

주간 안세회계법인 재경저널

통권 1758호 / 주간 51호

2025. 12. 17. (수)

·발행인: 이윤선
·제작: (주)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 차별화특장

- 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.

최고경영자 재경전략	명의신탁주식의 실제 소유자 확인과 환원제도 (상속세 및 증여세 사무처리규정 제12조)	표지
CEO의 경영산책	경영판단 원칙의 실무적 이해 (6) - 경영판단 원칙: 이해상충의 경우 실무 현안	2
세무·회계상담자문 (남들은무슨고민할까?)	- 해외 직수출 단가정산 처리 문의 - 외국법인기술용역에대한원천세 - 법인등기상 상호명 변경 시 사업자등록증 변경시기 등 - 주민세 사업소분 납부 관련 문의	4 5
눈에맞는 절세미인	업무성과관련 포상여행이나 지배주주에게 지급한 여비는 비용인정 안됨	6
매일 절세재무요점	- 연말정산 시 연금계좌 세액공제율 - 증권사별 연금 이벤트	8 9
직장인Survival	우선순위를 명확히 하는 시간 배분 전략	10
최신 판례예규 (이러저런유권해석)	- 비영리법인이 저작권을 무상으로 이전 받은 경우 증여세 납부의무가 있으며 저작권의 증여재산가액 평가는 상증법 제64조 및 상증령 제59조에 따라 평가한 가액으로 하는 것임 (사전법규재산-408, 2025.06.25) - 상증법§45의5*에 따른 '특정법인과 의 거래를 통한 이익의 증여의제' 적용대상으로 열거된 거래유형에 「불균등 저가 유상감자」는 포함되어 있지 않고, 쟁점거래를 통하여 특정법인(B)의 지배주주가 얻은 간접 증여이익은 같은 법§4①의 과세대상에도 해당하지 않아 쟁점거래의 결과 신청인들에게 증여세를 과세할 수 없음 (사전법규재산-168, 2025.06.25)	11 12
세정뉴스와 해설	국세청, 'AI 대전환'시동... 디지털 투자 시급론 강조	13
마케팅 Tax consulting	동일한 과세기간에 집합투자증권의 매매에 따른 이익(배당)과 손실이 각각 발생한 경우 이익에서 손실을 차감 통산하지 아니함	11
세무정보	- 연말정산 월세액 주택자금공제의 이해 - 명의신탁주식 실제소유자 확인제도 안내 - '강남4구·마용성 등 고가아파트' 증여. 국세청, 2,077건 전수 검증 나선다	14 38 43
세무환율정보	부가세 영세율 과표확정 및 회계반영시 외화외상매출금 평가의 기준·재정환율	37

경영판단 원칙의 실무적 이해 (6)

- 경영판단 원칙 : 이해상충의 경우 실무 현안



이재권 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, Melbourne : Advanced Technology Group 근무

이해상충이 있는 경우 경영판단 원칙은 원칙적으로 배제되거나 엄격하게 제한되며, 특히 자기거래·사업기회 유용·현저히 불공정한 신주발행 등에서 사전 승인, 공정성, 정보공개 요건을 충족하지 못하면 적용되지 않는다.

자기거래 관련 요건

이사와 회사 간 거래에 이해충돌 우려가 있으면 이사회 사전승인과 이해관계·중요사실의 완전한 공개가 필수이며, 이를 결여한 경우 경영판단 원칙의 적용이 배제된다. 현행 해석은 직접 거래뿐 아니라 대리·대표 등 간접거래까지 포함해 이해상충 염려가 있는 거래 전반에 승인·공개 의무를 부과하며, 절차 준수 없는 경우 임무위반으로 본다.

사업기회 유용 관련 요건

회사에 이익이 될 사업기회를 이사회가 충분한 정보수집과 정당한 절차를 거쳐 포기하거나 특정 이사에게 이용을 승인하지 않았다면, 해당 이사가 이를 이용한 경우 충실의무 위반으로 경영판단 원칙이 배제된다. 반대로 이사회가 충분한 정보와 정당한 절차를 갖추어 합리적으로 포기 또는 이용을 승인했다면 현저한 불합리가 없는 한 경영판단으로 존중되어 면책 여지가 생긴다.

지배주주 관여·특수관계자 거래

지배주주가 관여하는 내부자 거래는 이해상충 위험이 높아 절차적 공정성과 실질적 공정성(가격·조건의 공정성)을 갖추지 못하면 경영판단 원칙 적용이 사실상 배제된다. 공정성 확보 수단으로 독립이사 중심의 특별위원회, 외부평가·페어니스 오피니언, 소수주주 승인 등이 거론되며, 미비 시 책임 추궁 가능성이 커진다.]

현저히 불공정한 신주·사채 발행

경영권 유지·주주차별을 목적으로 한 현저히 불공정한 신주·전환사채 발행은 이해상충과 주주권 침해가 결합되어 경영판단 원칙의 대상이 아니다.[주주 평등 침해, 특정인 우대 배정, 가격·조건의 현저한 불공정 등은 위법성 판단이 선행되어 면책이 부정된다.]

이해상충의 상황에서 경영판단을 적용 받기 위한 핵심 요건

이해상충을 제거·완화한 상태에서 적법·충분한 정보에 기초해 신의성실로 내린 합리적인 의사결정이 주요 핵심적 관건이다.

적용 요건

- 법령·정관 위반 금지: 위법·정관위반이 개입되면 경영판단의 원칙 적용이 배제된다.
- 정보수집·검토 절차: 합리적으로 이용 가능한 범위에서 필요한 정보를 충분히 수집·조사·검토를 수행 후 의사결정이 이루어질 것.
- 회사 최대이익 신뢰: 회사의 최대 이익에 부합한다고 합리적으로 신뢰하고 신의성실에 따라 판단할 것.
- 내용의 합리성: 결정 내용이 현저히 불합리하지 않고, 통상의 이사라면 합리적으로 선택 가능한 범위에 있을 것.
- 구체적 이익 존재: 경영판단을 정당화할 이익은 회사가 실제로 얻을 가능성이 있는 구체적 이익이어야 하며 막연한 기대는 불충분하다.

이해상충시 추가 고려 사항

- 특별이해관계 배제: 이사회 결의에서 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사할 수 없으며, 이는 공정성 확보를 위한 핵심 절차이다(상법 제391조 제3항, 제368조 제3항 준용).
- 절차·내용의 공정성: 자기거래 등 이해상충 거래는 절차의 공정성(독립 이사 중심 심의·승인 등)과 내용의 공정성 확보가 요구된다.
- 독립적 승인 구조: 이해상충이 큰 안건은 이해 없는 이사만으로 구성된 승인(특별위원회 등)과 독립적 검토를 통해 절차적 정당성을 강화하는 것이 필요하다.
- 감시·감독 의무: 다른 이사의 이해상충 집행이 의심되면 이사 전원은 감시·감독 의무를 다해야 하며, 방치 시 손해배상책임이 발생할 수 있다.

해외 직수출 단가정산 처리 문의

- Q** 수출신고 및 부가세신고 수정 관련하여 문의사항이 있습니다.
현재 미국업체로 제품수출을 하고 미국업체로부터 대금을 회수 받고 있습니다. 그런데 이번 6월에 과거판매된 수출건에 대해 단가정산이 발생하게 되었습니다.
1. 2024년 1월 ~ 2025년5월까지의 판매내역에 대한 단가정산을 6월에 한 번에 Credit note 반영을 하고, 6월 부가세 영세율 신고에 반영을 해도 될까요?
아니면 과거의 각 월별로 단가정산 Credit note을 발행하고, 과거의 홈택스 부가세신고 및 관세청 (유니패스) 수출신고를 모두 수정신고해야 하는 걸까요?
 2. 만약 단가정산을 6월에 한 번에 Credit note 반영을 할 경우, 과거의 관세청 (유니패스) 수출신고내역은 정정하지 않아도 될까요?
- A**
1. 공급가액에 증감이 발생한 경우 증감사유가 발생한 시점에 신고반영하시면 됩니다. 즉, 6월 영세율 신고에 반영하시면 됩니다.
 2. 관세청 수출신고내역 부분은 국세 내용이 아니므로 관세청에 직접 문의하시기 바랍니다.

외국법인가술용역에 대한 원천세

- Q** 계약 체결 된 외국법인에 고용된 외국인 Photographer가 국내 호텔 홍보 촬영 한다면, 해당 비용에 대하여 국내 호텔에서 원천세를 신고해야 하는지 확인 부탁드립니다.
- A** 비거주자의 경우라도 국내에서 인적용역을 제공하고 그 대가를 받는 경우는 국내원천소득에 해당하므로 국내에서 신고(여권번호 기재)를 하여야 합니다.

법인등기상 상호명 변경 시 사업자등록증 변경시기 등

Q 법인등기상 상호명이 변경될 경우 사업자등록증은 지체없이 변경해야하는걸로 알고 있습니다. 사업자등록증상 상호변경을 몇일뒤에 했을 경우 지체된 기간동안 가산세 등의 문제가 발생할 게 있는지 궁금합니다.

ex. 10.10일에 등기상 상호변경 후 10.13일에 사업자등록증 상호변경 신청할 경우 3~4일간의 지체된 기간에 대한 문제??

A 세법에는 사업자등록증 변경과 관련된 기한이 규정되어 있지 않으므로 이와 관련된 가산세는 없습니다. 따라서 3~4일간의 지체기간에 대한 특별한 세무상 문제는 없습니다.

주민세 사업소분 납부 관련 문의

Q 주민세 사업소분 납부와 관련하여
당사 매장 및 본사 사무실이 동 건물에 위치하여 물건지 주소가 동일하나
균등분에 대한 세금이 2건으로 중복 고지된 점이 인정되어
담당 지자체로부터 환급 진행하는 것으로 확인된 상황입니다.
(이전까지 2건으로 납부되었으나 금년 1건 납부 예정)
이와 관련 환급받는 것이 타당한 것인지 관련 법령이나 예규가 있을 지 문의드립니다.

A 동일건물이나 인접장소에 협력적 업무를 수행하는 경우 각 사업장을 하나로 사업소로 인정하므로 주민세 사업소분도 하나로 고지되는 것이 타당하다고 판단됩니다. 동건물의 다른 사업장을 하나의 사업장으로 인정한다는 다음의 유권해석을 참고하시기 바랍니다.

♣ 지방세정책과-4231(20200928)

사업장별 업무의 기능이 다소 상이할지라도 동일 건물 내 또는 인접한 장소에서 설립 목적을 실현하기 위하여 상호 유기적인 협력관계에 있는 업무를 수행하고 있고, 물적설비를 사업장간 서로 배타적으로 사용 관리하고 있지 않은 경우라면 효율적인 업무 관리를 위하여 조직을 기능별로 구분한 것일 뿐, 각 사업장은 하나의 사업소를 이루고 있다고 보는 것이 타당함

업무성과관련 포상여행비나 지배주주에게 지급한 여비는 비용인정 안됨

상담실 백종훈 차장

법인세법상 손금이란 법인의 순자산을 감소시키는 거래로 인하여 발생하는 손비의 금액을 의미하는데, 법인의 사업(업무)과 관련이 있고, 일반적이고 합리적으로 용인되는 금액의 한도내이며, 법인의 순자산을 감소시키는 거래(지출 또는 비용)라는 세가지 조건을 모두 충족하는 경우에 한해 손금으로 인정된다.

따라서 법인이 지급하는 임원이나 직원의 해외여행 관련 여비도 무조건적으로 손금으로 반영되는 것은 아니며, 해당 해외여행이 업무와 연관성이 있으면서 합리적인 기준에 의하여 비용을 계산하고 있는 등 사회통념상 타당한 범위내의 금액이라는 조건을 충족해야만 손금으로 인정되는 것이다.

지배주주에게 지급한 여비 및 업무성과 관련 포상여행비는 손금불산입

회사의 임원이나 직원이 아닌 지배주주 등에게 지급한 해외출장비나 해외연수비 등의 해외여비는 업무와 관련 있는 비용이라 하더라도, 이들이 회사의 경영과 의사결정에 절대적인 영향력을 행사할 수 있는 있는 위치에 있기 때문에 무조건 손금불산입이 원칙이다.

또한 업무성과가 우수한 직원이나 부서에게 포상차원에서 해외여비를 지급하는 경우가 있는데, 이런 경우는 업무와 관련된 여행에 해당되지 않아 관련비용을 법인의 비용이 아닌 해당 직원의 근로 소득으로 처리해야 한다.

즉, 특정 해외여행이 업무와 관련 있는지의 여부는 여행을 떠나기 전의 해외여행과 관련된 업무관련성이 아닌 실제 여행지에서의 업무가 수행되었는지의 여부가 중요한 판단근거가 되므로, 업무와 관련하여 우수자에게 포상한 해외여행경비의 경우 법인의 업무와 관련된 여행에 해당되지 않는 것이다.

♣ 서이 - 45, 2005. 01. 06

업무실적 우수 근로자에 대한 포상 성격의 해외여행경비 지원액은 법인세법 기본통칙19-19...22(해외여비의 손금산입 기준)에서 규정하고 있는 법인의 업무수행상 필요하다고 인정되는 금액으로 보지 아니하며, 당해 근로자에 대한 급여로 보는 것임.

해외여행에 따른 지출증빙의 수취

해외여행에 소요되는 비용에 대한 지출증빙의 경우 항공료는 항공권이면 되고, 숙박요금이나 식대 등은 해외에서 제공받은 용역이므로 지출증빙특례규정이 적용되므로 세금계산서 등의 증빙수취 의무가 없지만, 현지에서 받은 영수증 등을 수취하면 된다.

하지만 여행사 등을 통해 해외여행을 진행하는 경우 여행사에서 여행자가 부담하여야 할 비용의 금액과 알선수수료를 구분하지 않고 대가를 받는 경우에는 총액에 대해 세금계산서 수취하여야 하며, 여행사가 교통비·숙박비 등의 소요비용과 알선수수료를 구분하여 받는 경우에는 알선수수료에 대해서만 세금계산서를 수취하며 나머지 비용은 직접 영수증 등을 수취하여야 한다.

♣ 재소비-34, 2006.1.11

「관광진흥법」에 의한 여행업을 영위하는 사업자의 부가가치세 과세표준은 관광객으로부터 받은 알선수수료와 관광알선용역에 필수적으로 부수하여 발생하는 대가관계에 있는 모든 금전적 가치있는 것을 포함하며, 관광객으로부터 수탁받아 지급되는 음식비·숙박비·운송비 등은 과세표준에 포함하지 아니하는 것임.

업무관련성의 판정

임직원의 해외여행에 따른 경비가 법인의 손금으로 인정받으려면 업무와 관련이 있는 여행이라는 것을 입증해야 하는데, 업무수행상 필요한 해외여행인지의 판단은 그 여행의 목적, 여행지, 여행기간 등을 참작하여 판정하게 된다.

하지만 관광여행의 허가를 얻어 행하는 여행이나 여행알선업자 등이 행하는 단체여행에 응모하여 행하는 여행, 동업자단체·기타 이에 준하는 단체가 주최하여 행하는 단체여행으로서 주로 관광목적이라고 인정되는 여행은 원칙적으로 업무수행상 필요한 여행이라고 인정되지 않는다. 따라서 실제로 업무와 관련된 해외여행이라도 여행사 등의 패키지 상품 등을 이용해 다녀온다면 법인의 비용으로 인정받지 못할 수도 있으므로 주의해야 한다.

♣ 서이46012 - 10582, 2001. 11. 20

법인이 임직원의 해외여행과 관련하여 여행알선업자 등이 제공하는 정형화된 상품(패키지상품)을 이용하는 경우 법인세법 제116조의 규정에 의한 지출증빙의 수취는 우리청의 기 질의회신(법인46012-2268, 2000. 11. 16 및 부가46015-1296, 2000. 6. 2)을 참고하기 바람. 다만, 여행알선업자 등이 제공하는 정형화된 상품(패키지상품)을 이용한 여행은 원칙적으로 법인의 업무수행상 필요한 해외여행으로 보지 아니하는 것임.

물론 해외여행을 여행사의 패키지 상품을 이용해 다녀왔더라도, 그 여행기간 중의 여행지, 수행업무 등으로 보아 법인의 업무와 직접 관련이 있다고 인정되는 부분은 손금산입이 가능하지만 이때에도 왕복 교통비는 법인의 비용으로 인정되지 않는다.

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

월 — 연말정산 시 연금계좌 세액공제율

	근로소득 연 5500만원 초과	5500만원 이하
	종합소득 연 4500만원 초과	4500만원 이하
세액공제율	13.2%	16.5%
최대한도 납입 시 절세금액	118만 8000원	148만 5000원

화 — 첨단산업 지주사 규제완화시 자본조달 구조 변화

항목	현행(규제 유지)	규제 완화 이후(50% 요건)	변화 포인트
자회사 설립 방식	100% 단독 출자 필수	50% 이상만 보유하면 외부 공동 투자 가능	SPC 통한 합작·펀드 참여 허용
자본조달 방식	모회사·손자회사의 전액 자체 조달	국민성장펀드·정책펀드·민간 PEF·기관투자가 지분 참여 가능	조단위 투자 부담 분산
투자 속도	단독 조달로 속도 제한	외부 자본 병행 → 투자 타이밍 단축	속도 경쟁력 확보
재무 리스크	대규모 차입·부채 위험 집중	지분 구조 분산으로 재무건전성 개선	부채 부담 완화
신사업 확장	ROI·재무제약으로 신사업 진입 난관	전략 사업 중심 확장 탄력	'확장 병목' 해소



증권사별 연금 이벤트

증권사	이벤트 내용	이벤트 기간
미래에셋증권	순입금 금액에 따라 신세계 모바일 상품권 최대 100만원 지급	10.01-12.31
	은행 또는 보험사의 개인연금/IRP 이전 시 1.5배	
	개인연금 랩(WRAP) 가입 0.5배(총 2배)	
	ISA만기전환 후 개인연금 랩 가입 1.5배	
한국투자증권	개인연금 개설하고 10만원 이상 입금하면 1만원 지급	10.01-12.14
	순입금 금액에 따라 신세계 모바일 상품권 최대 100만원 지급	
	타사 이전 또는 ISA만기 입금액은 1.5배 인정	
	펀드로 투자하면 2배 인정	
	개인연금 랩에 투자하면 3배 인정	
ETF 매수시 메가커피 지급		
삼성증권	순입금 금액에 따라 신세계 모바일 상품권 최대 100만원 지급	10.01-12.31
	신규 고객 또는 총 잔고 100만원 미만 고객 대상 신세계 모바일 상품권 5000원 지급	
	보험사에서 연금을 이전하는 경우 지급조건 금액을 2배로 인정	
NH투자증권	신규 고객 대상 이마트 모바일상품권 최대 1만5000원 지급	10.01-12.31
	순입금 금액에 따라 이마트 모바일상품권 최대 150만원 지급	
	타 증권사/은행/보험사에서 이전하는 경우 지급조건 금액 2배로 인정	
KB증권	연금저축계좌 신규 개설 10만원 순입금 시 연금 ETF 쿠폰 1만원	11.03-12.31
	타사 이전 금액에 따라 신세계 상품권 최대 100만원 지급	
	펀드 순매수 금액에 따라 신세계 상품권+연금저축 ETF 쿠폰(각각 최대 5만원)	
하나증권	순입금 금액에 따라 신세계 모바일 상품권 최대 100만원 지급	10.01-12.31
신한투자증권	순입금 금액에 따라 신세계 백화점 상품권 최대 100만원 지급	11.03.-13.31
	추첨을 통해 상품권 100만원 추가 지급	
키움증권	신규/이전 고객 연금 ETF 거래 수수료 1년 할인(유관기관비용 0.0036396%)만 부과	10.01-12.31
	신규/이전 고객 미국주식 지급(최대 5주, 추첨 테슬라, 알파벳A, 엔비디아 등)	
	연금 첫 거래 고객 국내상장 ETF 추정 지급(최대 10주, KODEC200, SOL 조선 TOP3플러스 등)	
	입금 금액에 따라 신세계 상품권 300만원 지급	
대신증권	순입금 금액에 따라 신세계 상품권 100만원 지급	10.20-12.19



우선순위를 명확히 하는 시간배분 전략

1. 중요도와 긴급도를 구분하기

일의 우선순위를 판단할 때 가장 기본적인 방법은 아이젠하워 매트릭스(Eisenhower Matrix)입니다. 모든 일을 ‘중요하고 긴급한 일 / 중요하지만 긴급하지 않은 일 / 긴급하지만 중요하지 않은 일 / 둘 다 아닌 일’로 나누어 보세요.

이 중 가장 가치 있는 일은 ‘중요하지만 긴급하지 않은 일’, 즉 미래를 준비하는 업무입니다. 이 영역에 충분한 시간을 투자할 수 있도록 계획을 세우는 것이 효율적 시간 관리의 핵심입니다.

2. ‘해야 할 일’보다 ‘하지 않아도 될 일’을 정하기

우선순위를 세울 때 대부분 “무엇을 해야 할까”만 고민합니다.

하지만 진짜 효율적인 시간 관리는 ‘하지 않아도 되는 일’을 걸러내는 것에서 시작됩니다. 불필요한 회의, 반복되는 보고, 단순 확인 업무를 줄이는 것만으로도 하루의 시간은 훨씬 넉넉해집니다.

3. 시간 블록으로 계획 세우기

하루를 작은 단위로 쪼개지 말고, 업무의 성격에 따라 시간 블록(Time Block)을 만들어보세요. 예를 들어 오전 9시~11시는 기획 업무, 오후 2시~4시는 회의 및 커뮤니케이션 등 업무의 흐름을 기준으로 시간을 배분하면 집중도가 높아집니다.

4. ‘즉시 처리 원칙’으로 작은 일 정리하기

2분 내로 끝낼 수 있는 일이라면, 별도로 기록하거나 미루지 말고 바로 처리하세요.

이 습관만으로도 업무 누적을 방지하고, 집중해야 할 중요한 일에 더 많은 시간을 확보할 수 있습니다.

5. 하루의 목표를 ‘3가지’로 제한하기

모든 일을 다 해내려는 욕심은 결국 집중력을 분산시킵니다. 하루의 주요 목표를 3가지 이하로 제한하면 업무의 질이 높아지고 성취감도 커집니다. 적게 하지만 제대로 하는 것이 장기적으로 더 큰 결과를 만들어 냅니다.

최신 판례 예규

Marketing Tax consulting

동일한 과세기간에 집합투자증권의 매매에 따른 이익(배당)과 손실이 각각 발생한 경우 이익에서 손실을 차감 통산하지 아니함

거주자가 이익이 배당소득으로 과세되는 집합투자증권의 매매를 통해 같은 과세기간에 이익과 손실이 발생한 경우 배당소득 계산시 이익과 손실은 통산이 불가능함

사전법규소득-406, 2025.06.23

질 의

- 집합투자증권으로부터의 이익이 배당소득으로 과세되는 집합투자증권의 매매를 통한 이익으로 배당소득세가 과세된 거주자가
- 다시 동일 집합투자증권에 투자하고 매매하였으나 손실이 발생한 경우 해당 거주자의 배당소득의 총수입금액을 계산함에 있어서 해당 손실액을 차감할 수 있는지 여부

회 신

귀 사전답변 신청의 경우, 거주자가 「소득세법 시행령」 제26조의2에서 규정하는 집합투자기구에 투자하여 집합투자증권의 매매를 통한 이익으로 배당소득세가 과세된 경우로서 같은 과세연도에 다시 동일 집합투자증권에 투자하고 매매하였으나, 손실이 발생한 경우에 해당 거주자의 배당소득의 총수입금액을 계산함에 있어서 배당소득 총수입금액에서 해당 손실액을 차감하지 아니하는 것입니다.

비영리법인이 저작권을 무상으로 이전 받은 경우 증여세 납부의무가 있으며 저작권의 증여재산가액 평가는 상증법 제64조 및 상증령 제59조에 따라 평가한 가액으로 하는 것임

사전법규재산-408, 2025.06.25

질 의

- (질의1)비영리법인이 저작권을 무상으로 이전 받은 경우 증여세 납부의무가 있는지
- (질의2)저작권의 증여재산가액 평가 방법

회 신

(질의1)「상속세 및 증여세법」 제4조의2제1항제1호에 따라 ‘본점이나 주된 사무소의 소재지가 국내에 있는 비영리법인이 재산적 가치가 있는 저작권을 무상으로 이전받은 경우 해당 증여재산에 대하여 증여세 납부의무가 있는 것입니다.

(질의2)「상속세 및 증여세법」 제31조제1항제1호에 따라 무상으로 이전받은 증여재산의 시가 상당액을 증여재산가액으로 하며, 시가는 같은 법 제64조 및 같은 법 시행령 제59조에 따라 평가한 가액으로 하는 것입니다.

거주자가 지방노동위원회 화해결정에 따라 부당노동행위 구제신청을 취하하는 조건으로 지급받는 소득은 「소득세법」 제21조제1항제17호에 따른 사례금으로 기타소득에 해당하는 것임

사전법규소득-51, 2025.04.09

질 의

- 신청인은 근무중 회사의 부당노동행위에 대하여

- 서울지방노동위원회에 구제신청을 함
- 지방노동위원회 심의일에 신청인과 회사는 화해조서를 작성하고 권고사직을 수용하되 상여금, 퇴직금 등을 지급하고
 - 퇴직금과 별도로 실수령액 기준 0천만원(이하 "쟁점소득")을 추가로 수령하기로 함
 - 회사는 지급액을 사례금으로 보아 기타소득으로 원천징수함

질의

- 지방노동위원회의 화해 결정에 따라 급여 외 추가로 지급받은 금액이 기타소득의 사례금에 해당하는지 여부

회신

귀 사전답변 신청의 경우, 거주자가 지방노동위원회 화해결정에 따라 부당노동행위 구제신청을 취하하는 조건으로 지급받는 소득은 「소득세법」 제21조제1항제17호에 따른 사례금으로 기타소득에 해당하는 것입니다.

상증법§45의5*에 따른 '특정법인과 의 거래를 통한 이익의 증여의제' 적용대상으로 열거된 거래유형에 「불균등 저가 유상감자」는 포함되어 있지 않고, 쟁점거래를 통하여 특정법인(B)의 지배주주가 얻은 간접 증여이익은 같은 법§4①의 과세대상에도 해당하지 않아 쟁점거래의 결과 신청인들에게 증여세를 과세할 수 없음

사전법규재산-168, 2025.06.25

질의

- 특정법인(B)이 주주로 있는 특수관계법인(A)이 저가로 불균등 유상 감자를 실시한 경우("25.3.14. 전 실시)

로서 특수관계법인(A)의 개인주주만(특정법인의 지배주주와 특수관계에 있는 자) 저가 유상감자에 참여하여 특정법인이 이익을 분여받은 경우(이하 "쟁점거래"),

- (질의1) 쟁점거래에 대하여 특정법인의 지배주주에게 상증법§ 45의5 규정이 적용되는지 여부
- (질의2) 쟁점거래의 결과, 특정법인의 지배주주가 얻는 이익이 상증법§ 4①에 따른 증여세 과세대상인지 여부

회신

귀 사전답변 신청의 경우, 국세청 기존 해석(사전-2023-법규재산-0276, 2023.06.08.)을 참조하시기 바랍니다.

※ 사전-2023-법규재산-0276, 2023.06.08.

「상속세 및 증여세법」 제45조의5제1항에 따른 특정법인(B)이 주주인 내국법인(A)이 유상감자를 실시하는 경우로서 내국법인(A)의 주주 중 개인주주(특정법인의 지배주주인 갑, 을과 「상속세 및 증여세법 시행령」 제2조의2제1항제1호에 따른 특수관계에 있는 자)만 저가 유상감자에 참여하여 특정법인(B)이 이익을 분여 받은 경우, 특정법인(B)의 지배주주인 갑과 을에 대해서는 「상속세 및 증여세법」 제45조의5* 및 같은 법 제4조제1항의 규정을 적용하여 증여세를 과세할 수 없는 것입니다.

* 법률 제20777호로 개정되기 전의 것



세무·회계·경영(TAM)쟁점뉴스 요약

국세청, 'AI 대전환' 시동... 디지털 투자 시급론 강조

국세행정이 인공지능(AI) 시대를 맞아 대대적인 혁신에 나선다. 납세자에게 맞춤형 세무 컨설팅을 제공하는 것은 물론, 지능형 탈세에 효과적으로 대응하는 'AI 세정 시스템' 구축이 가속화될 전망이다.

국세행정개혁위원회(위원장 최종원)와 한국조세재정연구원(원장 이영)은 4일 은행회관에서 국세청 후원으로 '2025년 국세행정포럼'을 개최하고, "AI 시대 국세행정의 역할과 과제"를 심도 있게 논의했다.

최종원 국세행정개혁위원장은 이날 개회사를 통해 "최근 세정환경이 어려운 여건에 놓여 있다"면서, "이번 포럼에서 각계 전문가들의 지혜를 모아 이 같은 난국을 슬기롭게 헤쳐 나가길 바란다"고 말했다.

이날 포럼의 첫 번째 발제자인 박훈 서울시립대 세무학과 교수와 황원석 서울시립대 인공지능학과 조교수는 '국세행정에 대한 AI 기술 도입 확대 방안을 발표하며, AI가 국세행정을 한 단계 도약시키는 핵심 동력이 될 것이라고 강조했다.

국세청이 현재 챗봇 서비스 등으로 초기 AI 기술을 적용하고 있지만, 이제는 한계를 넘어 미국 IRS와 영국 국세청처럼 수조원대 대규모 투자를 통해 생성형 AI 단계로 나아가야 한다는 주장이다.

두 번째 주제인 '국세행정 인프라의 상업적 이용에 따른 문제점 및 관리방안'은 최근 급성장한 민간 세무 플랫폼 서비스의 관리 방안에 초점이 맞춰졌다.

오종현 조세재정연구원 조세연구본부장은 민간 플랫폼이 납세자의 개인 정보를 수집하는 과정에서 정보 침해 가능성이 있고, 부정확한 신고로 인해 국세청의 납세협력비용이 증가할 수 있다고 지적했다. 또한, 상업적 활용이 활발해지면서 국세행정 인프라(홈택스 등)에 과부하가 걸려 다수 납세자의 접근성이 저해될 위험성도 경고했다.

한인니 국세청, 징수공조 MOU... 최초로 고액채납자 현지 재산분배 참여

국세청(청장 임광현)이 9일 인도네시아 자카르타에서 개최된 제12차 한-인도네시아 국세청장회의에서 양국 간

징수공조 업무협약을 체결했다고 10일 밝혔다.

이날 임광현 청장은 비모 위자안토(Bimo Wijayanto) 인도네시아 국세청장과 한-인도네시아 징수공조 업무협약에 서명했다.

고액채납자 해외 재산은 현지 국세청이 압류·공매 등 강제징수를 대신 수행해야 한다.

양국 국세청은 지난 9월 아시아-태평양 국세청장 회의에서 청장관 과세당국 간 징수공조 필요성에 뜻을 모은 바 있으며, 이후 세부사항을 지속적으로 조율해왔다.

양국은 이번 업무협약을 통해 상대국의 요청에 따라 자국 채납자의 재산을 강제 징수할 수 있는 절차와 범위 등 집행기준을 명확히 하고 협력체널을 공식화했다.

또한, 정례적인 국세청장회의와 실무 교류를 지속하는 것에 합의했다.

앞서 한국 국세청은 수백억대 국내 고액채납자가 소유한 인도네시아 현지 법인의 청산재산 분배 작업을 추진해왔다. 해당 법인은 고액 자산을 안고 있었으며, 국세청은 현지 로펌을 선임하고, 인도네시아 국세청의 협조를 받아 국세 채권 확보에 나섰다.

임광현 청장은 현지 법률대리인과 만나 징수절차의 원활한 처리를 당부하는 한편, 비모 위자안토 청장에게도 협조에 대한 감사의 뜻을 전하며 "징수공조 업무협약을 토대로 상대국에서 채납처분 절차가 한층 신속하고 간편하게 진행될 수 있도록 긴밀히 협력해 나가자"고 전했습니다.

국세청은 이번 협약에 대해 채납자가 해외에 재산을 은닉하는 행위에 맞서 양 과세당국이 본격적인 협력의 첫 걸음을 내딛었다는 점에 의의가 있다고 설명했다.

한편, 임광현 국세청장은 협약에 앞서 청취한 현지 진출 기업 애로사항을 비모 위자안토 청장에게 전달하며 우리 기업에 대한 적극적인 세정지원을 요청했다.

이전가격 상호합의 절차를 더욱 활성화해 이중과세 문제를 보다 신속하고 원만하게 해소할 것을 제안했다.

인도네시아는 우리나라와 특별 전략적 동반자 관계(Special Strategic Partnership)를 맺고 있으며, 아세안(ASEAN) 내에서 최대 경제 규모 및 인구를 자랑하는 동남아 주요 진출거점이다. 지난해 기준 한국의 진출기업 수 6위 및 투자금액 11위에 해당한다.

연말정산 월세액 주택자금공제의 이해

- 국세청, 2025. 12

I 주택임차차입금 원리금 상환액 소득공제

- ◆ 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 세대의 세대주(일정 요건의 세대원 및 외국인 포함)로서 근로소득이 있는 거주자(일용근로자 제외)가 국민주택규모의 주택을 임차하기 위하여 대출기관 또는 대부업자가 아닌 거주자로부터 일정한 요건을 갖춘 주택임차자금을 차입하여 원리금을 상환하는 경우에는 그 금액의 100분의 40에 해당하는 금액을 해당 과세기간의 근로소득금액에서 공제한다.(소법52④, 소령112)

1 공제대상자

(1) 근로소득이 있는 거주자로서 과세기간 종료일 현재 무주택 세대의 세대주

- 세대주가 주택임차차입금 원리금상환액, 장기주택저당차입금 이자상환액 및 주택청약종합저축 공제를 받지 아니하는 경우에는 근로소득이 있는 세대원

(2) 근로소득이 있는 외국인으로 다음 요건을 모두 갖춘 거주자

- 「출입국관리법」에 따라 등록된 외국인 또는 「재외동포법」에 따라 국내거소신고를 한 외국국적 동포로서
- 해당 외국인의 배우자, 생계를 같이하는 외국인(그 배우자 포함)의 직계존비속(그 배우자 포함) 및 형제자매가 주택임차차입금 원리금상환액, 장기주택저당차입금 이자상환액 및 주택청약종합저축 공제를 받지 않았을 것

※ 2021.1.1. 이후 주택임차차입금 원리금 상환액, 장기주택저당차입금 이자상환액, 월세액을 지급하는 분부터 일정 요건의 외국인 근로자도 적용대상에 추가

(3) 대부업 등을 경영하지 아니하는 거주자로부터 차입한 경우에는 해당 과세기간의 총급여액이 5천만원 이하인 사람만 해당한다.

참고		주택자금공제	
종 류	관련규정	주택규모제한	비 고
주택임차차입금 원리금 상환액	소법52④	국민주택규모	주거용 오피스텔 포함 ¹⁾
장기주택저당차입금 이자상환액	소법52⑤	제한없음 ²⁾	주거용 오피스텔 제외

1) 2013.8.13. 이후 최초로 원리금 상환액을 지급하는 분부터 적용하며, 국민주택규모에 해당하는 주거용 오피스텔을 말함

2) 2024.1.1. 이후 차입하는 분부터 국민주택규모를 초과하는 주택도 공제 가능

- 세대와 세대주(소법 §52⑤ 1호, 소령 §112①)
 - 세대에는 거주자와 그 배우자(생계를 같이하는 경우 포함), 거주자와 같은 주소·거소에서 생계를 같이 하는 거주자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자들 포함) 및 형제자매를 모두 포함한다.
 - 세대주 여부의 판정은 과세기간 종료일 현재의 상황에 따른다.
 - 단독 세대주도 가능하며, 외국인 근로자의 경우에는 세대주 및 세대원이 될 수 없음
- 국민주택규모의 주택(소법 §52⑤ 1호, 소령 §112③)
 - 「주택법」에 따른 국민주택규모의 주택으로 세대당 주거전용면적이 85㎡(수도권정비계획법 제2조 제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 100㎡)이하이고 그 부수되는 토지가 다음의 면적 이하인 상시 주거용 주택 및 그 부수토지를 말한다. 이 경우 해당 주택이 다가구주택이면 가구당 전용면적을 기준으로 한다.
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제6조에 따른 도시지역의 토지 : 건물정착면적의 5배
 - 그 밖의 토지 : 건물정착면적의 10배

2 공제금액

원리금 상환금액의 40%를 근로소득금액에서 공제하되, 주택마련저축 공제금액(한도 : 300만원)과 주택임차차입금 원리금 상환액 공제금액의 합계액이 400만원을 초과하는 경우 그 초과하는 금액은 없는 것으로 한다.

주택임차차입금 원리금 상환액 = MIN(㉠, ㉡)

㉠ 주택마련저축 납입액 × 40% + 주택임차차입금 원리금 상환금액 × 40%

㉡ 연 400만원



3 차입금의 종류

구분	차입금 요건
대출기관으로부터 차입한 자금	<ul style="list-style-type: none"> • 영 별표1의2(참고 1)에 따른 대출기관에서 차입한 자금으로서 아래의 요건을 모두 갖춘 차입금 <ul style="list-style-type: none"> ① 임대차계약증서의 입주일과 주민등록표 등본의 전입일(소득령 제112조제5항에 따른 외국인의 경우 외국인등록표의 체류지 등록일 또는 국내거소신고증의 거소신고일) 중 빠른 날부터 전후 3개월 이내에 차입한 자금[중전의 주택임차자금 차입금을 다른 대출기관으로부터 차입한 자금으로 상환(대환대출)하는 경우에는 대환대출 전에 최초로 차입한 자금을 기준으로 한다*]일 것. 다만, 2014.2.21.이후 지급분부터는 아래의 차입금을 포함한다. <ul style="list-style-type: none"> * [세법개정] 소령§112④ 개정, '25.2.28. - 임대차계약을 연장하거나 갱신하면서 차입하는 경우에는 임대차계약 연장일 또는 갱신일부터 전후 3개월 이내에 차입한 자금 - 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액에 대한 소득공제를 받고 있던 사람이 다른 주택으로 이주하는 경우에는 이주하기 전 주택의 입주일과 전입일 등 중 빠른 날부터 전후 3개월 이내에 차입한 자금 ② 대출기관에서 임대인의 계좌로 직접 입금될 것 <ul style="list-style-type: none"> - 대환대출의 경우 예외 인정* * [세법개정] 소령§112④ 개정, '25.2.28. ⇒ 대환대출의 경우 대출기관간 정산되므로 임대인 계좌에 입금 절차 불필요
대부업 등을 경영하지 아니하는 거주자로부터 차입한 자금	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 과세기간 총급여액이 5천만원 이하인 자가 대부업 등을 경영하지 아니하는 거주자로부터 차입한 자금으로서 아래의 요건을 모두 갖춘 차입금 <ul style="list-style-type: none"> ① 임대차계약증서의 입주일과 전입일 등 중 빠른 날부터 전후 1개월 이내에 차입한 자금. 다만, 2014.2.21.이후 지급분부터는 아래의 차입금을 포함한다. <ul style="list-style-type: none"> - 임대차계약을 연장하거나 갱신하면서 차입하는 경우에는 임대차계약 연장일 또는 갱신일부터 전후 1개월 이내에 차입한 자금 - 주택임차자금 차입금의 원리금 상환액에 대한 소득공제를 받고 있던 사람이 다른 주택으로 이주하는 경우에는 이주하기 전 주택의 입주일과 전입일 등 중 빠른 날부터 전후 1개월 이내에 차입한 자금 ② 기획재정부령으로 정하는 이자율보다 낮은 이자율(참고 2)로 차입한 자금이 아닐 것

참고 1 주택임차자금의 대출기관(소령 별표1의2)

- 가. 한국은행·한국산업은행·한국수출입은행·중소기업은행 및 「은행법」에 따른 은행
- 나. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행과 그 중앙회
- 다. 「농업협동조합법」에 따른 농업협동조합과 그 중앙회
- 라. 「수산업협동조합법」에 따른 수산업협동조합과 그 중앙회
- 마. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합과 그 중앙회
- 바. 「새마을금고법」에 따른 금고와 그 연합회
- 사. 「보험업법」에 따른 보험회사
- 아. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서
- 자. 「주택도시시기금법」에 따른 주택도시기금
- 차. 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사
- 카. 「여신전문금융업법」에 따른 여신전문금융회사
- 타. 「국가보훈부와 그 소속기관 직제」제2조 제2항에 따른 지방보훈청 및 보훈지청

참고 2 거주자로부터 차입한 자금(2010.1.1. 이후 차입하여 상환하는 분부터 적용)

- 기획재정부령으로 정하는 이자율 연혁(소칙 §57)

귀속 연도	2013. 2.23.~	2014. 3.15.~	2015. 3.13.~	2016. 3.16.~	2017. 3.10.~	2018. 3.21.~	2019. 3.20.~	2020. 3.13.~	2021. 3.16.~	2023. 3.20.~	2024. 3.22.~	2025. 3.21.~
이자율	3.4%	2.9%	2.5%	1.8%	1.6%	1.8%	2.1%	1.8%	1.2%	2.9%	3.5%	3.1%*

* [세법개정] '25.3.21.이후 차입하는 분부터 적용

- 차입 또는 상환시점에 따른 요건

차입·상환 시점	요건
2010.1.1.~2011.12.31.	총급여액이 3천만원 이하이고 배우자(소득여부 불문)나 공제대상 부양가족이 있는 근로자
2012.1.1.이후 상환	총급여액이 5천만원 이하인 근로자

II 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제

◆ 근로소득자로서 주택을 소유하지 아니하거나 1주택을 보유한 세대의 세대주(일정 요건의 세대원 및 외국인 포함)가 취득 당시 기준시가 6억원 이하인 주택을 취득하기 위하여 그 주택에 저당권을 설정하고 금융회사 등 또는 주택도시시기금법에 따른 주택도시기금으로부터 차입한 장기주택저당차입금의 이자를 지급하였을 때에는 해당 과세기간에 지급한 이자상환액은 일정 한도 내에서 그 과세기간의 근로소득금액에서 공제할 수 있다(소법 § 52⑤, ⑥ 소령 § 112)



1 공제대상자

(1) 근로소득이 있는 거주자(일용근로자 제외)로서 주택을 소유하지 아니하거나 1주택을 보유한 세대의 세대주

- 세대주 여부의 판정은 과세기간 종료일 현재의 상황에 따르며, 세대 구성원이 보유한 주택을 포함하여 과세기간 종료일 현재 2주택 이상을 보유한 경우에는 적용하지 아니한다.
- 세대주에 대해서는 실제 거주 여부와 관계없이 적용하며, 단독세대주도 공제 가능하다.

(2) 아래의 요건을 모두 갖춘 세대원

- 세대주가 근로소득이 없거나 근로소득이 있더라도 주택임차차입금 원리금상환액, 장기주택저당차입금 이자상환액 및 주택청약종합저축 공제를 받지 아니하는 경우로서,
- 근로소득이 있는 세대원이
- 세대원 본인 명의의 주택에 대하여
 - ※ 세대주인 남편이 공제를 받지 아니하였다고 해서 “남편 소유주택”에 대한 공제를 세대원인 아내가 받을 수 있는 것은 아니다.
- 세대주 요건 외의 다른 공제요건을 모두 갖추고
- 세대원 본인이 해당 주택에 실제 거주하는 경우

(3) 근로소득이 있는 외국인으로 다음 요건을 모두 갖춘 거주자

- 「출입국관리법」에 따라 등록된 외국인 또는 「재외동포법」에 따라 국내거소신고를 한 외국국적 동포로서
- 해당 외국인의 배우자, 생계를 같이하는 외국인(그 배우자 포함)의 직계존비속(그 배우자 포함) 및 형제자매가 주택임차차입금 원리금상환액, 장기주택저당차입금 이자상환액 및 주택청약종합저축 공제를 받지 않았을 것
 - ※ 2021.1.1. 이후 주택임차차입금 원리금 상환액, 장기주택저당차입금 이자상환액, 월세액을 지급하는 분부터 일정 요건의 외국인 근로자도 적용대상에 추가

2 공제대상 주택 : 취득당시 기준시가 6억원 이하인 주택

- 주택에 대한 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 개별주택가격 및 공동주택가격이 공시되기 전에 차입한 경우에는 차입일 이후 같은 법에 따라 최초로 공시된 가격을 해당 주택의 기준시가로 본다.

적용시기	주택 규모	취득당시 기준시가
2024.1.1.이후 취득	규모제한 없음	6억원*
2019.1.1.~2023.12.31.차입	규모제한 없음	5억원
2014.1.1.~2018.12.31.차입	규모제한 없음	4억원
2013.12.31.이전 차입	국민주택규모의 주택	3억원

* [세법개정] 2024.1.1.이후 취득하는 분부터 기준시가 5억원 → 6억원으로 상향

- 세대 구성원이 보유한 주택을 포함하여 과세기간 종료일 현재 2주택 이상을 보유한 경우에는 적용하지 아니한다.
- 과세기간 중에 2주택 이상이더라도 과세기간 종료일 현재 1주택이면 공제 가능

참고 장기주택저당차입금 적용시 주택 수의 계산(집행 52-112-1)

- ① 주택 수의 범위에는 세대 구성원의 무허가주택을 포함한다.
- ② 상속으로 여러 사람이 공동으로 소유하는 1주택이 있는 경우 해당 공동상속주택은 상속 지분이 가장 큰 상속인이 주택을 소유한 것으로 보아 장기주택저당차입금 등 주택자금공제 여부를 판단한다. 이 경우 상속지분이 가장 큰 상속인이 2인 이상인 때에는 해당 주택에 거주하는 자, 최연장자의 순서에 따라 해당 거주자가 그 공동상속주택을 소유한 것으로 보아 공제가능 여부를 판단한다.
- ③ 동일자에 1주택을 취득·양도한 경우에는 1주택을 양도한 후 다른 1주택을 취득한 것으로 보아 장기주택저당차입금 규정을 적용한다.
- ④ 판매목적의 주택을 소유하는 경우 해당 주택은 주택수에 포함한다.
- ⑤ 다가구주택은 단독주택으로 보아 국민주택규모를 판단한다. 다만, 다가구주택이 구분 등기된 경우에는 각각을 1개의 주택으로 보고 가구당 전용면적을 기준으로 소득공제여부를 판단한다.

참고 상속주택의 장기주택저당차입금 공제 해당 여부(집행 52-112-2)

- 아버지가 장기주택저당차입금 이자상환액공제를 받고 있다가 사망하여 아들이 주택 및 장기주택저당차입금을 상속받는 경우, 상속시점에서 아들이 장기주택저당차입금 이자상환액공제 대상자에 해당되고 동 차입금이 공제요건을 충족하는 경우에는 아들이 상속받은 장기주택저당차입금은 공제대상 차입금에 포함한다.

3 공제대상 차입금 요건

(1) 다음의 요건을 모두 갖춘 차입금을 말하며, 해당 요건을 충족하지 못하는 경우에는 그 사유가 발생한 날부터 공제규정을 적용하지 않는다(소령 § 112⑧)

- ① 주택소유권이전등기일, 보존등기일부터 3월 이내에 차입할 것
- ② 장기주택저당차입금의 채무자가 당해 저당권이 설정된 주택의 소유자일 것

- 주택의 전 소유자가 해당 주택에 저당권을 설정하고 차입한 장기주택저당차입금에 대한 채무를 양수인이 주택 취득과 함께 인수한 경우
 - 주택의 전 소유자가 해당 차입금을 최초로 차입한 때를 기준으로 상환기간을 계산
 - 소유권이전등기일, 보존등기일부터 3월 이내 차입 요건은 적용하지 않는다.(소령§112 ⑪)
 - 주택양수인이 주택을 취득할 당시 주택의 기준시가가 6억원을 초과하는 경우에는 장기주택저당차입금으로 보지 않는다.(소령§112⑭)
- 타인 명의 주택이나 타인 명의 차입금에 대한 장기주택저당차입금 이자상환액을 근로자 본인이 공제받을 수 없다.

(2) (1)의 요건에도 불구하고 장기주택저당차입금으로 보는 경우

- ① 「조세특례제한법」 제99조에 따른 양도소득세의 감면대상 신축주택을 최초로 취득하는 자가 금융회사 등 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금으로부터 차입한 차입금으로 해당 주택을 취득하기 위하여 차입한 사실이 확인되는 경우

참고	신축주택(조특법§99① 1호, 2호)
<p>㉞ 자기 건설 신축주택(조특법 §99① 1호) 자기가 건설한 주택(주택법에 의한 주택조합 또는 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비사업 조합을 통하여 조합원이 취득하는 주택 포함)으로서 1998년 5월 22일부터 1999년 6월 30일 까지의 기간(국민주택의 경우에는 1998년 5월 22일부터 1999년 12월 31일까지)사이 사용 승인 또는 사용검사(임시사용승인 포함)를 받은 주택</p> <p>㉟ 주택건설업자로부터 최초로 분양받은 주택(조특법§99① 2호) 주택건설사업자로부터 취득하는 주택으로서 1998년 5월 22일부터 1999년 6월 30일까지의 기간(국민주택의 경우에는 1998년 5월 22일부터 1999년 12월 31일까지)내에 주택건설업자와 최초로 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 자가 취득하는 주택(주택법에 의한 주택조합 또는 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비사업조합을 통하여 취득하는 주택으로서 일정요건을 갖춘 주택 포함) 다만, 매매계약일 현재 다른 자가 입주한 사실이 있거나 신축주택 취득 기간 중 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 사실이 있는 주택을 제외</p>	

- ② 당초 공제요건을 모두 충족한 장기주택저당차입금의 차입자가 해당 금융회사 등 내에서 또는 다른 금융회사 등으로 장기주택저당차입금을 이전하는 경우 (소령§112⑩ 2호)
- 해당 금융회사 등 또는 다른 금융회사 등이 기존의 장기주택저당차입금을 잔액을 직접 상환하고 해당 주택에 저당권을 설정하는 형태로 차입금을 이전하거나,



- 해당 차입자가 신규로 차입한 장기주택저당차입금으로 기존의 장기주택저당차입금의 잔액을 즉시 상환하고 해당 주택에 저당권을 설정하는 형태로 차입금을 이전하는 경우에 적용



- 해당 차입금은 상환기간이 15년 이상이어야 하며,
- 상환기간은 기존의 장기주택저당차입금을 최초로 차입한 날을 기준으로 계산함
- 다른 금융회사 등으로 3회 이상 대환하는 경우에도 소득공제 가능
※ 다만, 최초 장기주택저당차입금의 잔액을 한도로 소득공제(원천세과-187, 2012.4.10.)

※ 대환 시 신규차입금에 대한 이자상환액 중 소득공제 대상금액

$$\text{신규차입금 이자상환액} \times \left[\frac{\text{기존차입금 원금 잔액}}{\text{신규차입한 금액}}, \text{한도 } 100\% \right]$$

- ③ 주택양수자가 금융회사 등 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금으로부터 주택양도자의 주택을 담보로 차입금의 상환기간이 15년 이상인 차입금을 차입한 후 즉시 소유권을 주택양수자에게로 이전하는 경우(소령 §112⑩ 3호)
- ④ 당초에 공제요건을 충족하였으나 그 상환기간이 15년 미만인 차입금을
 - 상환기간을 15년 이상으로 연장하거나, 해당 주택에 저당권을 설정하고 상환기간을 15년 이상으로 하여 신규로 차입한 차입금으로 기존 차입금을 상환하고, 연장 또는 신규 차입 당시 기준시가 또는 주택분양권의 가격이 각각 6억원 이하인 경우(소령 §112⑩ 4호)
 - (1)의 ①요건을 적용할 때에는 신규 차입금에 대하여는 기존 차입금의 최초 차입일을 기준으로 하여 등기일부터 3월 이내에 차입했는지 여부를 판단한다.
 - 기존 차입금의 잔액을 한도로 함
- ⑤ 「조세특례제한법」 제98조의3에 따른 양도소득세 과세특례대상 주택을 2009년 2월 12일부터 2010년 2월 11일까지의 기간 중에 최초로 취득하는 자가 해당 주택을 취득하기 위하여 금융회사 등 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금으로부터 차입한 차입금으로서 상환기간이 5년 이상인 경우. 이 경우 해당 차입금은 제8항 제2호 및 제3호의 요건을 충족하여야 한다(소령112⑩ 5호)

- ⑥ 무주택 세대주가 6억원 이하인 주택분양권 등을 취득하고 주택완공시 장기주택저당차입금으로 전환할 것을 조건으로 차입(조건변경을 통한 경우도 포함)한 금액(소법§52 ⑤ 4호)

구분	가 격
주택분양권 (조합입주권 제외)	분양가격
조합입주권	(청산금을 납부한 경우) 기존건물과 그 부수토지의 평가액 + 납부한 청산금 (청산금을 지급받은 경우) 기존건물과 그 부수토지의 평가액 + 지급받은 청산금

- 무주택자의 세대주가 「주택법」에 따른 사업계획승인을 받아 건설되는 주택(「주택법」에 따른 주택조합 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업조합의 조합원이 취득하는 주택 또는 그 조합을 통하여 취득하는 주택 포함)을 취득할 수 있는 권리로써 가격이 6억원 이하인 일반 주택분양권 또는 조합원입주권을 취득하고, 그 주택을 취득하기 위하여 주택완공시 장기주택저당차입금으로 전환할 것을 조건으로 금융회사 등 또는 주택도시보증기금으로부터 차입한 금액
- 주택완공 전에 해당 차입금의 차입조건을 그 주택완공시 장기주택저당차입금으로 전환할 것을 조건으로 변경하는 경우를 포함한다.
- 차입일(차입조건 변경일)부터 그 주택의 소유권보존등기일까지 그 차입금을 장기주택저당차입금으로 본다
- 주택분양권을 둘 이상 보유하게 된 경우에는 그 보유기간이 속하는 과세기간에는 공제받지 못한다.

(3) (1)의 요건과 상관없이 장기주택저당차입금으로 보지 않는 경우

법률 제5584호 「조세감면규제법개정법률」로 개정되기 전의 「조세감면규제법」 제92조의 4에 따른 주택자금차입금이자에 대한 세액공제를 받는 자에 대하여는 해당 과세기간에 있어서는 해당 주택취득과 관련된 차입금은 소득세법 시행령 제112조 제8항에도 불구하고 장기주택저당차입금으로 보지 않는다(소령§112⑫)

4 소득공제 적용

- 장기주택저당차입금의 차입자와 주택명의자에 따른 공제여부

주택 소유자	차입자	공제 여부
근로자	근로자	○
근로자	배우자 등	×
배우자 등	근로자	×
근로자와 배우자	근로자	○
근로자	근로자와 타인 공동	△*
근로자와 타인 공동	근로자와 타인 공동	

* 근로자 채무부담부분에 해당하는 이자상환액만 공제. 단, 별도 약정이 없는 경우 공동 차입자간 채무부담비율이 균등한 것으로 봄

5 공제금액 및 한도액

- 해당 과세기간에 지급한 이자상환액을 해당 과세기간의 근로소득금액에서 공제한다. 다만, 장기주택저당차입금 이자상환액 공제금액과 주택임차차입금 원리금 상환금액 및 주택마련저축 공제금액의 합계액이 아래 금액을 초과하는 경우 그 초과하는 금액은 없는 것으로 한다(2015.1.1.이후 차입하는 분부터 적용)

장기주택저당차입금 조건	한도액
상환기간이 15년 이상	800만원
상환기간이 10년 이상 고정금리 or 비거치식 분할상환	600만원
상환기간이 15년 이상 고정금리 or 비거치식 분할상환	1,800만원
상환기간이 15년 이상 고정금리 and 비거치식 분할상환	2,000만원

※ [세법개정] 2024.1.1.이후 이자상환액을 지급하는 분부터 공제한도 상향

- 고정금리방식과 비거치식 분할상환방식

차입금 유형	차입금 상환방식
고정금리 방식	차입금의 70% 이상을 고정금리(5년 이상의 기간 단위로 금리를 변경하는 경우를 포함)이자로 지급하는 경우
비거치식 분할상환 방식	상환기간 동안 이자만 상환하는 기간(거치기간)이 1년 이내이고 거치기간 종료일이 속하는 과세기간부터 차입금 상환기간의 말일이 속하는 과세기간까지 매년 다음 계산식에 따른 금액 이상의 차입금을 상환하는 경우(상환기간 연수 중 1년 미만의 기간은 1년으로 함) ※ [세법개정] 소령 §112⑨, '25.2.28. ⇒ 상환월수에 비례하여 매년 상환하는 금액기준 명확화

$\frac{\text{차입금의 100분의 70}}{\text{상환기간 연수}} \times \frac{\text{해당 과세기간의 차입금 상환월수}}{12}$
--

● 주택자금공제 한도액

공제종류	공제금액(한도액)	
㉠ 장기주택저당차 입금이자상환액	이자상환액 전액	
㉡주택임차차입 금원리금상환액	원리금 상환액 ×40%	※ 전체 (㉠+㉡+㉢) 한도액 ㉠이 2012.1.1. 이후 차입·상환기간 연장인 경우 - 상환기간 10년~15년(고정금리 or 비거치식분할 상환) : 600만원 - 상환기간 15년 이상(기타) : 800만원 - 상환기간 15년 이상(고정금리 or 비거치식분할 상환): 1,800만원 - 상환기간 15년 이상(고정금리+비거치식분할상 환) : 2,000만원 ㉠이 2012.1.1.이전 차입·상환기간 연장인 경우 - 상환기간 15년 미만 : 600만원 - 상환기간 15년 ~ 29년 : 1,000만원 - 상환기간 30년 이상 : 1,500만원 - 상환기간 15년 이상(고정금리 or 비거치식분할 상환): 1,800만원 - 상환기간 15년 이상(고정금리+비거치식분할상 환) : 2,000만원
㉢ 주택마련저축납 입액	저축 납입액 ×40%	
공제한도 : Min(㉠, ㉡)① : ㉡+㉢ ② : 400 만원		

■ 장기주택저당차입금의 상환기간 및 3월내 차입, 공제한도 연혁

구 분	상환기간	3월내 차입	공제한도
2000.10.31.이전 차입분	규정없음	규정없음	300만원
2000.11.1.~2003.12.31.	10년 이상 (거치기간 포함)	3월내 차입	600만원
2004.1.1.이후 차입분	15년 이상 (거치기간 3년이하에 한하며 거치기간 포함)	3월내 차입	1,000만원
2009.1.1.이후 상환분	15년 이상 (거치기간 제한없음)	3월내 차입	1,000만원 (1,500만원)

2012.1.1.이후 차입·만기연장	15년 이상	3월내 차입	500만원 (1,500만원)
2015.1.1.이후 차입분	10년 이상 (고정금리 or 비거치식 분할상환)	3월내 차입	500만원 (300,1500,1800)
2024.1.1.이후 상환분	10년 이상 (고정금리 or 비거치식 분할상환)	3월내 차입	600만원 (800,1800,2000)

6 제출증명서류

- ②-⑤에 해당하는 서류를 제출하고 그 이후 변동사항이 없는 경우에는 그 다음 과세기간 분부터는 해당 서류를 제출하지 아니할 수 있다.(소칙 §58④4호, ③)
- ① 장기주택저당차입금 이자상환증명서
 - 홈택스에서 소득공제증명서류를 출력하여 원천징수의무자에게 제출할 수 있음
 - ※ 홈택스 자료는 금융기관에서 제공한 이자상환액을 단순히 보여주지만 하는 것으로, 근로자 스스로 소득공제 요건을 검토하여 공제대상에 해당하는 경우에만 신청하여야 한다.
- ② 주민등록표등본
- ③ 주택의 가액 또는 주택분양권의 가격을 확인할 수 있는 다음의 서류 중 하나 (2006.1.1. 이후 차입금인 경우)와 건물등기부등본 또는 분양계약서 사본
 - 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행규칙」제13조 및 제16조에 따라 시장·군수·구청장이 발행하는 개별주택가격확인서와 공동주택가격확인서
 - 주택의 가액 또는 주택분양권의 가격을 확인할 수 있는 국세청장이 고시하는 서류
- ④ 조특법 제99조 신축주택 관련 차입금을 상환하는 경우
 - 자기가 건설한 주택(주택조합 또는 정비사업조합의 조합원이 취득한 주택 포함) : 사용승인서 또는 사용검사서(임시사용승인서 포함) 사본
 - 주택건설업자가 건설한 주택 : 주택매매계약서 사본, 계약금을 납부한 사실을 입증할 수 있는 서류, 조특법 제99조제1항제2호 단서에 해당하지 아니함을 확인하는 주택건설사업자의 확인서
- ⑤ 이전하거나 연장하는 경우 : 기존 및 신규 차입금의 대출계약서 사본



월세액 세액공제

◆ 무주택 세대의 세대주(일정 요건의 세대원 및 외국인 포함)로서 근로소득이 있는 거주자(일용근로자 제외)가 국민주택규모의 주택(주거용 오피스텔, 고시원 포함)을 임차하기 위하여 지급하는 월세액(1,000만원 한도)의 15%(17%)에 해당하는 금액을 해당 과세기간의 종합소득산출세액에서 공제한다(조특법 § 95의2)

1 공제대상자

(1) 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 세대의 세대주

- 세대주가 월세액 세액공제, 주택마련저축공제, 주택임차차입금 원리금 상환액 및 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 적용받지 않은 경우에는 세대의 구성원
- 세대에는 거주자와 그 배우자(생계를 달리하는 경우 포함), 거주자와 같은 주소·거소에서 생계를 같이 하는 거주자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자 포함) 및 형제자매들 모두 포함
- 총급여액이 8천만원 이하 근로소득자(종합소득금액 7천만원 초과자 제외)
 - ※ [세법개정] '24.1.1.이후 개시하는 과세연도분부터 총급여 7천만원 → 8천만원(종합소득금액 6천만원 → 7천만원)으로 상향

(2) 근로소득이 있는 외국인으로 다음 요건을 모두 갖춘 거주자

- 「출입국관리법」에 따라 등록된 외국인 또는 「재외동포법」에 따라 국내거소신고를 한 외국국적 동포로서
- 해당 외국인의 배우자, 생계를 같이하는 외국인(그 배우자 포함)의 직계존비속(그 배우자 포함) 및 형제자매가 주택임차차입금 원리금상환액, 장기주택저당차입금 이자상환액 및 주택청약종합저축 공제를 받지 않았을 것
 - ※ 2021.1.1. 이후 주택임차차입금 원리금 상환액, 장기주택저당차입금 이자상환액, 월세액을 지급하는 분부터 일정 요건의 외국인 근로자도 적용대상에 추가

2 공제율

- 총급여액 55백만원 초과 ~ 80백만원 이하자(종합소득금액 70백만원 이하자) : 15%
- 총급여액 55백만원 이하자(종합소득금액 45백만원 이하자) : 17%

3 세액공제요건

- 국민주택규모의 주택(주거용 오피스텔, 고시원 포함)이거나 기준시가 4억원 이하인 주택을 임차하기 위하여 지급하는 월세액(사글세 포함)으로서 임대차계약증서의 주소지와 주민등록표상의 주소지가 같을 것
 - 소득공제를 받고자 하는 근로자가 임대차계약증서의 주소지로 전입하여 주민등록표 등본 상 주소지와 임대차계약증서의 주소지와 동일한 경우에 공제 가능
 - 2017년 부터 해당 거주자 또는 해당 거주자의 기본공제대상자가 임대차계약을 체결하였을 것
- 2014년부터 확정일자를 받지 않더라도 세액공제 가능
- 외국인의 경우에는 임대차계약증서의 주소지와 「출입국관리법」에 따라 등록한 국내 체류지 또는 「재외동포법」에 따라 신고한 국내거소가 같을 것

4 세액공제 대상금액 및 한도

- 해당 과세기간에 지급한 월세액의 15%(17%)에 해당하는 금액을 해당 과세기간의 종합소득산출세액에서 공제한다.

$$\text{월세액} = \frac{\text{해당 과세기간의 임차일 수}}{\text{계약기간에 해당하는 일수}} \times \text{주택임차기간 중 지급해야 할 월세액의 합계액}$$

- 월세액 세액공제를 받은 월세 금액은 현금영수증 발급을 통한 신용카드 등 사용금액 소득공제를 적용받을 수 없음
- 월세액 세액공제를 받지 못하는 근로자(총급여 요건 미충족 등)는 신용카드 등 사용금액 소득공제를 적용받을 수 있음
- 해당 월세액이 1,000만원을 초과하는 경우 그 초과하는 금액은 없는 것으로 한다.
※ [세법개정] '24.1.1.이후 개시하는 과세연도분부터 한도 750만원 → 1천만원

5 제출증명서류

- 임대차계약증서 사본
- 주민등록표등본
- 현금영수증, 계좌이체 영수증 및 무통장입금증 등 주택임대인에게 월세액으로 지급하였음을 증명할 수 있는 서류



IV 주요해석

1 금융기관이 주택임차자금 차입금을 착오로 임차인의 계좌로 입금시켰다가 이를 회수하여 임대인의 계좌로 입금시킨 경우 원리금 상환액 소득공제 해당 여부

■ 사실관계

- 주택 임차계약시 임차한 전세자금은 임대인 계좌로 바로 송금한다는 은행직원의 완료 통보를 기다리던 중 차입금이 본인의 계좌로 입금되어 은행에 확인해 보니 임대인이 계좌번호를 잘못 기재하여 임차인의 계좌로 송금되었다며 같은 날 금융기관이 회수하여 임대인 계좌로 송금함

■ 관련법령

- ❖ 법 제52조 제4항 본문에서 “대통령령으로 정하는 주택임차자금 차입금”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 차입금을 말한다. (소령 §112④)
 1. 별표 1의2에 따른 대출기관으로부터 차입한 자금으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 것
 - 나. 차입금이 별표 1의2에 따른 대출기관에서 임대인의 계좌로 직접 입금될 것

■ 해석사례 (서면-2018-법령해석소득-0835, '19.4.26.)

「소득세법 시행령」제112조 제4항 제1호 나목을 적용함에 있어 금융기관이 주택임차자금 차입금을 임차인의 계좌로 입금시켰다가 금융기관이 이를 회수하여 임대인의 계좌로 직접 송금한 것은 대출기관에서 임대인의 계좌로 직접 입금한 것에 해당하는 것임

2 증여로 주택의 지분 취득 후 장기주택저당차입금 차입시 이자상환액 소득 공제 가능 여부

■ 사실관계

- 주택(아파트)을 배우자와 공동명의로 50:50으로 소유중인 상태에서
 - 배우자 지분 1% 또는 50%를 증여받아 소유권을 변경하여 주택담보대출을 실행할 예정이며,
 - 증여로 주택의 지분을 취득하고 장기주택저당차입금을 차입한 경우, 해당 장기주택저당차입금의 이자상환액이 소득세법 제52조 제5항에 규정된 소득공제 대상에 해당

하는지 여부

■ 관련법령

- ◆ 근로소득이 있는 거주자로서 주택을 소유하지 아니하거나 1주택을 보유한 세대의 세대주가 취득 당시 제99조 제1항에 따른 주택의 기준시가가 6억원 이하인 주택을 취득하기 위하여 그 주택에 저당권을 설정하고 금융회사 등 또는 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증금으로부터 차입한 대통령령으로 정하는 장기주택저당차입금의 이자를 지급하였을 때에는 해당 과세기간에 지급한 이자상환액을 다음 각 호의 기준에 따라 그 과세기간의 근로소득금액에서 공제한다. ~ (소법 §52⑤)
- ◆ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증여재산에 대해서는 이 법에 따라 증여세를 부과한다.(상증법 §4①)
 1. 무상으로 이전받은 재산 또는 이익

■ 해석사례 (서면-2023-법규소득-0931, '24.7.9.)

「상속세 및 증여세법」제4조 제1항 제1호에 따라 취득한 주택에 저당권을 설정하고 차입금을 차입하는 경우 해당 차입금은 「소득세법」제52조 제5항 본문에서 정하는 장기주택저당차입금에 해당하지 않는 것임

3 장기주택저당차입금 이자상환액 관련 공제한도(고정금리란?)

■ 사실관계

- '24년 연말정산 자료에서 공제한도 800만원을 받아 확인해 보니 금융기관의 이자상환증명서에 기타 800만원이라고 기재됨, 대출계약서 상 5년 고정금리 후 1년 변동이라 작년에는 고정금리로 이자를 상환하고 거치기간 없었음
 - '20.2.7. 주택취득, 대출금 479백만원, 30년 고정금리, 1년 거치
 - '20.5.29. 증액 대환대출금 521백만원, 1년 변동금리, 35년 상환, 비거치식
 - '23.4.3. 증액 대환대출금 820백만원, 5년 고정 후 1년 변동, 40년 상환, 비거치식
- 고정금리로 이자를 상환하고 있었던 '24년 장기주택저당차입금 이자상환액의 공제한도 계산시 고정금리 방식 적용 가능여부

■ 관련법령

- ◆ 법 제52조제6항제1호에서 "대통령령으로 정하는 고정금리 방식"이란 차입금의 100분의 70 이상의 금액에 상당하는 분에 대한 이자를 상환기간 동안 고정금리(5년 이상의 기간 단위로 금리를 변경하는 경우를 포함한다)로 지급하는 경우를 말하며, "대통령령

으로 정하는 비거치식 분할상환 방식"이란 차입일이 속하는 과세기간의 다음 과세기간부터 차입금 상환기간의 말일이 속하는 과세기간까지 매년 다음 계산식에 따른 금액 이상의 차입금을 상환하는 경우를 말한다. 이 경우 상환기간 연수 중 1년 미만의 기간은 1년으로 본다. (소득령§112⑨)

$$\frac{\text{차입금의 100분의 70}}{\text{상환기간 연수}}$$

■ 해석사례 (서면-2025-원천-0344, '25.2.24.)

“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 800만원임

4 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제를 위한 비거치식 분할상환방식의 판단기준

■ 사실관계

- 주택담보대출로 차입한 장기주택저당차입금의 대출약정사항은 소득세법 시행령에서 규정한 비거치식 분할상환방식에 해당하지 않으나,
 - 대출약정사항 보다 많은 금액을 상환하여 비거치식 분할상환방식의 금액*을 충족함
- * 차입금(원금)의 100분의 70/상환기간 연수

■ 관련법령

- ◆ “대통령령으로 정하는 비거치식 분할상환 방식”이란 차입일이 속하는 과세기간의 다음 과세기간부터 차입금 상환기간의 말일이 속하는 과세기간까지 매년 다음 계산식에 따른 금액 이상의 차입금을 상환하는 경우를 말한다. 이 경우 상환기간 연수 중 1년 미만의 기간은 1년으로 본다. (소득령§112⑨ 후단)

$$\frac{\text{차입금의 100분의 70}}{\text{상환기간 연수}}$$

■ 해석사례 (서면-2024-법규소득-0151, '24.6.27.)

「소득세법」 제52조 제6항에 따른 “비거치식 분할상환”이란 같은 법 시행령 제112조 제9항에 따라 차입일이 속하는 과세기간의 다음 과세기간부터 차입금 상환기간의 말일이 속하는 과세기간까지 매년 “차입금의 100분의 70/상환기간 연수”이상의 차입금을 상환하는

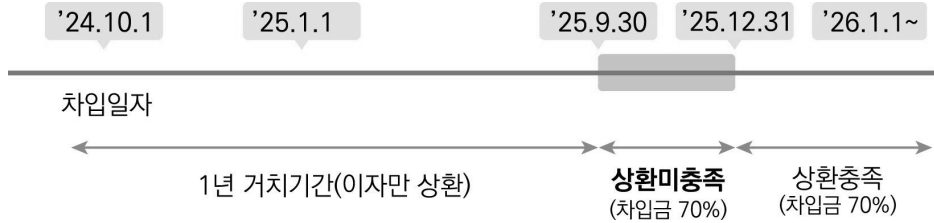
경우를 의미하는 것임

※ 대출약정사항이 소득세법 시행령에 규정된 차입금(원금)의 100분의 70의 상환 요건을 충족하지 못하는 자가 대출약정보다 많은 금액을 상환하였다고 하더라도 높은 한도액을 적용받는 비거치식 분할상환방식에는 해당하지 않음

5 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제를 위한 비거치식 분할상환방식의 적용범위

■ 사실관계

- 상환기간을 40년으로 하고 1년 거치(이자만 납부) 39년 분할상환(이자와 차입금 납부)하는 조건으로 주택 구입자금을 대출받는 경우에
 - 다른 조건이 동일함에도 불구하고 대출받는 시점에 따라 차입일이 속하는 과세기간의 다음 과세기간(혹은 마지막 상환일이 속하는 과세기간)의 차입금 상환액이
 - 높은 소득공제 한도액이 적용 가능한 비거치식 분할상환 방식을 위한 과세기간별 차입금 상환액(차입금의 70%/상환기간 연수)을 충족하지 못하는 경우가 발생함



■ 관련법령

◆ “대통령령으로 정하는 비거치식 분할상환 방식”이란 차입일이 속하는 과세기간의 다음 과세기간부터 차입금 상환기간의 말일이 속하는 과세기간까지 매년 다음 계산식에 따른 금액 이상의 차입금을 상환하는 경우를 말한다. 이 경우 상환기간 연수 중 1년 미만의 기간은 1년으로 본다. (소득령§112㉠ 후단)

$$\frac{\text{차입금의 100분의 70}}{\text{상환기간 연수}}$$

■ 해석사례 (기획재정부 소득세제과-1138, '24.12.12.)

「소득세법 시행령」제112조제9항의 규정에 따른 비거치식 분할상환 방식은 매년 원리금 전부 또는 원금의 전부를 균등하게 「소득세법 시행령」제112조제9항의 금액 이상을 상환하는 것으로 차입일이 속하는 과세기간 또는 마지막 상환일이 속하는 과세기간에 한정하여 일시적으로 「소득세법 시행령」제112조제9항의 금액을 미달하여 상환하는 경우도 포함

하는 것임

※ 상환기간 동안 이자만 상환하는 기간(거치기간)이 1년 이내이고 거치기간 종료일이 속하는 과세기간부터 차입금 상환기간의 말일이 속하는 과세기간까지 매년 다음 계산식에 따른 금액 이상의 차입금을 상환하는 경우 (상환기간 연수 중 1년 미만의 기간은 1년으로 함)

$$\frac{\text{차입금의 100분의 70}}{\text{상환기간 연수}} \times \frac{\text{해당 과세기간의 차입금 상환월수}}{12}$$

* [세법개정] 소령 §112⑨, '25.2.28. ⇒ 상환월수에 비례하여 매년 상환하는 금액 기준 명확화

6

**차입자가 다른 금융기관으로부터 대출받아 기존 대출을 상환하는
경우에 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 적용 여부**

■ 사실관계

- 주택담보대출을 이용하여 근로소득 연말정산 시 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 혜택을 받던 자로,
 - 금리가 더 저렴한 「인터넷전문은행 설립 및 운영에 관한 특별법」에 따른 인터넷 전문은행인 쟁점은행 대출상품으로 대환하고자 하는 바, 쟁점은행의 대환대출방식은 대출신청자의 계좌로 대출금을 입금한 후 대출자가 기존은행의 대출을 상환하는 방식임

■ 관련법령

- ◆ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 차입금은 제8항에도 불구하고 법 제 52조 제5항 각 호 외의 부분 본문에 따른 “대통령령으로 정하는 장기주택저당차입금”으로 본다. 다만, 제2호 또는 제4호에 해당하는 경우에는 기존의 차입금의 잔액을 한도로 한다.(소령 §112⑩)
 2. 제8항에 따른 장기주택저당차입금의 차입자가 해당 금융회사 등 내에서 또는 다른 금융회사 등으로 장기주택저당차입금을 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 방식으로 이전하는 경우. 이 경우 해당 차입금의 상환기간은 15년 이상이어야 하며, 상환기간을 계산할 때에는 기존의 장기주택저당차입금을 최초로 차입한 날을 기준으로 한다.
 - 가. 해당 금융회사 등 또는 다른 금융회사 등이 기존의 장기주택저당차입금의 잔액을 직접 상환하고 해당 주택에 저당권을 설정하는 형태로 장기주택저당차입금을 이전하는 방식
 - 나. 해당 차입자가 신규로 차입한 장기주택저당차입금으로 기존의 장기주택저당차입금의 잔액을 즉시 상환하고 해당 주택에 저당권을 설정하는 형태로 장기주택저당차입금을 이전하는 방식

☞ (개정) '24.2.29. 시행령 개정하여 즉시 상환하는 경우에도 장기주택저당차입금 으로 봄

■ 해석사례 (기획재정부 소득세제과-6, '24.1.3.)

장기주택저당차입금 차입자가 해당 주택에 저당권을 설정하여 다른 금융기관으로부터 차입한 장기주택저당차입금으로 기존 금융기관의 장기주택저당차입금을 즉시 상환하는 경우에도 소득세법 시행령 제112조 제10항 제2호에 해당하는 것임

7 주택분양권에 대한 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제

■ 사실관계

- '23.2월 「소득세법」 제52조 제5항 제4호에 해당하는 장기주택저당차입금에 대한 이자를 시행사가 대위변제하고 주택 완공시 이를 지급하기로 하는 아파트분양권을 취득하였으나,
 - 시행사가 자금부족으로 이자후불제 혜택이 중단되어 '23.3월부터 3개월간 직접 은행에 이자를 납부하였고, 주택이 완공되어 '23.6월부터는 특별보증자리론을 이용하여 장기주택저당차입금으로 전환함

■ 관련법령

- ◆ 근로소득이 있는 거주자로서 주택을 소유하지 아니하거나 1주택을 보유한 세대의 세대주(세대주가 이 항, 제4항 및 「조세특례제한법」 제87조제2항에 따른 공제를 받지 아니하는 경우에는 세대의 구성원 중 근로소득이 있는 자를 말하며, 대통령령으로 정하는 외국인을 포함한다)가 취득 당시 제99조 제1항에 따른 주택의 기준시가가 6억원 이하인 주택을 취득하기 위하여 ~ (소법 §52⑤)
- 4. 무주택자인 세대주가 「주택법」에 따른 사업계획의 승인을 받아 건설되는 주택(「주택법」에 따른 주택조합 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업조합의 조합원이 취득하는 주택 또는 그 조합을 통하여 취득하는 주택을 포함한다. 이하 이 호에서 같다)을 취득할 수 있는 권리(이하 이 호에서 “주택분양권”이라 한다)로서 대통령령으로 정하는 가격이 6억원 이하인 권리를 취득하고 ~ 중략 ~ 그 주택의 소유권보존등기일까지 그 차입금을 장기주택저당차입금으로 본다. 다만, 거주자가 주택분양권을 둘 이상 보유하게 된 경우에는 그 보유기간이 속하는 과세기간에는 적용하지 아니한다.

■ 해석사례 (사전-2024-법규소득-0032, '24.6.26.)

「소득세법」 제52조 제5항 제4호에 따른 장기주택저당차입금에 대한 이자를 무주택자인 세대주가 지급한 경우에는 해당 과세기간에 지급한 이자상환액을 같은 법 같은 조에 따른 한도액의 범위 내에서 해당 과세기간의 근로소득금액에서 공제할 수 있는 것임



8 월세액 세액공제시 임차주택 기준시가 판단기준

■ 사실관계

- 국민주택규모를 초과하는 주택을 '21.00.00.부터 '23.00.00.까지 2년간 임차한 자로서,
 - 해당 주택의 기준시가는 '21년 2억 4천만원, '22년 2억 9천만원, '23년 4억 1천만원으로 산정됨

■ 관련법령

- ◆ 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 대통령령으로 정하는 세대의 세대주(세대주가 이 항, 제87조제2항 및 「소득세법」 제52조 제4항·제5항에 따른 공제를 받지 아니하는 경우에는 세대의 구성원을 말하며, 대통령령으로 정하는 외국인을 포함한다)로서 해당 과세기간의 총급여액이 8천만원 이하인 ~ 중략 ~ 해당 과세기간의 종합소득산출세액에서 공제한다.(조특법 §95의2①)
- ◆ 법 제95조의2제1항 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.(조특령 §95②)
 1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택이거나 기준시가 4억원 이하인 주택일 것. 이 경우 해당 주택이 다가구주택이면 가구당 전용면적을 기준으로 한다.

■ 해석사례 (서면-2023-법규소득-2540, '24.4.30.)

「조세특례제한법 시행령」 제95조 제2항 제1호의 적용상 주택의 기준시가가 4억원을 초과하는지 여부는 임대차계약 체결일을 기준으로 판단하는 것임

9

임대차계약증서와 주민등록표등본의 주소지가 서로 다른 경우 월세액 세액공제 적용 여부

■ 사실관계

- '22.00.00. 경남 △△시 소재 주택 임대차 계약을 맺고 해당 주택의 소재지에서 실거주하고 있으나,
 - 이전 거주지(경기도 □□시)에서 전세보증금 반환소송을 진행하게 되어 현 거주지에 전입신고를 하지 못하다 '23.00.00. 소송결과에 따른 전세보증금 반환이 완료되어

'23.00.00. 현 거주지에 전입신고 함

■ 관련법령

- ◆ 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 대통령령으로 정하는 세대의 세대주(세대주가 이 항, 제87조제2항 및 「소득세법」 제52조 제4항·제5항에 따른 공제를 받지 아니하는 경우에는 세대의 구성원을 말하며, 대통령령으로 정하는 외국인을 포함한다)로서 해당 과세기간의 총급여액이 8천만원 이하인 ~ 중략 ~ 해당 과세기간의 종합소득산출세액에서 공제한다.(조특법 §95의2①)

■ 해석사례 (서면-2023-법규소득-1355, '23.11.7.)

「조세특례제한법 시행령」 제95조의2에 따른 월세액 세액공제는 임대차계약증서의 주소지와 주민등록표 등본의 주소지가 같은 것 등 법정된 요건을 충족하는 주택을 임차하기 위하여 지급하는 월세액에 대하여 적용되는 것임

10 경락 배당금에서 미지급 월세액을 공제하는 경우 월세액 세액공제 적용여부

■ 사실관계

- 「조세특례제한법」 제95조의2의 조건을 모두 충족하여 지급한 월세액에 대해 세액공제를 적용받던 중 임대차 목적물인 주택에 대한 강제집행절차가 개시되자 월세액의 지급을 중단하였고,
 - 이후 해당 주택에 대한 매각절차가 종결됨에 따라 질의인은 임대보증금 중 미지급 월세액을 공제한 나머지 금액을 배당받음

■ 관련법령

- ◆ 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 대통령령으로 정하는 세대의 세대주(세대주가 이 항, 제87조제2항 및 「소득세법」 제52조 제4항·제5항에 따른 공제를 받지 아니하는 경우에는 세대의 구성원을 말하며, 대통령령으로 정하는 외국인을 포함한다)로서 해당 과세기간의 총급여액이 8천만원 이하인 ~ 중략 ~ 해당 과세기간의 종합소득산출세액에서 공제한다.(조특법 §95의2①)

■ 해석사례 (사전-2021-법령해석소득-1120, '21.11.25.)

보증금이 수수된 주택에 대한 강제집행절차에 따른 배당에서 임차인이 연체한 월세액 상당액을 공제한 보증금을 수령한 경우에도 「조세특례제한법」 제95조의2에 규정된 요건을 충족하는 경우에는 월세액에 대한 세액공제를 적용받을 수 있는 것임



11

세대구분형 공동주택 임차인이 월세액 세액공제를 받기 위한 임차주택 판단기준

■ 사실관계

- 세대구분형 공동주택(이하 “쟁점주택”) 중 일부 공간을 월세 ○○만원(보증금 별도)에 임차한 자로, 세대주로 전입신고함
 - 세대구분형 공동주택은 각 세대별로 별도의 생활공간, 화장실 및 출입구(현관)를 갖추고 있으나, 세대별 구분 등기는 불가능하고 쟁점주택 전체의 주거전용면적은 국민주택규모(85㎡)를 초과하나 임차한 부분의 주거전용면적은 국민주택규모 이하임

■ 관련법령

- ◆ 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 대통령령으로 정하는 세대의 세대주(세대주가 이 항, 제87조제2항 및 「소득세법」 제52조 제4항·제5항에 따른 공제를 받지 아니하는 경우에는 세대의 구성원을 말하며, 대통령령으로 정하는 외국인을 포함한다)로서 해당 과세기간의 총급여액이 8천만원 이하인 ~ 중략 ~ 해당 과세기간의 종합소득산출세액에서 공제한다.(조특법 §95의2①)
- ◆ 법 제95조의2제1항 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.(조특령 §95②)
 1. 「주택법」 제2조 제6호에 따른 국민주택규모의 주택이거나 기준시가 4억원 이하인 주택일 것. 이 경우 해당 주택이 다가구주택이면 가구당 전용면적을 기준으로 한다.

■ 해석사례 (기획재정부 소득세제과-433, '23.5.19.)

임차인이 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 공간을 임차한 경우 「조세특례제한법 시행령」 제95조 제2항 제1호에 따른 국민주택규모의 주택 여부는 임차한 부분에 해당하는 전용면적을 기준으로 판단하는 것임

12

국가 및 지방자치단체에서 지원받는 월세액은 월세액 세액공제대상에서 제외되는지 여부

■ 사실관계

- 00시 청년월세지원으로 월 20만원의 월세 지원금을 지급받음

- 지방자치단체로부터 월세를 지원받는 경우 조세특례제한법 제95조의2에 따른 월세액 세액공제시 동 지원금 상당액이 공제대상에서 제외되는지 여부

■ 관련법령

- ◆ 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 대통령령으로 정하는 세대의 세대주(세대주가 이 항, 제87조제2항 및 「소득세법」 제52조 제4항·제5항에 따른 공제를 받지 아니하는 경우에는 세대의 구성원을 말하며, 대통령령으로 정하는 외국인을 포함한다)로서 해당 과세기간의 총급여액이 8천만원 이하인 ~ 중략 ~ 해당 과세기간의 종합소득산출세액에서 공제한다.(조특법 §95의2①)

■ 해석사례 (서면-2024-법규소득-0214, '25.1.31.)

국가 및 지방자치단체에서 지원받는 월세액 상당액은 「조세특례제한법」 제95조의2에 따른 월세액에 대한 세액공제 대상금액에서 제외되는 것임

부가세 영세율 과표확정 및 회계반영시 외화외상매출금 평가의 기준·재정환율

통 화 명	12월 5일 (금)	12월 8일 (월)	12월 9일 (화)	12월 10일 (수)	12월 11일 (목)
미 달 러 (USD)	1471.50	1472.10	1469.00	1470.40	1470.40
일 본 엔 (JPY)	948.59	948.09	942.06	937.67	942.81
영 국 파 운 드 (GBP)	1960.70	1961.57	1957.15	1955.85	1968.13
캐 나 다 달 러 (CAD)	1054.20	1064.58	1060.42	1062.01	1065.93
홍 콩 달 러 (HKD)	189.07	189.10	188.80	188.94	189.00
위 안 화 (CNH)	208.30	208.17	207.96	208.04	208.40
유 로 화 (EUR)	1713.19	1713.82	1709.62	1709.78	1720.07
호 주 달 러 (AUD)	972.29	976.74	973.21	976.71	980.98
싱 가 폴 달 러 (SGD)	1135.42	1135.92	1132.18	1133.78	1137.38
말 레 이 시 아 링 기 트 (MYR)	357.86	358.09	357.16	357.33	357.07

명의신탁주식 실제소유자 확인제도 안내

- 국세청, 2025. 12

● 명의신탁주식 실제소유자 확인제도란?

- 2001년 7월 23일 이전에는 상법 규정에 따라 발기인이 3명(1996년 9월 30일 이전은 7명) 이상일 경우에만 법인설립이 허용되어 부득이하게 친인척, 지인 등 다른 사람을 주주로 등재하는 명의신탁 사례가 많았습니다.

이처럼 명의신탁한 주식을 실제소유자에게 환원하는 경우 관련 증빙을 제대로 갖추지 못해 이를 입증하는 데 많은 불편과 어려움을 겪고 있습니다.

이러한 사정을 고려하여, 일정한 요건을 갖추면 세무조사 등 종전의 복잡하고 까다로운 확인절차 없이 통일된 기준에 따라 납세자가 제출한 증빙서류와 국세청 내부자료 등을 활용하여 간소화된 절차에 따라 실제소유자를 확인해 줌으로써 납세자의 입증부담을 덜어주고 원활한 가업승계와 안정적인 기업경영 및 성장을 지원하기 위해 마련한 제도입니다.

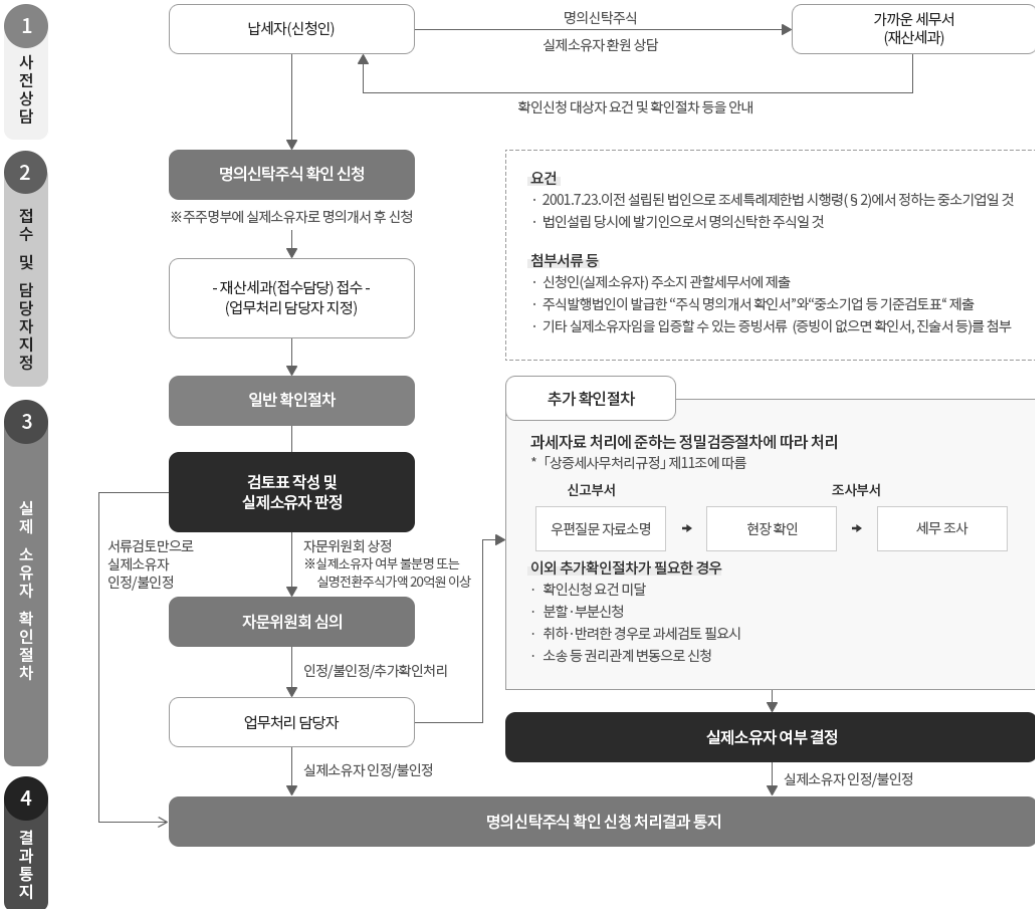
● 명의신탁주식 실제소유자 확인신청 대상자 요건

- 주주명부에 다른 사람 명의로 등재한 명의신탁주식을 실제소유자 명의로 환원하는 경우 실제소유자가 신청하실 수 있습니다.

- (확인신청 대상자 요건) 아래의 요건을 모두 충족하여야 합니다.

- 주식발행법인이 2001년 7월 23일 이전에 설립되었고 실명전환일 현재 「조세특례제한법 시행령」 제2조에서 정하는 중소기업에 해당할 것
- 실제소유자와 명의수탁자 모두 법인설립 당시 발기인으로서 법인설립 당시 명의신탁한 주식을 실제소유자에게 환원하는 경우일 것

● 실제소유자 확인신청 처리 흐름도



● 실제소유자 확인신청 단계별 절차

사전상담(필요시)	실제소유자 확인신청 전에 가까운 세무서(재산세과)를 방문하여 신청대상자 요건 해당여부, 확인신청 방법 및 처리절차, 제출할 서류 등을 안내 받을 수 있습니다.
-----------	--

↓

확인신청	<p>신청인은 '명의신탁주식 실제소유자 확인신청서'와 당초 명의신탁 및 실제소유자 환원사실을 입증할 수 있는 증빙서류를 갖추어 신청인의 주소지 관할 세무서에 제출합니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 필수 제출서류 · 중소기업 등 기준검토표(「법인세법 시행규칙」 별지 제51호 서식) · 주식발행법인이 발행한 주식명의개서 확인서 · 명의수탁자 인적사항·명의신탁 및 실명전환 경위 등에 관한 확인서
------	---

	<ul style="list-style-type: none"> - 임의 제출서류(⇒ 제출하시면 사실관계 확인에 도움이 됩니다) <ul style="list-style-type: none"> • 주식대금납입·배당금 수령 계좌 등 금융자료 • 신탁약정서, 설립당시 정관·실제주주명부, 확정판결문 등
↓	
실제소유자 확인절차	<p>신청서 내용과 제출증빙 등을 근거로 실제소유자를 확인하며, 실명전환주식 가액이 20억 원 이상이거나 실제소유자 여부가 불분명한 때에는 명의신탁 주식 실명전환자문위원회 자문을 받아 처리합니다. 자문위원회 심의결과 실제소유자 여부가 불분명한 경우에는 명확한 사실관계 확인을 위해 우편질문, 현장확인 등 추가 확인절차를 거쳐 실제소유자 여부를 결정합니다.</p>
↓	
결과통지	<p>신청인에게 명의신탁주식 실제소유자 확인신청 처리결과를 통지합니다.</p>

● **확인처리 결과에 따른 납세의무**

- 실제소유자로 인정된 경우에도 당초 명의신탁에 따른 증여세, 배당에 따른 종합소득세 등이 발생할 수 있습니다.
- 실제소유자로 불인정되는 경우에는 거래실질에 따라 다음과 같은 세금이 발생할 수 있습니다.
 - 유상거래인 경우에는 양도소득세 및 증권거래세 등
 - 무상거래인 경우에는 증여세 등

● **관련규정[상속세 및 증여세 사무처리규정(법령규칙 아님)]**

● 제12조(명의신탁주식 실제소유자 확인신청 및 처리)

① 내국법인의 주식 또는 출자지분(이하 이 조에서 “주식”이라 한다)을 실제로 소유하는 자(국내에 주소를 두고 있는 거주자를 말하며, 이하 이 조에서 “실제소유자”라 한다)가 신탁이나 약정에 의하여 다른 사람 명의로 주주명부 또는 사원명부(이하 이 조에서 “주주명부 등”이라 한다)에 등재하였거나 명의개서한 주식(이하 이 조에서 “명의신탁주식”이라 한다)을 실제소유자 명의로 전환(이하 이 조에서 “실명전환”이라 한다)한 경우로서 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에 그 실제소유자는 「법인세법」제119조에 따른 주식등변동상황명세서가 제출되기 전이라도 명의신탁주식 실명전환에 따른 실제소유자 확인을 신청(이하 이 조에서 “확인신청”이라 한다)할 수 있다.

1. 주식발행법인이 2001년 7월 23일 이전에 설립된 법인으로서「조세특례제한법시행령」제2조에서정하는 중소기업에 해당할 것
2. 실제소유자와 명의수탁자(실명전환 전 주주명부 등에 주주로 등재되어 있던 자로서 국내에 주소를 두고 있는 거주자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)가 법인설립 당시 발기인으로서 설립 당시에 명의신탁한 주식을 실제소유자에게 환원하는 경우일 것

3. 제2호의 설립 당시 명의신탁주식에는 법인설립 이후에 「상법」 제418조제1항 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제165조의6제1항제1호에서 정하는 주주배정방식으로 배정된 신주를 기존주주가 실권 없이 인수하는 증자(이하 이 조에서 “균등증자”라고 하며, 무상증자 또는 주식배당을 원인으로 증자한 경우를 포함한다)를 원인으로 명의수탁자가 새로이 취득한 주식을 포함한다.

② 제1항에 따라 확인신청을 하는 실제소유자(이하 이 조에서 “신청인”이라 한다)는 주소지(주소지가 없거나 분명하지 아니한 경우에는 거소지를 말한다)를 관할하는 세무서장(재산세세 담당과장)에게 다음 각 호의 서류를 첨부하여 제출하여야 한다.

1. 명의신탁주식 실제소유자 확인신청서(별지 제24호 서식을 말한다. 이하 이 조에서 “신청서”라 한다)
2. 중소기업 등 기준검토표(「법인세법 시행규칙」 별지 제51호 서식을 말한다)
3. 주식발행법인이 당초 명의자와 실제소유자 인적사항, 실명전환(명의개서)일, 실명전환주식수 등을 확인하여 발행한 주식 명의개서 확인서. 이 경우 주식발행법인에는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제294조에 의하여 설립된 한국예탁결제원 또는 같은 법 제365조에 의한 명의개서대행회사(이하 “명의개서대행기관”이라 한다. 이하 같다)에 주식을 예탁한 경우에는 명의개서 대행기관을 포함한다.
4. 주식등을 명의신탁한 사유·경위 등에 관한 실제소유자와 명의수탁자의 확인서 또는 진술서 및 명의수탁자의 신분증 사본

③ 세무서장(재산세세 담당과장)은 제1항 및 제2항에 따라 신청된 신청서의 기재내용과 제출된 서류 등을 근거로 사실관계를 확인하여 현장확인 등의 절차를 거치지 아니하고 실제소유자 여부를 판정하여 처리할 수 있다.

④ 세무서장(재산세세 담당과장)은 실제소유자(신청인)가 제1항 및 제2항에 따라 신청서를 제출한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 명의신탁주식 실제소유자 확인신청에 대한 객관적이고 공정한 처리를 위해 “명의신탁주식 실명전환 자문위원회(이하 이 조에서 “자문위원회”라 한다)”의 자문을 받아 실제소유자 인정여부를 결정하여야 한다.

1. 실명전환주식가액이 20억원 이상인 경우
2. 신청서 및 제출 서류만으로 실제소유자 여부가 불분명한 경우

⑤ 제4항제1호의 실명전환주식가액은 다음 각 호에 따라 평가한 1주당가액에 실명전환주식수를 곱하여 계산한 금액으로 한다.

1. 해당 법인이 시행령 제52조의2제1항에서 정하는 증권시장에 주권을 상장한 법인(이하 “주권상장법인”이라 한다)인 경우에는 시행령 제52조의2에서 정하는 방법에 따라 실명전환일 이전·이후 각 2개월 동안 공표된 매일의 거래소 최종시세가액(거래실적 유무를 따지지 아니한다)의 평균액. (다만, 실명전환일부터 신청접수일까지의 기간이 2개월을 경과하지 않은 경우에는 실명전환일 이전 2개월부터 신청접수일까지 기간의 평균액으로 한다)



2. 제1호 이외의 법인은 시행령 제54조의 비상장주식등의 평가 방법에 따라 평가한 가액
- ⑥ 세무서장(재산제세 담당과장)은 제4항에 따른 명의신탁주식 실제소유자 확인을 위한 자문에 응할 수 있도록 자문위원회를 두며, 자문위원회 운영에 관한 사항은「명의신탁주식 실명전환자문위원회 운영규정」에서 정하는 바에 따른다.
- ⑦ 세무서장(재산제세 담당과장)은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 명의신탁주식에 대해서 실제소유자 여부를 판정하여 처리한 경우에는 신청서를 제출한 자(대리인을 제외한다)에게 그 처리결과를 통지하여야 한다. 다만, 제9항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 사유 등에 대한 통지로 이를 갈음할 수 있다.
- ⑧ 세무서장(재산제세 담당과장)은 신청인에 대하여 명의신탁일부터 실명전환일까지 기간에 대한 조세탈루 여부를 검토하고, 허위서류 제출 등으로 국세를 포탈하려는 행위가 있다고 인정되는 때에는 증여세 신고기한이 도래하지 않은 경우에도 과세표준과 세액을 결정하여야 한다. 이 경우 명의수탁자(또는 양도자)의 주소지 관할 세무서장(재산제세 담당과장)에게 그 사실을 해당 신청서 및 관련서류의 사본과 함께 통보하여야 한다.
- ⑨ 명의신탁주식 실제소유자 확인 처리과정이거나 실제소유자 여부를 판정한 이후 다음 각 호에 해당하는 경우에는 제13조에 따라 사실관계를 확인하여 처리하여야 한다.
1. 제1항 각 호에서 정하는 요건 중 어느 하나를 충족하지 못하는 것으로 확인되는 경우
 2. 같은 법인이 발행한 주식에 대하여 동일인이 새로운 명의신탁주식에 대하여 추가로 확인신청을 하는 등 2회 이상 신청서를 제출한 것으로 확인되는 경우
 3. 주주명부 등에 명의수탁자 명의로 등재된 주식 중에서 일부만 실제소유자 명의로 환원하고 확인을 신청하는 경우
 4. 제4항에 따라 자문위원회 자문을 받았음에도 불구하고 실제소유자 여부가 불분명한 경우
 5. 명의신탁주식 실제소유자 확인 신청서를 제출한 후에 그 신청을 취하하거나 반력을 요청하는 경우로 과세여부 검토가 필요한 경우
 6. 제7항에 의한 결과통지를 한 후, 소송 등을 원인으로 주식에 대한 소유권의 변동에 의해 새로운 명의신탁자가 제1항 및 제2항에 따라 신청하는 경우
- ⑩ 세무서장(재산제세 담당과장)은 실제소유자를 확인한 결과 명의신탁주식을 실명전환한 것으로 인정한 경우에는 NTIS(엔티스)에 입력하여야 한다.
- ⑪ 세무서장(재산제세 담당과장)은 명의신탁주식 실제소유자 확인신청서를 제출한 세무대리인 중 공직퇴임세무사 수입제한 대상으로 조회되는 경우에는 수입제한 예외사유 해당 여부 등을 검토하여 검토 의견을 작성하여야 한다.
- ⑫ 수입제한 예외사유에 해당되지 않아 최종 수입제한 대상으로 확인되는 경우에는「세무대리업무에 관한 사무처리규정」제23조(징계요구) 및 제26조(징계요건 조사보고)에 따른 절차를 진행하도록 하여야 한다.

‘강남4구·마용성 등 고가아파트’ 증여 국세청, 2,077건 전수 검증 나선다

- 국세청, 2025. 12

1 추진배경

- 최근 정부의 부동산 규제로 인해 대출 문턱이 높아진 가운데, ‘똥똥한 한 채’에 대한 선호와 집값 상승 기대로 ‘강남 청약’이 곧 로또 당첨이라는 인식과 함께 청약 시장의 열기는 식을 줄 모르고 있습니다.
- 이와 더불어 자산가들 사이에서는 고액의 현금증여와 규제를 피하기 위해 집을 팔지 않고 물려주는 증여 거래가 급증하고 있는 추세입니다.
- 국세청(청장 임광현)은 이러한 과정에서 탈세 등 탈루행위가 발생할 소지가 있어, 고가 아파트가 밀집해 있는 강남4구 및 마용성 소재 아파트증여에 대해 증여세 신고 적정 여부를 전수 검증할 예정입니다.

- 부동산 등기 자료에 따르면, 올해 1월~10월 서울의 집합건물 증여건수는 '22년 10월 기준 10,068건을 기록한 이후 3년 만에 최대치인 7,708건이었으며, 미성년자에 대한 증여건수(223건) 또한 '22년 이후 최대 수준이었습니다.
- 특히, 미성년자가 증여받은 아파트의 절반 이상이 강남4구·마용성(마포·용산·성동구) 등 가격상승 선두지역에 집중되어, 자녀 세대의 자산양극화는 더욱 커지고 있습니다.
- 이에, 아파트 가격을 시가대로 적절히 신고하였는지에 대해 검증하고, 부담부증여 등 채무이용 편법증여가 의심되는 건에 대해 정밀 점검하여 탈루 혐의가 있는 경우 철저히 세무조사하겠습니다.

2 추진내용

① 부담부증여, 담보 등 채무를 이용한 편법증여 조사

- 대다수 국민들은 집값 상승으로 ‘영끌’로도 내 집 마련이 쉽지 않은 상황에서, 대재산

가인 부모의 도움으로 손쉽게 고가 아파트를 취득하고도 채무를 이용해 납세의무를 회피하는 사례를 집중 점검하겠습니다.

- 부담부증여로 물려받은 부동산의 담보대출이나 전세금을 증여받은 자녀가 실제 상환했는지, 대출 상환은 본인 월급으로 하였으나 부모로부터 생활비를 별도로 지원받고 있는지 여부에 대해서도 철저히 확인하겠습니다.

유형 1 부담부 증여 후 대출 상환은 본인 소득으로, 생활비는 부모찬스

- 근저당 채무를 자녀가 부담하는 조건으로 아파트를 부담부 증여*받은 뒤 자녀가 본인 월급으로 은행에 채무○억원을 상환하였다고 소명
- 채무는 본인 월급으로 상환하였으나, 생활비·교육비 등은 부모로부터 증여받은 혐의

* 부담부 증여 : 증여재산이 담보하는 채무까지 인수하는 증여방식으로, 채무 상당액에 대해서는 증여자가 양도소득세를 부담하므로 증여세 절세방안으로 활용

유형 2 증여 주택에 설정된 임대보증금을 祖父가 우회 증여

- 祖父가 임차인으로 거주하고 있는 부친 소유의 주택을 자녀에게 부담부증여
- 祖父가 퇴거 이후에도 임대보증금을 돌려받지 않는 방식으로 증여 은닉한 혐의

② 증여자의 증여재산 형성과정 확인

- 당초 부동산을 취득한 증여자의 재산형성과정에서의 세금탈루 등 문제가 없는지도 자세히 들여다보겠습니다.
- 증여자의 아파트 구입 자금이 사업소득 탈루나 가공경비 계상 등으로 마련된 사실이 확인되면, 관련 사업체까지 조사 범위를 확대하고,
- 불법·탈세행위에 대해서는 세금 추징뿐만 아니라 필요한 경우, 관계 기관에 고발 조치하는 등 법과 원칙에 따라 엄정히 처리하겠습니다.

유형 3 현금수입금액을 신고누락한 자금으로 부동산 취득 후 증여

- 산부인과 의사와 성형외과 의사인 부부가 여러 채의 고가 아파트 취득 후 미성년 자녀들에게 증여하고 호화·사치 생활 영위
- 국세청 신고소득 대비 과다한 자산취득·지출 ⇨ 현금수입 누락 혐의

③ 시가보다 현저히 낮게 신고한 사례 검증

- '25년 11월 기준 증여세 신고기한이 도과한 1~7월 중 해당 지역 아파트의 증여 건수는 2,077건이며, 이 중 증여세가 신고된 건은 1,699건입니다.
- 신고된 1,699건 중 1,068건은 매매사례가액 등 시가로 신고하였으며, 631건은 시가를

산정하지 않고 공동주택공시가격으로 신고하였습니다.

- 국세청은 시가로 신고한 1,068건에 대해서는 적절한 가액인지, 상속증여세법상 인정되지 않는 부당한 감정평가액은 아닌지 등을 확인할 예정이며,
- 공동주택공시가격으로 신고한 631건 중 시가보다 현저히 낮게 신고한 부동산에 대해서는 국세청이 직접 감정평가하여 시가로 과세하겠습니다.

유형 4 인근 시세보다 훨씬 낮은 금액으로 감정평가하여 저가 신고

- 고가 아파트를 증여받은 후 감정평가액(39억원)으로 신고하였으나, 인근 시세의 65%에 불과한 낮은 금액으로 저가 신고한 혐의

소재지	기준시가	신고가액	인근 시세	결정가액
○○동	22억원	39억원(감정가액)	60억원	○○억원(감정가액)

* 국세청 감정평가액의 80% 미만으로 감정평가한 법인은 시가불인정 감정기관으로 지정 가능하며, 해당 기관이 평가하는 감정가액은 시가로 볼 수 없음(상증법§60㉟)

- 아울러, 국세청 감정평가 기준에서 벗어나기 위해 '조개기 증여'나 법인을 이용해 우회증여한 사례들에 대하여도 정밀 검증할 예정입니다.

유형 5 법인에 증여하면서 기준시가로 신고하는 방식으로 감정평가 회피

- 아파트를 자녀가 지배주주인 가족법인(부동산임대업)에 증여하면서 기준시가로 자산수증이익 계상하여 법인세 신고
- 자녀에게 직접 증여할 경우, 국세청 감정평가대상으로 선정되므로 이를 회피하기 위해 법인을 이용한 혐의

소재지	기준시가	(법인수증이익) 신고가액	감정가액	주주(자녀 2명)의 증여세	
				신고세액	결정세액
○○동	29억원	29억원 (기준시가)	68억원	각 ○억원	각 ○○억원

* 특정법인 증여의제 이익 = (법인이 얻은 증여재산가액 - 법인세액) × 지분율

4 세대생략 증여 과정에서의 조세회피 검증

- 최근 늘어나는 미성년자 등에 대한 세대생략 증여 과정에서의 조세회피 행위 여부에 대해서도 철저히 검증하겠습니다.
- 고액 세대생략 증여건을 대상으로 더 높은 구간의 세율 적용 회피를 위한 위장 증여는 아닌지, 증여재산을 분산시키기 위한 조개기 증여인지 여부 등을 표본 검증하고,



그 결과에 따라 추후 대상을 확대하도록 하겠습니다.

유형 6 합산과세·고세율을 피하기 위해 증여자를 祖父로 위장

- 부친이 고가 아파트를 미성년 자녀에게 증여하고, 증여세·취득세 납부를 위한 현금은 祖父가 증여한 것으로 신고
 - 祖父는 증여할 만한 자력이 없음에도, 부친의 증여재산(아파트)에 합산 시 더 높은 세율이 적용되는 것을 피하기 위해 현금 증여자를 祖父로 위장한 혐의

5 증여세·취득세 등 부대비용 대납 여부 확인

- 미성년자 등 자금조달 능력이 없는 자에게 아파트를 증여한 경우에는, 증여세 대납 여부는 물론 취득세(중과시 시가의 12%) 등 부대비용에 대한 자금이 정당하게 마련되었는지 빠짐없이 확인하겠습니다.
- 수증자가 증여세·취득세 등을 납부할 능력이 없어 증여자가 대신 납부한 경우뿐만 아니라,
- 종합부동산세·재산세 등 부동산 보유시 발생하는 각종 부대비용까지 부모, 조부모 찬스로 해결하며 정당한 세부담 없이 부를 축적하는 행위를 모두 찾아내 빈틈없이 과세하겠습니다.

3 향후 추진방향

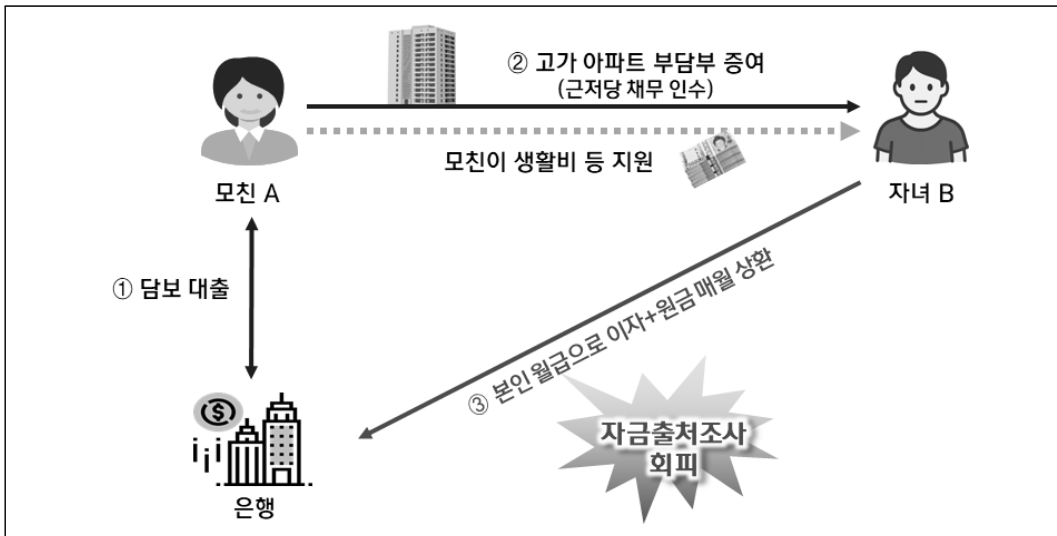
- 앞으로도 국세청은 부동산 시장동향을 면밀히 모니터링하면서 집을 편법적인 부의 이전 수단으로 악용하는 행위에 엄정히 대응할 계획입니다.
 - 최근 급증하는 강남4구·마용성 등 고가아파트 증여 거래에 대해서는 일회성에 그치지 않고 부동산시장이 안정화될 때까지 전수검증을 계속 이어나가는 한편,
 - 강화된 대출 규제에도 불구하고 ‘강남 청약’ 열풍을 부추기는 현금 부자들에 대한 자금출처검증을 실시함으로써 자산양극화를 심화시키는 투기성 행위 차단에 역량을 집중하겠습니다.
 - 또한, 소득 대비 고가의 주택을 취득하거나 호화생활을 영위한 자에 대한 재산·채무 현황 등을 수시로 분석하여, 정당한 세금 신고·납부 의무를 이행하지 않은 탈세 혐의자는 엄정 조치하겠습니다.
- 성실신고가 최선의 절세이므로 납세자 여러분의 성실한 납세의무 이행을 당부드립니다.

참고 - 주요 검증 및 세무조사 선정사례

사례 1

고가 아파트를 부담부증여 받은 후 자금출처조사를 회피하기 위해 대출 상환은 본인 소득으로, 생활비는 부모 찬스

□ 주요 혐의내용



□ 주요 탈루혐의

- B는 모친 A로부터 서울 ○○ 소재 ○○억원의 고가 아파트에 대한 근저당 채무 ○억원의 인수하는 조건으로 부담부증여를 받음
- B는 근저당 채무에 대해 본인의 근로소득으로 상환하고 있는 것으로 소명하였으나,
 - 연간 ○억원에 달하는 신용카드 사용액 등 생활비·자녀 유학비·해외여행경비 등 호화 사치생활 자금에 대한 출처가 불분명

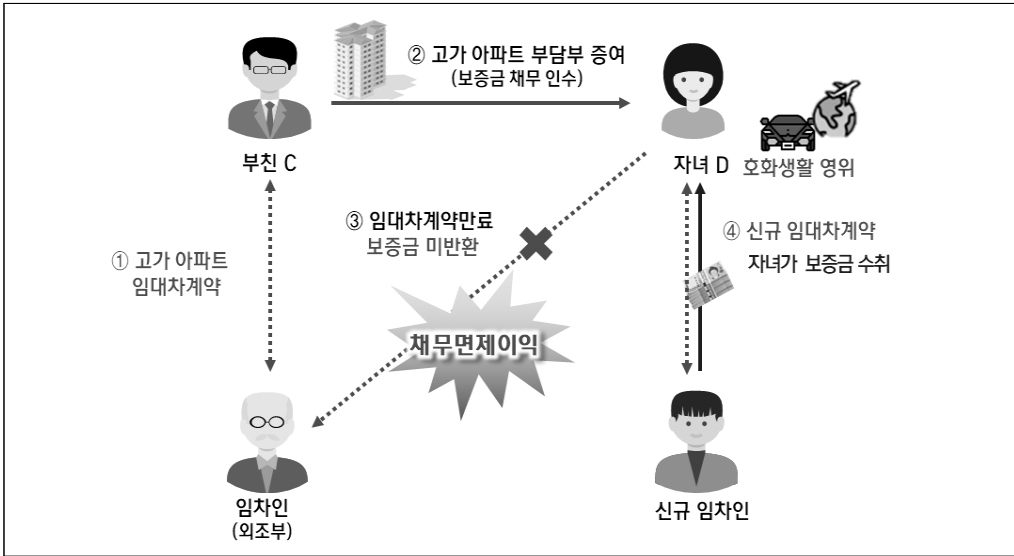
□ 검토 결과

- 채무상환 증빙을 갖추기 위해 본인 소득은 근저당채무 상환에 사용하고 생활비 등을 모친으로부터 증여받은 혐의가 있어 자금출처조사대상 선정

사례 2

부친으로부터 〇〇억원의 고가 아파트를 부담부 증여받으면서 특수관계인에 대한 임대보증금 미상환하여 증여세 탈루

□ 주요 혐의내용



□ 주요 탈루혐의

- 부친 C는 〇〇구 소재 아파트를 자녀 D에게 증여하며 보증금 채무 〇〇억원은 자녀 D가 부담하게 하는 부담부 증여 신고를 함
- 해당 아파트의 기존 임차인은 자녀 D의 특수관계인(외조부)으로, 임대차계약 만료 후 전출한 것으로 확인되나, 보증금 반환 내역은 불분명
 - 자녀 D가 새로운 임차인으로부터 수취한 고액의 보증금은 해외주식·골드바 등 투자 자산 취득 및 명품구입 등 사치 생활자금으로 사용

□ 검토 결과

- 부채사후관리 결과 임대차계약서는 있으나, 실제 임대보증금을 미반환한 것으로 확인되어 조사대상 선정
- ⇒ 채무면제이익으로 증여세 0억원 추정 가능