입법현안 법률정보 제21호

주택임대소득 과세에 관한 외국의 입법례와 시사점

2014. 4

1. 개요
2. 미국
가. 미국연방법전 제26부 제1조
3. 영국
가.「2005년 소득세법(매매와 기타 소득)」
4. 독일
가.「소득세법」 제2조 제1항 제6호
5. 프랑스
가.「조세일반법」 제14조
6. 일본
가.「소득세법」 제26조
7. 시사점

국회도서관
NATIONAL ASSEMBLY LIBRARY
법 률 정 보 실

「입법현안 법률정보」는 국회의원의 입법활동을 지원하기 위해 입법현안과 관련된 국내·외 법률 정보를 발간하여 제공하고 있습니다.
국회도서관 홈페이지(www.nanet.go.kr) 또는 국회법률도서관 홈페이지(law.nanet.go.kr)에서 보실 수 있습니다.

입법현안 법률정보 제21호

주택임대소득 과세에 관한 외국의 입법례와 시사점

2014. 4

국회도서관
NATIONAL ASSEMBLY LIBRARY
법 률 정 보 실

목 차

1. 개요 ····· 1

2. 미국 ····· 4

가. 미국연방법전 제26부 제1조 ····· 4

3. 영국 ····· 6

가.「2005년 소득세법(매매와 기타 소득)」 ····· 6

4. 독일 ····· 8

가.「소득세법」 제2조 제1항 제6호 ····· 8

5. 프랑스 ····· 10

가.「조세일반법」 제14조 ····· 10

6. 일본 ····· 12

가.「소득세법」 제26조 ····· 12

7. 시사점 ····· 14

1. 개요

2014년 2월 26일 정부는 관련 부처 합동으로 “주택임대차시장 선진화 방안”을 확정하여 발표하였고,[1] 3월 5일 기획재정부는 “주택임대차시장 선진화 방안 보완조치”를 확정하여 발표하였다.[2] 발표된 내용 중에서 현행 2주택 보유자의 전세 임대소득에 대한 비과세[3]를 변경하여 2016년부터는 2주택 보유자의 전세 임대소득에 대해서도 과세를 하겠

1) 국토교통부·기획재정부·안전행정부·법무부·금융위원회, “서민·중산층 주거안정을 위한 임대차시장 선진화 방안 추진”, 보도자료, 2014. 2. 26.
2) 기획재정부, “주택임대차시장 선진화 방안 보완조치”, 보도자료, 2014. 3. 5.
3) 현행 「소득세법」에서는 2주택 이상에 대한 임대소득에 대하여 과세하면서도 전세임대주택에 대해서는 3주택 이상과 전세금 합계액이 3억원을 초과하여야만 과세의 대상으로 본다. 이에 따르면 2주택 이상의 월세 임대소득은 과세 대상이지만 전세 임대소득은 3주택 이상이어야만 과세의 대상이 되어 2주택 소유자의 전세 임대소득은 비과세가 된다.
※ 소득세법 [법률 제12169호, 2014. 1. 1.]
제12조(비과세소득) 다음 각 호의 소득에 대해서는 소득세를 과세하지 아니한다.
2. 사업소득 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 소득
나. 1개의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득(제99조에 따른 기준시가가 9억원을 초과하는 주택 및 국외에 소재하는 주택의 임대소득은 제외한다). 이 경우 주택 수의 계산 및 주택임대소득의 산정 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
제19조(사업소득) ① 사업소득은 해당 과세기간에 발생한 다음 각 호의 소득으로 한다.
12. 부동산업 및 임대업에서 발생하는 소득. 다만, 지역권 등 대통령령으로 정하는 권리를 대여함으로써 발생하는 소득은 제외한다.
제25조(총수입금액 계산의 특례) ① 거주자가 부동산 또는 그 부동산상의 권리 등을 대여하고 보증금·전세금 또는 이와 유사한 성질의 금액(이하 이 항에서 "보증금등"이라 한다)을 받은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 금액을 사업소득금액을 계산할 때에 총수입금액에 산입(算入)한다. 다만, 주택을 대여하고 보증금등을 받은 경우에는 3주택[주거의 용도로만 쓰이는 면적이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택으로서 해당 과세기간의 기준시가가 3억원 이하인 주택은 2016년 12월 31일까지는 주택 수에 포함하지 아니한다] 이상을 소유하고 해당 주택의 보증금등의 합계액이 3억원을 초과하는 경우를 말하며, 주택 수의 계산 그밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

다는 사항이 최근 논란이 되고 있다.[4] 이에 본 보고서는 주택임대소득 과세에 관하여 주요국의 입법례를 살펴보고 우리 주택임대시장 정책과 입법에 대한 시사점을 찾고자 하였다. 조세에 관련된 입법례는 매우 복잡하고 다양하지만 본 보고서에서는 특히 모든 2주택 보유자의 임대소득에 대해서 과세가 되는 것인지 여부에 중점을 두었다.

조사결과에 따르면 미국, 영국, 독일, 프랑스, 일본의 주요국에서는 모두 2주택 이상의 임대소득에 대하여 과세를 하고 있다. 다만, 미국에서는 임대기간이 연간 2주 이상이어야 소득신고의 대상이 되고, 영국에서는 장기와 단기에 따라 세율에 차이가 있으며, 독일에서는 임대수익이 연간 약 77만 5,000원 이하의 일시적 임대는 소득신고의 대상에서 제외된다. 또한 프랑스에서는 연간 소득 약 2,239만 원 이하의 영세부동산소득자에 대해서 30%의 기본 공제가 이루어지고, 일본은 필요경비를 공제한 이후에 과세대상금액으로 본다. 더불어 주요국에서는 1주택이라도 임대소득이 있다면 과세를 하는 경우가 많았다.

이러한 조사결과에 대해서 주요국의 주택임대시장에는 우리나라의 전세와 같은 방식의 임대가 없기 때문에 우리 주택임대시장과 단순 비교는 곤란하다.[5] 우리 정부가 발표한 2주택 보유자에 대한 전세 임대소득 과세의 입장은 그동안 월세 임대소득자와 전세 임대소득자 간의 조세 불균형을 바로잡고 소득이 있는 곳에 과세를 한다는 주요국의 입장과 그 궤를 같이 하는 측면도 있다.

4) 이현진, "2주택자 전세금 과세, 국회통과 잘 되겠어요?", 한국경제, 2014. 3. 12, A29면
5) 성명재, 전월세 등 주택임대차 관련 과세체계 개편방안 연구, 한국조세연구원, 2009, 1면 및 20면

그러나 주택임대시장은 각 국의 주거문화와 주택 마련을 위한 금융지원 제도 및 임대소득에 대한 조세 제도 등이 종합적으로 고려되어야 한다. 기획재정부가 발표한 “주택임대차시장 선진화 방안 보완조치”에서 과세 시점을 2년간 유예한 것도 우리 주택임대시장을 고려한 것이다. 이러한 점에서 본 보고서는 주요국에서 임대소득자를 위하여 시행하고 있는 각종 비과세 또는 비용공제 제도를 추가적으로 간략하게 조사하였다.

조사결과에 따르면 주요국에서 임대소득자에게 일종의 혜택을 부여하는 방식은 ①정책적으로 일정한 기간 또는 일정한 소득 이하의 임대소득에 대해서는 조세를 부과하지 않는 ‘비과세’ 방식과 ②일률적으로 과세를 하지만 일정한 사항과 내용에 대해 비용 공제를 하여 과세대상금액 자체를 낮추어 주는 ‘비용공제’ 방식으로 분별해 볼 수 있었다. 이에 따르면 우리 기획재정부가 발표한 “주택임대차시장 선진화 방안 보완조치”에서 과세 시점을 2년간 유예한 것은 비과세 방식으로 볼 수 있다.

그렇지만 입법정책적으로 본다면, 미국의 법률 비용 및 비 임대 기간 중 유지 비용, 영국의 거주 목적 임대 시 청소 비용, 프랑스의 건물 또는 환경 보전 지역 비용 등과 같이 비용공제 사항을 개별적 임대소득자의 사정에 따라 다르게 적용하도록 세밀하게 규정하는 것이 조세 형평에 더 가까운 것으로 보인다.

결국 만일 정부가 주요국과 같이 모든 주택임대소득에 대한 과세를 한다면 주요국에서 시행하고 있는 주택임대소득의 비용공제 사항에 대한 심층적 연구와 정책적 고려가 필요해 보인다.

2. 미국

가. 미국연방법전 제26부 제1조(26 USC 1)

미국에서는 부동산에서 소득이 발생하면 소득세의 과세대상이 된다(미국연방법전 제26부 제1조 제e항[6]). 이에 따르면 주택의 수에 상관없이 주택임대로 소득이 발생하면 소득세의 과세대상이 된다. 그러므로 1주택에서 본인이 거주하면서 일정 기간 그 주택을 임대하는 경우에도 과세대상이 된다. 다만, 이 경우에 임대기간이 연간 2주 이상이어야 소득신고의 대상이 된다.[7]

한편, 임대소득자는 대출이자, 감가상각, 관리 및 유지 비용, 임대가 되지 않은 기간의 관리 및 유지 비용, 임대 광고 비용, 개선 비용, 복구 비용, 보험료, 법률 비용, 지방 지원금[8], 지방 교통비 등의 다양한 임대 비용 공제[9] 신청이 가능하다.

---

6) http://uscode.house.gov/view.xhtml?req=granuleid:USC-prelim-title26-section1&num=0&edition=prelim (2014. 3. 18. 방문)
7) http://www.irs.gov/publications/p17/ch09.html#en_US_2013_publink1000171692 (2014. 3. 20. 방문)
8) 지방 지원금은 임대건물의 가치를 높이기 위하여 도로, 통행로, 수도 등을 개설하는데 지방정부가 지원한 금액을 말한다. 다만 지원금 그 자체가 아니라 그 도로, 통행로, 수도 등을 유지 및 보수하기 위한 비용에 대한 공제가 이루어진다.
9) http://www.irs.gov/publications/p17/ch09.html#en_US_2013_publink1000171655 (2014. 3. 19. 방문)

<table>
<tr><th>원 문</th><th>번 역 문</th></tr>
<tr><td>

26 USC 1: Tax imposed

§1. Tax imposed

(e) Estates and trusts

There is hereby imposed on the taxable income of-

(1) every estate, and

(2) every trust,

taxable under this subsection a tax determined in accordance with the following table:

<table>
<tr><th>If taxable income is:</th><th>The tax is:</th></tr>
<tr><td>Not over $1,500</td><td>15% of taxable income.</td></tr>
<tr><td>Over $1,500 but not over $3,500</td><td>$225, plus 28% of the excess over $1,500.</td></tr>
<tr><td>Over $3,500 but not over $5,500</td><td>$785, plus 31% of the excess over $3,500.</td></tr>
<tr><td>Over $5,500 but not over $7,500</td><td>$1,405, plus 36% of the excess over $5,500.</td></tr>
<tr><td>Over $7,500</td><td>$2,125, plus 39.6% of the excess over $7,500.</td></tr>
</table>

</td><td>

미국연방법전 제26부 제1조: 과세

제1조 과세

(e) 부동산과 신탁

이 항에서 과세대상인 (다음 각 호의) 소득에 대하여

(1) 모든 부동산, 그리고

(2) 모든 신탁,

아래의 표에 따라 정해진 세금을 부과한다:

<table>
<tr><th>과세대상소득:</th><th>세금:</th></tr>
<tr><td>$1,500 이하</td><td>과세대상소득의 15%.</td></tr>
<tr><td>$1,500 초과 $3,500 이하</td><td>$225, $1,500 초과 시 28% 추가.</td></tr>
<tr><td>$3,500 초과 $5,500 이하</td><td>$785, $3,500 초과 시 31% 추가.</td></tr>
<tr><td>$5,500 초과 $7,500 이하</td><td>$1,405, $5,500 초과 시 36% 추가.</td></tr>
<tr><td>$7,500 초과</td><td>$2,125, $7,500 초과 시 39.6% 추가.</td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

3. 영국

가. 「2005년 소득세법(매매와 기타 소득)」

영국은 소득세의 과세대상에 따라 법률을 달리하고 있으며 이러한 내용은 「2007년 소득세법」(Income Tax Act 2007) 제3조[10]에서 규정하고 있다. 임대소득은 부동산소득(Property Income)[11]에 포함되므로[12], 「2007년 소득세법」 제3조에 따르면 부동산소득에 관한 법률은 「2005년 소득세법(매매와 기타 소득)」[Income Tax (Trading and Other Income) Act 2005]이며, 동법 제3장 제276조[13]에서는 단기 임대(동법 제277조)와 장기 임대(동법 제279조)로 구분하여 과세한다는 취지를 밝히고 있다. 단기 임대와 장기 임대는 과세금액의 계산 방법이 다르다는 점에서 차이가 있다.[14] 이와 같이 영국에서는 주택의 수와 관계없이 임대수익은 과세의 대상이 된다.

한편, 임대소득자는 거주, 상업, 여가활동 등의 임대 목적에 따라 다른 공제를 받을 수 있다. 예를 들어, 거주 목적의 경우에는 임대중개인 비용, 재임대 비용, 관리계좌 비용, 보험료, 대출이자, 관리 및 유지 비

10) http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2007/3/section/3 (2014. 3. 20. 방문)
11) 여기서 'Property Income'은 'Asset Income'(자산소득) 즉 매매로 인한 소득을 의미하지 않는다. 자세한 사항은 http://www.hmrc.gov.uk/manuals/tctmanual/tctm04006.htm (2014. 3. 20. 방문) 참조
12) http://www.hmrc.gov.uk/manuals/tctmanual/tctm04006.htm (2014. 3. 20. 방문)
13) http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2005/5/section/276 (2014. 3. 20. 방문)
14) 자세한 계산 방법은 동법 제277조, 제278조, 제280조, 제282조 및 제279조, 제281조 참조

용, 청소 비용, 수도·전기의 공공요금 등의 비용에 대한 공제를 받을 수 있다.[15]

원 문	번 역 문
Income Tax Act 2007 **3 Overview of charges to income tax** (1) Income tax is charged under— (a)~(d) [...] (e) Part 3 of ITTOIA 2005 (property income), [...] **Income Tax Act (Trading and Other Income) 2005** **276 Introduction** (1) [...] (2) The amounts relate to short-term leases in the case of— section 277 (lease premiums), [...] (3) The amounts relate to any lease in the case of— section 279 (sums payable instead of rent), and [...]	**2007년 소득세법** **제3조 소득세 과세의 개관** (1) 소득세는 아래의 (법에) 따라 과세 된다 - (a)~(d) [...] (e) 2005년 소득세법(매매와 기타 소득) 제3장 (부동산소득), [...] **2005년 소득세법(매매와 기타 소득)** **제276조 도입** (1) [...] (2) 단기 임대에 관한 (다음의) 경우에 과세금액 - 제277조(임차료), [...] (3) 임대에 관한 (다음의) 경우에 과세금액 - 제279조(임차 시 받는 금액), 그리고 [...]

15) http://www.gov.uk/renting-out-a-property/paying-tax (2014. 3. 19. 방문)

4. 독일

가. 「소득세법」 제2조 제1항 제6호

독일에서 부동산에 대한 임대수익은 소득세의 한 부분이며[16], 「소득세법」(Einkommensteuergesetz)은 제2조 제1항 제6호[17]에서 이러한 사항을 명시하고 동법 제21조[18]에서 보다 구체적으로 언급하고 있다. 이에 따르면 독일에서는 주택의 수와 관계없이 임대로 인하여 소득이 발생하면 과세의 대상이 된다. 다만, 일시적 임대로 인한 임대수익이 연간 EUR 520(약 77만 5,000원)[19] 이하인 경우에는 소득신고에서 제외 된다[2012년 소득세법 시행규칙 제21.2조(R21.2 EStR 2012)[20]].

한편, 임대소득자는 대부 비용, 개선 비용, 관리 및 유지 비용, 보험료, 공공요금 등의 비용 대한 공제를 받을 수 있다(동법 제9조[21]).

원 문	번 역 문
§2 Umfang der Besteuerung, Begriffsbestimmungen	제2조 과세 범위, 정의

16) 독일 소득세에 관한 자세한 사항은 독일연방재정부 소득세 홈페이지 참조 (http://www.bundesfinanzministerium.de/Web/DE/Themen/Steuern/Steuerarten/Einkommensteuer/einkommensteuer.html, 2014. 3. 21. 방문)
17) http://www.gesetze-im-internet.de/estg/__2.html (2014. 3. 18. 방문)
18) http://www.gesetze-im-internet.de/estg/__21.html (2014. 3. 21. 방문)
19) 환율: EUR 1 = 1,491.44 WON (2014. 3. 21. 유럽연합 EUR 매매기준율)
20) http://beck-online.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata%2Fges%5Frl%2FEStR%2Fcont%2FEStR%2EFile514%2Ehtm (2014. 3. 26. 방문)

원 문	번 역 문
(1) Der Einkommensteuer unterliegen 1.~5. [...] 6. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, [...]	(1) (다음 각 호)에 소득세를 부과한다 1.~5. [...] 6. 임대소득, [...]
§ 21 (1) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind 1. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen, insbesondere von Grundstücken, Gebäuden, Gebäudeteilen, Schiffen, die in ein Schiffsregister eingetragen sind, und Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (z. B. Erbbaurecht, Mineralgewinnungsrecht); 2.~4. [...] §§ 15a und 15b sind sinngemäß anzuwenden. [...]	**제21조** (1) (다음 각 호의) 임대소득은 1. 부동산, 특히 토지, 건물, 건물의 일부, 선박등록부에 등록된 선박, 그리고 토지에 관련된 민법 상 규정에 의한 권리 (예를 들어, 지상권, 광업권)를 임대하여 발생하는 소득; 2.~4. [...] 제15a조와 제15b조를 준용한다. [...]

21) http://www.gesetze-im-internet.de/estg/__9.html (2014. 3. 21. 방문)

5. 프랑스

가. 「조세일반법」 제14조

프랑스에서 주택임대소득에 대한 과세는 소득세의 일부분에 속한다. 프랑스 「조세일반법」(Code général des impôts)은 부동산소득(Revenus fonciers)에 대한 과세를 규정하고 있다(동법 제14조)[22]. 이에 따르면 임대소득자는 주택의 수와 관계없이 임대소득이 발생하면 소득세를 내야 한다. 다만 연간 소득 EUR 15,000(약 2,239만 원)[23] 이하의 영세부동산 소득자(Micro-Foncier)에 대해서는 30%의 공제를 한 후 과세대상금액이 결정 된다[24].

한편, 임대소득자는 보수 및 유지 비용, 보험료, 건물 또는 환경 보전 지역 비용, 대출 비용, 관리 신탁 수수료 등에 대한 공제를 받을 수 있고, 일정한 요건에 따라 재건축이나 개축 비용을 공제 받을 수 있다(동법 제31조)[25].

---

22) http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=4ADF287D4FF3735B2195847883C7A49B.tpdjo02v_3?idArticle=LEGIARTI000006302217&cidTexte=LEGITEXT000006069577&dateTexte=20140318 (2014. 3. 18. 방문)

23) 환율: EUR 1 = 1,493.14 WON (2014. 3. 25. 유럽연합 EUR 매매기준율)

24) 자세한 사항은 The French Tax System(2011. 7. 31. 기준), Ministère de L'É comomie des Finances et de L'Industrie, p. 21 참조 (http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptive_1006/fichedescriptive_1006.pdf, 2014. 3. 25. 방문)

25) http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=706CD1E47BA40DC944254E379928AB98.tpdjo02v_3?idArticle=LEGIARTI000028434579&cidTexte=LEGITEXT000006069577&dateTexte=20140318 (2014. 3. 25. 방문)

원 문	번 역 문
Article 14 Sous réserve des dispositions de l'article 15, sont compris dans la catégorie des revenus fonciers, lorsqu'ils ne sont pas inclus dans les bénéfices d'une entreprise industrielle, commerciale ou artisanale, d'une exploitation agricole ou d'une profession non commerciale : 1° Les revenus des propriétés bâties, telles que maisons et usines, [...]	**제14조** 제15조에 관련하여, 기업, 상업 또는 수공업, 농장 또는 비영리업에 포함되지 않는 (다음 각 항은) 부동산소득에 포함 된다 : 1° 주택 및 공장과 같은 주거용 부동산의 수입, [...]

6. 일본

가.「소득세법」제26조

일본「소득세법」은 주택임대로 인한 소득을 부동산소득의 일부분으로 규정하고 있다(동법 제26조)[26]. 이에 따르면 임대소득자는 주택의 수에 관계없이 주택의 임대로 발생한 소득에 대한 소득세를 내야한다.

한편, 부동산소득에서 필요경비를 공제한 이후에 과세대상금액이 되는데, 필요경비란 주로 재산세, 보험료, 감가상각, 수선비 등을 의미한다.[27]

원 문	번 역 문
(不動産所得) 第二十六条　不動産所得とは、不動産、不動産の上に存する権利、船舶又は航空機（以下この項において「不動産等」という。）の貸付け（地上権又は永小作権の設定その他他人に不動産等を使用させることを含む。）による所得(事業所得又は譲渡所得に該当するものを除く。）をいう。	(부동산소득) 제26조 부동산소득이란, 부동산, 부동산에 설정된 권리, 선박 또는 항공기(이하 본 항에서는「부동산등」이라 함.)의 임대(지상권 또는 영구소작권의 설정 그 외에 다른 사람에게 부동산등을 사용하게 하는 것을 포함)에 의한 소득(사업 소득 또는 양도 소득에 해당하는 것을 제외.)을 말한다.

26) http://law.e-gov.go.jp/htmldata/S40/S40HO033.html (2014. 3. 19. 방문)
27) http://www.nta.go.jp/taxanswer/shotoku/1370.htm (2014. 3. 25. 방문)

원 문	번 역 문
2 不動産所得の金額は、その年中の不動産所得に係る総収入金額から必要経費を控除した金額とする。	2 부동산소득의 금액은 연간 부동산소득에 관련된 총 소득 금액에서 필요경비를 공제한 금액으로 한다.

7. 시사점

정부는 “주택임대차시장 선진화 방안”[28]과 “주택임대차시장 선진화 방안 보완조치”[29]를 연달아 발표하여 2016년부터는 2주택 보유자의 전세 임대소득에 대해서도 과세를 하겠다는 입장을 밝혔다. 이에 대해서는 찬반의 양론이 있지만 정부의 입장은 그동안 2주택 보유자의 월세임대소득에 대해서는 과세를 하면서 전세임대소득에 대해서는 과세를 하지 않는 조세 불평등을 바로 잡겠다는 취지도 있다는 점도 고려할 필요가 있어 보인다.

본 보고서가 2주택 보유자의 임대소득에 대해서 과세가 되는 것인지 여부에 중점을 두고 미국, 영국, 독일, 프랑스, 일본의 주요국을 조사한 결과, 예외 없이 2주택 이상의 임대소득에 대하여 과세를 하고 있었고, 더불어 1주택에 거주하더라도 임대소득이 있다면 과세를 하는 경우가 많았다.

그러나 주요국의 주택임대시장에는 우리나라의 전세와 같은 방식의 임대가 없기 때문에 우리 주택임대시장과 단순 비교는 곤란하다.[30] 특히 주택임대시장은 각 국의 주거문화와 주택 마련을 위한 금융지원 제도 및 임대소득에 대한 조세 제도 등이 종합적으로 고려되어야 한다. 기획재정부가 발표한 “주택임대차시장 선진화 방안 보완조치”에서 과세시점을 2년간 유예한 것도 우리 주택임대시장을 고려한 것이다. 이러한

28) 국토교통부·기획재정부·안전행정부·법무부·금융위원회, 앞의 글(보도자료)
29) 기획재정부, 앞의 글(보도자료)
30) 성명재, 앞의 글, 1면 및 20면

점에서 본 보고서는 주요국에서 임대소득자를 위하여 시행하고 있는 각종 비과세 또는 비용공제 제도를 추가적으로 간략하게 조사하였다.

주요국에서 임대소득자에게 일종의 혜택을 부여하는 방식은 ①정책적으로 일정한 기간 또는 일정한 소득 이하의 임대소득에 대해서는 조세를 부과하지 않는 '비과세' 방식과 ②일률적으로 과세를 하지만 일정한 사항과 내용에 대해 비용 공제를 하여 과세대상금액 자체를 낮추어 주는 '비용공제' 방식으로 분별해 볼 수 있다. 임대소득자의 입장에서는 소득세를 덜 내는 것이 중요하고 어느 방식에 의하건 크게 상관하지 않을 것이다.

다만, 입법정책적으로 본다면 비과세 방식보다는 비용공제 방식이 좀 더 조세 형평에 가까울 수 있을 것으로 생각된다. 그 이유는 비과세 방식이 특정한 과세대상에 대하여 일률적으로 비과세를 하는 '대상' 중심이라면, 비용공제 방식은 특정한 대상이 아니라 특정한 사항에 대하여 비용을 공제하는 '사항' 중심으로 좀 더 개별적 상황에 따른 과세대상금액의 조정이 가능할 것으로 예상되기 때문이다. 예를 들어, 앞서 언급된 미국의 법률 비용과 비 임대 기간 중 유지 비용, 영국의 거주 목적 임대 시 청소 비용, 프랑스의 건물 또는 환경 보전 지역 비용 등과 같이 비용공제 사항은 개별적 임대소득자의 사정에 따라 다르게 적용될 수 있을 것이다.

따라서 만일 정부가 주요국과 같이 모든 주택임대소득에 대한 과세를 한다면 주요국에서 시행하고 있는 주택임대소득의 비용공제 사항에 대한 심층적 연구와 정책적 고려가 필요해 보인다.

➢ **법률자료조사관 : 조동관** (02-788-4768)

「입법현안 법률정보」 발간목록

1. 대규모점포로부터 골목상권 보호 (2012. 7)
2. 주요국 아동에 대한 성적 학대 방지 입법례 (2012. 8)
3. 독도와 국제사법재판소 관련 국제규범 (2012. 8)
4. 농업재해보험 관련 외국입법례 (2012. 9)
5. 민생치안 관련 외국입법례 (2012. 10)
6. 유해화학물질 관리에 대한 외국입법례 (2012. 10)
7. 투자자와 국가 간의 분쟁해결(ISD)에서 공정하고 공평한 대우의 적용 (2012. 11)
8. 원자력발전 안전 감시체계와 개선 과제 (2013. 1)
9. 4대 중증질환의 비급여대상에 관한 외국의 사례 (2013. 4)
10. 북한의 개성공단 폐쇄에 관련된 법제와 외국 분단 국가의 사례 (2013. 5)
11. 기초연금의 수급대상 : 호주와 캐나다의 사례 (2013. 6)
12. 미국의 징벌적 손해배상에 관한 입법례 : 징벌적 손해배상 vs 배액배상 (2013. 6)
13. 공공갈등의 해결에 관한 외국의 입법례 (2013. 8)
14. 기업 경영진의 고액연봉제한을 위한 스위스 헌법 개정 (2013. 9)
15. 일본의 줄기세포 재생의료 실용화 지원 법률 (2013. 10)
16. 국회선진화법 중 안건 신속처리에 관한 외국의 입법례와 시사점 (2013. 11)
17. 전자적 개인정보 파기 위탁에 관한 외국의 입법례 (2013. 12)
18. 공직자 뇌물수수 처벌의 직무관련성 및 대가성에 관한 외국 입법례 (2014. 2)
19. 민간기업의 개인정보 유출 책임에 관한 외국의 입법례와 시사점 (2014. 2)
20. 일본의 국가비밀 유출방지를 위한 「특정비밀보호법」 (2014. 3)

※ 국회법률도서관 홈페이지(http://law.nanet.go.kr)를 통해서도 「입법현안 법률정보」를 볼 수 있습니다.

입법현안 법률정보 제21호

발 행 인 황창화 국회도서관장
편 집 인 이규담 법률정보실장
집 필 자 조동관 법률자료조사관
발 행 처 국회도서관 법률정보관리과
(150-703) 서울특별시 영등포구 의사당대로 1
발 행 일 2014년 4월 3일
인 쇄 동서문화사 (02-2266-8179)

© 국회도서관 2014
발간등록번호 : 31-9720101-001145-14

〈비매품〉