축주택을 최초로 취득하는 자가 금융회사 등 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금으로부터 차입한 차입금으로 해당 주택을 취득하기 위하여 차입한 사실이 확인되는 경우

참고 ▶ 신축주택(조특법§99① 1호, 2호)

㉠ 자기 건설 신축주택(조특법 §99① 1호)

자기가 건설한 주택(주택법에 의한 주택조합 또는 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비산업조합을 통하여 조합원이 취득하는 주택 포함)으로서 1998년 5월 22일부터 1999년 6월 30일까지의 기간(국민주택의 경우에는 1998년 5월 22일부터 1999년 12월 31일까지)사이에 사용승인 또는 사용검사(임시사용승인 포함)를 받은 주택

㉡ 주택건설업자로부터 최초로 분양받은 주택(조특법§99① 2호)

주택건설사업자로부터 취득하는 주택으로서 1998년 5월 22일부터 1999년 6월 30일까지의 기간(국민주택의 경우에는 1998년 5월 22일부터 1999년 12월 31일까지)내에 주택건설업자와 최초로 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 자가 취득하는 주택(주택법에 의한 주택조합 또는 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비사업조합을 통하여 취득하는 주택으로서 일정요건을 갖춘 주택 포함) 다만, 매매계약일 현재 다른 자가 입주한 사실이 있거나 신축주택 취득기간 중 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 사실이 있는 주택을 제외

- ② 당초 공제요건을 모두 충족한 장기주택저당차입금의 차입자가 해당 금융회사 등 내에서 또는 다른 금융회사 등으로 장기주택저당차입금을 이전하는 경우 (소령§112⑩ 2호)
- 해당 금융회사 등 또는 다른 금융회사 등이 기존의 장기주택저당차입금을 잔액을 직접 상환하고 해당 주택에 저당권을 설정하는 형태로 차입금을 이전하거나,



- 해당 금융회사 등 또는 다른 금융회사 등이 기존의 장기주택저당차입금을 잔액을 즉시 상환하고 해당 주택에 저당권을 설정하는 형태로 차입금을 이전하는 경우에 적용



- 해당 차입금은 상환기간이 15년 이상이어야 하며,
 - 상환기간은 기존의 장기주택저당차입금을 최초로 차입한 날을 기준으로 계산함
 - 다른 금융회사 등으로 3회 이상 대환하는 경우에도 소득공제 가능
- ※ 다만, 최초 장기주택저당차입금의 잔액을 한도로 소득공제(원천세과-187, 2012.4.10.)

※ 대환 시 신규차입금에 대한 이자상환액 중 소득공제 대상금액

$$\text{신규차입금 이자상환액} \times \left[\frac{\text{기존차입금 원금 잔액}}{\text{신규차입한 금액}}, \text{한도 100\%} \right]$$

- ③ 주택양수자가 금융회사 등 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금으로부터 주택 양도자의 주택을 담보로 차입금의 상환기간이 15년 이상인 차입금을 차입한 후 즉시 소유권을 주택양수자에게로 이전하는 경우(소령 §112⑩ 3호)
- ④ 당초에 공제요건을 충족하였으나 그 상환기간이 15년 미만인 차입금을
 - 상환기간을 15년 이상으로 연장하거나, 해당 주택에 저당권을 설정하고 상환기간을 15년 이상으로 하여 신규로 차입한 차입금으로 기존 차입금을 상환하고, 연장 또는 신규 차입 당시 기준시가 또는 주택분양권의 가격이 각각 6억원 이하인 경우(소령§112⑩ 4호)
 - (1)의 ①요건을 적용할 때에는 신규 차입금에 대하여는 기존 차입금의 최초 차입일을 기준으로 하여 등기일부터 3월 이내에 차입했는지 여부를 판단한다.
 - 기존 차입금의 잔액을 한도로 함
- ⑤ 「조세특례제한법」 제98조의3에 따른 양도소득세 과세특례대상 주택을 2009년 2월 12일부터 2010년 2월 11일까지의 기간 중에 최초로 취득하는 자가 해당 주택을

취득하기 위하여 금융회사 등 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금으로부터 차입한 차입금으로서 상환기간이 5년 이상인 경우. 이 경우 해당 차입금은 제8항 제2호 및 제3호의 요건을 충족하여야 한다(소령112⑩ 5호)

- ⑥ 무주택 세대주가 6억원 이하인 주택분양권 등을 취득하고 주택완공시 장기주택저당차입금으로 전환할 것을 조건으로 차입(조건변경을 통한 경우도 포함)한 금액 (소법§52⑤ 4호)

구 분	가 격
주택분양권 (조합입주권 제외)	분양가격
조합입주권	(청산금을 납부한 경우) 기존건물과 그 부수토지의 평가액 + 납부한 청산금 (청산금을 지급받은 경우) 기존건물과 그 부수토지의 평가액 + 지급받은 청산금

- 무주택자의 세대주가 「주택법」에 따른 사업계획승인을 받아 건설되는 주택 (「주택법」에 따른 주택조합 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업조합의 조합원이 취득하는 주택 또는 그 조합을 통하여 취득하는 주택 포함)을 취득할 수 있는 권리로서 가격이 6억원 이하인 일반 주택분양권 또는 조합원입주권을 취득하고, 그 주택을 취득하기 위하여 주택완공시 장기주택저당차입금으로 전환할 것을 조건으로 금융회사 등 또는 주택도시기금으로부터 차입한 금액
- 주택완공 전에 해당 차입금의 차입조건을 그 주택완공시 장기주택저당차입금으로 전환할 것을 조건으로 변경하는 경우를 포함한다.
- 차입일(차입조건 변경일)부터 그 주택의 소유권보존등기일까지 그 차입금을 장기주택저당차입금으로 본다
- 주택분양권을 둘 이상 보유하게 된 경우에는 그 보유기간이 속하는 과세기간에는 공제받지 못한다.

(3) (1)의 요건과 상관없이 장기주택저당차입금으로 보지 않는 경우

법률 제5584호 「조세감면규제법개정법률」로 개정되기 전의 「조세감면규제법」 제92조의4에 따른 주택자금차입금이자에 대한 세액공제를 받는 자에 대하여는 해당 과세기간에 있어서는 해당 주택취득과 관련된 차입금은 소득세법 시행령 제112조 제8항에도 불구하고 장기주택저당차입금으로 보지 않는다(소령§112⑫)

4. 소득공제 적용

- 장기주택저당차입금의 차입자와 주택명의자에 따른 공제여부

주택 소유자	차입자	공제 여부
근로자	근로자	○
근로자	배우자 등	×
배우자 등	근로자	×
근로자와 배우자	근로자	○
근로자	근로자와 타인 공동	△*
근로자와 타인 공동	근로자와 타인 공동	

* 근로자 채무부담부분에 해당하는 이자상환액만 공제. 단, 별도 약정이 없는 경우 공동차입자간 채무분담비율이 균등한 것으로 봄

5. 공제금액 및 한도액

- 해당 과세기간에 지급한 이자상환액을 해당 과세기간의 근로소득금액에서 공제한다. 다만, 장기주택저당차입금 이자상환액 공제금액과 주택임차차입금 원리금 상환금액 및 주택마련저축 공제금액의 합계액이 아래 금액을 초과하는 경우 그 초과하는 금액은 없는 것으로 한다(2015.1.1.이후 차입하는 분부터 적용)

장기주택저당차입금 조건	한도액
상환기간이 15년 이상	800만원
상환기간이 10년 이상 고정금리 or 비거치식 분할상환	600만원
상환기간이 15년 이상 고정금리 or 비거치식 분할상환	1,800만원
상환기간이 15년 이상 고정금리 and 비거치식 분할상환	2,000만원

※ [세법개정] 2024.1.1.이후 이자상환액을 지급하는 분부터 공제한도 상향

● 고정금리방식과 비거치식 분할상환방식

차입금 유형	차입금 상환방식
고정금리 방식	차입금의 70% 이상을 고정금리(5년 이상의 기간 단위로 금리를 변경하는 경우를 포함)이자로 지급하는 경우
비거치식 분할상환 방식	차입일이 속하는 과세기간의 다음 과세기간부터 차입금 상환기간의 말일이 속하는 과세기간까지 매년 차입금의 70% 이상을 분할상환하는 경우(상환기간 연수 중 1년 미만의 기간은 1년으로 함)

● 주택자금공제 한도액

공제종류	공제금액(한도액)	
㉠ 장기주택저당 차입금이자상환액	이자상환액 전액	※ 전체 (㉠+㉡+㉢) 한도액 ㉠이 2012.1.1. 이후 차입·상환기간 연장인 경우 - 상환기간 10년~15년(고정금리or비거치식분할상환) : 600만원 - 상환기간 15년 이상(기타) : 800만원 - 상환기간 15년 이상(고정금리or비거치식분할상환) : 1,800만원 - 상환기간 15년 이상(고정금리+비거치식분할상환) : 2,000만원 ㉠이 2012.1.1.이전 차입·상환기간 연장인 경우 - 상환기간 15년 미만 : 600만원 - 상환기간 15년 ~ 29년 : 1,000만원 - 상환기간 30년 이상 : 1,500만원 - 상환기간 15년 이상(고정금리or비거치식분할상환) : 1,800만원 - 상환기간 15년 이상(고정금리+비거치식분할상환) : 2,000만원
㉡ 주택임차차입금 원리금상환액	원리금 상환액 × 40%	
㉢ 주택마련저축 납입액	저축 납입액 × 40%	
		공제한도 : Min(㉠, ㉡) ① : ㉡+㉢ ② : 400만원

참고 장기주택저당차입금 개정연혁

■ 장기주택저당차입금의 상환기간 및 3월내 차입, 공제한도 연혁

구 분	상환기간	3월내 차입	공제한도
2000.10.31. 이전 차입분	규정없음	규정없음	300만원
2000.11.1.~ 2003.12.31.	10년 이상 (거치기간 포함)	3월내 차입	600만원
2004.1.1.이후 차입분	15년 이상 (거치기간 3년이하에 한하며 거치기간 포함)	3월내 차입	1,000만원
2009.1.1.이후 상환분	15년 이상 (거치기간 제한없음)	3월내 차입	1,000만원 (1,500만원)
2012.1.1.이후 차입·만기연장	15년 이상	3월내 차입	500만원 (1,500만원)
2015.1.1.이후 차입분	10년 이상 (고정금리 or 비거치식 분할상환)	3월내 차입	500만원 (300,1500,1800)
2024.1.1.이후 상환분	10년 이상 (고정금리 or 비거치식 분할상환)	3월내 차입	600만원 (800,1800,2000)

6. 제출증명서류

- ②~⑤에 해당하는 서류를 제출하고 그 이후 변동사항이 없는 경우에는 그 다음 과세기간 분부터는 해당 서류를 제출하지 아니할 수 있다.(소칙 §58④호, ③)

① 장기주택저당차입금 이자상환증명서

- 홈택스에서 소득공제증명서류를 출력하여 원천징수의무자에게 제출할 수 있음
 - ※ 홈택스 자료는 금융기관에서 제공한 이자상환액을 단순히 보여주지만 하는 것이므로, 근로자 스스로 소득공제 요건을 검토하여 공제대상에 해당하는 경우에만 신청하여야 한다.

② 주민등록표등본

- ③ 주택의 가액 또는 주택분양권의 가격을 확인할 수 있는 다음의 서류 중 하나
(2006.1.1. 이후 차입금인 경우)와 건물등기부등본 또는 분양계약서 사본
 - 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행규칙」 제13조 및 제16조에 따라 시장·군수·구청장이 발행하는 개별주택가격확인서와 공동주택가격확인서
 - 주택의 가액 또는 주택분양권의 가격을 확인할 수 있는 국세청장이 고시하는 서류
- ④ 조특법 제99조 신축주택 관련 차입금을 상환하는 경우
 - 자기가 건설한 주택(주택조합 또는 정비사업조합의 조합원이 취득한 주택 포함) : 사용승인서 또는 사용검사서(임시사용승인서 포함) 사본
 - 주택건설업자가 건설한 주택 : 주택매매계약서 사본, 계약금을 납부한 사실을 입증할 수 있는 서류, 조특법 제99조제1항제2호 단서에 해당하지 아니함을 확인하는 주택건설사업자의 확인서
- ⑤ 이전하거나 연장하는 경우 : 기존 및 신규 차입금의 대출계약서 사본



월세액 세액공제



III

월세액 세액공제

- ◆ 무주택 세대의 세대주(일정 요건의 세대원 및 외국인 포함)로서 근로소득이 있는 거주자(일용근로자 제외)가 국민주택규모의 주택(주거용 오피스텔, 고시원 포함)을 임차하기 위하여 지급하는 월세액(1,000만원 한도)의 15%(17%)에 해당하는 금액을 해당 과세기간의 종합소득산출세액에서 공제한다(조특법§ 95의2)

1. 공제대상자

(1) 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 세대의 세대주

- 세대주가 월세액 세액공제, 주택마련저축공제, 주택임차차입금 원리금 상환액 및 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 적용받지 않은 경우에는 세대의 구성원
- 세대에는 거주자와 그 배우자(생계를 달리하는 경우 포함), 거주자와 같은 주소·거소에서 생계를 같이 하는 거주자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자 포함) 및 형제자매들 모두 포함
- 총급여액이 8천만원 이하 근로소득자(종합소득금액 7천만원 초과자 제외)
- ※ [세법개정] '24.1.1.이후 개시하는 과세연도분부터 총급여 7천만원 → 8천만원(종합소득금액 6천만원 → 7천만원)으로 상향

(2) 근로소득이 있는 외국인으로 다음 요건을 모두 갖춘 거주자

- 「출입국관리법」에 따라 등록한 외국인 또는 「재외동포법」에 따라 국내거소신고한 외국국적 동포로서
- 해당 외국인의 배우자, 생계를 같이하는 외국인(그 배우자 포함)의 직계존비속(그 배우자 포함) 및 형제자매가 주택임차차입금 원리금상환액, 장기주택저당차입금 이자상환액 및 주택청약종합저축 공제를 받지 않았을 것
- ※ 2021.1.1. 이후 주택임차차입금 원리금 상환액, 장기주택저당차입금 이자상환액, 월세액을 지급하는 분부터 일정 요건의 외국인 근로자도 적용대상에 추가

2. 세액공제요건

- 국민주택규모의 주택(주거용 오피스텔, 고시원 포함)이거나 기준시가 4억원 이하인 주택을 임차하기 위하여 지급하는 월세액(사글세 포함)으로서 임대차계약증서의 주소지와 주민등록표상의 주소지가 같을 것
 - 소득공제를 받고자 하는 근로자가 임대차계약증서의 주소지로 전입하여 주민등록표등본 상 주소지와 임대차계약증서의 주소지와 동일한 경우에 공제 가능
 - 2017년 부터 해당 거주자 또는 해당 거주자의 기본공제대상자가 임대차계약을 체결하였을 것
- 2014년 부터 확정일자를 받지 않더라도 세액공제 가능
- 외국인의 경우에는 임대차계약증서의 주소지와 「출입국관리법」에 따라 등록된 국내 체류지 또는 「재외동포법」에 따라 신고한 국내거소가 같을 것

3. 세액공제 대상금액 및 한도

- 해당 과세기간에 지급한 월세액의 15%(17%)에 해당하는 금액을 해당 과세기간의 종합소득산출세액에서 공제한다.

$$\text{월세액} = \frac{\text{해당 과세기간의 임차일 수}}{\text{계약기간에 해당하는 일수}} \times \frac{\text{주택임차기간 중 지급해야 할 월세액의 합계액}}{\text{월세액의 합계액}}$$

- 월세액 세액공제를 받은 월세 금액은 현금영수증 발급을 통한 신용카드 등 사용금액 소득공제를 적용받을 수 없음
- 월세액 세액공제를 받지 못하는 근로자(총급여 요건 미충족 등)는 신용카드 등 사용금액 소득공제를 적용받을 수 있음
- 해당 월세액이 1,000만원을 초과하는 경우 그 초과하는 금액은 없는 것으로 한다.
※ [세법개정] '24.1.1.이후 개시하는 과세연도분부터 한도 750만원 → 1천만원

4. 제출증명서류

- 임대차계약증서 사본
- 주민등록표등본
- 현금영수증, 계좌이체 영수증 및 무통장입금증 등 주택임대인에게 월세액으로 지급하였음을 증명할 수 있는 서류

IV

주요해석

IV

주요해석

01

금융기관이 주택임차자금 차입금을 착오로 임차인의 계좌로 입금시켰다가 이를 회수하여 임대인의 계좌로 입금시킨 경우 원리금 상환액 소득공제 해당 여부

■ 사실관계

- 주택 임차계약시 임차한 전세자금은 임대인 계좌로 바로 송금한다는 은행직원의 완료 통보를 기다리던 중 차입금이 본인의 계좌로 입금되어 은행에 확인해 보니 임대인이 계좌번호를 잘못 기재하여 임차인의 계좌로 송금되었다며 같은 날 금융기관이 회수하여 임대인 계좌로 송금함

■ 관련법령

- ❖ 법 제52조 제4항 본문에서 “대통령령으로 정하는 주택임차자금 차입금”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 차입금을 말한다. (소령 §112④)
 1. 별표 1의2에 따른 대출기관으로부터 차입한 자금으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 것
 - 나, 차입금이 별표 1의2에 따른 대출기관에서 임대인의 계좌로 직접 입금될 것

■ 해석사례 (서면-2018-법령해석소득-0835, '19.4.26.)

「소득세법 시행령」 제112조 제4항 제1호 나목을 적용함에 있어 금융기관이 주택임차자금 차입금을 임차인의 계좌로 입금시켰다가 금융기관이 이를 회수하여 임대인의 계좌로 직접 송금한 것은 대출기관에서 임대인의 계좌로 직접 입금한 것에 해당하는 것임

02

증여로 주택의 지분 취득 후 장기주택저당차입금 차입시 이자상환액 소득공제 가능 여부

■ 사실관계

- 주택(아파트)을 배우자와 공동명의로 50:50으로 소유중인 상태에서
 - 배우자 지분 1% 또는 50%를 증여받아 소유권을 변경하여 주택담보대출을 실행할 예정이며,
 - 증여로 주택의 지분을 취득하고 장기주택저당차입금을 차입한 경우, 해당 장기주택저당차입금의 이자상환액이 소득세법 제52조 제5항에 규정된 소득공제 대상에 해당하는지 여부

■ 관련법령

- ◆ 근로소득이 있는 거주자로서 주택을 소유하지 아니하거나 1주택을 보유한 세대의 세대주가 취득 당시 제99조 제1항에 따른 주택의 기준시가가 6억원 이하인 주택을 취득하기 위하여 그 주택에 저당권을 설정하고 금융회사 등 또는 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증금으로부터 차입한 대통령령으로 정하는 장기주택저당차입금의 이자를 지급하였을 때에는 해당 과세기간에 지급한 이자상환액을 다음 각 호의 기준에 따라 그 과세기간의 근로소득금액에서 공제한다. ~ (소법 §52⑤)
- ◆ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증여재산에 대해서는 이 법에 따라 증여세를 부과한다.(상증법 §4①)
 - 1.무상으로 이전받은 재산 또는 이익

■ 해석사례

(서면-2023-법규소득-0931, '24.7.9.)

「상속세 및 증여세법」 제4조 제1항 제1호에 따라 취득한 주택에 저당권을 설정하고 차입금을 차입하는 경우 해당 차입금은 「소득세법」 제52조 제5항 본문에서 정하는 장기주택저당차입금에 해당하지 않는 것임

03

장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제를 위한 비거치식 분할상환방식의 판단기준

■ 사실관계

- 주택담보대출로 차입한 장기주택저당차입금의 대출약정사항은 소득세법 시행령에서 규정한 비거치식 분할상환방식에 해당하지 않으나,
 - 대출약정사항 보다 많은 금액을 상환하여 비거치식 분할상환방식의 금액*을 충족함
- * 차입금(원금)의 100분의 70/상환기간 연수

■ 관련법령

- ◆ “대통령령으로 정하는 비거치식 분할상환 방식”이란 차입일이 속하는 과세기간의 다음 과세기간부터 차입금 상환기간의 말일이 속하는 과세기간까지 매년 다음 계산식에 따른 금액 이상의 차입금을 상환하는 경우를 말한다. 이 경우 상환기간 연수 중 1년 미만의 기간은 1년으로 본다. (소득령§112⑨ 후단)

차입금의 100분의 70

상환기간 연수

■ 해석사례 (서면-2024-법규소득-0151, '24.6.27.)

「소득세법」 제52조 제6항에 따른 “비거치식 분할상환”이란 같은 법 시행령 제112조 제9항에 따라 차입일이 속하는 과세기간의 다음 과세기간부터 차입금 상환기간의 말일이 속하는 과세기간까지 매년 “차입금의 100분의 70/상환기간 연수”이상의 차입금을 상환하는 경우를 의미하는 것임

- 대출약정사항에 따라 해당 과세기간에 상환금액이 미충족되는 경우 소득세법 시행령에 규정된 차입금(원금)의 100분의 70을 상환하여 요건을 충족한다면 해당 과세기간은 장기주택저당차입금 소득공제를 적용받을 수 있음

04

차입자가 다른 금융기관으로부터 대출받아 기존 대출을 상환하는 경우에 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 적용 여부

■ 사실관계

- 주택담보대출을 이용하여 근로소득 연말정산 시 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 혜택을 받던 자로,
 - 금리가 더 저렴한 「인터넷전문은행 설립 및 운영에 관한 특별법」에 따른 인터넷 전문은행인 쟁점은행 대출상품으로 대환하고자 하는 바, 쟁점은행의 대환대출방식은 대출신청자의 계좌로 대출금을 입금한 후 대출자가 기존은행의 대출을 상환하는 방식임

■ 관련법령

- ◆ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 차입금은 제8항에도 불구하고 법 제52조 제5항 각 호 외의 부분 본문에 따른 “대통령령으로 정하는 장기주택저당차입금”으로 본다. 다만, 제2호 또는 제4호에 해당하는 경우에는 기존의 차입금의 잔액을 한도로 한다.(소령 §112⑩)
- 2. 제8항에 따른 장기주택저당차입금의 차입자가 해당 금융회사 등 내에서 또는 다른 금융회사 등으로 장기주택저당차입금을 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 방식으로 이전하는 경우. 이 경우 해당 차입금의 상환기간은 15년 이상이어야 하며, 상환기간을 계산할 때에는 기존의 장기주택저당차입금을 최초로 차입한 날을 기준으로 한다.
 - 가. 해당 금융회사 등 또는 다른 금융회사 등이 기존의 장기주택저당차입금의 잔액을 직접 상환하고 해당 주택에 저당권을 설정하는 형태로 장기주택저당차입금을 이전하는 방식
 - 나. 해당 차입자가 신규로 차입한 장기주택저당차입금으로 기존의 장기주택저당차입금의 잔액을 즉시 상환하고 해당 주택에 저당권을 설정하는 형태로 장기주택저당차입금을 이전하는 방식
- ☞ (개정) '24.2.29. 시행령 개정하여 즉시 상환하는 경우에도 장기주택저당차입금 으로 봄

■ 해석사례

(기획재정부 소득세제과-6, '24.1.3.)

장기주택저당차입금 차입자가 해당 주택에 저당권을 설정하여 다른 금융기관으로부터 차입한 장기주택저당차입금으로 기존 금융기관의 장기주택저당차입금을 즉시 상환하는 경우에도 소득세법 시행령 제112조 제10항 제2호에 해당하는 것임

05

주택분양권에 대한 장기주택저당금 이자상환액 소득공제

I 사실관계

- '23.2월 「소득세법」 제52조 제5항 제4호에 해당하는 장기주택저당차입금에 대한 이자를 시행사가 대위변제하고 주택 완공시 이를 지급하기로 하는 아파트분양권을 취득하였으나,
 - 시행사가 자금부족으로 이자후불제 혜택이 중단되어 '23.3월부터 3개월간 직접 은행에 이자를 납부하였고, 주택이 완공되어 '23.6월부터는 특별보금자리론을 이용하여 장기주택저당차입금으로 전환함

I 관련법령

- ◆ 근로소득이 있는 거주자로서 주택을 소유하지 아니하거나 1주택을 보유한 세대의 세대주(세대주가 이 항, 제4항 및 「조세특례제한법」 제87조제2항에 따른 공제를 받지 아니하는 경우에는 세대의 구성원 중 근로소득이 있는 자를 말하며, 대통령령으로 정하는 외국인을 포함한다)가 취득 당시 제99조 제1항에 따른 주택의 기준시가가 6억원 이하인 주택을 취득하기 위하여 ~ (소법 §52⑤)
4. 무주택자인 세대주가 「주택법」에 따른 사업계획의 승인을 받아 건설되는 주택 (「주택법」에 따른 주택조합 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업조합의 조합원이 취득하는 주택 또는 그 조합을 통하여 취득하는 주택을 포함한다. 이하 이 호에서 같다)을 취득할 수 있는 권리(이하 이 호에서 “주택분양권”이라 한다)로서 대통령령으로 정하는 가격이 6억원 이하인 권리를 취득하고 ~ 중략 ~그 주택의 소유권보존등기일까지 그 차입금을 장기주택저당차입금으로 본다. 다만, 거주자가 주택분양권을 둘 이상 보유하게 된 경우에는 그 보유기간이 속하는 과세기간에는 적용하지 아니한다.

I 해석사례

(사전-2024-법규소득-0032, '24.6.26.)

「소득세법」 제52조 제5항 제4호에 따른 장기주택저당차입금에 대한 이자를 무주택자인 세대주가 지급한 경우에는 해당 과세기간에 지급한 이자상환액을 같은 법 같은 조에 따른 한도액의 범위 내에서 해당 과세기간의 근로소득금액에서 공제할 수 있는 것임

06

월세액 세액공제시 임차주택 기준시가 판단기준

■ 사실관계

- 국민주택규모를 초과하는 주택을 '21.00.00.부터 '23.00.00.까지 2년간 임차한 자로서,
 - 해당 주택의 기준시가는 '21년 2억 4천만원, '22년 2억 9천만원, '23년 4억 1천만원으로 산정됨

■ 관련법령

- ◆ 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 대통령령으로 정하는 세대의 세대주(세대주가 이 항, 제87조제2항 및 「소득세법」 제52조 제4항·제5항에 따른 공제를 받지 아니하는 경우에는 세대의 구성원을 말하며, 대통령령으로 정하는 외국인을 포함한다)로서 해당 과세기간의 총급여액이 8천만원 이하인 ~ 중략 ~ 해당 과세기간의 종합소득산출세액에서 공제한다.(조특법 §95의2①)
- ◆ 법 제95조의2제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 월세액”이란 다음 각 호의 요건을 충족하는 주택(「주택법 시행령」 제4조제4호에 따른 오피스텔 및 「건축법 시행령」 별표1 제4호 거목에 따른 고시원업의 시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 임차하기 위하여 지급하는 월세액(사글세액을 포함한다. 이하 이 조에서 “월세액”이라 한다)을 말한다.(조특령 §95②)
 1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택이거나 기준시가 4억원 이하인 주택일 것. 이 경우 해당 주택이 다가구주택이면 가구당 전용면적을 기준으로 한다.

■ 해석사례

(서면-2023-법규소득-2540, '24.4.30.)

「조세특례제한법 시행령」 제95조 제2항 제1호의 적용상 주택의 기준시가가 4억원을 초과하는지 여부는 임대차계약 체결일을 기준으로 판단하는 것임

07

임대차계약증서와 주민등록표등본의 주소지가 서로 다른 경우 월세액 세액공제 적용 여부

I 사실관계

- '22.00.00. 경남 △△시 소재 주택 임대차 계약을 맺고 해당 주택의 소재지에서 실 거주하고 있으나,
 - 이전 거주지(경기도 □□시)에서 전세보증금 반환소송을 진행하게 되어 현 거주지에 전입신고를 하지 못하다 '23.00.00. 소송결과에 따른 전세보증금 반환이 완료되어 '23.00.00. 현 거주지에 전입신고 함

I 관련법령

- ◆ 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 대통령령으로 정하는 세대의 세대주(세대주가 이 항, 제87조제2항 및 「소득세법」 제52조 제4항·제5항에 따른 공제를 받지 아니하는 경우에는 세대의 구성원을 말하며, 대통령령으로 정하는 외국인을 포함한다)로서 해당 과세기간의 총급여액이 8천만원 이하인 ~ 중략 ~ 해당 과세기간의 종합소득산출세액에서 공제한다.(조특법 §95의2①)

I 해석사례

(서면-2023-법규소득-1355, '23.11.7.)

「조세특례제한법 시행령」 제95조의2에 따른 월세액 세액공제는 임대차계약증서의 주소지와 주민등록표 등본의 주소지가 같은 것 등 법정된 요건을 충족하는 주택을 임차하기 위하여 지급하는 월세액에 대하여 적용되는 것임

08

경락 배당금에서 미지급 월세액을 공제하는 경우 월세액 세액공제 적용 여부

■ 사실관계

- 「조세특례제한법」 제95조의2의 조건을 모두 충족하여 지급한 월세액에 대해 세액공제를 적용받던 중 임대차 목적물인 주택에 대한 강제집행절차가 개시되자 월세액의 지급을 중단하였고,
 - 이후 해당 주택에 대한 매각절차가 종결됨에 따라 질의인은 임대보증금 중 미지급 월세액을 공제한 나머지 금액을 배당받음

■ 관련법령

- ◆ 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 대통령령으로 정하는 세대의 세대주(세대주가 이 항, 제87조제2항 및 「소득세법」 제52조 제4항·제5항에 따른 공제를 받지 아니하는 경우에는 세대의 구성원을 말하며, 대통령령으로 정하는 외국인을 포함한다)로서 해당 과세기간의 총급여액이 8천만원 이하인 ~ 중략 ~ 해당 과세기간의 종합소득산출세액에서 공제한다.(조특법 §95의2①)

■ 해석사례 (사전-2021-법령해석소득-1120, '21.11.25.)

보증금이 수수된 주택에 대한 강제집행절차에 따른 배당에서 임차인이 연체한 월세액 상당액을 공제한 보증금을 수령한 경우에도 「조세특례제한법」 제95조의2에 규정된 요건을 충족하는 경우에는 월세액에 대한 세액공제를 적용받을 수 있는 것임

09

세대구분형 공동주택 임차인이 월세액 세액공제를 받기 위한 임차주택 판단기준

I 사실관계

- 세대구분형 공동주택(이하 “쟁점주택”) 중 일부 공간을 월세 ○○만원(보증금 별도)에 임차한 자로, 세대주로 전입신고함
 - 세대구분형 공동주택은 각 세대별로 별도의 생활공간, 화장실 및 출입구(현관)을 갖추고 있으나, 세대별 구분 등기는 불가능하고 쟁점주택 전체의 주거전용면적은 국민주택규모(85㎡)를 초과하나 임차한 부분의 주거전용면적은 국민주택규모 이하임

I 관련법령

- ◆ 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 대통령령으로 정하는 세대의 세대주(세대주가 이 항, 제87조제2항 및 「소득세법」 제52조 제4항·제5항에 따른 공제를 받지 아니하는 경우에는 세대의 구성원을 말하며, 대통령령으로 정하는 외국인을 포함한다)로서 해당 과세기간의 총급여액이 8천만원 이하인 ~ 중략 ~ 해당 과세기간의 종합소득산출세액에서 공제한다.(조특법 §95의2①)
- ◆ 법 제95조의2제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 월세액”이란 다음 각 호의 요건을 충족하는 주택(「주택법 시행령」 제4조제4호에 따른 오피스텔 및 「건축법 시행령」 별표1 제4호 거목에 따른 고시원업의 시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 임차하기 위하여 지급하는 월세액(사글세액을 포함한다. 이하 이 조에서 “월세액”이라 한다)을 말한다.(조특령 §95②)
 1. 「주택법」 제2조 제6호에 따른 국민주택규모의 주택이거나 기준시가 4억원 이하인 주택일 것. 이 경우 해당 주택이 다가구주택이면 가구당 전용면적을 기준으로 한다.

I 해석사례

(기획재정부 소득세제과-433, '23.5.19.)

임차인이 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 공간을 임차한 경우 「조세특례제한법 시행령」 제95조 제2항 제1호에 따른 국민주택규모의 주택 여부는 임차한 부분에 해당하는 전용면적을 기준으로 판단하는 것임



질의 및 답변

주택임차차입금 원리금 상환액 소득공제



Q1

주택을 취득할 수 있는 권리(분양권 등)를 보유하고 있는 경우 주택임차차입금 원리금 상환액 공제가 가능한지?

- 예, 주택을 취득할 수 있는 권리는 주택의 범위에 포함하지 않습니다.

(서면인터넷방문상담1팀-1740, 2007.12.26.)



Q2

주거용 오피스텔만 보유하고 있는 근로자의 경우 주택임차차입금 원리금 상환액 공제의 적용이 가능한지?

- 예, 주거용 오피스텔은 주택법상 주택에 포함되지 않습니다.



Q3

주소지가 다른 별도 세대인 배우자가 주택을 소유하고 있는 경우 본인은 주택임차차입금 원리금 상환액 공제를 받을 수 있는지?

- 안됩니다. 주택임차차입금 원리금 상환액 공제를 적용받기 위해서는 과세기간 종료일(12.31.) 현재 무주택 세대의 세대주이어야 합니다.

이 때, 배우자는 주소지를 달리하여도 동일한 세대로 보기 때문에 배우자가 주택을 소유하고 있는 경우 무주택 세대주의 요건을 충족하지 못하므로 주택임차차입금 원리금 상환액 공제 적용대상자가 아닙니다.



Q4

주택을 형님과 공동으로 매입하여 소유하고 있고, 그 주택이 본인이 세대주인 세대의 유리한 주택인 경우에 주택임차차입금 원리금 상환액 공제를 적용받을 수 있는지?

- 안됩니다. 주택을 공동으로 소유하고 있는 경우에는 공동소유자가 각각 1주택을 소유하고 있는 것으로 보기 때문에 무주택 세대에 해당하지 않습니다.

(서면인터넷방문상담1팀-1501, 2005.12.8.)



Q5

공동으로 소유하고 있는 상속주택(본인 지분 60%, 동생 지분 40%)이 있는 경우 주택임차차입금 원리금 상환액 공제를 받을 수 있는지?

- 안됩니다. 상속주택은 지분이 가장 큰 상속인이 주택을 소유하고 있는 것으로 봅니다. 따라서 무주택 세대에 해당하지 않습니다.

(소득세법 집행기준 52-112-1)

※ 상속주택의 주택 소유자 판단

- 1) 상속지분이 가장 큰 자
- 2) 상속지분이 가장 큰 상속인이 2인 이상인 경우
 - ① 당해 주택에 거주하는 자
 - ② 최연장자



Q6

주택임차차입금 원리금 상환액 공제에서 다가구주택을 임차한 경우 국민주택규모의 판단은 어떻게 하는지?

- 가구당 전용면적을 기준으로 국민주택 규모 여부를 판단합니다.



Q7

주거용 오피스텔을 임차하면서 전세자금 대출을 받은 경우 주택임차차입금 원리금 상환액 공제가 가능한지?

- 예, 주거용 오피스텔을 임차하기 위해 임차자금을 차입하고 주택임차차입금의 원리금 상환액을 지급하는 경우에도 소득공제 받을 수 있습니다.



Q8

주택을 임차한지 3개월이 경과한 후 은행에서 대출을 받은 경우 주택임차차입금 원리금 상환액 공제를 적용받을 수 있는지?

- 안됩니다. 주택임차차입금 원리금 상환액에 대한 소득공제를 받기 위해 대출기관으로부터 차입한 차입금은 임대차 계약증서의 입주일과 주민등록표 등본의 전입일 중 빠른 날부터 전후 3개월 이내에 차입한 자금이어야 그 원리금 상환액에 대해 공제받을 수 있습니다.

(소득세법 시행령 제112조 제④항 제1호 가목)



Q9

주택전세자금을 마련하기 위해 은행에서 대출을 받아 본인의 계좌로 이체한 후 그 금액을 다시 임대인에게 입금한 경우 주택임차차입금 원리금 상환액 공제가 가능한지?

- 안됩니다. 주택임차차입금 원리금 상환에 대한 소득공제를 적용받기 위해서는 은행에서 임대인의 계좌로 직접 입금되어야 하는 것으로, 은행에서 대출금을 받아 본인의 계좌로 입금하였다가 다시 임대인의 계좌로 이체한 경우에는 법정 요건을 충족하지 못하여 소득공제를 받을 수 없습니다.

(소득세법 시행령 제112조 제④항 제1호 나목)



Q10

임대차계약을 갱신하면서 추가로 전세자금을 대출받는 경우에도 주택임차차입금 원리금 상환액 공제가 가능한지?

- 예, 임대차계약을 연장하거나 갱신하면서 차입하는 경우에도 공제가능합니다. 다만, 금융기관 차입시 임대차계약 연장일 또는 갱신일로부터 전후 3개월 (대부업을 영위하지 않는 개인으로부터 차입시 1개월) 이내에 차입하는 요건을 충족하여야 합니다.

(소득세법 시행령 제112조 제④항 제1호 가목)



Q11

대출기관으로부터 차입한 주택임차자금으로 거주한 후 전세 재계약을 하면서 대환방식(대출 갈아타기)으로 당초 차입금을 상환하고 동일한 또는 증액한 주택임차자금을 상환하는 경우 해당 주택임차자금에 대해 원리금 상환액 공제가 가능한지?

- 안됩니다. 전세 재계약시 동일한 또는 증액한 금액의 주택임차자금을 차입하면서 당초 주택임차자금 차입금을 상환하고 대환방식으로 차입한 주택임차자금을 상환하는 경우 주택임차차입금 원리금 상환액 공제를 적용받을 수 없습니다.

(원천세과-279, 2012.5.18.)



Q12

주택임차차입금 원리금 상환액에 대해 소득공제를 받던 사람이 다른 주택으로 이주한 경우에도 공제가 가능한지?

- 예, 다른 주택으로 이주하는 경우에는 이주하기 전 주택의 입주일과 주민등록표 등본의 전입일 중 빠른 날부터 전후 3개월(대부업 등을 경영하지 아니하는 거주자로부터 차입한 경우 1개월) 이내에 차입한 자금이고, 다른 법정 요건*을 충족하는 경우 공제가 가능합니다.

* 금융기관에서 임대인의 계좌로 직접 입금, 대부업 등을 경영하지 않는 거주자로부터 기획재정부령으로 정하는 이자율보다 낮은 이자율로 차입한 자금이 아닐 것



Q13

금융기관 소속 직원이 직원전용 저리 주택임차차입금을 대출받을 경우 주택임차차입금 원리금 상환액 공제를 받을 수 있는지?

- 안됩니다. 대출기관 소속 근로자가 해당 대출기관으로부터 소속 근로자만이 대출받을 수 있는 주택임차차입금을 저리로 대출받아 상환하는 경우에는 주택임차차입금 원리금 상환액 공제를 적용할 수 없습니다.

(법규소득2014-112, 2014.6.2.)



Q14

근로자가 A공제회로부터 연 5%의 이자율로 주택임차자금을 대출받은 경우 해당 차입금의 원리금 상환액에 대하여 소득공제 받을 수 있는지?

- 안됩니다. 법인으로부터 차입한 주택임차차입금은 법에서 규정한 대출기관과 거주자로부터 차입한 차입금에 해당하지 않으므로 주택임차차입금 원리금 상환액 공제를 적용할 수 없습니다.

(원천세과-527, 2011.8.25.)



Q15

보험업을 영위하는 법인이 청산되면서 다른 보험업을 영위하는 법인에게 기존 임직원의 주택임차차입금을 양도하는 경우 기존 임직원이 해당 차입금의 원리금 상환시 계속 공제 받을 수 있는지?

- 안됩니다. 보험회사 임직원이 주택임차차입금 원리금 상환공제를 받던 중 해당 보험회사의 파산으로 대출금 임의승계가 있을 경우 변동 후 보험회사에 상환하는 원리금에 대해서는 주택자금공제를 받을 수 없습니다.

(서면법규과-738, 2013.6.26.)



Q16

금융기관에서 대출받은 후 원금은 갚지 않고 이자만 상환하고 있는 경우 주택임차차입금 원리금 상환액 공제가 가능한지?

- 예, 주택임차차입금에 대한 원금 및 이자상환액의 합계액에 대해 공제를 적용하는 것으로 원금 상환없이 이자만 상환하는 경우에도 공제가 가능합니다.



Q17

주택전세자금을 금융기관에서 차입한 후 소득공제를 적용받고자 하는데
총급여액이 5천만원 이하여야 하는지?

- 아닙니다. 금융기관으로부터 주택임차자금을 차입할 경우에는 근로자의
총급여액 요건이 적용되지 않습니다.
대부업을 영위하지 않는 개인으로부터 차입금을 차입한 경우에만 총급여액
5천만원 이하인 요건이 적용됩니다.

장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제



Q1

주거용 오피스텔을 보유하고 있던 중 새로 주택을 구입하면서 대출을 받은
경우 장기주택저당차입금 이자상환액 공제가 가능한지?

- 예. 주거용 오피스텔은 주택법상 주택으로 보지 않으므로 다른 공제 요건을
충족한다면 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 적용받을 수 있습니다.



Q2

주택분양권을 보유하고 있던 중 새로 주택을 구입하면서 대출을 받은 경우
장기주택저당차입금 이자상환액 공제가 가능한지?

- 예. 분양권(부동산을 취득할 수 있는 권리)은 주택 수 계산 시 포함되지
않으므로 다른 공제 요건을 충족한다면 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를
적용받을 수 있습니다.



Q3

주택을 소유한 사람과 차입금을 차입한 사람이 다를 경우에도 장기주택저당 차입금 이자상환액 공제를 적용받을 수 있는지?

- 주택소유자와 차입자에 따른 공제여부는 아래와 같습니다.

주택 소유자	차입자(채무자)	공제여부
본인	본인	○
본인	배우자	×
본인	본인 + 배우자	본인 부담분*만
본인 + 배우자	본인	○
본인 + 제3자	본인 + 제3자	본인 부담분*만
배우자	본인	×

* 차입금을 타인과 공동으로 차입한 경우 본인의 채무부담분만 해당하는 이자상환액만 공제함, 별도의 약정이 없는 경우에는 채무부담비율이 균등한 것으로 봄



Q4

근로자 본인 소유 주택에 대하여 배우자 명의로 주택담보대출을 받고 대출이자를 근로자 본인이 납부하고 있는 경우 그 이자는 공제 가능한지?

- 안됩니다, 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제를 받기 위해서는 대출자(채무자)가 당해 저당권이 설정된 주택의 소유자인 경우 소득공제를 받을 수 있습니다.

(소득령 §112⑧)



Q5

부부 공동명의 주택에 배우자 명의로 차입금을 차입했다가 근로자 본인 명의로 변경시 장기주택저당차입금 이자상환액 공제가 가능한지?

- 안됩니다. 취득 당시 부부 공동명의 주택을 담보 차입한 장기주택저당차입금의 배우자 명의 차입금을 근로자 본인 명의로 변경하는 경우에도 소득공제 대상 장기주택저당차입금에 해당하지 않습니다.

(원천세과-468, 2009.5.29.)



Q6

배우자 명의로 주택 취득 후 배우자의 소득이 적어 연말정산시 실질적인 혜택을 받지 못해 부부공동명의 등기 후 대출 명의를 본인으로 변경한 경우 장기주택저당차입금 이자상환액 공제가 가능한지?

- 안됩니다. 배우자 명의로 차입한 장기주택저당차입금의 명의를 근로자 본인 명의로 변경한 경우 소득공제 대상 장기주택저당차입금에 해당하지 않습니다.

(원천세과-163, 2010.2.23.)



Q7

부부 공동명의 주택을 남편이 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 받을 수 있는지?

- 근로자 본인과 배우자 공동명의로 주택을 취득하고, 본인 명의로 공제요건을 갖춘 장기주택저당차입금을 금융회사로부터 차입한 경우에는 본인의 채무 부담분 이자상환액에 대해서는 소득공제를 받을 수 있습니다.



Q8

공동 소유로 취득한 주택이 있는데, 세대주인 근로자가 주택을 추가로 구입하면서 대출을 받는 경우 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 받을 수 있는지?

- 안됩니다. 주택을 공동으로 소유하는 경우에도 지분에 상관없이 보유하고 있는 주택 수에 포함되며 추가로 취득한 주택을 포함하여 과세기간 종료일 현재(12.31.) 2주택을 보유하고 있는 경우 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 적용받을 수 없습니다.

(소득세법 집행기준 52-112-1)



Q9

주민등록상 동일 세대원인 어머니가 주택을 보유중인데, 세대주인 근로자가 주택을 추가로 구입하면서 대출을 받는 경우 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 적용 받을 수 있는지?

- 안됩니다. 세대란 거주자와 그 배우자, 거주자와 같은 주소 또는 거소에서 생계를 같이 하는 거주자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함) 및 형제자매를 모두 포함한 세대를 말하며, 거주자와 그 배우자는 생계를 달리하더라도 동일한 세대로 봅니다.
따라서, 어머니 명의의 1주택과 본인 명의의 추가 구입 주택을 합해 동일 세대가 2주택을 보유하고 있어 소득공제를 받을 수 없습니다.

(원천세과-768, 2010.10.1.)



Q10

장기주택저당차입금 이자상환액에 대해 소득공제를 받던 중 무허가 주택을 보유한 어머니와 합가하여 어머니가 세대원이 된 경우 소득공제를 계속 적용받을 수 있는지?

- 안됩니다. 주택 수를 계산할 때 주택의 범위에는 세대구성원의 무허가 주택을 포함하는 것이므로 2주택자에 해당되어 공제대상에서 제외됩니다. 다만, 모친의 무허가 주택을 양도하여 과세기간 종료일(12.31.) 현재 1주택자가 되는 경우에는 소득공제를 받을 수 있습니다.

(소득세법 집행기준 52-112-1)



Q11

1주택을 보유한 근로자가 '23년도 중 새로운 주택을 취득하면서 장기주택 저당차입금을 차입하고, 기존 주택을 양도한 경우 차입금 이자상환액에 대해 소득공제가 가능한지?

- 예. '14.1.1. 이후 차입분부터는 1주택자가 대체 주택을 취득한 경우에도 장기주택 저당차입금 이자상환액 공제의 적용을 받을 수 있습니다.
즉, 새로이 취득한 주택으로 인해 2주택 상태였다가 기존 주택을 양도하여 과세기간 종료일(12.31.) 현재 1주택인 경우 소득공제가 가능합니다.

(소득세법 제52조 제⑤항, 법률 제121169호(2014.1.1.) 부칙 제4조)



Q12

본인 소유 1주택과 모친과 공동명의로 매입한 각각 1/2인 주택을 보유하고 있으며, 본인 소유의 1주택에 대해 30년 만기 장기주택저당차입금에 대해 매월 이자를 납부하는 금액을 소득공제 받을 수 있는지?

- 장기주택저당차입금 이자상환액 공제시 1주택을 여러 사람이 공동으로 소유한 경우 주택 수 판단시 공동 소유자 각자가 그 주택을 소유한 것으로 봄에 따라 2주택자에 해당되어 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 받을 수 없습니다.

(원천세과-464, 2011.7.29.)



Q13

공동소유하고 있는 상속주택(본인 지분 60%, 동생 지분 40%)이 있는 근로자가 주택을 추가로 구입하면서 대출을 받는 경우 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 받을 수 있는지?

- 안됩니다. 상속주택은 지분이 가장 큰 상속인의 소유로 보아 주택 수를 판단하므로 과세기간 종료일(12.31.) 현재 2주택자에 해당하여 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 받을 수 없습니다.

(소득세법 집행기준 52-112-1)

※ 상속주택의 주택 소유자 판단

- 1) 상속지분이 가장 큰 자
- 2) 상속지분이 가장 큰 상속인이 2인 이상인 경우
 - ① 당해 주택에 거주하는 자
 - ② 최연장자



Q14

아버지가 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 적용받고 있다가 사망하여 근로자인 아들이 주택 및 장기주택저당차입금을 상속받는 경우 아들이 소득공제 받을 수 있는지?

- 예. 상속시점에서 아들이 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 대상자에 해당하고 동 차입금이 공제요건을 충족하는 경우에는 아들이 상속받은 장기주택 저당차입금은 공제대상 차입금에 포함됩니다.

(소득세법 집행기준 52-112-2)



Q15

부담부 증여로 주택 취득시 장기주택저당차입금 이자상환액 공제가 가능한지?

- 증여등기일로부터 3개월 이내에 해당 주택에 저당권을 설정하고 상환기간이 15년 이상인 장기주택저당차입금을 대출받아 증여재산에 담보된 채무를 상환하는 경우 해당 채무액의 범위 내에서 이자상환액 소득공제가 가능합니다.

(원천세과-538, 2011.8.30.)



Q16

오피스텔을 구입하여 주거용으로 사용하는 경우 오피스텔 구입을 위해 금융기관으로부터 차입한 저당 차입금에 대해 이자상환액 공제를 적용받을 수 있는지?

- 안됩니다. 오피스텔은 건축법상 업무시설로 장기주택저당차입금 이자상환액 공제 대상 주택에 해당하지 않습니다.

(서면인터넷방문상담1팀-567, 2004.4.19.)



Q17

장기주택저당차입금 이자상환액 공제 요건을 갖추었으나 해당 주택에 실제로 거주하지 않는 경우에도 소득공제 가능한지?

- 주택의 소유주가 세대주인 경우에는 해당 주택에 거주하지 않아도 장기주택 저당차입금 이자상환액 공제를 받을 수 있으나, 세대주가 아닌 세대원인 근로자인 경우에는 해당 주택에 실제 거주하는 경우에만 소득공제를 받을 수 있습니다.

(소득세법 제52조 제⑤항 제3호)



Q18

1주택을 보유하고 있는 사람이 아파트 분양권을 담보로 대출을 받은 경우 장기주택저당차입금 이자상환액 공제가 가능한지?

- 안됩니다. 주택분양권 등에 대한 장기주택저당차입금 이자상환액 공제는 무주택자만 공제 대상입니다.

(소득세법 제52조 제⑤항 제4호)



Q19

주택분양권을 취득하고 중도금 대출을 받을 때 추후 주택 완공시 장기주택저당차입금으로 전환한 것을 조건으로 차입하면 장기주택저당차입금으로 보는지?

- 예, 무주택 세대주가 6억원 이하인 주택분양권 또는 조합입주권을 취득하고, 주택 완공시 장기주택저당차입금으로 전환할 것을 조건으로 금융회사 등 또는 주택도시보증법에 따른 주택도시보증기금으로부터 차입한 경우 그 차입일(차입조건을 새로 변경한 경우에는 그 변경일)부터 그 주택의 소유권 보존등기일까지 그 차입금을 장기주택저당차입금으로 보는 것입니다.
다만, 주택분양권을 둘 이상 보유하게 된 경우에는 그 보유기간이 속하는 과세기간에는 이를 적용하지 않습니다.

(소득세법 제52조 제⑤항 제4호)



Q20

기준시가가 공시되기 전에 차입금을 차입한 경우 취득한 주택의 기준시가는 어떻게 판단하는지?

- 부동산 가격공시에 관한 법률에 따른 개별주택가격 및 공동주택 가격이 공시되기 전에 차입한 경우에는 차입일 이후 같은 법에 따라 최초로 공시된 가격을 해당 주택의 기준시가로 보는 것입니다.

(소득세법 제52조 제⑤항 제5호)



Q21

공동명의 주택의 기준시가는 인별로 안분하는 것인지?

- 아닙니다. 공동명의의 주택 취득시 장기주택저당차입금 이자상환액 공제대상 주택의 가격은 인별로 안분하는 것이 아니라 당해 주택의 기준시가를 기준으로 6억원 이하 적용여부를 판단합니다.



Q22

주택 취득 당시의 기준시가는 6억원 이하였으나 이후 가격이 상승하여 6억원을 초과하게 된 경우에도 계속 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 받을 수 있는지?

- 예. 주택의 취득 당시 기준시가를 기준으로 6억원 이하인지 여부를 판단하므로 주택 취득 당시의 기준시가가 6억원 이하이고 다른 요건을 갖추면 취득 이후 기준시가가 상승하였는지 여부에 관계없이 계속 소득공제를 받을 수 있습니다.



Q23

6억원 초과 분양권을 취득하고 주택완공시 장기주택저당차입금으로 전환할 것을 조건으로 차입한 후 전환시 주택의 기준시가가 6억원 이하인 경우 장기주택저당차입금 이자상환액 공제가 가능한지?

- 예. 전환일 이후부터 소득공제가 가능합니다.
6억원을 초과하는 분양권을 취득한 경우라도, 전환 당시 동 주택의 기준시가가 6억원 이하에 해당하고 전환된 차입금이 요건을 충족하는 경우에는 전환일 이후부터 소득공제가 적용됩니다.
이 경우, 주택의 기준시가가 고시되지 아니한 경우 최초로 고시되는 기준시가를 기준으로 취득 당시의 기준시가로 봅니다.



Q24

인수받은 장기주택저당차입금의 명의를 변경하기 전에 양수인이 이자를 상환한 경우, 동 이자는 공제가능한지?

- 안됩니다. 주택양수인의 채무자 명의 변경 전 이자상환액은 “장기주택저당차입금의 채무자가 당해 저당권이 설정된 주택의 소유자일 것”이라는 요건을 충족하지 않아 공제 받을 수 없습니다.

(서이46013-10190, 2003.1.27.)



Q25

공무원 연금공단이나 국가보훈부로부터 차입한 주택저당차입금도 장기주택저당차입금 이자상환액 공제 적용대상인지?

- 아닙니다. 금융회사 또는 주택법에 의한 국민주택기금으로부터 차입한 것에 한하므로 공무원 연금공단이나 국가보훈부로부터 차입한 경우에는 공제를 받을 수 없습니다.
※ 국가보훈부와 그 소속기관 직제 제2조 제2항에 따른 지방보훈청 및 보훈지청의 경우 “주택임차차입금 원리금상환액” 공제대상 대출기관에는 포함됨(2017.1.1. 이후 상환하는 분부터 적용)



Q26

보험회사에서 차입한 장기주택저당차입금도 이자상환액에 대해 공제 가능한지?

- 예, 금융회사 또는 주택법에 의한 국민주택기금으로부터 차입한 것에 한하며, 금융회사에는 보험업법에 의한 보험사업자도 포함됩니다.



Q27

한도 내에서 자유롭게 입출금이 가능한 차입금도 공제대상 장기주택저당차입금에 해당하는지?

- 아닙니다. 대출약관에 의해 한도액을 설정하고 약정된 한도액 범위 내에서 차입과 상환을 반복할 수 있는 한도거래방식으로 차입한 한도대출방식 차입금은 장기주택저당차입금에 해당하지 않습니다.

(서면1팀-1243, 2006.9.12.)



Q28

일정기간 임차 후 분양받으면서 대출받는 경우에도 장기주택저당차입금에 대한 이자상환액 공제대상인지?

- 예, 임대기간 만료 후 소유권이 이전되는 시점에 신규로 차입하면서 소득공제 요건에 부합되는 대출을 받는 경우에는 장기주택저당차입금 소득공제를 받을 수 있습니다.

(서면1팀-412, 2006.3.31.)



Q29

장기주택저당차입금 상환 지연으로 인해 발생한 연체이자도 소득공제 대상에 포함되는지?

- 안됩니다. 장기주택저당차입금에 대한 소득공제와 관련하여 공제대상 이자상환액은 연체이자를 포함하지 아니하는 정상이자만 해당됩니다.

(제도46013-436, 2000.11.22.)



Q30

장기주택저당차입금 이자를 미납하여 다음연도에 상환한 경우 상환한 연도에 공제를 받는 것인지?

- 예, 상환한 연도에 공제받을 수 있습니다.
다만, 정상이자 외의 연체이자 상당액은 공제되지 않습니다.



Q31

선지급 장기주택저당차입금 이자상환액도 지급한 연도에 공제를 받는 것인지?

- 예, 선지급한 이자상환액은 지급한 연도에 공제받을 수 있습니다.



Q32

장기주택저당차입금을 7년 만에(당초 상환기간은 15년) 조기 상환하는 경우 이자상환액 공제가 가능한지?

- 안됩니다. 차입금 상환기간 중에 차입금의 잔액을 일시에 상환하여 해당 과세기간에는 동 차입금이 상환기간 요건을 충족하지 못한 경우, 해당 과세기간에 지급한 해당 차입금 이자상환액에 대하여는 소득공제를 적용하지 않습니다.

(원천세과-488, 2009.6.4.)

※ 상환기간 15년을 경과한 후 조기상환한 경우에는 상환기간 요건을 충족하고 있으므로 조기상환한 연도에 지출한 이자상환액을 공제받을 수 있음



Q33

장기주택저당차입금을 상환기간 경과 전에 조기 상환한 경우 이전에 공제받은 금액을 추징하는 건지?

- 아닙니다. 이전 연도까지 적법하게 소득공제 받은 부분은 추가 징수하지 않습니다.



Q34

장기주택저당차입금을 차입한 금융회사에서 다른 금융회사로 이전하기 위해 차입금을 대환한 경우에도 이자상환액 공제를 계속 적용받을 수 있는지?

- 예, 장기주택저당차입금의 차입자가 해당 금융회사 등 내에서 또는 다른 금융회사 등으로 장기주택저당차입금을 이전하는 경우 또는 다른 금융회사 등이 기존의 장기주택저당차입금의 잔액을 직접 상환 또는 즉시 상환하고 해당 주택에 저당권을 설정하는 형태로 장기주택저당차입금을 이전하는 경우, 기존의 장기주택저당차입금을 최초로 차입한 날로부터 새로 차입한 차입금의 상환일까지의 기간이 15년 이상이면 기존 차입금의 잔액 범위 내에서 소득공제를 계속 적용받을 수 있습니다.

(기획재정부 소득세제과-6, 2024.1.3.)



Q35

장기주택저당차입금을 타 금융기관으로 3회 이상 이전하면서 최초 차입금 잔액과 2차, 3차 증액된 차입금의 잔액이 각각 있는 경우 증액된 금액에 대해서도 이자상환액 공제가 가능한지?

- 안됩니다. 여러 차례 차입금을 증액하여 최초 장기저당차입금 잔액과 2차, 3차 증액된 차입금의 잔액이 혼재해 있는 경우 최초 장기주택저당차입금의 잔액을 한도로 적용하는 것입니다.

(원천세과-187, 2012.4.10.)



Q36

차입금을 증액하여 다른 금융회사로 이전한 후, 일부 차입금을 상환한 경우 먼저 대출받은 금액을 먼저 상환한 것으로 보는지?

- 아닙니다. 차입자가 해당 금융회사 등 내에서 또는 다른 금융회사 등으로 장기주택저당차입금을 증액하여 이전한 후 일부 차입금을 상환한 경우, 상환된 차입금은 “기존의 차입금 잔액”과 “이전 후 차입금 중 증액분”의 비율대로 상환된 것으로 봅니다.

(원천세과-297, 2011.5.24.)



Q37

사내근로복지기금으로부터 일부 보조받은 장기주택저당차입금 이자상환액이 소득공제 대상인지?

- 아닙니다. 사내근로복지기금으로부터 장기주택저당차입금 이자상환액의 일부를 보조받는 경우 해당 보조금은 근로소득에 해당하지 않는 것이며, 또한 소득공제 대상도 아닙니다.

(서면법규-1302, 2012.11.6.)



Q38

분양권을 취득하고 그 주택의 완공 시 장기주택저당차입금으로 전환할 것을 조건으로 금융기관으로부터 중도금을 대출하였는데 중도금 대출이자를 시행사가 대출자 명의로 납부 후 주택 완공 시 시행사가 대납한 차입금 이자를 일시불로 납부할 경우 시행사가 대납한 이자상환액은 소득공제가 가능한지?

- 시행사가 장기주택저당차입금 이자를 대위변제하고, 개별등기 후 입주자로부터 되돌려 받는 이자는 근로소득공제 대상 장기주택저당차입금에 해당하지 않습니다.

(원천세과-258, 2009.3.30.)



Q39

장기주택저당차입금에 대한 이자를 시행사가 대위변제하고 주택완공 시 이를 지급하기로 하는 조건(이자후불제)으로 분양권을 취득하였으나, 시행사의 자금부족으로 이자후불제 혜택이 중단되어 본인이 직접 은행에 이자를 납부한 경우 해당 이자상환액은 소득공제가 가능한지?

- 예, 장기주택저당차입금에 대한 이자를 무주택자인 세대주가 지급한 경우에는 해당 과세기간에 지급한 이자상환액은 한도액의 범위 내에서 해당 과세기간의 근로소득금액에서 공제할 수 있습니다. 다만, 거주자가 주택분양권을 둘 이상 보유하게 된 경우에는 그 보유기간이 속하는 과세기간에는 적용하지 않습니다.

(사전-2024-법규소득-32, 2024.6.26.)



Q40

소유권 취득 전 타인 명의의 주택에 저당권을 설정하고 주택자금을 차입한 후 즉시 본인 명의로 소유권을 이전등기 하는 경우 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 적용 받을 수 있는지?

- 예, 근로소득이 있는 거주자로서 주택을 소유하지 아니하거나 1주택을 보유한 세대의 세대주가 기준시가 5억원 이하의 주택을 취득하기 전에 그 주택에 저당권을 설정하여 금융기관 등으로부터 만기 15년 이상의 주택자금을 차입한 후 즉시 본인에게로 소유권을 이전등기(공동소유 포함)하는 경우에는 공제가 가능합니다.

(법령해석소득-217, 2020.4.6.)



Q41

주택담보대출로 차입한 장기주택저당차입금의 대출약정사항은 법령에서 규정한 비거치식 분할상환방식에 해당하지 않으나, 대출약정사항보다 많은 금액을 상환하여 요건을 충족하게 되는 경우 비거치식 분할상환방식에 해당하는 것으로 보아 법령에 규정된 한도금액을 적용받을 수 있는지?

- 예, 법령에서 규정한 “비거치식 분할상환방식”이란 차입일이 속하는 과세기간의 다음 과세기간부터 차입금 상환기간의 말일이 속하는 과세기간까지 매년 “차입금의 100분의70/상환기간 연수”이상의 차입금을 상환하는 경우를 의미하는 것입니다.

(서면-2024-법규소득-0456, 2024.6.27.)



Q42

장기주택저당차입금 이자상환액의 소득공제 대상 주택이 재건축으로 멸실되어 조합원입주권을 취득하였으나 기존 차입금을 계약변동 없이 계속 유지하는 경우 해당 차입금이 장기주택저당차입금에 해당하여 소득공제를 받을 수 있는지?

- 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제를 적용받은 거주자가 재건축 절차인 관리처분 인가과정에서 저당권이 설정된 주택이 신탁이전 등기 및 주택 저당권 말소로 더 이상 “장기주택저당차입금의 채무자가 저당권이 설정된 주택의

소유자일 것”의 요건을 충족하지 못하게 된 경우, 그 사유가 발생한 날 이후의 이자상환액부터 소득공제를 적용하지 아니하는 것입니다.

(기획재정부 소득세제과-237, 2016.6.2.)

월세액 세액공제



Q1

월세액 세액공제를 위한 요건 중 기준시가 판단시점은 언제인지?

- 월세액 세액공제시 임차주택의 기준시가는 임대차계약 체결일 기준으로 판단하는 것입니다.

(서면-2023-법규소득-2540, '24.4.30.)



Q2

'22.00.00. 이전 거주지에 임대차 계약을 맺고 해당 소재지에 실거주 중에 전세보증금 반환소송 진행으로 인해 현 거주지에 전입신고를 하지 못하고 있었으나, 현 거주지 실거주 중 소송 종결로 전세보증금 반환이 완료되어 '23.00.00. 현 거주지로 전입신고한 경우, 현 거주지에 실 거주하면서 지출한 월세를 세액공제 받을 수 있는지?

- 안됩니다, 월세액 세액공제는 임대차계약증서의 주소지와 주민등록표등본의 주소지가 같을 것 등 법령상 요건을 충족하는 주택을 임차하기 위하여 지급한 월세에 대하여 적용되는 것입니다.

(서면-2023-법규소득-1355, '23.11.7.)



Q3

세대구분형 공동주택 내 임차한 부분의 주거전용면적은 85㎡이하로서 국민주택규모에 해당하나, 세대구분형 공동주택 전체의 주거전용면적은 85㎡를 초과하는 경우 월세액 세액공제가 가능한지?

- 네, 임차인이 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 공간을 임차한 경우 조세특례제한법 시행령 제95조제2항제1호에 따른 국민주택 규모의 주택 여부는 임차한 부분에 해당하는 전용면적을 기준으로 판단하는 것입니다.

(기획재정부 소득세제과-433, '23.5.19.)



Q4

주택임대차에 따른 월세를 임대인에게 직접 지급하지 않고, 해당 주택의 경매진행에 따라 임대보증금을 배당금으로 지급받을 때, 지급받는 배당금에서 미지급 월세액을 공제하고 받는 경우에도 공제한 월세액은 세액공제대상에 해당하는지?

- 네, 보증금이 수수된 주택에 대한 강제집행절차에 따른 배당에서 임차인이 연체한 월세액 상당액을 공제한 보증금을 수령한 경우에도 조세특례제한법 제95조의2에 규정된 요건을 충족한다면 월세액에 대한 세액공제를 적용받을 수 있습니다.

(서면-2021-법령해석소득-1120, '21.11.25.)



Q5

공동상속주택 상속 이후 다른 상속인 지분을 취득하여 과세기간 종료일 현재 최고지분자가 된 경우 무주택자로 보아 월세액에 대한 세액공제 적용이 가능한지?

- 안됩니다. 공동상속주택 상속 이후 상속인 지분을 취득하여 과세기간 종료일 현재 최고지분자가 된 경우에는 조세특례제한법 제95조의2 제1항에 따른 월세액에 대한 세액공제 적용대상에 해당하지 않습니다.

(사전-2018-법령해석소득-0370, '18.10.29.)



Q6

무주택 세대의 세대원도 월세액 세액공제가 가능한지?

- 예, 세대주가 주택자금 관련 공제*를 받지 않는 경우로서 해당 과세기간의 총급여액 8천만원(종합소득금액 7천만원) 이하인 무주택 세대의 세대원이면 공제받을 수 있습니다.

* 주택임차차입금 원리금상환액, 장기주택저당차입금 이자상환액, 주택마련저축 소득공제, 월세액 세액공제



Q7

학교 기숙사에 거주하면서 월 임대료를 내는 경우에도 월세액 세액공제를 적용받을 수 있는지?

- 안됩니다. 월세액 세액공제는 국민주택규모 이하 주택 또는 기준시가 4억원 이하인 주택(주거용 오피스텔, 고시원 포함)을 임차한 경우 공제대상에 해당하며, 이때, '주택'은 주택법상의 주택을 말하는 것이며, 주택법상 주택은 단독주택과 공동주택으로 구분되며 기숙사는 준주택 범위에 포함되므로 공제대상에 해당하지 않습니다.



Q8

주민등록상 전입신고를 하지 못한 경우에도 월세액 세액공제를 받을 수 있는지?

- 안됩니다. 주민등록상 전입신고를 하지 않은 월세 임차 주택에 대하여는 다른 요건을 충족한 경우라도 월세액 세액공제를 적용받을 수 없습니다.



Q9

직장동료와 동거하면서 공동명의로 주택을 월세로 계약하고 월세를 부담하고 있으나 세대주가 아닌 경우 월세액 세액공제 가능한지?

- 예, 주민등록표 상 세대주의 동거인으로 기록된 경우, 그 거주자는 주민등록표 상의 세대주와 별개의 세대로 보는 것이므로 실제 월세를 부담한 사실을 입증할 경우 월세액 세액공제를 받을 수 있습니다.

※ 유사 해석사례

주민등록표 상 세대주와 「소득세법」 제52조제4항 “대통령령으로 정하는 세대”의 관계에 있지 않은 거주자가 주민등록표 상 세대주의 동거인으로 기록된 경우, 그 거주자는 「소득세법」 제52조 제4항 주택자금 공제의 적용상 주민등록표 상의 세대주와 별개의 세대로 보는 것임

(사전-2021-법령해석소득-0005, '21.06.14)



Q10

월세 지급액에 대해 현금영수증을 발급받고 있는 경우 신용카드 등 사용금액 소득공제와 월세액 세액공제를 모두 적용받을 수 있는지?

- 안됩니다. 중복적용은 불가능하므로 절세에 유리한 한 가지만 선택하여 공제를 받아야 합니다.



Q11

묵시적 계약연장으로 월세를 계속 납부하고 있는 경우에도 월세액 세액공제가 가능한지?

- 예, 당초의 임대차 계약이 만료되고 임대차보호법상 묵시적 갱신이 되어 자동연장이 된 경우 임대차 계약의 효력은 있는 것이므로 기존의 계약서와 월세 지급내역을 제출하면 월세액 세액공제를 적용받을 수 있습니다.



Q12

국민주택 규모를 초과한 주택을 임차한 경우에도 월세액 세액공제를 받을 수 있는지?

- 예, 임차한 주택이 국민주택규모를 초과하더라도 주택의 기준시가가 4억원 이하인 경우 2019.1.1.이후 지급하는 월세분부터는 세액공제를 받을 수 있습니다.



Q13

배우자 명의로 임대차 계약을 작성한 경우에도 월세액 세액 공제가 가능한지?

- 예, 2017년부터는 근로자의 기본공제대상자(배우자 등)가 임대차계약을 체결한 경우에도 다른 공제요건을 갖춘 경우 월세액 세액공제를 적용받을 수 있습니다. 단, 기본공제대상자는 나이, 소득요건을 모두 충족하여야 합니다.

※ 월세액 세액공제 요건(조세특례제한법 시행령 제95조 제2항)

② 법 제95조의2 제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 월세액”이란 다음 각 호의 요건을 충족하는 주택(「주택법 시행령」 제4조제4호에 따른 오피스텔 및 「건축법 시행령」 별표 1 제4호 거목에 따른 고시원업의 시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 임차하기 위하여 지급하는 월세액(사글세액을 포함한다. 이하 이 조에서 “월세액”이라 한다)을 말한다.

4. 해당 거주자 또는 해당 거주자의 「소득세법」 제50조제1항 제2호 및 제3호에 따른 기본공제대상자가 임대차계약을 체결하였을 것



Q14

월세액 세액공제를 받기 위해서는 반드시 공제받고자 하는 근로자가 해당 주택에 거주해야 하는 것인지?

- 예, 월세액 세액공제는 세액공제를 받고자 하는 본인이 실제 거주하는 경우에 공제받을 수 있는 것이며, 이 때 임대차계약증서의 주소지와 주민등록표등본의 주소지가 동일해야 하며, 해당 거주자 또는 해당 거주자의 기본공제대상자가 임대차계약을 체결해야만 하는 것입니다.

VI

관련 서식

[별지 제44호의4서식] (2024. . . 개정)

장기주택저당차입금 이자상환증명서

① 성명				② 주민등록번호				
③ 주소								
④ 대출종류				⑤ 차입금상환기간 (거치기간포함)		~ (상환기간 : 년)		
⑤-1 상환유형	공제 한도	2,000만원	[] 고정금리	차입금 / 고정금리방식 차입금	고정금리이자 지급기간 :			
			[] 비거차식	차입금 / 비거차식 분할상환 방식 차입금 해당 연도 상환 차입금	상환기간 연수(1년미만 기간은 1년으로 봄) :			
		1,800만원	[] 고정금리	차입금 / 고정금리방식 차입금	고정금리이자 지급기간 :			
			[] 비거차식	차입금 / 비거차식 분할상환 방식 차입금 해당 연도 상환 차입금	상환기간 연수(1년미만 기간은 1년으로 봄) :			
		600만원	[] 고정금리	차입금 / 고정금리방식 차입금	고정금리이자 지급기간 :			
			[] 비거차식	차입금 / 비거차식 분할상환 방식 차입금 해당 연도 상환 차입금	상환기간 연수(1년미만 기간은 1년으로 봄) :			
	800만원	[] 기타						
	⑥ 주택취득일 (주택소유권이전등기 또는 보존등기일)			⑦ 저장관설정일		⑧ 주택면적 전용면적 m ²		
	⑧-1 주택 물건지					⑧-2 기준지가		
	()년도 장기주택저당차입금이자상환 현황							
	⑨월별	⑩상환일	⑪이자	⑨월별	⑩상환일	⑪이자		
1			7					
2			8					
3			9					
4			10					
5			11					
6			12					
⑫ 연간합계액			사용목적		특별소득공제 신청용			
⑬ 소득공제대상액(⑫ 또는 ⑭)			금융회사 간 직접 상환(즉시 상환)하는 형태로 다른 금융회사로부터 장기주택저당차입금을 이전한 경우 및 상환기간을 연장(전환)하는 경우 아래의 ⑭ ~ ⑲란을 작성해야 합니다.					
이전(연장, 전환)전 장기주택저당차입금 명세			⑰이전(연장, 전환) 당시 해당 금융회사에서 차입한 금액	⑱ 연장, 전환 당시 주택의 기준시가 (주택분양권의 가격)	⑲ 소득공제대상액 [⑫×(⑱/⑲)과 1 중 적은수]			
⑭ 금융회사명 (점포명)	⑮ 상환기간 (거치기간포함)	⑯ 차입금의 원금잔액						
(상환기간연수: 년)								
「소득세법 시행령」 제113조제1항 및 같은 법 시행규칙 제58조제1항제4호에 따라 주택자금공제 요건을 갖추어 장기주택저당차입금에 대한 이자를 위와 같이 상환하였음을 증명해 주시기 바랍니다.								
신청인			년 월 일 (서명 또는 인)					
위와 같이 장기주택저당차입금에 대한 이자를 상환하였음을 증명합니다.								
(금융회사 등의 장)			년 월 일 (서명 또는 인)					
작성 방법								
1. ④ 대출종류에는 무주택자의 중도금대출, 기존주택구입, 주택분양권 대출 여부를 적습니다.								
2. ⑤ 차입금상환기간에는 해당 차입금의 약정에 의한 최초 차입일과 최종상환 예정일을 적습니다. 중도에 상환하는 경우 최초 차입일과 최종 상환일을 적어야 합니다. 해당 과세기간에 중도상환 등으로 장기주택저당차입금 요건을 충족하지 않은 경우에는 해당 과세기간의 이자 상환액에 대해 장기주택저당차입금 이자상환증명서를 발행할 수 없습니다.								
3. 해당 금융회사 등에서 차입한 장기주택저당차입금이 있는 사람이 다른 금융회사로부터 별도의 장기주택저당차입금을 해당 금융회사로 이전한 경우에는 해당 금융회사는 기존의 장기주택저당차입금과 이전받은 장기주택저당차입금에 대한 이자상환증명서를 별도로 발행해야 합니다.								

210mm×297mm(백상지 80g/㎡(재활용품))

이 책자의 내용은 2024년 11월 기준의 세법 내용 및 제도 등을 기준으로 작성한 것입니다.

이 책 발간 이후 세법령 및 제도, 서식 등이 변경될 수 있습니다.
변경된 내용은 국세청 홈페이지를 통해 안내하오니 실무 적용 시
반드시 개정내용을 확인하여 주시기 바랍니다.

연말정산 주택자금·월세액 공제의 이해

발행일자	2024년 11월
발행처	국세청 법인납세국 원천세과
집필·편집	원천세과장 정헌미
	행정사무관 홍성훈
	국세조사관 이지연
	국세조사관 백신기