

주요국 주택임대소득 과세제도의 시사점*

이 동 식**

〈국문초록〉

주택은 국민들이 헌법에 규정된 인간다운 생활을 영위할 수 있기 위해 꼭 필요한 재화이다. 이러한 주택은 원래 거주를 목적으로 하는 것이다. 하지만, 우리나라의 경우 적지 않은 사람들이 주택을 거주목적이 아닌 투자의 목적으로 구입하고 있다. 주택을 거주목적이 아닌 투자의 목적으로 구입하는 이들은 그 주택을 타인에게 임대하고 적절한 시점이 되면 시세차익을 실현하기 위하여 처분을 한다. 과거 우리 사회에서는 이런 식의 거래를 통해 정상적인 경제활동을 해서는 일반인들이 평생 축적할 수 없는 부를 몇 번의 부동산거래를 통해 축적한 이들이 많았다. 이것을 직·간접적으로 경험한 국민들로서는 열심히 사업을 하고 직장에 출근하여 일을 한 대가로 소득을 획득하는 아주 정상적인 경제활동을 하는 것이 어리석어 보일 수 있는 처지까지 되어져 버렸다. 이것은 건강한 사회에서 있어서는 안 되는 사회현상이다. 심각한 것은 우리 사회에서 주택을 거주목적이 아니라 투자목적으로 구입하는 세대가 과거에는 주로 정년을 앞둔 베이비붐세대였던 반면 최근에는 심지어 20대와 30대 마저도 소위 ‘갭투자’라는 것을 통하여 그러한 대열에 합류하고 있다는 점이다. 더 늦기 전에 이러한 흐름을 차단할 강력한 정책적 수단이 동원되어야 한다.

다행히 정부도 최근 주택을 통한 소득을 철저히 세금으로 환수하고 주택을 매개로 하는 투기와 시장교란행위를 적극 차단하겠다는 의지를 피력하였고 다양한 입법조치가 이루어졌다.

그런데 정부가 이러한 의지를 피력하면서 불필요한 주택보유로 인하여 발생한 소득을 세금으로 환수하는 방법으로 주로 양도소득세와 종합부동산세의 개정을 언급한 것은 아쉬운 점이다. 오히려 지금까지 주택임대소득에 대한 과세가 그러한 측면에서 너무 소홀하게 다루어지지 않았나 하는 판단이다. 물론 2019년 귀속 임대소득부터 과거 비과세했던 연 임대소득 수입금액 2,000만원 이하의 납세자에 대해서도 전면적으로 과세로 전환하기는 하였지만 여전히 분리과세 등으로 인하여 다른 소득유형에 비하여 낮은 세부담을 지고 있다.

이 글은 이처럼 주택임대소득 과세가 2020년을 기점으로 하여 새로운 국면으로 접어든 상황에서 외국의 입법례를 참조하여 우리나라의 주택임대소득과세제도가 향후 어떻게 변화해야 할 지에 대한 시사점을 얻어보고자 한다.

* 본 논문은 2020년도 한국조세재정연구원 조세전문가 네트워크 사업 「주택임대소득 과세제도 개편방안」(이동식(2020))에 기초한 논문임.

** 경북대학교 교수/법학연구원 연구위원

주제어 : 주택임대소득과세, 자산소득과세, 사업소득에 대한 과세, 결손금, 부동산임대소득

• 투고일 : 2021.4.13. / 심사일 : 2021.4.22. / 게재확정일 : 2021.4.23.

I. 서론

고 박동률교수님은 개인적으로 여러 가지 인연이 있으신 분이셨다. 특히, 법학전문대학원제도가 출범하려고 하는 시점에 각 대학들이 유능한 외부 전문가를 교원으로 초빙하기 위해 동분서주하던 시절, 저자가 경북대학교 로스쿨 실무추진단 단장을 맡고 있으면서 수소문을 하여 찾아낸 형사법전문 변호사가 바로 박교수님이셨다. 고인은 검사직을 경험하셨고, 그 후 변호사로서 다양한 경험을 하신 상태이셨으며, 학교에서 학생들을 가르치는 것에 대해 상당한 열의를 가지고 계시는 분이셨다. 그 후 대학에 오셔서 실제로 고인은 경북대학교 법학전문대학원 교수로 재직하시면서, 수업과 학생지도 등에 열과 성을 다하셨다. 그래서 고인은 우리 경북대학교 법학전문대학원에 없어서는 안 될 인재셨는데, 인간으로서는 어떻게 할 수 없는 하늘의 명을 받으셔서 이렇게 일찍 우리와 이별하게 되어 참으로 애석할 따름이다.

고인을 기리는 기념논문집이 대학에서 출간된다고 하여, 이러한 개인적인 인연 등을 고려하여 꼭 기념논문집에 글을 게재해야겠다는 생각을 가지고 이 글을 작성하게 되었다.

이 글은 최근 몇 년간 우리 사회에서 뜨겁게 논의되고 있는 주택과세제도중 주택임대소득 과세제도를 주제로 하고 있다. 주택은 우리가 일상의 삶을 영위하기 위해 필수적으로 필요한 재화이다. 그런데 주택은 이와 같은 주거공간으로서의 의미뿐만 아니라 적어도 우리나라에서는 경험적으로 부의 축적수단으로서의 기능도 하였다. 그래서 우리 국민들은 주거형태로 임대보다는 주택을 구매하여 자가에 거주하려는 경향이 강하다. 현재 우리나라는 전국 평균 58% 가까운 국민이 자가에 거주하고 있으며,¹⁾ 그 비율은 지방으로 갈수록 더 높은 실정이다.²⁾ 그러나 여전히 자기 집을 보유하지 못한 가정이 다수 존재하는 것

1) 국가통계포털홈페이지

(https://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?vwcd=MT_OTITLE&menuId=M_01_02#content-group, 20201. 4. 1. 최종 접속)

이 현실이다. 이러한 세대는 주택을 임대하여 거주하게 된다. 임대주택은 그 공급주체에 따라 민간임대주택과 공공임대주택으로 구분할 수 있다. 우리나라는 공공임대주택의 비중이 낮은 실정이라 주택을 임대해야 하는 국민들은 국가등이 아닌 다른 개인이나 법인 소유의 주택을 임차하게 된다. 이 경우 임차인은 임대인에게 임대료를 지불하게 되고 임대인은 보유 중에는 임대료 수익을 획득하고 또 그 집을 처분하게 되면 양도차익을 얻게 된다. 본인이 거주하던 주택의 경우에는 그 주택을 처분하면 다른 주택을 구입해야 하므로 양도차익이 큰 의미가 없을 수 있지만, 타인에게 임대했던 주택의 경우 대부분 그 양도차익은 양도인의 부의 증가로 연결된다. 이처럼 지금까지 주택을 보유한 국민들, 특히 과다하게 다주택을 보유한 국민들은 그 주택을 보유하면서 임대수익을 얻고 처분을 하면 고액의 양도차익을 획득하여왔다. 과거로부터 이를 직·간접적으로 경험한 국민들은 자산에 여유가 있다면 본인이 거주하는 목적이 아니더라도 주택을 구매하려고 하는 경향이 강하다. 이것이 결국 우리나라의 주택시장 불안 요인 중에 하나가 되어왔다.

최근 문재인정부 출범 이후 집값이 엄청난 규모로 상승하자, 정부는 집값안정을 위해 4년간 총 25번에 달하는 부동산대책을 내놓았다. 그 결과 보유세와 양도소득세가 강화되었다. 하지만, 임대소득에 대한 과세는 아직 언급이 별로 없는 실정이다. 지금까지 주택임대소득에 대한 과세는 주택에 대한 과세제도를 검토하면서, 너무 소홀하게 다루어지지 않았나 하는 것이 개인적인 견해이다. 물론 2019년 귀속 임대소득부터 과거 비과세했던 연 임대소득 수입금액 2,000만원 이하의 납세자에 대해서도 전면적으로 과세로 전환하기는 하였다. 하지만 여전히 분리과세 등으로 인하여 다른 소득유형에 비하여 과도하게 낮은 세부담을 지고 있는 것이 현실이다.

이 글은 이와 같은 주택임대소득 과세제도와 관련하여 외국의 입법례(미국, 독일, 일본, 프랑스, 영국)를 참조하여, 우리나라의 주택임대소득 과세제도가 향후 어떻게 변화해야 할지에 대한 시사점을 얻고자 한다.

주택 임대소득은 개인이 임대하는 경우와 법인이 임대하는 경우가 있으며, 전자는 소득세 과세대상이고 후자는 법인세 과세대상이다. 이 글은 제한된 범위에서의 논의를 위해 소득세 과세대상으로 한정하여 논의하기로 한다.³⁾

2) 수도권은 자가거주비율이 50%이고, 광역지역은 60.4%, 도지역은 68.8%이다.

3) 우리나라의 경우 개인이 임대하는 경우와 법인이 임대하는 경우 적용되는 법률조문과 과세내용이 매우 달라서 과세형평에 문제가 있는 상황이다. 예컨대, 부부의 경우 각자 보유하는 주택은 주택임대소득과세시 주택수 계산에서는 합산하는데, 법인을 설립하여 법인명

II. 우리나라의 주택임대소득 과세제도 개요

1. 개관

개인이 주택을 임대하여 임대소득이 발생하게 되면, 소득세법상 사업소득으로 과세한다. 외국과의 비교를 위해 아래에서는 우선 현재 우리나라의 주택임대소득 과세제도를 간략하게 소개하기로 한다. 이 글이 비교법적인 관점에서 주택임대소득 과세제도를 검토하는 것을 목표로 하고 있으므로 외국과의 비교를 위해 몇 가지 비교항목을 특정하고, 그 항목을 중심으로 우리의 제도를 소개하고 비교대상 국가들의 경우에도 그 쟁점을 중심으로 서술하고자 한다. 그러한 비교항목으로 이 글은 총 여섯 가지를 생각하고 있다. 첫째 소득의 유형, 둘째 주택임대소득의 과세범위, 셋째 필요경비인정과 결손금처리, 넷째 세율, 다섯째 주택임대소득에 대한 과세방법, 여섯째 주택임대사업자에 대한 과세특례인정여부이다.

2. 소득유형

주택임대업은 한국표준산업분류에 따르면 주거용 임대공급업에 해당한다⁴⁾. 우리나라는 주택임대소득을 현재 소득세법상 사업소득으로 과세한다. 2009. 12. 31. 소득세법 개정 이전에는 사업소득과 분리해서 부동산임대소득으로 과세하였다. 물론 주택임대소득을 부동산임대소득으로 과세하던 때에도 그 소득이 종합소득을 구성하므로 사업소득처럼 근로소득 등 다른 종합소득유형과 합산하여 과세했다. 하지만 과세내용이 사업소득과는 여러모로 차이가 있었다.

2010. 1. 1. 부터는 사업소득으로 과세하되, 과거 부동산임대소득으로 과세할 때처럼 일부 다른 사업소득과의 과세 상 차별은 인정하고 있다. 주택임대로 인한 소득을 어차피 종합소득으로 합산과세하고 있고 또 사업소득으로 분류하면 서로 다른 사업소득과 달리 여러 가지 과세 상 차이점을 두는 이유는 일반적인 사업소득과 다르게 임대소득은 소극적 소득의 성격을 가지고 있기 때문이다.

3. 주택임대소득의 과세범위

의로 전환하게 되면 합산에서 배제된다.

4) 한국표준산업분류에 따를 때 분류번호는 68111이다.

주택임대소득은 주택 수와 주택임대 형태에 따라 과세범위가 달라진다. 주택수를 계산함에 있어서 부부의 주택 수는 합산한다.⁵⁾ 주택임대 형태는 월세와 보증금을 수령하는 형태로 나눌 수 있다. 공시가격 9억원을 초과하는 주택과 외국소재 주택을 제외하고는 1주택의 경우 월세이든 전세이든 모두 비과세한다.⁶⁾ 2주택 보유자의 경우 월세는 과세하나, 보증금을 수령하는 전세 형태인 경우 간주임대료에 대한 과세는 하지 않는다. 3주택 이상인 경우 월세이든 전세이든 모두 임대소득과세를 한다.

이처럼 주택임대소득과세의 범위를 결정함에 있어서 주택수가 중요하다. 이때 주택수의 계산에 대해서는 소득세법 시행령 제8조의2 제3항에서 규정하고 있다. 특히 주목할 점은 공동주택의 경우 과거 지분이 가장 큰 자의 소유로 주택수를 계산하였는데 2020년 귀속분부터는 임대소득이 600만원 이상이거나 공시가격 9억원을 초과하는 주택에 대해 30%를 초과하는 공유지분을 가진 경우에는 소수지분일지라도 각자 주택 수 계산에 포함시킨다는 점이다. 즉, 이러한 경우에는 하나의 공유주택이 다수지분을 가진 자와 소수지분을 가진 자에게 모두 임대소득과세에 있어서 주택 수 계산에 반영되는 것이다⁷⁾. 하나의 건물이 주택과 주택이 아닌 건축물(예, 상업용 건물)로 함께 사용되는 경우 주택 부분의 면적이 큰 경우에는 전체를 주택으로 간주하고, 그렇지 않은 경우에는 주택 부분만을 주택으로 본다.

주택임대소득은 주택임대로 인하여 임대인이 해당 과세기간에 수입하였거나, 수입할 금액의 합계액을 과세대상으로 한다. 임대료와 별도로 청소비나 난방비 등을 수령하는 경우 그 부분도 임대소득의 과세대상이다. 한편, 전기요금이나 수도요금을 임대료와 별도로 수령한 경우 실제 해당 요금으로 납부된 금액은 임대소득 과세대상에서 제외하지만 그 범위를 초과하는 것은 임대소득으로 과세한다. 임대료를 미리 수령하는 경우에는 해당 과세기간에 귀속하는 분만큼만 해당 과세기간의 임대소득이 되며,⁸⁾ 전세보증금의 경우에는 3주택이상을 소유하고 보증금 합계액이 3억원을 초과하는 경우 법이 정하는 방법에 따라 계산한 이자 상당액이 임대료로 간주하여 과세한다.⁹⁾ 간주임대소득과세를 위

5) 소득세법 시행령 제8조의2 제3항 제4호. 부부가 아닌 가족 구성원의 주택 수는 같은 세대라고 하더라도 합산하지 않는다.

6) 소득세법 제12조 제2호 나목.

7) 소득세법 시행령 제8조의2 제3항 제2호 단서.

8) 예컨대, 4월달에 1년치 임대료로 1,200만원을 수령하였다면 해당 연도에는 8개월치의 임대료, 즉 800만원이 귀속된 것으로 하여 과세한다.

9) 소득세법 제25조.

한 주택 수 계산 시 임대소득 과세에 있어서 일반적인 주택 수 계산과 달리 주거전용 면적이 1호 또는 세대 당 40제곱미터 이하인 주택으로 해당 과세기간의 공시가격이 2억원 이하인 주택은 2021. 12. 31.까지는 주택 수에 포함하지 않는다.¹⁰⁾

주택임대에 사용한 주택 자체를 양도한 소득은 주택임대소득이 아니라 보통의 경우 양도소득으로 과세한다.¹¹⁾ 주택임대사업자가 복수의 주택에 대해 각각 별도로 사업자등록을 하여 임대사업을 하는 경우라도 수입금액은 인별로 통산을 한다.

4. 필요경비인정과 결손금의 처리

주택임대소득과세에 있어서 필요경비인정은 우선 사업자가 종합합산과세대상인 경우와 분리과세를 하는 경우로 나누어지고, 전자는 다시 임대사업자가 기장을 하는 경우와 그렇지 않은 경우로 나누어 설명할 수 있다. 임대사업자가 기장을 하는 경우에는 다른 사업자의 경우와 마찬가지로 주택임대사업자도 장부에 기장된 내용을 기초로 하여 필요경비계산을 하게 되며 당해 과세연도 총 수입금액에 대응하는 비용으로 일반적으로 인정되는 통상적인 것의 합계액이 필요경비로 인정받게 된다.¹²⁾ 임대용주택에 대한 수선비, 관리비, 임대주택의 감가상각비, 임대용주택의 손해보험료, 주택취득시 담보대출을 받은 경우 그 지급이자 등이 필요경비로 인정받을 수 있는 주요항목에 해당한다. 기장을 하지 않으면 기준경비율 혹은 단순경비율에 따라 필요경비계산을 하게 된다. 분리과세를 하는 경우에는 법령이 정하는 바에 따라 수입금액의 일정비율¹³⁾을 필요경비로 공제한다.¹⁴⁾

주택임대사업자의 경우 필요경비지출이 수입금액을 초과하여 결손금이 발생한 경우 그 처리방법이 특별히 문제된다. 이는 주택임대사업자가 기장을 하고 종합합산과세대상인 경우에만 문제된다. 일반적으로 사업소득자의 결손금은 ‘사업자가 비치·기록한 장부에 의하여 소득세를 기장 신고하는 경우’에는 다른 사업소득에서 발생한 수익을 차감하는 방식으로 통산하고(내부적 통산), 이

10) 소득세법 제25조 제1항 단서.

11) 양도의 행태에 따라 주택매매업이 되어 사업소득으로 과세할 여지도 있다고 할 것이다.

12) 소득세법 제27조 제1항.

13) 등록임대사업자의 경우에는 60%, 그 외의 경우에는 50%.

14) 소득세법 시행령 제122조의2.

후에도 결손금이 존재하면 해당 과세기간의 종합소득과세표준을 계산할 때 근로소득금액·연금소득금액·기타소득금액·이자소득금액·배당소득금액에서 순서대로 공제한다(외부적 통산).¹⁵⁾ 그러나 부동산임대사업자는 해당 사업에서 결손금이 발생하였더라도 다른 사업소득이나 근로소득 등 다른 종합소득 유형에서 공제하지 못한다. 그런데 부동산임대사업자 중 ‘주거용 건물 임대업의 경우(주택임대사업의 경우에는)’에는 다른 사업소득자와 동일하게 결손금처리가 가능하다.¹⁶⁾

이월결손금의 경우에도 주택임대소득자의 경우에는 다른 부동산임대사업자와 달리 해당 이월결손금이 발생한 과세기간의 종료일부터 10년 이내에 끝나는 과세기간의 소득금액을 계산할 때 먼저 발생한 과세기간의 이월결손금부터 순서대로 사업소득금액, 근로소득금액, 연금소득금액, 기타소득금액, 이자소득금액 및 배당소득금액에서 순서대로 공제한다.¹⁷⁾

5. 세율

주택임대사업자가 종합합산과세대상인 경우 총수입금액에 필요경비를 공제한 금액으로 주택임대소득금액을 계산하여 다른 종합합산과세대상 소득금액을 합쳐서 종합소득금액을 계산하고, 여기서 소득공제를 하여 과세표준을 계산하며, 이 과세표준에 종합소득세 기본세율인 6%~45% 세율을 적용하여 세액을 계산한다.

분리 과세하는 경우 수입금액에 필요경비인정을 위한 일정비율을 곱하고, 다시 등록임대주택의 경우 4백만원 그 외의 경우에는 2백만원 기본공제를 한 금액을 과세표준으로 하여 14%의 세율로 세액을 계산한다.

6. 과세방법

주택임대소득은 기본적으로 사업소득으로 과세되므로 다른 종합합산과세대상 소득과 합산하여 과세하는 것이 원칙이다. 다만, 주택임대 수입금액 합계액이 하나의 과세연도에 2천만원 이하인 경우는 납세자의 선택에 따라 분리과세를 할 수 있다. 이 경우 분리과세를 하더라도 원천징수를 하지는 않고 종합소

15) 소득세법 제45조 제1항.

16) 소득세법 제45조 제2항 단서.

17) 소득세법 제45조 제3항.

득세 자진 신고기한에 자진신고하고 자진 납부해야 한다.

7. 주택임대사업자에 대한 과세특례의 존재여부

주택임대소득에 대해 2019년 귀속분부터 과거와 달리 전면적 과세제도가 도입되기는 하였지만, 주택임대사업자로 등록한 납세자가 일정한 요건을 충족하는 경우 상당히 큰 폭의 과세특례를 부여하는 제도가 시행중이다. 세무서와 지방자치단체에 임대사업자등록을 하고 국민주택규모 이하의 주택으로 임대개시 당시 공시가격 6억원 미만인 주택을 연 5%미만으로 임대료를 인상하며, 10년 이상 임대할 것이 감면요건이다.¹⁸⁾ 이 요건을 충족하면 75% 세액감면을 해준다.

Ⅲ. 주요 외국의 주택임대소득 과세제도

1. 미국

1) 소득의 유형

연방국가인 미국의 경우 연방 차원의 임대소득과세와 주 차원의 과세가 별개로 존재할 수 있는데 일단 여기서는 연방차원의 과세만을 비교대상으로 하기로 한다. 미국은 포괄주의방식의 소득과세체계를 가지고 있어서, 연방 내국세법(IRC)에서 비과세로 규정한 것을¹⁹⁾ 제외한 모든 소득에 대해 과세를 한다. 따라서 우리나라와 달리 세법에서 소득유형을 규정한다고 하더라도 그것이 과세범위를 제한하는 의미, 즉 해당 소득유형에 속하는 것만을 과세대상으로 한다는 의미는 아니다. 하지만 소득유형별로 과세상 차별취급을 하는 부분이 있으므로 소득유형의 구분이 전혀 의미가 없는 것은 아니다.²⁰⁾

미국 연방 내국세법 제61조는 과세대상이 되는 총수입은 그 연원이 무엇이든 “모든 소득(all income)”이 소득세 과세대상이라고 규정하면서 동시에 그러

18) 2020. 8. 18. 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정으로 그 이전에는 4년 단기임대의 경우에도 30% 세액공제를 해주었지만 현재는 폐지되었다.

19) 연방 내국세법 제79조 등에서 비과세에 대해 규정하고 있다. 이에 대한 자세한 설명은 장근호, 「주요국의 조세제도-미국편」, 한국조세연구원, 2004, 217면 이하; 서희진, 「주요국의 소득세제도」 제1권, 2019, 한국조세재정연구원, 76-77면 표 IV-2.

20) 특히, 수동적 소득에 대한 손실공제와 세액공제가 주로 문제된다. 이에 대한 자세한 설명은 이정미 외 2인, 「미국 세법의 이해」, 2011, 삼일인포마인, 135면 이하.

한 과세대상 소득에 포함되는 것들을 총 15가지 예시하고 있는데,²¹⁾ 그 중 “임대소득(Rents)”이 포함되어 있다. 미국 연방 내국세법에서는 소득을 능동적 활동에 의한 소득(active income)과 수동적 활동에 의한 소득(passive income) 그리고 포트폴리오 소득(portfolio income)으로 분류하는데,²²⁾ 임대소득은 수동 소득의 대표적인 예로 이해한다. 근로소득이나 일반적인 사업 활동에 의한 소득은 능동소득이고, 배당, 이자, 연금, 사용료 등은 포트폴리오 소득으로 분류한다. 수동소득은 소득자가 소득창출활동에 참여하지만 참여행위의 투입시간, 실제 수행업무 및 동 사업에 대한 지식 또는 경험과 같은 요소를 고려할 때 정기적, 계속적, 실질적으로 소득창출활동에 참여하는 것으로 보기 어려운 경우를 말한다.²³⁾ 자산임대로 인한 소득의 경우 단기간의 장비대여업이나 호텔 처럼 상당한 서비스가 추가로 제공되어야 하는 부동산임대업 등 법령에서 수동적 활동에 포함시키지 않는 경우를 제외한 모든 임대 행위로 인한 소득이 수동소득으로 분류된다.²⁴⁾

2) 주택임대소득의 과세범위

주택임대소득의 수입금액은 그 명칭 여하를 불문하고 주택임대로부터 발생하는 모든 수입금액이 그 대상이다. 임대소득은 대부분 월세형태로 수령한다. 임대소득으로 과세되는 유형 중 다음과 같은 경우는 주목할 만하다. 선수임대료는 실제 임대공여기간에 관계없이 그 금액 전액을 수령시점에 임대소득으로 과세한다. 임대계약을 취소하면서 임차인이 부담한 금액도 임대소득으로 과세한다. 임대인이 부담해야 할 주택수선비를 임차인이 부담한 경우 그 금액도 임대소득으로 과세한다.²⁵⁾ 임차료를 금전 이외의 자산형태로 수령한 경우에는 그 자산의 공정시장가치로 임대소득으로 과세한다. 보증금 중 임차인에게 반환하지 않는 금원도 임대소득으로 과세한다. 임차인이 임대료를 지불하지 않거나 저렴하게 지불하고, 대신 임대자산의 가치를 상승시킨 경우 그 가치 상승분을 임대소득으로 인식하여 과세한다.²⁶⁾ 수입의 귀속시기는 현금주의와 발생주의

21) 자세한 언급은 서희진, 「주요국의 소득세제도」 제1권, 2019, 한국조세재정연구원, 75면 표 IV-1.

22) 소득을 이처럼 3가지 유형으로 분류하는 가장 중요한 이유는 연방 내국세법상 소득의 유형에 따라 손실의 처리방법에 차이가 있기 때문이다.

23) 이정미 외 2인, 앞의 책, 136면.

24) 이정미 외 2인, 앞의 책, 136면.

25) 이 경우 임대인은 해당 금액을 자신이 지출한 것처럼 필요경비로 공제할 수는 있다.

26) 노영훈 외 2인, 「주요국의 주택임대소득 과세 관련 비교 연구」, 2014. 9, 한국조세재정연구원 세법센터, 22면 표 III-1.

중 납세자가 선택할 수 있는데, 대부분 현금주의에 의해 납부한다.²⁷⁾

3) 필요경비인정과 결손금의 처리

임대인이 주택을 임대제공하면서 발생하는 각종 비용은 폭넓게 필요경비로 공제해준다. 대표적으로는 수선유지비와 청소·관리비, 감가상각비, 이자비용, 보험료, 각종 수수료, 광고비, 차량·교통 경비, 기타 세금과 공과금을 들 수 있다. 비용공제시점은 소득의 귀속시기결정과 연동되어 현금주의방식으로 수입의 귀속시기를 결정하면 비용도 현금주의로 인식하게 된다²⁸⁾.

임대사업에서 발생한 손실은 그 손실이 발생한 당해 연도에는 공제가능한 다른 수동적 소득의 수익과 통산이 가능하고 사업소득과 같은 적극적 소득활동에서 발생한 손익 그리고 이자, 배당과 같은 포트폴리오 소득과의 통산도 허용되지 않는다.²⁹⁾ 당해 연도 수익에서 공제되지 못한 손실은 차기 이월이 되지만 역시 수동적 활동에서 발생한 손익과의 상계만 허용된다. 그러나 자산의 임대로 인한 소득이라고 하더라도 납세자가 임대활동에 실질적으로(materially) 또는 적극적으로(actively) 참여한 경우, 그러한 활동은 더 이상 수동적 소득 창출을 위한 활동이 아니므로 그러한 사업활동에서 발생한 손실은 수동적 소득 이외 다른 소득의 수익으로부터 공제할 수 있다.³⁰⁾

4) 세율

임대소득에 대해서는 다른 소득유형과 동일하게 소득구간에 따라 10~37%의 총 7단계 누진세율을 적용하여 과세한다. 미국의 경우에는 신고유형이 개인 단독신고, 부부합산신고, 세대주신고, 부부별도신고 총 4개 유형인데, 그 유형별로 세율 적용대상인 소득구간을 달리 설정 한다.³¹⁾ 예컨대, 부부합산신고를 하는 경우 19,050달러까지는 10% 최저세율을 적용하고, 600,000달러 초과하는 경우에는 최고세율 37%를 적용한다. 양도소득세의 경우에는 보유기간이 1년 미만인 경우 임대소득과 세율이 동일하고, 1년 이상인 경우에는 다른 소득에

27) 노영훈 외 2인, 「주요국의 주택임대소득 과세 관련 비교 연구」, 2014. 9, 한국조세재정연구원 세법센터, 23면.

28) 노영훈 외 2인, 「주요국의 주택임대소득 과세 관련 비교 연구」, 2014. 9, 한국조세재정연구원 세법센터, 23면.

29) 이정미 외 2인, 앞의 책, 135면.

30) 이정미 외 2인, 앞의 책, 135면.

31) 자세한 세율과 과세구간은 서희진, 「주요국의 소득세제도」 제1권, 2019, 한국조세재정연구원, 89면.

대한 소득세율이 37% 이상인 경우 20%, 15%이상-37%미만인 경우 15%, 15% 미만인 경우에는 0%이다.

5) 주택임대소득의 과세방법

임대소득은 다른 소득과 마찬가지로 납세자가 자발적으로 소득세를 신고·납부해야 한다. 그 기한은 그 다음 연도 4월 15일까지이다. 임대소득은 원천징수대상은 아니지만 추정세액납부제도에 의하여 신고기한 전에 사전납부가 이루어질 수 있다.³²⁾

6) 주택임대사업자에 대한 과세특례의 존재여부

임대소득자에 대해서 소득규모나 주택보유개수, 사업자등록 여부에 따라 과세특례를 부여하는 것은 일반적으로 없는 것으로 보인다³³⁾.

2. 독일

1) 소득의 유형

독일의 경우 주택임대로 인한 소득에 대한 과세는 연방의 몫이다. 연방소득세법 제2조 제1항에서는 소득의 종류를 총 7가지로 나누고 있는 그 중 주택임대소득은 '임대소득'(Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung)으로 과세한다³⁴⁾. 독일 소득세법 제2조 제2항은 7가지 소득종류를 이익소득유형과 잉여소득유형으로 나누는데, 전자에 속하는 것으로는 대표적으로 영업소득을 들 수 있고,³⁵⁾ 임대소득은 후자에 속하는 것으로 규정하고 있다³⁶⁾. 전자와 후자의 차이점은 전자는 순자산 증가설에 입각한 것으로 후자는 소득 원천설에 입각한 것으로 이해하여, 전자의 경우에는 과세기간 동안의 모든 가치증가를 과세대상으로 인식하지만, 후자는 소득의 원천이 되는 자산 자체의 가치증가는 원칙적으로 과세대상이 아니고 그 자산에서 발생한 수익만이 과세대상이라고 인식한

32) 노영훈 외 2인, 「주요국의 주택임대소득 과세 관련 비교 연구」, 2014. 9, 한국조세재정연구원 세법센터, 23면.

33) 노영훈 외 2인, 「주요국의 주택임대소득 과세 관련 비교 연구」, 2014. 9, 한국조세재정연구원 세법센터, 26면.

34) 임대소득 이외에는 농업 및 산림업소득, 영업소득, 자유직업소득, 근로소득, 자본소득, 기타소득이 있다. 개별적 소득유형에 대해서는 이동식, 「주요국의 소득세제도」 제1권, 2019, 한국조세재정연구원, 305면 이하.

35) 영업소득 이외에 농업 및 산림업소득, 자유직업소득이 이익소득유형에 해당한다.

36) 임대소득 이외에 근로소득과 자본소득도 잉여소득유형에 해당한다.

다³⁷⁾. 독일 소득세법상 ‘임대소득’(Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung)으로 과세하는 소득의 개념과 범주에 대해서는 「소득세법」 제21조에서 규정하고 있다. 이 소득은 개인적인 재산, 즉 영업용 재산이 아닌 것을 타인으로 하여금 ‘실제적으로’ 사용케 하고 그 대가를 수령한 경우 그 소득에 대해 과세하는 것이다³⁸⁾. 임대소득은 영업소득이나 자유직업소득에 대해 보충적 지위에 있다.³⁹⁾ 영업용 부동산이나 자유직업소득으로 과세되는 전문자영업자가 자신의 영업을 위해 보유하는 부동산을 임대하여, 획득하는 소득은 임대소득이 아니라 영업소득 혹은 자유직업소득으로 과세한다.⁴⁰⁾ 이 소득은 사업소득으로 과세하는 우리나라의 임대소득보다는 오히려 우리나라의 기타소득에 준하는 것으로 이해할 수 있다. 독일에서는 임대소득을 사업소득 성격이 아니라 자본소득(Einkünfte aus Kapitalvermögen)과 유사한 것으로 이해한다.⁴¹⁾ 그래서 독일 소득세법상 조문의 편제도 자본소득 아래쪽에 임대소득관련 조문이 위치하고 있다.

2) 주택임대소득의 과세범위⁴²⁾

주택을 임대하고 그 대가로 수령한 것을 주택임대소득으로 과세한다. 주택을 임대하고 대가를 받은 경우 그 소득이 주택임대소득으로 과세되기 위해서는 주택의 임차료가 그 지역 평균임대료의 66% 이상이 되어야 한다.⁴³⁾ 66% 비율이 되지 못하면 그 비율만큼만 유상거래로 인정하고 나머지는 무상의 제공으로 본다. 이러한 구분은 주택의 취득에 소요된 금융비용과 감가상각비를 경비처리할 수 있는지 여부와 관련하여 중요한 의미가 있다.⁴⁴⁾ 임대소득의 수입시기는 「소득세법」 제11조 제1항에서 규정하고 있는 수입원칙(Zuflussprinzip)에 의해 결정한다. 임차료를 선불방식으로 지불한 경우에는 특례규정이 있다. 이 경우에는 선불기간이 5년을 초과하는지 여부가 중요하다. 선불기간이 5년 이하인 경우에는 수령한 당해 연도의 수입금액으로 하고, 5년을 초과한 경우에는 선불기간

37) 이익소득유형과 잉여소득유형의 주요 차이점에 대해서는 이동식, 「주요국의 소득세제도」 제2권, 한국조세재정연구원, 2020, 360-361면.

38) 이동식, 앞의 책(2020), 392면.

39) 독일 소득세법 제21조 제3항.

40) 이동식, 「주요국의 소득세제도」 제1권, 2019, 한국조세재정연구원, 309면.

41) Grashoff, Grundzüge des Steuerrechts 14. Auflage, 2018, C.H.Beck, p.65.

42) 이동식, 앞의 책(2020), 394-396면.

43) 독일 「소득세법」 제21조 제2항.

44) 독일에서는 주로 친족 간에 저렴한 임대료로 주택을 임차하는 사례가 많이 발생하여 이를 규제하기 위하여 법률에 이와 같은 규정이 신설되었다.

동안 동일한 금액이 익금된 것으로 하여 수입금액을 계산한다.⁴⁵⁾

주택임대소득으로 과세되는 범위는 총액주의원칙(das Brutto-Prinzip)에 따라 임대인이 세입자로부터 임대료 이외에 별도로 수도·전기요금 등을 수령한 경우에도 일단 수도·전기요금 등도 임대인의 임대소득에 해당한다. 추후 실제로 수도·전기요금을 지불한 경우 해당 금원 상당액을 필요경비(Werbungskosten)로 공제한다. 보증금(Kaution)의 경우 보증금 수령만으로는 임대인의 임대소득을 구성하지 않고, 실제로 계약내용에 따라 보증금을 임대인이 획득하게 된 경우에만 임대소득의 수입금액이 된다. 임대주택에 있어서 사용에 필요한 불가피한 수선이 아닌 소위 미적인 차원의 수선(Schönheits-Reparaturen)의 경우 수선을 수행한 주체가 누구인지, 그리고 그 비용을 중국적으로 누가 부담했는지에 따라 임대소득으로 과세할 여지가 있다. 임대인이 그러한 수선을 수행하고 그 비용을 임차인으로부터 징구한 경우 그 금액은 임대소득을 구성한다. 임대인이 그 비용을 전부 부담한 경우 임대소득으로 과세할 여지는 없고 지출한 금액은 즉시 공제 가능한 유지·수선비가 된다.⁴⁶⁾ 임차인이 그러한 수선을 자기의 필요성에 따라 수행한 경우 임대인에게 임대소득으로 과세할 여지는 발생하지 않고, 또 임대인, 임차인 어느 누구에게도 그 수선비용을 필요경비로 공제할 여지도 발생하지 않는다.⁴⁷⁾

임차인이 임대 목적으로 사용하기 위해 임대건물을 수선하는 경우(Mietereinbauten)에도 부분적으로 임대인에게 임대소득이 발생할 수 있다. 임차인이 수선한 물건이 '경제적으로(wirtschaftlich)' 임대인의 물건으로 바뀐 경우 수선으로 증가한 가치를 「소득세법」 제8조 제2항에 따라 평가한 금액이 임대인의 임대소득 수입금액이 된다.

3) 필요경비인정과 결손금의 처리⁴⁸⁾

주택임대료 인한 소득을 임대소득으로 과세하는 경우 임대행위로 야기된 지출(Ausgaben)은 필요경비(Werbungskosten)로 임대소득의 수입금액(Einnahmen)에서 공제할 수 있다. 필요경비의 귀속시기는 「소득세법」 제11조 제2항에서 규정하고 있는 지출원칙(Abflussprinzip)에 의해 결정한다. 공제 가능한 필요경비는 크게 '취득·설치원가'(Anschaffungs- oder Herstellungskosten)와 기타의 필

45) 독일 「소득세법」 제11조 제1항 제3문.

46) 독일 「소득세법」 제9조 제1항 제1문.

47) Dillberger/Fest, Einkommensteuer und Abgabenordnung 4. Auflage, 2019, C.H.Beck, p. 69.

48) 이동식, 앞의 책(2020), 396-397면.

요경비로 나누어야 한다. 후자에는 유지 및 수선비(Erhaltungsaufwand)가 대표적으로 포함될 수 있다. 전자는 감가상각률(AfA)에 따라 허용되는 일정 금액만을 연도마다 분할하여 필요경비로 산입할 수 있다. 납세자는 정액법과 정률법 중 선택할 수 있다. 독일의 경우 민법적으로는 우리나라와 달리 토지와 건축물이 분리되지 않지만 감가상각을 위해서는 양자는 분리되어야 하고 건물분 취득 가격에 대해서만 감가상각이 허용된다. 감가상각비의 필요경비 인정과 관련하여 독일 「소득세법」상 주택을 임대하여 발생하는 임대소득의 경우 특별한 고려가 필요하다. 주택의 임차료가 그 지역 평균임대료의 66% 이상이 되어야만 주택 감가상각비 전액을 필요경비로 공제받을 수 있다.⁴⁹⁾ 주택임차료가 그 수준에 이르지 못하는 경우에는 그 비율만큼만 유상거래로 인정하고 나머지는 무상의 제공으로 보므로 감가상각비를 경비로 인정받는 데 제한이 있다. 예를 들어, 그 지역 평균임대료의 50%로 주택을 임대 제공한다면 원래 필요경비로 산입할 수 있는 감가상각비의 50%만 필요경비로 공제받을 수 있다.

지출이 수입을 초과하여 발생한 손실은 우선 당해 연도의 다른 소득에서 발생한 수익과 상계한다. 먼저 당해 연도에 발생한 같은 소득 종류에서 발생한 다른 수익에서 상계한다. 이를 독일에서는 수평적 손실상계(Der horizontale Verlusausgleich)라고 한다. 이러한 수평적 손실상계에도 불구하고 상계할 손실이 여전히 존재하는 경우 같은 연도에 발생한 다른 종류의 소득에서 발생한 수익에서 상계할 수 있다. 이를 수직적 손실상계(Der vertikale Verlusausgleich)라고 한다. 당해 연도에 상계되지 않은 결손금의 경우 「소득세법」 제10d조에 따라 그 이전 과세연도 혹은 그 이후 과세연도에서 공제할 수 있는 제도를 도입하고 있다. 이 규정에 따르면 이러한 손실은 원칙적으로 과세당국이 직권으로 직전 과세연도의 총소득금액(Gesamtbetrag der Einkünfte)에서 최고 100만 유로까지 공제할 수 있다(Verlustrücktrag). 그런데 납세자는 그러한 결손금의 소급공제를 희망하지 않는 경우 신청에 의해 전부 혹은 일부의 결손금을 결손금이 발생한 연도 이후의 과세연도의 총소득금액에서 공제받을 수 있다. 그 결손금은 100만유로까지는 무제한으로, 그 금액을 초과하는 금액은 초과금액의 60%까지를 특별공제(Sonderausgabe), 비통상적인 부담에 따른 공제 그리고 그 외 공제보다 우선적으로 공제하게 된다.⁵⁰⁾ 부부합산과세를 신청한 배우자의 경우 그 금액은 2배가 된다.

이러한 결손금의 처리에 대해 독일 소득세법에서는 다양한 형태의 결손금

49) 독일 「소득세법」 제21조 제2항.

50) § 10d Abs. 2 EStG

공제 제한규정이 존재한다.⁵¹⁾ 대표적으로 자산소득과 사적인 자산의 양도에 따른 양도소득에서 발생한 결손금 등에 대해서는 다른 소득에서 발생한 수익과 상계하지 못한다.⁵²⁾ 하지만 임대소득에 대해서는 결손금 공제를 제한하는 규정은 존재하지 않는다.

4) 세율

임대소득에 대해서는 소득세의 기본세율을 적용한다. 독일 소득세법상 세율은 0%의 세율이 적용되는 기본공제구간과⁵³⁾ 9,409유로부터 14,532유로까지의 거의 수직형태의 누진구조로 세율부담이 14%부터 23.97%이고, 14,533유로부터 57,051유로까지는 완만한 누진구조형태로 세부담은 23.97%부터 42%까지이며, 57,052유로부터 270,500유로까지는 42%의 비례세율구간이고, 270,501유로부터는 45%의 비례세율로 과세되는 구간이다.

독일 소득세법에도 일정한 소득에 대해서만 적용되는 특수한 세율도 있지만 주택임대소득의 경우에는 그러한 특수한 세율이 적용되지 않는다.

5) 주택임대소득의 과세방법

임대소득은 근로소득 등과 함께 잉여소득유형에 속한다. 임대소득은 나머지 다른 6개 소득에서 발생한 소득금액과 종합적으로 합산과세를 한다. 임대소득에 대해 별도로 원천징수제도를 두지는 않고 있다.

6) 주택임대사업자에 대한 과세특례의 존재여부

주택임대사업자에 대해서 우리나라와 같은 특수한 과세특례를 부여하는 제도는 존재하지 않는 것으로 보인다.

3. 일본

1) 소득의 유형

일본은 우리와 동일하게 「소득세법」에 근거하여 개인소득에 대해 과세한다.

51) 이에 대한 자세한 설명은 Tipke/Lang, Steuerrecht 21. Auflage, 2013, Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln, § 8 Rn. 66 ff.

52) §§ 20 Abs. 6, 23 Abs. 3 EStG.

53) 2020년 현재 9,408유로(2019년은 9,168유로임)이며, 부부합산과세를 하는 경우에는 그 두배가 됨.

일본 소득세법은 소득을 총 10가지로 나누고 있다.⁵⁴⁾ 그 중 주택임대소득은 부동산소득으로 과세한다. 부동산소득은 토지나 건물 그리고 20톤 이상의 선박이나 항공기 등의 임대로 인한 소득에 대해 과세한다. 부동산소득으로 과세되는 선박이나 항공기를 제외한 동산의 임대로 인한 소득은 사업소득 내지는 잡소득으로 과세한다.

2) 주택임대소득의 과세범위

주택임대소득으로 과세하는 것은 주택을 임대하고, 그 대가로 수령한 금액 이외에도 주택을 임대함으로써 발생하는 기타 수입들도 과세대상이다. 보증금 및 이와 유사한 명목의 금원도 계약 당시부터 반환이 필요 없는 경우와 그 후 계약에서 정한 상황의 발생으로 인해 반환할 필요가 없게 된 경우에는 부동산소득으로 과세된다. 관리비 등의 명목으로 받는 전기요금, 수도요금과 청소요금 등도 부동산소득으로 과세한다.⁵⁵⁾ 선수임대료에 대한 과세와 관련해서는 계약이나 관습 등에 의해 지급일이 정해진 경우에는 그 정해진 지급일에 귀속되는 것으로 보되,⁵⁶⁾ 계속적인 기장에 기초하여 부동산소득금액을 계산하고 있는 등 일정한 요건에 해당하는 경우에는 임대기간에 안분하여 해당 연도의 총수입금액에 산입하는 것으로 한다⁵⁷⁾. 즉, 임대사업자가 계속적으로 기장을 하고 있고, 그 기장에 기초하여 부동산소득금액을 계산하고 있으며, 임대수익을 임대기간에 상응하도록 소득금액을 계산하고 있고, 또한 장부상 임대료에 관한 선수수익(前受收益) 및 미수수익의 경리가 행해지고 있으면서 1년을 경과하는 기간에 대한 임대료수입에 대해 그 선수수익 또는 미수수익에 대한 명세서를 확정신고서에 첨부 하고 있다면, 선수임대료를 전액 수령시에 과세하는 것이 아니라 임대기간에 분할해서 귀속되는 것으로 과세한다. 주택임대를 사업으로 하는 경우에도 사업소득으로 과세하는 것이 아니라 부동산소득으로 과세한다.⁵⁸⁾

54) 정경화, 「주요국의 소득세제도」 제1권, 한국조세재정연구원, 2019, 128면 이하. 사업소득, 부동산소득, 이자소득, 배당소득, 근로소득, 잡소득, 양도소득, 일시소득, 산입소득, 퇴직소득의 소득종류가 있는데 그 중 잡소득은 다른 소득유형에 속하지 않는 모든 소득을 과세 대상으로 하므로(일본 「소득세법」 제35조) 포괄주의방식을 채택하고 있다고 할 수 있다.

55) 노영훈 외 2인, 「주요국의 주택임대소득 과세 관련 비교 연구」, 한국조세재정연구원, 2014, 41면.

56) 일본 소득세법 기본통달 36-5.

57) 直所 2-78.

58) 국중호, 「주요국의 소득세제도」 제2권, 한국조세재정연구원, 2020, 109면.

3) 필요경비인정과 결손금처리

주택임대의 대가로 수령한 금원을 부동산소득으로 과세함에 있어서 필요경비로 공제가 가능한 것은 주택임대로 인한 수익을 얻기 위하여 직접 지출한 비용이며 가사 관련 비용은 공제하지 않는다. 필요경비로 공제 가능한 것으로 우선 주택에 대한 감가상각비를 들 수 있다. 납세자는 정액법과 정률법 중 선택하여 주택의 감가상각비를 공제할 수 있다. 2007. 4. 1.을 기점으로 그 이전에는 취득가액의 95%까지로 상각한도가 제한되어 있어서 5%는 처분할 때까지 비용화 할 수 없었는데 현재는 그러한 한도가 폐지되었다. 다음으로 임대용 건물의 관리비, 수선비, 임대의 대상이 되는 토지와 건물을 취득하기 위한 차입금에 대한 임대기간의 이자, 입주자를 모집하는 비용(중개수수료와 광고비 등), 수도 및 광열비, 손해보험료, 재산세 등이 주로 공제 가능한 필요경비에 해당한다. 주택에 대한 개조비용이 수선비로 당해 연도에 전액 비용 처리되지 않는 경우에는 자산의 원본가치에 반영되어 감가상각을 통해서만 부분적으로 비용 처리된다. 대체로 3년 이내의 기간을 주기로 하여 행해지는 수리, 개량 등이 있을 때 또는 하나의 수리·개량 등의 금액이 20만엔 미만인 경우와 다른 수리·개량 등 금액 중 자본적 지출, 수리비 및 분명하지 않은 금액이 있는 경우 그 금액이 60만엔 미만인 경우나 그 자산의 전년도 말 취득가액의 약 10% 상당액 이하인 경우에는 납세자가 해당 지출을 수선비로 확정 신고를 하면 그 해당 연도의 필요경비로 인정해준다⁵⁹⁾.

주택임대로 인한 수익이 필요경비를 초과하는 경우 해당 손실은 다른 부동산임대로 인한 수익이나 이자, 배당, 사업, 급여 및 각종 잡소득금액에서의 소득금액으로부터 차감하고(1단계 차감), 그리고도 여전히 손실이 존재하는 경우 양도소득금액 및 일시소득금액에서 차감한다(2단계 차감). 이와 같은 두 번의 차감을 통해서도 남게 되는 손실은 이월되며 법령에서 정해진 이월결손금공제 순서에 따라 차감한다.⁶⁰⁾ 백색신고를 하는 경우에는 손실의 이월공제가 허용되지 않는다.

4) 세율

일본의 소득세는 분리과세되는 소득을 제외하고는 5%에서 45%까지 총 7단계 초과누진세율체제로 되어 있다. 부동산 소득에 대해 별도의 세율이 적용되

59) 정경화, 「주요국의 소득세제도」 제1권, 한국조세재정연구원, 2019, 128면 이하.

60) 이월결손금의 차감순서에 대해서는 참고, 정경화, 「주요국의 소득세제도」 제1권, 한국조세재정연구원, 2019, 183면 이하.

지는 않는다.⁶¹⁾

5) 주택임대소득의 과세방법

주택임대소득은 종합과세되는 다른 소득과 마찬가지로 소득이 귀속되는 사업연도의 다음 해 2월 15일부터 3월 15일까지 소득세 신고를 해야 한다. 신고의 방식은 임대의 규모에 따라 청색신고와 백색신고 중 납세자가 선택하여 신고할 수 있다. 청색신고는 기장을 전제로 하는 신고이고 백색신고는 그렇지 않다. 백색신고에 비해 청색신고는 여러 가지 세제상 우대조치가 수반된다.⁶²⁾

6) 주택임대사업자에 대한 과세특례의 존재여부

일본의 경우 주택임대를 하기 위해 주택임대업등록을 해야 하는 것은 아니다.⁶³⁾ 따라서 주택임대업등록을 하였다는 이유로 과세특례를 부여하는 제도는 없다. 소규모임대사업자에 대해서는 상속세와 지방세 등에서 과세특례를 인정하는 조문을 두고 있다.

또한, 동일본 대지진으로 피해를 입은 사업자에 대한 대체자산취득에 따른 특별상각공제 등 세제상 특례를 규정한 조문은 부동산소득자에게도 적용되며, 피해가 극심한 특정 재난지역에서 이재민용 우량임대주택을 취득하는 경우 등에 대해서는 할증상각을 해주는 특례가 있다.⁶⁴⁾

4. 프랑스

1) 소득의 유형

프랑스는 '조세일반법(Code Général des Impôts, 약칭 CGI)'이라는 단일법전 체계를 이루고 있다. 그 법에서는 소득을 총 8가지(근로소득, 양도소득, 부동산 임대소득, 자본소득, 산업 및 상업소득, 이사의 소득, 농업소득, 비상업소득)로 열거하고 있는데, 그 중 주택임대로 인한 소득은 주로 '부동산 임대소득(Revenus foncier, 약칭 RF)'으로 과세한다. 하지만 사업자의 대차대조표상 자

61) 정경화, 「주요국의 소득세제도」 제1권, 한국조세재정연구원, 2019, 153면.

62) 청색신고와 백색신고는 주택임대로 인하나 소득에만 적용되는 것은 아니고 모든 사업으로 인한 소득에 적용되는 것이다. 이 두 신고의 요건과 절차에 대해서는 참고, 노영훈 외 2인, 「주요국의 주택임대소득 과세 관련 비교 연구」, 한국조세재정연구원, 2014, 38면 이하.

63) 노영훈 외 2인, 「주요국의 주택임대소득 과세 관련 비교 연구」, 한국조세재정연구원, 2014, 37면.

64) 안창남, 「주요국의 주택임대소득 과세 관련 비교 연구」, 한국조세재정연구원, 2014, 45면.

산에 계상된 주택에 대한 임대소득과 가구가 딸린 거주용 주택의 임대소득은 부동산 임대소득이 아니라 우리나라의 사업소득에 해당하는 ‘산업 및 상업소득(bénéfices industriels et commerciaux, 약칭 BIC)’으로 과세한다.⁶⁵⁾ 아래에서는 주택임대로 인한 소득 중 부동산 임대소득을 중심으로 설명하기로 한다. 프랑스는 비사업자인 개인의 주택임대소득에 대해서는 비과세한다.⁶⁶⁾ 따라서 아래에서의 설명은 사업자인 개인의 주택임대소득에 대한 과세를 전제로 한 것이다.

2) 주택임대소득의 과세범위

주택임대로 인한 수익이 부동산 임대소득으로 과세되는 경우는 가족단위 납세의무자 구성원이 소유 또는 사용수익권이 있는 부동산을 임대하여 얻는 소득이다. 산업 및 상업소득(BIC)과의 관계를 고려할 때 가구가 딸리지 않은 주택이어야 부동산 임대소득으로 임대수익이 과세된다. 주택임대로 인한 수익이 부동산 임대소득으로 과세되는 범위는 주택임대로 인하여 받은 금액과 받아야 할 금액의 합계액이다.⁶⁷⁾ ‘받은 금액’이라 함은 부동산 소유자가 임대 명목으로 세입자로부터 받은 총수입금액 및 임대계약에 따라 세입자로부터 받은 수리비 등의 금액에서 실제 지출한 금액을 초과하는 부분을 더한 금액이다. 이러한 받은 금액은 현금주의에 의하여 과세연도가 결정된다.

즉, 전년도 미납 임대료와 차기연도의 임대료를 선수한 경우에도 모두 수령한 연도의 부동산 임대소득으로 과세한다.⁶⁸⁾ 실제로 받지 못한 임대료라 하더라도 임대인에게 귀속되는 사유로 받지 못한 경우에는 ‘받아야 할 금액’으로 이해하여 부동산 임대소득으로 과세한다. 임대인이 임대료를 받기 위하여 명도소송을 제기하거나 독촉절차 등을 진행했음에도 임대를 받지 못한 경우이거나 임차인의 재정상황이 임대료를 지급할 수 없는 상황이어서 임대료를 받지 못한 경우에는 부동산 임대소득의 총 수입금액에 산입하지 않는다.⁶⁹⁾

3) 필요경비인정과 결손금처리

주택임대로 인한 수익이 부동산 임대소득으로 과세되는 경우에 있어서 필요

65) 안창남, 「주요국의 소득세제도」 제2권, 한국조세재정연구원, 2020, 433면 이하.

66) 안창남, 앞의 책(2020), 434면.

67) 안창남, 앞의 책(2020), 434면.

68) 안창남, 앞의 책(2020), 434-435면.

69) 안창남, 앞의 책(2020), 435면.

경비공제 방법은 부동산임대규모에 따라 일반적인 경우와 연간 부동산 임대수입이 15,000유로를 초과하지 않는⁷⁰⁾ 소규모 임대로 구분이 된다. 전자의 경우에는 실제 지출한 것이 확인되는 경우 해당 금액을 필요경비로 공제하고 후자의 경우에는 기본적으로 총 수입금액의 30%를 필요경비로 공제한다.⁷¹⁾

일반적인 경우에 있어서 필요경비공제는 다시 도시지역과 시골지역을 구분하여, 공제가능여부가 결정된다. 하지만 대부분 주요항목은 도시지역과 시골지역을 불문하고 필요경비로 공제가능하다. 예컨대, 소유주가 부담한 수리비 또는 유지비용, 주택에 대한 보험료, 거주환경 개선을 위해 지출한 비용, 제세공과금, 임대주택의 취득, 보존, 수리 또는 개선을 위한 대출금의 이자, 경비원이나 관리원의 급여 등의 경우에는 도시지역과 시골지역을 불문하고 필요경비로 공제가능하다.⁷²⁾

부동산 임대소득의 결손금은 ‘산업 및 상업소득(bénéfices industriels et commerciaux, 약칭 BIC)’등의 결손금과는 처리방법이 다르다. 프랑스는 소득세 과세단위가 가족이므로 가족 구성원 중 한 명의 부동산 임대소득 결손금은 다른 구성원의 부동산 임대소득금에서 공제할 수 있다. 그러나 부동산 임대소득의 결손금은 다른 유형의 소득금액과 통산이 되지 않고, 이월이 되어 다음 연도의 부동산 임대소득과 상계할 수 있을 뿐이다(CGI 제156조 제3항).⁷³⁾

4) 세율

프랑스의 소득세 세율은 과세단위에 대한 이해를 전제로 해야 한다. 프랑스는 입법적으로 특이하게 가족단위과세를 하고 있다. 이때 가족에는 생계를 같이 하는 자로서 배우자와 미성년 자녀 그리고 부모 등 법률에서 규정하는 성인이 포함된다.⁷⁴⁾ 합산대상이 되는 가족의 소득금액을 합산한 뒤 세법에 따라 계산되어진 가족 단위를 산출하여, 그 단위로 합산소득을 나눈 뒤 해당 금액에 비로소 법정세율을 곱하여 세액을 산출하고 그 금액에 다시 세대의 단위를 곱하여 납부할 세액을 계산한다. 계산과정의 전체적인 흐름은 독일의 2분2승법과 유사하다. 하지만 합산을 할지 여부를 납세자가 선택하는 것이 아니라는 점, 합산대상이 부부가 아니라 가족인 점, 합산대상에 대해 동일한 가중치로 나누는

70) 임대기간이 1년 미만인 경우에는 월로 나누어 계산한 기준금액이 15,000 유로 미만이어야 한다.

71) 안창남, 앞의 책(2020), 436-437면.

72) 안창남, 앞의 책(2020), 436-437면.

73) 안창남, 「주요국의 소득세제도」 제1권, 한국조세재정연구원, 2019, 377면.

74) 안창남, 앞의 책(2019), 351면.

것이 아니고 법이 정하는 일정한 가중치에 따라 나눈다는 점에서 차이가 있다.

합산대상이 되는 가족의 소득금액을 합산한 뒤 법이 정한 가족 단위로 합산 소득을 나눈 뒤 도출된 금액이 9,807유로 이하 일 경우에는 0%의 세율을 적용하고, 9,807유로 초과부터 27,086유로 이하는 14% 세율, 27,086유로 초과부터 72,617유로 이하는 30% 세율, 72,617유로 초과부터 153,783유로 이하는 41% 세율, 153,783유로 초과부터는 45%의 세율이 적용된다⁷⁵⁾.

이처럼 정상적인 세율에 따라 산출한 소득세 이외에 과세대상 소득이 250,001 유로부터 500,000유로까지는 3%, 500,000유로 초과분의 경우에는 4% (배우자가 있는 경우에는 그 배액이 기준금액임)의 경우에는 추가적인 소득세 부담을 져야 한다. 이는 일정한 고소득자에 대해 추가적인 소득세를 과세하기 위하여 신설된 것이다.

5) 주택임대소득의 과세방법

부동산 임대소득은 다른 소득유형과 동일하게 합산과세를 하며, 해당 사업 연도의 다음 연도 3월 20일까지 납세자가 자발적으로 신고하고 납부하여야 한다. 소득세는 중간예납제도가 있어 직전연도 납부세액을 기준으로 하여 2월 15일 및 5월 15일에 각각 1/3씩 납부한다. 소득세 신고 후 추가적으로 납부할 세액이 있는 경우에는 해당 금액이 300유로 이하인 경우에는 9월 16일까지, 300유로 초과일 경우에는 9월 21일까지 납부하면 된다.⁷⁶⁾

6) 주택임대사업자에 대한 과세특례의 존재여부

프랑스의 경우 단순히 주택임대사업자로 등록한 것을 이유로 과세특례를 부여하는 제도는 없다. 주택임대로 인한 임대소득의 규모에 따라 소규모 임대소득자의 경우 그 규모를 초과하는 납세자에 비해 과세 상 다르게 취급하는 부분은 있다.⁷⁷⁾

5. 영국

1) 소득의 유형

영국은 원칙적으로 주택 임대활동 등 각종 거래에서 발생하는 제반 소득을

75) 안창남, 앞의 책(2019), 389면.

76) 안창남, 앞의 책(2019), 396면.

77) 이에 대해서는 본문 위 필요경비에 대한 설명 부분을 참조하기 바란다.

포괄하는 총소득을 기준으로 개인소득세를 부과한다. 영국의 과세대상 소득은 근로소득, 연금소득, 사업소득, 투자소득, 기타소득으로 구분한다.⁷⁸⁾ 주택임대료 인한 수익은 사업소득으로 과세한다. 납세자의 임대활동은 부동산 사업(property business)으로 분류된다. 영국 소득세법상 사업소득은 상거래(trade), 전문적 서비스 제공(profession) 등의 활동에서 발생한 소득을 통칭한다. ‘상거래’의 의미에 대해서는 소득세법에서 명확하게 정의하고 있지 않지만 일반적으로 각종 상행위 및 제조활동 등을 포함하고, 이와 성격이 유사한 거래들을 포괄하는 넓은 의미로 이해한다. ‘전문적 서비스 제공’은 전문지식 기술에 전적으로 기반한 업무 또는 전문지식을 바탕으로 한 노동을 독립적으로 수행하는 경우를 지칭하는 것이다.⁷⁹⁾

2) 주택임대소득의 과세범위

영국의 경우 주택임대를 하나의 사업으로 보아 과세범위는 다른 사업소득과 다르지 않다. 부동산의 종류나 개수와 관계없이 하나의 임대사업으로 이해하므로, 여러 개의 주택을 임대하는 경우 모든 주택의 임대수입을 통산하여 과세 대상으로 한다.

임대소득의 주된 형태는 월세이며, 그 외에도 선납임대료, 보증금, premium 등 기타 형태의 임대소득에 대해 과세기준을 두고 있다. 월세(rent)의 경우 매월 지급되는 임대료가 과세대상이 되며, 선납임대료의 경우 수령시점이 아니라 주택 사용시점에 대응되는 기간의 과세소득으로 인식한다. 주택임대사업으로 인한 수익으로 과세하는 premium은 정기적으로 지급되는 월세(rent)와는 별도로 장기간의 임대차계약이 있을 시 초기에 일시적으로 지급되는 금원을 말한다. 임대기간이 50년 이상인 임대차계약에 수반되는 premium은 임대소득으로 과세하지 않는데, 그 이하의 임대기간의 경우에는 일정한 산식에 따른 금액을 임대소득으로 과세한다.⁸⁰⁾

임대활동과정에서 별도로 제공하는 서비스(예, 세탁서비스 등)에 대한 대가도 임대소득으로 과세한다. 이는 영국의 경우 임대소득이 사업소득의 일종으로 과세되기 때문에 가능한 이론구성이라고 할 수 있다.

78) 기타소득의 경우에는 그 외 소득종류에 해당하지 않더라도 세법규정 또는 판례에 의해 기타소득으로 인정한 경우를 과세대상으로 한다. 김준현, 「주요국의 소득세제도」 제1권, 한국조세재정연구원, 2019, 249면.

79) 김준현·정훈, 「주요국의 소득세제도」 제1권, 한국조세재정연구원, 2019, 248면.

80) 노영훈 외 2인, 「주요국의 주택임대소득 과세 관련 비교 연구」, 한국조세재정연구원, 2014, 32면.

3) 필요경비인정과 결손금처리

임대소득 창출과 합리적으로 관련된 지출로서 자본적 지출이 아닌 한 폭넓게 필요경비로 인정하고 있다. 임대건물의 수선비(확장 등 개선비용은 제외), 대리인(agent) 관리비용, 법률 수수료, 보험료, 광고비, 전기·가스·수도 시설비, 기타 유지보수비용 등이 대표적으로 공제 가능한 필요경비에 해당한다. 그 외에도 임대용 주택 취득, 수선 등과 관련한 부채에 대한 이자비용도 특별한 제한 없이 필요경비로 공제가 가능하다.

다만, 해당 지출이 당해 주택임대소득과 전적으로(wholly and exclusive) 관련되어야 하므로 납세자 본인의 개인적 거주 목적이거나 기타 생활비 충당을 위한 지출에 대한 이자의 경우에는 필요경비로 공제할 수 없다⁸¹⁾. 임대사업용 주택 등에 대한 자본적 지출과 감가상각비는 상당히 제한적인 범위 내에서만 필요경비로 공제할 수 있다.⁸²⁾

임대사업에서 발생한 손실은 다른 일반 사업소득과 통산하지 못하고 차기로 이월하여 공제하되, 역시 일반소득과의 통산은 불가하고 부동산임대소득과의 통산만 허용된다. 이월공제를 허용하는 기간은 특별히 제한이 없다.⁸³⁾

4) 세율

사업소득의 일종으로서의 주택임대소득에 대해서는 다른 소득과 동일하게 20%에서 45%까지의 3단계 세율이 적용된다. 2018/19년의 경우 과세표준이 34,000 파운드 미만인 경우에는 기본세율인 20%가 적용되고, 34,000~150,000 파운드까지는 40%, 그 이상에 대해서는 45%의 세율이 적용된다.

5) 주택임대소득의 과세방법

주택임대로 인한 소득도 다른 소득과 합산하여 과세를 하는 것은 다른 나라들과 동일하다. 영국의 경우 개인납세자들은 일반적으로 신고과세제도가 적용되므로 기본적으로 모든 납세자는 소득세 신고의무가 있다. 납세자들은 과세기간(매년 4월 6일부터 그 다음 해 4월 5일까지) 종료 후 서면신고는 6개월 이내, 온라인 신고의 경우 9개월 이내에 신고해야 한다. 다만, 납세자의 선택에 따라 신고에 의하여 확정되는 자가확정방식을 택하지 않을 수도 있는데, 이

81) 노영훈 외 2인, 「주요국의 주택임대소득 과세 관련 비교 연구」, 한국조세재정연구원, 2014, 33면.

82) 노영훈 외 2인, 「주요국의 주택임대소득 과세 관련 비교 연구」, 한국조세재정연구원, 2014, 34면.

83) 노영훈 외 2인, 「주요국의 주택임대소득 과세 관련 비교 연구」, 한국조세재정연구원, 2014, 34면.

경우 납세자는 과세기간 종료 후 9월 30일까지 납세신고서를 제출하고 과세당국은 그 신고서를 기초로 하여 소득세 납세액을 결정한다.⁸⁴⁾ 소득세 관련 내용이 복잡하지 않은 납세자의 경우에는 납세자의 소득세 신고 없이 과세행정청이 보유한 자료를 바탕으로 세액을 산정하여 통보하는 간편확정방식으로 과세한다.⁸⁵⁾

6) 주택임대사업자에 대한 과세특례의 존재여부

영국의 경우 개인 납세자가 자신의 유일한 주택 또는 주된 주거용 주택을 임대하고 받는 소득으로 연간 4,250파운드 이하의 금액은 과세하지 않고, 그 금액을 초과하는 경우에도 일반적인 과세방식을 취하지 않고, 그 초과분에 대해서만 과세하는 방식을 취할 수 있다. 이 경우 필요경비공제는 별도로 해주지 않는다.

하지만, 단순히 주택임대사업자로 등록하였다는 이유로 과세상 특례를 부여하는 것은 존재하지 않는 것으로 보인다.

IV. 주요 외국 입법례의 시사점

1. 개관

이 글에서는 총 6가지 쟁점을 기준으로 우리나라와 미국, 일본, 독일, 프랑스, 영국의 주택임대소득 과세제도를 비교하였다. 그 중 세율과 주택임대소득자에 대한 과세방법 그리고 주택임대사업자에 대한 과세특례의 경우 시사점을 도출할 만한 특이점을 발견할 수 없었다. 따라서 아래에서는 나머지 3가지 비교점을 기준으로 우리나라와 외국의 법제를 비교하고, 이를 통해 시사점을 도출해 보고자 한다.

2. 소득유형 구분과 관련한 시사점

우리나라는 2010. 1. 1.부터 주택임대소득을 사업소득의 일종으로 분류하고

84) 김준현·정훈, 「주요국의 소득세제도」 제1권, 한국조세재정연구원, 2019, 272면.

85) 김준현·정훈, 「주요국의 소득세제도」 제1권, 한국조세재정연구원, 2019, 272면.

있다. 하지만 비교대상 외국의 경우 대부분 주택임대로 인한 소득을 일반적인 사업소득과는 구분하고 있다. 미국의 경우에는 완전포괄주의소득과세체제를 취하고 있지만 소득유형에 따라 과세상 차별을 하고 있어서 소득유형구분이 나름 의미가 있는데, 주택임대소득과 같은 부동산임대소득은 소극소득의 전형적인 경우로 인식하고 있다. 독일의 경우 총 7가지 소득유형을 언급하고 있는데, 임대소득은 우리나라의 사업소득에 상응하는 영업소득과는 구분되는 별개의 소득유형이며 임대소득은 잉여소득유형으로 영업소득은 이익소득유형으로 이해한다.⁸⁶⁾ 독일에서는 임대소득을 자본소득과 유사한 것으로 이해한다. 일본의 경우 소득세법상 소득유형을 총 10개로 나누고 있는데, 주택임대로 인한 소득은 2009년 우리나라의 소득세법 개정 이전처럼 부동산임대소득으로 분류해서 사업소득과 구분하여 과세하고 있다. 프랑스에서는 소득유형을 총 8가지로 나누고 있는데, 주택임대소득은 우리나라의 사업소득에 해당하는 산업 및 상업소득이 아니라 부동산 임대소득(Revenu foncier)으로 과세한다. 단, 가구가 딸린 거주용 주택의 임대소득은 부동산 임대소득이 아니라 산업 및 상업소득으로 과세한다. 영국의 경우 과세대상 소득을 5가지로 나누는데 주택임대소득은 사업소득으로 과세한다.

이처럼 영국을 제외하고는 대부분의 나라들이 주택임대소득을 사업소득과 별개의 소득유형으로 인식해서 과세하거나 적어도 적극적인 사업활동이 수반되는 다른 사업소득과는 과세상 차별을 인정하고 있다.

우리나라의 경우 2010년부터는 주택임대소득을 사업소득으로 분류하였다고 하더라도 과세내용에 있어서는 다른 비교대상국가처럼 이 소득이 소극소득의 성격을 가짐을 유의하여, 과세내용에 있어서는 분명하게 차별을 유지하는 것이 중요하다. 그래서 예컨대, 프랑스의 경우처럼 주택임대라고 할지라도 좀 더 임대인의 적극적인 수익창출활동이 수반되어야 하는 주택임대(예, 가전제품 등이 모두 갖추어진 주택임대)의 경우에는 그렇지 않은 주택임대와 구별하는 것도 검토할 필요가 있다고 할 것이다.

3. 과세범위와 관련한 시사점

주택임대와 관련하여 수입한 일체의 금액이 주택임대소득으로 과세된다는 점은 우리나라나 비교대상국가나 모두 비슷한 상황이다. 하지만 몇 가지 특징

86) 이익소득유형과 잉여소득유형의 차이점에 대해서는 이 글 III. 2. 1) 부분을 참조.

은 있다.

첫째, 선수임대료에 대한 과세에 있어서 비교대상 국가별로 조금씩 차이가 있다. 우리나라는 해당 과세기간에 귀속하는 부분만을 당해 연도의 주택임대소득으로 인식한다. 비교대상국가 중 우리와 같은 방식으로 과세하는 나라는 영국이 유일하다. 독일은 임대기간이 5년을 초과하는지 여부에 따라 달리 결정하고 있는데, 5년 이하인 경우에는 수령시점에 전액 과세한다. 미국과 프랑스는 수령한 시점에 전액 과세한다. 일본은 수령시 과세를 기본으로 하되, 일정한 요건을 충족하는 경우에는 임대기간에 분할해서 귀속시키고 있다.

대체적으로 입법례는 수령시점에 과세하는 입장을 취하고 있는 것으로 평가할 수 있다. 일반적인 사업소득의 경우에는 수입의 귀속시기를 과세기간별로 안분하는 것이 타당하지만 부동산임대소득의 경우에는 달리 보는 것이 대체적인 흐름이라고 할 수 있다. 이와 관련하여 우리나라도 귀속시기를 다시 한 번 검토할 필요가 있다고 할 것이다.

둘째, 보증금에 대한 과세방법이다. 우리나라의 전세금의 경우에도 계약만료 시점에는 전액 반환해야 한다는 점에서 보증금의 성격이 있다고 할 수 있다. 미국과 독일, 일본의 경우 반환해야 하는 보증금은 주택임대소득의 과세범위에 포함시키지 않는다. 영국의 경우 임대기간이 50년을 초과하면 과세하지 않지만, 그 이외의 경우 일정한 산식에 따라 계산한 금액을 주택임대소득으로 과세한다. 우리나라의 전세금은 보증금의 성격을 가지고 있지만 외국의 보증금과 달리 그 규모가 매우 커 실제로 이자 상당액을 임대료로 수령하는 성격을 가지고 있으므로 과세를 하는 것이 오히려 월세와의 관계를 고려할 때 형평에 부합하는 조치라고 할 수 있다.

셋째, 임대인이 임대료와 함께 전기요금 등을 수령하여 실제 해당 용도로 지출하는 경우 그 처리방법이다. 우리나라는 실제 해당 용도로 지출하였다면 그 용도로 수령한 금원은 임대소득의 수입금액을 구성하지 않고 그 금액을 초과하는 금액만 임대소득으로 과세한다. 하지만 일본과 독일은 실제 그러한 용도로 사용한다고 할지라도 임대인이 임차인으로 수령하였다면 일단 임대소득의 수입금액을 구성하되, 다만 실제 추후 해당 용도로 지출하였다면 지출한 시점에 필요경비로 공제를 해주는 방식을 취하고 있다. 이러한 금원의 경우 회계 처리방식은 일본이나 독일의 방식이 더 바람직한 것이 아닌가 생각한다.

4. 필요경비인정 및 결손금처리에 있어서의 시사점

주택임대소득의 필요경비인정과 관련해서는 자본적 지출을 제외하고, 주택의 임대와 관련한 전반적인 경비성 지출을 포괄적으로 비용으로 인정한다는 점에서 크게 다른 점은 발견할 수 없었다. 다만, 독일의 경우 건물 감가상각비의 필요경비인정과 관련하여 특이점이 발견되었다. 독일의 경우 임대료가 그 지역 평균임대료의 66%가 되지 않으면 그 비율 만큼 만을 유상거래로 인식하고, 나머지는 무상의 제공으로 이해하여, 감가상각비를 필요경비로 공제하지 않는 제도를 운영하고 있다. 우리나라의 경우 주택임대소득도 부당행위 계산부인제도에 의해 조정을 할 수 있으므로, 이러한 경우 감가상각비를 당시 비율로 나누어 부분적으로만 인정하는 제도를 운영할 이유는 없어 보인다.

결손금처리와 관련해서는 우리나라의 경우 다른 부동산임대소득과 달리 주택임대소득의 경우 결손금통산이 가능하고, 이월해서 공제도 가능하다. 하지만 비교대상국가들의 경우 대부분 임대행위에서 발생한 결손금은 다른 소득과의 통산이나 이월공제를 제한하는 식으로 제도를 운영하고 있다. 미국의 경우에는 당해 연도에는 수동적 소득과의 통산만 허용하고, 이월하는 경우에도 수동적 수동과의 통산만 허용한다.⁸⁷⁾ 일본, 프랑스, 영국은 모두 주택임대에서 발생한 결손금은 다른 소득과 통산하지 못하고, 이월하는 경우에도 다른 소득에서 공제하지 못한다. 유일하게 독일의 경우에는 다른 소득과의 통산을 허용하고 있다. 주택임대소득의 결손금을 다른 소득과 통산할 수 있도록 할 것인지는 주택임대소득의 성격을 어떻게 이해할 것인지와 밀접한 연관이 있다. 이 소득을 다른 적극적인 사업소득과 구분되는 자본소득으로서의 성격을 가지는 것으로 이해한다면 결손금의 통산을 허용해서는 안 된다고 할 것이다. 독일을 제외한 다른 모든 입법례들도 바로 이러한 점에 입각해서 주택임대소득의 결손금 통산을 불허하고 있는 것으로 판단된다. 우리나라의 경우 과거 민간임대주택제도를 활성화하기 위한 차원에서 종래 허용하지 않던 주택임대소득 결손금의 다른 소득과의 통산을 허용하였다. 하지만 현재 우리나라의 부동산시장 상황을 고려할 때, 민간임대주택시장을 제한 없이 활성화한다는 것은 부동산투기를 조장하는 결과를 초래할 수 있어 적절치 않다는 판단에 입각해서 주택임대사업자에 대한 과세혜택을 축소해가고 있는 상황이다. 그러한 차원에서 결손금통산제도도 재검토가 필요하다.

87) 자산의 임대행위에 납세자가 실질적으로 또는 적극적으로 참여한 경우에는 적극소득과의 통산이 허용된다. 그러나 일반적으로 주택임대는 그러한 경우에 해당하지 않을 것이다.

V. 결론

이 글은 우리나라의 주택임대소득에 대한 소득세 과세제도를 미국, 일본, 독일, 프랑스, 영국의 제도와 비교해 보고 그 시사점을 도출하고자 하였다. 비교법적 검토를 위해 이 글은 총 여섯 가지쟁점으로 각 국가의 주택임대소득 과세제도를 검토하였다. 첫째 소득의 유형, 둘째 주택임대소득의 과세범위, 셋째 필요경비인정과 결손금처리, 넷째 세율, 다섯째 주택임대소득에 대한 과세방법, 여섯째 주택임대사업자에 대한 과세특례인정여부이다.

검토 결과 세율과 주택임대소득자에 대한 과세방법 그리고 주택임대사업자에 대한 과세특례의 경우 시사점을 도출할 만한 특이점을 발견할 수 없었고, 소득유형의 구분, 주택임대소득의 과세범위 그리고 필요경비인정과 결손금처리에 있어서는 나름의 시사점을 도출할 수 있었다.

첫째, 소득유형의 구분과 관련해서는 비교대상 국가 중 영국을 제외하고는 대부분의 나라들이 주택임대소득을 사업소득과 별개의 소득유형으로 인식해서 과세하거나 적어도 적극적인 사업활동이 수반되는 다른 사업소득과는 과세상 차별을 하고 있었다. 이는 주택임대소득이 일반적인 사업소득과 달리 자본소득의 성격을 가지고 있음을 인정한 결과로 이해된다.

둘째, 주택임대소득의 과세범위와 관련해서는 선수임대료에 대한 과세방법, 보증금에 대한 과세방법 그리고 임대료와 함께 수령한 전기요금등에 대한 과세상 처리에 있어서 차이점이 존재하였다. 대체적으로 외국은 주택임대소득은 현금주의에 입각하여 수입과 비용을 인식하려는 경향이 강함을 알 수 있었다.

셋째, 필요경비인정 및 결손금처리와 관련해서는 독일을 제외한 모든 비교대상국가가 주택임대소득의 결손금을 다른 적극적 소득의 결손금과 통산할 수 없도록 하는 제도를 운영하고 있었다. 이는 주택임대소득의 성격을 어떻게 이해할 것인지와 밀접한 연관이 있다고 할 수 있다.

이러한 차이점들은 향후 법개정시 우리 입법자들도 유념할 필요가 있다고 할 것이다.

[참고문헌]

〈국내문헌〉

- 김남옥, “주택임대소득에 대한 과세의 법적 문제와 개선방안”, 『토지공법연구』 제72집, 한국토지공법학회, 2015. 11.
- 김우철, “주택임대소득 과세체계의 주요쟁점과 개선방향”, 『재정학연구』 제12권 제1호, 한국재정학회, 2018. 11.
- 김유찬 · 김진영, “최근 정부의 주택임대차정책 평가와 임대소득과세를 통한 주거급여 지원방안 연구”, 『조세연구』 제14권 제3호, 한국조세연구포럼, 2014. 12.
- 김진석, “2020년 전면 시행되는 주택임대소득에 대한 소득세 과세”, 『세무사』 제37권 제4호, 한국세무사회, 2020. 2.
- 노영훈, 「우리나라 주택임대소득과세의 정상화 연구: 간주임대료를 중심으로」, 한국조세재정연구원, 2015.12.
- 노영훈 외 2인, 「주요국의 주택임대소득 과세 관련 비교연구」, 한국조세재정연구원, 2014.09.
- 성명재, 「전월세 등 주택임대차 관련 과세체계 개편방안 연구」 정책토론회 자료집, 2009.7, 한국조세연구원.
- 이동식, “가족합산과세제도의 합헌성-종부세 사건에 대한 헌재판결의 타당성검토를 중심으로-”, 『공법연구』 제39집 제2호, 2010.12.
- 이정미 외 2인, 「미국세법의 이해」, 삼일인포마인, 2011.
- 임승순, 『조세법』, 2015, 박영사.
- 정유석, “최근 주택임대소득 과세 개정에 따른 세부담과 과세형평성에 대한 연구”, 『국제회계연구』 제73집, 한국국제회계학회, 2017. 6.
- 한국조세재정연구원, 「주요국의 소득세제제도」 제1권, 한국조세재정연구원, 2019.3.
- 한국조세재정연구원, 「주요국의 소득세제제도」 제2권, 한국조세재정연구원, 2020.3.

〈외국문헌〉

- Dillberger/Fest, Einkommensteuer und Abgabenordnung 4. Auflage, 2019, C.H.Beck.
- Grashoff, Grundzüge des Steuerrechts 14. Auflage, C.H.Beck, 2018.
- Tipke/Lang, Steuerrecht 21. Auflage, 2013, Verlag Dr. Otto Schmidt.

[Abstract]

Implications of the Housing Rental Income Tax System in Major Countries

Lee, Dong Sik*

Housing is an indispensable commodity in order for the people to live a human life as prescribed by the Constitution. In this way, houses are originally intended for residence. However, in the case of Korea, not a few people buy houses for the purpose of investment, not the purpose of residence. Those who purchase a house for the purpose of investment, not for the purpose of residence, lease the house to another person and, when appropriate, dispose of it in order to realize the capital gains. In the past, in our society, many people accumulated wealth through several real estate transactions that ordinary people could not accumulate for life through normal economic activities through such transactions. This is a social phenomenon that should not occur in a healthy society. Fortunately, the government has recently devised a number of measures to thoroughly collect income from housing into tax. However, it is regrettable that the government mainly mentioned the amendment of capital gains tax and comprehensive real estate tax as a method of returning income generated from unnecessary home ownership to tax while expressing this will. Rather, it is a judgment that the taxation on housing rental income has been neglected in this respect. Of course, although taxpayers with an annual rental income of 20 million won or less, which were not taxed in the past from the rental income attributable in 2019, were converted to taxation entirely, they still bear an excessively low tax burden compared to other income types due to separate taxation.

This article aims to get implications on how Korea's housing rental income taxation system should change in the future by referring to foreign legislation in a situation where the taxation of housing rental income has entered a

* Prof. Dr. iur., Kyungpook National University Law School

new phase starting in 2020.

Keywords : Taxation of income tax on home rental income, Capital Gain,
Taxation of business income, Treatment of deficits under the
income tax law, Equity in Taxation

