

[주택 관련 연말정산 - 3편]

연말정산시 주택과 관련된 공제는 1. 월세액 세액공제 2. 주택청약종합저축 공제 3. 주택임차자금 차입금 원리금상환액 공제 4. 장기주택저당차입금 이자상환액 공제로 4가지가 있다. 각 공제의 차이점을 비교하면 아래 표와 같다.

	월세액 세액공제	주택청약 종합저축공제	주택임차 차입금 원리금 상환액공제	장기주택 저당차입금 이자상환액 공제
세대원	가능	불가능	가능	가능. 단, 실거주 요건
1주택자	불가능	불가능	불가능	가능
오피스텔	가능.고시원도 가능	-	가능	불가능
주택규모	국민주택규모 이하 또는 기준시가 4억이하	-	국민주택규모 이하	취득시 기준시가 5억이하

3편에서는 주택임차자금 차입금 원리금상환액 공제를 알아보자.

3. 주택임차자금 차입금 원리금상환액 소득공제

1) 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 세대의 세대주(세대주가 주택자금공제를 받지 아니하는 경우에는 세대의 구성원을 말한다)로서 2) 근로소득이 있는 거주자가 3) 국민주택규모 이하의 주택(주거에 사용하는 오피스텔과 주택 및 오피스텔에 딸린 토지를 포함)을 4) 임차하기 위하여 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액을 지급하는 경우에는 그 금액의 40%에 해당하는 금액을 해당 과세기간의 근로소득금액에서 공제한다. 다만, 그 공제액과 주택청약종합저축 공제액을 합하여 연 400만원을 한도로 공제한다.

(1) 요건

1) 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 세대의 세대주 혹은 세대원

- 무주택 세대 : 과세기간 종료일(12월 31일) 현재 세대주 및 세대원 전원이 주택을 소유하지 않아야한다.

- 세대 및 세대의 구성원 : 거주자와 그 배우자, 거주자와 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 사람으로서 거주자의 직계존비속(그 배우자 포함) 및 형제자매, 거주자의 배우자의 직계존비속(그 배우자 포함) 및 형제자매를 모두 포함한다.

단, 거주자와 그 배우자는 생계를 달리하더라도 동일한 세대로 보며 거주자와 배우자가 각각 세대주인 경우에는 어느 한명만 세대주로 본다.

- 세대주 : 무주택 세대의 세대주 혹은 세대주가 주택마련저축, 주택임차자금 차입금 원리금상환액 및 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 받지 아니하는 경우에는 세대원도 세액공제 받을 수 있다.

※ 소득공제 받을 근로자명의로 임대차계약증서를 작성한 경우에만 소득공제 적용가능

2) 근로소득이 있는 거주자

해당 과세기간 중 근로소득이 있는 거주자는 소득공제 받을 수 있다.

3) 국민주택규모*¹ 이하의 주택

임차한 주택은 국민주택규모 이하의 주택이어야 한다. 주거용 오피스텔(2013.8.13.이후부터 공제가능)과 주택 및 오피스텔에 딸린 토지를 포함하나, 그 딸린 토지가 건물 정착면적에 지역별 배율*²을 곱하여 산정한 면적을 초과하는 경우 해당 주택 및 오피스텔은 제외한다.

*¹ 「주택법」에 따른 국민주택규모의 주택

① 주거 전용 면적이 1호 또는 1세대당 85㎡ 이하 주택(다만, 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍면 지역은 1호 또는 1세대당 100㎡ 이하 주택)

*주택에 부수되는 토지를 포함하며, 부수토지 면적이 건물이 정착된 면적에 지역별로 배율을 곱하여 산정한 면적을 초과하는 경우 해당 주택은 제외

② 해당 주택이 다가구주택이면 가구당 전용면적을 기준으로 판단한다.

*² 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조에 따른 도시지역의 토지는 5배, 그 밖의 토지는 10배

4) 주택 임차차입금 : 각 경우별로 해당 요건을 모두 충족해야한다.

※ 임대차계약서의 임차인과 주택임차차입금의 채무자가 동일해야 소득공제 적용가능

• 대출기관으로부터 차입한 경우

① 임대차계약서의 입주일과 주민등록표 등본의 전입일등*¹ 중 빠른 날로부터 전후 3개월 이내에 차입한 자금일 것

② 차입금이 대출기관에서 임대인의 계좌로 직접 입금될 것

• 대부업 등을 경영하지 아니하는 거주자로부터 차입한 경우

① 임대차계약서의 입주일과 주민등록표 등본의 전입일등 중 빠른 날로부터 전후 1개월 이내에 차입한 자금일 것

② 법정이자율(2.9%)보다 낮은 이자율로 차입한 자금이 아닐 것

(법정이자율이 변경되기 전 차입한 경우에는 변경되기 전 법정이자율에 따름)

③ 공제대상자인 근로자가 해당 과세기간의 총급여액이 5천만원 이하인 자일 것

*¹ 2013년 2월 21일 이후 지급하는 분부터 임대차계약서의 입주일과 주민등록표 등본의 전입일등 중 빠른 날에는 다음의 날도 포함한다.

① 임대차계약을 연장하거나 갱신하면서 차입하는 경우에는 임대차계약 연장일 또는 갱신일

② 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액에 대한 소득공제를 받고 있던 사람이 다른 주택으로 이주하는 경우에는 이주하기 전 주택의 입주일과 주민등록표 등본의 전입일등 중 빠른 날

(2) 소득공제금액 = $\text{Min}[(\text{①}+\text{②}) \times 40\%, 400\text{만원}]$

- ① 주택청약종합저축 불입액(연 240만원 한도)
- ② 주택임차자금 차입금 원리금 상환액

(3) 소득공제 제출서류

소득공제를 받으려는 자는 [근로소득자 소득·세액공제신고서]를 제출할 때 다음의 서류를 원천징수의무자에게 제출해야 한다.

- ① 주택자금상환 등 증명서(홈택스의 소득공제증명서류 제출 가능)
- ② 주민등록표등본
- ③ (거주자로부터 차입한 경우)임대차계약서 사본, 금전소비대차계약서 사본, 계좌이체 영수증 및 무통장입금증 등 차입금에 대한 원리금을 상환하였음을 증명할 수 있는 서류