

# 2022년 귀속 주택임대소득 신고 절세 Tip

- 국세청 · 2023. 6

## □ 주택 수를 꼼꼼히 확인

- 공동소유 주택은 원칙적으로 최다지분자의 소유주택으로 계산하나, 세법개정으로 2020년 귀속부터는 아래 중 어느 하나에 해당할 경우 소수지분자의 주택수에도 가산
  - ① 해당 주택에서 발생하는 임대소득 수입금액(주택의 총 임대수입금액 × 지분율)이 연간 600만원 이상
  - ② 기준시가가 9억원을 초과하는 주택의 30%를 초과하는 공동지분을 소유(기준시가 9억원 과 지분율 30%는 과기간 말일 또는 양도일 기준으로 판단)
- 본인과 배우자가 각각 주택을 소유한 경우 부부합산하여 주택 수를 계산하지만, 동일 주택이 부부 각각의 주택수에 가산된 경우 아래 순서에 의해 부부 중 1인 소유주택으로 계산
  - ① 부부 중 지분이 더 큰 자
  - ② 지분이 동일한 경우, 부부사이의 합의에 따라 소유주택에 가산하기로 한 자

## 사례

주택	김국세(본인)	박타인(제3자)	최삼자(제3자)
서울 ○○구 ○○동	20%	80%	-
부산 ○○구 ○○동	49%	-	51%
대구 ○○구 ○○동	49%	51%	-
인천 ○○구 ○○동	20%	40%	40%

⇒ 김국세는 4채의 주택을 공동소유하고 있으나, 모두 소수지분으로 과세대상 판단 시에는 주택 수에 포함되지 않음(주택 수 0채)

\* 박타인 3채, 최삼자 2채(인천 주택은 박타인과 최삼자의 주택 수에 모두 포함)

※ 단, 주택별로 김국세에게 귀속되는 임대수입금액이 6백만원 이상인 주택이 있거나 부산과 대구 주택의 기준시가가 9억원을 초과할 경우 해당 주택은 김국세의 주택 수에 포함하여 계산



## □ 종합과세와 분리과세 중 유리한 것을 선택

- 주택임대 수입금액이 2천만원 이하인 경우 주택임대소득은 종합과세(세율 6~45%)와 분리과세(세율 14%) 중 선택 가능합니다.
- 홈택스에서 종합과세와 분리과세의 예상세액 비교\*서비스를 제공하고 있습니다.  
\* 홈택스 (www.hometax.go.kr) > 세금종류별 서비스 > 세금모의계산 > 주택임대소득 종합·분리과세 예상세액 비교하기(2022년 세액비교)

## □ 종합과세와 분리과세 사례

- ※ 아래 사례는 주택임대소득의 종합과세 또는 분리과세 여부에 따라 세액을 단순 비교한 것으로 다른 소득자의 인적공제 대상 가능 여부, 건강보험료 등은 고려하지 않은 것입니다.  
(주택임대업 외의 다른 종합소득금액에는 연말정산한 근로소득금액도 포함됩니다.)

### - 종합과세가 유리한 경우

#### [조건]

- ① 단순경비율 적용 대상자 &
- ② 주택임대업 사업자등록 없음 &
- ③ 주택임대소득 외의 다른 소득 없음

⇒ 종합과세 시 6%의 세율이 적용되므로 주택임대 모든 업종(701101~701104, 701301)이 종합과세가 분리과세(세율 14%)보다 유리하거나 같음

#### [계산사례]

- ① 주택임대업 외의 다른 종합소득금액 : 0원
- ② 세무서와 지자체 사업자등록 : 하지 않음
- ③ 주택임대 업종 : 일반주택임대(701102)
- ④ 연간 임대수입금액 : 2천만원
- ⑤ 주택임대 종합과세시 신고방법: 단순경비율(42.6%)
- ⑥ 종합소득공제 : 본인 기본공제 150만원만 적용
- ⑦ 세액공제감면 : 표준세액공제 7만원만 적용  
⇒ 종합과세 결정세액 528,800원 < 분리과세 결정세액 1,120,000원

구 분	종합과세	분리과세 선택	
		종합과세대상 소득	분리과세 주택임대소득
주택임대 수입금액	20,000,000	0	20,000,000
주택임대 필요경비	20,000,000 × 42.6% = 8,520,000		20,000,000 × 50% = 10,000,000
주택임대 소득금액	20,000,000 - 8,520,000 = 11,480,000		10,000,000 - 2,000,000 = 8,000,000
종합소득 금액	11,480,000 + 0 = 11,480,000	0	
과세표준	11,480,000 - 1,500,000 = 9,980,000	0	
산출세액	9,980,000 × 6% = 598,800	0	8,000,000 × 14% = 1,120,000
감면공제세액	70,000	0	0
결정세액	598,800 - 70,000 = 528,800	0	1,120,000
결정세액 합계	528,800	1,120,000	

#### - 분리과세가 유리한 경우(I)

##### [조건]

- ① 주택임대 총수입금액이 1천만원 이하 &
  - ② 주택임대소득을 제외한 다른 종합과세 대상 소득금액이 2천만원 이하 &
  - ③ 주택임대 사업자등록 등의 요건을 충족하여 분리과세 시 필요경비(60%)와 공제금액(4백만원) 우대가 적용
- ⇒ 분리과세 소득금액과 세액이 없으므로 주택임대 모든 업종(701101~701104, 701301)이 분리과세가 종합과세보다 유리하거나 같음

##### [계산사례]

- ① 주택임대업 외의 다른 종합소득금액 : 8백만원
- ② 세무서와 지자체 사업자등록 : 2022년 계속해서 모두 등록



- ③ 임대보증금 또는 임대료 증가율 : 5% 이하  
 ④ 주택임대 업종 : 일반주택임대(701102)  
 ⑤ 연간 수입금액 : 1천만원  
 ⑥ 주택임대 종합과세시 신고방법 : 단순경비율(42.6%)  
 ⑦ 종합소득공제 : 본인 기본공제 150만원만 적용  
 ⑧ 세액공제감면 : 표준세액공제 7만원만 적용  
 ⇒ 종합과세 결정세액 686,000원 > 분리과세 결정세액 320,000원

구 분	종합과세	분리과세 선택	
		종합과세대상 소득	분리과세 주택임대소득
주택임대	10,000,000	0	10,000,000
수입금액			
주택임대 필요경비	10,000,000 × 42.60% = 4,260,000		10,000,000 × 60% = 6,000,000
주택임대 소득금액	10,000,000 - 4,260,000 = 5,740,000		10,000,000 - ,000,000 - ,000,000 = 0
종합소득 금액	5,740,000 + 8,000,000 = 13,740,000	0 + 8,000,000 = 8,000,000	
과세표준	13,740,000 - 1,500,000 = 12,240,000	8,000,000 - 1,500,000 = 6,500,000	
산출세액	12,240,000 × 15% = 756,000	6,500,000 × 6% = 390,000	0 × 14% = 0
감면공제세액	70,000	70,000	0
결정세액	756,000 - 70,000 = 686,000	390,000 - 70,000 = 320,000	0
결정세액 합계	686,000	320,000	

－ 분리과세가 유리한 경우(Ⅱ)

**[조건]**

- ① 주택임대 총수입금액이 4백만원 이하 &
- ② 주택임대소득을 제외한 다른 종합과세 대상 소득금액이 2천만원 이하  
⇒ 분리과세 소득금액과 세액이 없으므로 주택임대 모든 업종(701101~701104, 701301)이 분리과세가  
종합과세보다 유리하거나 같음

**[계산사례]**

- ① 주주택임대업 외의 다른 종합소득금액 : 8백만원
- ② 세무서와 지자체 사업자등록 : 모두 등록하지 않음
- ③ 주택임대 업종 : 일반주택임대(701102)
- ④ 연간 수입금액 : 4백만원
- ⑤ 주택임대 종합과세시 신고방법 : 단순경비율(42.6%)
- ⑥ 종합소득공제 : 본인 기본공제 150만원만 적용
- ⑦ 세액공제감면 : 표준세액공제 7만원만 적용  
⇒ 종합과세 결정세액 457,760원 > 분리과세 결정세액 320,000원

구 분	종합과세	분리과세 선택	
		종합과세대상 소득	분리과세 주택임대소득
주택임대 수입금액	4,000,000	0	4,000,000
주택임대 필요경비	4,000,000 × 42.60% = 1,704,000		4,000,000 × 50% = 2,000,000
주택임대 소득금액	4,000,000 - 1,704,000 = 2,296,000		4,000,000 - 2,000,000 - 2,000,000 = 0
종합소득 금액	2,296,000 + 8,000,000 = 10,296,000	0 + 8,000,000 = 8,000,000	
과세표준	10,296,000 - 1,500,000 = 8,796,000	8,000,000 - 1,500,000 = 6,500,000	
산출세액	8,796,000 × 6% = 527,760	6,500,000 × 6% = 390,000	0 × 14% = 0
감면공제세액	70,000	70,000	0



결정세액	527,760	390,000	0
	- 70,000	- 70,000	
	= 457,760	= 320,000	
결정세액 합계	457,760	320,000	

#### □ 사업자등록에 따른 세금혜택을 확인

- 「소득세법」에 따른 사업자등록과 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자등록을 모두 하고 일정 요건을 충족하는 경우 분리과세 필요경비율<sup>1)</sup>과 공제금액<sup>2)</sup>에 혜택이 있으며, 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면<sup>3)</sup>을 받을 수 있습니다.

1) 필요경비율 : 미등록 50%→등록 60%

2) 공제금액 : 미등록 2백만원→등록 4백만원

3) 감면율 : 감면대상 소득세의 30%(2호 이상 임대 시 20%), 장기일반민간임대주택 등은 75%(2호 이상 임대 시 50%)

- 다만, 감면 등을 받은 후 의무임대기간을 준수하지 않은 경우 감면 등을 받은 세액과 이자상당액을 납부하여야 합니다.

#### □ 사업자등록을 한 경우와 하지 않은 경우 분리과세 세액 비교

구 분	① 세무서와 지방자치단체 모두 등록		②(① 이외의 경우)
	장기(8·10년 이상)	단기(4년 이상)	
총수입금액	2,000만원	2,000만원	2,000만원
필요경비 (-)	1,200만원 (60%)	1,200만원 (60%)	1,000만원 (50%)
공제금액 (-)	400만원	400만원	200만원
과세표준 (=)	400만원	400만원	800만원
세율 (×)	14%	14%	14%
산출세액 (=)	56만원 (75%)	56만원 (30%)	112만원
세액감면 (-)	42만원	16.8만원	0원
결정세액 (=)	14만원	39.2만원	112만원

#### 【가정】

- 주택임대소득 외의 다른 종합소득금액은 2천만원 이하
- ①은 세무서와 지방자치단체 모두 등록한 경우로서 필요경비 및 공제금액 혜택요건과 감면요건 충족
  - ⇒ 사업자등록 등 우대요건을 충족한 경우 결정세액은 14만원(장기), 39.2만원(단기)으로 등록하지 않은 경우 112만원 보다 유리(소득세만 비교한 결과임)