

무주택자 전월세 공제확대! 착한임대인 보유세 감면 불합리한 다주택 종부세 기준 변경 부동산 4법 발의

- ① 무주택자 주거안정과 불합리한 종부세 기준 조정을 위해 더불어민주당 의원총회에서 논의된 **부동산 4법 발의**
- ② 무주택자의 월세 세액공제와 전세 소득공제를 확대하는 **조세특례제한법과 소득세법 개정안 발의**로 주거비용 부담이 크게 경감될 것으로 기대
- ③ 또한 신규계약시 상승률을 5%로 제한하면 임대물건 보유세 50%를 감면하는 **조세특례제한법 개정안도 발의**. 임대차 3법이 더 안착하는데 기여할 것
- ④ 저가 다주택자가 고가 1주택자보다 세금을 더 납부하는 현상을 막기 위해 다주택 종부세 과세기준액을 현행 6억 원에서 1주택 종부세 기준과 같은 11억 원으로 상향하는 **종합부동산세법 개정안도 발의**.

더불어민주당 기획재정위원회 김영진 간사는 무주택자를 보호하고, 서민·중산층의 불합리한 세부담을 완화하기 위해 「**조세특례제한법 일부개정법률안**」, 「**소득세법 일부개정법률안**」, 「**종합부동산세법 일부개정법률안**」 등 부동산4법을 발의했음.

지난 5월 16일 의원총회에서 무주택자와 1주택자는 보호하고, 다주택자들의 부동산 불로소득은 억제하되 불합리한 제도는 개선하기로 입장 발표 후 나온 첫 번째 대책임.

주요 내용은 다음과 같다.

① 무주택자를 위한 전월세 공제 확대 방안

현재 월세 세액공제의 기준이던 공시가 3억 원 주택기준을 6억 원으로 크게 상향시키고, 10~12%이던 공제율은 15~17%로 상향하는 조세특례제한법 개정안을 발의했음. 전세의 경우 소득공제 혜택이 부과되고 있는데, 공제 혜택을 공제한도 300만원에서 600만원으로,

공제율은 40%→80%로 확대하는 것으로 소득세법 개정을 추진.

② 착한 임대인 보유세 감면

일부 전문가들은 임대차법 시행 2년이 지났기 때문에 임대차 3법의 임대료 5% 상승 제한 규정의 영향을 받지 않는 신규계약의 경우 임대료가 크게 상승할지도 모른다는 경고를 하고 있는 상황임. 이에 민주당은 신규계약 시에도 상승률을 5%로 제한하는 이른바 '착한 임대인'에게는 임대물건 보유세(재산세+종부세)의 50%를 감면하는 내용의 조세특례제한법 개정안을 발의함.

③ 저가 다주택자와 고가 1주택자의 조세형평성 문제 개선

다주택종부세 과세기준액을 1주택자와 같이 11억 원으로 상향하여 조세형평성을 높이는 종합부동산세법 개정안을 발의함. 이 개정안이 통과되면 다주택 종부세 대상자가 48.6만 명에서 24.9만 명으로 약 48.8%가 줄어들 것으로 예상함.

더불어민주당 정책위(의장 김성환)는 ▲무주택자에게 주거안정과 내집 마련의 꿈을 드리고 ▲1주택자는 두텁게 보호하고 ▲다주택 불로소득은 차단하되 불합리한 부분은 적극적으로 수정하고자하는 민주당의 부동산 정책 기조 따라 발의된 이번 부동산 4법이 주택시장을 안정화하고, 서민들과 중산층들의 세부담을 크게 완화시킬 것으로 기대하고 있음.

※별첨 : 조세특례제한법(월세공제) 개정안, 소득세법 개정안, 조세특례제한법(착한임대인) 개정안, 종합부동산세 개정안

2022. 5. 20.



정책위원회 의장 김성환

소득세법 일부개정법률안
(김영진의원 대표발의)

의안 번호	
----------	--

발의연월일 : 2022. 5. 19.

발 의 자 :

제안이유 및 주요내용

무주택근로자의 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액에 대한 소득공제는 전세 거주 가구의 주거비 부담을 완화하기 위해 도입된 제도로 무주택 세대주가 국민주택규모(전용면적 85㎡)의 주택 등을 임차하기 위해 금융기관에서 돈을 빌렸다면 원리금 상환액의 40%(한도 연간 300만원)까지 공제가 가능함.

그러나 한국부동산원이 발표하는 종합주택 전세가격지수를 2021년 6월 기준(100)으로 볼 때 2021년 10월은 102.5, 2022년 4월은 103.2로 상승 추세를 보이고 있음.

또한 전세와 대체관계에 있는 월세 세입자에 대해서는 월세세액공제를 확대되는 경향을 감안하여 양 조세특례의 조세형평성을 도모할 필요가 있음

이와 같은 전세가격지수의 상승추세 및 월세세입자와의 조세형평성을 감안할 때 전세대출 원리금 상환액 소득공제 확대를 통해 서민들의 주거비 안정을 도모할 필요가 있음.

이에, 전세대출 원리금 상환액 소득공제의 실효성을 강화하기 위해

다음과 같은 사항을 보완하려는 것임.

첫째, 전세대출 원리금 상환액 소득공제의 공제율을 현행 40%에서 80%로 조정하려는 것임.

둘째, 전세대출 원리금 상환액 소득공제의 한도를 현행 300만원에서 600만원으로 조정하려는 것임(안 제52조제4항).

소득세법 일부개정법률안

소득세법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제52조제4항 본문 중 “100분의 40”을 “100분의 80”으로 하고, 같은 항 단서 중 “연 300만원”을 “연 600만원”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날로부터 시행한다.

제2조(특별소득공제에 관한 적용례) 제52조 제4항의 개정규정은 이 법 시행일이 속하는 과세연도에 지급하는 분부터 적용한다.

상환액을 지급하는 경우에는
그 금액의 100분의 40에 해당
하는 금액을 해당 과세기간의
근로소득금액에서 공제한다. 다
만, 그 공제하는 금액과 「조세
특례제한법」 제87조제2항에
따른 금액의 합계액이 연 300
만원을 초과하는 경우 그 초과
하는 금액(이하 이 항에서 “한
도초과금액”이라 한다)은 없는
것으로 한다.

⑤~⑪ (생략)

-----100분의 80-----

-----연 600
만원-----

⑤~⑪ (현행과 같음)

조세특례제한법 일부개정법률안
(김영진의원 대표발의)

의안 번호	
----------	--

발의연월일 : 2022. 5. 19.

발 의 자 :

제안이유 및 주요내용

월세액 세액공제제도는 월세 거주 저소득·서민가구의 주거비 부담을 완화하기 위해 2009년도에 근로자에 대해서만 적용하는 소득공제 방식으로 신설하였으나 2014년도에 세액공제방식으로 전환하면서 성실신고 사업자에게도 적용을 확대하여 현행에 이르고 있음.

한국부동산원이 발표하는 종합주택 월세통합가격지수를 2021년 6월 기준(100)으로 볼 때 2021년 10월은 101.1, 2021년 12월은 101.7, 2022년 3월은 102, 2022년 4월은 102.2으로 지속적으로 상승하고 있음.

이와 같은 월세통합가격지수의 지속적인 상승추세를 감안할 때 월세세액공제 제도의 실효성을 보다 강화할 필요가 있음.

이에, 월세액 세액공제 제도의 실효성을 강화하기 위해 다음과 같은 사항을 보완하려는 것임.

첫째, 월세액 세액공제 적용 대상이 되는 임차 주택의 가격기준을 현행 기준시가 3억원 이하에서 6억원 이하로 조정하려는 것임.

임차 주택의 가격기준인 3억원 이하는 2019년에 도입되었으나 최근 전국적인 주택가격 상승으로 경기도 평균 아파트 매매가격은 6억원을,

서울소재 아파트의 경우는 12억원을 넘어선 점 등을 감안하여 월세액 세액공제 제도의 현실성을 제고하기 위해 임차가구의 가격기준을 상향하려는 것임.

둘째, 총급여액이 7천만원 이하인 근로소득이 있는 근로자 등의 월세액 세액공제율을 100분의 10에서 100분의 15로, 총급여액이 5천500만원 이하인 근로소득이 있는 근로자 등의 월세액 세액공제율을 100분의 12에서 100분의 17로 인상하고 월세액 상한액을 750만원에서 850만원으로 조정하려는 것임.

최근의 부동산가격 상승으로 종합주택의 평균월세가격이 전국기준으로는 2019년 6월 63만원 수준에서 2021년 10월 74만원대로, 수도권 기준으로는 82만원 수준에서 94만원 수준으로 상승한 점 등을 감안하여 월세액 세액공제율을 각각 5%p씩 인상하여 실질적인 혜택이 가게 하려는 것임(안 제95조의2제1항).

조세특례제한법 일부개정법률안

조세특례제한법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제95조의2제1항 본문 중 “대통령령으로 정하는”을 “기준시가 6억원 이하인 임차 등 대통령령으로 정하는”으로, “100분의 10”을 “100분의 15”로, “100분의 12”를 “100분의 17”으로 하고, 같은 항 단서 중 “해당 월세액이 750만원”을 “해당 월세액이 850만원”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날로부터 시행한다.

제2조(월세액에 대한 세액공제에 관한 적용례) 제95조의2의 개정규정은 이 법 시행일이 속하는 과세연도에 지급하는 분부터 적용한다.

을 초과하는 사람은 제외한다)의 경우에는 100분의 12에 해당하는 금액을 해당 과세기간의 종합소득산출세액에서 공제한다. 다만, 해당 월세액이 750만원을 초과하는 경우 그 초과하는 금액은 없는 것으로 한다.

② · ③ (생략)

---100분의 17-----

-----해당 월세액이 850만원-----

② · ③ (현행과 같음)

종합부동산세법 일부개정법률안
(김영진의원 대표발의)

의안 번호	
----------	--

발의연월일 : 2022. 5. 19.

발의자 :

제안이유 및 주요내용

현행 종합부동산세는 전국합산 주택의 공시가격 합계액이 6억 원(1세대 1주택자 11억 원)을 초과하는 자에게 부과하고 있음. 그러나 1주택자와 다주택자 간의 과세표준이 달라 조세의 불형평성에 관한 지적이 제기되고 있고, 고가 1주택에 비해 저가 2주택자가 세금을 더 많이 납부하는 등의 문제점도 발생

1주택자와 다주택자 관계 없이 같은 규모의 자산을 보유했다면 세부담을 비슷한 수준으로 유지해 조세형평성 및 과세의 선명성을 높이는 방향으로 법령을 개정해야 할 필요가 있음.

이에, 종합부동산세 과세표준 합리화를 위해 다주택자 종합부동산세 과세기준액을 1세대 1주택자와 같은 11억원으로 조정하기 위해 주택분에 대한 납세의무자 기준을 개정하려는 것임. (안 제7조)

또한, 공시가격을 합산한 금액에 대통령령으로 정하는 공정시장가액 비율을 곱하여 과세표준을 정하는데, 해당 비율이 2022년 100%로 정해진 점을 감안하여 해당 제도를 폐지하려는 것임. (안 제8조, 제13조)

종합부동산세법 일부개정법률안

종합부동산세법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조제1항을 다음과 같이 한다.

- ① 과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자로서 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 자는 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.
1. 1세대 1주택자에 해당하는 경우에는 국내에 소재하는 해당 주택의 공시가격 금액이 11억원을 초과하는 자
 2. 제10조의2에 따른 공동명의 1주택자의 경우에는 국내에 소재하는 해당 주택의 공시가격 금액이 6억원을 초과하는 자
 3. 2주택 이상을 소유한 경우에는 국내에 소재하는 해당 주택의 공시가격을 합한 금액이 11억원을 초과하는 자
 4. 법인 또는 법인으로 보는 단체인 경우에는 국내에 소재하는 해당 주택의 공시가격을 합한 금액이 3억원을 초과하는 자

제8조제1항을 다음과 같이 한다.

- ① 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액 [과세기준일 현재 세대원 중 1인이 해당 주택을 단독으로 소유한 경우로서 대통령령으로 정하는 1세대 1주택자(이하 “1세대 1주택자”라 한다)의 경우에는 그 합산한 금액에서 5억원을 공제한 금액] 에서 6억원을 공제(납세의무자가 법인 또는 법인으로 보는 단체로서 제9조제2항 각 호의 세율이 적용되는 경우는 제외한다)한 금액으로 한다. 다만, 그 금액이 영보다 작은 경우에는 영으로 본다.

제13조 제1항 및 제2항을 각각 다음과 같이 한다.

- ① 종합합산과세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의 무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 5억원을 공제한 금액으로 한다.
- ② 별도합산과세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의 무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 80억원을 공제한 금액으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날로부터 시행한다.

제2조(납세의무자) 제7조 제1항의 개정규정은 이 법 시행일이 속하는 과세연도에 지급하는 분부터 적용한다.

제3조(과세표준) 제8조 제1항의 개정규정은 이 법 시행일이 속하는 과세연도에 지급하는 분부터 적용한다.

제4조(과세표준) 제13조 제1항 및 제2항의 개정규정은 이 법 시행일이 속하는 과세연도에 지급하는 분부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제7조(납세의무자)</p> <p>① 과세기준일 현재 주택분 재산세의 <u>납세의무자는 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.</u></p> <p><u><신 설></u></p> <p><u><신 설></u></p> <p><u><신 설></u></p> <p><u><신 설></u></p>	<p>제7조(납세의무자)</p> <p>① ----- -----<u>납세의무자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.</u></p> <p><u>1. 1세대 1주택자에 해당하는 경우에는 국내에 소재하는 해당 주택의 공시가격 금액이 11억원을 초과하는 자</u></p> <p><u>2. 제10조의2에 따른 공동명의 1주택자의 경우에는 국내에 소재하는 해당 주택의 공시가격 금액이 6억원을 초과하는 자</u></p> <p><u>3. 2주택 이상을 소유한 경우에는 국내에 소재하는 해당 주택의 공시가격을 합한 금액이 11억원을 초과하는 자</u></p> <p><u>4. 법인 또는 법인으로 보는 단체인 경우에는 국내에 소재하는 해당 주택의 공시가격을 합한 금액이 3억원을 초과하는 자</u></p>

세의 과세표준은 납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 5억원을 공제한 금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다.

② 별도합산과세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 80억원을 공제한 금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다.

③ (생략)

-----금액으로 한다.

② -----

-----금액으로 한다.

③ (현행과 같음)

조세특례제한법 일부개정법률안
(김영진의원 대표발의)

의안 번호	
----------	--

발의연월일 : 2022. 5. 19.

발 의 자 :

제안이유 및 주요내용

한국부동산원에 따르면 2021년 6월 2억 6,372만원이었던 아파트 평균 전세가격(전국)은 2021년 7월에 3억 870만원으로 크게 증가했으나 이후 2021년 9월 3억 1,412만원, 2022년 1월 3억 1,948만원으로 상승폭이 크게 완화된 후 2022년 3월 3억 1,849만원, 2022년 4월 3억 1,807만원으로 소폭 하락함. 이는 금리인상과 더불어 갱신계약 임차료 상승폭을 5%로 규정한 임대차법에 의한 효과라고 볼 수 있음.

그러나 임대차법 시행 2년이 되는 2022년 8월 신규계약을 중심으로 임차료 상승 가능성이 있어 전세시장 안정과 임차인들 보호를 위한 선제적 조치가 필요한 상황.

이에, 신규계약 시, 갱신계약과 마찬가지로 임차료 상승률을 5%내로 제한하는 임대인에게 임대물건에 대한 재산세 및 종합부동산세 감면을 부여하여 임차료 상승을 최소화하려는 것임.

다만 기존 임대물건의 신규계약의 상승률을 최소화하려는 조치이므로, 임대물건 최초계약은 제외하고, 4년 임대 계약이 종료된 신규계약에만 적용하려고 함.(안 제96조의4)

조세특례제한법 일부개정법률안

조세특례제한법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제96조의4를 다음과 같이 신설한다.

제96조의4(주택임차의 증감청구권을 준수한 임대주택에 대한 과세특

례) ① 임대인이 대통령령으로 정하는 임대주택에 대해 「주택임대차보호법」 제6조의3에 따라 계약갱신을 하거나 4년 임대 계약이 종료되고 신규 임대차계약을 체결할 때, 「주택임대차보호법」 제7조제2항에 따라 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액 이하로 증액을 청구하는 경우 해당 임대주택의 종합부동산세의 100분의 50에 해당하는 금액을, 해당 임대주택의 재산세의 100분의 50에 해당하는 금액을 각각 2024년 12월 31일까지 감면한다.

② 제1항의 요건을 만족하는 임대주택에 해당하는 종합부동산세는 다음의 계산식에 따라 계산한다.

$\text{종합부동산세 결정세액} \times \frac{\text{제1항에 따른 임대주택의 공시가격 합산액}}{\text{주택의 공시가격을 합산한 금액}}$

③ 주택임대차 계약기간 중 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 제1항에 따른 감면을 적용하지 아니하거나 이미 감면받은 세액을 추징한다.

④ 제1항에 따라 종합부동산세 또는 재산세를 공제받으려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 임대주택에 대한 임차료 증감청구권을 준수한 사실을 증명하는 서류 등을 갖추어 공제를 신청하여야 한다.

⑤ 세액감면의 계산방법, 세액감면에 대한 사후관리 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날로부터 시행한다.

제2조(주택임차의 증감청구권을 준수한 임대주택에 대한 과세특례) 제96조의4의 개정규정은 이 법 시행 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p><신 설></p>	<p>제96조의4(주택임차의 증감청구 권을 준수한 임대주택에 대한 과세특례) ① 임대인이 대통령령으로 정하는 임대주택에 대해 「주택임대차보호법」 제6조의3에 따라 계약갱신을 하거나 4년 임대 계약이 종료되고 신규 임대차계약을 체결할 때, 「주택임대차보호법」 제7조제2항에 따라 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액 이하로 증액을 청구하는 경우 해당 임대주택의 종합부동산세의 100분의 50에 해당하는 금액을, 해당 임대주택의 재산세의 100분의 50에 해당하는 금액을 각각 2024년 12월 31일까지 감면한다.</p> <p>② 제1항의 요건을 만족하는 임대주택에 해당하는 종합부동산세는 다음의 계산식에 따라 계산한다.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px; width: fit-content;"> $\frac{\text{종합부동산세 결정세액}}{\text{주택의 공시가격을 합산한 금액}} \times \frac{\text{제1항에 따른 임대주택의 공시가격 합산액}}{\text{주택의 공시가격을 합산한 금액}}$ </div>

③ 주택임대차 계약기간 중 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 제1항에 따른 감면을 적용하지 아니하거나 이미 감면받은 세액을 추징한다.

④ 제1항에 따라 종합부동산세 또는 재산세를 공제받으려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 임대주택에 대한 임차료 증감청구권을 준수한 사실을 증명하는 서류 등을 갖추어 공제를 신청하여야 한다.

⑤ 세액감면의 계산방법, 세액감면에 대한 사후관리 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.