

세무와회계저널
제12권 제4호 2011년 12월 pp.461~487
한국세무학회

주택의 간주임대료에 관한 세법규정의 개선방안*

황규영** · 임승연***

<요 약>

본 연구는 세법에서 규정하고 있는 임대보증금의 간주임대료규정의 의미에 대하여 그 변천과정을 중심으로 살펴보고, 2011년 1월 1일부터 시행되는 주택분 간주임대료규정의 단점과 이를 개선하기 위한 방안을 제시하고자 수행하였다.

분석결과 주택분 간주임대료의 경우 현행 세법규정에 따르면 실제 임대보증금의 크기를 반영하지 못하는 상태로 과세금액이 계산되는 문제가 있는 것으로 나타났다. 이는 과세대상 임대보증금을 구하는 과정에서 공제하는 3억원을 주택별로 순차로 공제하도록 규정한 것이 원인이 된 것으로 분석되었다. 이러한 문제를 해소하기 위해서는 3억원의 공제를 적용할 때 공제대상 주택을 구분하지 말고 전체 임대보증금의 합계에서 통합적으로 공제하도록 세법을 개정하는 것이 필요하다.

또한 현행 세법규정에 의할 경우 2주택 보유자에서 3주택 보유자로 바뀌게 되면 과도하게 과세 부담이 증가되는 문제점이 있는 것으로 나타났다. 현행 규정에서 3억원을 공제하도록 한 것이 2주택 보유 상태에서 수령하였을 임대보증금 상당액을 과세대상에서 제외하도록 배려한 것임을 감안하면 주택분 간주임대료규정의 적용대상을 1세대 3주택 이상 보유자로 할 것이 아니라 1세대 2주택 이상 보유자로 하는 것이 간명할 것으로 판단된다.

추가적으로, 현행 세법상 주택분 간주임대료규정의 경우 소득금액을 추계방식으로 결정하는 때에 적용하는 산식이 논리적인 정합성이 떨어지는 것으로 나타났다. 추계 시의 산식이 논리적 정합성을 확보하기 위해서는 임대보증금의 적수에 60%를 곱하도록 한 현재의 규정을 개정하여 60%를 곱하는 내용을 삭제하는 것이 필요한 것으로 생각된다.

간주임대료규정이 부동산투기 억제 등의 정책적 목적을 달성하기 위한 것이라는 점을 감안하면 다주택자에 대한 주택분 간주임대료를 과세대상으로 전환한 것은 환영할 만한 조치이다. 나아가 이러한 세법개정 시에 미처 고려하지 못한 단점들을 발견하고 규정이 경제적 실질을 유기적으로 반영하도록 개선하는 노력이 경주될 필요가 있다.

<주제어> 간주임대료, 임대보증금, 추계결정, 부동산투기 억제

* 본 연구는 주저자의 2011년도 국민대학교 교내연구비를 지원받아 수행하였음

** 국민대학교 경영대학 부교수, hwanggy@kookmin.ac.kr, 02-910-4286, 주저자

*** 국민대학교 경영대학 전임강사, sylim11@kookmin.ac.kr, 02-910-5528, 공동저자

I. 서 론

조세의 부과에는 국가재정수입의 확보라는 1차적인 목적이외에도 경제정책적 효과를 달성하고자 하는 부차적인 목적이 가미되는 경우가 많다. 부동산을 임대하면서 임대료가 아닌 임대보증금을 수령한 경우라면 그 임대보증금은 원칙적으로 소득이 될 수 없다. 임대보증금은 임대기간이 종료되는 시점에 임차인에게 반환하여야 하는 채무일 뿐이기 때문이다. 그러나 현행 세법에는 임대보증금을 수령한 경우에도 일정한 소득을 창출한 것으로 간주하는 규정을 두고 있다. 이를 통상 ‘간주임대료’라고 칭한다.

간주임대료를 소득의 일종으로 보아 세금을 과세하는 것은 그 것이 원칙적인 입장에서 소득에 해당하기 때문이라기보다는 경제정책적 효과를 달성하고자 하는 부차적인 목적에 따른 것이라고 여겨진다. 즉, 간주임대료 규정은 임대보증금을 수령한 임대인이 그로 인한 여유자금을 부동산투기 등 비생산적인 용도에 사용하는 것을 규제하고자 하는 정책적인 목적에 따라서 입안된 측면이 있다. 한편, 간주임대료에 대한 세법 규정은 주택의 임대에는 적용하지 않는 것으로 하였다가, 1세대 3주택자인 개인의 경우 2011년부터 간주임대료규정을 적용하여 소득을 계산하는 것으로 개정하였다.¹⁾ 그런데 동 개정 세법규정의 내용이 논리적인 정합성 측면과 타 규정과의 형평성 측면에서 단점이 지적되어 이를 개선할 필요가 있다고 판단된다.

현행 소득세법시행령 제53조 제3항 제1호에 보면 1세대 3주택 이상 소유자의 주택분 간주임대료를 계산하는 산식이 규정되어 있다. 이에 따르면 주택의 임대보증금에서 3억원을 공제한 잔액에 대하여 간주임대료를 계산하는 것으로 되어 있는데, 동 산식을 현실에 적용하는 과정에서 경제적 실질을 제대로 반영하지 못하는 문제가 발생하는 것으로 판단된다. 그리고 소득금액을 추계신고하거나 추계조사결정하는 경우에 적용하는 산식이 동령 동조 제4항에 제시되어 있는데, 해당 산식이 주택이외의 부동산임대에 대하여 적용하는 산식과의 형평성 측면에서 미비점이 있는 것으로 사료된다. 이에 본 연구에서는 임대보증금의 간주임대료에 대한 세법규정의 전체적인 내용과 해당 규정의 변천과정을 살펴보고, 주택의 임대 시에 적용하는 간주임대료 규정의 미비점 및 개선방안에 대하여 알아보하고자 한다.

세법규정에 대한 논리적인 문제점을 지적하고 이를 개선하기 위한 연구들이 최근 들어 더욱 활발하게 수행되고 있다. 개정된 분할세제의 개선방안에 대한 연구들(손 혁 외 2011, 김천웅·김원배 2011)이 있었고, 비상장주식의 평가규정에 관한 개선방안에 대한 연구(박재환 외 2011)와 근로소득의 비과세규정의 개선에 대한 연구(황규영·홍창목 2010) 및 자본거래의 부당행위 계산 부인 규정에 관한 개선점을 제시한 연구(황규영·홍창목 2010)도 있었다. 세법의 법리적 정합성이나 규정상의 문제점을 지적하고 개선하는 연구들이 진행됨에 따라서 세법을 입안하는 과정에 시사점을 제공할 수 있고 법규정이 현실 상황을 보다 적절하게 반영하도록 하는 순기능

1) 2009.12.31.개정 소득세법(법률 제9897호) 제25조 제1항 단서 및 동법 부칙 제1조 참조

을 발휘하게 된다고 생각한다.

이후 제Ⅱ장에서는 간주임대료에 대한 세법규정의 내용과 의미에 대하여 그 변천과정을 중심으로 살펴보고, 제Ⅲ장에서는 현행 주택의 간주임대료에 대한 세법규정의 문제점과 개선방안에 대하여 살펴보았으며, 제Ⅳ장에서는 요약과 결론을 제시하였다.

Ⅱ. 간주임대료에 관한 세법의 내용

1. 소득세법상 간주임대료에 대한 규정의 변천

가. 규정의 신설

임대보증금에 대한 간주임대료를 소득세법상 총수입금액에 가산하도록 하는 규정의 신설은 「부동산투기억제에 관한 특별조치세법」이 폐기되는 시기와 맞물린다. 1974년 12월 31일까지 존재하였던 「부동산투기억제에 관한 특별조치세법」의 주된 내용은 대도시 지역 내의 부동산 양도 차익에 대하여 세금을 부과하는 것이었다. 따라서 1974년 12월 31일 이전까지 양도소득에 대한 세금의 부과는 부동산투기억제의 목적으로 부과되었을 뿐 일반적인 조세의 항목으로는 여겨지지 않았다.

1975년 1월 1일에 소득세법에 대한 전면개편이 이루어지면서 양도소득세를 소득세부과의 일반세목으로 전환하였고, 차제에 부동산임대소득에 대한 추계결정 시에 임대보증금에 대한 간주임대료를 계산하여 총수입금액에 합산하는 것으로 조문이 신설되었다.²⁾³⁾ 당시 소득세법시행령 제58조에 구체적인 계산기준이 규정되어 있었다. 이를 산식으로 표현하면 다음과 같다.

$$\text{간주임대료} = \text{임대보증금} \times \text{당해 연도 종료일 현재 1년 만기 정기에금이자율}$$

- 2) 1975.1.1.시행 소득세법(법률 제2705호) 제29조 제1항 : “거주자가 부동산 또는 부동산상의 권리등을 대여하고 보증금·전세금 또는 이와 유사한 성질의 금액을 받는 경우에 추계조사결정을 하는 때에는 그 금액에 대통령령이 정하는 율을 곱하여 산출한 금액을 부동산소득금액의 계산에 있어서 총수입금액에 산입한다.”
- 3) 임대료 대신 보증금을 받는 경우 보증금에 대한 이자만큼의 소득이 있다고 보는 것을 귀속소득(imputed income)이라 한다(김완석(1999) p.109, John K. McNulty(1988) pp.36-37, Harvey S. Rosen(1992) p.374). 보증금 수령액을 은행에 예치한 경우 관련 금융소득이 과세소득으로 포착될 것이나, 실제소득을 파악할 수 없어 추계결정하는 경우에는 이 귀속소득을 가산하여 계산하라는 것이 당시 간주임대료규정 신설의 의미에 해당한다(이창희(2007) p.386).

나. 임대보증금의 영업외적 사용 규제

위 “가”의 시기까지는 임대보증금의 간주임대료에 대한 규정이 소득금액을 추계방식으로 결정하는 때에 부동산임대소득의 총수입금액누락을 막는 보완적인 역할로만 작용하였다. 그런데, 1988년 올림픽을 치르면서 부동산경기가 과열되고 이러한 과정에서 임대보증금 수령액이 사업과 무관하게 투기자금으로 사용되는 부작용이 지적되었다. 이에 따라 1989.1.1.~1990.12.31.까지는 임대보증금을 사업과 무관한 자산의 취득 등에 사용한 경우에도 간주임대료규정을 적용하도록 규정의 적용대상을 확대하였다.⁴⁾

종전까지 적용하던 간주임대료규정은 과세적 목적 즉, 소득금액을 추계결정하는 때에 총수입금액의 누락을 방지하기 위한 보완적인 성격으로 작용하였다. 그러나 1989년 1월 1일부터 시행하는 개정세법부터는 간주임대료규정이 과세적 목적 이외에도 정책적인 목적으로 전환되는 계기가 된다. 이 시기부터 적용하는 간주임대료규정은 추계사업자 이외에도 임대보증금을 수령하여 이를 업무와 무관하게 자산을 취득하거나 업무와 무관한 차입금의 상환에 사용하는 등 자금을 영업외적으로 사용한 사업자를 제재하는 역할도 수행하게 된다.

간주임대료규정의 성격 변화 추계결정 시의 보완규정 → 자금의 영업외적 사용 규제

다. 간주임대료규정을 부동산투기 억제의 수단으로 전환

위 “나”에서 설명한 대로 1989.1.1.세법 개정은 임대보증금을 수령한 사업자가 그 자금을 영업외적인 용도로 사용함에 따른 국가경제적인 부작용을 최소화하자는 정책적인 목적이 작용한 결과이다. 다시 말해서 부동산경기의 과열에 따른 투기성 거래에 자금이 사용되는 것을 막고자 한 측면이 있다. 그런데, 법으로 ‘업무와 무관한 용도에 자금을 사용하는 경우’를 규제대상으로 정하다보니 부동산임대업자가 임대용부동산을 취득하거나 건설하기 위하여 임대보증금을 사용하는 경우에는 이를 규제할 수 없는 상황이 되었고, 나아가 투기꾼이 부동산임대업등록을 하면 부동산취득행위가 업무관련 행위로 인정되어 규제의 대상에서 제외되는 조세회피현상도 발생됨이 지적되었다.

4) 1989.1.1.시행 소득세법(법률 제4019호) 제29조 제1항 : “거주자가 부동산 또는 부동산상의 권리등을 대여하고 보증금·전세금 또는 이와 유사한 성질의 금액을 받는 경우로서 다음 각호의 1에 해당하는 때에는 그 금액에 대통령령이 정하는 율을 곱하여 산출한 금액을 부동산소득금액의 계산에 있어서 총수입금액에 산입한다.

1. 추계조사결정을 하는 때
2. 보증금등을 사업과 관련없이 자산 취득이나 차입금의 상환등 대통령령이 정하는 용도로 사용하는 때

이러한 문제점을 보완한 것이 1991년 1월 1일부터 시행하는 개정세법이다. 이 개정세법의 취지는 임대보증금을 수령한 것이 있으면 그 목돈이 부동산의 2차 취득 등에 사용되는 것을 막자는 것이다.⁵⁾ 그렇게 하기 위한 방안은 임대보증금수령액을 먼저 해당 임대사업에 사용된 차입금의 상환에 사용하도록 하는 것이고, 그리고도 남은 자금이 있으면 이를 금융자산에 투자하도록 유도하는 것이다.⁶⁾ 단, 이 경우에도 주택임대사업자의 경우에는 임대주택 보급확대에 기여하는 공익적인 역할을 감안하여 간주임대료규정의 적용대상에서 제외하도록 하였다.⁷⁾

이 시기의 간주임대료규정부터는 해당 규정이 명실상부한 간주규정의 성격을 띠게 된다. 따라서 간주임대료규정의 적용대상을 추계결정 시로 한정하던 내용은 삭제되고 모든 부동산임대의 경우로 적용대상이 확대되었다. 산식의 내용을 나타내면 다음과 같다.

- 5) 당시의 개정된 규정에는 단순히 귀속소득(또는 귀속임대료)의 포착을 통한 과세소득의 적정화라는 측면 이외에도 부동산투기 억제라는 조세정책적인 목적이 가미되어 있었음은 다음의 헌법재판소 판결문에 잘 나타나 있다(1996.12.26. 94헌가10).

“...다른 한편 부동산투기행위나 부동산의 과다보유를 방지 또는 억제하고 자금을 생산적인 방향으로 유도하려는 조세정책적 고려도 그 밑바닥에 깔려 있음을 알 수 있다.”

또한 이러한 취지는 현재의 판결뿐만 아니라 세법학자 등의 저술에서도 확인이 가능하다(김완석(2002) p.167, 성명재(2009) p.12 등).

- 6) 1991.1.1.시행 소득세법(법률 제4281호) 제29조 제1항 : “거주자가 부동산(대통령령이 정하는 주택을 제외한다) 또는 그 부동산상의 권리 등을 대여하고 받은 보증금·전세금 또는 이와 유사한 성질의 금액(임대사업과 관련된 차입금의 상환에 충당된 금액을 제외한다)에서 발생한 수입금액이 그 보증금 등에 금융기관의 이자율을 참작하여 대통령령이 정하는 이자율을 곱하여 산출한 금액에 미달하는 때에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 계산한 금액을 부동산소득금액의 계산에 있어서 총수입금액에 산입한다.” 1991.1.1.시행 소득세법시행령(대통령령 제13194호) 제58조 : “① 법 제29조 제1항에서 “대통령령이 정하는 주택”이라 함은 사원용임대주택 또는 주택건설촉진법에 의한 임대주택(당해 주택에 부수되는 토지로서 건물이 정착된 면적에 제15조 제9항의 규정에 의한 배율을 곱하여 산정한 면적 이내의 토지를 포함한다)을 말한다.

② -생략-

③ 법 제29조 제1항의 규정에 의하여 총수입금액에 산입할 금액은 다음의 산식에 의하여 계산한다. 이 경우 적수의 계산은 매월말 현재의 임대보증금등의 잔액에 경과일수를 곱하여 계산할 수 있다.

(당해 과세기간의 임대보증금등의 적수-임대사업개시후의 차입금상환액의 당해과세기간 중 적수)×계약기간1년의 정기에금이자율×1/365-당해과세 기간의 당해 임대사업에서 발생한 수입이자와 할인료·배당금·신주인수권처분익 및 유가증권처분이익의 합계액”

- 7) 통상 주택의 보급이나 임대주택의 공급은 국가가 국민들에게 제공하여야 하는 기초적인 생계요소로 거론된다. 생명체인 개인들이 생계를 유지하기 위해서는 ‘의·식·주’가 필수적으로 요구되어지기 때문이다. 그런데, 주택을 임대하는 경우 그 임대업자가 국가가 제공하여야 하는 공익적 역할을 담당하는 것이 되므로 부동산투기 억제등의 제재수단으로 적용하는 간주임대료규정을 이들에게 적용하는 것은 맞지 않는 측면이 있다. 따라서 주택의 임대의 경우에는 간주임대료규정의 적용대상에서 제외하도록 개정한 것이다(이철재(2008) p.229 참조).

$$\text{간주임대료} = \left(\frac{\text{임대보증금}^* - \text{차입금 상환액의 적수}}{\text{등의 적수}} \right) \times \text{정기예금 이자율} \times \frac{1}{365} - \left(\text{임대사업에서 발생한 수입이자와 할인료, 배당금, 신주인수권처분익, 유가증권처분익} \right)$$

* 사원용주택과 주택건설촉진법에 의한 임대주택은 제외

라. 계산산식의 정비 및 모든 주택을 간주임대료규정 적용대상에서 제외

1994.1.1.에는 산식의 내용 중 공제하는 금융소득에서 유가증권처분이익과 신주인수권처분이익을 제외하는 것으로 하였다. 이는 개인의 경우 상장법인의 소액주주로 얻게 되는 주식처분소득이 비과세되고 있는 점을 고려하여 기존의 산식을 정비한 것에 해당한다. 이를 나타내면 다음과 같다.⁸⁾

$$\text{간주임대료} = \left(\frac{\text{임대보증금}^* - \text{건설비 상당액의 적수}}{\text{등의 적수}} \right) \times \text{정기예금 이자율} \times \frac{1}{365} - \left(\text{임대사업에서 발생한 수입이자와 할인료, 배당금} \right)$$

또한 소득금액을 추계로 결정하는 경우에 적용하는 산식을 정비하였다. 소득금액의 추계결정 시에는 총수입금액을 확인하여 포착하는 과정이 완료되면 필요경비는 표준경비율에 따라서 자동적으로 계산된다는 점을 고려하면 간주임대료 산식을 필요경비를 공제하기 전의 총액개념으로 전환하여 적용하는 것이 타당하다. 따라서 추계 시 적용하는 산식을 다음과 같이 개정하였다.

$$\text{간주임대료} = \text{임대보증금 등의 적수} \times \text{정기예금이자율} \times \frac{1}{365}$$

이후 임대보증금에 대한 간주임대료 규정은 1996.1.1.에 해당 조문을 이관하였고(소득세법 : 제29조→제25조, 소득세법시행령 : 제58조→제53조), 1997.1.1.에 추계결정 시 산식을 일부 변경하는 등의 개정을 거쳐서 2002년 1월 1일에는 모든 주택에 대하여 간주임대료규정을 적용하는 것으로 개정하였다.⁹⁾ 종전까지는 주택임대사업자의 임대주택만 간주임대료규정의 적용대상에

8) 1994.1.1.시행 소득세법시행령(대통령령 제14083호) 제58조 제2항 제2호 : “2. 법 제118조 및 법 제119조의 규정에 의하여 과세표준과 세액을 결정하는 경우

총수입금액에 산입할 금액 = {당해 과세기간의 보증금등의 적수 - 임대용부동산의 건설비 상당액의 적수} × 1/365 × 금융기관의 정기예금이자율을 참작하여 재무부령이 정하는 율 - 당해 과세기간의 임대사업부분에서 발생한 수입이자와 할인료 및 배당금의 합계액”

9) 2002.1.1.시행 소득세법시행령(대통령령 제17456호) 제53조 : “① 법 제25조 제1항에서 “주택과 그에

서 제외하던 것을 모든 주택을 제외대상으로 하여 임대주택의 보급활동 전체에 대하여 혜택을 주는 것으로 한 것이다.

간주임대료 제외대상 주택의 범위 확대 사원용임대주택과 건설임대주택 → 모든 주택의 임대

이러한 규정의 개정은 법인세법과의 형평을 고려하고, 나아가 가중되는 주택난의 해소를 지원하는 차원에서 이루어진 의미를 갖는다. 법인세법상 간주임대료규정은 부동산투기억제의 일환으로 신설된 1991.1.1. 당시부터 모든 주택을 간주임대료규정의 적용대상에서 제외하도록 하고 있었다.

마. 1세대 3주택이상의 주택임대에 대하여 간주임대료규정 적용

최종적으로 간주임대료규정은 2011년 1월 1일부터 1세대 3주택 이상 소유자의 주택임대를 과세대상에 포함하는 것으로 개정되었다.¹⁰⁾ 앞서 위 “라”에서 설명한 대로 소득세법상 주택의 임대를 간주임대료규정의 적용대상에서 제외한 것은 임대주택난을 해소하고 법인과의 과세형평을 고려한 타당한 조치였다. 그런데, 이러한 혜택을 다주택을 보유한 자에게까지 무제한적으로 적용하는 것은 개인들의 주택투기억제라는 취지에 반하는 것이라는 비판이 있었다. 양도소득세규정에서 1세대 3주택 이상의 주택을 양도하는 경우에 중과세(重課稅)세율을 적용하는 것과도 맞지 않다는 점도 지적되었다. 간주임대료규정의 취지가 여유자금의 부동산투기자금화를 막자는 정책적인 고려에 있다는 점을 생각할 때 1세대 3주택이상 보유자의 주택임대에 대해서는 간주임대료규정을 적용하여야 한다는 것이 이번 세법개정의 핵심이 된다. 구체적인 계산내용은 소득세법시행령에 규정되어 있다.¹¹⁾

부수되는 토지로서 대통령령이 정하는 것”이라 함은 상시 주거용(사업을 위한 주거용의 경우를 제외한 다)으로 사용하는 건물(이하 이 조에서 “주택”이라 한다)과 이에 부수되는 토지로서 그 면적이 건물이 정착된 면적의 5배(도시계획법에 의한 도시계획구역 밖에 있는 토지의 경우에는 10배)를 초과하지 아니하는 부분을 말한다.”

- 10) 2011.1.1.시행 소득세법(법률 제9897호) 제25조 제1항 (단서신설) : “거주자가 부동산 또는 그 부동산상의 권리 등을 대여하고 보증금·전세금 또는 이와 유사한 성질의 금액(이하 이 항에서 “보증금등”이라 한다)을 받은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 금액을 사업소득금액을 계산할 때에 총수입금액에 산입(算入)한다. 다만, 주택을 대여하고 보증금등을 받은 경우에는 3주택 이상을 소유하고 보증금 등의 합계액이 3억원을 초과하는 경우를 말하며, 주택 수의 계산 그밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.”

- 11) 2011.1.1.시행 소득세법시행령(대통령령 제22034호) 제53조 : “③ 1. 주택과 주택부수토지를 임대하는 경우(주택부수토지만 임대하는 경우는 제외한다)
총수입금액에 산입할 금액 = {해당 과세기간의 보증금등 - 3억원(보증금등을 받은 주택이 2주택 이상인

주택에 대한 간주임대료를 계산하는 산식을 정리하면 다음과 같다.

$$\begin{aligned} \text{주택의 간주임대료} &= \left(\text{임대보증금} - 3\text{억원}^* \right) \text{의 적수} \times 60\% \times \frac{\text{정기예금이자율}}{\text{이자율}} \times \frac{1}{365} - \left(\begin{array}{l} \text{임대사업에서} \\ \text{발생한 수입이자와} \\ \text{할인료, 배당금} \end{array} \right) \\ \text{추계 시 주택의 간주임대료} &= \left(\text{임대보증금} - 3\text{억원}^* \right) \text{의 적수} \times 60\% \times \frac{\text{정기예금이자율}}{\text{이자율}} \times \frac{1}{365} \end{aligned}$$

* 보증금등을 받은 주택이 2주택 이상인 경우에는 보증금등의 적수가 큰 주택의 보증금등부터 순서대로 뺀다.

위 규정에서 문제가 되는 부분은 임대보증금에서 3억원을 빼주는 규정과 관련된 법조문의 내용이다. 현행 소득세법시행령 제53조 제3항 제1호와 동령 동조 제4항 제1호에 규정된 내용에 따르면 “보증금등을 받은 주택이 2주택 이상인 경우에는 보증금등의 적수가 큰 주택의 보증금등부터 순서대로 뺀다”라고 규정되어 있다. 그런데, 이러한 지침에 따를 경우 과세대상이 되는 임대보증금의 크기가 상황별로 달리 계산될 수 있어서 과세상의 형평이 깨지는 문제가 발생한다. 또한 추계결정 시의 산식도 추계결정에 의하는 경우의 소득금액의 특성을 제대로 반영하지 못하고 있는 상태여서 문제점으로 지적된다. 이러한 문제점에 대하여는 제Ⅲ장에서 자세히 살펴보기로 한다. 이상에서 살펴본 소득세법상 간주임대료에 대한 규정의 변천과정을 요약하면 <표 1>과 같다.

경우에는 보증금등의 적수가 가장 큰 주택의 보증금등부터 순서대로 뺀다)의 적수×60/100×1/365(윤년의 경우에는 366)×금융회사 등의 정기예금이자율을 고려하여 기획재정부령으로 정하는 이자율(이하 이 조에서 “정기예금이자율”이라 한다)－해당 과세기간의 해당 임대사업부분에서 발생한 수입이자 및 할인료 및 배당금의 합계액

④ 법 제45조 제4항 본문에 따라 소득금액을 추계신고하거나 법 제80조 제3항 단서에 따라 소득금액을 추계조사결정하는 경우에는 제3항에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따라 계산한 금액을 총수입금액에 산입한다.

1. 주택과 주택부수토지를 임대하는 경우(주택부수토지만 임대하는 경우는 제외한다)

총수입금액에 산입할 금액＝{해당 과세기간의 보증금등－3억원(보증금등을 받은 주택이 2주택 이상인 경우에는 보증금등의 적수가 가장 큰 주택의 보증금등부터 순서대로 뺀다)의 적수×60/100×1/365(윤년의 경우에는 366)×정기예금이자율}

〈표 1〉 소득세법상 간주임대료규정의 변화과정

개정시기	규정의 내용 등	관련조문
1975.1.1.	1. 취지 : 『부동산투기억제에 관한 특별조치세법』의 폐기에 맞추어 부동산임대소득의 '추계결정 시 총수입금액의 계산에 관한 보충규정'으로 신설함. 2. 산식 : 간주임대료=임대보증금×이자율 3. 적용대상 : 소득금액의 추계결정 시	소득세법(법률 제2705호) 제29조 소득세법시행령 (대통령령 제7458호) 제58조
1989.1.1.	1. 취지 : 임대보증금의 영업외적 사용 규제 2. 산식 : 상동 3. 적용대상 : ① 소득금액의 추계결정 시 ② 보증금등을 사업과 관련없이 자산의 취득이나 차입금의 상환등에 사용한 때	소득세법 (법률 제4019호) 제29조
1991.1.1.	1. 취지 : 부동산투기 억제수단으로 활용 2. 산식 : 간주임대료=(임대보증금 적수-차입금상환액 적수)×이자율 $\times \frac{1}{365} - (\text{임대사업에서 발생한 금융소득})$ 3. 적용대상 : 모든 부동산임대소득에 적용(단, 사원용주택과 건설임대주택은 제외)	소득세법 (법률 제4281호) 제29조 소득세법시행령 (대통령령 제13194호) 제58조
1994.1.1./ 2002.1.1.	1. 취지 : 추계 시 규정 신설, 산식 보완 및 모든 주택을 간주임대료 적용 대상에서 제외 2. 산식 : ① 일반적인 경우 간주임대료=(임대보증금 적수-건설비상당액 적수)×이자율 $\times \frac{1}{365} - (\text{임대사업에서 발생한 금융소득}^*)$ * 유가증권처분이익과 신규인수권처분이익은 불포함 ② 추계결정의 경우 간주임대료=임대보증금 적수×이자율× $\frac{1}{365}$ 3. 적용대상 : 모든 부동산임대에 적용(단, 주택은 제외)	소득세법시행령 (대통령령 제14083호) 제58조/ 소득세법시행령 (대통령령 제17456호) 제53조
2011.1.1.	1. 취지 : 1세대 3주택 이상자의 주택임대는 간주임대료 계산 2. 산식 : ① 주택임대 외의 경우=상동 ② 주택임대의 경우 간주임대료=(보증금-3억원*)의 적수×60%×이자율× $\frac{1}{365}$ - (임대사업에서 발생한 금융소득) * 보증금을 받은 주택이 2주택 이상 시 보증금의 적수가 가장 큰 주택에서 순서대로 공제 (추계시)=(보증금-3억원*)의 적수×60%×이자율× $\frac{1}{365}$ * 보증금을 받은 주택이 2주택 이상 시 보증금의 적수가 가장 큰 주택에서 순서대로 공제 3. 적용대상 : ① 주택임대 외의 경우 : 상동 ② 주택임대의 경우 : 1세대 3주택 이상 소유자의 임대	소득세법 (법률 제9897호) 제25조 소득세법시행령 (대통령령 제22034호) 제53조

2. 현행 간주임대료에 대한 각 세법의 내용과 의미

가. 각 세법상의 간주임대료에 대한 규정 요약

현재 간주임대료에 대한 규정은 소득세법과 조세특례제한법, 그리고 부가가치세법에서 규정하고 있다. 법인에 대한 간주임대료규정은 해당 규정이 신설되는 시기에는 법인세법(법률 제 4282호) 제9조와 동법시행령(대통령령 제7458호) 제14조에 규정하였다가, 1999년 1월 1일 세법의 전면개편에 따라 조세특례제한법 제138조와 동법시행령 제132조로 이관되어 현재에 이르고 있다. 단, 법인의 소득금액을 추계결정하는 경우에 적용하는 내용은 부동산투기억제 등의 조세정책적인 목적 보다는 누락될 수 있는 귀속소득(또는 귀속임대료)을 포착하기 위한 과세적 목적에 해당하므로 법인세의 본래내용을 규정하는 영역인 법인세법시행령 제11조에 기술되어 있다. 각 세법에서 규정하고 있는 간주임대료에 대한 규정을 요약하면 <표 2>와 같다.

<표 2> 간주임대료규정의 세법 간 비교¹²⁾

구 분		조세특례제한법	소득세법	부가가치세법
적용업종		부동산임대가 주업이고 차입금이 과다한 법인 * 추계 시는 모든 법인에 대하여 적용 (법인세법시행령 제11조)	모든 부동산의 임대	좌 동
제외대상		주택과 그 부수토지의 임대 (추계 시는 주택도 과세함)	1세대2주택 이하의 주택과 그 부수토지	주택과 그 부수토지
간주 임대 료	기 장 시	(임대보증금 적수 ^{*1} -건설비 적수)× 이자율× $\frac{1}{365}$ ^{*2} -임대사업부분의 금융수익	좌 동 단, 주택은 별도 산식 적용 (위 ‘<표 1>’의 산식 참조)	(임대보증금 적수 ^{*1} -지하도건설비 적수)
	추 계 시	임대보증금 적수 ^{*1} ×이자율× $\frac{1}{365}$ ^{*2}	좌 동 단, 주택은 별도 산식 적용 (위 ‘<표 1>’의 산식 참조)	×이자율× $\frac{1}{365}$ ^{*2}
금융수익 의 범위		• 수입이자와 할인료 • 수입배당금 • 유가증권처분이익 • 신주인수권처분이익	• 수입이자와 할인료 • 수입배당금	—

*1 적수의 계산은 보증금의 수령 여부와 무관하게 사용하기로 한 때를 기준으로 계산한다.

*2 윤년의 경우에는 1/366로 한다.

12) 황규영(2011) p.98 참조

나. 각 세법별 간주임대료규정의 의미 비교

(1) 법인에 대하여 적용하는 간주임대료규정

간주임대료규정의 본질적인 의미를 가장 잘 담고 있는 것은 법인사업자의 간주임대료에 대하여 규정한 조세특례제한법이라고 생각한다. 앞서 본장의 “II.1”에서 설명한 바대로 간주임대료 규정이 가지는 주된 의미는 임대보증금이라는 목돈이 부동산투기 등 비생산적인 용도로 사용되는 것을 규제하자는 것이다. 이러한 취지에 따라 1972.1.1.~1990.12.31.까지 존속된 ‘보완규정’으로서의 간주임대료규정(소득금액의 추계결정 시 적용하는 보완적인 규정을 의미)¹³⁾을 1991년 1월 1일 시행령개정을 통해 부동산투기 억제에 일환으로 전환하게 된다.¹⁴⁾

그런데, 1991.1.1.현재의 규정은 간주규정으로서의 한계점이 지적되면서 1992.1.1.에 다시 개정된다. 간주규정이 세법규정으로서 가지는 특징은 경제적 실질의 여부와 무관하게 그 적용요건에 해당하는 모든 상황에 대하여 영향을 미친다는 점이다.¹⁵⁾ 1991.1.1.부터 시행되던 법인사업자의 간주임대료규정은 모든 업종을 대상으로 함으로 인해 제조업 등 생산성업종을 영위하는 법

13) 1972.1.1.시행 법인세법시행령(대통령령 제5899호) 제12조 제1항 단서 : “법 제9조 제2항에서 “수익”이라 함은 법에 규정하는 것을 제외하고 다음 각호에 계기하는 것으로 한다.

1. …<중략>… 다만, 법 제33조 제4항의 규정에 의하여 추계결정하는 경우에 부동산임대료 인하여 받은 전세금 또는 임대보증금에 대한 수입금액의 계산은 과세기간 종료일 현재 계약기간 1년의 정기예금 이자율을 적용하여 계산한 금액으로 한다.”

14) 1991.1.1.시행 법인세법(법률 제4282호) 제9조 : “⑤ 대통령령이 정하는 내국법인이 부동산(대통령령이 정하는 주택을 제외한다) 또는 그 부동산상의 권리등을 대여하고 받은 보증금·전세금 또는 이와 유사한 성질의 금액(임대사업과 관련한 차입금의 상환에 충당된 금액을 제외한다)에서 발생한 수입금액이 그 보증금등에 금융기관의 이자율을 참작하여 대통령령이 정하는 이자율을 곱하여 산출한 금액에 미달하는 때에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 계산한 금액을 제2항의 규정에 의한 익금에 가산한다.” 1991.1.1.시행 법인세법시행령(대통령령 제7458호) 제14조 : “① 법 제9조 제5항에서 “대통령령이 정하는 내국법인”이라 함은 비영리내국법인이 아닌 내국법인을 말한다.

② 법 제9조 제5항에서 “대통령령이 정하는 주택”이라 함은 제124조의3 제5항에 규정된 주택 및 그 부속토지를 말한다.

③ - 생략 -

④ 법 제9조 제5항의 규정에 의하여 익금에 가산할 금액은 다음의 산식에 의하여 계산한다. 이 경우 적수의 계산은 매월말 현재의 보증금등의 잔액에 경과일수를 곱하여 계산할 수 있다.

(당해 사업연도의 보증금등의 적수 - 임대사업개시후 차입금상환액의 당해 사업연도중 적수) × 계약기간 1년의 정기예금이자율 × 1/365 - 당해 사업연도의 임대사업부분에서 발생한 수입이자와 할인료·배당금·신주인수권처분의 및 유가증권처분의의 합계액

15) 간주규정과 비슷한 규정으로서 추정규정이 있다. 추정규정의 경우 과세가 이루어진 이후에라도 과세대상의 경제적 실질이 과세된 내용과 다름을 입증하게 되면 그 입증된 실질에 맞추어 과세내용을 수정해 주게 된다. 반면에 간주규정의 경우 과세이후시점에서 경제적 실질이 과세된 내용과 다름을 입증하더라도 과세내용을 수정해주지 않는다. 따라서 간주규정의 경우 그 적용요건이 정밀하지 않을 경우 조세의 반발과 입법의 흠결에 따른 위헌청구의 여지를 남긴다.

인이 임대보증금을 제조업의 운영자금으로 사용한 경우에도 제재를 받게 되는 문제가 있었다. 이에 1992.1.1.에 시행되는 법인세법시행령에서는 간주임대료규정의 적용대상을 ‘부동산임대를 주업으로 하는 법인’으로 한정하게 된다.¹⁶⁾

한 차례의 개정을 거친 법인세법상 간주임대료규정은 부동산임대를 주업으로 하는 법인 중에서도 무차입경영을 하는 법인이 차입경영을 하는 법인보다 불리하다는 역차별성이 지적되면서 1994.1.1.에 추가적인 개정을 거치게 된다. 즉, 임대보증금에서 공제하는 대상금액을 ‘차입금상환액’에서 ‘건설비상당액’으로 바꾼다. 차입금을 이용하여 임대용부동산을 건설한 사업자의 경우 임대보증금으로 차입금의 상환에 사용하면 과세를 면할 수 있었던 것에 비하여 자기자본을 이용하여 임대용부동산을 건설한 사업자의 경우 임대보증금 수령액으로 상환할 차입금이 없는 상황이므로 불리하다는 점이 지적되면서 공제액을 차입금상환액으로 하지 않고 건설비상당액으로 통일한 것이다.

1999년 1월 1일 법인세법에 있던 간주임대료규정을 조세특례제한법으로 이관하면서(법인세법 제9조 → 조세특례제한법 제138조, 법인세법시행령 제14조 → 조세특례제한법시행령 제132조) 간주임대료규정의 적용대상 법인을 차입금이 과다한 법인(자기자본의 2배를 초과하는 차입금을 보유한 법인)으로 축소하는 개정이 있었다. 앞서 설명한 대로 1992.1.1.에 모든 업종의 법인을 과세대상으로 하던 것에서 부동산임대를 주업으로 하는 법인으로 과세대상을 축소하는 개정이 있었으나 여전히 간주규정이 가지는 과세의 정당성에 대한 논란이 잔재해 있었다. 부동산임대를 주업으로 하고 임대보증금이라는 목돈을 부동산투자에 사용하였더라도 국가는 추후에 그 부동산의 임대수익이나 양도소득에 대하여 세금을 징수하면 되지, 실제로 벌어들이지도 않은 소득에 대하여 간주규정에 따라 세금부담을 지우는 것은 사적자치의 원리와 근거과세의 정신에 맞지 않는다는 비판이 제기된 것이다.

따라서 부동산투기억제라는 간주임대료규정의 취지를 살리되 조세반발을 방지하기 위해서는 타인자본을 과도하게 조달하여 이를 부동산투기에 이용하는 경우만을 규제대상으로 함이 타당하다는 의견이 제시되었다. 이를 반영하여 1999.1.1.의 개정세법에서는 간주임대료의 적용대상을 ‘부동산임대를 주업으로 하면서 차입금이 과다한 법인’으로 제한하게 되고, 현재까지 적용되는 세법규정으로 이어져 내려오고 있다.

지금까지 설명한 법인사업자의 간주임대료규정은 부동산투기억제라는 정책적인 목적을 달성하기 위한 적합한 내용으로 정립되어 있다. 간주임대료의 적용대상을 ‘부동산임대를 주업으로 하는 법인으로서 차입금이 과다한 경우’로 한 것이 그것이고, 차입경영을 통해 임대용부동산을 건설한 경우라도 임대보증금수령에 따른 여유자금을 제도금융권에 운용하면 과세대상이 감소하

16) 1992.1.1.시행 법인세법시행령(대통령령 제13541호) 제14조 : “① 법 제9조 제5항에서 “대통령령이 정하는 내국법인”이라 함은 비영리내국법인이 아닌 법인으로서 부동산임대업을 주업으로 하는 법인을 말한다.”

도록 한 것이 그것이다.¹⁷⁾ 그리고 간주임대료규정이 제재규정이라는 성격은 주택임대의 경우를 동 규정의 적용대상에서 제외하고 있는 점에서도 잘 나타나있다. 본래 주택의 임대는 국가가 국민에게 제공하여야 하는 공적 서비스의 영역에 해당한다. 자연인인 국민이 기초적인 생활을 할 수 있도록 하기 위해서는 생계유지의 3요소인 의·식·주에 대한 해결이 선행되어야 하고 이를 위해 국가는 국민들에게 주택을 보급하거나 임대주택보급을 확대하는 등의 공적인 역할을 수행하여야 한다. 그런데, 주택을 임대하는 경우이면 이러한 공적역할을 민간기업이 행하고 있는 상황이므로 이를 제재의 대상으로 규정하게 되면 이율배반적인 상황이 연출되게 된다. 따라서 현행 간주임대료규정에서 주택의 임대를 과세대상에서 제외하고 있는 것이다.

(2) 개인에게 적용하는 간주임대료규정

개인에게 적용하는 간주임대료규정도 앞서 설명한 법인에게 적용되는 간주임대료규정과 같은 취지에 따라서 입법화되었다. 그런데 개인의 경우 사업단위가 법인과는 달리 정확하게 규정되기 힘들고, 차입현황도 개인의 인격단위별로 과도한지를 측정하고 판단한다는 것이 현실적으로 어렵다. 이러한 특성을 감안하여 개인의 경우 모든 부동산임대에 대하여 간주임대료규정을 적용하고 있다. 개인의 경우에도 주택의 임대행위는 간주규정의 적용을 통한 규제의 대상이 아니라는 점이 고려되어 있다. 즉, 주택의 임대에 대하여는 간주임대료규정의 적용대상에서 제외하고 있다. 다만, 여러 채의 주택을 보유하고 있는 경우에도 규제의 대상에서 제외하게 되면 다주택자의 주택양도소득을 중과세하는 내용과 맞지 않다는 점이 감안되어 2011.1.1.부터는 1세대 3주택이상 보유자의 주택임대소득은 간주임대료규정의 적용대상에 포함하고 있다.

개인에게 적용하는 간주임대료규정이 법인과 상이한 부분은 간주임대료금액에서 공제하는 금융소득에도 나타나 있다. 개인의 경우 금융소득 중 이자소득(할인료소득 포함)과 배당소득만을 공제하고 유가증권처분이익(신주인수권처분이익 포함)은 법인과는 달리 공제대상으로 규정하지 않고 있는 부분이 그것이다. 이는 유가증권처분이익에 대한 법인세법과 소득세법 간의 차이에 기인한다. 법인의 경우 유가증권처분이익이 전부 과세대상이 되나, 개인의 경우 상장주식의 처분 시 이를 과세대상에서 제외하고 있다.¹⁸⁾ 따라서 이렇듯 비과세된 소득상당액은 간주임대료에서 공제하는 혜택을 배제하는 것이 타당하다.

17) 임대보증금 수령액에서 건설비상당액을 차감한 잔액인 여유자금에 제도금융권에 운용하게 되면 간주임대료 산식의 후미에 공제항목으로 규정되어 있는 ‘임대사업에서 발생한 금융소득’이 발생하게 되어 익금으로 간주할 금액이 없어지게 된다.

18) 개인의 주식처분이익의 경우에도 비상장주식의 처분이익이나 대주주의 상장주식처분이익은 과세대상으로 규정되어 있다. 대부분의 경우 개인이 획득하는 주식처분이익이 상장법인의 소액주주 입장에서 획득하는 것으로 보면 해당 처분이익에 대하여는 소득세가 과세되지 않은 것으로 보는 것이 일반적이다.

(3) 추계 시 간주임대료규정 및 부가가치세법상 간주임대료

개인의 경우나 법인의 경우나 마찬가지로 소득금액을 추계방식으로 결정하는 경우에는 간주임대료를 다른 산식에 의하여 계산하도록 하고 있다. 다시 말해서 공제하는 항목으로서의 건설비상당액과 금융소득을 인정하지 않고 있다. 이는 추계결정 방식이 적용되는 경우의 특성이 반영된 결과이다. 소득금액을 추계로 결정하는 경우에는 사업자의 총수입금액(또는 익금)을 확정하는 것이 핵심적인 과정이 된다. 총수입금액(또는 익금)을 확정 한 이후에는 필요경비(또는 손금)는 해당 업종의 표준경비율을 적용한 추정계산액 만큼 인정하게 된다.

따라서 추계방식으로 소득금액을 결정하는 경우에는 ‘소득(수입금액에서 경비를 공제한 금액)’의 개념으로 간주임대료를 계산할 것이 아니고 ‘수입금액’의 개념으로 간주임대료를 계산함이 타당하다. 따라서 소득금액을 추계로 결정하는 경우에는 공제항목인 건설비상당액과 금융소득 획득액을 고려하지 않고 간주임대료를 총액개념에 따라 계산하도록 하고 있다(위 <표 2>의 내용 참조).

한편, 부가가치세법상 과세표준도 소득의 개념이 아니라 수입금액(이를 부가가치세법에서는 ‘공급가액’이라 칭함)의 개념으로 정의되어 있다. 이는 현행 부가가치세법이 ‘전단계세액공제법’의 입장을 따르고 있기 때문이다. 전단계세액공제법에 따를 경우 부가가치세의 과세표준은 수입금액(공급가액)이 되고 그 과세표준에 세율을 적용한 것이 산출세액(매출세액)이 되며, 재화 등의 매입과정에서 사업자가 부담한 세액(매입세액)은 산출세액에서 공제하여 납부세액을 산출하게 된다. 그러므로 부가가치세법상 간주임대료(이를 임대보증금의 간주공급가액이라 칭함)는 추계결정 시의 간주임대료를 계산하는 산식과 같이 ‘소득’의 개념이 아닌 ‘수입금액’의 개념에 따라 정의되어 있다.¹⁹⁾

3. 간주임대료와 관련된 외국의 입법례

부동산에 대한 간주임대료규정은 임대대가로 월세를 받는 대신에 전세와 같이 보증금을 받는 경우에 적용된다. 그런데, 부동산의 임대 시에 전세보증금을 받는 관행은 우리나라에서는 일반적으로 볼 수 있는 현상에 해당하지만 외국의 경우에는 일반적인 관행에 해당하지 않는다. 외국의 경우 임대보증금을 받는다 하더라도 통상 2~3개월 분의 임대료 상당액을 받는 형태로 운영될 뿐 우리나라의 전세와는 그 형태가 상이하다.

따라서 이러한 임대관행의 차이로 인해 외국의 경우에는 간주임대료를 과세소득에 합산하도록 한 세법규정을 찾아볼 수 없다. 한편, 임대하지 않고 자기가 거주하는 주택에 대하여도 그

19) 단, 지하도를 건설하여 국가 등에 기부하는 사업자의 경우 조세혜택을 부여하고자 부가가치세법상 간주공급가액을 계산하는 경우라도 ‘지하도의 건설비상당액’을 공제한 후의 금액으로 하도록 규정되어 있다.

귀속소득(또는 귀속임대료)을 계산하여 이를 임대소득에 합산할 필요가 있다고 주장되는 경우가 있다.²⁰⁾ 그러나 외국의 경우에도 자기가 거주하는 주택은 생계유지를 위한 필수항목임을 감안하여 이에 대한 귀속임대료(우리 세법상의 간주임대료에 해당함)를 과세소득에 포함하도록 하고 있지는 않다. 외국의 세법에서 규정한 주택임대소득의 내용을 요약하면 <표 3>과 같다.

<표 3> 주요국의 주택임대소득에 대한 내용²¹⁾

국가	임대소득의 과세	임대소득의 계산	귀속임대료의 과세여부
미국	• 임대소득과 사업소득을 구분하여 과세	• 임대소득=임대료-비용* - 감가상각 * 비용: 대출이자, 화재보험, 수리비, 재산세 등	• 연방세법상 귀속임대료는 과세하지 않음 • 의회는 귀속임대료의 과세를 논의 중
일본	• 주택의 임대는 부동산소득으로 과세 • 부동산임대가 사업으로 행해지는 경우 사업소득으로 취급됨	• 부동산소득=총수입금액-필요경비	• 귀속임대료를 과세하지 않음 • 고정자산세의 부과 등을 통해 과세중립성 보완
영국	• 임대소득, 임대사업소득 등으로 구분하여 과세	• 임대소득=총임대소득-필요경비-기타공제	• 귀속임대료 비과세
호주	• 임대소득으로 과세	• 임대소득=임대수입-필요경비	• 귀속임대료 비과세

Ⅲ. 주택의 간주임대료규정의 문제점과 개선방안

앞서 II장에서 소득세법상 간주임대료규정의 변천과정을 통해 살펴본 바와 같이 2011년 1월 1일부터는 1세대 3주택 이상 소유자인 개인의 경우 주택을 임대하는 때에도 간주임대료를 계산하도록 하였다. 그런데, 이러한 주택의 간주임대료에 대한 세법의 내용에 따를 경우 간주금액의 계산과정에서 과세상의 형평이 유지되지 않는 문제가 발생하게 된다. 그리고 추계결정 시의 간주임대료금액의 계산에 있어서도 주택 이외의 임대와 비교해서 개선될 점이 있는 것으로 파악되고 있다. 이에 대하여 자세히 살펴보면 다음과 같다.

20) John K McNulty(1988)의 경우 귀속소득(imputed income)의 예로 자기소유주택의 귀속임대료·가사노동·농가에서의 자기가 수확한 농작물의 소비·여가 등을 거론하였다(pp.36-37). 또한 Harvey S Rosen(1992)은 자기소유 주택에서 거주하는 사람은 그 주택을 타인에게 임대한 경우에 받았을 임대료에서 그 주택의 유지 및 관리비 등을 차감한 금액에 상당하는 귀속임대료를 획득한다고 언급하고 있다(pp.374).

21) 이 내용은 성명재(2009)에서 제시한 내용을 요약한 것임.

1. 주택분 간주임대료의 계산상 문제점 및 개선방안

2011년 1월 1일부터 과세되는 1세대 3주택 이상 소유자의 주택에 대한 간주임대료는 소득세 법시행령 제53조 제3항에 다음과 같이 구하도록 규정되어 있다.

“③ 법 제25조 제1항 본문에 따라 총수입금액에 산입할 금액은 다음 각 호의 구분에 따라 계산한다. 이 경우 총수입금액에 산입할 금액이 영보다 적은 때에는 없는 것으로 보며, 적수의 계산은 매월 말 현재의 법 제25조 제1항 본문에 따른 보증금등(이하 이 조에서 “보증금등”이라 한다)의 잔액에 경과일수를 곱하여 계산할 수 있다.

1. 주택과 주택부수토지를 임대하는 경우(주택부수토지만 임대하는 경우는 제외한다)

총수입금액에 산입할 금액 = {해당 과세기간의 보증금등 - 3억원(보증금등을 받은 주택이 2주택 이상인 경우에는 보증금등의 적수가 가장 큰 주택의 보증금등부터 순서대로 뺀다)}의 적수 $\times 60/100 \times 1/365$ (윤년의 경우에는 366) $\times$ 금융회사 등의 정기예금이자율을 고려하여 기획재정부령으로 정하는 이자율(이하 이 조에서 “정기예금이자율”이라 한다) - 해당 과세기간의 해당 임대사업부분에서 발생한 수입이자과 할인료 및 배당금의 합계액

이를 산식으로 표현하면 다음과 같다.

$$\text{주택의 간주임대료} = \left(\text{임대 보증금} - 3\text{억원}^* \right) \text{의 적수} \times 60\% \times \text{정기예금 이자율} \times \frac{1}{365} - \left(\text{임대사업에서 발생한 금융소득} \right)$$

* 보증금등을 받은 주택이 2주택 이상인 경우에는 보증금등의 적수가 큰 주택의 보증금등부터 순서대로 뺀다.

위 산식을 보면 주택임대보증금을 수령하더라도 3억원까지는 간주임대료규정을 적용받지 않도록 하고 있다. 이는 주택의 간주임대료규정이 1세대 3주택 이상의 주택을 소유한 자를 대상으로 하는 규정이라는 특성이 반영된 결과이다. 1세대 3주택이상의 주택을 보유한 자를 과세하더라도 1세대 2주택까지의 임대에 대하여는 과세대상에서 제외하여야 합리적이고 이 부분을 공제액으로 규정한 것으로 판단된다. 즉, 3억원이라는 공제금액은 1세대 2주택자인 경우 하나의 주택은 보증금을 받고 임대하였을 것이기에(하나의 주택은 본인이 거주하는 것으로 가정) 이 경우 그 보증금을 3억원 수준에서 인정한 내용에 해당한다.

그런데 위 산식의 내용 중 문제가 되는 부분은 “보증금등을 받은 주택이 2주택 이상인 경우에는 보증금등의 적수가 가장 큰 주택의 보증금등부터 순서대로 뺀다”라고 규정한 부분이다. 이 명문규정에 따른 경우 과세대상 적수의 계산에 있어서 과세형평이 유지되지 않는 문제점이 발견된다. 이러한 문제점은 3주택 소유자 간의 과세형평의 측면에서 뿐만 아니라 2주택자에서 3주

택자로 전환되는 과정에서의 형평의 측면에서도 나타난다.

가. 3주택 소유자 간의 과세형평의 문제

현행 주택의 간주임대료규정은 3주택 소유자 간에도 임대현황이 달라지게 되면 과세부담이 비합리적으로 계산되는 문제점이 있다. 이에 대하여 다음의 <사례 I>을 통해 살펴보고자 한다. 이 사례는 두 가지 상황을 가정한 것인데, 두 가지 상황은 본질적으로 같은 상황이나 4억원의 임대보증금의 수령기간이 60일에서 100일로 증가한 것이 다르다.

❖ 사례 I : 3개의 주택을 소유하면서 3주택을 임대하는 경우로서 다음 각각의 경우

(상황 1)	임대현황		임대현황 도식화
	임대기간	임대보증금	
A주택	1년	1억원	
B주택	초기 150일	2억원	
C주택	초기 60일	4억원	

(상황 2)	임대현황		임대현황 도식화
	임대기간	임대보증금	
A주택	1년	1억원	
B주택	초기 150일	2억원	
C주택	초기 100일	4억원	

위 사례의 (상황 1)을 대상으로 소득세법시행령의 내용에 따라 간주임대료계산 대상 적수를 구해보면 다음 <표 4>와 같다.

〈표 4〉 “상황 1”의 경우 과세대상 적수

구 분	보증금의 적수	적수의 크기	간주임대료계산 대상 적수
A주택	$1\text{억} \times 365\text{일} = 365\text{억}$	1순위	$(1\text{억} - 1\text{억}) \times 365\text{일} = 0$
B주택	$2\text{억} \times 150\text{일} = 300\text{억}$	2순위	$(2\text{억} - 2\text{억}) \times 150\text{일} = 0$
C주택	$4\text{억} \times 60\text{일} = 240\text{억}$	3순위	$(4\text{억} - 0) \times 60\text{일} = 240\text{억}$
합 계	905억		240억

위 <표 4>에서 보는 바와 같이 현행 소득세법시행령의 규정에 따를 경우 3억원을 초과하는 임대보증금에 대하여만 적수를 구하도록 하고 있고, 이 경우 임대보증금에서 공제하는 3억원은 ‘임대보증금의 적수’를 기준으로 가장 큰 주택에서 순서대로 차감하게 되어 있다. 따라서 위 (상황1)의 경우 임대보증금의 적수가 가장 큰 A주택과 그 다음으로 큰 주택인 B주택에서 3억원까지를 순서대로 빼고 나면 3억원이 모두 공제된 상태이므로 C주택에서는 공제할 것이 없게 된다. 따라서 과세대상 임대보증금의 적수는 <표 4>의 내용과 같이 240억원이 된다.

이번에는 위 사례의 (상황 2)를 대상으로 소득세법시행령의 내용에 따라 간주임대료계산 대상 적수를 구해보면 <표 5>와 같다.

〈표 5〉 “상황 2”의 경우 과세대상 적수

구 분	보증금의 적수	적수의 크기	간주임대료계산 대상 적수
A주택	$1\text{억} \times 365\text{일} = 365\text{억}$	2순위	$(1\text{억} - 0) \times 365\text{일} = 365\text{억}$
B주택	$2\text{억} \times 150\text{일} = 300\text{억}$	3순위	$(2\text{억} - 0) \times 150\text{일} = 300\text{억}$
C주택	$4\text{억} \times 100\text{일} = 400\text{억}$	1순위	$(4\text{억} - 3\text{억}) \times 100\text{일} = 100\text{억}$
합 계	1,065억		765억

위 <표 5>에서 보는 바와 같이 (상황 2)의 경우에는 과세대상 적수가 765억원이 되는 것을 알 수 있다. 그런데, (상황 1)과 (상황 2)는 본질적으로 4억원의 임대보증금을 수령한 기간이 60일에서 100일로 40일간 증가한 것 이외에는 다른 점이 없다. 즉, 규제대상이 되는 임대보증금의 적수가 160억원 증가한 상황이 된다. 그런데 과세대상 적수는 240억원에서 765억원으로 525억원이 증가하는 현상이 발생한다. 이는 경제적 실질의 변화와 관계없이 조세부담을 지우는 결과가 되어 현행 세법규정의 단점으로 지적되고 있다.

위와 같은 문제점이 발생하는 것은 3억원의 공제를 적용함에 있어서 ‘임대보증금의 적수’를 기준으로 순차로 적용하도록 하였기 때문이다. 추측하건대 3주택 이상의 주택을 임대하는 경우 어느 주택에서 공제혜택을 적용할 것인가의 혼란을 방지하기 위하여 순서를 명시한 것으로 보

이고, 납세자에게 유리하게 규정을 만들려고 하다 보니 임대보증금의 적수가 큰 주택에서 우선적으로 공제하도록 한 것으로 판단된다. 단순히 임대보증금의 크기가 큰 주택에서 우선적으로 공제한다고 할 경우에는 임대보증금은 크지만 그 수령기간이 짧은 주택의 경우 해당적수가 작게 나오게 되는데도 불구하고 그 주택이 우선적으로 공제혜택을 받게 될 것이므로 납세자의 혜택이 줄어드는 현상이 발생할 것을 고려한 입법이 아니었나 생각한다. 하지만 위 <사례 I>과 같은 경우에는 이러한 배려에도 불구하고 납세자에게 불리하게 적용되는 현상이 발생하게 된다. 더욱이 유·불리의 여부를 떠나서 경제적 실질의 변화와 무관하게 납세부담의 변화가 발생하게 된다는 점이 더 문제이다.

나. 2주택자에서 3주택자로 전환 시의 과세형평의 문제

한편, 현행 간주임대료 계산산식의 문제점은 2주택을 보유하다가 하나의 주택을 추가로 취득하여 3주택자가 된 경우에도 발생한다. 현행 세법의 취지는 간주임대료를 과세하더라도 2주택자 이었던 상태까지는 과세에서 제외하도록 배려하고 있는데, 현행 산식에 따를 경우 이러한 배려가 왜곡되는 문제가 있는 것으로 보인다. 이러한 문제점은 다음 <사례 II>를 통해 살펴보기로 한다.

▼ 사례 II : 2주택자에서 3주택자로 변경되는 경우

(2주택인 상황) : A주택은 자기가 거주하고 B주택을 4억원에 전세로 임대하고 있는 경우

주택	임대현황		임대현황 도식화
	임대기간	임대보증금	
B주택	1년	4억원	4억원 365일

(3주택인 상황) : C주택을 연말에 추가로 취득하여 1억원에 30일간 전세로 임대한 경우

주택	임대현황		임대현황 도식화
	임대기간	임대보증금	
B주택	1년	4억원	4억원 365일
C주택	말기 30일	1억원	1억원 30일

위 사례를 대상으로 임대보증금의 적수 등을 계산하면 다음 <표 6>과 같다.

〈표 6〉 “2주택자에서 3주택자로 변경된 경우”의 과세대상 적수의 계산

구 분		보증금의 적수	간주임대료계산 대상 적수
2주택 보유시	B주택	$4\text{억} \times 365\text{일} = 1,460\text{억}$	0*
3주택 보유시	B주택	$4\text{억} \times 365\text{일} = 1,460\text{억}$	$(4\text{억} - 3\text{억}) \times 365\text{일} = 365\text{억}$
	C주택	$1\text{억} \times 30\text{일} = 30\text{억}$	$(1\text{억} - 0) \times 30\text{일} = 30\text{억}$
	합 계	1,490억	395억

* 2주택을 보유한 경우에는 간주임대료의 계산대상이 되지 않는다.

위의 <표 6>을 보면 2주택자에서 3주택자로 변경되는 과정에서 보증금의 적수는 총 30억 ($=1,490\text{억} - 1,460\text{억}$)이 증가한 반면, 간주임대료계산 대상 적수는 395억이 증가함을 알 수 있다. 이는 추가로 취득한 주택의 임대보증금의 적수인 30억원 이외에도 종전에는 비과세되던 B주택의 임대보증금의 적수 중 365억원이 과세대상으로 전환됨에 따른 것이다.

이러한 과세대상 적수의 증가현상은 과세제외 상태인 1세대 2주택 상태에서 과세 상태인 1세대 3주택으로 변경됨에 따른 것이므로 근본적인 과세유형의 변경에 해당하고, 이러한 과세유형의 변경에 따라 발생한 차이이므로 정당하다고 볼 수도 있다. 그러나 세법상 과세권의 행사는 경제적인 실질의 변화를 정확하게 반영할 필요가 있고 그렇게 하여야 법규정의 타당성이 견고하게 확보될 수 있다. 이를 감안하면 위와 같이 면세상태에서 과세상태로 전환되면서 종전에 비과세되던 영역이 과세대상으로 대폭 포함되는 현상은 과세유형의 전환이라는 이유 하나만으로 충분히 설명되기 힘들다는 것이 저자의 판단이다.

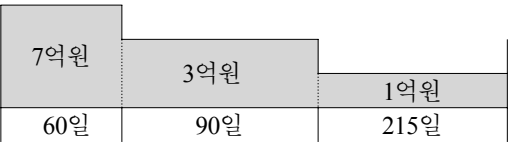
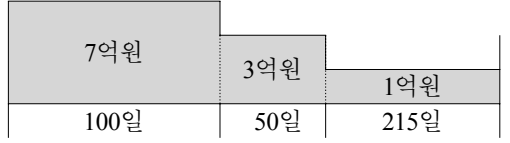
다. 개선방안

위에서 살펴본 간주임대료 계산구조상의 문제점을 개선하기 위해서는 우선, 임대보증금에서 공제하는 3억원의 공제순서를 정하지 말고 전체 임대보증금의 합계에서 공제하는 것으로 단순화할 필요가 있다. 이렇게 공제순서를 정하지 않고 임대보증금의 합계에서 3억원을 공제하는 것으로 하는 경우에 위 <사례 1>의 과세대상 적수는 다음 <표 7>과 같이 계산된다.

<표 7>에서 알 수 있듯이 ‘상황1’과 비교하여 ‘상황2’의 과세대상적수의 증가는 160억($=400\text{억} - 240\text{억}$)으로 실제 임대보증금적수의 증가($160\text{억} = 4\text{억} \times 40\text{일}$)와 동일하게 된다.

현재 소득세법시행령에서 ‘보증금등의 적수가 큰 주택부터 순서대로 공제’하는 것으로 규정하고 있는 것은 아마도 납세자에게 유리하게 산식을 만들려고 그리한 것으로 생각된다. 1세대 2주택 소유자까지는 과세에서 제외되다가 1세대 3주택부터는 과세대상이 되는 것으로 법규정을 만들다 보니 복수의 주택을 임대한 경우에는 어느 주택을 과세대상이 되는 3번째 주택으로 보고 어느 주택까지를 과세에서 제외할 것인가의 문제가 중요해 질 것이다.

〈표 7〉 개선방안에 따른 경우의 과세대상 적수의 계산

구 분	보증금합계의 변화	간주임대료계산 대상 적수
상황1		$(7\text{억}-3\text{억}) \times 60\text{일}$ $+ (3\text{억}-3\text{억}) \times 90\text{일}$ $+ (1\text{억}-1\text{억}^*) \times 215\text{일}$ $= 240\text{억}$
상황2		$(7\text{억}-3\text{억}) \times 100\text{일}$ $+ (3\text{억}-3\text{억}) \times 50\text{일}$ $+ (1\text{억}-1\text{억}^*) \times 215\text{일}$ $= 400\text{억}$

* 임대보증금이 3억원에 미달하므로 임대보증금상당액까지 공제한다.

주택의 취득시기를 기준으로 3주택을 판단할 수도 없는 입장이고 임대시기를 기준으로 3주택을 판단한다는 것도 마땅치 않다. 통상 이렇게 논리적인 연관관계가 존재하지 않는 사안에 대해서는 납세의무자에게 유리하게 세법규정을 만드는 것이 입법상의 관례이다. 그렇게 하여야 조세저항을 최소화하고 세법의 안정성을 확보할 수 있기 때문이다. 따라서 현재의 세법규정은 간주임대료규정을 납세자에게 유리하게 하는 방향으로 만든 측면이 있고, 그렇게 하기 위하여 임대보증금의 적수가 가장 큰 주택부터 순차로 3억원을 공제하는 것으로 규정하였다고 생각한다. 하지만 앞서 ‘1’절의 ‘가’에서 살펴본 바와 같이 실제사례에서는 현행 세법의 규정이 납세자에게 불리하게 적용될 수 있고, 더욱이 경제적 실질의 변화량보다 과중한 과세부담이 발생하는 것이 문제가 된다.

생각하건대 과세대상 적수의 크기는 임대보증금의 크기와 그 임대기간이 결합된 변수이다. 따라서 주택을 기준으로 공제순서를 정할 것이 아니고 모든 주택의 임대보증금 합계에서 3억원까지를 공제하는 것으로 단순화하는 것이 좋다.²²⁾ 즉 납세자가 얼마의 임대보증금을 얼마동안 운용하였는가가 중요한 것이지 어느 주택이 과세대상이고 어느 주택이 과세대상이 아닌가를 구분하는 것은 중요한 기준이 아닌 것이다.

현행 소득세법시행령에서 공제대상 주택을 정하고 순서대로 3억원의 공제액을 적용하도록 한 것은 근본적으로 1세대 2주택까지는 과세대상에서 제외하다가 1세대 3주택부터는 과세로 전환하다 보니 그렇게 된 것이다. 그런데 저자의 생각으로는 간주임대료규정의 적용대상을 굳이 1세대 3주택으로 규정할 필요는 없다고 본다. 1세대 2주택의 경우로서 고가주택을 소유한 경우와

22) 위 사례에서 제시한 과세부담의 불공평 문제는 중도에 하나의 주택을 추가로 취득하는 경우뿐만 아니라 기존의 주택을 중도에 매각함으로써 주택 수의 변경이 있는 경우에도 발생하며, 주택 수의 변경이 없는 경우라도 중도에 월세에서 전세로 전환하거나 또는 그와 반대로 임대형태를 전환하는 경우에 보편적으로 발생할 수 있는 문제에 해당한다.

1세대 3주택의 경우로서 서민주택을 소유한 경우를 가정한다면 전자의 경우가 임대보증금을 투기자금으로 운용할 능력이 더 클 수 있다. 경우에 따라서는 과세회피를 위해 3주택보유자가 고가의 2주택보유자로 전환하는 경우도 있을 수 있다.

생각하건대, 현재 소득세법시행령에서 간주임대료를 계산할 때 임대보증금에서 3억원을 차감하도록 한 것으로 이미 2주택자였을 경우의 면세범위에 대한 고려가 이루어진 것이다. 2주택자의 경우 대개는 한 주택은 본인이 거주할 것이고 다른 하나의 주택을 전세로 임대할 것이므로 그 임대보증금이 3억원쯤 되는 것으로 보아 공제금액을 3억원으로 규정한 상황이다. 그렇다면 간주임대료의 적용대상을 굳이 1세대 3주택자로 한정할 것이 아니고 1세대 2주택자부터 과세를 하되 공제금액을 3억원으로 하는 것이 간명하다. 이렇게 할 경우 2주택자였을 경우에 수취하리라 예상되는 임대보증금(이 금액이 3억원으로 규정된 상황)까지 과세범위에서 제외한 후에는 주택의 보유수라는 형식과 관계없이 임대보증금의 운용크기를 기준으로 일관된 간주임대료를 구할 수 있다. 따라서 이렇게 하면 3주택자로 전환하는 경우의 과도한 과세부담의 증가(위 <사례 II>의 경우에 지적된 문제점임)를 막을 수 있다.

요컨대 과세대상을 1세대 2주택이상자로 하고 3억원의 공제액을 순서와 관계없이 임대보증금의 합계에서 공제하는 것으로 단순화할 경우 위 <사례 I>의 경우와 <사례 II>의 경우에 지적된 과세부담의 급격한 변동이라는 문제점이 해소될 수 있다.

2. 추계 시 간주임대료 계산산식의 문제점 및 개선방안

가. 추계 시 간주임대료 계산산식의 문제점

현행 소득세법시행령의 주택분 간주임대료와 관련된 또 하나의 문제점은 추계 시의 산식이 소득금액의 추계결정이라는 특성을 반영하지 못하고 있다는 점이다. 소득금액을 추계로 결정한다 함은 장부의 기장이 이루어지지 않았을 경우 사업과 관련된 필요경비를 수입금액의 일정률로 추정계산하여 인정함을 의미한다. 그러므로 추계결정의 경우에는 사업자의 소득금액을 확정하는 핵심적인 절차가 ‘총수입금액’을 확인하는 것이 된다.

간주임대료의 계산에 있어서도 이러한 추계결정의 특성이 반영되어 있다. 즉, 추계결정 시에는 임대보증금에 대한 소득간주액을 계산하는 것이 아니고 임대보증금에 대한 수입금액을 간주하는 것으로 산식이 규정되어 있다.²³⁾ 다음 <표 8>은 기장에 의한 경우와 추계결정에 의한 경우

23) 간주임대료에 대한 규정이 신설되는 시기인 1975.1.1.에는 기회비용에 해당하는 ‘귀속임대료’를 포착하여 과세소득에 포함하는 것을 주된 목적으로 하였다(‘주석3’ 참조). 그러나 추후 간주임대료규정이 부동산투기억제 등의 정책적 목적을 보완적으로 수행하게 됨에 따라서 임대보증금에서 건설비를 차감한 잔액에 대하여만 규제대상으로 하도록 변경하였고(‘II장 1절 라’ 참조) 이러한 산식변경에 따라 추계시의 산식은 추계결정의 특성을 반영하여 순액의 개념이 아닌 총액의 개념으로 간주임대료를 계산하도록 규정하여 현재에 이르고 있다(‘II장 1절 라’ 추계 시 산식 참조).

의 간주임대료(주택이외의 경우)에 대한 산식이다.

〈표 8〉 일반적인 경우와 추계결정 시의 간주임대료 규정 비교—주택이외의 경우—

구 분	간주임대료 산식
일반적인 경우	$(\text{임대보증금 적수} - \text{건설비상당액 적수}) \times \text{이자율} \times \frac{1}{365} - (\text{임대사업에서 발생한 금융소득})$
추계 시	$\text{임대보증금 적수} \times \text{이자율} \times \frac{1}{365}$

위 산식을 비교해보면 일반적인 경우에 적용하는 간주임대료 산식과 달리 추계결정 시의 간주임대료 산식은 ‘공제하는 항목’이 인정되지 않음을 알 수 있다. 이는 전술한 바대로 추계결정 시는 소득금액의 확정이 아닌 총수입금액의 확정이 과세행정의 대상이 되기 때문이다. 따라서 간주임대료의 경우에도 공제항목을 적용하기 전의 총액의 개념으로 전환되어 있다.

한편, 현행 소득세법시행령 제53조 제4항에 규정된 주택의 간주임대료 계산에 대한 산식을 나타내면 다음 <표 9>와 같다.

〈표 9〉 일반적인 경우와 추계결정 시의 간주임대료 규정 비교—주택의 경우—

구 분	간주임대료 산식
일반적인 경우	$(\text{임대보증금} - 3\text{억원}^*) \text{의 적수} \times 60\% \times \text{이자율} \times \frac{1}{365} - (\text{임대사업에서 발생한 금융소득})$
추계 시	$(\text{임대보증금} - 3\text{억원}^*) \text{의 적수} \times 60\% \times \text{이자율} \times \frac{1}{365}$

* 보증금을 받은 주택이 2주택 이상 시 보증금의 적수가 가장 큰 주택에서 순서대로 공제

<표 9>에서 알 수 있듯이 주택의 간주임대료를 계산하는 경우에 과세대상 적수(임대보증금에서 3억원을 공제한 금액의 적수를 말함)에 다시 60%를 곱하고 있다. 이 항목의 의미는 주택이외의 자산을 임대한 경우에 적용되는 산식과 비교하면 알 수 있다. 위 <표 8>을 보면 과세대상 적수를 구하는 과정에서 임대보증금의 적수에서 ‘건설비상당액의 적수’를 빼주고 있다. 이것이 주택임대의 경우에는 60%를 곱하는 것으로 나타나 있는 것이다. 주택을 전세로 임대하는 경우는 대부분이 사업자로서 행하는 경우보다 비사업적으로 하는 경우에 해당될 것이므로 해당 주택에 대한 건설비상당액을 장부의 기장을 통해 확인하기는 힘들 것이다. 따라서 이러한 건설비 확인의 어려움 등을 감안하여 주택임대의 경우에는 ‘건설비상당액의 적수’를 공제하는 대신 임대보증금 적수의 60%만을 과세대상으로 규정한 것이다.²⁴⁾

나. 개선방안

그러므로 임대보증금의 적수에 60%를 곱해주는 것은 간주임대료를 ‘남은 잔액’의 개념으로 구하는 경우 즉, 추계방식이 아닌 소득결정방식을 적용할 때에 적합한 것이 된다. 하지만 현행 소득세법시행령의 내용을 보면 추계결정의 경우에도 60%를 임대보증금의 적수에 곱하는 것으로 하고 있다(위 <표 9>의 추계 시 산식 참조). 주택의 간주임대료를 계산하는 산식에서 60%를 곱하는 것이 앞서 설명한 대로 건설비부분을 인정한 나머지 부분을 과세대상으로 하기 위한 것이라는 점을 감안하면 추계 시의 산식은 60%를 곱하는 부분을 제외하여 규정하여야 형평에 맞다. 주택이외의 임대 시의 간주임대료규정에서 추계 시에는 건설비를 공제하는 부분이 적용되어 있지 않음을 유념하여야 한다. 한편, 주택의 간주임대료규정에서 60%를 곱하여 계산하도록 한 것이 건설비부분을 감안하여 규정한 것이 아니고 해당 규정이 시행초기인 점을 고려하여 주택 임대인의 과세부담을 줄여주기 위한 조치였다고 볼 수도 있다. 그렇다면 현행 추계 시의 산식은 정합적이 되나 기장 시의 간주임대료 산식이 수정될 필요가 발생한다. 60%를 곱한 후의 금액에서 건설비를 공제하여 간주임대료를 계산하도록 개정하거나, 임대보증금에서 건설비를 공제한 후의 금액에 60%를 곱하는 것으로 개정하여야 한다. 이렇게 하여야 주택 이외의 임대의 경우와 비교하여 산식의 일관성이 유지된다. 세법은 조세법률주의와 조세평등주의를 근간으로 하므로 특정한 과세논리가 필요하고 이러한 논리구조에 입각하여 일관성과 정합성이 확보되도록 개별적인 규정들이 만들어질 필요가 있다.

IV. 요약 및 결론

본 연구에서는 2011년 1월 1일부터 과세대상으로 전환된 ‘주택의 간주임대료’와 관련된 세법 규정의 문제점과 그 개선방안에 대하여 살펴보았다. 이를 위해 소득세법상 간주임대료규정이 변화되어 온 내역과 그 의미에 대하여 비교적 관점에서 살펴보았으며, 법인과 개인에 대하여 적용하는 간주임대료규정의 차이와 그 이유에 대하여 알아보았다.

세법상 간주임대료규정은 해당규정을 최초로 신설할 당시에는 소득금액의 추계결정 시에 총 수입금액을 계산하는 보완적인 규정으로 입안되었다가 현재에는 임대보증금 수령액이라는 자금을 부동산투기 등 영업외적 용도로 사용하는 것을 규제하기 위한 정책적인 목적에 맞추어 개정되었다. 한편, 간주임대료규정을 적용함에 있어서 주택의 임대는 2010년까지 제외하였었다. 이

24) 주택의 간주임대료를 계산하는 산식의 경우 60%를 곱하도록 한 것은 주택의 경우 임대인이 통상 사업자가 아닌 개인인 경우가 많고 따라서 상가를 임대하는 사업자의 경우처럼 장부를 기장하지 않고 있을 것이며, 따라서 건설비를 확인하여 공제해주는 대신 건설비부분을 40%정도 인정하고 난 후의 부분(60%)을 과세대상으로 구분한 것에 해당한다. 이러한 취지는 당시 제도개선을 위한 세미나 내용을 기록한 자료에도 나타나 있다(성명재(2009) p.19 참조).

는 주택의 임대가 임대주택보급이라는 공익적인 활동과 맥을 같이 하므로 규제의 대상이 될 수 없다는 측면이 반영된 결과이다. 하지만 다주택보유자의 경우에도 무제한적으로 혜택을 부여하는 것은 부동산투기 억제라는 정책에 반한다는 반론이 제기되면서 2011년 1월 1일부터 1세대 3주택 이상의 주택을 보유한 자의 주택임대에 대하여는 간주임대료규정을 적용하는 것으로 소득세법이 개정되었다.

그런데, 개정된 주택분 간주임대료규정에 대하여 살펴본 결과 임대현황에 따라서 과세부담이 과도하게 달라지는 등의 다음과 같은 문제점이 있는 것으로 나타났다.

첫째, 현행 규정은 1세대 3주택이상 소유자의 주택분 간주임대료를 계산함에 있어서 3억원을 초과하는 임대보증금에 대하여만 적용하도록 하고 있다. 즉, 임대보증금에서 3억원을 공제한 잔액에 대하여만 간주임대료를 계산하도록 하고 있다. 그런데, 3억원을 공제하는 순서를 규정하면서 ‘임대보증금의 적수가 큰 주택부터 순서대로 공제’하도록 함에 따라 실제 임대보증금의 운용 크기와 무관하게 조세부담이 발생하는 문제가 있다.

둘째, 현재의 규정에 따른 경우 주택의 추가 취득으로 2주택보유자에서 3주택보유자로 전환되는 과정에서 세부담의 증가가 과도하게 나타나는 것으로 분석되었다. 이러한 문제는 과세제외 대상에서 과세대상으로 과세유형이 전환됨에 따라 나타날 수 있는 현상임을 감안하더라도 과도한 조세부담에 따른 조세저항의 측면이나 법규정의 합리성 측면에서 볼 경우 개선이 필요한 부분으로 생각된다.

셋째, 소득금액을 추계방식으로 결정하는 경우에 적용하는 규정이 추계결정 시의 특성을 제대로 반영하지 못하는 것으로 나타났다. 추계방식에 의할 경우 순액의 개념으로 간주임대료를 계산하는 것이 아니라 총액주의적 입장으로 간주임대료를 계산하여야 하나 현재의 규정은 일부 순액개념으로 계산하도록 규정된 것으로 나타났다.

이러한 문제점을 개선하기 위해서는 먼저, 3억원을 공제하는 경우 공제대상 주택을 순서적으로 명시할 것이 아니라 임대보증금의 합계에서 일괄적으로 3억원을 공제하는 것으로 개정하는 것이 필요해 보인다. 이렇게 개선할 경우 납세자의 개별적인 임대현황을 제대로 반영하여 과세부담이 지워지게 되는 것으로 분석되었다.

둘째, 주택의 간주임대료규정의 적용대상을 1세대 3주택 이상 소유자로 한정할 것이 아니라 1세대 2주택 이상 소유자로 하되 현재와 같이 2주택 보유 시의 면세점을 고려하여 3억원의 공제를 유지해 주면 되는 것으로 생각된다. 이와 같이 하게 되면 2주택자에서 3주택자로 과세유형이 변경됨에 따라서 과도하게 조세부담이 발생하는 문제점이 해소되고, 고가의 2주택자와 저가의 3주택자 간의 과세의 형평에 대한 논란도 해소되는 것으로 판단된다.

셋째, 추계 시 주택분 간주임대료는 현재 규정된 60%를 곱하는 부분을 삭제하여 3억원을 초과하는 임대보증금의 적수 전부를 과세대상 적수로 하는 것이 필요하다. 이렇게 하여야 주택이 외의 부동산을 임대하는 경우의 간주임대료 계산 시와 균형을 유지하게 되어 법조문의 정합성이 높아지는 것으로 분석되었다.

참고문헌

- 김완석. 1999. “개인소득세제의 평가와 개편방향”. 세무학연구 제13호 : 101 - 140.
- _____. 2002. 『법인세법론』. 광교.
- 김천웅 · 김원배. 2011. “물적분할에 대한 과세의 문제점 및 개선방안에 관한 연구”. 세무와회계저널 제12권 제2호 : 317 - 349.
- 박재환 · 정규언 · 김기영. 2011. “상증법상 비상장주식 평가제도의 문제점과 개선방안”. 세무학연구 제28권 제1호 : 119 - 160.
- 성명재. 2009. “전월세 등 주택임대차 관련 과세체계 개편방안 연구”. 한국조세연구원. 연구자료(세미나자료) : 1 - 23.
- 손혁 · 박성진 · 이효익. 2011. “개정된 분할세제의 문제점 및 개선방안”. 세무와회계저널 제12권 제2호 : 75 - 104.
- 이창희. 2007. 『법인세법강의』. 박영사.
- 이철재. 2008. 『세법강의』. 세경사.
- 황규영. 2011. 『법인과세무회계』 제1판. 도서출판청람.
- 황규영 · 홍창목. 2010. “자본거래의 부당행위계산 부인에 관한 고찰 - 고가감자의 개선점을 중심으로 -”. 세무학연구 제27권 제3호 : 279 - 313.
- _____. 2010. “근로소득의 비과세규정 개선에 관한 연구”. 조세법연구 제16권 제2호 : 198 - 228.
- 법제처. 2011. “국가법령정보센터”. [http : //www.law.go.kr/main.html](http://www.law.go.kr/main.html).
- 헌법재판소 판결. 1996. “구소득세법 제29조 제1항 위헌제청”. 94헌가10.
- Harvey S. Rosen. 1992. *Public Finance*. third edition, Irwin,
- Jhon K. McNulty. 1988. *Federal Income Taxation of Individuals*. West Publishing Co.

Improvement Scheme on the Tax Prescript about Deemed Rent

Gyuyoung Hwang* · Seungyeon Lim**

—〈Abstract〉—

This study reviews the meaning of the tax prescript about deemed rent. It analyzes the shortcoming and the way to improve of the tax provision about deemed rent which was revised on Jan. 1, 2011.

The results of analysis show that the new prescription has inaccuracy problem in calculating a deemed rent of house. The new provision tells that the '300 million won deduction' must be applied according to size of security deposit. But this deduction order gives rise to shortcoming of calculation. Therefore it is necessary that '300 million won deduction' has to be applied on the whole, not by deposit size.

Besides the new prescript induces excessive tax burden when taxpayers are changed from two-house-holders to three-house-holders. As a matter of fact, '300 million won deduction' was enacted as a consideration for tax exemption of two-house-hold status. Therefore it is necessary to define that two-house-holders, not three-house-holders, are in duty to pay tax about deemed rent.

Moreover, the new prescription has mismatching problem when it is applied to the case of income determining by estimation. In order to improve this weakness, it is required to delete the clause that states 'multiply accumulated amount of security deposit by 60%'.

Considering the purpose of deemed rent provision which restrains estate speculation, the revision that changeovers multiple-homeowner from exempt to tax-payer is worth to be welcomed. Moreover, the effort to find shortcoming of provision and to improve it would be of help in enhancing the sharpness of prescription.

〈Key words〉 deemed rent, security deposit, income determining by estimation, restraining estate speculation

* Associate Professor, College of Business Administration, Kookmin University, Seoul, First Author

** Full-time Lecturer, College of Business Administration, Kookmin University, Seoul, Co-Author