

[주택 관련 연말정산 - 4편]

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

마지막으로 4편에서는 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 알아보자.

4. 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제

1) 근로소득이 있는 거주자로서 주택을 소유하지 아니하거나 1주택을 보유한 세대의 세대주가
2) 취득 당시 주택의 기준시가가 5억원 이하인 주택을 취득하기 위하여 3) 그 주택에 저당권을 설정하고 금융회사등 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금으로부터 차입한 장기주택저당차입금의 이자를 지급하였을 때에는 4) 해당 과세기간에 지급한 이자 상환액을 그 과세기간의 근로소득금액에서 공제한다.

단, 그 공제하는 금액과 주택청약종합저축 등에 대한 소득공제액 및 주택임차자금 원리금 상환액 공제액의 합계액이 연간 통합 한도액을 초과하는 경우 그 초과하는 금액은 없는 것으로 한다.

(1) 요건

1) 근로소득이 있는 거주자로서 주택을 소유하지 아니하거나 1주택을 보유한 세대의 세대주 혹은 세대원

- 무주택 혹은 1주택 세대 : 과세기간 종료일(12월 31일) 현재 세대주 및 세대원 전원이 주택을 소유하지 않거나 1주택을 보유한 세대여야 한다.

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

(단, 세대원인 경우 실제 거주해야만 소득공제 적용가능)

2) 취득 당시 주택의 기준시가가 5억원 이하

	취득시기		
	2006.1.1.~2013.12.31	2014.1.1.~2018.12.31.	2019.1.1. 이후
취득시 기준시가	3억원 이하	4억원 이하	5억원 이하
주택규모	과세기간 종료일 현재 2주택 보유시 배제		

- 주거용 오피스텔은 제외한다.
- 주택에 대한 개별주택가격 및 공동주택가격이 공시되기 전에 차입한 경우에는 차입일 이후 최초로 공시된 가격을 해당 주택의 기준시가로 본다.
- 2024.1.1. 이후 취득하는 주택은 기준시가 6억원 이하로 확대된다.(23년 개정)

※ 주택 수 포함여부

주택 종류	주택 수 포함 여부
오피스텔	제외
공동소유 주택(상속제외)	각자 1주택으로 포함
상속으로 인한 공동주택	지분이 큰 상속인의 주택에 포함
사업용·판매목적 주택	포함
세대원 소유 주택	포함

3) 장기주택저당 차입금 요건

다음 요건을 모두 충족한 경우 소득공제 가능하며, 어느 요건을 충족하지 못하는 경우 해당 사유가 발생한 과세기간부터 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 받을 수 없다.

- ① 주택소유권이전등기 또는 보존등기일부터 3개월 이내에 차입한 장기주택저당차입금일 것[※]
(단, 2000.11.1.이전 차입분은 기간제한 없음)
- ② 장기주택저당차입금의 채무자가 해당 저당권이 설정된 주택의 소유자일 것

[※] 등기부등본의 [갑구]의 소유권이전등기일과 [을구]의 근저당설정일을 확인하면 된다.

※ 다음에 해당하는 경우 해당 차입금은 장기주택저당차입금으로 본다.

<p>① 주택의 양수인이 장기주택저당차입금의 채무를 인수하는 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> • 주택취득과 관련하여 해당 주택의 양수인이 장기주택저당차입금의 채무를 인수하는 경우 주택소유권이전등기 또는 보존등기일부터 3개월 이내 차입요건을 적용하지 아니한다. • 차입금의 상환기간을 산정할 때 해당 주택의 전소유자가 해당 주택에 저당권을 설정하고 차입한 장기주택저당차입금에 대한 채무를 양수인이 주택 취득과 함께 인수한 경우

에는 해당 주택의 전소유자가 해당 차입금을 최초로 차입한 때를 기준으로 하여 계산한다.

- 주택양수인이 주택을 취득할 당시 주택의 기준시가가 5억원을 초과하는 경우 장기주택저당차입금으로 보지 아니한다.

② 장기주택저당차입금의 차입자가 해당 금융회사 등 내에서 다른 금융회사 등으로 장기주택저당차입금을 이전하는 경우

- 기존의 차입금 잔액을 한도로 한다.
- 차입금의 상환기간이 15년 이상 요건을 갖춰야 한다.
- 상환기간 계산시에는 기존 장기주택저당차입금을 최초로 차입한 날을 기준으로 한다.
- 해당 금융회사 또는 다른 금융회사가 기존 장기주택저당차입금의 잔액을 직접 상환하고 해당 주택에 저당권을 설정하는 형태로 장기주택저당차입금을 이전하는 경우에 한한다.

③ 주택소유권이전등기 또는 보존등기일부터 3개월 이내 차입한 차입금으로 채무자가 해당 주택에 저당권이 설정된 주택의 소유자 요건을 모두 충족하지만 그 상환기간이 15년 미만인 차입금의 차입자가 그 상환기간을 15년 이상으로 연장하거나 해당 주택에 저당권을 설정하고 상환기간을 15년 이상으로 하여 신규로 차입한 차입금으로 기존 차입금을 상환하는 경우로서 상환기간 연장 당시 또는 신규 차입 당시 주택의 기준시가 또는 주택 분양권의 가격이 각각 5억원 이하인 경우.

- 기존의 차입금 잔액을 한도로 한다.
- 주택소유권이전등기 또는 보존등기일부터 3개월 이내 차입요건을 적용할 때에는 신규 차입금에 대하여는 기존 차입금의 최초 차입일을 기준으로 한다.

※ 공동명의 주택 또는 공동명의 차입금의 경우

상황	공제 여부
공동명의 주택 + 근로자 명의 차입금	근로자가 전액 공제 가능
근로자 명의 주택 + 공동명의 차입금	근로자 채무부담부분에 해당하는 이자상환액만 공제 (별도 약정이 없는 경우 공동차입자간 채무분담비율이 균등한 것으로 봄)
공동명의 주택 + 공동명의 차입금	

4) 공제대상 이자상환액

구분	공제여부
- 해당연도 발생한 이자상환액 - 선급 이자상환액 - 연체된 이자상환액	지급한 연도에 공제
- 미지급이자 - 연체에 따른 이자	공제불가

(2) 소득공제금액 = Min(㉠,㉡)

㉠ Min[(㉠+㉡) x 40%, 400만원] + 장기주택저당차입금 이자상환액

㉠ 주택청약종합저축 불입액(연 240만원 한도)

㉡ 주택임차자금 차입금 원리금 상환액

㉡ 통합 한도액 : 연 500만원*¹

*¹ 차입금의 상환기간이 15년 이상인 장기주택저당차입금에 대하여 적용하며, 다음 중 어느 하나에 해당되면 500만원 대신 다음의 금액을 한도로 한다.

구분	한도
㉠ 상환기간 15년 이상인 차입금의 이자를 ㉠ 고정금리로 지급하고 비거치식 분할상환으로 상환하는 경우 ㉡ 고정금리로 지급하거나 비거치식 분할상환으로 상환하는 경우	1,800만원 1,500만원
㉡ 상환기간 10년 이상인 차입금의 이자를 고정금리로 지급하거나 비거치식분할상환으로 상환하는 경우	300만원

※ 2024.1.1. 이후 지급하는 이자상환액부터는 한도액 600만원~2,000만원으로 확장됨.

(3) 소득공제 제출서류

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

- ① 금융회사 등이 발행하는 장기주택저당차입금 이자상환 증명서
- ② 주민등록표등본
- ③ 주택의 가액 또는 주택분양권의 가격을 확인할 수 있는 다음에 해당하는 서류와 건물등기부등본 또는 분양계약서 (부동산공시가격 알리미 ; www.realtyprice.kr에서 발급가능)
 - 개별주택가격 확인서
 - 공동주택가격 확인서
 - 그 밖에 가액을 확인할 수 있는 서류로서 국세청장이 정하여 고시하는 서류
- ④ 장기주택저당차입금의 차입자가 상환기간 연장 등 다음 사유의 경우
 - : 기존 및 신규차입금의 대출계약서 사본
 - 해당 금융회사 등 내에서 또는 다른 금융회사 등으로 장기주택저당차입금을 이전하는 경우
 - 상환기간이 15년 미만인 차입금의 차입자가 상환기간을 15년 이상으로 연장하는 경우
 - 해당 주택에 저당권을 설정하고 상환기간을 15년 이상으로 하여 신규로 차입한 차입금으로 기존 차입금을 상환하는 경우