



# 보도참고자료

코로나19  
대응정책  
홍보전략  
대한민국

## 보도일시

2020. 5. 12.(화) 12:00부터 사용하여 주시기 바랍니다.

생산 부서: 개인납세국 소득세과  
배포 일자: 2020년 5월 12일

담당 과장	김동욱 과 장	(044)204-3241
담 당 자	허남승 사무관	(044)204-3257

## 전년 주택임대 수입금액 2천만 원 이하라도 올해 소득세 신고대상 - 신고도움서비스 최대한 제공, 쉽고 편한 홈택스로 전자신고 하세요 -

- (개요) 주택임대소득은 '13년 이전에는 전부 과세, '14~'18년에는 총수입금액 2천만 원 초과자에 대해서만 과세하였으나,
  - 올해('19년 귀속)부터 상가임대 등 다른 업종과의 형평성 및 '소득 있는 곳에 세금이 있다'는 과세원칙에 따라 총수입금액 2천만 원 이하라도 소득세가 과세되며, 6월 1일까지\* 신고하여야 합니다.
    - \* 성실신고확인 대상 사업자는 6월 30일까지
- (신고 대상) 월세 임대수입이 있는 2주택 이상 소유자와 보증금 등의 합계액이 3억 원을 초과하는 3주택 이상 소유자입니다.
  - \* 주택 수는 부부 합산하여 계산하고, 기준시가 9억 원 초과 주택 및 국외 소재 주택의 월세 임대소득에 대해서는 1주택자도 과세함.
- (신고도움서비스) 납세자 유형별 맞춤형 안내문을 발송하고, 안내문에 주택 보유내역, 세무서와 지방자치단체 등록사항 등 신고에 필요한 정보를 최대한 제공합니다.
  - 주택임대소득 신고안내 화면\*을 신설하여 절세 팁(Tip), 자주 묻는 질문과 답변 등을 게시하였습니다.
    - \* 국세청(www.nts.go.kr) ▶ 주택임대 종합소득세 신고안내 배너 ▶ 주택 임대소득 안내 ▶ 주택임대소득 신고안내
  - 또한, 전자신고 따라하기 동영상, 종합·분리과세 예상세액 비교 및 간주임대료 간편계산 서비스 등도 제공합니다.
- (홈택스 신고) 코로나19 예방을 위해 세무서 방문을 자제하여 주시고, 홈택스를 통해 비대면으로 신고하여 주시기 바랍니다.
  - 홈택스를 이용하면 임대주택 소재지 등을 직접 입력할 필요 없이 미리채움 신고서를 이용하여 간편하게 신고할 수 있습니다.
- (신고 후 검증) 신고 후에는 불성실 신고자에 대해 세무검증을 실시할 계획이므로 성실하게 신고하여 주실 것을 부탁드립니다.

# 1. 주택임대 수입금액 2천만 원 이하라도 신고해야 합니다.

- (신고 개요) 주택임대소득은 '13년 이전에는 전부 과세, '18년까지는 총수입금액 2천만 원 초과자에 대해서만 과세하였으나,
  - 올해('19년 귀속)부터 상가임대업 등 다른 업종과의 형평성 및 '소득 있는 곳에 세금이 있다'는 과세원칙에 따라 총수입금액 2천만 원 이하라도 소득세가 과세됩니다.
  - 신고기한은 '20. 6. 1.(월)\*'까지이며, 납부기한은 코로나19 확산으로 인한 피해 납세자의 지원을 위해 지역 구분 없이 '20. 8. 31.(월)까지 직권으로 연장하였습니다.
- \* 성실신고확인 대상자와 특별재난지역(대구광역시, 경북 경산시·청도군·봉화군)에 주소를 둔 납세자의 신고기한은 '20. 6. 30.(화)까지임.

□ (신고 대상) 주택임대소득 신고대상은 월세 임대수입이 있는 2주택 이상 소유자<sup>1)</sup>와 보증금 등의 합계액이 3억 원을 초과하는 3주택이상 소유자<sup>2)</sup>입니다.

- 1) 기준시가 9억 원 초과 주택과 국외주택을 소유한 경우로서 월세 임대수입이 발생하는 경우에는 1주택자도 과세됨.
- 2) 주거전용면적이 40㎡ 이하이면서 기준시가가 2억 원 이하인 소형주택은 제외

## | 주택임대소득 과세대상 판단 기준 |

주택 수	과세대상 ○	과세대상 ✕
 <p>1주택 소유</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 국외주택의 월세 수입</li> <li>✓ 기준시가 9억 원 초과 주택의 월세 수입</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 국내 기준시가 9억 원 이하 주택의 월세 수입</li> <li>✓ 모든 보증금·전세금</li> </ul>
 <p>2주택 소유</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 모든 월세 수입</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 모든 보증금·전세금</li> </ul>
 <p>3주택 이상 소유</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 모든 월세 수입</li> <li>✓ 비소형 주택 3채 이상 소유 &amp; 해당 보증금·전세금 합계가 3억 원 초과</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 소형주택의 보증금·전세금</li> <li>✓ 비소형 주택 3채 미만 보유한 경우 보증금·전세금</li> <li>✓ 비소형 주택의 보증금·전세금 합계 3억 원 이하</li> </ul>

\* 주택 수는 부부 합산하여 계산

- (과세미달) 소유주택 수 등이 과세대상에 해당하더라도 아래 사례와 같이 주택임대 연간 수입금액에서 필요경비와 공제금액 등을 차감하면 납부할 세액이 없습니다.

※ 주택임대 연간 수입금액 4백만 원 이하자는 주택임대 외의 다른 종합소득금액이 2천만 원 이하인 경우 납부세액이 없음.

### | 주택임대소득 과세미달 사례 |

#### 사례1

신고방법	▶ 분리과세
주택임대업 외의 다른 종합소득금액	▶ 2천만 원 이하
세무서와 지자체 사업자등록	▶ '19. 1. 1.~'19. 12. 31. 계속해서 모두 등록
임대보증금 또는 임대료 연 증가율	▶ 5% 이하
연간 수입금액	▶ 1천만 원(월 833천 원 가량) 이하

⇒ 수입금액(1천만 원) - 필요경비(6백만 원)\* - 공제(4백만 원)\* = 과세표준(0원)

\* 세무서와 지자체 모두 등록 & 연 임대료 증가율 5% 이하 : 필요경비 60%, 공제 4백만 원

#### 사례2

신고방법	▶ 분리과세
주택임대업 외의 다른 종합소득금액	▶ 2천만 원 이하
세무서와 지자체 사업자등록	▶ '19년에 세무서와 지자체 중 하나만 등록 또는 모두 미등록
연간 수입금액	▶ 4백만 원(월 333천 원 가량) 이하

⇒ 수입금액(4백만 원) - 필요경비(2백만 원) - 공제(2백만 원) = 과세표준(0원)

\* 세무서와 지자체 모두 미등록 또는 어느 하나만 등록 : 필요경비 50%, 공제 2백만 원

#### 사례3

신고방법	▶ 종합과세
주택임대업 외의 다른 종합소득금액	▶ 없음
소득금액(= 수입금액 - 필요경비)	▶ 2,666천 원 이하

⇒ [소득금액(2,666천 원) - 기본공제(본인 1,500천 원)] × 최저세율(6%)  
- 표준세액공제(7만 원) = 결정세액(0원)

※ 참고로 단순경비율에 의해 신고할 경우 소득금액이 2,666천 원이 되기 위한 업종 코드별 수입금액은 아래와 같습니다.

고 가 주 택 임 대 (701101)*	▶ 연간 수입금액 4,259천 원(월 354천 원 가량) 이하
일 반 주 택 임 대 (701102)	▶ 연간 수입금액 4,645천 원(월 387천 원 가량) 이하
장기임대공동·단독주택 (701103)	▶ 연간 수입금액 6,944천 원(월 578천 원 가량) 이하
장기임대다가구주택 (701104)	▶ 연간 수입금액 6,535천 원(월 544천 원 가량) 이하
주택의 전대·전전대 (701301)	▶ 연간 수입금액 4,711천 원(월 392천 원 가량) 이하

\* (고가주택 임대) 기준시가 9억 원 초과 주택 임대

## 2. 신고도움서비스를 최대한 제공합니다.

- (유형별 신고안내) 종합과세 대상인 주택임대 수입금액 2천만 원 초과자는 다른 업종과 동일하게 기장의무와 신고유형 등에 따라 신고안내를 하고,
  - 종합과세와 분리과세 중 선택할 수 있는 수입금액 2천만 원 이하자에게는 주택 수와 감면 적용 여부 등에 따른 맞춤형 안내문\*을 발송합니다.
    - \* 3주택 이상자, 2주택 이하자 중 세액감면 대상, 2주택 이하자 중 세액감면 미대상
  - 안내문에 사업장별 수입금액, 주택보유 내역, 세무서와 지방자치단체 등록사항 등 신고에 필요한 정보를 최대한 제공합니다.
- (신고안내 화면 신설) 국세청 누리집(www.nts.go.kr)에 주택임대소득 신고안내 화면을 신설하여
  - 과세기준, 종합과세와 분리과세 세액 비교, 절세 팁(Tip), 자주 묻는 질문과 답변 등을 게시하였으니, 홈택스 신고 전에 꼭 열람하시기 바랍니다.

<a href="#">홈택스 전자신고 바로가기</a>	<a href="#">전자신고 따라하기 동영상 바로가기</a>	<a href="#">종합 분리과세 예상세액 비교하기</a>	<a href="#">주택의 간주임대료 간편계산 바로가기</a>
<p>01 요약정보</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 과세 개요</li> <li>· 분리과세</li> <li>· 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면</li> <li>· 주택 보증금에 대한 간주임대료</li> </ul>	<p>02 주택임대소득 신고안내</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 과세대상 및 비과세, 과세미달</li> <li>· 주택임대 소득세 신고방법</li> <li>· 주택임대 소득세 계산</li> <li>· 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면</li> <li>· 주택임대소득 신고 절세 Tip</li> <li>· 자주 묻는 질문과 답변</li> </ul>	<p>03 주택임대업의 사업자등록</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업자등록 신청</li> <li>· 사업자등록 신청서 작성사례</li> <li>· 임대주택명세서 작성사례</li> <li>· 사업자등록 신청서 서식</li> <li>· 임대주택명세서 서식</li> </ul>	

- \* 주택임대소득 신고안내 화면 접근경로
- ① 국세청 누리집(www.nts.go.kr) ▶ 주택임대 종합소득세 신고 안내 배너 ▶ 주택임대소득 안내 ▶ 「02. 주택임대소득 신고안내」
  - ② 국세청 누리집(www.nts.go.kr) ▶ 성실신고 지원 ▶ 주택임대소득 안내 ▶ 「02. 주택임대소득 신고안내」
  - ③ 홈택스(www.hometax.go.kr) ▶ 종합소득세 신고 바로가기 ▶ 팝업창에서 주택임대소득 안내 선택 ▶ 「02. 주택임대소득 신고안내」

## | 주택임대소득 신고 절세 Tip |

### ① 종합과세와 분리과세 중 유리한 것을 선택

- 주택임대 수입금액이 2천만 원 이하인 경우 주택임대소득은 **종합과세**(세율 6~42%)와 **분리과세**(세율 14%) 중 **선택** 가능

※ 신고 후 5년 이내 경정청구를 통해 신고방법 변경(종합과세⇔분리과세) 가능함.

### 종합과세와 분리과세 중 유리한 사례

※ 다음 사례는 **주택임대 수입금액이 2천만 원 이하인 경우** 종합과세 또는 분리과세에 따른 세액을 단순 비교한 것으로 다른 소득자의 인적공제 대상 가능 여부, 건강보험료 등은 고려하지 않은 것임.(주택임대업 외의 다른 종합소득금액에는 연말정산한 근로소득금액도 포함)

#### ✓ 종합과세가 유리한 경우

- 조 건**
- 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.

#### ✓ 분리과세가 유리한 경우(I)

- 조 건**
- ① 주택임대 총수입금액이 1천만 원 이하 &
  - ② 주택임대소득을 제외한 다른 종합과세 대상 소득금액이 2천만 원 이하 &
  - ③ 주택임대 사업자등록 등의 요건을 충족하여 분리과세 시 필요경비(60%)와 기본공제(4백만 원) 우대가 적용

⇒ 분리과세 소득금액과 세액이 없으므로 주택임대 모든 업종(701101~701104, 701301)이 분리과세가 종합과세보다 유리하거나 같음.

#### ✓ 분리과세가 유리한 경우(II)

- 조 건**
- ① 주택임대 총수입금액이 4백만 원 이하 &
  - ② 주택임대소득을 제외한 다른 종합과세 대상 소득금액이 2천만 원 이하

⇒ 분리과세 소득금액과 세액이 없으므로 주택임대 모든 업종(701101~701104, 701301)이 분리과세가 종합과세보다 유리하거나 같음.

### ② 사업자등록에 따른 세금혜택 확인

- 「소득세법」에 따른 **사업자등록**과 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 **임대 사업자등록**을 모두 하고 일정 요건을 충족하는 경우 **분리과세 필요경비율<sup>1)</sup>**과 **기본공제<sup>2)</sup>**에 **혜택**이 있으며, **소형주택 임대사업자에 대한 세액감면<sup>3)</sup>**을 받을 수 있음.

1) 필요경비율 : 미등록 50%→등록 60%    2) 기본공제 : 미등록 2백만 원→등록 4백만 원

3) 감면율 : 감면대상 소득세의 30%(장기일반민간임대주택등은 75%)

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

## 사업자등록을 한 경우와 하지 않은 경우 분리과세 세액 비교

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

**가 정** - 주택임대소득 외의 다른 종합소득금액은 2천만 원 이하  
 - ①은 세무서와 지방자치단체 모두 등록한 경우로서 필요경비 및 기본공제 혜택요건과 감면요건 충족

⇒ 사업자등록 등 우대요건을 충족한 경우 결정세액은 14만 원(장기), 39.2만 원(단기)으로 등록하지 않은 경우의 112만 원 보다 유리(소득세만 비교한 결과임.)

### ③ 주택 수를 꼼꼼히 확인

- 공동소유 주택은 **올해('19년 귀속)까지는 최다 지분자의 주택으로만** 계산
- 비과세\* 및 간주임대료의 총수입금액 산입 여부 판단 시 **소수지분 주택은 주택 수에서 제외**되므로 주택을 임대하고 있더라도 **부부합산하여 소수지분 주택만** 있는 경우에는 **소득세가 과세되지 않음.**
  - \* 다만, 부부합산 2주택 이상 등으로 과세대상에 해당할 경우 소수지분 주택의 임대수입도 과세대상 수입에 포함됨.

### 주택 수 계산 사례

주 택	김국세(본인)	박타인(제3자)	최삼자(제3자)
서울 ○○구 ○○동	20%	<b>80%</b>	-
부산 ○○구 ○○동	49%	-	<b>51%</b>
대구 ○○구 ○○동	49%	<b>51%</b>	-
인천 ○○구 ○○동	20%	<b>40%</b>	<b>40%</b>

⇒ 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)

□ (전자신고 동영상) 세금 신고경험이 적은 납세자도 홈택스를 통해 전자신고를 할 수 있도록

- 국세청 누리집\*에 주택임대 분리과세 신고서 작성방법, 종합·분리과세 예상세액 비교, 간주임대료 간편계산 방법 따라하기 동영상을 게시하였습니다.

\* ① 국세청(www.nts.go.kr) → ② 성실신고지원 → ③ 주택임대소득 안내 → ④ "전자신고 따라하기 동영상 바로가기"

 10. 분리과세 주택임대소득만 신고하는 방법

 11. 분리과세 주택임대소득과 다른 소득을 함께 신고하는 방법

 12. 주택임대소득 종합·분리과세 예상세액 비교 방법

 13. 주택의 간주임대료 계산 방법

□ (모의계산) 수입금액 2천만 원 이하자는 종합과세와 분리과세 중 선택할 수 있는 주택임대소득의 특성을 반영하여 예상세액 비교 서비스를 제공합니다.

- 또한, 보증금 등에 대한 간주임대료를 간편하게 계산할 수 있는 서비스도 제공합니다.

\* ① 국세청(www.nts.go.kr) → ② 성실신고지원 → ③ 주택임대소득 안내 → ④ "종합·분리과세 예상세액 비교하기" 또는 "주택의 간주임대료 간편계산 바로가기"

※ 주택임대 소득세 계산 사례는 [붙임 10] 참조

### 3. 주택임대소득 신고, 홈택스를 통해 편리하게 하세요.

□ (홈택스 미리채움 서비스 제공) 수입금액 2천만 원 이하 납세자가 주택임대소득을 분리과세에 의해 신고할 경우

- 홈택스에서는 올해 사업장 현황신고('20. 1. 1.~2. 10.) 시 제출한 「주택임대사업자 수입금액 검토표」의 임대주택 소재지, 임대차계약 내용(임대기간, 월세, 보증금) 등을 자동으로 불러와서 간편하게 신고할 수 있습니다.
- 「주택임대사업자 수입금액 검토표」를 제출하지 않은 경우에도 빅데이터 분석을 통해 구축한 인별 주택보유내역을 조회하여 임대주택 소재지 등을 자동으로 채워서 신고할 수 있습니다.

- ① (사업장 현황신고 조회) 주택임대사업자 수입금액 검토표 상의 임대주택 소재지, 업종, 면적, 사업자등록번호, 임대기간, 월세, 보증금 등을 자동 입력
- ② (임대주택물건내역 조회) 빅데이터 분석을 통해 구축한 인별 주택 보유내역을 조회하여 임대주택 소재지, 면적 등을 자동 입력

| 홈택스 전자신고 순서 |

**1. 과세기준 및 과세방법 확인**

국세청 누리집 「주택임대소득 신고안내」 화면의 **절세Tip, Q&A** 등 확인

**2. 전자신고 방법 확인**

국세청 누리집의 전자신고 따라하기 **동영상** 시청

**3. 모의계산을 통해 유리한 신고방법 선택**

홈택스의 예상세액 비교 서비스를 활용하여 **유리한 신고방법** 선택  
\* 간주임대료 대상자는 간주임대료 먼저 계산(홈택스의 간편계산 활용)

**4. 신고서 선택 및 작성**

수입금액	신고방법		신고서
2천만 원 초과	종합 과세	주택임대업을 포함한 <b>단순경비율 적용 사업 소득만</b> 있는 경우	단순경비율 추계신고서
		<b>단순경비율 외의 신고 소득</b> 이 있는 경우	일반신고서
2천만 원 이하	종합 과세	주택임대업을 포함한 <b>단순경비율 적용 사업 소득만</b> 있는 경우	단순경비율 추계신고서
	종합 과세	<b>단순경비율 외의 신고 소득</b> 이 있는 경우	일반신고서
	분리 과세	분리과세 주택임대소득과 <b>다른 소득을 함께 신고</b> 하는 경우	
	분리 과세	<b>분리과세 주택임대소득만 신고</b> 하는 경우 (연말정산한 근로소득이 있는 경우 포함)	주택임대 분리과세 신고서

- (세무서 방문 자제) 3주택 이상 소유자의 임대소득세는 신고서 작성에 많은 시간이 소요되고 세무서 혼잡에 따른 코로나19 감염 우려가 있어 세무서에서 신고서 작성을 지원하지 못하니,
    - 홈택스를 통해 직접 신고하거나 세무대리인의 도움을 받아 신고하여 주시기 바랍니다.
    - 2주택 이하자는 부득이 세무서를 방문해야 하는 경우에는 안내문에 기재된 날짜<sup>1)</sup>에 방문해 주시기 바랍니다.
      - 세무서를 방문하여 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면을 신청하는 경우에는 안내문에 동봉한 「소형주택 임대사업자 세액 감면 신청 체크리스트」<sup>2)</sup>를 반드시 작성하여 지참하여야 합니다.
- 1) (1차) 5. 13.~15. (2차) 5. 18.~19. (3차) 5. 20.~22.
- 2) 「국세청 누리집(www.nts.go.kr) → 성실신고지원 → 종합소득세 → 참고자료실」에서도 세액감면 신청 체크리스트 서식을 내려 받을 수 있음.

### | 주택임대소득 신고 준비 서류 |

- ✓ 주택임대소득 신고 안내문을 받은 경우 : 안내문, 신분증
- ✓ 주택임대소득 신고 안내문을 받지 않은 경우
  - ① 사업장 현황신고를 한 경우 : 신분증, 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자 등록증(등록한 경우만)
    - \* 사업장 현황신고를 하지 않았으나, 세무서에 사업실적 확인서와 ‘주택임대사업자 수입금액 검토표’를 제출한 경우 포함
  - ② 사업장 현황신고를 하지 않은 경우 : 신분증, 임대차계약서, 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자 등록증(등록한 경우만)

## 4. 성실하게 신고하여 주실 것을 부탁드립니다.

- (신고 후 검증) 국세청은 납세자가 자발적으로 성실신고를 할 수 있도록 도움자료를 최대한 제공하는 한편,
  - 신고 후에는 불성실 신고자에 대해 엄정한 세무검증을 실시할 계획이므로 ‘성실신고가 최선의 절세’라는 인식을 가지고 성실하게 신고하여 주실 것을 부탁드립니다.

- 주택임대소득은 소득세 과세대상 사업소득에 해당되며, 2013년 이전에도 총수입금액 2천만 원 이하 주택임대사업자에 대해 과세
  - 다만, 일시적인 임대시장 수급불일치 해소를 위해 총수입금액 2천만 원 이하 주택임대소득을 '14년~'18년 귀속 동안만 비과세한 것임.
  
- 상가임대업 등 다른 업종과의 형평성 및 '소득 있는 곳에 세금이 있다'는 과세원칙에 따라 총수입금액 2천만 원 이하에 대해서도 '19년 귀속('20년 신고)분부터 소득세가 과세됨.
  - 총수입금액 2천만 원 이하 주택임대소득을 '14년~'18년 귀속만 한시적으로 비과세하기로 예정했던 대로 '19년 귀속('20년 신고)부터 예전('13년 귀속 이전)과 같이 과세되는 것으로 올해부터 새로 과세되는 것은 아님.
  - 다만, 기준시가 9억 원 이하 1주택 보유자와 전세금만 있는 2주택 이하 보유자는 여전히 비과세가 적용됨.

**| 주택임대소득 과세 연혁 |**

과세기간	주택임대소득 과세대상
'13년 이전	총수입금액 규모와 관계없이 모두 과세
'14년 ~ '18년	총수입금액 2천만 원 이하 주택임대소득 한시적 비과세
'19년 이후	'13년 이전과 같이 총수입금액 규모와 관계없이 모두 과세

**□ 보유 주택수 별**

- (1주택) 국내 소재 기준시가 9억 원 초과 주택 또는 국외 주택으로부터 월세 수입이 있는 경우(보증금은 과세 안함.)
- (2주택) 월세 수입이 있는 경우(보증금은 과세 안함.)
- (3주택 이상) 월세 수입이 있는 경우 또는 보증금 합계가 3억 원을 넘는 경우(월세와 보증금 모두 과세)

**□ 임대 유형별**

- (월 세) 기준시가가 9억 원이 넘는 국내소재 1주택 보유자, 국외소재 1주택 보유자, 2주택 이상 보유자
- (보증금) 보증금\* 합계가 3억 원을 넘는 3주택 이상 보유자

주택 수 <sup>1)</sup>	월세	보증금
1주택	비과세 <sup>2)</sup>	비과세
2주택	과세	
3주택 이상		간주임대로 과세 <sup>3)</sup>

1) 주택 수는 부부합산하고 수입금액은 소유자별로 각각(부부합산 하지 않음) 계산

2) 기준시가 9억 원 초과 주택 및 국외소재 주택의 임대소득은 1주택자도 과세

3) 소형주택(주거 전용면적 40㎡ 이하이면서 기준시가 2억 원 이하)은 간주임대로 과세대상 주택에서 제외

□ 신고안내

구 분	유 형	기장의무	경비율	안내방식
사업자	(S) 성실신고확인 대상자	간편/복식	단순/기준	모바일
	(A) 외부조정 대상자	복식		
	(B) 자기조정 대상자	"	기준	모바일
	(C) 복식부기 의무자(전년도 추계신고)	"		
	(D) 기준경비율 대상자	간편	기준	모바일
	(E) 단순경비율 대상자(모두채움 이외)	"		모바일
	(F) 모두채움신고서(납부할 세액 > 0)	"	단순	서면
	(G) 모두채움신고서(납부할 세액 ≤ 0)	"		
	(I) 성실신고 사전안내 대상자	간편/복식	단순/기준	모바일
	(V) 주택임대소득 분리과세 대상자	간편/복식	단순/기준	서면

- (2천만 원 초과자) 기장의무 · 신고유형 등에 따라 안내
- (2천만 원 이하자) 주택수와 세액감면에 따라 안내(V유형)
  - (2주택 이하) 세무서 방문신고 자제\* 요청
    - \* (방문일자 지정) ① 5. 13. ~ 15. ② 5. 18. ~ 19. ③ 5. 20. ~ 22.
  - (2주택 이하 & 세액감면 대상) 신고서 작성 지원 불가능 원칙이나, 불가피하게 방문시 감면신청 체크리스트 사전 작성
  - (3주택 이상) 세무서에서 신고서 작성 지원 불가능

## □ 신고안내문 (수입금액 2천만 원 이하자)

### | 주택임대소득 신고 안내문 - 안내문구 |

#### 2019년 귀속 주택임대 소득세 신고 안내 주택임대 소득자 (V유형) 2주택 이하자

##### 코로나19 조기 극복! 적극적인 세정지원으로 뒷받침하겠습니다.

2019년 귀속 종합소득세 확정 신고기한은 **2020.6.1.**까지이고 납부기한은 코로나19로 경제적 어려움을 겪고 있는 납세자분들의 자금부담 완화를 위해 **2020.8.31.**까지 연장하였음을 알려드립니다.

주택임대 수입금액이 2천만원 이하인 경우에는 종합과세(세율 6~42%)와 분리과세(세율 14%) 중 선택하여 신고할 수 있습니다.

세무서 혼잡에 따른 **코로나19 감염이 우려**되므로 가급적 **세무서 방문을 자제해 주시고, 홈택스**를 통해 **직접 신고** 하시거나 **세무사·공인회계사 등 세무대리인을 통해 신고**해 주실 것을 **부탁드립니다.** 직접 신고하시는데 도움이 되도록 국세청 누리집에 **전자신고 요령 동영상\***을 올려두었습니다.

\* 국세청 누리집(www.nts.go.kr) > 성실신고지원 > 종합소득세 > 신고요령 > 전자신고 요령(동영상) 또는 홈택스(www.hometax.go.kr) > 신고/납부 > 세금신고 > 종합소득세 > 전자신고 이용방법

부득이 세무서를 방문하시는 경우에는 이 안내문을 가지고

기간 동안에 방문해 주십시오.

\* 사업장 현황신고를 하지 않은 임대주택이 있는 경우에는 해당 주택의 2019년 임대차계약서를 함께 지참

#### 2019년 귀속 주택임대 소득세 신고 안내 주택임대 소득자 (V유형) 2주택 이하자(사업자등록자)

##### 코로나19 조기 극복! 적극적인 세정지원으로 뒷받침하겠습니다.

2019년 귀속 종합소득세 확정 신고기한은 **2020.6.1.**까지이고 납부기한은 코로나19로 경제적 어려움을 겪고 있는 납세자분들의 자금부담 완화를 위해 **2020.8.31.**까지 연장하였음을 알려드립니다.

주택임대 수입금액이 2천만원 이하인 경우에는 종합과세(세율 6~42%)와 분리과세(세율 14%) 중 선택하여 신고할 수 있습니다.

소형주택 임대사업자 세액감면을 신청하시는 경우에는 **감면요건 판단과 신고서 작성에 많은 시간이 소요**되고 세무서 혼잡에 따른 **코로나19 감염 우려**가 있어 **세무서에서 신고서 작성을 지원하지 못하니, 세무서 방문자제를 부탁드립니다.** 홈택스를 통해 **직접 신고**하거나 **세무대리인의 도움을 받아 신고**해 주시기 바랍니다.

직접 신고하시는데 도움이 되도록 국세청 누리집에 **전자신고 요령 동영상\***을 올려두었습니다.

\* 국세청 누리집(www.nts.go.kr) > 성실신고지원 > 종합소득세 > 신고요령 > 전자신고 요령(동영상) 또는 홈택스(www.hometax.go.kr) > 신고/납부 > 세금신고 > 종합소득세 > 전자신고 이용방법

부득이 세무서를 방문하셔야 하는 경우에는 뒷면의 「**2019년 귀속 소형주택 임대사업자 세액감면 신청 체크리스트\***」를 반드시 **미리 작성**해서 기간 동안에 방문하셔야만 **세액감면을 신청할 수 있습니다.**(이 안내문과 사업장 현황 신고를 하지 않은 주택의 2019년 임대차계약서를 함께 지참)

\* 감면요건을 충족하지 못하거나 감면신청을 하지 않는 경우에는 세액감면 신청 체크리스트를 작성하지 않아도 됨(세액감면을 받은 후 의사사항을 준수하지 않은 경우에는 감면세액과 이자상당액을 추후 납부하여야 함)

#### 2019년 귀속 주택임대 소득세 신고 안내 주택임대 소득자 (V유형) 3주택 이상자

##### 코로나19 조기 극복! 적극적인 세정지원으로 뒷받침하겠습니다.

2019년 귀속 종합소득세 확정 신고기한은 **2020.6.1.**까지이고 납부기한은 코로나19로 경제적 어려움을 겪고 있는 납세자분들의 자금부담 완화를 위해 **2020.8.31.**까지 연장하였음을 알려드립니다.

주택임대 수입금액이 2천만원 이하인 경우에는 종합과세(세율 6~42%)와 분리과세(세율 14%) 중 선택하여 신고할 수 있습니다.

3주택 이상 소유자의 임대소득세는 신고서 작성에 많은 시간이 소요되고 세무서 혼잡에 따른 **코로나19 감염 우려**가 있어 **세무서에서 신고서 작성을 지원하지 못하니, 세무서 방문자제를 부탁드립니다.** 홈택스를 통해 **직접 신고**하거나 **세무대리인의 도움을 받아 신고**해 주시기 바랍니다.

직접 신고하시는데 도움이 되도록 국세청 누리집에 **전자신고 요령 동영상\***을 올려두었습니다.

\* 국세청 누리집(www.nts.go.kr) > 성실신고지원 > 종합소득세 > 신고요령 > 전자신고 요령(동영상) 또는 홈택스(www.hometax.go.kr) > 신고/납부 > 세금신고 > 종합소득세 > 전자신고 이용방법

## | 주택임대소득 신고 안내문 - 신고참고자료 |

### 주택임대 소득세 신고 참고자료

● **국외 주택 보유 여부 :** (        )

※ 거주자는 국내 주택의 임대소득과 국외 주택의 임대소득을 합산하여 신고하여야 합니다.

● **2019년 귀속 세무서 주택임대 사업자등록 현황(최대 5개 까지 표시)**

사업자등록번호	사업자등록 소재지	등록일자	폐업일자

● **주택임대 사업자등록 전체 건수 :** (        )건

※ 세무서에 주택임대업(업종코드 701101~701104, 701301, 부업종 포함)으로 사업자등록한 현황입니다.  
 (2018.12.31 이전 폐업한 사업장과 2020.1.1. 이후 등록된 사업장은 제외)  
 ※ 위 사업자등록 현황은 참고자료로 실제와 다를 수 있으니, 본인의 주택임대업 사업자등록 현황을 확인하여 신고하십시오.

● **2019년 귀속 지자체 주택임대 등록 현황(최대 5개 까지 표시)**

임대주택 소재지	등록구분	등록일자	폐업일자

● **지자체 임대주택 등록 전체 건수 :** (        )건

※ 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 지방자치단체에 임대주택으로 등록된 현황입니다.(2018.12.31 이전 폐업·말소·양도한 임대주택과 2020.1.1. 이후 등록된 임대주택은 제외)임대사업자 등록현황은 렌트홈(www.renthome.go.kr) 로그인 > 마이페이지 > 나의 등록 현황에서 확인할 수 있으며, 보다 자세한 내용은 관할 지방자치단체에 문의해 주십시오.  
 ※ 위 주택임대 등록 현황은 참고자료로 실제와 다를 수 있으니, 본인의 주택임대 등록 현황을 확인하여 신고하십시오.

● **종합과세 시 주요 공제 항목의 납입액(부담액)**

구 분	납입액(부담액)	공제 가능액
중간에납세액(기납부세액)		중간에납세액 전액
소득공제 항목	국민연금보험료	납부액 전액
	개인연금저축	납입액의 40%와 72만원 중 적은 금액
	소기업소상공인공제부금 (노란우산공제)	납입액과 500만원(사업소득금액 4천만원 이하자), 300만원(사업소득금액 4천만원~1억원 이하자), 200만원(사업소득금액 1억원 초과자) 중 적은 금액
세액공제 항목	퇴직연금계좌	{퇴직연금 + 연금저축(연 400만원 한도 <sup>1)</sup> )의 납입액과 연 700만원 중 적은 금액의 12% <sup>2)</sup> }
	연금저축계좌	

1) 종합소득금액 1억원(근로소득만 있는 경우 총급여 1억2천만원) 초과자는 300만원 한도  
 2) 종합소득금액 4천만원(근로소득만 있는 경우 총급여 5천5백만원) 이하인 거주자는 15%  
 ※ 위 공제항목은 주택임대소득을 종합과세하는 경우 적용하며, 분리과세를 선택하는 경우에는 적용하지 않습니다. 다만, 분리과세 신고 시 주택임대소득을 제외한 해당 과세기간의 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우에는 2백만원~4백만원을 공제할 수 있습니다.  
 ※ 소기업소상공인공제부금 : 2019.1.1. 이후 가입 분부터 부동산 임대업은 소득공제 제외

## | 주택임대소득 신고 안내문 - 감면신청 체크리스트 |

### 2019년 귀속 소형주택 임대사업자 세액감면(조특법§96) 신청 체크리스트

- 아래 표는 감면대상 임대주택별(다가구주택은 가구별)로 각각 작성합니다.
- 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면을 받기 위해서는 「⑦ 임대주택 요건(여)」, 「⑩ 임대요건(여)」, 「⑫ 임대기간 충족(여 또는 4·8년 미도래)」, 「⑬ 임대료 증액 요건(여)」을 모두 충족하여야 합니다.
- 이 세액감면 체크리스트는 세무서 직원이 대신 작성해 줄 수 없습니다.
- 세액감면 신청에 대한 책임은 납세자 본인에게 있습니다.
- 구체적 감면요건은 「조세특례제한법」 제96조와 동법 시행령 제96조를 확인하십시오.
- 「국세청 누리집(www.nts.go.kr) > 성실신고지원 > 종합소득세 > 참고자료실」에서 이 서식을 내려받을 수 있습니다.

<b>성 명</b>	(인)	<b>주민등록번호</b>
------------	-----	---------------

<b>임대주택 (1)</b>	① 임대주택 소재지	② 세무서 사업자등록번호	③ 세무서 등록일	④ 면적 (㎡)	⑤ 임대개시 기준시가	⑥ 지자체 등록		⑦ 임대주택 요건				
						등록일	구분	여	부			
							단기	장기	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	⑧ 감면대상 임대개시일	⑨ '19년 임대 개월 수	⑩ 임대 요건	⑪ 총임대 개월 수	⑫ 임대기간 충족				⑬ 임대료 증액 요건			
			여   부		단기		장기		여	부		
			<input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>		여	부	4년 미도래	여	부	8년 미도래	여	부
			<input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>							

<b>임대주택 (2)</b>	① 임대주택 소재지	② 세무서 사업자등록번호	③ 세무서 등록일	④ 면적 (㎡)	⑤ 임대개시 기준시가	⑥ 지자체 등록		⑦ 임대주택 요건				
						등록일	구분	여	부			
							단기	장기	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	⑧ 감면대상 임대개시일	⑨ '19년 임대 개월 수	⑩ 임대 요건	⑪ 총임대 개월 수	⑫ 임대기간 충족				⑬ 임대료 증액 요건			
			여   부		단기		장기		여	부		
			<input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>		여	부	4년 미도래	여	부	8년 미도래	여	부
			<input type="checkbox"/>   <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>							

#### 작성 방법

- ② 세무서 사업자등록번호 : 감면대상 주택을 세무서에 사업자등록한 경우 해당 사업자등록번호를 적습니다.
- ③ 세무서 사업자등록일 : 세무서에 주택임대 사업자등록한 날짜를 적고, 주택임대업 외의 업종을 영위하던 기존 사업장에 주택 임대업종을 추가한 경우에는 해당 날짜를 적습니다.
- ④ 면적 : 해당 주택의 전용면적으로 하며, 다가구주택일 경우에는 가구당 전용면적을 적습니다.
- ⑤ 기준시가 : 임대개시일 현재 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액을 적습니다.
- ⑥ 지자체 등록 : 등록일에 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 지자체에 해당 주택을 등록한 날짜를 적고, 구분에는 공공지원 민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택으로 등록한 경우 장기를 선택하고 그 외 등록주택은 단기를 선택합니다.
- ⑦ 임대주택 요건 : 세무서에 주택임대업 사업자등록과 지자체 임대주택 등록을 한 내국인이 해당 주택별로 전용면적(④)이 국민주택 규모(85㎡, 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍·면 지역은 100㎡ 이하)이고, 임대개시 당시 기준시가(⑤)가 6억원 이하인 경우에 "여"를 선택합니다.  
\* 토지가 건물 정착면적의 5배(도시지역의 토지)·10배(그 밖의 토지)를 초과하는 경우 해당 주택은 "부"를 선택합니다.
- ⑧ 감면대상 임대개시일 : 임대주택 요건(⑦)을 충족하는 1호 이상의 주택을 실제로 임대하기 시작한 날입니다.
- ⑨ '19년 임대개월 수 : 임대주택 요건(⑦)을 충족하는 1호 이상의 주택을 2019년도 중 임대한 개월 수를 적습니다.
- ⑩ 임대요건 충족 : 2019년 임대개월 수(⑨)가 해당과세연도 개월 수의 12분의 9 이상인 경우에 "여"를 선택합니다.
- ⑪ 총 임대개월 수 : 임대주택 요건(⑦)을 충족하는 1호 이상 주택 임대개시일부터 4년(장기일반민간임대주택등의 경우에는 8년)이 되는 날이 속하는 월의 말일까지의 기간 중 매월말 현재 실제 임대한 주택이 1호 이상인 개월 수를 적습니다.
- ⑫ 임대기간 충족 : 총 임대개월 수가 43개월(장기일반민간임대주택등의 경우에는 87개월) 이상인 경우에 "여"를 선택하며, 1호 이상 주택 임대개시일부터 해당 과세연도의 말일까지 4년(장기일반민간임대주택등의 경우에는 8년)이 경과하지 않은 경우에는 "4년 미도래"(장기일반민간임대주택등의 경우에는 "8년 미도래")를 선택합니다.
- ⑬ 임대료 증액 충족 : 임대보증금 또는 임대료의 연 증가율이 5%를 초과하지 아니한 경우에 "여"를 선택합니다.

- 주택임대소득 신고안내문을 받은 경우
  - 안내문과 신분증 지참
    - \* 사업장 현황신고 시 주택임대사업자 수입금액 검토표 제출하지 않은 경우는 임대차계약서도 함께 지참
  
- 주택임대소득 신고안내문을 받지 않은 경우
  - (사업장현황 신고자<sup>1)</sup>) 신분증과 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자 등록증(등록한 경우만) 지참<sup>2)</sup>
    - 1) 사업장현황 무신고하였으나, 사업실적 확인서와 함께 주택임대사업자 수입금액 검토표 제출한 경우 포함
    - 2) 주택임대사업자 수입금액 검토표 제출하지 않은 경우 해당 임대차계약서 지참
  - (사업장현황 무신고자) 신분증, 임대차계약서, 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자 등록증(등록한 경우만) 지참
  
- (세액감면을 적용하는 경우) 안내문의 감면신청 체크리스트\* 작성하여 지참
  - \* 국세청 누리집([www.nts.go.kr](http://www.nts.go.kr)) > 성실신고지원 > 종합소득세 > 참고자료실에서 내려받기 가능
  
- (세무대리인에 의뢰하는 경우) 안내문, 신분증, 임대차계약서, 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자 등록증(등록한 경우만) 지참

## 붙임 5

# 주택임대소득 전용 신고 안내

- 국세청 누리집(www.nts.go.kr)에 주택임대 소득 신고안내 화면을 신설하고, 과세기준, 종합·분리과세 중 유리한 사례, 절세 Tip, 자주 묻는 질문과 답변 등을 게시함.

**국세청** National Tax Service

국세청 소식 국세정보 성실신고지원 국세상담정보 국민소통 탈세정보 국세청 소개 정보공개 관련 누리집

통합검색

**2019년 귀속 주택임대 종합소득세 신고 안내**

- (신고기간) 2020. 5. 1.(금)~2020. 6. 1.(월) 06:00~24:00
- (납부기한) 2020. 8. 31.(월) 07:00~23:30

홈택스 전자신고를 이용하시면 편리합니다.  
신고문의는 국번없이 126번 평일 9:00~18:00(토/일/공휴일 제외)

- 전자신고 이용 문의 : 국번없이 126(1번-3번)
- 세법상담 : 국번없이 126(2번-4번)

국세청장, 화훼농가 돕기 위한 '플라워 버킷 챌린지' 동참 2020-05-01  
국세청, '코로나19' 위기 극복을 위해 주류업계와 협업! 2020-04-29  
5월 종합소득세 개인지방소득세, 홈택스로 신고하세요 2020-04-28  
568만 저소득 가구에 근로·자녀장려금 안내 2020-04-27  
고가아파트 사들이는 부동산 법인 전수 검증 착수, 탈루형... 2020-04-23  
코로나19 피해 납세자에 대한 적극적인 세정지원 실시 2020-04-22

**성실신고지원** Supporting Faithful Report

**주택임대소득 안내**

홈 > 성실신고지원 > 주택임대소득 안내

업데이트 일자 : 2020-04-27

홈택스 전자신고 바로가기 | 전자신고 따라하기 동영상 바로가기 | 종합·분리과세 예상세액 비교하기 | 주택의 간주임대료 간편계산 바로가기

법령정보시스템 (세법, 예규, 판례 등) | 자주묻는질문 (FAQ) | 인터넷상담

**01 요약정보**

- 과세 개요
- 분리과세
- 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면
- 주택 보충금에 대한 간주임대료

**02 주택임대소득 신고안내**

- 과세대상 및 비과세, 과세미달
- 주택임대 소득세 신고방법
- 주택임대 소득세 계산
- 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면
- 주택임대소득 신고 절세 Tip
- 자주 묻는 질문과 답변

**03 주택임대업의 사업자등록**

- 사업자등록 신청
- 사업자등록 신청서 작성사례
- 임대주택명세서 작성사례
- 사업자등록 신청서 서식
- 임대주택명세서 서식

**04 신고서식 및 첨부서류**

신고서식 및 첨부서류

□ 전자신고 동영상

- 세금 신고 경험이 적은 납세자가 세무서를 방문하지 않고도 간편하게 전자신고를 할 수 있도록 국세청 누리집\*에 전자신고 동영상을 올려 두었음.

\* 국세청(www.nts.go.kr) > 성실신고지원 > 주택임대소득 안내 > “전자신고 따라하기 동영상 바로가기”

**성실신고지원**  
Supporting Faithful Report

**전자신고 요령(동영상)**

홈 > 성실신고지원 > 종합소득세 > 전자신고 요령(동영상)

**10. 분리과세 주택임대소득만 신고하는 방법 [바로가기](#)**

- 종합소득세 신고대상 다른 소득이 없는 주택임대 수입금액 2천만원 이하자가 주택임대소득을 분리과세로 신고하는 경우 전자신고방법입니다.

**11. 분리과세 주택임대소득과 다른 소득을 함께 신고하는 방법 [바로가기](#)**

- 주택임대 수입금액 2천만원 이하자가 다른 종합과세 대상 소득과 분리과세 주택임대소득을 함께 신고하는 경우 전자신고방법입니다.

**12. 주택임대소득 종합·분리과세 예상세액 비교 방법 [바로가기](#)**

- 주택임대 수입금액 2천만원 이하자가 주택임대소득을 종합과세할 경우와 분리과세할 경우의 예상세액 비교 서비스를 이용하는 방법입니다.

**13. 주택의 간주임대료 계산 방법 [바로가기](#)**

- 주택의 보증금 등에 대한 간주임대료 간편계산 서비스를 이용하는 방법입니다.

홈택스 전자신고 바로가기

## 주택임대소득 모의계산

- 수입금액 2천만 원 이하자를 위한 종합과세와 분리과세 예상세액 비교와 보증금 등에 대한 간주임대료 간편계산 서비스를 국세청 누리집<sup>1)</sup>과 홈택스<sup>2)</sup>에서 제공함.

1) 국세청(www.nts.go.kr) > 성실신고지원 > 주택임대소득 안내 > “종합·분리과세 예상세액 비교하기” 또는 “주택의 간주임대료 간편계산 바로가기”

2) 홈택스(www.hometax.go.kr) > 세금종류별서비스 > 모의계산 > “주택임대소득 종합·분리과세 세액비교” 또는 “주택 간주임대료 계산해보기”

The screenshot displays the Hometax website interface. At the top, there's a navigation bar with '국세청홈택스' and various service categories. The main content area is titled '주택임대소득 안내' (Rental Income Guide). It includes a search bar, a date indicator (2020-04-27), and several action buttons: '홈택스 전자신고 바로가기', '전자신고 따라하기 동영상 바로가기', '종합·분리과세 예상세액 비교하기', and '주택의 간주임대료 간편계산 바로가기'. Below these are three main service tiles: '법령정보시스템 (세법, 예규, 판례 등)', '자주묻는질문 (FAQ)', and '인터넷상담'. The '01 요약정보' (Summary Information) section lists key topics like tax types, reporting methods, and reporting tips. The '02 주택임대소득 신고안내' (Rental Income Reporting Guide) section provides details on reporting procedures and forms. The '03 주택임대업의 사업자등록' (Business Registration for Rental Business) section explains the requirements for registration. At the bottom, the '세금종류별 서비스' (Tax Type Services) section is visible, with '모의계산' (Simulation Calculation) highlighted in a red box.

# 모의계산 화면 (종합·분리과세 예상세액 비교1)

2019년 귀속 주택임대소득 종합·분리과세 세액계산 비교

주택임대소득 기본사항 전체 초기화

※ 임대주택별로 입력하며, 임대주택이 2개 이상인 경우에는 아래 "임대주택 추가하기" 버튼을 클릭하여 추가 입력하십시오.

도움말 | 임대주택 추가하기 | 선택내용삭제 (단위: 원)

주택번호	주택구분 [설명]	임대주택 등록기간		전체 임대기간		수입금액 [설명]	소형주택 감면적용 [설명]
		시작일	종료일	시작일	종료일		
		종합과세 신고유형 및 필요경비					
입종코드 [설명]	신고유형 [설명]	기장유무 [설명]	전체필요경비 [설명]	주요경비 [설명]			
1	등록	2019-01-01	2019-12-31	2019-01-01	2019-12-31	20,000,000	30%
	701101	기준경비율	간편장부대상	3,380,000	1,000,000	15,620,000	
<b>합계</b>						20,000,000	
						3,380,000	1,000,000
						15,620,000	

주택임대업 외의 다른 소득금액 (단위: 원)

구분	설명	금액
① 사업소득금액	10,000,000	주택임대업 외의 다른 사업소득(상가 및 토지 등 부동산임대소득 포함)의 총수입금액에서 필요경비를 차감한 금액을 입력합니다.
② 근로소득금액	<input type="button" value="총급여액 입력"/>	"총급여액 입력" 버튼을 클릭 후 총급여액 합계액을 입력하면 자동으로 근로소득금액이 계산됩니다.
③ 연금소득금액	<input type="button" value="총연금액 입력"/>	"총연금액 입력" 버튼을 클릭 후 종합과세대상 총연금액의 합계액을 입력하면 자동으로 연금소득금액이 계산됩니다.
④ 기타소득금액	0	기타소득 총수입금액에서 필요경비를 차감한 금액을 입력합니다.
⑤ 종합소득금액	58,970,000	
⑥ 소득공제	7,875,000	
⑦ 소득공제 종합한도 초과액	0	
⑧ 과세표준	51,095,000	
⑨ 세율	24	
⑩ 산출세액	7,042,800	
⑪ 감면·공제세액	1,650,650	
⑫ 결정세액	5,392,150	

종합과세 소득공제 (단위: 원)

공제항목명	사용(납입)금액	소득공제액	설명
인적공제	0 수정	6,000,000	
연금보험료공제	1,000,000	1,000,000	
주택담보노후연금 이자비용	0	0	
☐ 특별소득공제	500,000	500,000	
- 건강보험료 등	500,000	500,000	
- 주택자금	0	0	
- 기부금(이월분)	0	0	
☐ 그 밖의 소득공제	10,000,000	375,000	해당 항목의 입력 버튼을 클릭하여 소득공제를 계산합니다.
- 개인연금저축	0	0	
- 소기업·소상공인 공제부금	0	0	
- 주택마련저축	0	0	
- 투자조합출자 등	0	0	
- 신용카드	10,000,000	375,000	
- 무리사주조합 출연금	0	0	
- 고용유지 중소기업 근로자	0	0	
- 장기집합투자증권저축	0	0	

종합과세 세액감면·세액공제 (단위: 원)

공제항목명	감면·공제액	설명
세액감면	559,650	
자녀세액공제	300,000	
연금계좌세액공제	0	
보장성보험료공제	36,000	
의료비	15,000	
교육비	0	
기부금	0	
세액공제	740,000	해당 항목의 입력 버튼을 클릭하여 세액감면·공제를 계산합니다.
표준세액공제	0	
근로소득세액공제	740,000	
납세조합공제	0	
주택차입금	0	
외국납부세액	0	
환세액	0	
기타 세액공제	0	

## 모의계산 화면 (종합·분리과세 예상세액 비교2)

2019년 귀속 주택임대소득 종합·분리과세 선택 시 결정세액 ✕

(단위 : 원)

구분	종합과세 종합소득	분리과세	
		종합소득	주택임대소득
주택임대 수입금액	10,000,000		10,000,000
주택임대 필요경비	3,740,000		6,000,000
주택임대 소득금액	6,260,000		4,000,000
종합소득금액	44,010,000	37,750,000	
소득공제	1,500,000	1,500,000	0
소득공제 종합한도초과액	0	0	
과세표준	42,510,000	36,250,000	4,000,000
세율	15%	15%	14%
산출세액	5,296,500	4,357,500	560,000
감면·공제세액	1,016,012	790,000	0
결정세액	4,280,488	3,567,500	560,000
		4,127,500	

• 종합과세 시 예상 결정세액은 4,280,488원, 분리과세 시 예상 결정세액은 4,127,500원으로 분리과세로 신고하시는 것이 유리합니다.

**<유의사항>**  
 • 위 계산된 결과는 일부 사항만을 검토하여 간편하게 계산된 것으로 실제 세액계산과 차이가 발생할 수 있으며, 신고 또는 불복자료로 이용하실 수 없습니다.  
 • 이 화면은 일부 사항만을 검토하여 예상세액을 간편하게 계산·비교하기 위한 것으로 실제 세액계산과 차이가 발생할 수 있으며, 이 화면에서 계산된 결과를 신고 또는 불복자료로 이용하실 수 없습니다.

## 주택임대소득 간주임대료 간편계산 화면

주택 간주임대료 계산해보기 간주임대료 설명 및 계산사례

- 주택의 보증금 등에 대한 간주임대료를 모의계산하는 화면입니다.
- 2019년 귀속 주택의 보증금 등에 대한 간주임대료는 비소형주택을 3채 이상 소유(부부합산)하고, 비소형주택 보증금 등의 합계가 3억원을 초과하는 경우 계산합니다.
- 단독명의 주택과 공동명의 주택이 혼합된 경우 단독명의 주택과 공동명의 주택을 구분하여 각각 간주임대료를 계산하여야 합니다.
- 이 화면은 일부 사항만을 검토하여 예상세액을 간편하게 계산·비교하기 위한 것으로 실제 세액계산과 차이가 발생할 수 있으며, 이 화면에서 계산된 결과를 신고 또는 불복자료로 이용하실 수 없습니다.
- 주택의 보증금 등에 대한 간주임대료에 대한 자세한 설명은 위 "간주임대료 설명 및 계산사례"를 참고하시고, 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr 또는 ☎ 국번없이 126)를 이용하시면 전문상담직원으로부터 상세한 상담을 받으실 수 있습니다.

• 임대주택별로 입력하며, 아래 "임대주택 추가"버튼을 클릭하여 추가 입력하십시오.  
 • 동일 주택의 보증금 등이 과세기간 중 변동하는 경우 "임대주택 추가" 버튼을 클릭하고, 확인버튼을 클릭하여 보증금 등이 변동한 구간별로 추가 입력하셔야 합니다.  
 • 단독명의 주택과 공동명의 주택의 간주임대료는 각각 구분하여 계산하므로 단독명의 주택 간주임대료를 계산한 후 아래 "초기화" 버튼을 클릭하여 공동명의 주택 간주임대료를 다시 계산하십시오. (공동명의 주택은 각 공동명의 주택별 소득금액을 계산한 후 각 공동명의 주택의 손익분배비율에 따라 각 거주자별로 소득금액을 배분합니다.)

		임대기간		주거전용면적(m <sup>2</sup> )	기준시가	비소형주택 대상여부	간주임대료		
번호	임대주택	보증금 등	시작일					종료일	
<input type="checkbox"/>	1	임대주택1	250,000,000	2019-01-01	2019-12-31	81	210,000,000	Y	3,150,000
<input type="checkbox"/>	2	임대주택2	300,000,000	2019-01-01	2019-12-31	75	210,000,000	Y	0
간주임대료 합계									3,150,000

• 날짜구분별로 각 주택의 계산된 간주임대료를 아래에서 확인하실 수 있으며, 날짜구분별로 보증금 등의 합계액이 3억원을 초과하는 경우 보증금 등의 적수가 가장 큰 주택의 보증금등부터 순서대로 총 3억원이 차감되어 간주임대료가 계산되어집니다.

임대기간		임대주택	보증금 등	공제액	보증금 잔액	일 수	보증금 잔액적수	간주임대료
시작일	종료일							
2019-01-01	2019-12-31	임대주택2	300,000,000	300,000,000	0	365	0	0
2019-01-01	2019-12-31	임대주택1	250,000,000	0	250,000,000	365	91,250,000,000	3,150,000

## 붙임 7

# 주택임대소득 신고 방법

### ○ 주택임대소득 종합소득세 신고 방법

수입금액	신고방법
2천만 원 초과	종합과세(세율 6~42%) 신고
2천만 원 이하	종합과세(세율 6~42%) 또는 분리과세(세율 14%) 중 선택

### ○ 종합과세와 분리과세 세액계산 비교

구 분	종합과세 선택	분리과세 선택													
		종합과세대상 소득	분리과세 주택임대소득												
주택임대 수입금액	월세 + 간주임대료	해당사항 없음	월세 + 간주임대료												
주택임대 필요경비	<table border="1"> <tr> <th>구 분</th> <th>필요경비</th> </tr> <tr> <td>장부신고</td> <td>실제 지출한 경비</td> </tr> <tr> <td>추계신고</td> <td>기준·단순경비율에 의한 경비</td> </tr> </table>		구 분	필요경비	장부신고	실제 지출한 경비	추계신고	기준·단순경비율에 의한 경비	<table border="1"> <tr> <th>구 분</th> <th>필요경비율</th> </tr> <tr> <td>등록</td> <td>수입금액의 60%</td> </tr> <tr> <td>미등록</td> <td>수입금액의 50%</td> </tr> </table>	구 분	필요경비율	등록	수입금액의 60%	미등록	수입금액의 50%
구 분	필요경비														
장부신고	실제 지출한 경비														
추계신고	기준·단순경비율에 의한 경비														
구 분	필요경비율														
등록	수입금액의 60%														
미등록	수입금액의 50%														
주택임대 소득금액	수입금액 - 필요경비	수입금액													
총 합 소득금액	주택임대 소득금액 (+) 종합과세 대상 다른 소득금액	분리과세 주택임대소득 외의 종합과세 대상 소득금액	(-) 필요경비 (-) 공제* * 분리과세 주택임대소득을 제외한 종합소득금액이 2천만 원 이하인 경우 4백만 원(등록)·2백만 원(미등록) 공제												
과세표준	종합소득금액 (-) 소득공제	종합소득금액 - 소득공제													
산출세액	과세표준×세율(6~42%)	과세표준×세율(6~42%)	과세표준×세율(14%)												
감면공제 세 액	소득세법 및 조특법 상의 각종 공제·감면 * 소형주택 임대사업자 감면 포함	소득세법 및 조특법 상의 각종 공제·감면 * 소형주택 임대사업자 감면 제외	소형주택 임대사업자 감면 * 단기 30%, 장기 75%												
결정세액	산출세액 - 공제감면세액	산출세액 - 공제감면세액	산출세액 - 감면세액												
		종합과세대상 결정세액과 분리과세대상 결정세액 합산하여 신고납부													

## ○ 주택임대소득 분리과세 신고 안내

구 분	필요경비	기본공제 <sup>2)</sup>	소득금액	산출세액	세액감면 <sup>3)</sup>	결정세액
등록임대주택 <sup>1)</sup>	60%	4백만 원	수입금액 (-)필요경비 (-)기본공제	과세표준 (×) 14%	단기(4년) 30% 장기(8년) 75%	산출세액 - 감면세액
미등록임대주택	50%	2백만 원			-	= 산출세액

- 1) 세무서와 지방자치단체에 모두 등록하고 임대보증금·임대료의 연 증가율이 5%를 초과하지 않아야 함.
- 2) 분리과세 주택임대소득을 제외한 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우 공제
- 3) 국민주택규모의 임대주택으로 조특법 제96조의 요건을 충족한 경우 적용

## ○ 주택임대소득 전자신고 신고서 선택 안내

**종합소득세 신고**  
분류소득세에 대비하여 사용되는 용어로서 개인에게 귀속되는 각종 소득을 종합하여 과세하는 소득세

작성방법 요약

전자신고 이용방법 (동영상, 매뉴얼)

신고도움 서비스

금융소득

주요 변경사항 및 자주 묻는 질문

---

**1) 단순경비율 추계신고서 (사업소득만 있는 경우)**  
\* 신고 안내유형이 F, G 인 경우

정기신고 작성

기한후신고 작성

수정신고작성

경정청구작성

**2) 일반신고서**  
\* 사업소득(기준경비율, 간편장부, 복식부기), 근로소득, 금융소득, 기타소득, 연금소득  
\* 신고 안내유형이 F, G, O, R 이 아닌 경우

정기신고 작성

기한후신고 작성

수정신고작성

경정청구작성

파일변환 신고 (회계 프로그램 등)

**3) 근로소득자 신고서**  
\* 근로소득만 있는 경우, 종교인근로소득자

정기신고 작성

경정청구작성

**4) 주택임대 분리과세 신고서**  
\* 총수입금액 2천만원 이하 주택임대소득만 있는 경우(V 유형만 임대받은 경우)

정기신고 작성

기한후신고 작성

수정신고작성

경정청구작성

파일변환 신고 (회계 프로그램 등)

신고서 종류	신고방법	조 건
단순경비율 추계신고서	종합과세	단순경비율로 신고하는 사업소득(종합과세 주택 임대소득 포함)만 있는 경우
일반신고서	종합과세	주택임대소득만 신고 또는 다른 소득을 함께 신고 하는 경우
	분리과세	다른 소득은 종합과세로 신고하고 주택임대소득은 분리과세로 신고하는 경우
주택임대 분리과세 신고서	분리과세	주택임대소득만 있는 경우로 분리과세 신고 선택 (연말정산한 근로소득만 있는 경우 포함)

- 임대주택등록 여부에 따라 필요경비·공제금액 차등 적용(소법 §64의2)
  - (필요경비율) 임대주택등록자 60%, 미등록자 50%
  - (공제금액) 임대주택등록자 400만 원, 미등록자 200만 원
- 주택임대소득 분리과세시 필요경비 및 공제금액 차등 적용(소령 §122의2)
  - 다음 요건 모두 충족하는 경우 필요경비 60%, 공제금액 400만 원 적용
    - 「민간임대주택법」에 따른 단기민간임대주택(4년이상), 장기일반 민간임대주택(8년이상), 공공지원민간임대주택(8년이상)
    - 「소득세법」에 따른 사업자등록
    - 임대료(임대보증금) 연 증가율이 5% 이하일 것
- 임대주택 유형에 따른 사업소득금액 산출방법 등(소령 §122의2)
  - 임대주택 유형에 따른 사업소득금액 산출방법
    - (등록임대주택 수입금액) 「민간임대주택법」에 따라 등록된 기간(월수로 계산) 동안 발생한 수입금액
    - (미등록임대주택 수입금액) 「민간임대주택법」에 따라 등록된 기간(월수로 계산)을 제외한 기간 동안 발생한 수입금액
  - 공제금액\* 적용 방법
    - (임대주택 등록시) 400만 원 (미등록시) 200만 원
    - \* 주택임대소득외 종합소득금액이 2천만 원 이하인 경우만 적용되는 공제금액
    - 등록임대주택 수입금액<sup>1)</sup>과 미등록 임대주택의 수입금액으로 안분하여 공제금액 산출의 수입금액으로 안분<sup>2)</sup>하여 공제금액 산출
    - 1) 「민간임대주택법」에 따라 등록한 기간(월수 계산) 동안 발생한 수입금액
    - 2)  $\left( \frac{\text{등록 임대주택 수입금액}}{\text{총 주택임대수입금액}} \times 400\text{만원} \right) + \left( \frac{\text{미등록 임대주택 수입금액}}{\text{총 주택임대수입금액}} \times 200\text{만원} \right)$
- 임대주택 등록자 세액감면(소법 §64의2)
  - 임대주택 등록자에 대한 세액감면\* 대상을 분리과세 선택 시에도 적용가능
  - \* 4년 임대시 세액의 30%, 8년 임대시 세액의 75%

- 분리과세시 임대주택등록자의 의무임대기간 미준수시 추정 세액에 이자상당액을 가산하지 않는 사유(소령 §122의2)
  - 분리과세시 「민간임대주택법」에 따른 임대주택 등록 후 의무 임대기간 미준수시 추정 세액에 이자상당액을 가산하되, 부득이한 사유 등에 해당하는 경우 이자상당액을 가산하지 않음.
    - 파산, 강제집행에 따라 임대주택 처분 및 임대 불가
    - 법령상 의무 이행을 위한 임대주택 처분 및 임대 불가
    - 회생절차에 따라 법원의 허가를 받아 임대주택 처분
  
- 공동사업자의 주택임대 총수입금액 규정(소령 §8의2)
  - 공동사업자의 분리과세 대상 주택임대총수입금액은 공동사업장의 수입금액 중 공동사업자에게 분배된 수입금액\*을 합산하여 판단하도록 규정
    - \* 공동사업장의 약정된 손익분배비율(약정된 손익분배비율이 없는 경우 지분비율)에 따라 공동사업자에게 분배된 수입금액을 합산
  
- 주택임대보증금 과세 제외(소법 §25)
  - 보증금 과세 제외 대상 소형주택 : 주거전용면적이 1호(戶) 또는 1세대당 40㎡ 이하인 주택으로서 해당 과세기간의 기준시가가 2억원 이하인 주택
  
- 사업자 미등록 가산세(소법 §81의12)
  - '20년 귀속부터 주택임대사업자에 대한 미등록가산세 부과(사업 개시일부터 등록을 신청한 날의 직전일까지의 주택임대 수입금액의 0.2%)
  
- 주택임대사업자 사업자등록 신청시 임대주택명세 제출 의무화(소령 §220)
  - 주택임대사업자의 사업자등록 신청시 임대 중인 주택의 세부 내용을 제출하도록 하여 과세기반 확충
    - \* 소득세법 시행규칙 : 임대주택 소재지, 주택종류, 전용면적 등 기재

	대분류	세부항목
성 실 신고 지원	주택임대 소득안내	<p>업데이트 일자 : 2020-04-27</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 2px; text-align: center;">홈택스 전자신고 바로가기 &gt;</div> <div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 2px; text-align: center;">전자신고 따라하기 등영상 바로가기 &gt;</div> <div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 2px; text-align: center;">종합 분리과세 예상세액 비교하기 &gt;</div> <div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 2px; text-align: center;">주택의 간주임대료 간편계산 바로가기 &gt;</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; width: 30%;"> <p>법령정보시스템 (세법, 예규, 판례 등)</p> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; width: 30%;"> <p>자주 묻는 질문 (FAQ)</p> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; width: 30%;"> <p>인터넷상담</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 30%;"> <p><b>01 요약정보</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 과세 개요</li> <li>- 분리과세</li> <li>- 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면</li> <li>- 주택 보증금에 대한 간주임대료</li> </ul> </div> <div style="width: 30%;"> <p><b>02 주택임대소득 신고안내</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 과세대상 및 비과세, 과세미달</li> <li>- 주택임대 소득세 신고방법</li> <li>- 주택임대 소득세 계산</li> <li>- 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면</li> <li>- 주택임대소득 신고 절세 Tip</li> <li>- 자주 묻는 질문과 답변</li> </ul> </div> <div style="width: 30%;"> <p><b>03 주택임대업의 사업자등록</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업자등록 신청</li> <li>- 사업자등록 신청서 작성사례</li> <li>- 임대주택명세서 작성사례</li> <li>- 사업자등록 신청서 서식</li> <li>- 임대주택명세서 서식</li> </ul> </div> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; margin-top: 10px; padding: 2px;"> <p><b>04 신고서식 및 첨부서류</b></p> </div>
	F4 요약정보	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 과세개요                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택의 정의 및 주택 수 계산, 주택임대소득, 총수입금액</li> </ul> </li> <li>○ 분리과세                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 선택적 분리과세, 분리과세 소득 과세표준 계산</li> </ul> </li> <li>○ 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 감면요건, 과세특례 내용, 감면신청</li> </ul> </li> <li>○ 주택 보증금에 대한 간주임대료                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 간주임대료 계산 사례, 관련 법령</li> </ul> </li> </ul>
	F5 주택임대소득 신고안내	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 과세대상 및 비과세, 과세미달                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 과세대상 판단 흐름도, 사례</li> </ul> </li> <li>○ 주택임대 소득세 신고방법                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 신고준비 자료, 전자신고 방법</li> </ul> </li> <li>○ 주택임대 소득세 계산</li> <li>○ 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 감면요건 및 유의사항</li> </ul> </li> <li>○ 주택임대소득 신고 절세 Tip</li> <li>○ 자주 묻는 질문과 답변</li> </ul>
	F6 주택임대업 사업자등록	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업자등록 신청                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업자등록 미신청 가산세, 신청 방법</li> </ul> </li> <li>○ 사업자등록 신청서 작성 사례</li> <li>○ 임대주택명세서 작성 사례</li> <li>○ 사업자등록 신청서 서식</li> <li>○ 임대주택명세서 서식</li> </ul>
	F7 신고서식 첨부서류	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 종합소득세 과세표준 확정신고서</li> <li>○ 주택임대보증금 등의 총수입금액 조정명세서</li> <li>○ 사업장현황신고서</li> <li>○ 주택임대사업자 수입금액 검토표</li> </ul>

**붙임 10**

**주택임대 소득세 계산 사례**

**사례 1 월세 임대수입은 없고 보증금만 있는 경우**

□ **종합소득 발생내역**

- 甲은 4인 가족\*으로 아래와 같이 월세 임대수입은 없고 보증금만 있으며, 주택임대소득 외의 다른 종합소득금액은 없음.

\* 본인, 배우자, 자녀 2명으로 모두 150만 원 인적공제 대상임.  
(인적공제 6백만 원 = 150만 원 × 4명)

**| 주택임대 현황 |**

임대주택	임대기간	보증금(원)
A 주택	'19. 1. 1. ~ '19. 12. 31.	700,000,000
B 주택	'19. 1. 1. ~ '19. 12. 31.	500,000,000
C 주택	'19. 1. 1. ~ '19. 12. 31.	300,000,000
<b>합 계</b>		<b>1,500,000,000</b>

\* 임대주택 3채 모두 주거전용면적 40㎡ 초과로 보증금 과세대상이고, 기준시가 9억 원 이하이며, 세무서와 지방자치단체에 등록하지 않음.

□ **종합소득세 납부할 세액 : 90,732원** (= min [90,732원, 778,400원])

- **보증금 등에 대한 간주임대료 계산**

주택의 간주임대료 = (보증금 - 3억 원) × 임대일수 × 60% ÷ 365 × 이자율(2.1%)

A주택	(7억 원 - 3억 원) × 365 × 60% × (1/365) × 2.1%	= 5,040,000원
B주택	(5억 원 - 0원) × 365 × 60% × (1/365) × 2.1%	= 6,300,000원
C주택	(3억 원 - 0원) × 365 × 60% × (1/365) × 2.1%	= 3,780,000원
<b>합 계</b>		<b>15,120,000원</b>

- **종합소득세 납부할 세액 계산**

종합과세		분리과세	
수입금액	15,120,000	수입금액	15,120,000
필요경비	- 6,441,120 <sup>1)</sup>	필요경비	- 7,560,000 <sup>2)</sup>
소득금액	= 8,678,880	기본공제	- 2,000,000 <sup>3)</sup>
소득공제	- 6,000,000	과세표준	= 5,560,000
과세표준	= 2,678,880	세율	× 14%
세율	× 6%	산출세액	= 778,400
산출세액	= 160,732	감면세액	- 0
감면공제	- 70,000 <sup>4)</sup>	결정세액	= 778,400
결정세액	= 90,732	기납부세액	- 0
기납부세액	- 0	납부할세액	= 778,400
납부할세액	= <b>90,732</b>		

- 1) 수입금액(15,120,000) × 단순경비율(42.6%)
- 2) 수입금액(15,120,000) × 사업자 미등록 시 분리과세 필요경비율(50%)
- 3) 미등록 & 주택임대 외 다른 종합소득금액 2천만 원 이하 : 2백만 원 기본공제
- 4) 표준세액공제 7만 원

**사례 2 | 보증금은 없고 월세 임대수입만 있는 경우**

□ **종합소득 발생내역**

- 乙은 4인 가족\*으로 아래와 같이 보증금은 없고 월세 임대수입만 있으며, 주택임대소득 외의 다른 종합소득금액은 없음.

\* 본인, 배우자, 자녀 2명으로 모두 150만 원 인적공제 대상임.  
(인적공제 6백만 원 = 150만 원 × 4명)

**| 주택임대 현황 |**

임대주택	임대기간	수입금액(원)
D 주택	'19. 1. 1. ~ '19. 12. 31.	12,000,000
E 주택	'19. 1. 1. ~ '19. 12. 31.	6,000,000
<b>합 계</b>		<b>18,000,000</b>

\* 임대주택 모두 기준시가 9억 원 이하이며, 세무서와 지방자치단체에 등록하지 않음.

□ **종합소득세 납부할 세액 : 189,920원** (= min [189,920원, 980,000원])

- **종합소득세 납부할 세액 계산**

종합과세		분리과세	
수입금액	18,000,000	수입금액	18,000,000
필요경비	- 7,668,000 <sup>1)</sup>	필요경비	- 9,000,000 <sup>2)</sup>
소득금액	= 10,332,000	기본공제	- 2,000,000 <sup>3)</sup>
소득공제	- 6,000,000	과세표준	= 7,000,000
과세표준	= 4,332,000	세율	× 14%
세율	× 6%	산출세액	= 980,000
산출세액	= 259,920	감면세액	- 0
감면공제	- 70,000 <sup>4)</sup>	결정세액	= 980,000
결정세액	= 189,920	기납부세액	- 0
기납부세액	- 0	납부할 세액	= 980,000
납부할 세액	= <b>189,920</b>		

- 1) 수입금액(18,000,000) × 단순경비율(42.6%)
- 2) 수입금액(18,000,000) × 사업자 미등록 시 분리과세 필요경비율(50%)
- 3) 미등록 & 주택임대 외 다른 종합소득금액 2천만 원 이하 : 2백만 원 기본공제
- 4) 표준세액공제 7만 원

### 사례 3 주택임대소득과 근로소득이 함께 있는 경우

#### □ 종합소득 발생내역

○ 丙은 4인 가족\*으로 아래와 같이 주택임대소득과 근로소득 (총급여액 5천만 원)\*\*이 함께 있음.

\* 본인, 배우자, 자녀 2명으로 모두 150만 원 인적공제 대상임.  
(인적공제 6백만 원 = 150만 원 × 4명)

\*\* 근로소득공제를 차감한 소득금액은 37,750,000원, 국민연금 및 보험료 등 소득 공제금액은 8,375,000원이며, 연말정산으로 기납부한 세액은 1,766,250원임.

#### | 주택임대 현황 |

임대주택	임대기간	수입금액(원)
F 주택	'19. 1. 1. ~ '19. 12. 31.	4,000,000
G 주택	'19. 1. 1. ~ '19. 12. 31.	2,000,000
<b>합</b>	<b>계</b>	<b>6,000,000</b>

\* 임대주택 모두 기준시가 9억 원 이하이며, 세무서와 지방자치단체에 등록하지 않음.

#### □ 종합소득세 납부할 세액 : 420,000원 (= min [516,600원, 420,000원])

○ 종합소득세 납부할 세액 계산

종합과세		분리과세			
주택임대 수입금액	6,000,000	근로소득 총급여액	50,000,000	주택임대 수입금액	6,000,000
필요경비	- 2,556,000 <sup>1)</sup>	근로소득 공제	- 12,250,000	필요경비	- 3,000,000 <sup>2)</sup>
주택임대 소득금액	= 3,444,000	근로소득 금액	= 37,750,000	기본공제	- 0 <sup>4)</sup>
종합소득 금액	= 41,194,000	소득공제	- 14,375,000 <sup>3)</sup>	과세표준	= 3,000,000
소득공제	- 14,375,000 <sup>3)</sup>	과세표준	= 23,375,000	세율	× 14%
과세표준	= 26,819,000	세율	× 15%	산출세액	= 420,000
세율	× 15%	산출세액	= 2,426,250	감면세액	- 0
산출세액	= 2,942,850	감면공제	- 660,000 <sup>5)</sup>	결정세액	= 420,000
감면공제	- 660,000 <sup>5)</sup>	결정세액	= 1,766,250	기납부세액	- 0
결정세액	= 2,282,850	기납부세액	- 1,766,250 <sup>6)</sup>	납부할 세액	= 420,000
기납부세액	- 1,766,250 <sup>6)</sup>	납부할 세액	= 0	<b>420,000</b>	
납부할 세액	= 516,600				

- 1) 수입금액(6,000,000) × 단순경비율(42.6%)
- 2) 수입금액(6,000,000) × 사업자 미등록 시 분리과세 필요경비율(50%)
- 3) 인적공제 6,000,000원 + 국민연금·보험료 등 공제 8,375,000원
- 4) 주택임대 외의 다른 종합소득금액이 20,000,000원(근로소득만 있는 경우 총급여액 29,705,882원)을 초과하는 경우 기본공제 제외
- 5) 근로소득세액공제 660,000,      6) 연말정산한 근로소득세 1,766,250원

**사례 4** | **세무서와 지자체에 모두 등록한 경우(감면을 30% 적용)**

□ **종합소득 발생내역**

- 丁은 4인 가족\*으로 아래와 같이 주택임대소득이 있으며, 주택 임대소득 외의 다른 종합소득금액은 없음.

\* 본인, 배우자, 자녀 2명으로 모두 150만 원 인적공제 대상임.  
(인적공제 6백만 원 = 150만 원 × 4명)

| **주택임대 현황** |

임대주택	임대기간	수입금액(원)
H 주택	'19. 1. 1. ~ '19. 12. 31.	12,000,000
I 주택	'19. 1. 1. ~ '19. 12. 31.	6,000,000
<b>합 계</b>		<b>18,000,000</b>

\* 임대주택 모두 기준시가 9억 원 이하이고 세무서와 지방자치단체에 등록하였으며, 30% 세액감면(4년 이상 임대) 대상임.

□ **종합소득세 납부할 세액 : 111,944원** (= min [111,944원, 313,600원])

- **종합소득세 납부할 세액 계산**

종합과세		분리과세	
수입금액	18,000,000	수입금액	18,000,000
필요경비	- 7,668,000 <sup>1)</sup>	필요경비	- 10,800,000 <sup>2)</sup>
소득금액	= 10,332,000	기본공제	- 4,000,000 <sup>3)</sup>
소득공제	- 6,000,000	과세표준	= 3,200,000
과세표준	= 4,332,000	세율	× 14%
세율	× 6%	산출세액	= 448,000
산출세액	= 259,920	감면세액	- 134,400 <sup>5)</sup>
감면공제	- 147,976 <sup>4)</sup>	결정세액	= 313,600
결정세액	= 111,944	기납부세액	- 0
기납부세액	- 0	납부할 세액	= 313,600
납부할 세액	= <b>111,944</b>		

- 1) 수입금액(18,000,000) × 단순경비율(42.6%)
- 2) 수입금액(18,000,000) × 세무서와 지자체 모두 등록 시 분리과세 필요경비율(60%)
- 3) 세무서와 지자체 모두 등록 & 주택임대 외 다른 종합소득금액 2천만 원 이하 : 4백만 원 기본공제
- 4) 표준세액공제 70,000 + 소형주택 임대사업자 감면 77,976(=259,920×30%)
- 5) 소형주택 임대사업자 감면 : 448,000 × 30% = 134,400