

주택임대와 소득세 신고요령

국세청은 금년도 소득세 확정신고와 관련하여 주택임대 소득세는 금융소득과 함께 자산소득이므로 다른 소득과 합산하여 신고하여야 한다. 주택의 보유는 임대주택법에 의한 주택임대 사업자를 제외한 주택이므로 매우 민감하고 신고절차가 까다롭다. 주택의 임대는 자녀 교육, 요양, 근무형편 등의 이유로 소유주택에 살지 못하고 세를 주거나 신주택을 구입하고도 구주택을 처분하지 못했거나 또는 재산을 증식하기 위하여 여러채의 주택을 소유하는 경우 등이다. 주택의 종류 또한 다양하여 단독주택, 공동주택(아파트 등), 다가구주택, 다세대주택이 있으며, 임차인의 종류도 내국인과 외국인으로 구분한다.

1. 과세대상

주택을 구분하여 다가구주택은 단독주택으로 보며, 주택보유수는 부부가 합산한 것을 기준한다.

- 3주택을 보유하는 경우는 기준면적과 관계없이 모두 과세대상이 된다.
- 2주택을 보유하는 경우 2주택 모두 단독주택은 건물면적 115.70㎡(35평 이상), 공동주택은 전용면적기준 84.95㎡(25.7평) 초과시에 과세한다.

농어촌지역(군부지역 및 통합시의 읍·면지역)소재 주택은 과세대상에서 제외된다.

예) 농어촌지역 주택 1채와 도시지역 국민주택규모 2채를 보유할 때에는 과세대상에서 제외한다. 이는 농어촌 주택은 과세대상에서 제외되며 도시에 보유하는 주택만 계산하면 국민주택 규모이므로 과세대상에서 제외된다.

- 1세대 1주택 보유자의 주택임대는 원칙적으로 과세대상에서 제외하고 있다. 이는 자녀교육, 요양, 근무형편 등으로 소유한 주택에 거주하지 못하고 세를 주고 타인주택에 세들어 살거나, 주택구입자금부족으로 구입한 주택에서 살지 못하고 임대를 하므로 과세에서 제외하고 있다(특히 다가구주택도 1세대 1주택 해당되는지 판단한다).
- 1세대 1주택 보유자도 다음의 경우에는 예외적으로 과세한다.
 - ① 소득세법 시행령 제156조의 규정에 의한 고급주택인 경우
 - 단독주택은 주택의 연면적(지하실 부분은 주택의 면적에 포함한다)이 264㎡(80평)이거나, 또는 주택에 부수되는 토지의 연면적이 495㎡(150평)으로서, '96. 12. 31일 현재 소득세법 제



임 현 석/세무사

99조의 규정에 의한 토지 및 건물의 평가액이 5억원 이상인 주택은 과세한다.

- 공동주택 전용면적(주거전용 지하실인 경우 포함)이 165m²(50평) 이상으로서, '96. 12. 31일 현재 소득세법 제99조의 규정에 의한 토지 및 건물의 평가액이 5억원 이상인 주택은 과세한다.
- 다가구주택은 단독주택으로 보고 고급주택 기준이 되면 과세대상이 된다.

- ② 외국인, 외국법인에게 주택을 임대하고 이에 대한 임대보증금 또는 월세를 받는 경우 과세한다.
- ③ 주택보유자가 주택임대와 관련하여 수입금액 또는 소득세를 자진 신고한 경우 과세대상이 된다.

○ 주택임대수입금액 = 실제임대수입금액 - (당해주택의 임대수입 추계기준금액 × 정가예금이자율)

- 외국인에게 임대한 주택
- 임대보증금 : 1억원, 월세 1,000천원(임대기간 '96. 1. 1~'96. 12. 31)
- 1년만기 정가예금이자율 : 9%(96. 1. 13일 고시)
- 표준소득률 : 주택 45%(일반주택 표준소득률 코드번호 701112)
- 타소득은 없으며 표준소득률에 신고할 때 소득금액?

○ 임대수입계산
 $(1,000,000 \times 12 = 12,000,000) - (1\text{억원} \times 9\% = 9,000,000) = 3,000,000$
 소득금액계산
 $3,000,000 \times 45\% = 1,350,000$

2. 과세방법(계산사례)

가. 일반주택

- 2주택중 1주택(일반아파트 임대)으로 과세되는 경우
- 임대보증금 : 1억원, 월세 500천원(임대기간 '96. 1. 1~'96. 12. 31)
- 1년만기 정가예금 이자율 : 9%(96. 1. 13일 고시)
- 표준소득률 : 아파트 45%(일반주택 표준소득률 코드번호 701112)
- 타소득은 없으며 표준소득률에 의하여 신고할 때 소득금액은?

○ 임대수입계산
 $(1\text{억원} \times 9\%) + (500,000 \times 12\text{월}) = 15,000,000$
 소득금액계산
 $15,000,000 \times 45\% = 6,750,000$

나. 외국인 임대주택

주택임대에 대하여 과세할 때 당해 주택의 임대수입 추계기준금액에 소득세법 시행규칙 제23조 제1항의 정가예금이자율(이하 정가예금이자율이라 한다)을 곱한 금액 상당액을 공제하고 주택임대수입금액을 계산한다(다만, 고급주택에 해당할 경우 제외).

이는 내국인과의 형평을 고려한 것임을 알 수 있다.

다. 과세에서 제외되는 주택 사례

주택건설업자의 미분양주택중 임대를 하고 있지 않는 경우는 사업자등록증 및 건축허가서사본, 추가분양계약서 등을 제출하고, 기숙사 등으로 사용하는 기업의 소유주택은 당해주택이 등재된 재산목록 또는 거주종업원의 주민등록등본을 제출하며, 양도하였으나 매입자의 등기지연 등으로 인한 일시적 2주택 보유때는 양도주택의 매매계약서 사본을 제출, 본인 또는 가족 등의 거주에 사용한 경우는 주민등록 등본을 제출, 기타 실제임대에 사용한 사실이 없는 경우는 이를 증명할 수 있는 서류를 과세당국에 제출하므로 해명할 수 있다.

라. 주택전산자료 활용

과세당국에서는 주소지 세무서에서 주택보유명세서가 전산으로 출력되어 납세자에게 사전에 안내문을 발송하고 주택임대소득 과세대상자에게 주택임대소득자용 신고안내문을 발송하고 있다. 특히 임대소득과세를 이유로 전세금을 인상하거나 인상을 요구하는 경우에는 실지조사에 의하여 소득세를 과세할 방침이다.