

Q 주택 월세 이외에 주택 전세보증금 등에 대하여도 소득세를 납부하여야 하나요?

○ 주택임대소득에 대한 과세정상화, 주택 월세 임대 및 상가 임대와의 과세형평성 제고 등을 감안하여 주택 전세보증금에 대하여 2011.1.1. 이후 발생하는 소득분부터 주택 보증금에 대한 간주임대료에 대하여도 소득세를 과세합니다.

다만, 전세 시장을 안정화함으로써 서민을 지원하기 위하여 간주임대료 계산시 요건을 갖춘 **소형주택(주1)**을 2016.12.31.까지 주택 수에 포함하지 아니합니다.(소득세법 제25조)

주1> 간주임대료 계산시 제외되는 소형주택

주거의 용도로만 쓰이는 면적이 1호 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택으로서 해당 과세기간의 기준시가가 3억원 이하인 주택

○ 총수입금액에 산입할 금액(간주임대료)의 계산

- 과세대상 : 3주택 이상 보유자 중 전세보증금 합계 3억원 초과분
- 주택 수 판정방법
 - 위 소형주택 제외
 - 본인과 배우자 소유 주택 합산
 - 다가구주택은 1개의 주택으로 보되, 구분 등기한 경우에는 각각 1개의 주택으로 봄

공동소유주택은 지분이 가장 큰 자의 소유로 봄(가장 큰 자가 2인 이상인 경우는 각각의 소유로 하되 합의하여 1인을 임대수입의 귀속자로 정한 경우에는 그의 소유로 계산)

- 과세최저한(3억원) 적용방법
 - 인별(개인단위) 과세원칙에 따라 부부의 경우도 각각 주택 소유자별로 적용
 - 3억원 초과분의 60%에 대해 이자상당액만큼 과세
 - 공동사업장의 경우 공동사업장의 소득에서 3억원 공제(소득세과-174, 2012.03.06)

- 간주임대료 계산방법(2013년에 적용할 정기에금 이자율 : 3.4%)

• 기장신고 : 3억원 초과 보증금 × 60% × 정기에금이자율 - 임대사업
부분 발생 이자.배당

• 추계신고 : 3억원 초과 보증금 × 60% × 정기에금이자율

- 간주임대료 계산사례(2013년 귀속)

사 례	과세여부
① 3주택(109㎡ 3채), 전세보증금 합계 3억원 초과	과세
② 3주택 (109㎡ 2채, 기준시가 3억원 이하인 85㎡ 1채), 전세보증금 합계 3억원 초과	과세제외 소형주택(기준시가 3억원 이하인 85㎡ 주택 1 채)이 제외되어 2주택이 됨
③ 4주택(109㎡ 2채, 기준시가 3억원 이하인 85㎡ 2채), 전세보증금 합계 3억원 초과	과세제외 소형주택(기준시가 3억원 이하인 85㎡ 주택 2채)이 제외되어 2주택이 됨
④ 4주택(109㎡ 3채, 기준시가 3억원 이하인 85㎡ 1채), 전세보증금 합계 3억원 초과	소형주택 이외의 주택(3채) 전세보증금 합계 3억원 초과시만 과세

최종수정일 : 2014.04.30

[목록으로](#)

[인쇄하기](#)