

가. 주택임차차입금 원리금상환액

과세기간 종료일(12.31.) 현재 주택을 소유하지 아니한 세대의 세대주(세대주가 주택임차차입금 원리금상환액, 주택마련저축 및 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 받지 아니한 경우에는 세대의 구성원을 말하며, 대통령령으로 정하는 외국인*을 포함한다)로서 근로소득이 있는 거주자(일용근로자 제외)가 주택법에 따른 국민주택규모 주택(주거용 오피스텔 포함)을 임차하기 위하여 대출기관 또는 대부업 등을 경영하지 아니하는 거주자로부터 주택임차자금(전세금 또는 월세보증금)을 차입하고 차입금의 원리금 상환액을 지급하는 경우 그 금액의 100분의 40에 해당하는 금액을 해당 과세기간의 근로소득금액에서 공제한다.

* 다음의 1), 2) 요건을 모두 갖춘 거주자인 외국인

1) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람일 것

가. 「출입국관리법」 제31조에 따라 등록된 외국인

나. 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조에 따라 국내거소신고한 외국인

2) 배우자, 거주자와 같은 주소 또는 거소에서 생계를 같이 하는 거주자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함) 및 형제자매가 주택임차차입금 원리금상환액에 대한 소득공제·장기주택저당차입금 이자상환액에 대한 소득공제 및 주택청약종합저축 등에 대한 소득공제를 받지 않았을 것

○ 임대차계약증서는 소득공제를 받는 근로자(세대주, 세대원)명의로 작성해야 공제 가능

○ 세대주 여부는 과세기간 종료일 현재의 상황에 의함

○ 주거용 오피스텔 주택임차차입금은 2013.08.13.이후 최초로 원리금 상환액을 지급하는 분부터 소득공제 적용

1) 대출자 요건

○ 소령 [별표 1의 2]에 의한 대출기관으로부터 차입한 차입금

[별표 1의 2] 주택임차차입금의 대출기관 (「소득세법 시행령」 제112조 제4항 관련)

가. 한국은행·한국산업은행·한국수출입은행·중소기업은행 및 은행법에 따른 은행

나. 상호저축은행법에 따른 상호저축은행과 그 중앙회

다. 농업협동조합법에 따른 농업협동조합과 그 중앙회

라. 수산업협동조합법에 따른 수산업협동조합과 그 중앙회

마. 신용협동조합법에 따른 신용협동조합과 그 중앙회

바. 새마을금고법에 따른 금고와 그 연합회

사. 보험업법에 따른 보험회사

아. 우체국예금·보험에 관한 법률에 따른 체신관서

자. 주택법에 따른 주택도시보증공사

차. 한국주택금융공사법에 따른 한국주택금융공사

카. 여신전문금융업법에 따른 여신전문금융회사

타. 국가보훈처와 그 소속기관 직제 제2조제2항에 따른 지방보훈청 및 보훈지청

○ 대부업 등을 경영하지 아니하는 거주자로부터 차입한 차입금



2) 주택임차차입금 요건

○ 대출기관으로부터 차입한 차입금

- 임대차계약증서의 입주일과 주민등록표등본의 전입일(외국인의 경우에는 「출입국관리법」에 따른 외국인등록표의 체류지 등록일 또는 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」에 따른 국내거소신고증의 거소 신고일을 말하며 이하 “전입일등”) 중 빠른 날부터 전후 3개월 이내에 차입한 자금일 것
이 경우 임대차계약을 연장하거나 갱신하면서 차입하는 경우에는 임대차계약 연장일 또는 갱신일부터 전후 3개월 이내에 차입한 자금을 포함하며, 주택임차 자금 차입금의 원리금 상환액에 대한 소득공제를 받고 있던 사람이 다른 주택으로 이주하는 경우에는 이주하기 전 주택의 입주일과 전입일등 중 빠른 날부터 전후 3개월 이내에 차입한 자금을 포함한다.
- 차입금이 대출기관에서 임대인의 계좌로 직접 입금될 것
* 총급여액 요건이 없음에 유의

○ 대부업 등을 경영하지 아니하는 거주자로부터 차입한 차입금

- 해당 과세기간의 총급여액이 5천만원 이하인 근로자
- 임대차계약증서의 입주일과 전입일등 중 빠른 날부터 전후 1개월 이내에 차입한 자금일 것
이 경우 임대차계약을 연장하거나 갱신하면서 차입하는 경우에는 임대차계약 연장일 또는 갱신일부터 전후 1개월 이내에 차입한 자금을 포함하며, 주택임차차입금의 원리금 상환액에 대한 소득공제를 받고 있던 사람이 다른 주택으로 이주하는 경우에는 이주하기 전 주택의 입주일과 전입일등 중 빠른 날부터 전후 1개월 이내에 차입한 자금을 포함한다.
- 1,000분의 29('21.3.16.~'23.3.19.까지는 1,000분의 12, '20.3.13.~'21.3.15.까지는 1,000분의 18, '19.3.20.~'20.3.12.까지는 1,000분의 21, '18.3.21.~'19.3.19.까지는 1,000분의 18, '17.3.10.~'18.3.20.까지는 1,000분의 16, '16.3.16.~'17.3.9.까지는 1,000분의 18, '15.3.13.~'16.3.15. 1,000분의 25, '14.3.15.~'15.3.12. 1,000분의 29)보다 낮은 이자율로 차입한 자금이 아닐 것

3) 공제한도

「조특법」 제87조 제2항의 주택마련저축 공제금액과 주택임차차입금 원리금상환액 공제 금액의 합계액이 연 400만원을 초과하는 경우 그 초과하는 금액은 없는 것으로 한다.

4) 공제증명서류

- 주택자금상환 등 증명서(홈택스의 소득공제증명서류 제출 가능)
- 주민등록표등본
- (거주자로부터 차입한 경우)임대차계약증서 사본, 금전소비대차계약서 사본, 계좌이체 영수증 및 무통장입금증 등 차입금에 대한 원리금을 상환하였음을 증명할 수 있는 서류

5) 주택임차차입금 원리금상환액 주요 예규

- 근로소득이 있는 거주자가 주택을 임차하기 위하여 차입한 차입금이 대출기관 및 대부업 등을 경영하지 아니하는 거주자로부터 차입한 차입금에 해당하지 않는 경우에는 주택임차차입금 원리금상환액 소득공제를 적용할 수 없는 것임(원천-527, 2011.08.25.)
 - * 일반 법인, 각종 공제회에서 차입한 주택임차차입금은 소득공제 적용대상 아님
- 국민주택규모의 주택이란 주택법 제2조 제3호에 따른 주거전용면적이 85㎡ 이하의 주택으로써 같은 법 시행규칙 제2조 제2항 각 호의 면적을 제외한 실제 주거전용면적을 가지고 판단하는 것임(서면법규-1345, 2012.11.16.)
- 소득세법 시행령 제112조 제4항 및 별표1의2에 따른 대출기관 소속 근로자가 해당 대출기관으로부터 소속 근로자만이 대출받을 수 있는 주택임차차입금을 저리로 대출받아 해당 주택임차차입금의 원리금을 상환하는 경우 소득세법 제52조 제4항 및 같은 법 시행령 제112조 제4항에 따른 주택임차차입금 원리금상환액 소득공제를 적용할 수 없는 것임(법규소득2014-112, 2014.06.02.)

나. 장기주택저당차입금 이자상환액

근로소득이 있는 거주자(일용근로자 제외)로서 주택을 소유하지 아니하거나 1주택을 보유한 세대의 세대주(세대주가 주택임차차입금 원리금상환액, 주택마련저축 및 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 받지 아니한 경우에는 세대의 구성원 중 근로소득이 있는자를 말하며, 대통령령으로 정하는 외국인*을 포함한다)가 취득 당시 주택의 기준시가가 5억원 이하인 주택(오피스텔 제외)을 취득하기 위하여 그 주택에 저당권을 설정하고 금융회사 등 또는 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증금으로부터 차입한 장기주택저당차입금의 이자를 지급하였을 때에는 해당 과세기간에 지급한 이자상환액은 그 과세기간의 근로소득금액에서 공제한다.