



주요예규

주택임대사업자의
전세보증금 등에 대한 과세



글 / 임현석 세무사

주택임대법에 의한 임대사업자가 주택(매입주택 포함)을 대여하고 보증금, 전세금 등을 받은 경우에는 소득세법 제25조 제1항 및 동법 시행령 제53조 제2항 규정에 의하여 계산한 금액을 부동산임대소득금액의 계산에 있어서 총수입금액 산입(2001. 1. 1 이후) 최초로 발생하는 소득분부터 적용하는 것임.

[소득 46011-480, 2000. 4. 22]

Q

임대주택법에 의한 임대주택의 대여시 총수입금액계산의 특례규정인 간주임대료에 대한 과세근거 및 과세대상인 주택의 규모는?

A

관련법규·예규·판례

1. 소득세법 제12조 [비과세소득]

- 이자소득 중 공익신탁의 이익
- 부동산임대소득 중 전답을 작물생산에 이용하게 함으로 인하여 발생하는 소득 및 대통령령이 정하는 주택의 임대소득('99. 12. 28 개정)

2. 소득세법 시행령 제8조의2 [비과세주택임대소득]

① 법 제12조 제2호에서 “대통령령이 정하는 주택의 임대소득”이라 함은 3개 이하의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득으로서 다음 각호의 1에 해당하는 주택임대소득을 말한다('99. 12. 31 신설).

1. 농어촌지역(수도권 정비계획법에 의한 수도권지역 외의 읍·면지역)을 말한다.

이하 2조에서 같다) 외의 지역에 소재하는 주택을 2개 이하 소유하는 자의 주택임대소득. 다만, 다음 각 목의 1에 해당하는 주택임대소득을 제외한다.

가. 고급주택의 임대소득

나. 연면적이 116㎡(공동주택의 경우에는 전용면적 85㎡)를 초과하는 주택을 2개 소유하는 자의 주택임대소득

다. 농어촌지역에 소재하는 고급주택을 1개 이상 소유하면서 농어촌지역 외의 지역 나목에서 규정하는 연면적을 초과하는 주택을 소유하는 자의 주택임대소득

2. 농어촌지역에 소재하는 주택을 3개 이하 소유하는 자의 주택임대소득. 다만, 고급주택의 임대소득을 제외한다.

③ 제1항의 규정을 적용함에 있어서 주택수의 계산은 다음 각호에 의한다('99. 12. 31 신설).

1. 다가구주택은 1개의 주택으로 보되, 구분登記된 경우에는 각각을 1개의 주택으로 계산
2. 공동소유의 주택은 지분이 가장 큰 자의 소유로 계산
3. 임차 또는 전세받은 주택을 전대하거나 전세하는 경우에는 당해 임차 또는 전세받은 주택을 임차인 또는 전세받은 자의 주택으로 계산
4. 본인과 배우자가 각각 주택을 소유하는 경우에는 이를 합산

④ 제1항에서 “고급주택”이라 함은 제156조의 규정에 의한 고급주택을 말한다. 다만, 제156조 제1호 및 제2호 중 “양도당시의 실지거래가액”은 “법 제99조의 규정에 의한 기준시가”로 보며, 다가구주택에 대하여는 제156조 제2호의 규정을 적용하지 아니한다('99. 12. 31 신설).

④ 제1항 내지 제3항에 규정된 사항 외에 주택임대소득의 산정에 관하여 필요한 사항은 재정경제부령으로 정한다('99. 12. 31 신설).

3. 소득세법 제25조 [총수입금액계산의 특례]

거주자가 부동산(대통령령이 정하는 주택을 제외한다) 또는 그 부동산상의 권리 등을 대여하고 보증금·전세금 또는 이와 유사한 성질의 금액을 받은 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 계산한 금액을 부동산임대소득금액의 계산에 있어서 총수입금액에 산입한다('94. 12. 22 개정).

4. 소득세법시행령 제53조 [총수입금액계산의 특례]

법 제25조 제1항에서 “대통령령이 정하는 주택”이라 함은 사원용주택 또는 임대주택법에 의한 임대주택(당해 주택에 부수되는 토지로서 건물이 정착된 면적에 제154조 제7항의 규정에 의한 배율을 곱하여 산정한 면적내의 토지를 포함한다)을 말한다('99. 12. 31 개정 : 대통령령 제16664호 부칙 제1조 2001. 1. 1 시행).

5. 임대주택법 제2조 [정의]

1. “매입임대주택”이라 함은 임대사업자가 매매 등에 의하여 소유권을 취득하여 임대하는 주택을 말한다.
2. “임대사업자”라 함은 국가·지방자치단체·대한주택공사나 지방공기업법 제49조의 규정에 의하여 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다) 또는 제6조의 규정에 의하여 주택임대사업을 하기 위하여 등록한 자를 말한다.

6. 임대주택법 제6조 [임대사업자의 등록]

대통령령이 정하는 호수 이상의 주택을 임대하고자 하는 자는 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 등록을 신청할 수 있다(2000. 1. 12 개정).

7. 임대주택법시행령 제6조 [임대사업자의 범위 및 등록기준 등]

법 제6조 제1항에서 “대통령령이 정하는 호수”라 함은 단독주택의 경우에는 2호, 공동주택의 경우에는 2세대를 말한다.

8. 임대주택법시행령 제7조 [임대사업자의 등록 절차]

법 제6조 제2항의 규정에 의하여 임대사업자로 등록을 하고자 하는 자는 건설교통부령이 정하는 바에 따라 등록신청서를 건설교통부장관에게 제출하여야 한다('94. 12. 23 개정)

해설

임대주택법에 의한 임대주택의 범위가 확대(5호→2호)됨에 따라 임대주택법에 의한 임대주택의 전세금에 대하여도 2001. 1. 1 이후 발생 소득분부터 일반 주택의 경우와 같이 이자상당액인 간주임대료를 과세하는 것으로 전환하였음('99. 12. 31 대통령령 제 16664호 부칙 제1조).

다만, 이 경우에도 시행령(§8조의 2)에서 정하는 비과세 주택임대소득에 해당하는 경우에는 간주임대료도 과세소득에서 제외함이 타당할 것임.

주택임대사업자에는 매입임대주택사업자도 포함하는 것이며 간주임대료의 과세여부는 주택임대소득의 비과세 여부에 따라 판단하는 것이므로 소유주택의 규모에 따라 절대적으로 판단하는 것은 아님.

※ 임대주택법시행령 제9조 제1항 제4호의 규정에 의하면 매입임대주택의 임대의 무기간은 임대개시일로부터 3년으로 다른 주택에 비해 단기임. ~~임~~

