

주택 관련 소득공제 제대로 받자

상담실 백종훈 차장

2023년 귀속 연말정산시 주택과 관련된 소득공제로는 주택취득준비를 위한 주택마련저축 불입액, 저소득 근로자가 지출한 월세, 주택 임차자금 마련을 위한 차입금의 원금과 이자상환액, 주택 취득자금 마련을 위한 차입금의 이자상환액 소득공제가 있는데 각각의 공제요건에 대해 간략히 살펴보기로 한다.

주택마련저축 불입액 공제

주택마련저축에 가입한 근로자(일용근로자 제외)로서 총급여액이 7천만원 이하이고, 과세연도 중 주택을 소유하지 않은 세대의 세대주가 해당 연도에 주택마련저축에 불입한 금액의 100분의 40(연 400만원 한도)에 상당하는 금액을 해당 연도의 근로소득금액에서 공제받을 수 있다.

다만, 과세연도 중에 주택 당첨 외의 사유로 중도해지한 경우에는 해당 과세연도에 납입한 금액은 공제하지 아니한다.

주택마련저축의 종류로는 「주택법」에 따른 청약저축(연 납입액 240만원 이하의 금액), 「주택법」에 따른 주택청약종합저축(연 납입액 240만원 이하의 금액), 폐지된 「근로자의 주거안정과 목돈마련지원에 관한 법률」에 따른 근로자주택마련저축(월 납입액 15만원 이하)이 해당되며, 장기주택마련저축은 2013년부터 소득공제 대상 주택마련저축에 해당하지 아니한다.

주택임차차입금 원리금상환액 공제

과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 세대의 세대주로서 근로소득이 있는 거주자가 국민주택규모의 주택을 임차하기 위하여 대출기관이나 대부업 등을 경영하지 않는 거주자로부터 주택임차자금을 차입하고 차입금의 원금을 상환하는 경우 해당 금액의 100분의 40(연 300만원 한도)에 상당하는 금액을 해당 연도의 근로소득금액에서 공제받을 수 있는데, 이를 주택임차자금 원리금 상환액 공제라고 한다.

주택임차차입금은 ① 대출기관으로부터 차입한 자금으로서 임대차계약서상 입주일과 주민등록표등본상 전입일 중 빠른 날로부터 전후 3개월 이내에 차입하고, 당해 차입금이 대출기관에

서 임대인의 계좌로 직접 입금되어야 하며, ② 개인으로부터 차입한 자금의 경우 대부업자가 아닌 자로부터 차입한 자금으로 임대차계약서상 입주일과 주민등록표등본상 전입일 중 빠른 날로부터 전후 1개월 이내에 차입하고, 소득세법 시행규칙 제57조에 규정하는 이자율(연 1,000분의 29)보다 낮은 이자율로 차입한 자금이 아닐 것이라는 요건을 충족해야 한다.

장기주택저당차입금 이자상환액 공제

근로소득이 있는 거주자(일용근로자를 제외한다)로서 주택을 소유하지 아니한 세대의 세대주가 취득당시 소득세법 제99조 제1항의 규정에 따른 주택의 기준시가가 5억원 이하인 주택을 취득하기 위하여 당해 주택에 저당권을 설정하고 금융회사 등 또는 주택법에 의한 국민주택기금으로부터 차입한 장기주택저당차입금의 이자를 지급한 때에는 당해 연도에 지급한 이자상환액 100%를 연 5백만원(장기주택저당차입금의 이자를 고정금리 방식이고 비거치식 분할상환방식으로 지급시 1천8백만원, 고정금리 방식이거나 비거치식 분할상환방식으로 지급하는 경우 1천5백만원)을 한도로 공제받을 수 있다.

장기주택저당차입금은 차입금의 상환기간이 15년 이상이고, 주택 소유권이전등기 또는 보존등기일로부터 3월 이내에 차입한 것으로서 당해 채무자가 저당권이 설정된 주택의 소유자 이어야 한다.

이 경우 15년 미만 차입금을 15년 이상 신규 차입금으로 상환하거나 15년 이상으로 연장하는 경우도 공제대상이 되며, 분양권을 취득하기 위한 차입도 주택 분양권의 가격이 5억원 이하인 경우라면 공제대상이 된다.

주택 월세 세액공제

과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 세대의 세대주이며 근로소득이 있는 거주자(해당 과세기간의 총급여액이 7천만원 이하인 사람에 한함)가 4억원 이하의 국민주택규모의 주택을 임차하기 위하여 지급하는 월세액(연 750만원 한도)의 15%(17%)에 상당하는 금액을 세액 공제 한다.

월세세액공제를 적용받기 위해서는 근로자의 주민등록표등본, 임대차계약서 사본 및 현금영수증, 계좌이체영수증, 무통장입금증 등 주택 임대인에게 월세액을 지급하였음을 입증할 수 있는 서류를 제출하여야 한다.

이 때 근로자는 임대차계약서와 주민등록표 등본의 주소지가 동일해야 한다.