안세재경저널 회원용 · 2025년 12월 24일 (수) · 주간 제52호 · 통권 제1759 · 연말정산 혜택 빠짐없이 체크하세요 · 월 30000원

상장사·중소기업의 투명회계·적법세금·성공경영 정보

안세회계법인 재경저널

공인회계사 조세저널 eAnSe.com

온라인 30분내 Q&A 문서답변과 방송

경영박사

중기업 경영관리 외주화

2025/ 12/ 24 통권 1759호

CEO·CFO·COO·회계책임자·조세전문가·재경실무자·총무담당자·모든 관리자용 名品 주간지

연말정산 월세액 주택자금공제 질의 및 답변

CFO·회계실무자·조세전문가 정보

- 경영판단 원칙의 실무적 이해 (7)
- 이해상충의 환경에서 경영판단 원칙 적용 실무적 요건
- 폐업한 사업장의 잔존재화를 다른 사업장으로 이동하는 경우 부가가치세 과세대상이 아님
- 국세청이 연말정산 혜택을 빠짐없이 알려드립니다
- 연말정산 월세액 주택자금공제 질의 및 답변
- 불성실 기부금수령단체, 조세포탈범, 해외금융계좌 신고의무 위반자 및 세금계산서 발급 의무 위반자 명단 공개

CMO·마케팅 Tax consulting 섹션

- 부모가 공동으로 경영하는 가업의 모지분을 증여받아 가업승계특례를 적용받은 후, 부지분을 추가로 증여받을 때에는 특례적용 안됨 (p.11)

전직원 회람 공지 MEMO+경영관리자의 재무의사결정과 稅·計·經營 戰略

〈중소기업 해당여부 : 중소기업기본법과 조세특례제한법〉

개념구분		중소기업기본법	조세특례제한법(세법상 중소기업)
영리구분		영리기업원칙, 비영리일부(사회적기업, 협동조합 등)	영리·비영리 제한없음(요건충족시 해당)
주요업종 기준		모든 업종 해당	• 소비성서비스업 제외, 부동산임대업 제외 • 성실신고확인대상 소규모법인제외 • 전문면허사업 제외, 오락장 등 제외
전문면허직업		별도의 규정 언급없음(중소기업 해당)	전문·과학·기술서비스, 엔지니어링 사업 포함(단, 변호사·변리사·법무사·공인회계사·세무사·수의업·행정사·건축사업 제외)
예술·스포츠·여가		중소기업 적용규정됨	적용(제외열거 : 자영예술가, 오락장 운영업, 수상오락, 사행시설, 기타 오락 관련 서비스업)
규모기준	매출액기준	직전 3개년도 평균매출기준 종이금속전기(매출 1,800억 이하), 의복·가구 등(1,500억 이하), 식료·화학·기계·자동차·건설·도소매 등(1,200억 이하), 농·광·섬유·목재(1,000억 이하), 음료·인쇄·시계 등(800억 이하), 수리·서비스(600억 이하), 숙박·음식·부동산·임대·교육(400억 이하)	해당 사업연도 매출기준 (업종별 금액은 좌동) (중소기업기본법 시행령 별표1)
	자산기준	직전년 자산 5천억 이하	해당연도 자산총액 5천억 이하
독립성기준	기업집단제외	대규모 기업집단에 속하는 회사, 대규모 기업집단의 계열회사 편입회사제외	
	자회사제외	자산총액 5천억원 이상 법인이 지분 30% 이상 소유 + 최다출자자(직전년 기준)	자산총액 5천억원 이상 법인이 지분 30% 이상 소유 + 최다출자자(당년 기준)
	관계기업제외	관계기업간 합산매출액이 업종별 매출기준초과(직전 3년 평균)	관계기업간 합산매출액이 매출기준초과(해당연도 기준)
유예기간 내용		제외사유발생연도의 다음 5년간 중소기업임	좌동(상장기업은 7년) 중소기업임

(안세회계법인 대표이사 박윤종공인회계사 작성)

안세회계법인 02-829-7557

회계·경리·세무·재무·인사·노무·총무·법무·기획·재경(AnSe consulting)

경영관리·총무 outsourcing + secretarial 서비스 + 중소기업창업·보육·지원센타

안건조세정보 02-829-7575

주간 안세회계법인 재경저널

통권 1759호 / 주간 52호 2025. 12. 24. (수)

·발 행 인 : 이윤선
·제 작 : ㈜안건조세정보
·대표전화 : 02) 829-7575
FAX : 02) 718-8565

♣ 회원가입 문의 안내

• 서울·수도권·경기·인천
전화 : 02) 829 - 7575
팩스 : 02) 718 - 8565
• 부산·경남
전화 : 051) 642 - 3988
팩스 : 051) 642 - 3989
• 대구·경북
전화 : 053) 654 - 9761
팩스 : 053) 627 - 1630
• 대전·충청
전화 : 010) 3409 - 2427
팩스 : 042) 526 - 1686
• 수원·안산
전화 : 010) 5255 - 6116

♣ 매월 구독·자문료 5만원
온라인 입금계좌
• 우리은행
594 - 198993 - 13 - 001

정회원(주간+월간 등)
월 구독료
5만원

eAnSe.com의 차별화 특장
① 오늘 30분내 Q&A 전송
② 핵심내용 영문번역
③ 재경전반 동영상강의
④ 즉답(010-2672-2250)
⑤ 온라인 세무상담실
⑥ 모든 정보 통합검색
⑦ 마케팅 세무회계전략
⑧ CEO·CFO 경영에세이
⑨ 전담회계사 파견자문
⑩ 세무·회계·재경고문
⑪ 최고경영자의 세금전략

본지는 한국간행물 윤리위원회의 윤리강령 및 실천요강을 준수합니다.

목 차

최고경영자 재경전략	중소기업 해당여부 : 중소기업기본법과 조세특례제한법	표지
CEO의 경영산책	경영판단 원칙의 실무적 이해 (7) - 이해상충의 환경에서 경영판단 원칙 적용 실무적 요건	2
세무·회계상담자문 (남들은무슨고민할까?)	- 임직원에게 회사가 업무에 사용하는 PC, 차량 등을 매각시 세금계산서 발급 의무는 면제 - 컨테이너 취득시 자산처리 - 조세특례제한법 제24조 통합투자세액공제 문의 - 협찬물품의 회계처리 방법 문의	4 5
눈에맞는절세미인	폐업한 사업장의 잔존재화를 다른 사업장으로 이동하는 경우 부가가치세 과세대상이 아님	6
매일절세재무요점	- 올해 연말정산시 달라지는 공제·감면 - 2026년 달라지는 부동산 제도	8 9
직장인Survival	함께 일할 때 성과가 높아지는 이유	10
최신판례예규 (이런저런유권해석)	- 가업의 승계 후 가업의 승계 당시 「상속세 및 증여세법」 제22조제2항에 따른 최대주주 또는 최대출자자에 해당하는 자(가업의 승계 당시 해당 주식등의 증여자 및 해당 주식등을 증여받은 자는 제외한다)로부터 증여받는 경우에는 적용받을 수 없는 것임 (사전법규재산-400, 2025.06.25) - 비영리법인이 박물관 건립을 위해 자체 설계공모 공모지침서에 따라 설계공모를 실시하고 공모에 참가하여 입상자로 선정된 건축설계 사업자에게 설계공모에 든 비용을 보상하는 경우 해당 보상금액은 부가가치세 과세대상에 해당하는 것임 (사전법규재산-429, 2025.06.19)	11 12
세정뉴스와 해설	올해 연말정산 이렇게 달라진다… '자녀·중산층·기부' 공제 강화	13
마케팅 Tax consulting	부모가 공동으로 경영하는 가업의 모지분을 증여받아 가업승계특례를 적용받은 후, 부지분을 추가로 증여받을 때에는 특례적용 안됨	11
세무정보	- 국세청이 연말정산 혜택을 빠짐없이 알려드립니다 - 연말정산 월세액 주택자금공제 질의 및 답변 - 불성실 기부금수령단체, 조세포탈범, 해외금융계좌 신고의무 위반자 및 세금계산서 발급 의무 위반자 명단 공개	14 26 43
세무환율정보	부가세 영세율 과표확정 및 회계반영시 외화외상매출금 평가의 기준·재정환율	42

경영판단 원칙의 실무적 이해 (7)
- 이해상충의 환경에서 경영판단 원칙 적용 실무적 요건

이 재 권 안세회계법인 지속가능경영자문센터장
공인회계사, 경영학박사, CIA
한국윤리경영학회 산학협력 부회장 (현), 서강대 내부감사전문과정 교육운영위원
서울시립대, 국립 한밭대 겸임교수, 한국회계정보학회 부회장
한국경영교육학회 산학협력 부회장, 국민권익위원회 청렴민관협의회 공정신뢰분과위원장
딜로이트 안진회계법인 ERS(Enterprise Risk Services) 부대표
한국공인회계사회 정보기술연구위원장
Touche Ross Australia, Melborne : Advanced Technology Group 근무

이해상충이 우려되는 상황에서 이사회 결정이 상법상 경영판단의 원칙 보호를 받으려면, 이해관계 배제·공정 절차, 충분한 정보 수집, 회사의 최대이익에 대한 합리적 신뢰, 현저한 불합리 부재를 충족하고, 특별이해관계인의 관여와 의결권 행사 제한을 엄격히 관리해야 한다. 대법원은 이사가 법령 위반 없이 합리적으로 이용 가능한 범위에서 충분한 정보수집·조사·검토를 거쳐, 회사의 최대이익에 부합한다고 합리적으로 신뢰하고 신의성실에 따라 판단했으며, 그 내용이 현저히 불합리하지 않고 통상의 이사가 선택 가능한 범위에 있으면 손해 발생에도 책임을 면할 수 있다고 판시하고 있다.

이해상충과 적용 제한

이사가 당해 의사결정에 개인적 이해관계를 가지는 경우 충실의무 충돌로 경영판단 원칙 적용이 제한되며, 이 경우에는 전체적 공정성(entire fairness) 수준의 심사가 작동하는 것이 원칙으로 되고 있다. 전체적 공정성은 절차의 공정성(fair dealing)과 가격·조건의 공정성(fair price)의 양 축을 요구하며, 이사가 가장 철저한 내재적 공정성을 입증해야 한다는 엄격한 기준이다.

특별이해관계자 관리

총회·이사회 모두 특정 안건에 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사할 수 없으며, 이사회에서는 특별이해관계 이사가 의사성립 정족수에는 포함되나 해당 안건의 출석이사·의결정족수 산정에서는 제외된다는 취지의 판례 해석이 확립돼 있다. 이사보수 한도 등 자기이익 관련 안건에서 이사 겸 주주는 특별이해관계자에 해당하여 의결권이 제한되므로, 의안별로 이해관계자 식별 및 정족수 산정 로직을 별도로 적용해야 한다.

절차적 안전장치

이해상충이 예견되면 사전에 안건별 이해관계 매트릭스를 작성하고, 해당 이사의 제척·퇴석, 독립이사 중심 심의, 특별위원회 구성(사외이사·독립위원 다수), 외부자문(법률·재무·평가) 확보를 통해 공정절차를 설계해야 한다. 협상개시·구조·협상과정·정보공개·승인 절차를 분명히 기록하고, 외부평가 보고서와 비교견적·밸류에이션 근거를 문서화해 절차 공정성과 가격 공정성의 증거를 문서화한다.

정보와 검토의 충실성

의안 관련 핵심 리스크, 대안 시나리오, 비교거래, 재무모형, 민감도 분석, 법적 제약을 포함하는 자료를 사전에 배포하고 회의에서 핵심 가정과 질문 토의 과정을 의사록에 남겨야 한다. "합리적으로 이용 가능한 범위"에서 필요한 정보를 충분히 수집·검토했다는 기록이 경영판단 요건의 핵심이며, 법령 위반 소지가 있는 구조는 경영판단 보호 대상이 될 수 없을 것이다.

공정성·가격 적정성 입증

특수관계 거래나 지배주주 관여 거래에서는 독립된 제3자 평가, 다자 경쟁구조, 소수주주 보호조건의 채택 등으로 전체적 공정성 요건을 충족하도록 설계해야 한다. 가격공정성은 독립 평가기관의 밸류에이션, 비교거래 배수, 현금흐름할인, 공정성 의견서 등으로 문서화해 보관한다.

의사결정 기록, 의사록

참석자, 제척·퇴석자, 이해관계 고지 내용, 자문 범위·결론, 대안 비교, 반대·보류 의견, 표결 결과를 구체적으로 기재하여 관리한다. 특별이해관계자의 제척과 정족수 산정 방식(의사성립 포함 여부, 출석이사 산정 제외)을 의사록에 명시해 사후 분쟁에 대비하여야 한다.

안건별 분리와 정족수 적용

보수한도·자기거래·특수관계자 거래는 다른 안건과 분리해 상정·표결하고, 안건별로 특별이해관계자 범위를 재확인한다. 총회·이사회 각각에서 의결권 제한과 정족수 산정 규칙이 다를 수 있으므로, 이사회에서는 제척 이사를 의사성립 정족수에는 포함하되 출석이사·의결정족수에서 제외하는 구조를 적용한다.

임직원에게 회사가 업무에 사용하는 PC, 차량 등을 매각시 세금계산서 발급 의무는 면제됨

Q

(질의사항)

법인이 사용하던 PC를 임직원에게 매각시, 개인적 공급에 해당하여 간주공급으로 부가세를 납부해야 합니다.

단, 세금계산서 발급 의무의 면제 조항에 따라 세금계산서는 발급하지 않아도 되는 것이 맞는지 확인부탁드립니다.

(근거법률)

부가세법 제33조(세금계산서 발급의무의 면제 등), 부가세법시행령 제71조(세금계산서 발급의무의 면제 등) ①항 3, 부가가치세법 제10조 4항 ④

부가세법 시행령 제71조(세금계산서 발급의무의 면제 등) ① 3. 법 제10조제1항, 제2항 및 제4항부터 제6항까지의 규정에 따른 재화

부가가치세법 제10조 ④ 사업자가 자기생산 · 취득재화를 사업과 직접적인 관계없이 자기의 개인적인 목적이나 그 밖의 다른 목적을 위하여 사용 · 소비하거나 그 사용인 또는 그 밖의 자가 사용 · 소비하는 것으로서 사업자가 그 대가를 받지 아니하거나 시가보다 낮은 대가를 받는 경우는 재화의 공급으로 본다. 이 경우 사업자가 실비변상적이거나 복리후생적인 목적으로 그 사용인에게 대가를 받지 아니하거나 시가보다 낮은 대가를 받고 제공하는 것으로서 대통령령으로 정하는 경우는 재화의 공급으로 보지 아니한다.

A

법인의 자산을 매각(판매)하는 경우는 법률적으로도 당연히 재화의 공급에 해당하므로 부가가치세 과세대상이며 세금계산서 발급대상입니다.

다만, 임직원에게 매각(판매)이라는 법적 형식이 없이 선물 등의 개인적 목적으로 무상 등으로 제공하는 경우는 개인적 공급으로 보아 부가가치세는 과세하되 세금계산서 발급은 면제 됩니다.

귀사의 경우는 개인적 목적보다는 판매거래라고 봄이 타당하므로 세금계산서 발급하셔야 합니다.

초보자코너

컨테이너 취득시 자산처리

Q

컨테이너 구축물 여부 및 취득가액 문의드립니다.

Q1. 사무실로 사용하기 위하여 이동식 컨테이너 17동 구입 후 토지에 기초공사 없이 , H빔으로 연결하여 사용중입니다. 총 취득가 6,600만원.

당사는 이동식컨테이너(1동)은 비품으로 자산처리 하고 있으나, 17동을 연동으로 토지,토목공사 없이 철구조물 H빔으로 연결해서 사용했을때, 구축물이 아닌 비품으로 봐도 되는지 문의드립니다.

Q2. 덧붙여 아래와 같이 컨테이너 수리비 발생시, 컨테이너 취득가액에 포함여부 문의드립니다.
수리사항 : 비가림막(캐노피) - 컨테이너에 부착 : 150만원 / 도어락 112만원(개당52만원) / 내부 칸만이 작업(2건) 60만원

A

1. 화물운송업을 영위하는 법인이 보유하는 컨테이너는 비품 등으로 자산처리하는 것이 타당하나, 토지에 정착시켜 창고나 숙소, 사무실 등으로 사용하는 경우에는 비품이라기 보다는 구축물로 반영하여야 한다고 판단됩니다.
2. 구축물로 반영된 컨테이너의 수리비용의 경우 자산의 경제적 가치를 증가시키는 경우는 자본적지출(취득원가)로 반영하고, 자산의 원래 상태로 복구시키는 등의 수리비는 수익적지출(당기비용)로 처리하시면 됩니다.

조세특례제한법 제24조 통합투자세액공제 문의

Q

일반음식점 비품외 인테리비용은 조세특례제한법 제24조 통합투자세액공제를 받을 수 있는지요?

A

인테리어비용은 투자세액공제 대상이 되는 사업용자산에 해당되지 않는다고 판단되므로 통합투자세액공제를 적용받을 수 없습니다.

협찬물품의 회계처리 방법 문의

Q

당사의 의류를 광고 목적으로 인플루언서에게 협찬 진행하고 해당 비용은 광고선전비 처리하였습니다. (광고선전비 / 예금)
이때 협찬 제품 재고는 어떻게 회계처리 해야 맞을까요? 계정과목도 확인 부탁드립니다.

A

협찬물품도 마찬가지로 광고선전비로 처리하시면 됩니다.

폐업한 사업장의 잔존재화를 다른 사업장으로 이동하는 경우 부가가치세 과세대상이 아님

상담실 백종훈 차장

경기침체가 계속되면서 경영상의 이유로 여러 사업장이 통폐합되기도 하고, 지점사업장 등이 폐쇄되기도 하면서 사업장간 재고재화의 이동이 발생되는 경우가 종종 있다.

이렇게 동일 법인의 사업장간 재화가 이동되는 경우 세금계산서 발행 등 세무처리는 어떻게 해야 되는지 간략하게 살펴보기로 한다.

사업폐지시의 잔존재화는 부가가치세 과세대상임

부가가치세법 제10조제6항은 사업자가 사업을 폐지하는 때에 잔존하는 재화는 자기에게 공급하는 것으로 보며, 사업자 등록한 이후에 사실상 사업을 개시하지 않는 경우에도 자기에게 공급하는 것으로 본다고 규정하여, 폐업시의 잔존재화에 대해 부가가치세 과세를 명문화하고 있다.

이렇게 사업폐지시의 잔존재화 공급을 재화의 공급으로 의제하여 부가가치세를 과세하는 이유는 개인적 공급이나 사업상의 증여와 마찬가지로 모든 재화의 사용 및 소비를 과세대상으로 하여 부가가치세의 과세형평성을 확립하기 위함이다.

사업을 폐지하거나 개시하지 않은 사업자의 잔존재화에 대해 재화의 자기공급으로 보지 않아 부가가치세를 과세하지 않는다면 당해 사업자는 부가가치세 부담 없이 그 잔존재화를 사용하거나 소비할 수 있게 된다.

따라서 사업을 폐지하는 때에는 자기에게 재화를 공급한 것으로 보아 그에 대한 부가가치세를 거래징수 하도록 함으로써 그 잔존재화를 다른 사업자로부터 구입하여 사용하거나 소비하는 경우와 동일한 부가가치세를 부담시켜 과세형평을 확보하는 것이다.

사업장폐지하면서 다른 사업장으로 재화 이전하는 경우는 부가세 과세대상 아님

위에서 살펴본 것처럼 사업을 폐지하거나 사업자등록 후 사업을 개시하지 않은 경우의 잔존재화에 대해서도 과세형평성 확립을 위해 부가가치세가 과세되는데, 사업을 폐지하는 때란 폐업일로서 사업장별로 그 사업을 실질적으로 폐업한 날을 말한다.

하지만 사업자가 사업을 폐업하는 경우라도 ① 사업의 종류를 변경하여 계속 유지하는 경우, ② 동일 사업장내에서 2 이상의 사업을 겸영하던 자가 일부사업을 폐지하는 경우, ③ 공동사업을 영위

할 목적으로 한 사업자의 사업장을 다른 사업자의 사업장에 통합하는 경우, ④ 미착재화, ⑤ 2개 이상의 사업장이 있는 사업자가 일부 사업장을 폐지하고 다른 사업장으로 이전하는 경우 등은 폐업시의 잔존재화로 보지 않아 과세대상에서 제외된다.

따라서 경기침체 등의 사유로 사업장 통폐합 및 지점폐업을 하는 경우 지점 등에 보관하고 있던 잔존재화를 다른 사업장으로 이전하는 경우는 부가세법상의 과세대상이 아니어서 부가가치세가 과세되지 않는다.

즉, 지점사업장을 폐지하면서 지점의 재화를 본점으로 옮기는 경우에는 재화의 공급에 해당되지 않으므로 부가가치세가 과세되지 않고, 본점으로 이동된 뒤 판매 · 출고되는 시점에 부가가치세가 과세된다.

또한 고정자산의 경우 지점사업장을 폐지하면서 종전 지점의 고정자산(건물, 기계장치 등)을 매각하는 경우에는 매각시점에 부가가치세가 과세되지만, 본점에서 사업과 관련하여 계속 사용하는 경우에는 부가가치세 과세되지 않으며 추후 제3자에게 실제 매각하는 시점에 부가가치세 과세된다.

◈ 부가가치세법 기본통칙 10 - 0 - 7【폐업할 때 남아있는 재고재화로서 과세하지 아니하는 경우】

다음 예시의 경우에는 법 제10조제6항의 규정에 의한 폐업시 재고재화로서 과세하지 아니한다

1. 사업자가 사업의 종류를 변경한 경우 변경 전 사업에 대한 잔존재화
2. 동일사업장 내에서 2 이상의 사업을 겸영하는 사업자가 그 중 일부사업을 폐지하는 경우 당해 폐지한 사업과 관련된 재고재화
3. 개인사업자 2인이 공동사업을 영위할 목적으로 한 사업자의 사업장을 다른 사업자의 사업장에 통합하여 공동명의로 사업을 영위하는 경우에 통합으로 인하여 폐지된 사업장의 재고재화
4. 폐업일 현재 수입신고(통관)되지 아니한 미착재화
5. 사업자가 직매장을 폐지하고 자기의 다른 사업장으로 이전하는 경우 당해 직매장의 재고재화

♣ 부가 46015 - 407, 2001. 2. 28

2 이상의 사업장이 있는 사업자가 그 중 한 사업장을 폐지하고 당해 사업장의 잔존재화를 다른 사업장으로 이동시키는 경우 당해 잔존재화의 이동은 재화의 공급에 해당하지 아니하여 부가가치세가 과세되지 아니하는 것임.

365

매일절세재무요점

- 안건조세총서, 기업경영회계·세무, 법인세법상세해설서
- 경제신문자료와 공공기관발표자료 등

월 올해 연말정산시 달라지는 공제·감면

분류	변경 사항
자녀 양육 지원	• 8~20세 자녀세액공제액 전년 대비 10만원 상향 • 육아 위해 퇴직 후 재취업한 남성 근로자 3년간 소득세 70% 감면 • 발달재활서비스 이용증명서만 있어도 장애인 추가공제 200만원 지원
중산층 혜택 확대	• 무주택 세대주 배우자인 총급여 7000만원 이하 근로자도 주택마련저축액 연간 300만원 한도 내에서 40% 소득공제 • 수영장·헬스장 사용료 신용카드 사용액서 소득공제(총급여 7000만원 이하 근로자, 공제율 30%)
기부문화 장려	• 특별재난지역 지정 후 3개월내 기부한 고향사랑기부금 중 10만원 초과분에 대한 공제율 15% → 30%로 상향 • 고향사랑기부금 기부한도 500만원 → 2000만원 상향

화 상속인 결정 순서

1순위	직계비속, 배우자
2순위	(1순위 없을 때) 직계존속, 배우자
3순위	(1, 2순위 없으면) 배우자
4순위	형제자매(직계비속, 직계존속, 배우자가 없는 경우)
5순위	4촌 이내 방계혈족(직계비속, 직계존속, 배우자, 형제자매가 없는 경우)

2026년 달라지는 부동산 제도

구분		시행시기
거래	주택 매매계약 신고 관리 강화	1월
	자금조달계획서 양식 개정 및 제출의무 확대	
	외국인 거래신고 내용 확대 및 토지거래허가구역 내 주택 거래 시 서류 제출 의무화	2월
임대차	버팀목 전세자금대출 대상 재건축 세입자까지 확대	1월
	주택임대관리업 관리 강화	2월
	공인중개사 중개대상물 설명 근거 자료 확대	
금융	은행권 주택담보대출 위험가중치 조정 조기 시행	1월
	주택담보대출 금액별 주택신용보증기금 출연요율 차등 적용	4월
	주택정비사업 조합·추진위에 초기사업비 대출 지원 확대	연내
공급	소규모주택정비사업 촉진을 위한 가로구역 기준 완화	2월
	소규모주택정비사업 신탁업자의 사업시행자 지정 요건 완화	
	소규모주택정비사업 기반시설 공급시 용적률 특례 적용	
	소규모주택정비사업 임대주택 인수가격 기준 변경	
제도	부동산감독원(가칭) 설립	연내
	주택청약종합저축 전환 시한 연장	연장
	무주택 청년 월세 지원 사업 상시화	
세제	월세 세액공제 적용 대상자 및 대상주택 확대	1월
	토지분 종합부동산세 추징 예외 사유 신설	연내
	지방 준공 후 미분양 주택 취득 시 발생하는 세제 완화 연장	연장
	주택청약종합저축 세제지원 적용기한 연장	
	착한 임대인 세액공제 제도 연장	
	농어촌주택등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례 연장	
	개발제한구역 내 토지 및 건물 양도 시 양도소득세 감면 적용 기한 연장	
	다주택자 양도소득세 중과 배제 연장	

* 변경될 수 있음

함께 일할 때 성과가 높아지는 이유

1. 역할과 기대치를 명확히 하기

협업이 어려워지는 가장 큰 이유는 역할이 모호할 때입니다.
업무를 시작하기 전, 각자의 책임 범위와 기대되는 결과를 분명히 정리하면 불필요한 중복 작업이나 책임 전가를 예방할 수 있습니다.
“누가, 언제까지, 무엇을” 하는지가 명확할수록 협업은 안정적으로 진행됩니다.

2. 정보는 공유하고, 결정은 정리하기

협업 과정에서는 다양한 의견과 정보가 오갑니다.
이때 중요한 것은 모든 정보를 공유하되, 결정 사항은 반드시 정리해 남기는 것입니다.
간단한 요약이나 아이템을 공유하는 것만으로도 업무의 혼선을 크게 줄일 수 있습니다.

3. 소통의 빈도보다 ‘방식’을 점검하기

자주 소통한다고 해서 협업이 잘되는 것은 아닙니다.
메신저, 이메일, 회의 등 상황에 맞는 소통 채널을 선택하고,
불필요한 커뮤니케이션을 줄이는 것이 오히려 집중도를 높여줍니다.
간단한 사항은 짧게, 중요한 논의는 충분히 시간을 확보하는 것이 좋습니다.

4. 피드백은 빠르게, 감정은 분리해서

협업에서 피드백은 피할 수 없는 요소입니다.
문제가 보이면 늦추지 말고 빠르게 공유하되, 사람이 아닌 업무와 결과물을 기준으로 이야기하는 것이 중요합니다. 이 원칙이 지켜질 때, 협업은 갈등이 아닌 성장의 도구가 됩니다.

5. 협업 이후의 ‘정리’가 다음 협업을 만든다

업무가 끝난 후 짧은 회고를 통해 무엇이 잘 되었고, 무엇을 개선할 수 있는지 정리해 보세요.
이 과정은 단순한 평가가 아니라, 다음 협업의 효율을 높이는 중요한 자산이 됩니다.

최 신 판 례 예 규

Marketing Tax consulting

부모가 공동으로 경영하는 가업의 모지분을
증여받아 가업승계특례를 적용받은 후,
부지분을 추가로 증여받을 때에는 특례적용 안됨

가업의 승계 후 가업의 승계 당시 「상속세 및 증여세법」 제22조제2항에 따른 최대주주 또는 최대출자자에 해당하는 자(가업의 승계 당시 해당 주식등의 증여자 및 해당 주식등을 증여받은 자는 제외한다)로부터 증여받는 경우에는 적용받을 수 없는 것임

사전법규재산-400, 2025.06.25

❙질 의

- 동일한 법인의 가업 주식을 母로부터 증여받아 가업의 승계에 대한 증여세 과세특례를 적용받은 후(1차 증여)
  - 父로부터 가업 주식을 증여받은 경우(2차 증여)에도 가업의 승계에 대한 증여세 과세특례를 적용받을 수 있는지 여부

❙회 신

귀 사전답변 신청의 사실관계와 같이 동일한 법인의 가업 주식을 母로부터 증여(1차)받아 가업승계 증여세 과세특례를 적용 받은 후, 父로부터 가업주식을 증여(2차)받은 경우 가업승계 증여세 특례가 적용될 수 있는지 여부는 기 회신된 "서면-2021-법규재산-4361(2022.6.29.)"를 참고하시기 바랍니다.

○ 서면-2021-법규재산-4361, 2022.6.29.

부와 모가 공동사업을 경영하는 가업의 모 지분을 자녀가 증여받아 「조세특례제한법」 제30조의6제1항에 따른 "가업의 승계에 대한 증여세 과세특례"를 적용받은 후, 부 지분을 증여받은 경우는 해당 특례를 적용하지 아니하는 것입니다.

舊임대주택법에 따른 매입임대주택을 민특법에 따른 장기일반민간임대주택으로 전환 등록한 경우 조특법§97의3에 따른 임대료 증액 제한 적용시 기준이 되는 임대차계약은 장기일반민간임대주택으로 등록 당시 존속 중인 표준임대차계약임

사전법규재산-278, 2025.04.30

❙질 의

- 舊 「임대주택법」에 따른 매입임대주택을 「민간임대주택에 관한 특별법(이하 "민특법")」에 따른 장기일반민간임대주택으로 전환 등록한 경우 「조세특례제한법(이하 "조특법")」제97조의3에 따른 임대보증금 등 증액 제한 요건의 적용 방법
  * 조특법§97의3에서 규정하고 있는 요건 중 질의자가 신청한 임대보증금 등 증액 제한 기준에 대하여만 검토함

❙회 신

귀 사전답변 신청의 경우, 기존 해석사례(사전-2019-법령해석재산-0305, 2019.10.31.)를 참고하시기 바랍니다.

※ 사전-2019-법령해석재산-0305, 2019.10.31.

거주자가 소유주택을 「(舊)임대주택법」에 따른 매입임대주택으로 등록하여 임대차계약에 따라 임대하다 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 단기민간임대주택으로 변경 등록하고 다시 장기일반민간임대주택으로 변경 등록한 후 기존임대차계약이 만료되어 재계약하거나 새로운 임차인과 계약을 체결하는

경우「조세특례제한법」제97조의3제1항제2호에 따른 임대료증액 제한 기준이 되는 임대차계약은 장기일반민간임대주택으로 등록 당시 존속 중인 표준임대차계약이 되는 것입니다.

비영리법인이 박물관 건립을 위해 자체 설계공모 공모지침서에 따라 설계공모를 실시하고 공모에 참가하여 입상자로 선정된 건축설계 사업자에게 설계공모에 든 비용을 보상하는 경우 해당 보상금액은 부가가치세 과세대상에 해당하는 것임

사전법규부가-365, 2025.05.29

❙질 의

• 비영리법인이 박물관 건립을 위한 설계공모를 실시하여 입상작에 대한 보상금 지급시 부가가치세 과세여부

❙회 신

비영리법인이 박물관 건립을 위해 자체 설계공모 공모지침서에 따라 설계공모를 실시하고 공모에 참가하여 입상자로 선정된 건축설계 사업자에게 설계공모에 든 비용을 보상하는 경우 해당 보상금액은「부가가치세법」제4조에 따른 부가가치세 과세대상에 해당하는 것임

일시적으로 2주택 상태에서「소득세법 시행령」제155조제1항 요건을 모두 충족하고 같은 영 제155조의3제1항 각 호의 요건을 모두 갖추어 종전주택을 양도하는 경우에는 이를 1세대1주택으로 보아 같은 영 제154조제1항을 적용받을 수 있는 것임

사전법규재산-429, 2025.06.19

❙질 의

• 일시적 2주택 상태에서 양도일 기준으로 상생임대주택 요건을 충족하는 종전주택을 양도 시 1세대1주택 비과세 적용 여부

※ 양도일 기준으로 소득령§155의3에 따른 요건은 모두 충족한 것으로 전제

❙회 신

귀 사전답변 신청의 사실관계와 같이, 일시적 2주택 상태에서 양도일 기준으로 상생임대주택 요건을 충족하는 종전주택을 양도하는 경우 1세대1주택 비과세 적용 여부는 기회신된 서면-2022-부동산-4214 (2023.5.15.)을 참고하시기 바랍니다.

○ 서면-2022-부동산-4214, 2023.5.15.

귀 서면질의의 경우, 국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택(이하 "종전주택")을 양도하기 전에 다른 주택을 취득함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우로서「소득세법 시행령」제155조제1항 요건을 모두 충족하고 같은 영 제155조의3제1항 각 호의 요건을 모두 갖추어 종전주택을 양도하는 경우에는 이를 1세대 1주택으로 보아 같은 영 제154조제1항을 적용 받을 수 있는 것입니다.

세무·회계·경영(TAM)쟁점뉴스 요약

올해 연말정산 이렇게 달라진다… '자녀·중산층·기부' 공제 강화

국세청이 연말정산을 앞두고 홈택스 서비스 제공 일정과 함께 2025년 귀속분부터 새롭게 적용되는 공제·감면 제도와 절세 전략을 한눈에 정리해 17일 공개했다. 자녀세액공제 확대, 중산층 공제 범위 확장, 기부금 세제 혜택 강화 등 근로자 체감도가 높은 변화가 다수 포함됐다.

먼저 내년 1월 15일 개통하는 홈택스 '간소화서비스'에서는 교육비 등 공제·감면에 필요한 소득·세액공제 자료 45종을 손쉽게 확인할 수 있다.

특히 이번 연말정산부터 발달재활 서비스 이용증명서와 장애인 활동지원급여 본인부담금, 문화체육관광부에 등록된 수영장·체력단련장에서 지난 7월 1일 이후 신용카드 등으로 지출한 이용료 자료를 최초 제공한다.

간소화자료 '일괄제공 서비스'를 이용하는 회사는 일괄제공 받을 근로자 명단을 내년 1월 10일까지 홈택스에 등록하면 내년 1월 15일까지 동의한 근로자들의 간소화 자료를 선택하는 날짜에 일괄로 내려받을 수 있다.

간소화 서비스 개통 시 제공되는 자료로 연말정산을 신속하게 진행하고자 하는 회사는 내년 1월 17일에, 추가 제출을 반영한 최종자료로 신고하려는 회사는 내년 1월 20일에 자료를 일괄로 내려받아 이용하면 된다.

자체 연말정산 프로그램이 없는 회사를 위해 국세청이 제공하는 '편리한 연말정산'에서는 근로자별 총급여 등 연말정산 기초자료를 등록할 수 있고, 근로자는 내년 1월 18일부터 공제신고서를 작성해 회사에 제출할 수 있다.

'침체된 청년창업' 국세청, 조사유예 문턱내리고, 납부연장 최대 9개월

국세청이 20·30대 창업청년을 지원하기 위해 창업 통계를 공유하고, 청년 창업자 맞춤형 세정지원 정책을 안내했다.

국세청(청장 임광현)은 지난 17일 판교 제2테크노밸리 소재 판교창업존에서 '청년 창업자를 위한 세정지원' 간담회를 개최했다.

임광현 국세청장은 "청년 창업은 더 이상 일부의 선택이 아니라, 우리 경제의 중요한 성장 동력"이라며 "국세청은 앞으로도 청년 창업자의 현장 목소리를 적극 수렴하여 청년이 안심하고 경영활동에 전념할 수 있도록 최선을 다하겠다"고 밝혔다.

국세청은 2015년부터 최근 10년 간 청년(19세~34세) 창업 동향을 분석한 통계를 통해 청년 창업의 실태와 변화상을 공개했다.

청년 신규 창업자 수는 2021년 39.6만명으로 정점을 찍은 후 점진적으로 줄어들며, 2024년 35.0만명을 기록했다.

청년 창업 업종은 의류·음식점 등 오프라인 점포에서 전자상거래업, 해외직구대행업 등 온라인 소매업으로 변화했다. 또한, 미디어콘텐츠창작업 등 온라인 기반 산업과 SNS마켓·광고대행업 등도 높은 비중을 차지했다.

전체 창업자 대비 청년 창업자 평균 매출액 비율은 10년 전 79.9%에서 89.8%로 개선됐으나, 창업 후 1년 생존율은 10년 전 76.8%에서 75.3%로 소폭 낮아져 사업 주기별 지원이 필요하다는 것을 시사했다.

국세청, '자상한' 세무조사 추진

국세청이 이르면 내년 초부터 기업이나 소상공인이 경영상황에 따라 정기 세무조사 시기를 선택할 수 있도록 제도를 개편한다. 이를 통해 약 100만개 법인과 1100만명의 개인 납세자가 혜택을 받을 것으로 보인다.

임광현 국세청장은 11일 정부세종컨벤션센터에서 열린 대통령 업무보고에서 이같은 내용의 정기 세무조사 시기선택제 도입 방침을 보고했다.

'자상한 세무조사'를 추진할 방침인 국세청은 기업이나 소상공인은 정기 세무조사를 통지 후 3개월 범위 안에서 원하는 시기에 받을 수 있게 한다. '정기 세무조사 시기선택제'로, 약 1천200만명이 대상이다.

현재는 조사 20일 전에 사전 통지를 받으면 천재지변 등의 사유가 아니면 무조건 조사를 받아야 한다.

앞으로는 경영위기나 주주총회, 결산, 주요 사업활동 준비 등 경영상 중요한 시기에 정기 세무조사까지 겹치는 일을 피할 수 있을 것으로 전망된다.

탈세 제보 등 명백한 탈루 혐의가 있을 때 하는 특별세무조사는 이에 해당하지 않는다.

세무조사 중점 점검 사항도 사전 공개한다. 복잡한 데다가 자주 바뀌는 세법 때문에 납세자가 의도치 않게 신고를 누락했을 뿐인데 높은 가산세를 부담하는 문제를 해결하겠다는 차원이다.

국세청이 연말정산 혜택을 빠짐없이 알려드립니다

- 국세청, 2025. 12

□ 국세청(청장 임광현)이 연말정산을 준비하는 근로자와 회사를 위해 홈택스 서비스 제공 일정과 '25년 귀속 연말정산부터 새롭게 적용되는 공제·감면 사항 등을 미리 알려드립니다.

□ '26.1.15.(목) 개통하는 홈택스 「간소화서비스」에서는 교육비 등 공제·감면에 필요한 소득·세액공제 자료 45종을 손쉽게 확인할 수 있습니다.

○ 특히 이번 연말정산부터 발달재활 서비스 이용증명서와 장애인 활동지원급여 본인부담금, 문화체육관광부에 등록된 수영장·체력단련장에서 '25. 7. 1. 이후 신용카드 등으로 지출한 이용료 자료를 최초로 제공합니다.

○ 간소화자료 「일괄제공 서비스」를 이용하는 회사는 일괄제공 받을 근로자 명단을 '26.1.10.(토)까지 홈택스에 등록하면 1.15.(목)까지 동의한 근로자들의 간소화자료를 선택하는 날짜에 일괄로 내려받을 수 있습니다.

- 간소화 서비스 개통 시 제공되는 자료로 연말정산을 신속하게 진행하고자 하는 회사는 1.17.(토)에, 추가제출을 반영한 최종자료로 신고하려는 회사는 1.20.(화)에 자료를 일괄로 내려받아 이용하면 됩니다.

□ 자체 연말정산 프로그램이 없는 회사를 위해 국세청이 제공하는 「편리한 연말정산」에서는 근로자별 총급여 등 연말정산 기초자료를 등록할 수 있으며, 근로자는 1.18.(일)부터 공제신고서를 작성해 회사에 제출할 수 있습니다.

'25년 귀속부터 달라지는 연말정산 공제·감면

자녀양육 지원	자녀세액공제 상향, 발달재활아동 장애 증빙 인정범위 확대, 중소기업 취업자 감면 합리화
중산층 혜택 확대	주택마련저축 공제범위 확대, 수영장·체력단련장 이용료 신용카드 공제 추가적용
기부문화 장려	재난지역에 기부한 고향사랑기부금 공제율 2배 상향, 기부한도 금액 확대

1 자녀를 양육하는 근로자의 세 부담과 연말정산 불편을 모두 덜어드립니다.

✔ 8세 이상 20세 이하 기본공제 대상 자녀 수에 따른 자녀세액공제 금액이 작년보다 10만 원씩 상향됩니다.

* 자녀가 1명인 경우 25만 원, 2명 55만 원, 3명 95만 원, 4명 135만 원 등

✔ 자녀 육아를 위해 퇴직*하였다가 '25.3.14. 이후 중소기업에 재취직한 남성 근로자도 취업일부터 3년간 소득세의 70%를 감면받을 수 있습니다.

* 70세 이상 또는 장애 직계존속 동거봉양을 위한 퇴직자도 감면대상 포함

✔ 발달재활서비스를 지원받는 아동이 9세 미만인 경우, 병원에 방문하여 장애인 증명서를 발급받는 번거로움 없이 발달재활서비스 이용증명서만으로 장애인 추가공제(200만원)를 받을 수 있습니다.

2 총급여 7천만 원 이하 근로자를 위한 공제 혜택이 더 풍성해집니다.

✔ 무주택 세대주의 배우자도 총급여 7천만원 이하 근로자라면 주택청약종합저축 등 주택마련저축에 납입한 금액(연 300만원 한도)의 40%를 소득에서 공제받을 수 있습니다.

✔ '25.7.1.이후 지출한 수영장·체력단련장 이용료는 문화체육사용분*(30% 공제율)으로 신용카드 사용금액 소득공제를 추가 적용받을 수 있습니다.

* (종전) 도서·공연·영화관람료·미술관·박물관 이용료 + (추가) 수영장·체력단련장 이용료

3 기부하는 근로자는 더 큰 세제 혜택을 받을 수 있게 됩니다.

✔ 특별재난지역에 기부한 고향사랑기부금 중 10만 원 초과 금액은 일반 지역 기부분보다 2배 높은 30% 공제율로 세액공제 받을 수 있습니다.

* 특별재난지역으로 선포된 날로부터 3개월 이내에 기부하는 분에 한정

✔ 고향사랑기부금의 기부한도가 5백만 원에서 2천만 원까지로 상향됩니다.

□ 근로자의 생활과 밀접한 자녀 양육·주택자금 등 다양한 공제가 확대되었으므로, 요건을 미리 확인하시어 연말정산 혜택을 챙겨보시기 바랍니다.

연말정산 절세전략 모아보기

1 매월 월세를 지출하고 있는 근로자는 미리 임차계약서와 월세 지출내역을 첨부해 홈택스에서 주택임차료 현금영수증 발급을 신청하면 세무서 담당 직원의 검토를 거쳐 지출한 월세액에 대해 현금영수증이 발급됩니다.

○ '25.12.31. 기준 주택을 보유하였거나 '25년 총급여가 8천만 원을 초과하여 월세 세액공제를 받을 수 없는 근로자도 월세 지출액을 현금영수증 금액으로 인정받아 신용카드 등 소득공제를 더 받을 수 있습니다.

2 중소기업에 취업하여 소득세를 감면받던 청년 근로자가 결혼·출산·육아 등으로 퇴직한 이후 2년에서 15년 내에 재취업하였다면, 재취업일부터 3년간 소득세의 70%를 경력단절 근로자*로서 감면받을 수 있습니다.

* 여성만 경력단절 인정되었으나, '25.3.14. 이후 재취업한 남성도 경력단절 근로자에 포함

○ 또한 19세 ~ 34세 청년이 중소기업에 취업하여 감면(90%)받을 수 있는 기간과 경력단절 근로자로 감면(70%)받을 수 있는 기간이 중복되면 유리한 공제율로 적용할 수 있습니다.

3 12.31.까지 연금계좌나 주택청약종합저축, 청년형 장기집합투자증권저축에 납입한 금액에 대해서는 일정 비율을 소득·세액공제 받을 수 있습니다.

연금계좌 세액공제*	주택청약저축 소득공제	청년형 장기집합투자증권저축 소득공제
연 납입액 600만 원(900만원)까지 12%(15%) 세액공제	연 납입액 300만 원까지 40% 소득공제	연 납입액 600만 원까지 40% 소득공제

* 퇴직연금 포함 시 연 납입액 900만원 까지 공제, 총급여 5,500만원 이하인 경우 15% 공제율 적용

□ 국세청은 근로자와 회사 모두 쉽고 정확하게 연말정산 할 수 있도록 신고도움자료를 폭넓게 제공하고 서비스 이용 편의를 제고하도록 하겠습니다.

○ 상세한 안내는 국세청 누리집의 「연말정산 종합안내」를 참고하시거나, 국세상담센터(국번없이 126)로 문의하여 주시기 바랍니다.

참고 1 **2025년 귀속 연말정산 주요 일정**

일자	업무 내용
9.25.	일괄제공 서비스 신청화면 개통(~'26.1.10.)
11.5.	미리보기 서비스 개통
12.1.~	간소화자료 일괄제공 확인 동의(근로자 → 회사)
12.19.	간소화자료 제출대상 회사 안내문 발송(20여만 개 회사)
12.19.	2025년 연말정산 신고안내 책자 배포

1.2.	편리한 연말정산 기초자료 등록 개시 국세청 누리집 연말정산 종합안내 업데이트 완료(동영상, 각종 참고자료)
1.15.	간소화 서비스 개통(1차)
	일괄제공 서비스 근로자 동의 기한
1.15. ~ 1.17.	조회되지 않는 의료비 신고센터 운영
1.17. or 1.20.	일괄제공 서비스 이용회사 간소화자료 제공(3.10.까지 내려받기 가능)
1.18.	편리한 연말정산 서비스 개통
1.20.	간소화 서비스 확정자료 제공(2차) : 누락자료 반영한 최종 자료 제공
2.1.	지급명세서 홈택스 제출시스템 개통
3.3.*	지급명세서 제출 기한(이자·배당·연금·기타)
3.10.	지급명세서 제출 기한(근로·종교인·사업·퇴직)
4.10.	연말정산 환급금 지급 (신고기한으로부터 30일 내 지급)

* 당초 제출기한이 토·일요일·대체공휴일에 해당하여 그 다음 날을 기한으로 함
  - '26.2.28.(토), 3.1.(일), 3.2.(월, 대체공휴일)

Tip **연말정산, 실수는 줄이고 혜택은 늘리는 방법**

연말정산 때 근로자들이 실수하기 쉬운 항목을 미리 안내해 드리니, 꼼꼼히 확인하여 연말정산 하시기 바랍니다.

1 매번 신고하는 부양가족, 잘 신고했는지 한 번 더 확인해보세요

○ 인적공제 대상으로 신고한 (조)부모님, 자녀(손자녀 포함), 또는 생계를 같이 하는 형제자매의 '25년 소득금액이 1백만 원(근로소득만 있는 경우 총급여 500만 원)을 초과하는 경우 공제대상에서 제외하여야 합니다.

- 소득기준을 초과한 부양가족은 1인당 150만 원의 기본공제뿐 아니라 경로우대 등 추가공제도 받을 수 없으며 자녀세액공제 대상 자녀에서도 제외됩니다.
- 또한 해당 부양가족의 신용카드 등 사용금액, 보장성보험료, 교육비, 기부금도 공제받을 수 없으므로 유의하시기 바랍니다.

○ 다른 가족이 연말정산 또는 종합소득세 신고 때 부양가족으로 신고한 가족은 근로자가 부양가족으로 중복하여 신고할 수 없습니다.

- 맞벌이 부부가 부모님 또는 자녀를, 형제자매 간에 부모님을 중복하여 공제받지 않도록 가족 간에 미리 확인해두면 실수를 예방할 수 있습니다.
- 해당 부양가족의 보험료·교육비·의료비·기부금도 기본공제를 받는 사람만이 공제받을 수 있으므로 공제신고 전에 한 번 더 확인하시기 바랍니다.

○ 이 외에도 ’24.12.31. 이전에 사망한 가족이나 공제대상이 아닌 가족(삼촌·이모·조카 등)을 부양가족으로 잘못 신고하지 않도록 주의하시기 바랍니다.

2 무주택? 1주택? 세대주? 세대원? 주택자금공제, 꼼꼼히 챙겨보세요

○ 주택마련저축 납입액·주택임차차입금(전세자금대출) 원리금 상환액 소득공제와 월세액 세액공제는 무주택 세대주*만 적용받을 수 있습니다.

* 세대주가 주택자금공제나 월세액 세액공제를 받지 않은 경우 세대원도 공제 가능

- 주택마련저축의 경우 연도 중 주택을 보유한 적 없는 맞벌이 부부가 각각 총급여 7천만 원 이하 근로자에 해당한다면 세대주와 세대주의 배우자 모두 본인이 납입한 금액을 소득공제 받을 수 있습니다.
- 전세자금대출과 월세는 연도 중 주택을 보유하던 세대가 이를 매도하여 연도말(’25.12.31.) 기준 무주택 세대이면 공제가 가능하나, 월세는 총급여가 8천만 원(종합소득금액 7천만 원) 이하인 근로자만 공제받을 수 있습니다.

○ 장기주택저당차입금(주택담보대출) 이자상환액 소득공제*는 1주택 세대주도 적용할 수 있으나, 담보주택 취득 시 기준시가가 6억 원 이하여야 합니다.

* 세대주가 소득공제를 받지 않은 경우 세대원도 공제 가능하나, 세대원은 해당 주택에 실제 거주하는 경우만 적용 가능

- 기준시가는 신축주택의 경우 최초로 공시하는 기준시가를 이용하고, 기존 주택을 매수한 경우에는 매수 시점에 확인 가능한 기준시가를 기준으로 요건 충족 여부를 판단하여야 합니다.

  * 아파트 등 공동주택의 경우 매년 4월 말 또는 9월 말에 기준시가 공시

- 주택담보대출은 상환기간, 고정·변동금리, 거치식·비거치식 상환 방법에 따라 공제 한도가 다르므로 대출 시 꼼꼼히 확인하시기 바랍니다.

| 요건별 주택담보대출 이자 상환액 소득공제 한도 |

주택담보대출 조건	공제 한도금액
상환기간이 15년 이상	800만 원
상환기간이 10년 이상이고, 고정금리 또는 비거치식 상환	600만 원
상환기간이 15년 이상이고, 고정금리 또는 비거치식 상환	1,800만 원
상환기간이 15년 이상이고, 고정금리이면서 비거치식 상환	2,000만 원

※ 주택자금공제 항목별 상세 요건

장기주택저당차입금(주택담보대출) 이자상환액 소득공제 (소득세법 § 52 ④)

- (대상) 과세기간 종료일(12.31.) 기준 무주택 또는 1주택 보유 세대주*인 근로자
  * 세대주가 주택자금공제를 받지 않은 경우 세대원도 가능
- (차입금) 근로자 본인 명의(공동명의 포함)로 기준시가 6억 원 이하('24.1.1. 이후 취득분부터 적용) 주택(오피스텔 제외)을 취득하기 위해 주택 소유권 등기일로부터 3개월 이내에 차입한 차입금
- (공제대상) 해당 차입금의 이자 상환액 중 연 6백만 원 ~ 2천만 원 한도

주택임차차입금(전세자금대출) 원리금 상환액 소득공제 (소득세법 § 52 ⑤)

- (대상) 과세기간 종료일(12.31.) 기준 무주택 세대주*인 근로자
  * 세대주가 주택자금공제를 받지 않은 경우 세대원도 가능
- (차입금) 국민주택규모 이하의 주택(오피스텔 포함)을 근로자 본인 명의로 임차하기 위한 차입금으로서 주민등록상 전입일 또는 임대차계약서상 전입일로부터 3개월 이내에 차입한 것
- (공제대상) 원리금 상환액의 40%에 대해 연 400만원*까지 공제 가능
  * 주택마련저축 소득공제금액(연 최대 120만 원 공제)과 합계액

월세액 세액공제 (조세특례제한법 § 95의2)

- (대상) 과세기간 종료일(12.31.) 기준 무주택 세대주이면서 총급여 8천만 원(종합소득금액 7천만 원) 이하인 근로자
- (임차주택) 근로자 또는 근로자의 기본공제 대상자 명의로 임차한 주택(오피스텔, 고시원 포함)으로서 국민주택규모(85㎡ 또는 100㎡) 이하이거나 계약일자의 기준시가가 4억 원 이하인 주택
- (공제대상) 지출한 월세액 중 연 1천만 원 한도
- (공제율) 총급여 5,500만 원(종합소득금액 4,500만 원) 이하 근로자는 지출한 월세의 17%를 세액공제하고, 총급여 5,500만 원 초과 근로자는 15%를 세액공제
  (최대 세액공제 금액은 1천만 원×15% (17%) = 150만 원 (170만 원)

♣ 총급여 8천만 원 이하 근로자가 주택임차차입금을 대출받아 원리금을 상환하면서 월세를 동시에 지출하고 있는 경우(예 : 반전세), 주택임차차입금 원리금 상환액 소득공제와 월세액 세액공제 모두 적용 가능

3 2025년 귀속 연말정산 카운트다운, 더 찾아볼 혜택은 없을까요?

○ 12.31.까지 연금계좌나 주택청약종합저축 또는 청년형 장기집합투자증권저축에 납입하는 경우 소득·세액공제 혜택을 받을 수 있습니다.

	연금계좌	주택청약저축	장기집합투자증권저축 (청년형)
납입액 한도	600만 원 (퇴직연금 포함 시 900만원)	300만 원	600만원
공제율	15%* 세액공제	40% 소득공제	40% 소득공제
유의사항	연금외 수령 시 15% 기타소득세	5년 내 해지 시 6% 가산세	3년 내 해지 시 6% 가산세

* 총급여 5,500만 원(종합소득금액 4,500만 원) 초과자는 12% 공제율

- 다만, 연금계좌에 납입한 금액을 세액공제 받은 후 연금 수령 전에 중도 해지할 경우 15%의 기타소득세(지방소득세 제외)가 과세되며,
- 주택 당첨·저축자의 퇴직 등 외의 사유로 주택청약저축을 해지하면 해지연도의 납입액은 소득공제를 받을 수 없으니 유의하시기 바랍니다.

○ 지방자치단체(주민등록지 제외)에 고향사랑기부금을 기부하면 10만 원 이하까지 110분의 100*, 10만 원 초과 2,000만 원 이하 금액은 15%를 세액공제 받을 수 있습니다.

* 지방소득세(소득세의 10%) 공제 혜택까지 포함 시 전액을 공제받는 효과

- 특별재난지역으로 선포된 지방자치단체에 선포일로부터 3개월 이내 기부한 경우 10만 원 초과 2,000만 원 이하 금액은 30% 공제율이 적용됩니다.

고향사랑기부금 세액공제 사례

연말을 앞두고 휴가를 계획을 짜고 있던 근로자 이원천씨는 가려던 지역에 고향사랑기부금을 기부하면 기부금액의 30%에 상당하는 해당 지역 내 숙박시설 이용 할인권을 준다는 사실을 알게 되었다.

이원천씨는 △△시에 고향사랑기부금으로 10만 원을 기부하고 10만 원의 세액공제 혜택과 함께 답례품으로 3만 원 상당*의 숙박할인권을 받아 알뜰하고 즐거운 연말 휴가를 즐길 수 있었다.

* 기부한 가액의 30% 상당의 답례품 제공(고향사랑기부금법 §9①)

○ '25년 중 결혼한 신혼부부라면 '25.12.31.까지 혼인신고를 마쳐야 이번 연말정산 때 각각 최대 50만 원씩 혼인세액공제를 받을 수 있습니다.

* 혼인신고한 연도에 한하여 생애 1회만 공제 가능

4 맞벌이 근로자의 연말정산, 어떻게 하면 잘했다고 소문날까?

○ 1.18.(일)부터는 「편리한 연말정산*」에서 맞벌이 부부나 형제·자매가 부모님·자녀 등 부양가족 공제를 받을 수 있는 경우를 시뮬레이션해 보고 최적의 공제조합을 확인해 볼 수 있습니다.

* 공제신고서 작성, 예상세액 계산 기능과 맞벌이 부부 절세안내 서비스 제공

맞벌이 근로자 절세안내 이용절차

공제신고서 작성	⇨	배우자 정보조회	⇨	절세 결과
① 연말정산간소화 조회 ② 공제신고서 작성 ③ 예상세액 계산하기		배우자 등 상대방에게 자료제공 동의하기		절세혜택이 가장 큰 시뮬레이션 결과 조회

* (접근경로) 홈택스 〉 장려금·연말정산 〉 편리한 연말정산 〉 맞벌이 근로자 절세안내

○ 일반적으로 고소득 근로자가 높은 세율을 적용받기 때문에 공제를 더 받는 것이 전체 세부담 절감에 유리하지만, 의료비·신용카드 공제*는 급여가 적은 근로자가 적용하는 것이 유리한 경우도 있으므로,

* 의료비는 총급여의 3%, 신용카드는 총급여의 25% 초과금액에 한해 공제 가능 → 총급여가 높을 경우 지출액이 공제 하한선에 미달하는 경우 발생

- 부양가족 선택에 따라 달라지는 공제항목까지 반영한 결정세액 증감을 비교하여 세부담이 최소화되는 조합을 찾도록 도와줍니다.

참고 1 2025년 근로자의 연말정산, 이 부분이 달라집니다.

2025년 연말정산부터 적용되는 세법개정사항

✔ [자녀세액공제] 자녀 수에 따라 10만원씩 세액공제 금액 상향

■ (1명·2명·3명 이상) 15 · 20 · 30만 원 → 25 · 30 · 40만 원

* [예시] 자녀가 3명인 경우 (종전) 65만 원 → (개정) 95만 원(25+30+40만 원)

✔ [장애인 증빙 확대] 발달재활서비스 이용증명서도 장애인 추가공제 증빙에 포함

■ 병원이 발급한 장애인 증명서 필요 → 발달재활서비스 이용증명서*로 갈음 가능

* 「장애아동복지지원법」§21의 발달재활서비스를 지원받는 9세 미만 장애아동에 한함

✔ [주택마련저축] 총급여 7천만 원 이하 무주택 세대주의 배우자도 대상 포함

■ 세대주 본인만 가능 → 무주택 세대주의 배우자도 소득공제 가능

* 납입액(연 300만 원 한도)의 40%까지 소득공제 (최대 120만 원 소득공제)

✔ [신용카드공제] 총급여 7천만 원 이하자 의 수영장·체력단련장 이용료는 30% 공제

■ 도서·신문·박물관·미술관·영화관람료 사용분 30% 추가공제
→ '25.7.1. 이후 사용분부터 추가공제 대상에 수영장·체력단련장 이용료 포함

✔ [고향사랑기부금] 특별재난지역 기부분 공제율 및 기부금액 한도 상향

■ 10만 원 초과 시 15% 세액공제 (10만 원 이하 기부분 100/110) → 특별재난지역 기부금 (선포일부터 3개월 이내 기부분) 중 10만 원 초과분은 30% 세액공제

■ 기부한도 금액 500만 원 → 기부한도 금액 2,000만 원

✔ [임원 등 할인액] 시가의 20%와 연 240만 원 중 큰 금액 한도로 비과세

■ 근로의 대가는 원칙적으로 과세 → 할인액 중 한도 내 금액은 비과세

* 근로자가 직접 소비할 목적으로 구매할 것을 요건으로 하므로 일정 기간• 내에 재판매하지 않는 경우로서 공통기준을 적용한 할인인 경우에 한하여 비과세

• 자동차·대형가전·고가재화(귀금속,고급시계·가방 등) : 2년간

• 그 외 재화 : 1년간

참고 2 연말정산 종합안내

《접근 경로》

■ 국세청 누리집(www.nts.go.kr) 〉 국세신고안내 〉 개인·법인 신고안내 〉 연말정산

■ 국세상담센터 누리집(call.nts.go.kr) 〉 세법 상담정보 〉 연말정산

연말정산 상담 전화 단축번호*

☎(국번없이) 126 ▸ 1 ▸ 5 [연말정산 간소화서비스 상담]

126 ▸ 2 ▸ 3 [연말정산 세법 상담]

* 추후 '26.1월 상담 집중기간에 변동 가능

참고 3 주요 문답자료 (FAQ)

[간소화서비스 및 일괄제공 서비스 이용방법 1~4]

1 간소화 서비스에서 정상적으로 조회되던 부양가족의 자료가 올해 안 보이는 이유는 무엇인가요?

○ 정상적으로 간소화자료 제공에 동의를 한 부양가족이라 하더라도 '25년 소득금액*이 100만원(근로소득만 있는 경우 총급여 500만원)을 초과하거나, '24.12.31. 이전에 사망한 부양가족의 간소화자료는 제공하지 않습니다.

1) 근로소득 : '25년 상반기 소득 반영

2) 사업·기타·양도(주식 제외)·퇴직소득 : '25.10월 신고분까지 반영

2 지난해에 조회되던 자녀의 소득·세액공제 자료가 간소화서비스에서 조회되지 않는데 그 이유는 무엇인가요?

○ 성년이 지난 자녀(2006.12.31. 이전 출생자)에 대한 소득·세액 공제증명자료는 그 자녀가 자료 제공에 동의해야 근로자가 조회할 수 있습니다.

(P C) 홈택스 → 장려금·연말정산·기부금 → 연말정산간소화 → 부양가족 자료제공동의 신청/조회/취소 → 제공동의 현황 조회
(모바일) 손택스 → 장려금·연말정산·전자기부금 → 연말정산간소화 → 제공동의 신청 후 진행상황조회

3 실수로 간소화자료를 삭제했는데, 간소화서비스에서 다시 내려받을 수 있도록 복구가 가능한가요?

○ 삭제한 자료는 복구가 불가능하며, 재구축할 수 없으므로 주의해야 합니다. 다만, 삭제한 자료에 대한 공제는 증빙서류를 첨부하여 회사에 제출하거나, 종합소득세 신고 또는 경정청구를 통해 신청하시면 됩니다.

4 회사가 등록한 일괄제공 신청 근로자 중 확인(동의)한 근로자와 확인(동의)을 하지 않은 근로자를 구별할 수 있나요?

○ 회사가 신청 등록한 근로자를 관리하는 화면(일괄제공 신청 근로자 관리)에서 근로자별 확인(동의) 이행 여부도 파악할 수 있으며, '26.1.10.(토)까지 근로자를 명단에서 수정하거나 신규 등록 할 수 있습니다.

○ 확인(동의)을 완료하지 않은 근로자가 있는 경우 1.15.(목)까지 홈택스 확인(동의) 절차를 완료하도록 안내하여 주기 바랍니다.

[연말정산 방법 5~7]

5 연도 중 회사를 옮긴 경우나 여러 회사에서 급여를 받는 경우 연말정산을 어떻게 하나요?

○ 연도 중 회사를 옮긴 경우 12월 말 근무지에서 전 근무지 근로소득을 합산하여 연말정산을 하여야 하며, 여러 회사에서 급여를 받은 경우에는 주된 근무지에서 종된 근무지의 소득을 합산하여 연말정산 하여야 합니다.

- 소득을 합산하여 연말정산하기 위해서는 전 근무지 또는 종된 근무지에서 근로소득 원천징수영수증을 발급받아 현(주) 근무지에 제출하여야 합니다.

* 전 회사에서 지급명세서를 연도 중 제출한 경우 홈택스에서 지급명세서 확인 가능

6 연말에 퇴사하고 나서 이전 회사에 간소화자료를 제출하지 못했어요. 그러면 연말정산을 못하는 것인가요?

○ 근로자가 간소화자료를 제출하지 못한 경우라 하더라도, 회사는 근로자의 총급여에 기본공제, 표준세액공제를 적용하여 연말정산을 하여야 합니다.

- 회사의 연말정산이 종료된 이후에 근로자가 공제·감면을 추가로 적용하려는 경우, 간소화 자료 등을 확인하여 5월 종합소득세 신고 시 요건을 충족하는 공제를 직접 신고하고 추가환급세액도 받을 수 있습니다.
- 종합소득세 신고 시 발생한 추가환급세액은 신고기한으로부터 30일 이내에 신고 시 기재한 본인 명의 계좌로 지급됩니다.

7 이번 연말정산 때 잘못 적용한 소득·세액공제는 수정할 수 있나요?

○ 근로자 본인이 ’26.5월 중에 종합소득세 확정신고*를 하면서 잘못 적용한 소득·세액공제를 수정하거나 누락한 항목을 추가로 반영하면 됩니다.

* ’25년 귀속 연말정산은 ’26.6.1.까지 종합소득세 확정신고 시 정정하면 가산세 없음

○ 종합소득세 확정신고를 놓친 경우에는 확정신고기한의 다음 날 부터 경정청구하거나 수정신고할 수 있습니다.

* 연말정산세액 · 원천징수세액의 납부기한 후 5년 이내에 경정청구 · 수정신고 가능

[비과세, 소득·세액공제 및 감면 8 ~ 10]

8 올해 내 집 마련에 성공했는데, 연말정산 때 유의해야 할 점이 있나요?

○ ‘25.12.31.기준 1주택 이상 보유한 세대주(세대원 포함)의 경우 연도 중 주택임차차입금 원리금 상환액·주택청약저축 납입액이 있더라도 소득공제 받을 수 없으며, 연도 중 지출한 월세액도 세액공제를 받을 수 없습니다.

* 장기주택저당차입금의 경우 1주택 보유 세대주(세대원 포함)까지 소득공제 가능

9 주택청약저축을 납입하다가 해지했어요. 소득공제를 받을 수 있나요?

○ 주택청약저축을 해지한 경우 해지연도의 납입액은 공제를 받을 수 없습니다.
- 다만, 주택 당첨 등 중도해지사유로 인한 해지 시에는 소득공제가 가능합니다.

소득공제 가능한 중도해지 사유

① 주택 당첨
❷ 천재지변, 사업장 폐업
③ 주택청약종합저축 가입자가 청년우대형 주택청약종합저축에 전환 가입
❹ 저축자 퇴직, 저축자의 상해·질병(3개월 이상의 입원치료·요양이 필요한 경우)
❺ 저축취급기관의 영업정지·영업 인허가 취소·해산결의·파산선고
❻ 주택법상 사업주체의 파산, 입주자 모집승인 취소, 사업주체의 사업계획 변경으로 인한 사전 당첨자 선정 취소

* ❷, ❹, ❺, ❻ : 해지 전 6개월 이내에 해당 사유가 발생한 경우에 한함

10 6,000만 원인 자동차를 25%(1,500만 원) 직원 할인을 받아서 구매했는데, 얼마나 비과세 받을 수 있나요?

○ 비과세 한도는 시가의 20%(1,200만 원)과 240만 원 중 큰 금액이므로, 할인금액 1,500만 원 중 한도(1,200만 원)를 초과한 300만 원은 과세됩니다.
- 다만, 직접 소비할 목적으로 구매한 경우에 한해 비과세를 적용하므로,해당 차량을 취득일로부터 2년 내에 재판매한 경우 비과세하였던 1,200만 원을 다시 과세대상 근로소득으로 수정신고하여야 합니다.

연말정산 월세액 주택자금공제 질의 및 답변

- 국세청, 2025. 12

▌주택임차차입금 원리금 상환액 소득공제

Q1. 주택을 취득할 수 있는 권리(분양권 등)를 보유하고 있는 경우 주택임차차입금 원리금 상환액 공제가 가능한지?

- 예, 주택을 취득할 수 있는 권리는 주택의 범위에 포함하지 않습니다.

(서면인터넷방문상담1팀-1740, 2007.12.26.)

Q2. 주거용 오피스텔만 보유하고 있는 근로자의 경우 주택임차차입금 원리금 상환액 공제의 적용이 가능한지?

- 예, 주거용 오피스텔은 주택법상 주택에 포함되지 않습니다.

Q3. 금융기관 소속 직원이 직원전용 저리 주택임차차입금을 대출받을 경우 주택임차차입금 원리금 상환액 공제를 받을 수 있는지?

- 안됩니다. 대출기관 소속 근로자가 해당 대출기관으로부터 소속 근로자만이 대출받을 수 있는 주택임차차입금을 저리로 대출받아 상환하는 경우에는 주택임차차입금 원리금 상환액 공제를 적용할 수 없습니다.

(법규소득2014-112, 2014.6.2.)

Q4. 금융기관에서 대출받은 후 원금은 갚지 않고 이자만 상환하고 있는 경우 주택임차차입금 원리금 상환액 공제가 가능한지?

- 예, 주택임차차입금에 대한 원금 및 이자상환액의 합계액에 대해 공제를 적용하는 것으로 원금 상환없이 이자만 상환하는 경우에도 공제가 가능합니다.

Q5. 주택임차차입금 원리금 상환액 공제에서 다가구주택을 임차한 경우 국민주택규모의 판단은 어떻게 하는지?

● 가구당 전용면적을 기준으로 국민주택 규모 여부를 판단합니다.

Q6. 주소지가 다른 별도 세대인 배우자가 주택을 소유하고 있는 경우 본인은 주택임차차입금 원리금 상환액 공제를 받을 수 있는지?

● 안됩니다. 주택임차차입금 원리금 상환액 공제를 적용받기 위해서는 과세기간 종료일(12.31.) 현재 무주택 세대의 세대주이어야 합니다.
이 때, 배우자는 주소지를 달리하여도 동일한 세대로 보기 때문에 배우자가 주택을 소유하고 있는 경우 무주택 세대주의 요건을 충족하지 못하므로 주택임차차입금 원리금 상환액 공제 적용대상자가 아닙니다.

Q7. 주거용 오피스텔을 임차하면서 전세자금 대출을 받은 경우 주택임차차입금 원리금 상환액 공제가 가능한지?

● 예, 주거용 오피스텔을 임차하기 위해 임차자금을 차입하고 주택임차차입금의 원리금 상환액을 지급하는 경우에도 소득공제 받을 수 있습니다.

Q8. 주택을 형님과 공동으로 매입하여 소유하고 있고, 그 주택이 본인이 세대주인 세대의 유리한 주택인 경우에 주택임차차입금 원리금 상환액 공제를 적용받을 수 있는지?

● 안됩니다. 주택을 공동으로 소유하고 있는 경우에는 공동소유자가 각각 1주택을 소유하고 있는 것으로 보기 때문에 무주택 세대에 해당하지 않습니다.

(서면인터넷방문상담1팀-1501, 2005.12.8.)

Q9. 주택임차차입금 원리금 상환액에 대해 소득공제를 받던 사람이 다른 주택으로 이주한 경우에도 공제가 가능한지?

● 예, 다른 주택으로 이주하는 경우에는 이주하기 전 주택의 입주일과 주민등록표 등본의 전입일 중 빠른 날부터 전후 3개월(대부업 등을 경영하지 아니하는 거주자로부터 차입한 경우 1개월) 이내에 차입한 자금이고, 다른 법정 요건*을 충족하는 경우 공제가 가능합니다.

* 금융기관에서 임대인의 계좌로 직접 입금, 대부업 등을 경영하지 않는 거주자로부터 기획재정부령으로 정하는 이자율보다 낮은 이자율로 차입한 자금이 아닐 것

Q10. 주택을 임차한지 3개월이 경과한 후 은행에서 대출을 받은 경우 주택임차차입금 원리금 상환액 공제를 적용받을 수 있는지?

● 안됩니다. 주택임차차입금 원리금 상환액에 대한 소득공제를 받기 위해 대출기관으로부터 차입한 차입금은 임대차 계약증서의 입주일과 주민등록표 등본의 전입일 중 빠

른 날부터 전후 3개월 이내에 차입한 자금이어야 그 원리금 상환액에 대해 공제받을 수 있습니다.

(소득세법 시행령 제112조 제④항 제1호 가목)

Q11. 주택전세자금을 마련하기 위해 은행에서 대출을 받아 본인의 계좌로 이체한 후 그 금액을 다시 임대인에게 입금한 경우 주택임차차입금 원리금 상환액 공제가 가능한지?

- 안됩니다. 주택임차차입금 원리금 상환에 대한 소득공제를 적용받기 위해서는 은행에서 임대인의 계좌로 직접 입금되어야 하는 것으로, 은행에서 대출금을 받아 본인의 계좌로 입금하였다가 다시 임대인의 계좌로 이체한 경우에는 법정요건을 충족하지 못하여 소득공제를 받을 수 없습니다.

(소득세법 시행령 제112조 제④항 제1호 나목)

Q12. 임대차계약을 갱신하면서 추가로 전세자금을 대출받는 경우에도 주택임차 차입금 원리금 상환액 공제가 가능한지?

- 예, 임대차계약을 연장하거나 갱신하면서 차입하는 경우에도 공제가능합니다.
  다만, 금융기관 차입시 임대차계약 연장일 또는 갱신일로부터 전후 3개월(대부업을 영위하지 않는 개인으로부터 차입시 1개월)이내에 차입하는 요건을 충족하여야 합니다.

(소득세법 시행령 제112조 제④항 제1호 가목)

Q13. 근로자가 A공제회로부터 연 5%의 이자율로 주택임차자금을 대출받은 경우 해당 차입금의 원리금 상환액에 대하여 소득공제 받을 수 있는지?

- 안됩니다. 법인으로부터 차입한 주택임차차입금은 법에서 규정한 대출기관과 거주자로부터 차입한 차입금에 해당하지 않으므로 주택임차차입금 원리금 상환액 공제를 적용할 수 없습니다.

(원천세과-527, 2011.8.25.)

Q14. 보험업을 영위하는 법인이 청산되면서 다른 보험업을 영위하는 법인에게 기존 임직원의 주택임차차입금을 양도하는 경우 기존 임직원이 해당 차입금의 원리금 상환시 계속 공제 받을 수 있는지?

- 안됩니다. 보험회사 임직원이 주택임차차입금 원리금 상환공제를 받던 중 해당 보험회사의 파산으로 대출금 임의승계가 있을 경우 변동 후 보험회사에 상환하는 원리금에 대해서는 주택자금공제를 받을 수 없습니다.

(서면법규과-738, 2013.6.26.)

Q15. 주택전세자금을 금융기관에서 차입한 후 소득공제를 적용받고자 하는데 총급여액이 5천만원 이하여야 하는지?

- 아닙니다. 금융기관으로부터 주택임차자금을 차입할 경우에는 근로자의 총급여액 요건이 적용되지 않습니다.
  대부업을 영위하지 않는 개인으로부터 차입금을 차입한 경우에만 총급여액 5천만원 이하인 요건이 적용됩니다.

Q16. 공동으로 소유하고 있는 상속주택(본인 지분 60%, 동생 지분 40%)이 있는 경우 주택임차차입금 원리금 상환액 공제를 받을 수 있는지?

- 안됩니다. 상속주택은 지분이 가장 큰 상속인이 주택을 소유하고 있는 것으로 봅니다. 따라서 무주택 세대에 해당하지 않습니다.

(소득세법 집행기준 52-112-1)

※ 상속주택의 주택 소유자 판단
1) 상속지분이 가장 큰 자
2) 상속지분이 가장 큰 상속인이 2인 이상인 경우
① 당해 주택에 거주하는 자 ② 최연장자

▌장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제

Q1. 주거용 오피스텔을 보유하고 있던 중 새로 주택을 구입하면서 대출을 받은 경우 장기주택저당차입금 이자상환액 공제가 가능한지?

- 예. 주거용 오피스텔은 주택법상 주택으로 보지 않으므로 다른 공제 요건을 충족한다면 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 적용받을 수 있습니다.

Q2. 주택분양권을 보유하고 있던 중 새로 주택을 구입하면서 대출을 받은 경우 장기주택저당차입금 이자상환액 공제가 가능한지?

- 예. 분양권(부동산을 취득할 수 있는 권리)은 주택 수 계산 시 포함되지 않으므로 다른 공제 요건을 충족한다면 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 적용받을 수 있습니다.

Q3. 주민등록상 동일 세대원인 어머니가 주택을 보유중인데, 세대주인 근로자가 주택을 추가로 구입하면서 대출을 받는 경우 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 적용받을 수 있는지?

- 안됩니다. 세대란 거주자와 그 배우자, 거주자와 같은 주소 또는 거소에서 생계를 같이

하는 거주자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함) 및 형제자매를 모두 포함한 세대를 말하며, 거주자와 그 배우자는 생계를 달리하더라도 동일한 세대로 봅니다.
따라서, 어머니 명의의 1주택과 본인 명의의 추가 구입 주택을 합해 동일 세대가 2주택을 보유하고 있어 소득공제를 받을 수 없습니다.

(원천세과-768, 2010.10.1.)

Q4. 주택을 소유한 사람과 차입금을 차입한 사람이 다를 경우에도 장기주택저당 차입금 이자상환액 공제를 적용받을 수 있는지?

- 주택소유자와 차입자에 따른 공제여부는 아래와 같습니다.

주택 소유자	차입자(채무자)	공제여부
본인	본인	○
본인	배우자	×
본인	본인 + 배우자	본인 부담분*만
본인 + 배우자	본인	○
본인 + 제3자	본인 + 제3자	본인 부담분*만
배우자	본인	×

* 차입금을 타인과 공동으로 차입한 경우 본인의 채무부담분만 해당하는 이자상환액만 공제함, 별도의 약정이 없는 경우에는 채무분담비율이 균등한 것으로 봄

Q5. 근로자 본인 소유 주택에 대하여 배우자 명의로 주택담보대출을 받고 대출이자를 근로자 본인이 납부하고 있는 경우 그 이자는 공제 가능한지?

- 안됩니다, 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제를 받기 위해서는 대출자(채무자)가 당해 저당권이 설정된 주택의 소유자인 경우 소득공제를 받을 수 있습니다.

(소득령 §112⑧)

Q6. 보험회사에서 차입한 장기주택저당차입금도 이자상환액에 대해 공제 가능한지?

- 예, 금융회사 또는 주택법에 의한 국민주택기금으로부터 차입한 것에 한하며, 금융회사에는 보험업법에 의한 보험사업자도 포함됩니다.

Q7. 부부 공동명의 주택에 배우자 명의로 차입금을 차입했다가 근로자 본인 명의로 변경시 장기주택저당차입금 이자상환액 공제가 가능한지?

- 안됩니다. 취득 당시 부부 공동명의 주택을 담보 차입한 장기주택저당차입금의 배우자 명의 차입금을 근로자 본인 명의로 변경하는 경우에도 소득공제 대상 장기주택저당차입금에 해당하지 않습니다.

(원천세과-468, 2009.5.29.)

Q8. 배우자 명의로 주택 취득 후 배우자의 소득이 적어 연말정산시 실질적인 혜택을 받지 못해 부부공동명의 등기 후 대출 명의를 본인으로 변경한 경우 장기주택저당차입금 이자상환액 공제가 가능한지?

- 안됩니다. 배우자 명의로 차입한 장기주택저당차입금의 명의를 근로자 본인 명의로 변경한 경우 소득공제 대상 장기주택저당차입금에 해당하지 않습니다.

(원천세과-163, 2010.2.23.)

Q9. 공무원 연금공단이나 국가보훈부로부터 차입한 주택저당차입금도 장기주택저당차입금 이자상환액 공제 적용대상인지?

- 아닙니다. 금융회사 또는 주택법에 의한 국민주택기금으로부터 차입한 것에 한하므로 공무원 연금공단이나 국가보훈부로부터 차입한 경우에는 공제를 받을 수 없습니다.

※ 국가보훈부와 그 소속기관 직제 제2조 제2항에 따른 지방보훈청 및 보훈지청의 경우 "주택임차차입금 원리금상환액" 공제대상 대출기관에는 포함됨(2017.1.1. 이후 상환하는 분부터 적용)

Q10. 공동 소유로 취득한 주택이 있는데, 세대주인 근로자가 주택을 추가로 구입하면서 대출을 받는 경우 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 받을 수 있는지?

- 안됩니다. 주택을 공동으로 소유하는 경우에도 지분에 상관없이 보유하고 있는 주택수에 포함되며 추가로 취득한 주택을 포함하여 과세기간 종료일 현재(12.31.) 2주택을 보유하고 있는 경우 장기주택저당차입금 이자상환액공제를 적용받을 수 없습니다.

(소득세법 집행기준 52-112-1)

Q11. 부부 공동명의 주택을 남편이 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 받을 수 있는지?

- 근로자 본인과 배우자 공동명의로 주택을 취득하고, 본인 명의로 공제요건을 갖춘 장기주택저당차입금을 금융회사로부터 차입한 경우에는 본인의 채무부담분 이자상환액에 대해서는 소득공제를 받을 수 있습니다.

Q12. 장기주택저당차입금 이자상환액에 대해 소득공제를 받던 중 무허가 주택을 보유한 어머니와 합가하여 어머니가 세대원이 된 경우 소득공제를 계속 적용받을 수 있는지?

- 안됩니다. 주택 수를 계산할 때 주택의 범위에는 세대구성원의 무허가 주택을 포함하는 것이므로 2주택자에 해당되어 공제대상에서 제외됩니다. 다만, 모친의 무허가 주택을 양도하여 과세기간 종료일(12.31.) 현재 1주택자가 되는 경우에는 소득공제를 받을 수 있습니다.

(소득세법 집행기준 52-112-1)

Q13. 1주택을 보유한 근로자가 '23년도 중 새로운 주택을 취득하면서 장기주택 저당차입금을 차입하고, 기존 주택을 양도한 경우 차입금 이자상환액에 대해 소득공제가 가능한지?

- 예. '14.1.1. 이후 차입분부터는 1주택자가 대체 주택을 취득한 경우에도 장기주택저당차입금 이자상환액 공제의 적용을 받을 수 있습니다.
  즉, 새로이 취득한 주택으로 인해 2주택 상태였다가 기존 주택을 양도하여 과세기간 종료일(12.31.) 현재 1주택인 경우 소득공제가 가능합니다.

(소득세법 제52조 제⑤항, 법률 제121169호(2014.1.1.) 부칙 제4조)

Q14. 본인 소유 1주택과 모친과 공동명의로 매입한 각각 1/2인 주택을 보유하고 있으며, 본인 소유의 1주택에 대해 30년 만기 장기주택저당차입금에 대해 매월 이자를 납부하는 금액을 소득공제 받을 수 있는지?

- 장기주택저당차입금 이자상환액 공제시 1주택을 여러 사람이 공동으로 소유한 경우 주택 수 판단시 공동 소유자 각자가 그 주택을 소유한 것으로 봄에 따라 2주택자에 해당되어 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 받을 수 없습니다.

(원천세과-464, 2011.7.29.)

Q15. 오피스텔을 구입하여 주거용으로 사용하는 경우 오피스텔 구입을 위해 금융기관으로부터 차입한 저당 차입금에 대해 이자상환액 공제를 적용받을 수 있는지?

- 안됩니다. 오피스텔은 건축법상 업무시설로 장기주택저당차입금 이자상환액 공제 대상 주택에 해당하지 않습니다.

(서면인터넷방문상담1팀-567, 2004.4.19.)

Q16. 아버지가 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 적용받고 있다가 사망하여 근로자인 아들이 주택 및 장기주택저당차입금을 상속받는 경우 아들이 소득공제 받을 수 있는지?

- 예. 상속시점에서 아들이 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 대상자에 해당하고 동 차입금이 공제요건을 충족하는 경우에는 아들이 상속받은 장기주택저당차입금은 공제대상 차입금에 포함됩니다.

(소득세법 집행기준 52-112-2)

Q17. 부담부 증여로 주택 취득시 장기주택저당차입금 이자상환액 공제가 가능한지?

- 증여등기일로부터 3개월 이내에 해당 주택에 저당권을 설정하고 상환기간이 15년 이

상인 장기주택저당차입금을 대출받아 증여재산에 담보된 채무를 상환하는 경우 해당 채무액의 범위 내에서 이자상환액 소득공제가 가능합니다.

(원천세과-538, 2011.8.30.)

Q18. 장기주택저당차입금 이자상환액 공제 요건을 갖추었으나 해당 주택에 실제로 거주하지 않는 경우에도 소득공제 가능한지?

- 주택의 소유주가 세대주인 경우에는 해당 주택에 거주하지 않아도 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 받을 수 있으나, 세대주가 아닌 세대원인 근로자인 경우에는 해당 주택에 실제 거주하는 경우에만 소득공제를 받을 수 있습니다.

(소득세법 제52조 제⑤항 제3호)

Q19. 공동소유하고 있는 상속주택(본인 지분 60%, 동생 지분 40%)이 있는 근로자가 주택을 추가로 구입하면서 대출을 받는 경우 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 받을 수 있는지?

- 안됩니다. 상속주택은 지분이 가장 큰 상속인의 소유로 보아 주택 수를 판단하므로 과세기간 종료일(12.31.) 현재 2주택자에 해당하여 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 받을 수 없습니다.

(소득세법 집행기준 52-112-1)

※ 상속주택의 주택 소유자 판단
1) 상속지분이 가장 큰 자
2) 상속지분이 가장 큰 상속인이 2인 이상인 경우
① 당해 주택에 거주하는 자
② 최연장자

Q20. 1주택을 보유하고 있는 사람이 아파트 분양권을 담보로 대출을 받은 경우 장기주택저당차입금 이자상환액 공제가 가능한지?

- 안됩니다. 주택분양권 등에 대한 장기주택저당차입금 이자상환액 공제는 무주택자만 공제 대상입니다.

(소득세법 제52조 제⑤항 제4호)

Q21. 공동명의 주택의 기준시가는 인별로 안분하는 것인지?

- 아닙니다. 공동명의의 주택 취득시 장기주택저당차입금 이자상환액 공제대상주택의 가격은 인별로 안분하는 것이 아니라 당해 주택의 기준시가를 기준으로 6억원 이하 적용여부를 판단합니다.

Q22. 주택분양권을 취득하고 중도금 대출을 받을 때 추후 주택 완공시 장기주택저당차입금으로 전환한 것을 조건으로 차입하면 장기주택저당차입금으로 보는지?

- 예, 무주택 세대주가 6억원 이하인 주택분양권 또는 조합입주권을 취득하고, 주택 완공시 장기주택저당차입금으로 전환할 것을 조건으로 금융회사 등 또는 주택도시기금법에 따른 주택도시기금으로부터 차입한 경우 그 차입일(차입조건을 새로 변경한 경우에는 그 변경일)부터 그 주택의 소유권 보존등기일까지 그 차입금을 장기주택저당차입금으로 보는 것입니다.
  다만, 주택분양권을 둘 이상 보유하게 된 경우에는 그 보유기간이 속하는 과세기간에는 이를 적용하지 않습니다.

(소득세법 제52조 제⑤항 제4호)

Q23. 기준시가가 공시되기 전에 차입금을 차입한 경우 취득한 주택의 기준시가는 어떻게 판단하는지?

- 부동산 가격공시에 관한 법률에 따른 개별주택가격 및 공동주택 가격이 공시되기 전에 차입한 경우에는 차입일 이후 같은 법에 따라 최초로 공시된 가격을 해당 주택의 기준시가로 보는 것입니다.

(소득세법 제52조 제⑤항 제5호)

Q24. 장기주택저당차입금을 상환기간 경과 전에 조기 상환한 경우 이전에 공제받은 금액을 추징하는 건지?

- 아닙니다. 이전 연도까지 적법하게 소득공제 받은 부분은 추가 징수하지 않습니다.

Q25. 주택 취득 당시의 기준시가는 6억원 이하였으나 이후 가격이 상승하여 6억원을 초과하게 된 경우에도 계속 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 받을 수 있는지?

- 예. 주택의 취득 당시 기준시가를 기준으로 6억원 이하인지 여부를 판단하므로 주택 취득 당시의 기준시가가 6억원 이하이고 다른 요건을 갖추면 취득 이후 기준시가가 상승하였는지 여부에 관계없이 계속 소득공제를 받을 수 있습니다.

Q26. 6억원 초과 분양권을 취득하고 주택완공시 장기주택저당차입금으로 전환할 것을 조건으로 차입한 후 전환시 주택의 기준시가가 6억원 이하인 경우 장기주택저당차입금 이자상환액 공제가 가능한지?

- 예. 전환일 이후부터 소득공제가 가능합니다.
  6억원을 초과하는 분양권을 취득한 경우라도, 전환 당시 동 주택의 기준시가가 6억원 이하에 해당하고 전환된 차입금이 요건을 충족하는 경우에는 전환일 이후부터 소득공제가 적용됩니다.

이 경우, 주택의 기준시가가 고시되지 아니한 경우 최초로 고시되는 기준시가를 기준으로 취득 당시의 기준시가로 봅니다.

Q27. 인수받은 장기주택저당차입금의 명의를 변경하기 전에 양수인이 이자를 상환한 경우, 동 이자는 공제가능한지?

- 안됩니다. 주택양수인의 채무자 명의 변경 전 이자상환액은 "장기주택저당차입금의 채무자가 당해 저당권이 설정된 주택의 소유자일 것"이라는 요건을 충족하지 않아 공제받을 수 없습니다.

(서이46013-10190, 2003.1.27.)

Q28. 한도 내에서 자유롭게 입출금이 가능한 차입금도 공제대상 장기주택저당차입금에 해당하는지?

- 아닙니다. 대출약관에 의해 한도액을 설정하고 약정된 한도액 범위 내에서 차입과 상환을 반복할 수 있는 한도거래방식으로 차입한 한도대출방식 차입금은 장기주택저당차입금에 해당하지 않습니다.

(서면1팀-1243, 2006.9.12.)

Q29. 일정기간 임차 후 분양받으면서 대출받는 경우에도 장기주택저당차입금에 대한 이자상환액 공제대상인지?

- 예, 임대기간 만료 후 소유권이 이전되는 시점에 신규로 차입하면서 소득공제요건에 부합되는 대출을 받는 경우에는 장기주택저당차입금 소득공제를 받을 수 있습니다.

(서면1팀-412, 2006.3.31.)

Q30. 장기주택저당차입금을 7년 만에(당초 상환기간은 15년) 조기 상환하는 경우 이자상환액 공제가 가능한지?

- 안됩니다. 차입금 상환기간 중에 차입금의 잔액을 일시에 상환하여 해당 과세기간에는 동 차입금이 상환기간 요건을 충족하지 못한 경우, 해당 과세기간에 지급한 해당 차입금 이자상환액에 대하여는 소득공제를 적용하지 않습니다.

(원천세과-488, 2009.6.4.)

※ 상환기간 15년을 경과한 후 조기상환한 경우에는 상환기간 요건을 충족하고 있으므로 조기상환한 연도에 지출한 이자상환액을 공제받을 수 있음

Q31. 차입금을 증액하여 다른 금융회사로 이전한 후, 일부 차입금을 상환한 경우 먼저 대출받은 금액을 먼저 상환한 것으로 보는지?

- 아닙니다. 차입자가 해당 금융회사 등 내에서 또는 다른 금융회사 등으로 장기주택저

당차입금을 증액하여 이전한 후 일부 차입금을 상환한 경우, 상환된 차입금은 “기존의 차입금 잔액”과 “이전 후 차입금 중 증액분”의 비율대로 상환된 것으로 봅니다.

(원천세과-297, 2011.5.24.)

Q32. 장기주택저당차입금 상환 지연으로 인해 발생한 연체이자도 소득공제 대상에 포함되는지?

- 안됩니다. 장기주택저당차입금에 대한 소득공제와 관련하여 공제대상 이자상환액은 연체이자를 포함하지 아니하는 정상이자만 해당됩니다.

(제도46013-436, 2000.11.22.)

Q33. 장기주택저당차입금에 대한 이자를 시행사가 대위변제하고 주택완공 시 이를 지급하기로 하는 조건(이자후불제pPhF0)으로 분양권을 취득하였으나, 시행사의 자금부족으로 이자후불제 혜택이 중단되어 본인이 직접 은행에 이자를 납부한 경우 해당 이자상환액은 소득공제가 가능한지?

- 예, 장기주택저당차입금에 대한 이자를 무주택자인 세대주가 지급한 경우에는 해당 과세기간에 지급한 이자상환액은 한도액의 범위 내에서 해당 과세기간의 근로소득금액에서 공제할 수 있습니다. 다만, 거주자가 주택분양권을 둘 이상 보유하게 된 경우에는 그 보유기간이 속하는 과세기간에는 적용하지 않습니다.

(사전-2024-법규소득-32, 2024.6.26.)

Q34. 장기주택저당차입금을 차입한 금융회사에서 다른 금융회사로 이전하기 위해 차입금을 대환한 경우에도 이자상환액 공제를 계속 적용받을 수 있는지?

- 예, 장기주택저당차입금의 차입자가 해당 금융회사 등 내에서 또는 다른 금융회사 등으로 장기주택저당차입금을 이전하는 경우 또는 다른 금융회사 등이 기존의 장기주택저당차입금의 잔액을 직접 상환 또는 즉시 상환하고 해당 주택에 저당권을 설정하는 형태로 장기주택저당차입금을 이전하는 경우, 기존의 장기주택저당차입금을 최초로 차입한 날로부터 새로 차입한 차입금의 상환일까지의 기간이 15년 이상이면 기존 차입금의 잔액 범위 내에서 소득공제를 계속 적용받을 수 있습니다.

(기획재정부 소득세제과-6, 2024.1.3.)

Q35. 장기주택저당차입금 이자를 미납하여 다음연도에 상환한 경우 상환한 연도에 공제를 받는 것인지?

- 예, 상환한 연도에 공제받을 수 있습니다.
  다만, 정상이자 외의 연체이자 상당액은 공제되지 않습니다.

Q36. 장기주택저당차입금을 타 금융기관으로 3회 이상 이전하면서 최초 차입금 잔액과 2차, 3차 증액된 차입금의 잔액이 각각 있는 경우 증액된 금액에 대해서도 이자상환액 공제가 가능한지?

- 안됩니다. 여러 차례 차입금을 증액하여 최초 장기저당차입금 잔액과 2차, 3차 증액된 차입금의 잔액이 혼재해 있는 경우 최초 장기주택저당차입금의 잔액을 한도로 적용하는 것입니다.

(원천세과-187, 2012.4.10.)

Q37. 사내근로복지기금으로부터 일부 보조받은 장기주택저당차입금 이자상환액이 소득공제 대상인지?

- 아닙니다. 사내근로복지기금으로부터 장기주택저당차입금 이자상환액의 일부를 보조받는 경우 해당 보조금은 근로소득에 해당하지 않는 것이며, 또한 소득공제 대상도 아닙니다.

(서면법규-1302, 2012.11.6.)

Q38. 분양권을 취득하고 그 주택의 완공 시 장기주택저당차입금으로 전환할 것을 조건으로 금융기관으로부터 중도금을 대출하였는데 중도금 대출이자를 시행사가 대출자 명의로 납부 후 주택 완공 시 시행사가 대납한 차입금 이자를 일시불로 납부할 경우 시행사가 대납한 이자상환액은 소득공제가 가능한지?

- 시행사가 장기주택저당차입금 이자를 대위변제하고, 개별등기 후 입주자로부터 되돌려받는 이자는 근로소득공제 대상 장기주택저당차입금에 해당하지 않습니다.

(원천세과-258, 2009.3.30.)

Q39. 소유권 취득 전 타인 명의의 주택에 저당권을 설정하고 주택자금을 차입한 후 즉시 본인 명의로 소유권을 이전등기 하는 경우 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 적용 받을 수 있는지?

- 예, 근로소득이 있는 거주자로서 주택을 소유하지 아니하거나 1주택을 보유한 세대의 세대주가 기준시가 5억원 이하의 주택을 취득하기 전에 그 주택에 저당권을 설정하여 금융기관 등으로부터 만기 15년 이상의 주택자금을 차입한 후 즉시 본인에게로 소유권을 이전등기(공동소유 포함)하는 경우에는 공제가 가능합니다.

(법령해석소득-217, 2020.4.6.)

Q40. 선지급 장기주택저당차입금 이자상환액도 지급한 연도에 공제를 받는 것인지?

- 예, 선지급한 이자상환액은 지급한 연도에 공제받을 수 있습니다.

Q41. 주택담보대출로 차입한 장기주택저당차입금의 대출약정사항은 법령에서 규정한 비거치식 분할상환방식에 해당하지 않으나, 대출약정사항보다 많은 금액을 상환하여 요건을 충족하게 되는 경우 비거치식 분할상환방식에 해당하는 것으로 보아 법령에 규정된 한도금액을 적용받을 수 있는지?

- 아니오, 법령에서 규정한 "비거치식 분할상환방식"이란 차입일이 속하는 과세기간의 다음 과세기간부터 차입금 상환기간의 말일이 속하는 과세기간까지 매년 "차입금의 100분의70/상환기간 연수"이상의 차입금을 상환하는 경우를 의미하는 것입니다.

(서면-2024-법규소득-0456, 2024.6.27.)

Q42. 장기주택저당차입금 대출계약내용에서 상환기간 40년동안 5년 고정 후 1년 변동금리 요건일 때 5년의 기간동안은 법령에서 규정한 "고정금리방식"에 해당하여 높은 공제한도를 적용받을 수 있는지?

- 안됩니다. "고정금리 방식"에서 "5년 이상의 기간 단위로 금리를 변경하는 경우"란 상환기간 동안 5년 이상의 기간마다 금리를 변동하는 경우에도 고정금리에 포함한다는 의미로 상환기간이 15년 이상이면서 "비거치식 분할상환 방식"과 "고정금리 방식"에 해당하지 않는 경우의 공제한도는 800만원입니다.

(서면-2025-원천-0344, 2025.2.24.)

Q43. 장기주택저당차입금 이자상환액의 소득공제 대상 주택이 재건축으로 멸실되어 조합원입주권을 취득하였으나 기존 차입금을 계약변동 없이 계속 유지하는 경우 해당 차입금이 장기주택저당차입금에 해당하여 소득공제를 받을 수 있는지?

- 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제를 적용받은 거주자가 재건축 절차인 관리처분 인가과정에서 저당권이 설정된 주택이 신탁이전 등기 및 주택 저당권 말소로 더 이상 "장기주택저당차입금의 채무자가 저당권이 설정된 주택의 소유자일 것"의 요건을 충족하지 못하게 된 경우, 그 사유가 발생한 날 이후의 이자상환액부터 소득공제를 적용하지 아니하는 것입니다.

(기획재정부 소득세제과-237, 2016.6.2.)

Q44. 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제를 위한 비거치식 분할상환 방식의 적용범위를 판단할 때 대출받는 시점에 따라 차입일이 속하는 과세기간의 다음 과세기간(혹은 마지막 상환일이 속하는 과세기간)의 차입금 상환액이 법령에서 규정한 요건을 충족하지 못하는 경우가 발생하는데 높은 공제한도 적용이 가능한지?

- 소득세법 시행령 제112조제9항에 따른 비거치식 분할상환 방식은 매년 원리금 또는 원금의 전부르 균등하게 소득세법 시행령 제112조제9항의 금액 이상을 상환하는 것으로 차입일 속하는 과세기간 또는 마지막 상환일이 속하는 과세기간에 한정하여 일시

적으로 소득세법 시행령 제112조제9항의 금액을 미달하여 상환하는 경우도 포함하는 것입니다.

(기획재정부 소득세제과-1138, 2024.12.12.)

▌월세액 세액공제

Q1. 월세액 세액공제를 위한 요건 중 기준시가 판단시점은 언제인지?

- 월세액 세액공제시 임차주택의 기준시가는 임대차계약 체결일 기준으로 판단하는 것입니다.

(서면-2023-법규소득-2540, '24.4.30.)

Q2. '22.00.00. 이전 거주지에 임대차 계약을 맺고 해당 소재지에 실거주 중에 전세보증금 반환소송 진행으로 인해 현 거주지에 전입신고를 하지 못하고 있었으나, 현 거주지 실거주 중 소송 종결로 전세보증금 반환이 완료되어 '3.00.00. 현 거주지로 전입신고한 경우, 현 거주지에 실 거주하면서 지출한 월세를 세액공제 받을 수 있는지?

- 안됩니다, 월세액 세액공제는 임대차계약증서의 주소지와 주민등록표등본의 주소지가 같을 것 등 법령상 요건을 충족하는 주택을 임차하기 위하여 지급한 월세에 대하여 적용되는 것입니다.

(서면-2023-법규소득-1355, '23.11.7.)

Q3. 주민등록상 전입신고를 하지 못한 경우에도 월세액 세액공제를 받을 수 있는지?

- 안됩니다. 주민등록상 전입신고를 하지 않은 월세 임차 주택에 대하여는 다른 요건을 충족한 경우라도 월세액 세액공제를 적용받을 수 없습니다.

Q4. 무주택 세대의 세대원도 월세액 세액공제가 가능한지?

- 예, 세대주가 주택자금 관련 공제*를 받지 않는 경우로서 해당 과세기간의 총급여액 8천만원(종합소득금액 7천만원) 이하인 무주택 세대의 세대원이면 공제받을 수 있습니다.

  * 주택임차차입금 원리금상환액, 장기주택저당차입금 이자상환액, 주택마련저축 소득공제,월세액 세액공제

Q5. 세대구분형 공동주택 내 임차한 부분의 주거전용면적은 85㎡이하 로서 국민주택규모에 해당하나, 세대구분형 공동주택 전체의 주거전용면적은 85㎡를 초과하는 경우 월세액 세액공제가 가능한지?

- 네, 임차인이 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 공간을 임차한 경우 조세특례제

한법 시행령 제95조제2항제1호에 따른 국민주택 규모의 주택여부는 임차한 부분에 해당하는 전용면적을 기준으로 판단하는 것입니다.

(기획재정부 소득세제과-433, '23.5.19.)

Q6. 학교 기숙사에 거주하면서 월 임대료를 내는 경우에도 월세액 세액공제를 적용받을 수 있는지?

- 안됩니다. 월세액 세액공제는 국민주택규모 이하 주택 또는 기준시가 4억원 이하인 주택(주거용 오피스텔, 고시원 포함)을 임차한 경우 공제대상에 해당하며, 이때, '주택'은 주택법상의 주택을 말하는 것이며, 주택법상 주택은 단독주택과 공동주택으로 구분되며 기숙사는 준주택 범위에 포함되므로 공제대상에 해당하지 않습니다.

Q7. 주택임대차에 따른 월세를 임대인에게 직접 지급하지 않고, 해당 주택의 경매진행에 따라 임대보증금을 배당금으로 지급받을 때, 지급받는 배당금에서 미지급 월세액을 공제하고 받는 경우에도 공제한 월세액은 세액공제대상에 해당하는지?

- 네, 보증금이 수수된 주택에 대한 강제집행절차에 따른 배당에서 임차인이 연체한 월세액 상당액을 공제한 보증금을 수령한 경우에도 조세특례제한법 제95조의2에 규정된 요건을 충족한다면 월세액에 대한 세액공제를 적용받을 수 있습니다.

(서면-2021-법령해석소득-1120, '21.11.25.)

Q8. 공동상속주택 상속 이후 다른 상속인 지분을 취득하여 과세기간 종료일 현재 최고지분자가 된 경우 무주택자로 보아 월세액에 대한 세액공제 적용이 가능한지?

- 안됩니다. 공동상속주택 상속 이후 상속인 지분을 취득하여 과세기간 종료일 현재 최고지분자가 된 경우에는 조세특례제한법 제95조의2 제1항에 따른 월세액에 대한 세액공제 적용대상에 해당하지 않습니다.

(사전-2018-법령해석소득-0370, '18.10.29.)

Q9. 묵시적 계약연장으로 월세를 계속 납부하고 있는 경우에도 월세액 세액공제가 가능한지?

- 예, 당초의 임대차 계약이 만료되고 임대차보호법상 묵시적 갱신이 되어 자동연장이 된 경우 임대차 계약의 효력은 있는 것이므로 기존의 계약서와 월세 지급내역을 제출하면 월세액 세액공제를 적용받을 수 있습니다.

Q10. 직장동료와 동거하면서 공동명의로 주택을 월세로 계약하고 월세를 부담하고 있으나 세대주가 아닌 경우 월세액 세액공제 가능한지?

- 예, 주민등록표 상 세대주의 동거인으로 기록된 경우, 그 거주자는 주민등록표상의 세

대주와 별개의 세대로 보는 것이므로 실제 월세를 부담한 사실을 입증할 경우 월세액 세액공제를 받을 수 있습니다.

※ 유사 해석사례
주민등록표 상 세대주와 「소득세법」 제52조제4항 "대통령령으로 정하는 세대"의 관계에 있지 않은 거주자가 주민등록표 상 세대주의 동거인으로 기록된 경우, 그 거주자는 「소득세법」 제52조 제4항 주택자금 공제의 적용상 주민등록표 상의 세대주와 별개의 세대로 보는 것임
(사전-2021-법령해석소득-0005, '21.06.14)

Q11. 월세 지급액에 대해 현금영수증을 발급받고 있는 경우 신용카드 등 사용금액 소득공제와 월세액 세액공제를 모두 적용받을 수 있는지?

- 안됩니다. 중복적용은 불가능하므로 절세에 유리한 한 가지만 선택하여 공제를 받아야 합니다.

Q12. 국가 및 지방자치단체에서 지원받는 월세액은 월세액 세액공제대상에서 제외되는 것인지?

- 예, 국가 및 지방자치단체에서 지원받는 월세액 상당액은 「조세특례제한법」 제95조의2에 따른 월세액에 대한 세액공제 대상금액에서 제외되는 것입니다.
(서면-2024-법규소득-0214, '25.1.31.)

Q13. 국민주택 규모를 초과한 주택을 임차한 경우에도 월세액 세액공제를 받을 수 있는지?

- 예, 임차한 주택이 국민주택규모를 초과하더라도 주택의 기준시가가 4억원 이하인 경우 2019.1.1.이후 지급하는 월세분부터는 세액공제를 받을 수 있습니다.

Q14. 배우자 명의로 임대차 계약서를 작성한 경우에도 월세액 세액 공제가 가능한지?

- 예, 2017년부터는 근로자의 기본공제대상자(배우자 등)가 임대차계약을 체결한 경우에도 다른 공제요건을 갖춘 경우 월세액 세액공제를 적용받을 수 있습니다.
단, 기본공제대상자는 나이, 소득요건을 모두 충족하여야 합니다.

※ 월세액 세액공제 요건(조세특례제한법 시행령 제95조 제2항)
② 법 제95조의2 제1항 본문에서 "대통령령으로 정하는 월세액"이란 다음 각 호의 요건을 충족하는 주택(「주택법 시행령」 제4조제4호에 따른 오피스텔 및 「건축법 시행령」 별표 1 제4호 거목에 따른 고시원업의 시설을 포함한다.
이하 이 조에서 같다)을 임차하기 위하여 지급하는 월세액(사글세액을 포함한다.
이하 이 조에서 "월세액"이라 한다)을 말한다.
4. 해당 거주자 또는 해당 거주자의 「소득세법」 제50조제1항 제2호 및 제3호에 따른 기본공제대상자가 임대차계약을 체결하였을 것

Q15. 월세액 세액공제를 받기 위해서는 반드시 공제받고자 하는 근로자가 해당주택에 거주해야 하는 것인지?

- 예, 월세액 세액공제는 세액공제를 받고자 하는 본인이 실제 거주하는 경우에 공제받을 수 있는 것이며, 이 때 임대차계약증서의 주소지와 주민등록표등본의 주소지가 동일해야 하며, 해당 거주자 또는 해당 거주자의 기본공제대상자가 임대차계약을 체결해야만 하는 것입니다.

부가세 영세율 과표확정 및 회계반영시 외화외상매출금 평가의 기준·재정환율

통화명	12월 12일 (금)	12월 15일 (월)	12월 16일 (화)	12월 17일 (수)	12월 18일 (목)
미달러 (USD)	1469.50	1472.50	1474.10	1472.40	1478.60
일본 엔 (JPY)	945.05	945.30	950.39	951.47	950.01
영국파운드 (GBP)	1967.95	1968.51	1972.20	1976.77	1977.70
캐나다달러 (CAD)	1066.94	1069.28	1070.75	1070.52	1072.54
홍콩달러 (HKD)	188.84	189.17	189.42	189.27	190.05
위안화 (CNH)	208.08	208.85	209.08	209.35	210.24
유로화 (EUR)	1725.41	1728.72	1732.73	1730.00	1736.17
호주달러 (AUD)	979.35	978.33	979.69	976.42	976.69
싱가폴달러 (SGD)	1138.00	1139.57	1143.51	1142.19	1145.23
말레이시아링기트 (MYR)	357.54	359.10	360.20	360.40	361.65

불성실 기부금수령단체, 조세포탈범, 해외금융계좌 신고의무 위반자 및 세금계산서 발급 의무 위반자 명단 공개

- 국세청, 2025. 12

□ 국세청(청장 임광현)은 12월 12일 불성실 기부금수령단체, 조세포탈범, 해외금융계좌 신고의무 위반자, 세금계산서 발급의무 등 위반자의 인적사항 등을 국세청 누리집*을 통해 공개하였습니다.

* 국세청 누리집(www.nts.go.kr) → 정보공개 → 고액 상습체납자 등 명단 공개

○ 이번 명단 공개 대상은 국세정보위원회의 심의를 거쳐 확정되었습니다.

□ 불성실 기부금수령단체는 거짓 기부금영수증을 발급하였거나 상속세 및 증여세법에 따른 의무의 불이행으로 세금을 추징당한 단체 등으로,

○ 이번에는 ①실제 기부금 수령액보다 많은 금액으로 거짓 기부금영수증을 발급한 종교단체, ②출연자 또는 그의 특수관계인을 임·직원으로 고용하여 1천만 원 이상 증여세를 추징당한 단체 등 24개를 공개하였습니다.

□ 조세포탈범은 사기나 그 밖의 부정한 행위로써 2억 원 이상의 국세를 포탈하여 유죄판결이 확정된 자로,

○ 올해는 ①수십 개의 차명계좌를 이용하여 불법 도박 사이트를 운영하고 수입금액을 신고 누락한 자, ②직원(웨이터) 명의로 여러 유흥주점을 운영하면서 소득을 은닉하기 위해 이중장부를 작성하고 주기적으로 원본 장부를 파기한 실소유주 등 50명을 공개하였습니다.

□ 또한, 정당한 사유 없이 해외금융계좌를 신고 누락한 4명의 명단을 공개하였고,

○ 명의대여자를 모집하여 거짓세금계산서 발급 법인(소위 '폭탄업체')을 설립한 후, 실물거래 없이 세금계산서를 발행하고 일정 수수료를 수취한 사업자 등 22명을 세금계산서 발급의무 등 위반자로 공개하였습니다.

□ 앞으로도 국세청은 성실납세 분위기 확산을 위해 세법상 의무 위반자 명단을 지속적으로 공개하여 법과 원칙이 바로 선, 공정한 세정을 펼쳐나가겠습니다.

1 불성실 기부금수령단체 명단 공개

□ 불성실 기부금수령단체 명단 공개 대상은 아래 표와 같으며, 공개 항목은 단체의 명칭, 대표자, 국세 추징 세액, 거짓 기부금영수증 발급 건수·발급금액 또는 의무불이행 내역 등입니다.

불성실 기부금수령단체 명단공개 요건	'25년 공개대상
① 「상속세 및 증여세법」 의무 불이행에 따른 추징세액 1천만 원 이상	8
② 기부자별 발급명세를 작성·보관하지 않은 경우	3*
③ 거짓 기부금영수증을 5회 또는 5천만 원 이상 발급	12
④ 당연일반기부금단체로서의 의무를 2회 이상 위반	1
합 계	24개

* 요건②,③이 중복인 경우 요건②에 기재

□ 올해는 실제 기부금 수령액보다 많은 금액으로 거짓 기부금영수증을 발급하였거나, 출연자 또는 그의 특수관계인을 임·직원으로 고용하는 등의 상증세법 위반으로 1천만 원 이상 세액을 추징당한 단체 등 총 24개 단체가 공개됩니다.

○ 이 중 거짓 기부금영수증을 최다 발급한 단체는 309회에 걸쳐 22억 4,047만 원의 거짓 영수증을 발행하였으며, 의무불이행으로 인한 추징세액 최고액은 1억 6,504만 원으로 확인됩니다.

○ 공익사업 유형별로는 종교단체가 16개(67%)이며, 교육단체 3개(13%), 의료법인 2개(8%), 사회복지단체 2개(8%), 예술문화단체 1개(4%) 순입니다.

□ 앞으로도 국세청은 기부금단체의 공익활동과 세법상 의무이행을 지원하는 한편, 건전한 기부문화를 저해하는 불성실 기부금수령단체에 대하여 명단 공개 등 법과 원칙에 따라 엄정하게 대응하겠습니다.

2 조세포탈범 명단 공개

□ 조세포탈범 명단 공개 대상은 기수시기별 연간 포탈세액이 기준금액* 이상인 자로, 공개 항목은 조세포탈범의 성명·상호, 나이 등 인적사항과 포탈세액의 세목·금액, 판결요지 및 형량 등입니다.

* 조세포탈죄가 성립한 시기에 따라 차등 적용 :
('12.7.1.~'16.6.30.) 5억 원 → ('16.7.1.~'16.12.31.) 3억 원 → ('17.1.1. 이후) 2억 원

□ 국세청은 ’24. 1. 1.부터 ’24. 12. 31.까지 유죄판결이 확정된 판결문을 수집하여 대상자를 검토한 결과, 명단공개 요건에 해당하는 50명에 대해 국세정보위원회 심의를 거쳐 명단 공개를 최종 확정하였으며,

○ 공개 대상자의 평균 포탈세액*은 40억 원이고, 주로 차명계좌 이용, 이중장부 및 거짓 세금계산서 수취 등으로 조세를 포탈하였습니다.

* 포탈세액 합계(50명) : 약 1,992억 원, 최고 포탈세액 : 약 537억 원

□ 앞으로도 국세청은 조세포탈 혐의자에 대해 조세범칙조사를 엄정하게 실시하고, 형사고발과 명단 공개 등을 통해 성실납세 문화가 확립될 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

3 해외금융계좌 신고의무 위반자 명단 공개

□ 해외금융계좌 신고의무 위반자 명단 공개 대상은 신고기한 내에 해외금융계좌를 신고하지 않거나 과소 신고한 금액이 50억 원을 초과하는 자이며,

○ 공개 항목은 신고의무 위반자의 성명·법인명(법인의 경우 법인 대표자 포함), 나이, 직업, 주소, 신고의무 위반금액 등입니다.

□ 올해 해외금융계좌 신고의무 위반자 명단 공개 대상자는 총 4명이고 평균 신고의무 위반금액은 566억 5,700만 원입니다.

□ 앞으로도 국세청은 해외금융계좌 신고의무 위반자에 대해 관련 탈루세액을 추징함은 물론이고 과태료 부과, 명단공개, 형사고발 등 엄정 조치하여 자진신고 분위기를 조성하고 신고제도의 실효성을 높여 나가겠습니다.

4 세금계산서 발급의무 등 위반자 명단 공개

□ 세금계산서 발급의무 등 위반자 명단공개는 거짓 세금계산서 등을 발급하거나 수취한 행위자의 성명·상호, 나이 등 인적사항과 부정 기재한 공급가액의 합계액, 판결 요지 및 형량 등을 공개하는 제도입니다.

□ 공개대상 요건은 실제 재화·용역의 거래가 없음에도, 세금계산서 등을 발급하거나 수취 또는 이를 알선·중개하고*, 그 행위를 원인으로 특정범죄 가중처벌 등에 관한 법률 위반**으로 유죄판결이 확정된 납세자입니다.

* 조세범처벌법 제10조 제3항 및 제4항 전단

** 제8조의2 : 재화·용역을 공급하거나 공급받지 아니하고 세금계산서 등을 발급하거나 발급받은 금액의 합계액이 30억원 이상인 경우

□ 국세청은 '24. 1. 1.부터 '24. 12. 31.까지 유죄판결이 확정된 판결문을 수집하여 대상자를 검토한 결과, 명단공개 요건에 해당하는 22명에 대해 국세정보위원회 심의를 거쳐 명단 공개를 최종 확정하였습니다.

□ 앞으로도 국세청은 거짓세금계산서 등을 수수하는 납세자를 엄정하게 조사하고, 고액 위반자에 대해서는 명단공개를 실시하는 등 조치함으로써 세금계산서 거래질서가 확립되도록 최선을 다하겠습니다.

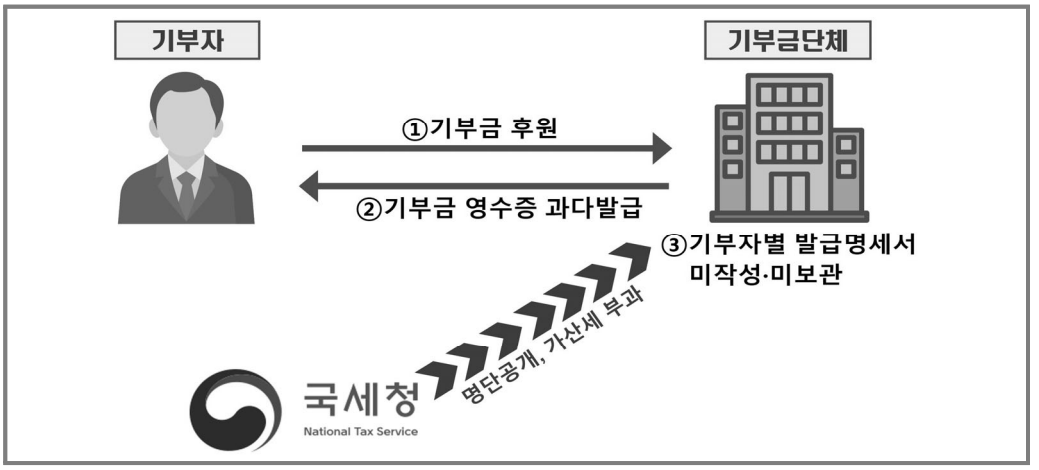
붙임 불성실 기부금수령단체 명단 공개 사례

사례	실제 기부금 수령액보다 많은 금액으로 거짓 기부금영수증 발급

□ 거짓 기부금영수증 발급 사례

○ □□은 종교단체로서 특정 업체 소속 근로자에게 다수의 기부금 영수증을 발급하고 전년보다 기부금영수증 발급액이 급격히 증가하는 등 거짓 기부금영수증 발급 혐의가 있어 확인한 결과,

- 실제 기부금 수령금액은 O백만 원에 불과하나 기부금 영수증 발급 금액은 OOO백만 원에 달하는 등 여러 건의 거짓 기부금영수증을 발급함
- 실제 수령한 일부 기부금의 경우 '기부자별 발급명세'를 작성하지 않고 별도의 기부금 관리대장이 없는 등 기부금 관리가 부실한 상태



□ 조치 결과

○ 기부금단체에 기부자별 발급명세 미작성·미보관 가산세, 거짓 기부금 영수증 발급 가산세 00백만 원을 추징

붙임 2 해외금융계좌 신고의무 위반자 명단 공개 사례

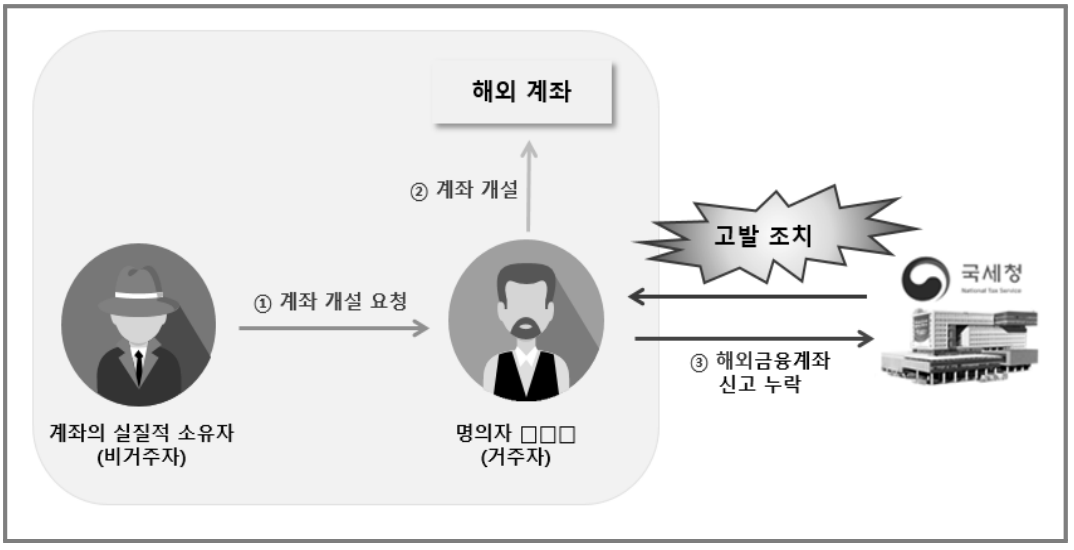
사례	타인에게 해외금융계좌를 개설해 준 계좌 명의자의 금융계좌 미신고

□ 해외금융계좌 미신고 사례

○ 한국 거주자인 □□□는 아시아 금융중심지에 타인(비거주자)에게 해외금융계좌를 개설해 줌

○ 해외금융계좌의 명의자*인 □□□는 본인 명의로 개설된 해외금융계좌를 신고기한(다음 해 6월)까지 국세청에 신고하지 않음

* 해외금융계좌의 명의자와 실질적 소유자가 다른 경우 명의자와 실질적 소유자 각각 신고의무 있음(국조법 §53②)



□ 조치 결과

○ 세무조사 과정에서 □□□의 미신고 해외금융계좌 총 0,000백만원을 발견하고 수사기관에 고발, □□□는 징역 0월(집행유예 0년)을 선고받음

붙임 3 세금계산서 발급의무 등 위반자 명단 공개 사례

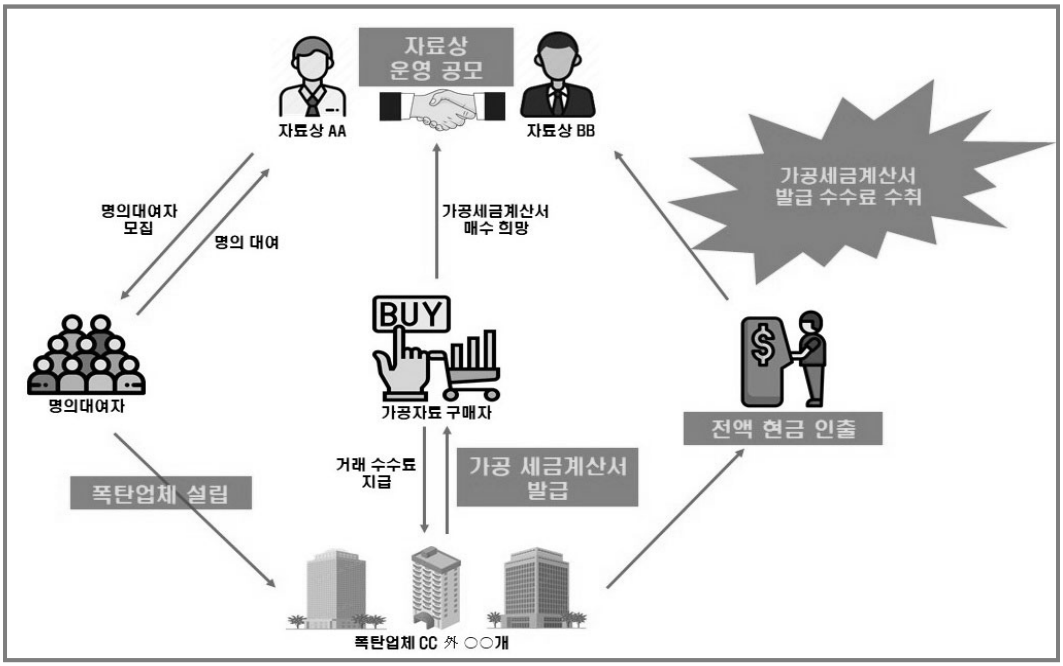
사례	명의대여자를 모집하여'폭탄업체'설립 후 거짓세금계산서 발행

□ 거짓세금계산서 거래

○ □□□는 사업자들로부터 세금축소 및 비자금 조성을 위한 거짓세금계산서 발급을 요청받게 되자, ▲▲▲와 자료상*을 운영하여 수수료 수익을 나눠 갖기로 공모함

- 이후, 명의대여자들을 모집하여 거짓세금계산서 발급 법인인 소위 '폭탄업체'를 설립한 후, 실물거래 없이 거짓세금계산서를 발행하고 수수료를 수취함

* 자료상: 일정 대가를 받고 거짓세금계산서를 판매하는 사업자



□ 조치 결과

○ 범칙조사 진행 시 금융거래 현장확인 등을 통하여 00개의 '폭탄업체'를 설립 후 총 00,000백만원의 거짓세금계산서 발급 혐의를 확인하여,

- □□□와 ▲▲▲를 수사기관에 고발, □□□은 징역 0년 0개월, 벌금 000억 원 ▲▲▲는 징역 0년, 벌금 000억 원을 선고받음