

# 2019년 귀속 주택임대 종합소득세 신고 도움자료

- 01 주택임대소득 과세배경 • 2
  - 02 주택임대소득 과세기준 • 3
  - 03 주택임대 신고안내 및 절세 TIP • 4
  - 04 주택임대소득 신고방법 및 유의사항 • 12
  - 05 주택임대소득 신고를 위한 모의계산 활용 • 14
  - 06 주택임대소득 분리과세 신고 사례 • 19
  - 07 주택임대소득 종합과세 신고 안내 • 42
  - 08 주택임대소득 종합과세 신고 사례(단순추계) • 44
  - 09 주택임대소득 종합과세 신고 사례(근로소득자) • 55
  - 10 자주 묻는 질문 • 65
- [참고1] 주택임대소득 관련 법령 • 76







2019년 귀속 주택임대  
종합소득세 신고  
도움자료



국세청  
National Tax Service

# 1 주택임대소득 과세배경

- 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 과세원칙을 위해 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

## 2 주택임대소득 과세기준

### 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)
  - 1) 주택 수는 부부합산하고 수입금액은 소유자별로 각각(부부합산하지 않음) 계산
  - 2) 소형주택(주거 전용면적 40㎡ 이하이면서 기준시가 2억 원 이하)은 간주임대로 과세대상 주택에서 제외

### 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

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

### | 주택임대소득 과세요건 및 과세방법 |

과세요건 (주택 수 기준)			과세방법 (수입금액 기준)	
주택 수 <sup>1)</sup>	월세	보증금	수입금액	과세방법
1주택	비과세 <sup>2)</sup>	비과세	2천만 원 이하	종합과세와 분리과세 중 선택
2주택	과세			
3주택 이상			간주임대로 과세 <sup>3)</sup>	2천만 원 초과

- 1) 보유주택 수는 부부 합산하여 계산
- 2) 기준시가 9억 원 초과 주택 및 국외소재 주택의 임대소득은 1주택자도 과세
- 3) 소형주택(주거 전용면적 40㎡ 이하이면서 기준시가가 2억 원 이하)은 간주임대로 과세대상 주택에서 제외

### 3 주택임대소득 신고안내 및 절세TIP

#### 신고안내

##### ■ (2천만원 초과자) 기장의무-신고유형 등에 따라 안내

유형	기장의무	경비율	안내방식
(S) 성실신고확인 대상자	간편/복식	단순/기준	모바일
(A) 외부조정 대상자	복식	기준	모바일
(B) 자기조정 대상자	"		
(C) 복식부기 의무자(전년도 추계신고)	"		
(D) 기준경비율 대상자	간편	기준	모바일
(E) 단순경비율 대상자(모두채움 이외)	"	단순	모바일
(F) 모두채움신고서(납부할 세액 > 10,000)	"		서면
(G) 모두채움신고서(납부할 세액 < 10,000)	"		

##### ■ (2천만원 이하자) 주택수와 세액감면에 따라 안내(V유형, 서면안내)

###### ▶ (2주택 이하) 세무서 방문신고 자체\* 요청

\* (방문일자 지정) ① 5.13.~15. ② 5.18.~19. ③ 5.20.~22.

###### ▶ (2주택 이하 & 세액감면 대상\*) 신고창구에서 신고서 작성 지원 불가능 원칙이나, 불가피하게 방문시 감면신청 체크리스트 미리 작성

\* 2주택 이하자 중 「소득세법」과 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 모두 등록된 사업자로 실제 감면 적용 대상 여부는 별도 확인 필요

###### ▶ (3주택 이상) 세무서 신고창구에서 신고서 작성 지원 불가능

#### 신고준비 서류(수입금액 2천만원 이하자)

##### ■ (세무대리인 의뢰시) 안내문, 신분증, 임대차계약서, 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자 등록증(등록한 경우만) 지참

| 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 의무사항을 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

**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 등록한 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 가입년부터 부동산 임대업은 소득공제 제외

## 절세TIP

### ■ 주택 수를 꼼꼼히 확인

- ▶ 공동소유 주택은 2019년 귀속까지는 최다지분자의 소유주택으로만 계산
- ▶ 비과세<sup>1)</sup> 및 간주임대료의 총수입금액 산입 여부 판단 시 **소수지분 주택은 주택 수에서 제외<sup>2)</sup>**
  - 1) 다만, 부부합산 2주택 이상 등으로 과세대상에 해당할 경우 소수지분 주택의 임대수입도 과세대상 수입에 포함됨
  - 2) 2020년 귀속부터는 아래 중 하나에 해당하면 소수지분자도 주택 수에 가산
    - ① 해당 주택에서 발생하는 임대소득 수입금액(주택의 총 임대수입금액 × 지분율)이 연간 600만원 이상
    - ② 기준시가가 9억원을 초과하는 주택의 30%를 초과하는 공동지분을 소유(기준시가가 9억원과 지분율 30%는 과기간 말일 또는 양도일 기준으로 판단)

### 사례

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

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

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

※ 2020년 귀속부터는 부산과 대구 주택의 기준시가가 9억원을 초과하는 경우 김국세의 지분율이 30%를 초과하므로 김국세의 주택은 2채임

### ■ 종합과세와 분리과세 중 유리한 것을 선택

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

\* [참고] 종합분리과세 사례별 판단 활용하여 납세자에 안내

- ▶ 홈택스에서 종합과세와 분리과세의 **예상세액 비교\*** 서비스 제공

\* 홈택스(www.hometax.go.kr) > 전체메뉴 > 기타 > 모의계산 > 주택임대소득 종합·분리과세 예상세액 비교하기

## 종합과세와 분리과세 세액비교 사례

※ 아래 사례는 주택임대소득의 종합과세 또는 분리과세 여부에 따라 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

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

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

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

구분	종합과세 선택		분리과세 선택		
			종합과세대상 소득	분리과세 주택임대소득	
주택임대 수입금액		20,000,000		20,000,000	
주택임대 필요경비	×	42.6%	0	×	50%
	=	8,520,000		=	10,000,000
주택임대 소득금액		20,000,000			
	-	8,520,000			
	=	11,480,000			
종합소득 금액	+	0	0	20,000,000	
	=	11,480,000		= 8,000,000	
과세표준		11,480,000			
	-	1,500,000	0		
	=	9,980,000			
산출세액	×	6%	0	×	14%
	=	598,800		=	1,120,000
감면공제 세액		70,000	0		0
결정세액		598,800			
	-	70,000	0		1,120,000
	=	528,800			
결정세액 합계		<b>528,800</b>	1,120,000		

✓ **분리과세가 유리한 경우(I)**

**조 건**

- ① 주택임대 총수입금액이 1천만원 이하 &
- ② 주택임대소득을 제외한 다른 종합과세 대상 소득금액이 2천만원 이하 &
- ③ 주택임대 사업자등록 등의 요건을 충족하여 분리과세 시 필요 경비(60%)와 기본공제(4백만원) 우대가 적용

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

**계산사례**

- ① 주택임대업 외의 다른 종합소득금액 : 8백만원
  - ② 세무서와 지자체 사업자등록 : 2019년 계속해서 모두 등록
  - ③ 임대보증금 또는 임대료 연 증가율 : 5% 이하
  - ④ 주택임대 업종 : 일반주택임대(701102)
  - ⑤ 연간 수입금액 : 1천만원
  - ⑥ 주택임대 종합과세시 신고방법 : 단순경비율(42.6%)
  - ⑦ 종합소득공제 : 본인 기본공제 150만원만 적용
  - ⑧ 세액공제감면 : 표준세액공제 7만원만 적용
- ⇒ 종합과세 결정세액 664,400원 > **분리과세 결정세액 320,000원**

구 분	종합과세 선택	분리과세 선택	
		종합과세대상 소득	분리과세 주택임대소득
주택임대 수입금액	10,000,000		10,000,000
주택임대 필요경비	10,000,000 × 42.6% = 4,260,000	0	10,000,000 × 60% = 4,000,000
주택임대 소득금액	10,000,000 - 4,260,000 = 5,740,000		10,000,000 - 4,000,000 = 6,000,000
종합소득 금액	5,740,000 + 8,000,000 = 13,740,000	0 + 8,000,000 = 8,000,000	- 6,000,000 - 4,000,000 = 0
과세표준	13,740,000 - 1,500,000 = 12,240,000	8,000,000 - 1,500,000 = 6,500,000	
산출세액	12,240,000 × 6% = 734,400	6,500,000 × 6% = 390,000	0 × 14% = 0
감면공제 세액	70,000	70,000	0
결정세액	734,400 - 70,000 = 664,400	390,000 - 70,000 = 320,000	0
결정세액 합계	664,400	<b>320,000</b>	

✓ **분리과세가 유리한 경우(II)**

- 조 건**
- ① 주택임대 총수입금액이 4백만원 이하 &
  - ② 주택임대소득을 제외한 다른 종합과세 대상 소득금액이 2천만원 이하

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

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

구 분	종합과세 선택		분리과세 선택	
			종합과세대상 소득	분리과세 주택임대소득
주택임대 수입금액		4,000,000		4,000,000
주택임대 필요경비	×	42.6%		×
	=	1,704,000	0	=
주택임대 소득금액	-	1,704,000		
	=	2,296,000		4,000,000
종합소득 금액	+	8,000,000	+ 8,000,000	- 2,000,000
	=	10,296,000	= 8,000,000	= 2,000,000
과세표준	-	1,500,000	- 1,500,000	
	=	8,796,000	= 6,500,000	
산출세액	×	6%	×	×
	=	527,760	=	=
감면공제 세액		70,000	70,000	0
결정세액	-	70,000	- 70,000	0
	=	457,760	=	
결정세액 합계		457,760		<b>320,000</b>

## ■ 사업자등록에 따른 세금혜택을 확인

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

- 1) 필요경비율 : 미등록 50% → 등록 60%
- 2) 기본공제 : 미등록 2백만원 → 등록 4백만원
- 3) 감면을 : 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	2,000만원	2,000만원	2,000만원
필요경비 (-)	1,200만원(60%)	1,200만원(60%)	1,000만원(50%)
기본공제 (-)	400만원	400만원	200만원
과세표준 (=)	400만원	400만원	800만원
세율 (×)	14%	14%	14%
산출세액 (=)	56만원	56만원	112만원
세액감면 (-)	42만원(75%)	16.8만원(30%)	0원
결정세액 (=)	14만원	39.2만원	112만원

**가 정**

- 주택임대소득 외의 다른 종합소득금액은 2천만원 이하
- ①은 2019.1.1.~12.31. 동안 세무서와 지방자치단체 모두 등록한 경우로서 필요경비 및 기본공제 혜택요건과 감면요건 충족

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

## 4 주택임대소득 신고방법 및 유의사항

### 신고방법

#### ■ 주택임대소득 종합소득세 신고방법

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

\* 홈택스(www.hometax.go.kr) → 모의계산 → 종합·분리과세 예상세액 비교 가능

#### ■ 종합소득세 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,H인 경우

정기신고 작성

기한후신고 작성

수정신고작성

경정청구작성

**2 일반신고서**

\* 사업소득(기초경비율, 간편장부, 복식부기), 근로소득, 금융소득, 기타소득, 연금소득

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

정기신고 작성

기한후신고 작성

수정신고작성

경정청구작성

파일변환 신고 (회계 프로그램 등)

신고서종류	주택임대 신고방법	조 건
단순경비율 추계신고서	종합과세	단순경비율로 신고하는 사업소득(종합과세 주택임대소득 포함)만 있는 경우
일반신고서	종합과세	종합과세 주택임대만 신고 또는 다른 소득을 함께 신고하는 경우
	분리과세	다른 소득과 분리과세 주택임대소득을 함께 신고
주택임대 분리과세 신고서	분리과세	분리과세 주택임대소득만 신고(연말정산한 근로소득만 있는 경우 포함)

## 신고방법 선택시 유의사항

### ■ 종합분리과세 선택시 유의사항

- ▶ (기본공제 대상자) 주택임대소득 분리과세 신고 소득금액은 다른 소득자의 부양가족 등 기본공제 대상자 판단 기준금액(소득금액 100만원)에 포함하지 않으나, 종합과세 신고 소득금액은 포함

(예시) 주택임대소득금액 100만원(타소득 없음) 초과하는 경우

- ① 분리과세 신고시 → 타인의 기본공제 대상자 적용 가능
  - ② 종합과세 신고시 → 타인의 기본공제 대상자 적용 불가
- ▶ (기준 수입금액) 주택임대 분리과세 수입금액은 성실신고확인 대상, 기장의무, 경비율 적용 판단의 기준 수입금액에 포함하지 않으나, 종합과세 수입금액은 기준 수입금액에 포함
  - ▶ (건강보험료) 건강보험료는 소득금액을 기준으로 부과하며, 건강보험료 부과기준 미확정으로 판단이 불가능함

### | 건강보험료 |

국세청 소득자료가 10월 건강보험공단에 제공되며, 건강보험공단에서는 해당 자료를 기준으로 올해 11월부터 건강보험료를 부과할 예정이나, 보험료 부과 대상 및 금액 등은 국민건강보험공단(1577-1000)또는 보건복지부 보험정책과(044-204-2708)에 문의

※ 건강보험료 모의계산 : 건강보험공단 사이버민원센터 사이트에서 이용 가능

- 건강보험공단 사이버민원센터(minwon.nhis.or.kr) → 건강보험 안내 → 보험료 → 4대 사회보험료 계산 → 건강보험료 모의 계산하기

※ 주택임대 총수입금액 2천만원 이하자가 주택임대소득을 종합과세 또는 분리과세로 확정신고 후 수정신고(국기법§45) 및 경정청구(국기법§45의2)를 통해 분리과세 또는 종합과세로 변경 가능

\* 종합과세(확정신고) → 분리과세(수정신고 또는 경정청구)  
 분리과세(확정신고) → 종합과세(수정신고 또는 경정청구)

## 5 주택임대소득 신고를 위한 모의계산 활용

### 모의계산 활용

- 주택임대 수입금액이 2천만원 이하인 납세자는 신고서 작성 전에 홈택스에서 제공하는 모의계산을 활용하여 정확한 수입금액과 본인에게 유리한 신고방법 선택에 참고(로그인 없이 사용 가능)
- ▶ 접근경로 : 홈택스 → 세금종류별서비스 → 모의계산(신고기간 팝업 제공 예정)

The screenshot shows the Hometax website interface. At the top, there are navigation tabs: '조회/발급', '민원증명', '신청/계출', '신고/납부', '상담/계보'. A search bar and '전체메뉴' are on the right. The main content area features a banner for '2020년 1기 예정 부가가치세 신고/납부 안내' with a '홈택스 국번없이 126(1번)' logo. Below the banner, there are sections for '개인별 맞춤 정보' and '자주찾는 메뉴'. The '자주찾는 메뉴' section contains icons for 'My 홈택스', '근로소득 지급명세서 조회', '사업자등록 신청', '근로·사업등 지급명세서', '근로장려금 반기신청', '근로장려금 지급명세서', '연말정산간소화', '연말정산', and '전자고지조회'. The '세금종류별 서비스' section lists various tax services, with '모의계산' highlighted in a red box. Other services include '부가가치세', '법인세', '종합소득세', '소비계세', '원천세', '전자세금계산서', '현금영수증', '연말정산간소화', and '사업자등록'.

### 주택 간주임대료 계산

- 부부합산 3주택 이상 보유하면서 보증금 합계가 3억 원을 넘는 경우 과세
- ▶ 접근경로 : 홈택스 → 세금종류별서비스 → 모의계산 → 주택 간주임대료 계산해보기
- ▶ 소형주택(주거 전용면적 40㎡ 이하 & 기준시가 2억원 이하)은 보증금 과세 제외
- ▶ 단독명의 주택과 공동명의 주택은 각각 구분하여 계산해야함
- ▶ 공동명의 주택은 각 공동명의 주택별 소득금액을 계산한 후 공동명의 주택의 손익 분배비율에 따라 각 거주자별로 소득금액을 배분함

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 사항을 검토하여 예상세액을 간편하게 계산·비교하기 위한 것으로 실제 세액계산과 차이가 발생할 수 있으며, 이 화면에서 계산된 결과를 신고 또는 불복자료로 이용할 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.)

임대주택 추가    선택내용 삭제    (단위: 원, m<sup>2</sup>)

☐	번호	임대주택	보증금 등	임대기간		주거전용면적(m <sup>2</sup> )	기준시가	비소형주택 대상여부	간주임대료
				시작일	종료일				
☐	1	임대주택1	300,000,000	2019-01-01	2019-12-31	85	450,000,000	Y	0
☐	2	임대주택2	250,000,000	2019-01-01	2019-12-31	60	350,000,000	Y	3,150,000
<b>간주임대료 합계</b>									<b>3,150,000</b>

## 주택임대소득 종합·분리과세 세액계산 비교 (세액만 고려)

※ 종합과세 또는 분리과세에 따른 종합소득세액을 비교하는 것으로 건강보험료 등은 별도 고려가 필요함을 안내

■ 주택임대 수입금액이 2천만원 이하자는 종합소득세 신고 시 **종합과세와 분리과세 중 선택**하여 신고

▶ 접근경로 : 홈택스 → 세금종류별서비스 → 모의계산 → 종합·분리과세 세액계산 비교

### ■ 입력방법

#### ① 주택임대 기본사항

➤ 주택임대소득 기본사항
전체 초기화

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

다음말    임대주택 추가하기    선택내용삭제    (단위: 원)

☐	주택 번호	주택구분	임대주택 등록기간		전체 임대기간		수입금액	소형주택 감면적용
		[설명]	시작일	종료일	시작일	종료일	[설명]	
		업종코드	종합과세 신고유형 및 필요경비				소득금액	
[설명]	신고유형	기장의무	전체필요경비	주요경비	[설명]	[설명]		
☐	1	-선택-	2019-01-01	2019-12-31	2019-01-01	2019-12-31	0	-선택-
		-선택-	-선택-	-선택-	0	0	0	
<b>합계</b>							0	
							0	

## ● 주택구분

- 등록임대주택 또는 미등록임대주택 중 선택
- 등록임대주택은 아래 요건을 모두 충족하여야 하며, 이외는 미등록주택임
  - ① 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 한 자가 임대 중인 같은 법 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택, 같은 조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택 또는 같은 조 제6호에 따른 단기민간임대주택일 것
  - ② 「소득세법」 제168조에 따른 사업자등록을 한 자의 임대주택일 것
  - ③ 임대보증금 또는 임대료의 연 증가율이 100분의 5를 초과하지 않을 것

## ● 수입금액

- 2019년 연간 주택별 월세 수입금액과 간주임대료를 합산한 금액을 입력
- 간주임대료는 부부합산하여 비소형주택(주거전용면적 40㎡ 초과 또는 기준시가 2억원 초과)이 3채 이상이면서 보증금 등의 합계액이 3억원 초과하는 경우 과세대상임
  - ※ 간주임대료에 대한 자세한 설명은 [모의계산] ▶ [주택임대소득의 간주임대료 계산]을 참조

## ● 업종코드

- 각 임대주택별 해당되는 업종코드를 선택
  - 701101 : 기준시가가 9억원을 초과하는 주택 임대
  - 701102 : 기준시가가 9억원을 초과하지 않는 주택 임대
  - 701103 : 장기임대 공동주택 및 단독주택 임대(국민주택 5호 이상을 5년 이상 임대한 경우에 한하여 적용)
  - 701104 : 장기임대 다가구주택 임대(국민주택 5호 이상을 5년 이상 임대한 경우에 한하여 적용)
  - 701301 : 주택의 전대·전전대

## ● 신고유형

- 주택임대소득을 종합과세시 해당되는 신고유형을 선택
  - 장부신고(자기조정, 외부조정, 간편장부)
  - 추계신고(기준경비율, 단순경비율)

## ● 기장의무

- 신고유형이 "기준경비율"인 경우 장부기장의무를 선택
  - 간편장부대상, 복식부기의무

## ● 전체필요경비

- 주택임대소득을 장부신고시 각 해당 주택별 전체 필요경비를 입력
  - ※ 기준경비율 또는 단순경비율 신고시에는 입력하지 않습니다

● **주요경비**

- 주택임대소득을 기준경비율신고시 각 해당 주택별 전체 필요경비 중 주요경비만 입력하며, 주요경비는 아래와 같습니다.
  - 매입비용(사업용고정자산 매입 제외)
  - 사업용고정자산의 임차료
  - 인건비(종업원의 급여와 임금 및 퇴직급여)
    - ※ 장부신고 또는 단순경비율 신고시에는 입력하지 않습니다.

● **소득금액**

- 수입금액에서 전체필요경비와 주요경비를 차감한 금액입니다.
  - ※ 자동계산된 금액입니다.

● **소형주택 감면적용**

- 「조세특례제한법」 제96조 및 동법 시행령 제96조에 따른 감면 요건을 충족하지 않는 경우 “부”를 선택, 요건을 충족하는 경우에는 해당되는 감면율 30%(4년 이상 임대) 또는 75%(장기일반민간임대주택 등, 8년 이상 임대)를 선택합니다.

아래 감면요건을 모두 충족하여야 합니다.

- ① 임대사업자 : 내국인으로 다음 요건을 모두 충족
  - 「소득세법」 제168조에 따른 사업자등록을 하였을 것
  - 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 하였거나 「공공주택특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자로 지정되었을 것
- ② 임대주택 : 임대주택으로 등록된 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「공공주택 특별법」에 따른 건설임대주택, 매입임대주택, 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택으로서 다음 요건을 모두 충족
  - 규모 : 「주택법」 제2조 제6호에 따른 국민주택규모\*의 주택일 것
    - \* 주거전용면적(다가구주택은 가구당 전용면적) 85㎡ 이하(읍면지역은 100㎡ 이하)
  - 주택 및 부수 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택의 임대개시일 당시 6억원을 초과하지 아니할 것
  - 임대보증금 또는 임대료의 연 증가율이 5%를 초과하지 않을 것
- ③ 임대주택 수 및 임대기간 : 임대주택을 1호 이상 4년(장기일반민간임대주택 등은 8년) 이상 임대

## ② 주택임대업 외의 다른 소득금액

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

### ● 사업소득금액

- 주택임대업 외의 사업소득의 총수입금액에서 필요경비를 공제한 금액

### ● 근로소득금액

- [총급여액 입력] 버튼을 클릭하여 근로소득 총급여를 입력하면 자동 계산됨

### ● 연금소득금액

- [총연금액 입력] 버튼을 클릭하여 총연금을 입력하면 자동 계산됨

### ● 기타항목

- 자동으로 계산되어, 예상세액 비교가 가능하나, 보다 정확한 비교를 위한 경우 아래의 소득공제, 세액감면, 세액공제 입력 후 예상세액 비교

## ③ 예상세액 비교(납부세액만을 기준으로 유·불리 판단 가능)

구분	종합과세 종합소득	분리과세	
		종합소득	주택임대소득
주택임대 수입금액	6,800,000		6,800,000
주택임대 필요경비	2,896,800		3,480,000
주택임대 소득금액	3,903,200		3,320,000
종합소득금액	74,903,200	71,000,000	
소득공제	1,500,000	1,500,000	0
소득공제 종합한도 초과액	0	0	
과세표준	73,403,200	69,500,000	3,320,000
세율	24%	24%	14%
산출세액	12,396,768	11,460,000	464,800
감면·공제세액	652,798	630,000	0
결정세액	11,743,970	10,830,000	464,800
		11,294,800	

- 종합과세 시 예상 결정세액은 11,743,970원, 분리과세 시 예상 결정세액은 11,294,800원으로 분리과세로 신고하시는 것이 유리합니다.

<유의사항>  
 - 위 계산된 결과는 일부 사항을 검토하여 간편하게 계산된 것으로 실제 세액계산과 차이가 발생할 수 있으며, 신고 또는 불복자료로 이용하실 수 없습니다.  
 - 주택임대소득에 관해 궁금하신 사항은 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr 또는 홈 국번없이 126)를 이용하시면 전문상담직원으로 부터 상세한 상담을 받으실 수 있습니다.

## 6 주택임대소득 분리과세 신고 사례

### 분리과세 방법

■ 주택임대 수입금액이 2천만원 이하인 경우 분리과세 신고 가능

구 분	수입금액	필요 경비	기본 공제 <sup>2)</sup>	사업소득금액 (=과세표준)	산출 세액	세액감면 <sup>3)</sup>	결정세액
등록 임대주택 <sup>1)</sup>	월세	60%	4백만원	수입금액 -필요경비 -기본공제	과세 표준 × 14%	단기(4년) 30% 장기(8년) 75%	산출세액 - 감면세액
미등록 임대주택	간주임대료	50%	2백만원			-	= 산출세액

- 1) 등록임대주택 : 세무서와 지자체에 모두 등록하고 임대보증금·임대료의 연 증가율이 5%를 초과하지 않아야 함
- 2) 분리과세 주택임대소득을 제외한 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우 공제
- 3) 국민주택규모의 임대주택으로 조세특례제한법 제96조의 요건을 충족하여야 함

### 전자신고 방법

#### 주택임대소득만 신고하는 경우

- 1) 종합소득세 신고기간(5.1~6.1) 동안 운영되는 임시홈페이지에서 '종합소득세신고 바로 가기' 선택



## ② 로그인 화면으로 이동

### 회원 로그인

● 공인인증서 로그인

공인인증서 로그인    공인인증서 등록  
공인인증서 안내

---

● 아이디 로그인

아이디

비밀번호

아이디 저장    로그인

### 비회원 로그인

성명

주민등록번호  -

비회원 로그인

· 본인인증을 위하여 아래의 세가지 중 하나를 선택하여 주십시오.

●    ●    ●

공인인증서    신용카드    휴대전화

· 개인은 회원가입없이 본인인증만으로 간편하게 홈택스를 이용하실 수 있으며, 본인인증을 위하여 공인인증서가 필요합니다.

※ 비회원 로그인(공인인증서)으로 이용가능한 메뉴

## ③ 신고서 직접 선택

### 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

---

● **주택임대 분리과세 신고서**

\* 총수입금액 2천만원 이하 주택임대소득만 있는 경우

정기신고 작성

기한후신고 작성

수정신고작성

경정청구작성

## ④ 주택임대 분리과세 신고(1.기본사항 입력)

### 종합소득세

Step 1. 세금신고    Step 2. 신고내역    Step 3. 삭제내역

01. 기본사항

02. 총수입금액 및 필요경비

03. 간주임대료 조정명세서

04. 세액감면(면제)신청서

05. 세액계산

06. 신고서제출

\*\*\*\* 님 | \*\*\*\*\*-\*\*\*\*\*    미리보기

● 기본정보 입력

● 기본사항    새로작성하기    신고서 불러오기

귀속년도	2019	주민등록번호	***** - ●●●●●
주소	도로명 주소 : 서울특별시 강북구 삼양로 153가길 3-4 지번 주소 : 서울특별시 강북구 우이동 10-2 건물명 동동 출생 호호 기타주소		
전자메일	<input type="text"/> @ <input type="text"/> 직업입력	주소지 전화	<input type="text"/> - <input type="text"/>
휴대전화	010 - **** - ****	거주구분	거주자
내·외국인	내국인	거주지국	KR 대한민국 <span style="float: right;">선택</span>
기장의무	-선택-	신고구분	정기(화정)

● 새우대리인

사업자등록번호	성명	전화번호	
대리구분	관리번호	조정번호	

저장 후 다음이동

▶ 주민등록번호, 휴대전화, 거주 및 내·외국인 여부 등 기본정보 입력

#### 4 주택임대 분리과세 신고 (2.임대주택 입력)

종합소득세

Step 1. 세금신고 Step 2. 신고내역 Step 3. 삭제내역

01. 기본사항 02. 총수입금액 및 필요경비 03. 간주임대료 조정명세서 04. 세액감면(면제)신청서 05. 세액계산 06. 신고서제출

\*\*\*\* 년 | \*\*\*\*\*-\*\*\*\*\* 제출여부 >>>> 작성중입니다. 미리보기

▶ 단일소득-분리과세 주택임대 신고서 입력

· 보증금 등의 수입금액 산입액은 '간주임대료 조정명세서' 화면에서 입력하므로 '총수입금액 ~ 결정세액' 항목은 추후 변경될 수 있습니다.

● 총수입금액 및 필요경비 명세

사업장현황신고를 한 사업자는 아래 「사업장현황신고 조회」를 선택하여 입력하고, 사업장현황신고를 하지 않은 사업자는 「임대주택물건내역 조회」를 선택 후 입력할 수 있습니다.

**사업장현황신고 조회** **임대주택물건내역 조회** **임대주택 직접입력** 선택내용 수정 선택내용 삭제 (단위:원,%)

입대주택수	임대주택	건물면
	주택소재지 (지번주소)	업종코드

조회된 내역이 없습니다.

합계

- ▶ 총수입금액을 계산하기 위해 아래방법을 통해 임대주택 명세를 입력
  - ① 사업장현황신고자는 사업장현황신고 조회 버튼 클릭
  - ② 사업장현황무신고자는 임대주택물건내역을 조회 또는 직접입력

#### 4 주택임대 분리과세 신고 (2.임대주택-직접입력)

주택소재지 항목유지

구분	임대물건
(42) 임대주택	소재지 (지번주소) 주소조회
	건물명 1 동 101 호
	업종코드 701102 주거용 건물 임대업(일반주택임대) 주택임대업 업종코드 안내
(43) 건물면적	33,000 m <sup>2</sup>
(44) 공동소유	여부 <input type="radio"/> 여 <input checked="" type="radio"/> 부
	손익분배 비율 100.00 %
(45) 사업자등록번호	있음 [ ] - [ ] - [ ] 확인
(46) 등록임대주택 요건 충족기간	상호
	설명 2019-01-01 ~ 2019-12-31 12 개월
임차인	(47) 성명(상호)
	(48) 임차인등록번호 *****-***** 확인
(49) 임대기간	2019-01-01 ~ 2019-12-31 12 개월
(50) 계약내용	보증금 10,000,000 원
	월세 300,000 원
(51) 월세 수입금액	3,600,000 원
(52) 보증금 등의 수입금액 산입액	<input checked="" type="radio"/> 여 <input type="radio"/> 부 0 원
(53) 총수입금액 = (51) + (52)	3,600,000 원
(54) 필요경비	2,160,000 원

등록하기

▶ 임대주택소재지 : 주소조회를 통해 도로명, 법정동으로 조회 입력

▶ 업종코드

업종코드	업종명	비 고
701101	고가주택 임대(기준기가 9억 이상)	주택임대업의 사업소득
701102	일반주택 임대	
701103	장기임대 공동·단독주택	
701104	장기임대 다가구주택	
701301	주택의 전대·전전대	

▶ 건물면적, 공동소유, 사업자등록번호(미등록시 없음 선택) 입력

▶ 등록임대주택요건 충족기간

○ 등록임대 요건 충족기간은 아래의 요건을 모두 충족하는 기간을 입력

- ① 「민간임대주택에 관한 특별법」제5조에 따른 임대사업자등록을 한 자가 임대 중인 같은 법 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택, 같은 조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택 또는 같은 조 제6호에 따른 단기민간임대주택일 것
- ② 「소득세법」 제168조에 따른 사업자의 임대주택일 것
- ③ 임대보증금 또는 임대료의 연 증가율이 100분의 5를 초과하지 않을 것

▶ 임차인 주민등록번호, 임대차계약 내용 입력

▶ 보증금 등의 수입금액 산입액에 해당하는 경우 '여' 선택

○ 부부 합산하여 3주택\* 이상을 소유하고 해당 주택의 보증금 등의 합계액이 3억원을 초과하는 경우 주택의 보증금 등에 대한 간주임대료를 총수입금액에 산입합니다.

\* 주거의 용도로만 쓰이는 면적이 1호(戶) 또는 1세대당 40제곱미터 이하인 주택으로서 해당 과세기간의 기준시가가 2억원 이하인 주택은 제외

○ 간주임대료의 총수입금액 산입 대상에 해당하는 경우 “보증금 등의 수입금액 산입액”을 '여'로 선택하여 「부동산(주택) 임대보증금 등의 총수입금액 조정명세서」를 작성하시기 바랍니다.

▶ 모든 항목 입력 후 등록하기 버튼 클릭

#### 4 주택임대 분리과세 신고 (3.필요경비)

**▶ 합계**  
 ※ 근로소득 등 다른 종합소득금액이 2천만원을 초과하는 경우 공제금액은 "0"이어야 합니다. 저장 후 다음이동을 눌러 신고서 작성 완료 후 「05. 세액계산」 화면에서 공제금액을 수정하십시오.

(55) 공제금액	설명	2,000,000 원
(56) 사업소득금액(과세표준) = (53) - (54) - (55)		0 원

#### ▶ 필요경비 확인 후 저장 후 다음이동 버튼 클릭

○ 분리과세 주택임대소득을 제외한 해당 과세기간의 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우에는 200만원(등록임대주택은 400만원)을 공제합니다.

- 해당 과세기간 동안 등록임대주택과 등록임대주택이 아닌 주택에서 수입금액이 발생한 경우 공제금액은 다음의 산식에 따라 계산

(등록임대주택수입금액 ÷ 총주택임대수입금액 × 400만원) +  
 (미등록임대주택수입금액 ÷ 총주택임대수입금액 × 200만원)

#### 4 주택임대 분리과세 신고 (4.간주임대료 조정명세서)

**종합소득세**

Step 1. 세금신고 | Step 2. 신고내역 | Step 3. 삭제내역

01. 기본사항 | 02. 총수입금액 및 필요경비 | **03. 간주임대료 조정명세서** | 04. 세액감면(면제)신청서 | 05. 세액계산 | 06. 신고서제출

\*\*\*\* 년 | \*\*\*\*\*-\*\*\*\*\* | 제출여부 >>>> 작성중입니다. | 미리보기

▶ 부동산(주택) 임대보증금 등의 총수입금액 조정명세서

▶ 주택임대보증금의 총수입금액 조정

(단위: 원, %) | 선택내용 수정

선택	소재지	임차인	
<input type="checkbox"/>		성명(상호)	납세자번호
<input type="checkbox"/>			

주택 간주임대료 계산

구분	임대조건	
(76) 소재지(지번주소)		
(77) 임차인	성명(상호)	
	납세자번호	
(78) 임대기간		
(79) 보증금 등		원
(80) 공제액		원
(81) 보증금 잔액 = (79) - (80)		원

#### ▶ 간주임대료 총수입금액 산입 대상자의 경우 작성하여야 하며, 주택간주임대료 계산 버튼 클릭

## 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 사항을 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.)

임대주택 추가    선택내용 삭제    (단위: 원, m<sup>2</sup>)

번호	임대주택	보증금 등	임대기간		주거전용면적(m <sup>2</sup> )	기준시가	비소형주택 대상여부	간주임대료	
			시작일	종료일					
<input type="checkbox"/>	1	임대주택1	600,000,000	2019-01-01	2019-12-31	84	300,000,000	Y	3,780,000
<input type="checkbox"/>	2	임대주택2	10,000,000	2019-01-01	2019-12-31	66	200,000,000	Y	126,000
<b>간주임대료 합계</b>									<b>3,906,000</b>

계산하기    초기화

- 날짜구간별로 각 주택의 계산된 간주임대료를 아래에서 확인하실 수 있으며, 날짜구간별로 보증금 등의 합계액이 3억원을 초과하는 경우 보증금 등의 적수가 가장 큰 주택의 보증금등부터 순서대로 총3억원이 차감되어 간주임대료가 계산되어집니다.

임대기간		임대주택	보증금 등	공제액	보증금 잔액	일 수	보증금 잔액적수	간주임대료
시작일	종료일							
2019-01-01	2019-12-31	임대주택1	600,000,000	300,000,000	300,000,000	365	109,500,000,000	3,780,000
2019-01-01	2019-12-31	임대주택2	10,000,000	0	10,000,000	365	3,650,000,000	126,000

- ▶ 단독명의 주택과 공동명의 주택은 각각 구분하여 계산해야함
- ▶ 공동명의 주택은 각 공동명의 주택별 소득금액을 계산한 후 공동명의 주택의 손익분배비율에 따라 각 거주자별로 소득금액을 배분함
- ▶ 보증금, 임대기간, 주거전용면적, 기준시가 입력 후 계산하기 클릭
- ▶ 계산결과 해당 주택의 공제액을 확인

▶ 주택임대보증금의 총수입금액 조정 (단위:원,%) **선택내용 수정**

선택	소재지	임차인	
		성명(상호)	납세자번호
<input checked="" type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

주택 간주임대료 계산

구 분	임 대 물 건	
(76) 소재지(지번주소)		
(77) 임차인	성명(상호)	
	납세자번호	
(78) 임대기간	2019-01-01 - 2019-12-31	
(79) 보증금 등	10,000,000 원	
<b>(80) 공제액</b>	<b>0 원</b>	
(81) 보증금 잔액 = (79) - (80)	10,000,000 원	
(82) 일 수	365 일	
(83) 보증금 잔액적수 = (81) x (82)	3,650,000,000 원	
(84) 적용률	60 %	
(85) 이자율	2.1 %	
(86) 총수입금액 상당액 = (83) x (84) x (85) / 365, 윤년 366	126,000 원	
(87) 보증금 운용수입	수입이자 및 할인료	0 원
	배당금	0 원
	계	0 원
(88) 총수입금액 산입금액 = (86) - (87)	126,000 원	

**계산하기**

- ▶ 간주임대료 계산 후 임대주택 명세를 선택하고 선택내용 수정 클릭
- ▶ 공제액을 입력하고 계산하기 클릭하면 간주임대료 등록됨

4 주택임대 분리과세 신고 (5.세액감면)

구 분	감면요건 및 적용방법
임대 사업자	<p>▶ 내국인으로 다음 요건 모두 충족</p> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px;"> <p>① 「소득세법」 제168조에 따른 사업자등록을 하였을 것</p> <p>② 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록 또는 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자로 지정</p> </div> <p>▶ 임대주택으로 등록된 건설임대주택, 매입임대주택, 공공지원민간임대주택, 장기일반 민간임대주택으로 다음 요건 모두 충족</p> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px;"> <p>① 국민주택규모*의 주택일 것 * 주거전용면적(다가구주택은 가구당 전용면적) 85㎡ 이하 (도시지역이 아닌 읍면 지역은 100㎡ 이하)</p> <p>② 주택 및 부수 토지의 기준시가 합계액이 임대개시일 당시 6억원을 초과하지 아니할 것</p> <p>③ 임대보증금 또는 임대료의 연 증가율이 5% 초과하지 않을 것</p> </div>
	<p>주택수 임대기간</p> <p>1호 이상 임대, 4년(장기일반민간임대주택 등은 8년) 이상 임대</p>
세액감면	소득세의 30%(장기일반민간임대주택 등은 75%) 감면
기타사항	추계신고 시에도 감면적용, 최저한세 대상(종합과세 시), 농특세 과세 대상

종합소득세

Step 1. 세금신고 Step 2. 신고내역 Step 3. 삭제내역

01. 기본사항 \*\*\*\*\*-\*\*\*\*\* 제출여부 >>>> 작성중입니다. 미리보기

02. 총수입금액 및 필요경비

03. 간주임대료 조정명세서

**04. 세액감면(면제)신청서**

05. 세액계산

06. 신고서제출

---

◆ 세액감면(면제) 신청서

● 금액 (단위: 원)

분리과세 주택임대 소득금액	8,410,000	산출세액	1,177,400
----------------	-----------	------	-----------

● 사업장 정보

<input type="checkbox"/>	소득구분	신고유형	사업자등록번호	상호
<input checked="" type="checkbox"/>	33	35	****-**-*****	*****

● 세액감면(면제) 신청서(101-03-45762) (단위: 원)

<input type="checkbox"/>	구분	세액감면율	대상세액	감면세액	한도총측감면세액
<input type="checkbox"/>	(116)소형주택 임대사업자에 대한 세액감면	0	0	0	0

· 116 ※ 해당 세액감면은 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면신청서 작성을 해야함 작성하기

등록하기

이전 저장 후 다음이동

- ▶ 2.임대주택 입력 화면에서 등록임대주택 입력할 경우 감면대상 사업장 정보 자동생성
- ▶ 세액감면신청서 작성하기 버튼 클릭

### 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면신청서

1. 신청인

상호 또는 법인명		사업자등록번호	
대표자 성명		생년월일	
주소 또는 본점 소재지			

2. 과세연도

과세연도 2019.01.01~2019.12.31

3. 세액감면 계산내용

가. 임대주택 호수별 임대 현황 및 임대주택 요건 확인 공통주택 가격 열람 사이트 바로가기

⑥ 임대주택 소재지	법정동 주소	주소검색	건물명	동	101	호	1004	⑦ 면적 (㎡)	84.000
⑧ 기준시가 (원)	⑨ 임대주택 등록일	⑩ 임대주택 요건충족여부	⑪ 해당 연도 임대기간 시작일자	⑫ 해당 연도 임대기간 종료일자	⑬ 총 임대기간 시작일자	⑭ 총 임대기간 종료일자	⑮ 감면대상 임대사업 소득		
500,000,000	2019-01-01	여	2019-01-01	2019-12-31	2019-01-01	2019-12-31	8,410,000		

[등록하기](#)

[선택내용 수정](#) [선택내용 삭제](#)

<input type="checkbox"/>	⑥ 임대주택 소재지	⑦ 면적 (㎡)	⑧ 기준시가 (원)	⑨ 임대주택 등록일	⑩ 임대주택 요건충족여부	⑪ 해당 연도 임대기간 시작일자	⑫ 해당 연도 임대기간 종료일자	⑬ 총 임대기간 시작일자	⑭ 총 임대기간 종료일자	⑮ 감면대상 임대사업 소득
<input checked="" type="checkbox"/>		84.000	500,000,000	2019.01.01	여	2019.01.01	2019.12.31	2019.01.01	2019.12.31	8,410,000

나. 임대기간 요건 확인 및 감면세액 계산

① 1호 이상 주택 임대개시일	② 해당연도 임대개월 수	③ 해당연도 임대요건 충족 여부	④ 총 임대 개월 수	⑤ 임대기간 요건 충족 여부		⑥ 감면대상 산출세액
				일반	장기일반등	
2019-01-01	12	여	12	4년 미도래	부	1,177,400

4. 세액감면을 받은 후 1호 이상, 임대기간 요건을 충족하지 못한 경우의 납부세액 계산

⑦ 공제받은 세액(이월공제세액 포함)의 합계액(준공공임대주택등을 4년 이상 8년 미만 임대한 경우에는 공제받은 세액의 60%)	0
⑧ 이자상당액	0
⑨ 납부 세액(⑦ + ⑧)	0

[닫기](#) [입력완료](#)

▶ 임대기간 요건 확인 및 감면세액 계산 입력 후 입력완료 클릭

제출여부 >>>> **작성중입니다.** [미리보기](#)

➔ **세액감면(면제) 신청서**

○ 금액 (단위: 원)

부리과세 주택임대 소득금액	8,410,000	산출세액	1,177,400
----------------	-----------	------	-----------

○ **사업장 정보** [선택내용 수정](#) [선택내용 삭제](#)

<input type="checkbox"/>	소득구분	신고유형	사업자등록번호	상호
<input checked="" type="checkbox"/>	33	35		

○ **세액감면(면제) 신청서(101-03-45762)** (단위: 원)

<input checked="" type="checkbox"/>	구분	세액감면율	대상세액	감면세액	한도충족감면세액
<input checked="" type="checkbox"/>	(116)소형주택 임대사업자에 대한 세액감면		1,177,400	353,220	0

- 116 ※ 해당 세액감면은 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면신청서 작성을 해야함 [작성하기](#)

[등록하기](#)

[이전](#) [저장 후 다음이동](#)

▶ 세액감면을 입력 후 등록하기 클릭

#### 4 주택임대 분리과세 신고 (6.세액계산)

03. 간주임대료 조정명세서

04. 세액감면(면제)신청서

05. 세액계산

06. 신고서제출

**● 세액의 계산**  
 ※ 근로소득 등 다른 종합소득금액이 2천만원을 초과하는 경우 (19)공제금액을 "0"으로 수정하십시오.

소득세	금 액
(17) 총수입금액 : 분리과세 주택임대 총수입금액 합계액을 적습니다. (=53)	20,820,000 원
(18) 필요경비 : 필요경비 금액을 적습니다.	10,410,000 원
(19) 공제금액	2,000,000 원
(20) 사업소득금액(과세표준) : (17) - (18) - (19)	8,410,000 원
(21) 세율	14 %
(22) 산출세액 : (20) × (21)	1,177,400 원
(23) 세액감면	353,220 원
(24) 결정세액	824,180 원
(25) 가산세액 : 가산세액명세 (26) ~ (30)의 합계금액 <input type="text" value="가산세액명세입력"/>	0 원
(31) 총결정세액 : (24) + (25)	824,180 원
(32) 추가납부세액 : (67) + (75) <input type="text" value="추가납부세액계산"/>	0 원
(33) 납부 할 세액 : (31) + (32)	824,180 원

**● 농어촌특별세의 계산**

(34) 과세표준 : (23) 세액감면란의 금액을 뺀 금액을 적습니다.	353,220 원
(35) 세율	20 %
(36) 산출세액 : (34) × (35)	70,644 원
(37) 가산세액	0 원
(38) 총결정세액 : (36) + (37)	70,644 원
(39) 추가관급세액	0 원
(40) 납부할 세액 또는 환급받을 세액 : (38) + (39)	70,644 원

신고인은 「소득세법」 제70조, 「농어촌특별세법」 제7조, 「국세기본법」 제45조의3에 따라 위의 내용을 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다. 위 내용 중 과세표준 또는 납부세액을 신고하여야 할 금액보다 적게 신고하거나 환급세액을 신고하여야 할 금액보다 많이 신고한 경우에는 국세기본법 제47조의3에 따른 가산세 부과 등의 대상이 됨을 알고 있습니다.

이에 동의하며 신고서를 제출합니다.

#### 4 주택임대 분리과세 신고 (7.신고서 제출)

Step 1. 세금신고

Step 2. 신고내역

Step 3. 삭제내역

\*\*\* 남 | \*\*\*\*\*

제출여부 >>> 작성중입니다.

미리보기

01. 기본사항

**● 신고서 제출** 화면도움말

**● 신고서내용 요약**

소득자		
귀속년도	2019	
신고유형	정기신고(95.분리과세(주택임대))	
종합소득금액	5,410,000	
구분	종합소득세	농어촌특별세
과세표준	5,410,000	353,220
산출세액	757,400	70,644
납부(환급)할 총 세액	404,180	70,644
납부특례세액차감	0	
납부특례세액가산	0	
분납할 세액(2개월 이내)	0	0
신고기한내 납부할 세액	404,180	70,644

**● 환급계좌 정보**

금융회사	계좌번호
------	------

**납부(환급)할 세액이 맞으면 '신고서 제출하기' 버튼을 눌러주세요.**

※ 종합소득세 납부기한은 5월 31일입니다. 신고서 제출 완료 후, 접수증과 납부서를 확인하시어 기한 내에 꼭 납부하시기 바랍니다.  
 ※ 2020년 1월1일 부터는 개인지방소득세는 지방자치단체에 신고해야 합니다.  
 (홈스에서 소득세 신고 종료후 출력 화면으로 간편하게 신고)

이전

신고서 제출하기

#### 4 주택임대 분리과세 신고 (8.접수증)

종합소득세 신고서 접수증

사용자 ID		사용자명	
접수번호	210-2020-2-600000566451	접수일시	2020-04-01 09:37:07
접수결과		정상	

**제출내역**

상호(성명)		사업자(주민)등록번호	
신고서종류	종합소득세 정기확정신고서	접수방법	인터넷(작성)
첨부한서류	0종	신고구분	정기(확정) / 기한후신고

국세청 홈택스에 위와 같이 접수되었습니다.

접수 상세내용 확인하기

**상세내역** (단위 : 원)

인쇄하기
Step2신고내역
납부서 조회(가상계좌확인)
닫기

- ▶ 신고서를 제출하면 팝업 창으로 접수증 화면이 나타나며, 접수내용을 확인하고 필요시 인쇄하여 보관
- ▶ 세금 납부를 위해 납부서 조회 버튼을 클릭

#### 4 주택임대 분리과세 신고 (9.납부서 조회)

납부서 목록
✕

주민등록번호		☞ 지방소득세 관련 문의	
성명	테스트개인3	서울시 ETAX : 02-3151-3900 (평일 9~18시)	
접수일시	2020-04-01 09:44:05	WETAX : 110번 (월~금 9~21시 토 9~13시)	

※ 팝업창이 안 뜰 경우, [도구-팝업차단끄기] 설정 필요

과세연월	납부할금액	납부기한	납부서
201901	59,180	2020-04-01	

(안내) 위의 [납부할금액]은 농어촌특별세 또는 교육세 등을 포함한 금액입니다. (단, 지방소득세 금액은 불포함)  
 (중요) 납부할금액이 0 이하거나 납부기한이 지난 납부서는 출력되지 않습니다.  
**(안내) 개인지방소득세 신고를 위해 「Step2 신고내역」 버튼을 클릭하세요!**  
 ※ 가상계좌로 납부하는 경우 납부서 출력 후 10~20분 후에 납부하시기 바랍니다.

Step2신고내역
전자납부 바로가기
닫기

- ▶ 납부서를 출력하여 은행에 납부
- ▶ 홈택스에서 전자납부할 경우 전자납부 바로가기 클릭

#### 4 주택임대 분리과세 신고 (10.전자납부)

**납부할 세액 조회납부** 전자신고를 하었거나 납세고지서를 받은 경우 이용하는 곳입니다.

- 전자납부 가능 시간은 07:00~23:30 이나, 22시 이후 납부하는 경우는 익일 07시 이후에 납부결과를 확인할 수 있습니다.
- 계좌이체 납부 시 개인사업자의 경우 대표자 개인명의 계좌로 납부 가능합니다.
- 카드 납부 시 발생하는 납부대행 수수료는 납부자가 추가 부담하여야 하며 취소할 수 없습니다.
- 연대납세의무자는 주민번호로 가입한 공인인증서로 로그인하여 납부하시기 바랍니다.

**조회하기**

**납부할 총 건수 및 금액**    납부할 건수 : 54 건    납부할 세액 : 140,663,115,520 원

※ 납부결과 반영에 10분이상 소요될 수 있으니 납부후에는 납부내역 을 확인하세요

총 0 건, 0 원 선택하셨습니다. 도움말

<input type="checkbox"/>	세액	과세구분	귀속연도 <적전>	납부기한	납부할세액	납부세액	관서명(코드)	담당자	전자납부번호
<input type="checkbox"/>	종합소득세	정기신고	2019	2020-04-01	59,180		도봉(210)		0126-1906-2-10-89043933
<input type="checkbox"/>	종합소득세	정기신고	2019	2020-05-31	121,030		도봉(210)		0126-2001-1-10-89080285
<input type="checkbox"/>	양도소득세	정기신고	2020	2020-05-04	4,628,933,330		도봉(210)		0126-2002-3-22-89080522
<input type="checkbox"/>	양도소득세	정기신고	2020	2020-05-04	5,620		도봉(210)		0126-2002-3-22-89080590
<input type="checkbox"/>	양도소득세	정기신고	2020	2020-05-04	70,090,000		도봉(210)		0126-2002-3-22-89080741
<input type="checkbox"/>	양도소득세	정기신고	2020	2020-05-04	46,631,173,330		도봉(210)		0126-2002-3-22-89080857
<input type="checkbox"/>	양도소득세	정기신고	2020	2020-06-01	8,000		도봉(210)		0126-2002-3-22-89080594
<input type="checkbox"/>	양도소득세	정기신고	2020	2020-06-01	6,324,000		도봉(210)		0126-2003-3-22-89080924
<input type="checkbox"/>	양도소득세	정기신고	2020	2020-06-01	276,718,060		도봉(210)		0126-2003-3-22-89080973
<input type="checkbox"/>	양도소득세	정기신고	2020	2020-06-30	18,000,000		도봉(210)		0126-2003-3-22-89080925

1 2 3 4 5 6    총 54건(1/6)

납부하기    납부서 출력    가상계좌번호 SMS 전송    일자리 납부할 세액 계산(고지부)

▶ 납부목록에서 납부할 세액을 선택하고 납부하기 클릭

### 주택임대소득과 기타소득을 함께 신고하는 경우

1 종합소득세 신고기간(5.1~6.1) 동안 운영되는 임시홈페이지에서 '종합소득세신고 바로 가기' 선택

**HomeTax** .국세청홈택스

· 이 화면은 종합소득세 신고 및 장려금 신청의 원활한 서비스를 위해 임시 운영하는 화면입니다.



원활

종합소득세 신고

바로가기 >



원활

근로·자녀장려금 신청

바로가기 >



원활

홈택스 홈페이지  
(양도소득세 전자신고 등)

바로가기 >

2 로그인 화면으로 이동

#### 회원 로그인

● 공인인증서 로그인

공인인증서 로그인

공인인증서 등록

공인인증서 안내

● 아이디 로그인

아이디

비밀번호

로그인

아이디 저장

#### 비회원 로그인

성명

비회원 로그인

주민등록번호

-

· 본인인증을 위하여 아래의 세가지 중 하나를 선택하여 주십시오.

● 공인인증서

● 신용카드

● 휴대전화

· 개인을 회원가입없이 본인인증만으로 간편하게 홈택스를 이용할 수 있으며, 본인인증을 위하여 공인인증서가 필요합니다.

※ 비회원 로그인(공인인증서)으로 이용가능한 메뉴

### 3 신고서 직접 선택

## 종합소득세 신고

본류소득세에 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 추가신고서 (사업소득만 있는 경우)**  
\* 신고 안내유형이 F,G,H 인 경우

정기신고 작성

기한후신고 작성

수정신고작성

경정청구작성

---

**2. 일반신고서**  
\* 사업소득(기준경비율, 간편장부, 복식부기), 근로소득, 금융소득, 기타소득, 연금소득

정기신고 작성

기한후신고 작성

수정신고작성

경정청구작성

파일별환 신고 (회계 프로그램 등)

---

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

정기신고 작성

경정청구작성

▶ 일반신고서 : 정기신고 작성 선택

### 4 주택임대 분리과세 신고 (1.기본사항 입력, 소득종류 선택)

메뉴펼침    메뉴접기

- 01. 기본사항(납세자 및 사업장정보)
- 02. 소득금액명세서
- 03. 종합소득금액 및 결구금
- 04. 주택임대 분리과세
- 05. 소득공제명세서
- 06. 기부금 및 조정명세서
- 08. 세액공제, 감면, 준비
- 09. 가산세명세서
- 10. 기납부세액명세서
- 11. 세액계산
- 12. 신고서제출

\*\*\*\* 년 | \*\*\*\*\*

제출여부 >>>> **제제출 작성중입니다.**    소득세 신고 캠페인    신고도움 서비스    미리보기

---

**기본정보(납세자 및 사업자) 입력** 화면도움말

종합소득세는 왼쪽 메뉴를 순차로 입력하면서 중간 계산을 거쳐 10.세액계산에서 납부(환급)할 총세액이 산출됩니다.  
 ※ 일부 기간 수정한 경우에도 이후 화면을 반드시 경우(‘등록하기’ 또는 ‘저장후 다음이동’ 버튼클릭) 하여 주시기 바랍니다.  
 ※ 소득종류 또는 신고유형을 변경할 경우, ‘재작성하기’를 이용하여 주시기 바랍니다.  
 ※ **원활한 시스템 이용을 위하여 반드시 팝업을 허용하여 주시기 바랍니다.**

**신고인 기본사항** 새로작성하기    신고서불러오기

개인 단체	<input checked="" type="radio"/> 개인 <input type="radio"/> 단체(종중)		개인 또는 단체(종중) 대하여 신고할 경우에 선택합니다.		
귀속년도	2019	납세자번호	***** - ●●●●	성명	****
주소	도로명 주소 : 서울특별시 강북구 삼양로159가길 3-4 지번 주소 : 서울특별시 강북구 우이동 10-2 건물명 동동 총층 호호 기타주소				
주소지 전화	-	사업장 전화	-	휴대 전화	011 - **** - ****
전자 메일	직접입력				
내 외국인	내국인	거주 구분	거주자	거주지국	KR    대한민국 <input checked="" type="radio"/> 조회
신고 유형	분리과세(주택임대)	기장 의무	간편장부대상자	신고 구분	정기(확정)
장애인 여부	<input checked="" type="radio"/> 예 <input type="radio"/> 부    ※ 비장애인이 “예”로 선택한 경우 가산세가 부과될 수 있습니다.		분리과세 주택임대 여부 <input checked="" type="radio"/> 예 <input type="radio"/> 부		

**소득종류 선택(복수선택 가능)** 나의 소득종류 찾기

<input type="checkbox"/> 부동산임대업외의 사업소득	<input type="checkbox"/> 부동산임대업외의 사업소득	<input type="checkbox"/> 근로소득	<input checked="" type="checkbox"/> 기타소득
<input type="checkbox"/> 연금소득	<input type="checkbox"/> 이자소득	<input type="checkbox"/> 배당소득	<input checked="" type="checkbox"/> 분리과세 주택임대

**세무대리인**

사업자등록번호	-	성명		전화번호	
대리구분	해당없음	관리번호		조정번호	

저장 후 다음이동

▶ 기본정보 입력 후 신고유형(분리과세-주택임대), 기장 의무(간편장부)를 선택

▶ 소득종류 선택에서 기타소득과 분리과세 주택임대소득 선택

#### 4 주택임대 분리과세 신고 (2.기타소득 불러오기)

근로,연금,기타소득 불러오기

- 아래 화면에서 제공되는 정보는 자료제출처에서 제공한 내용으로 작성되어 있어 본인 확인이 필요합니다. 실제 소득내용 대로 성실하게 신고하여 주시기 바랍니다.
- 근로, 연금, 기타소득 불러오기 버튼은 각각 눌러 주시기 바랍니다.

기타소득

<input checked="" type="checkbox"/>	구분	사업자번호	상호	총수입금액	소득세
조회된 내역이 없습니다.					

종교인소득

※ 주(현)종교단체에서 종(전)종교단체를 포함해 연말정산한 경우에는 총수입금액이 합산되어 결정세액이 계산되어 있으므로 종(전)종교단체를 추가로 선택하면 총수입금액, 결정세액(기납부세액)이 중복으로 입력될 수 있습니다. 반드시 중복 입력여부를 확인해 주시기 바랍니다.

선택	구분	종교단체 사업자번호	종교단체명	총수입금액	결정세액
<input type="button" value="선택완료"/>					
<input type="button" value="선택내용 삭제"/>					

<input type="checkbox"/>	소득구분	사업자등록번호	상호	총수입금액 (총급여액·총연금액)	소득세 (결정세액)
<input type="button" value="위 내용대로 적용하기"/> <input type="button" value="직접 입력하기"/>					

▶ 저장 후 이동 후 기타소득 불러오기 팝업창 생성되면, 기타소득 불러오기 버튼을 클릭하여 자료 확인 후 위 내용대로 적용하기 클릭

#### 4 주택임대 분리과세 신고 (3.기타소득 확인)

매뉴얼참 | 매뉴접기

\*\*\*\* 남 | \*\*\*\*\*-\*\*\*\*\*

제출여부 >>> **재제출 작성중입니다.**

01. 기본사항(납세자 및 사업장정보)

02. 소득금액명세서

근로,기타,연금소득

03. 종합소득금액 및 결금

04. 주택임대 분리과세

05. 소득공제명세서

06. 기부금 및 조정명세서

08. 세액공제,감면,준비

09. 가산세명세서

10. 기납부세액명세서

11. 세액계산

12. 신고서제출

\*\*\*\* 남 | \*\*\*\*\*-\*\*\*\*\*

제출여부 >>> **재제출 작성중입니다.**

● 근로 · 기타(종교인) · 연금소득 명세서

공적 연금소득은 5개 사업자등록번호(219-82-01593 국민연금공단, 106-83-03929 국군재정관리단, 220-82-00935 공무원연금공단, 110-82-05569 별정우체국연금관리단, 116-82-01445 시립학교교직원연금공단) 중 하나는 필수 입력되어야 합니다.

소득구분	소득의 지급자	상호(성명)	⑥필요경비 (근로소득공제·연금소득공제)
⑤총수입금액 (총급여액·총연금액)	사업자등록번호 (주민등록번호)	확인	도움말
소득금액(⑤ - ⑥)			
원천징수 소득세 (지방소득세는 제외)			원천징수 놓여흔특별세

<input type="checkbox"/>	소득구분	소득의 지급자	⑤총수입금액 (총급여액·총연금액)	⑥필요경비 (근로소득공제·연금소득공제)	소득금액 (⑤ - ⑥)	
<input type="checkbox"/>	60	사업자등록번호 ****-**-*****	상호 (성명) ****	10,000,000	7,000,000	3,000,000

▶ 등록 된 기타소득 내역을 확인

#### 4 주택임대 분리과세 신고 (4.종합소득금액 확인)

\*\*\*\* 남 | \*\*\*\*\*-\*\*\*\*\*
제출여부 >>> **제출중 작성중입니다.**
소득세 신고 챗봇
미러보기

**4. 종합소득금액 및 결손금 · 이월결손금공제명세서**

10. 세액계산 단계까지 진행 후 다시 본 화면에서 [자장후 다음이동]을 클릭하게 되면 종합소득금액이 다시 결산됨에 따라 산출세액이 기본세율을 적용받아 계산되게 됩니다.(산출세액도 결산됨)  
 11. 종합소득이 있는 경우 06. 종합소득산출세액계산서(금융소득지출)를 통해 계산된 종합소득산출세액이 세액계산에 적용되어야 하니  
 04. 소득공제명세서부터 10. 세액계산까지 모든 화면을 차례로 경유해서 [자장후 다음이동]을 클릭해 주시기 바랍니다.

**5. 결손금 · 이월결손금공제명세서** 도움말

구분	1. 소득별 소득금액	이월결손금 공제금액			5. 결손금-이월결손금공제 후 소득금액 (1-2-3-4)
		2. 부동산임대업 외의 사업소득 (주택임대업포함) 결손금공제금액	3. 부동산임대업 외의 사업소득 (주택임대업포함) 이월결손금 공제금액	4. 부동산임대업 외의 사업소득 (주택임대업제외) 이월결손금 공제금액	
이자소득금액	0	0	0	0	0
배당소득금액	0	0	0	0	0
출자공동사업자의 배당소득금액	0	0	0	0	0
부동산임대업 외의 사업소득금액 (주택임대업제외)	0	0			0
부동산임대업 외의 사업소득금액 (주택임대업포함)	0				0
근로소득금액	0	0			0
연금소득금액	0	0			0
기타소득금액	3,000,000				3,000,000
<b>합계 (종합소득금액)</b>	<b>3,000,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3,000,000</b>

※ 이월결손금 공제금액이 있는 경우에는 아래 [이월결손금 명세서]를 입력하세요.

#### 4 주택임대 분리과세 신고 (5.임대주택 조회)

\*\*\*\* 남 | \*\*\*\*\*-\*\*\*\*\*
제출여부 >>> **제출중 작성중입니다.**
미러보기

**5. 분리과세 주택임대소득 결정세액 계산서**

· 보증금 등의 수입금액 산입액은 '부동산(주택) 임대보증금 등의 총수입금액 조정명세서' 화면에서 입력하므로 '총수입금액 ~ 결정세액' 항목은 추후 변경할 수 있습니다.

**1. 분리과세 주택임대소득 결정세액 계산**

※ 사업장현황신고를 한 사업자는 아래 「사업장현황신고 조회」를 선택하여 입력하고, 사업장현황신고를 하지 않은 사업자는 「임대주택물건내역 조회」를 선택 후 입력할 수 있습니다.

사업장현황신고 조회
임대주택물건내역 조회
선택내용 수정
선택내용 삭제

임대주택수	임대주택 소재지(지번주소)	업종코드	건물면적 (㎡)	공동소유 여부	손익분배 비율 (%)	사업등록
합계						

▶ 총수입금액을 계산하기 위해 아래방법을 통해 임대주택 명세를 입력

- ① 사업장현황신고자는 사업장현황신고 조회 버튼 클릭
- ② 사업장현황무신고자는 임대주택물건내역을 조회 또는 직접입력

#### 4 주택임대 분리과세 신고 (6.임대주택 직접입력)

구분		임대물건
(2) 임대주택	소재지(지번주소) 주소조회	<input type="text"/>
	업종코드	701102 주거용 건물 임대업(일반주택임대) 주택임대업 업종코드 안내
(3) 건물면적		84,000 m <sup>2</sup>
(4) 공동소유	여부	<input type="radio"/> 여 <input checked="" type="radio"/> 부
	손익분배 비율	100.00 %
(5) 사업자등록번호	사업자등록번호	있음 <input type="button" value="조회"/> *** - ** - *****
	상호	*****
(6) 등록임대주택 요건 충족기간	<input type="button" value="설명"/>	2019-01-01 ~ 2019-12-31 12 개월
임차인	(7) 성명(상호)	*****
	(8) 임차인등록번호	***** <input type="button" value="조회"/>
(9) 임대기간		2019-01-01 ~ 2019-12-31 12 개월
계약내용	(10) 보증금	10,000,000 원
	(11) 월세	1,000,000 원
(12) 월세 수입금액		12,000,000 원
(13) 보증금 등의 수입금액 산입액	<input type="button" value="설명"/>	<input checked="" type="radio"/> 여 <input type="radio"/> 부 126,000 원
(14) 총수입금액 = (12) + (13)		12,126,000 원
(15) 필요경비		7,275,600 원

- ▶ 임대주택소재지 : 주소조회를 통해 도로명, 법정동으로 조회 입력
- ▶ 업종코드

업종코드	업종명	비고
701101	고가주택 임대(기준기가 9억 이상)	주택임대업의 사업소득
701102	일반주택 임대	
701103	장기임대 공동·단독주택	
701104	장기임대 다가구주택	
701301	주택의 전대·전전대	

- ▶ 건물면적, 공동소유, 사업자등록번호(미등록시 없음 선택) 입력

▶ 등록임대주택요건 충족기간

- 등록임대 요건 충족기간은 아래의 요건을 모두 충족하는 기간을 입력
  - ① 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 한 자가 임대 중인 같은 법 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택, 같은 조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택 또는 같은 조 제6호에 따른 단기민간임대주택일 것
  - ② 「소득세법」 제168조에 따른 사업자의 임대주택일 것
  - ③ 임대보증금 또는 임대료의 연 증가율이 100분의 5를 초과하지 않을 것

- ▶ 임차인 주민등록번호, 임대차계약 내용 입력
- ▶ 보증금 등의 수입금액 산입액에 해당하는 경우 '여' 선택

- 부부 합산하여 3주택\* 이상을 소유하고 해당 주택의 보증금 등의 합계액이 3억원을 초과하는 경우 주택의 보증금 등에 대한 간주임대료를 총수입금액에 산입합니다.
  - \* 주거의 용도로만 쓰이는 면적이 1호(戶) 또는 1세대당 40제곱미터 이하인 주택으로서 해당 과세기간의 기준시가가 2억원 이하인 주택은 제외
- 간주임대료의 총수입금액 산입 대상에 해당하는 경우 “보증금 등의 수입금액 산입액”을 '여'로 선택하여 「부동산(주택) 임대보증금 등의 총수입금액 조정명세서」를 작성하시기 바랍니다.

- ▶ 모든 항목 입력 후 등록하기 버튼 클릭

① 주택임대 분리과세 신고(7.필요경비 확인)

1-1. 합계	
(16) 공제금액	4,000,000 원
(17) 사업소득금액(과세표준) (14) - (15) - (16)	850,400 원
(18) 세율	14 %
(19) 산출세액 (17) X (18)	119,056 원
(20) 세액감면(합계)	0 원
(21) 결정세액 (19) - (20)	119,056 원

- ▶ 필요경비 확인 후 저장 후 다음이동 버튼 클릭

○ 분리과세 주택임대소득을 제외한 해당 과세기간의 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우에는 200만원(등록임대주택은 400만원)을 공제합니다.

- 해당 과세기간 동안 등록임대주택과 등록임대주택이 아닌 주택에서 수입금액이 발생한 경우 공제금액은 다음의 산식에 따라 계산

$$(\text{등록임대주택수입금액} \div \text{총주택임대수입금액} \times 400\text{만원}) +$$

$$(\text{미등록임대주택수입금액} \div \text{총주택임대수입금액} \times 200\text{만원})$$

#### ① 주택임대 분리과세 신고 (8.간주임대로 조정명세서)

메뉴펼침    메뉴접기    \* \* \* \* \* 남 | \* \* \* \* \* - \* \* \* \* \*    제출여부 >>> **재제출 작성중입니다.**    미리보기

01. 기본사항(납세지 및 사업장정보)  
02. 소득금액명세서  
03. 종합소득금액 및 결구금  
**04. 주택임대 분리과세**  
    - 분리과세 주택임대소득 결정세액 계산서  
    + 부동산(주택) 임대보증금 등의 총수입금액 조정명세서  
05. 소득공제명세서  
06. 기부금 및 조정명세서  
08. 세액공제.감면.준비금  
09. 가산세명세서  
10. 기납부세액명세서  
11. 세액계산  
12. 신고서제출

부동산(주택) 임대보증금 등의 총수입금액 조정명세서

주택임대보증금의 총수입금액 조정 (단위:원,%)    선택내용 수정

소재지	임차인		임대기간		보증
	성명	주민등록번호	시작일	종료일	
<input type="checkbox"/>			2019.01.01	2019.12.31	11
<input type="checkbox"/>			2019.01.01	2019.12.31	30

※ 조회된 부동산소재지의 보증금 등의 수입금액 산입액이 없는 경우 보증금 등 항목을 0으로 입력하십시오.    **주택 간주임대로 계산**

구 분	임 대 물 건
(4) 소재지(지번주소)	
(5) 임차인	성명
	주민등록번호
(6) 임대기간	-
(7) 보증금 등	
(8) 공제액	
(9) 보증금 잔액 = (7) - (8)	

- ▶ 간주임대로 총수입금액 산입 대상자의 경우 작성하여야 하며, **주택간주임대로 계산** 버튼 클릭
- ▶ 단독명의 주택과 공동명의 주택은 각각 구분하여 계산해야함
- ▶ 공동명의 주택은 각 공동명의 주택별 **소득금액**을 계산한 후 공동명의 주택의 **손익분배비율**에 따라 각 거주자별로 **소득금액**을 배분함
- ▶ 보증금, 임대기간, 주거전용면적, 기준시가 입력 후 계산하기 클릭
- ▶ 계산결과 **해당 주택의 공제액을 확인**

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(부분합산)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 사항을 검토하여 예상세액을 간편하게 계산·비교하기 위한 것으로 실제 세액계산과 차이가 발생할 수 있으며, 이 화면에서 계산된 결과를 신고 또는 불복자료로 이용할 수 없습니다.
- 주택의 보증금 등에 대한 간주임대료에 대한 자세한 설명은 위 "간주임대료 설명 및 계산사례"를 참고하시고, 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr 또는 홈 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 순익분배비율에 따라 각 거주자별로 소득금액을 배분합니다.)

임대주택 추가    선택내용 삭제    (단위: 원, m)

번호	임대주택	보증금 등	임대기간		주거전용면적(m <sup>2</sup> )	기준시가	비소형주택 대상여부	간주임대료	
			시작일	종료일					
<input type="checkbox"/>	1	임대주택1	10,000,000	2019-01-01	2019-12-31	84	300,000,000	Y	126,000
<input type="checkbox"/>	2	임대주택2	300,000,000	2019-01-01	2019-12-31	84	300,000,000	Y	0
<b>간주임대료 합계</b>									<b>126,000</b>

계산하기    초기화

- 날짜구간별로 각 주택의 계산된 간주임대료를 아래에서 확인하실 수 있으며, 날짜구간별로 보증금 등의 합계액이 3억원을 초과하는 경우 보증금 등의 적수가 가장 큰 주택의 보증금등부터 순서대로 총3억원이 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	10,000,000	0	10,000,000	365	3,650,000,000	126,000

주택임대보증금의 총수입금액 조정

(단위:원,%)    선택내용 수정

소제지	임차인		임대기간		보증
	성명	주민등록번호	시작일	종료일	
<input checked="" type="checkbox"/>			2019.01.01	2019.12.31	11
<input type="checkbox"/>			2019.01.01	2019.12.31	30

※ 조회된 부동산소제지의 보증금 등의 수입금액 산입액이 없는 경우 보증금 등 항목을 0으로 입력하십시오.

주택 간주임대료 계산

구 분	임 대 물 건
(4) 소제지(지번주소)	
(5) 임차인	성명
	주민등록번호
(6) 임대기간	2019.01.01 - 2019.12.31
(7) 보증금 등	10,000,000 원
(8) 공제액	0 원
(9) 보증금 잔액 = (7) - (8)	10,000,000 원
(10) 일 수	365 일
(11) 보증금 잔액적수 = (9) × (10)	3,650,000,000 원
(12) 적용률	60 %
(13) 이자율	2.1 %
(14) 총수입금액 상당액 = (11) × (12) × (13) / 365, 윤년 366	126,000 원
(15) 보증금 운용수입	수입이자 및 할인료
	배당금
	계
(16) 총수입금액 산입금액 = (14) - (15)	126,000 원

등록하기

▶ 주택임대보증금의 총수입금액 조정 (단위:원,%)

	소재지	임차인		임대기간		보증
		성명	주민등록번호	시작일	종료일	
<input type="checkbox"/>				2019.01.01	2019.12.31	11
<input checked="" type="checkbox"/>				2019.01.01	2019.12.31	30

※ 조회된 부동산소재지의 보증금 등의 수입금액 산입액이 없는 경우 보증금 등 항목을 0으로 입력하십시오.

구분	임대물건
(4) 소재지(지번주소)	
(5) 임차인	성명
	주민등록번호
(6) 임대기간	2019.01.01 - 2019.12.31
(7) 보증금 등	300,000,000 원
(8) 공제액	300,000,000 원

- ▶ 간주임대료 계산 후 임대주택 명세를 선택하고 선택내용 수정 클릭
- ▶ 공제액을 입력하고 계산하기 클릭하면 간주임대료 등록됨

#### 4 주택임대 분리과세 신고 (9.소득공제 입력)

메뉴펼침 | 메뉴접기 제출여부 >>> **재제출 작성중입니다.**

01. 기본사항(납세자 및 사업장정보) | 02. 소득금액명세서 | 03. 종합소득금액 및 결구금 | 04. 주택임대 분리과세 | **05. 소득공제명세서** | 06. 기부금 및 조정명세서 | 08. 세액공제 감면 준비 | 09. 가산세명세서 | 10. 기납부세액명세서 | 11. 세액계산 | 12. 신고제출

\*\*\* 남 | \*\*\*\*\*-\*\*\*\*\*

▶ 소득공제명세서

▶ 소득공제(소득세법)

> 기본공제자

주민등록번호  -   성명  내국인  내국인

기본공제  해당자  미해당자 관계

인적공제항목  70세 이상  부녀자  한부모가족  장애인

※ 2016년귀속 부터는 부양가족 중 기본공제 대상자가 아니더라도 당해 화면에서 기본공제에 미해당자로 체크하여 등록하면 05. 기부금 및 조정명세서 화면에서 기부금 공제를 받을 수 있습니다.

> 기본공제자 명세

※ 인적공제대상자 명세는 보고서 출력시 최대 8개까지만 표시됩니다.

<input type="checkbox"/>	NO	주민등록번호	성명	관계	기본공제	70세 이상	장애인	부녀자	한
<input type="checkbox"/>	1			소득자 본인	Y	N	N	N	

> 인적공제

구분	금액	구분	금액
1. 본인	1,500,000	5. 장애인	0명
2. 배우자	0	6. 부녀자	0
3. 부양가족	0명	7. 한부모가족	0
4. 70세 이상인 자	0명	8. 인적공제 계	1,500,000

- ▶ 본인 외에 배우자, 부양가족의 **연간 소득금액이 100만원 이하**로서 아래의 **인적공제 요건에 충족**할 경우 추가입력

구 분	공제대상자	동거요건	나이요건	비 고
본인공제	해당 거주자	-	해당없음	
배우자공제	거주자의 배우자	동거여부 불문	해당없음	
부양가족 공 제	직계존속	주거 형편상 별거자 포함	60세 이상	1959.12.31.이전
	직계비속	동거가 원칙	20세 이하	1999. 1. 1. 이후
	형제자매	동거가 원칙	20세 이하 또는 60세 이상	1999. 1. 1. 이후 1959.12.31. 이전

▶ **소득금액 요건**

구분	소득종류	소득금액	소득금액 100만원 이하인 경우
종합 소득	금융소득	총수입금액	금융소득 합계액이 2천만원 이하
	사업소득	총수입금액-필요경비	필요경비 차감 후 금액이 100만원 이하
	근로소득	총급여액-근로소득공제	총급여액이 3,333,334원 이하
		(근로소득만 있는 경우) 총급여액 500만원 이하	
	연금소득	총연금액-연금소득공제	공적연금 총연금액 517만원 이하, 사적연금 총연금액 12백만원 이하로서 분리과세 선택한 경우
기타소득	총수입금액-필요경비	기타소득금액이 300만원 이하로서 분리과세 선 택한 경우	
퇴직소득	퇴직소득=퇴직소득금액	퇴직금이 100만원 이하	
양도소득	양도가액-취득가액- 필요경비-장특공제	취득가액, 필요경비, 장기보유특별공제 차감 후 금액 100만원 이하	
합계액		종합소득, 퇴직소득, 양도소득 합계액이 100만원 이하	

- ▶ 기본공제대상자 중 다음 하나에 해당하는 사유가 있는 경우 각 사유별로 아래 금액을 추가공제한다.

구분	사유	공제금액	비고
경로우대자공제	70세 이상인 경우 (1949.12.31. 이전 출생자)	1명당 연 100만원	소득요건 적용됨
장애인공제	장애인인 경우(나이제한 없음)	1명당 연 200만원	
부녀자공제	종합소득금액 3천만원 이하인 거주자가 ① 배우자가 없는 여성으로서 기본공제대상 부양가족이 있는 세대주이거나 ② 배우자가 있는 여성인 경우	연 50만원	
한부모공제	배우자가 없는 자로서 기본공제대상자인 직계 비속(부녀자공제와 중복시 한부모 공제만 적용)	연 100만원	

#### 4 주택임대 분리과세 신고 (10.세액계산)

메뉴펼침
메뉴접기

\*\*\*\* 님 | \*\*\*\*\*-\*\*\*\*\*
제출여부 >>> 재제출 작성중입니다.
미리보기

- 01. 기본사항(납세자 및 사업장정보)
- 02. 소득금액명세서
- 03. 종합소득금액 및 결금
- 04. 주택임대 분리과세
- 05. 소득공제명세서
- 06. 기부금 및 조정명세서
- 08. 세액공제, 감면, 준비
- 09. 가산세명세서
- 10. 기납부세액명세서
- 11. 세액계산
- 12. 신고서제출

화면도움말

주식배수선택권 행사이력 납부특례 세액계산명세서

※ 금융소득과 부동산매입의 세율은 06. 종합소득산출세액계산서 화면에서 확인합니다.

구분	소득세	농어촌특별세
종합소득금액	21	3,000,000
소득공제	22	1,500,000
과세표준(21-22)	23	1,500,000
세율(%)	24	6.00
산출세액	25	90,000
세액감면	26	0
세액공제	27	90,000
종합과세(23-24-25)	26	0
결정세액	27	568,820
합계(26+27)	28	568,820
가산세	29	0
추가납부세액 (농어촌특별세의 경우에는 환급세액)	30	0
합계(28+29+30)	31	568,820
기납부세액	32	600,000
납부(환급)할 총세액(31-32)	33	-31,180
납부특례세액차감	34	0
납부특례세액가산	35	0
분납할 세액(2개월 이내)	36	0

● 신고기한내 납부할 세액

종합소득세(33-34+35-36)	-31,180
농어촌특별세(51-52)	0



## 7 주택임대소득 종합과세 신고안내

### 종합과세로 신고대상

- 주택임대소득이 2천만원 초과하는 경우
  - ▶ 주택임대소득과 다른 소득(근로·사업·연금·기타 등)과 합산하여 신고
- 주택임대소득이 2천만원 이하이나, 종합과세가 유리한 경우

### 종합과세로 신고방법

신고방법	이용방법
전자신고	홈택스(www.hometax.go.kr) 로그인하여 종합소득세 신고 (이용시간 06:00~24:00)
서면신고	국세청 홈페이지(www.nts.go.kr)에서 신고서 서식을 내려받아 작성 후 관할세무서에 우편접수 또는 민원실에 접수 ※ 신고서식 : 국세청 홈페이지 → 성실신고지원 → 종합소득세 → 신고서식 및 첨부서류 ※ 신고요령 : 국세청 홈페이지 → 성실신고지원 → 종합소득세 → 신고요령 → 전자신고요령 (동영상) 또는 신고서 작성사례

### 전자신고 회원가입

구 분	인증방식
회 원	주민등록번호로 발급한 공인인증서, 본인명의 휴대폰·신용카드, 공공i-PIN
비 회원	주민등록번호로 발급한 공인인증서, 본인명의 휴대폰·신용카드(신고기간만 이용가능)

#### 회원 로그인

● 공인인증서

공인인증서 로그인

· 공인인증서 등록  
· 공인인증서 로그인 안내

● 지문인증

지문인증 로그인

· 지문인증 로그인 안내

---

● 아이디 로그인

아이디

비밀번호

로그인

아이디 저장

회원가입

아이디/비밀번호 찾기

#### 비회원 로그인

성명


비회원 로그인

주민등록번호
 -

· 개인은 회원가입없이 본인인증만으로 간편하게 홈택스를 이용할 수 있으며, **본인인증을 위하여 공인인증서가 필요합니다.**

※ 비회원 로그인(공인인증서)으로 이용가능한 메뉴  
 종합소득세, 양도소득세, 증여세 신고/납부, 근로장려금·자녀장려금 신청/조회, 연말정산 소득공제자료조회, 편리한 연말정산, 민원증명 일부 메뉴, 모의계산(양도세, 증여세), 사업장현황신고서 등

· 홈택스는 국제기본법 시행령에 따라 주민등록번호가 포함된 자료를 처리합니다.  
 제68조(민간정보 및 고유식별정보의 처리) ① 세무공무원등은 법 및 세법에 따른 국세에 관한 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법」 제23조에 따른 건강에 관한 정보 또는 같은 법 시행령 제18조제2호에 따른 범죄경력자료에 해당하는 정보나 같은 영 제19조에 따른 주민등록번호, 여권번호, 운전면허의 면허번호 또는 외국인등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.

## 기장의무 및 추계신고 안내

- (기장의무) 사업자는 소득금액을 계산할 수 있도록 증명서류 등을 갖춰놓고 그 사업에 관한 모든 거래 사실이 객관적으로 파악될 수 있도록 복식부기에 따라 장부에 기록·관리하여야 함
  - ▶ 일정규모 미만 사업자는 간편장부를 갖춰놓고 그 사업에 관한 거래사실을 성실히 기재한 경우에는 장부를 비차기록한 것으로 봄
  - ▶ 영세사업자와 부득이 기장하지 못한 사업자는 국세청장이 정한 경비율을 적용하여 소득금액을 계산하여 신고할 수 있음

기장구분		신고 방법
기 장 사업자	성실신고 확인대상	세무대리인을 통한 성실신고 확인서 제출
	외부조정	세무대리인이 조정하여 신고
	자기조정	비차·기록된 장부와 증명서류에 의하여 조정계산서를 스스로 작성하여 신고
	간편장부	간편장부소득금액계산서에 의하여 소득금액을 신고
무기장 사업자	추계신고 (단순기준)	국세청장이 정한 기준경비율 또는 단순경비율로 소득금액을 계산하여 신고

- (추계신고) 간편장부대상자로서 비차·기록된 장부와 증명서류가 없는 경우 신고하며, 주택 임대소득의 경비율은 아래와 같음

기장구분	신고 방법
기준경비율	아래 ①, ②중 적은 금액
	① 수입금액 - 주요경비(매입비용+임차료+인건비)-(수입금액×기준경비율)
	② {수입금액 - (수입금액 × 단순경비율)} × 배율(간편장부 2.6, 복식부기 3.2)
단순경비율	수입금액 - (수입금액 × 단순경비율)

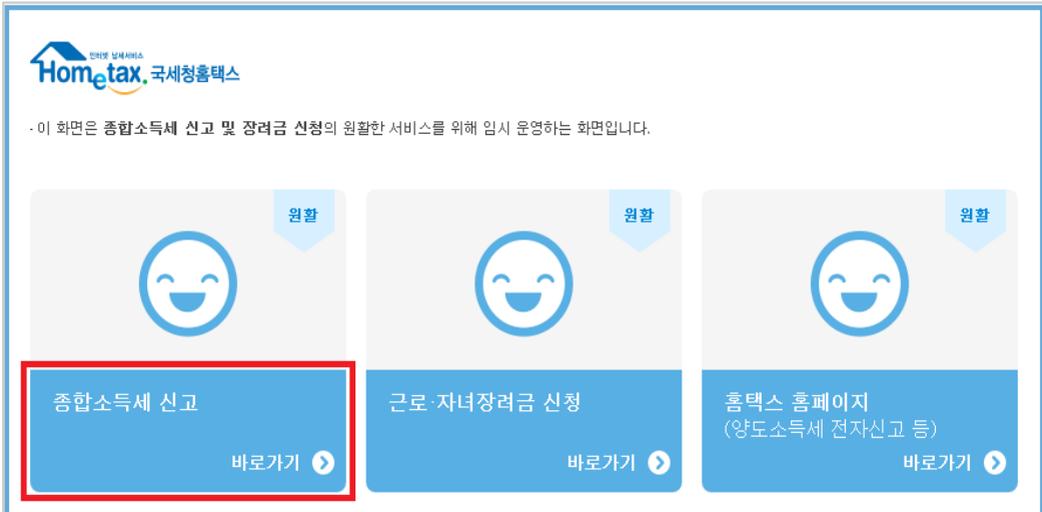
업종코드	업종명	단순경비율	기준경비율
701101	고가주택 임대(기준기가 9억 이상)	37.4	16.9
701102	일반주택 임대	42.6	10.9
701103	장기임대 공동·단독주택	61.6	13.8
701104	장기임대 다가구주택	59.2	14.6
701301	주택의 전대·전전대	43.4	2.9

## 8 주택임대소득 종합과세 신고사례 (단순추계)

### 단순경비율 추계신고자

▶ 주택임대소득만 존재하는 단순경비율 적용자

- 1 종합소득세 신고기간(5.1~6.1) 동안 운영되는 임시홈페이지에서 '종합소득세신고 바로 가기' 선택



- 2 로그인 화면으로 이동

The screenshot shows the login page. On the left, under '회원 로그인' (Member Login), there are two options: '공인인증서 로그인' (Login with Public Key Certificate) and '아이디 로그인' (Login with ID). The '공인인증서 로그인' section has buttons for '공인인증서 등록' (Register Public Key Certificate) and '공인인증서 안내' (Public Key Certificate Guide). The '아이디 로그인' section has input fields for '아이디' (ID) and '비밀번호' (Password), a '로그인' (Login) button, and a checkbox for '아이디 저장' (Save ID). On the right, under '비회원 로그인' (Non-member Login), there are input fields for '성명' (Name) and '주민등록번호' (Residence Registration Number), and a '비회원 로그인' (Non-member Login) button. Below this, there are three radio button options: '공인인증서' (Public Key Certificate), '신용카드' (Credit Card), and '휴대전화' (Mobile Phone). A note states: '본인인증을 위하여 아래의 세가지 중 하나를 선택하여 주십시오.' (Please select one of the following three for self-authentication). Another note says: '개인은 회원가입없이 본인인증만으로 간편하게 홈택스를 이용할 수 있으며, 본인인증을 위하여 공인인증서가 필요합니다.' (Individuals can use HomeTax conveniently with self-authentication without registration, and a public key certificate is required for self-authentication). A final note reads: '※ 비회원 로그인(공인인증서)으로 이용가능한 메뉴' (※ Menu available for non-member login (public key certificate)).

### 3 종합소득세 신고도움자료 확인

**종합소득세 신고**

분류소득세에 대비하여 신고대상 개인에게 귀속되는 각종 소득을 신고합니다.

**맞춤형 신고 안내** - Windows Internet Explorer

https://dev-teht.hometax.go.kr/websquare/popup.html?w2xPath=/ui/rn/a/a/a/a/UTERNAAC02.xml&popupID=UTERNAAC028

**<맞춤형 신고 안내>**

- 맞춤형 신고서 안내 : 귀하게 단일(복수)소득-단순경비를 추계신고서로 작성하실 것을 안내해 드립니다.
- 홈택스에서는 소득세 신고시 참고하실 수 있도록 기장의무, 수입금액, 경비율, 공제참고자료 등 신고도움자료를 제공하고 있습니다.
- 신고도움자료 확인 후 맞춤형 신고서 작성화면으로 이동하실 수 있습니다. 신고도움자료를 열람하셨습니다.

단일(복수)소득-단순경비를 추계신고서란?

**예(신고도움자료 열람 후 신고)**    아니오(맞춤형 신고서작성 바로가기)    취소(신고서 직접선택)

#### 종합소득세 성실신고를 도와드리는 종합소득세 신고도움서비스

아래 자료는 종합소득세를 신고하는데 도움을 드리기 위해 제공하는 것으로, 이를 참고하여 실질 내용에 따라 신고하여 주시기 바랍니다.

※ 신고안내자료에 대한 문의 :

귀속년도

#### 1. 기본사항

성 명		생 년 월 일	
신고안내유형	종합소득세 확정신고 안내 (F유형), 성실신고사전안내(유형)	ARS 개별인증번호	
기장의무구분	복식부기의무자	추계신고서 적용경비율	기준경비율

※ 복식부기의무자 간편장부 또는 추계신고 하거나 외부조정대상자가 외부조정계산서를 첨부하지 아니한 경우 무신고로 간주되어 무신고(무기장)가산세 부과, 조세특례제한법의 각종 세액공제·감면 배제, 추계신고시 경비율 1/2적용 등의 불이익이 따르게 됩니다.

- ▶ 팝업 창으로 안내되는 <맞춤형 신고 안내> 신고도움자료를 열람하여 신고안내 유형, 기장의무, 추계신고서 적용경비율 확인
- ▶ 신고도움자료 확인 후 맞춤형 신고서 작성화면으로 이동하여 신고

#### 4 신고서 직접 선택시 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

---

▶ 단순경비율 추계신고서 (사업소득만 있는 경우)

\* 신고 안내유형이 F,G,H인 경우

정기신고 작성

기한후신고 작성

수정신고작성

경정청구작성

▶ 단순경비율 추계신고서(주택임대소득만 있는 단순경비율 적용자) 선택

#### 5 단순경비율 추계신고 (1.기본사항)

### 종합소득세

Step 1. 세금신고
Step 2. 신고내역
Step 3. 삭제내역

01. 기본사항

02. 업종별 총수입금액 및 소득금액계산

03. 신고서제출

미리보기

▶ 기본정보 입력

※ 기한후 신고분에 대한 소득금액증명원 발급은 시간이 소요될 수 있습니다(관할세무서장의 결정후 발급)

▶ 기본사항

새로작성하기
신고서 불러오기

개인단체	<input checked="" type="radio"/> 개인 <input type="radio"/> 단체(종중)		개인 또는 단체(종중) 대하여 신고할 경우에 선택합니다.	
귀속년도	2019	납세자번호	***** - ●●●●	조회
주소	도로명 주소 : 지번 주소 :			
전자메일	<input type="text"/> @ <input type="text"/>	직접입력	집 전화	<input type="text"/> - <input type="text"/> - <input type="text"/>
사업장 전화	<input type="text"/> - <input type="text"/> - <input type="text"/>	휴대 전화	-선택-	<input type="text"/> - <input type="text"/> - <input type="text"/>
신고유형	32. 단순경비율	기장의무	02. 간편장부대상자	
신고구분	<input type="radio"/> 01. 정기신고 <input type="radio"/> 02. 수정신고 <input checked="" type="radio"/> 03. 기한후신고 <input type="radio"/> 04. 경정청구			
거주구분	거주자	내·외국인	내국인	거주지국 KR 대한민국 <span style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px 5px;">선택</span>
장애인 여부	<input type="radio"/> 여 <input checked="" type="radio"/> 부 <span style="color: red; font-size: x-small;">※ 비장애인이 "여"로 선택한 경우 가산세가 부과될 수 있습니다.</span>			

저장 후 다음이동

▶ 주민등록번호, 휴대전화, 거주 및 내·외국인 여부 등 기본정보 입력

\* 휴대전화 또는 전화번호 중 하나는 필수 입력해야함

## 5 단순경비를 추계신고 (2.사업장 정보)

Step 1. 세금신고
Step 2. 신고내역
Step 3. 삭제내역

01. 기본사항

02. 업종별 총수입금액 및 소득금액계산

03. 신고서제출

\*\*\*\* 님 | \*\*\*\*\*-\*\*\*\*\* 미리보기

**세액의 계산**

● **사업장 정보**

> **사업장정보 입력**

사업자등록번호	있음	-	조회	상호	*****
(14) 주업종코드	701102	조회	사업자등록번호 없이 등록 가능한 업종코드 조회		
(13) 소득구분	<input type="radio"/> 부동산임대업의 사업소득(30) <input type="radio"/> 부동산임대업외의 사업소득(40)		<input checked="" type="radio"/> 주택임대업의 사업소득(32)		
업태	부동산업 및 임대업		(15) 단순경비율	일반율 42.6000 / 자가율 42.6000	

초기화
등록하기

> **사업장소득 명세** 선택사업장삭제

	수입등록	사업자등록번호	상호	소득구분	주업종코드	단순경비율		수입금액
						일반율	자가율	
<input type="checkbox"/>								

- ▶ 사업자등록번호가 있는 경우 사업자등록 번호 입력 후 조회
- ▶ 사업자등록번호가 없는 경우 없음 선택
- ▶ 주업종코드는 주택임대사업자 해당 코드 선택하여 조회 후 등록하기 클릭하면, 사업장소득 명세에 행이 추가됨

초기화
등록하기

> **사업장소득 명세** 선택사업장삭제

	수입등록	사업자등록번호	상호	소득구분	주업종코드	단순경비율		수입금액
						일반율	자가율	
<input type="checkbox"/>	입력/수정			32	701102	42.60	42.60	

업종코드	업종명	단순경비율	기준경비율
701101	고가주택 임대(기준기가 9억 이상)	37.4	16.9
701102	일반주택 임대	42.6	10.9
701103	장기임대 공동·단독주택	61.6	13.8
701104	장기임대 다가구주택	59.2	14.6
701301	주택의 전대·전전대	43.4	2.9

### 5 단순경비율 추계신고 (3.수입등록)

사업장소득 명세						단순경비율		수입금액
수입등록	사업자등록번호	상호	소득구분	주업종코드	일반율	자가율		
입력/수정			32	701102	42.60	42.60		

▶ 등록된 사업장의 주택임대 수입금액 입력을 위해 입력/수정 클릭

업종별 총수입금액 및 소득금액 계산

· 업종별로 수입금액을 세분화하고, 단순경비율에 의하여 소득금액을 계산하는 단계입니다.  
· 기본사항의 장애인여부에 여를 체크한 경우에 아래 단순경비율은 장애인에 대한 적용특례가 적용된율이며, 이 율에 의하여 필요경비가 계산 됩니다.  
(단일소득-단순경비율 추계신고서에서의 (15)단순경비율은 기본 율임)

업종별 총수입금액 및 소득금액

· 업종코드: 701102 코드조회

· 임대: 부동산업 및 임대업      · 종목: 주거용 건물 임대업(일반주택임대)

· 단순경비율(%):  일반율 42.6000 %       자가율 42.6000 %

· 총수입금액: 6,320,000 원      필요경비: 2,692,320 원      소득금액: 3,627,680 원

· 총수입금액 및 소득금액 명세(업종별)           

NO	사업자등록번호	업종코드	임대	종목	수입금액	필요경비	소득금액				
1		701102	부동산업 및 임대업	주거용 건물 임대업(일반...	6,320,000	2,692,320	3,627,680				
수입금액 합계		원		필요경비 합계		원		소득금액 합계		원	

▶ 총수입금액(간주임대료\*+월세합계)을 입력하면 소득금액 자동계산 되며, 확인 후 등록하기 클릭

\* 홈택스 모의계산 활용(세금종류별서비스 → 모의계산 → 주택 간주임대료 계산)

총수입금액 및 소득금액 명세(업종별)           

NO	사업자등록번호	업종코드	임대	종목	수입금액	필요경비	소득금액				
1		701102	부동산업 및 임대업	주거용 건물 임대업(일반...	6,320,000	2,692,320	3,627,680				
수입금액 합계		6,320,000 원		필요경비 합계		2,692,320 원		소득금액 합계		3,627,680 원	

▶ 총수입금액 및 소득금액 명세(업종별)에 확인하고 이상 없는 경우 입력완료 클릭

5 단순경비율 추계신고 (4.종합소득 세액계산)

○ 종합소득세액의 계산	
구분	금액
(31) 총수입금액 : 소득명세의 총수입금액의 합계를 적습니다.	6,320,000 원
(32) 필요경비 : 소득명세의 필요경비의 합계를 적습니다.	2,692,320 원
(33) 종합소득금액 : (31) - (32)	3,627,680 원
(34) 소득공제 : ( (35) ~ (45) )의 합계를 적습니다.	1,500,000 원

▶ 종합소득금액(총수입금액 - 필요경비) 계산 확인

5 단순경비율 추계신고 (5.소득공제 입력)

(34) 소득공제 : ( (35) ~ (45) )의 합계를 적습니다.	1,500,000 원		
<b>&gt; 인적공제 명세</b> <span style="float:right">수정</span>			
관계명	주민(외국인)등록번호	성명	
소득자 본인			
<b>&gt; 인적공제 금액</b> <span style="float:right">인적공제 명세 도움말</span>			
구분	금액	구분	금액
(35) 본인	1,500,000 원	(39) 장애인	0 명 0 원
(36) 배우자	0 원	(40) 부녀자	0 원
(37) 부양가족	0 명 0 원	(41) 한부모가족	0 원
(38) 70세 이상인 자	0 명 0 원	인적공제 계(35~41)	1,500,000 원
(42) 기부금(이월분) 소득공제 : 2013년 귀속분까지 이월된 기부금을 기부금 종류별 공제한도 범위 이내로 계산하여 입력합니다.			0 원
(43) 연금보험료공제 : 국민연금보험료를 납부한 금액을 적습니다. <span style="float:right">도움말</span>			0 원
(44) 개인연금저축공제 : 개인연금저축 불입액에 40%를 곱한 금액과 72만원 중 적은 금액을 적습니다.			0 원
(45) 소기업소상공인 공제부금			0 원

▶ 본인 외에 배우자, 부양가족의 연간 소득금액이 100만원 이하로서 아래의 인적공제 요건에 충족할 경우 추가입력

구분	공제대상자	동거요건	나이요건	비고
본인공제	해당 거주자	-	해당없음	
배우자공제	거주자의 배우자	동거여부 불문	해당없음	
부양가족 공제	직계존속	주거 형편상 별거자 포함	60세 이상	1959.12.31.이전
	직계비속	동거가 원칙	20세 이하	1999. 1. 1. 이후
	형제자매	동거가 원칙	20세 이하 또는 60세 이상	1999. 1. 1. 이후 1959.12.31. 이전

▶ 소득금액 요건

구분	소득종류	소득금액	소득금액 100만원 이하인 경우
종합소득	금융소득	총수입금액	금융소득 합계액이 2천만원 이하
	사업소득	총수입금액-필요경비	필요경비 차감 후 금액이 100만원 이하
	근로소득	총급여액-근로소득공제	총급여액이 3,333,334원 이하
		(근로소득만 있는 경우) 총급여액 500만원 이하	
	연금소득	총연금액-연금소득공제	공적연금 총연금액 517만원 이하, 사적연금 총연금액 12백만원 이하로서 분리과세 선택한 경우
기타소득	총수입금액-필요경비	기타소득금액이 300만원 이하로서 분리과세 선택한 경우	
퇴직소득	퇴직소득=퇴직소득금액	퇴직금이 100만원 이하	
양도소득	양도가액-취득가액-필요경비-장특공제	취득가액, 필요경비, 장기보유특별공제 차감 후 금액 100만원 이하	
합계액		종합소득, 퇴직소득, 양도소득 합계액이 100만원 이하	

▶ 기본공제대상자 중 다음 하나에 해당하는 사유가 있는 경우 각 사유별로 아래 금액을 추가공제

구분	사유	공제금액	비고
경로우대자공제	70세 이상인 경우 (1949.12.31. 이전 출생자)	1명당 연 100만원	소득요건 적용됨
장애인공제	장애인인 경우(나이제한 없음)	1명당 연 200만원	
부녀자공제	종합소득금액 3천만원 이하인 거주자가 ① 배우자가 없는 여성으로서 기본공제대상 부양가족이 있는 세대주이거나 ② 배우자가 있는 여성인 경우	연 50만원	
한부모공제	배우자가 없는 자로서 기본공제대상자인 직계비속 (부녀자공제와 중복시 한부모 공제만 적용)	연 100만원	

5 단순경비율 추계신고 (6.세액공제 입력)

(46) 과세표준 : (33) - (34) ("0"보다 적은 경우에는 "0"으로 합니다.)	2,127,680 원
(47) 세율	6.00 %
(48) 산출세액 : (46) x (47) - 누진공제액	127,660 원
(49) 세액공제 : 세액공제명세 (50 ~ 57)의 합계금액을 적습니다.	70,000 원

▶ 세액공제명세

(50) 전자계산서 발급전송세액공제:전자계산서 발급건수에 200원을 곱한 금액과 100만원 중 적은 금액을 적습니다.		0 원	
(51-1) 자녀세액공제 : 1~2명인 경우 1명당 15만원, 2명 초과시 30만원+2명 초과 1명당 30만원 도움말		0 명 0 원	
(51-2) 출산입양 세액공제 : 첫째 30만원, 둘째 50만원, 셋째 이상 70만원 도움말	<input type="checkbox"/> 첫째 <input type="checkbox"/> 둘째 <input type="checkbox"/> 셋째이상	0 명 0 원	
(52) 연금계좌세액공제 : 연금계좌에 납입액(400만원 한도)의 12(15)%에 해당 하는 금액을 적습니다. <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">계산기</span>	과학기술인공제 대상금액	0 원	0 원
	퇴직연금공제 대상금액	0 원	0 원
	연금저축공제 대상금액	0 원	0 원
(53) 기부금세액공제 : 연말정산대상 사업소득자의 기부금지출액 중 공제액의 15%(2천만원 초과분은 30%)	법정기부금공제 대상금액	0 원	0 원
	지정기부금공제 대상금액	0 원	0 원
	우리사주조합공제 대상금액	0 원	0 원
(54) 표준세액공제 : 7만원		70,000 원	
(55) 납세조합공제 : 납세조합명수증상의 (36) 납세조합공제액을 적습니다. <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">도움말</span>		0 원	
(56) 전자신고세액공제		0 원	
(57) 정치자금기부금 세액공제 : 정치자금으로 기부한 금액(10만원 한도)의 10/110에 해당하는 금액	정치자금기부금공제 대상금액	0 원	0 원
(58) 중소기업에 대한 특별세액감면 금액을 적습니다. <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">도움말</span>		0 원	
(59) 결정세액 : (48) - (49) - (58) ("0"보다 적은 경우에는 "0"으로 합니다.)		57,660 원	
(60) 가산세액 : 가산세액 명세(61) ~ (68)의 합계 금액을 적습니다.		0 원	

▶ 세액공제 해당사항을 입력

## 5 단순경비율 추계신고 (7.가산세)

가산세액 계산명세				
구분	계산기준	기준금액	가산세율	가산세액
(61) 부정무신고	무신고납부세액	<input type="text"/> 원	40/100 (60/100)	<input type="text"/> 원
	수입금액	<input type="text"/> 원	14/10,000	<input type="text"/> 원
일반무신고	무신고납부세액	<input type="text"/> 원	20/100	<input type="text"/> 원
	수입금액	<input type="text"/> 원	7/10,000	<input type="text"/> 원
(62) 부정과소신고	과소신고납부세액	<input type="text"/> 원	40/100 (60/100)	<input type="text"/> 원
	수입금액	<input type="text"/> 원	14/10,000	<input type="text"/> 원
일반과소신고	과소신고납부세액	<input type="text"/> 원	10/100	<input type="text"/> 원
(63) 납부(환급)불성실	미납일수	<input type="text"/> 일		
	미납부(환급)세액	<input type="text"/> 원	25/100,000	<input type="text"/> 원
(64) 지급명세서 미제출(불명)	지연(불명)금액	<input type="text"/> 원	1/100	<input type="text"/> 원
	지급명세서 지연제출	지연제출금액	<input type="text"/> 원	0.5/100
(65) 공동사업장 미등록·허위등록	총수입금액	<input type="text"/> 원	0.5/100	<input type="text"/> 원
	공동사업장 손익분배율 허위신고 등	총수입금액	<input type="text"/> 원	0.1/100
(66) 무기장	산출세액	<input type="text"/> 원	20/100	<input type="text"/> 원
(67) 신용카드 거래거부	불성실 금액	<input type="text"/> 원	5/100	<input type="text"/> 원
	불성실 건수	<input type="text"/> 건	5,000원	<input type="text"/> 원
(68) 현금영수증 미가맹	총수입금액	<input type="text"/> 원	1/100	<input type="text"/> 원
현금영수증 미발급	불성실 금액	<input type="text"/> 원	5/100	<input type="text"/> 원
	불성실 건수	<input type="text"/> 건	5,000원	<input type="text"/> 원

▶ 가산세 해당사항을 입력

## 5 단순경비율 추계신고 (8.신고서 작성완료)

(69) 총결정세액 : (59) + (60)	57,660 원
(70) 중간예납세액	<input type="text"/> 원
(71) 원천징수 및 납세조합징수 세액의 합계 <input type="text"/> 원천징수세액입력	<input type="text"/> 원
(72) 납부할 세액 또는 환급받을 세액 : (69) - (70) - (71)	57,660 원

※ 환급받을 세액이 2천만원 이상인 경우 도움말버튼을 클릭하세요.

※ 2020년 1월 1일 부터는 개인지방소득세는 지방자치단체에 신고해야 합니다.  
(홈스에서 소득세 신고 종료후 클릭 한번으로 간편하게 신고)

신고인은 「소득세법」 제70조, 「농어촌특별세법」 제7조, 「국세기본법」 제45조의3에 따라 위의 내용을 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 적었음을 확인합니다.  
위 내용 중 과세표준 또는 납부세액을 신고하여야 할 금액보다 적게 신고하거나 환급세액을 신고하여야 할 금액보다 많이 신고한 경우에는 국세기본법 제47조의3에 따른 가산세 부과 등의 대상이 됨을 알고 있습니다.

이에 동의하며 신고서를 제출합니다.

▶ 신고서 제출 동의를 체크하고 신고서 작성완료 버튼을 클릭

### 5 단순경비를 추계신고 (9.신고서 제출)

화면도움말

**신고서 제출**

신고서내용 요약

소득자		
귀속년도	2019	
신고유형	기한후신고(32.단순경비율)	
종합소득금액	3,627,680	
구분	종합소득세	농어촌특별세
과세표준	2,127,680	0
산출세액	127,660	0
납부(환급)할 총 세액	70,633	0
납부특례세액차감	0	
납부특례세액가산	0	
분납할 세액(2개월 이내)	0	0
신고기한내 납부할 세액	70,633	0

환급계좌 정보

금융회사	계좌번호
------	------

**납부(환급)할 세액이 맞으면 '신고서 제출하기' 버튼을 눌러주세요.**

※ 종합소득세 납부기한은 5월 31일입니다. 신고서 제출 완료 후, 접수증과 납부서를 확인하시어 기한 내에 꼭 납부하시기 바랍니다.  
 ※ 2020년 1월1일 부터는 개인지방소득세는 지방자치단체에 신고해야합니다.  
 (홈택스에서 소득세 신고 종료후 클릭 한번으로 간편하게 신고)

이전
신고서 제출하기

- ▶ 신고내용이 맞으면, 신고서 제출하기 버튼 클릭

### 5 단순경비를 추계신고 (10.접수증)

종합소득세 신고서 접수증 HomeTax 국세청홈택스

사용자 ID	사용자명				
접수번호	210-2020-2-600000566451	접수일시	2020-04-01 09:37:07	접수결과	정상

**제출내역**

상호(성명)	사업자(주민)등록번호		
신고서종류	종합소득세 정기확정신고서	접수방법	인터넷(작성)
첨부한서류	0종	신고구분	정기(확정) / 기한후신고

**국세청홈택스에 위와 같이 접수되었습니다.**

접수 상세내용 확인하기

**상세내역** (단위 : 원)

인쇄하기
Step2신고내역
납부조 조회(가상계좌확인)
닫기

- ▶ 신고서를 제출하면 팝업 창으로 접수증 화면이 나타나며, 접수내용을 확인하고 필요시 인쇄하여 보관
- ▶ 세금 납부를 위해 납부조 조회 버튼을 클릭

## 5 단순경비율 추계신고 (11.납부서 조회)

**납부서 목록** ✕

---

주민등록번호		☞ 지방소득세 관련 문의
성명		서울시 ETAX : 02-3151-3900 (평일 9~18시)
접수일시	2020-04-01 09:44:05	WETAX : 110번 (월~금 9~21시 토 9~13시)

※ 팝업창이 안 뜰 경우, [도구-팝업차단끄기] 설정 필요

과세연월	납부할금액	납부기한	납부서
	59,180	2020-04-01	

(안내) 위의 [납부할금액]은 농어촌특별세 또는 교육세 등을 포함한 금액입니다. (단, 지방소득세 금액은 불포함)  
 (중요) 납부할금액이 0 이하거나 납부기한이 지난 납부서는 출력되지 않습니다.  
 (안내) 개인지방소득세 신고를 위해 「Step2 신고내역」 버튼을 클릭하세요!  
 ※ 가상계좌로 납부하는 경우 납부서 출력 후 10~20분 후에 납부하시기 바랍니다.

Step2신고내역
전자납부 바로가기
닫기

- ▶ 납부서를 출력하여 은행에 납부
- ▶ 홈택스에서 전자납부할 경우 전자납부 바로가기 클릭

## 5 단순경비율 추계신고 (11.전자납부)

**납부할 세액 조회납부** 전자신고를 하였거나 납세고지서를 받은 경우 이용하는 곳입니다.

- 전자납부 가능 시간은 07:00~23:30 이나, 22시 이후 납부하는 경우는 익일 07시 이후에 납부결과를 확인할 수 있습니다.
- 계좌이체 납부 시 개인사업자의 경우 대표자 개인명의 계좌로 납부 가능합니다.
- 카드 납부 시 발생하는 납부대행수수료는 납부자가 추가 부담하여야 하며 회소할 수 없습니다.
- 연대납세의무자는 주민번호로 가입한 공인인증서로 로그인하여 납부하시기 바랍니다.

조회하기

납부할 총 건수 및 금액

- 납부할 건수 : 54 건

- 납부할 세액 : 140,663,115,520 원

※ 납부결과 반영에 10분이상 소요될 수 있으니 납부후에는 납부내역 을 확인하세요  
 총 0 건, 0 원 선택하셨습니다. 다음받

<input type="checkbox"/>	세목	과세구분	귀속연도 (직전)	납부기한	납부할세액	납부세액	관서명(코드)	담당자	전자납부번호
<input type="checkbox"/>	종합소득세	정기신고	2019	2020-04-01	59,180		도봉(210)		0126-1906-2-10-89043333
<input type="checkbox"/>	종합소득세	정기신고	2019	2020-05-31	121,030		도봉(210)		0126-2001-1-10-89080265
<input type="checkbox"/>	양도소득세	정기신고	2020	2020-05-04	4,628,933,330		도봉(210)		0126-2002-3-22-89080522
<input type="checkbox"/>	양도소득세	정기신고	2020	2020-05-04	5,920		도봉(210)		0126-2002-3-22-89080590
<input type="checkbox"/>	양도소득세	정기신고	2020	2020-05-04	70,090,000		도봉(210)		0126-2002-3-22-89080741
<input type="checkbox"/>	양도소득세	정기신고	2020	2020-05-04	46,631,173,330		도봉(210)		0126-2002-3-22-89080857
<input type="checkbox"/>	양도소득세	정기신고	2020	2020-06-01	8,000		도봉(210)		0126-2002-3-22-89080594
<input type="checkbox"/>	양도소득세	정기신고	2020	2020-06-01	6,324,000		도봉(210)		0126-2003-3-22-89080924
<input type="checkbox"/>	양도소득세	정기신고	2020	2020-06-01	276,718,060		도봉(210)		0126-2003-3-22-89080973
<input type="checkbox"/>	양도소득세	정기신고	2020	2020-06-30	18,000,000		도봉(210)		0126-2003-3-22-89080925

1 2 3 4 5 6
총 54건(1/6)

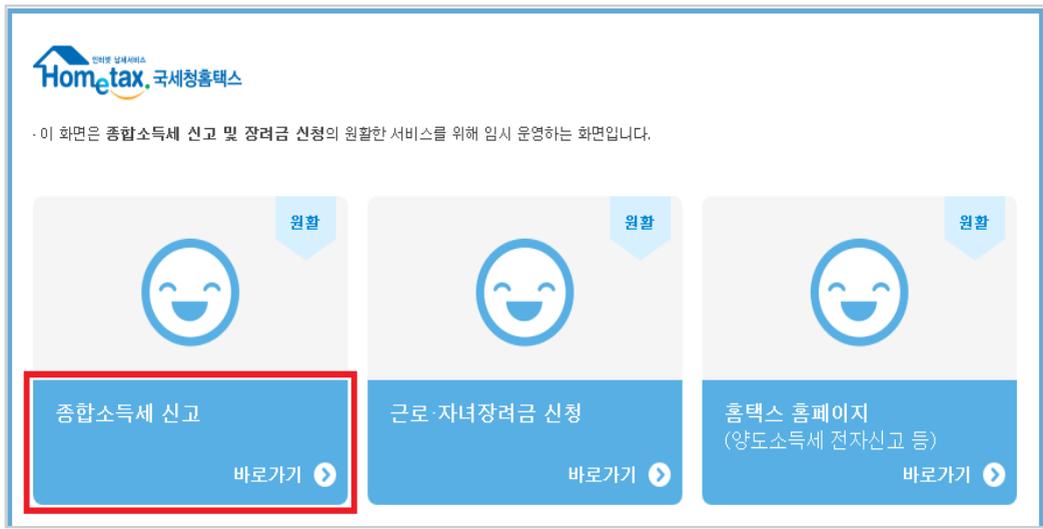
납부하기
납부서 출력
가상계좌번호 SMS 전송
일자별 납부할 세액 계산(고지분)

- ▶ 납부목록에서 납부할 세액을 선택하고 납부하기 클릭

# 9 주택임대소득 종합과세 신고사례 (근로소득자)

## 주택임대소득(단순경비율)과 근로소득 존재하는 경우

- 1 종합소득세 신고기간(5.1~6.1) 동안 운영되는 임시홈페이지에서 '종합소득세신고 바로 가기' 선택



- 2 로그인 화면으로 이동



### 3 종합소득세 신고도움자료 확인

**종합소득세 신고**

분류소득세에 대비하여 신고대상자에게 귀속되는 각종 소득에 대한 신고안내

맞춤형 신고 안내 - Windows Internet Explorer

https://dev-teht.hometax.go.kr/websquare/popup.html?w2xPath=/ui/rm/a/a/a/a/UTERNAAC02.xml&popupID=UTERNAAC026

**<맞춤형 신고 안내>**

- 맞춤형 신고서 안내 : 귀하께 단일(복수)소득-단순경비를 추계신고서로 작성하실 것을 안내해 드립니다.
- 홈택스에서는 소득세 신고시 참고하실 수 있도록 기장업무, 수입금액, 경비율, 공제참고자료 등 신고도움자료를 제공하고 있습니다.
- 신고도움자료 확인 후 맞춤형 신고서 작성화면으로 이동하실 수 있습니다. 신고도움자료를 열람하시겠습니까?

단일(복수)소득-단순경비를 추계신고서란?

예(신고도움자료 열람 후 신고)    아니오(맞춤형 신고서작성 바로가기)    취소(신고서 직접선택)

### 종합소득세 성실신고를 도와드리는 종합소득세 신고도움서비스

아래 자료는 종합소득세를 신고하는데 도움을 드리기 위해 제공하는 것으로, 이를 참고하여 실질 내용에 따라 신고하여 주시기 바랍니다.

※ 신고안내자료에 대한 문의 : 종로세무서 개인납세1과 한노서 조사관 ☎ 000-0000-00000

귀속년도

#### 1. 기본사항

성 명	생 년 월 일		
신고안내유형	종합소득세 확정신고 안내 (F유형), 성실신고사전안내(유형)	ARS 개별인증번호	
기장업무구분	복식부기의무자	추계신고시 적용경비율	기준경비율

※ 복식부기의무자가 간편장부 또는 추계신고 하거나 외부조정대상자가 외부조정계산서를 첨부하지 아니한 경우 무신고로 간주되어 무신고(무기장)가산세 부과, 조세특례제한법의 각종 세액공제·감면 배제, 추계신고시 경비율 1/2적용 등의 불이익이 따르게 됩니다.

- ▶ 팝업 창으로 안내되는 <맞춤형 신고 안내> 신고도움자료를 열람하여 신고안내 유형, 기장업무, 추계신고시 적용경비율 확인
- ▶ 신고도움자료 확인 후 맞춤형 신고서 작성화면으로 이동하여 신고

#### 4 신고서 직접 선택시 안내

### 종합소득세 신고

분류소득에 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 추가신고서 (사업소득만 있는 경우)**  
\* 신고 안내유형이 F,G,H 인 경우

정기신고 작성

기한후신고 작성

수정신고작성

경정청구작성

---

**2. 일반신고서**  
\* 사업소득(기중경비율, 간편장부, 복식부기), 근로소득, 금융소득, 기타소득, 연금소득

정기신고 작성

기한후신고 작성

수정신고작성

경정청구작성

파일변환 신고 (회계 프로그램 등)

---

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

정기신고 작성

경정청구작성

▶ 일반신고서 : 정기신고 작성 선택

#### 5 주택임대(단순경비율), 근로소득 신고(1.기본사항 입력)

메뉴클릭 | 메뉴점기

\*\*\*\* 년 | \*\*\*\*\*-\*\*\*\*\*

제출여부 >>> 재제출 작성중입니다.

소득세 신고 챗봇

신고도움 서비스

미리보기

**1. 기본사항(납세자 및 사업장정보)**

03. 종합소득금액 및 결금

04. 소득공제명세서

05. 기부금 및 조정명세서

07. 세액공제, 감면, 준비

08. 가산세명세서

09. 기납부세액명세서

10. 세액계산

**11. 신고서제출**

**기본정보(납세자 및 사업자) 입력** 화면도움말

종합소득세는 왼쪽 메뉴를 순차로 입력하면서 중간 계산을 거쳐 10.세액계산에서 납부(환급)할 총세액이 산출됩니다.  
 ※ 일부 기간 수정한 경우에도 이후 화면을 반드시 공유(동복하기) 또는 저장후 다음이동(버튼클릭) 하여 주시기 바랍니다.  
 ※ 소득종류 또는 신고유형을 변경할 경우, '새로작성하기'를 이용하여 주시기 바랍니다.  
 ※ 원활한 시스템 이용을 위하여 반드시 팝업을 허용하여 주시기 바랍니다.

**신고인 기본사항** 새로작성하기 신고서불러오기

개인/단체	<input checked="" type="radio"/> 개인 <input type="radio"/> 단체(종중)		개인 또는 단체(종중) 대하여 신고할 경우에 선택합니다.		
귀속년도	2019	납세자번호	***** - ●●●●	조회	성명 *****
주소	도로명 주소 : 서울특별시 강북구 상암로1597길 3-4 지번 주소 : 서울특별시 강북구 우이동 10-2 건물명 동동 출생 호호 기타주소				
주소지전화	-	사업장전화	-	휴대전화	010 - **** - ****
전자메일	@		직접입력		
내외국인	<input checked="" type="radio"/> 내국인	거주구분	<input checked="" type="radio"/> 거주자	거주지국	KR 대한민국 <input checked="" type="radio"/> 조회
신고유형	-선택-	기장의무	<input checked="" type="radio"/> 간편장부대상자	신고구분	정기(확정)
장애인 여부	<input type="radio"/> 여 <input checked="" type="radio"/> 부 ※ 비장애인이 "예"로 선택한 경우 가산세가 부과될 수 있습니다.			주택임대 분리과세 여부	<input type="radio"/> 여 <input checked="" type="radio"/> 부

**소득종류 선택(복수선택 가능)** 나의 소득종류 찾기

부동산임대업의 사업소득

부동산임대업외의 사업소득

근로소득

기타소득

연금소득

이자소득

배당소득

주택임대 분리과세

▶ 기본사항 입력 후 소득종류 근로소득, 부동산임대업외의 사업소득 선택

57

## 5 주택임대(단순경비율), 근로소득 신고(2.사업소득 사업장 명세)

▶ 사업소득 사업장 명세
선택내용 수정
선택내용 삭제

<input type="checkbox"/>	소득구분	사업자등록번호	상호	업종코드	신고유형
<input type="checkbox"/>	32			701102	32

▶ 사업소득 기본사항

• 업종코드 입력 시 인적용역사업자(94로 시작하는 업종코드) 등은 사업자등록번호 “없음”으로 선택 후 (사업자등록번호 없이 등록가능한 업종코드) 버튼을 클릭하여 해당 주업종코드를 확인 후 입력하세요.  
 ※ 신고유형이 단순경비율로 동일한 사업장에서 부동산임대업의 사업소득과 부동산임대업 외의 사업소득 둘 다 발생하는 경우에는 동일한 사업자번호로 업종코드를 달리하여 2번 입력하시면 됩니다.(아래의 사업장 명세에 동일한 사업자등록번호로 2건 조회됨).  
 ※ 940906, 940907, 940908 업종은 업종코드 입력하고 신고유형에 단순경비율 입력하여 등록하기 누르고 나서, 다시 동일한 내용을 입력후 기준경비율 등 다르게 입력이 가능함 (아래의 사업장 명세에 동일한 업종코드로 신고유형이 다른 2건 이상이 조회됨)

사업자등록번호	있음	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	조회	상호	
업종코드	701102	조회					사업자등록번호 없이 등록 가능한 업종코드 조회
소득구분	<input type="radio"/> 부동산임대업의 사업소득(30) <input type="radio"/> 부동산임대업외의 사업소득(40) <input checked="" type="radio"/> 주택임대업의 사업소득(32)		<input type="radio"/> 동업기업에서 배분받은 부동산임대업의 사업소득(31) <input type="radio"/> 동업기업에서 배분받은 부동산임대업외의 사업소득(41)				
업태	부동산업	종목	부동산업				
기장의무	간편장부대상자	신고유형	단순경비율				
주소	도로명 주소 : 지번 주소 :						
소재지	국내	소재지국	KR	대한민국			
공동사업자 여부	<input type="radio"/> 여 <input checked="" type="radio"/> 부 ※ "여" 선택 후 대표자를 입력하세요		비과세농가 부업소득 여부	<input type="radio"/> 여 <input checked="" type="radio"/> 부			

등록하기

- ▶ 사업소득 기본사항의 사업자등록번호와 업종코드, 기장의무, 신고유형 선택 후 등록하기 버튼 클릭하면 사업소득 사업장 명세 생성됨

## 5 주택임대(단순경비율), 근로소득 신고(3.단순경비율 사업소득명세)

종합소득세

Step 1. 세금신고
Step 2. 신고내역
Step 3. 삭제내역

메뉴펼침
메뉴접기
\*\*\*\* 년 | \*\*\*\*\*-\*\*\*\*\*
제출여부 >>> 재제출 작성중입니다.
소득세 신고 셋트
미리보기

01. 기본사항(납세자 및 사업장정보)

02. 소득금액명세서

▶ 사업소득명세서

• 단순경비율 소득금액명세서

• 사업소득 원천징수 명세서

▶ 근로,기타,연금소득

03. 종합소득금액 및 결구금

05. 소득공제명세서

▶ 단순경비율 사업소득명세서 화면도움말

▶ 사업장 정보 업종별 총수입금액 및 소득금액 계산

<input type="checkbox"/>	소득구분	신고유형	사업자등록번호	주업종코드	상호	수입금액	소득금액
<input type="checkbox"/>	32	단순경비율		701102		0	0

※ 해당 사업장을 선택한 후 오른쪽의 [업종별 총수입금액 및 소득금액 계산하기] 버튼을 클릭하세요.

▶ **합계** (단위:원)

부동산임대업의 사업소득 합계	부동산임대업외의 사업소득 합계	전체 합계
0	0	0

이전
저장 후 다음이동

- ▶ 사업장 정보 체크하고 업종별 총수입금액 및 소득금액 계산 버튼 클릭

58



## 근로,연금,기타소득 불러오기

- 아래 화면에서 제공되는 정보는 자료제출처에서 제공한 내용으로 작성되어 있어 본인 확인이 필요합니다. 실제 소득내용 대로 성실하게 신고하여 주시기 바랍니다.
- 근로, 연금, 기타소득 불러오기 버튼은 각각 눌러 주시기 바랍니다.

근로소득 불러오기   
  연금소득 불러오기   
  기타(종교인)소득 불러오기

### 근로소득

※ 주(현)근무지에서 종(전)근무지를 포함해 연말정산한 경우에는 총급여액이 합산되어 결정세액이 계산되어 있으므로 종(전)근무지를 추가로 선택하면 총급여액, 결정세액(기납부세액)이 중복으로 입력될 수 있습니다. 반드시 중복 입력여부를 확인해 주시기 바랍니다.

선택	구분	근무자 사업자번호	상호	총급여액	결정세액
<input checked="" type="checkbox"/>	주(현)			5,000,000	0

선택완료

선택내용 삭제

<input type="checkbox"/>	소득구분	사업자등록번호	상호	총수입금액 (총급여액·총연금액)	소득세 (결정세액)
<input checked="" type="checkbox"/>	근로소득			5,000,000	0

위 내용대로 적용하기

적절 입력하기

- 해당 근로소득을 선택하고 선택완료 버튼 클릭 후 적용하기 클릭

Step 1. 세금신고
Step 2. 신고내역
Step 3. 삭제내역

메뉴펼침
메뉴접기
제출여부 >>> 재제출 작성중입니다.
미리보기

\*\*\*\* 년 | \*\*\*\*\*-\*\*\*\*\*
근로 · 기타(종교인) · 연금소득 명세서
화면도움말

공적 연금소득은 5개 사업자등록번호(219-82-01593 국민연금공단, 106-83-03929 국군재정관리단, 220-82-00925 공무원연금공단, 110-82-05569 별정우체국연금관리단, 116-82-01445 시립학교교직원연금공단) 중 하나는 반드시 입력되어야 합니다.

근로/연금/기타(종교인)소득 불러오기

소득구분	-전체-				
소득의지급자	사업자등록번호 (주민등록번호)	<input type="text"/>	확인	상호(성명)	<input type="text"/>
⑤총수입금액 (총급여액·총연금액)	<input type="text"/>	⑥필요경비 (근로소득공제·연금소득공제)		<input type="text"/>	도움말
소득금액(⑤ - ⑥)					
원천징수 소득세 (지방소득세는 제외)	<input type="text"/>	원천징수 농어촌특별세		<input type="text"/>	

등록하기

선택내용 수정
선택내용 삭제

<input type="checkbox"/>	소득구분	소득의 지급자		⑤총수입금액 (총급여액·총연금액)	⑥필요경비 (근로소득공제·연금소득공제)	소득금액 (⑤ - ⑥)
		사업자등록번호 (주민등록번호)	상호 (성명)			
<input type="checkbox"/>	51			5,000,000	3,500,000	1,500,000

이전
저장 후 다음이동

- 해당 근로소득 확인하고 저장 후 다음이동

### 5 주택임대(단순경비율), 근로소득 신고 (5.소득공제)

종합소득세

Step 1. 세금신고 Step 2. 신고내역 Step 3. 삭제내역

메뉴펼침 메뉴접기

01. 기본사항(납세자 및 사업장정보)  
02. 소득금액명세서  
03. 종합소득금액 및 결산금  
05. 소득공제명세서  
06. 기부금 및 조정명세서  
07. 종합소득 산출세액계산서  
08. 세액공제, 감면, 준비금  
09. 가산세명세서  
10. 기납부세액명세서  
11. 세액계산  
12. 신고서제출

\*\*\*\* 년 | \*\*\*\*\*-\*\*\*\*\* 제출여부 >>> 재제출 작성중입니다. 소득세 신고 콧볼 미리보기

● 소득공제명세서 화면도움말

○ 소득공제(소득세법) 도움말

> 기본공제자 근로소득(연말정산) 불러오기 종교인소득(연말정산) 불러오기 사업소득(연말정산) 불러오기

주민등록번호 [ ] - [ ] 확인 성명 [ ] 내국인 내국인

기본공제  해당자  미해당자 관계 [ ] 소득자 본인

인적공제항목  70세 이상  부녀자  한부모가족  장애인

※ 2016년귀속 부터는 부양가족 중 기본공제 대상자가 아니더라도 당해 회연에서 기본공제에 미해당자로 체크하여 등록하면 05. 기부금 및 조정명세서 회연에서 기부금 공제를 받을 수 있습니다.

등록하기

> 기본공제자 명세

※ 인적공제대상자 명세는 보고서 출력시 최대 8개까지만 표시됩니다. 전년도 인적공제 불러오기 선택내용 수정 선택내용 삭제

<input type="checkbox"/>	NO	주민등록번호	성명	관계	기본공제	70세이상	장애인	부녀자	한
<input type="checkbox"/>	1			소득자 본인	Y	N	N	N	

▶ 근로소득(연말정산) 불러오기 클릭하여 선택 후 적용하고 누락된 소득공제 항목은 직접 입력

### 5 주택임대(단순경비율), 근로소득 신고 (6.세액감면)

종합소득세

Step 1. 세금신고 Step 2. 신고내역 Step 3. 삭제내역

메뉴펼침 메뉴접기

01. 기본사항(납세자 및 사업장정보)  
02. 소득금액명세서  
03. 종합소득금액 및 결산금  
05. 소득공제명세서  
06. 기부금 및 조정명세서  
07. 종합소득 산출세액계산서  
08. 세액공제, 감면, 준비금  
08. 세액감면(면제)신청서  
08. 세액공제신청서  
08. 세액감면, 공제, 준비금 명세서

\*\*\*\* 년 | \*\*\*\*\*-\*\*\*\*\* 제출여부 >>> 재제출 작성중입니다. 미리보기

● 세액감면(면제) 신청서

○ 금액 (단위: 원)

종합소득(분리과세 제외)	소득금액	72,570,000	산출세액	11,712,000
분리과세 주택임대소득	소득금액		산출세액	

○ 사업장 정보 선택내용 입력/수정 선택내용 삭제

<input type="checkbox"/>	소득구분	신고유형	사업자등록번호	상호	소득금액
<input checked="" type="checkbox"/>	32	32			6,320,000

○ 세액감면(면제) 신청서(101-03-45762) (단위: 원)

<input type="checkbox"/>	구분	세액감면율	대상세액	감면세액	한도총종축감면세액
<input type="checkbox"/>	(100)중소기업에대한특별세액감면	0	0	0	0
<input type="checkbox"/>	(101)창업중소기업에 대한 감면(최저한세 적용제외)	0	0	0	0
<input type="checkbox"/>	(102)창업중소기업에 대한 감면(최저한세 적용대상)	0	0	0	0
<input checked="" type="checkbox"/>	(116)소형주택 임대사업자에 대한 세액감면	0	0	0	0

· 101, 102 ※ 해당 세액감면은 창업 중소기업 등에 대한 감면세액계산서 작성을 해야함 작성하기

· 116 ※ 해당 세액감면은 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면신청서 작성을 해야함 작성하기

등록하기

▶ 세액감면 대상의 경우 감면율, 대상세액, 감면세액 입력후 작성하기 클릭

## 5 주택임대(단순경비율), 근로소득 신고 (7.세액계산)

\*\*\*\* 님 | \*\*\*\*\*-\*\*\*\*\*
제출여부 >>>> **재제출 작성중입니다.**
미리보기

● **세액계산**

○ 세액의 계산

※ 금융소득과 부동산매매업의 세율은 06. 종합소득산출세액계산서 화면에서 확인합니다.

화면도움말

주식매수선택권 행사이익 납부특례 세액계산명세서

구분	소득세	종합소득세	농어촌특별세
종합소득금액	21	72,570,000	
소득공제	22	2,020,000	
과세표준(21-22)	23	70,550,000	41
세율(%)	24	24.00	42
산출세액	25	11,712,000	43
세액감면	26	0	
세액공제	27	2,677,589	
종합과세(23-24-25)	26	9,034,411	44
결정세액	27	0	45
분리과세주택임대소득	27	0	46
합계(26+27)	28	9,034,411	47
가산세	29	0	48
추가납부세액 (농어촌특별세의 경우에는 환급세액)	30	0	49
합계(28+29+30)	31	9,034,411	50
가납부세액	32	3,010,000	51
납부(환급)할 총세액(31-32)	33	6,024,411	52
납부특례세액차감	34	0	
납부특례세액가산	35	0	
분납할 세액(2개월 이내)	36	0	

○ **신고기한내 납부할 세액**

종합소득세(33-34+35-36)	6,024,411
농어촌특별세(51-52)	0

## 5 주택임대(단순경비율), 근로소득 신고 (8.신고서 제출)

\*\*\*\* 님 | \*\*\*\*\*-\*\*\*\*\*
제출여부 >>>> **재제출 작성중입니다.**
미리보기

● **신고서 제출**

○ 신고서내용 요약

화면도움말

소득자		
귀속년도	2019	
신고유형	정기신고(32.단순경비율)	
종합소득금액	72,570,000	
구분	종합소득세	농어촌특별세
과세표준	70,550,000	0
산출세액	11,712,000	0
납부(환급)할 총 세액	6,024,411	0
납부특례세액차감	0	0
납부특례세액가산	0	0
분납할 세액(2개월 이내)	0	0
신고기한내 납부할 세액	6,024,411	0

○ **환급계좌 정보**

금융회사	계좌번호
------	------

**납부(환급)할 세액이 맞으면 '신고서 제출하기' 버튼을 눌러주세요.**

※ 종합소득세 납부기한은 5월 31일입니다. 신고서 제출 완료 후, 접수증과 납부서를 확인하시어 기한 내에 꼭 납부하시기 바랍니다.

※ 2020년 1월1일 부터는 개인지방소득세는 지방자치단체에 신고해야합니다.  
(홈스에서 소득세 신고 종료후 클릭 한번으로 간편하게 신고)

이전
신고서 제출하기

### 5 주택임대(단순경비율), 근로소득 신고 (9.접수증)

HomeTax 국세청홈택스

사용자 ID		사용자명	
접수번호	210-2020-2-600000566451	접수일시	2020-04-01 09:37:07
접수결과		정상	

**· 제출내역**

상호(성명)		사업자(주민)등록번호	
신고서종류	종합소득세 정기확정신고서	접수방법	인터넷(작성)
첨부한서류	0종	신고구분	정기(확정) / 기한후신고

국세청홈택스에 위와 같이 접수되었습니다.

접수 상세내용 확인하기

**· 상세내역** (단위 : 원)

인쇄하기
Step2신고내역
납부서 조회(가상계좌확인)
닫기

- ▶ 신고서를 제출하면 팝업 창으로 접수증 화면이 나타나며, 접수내용을 확인하고 필요시 인쇄하여 보관
- ▶ 세금 납부를 위해 납부조 조회 버튼을 클릭

### 5 주택임대(단순경비율), 근로소득 신고 (10.납부서 조회)

**납부서 목록** ✕

주민등록번호		☞ 지방소득세 관련 문의	
성명		서울시 ETAX : 02-3151-3900 (평일 9~18시)	
접수일시	2020-04-01 09:44:05	WETAX : 110번 (월~금 9~21시 토 9~13시)	

※ 팝업창이 안 뜰 경우, [도구-팝업차단끄기] 설정 필요

과세연월	납부할금액	납부기한	납부서
201901	59,180	2020-04-01	

**(안내)** 위의 [납부할금액]은 농어촌특별세 또는 교육세 등을 포함한 금액입니다. (단, 지방소득세 금액은 불포함)  
**(중요)** 납부할금액이 0 이하거나 납부기한이 지난 납부서는 출력되지 않습니다.  
**(안내)** 개인지방소득세 신고를 위해 「Step2 신고내역」 버튼을 클릭하세요!  
 ※ 가상계좌로 납부하는 경우 납부서 출력 후 10~20분 후에 납부하시기 바랍니다.

Step2신고내역
전자납부 바로가기
닫기

- ▶ 납부서를 출력하여 은행에 납부
- ▶ 홈택스에서 전자납부할 경우 전자납부 바로가기 클릭

## 5 주택임대(단순경비율), 근로소득 신고 (11.전자납부)

**납부할 세액 조회납부** 전자신고를 하였거나 납세고지서를 받은 경우 이용하는 곳입니다.

- 전자납부 가능 시간은 07:00~23:30 이나, 22시 이후 납부하는 경우는 익일 07시 이후에 납부결과를 확인할 수 있습니다.
- 계좌이체 납부 시 개인사업자의 경우 대표자 개인명의 계좌로 납부 가능합니다.
- 카드 납부 시 발생하는 납부대행수료는 납부자가 추가 부담하여야 하며 취소할 수 없습니다.
- 연대납세의무자는 주민번호로 가입한 공인인증서로 로그인하여 납부하시기 바랍니다.

**조회하기**

**납부할 총 건수 및 금액**    · 납부할 건수 : 54 건    · 납부할 세액 : 140,663,115,520 원

※ 납부결과 반영에 10분이상 소요될 수 있으니 납부후에는 납부내역 을 확인하세요  
총 0 건, 0 원 선택하셨습니다. 도움말

<input type="checkbox"/>	세목	과세구분	귀속연도 (직전)납부기한	납부할세액	납부세액	관서명(코드)	담당자	전자납부번호
<input type="checkbox"/>	종합소득세	정기신고	2019 2020-04-01	59,180		도봉(210)		0126-1906-2-10-89043333
<input type="checkbox"/>	종합소득세	정기신고	2019 2020-05-31	121,030		도봉(210)		0126-2001-1-10-89080285
<input type="checkbox"/>	양도소득세	정기신고	2020 2020-05-04	4,628,933,330		도봉(210)		0126-2002-3-22-89080522
<input type="checkbox"/>	양도소득세	정기신고	2020 2020-05-04	5,820		도봉(210)		0126-2002-3-22-89080590
<input type="checkbox"/>	양도소득세	정기신고	2020 2020-05-04	70,090,000		도봉(210)		0126-2002-3-22-89080741
<input type="checkbox"/>	양도소득세	정기신고	2020 2020-05-04	46,631,173,330		도봉(210)		0126-2002-3-22-89080857
<input type="checkbox"/>	양도소득세	정기신고	2020 2020-06-01	8,000		도봉(210)		0126-2002-3-22-89080594
<input type="checkbox"/>	양도소득세	정기신고	2020 2020-06-01	6,324,000		도봉(210)		0126-2003-3-22-89080924
<input type="checkbox"/>	양도소득세	정기신고	2020 2020-06-01	276,718,060		도봉(210)		0126-2003-3-22-89080973
<input type="checkbox"/>	양도소득세	정기신고	2020 2020-06-30	18,000,000		도봉(210)		0126-2003-3-22-89080925

1 2 3 4 5 6      총 54건(1/6)

납부하기    납부서 출력    가상계좌번호 SMS 전송    일자별 납부할 세액 계산(고지문)

▶ 납부목록에서 납부할 세액을 선택하고 납부하기 클릭

## 10 자주 묻는 질문

### 1. 과세기준

#### 1-1 주택임대소득 과세대상은?

- 주택임대소득 과세대상은 과세기간 중 어느 한 기간이라도 과세기준에 해당하는 주택 수를 보유하고 그 중 1주택 이상을 임대하였을 경우로 구체적 기준은 다음과 같음

##### - 보유 주택 수별

- ① (1주택) 기준시가가 9억 원이 넘는 국내소재 주택 또는 국외소재 주택으로부터 월세 수입이 있는 경우(보증금은 과세 안함.)
- ② (2주택) 월세 수입이 있는 경우(보증금은 과세 안함.)
- ③ (3주택 이상) 월세 수입이 있는 경우 또는 보증금\* 합계가 3억 원을 넘는 경우
  - \* 소형주택(주거전용면적 40㎡ 이하이면서 기준시가 2억 원 이하)은 보증금 과세대상 주택에서 제외

##### - 임대유형별

- ① (월 세) 기준시가가 9억 원이 넘는 국내소재 1주택 보유자, 국외소재 1주택 보유자, 2주택 이상 보유자
- ② (보증금) 보증금\* 합계가 3억 원을 넘는 3주택 이상 보유자
  - \* 소형주택(주거전용면적 40㎡ 이하이면서 기준시가 2억 원 이하)은 보증금 과세대상 주택에서 제외

#### 1-2 주택임대소득이 과세되지 않는 유형은?

- 주택을 임대하고 있어도 아래 유형에 해당 될 경우에는 주택임대소득에 대한 소득세가 과세되지 않음

##### - 보유 주택 수별

- ① (1주택) 기준시가가 9억 원 이하인 국내소재 주택이거나 월세 수입이 없는 경우
- ② (2주택) 월세 수입이 없는 경우
- ③ (3주택 이상) 월세 수입이 없으면서 보증금\* 합계가 3억 원 이하인 경우
  - \* 소형주택(주거전용면적 40㎡ 이하이면서 기준시가 2억 원 이하)은 보증금 과세대상 주택에서 제외

## - 임대유형별

- ① (월 세) 기준시가가 9억 원 이하인 국내소재 1주택 보유자
- ② (보증금) 2주택 이하 보유자, 보증금\* 합계가 3억 원 이하인 3주택 이상 보유자

\* 소형주택(주거전용면적 40㎡ 이하이면서 기준시가 2억 원 이하)은 보증금 과세대상 주택에서 제외

### 1-3 주택임대소득 과세대상 판단 시 주택 수는 보유주택 수인지, 임대주택 수인지?

- 주택임대소득 과세대상 여부는 본인과 배우자의 보유주택을 합산하여 판단

### 1-4 미혼인 본인이 보유한 1채를 임대하고, 부모님이 보유한 주택에서 거주하는 경우 임대소득세 과세대상인지?

- 주택임대소득 과세대상 여부 판단 시 주택 수는 부부 합산하여 계산하고, 직계존비속이 보유한 주택 수는 포함하지 않으므로
  - 미혼인 본인이 1채만 보유하고 있다면 임대소득세 과세대상에 해당되지 않으며, 기혼인 경우에도 본인과 배우자의 주택 수를 합산하여 1채인 경우 과세대상에 해당되지 않음
  - 다만, 본인이 보유한 주택의 기준시가가 9억 원을 초과하고 월세 임대수입이 있는 경우에는 소득세가 과세됨

### 1-5 부부 합산하여 4주택을 보유하고 있지만 3개의 주택은 주거전용면적이 40㎡ 이하이면서 기준시가가 2억 원 이하이고(1개의 주택은 기준시가가 3억 원), 4주택 모두 보증금만 받고 있는 경우에도 임대소득세가 과세되는지?

- '21년 귀속까지 소형주택(주거전용면적이 40㎡ 이하이면서 기준시가가 2억 원 이하)은 간주임대료 과세대상 판단 시 주택 수에 포함되지 않으므로 '19년 귀속(20년 신고)은 보증금 등에 대한 간주임대료가 과세되지 않음
  - 다만, 소형주택도 월세 임대수입은 과세대상에 해당됨

### 1-6 이사 등으로 일시적으로 2주택을 보유한 경우에도 과세하는지?

- 2주택 보유기간 동안의 월세 임대수입은 소득세가 과세됨

**1-7 주택 기준시가 확인은 어떻게 하는지?**

- **공동·단독주택**은 국토교통부에서 운영하는 **부동산공시가격 알리미**(realtyprice.kr) 사이트에서 확인, **오피스텔**은 **홈택스**(hometax.go.kr)에서 확인\* 가능함
- \* 접근경로 : 홈택스 >> 조회/발급 >> 기타조회 >> 기준시가 조회

**1-8 기준시가가 정해지지 않은 주택의 기준시가 판단은?**

- **소득세법 시행령 제164조 제11항에 따라 평가한 금액으로 판단**
- **소득세법 시행령 제164조【토지·건물의 기준시가 산정】**
  - ① 개별주택가격 및 공동주택가격이 없는 주택의 가격은 납세지 관할 세무서장이 인근 유사주택의 개별주택가격 및 공동주택가격을 고려하여 다음 각 호에 따른 가격으로 산정한다. 이 경우 납세지 관할세무서장은 「지방세법」 제4조 제1항 단서에 따라 시장·군수가 산정한 가액을 평가한 가액으로 하거나 둘 이상의 감정평가업자에게 의뢰하여 해당 주택에 대한 감정평가업자의 감정가액을 고려하여 평가할 수 있다.
    1. 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별주택가격이 없는 단독주택의 경우에는 당해 주택과 구조·용도·이용상황 등 이용가치가 유사한 인근 주택을 표준주택으로 보고 같은 법 제16조제6항에 따른 비준표에 따라 납세지 관할세무서장(납세지 관할세무서장과 당해 주택의 소재지를 관할하는 세무서장이 서로 다른 경우로서 납세지 관할세무서장의 요청이 있는 경우에는 당해 주택의 소재지를 관할하는 세무서장)이 평가한 가액
    2. 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 공동주택가격이 없는 공동주택의 경우에는 인근 유사공동주택의 거래가격·임대료 및 당해 공동주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 공동주택의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여 납세지 관할세무서장(납세지 관할세무서장과 당해 주택의 소재지를 관할하는 세무서장이 서로 다른 경우로서 납세지 관할세무서장의 요청이 있는 경우에는 당해 주택의 소재지를 관할하는 세무서장)이 평가한 가액

1-9 부부가 각각 1주택을 보유하다가 과세기간 중에 이혼한 경우 과세대상을 어떻게 판단하는지?

- 이혼 전까지는 2주택에 해당되므로 월세에 대해 과세, 이혼 후에는 각각 1주택이 기준시가 9억 원 이하일 경우 비과세

1-10 오피스텔을 임대한 경우도 주택임대소득 신고대상인지?

- 오피스텔을 임차인이 상시 주거용으로 사용하는 경우 주택임대소득이 과세됨  
- 주거용이 아닌 경우에는 상가임대소득으로 소득세가 과세

1-11 기준시가 9억 원을 초과하는 주택의 경우에는 1주택 보유자라도 월세에 대해 과세하는데, 판단기준일은?

- 과세기간 종료일('19. 12. 31.) 또는 해당주택의 양도일 현재를 기준으로 판단

1-12 농가주택 1채와 도시에 1주택을 보유하여 총 2주택을 보유하고 있는 경우에도 월세에 대하여 과세하는지?

- 과세대상 판단 시 농가주택도 주택 수에 포함되어 월세에 대해 과세

1-13 다가구주택도 한 채만 보유하고 있으면 비과세 되는지?

- 구분등기 되지 않은 다가구주택 1채만 보유하고 있고, 기준시가가 9억 원을 초과하지 않으면 비과세

1-14 甲과 乙이 공동으로 주택을 보유(지분 50:50)하고 있는 경우 甲과 乙의 주택 수는?(甲과 乙 모두 다른 주택은 없음)

- 공동 보유 주택의 경우 지분이 가장 큰 자가 2인 이상일 때는 각각의 보유로 계산합니다. 다만, 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우로서 그들이 합의하여 그들 중 1인을 당해 주택의 임대수입의 귀속자로 정한 경우에는 그의 보유 주택으로 계산  
- 따라서 공동 보유한 주택 임대수입의 귀속자를 별도로 정하지 않은 경우 甲과 乙 각각 1채이며, 공동 보유 주택 임대수입의 귀속자를 甲으로 정하기로 합의한 경우 甲은 1채, 乙은 0채, 임대수입의 귀속자를 乙로 정하기로 합의한 경우 甲은 0채, 乙은 1채

**1-15** 본인 단독명의로 3채의 주택을 보유(배우자는 주택을 보유하고 있지 않음.)하고 있고, 동생과 공동으로 다른 1채(지분을 본인 40%, 동생 60%)를 보유하고 있는 경우 공동 보유 주택은 보유주택 수 계산 시 지분이 가장 큰 동생의 보유 주택으로 보므로 본인은 단독명의 3채의 주택임대소득에 대해서만 신고하면 되는지?

- 공동명의 주택을 지분이 가장 큰 자의 주택 수에 포함하는 것은 과세대상 여부 판단을 위한 주택 수 계산 시에 적용하는 것으로
- 본인 단독명의 3채의 주택과 공동명의 주택 중 본인 지분에 해당하는 임대료를 합산하여 소득세 신고를 해야함

**1-16** 주택과 사업용 건물이 함께 있는 겸용주택의 주택면적은?

- 주택 부분의 면적이 사업용 건물 부분의 면적보다 크면 전체를 주택으로 보고, 주택 부분의 면적이 사업용 건물 부분의 면적보다 같거나 작은 때에는 주택 부분만 주택으로 봄
- 주택면적은 고가주택 및 소형주택(주거전용면적 40㎡ 이하) 등의 판단 시 적용

**1-17** 2주택 또는 기준시가가 9억 원을 초과하는 1주택을 보유하고 월세 없이 전세금만 받고 임대하는 경우 소득세 신고를 해야 하는지?

- 부부 합산 2주택 보유자와 기준시가 9억 원 초과 1주택 보유자의 주택임대 소득은 월세 임대료 수입만 과세대상이므로 월세 없이 전세금만 받는 경우에는 소득세 신고대상이 아님
- 전세금은 부부 합산하여 3주택 이상인 경우에 과세대상에 해당하며, '21년까지는 소형주택(주거전용면적 40㎡ 이하)이면서 기준시가 2억 원 이하)은 전세금에 대한 간주임대료 과세대상 주택에서 제외

**1-18** 주택임대소득 과세대상자는 모두 소득세를 내야하는지?

- 보유주택 수 등이 과세대상 기준에 해당한다 하더라도 수입금액에서 필요경비와 공제금액을 차감하면 납부할 세금(임대소득세)이 없을 수도 있음('19년 귀속 기준)
- 세무서와 지방자치단체에 주택임대업을 모두 등록한 사업자는 수입금액이 1천만 원(월 임대료 833천 원 가량) 이하이면 납부할 세금이 없으며,

- 세무서 또는 지방자치단체 중 **하나만 등록하였거나 둘 모두 등록하지 않은** 사업자도 **수입금액이 4백만 원(월 임대료 333천 원 가량) 이하인 경우에는 납부할 세금이 없음**

| 주택임대소득 과세미달 예시 (분리과세) |

- (전제) - 주택임대소득에 대해 **분리과세를 선택**
- 분리과세 주택임대소득 외의 다른 **종합소득금액은 2천만 원 이하**
  - ①의 경우에는 '19년 동안 계속해서 **필요경비와 기본공제 우대요건 충족**

구 분	모두 등록(세무서+지자체) (①)	① 이외의 경우
총수입금액	1,000만 원	400만 원
필요경비 (-)	600만 원(60%)	200만 원(50%)
기본공제* (-)	400만 원	200만 원
과세표준 (=)	0원	0원
세율 (×)	14%	14%
산출세액 (=)	0원	0원

## 2. 주택임대 수입금액

### 2-1 주택 보증금 등에 대한 간주임대료란?

- 월세 임대료를 받는 임대사업자와의 **과세형평성**을 위해 보증금 등에 대해서는 **정기예금이자율('19년 귀속 2.1%)에 해당하는 금액만큼은 임대료로 간주**
- 다만, 주택의 경우 **부부 합산 3주택**(주거전용면적 40㎡ 이하이면서 기준시가가 2억 원 이하인 주택은 '21년까지 제외) **이상** 보유자에 대해서만 과세하고, 보증금 등에서 **3억 원을 차감한 금액에 60%**에 대해서만 과세

$$\text{간주임대료} = (\text{보증금등} - 3\text{억 원}^1) \text{의 적수} \times 60\% \times \frac{1}{365} \times \frac{1}{(\text{윤년은 } 366)} \times \text{정기예금이자율} \text{ ('19귀속 : 2.1\%)}$$

- 해당 임대사업부분 발생한 수입이자와 할인료 및 배당금의 합계액<sup>2)</sup>

- 1) 보증금 등을 받은 주택이 2주택 이상인 경우에는 보증금등의 적수가 가장 큰 주택의 보증금 등부터 순서대로 차감
- 2) 추계신고·결정하는 경우 임대사업부분에서 발생한 금융수익 차감하지 않음

### 2-2 공동 보유주택의 간주임대료 계산방법은?

- 공동사업장을 하나의 거주자로 보고 **공동사업장별로 그 소득금액을 계산**하므로 **공동사업장의 보증금 등에서 3억 원을 공제**함

**2-3** '19년 귀속 소득세 신고 시 소형주택(주거전용면적 40㎡ 이하이면서 기준 시가가 2억 원 이하인 주택)은 간주임대료 과세대상 여부 판단 시 주택 수에 포함되지 않는데, 비소형 주택을 3채, 소형주택을 2채 보유하고 있는 경우 비소형 주택 3채에 대해서만 간주임대료를 신고하면 되는지?

- 소형주택은 간주임대료 과세대상 여부 판단 시에 주택 수에서 제외하며, 비소형 주택이 3채 이상으로 간주임대료 과세대상자 해당하더라도 **소형주택에 대해서는 간주임대료를 계산하지 않음**
- 다만, 월세 임대수입은 소형주택과 비소형주택을 모두 포함하여 신고해야함

**2-4** 부부합산하여 보증금만 받는 비소형 주택을 3채를 보유한 경우 분리과세 신고시 보증금 합계액이 얼마 이상 이어야 세금이 부과되는지? (분리과세 주택임대소득 외 종합소득금액 2천만원 이하)

- **(미등록) 보증금 합계액이 617백만원 이하이면 소득세 납부세액 없음**  
 \* 간주임대료[(617백만원-300백만원)×60%×2.1%] 4백만원으로 필요경비 50%, 기본공제 2백만원 적용시 과세표준 없음
- **(모두등록) 보증금 합계액이 1,093백만원 이하이면 소득세 납부세액 없음**  
 \* 간주임대료[(1,093백만원-300백만원)×60%×2.1%] 10백만원으로 필요경비 60%, 기본공제 4백만원 적용시 과세표준 없음

**2-5** 비거주자의 주택임대소득에 대한 간주임대료를 계산해야 하는지?

- **국내 소재 주택의 보증금 등에 대해 거주자와 동일하게 간주임대료 계산함**

**2-6** 선세금을 받은 경우에 임대수입 계산방법은?

- 선세금을 계약기간의 월수로 나눈 금액의 각 과세기간의 합계액으로 함
- 총수입금액 = 선세금 × (해당연도 임대기간 월수 / 계약기간 월수)
  - \* 월수: ① 당해계약기간의 개시일이 속하는 달이 1월미만인 경우 1월  
 ② 당해계약기간의 종료일이 속하는 달이 1월미만인 경우 0월

## 2-7 임차인으로부터 관리비 및 공공요금을 받은 경우 주택임대 수입금액 계산 방법은?

- 임대료와 별도로 유지비나 관리비 등의 명목으로 지급받은 금액이 있는 경우 전기료, 수도료 등 공공요금은 총수입금액에 산입하지 아니하며 공공요금을 제외한 청소비, 난방비 등은 총수입금액에 산입(임대인 본인이 수령하는 경우에 한함)함
- 다만, 전기료 또는 수도료로 징수하는 금액이 공공요금으로 납부할 금액을 초과하는 경우에는 그 초과하는 금액을 총수입금액에 산입

## 3. 종합소득세 신고

### 3-1 모두등록(세무서+지자체) 시 임대소득세 혜택은?

- 세무서와 지자체에 모두 임대등록을 한 경우 분리과세 신고 시 필요경비 및 기본공제 우대, 세액감면 적용 받을 수 있으나,
  - '20년 5월 소득세 신고는 '19년 귀속으로 '20년에 세무서와 지자체를 모두 등록한 경우 세제혜택 적용 대상이 아님
  - (필요경비율 및 기본공제) '19년 중 임대등록 요건을 충족한 경우 모두 등록 일부부터 안분하여 계산함
  - (세액감면) 해당 과세연도 개월수의 12분의 9 이상 모두 등록한 경우 1호 이상의 임대주택을 임대하고 있는 것으로 봄
- \* 지자체 임대사업자등록은 선택사항으로 임대사업자 등록 후 1개월이 경과하기 전에 지자체에 등록말소가 가능함(민간임대주택법§6①)

**3-2 주택임대소득 계산시 부부를 합산하여 주택수를 계산하는데 종합소득세 신고시에도 합산하여 신고하는지?**

- 주택수 판단의 경우에만 부부를 합산하여 계산하며, 종합소득세 신고시에는 합산하여 신고하지 않음
  - 다만, 거주자 1인과 공동사업장 구성원간에 특수관계가 있는 경우(생계를 같이 하는 자만 해당)로서 손익분배비율을 거짓으로 정하는 등의 사유가 있는 때에는 그 특수관계인의 소득금액을 그 손익분배비율이 큰 공동사업자의 소득금액으로 보아 소득금액을 계산함

**3-3 주택임대 총수입금액이 2천만 원 이하일 경우 종합과세와 분리과세 중 어느 것이 유리한지?**

- 임대주택 등록(세무서+지자체) 여부, 타 소득금액, 소득공제 항목 등이 납세자마다 달라 어느 것이 유리한지 일률적으로 말씀 드리기 어려움
  - 다만, 올해 5월 소득세 신고 시 종합과세와 분리과세 예상세액을 비교할 수 있는 서비스를 홈택스([www.hometax.go.kr](http://www.hometax.go.kr))에서 제공할 예정임

**3-4 주택임대소득을 분리과세 하는 경우 소득금액이 100만원 초과 시 기본공제 대상자로 가능한지(타소득 없음)?**

- 주택임대소득을 분리과세로 신고하고 다른 소득이 없는 경우에는 다른 거주자의 기본공제 대상자에 해당됨

**3-5 추계신고 또는 분리과세 신고 시에도 소형주택 임대사업자 세액감면을 받을 수 있는지?**

- 소득세 추계신고 및 분리과세 신고 모두 조세특례제한법 제96조에 따른 소형주택 임대사업자 세액감면을 적용 받을 수 있음

**3-6 소형주택 임대사업자 세액감면은 최저한세 대상인데 분리과세와 종합소득 신고 모두 적용되는지?**

- 주택임대소득 종합과세 신고시에는 최저한세 적용 대상이나, 분리과세 신고시에는 최저한세 적용 대상 아님

### 3-7 구분등기 되지 않은 다가구주택의 세액감면 적용 시 국민주택 및 기준시가 판단은?

- 모두등록한 경우 세액감면 대상이며, 다음 요건을 모두 충족 해야함
  - 국민주택규모의 주택(다가구주택은 가구당 전용면적으로 판단)일 것
  - 주택 및 부수토지의 합계액이 임대개시 당시 기준시가 6억원 이하 (다가구주택은 전체합계 금액으로 판단)
  - 임대보증금 또는 임대료의 연 증가율이 5% 초과하지 않을 것

### 3-8 종합과세와 분리과세시 감면세액 계산방법의 차이는?

- 종합과세 시에는 산출세액에 감면대상 소득금액(총수입금액-필요경비)이 종합 소득금액에서 차지하는 비율을 곱하여 계산한 금액 상당액을 감면하지만,
  - 분리과세 시에는 총수입금액에서 필요경비와 공제금액을 차감한 금액을 기준으로 감면세액을 계산

- 종합과세 시 감면세액  

$$= \text{산출세액} \times (\text{감면대상 소득금액}^1) \div \text{종합소득금액}^1) \times \text{감면율}$$
 1) 총수입금액 - 필요경비
- 분리과세 시 감면세액  

$$= \text{산출세액} \times (\text{감면대상 소득금액}^2) \div \text{분리과세 소득금액}^2) \times \text{감면율}$$
 2) 총수입금액 - 필요경비 - 공제금액

### 3-9 소득세 신고를 하지 않거나 적게 신고했을 경우 불이익은?

- 국세청에서는 소득세 신고 후 축적된 과세인프라를 통합분석\*하여 탈루혐의가 큰 고가주택 및 다주택 임대사업자를 중심으로 수입금액 검증을 실시하고 있음
  - \* 관련부처의 주택임대차 정보를 종합·연계 분석
    - ① 국세청(월세 세액공제·현금영수증), ② 국토교통부(전월세 확정일자, 임대차계약신고), ③ 대법원(전월세 확정일자, 전세권·임차권 등기)
  - 또한, 수입금액 검증과정에서 탈루사실이 명백하고 탈루규모가 큰 것으로 확인 되면 세무조사로 전환하는 등 불성실한 납세자에 대해서는 엄정대응하고 있음
  - 소득세를 신고·납부하지 않거나 과소신고·납부한 것으로 확인되면 가산세를 추가로 부담

| 소득세 무·과소 신고 및 납부지연가산세 |

구 분	가산세액
무신고 가산세	무신고 납부세액 × 20%(부정무신고는 40%) * 복식부기의무자는 위 금액과 수입금액의 0.07% (부정무신고는 0.14%)와 비교해서 큰 금액
과소신고 가산세	과소신고 납부세액 × 10%(부정과소신고는 40%) * 복식부기의무자가 부정과소신고한 경우 위 금액과 수입금액의 0.14%와 비교해서 큰 금액)
납부지연 가산세	무·과소납부 세액 × 납부지연 일수 × (25/100,000)

4. 기타

4-1 주택임대 소득에 따른 보험료 부담은?

- 이전까지 건강보험료 부담이 없던 납세자가, '20년 5월 신고하는 주택임대 소득으로 인해 11월부터 건강보험료 등의 부담이 발생할 것으로 예상되나, 보험료의 부과 관련은 아래 해당기관에 문의

건강보험료	국민건강보험공단 1577-1000 보건복지부 보험정책과 044-204-2708
국민연금	국민연금 콜센터 1355 보건복지부 국민연금정책과 044-204-3603

## 참고 | 주택임대소득 관련 법령

### □ 소득세법

#### ○ 소득세법 제12조【비과세소득】

다음 각 호의 소득에 대해서는 소득세를 과세하지 아니한다.

#### 2. 사업소득 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 소득

나. 1개의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득(제99조에 따른 기준시가가 9억원을 초과하는 주택 및 국외에 소재하는 주택의 임대소득은 제외한다) 또는 해당 과세기간에 대통령령으로 정하는 총수입금액의 합계액이 2천만원 이하인 자의 주택임대소득(2018년 12월 31일 이전에 끝나는 과세기간까지 발생하는 소득으로 한정한다). 이 경우 주택 수의 계산 및 주택임대소득의 산정 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

#### ○ 소득세법 시행령 제8조의2【비과세 주택임대소득】

① 법 제12조제2호나목에 따른 주택에는 주택부수토지가 포함된다.

② 제1항에서 "주택"이란 상시 주거용(사업을 위한 주거용의 경우는 제외한다)으로 사용하는 건물을 말하고, "주택부수토지"란 주택에 딸린 토지로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 면적 중 넓은 면적 이내의 토지를 말한다.

1. 건물의 연면적(지하층의 면적, 지상층의 주차용으로 사용되는 면적, 「건축법 시행령」 제34조제3항에 따른 피난안전구역의 면적 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설의 면적은 제외한다)

2. 건물이 정착된 면적에 5배(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역 밖의 토지의 경우에는 10배)를 곱하여 산정한 면적

③ 법 제12조제2호나목을 적용할 때 주택 수는 다음 각 호에 따라 계산한다.

1. 다가구주택은 1개의 주택으로 보되, 구분 등기된 경우에는 각각을 1개의 주택으로 계산

2. 공동소유의 주택은 지분이 가장 큰 자의 소유로 계산하되, 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우에는 각각의 소유로 계산. 다만, 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우로서 그들이 합의하여 그들중 1인을 당해 주택의 임대수입의 귀속자로 정한 경우에는 그의 소유로 계산한다.

3. 임차 또는 전세 받은 주택을 전대하거나 전전세하는 경우에는 당해 임차 또는 전세 받은 주택을 임차인 또는 전세 받은 자의 주택으로 계산

4. 본인과 배우자가 각각 주택을 소유하는 경우에는 이를 합산

④ 제2항을 적용할 때 주택과 부가가치세가 과세되는 사업용 건물(이하 이 조에서 "사업용건물"이라 한다)이 함께 설치되어 있는 경우 그 주택과 주택부수토지의 범위는 다음 각 호의 구분에 따른다. 이 경우 주택과 주택부수토지를 2인 이상의 임차인에게 임대한 경우에는 각 임차인의 주택 부분의 면적(사업을 위한 거주용은 제외한다)과 사업용건물 부분의 면적을 계산하여 각각 적용한다. <신설 2010.2.18>

1. 주택 부분의 면적이 사업용건물 부분의 면적보다 큰 때에는 그 전부를 주택으로 본다. 이 경우 해당 주택의 주택부수토지의 범위는 제2항과 같다.

2. 주택 부분의 면적이 사업용건물 부분의 면적과 같거나 그 보다 작은 때에는 주택 부분 외의 사업용건물 부분은 주택으로 보지 아니한다. 이 경우 해당 주택의 주택부수토지의 면적은 총토지면적에 주택 부분의 면적이 총건물면적에서 차지하는 비율을 곱하여 계산하며, 그 범위는 제2항과 같다.

⑤ 법 제12조제2호나목 전단에 따른 "기준시가가 9억원을 초과하는 주택"은 과세기간 종료일 또는 해당 주택의 양도일을 기준으로 판단한다.

⑥ 법 제12조제2호나목 전단에서 "대통령령으로 정하는 총수입금액의 합계액"이란 주거용 건물 임대업에서 발생한 수입금액(이하 이 항 및 제122조의2에서 "주택임대수입금액"이라 한다)의 합계액을 말한다. 이 경우 사업자가 법 제43조제2항에 따른 공동사업자인 경우에는 공동사업장에서 발생한 주택임대수입금액의 합계액을 같은 항에 따른 손익 분배비율에 의해 공동사업자에게 분배한 금액을 각 사업자의 주택임대수입금액에 합산한다.

⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따른 사항 외에 주택임대소득의 산정에 필요한 사항은 기획재정부령으로 정한다.

○ **소득세법 제14조[과세표준의 계산]**

③ 다음 각 호에 따른 소득의 금액은 종합소득과세표준을 계산할 때 합산하지 아니한다.

7. 해당 과세기간에 대통령령으로 정하는 총수입금액의 합계액이 2천만원

이하인 자의 주택임대소득(이하 "분리과세 주택임대소득"이라 한다). 이 경우 주택임대소득의 산정 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

○ **소득세법 시행령 제20조【일용근로자의 범위 및 주택임대소득의 산정 등】**

- ② 법 제14조제3항제7호에서 "대통령령으로 정하는 총수입금액의 합계액"이란 제8조의2제6항에 따른 총수입금액의 합계액을 말한다.
- ③ 법 제14조제3항제7호에 따른 주택임대소득의 산정 등에 관하여는 제8조의2제1항부터 제4항까지의 규정을 준용한다.

○ **소득세법 제64조의2【주택임대소득에 대한 세액 계산의 특례】**

- ① 분리과세 주택임대소득이 있는 거주자의 종합소득 결정세액은 다음 각 호의 세액 중 하나를 선택하여 적용한다.
  - 1. 제14조제3항제7호를 적용하기 전의 종합소득 결정세액
  - 2. 다음 각 목의 세액을 더한 금액
    - 가. 분리과세 주택임대소득에 대한 사업소득금액에 100분의 14를 곱하여 산출한 금액. 다만, 「조세특례제한법」 제96조제1항에 해당하는 거주자가 같은 항에 따른 임대주택을 임대하는 경우에는 해당 임대사업에서 발생한 분리과세 주택임대소득에 대한 사업소득금액에 100분의 14를 곱하여 산출한 금액에서 같은 항에 따라 감면받는 세액을 차감한 금액으로 한다.
    - 나. 가목 외의 종합소득 결정세액
- ② 제1항제2호가목에 따른 분리과세 주택임대소득에 대한 사업소득금액은 총수입금액에서 필요경비(총수입금액의 100분의 50으로 한다)를 차감한 금액으로 하되, 분리과세 주택임대소득을 제외한 해당 과세기간의 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우에는 추가로 200만원을 차감한 금액으로 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 임대주택(이하 이 조에서 "임대주택"이라 한다)을 임대하는 경우에는 해당 임대사업에서 발생한 사업소득금액은 총수입금액에서 필요경비(총수입금액의 100분의 60으로 한다)를 차감한 금액으로 하되, 분리과세 주택임대소득을 제외한 해당 과세기간의 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우에는 추가로 400만원을 차감한 금액으로 한다.
- ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 사유가 발생한 날이 속하는 과세연도의 과세표준신고할 때 다음 각 호의 구분에 따른 금액을 소득세로 납부하여야 한다.

1. 제1항제2호가목 단서에 따라 세액을 감면받은 사업자가 해당 임대주택을 4년(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 같은 법 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택의 경우에는 8년) 이상 임대하지 아니하는 경우: 제1항제2호가목 단서에 따라 감면받은 세액
2. 제2항 단서를 적용하여 세액을 계산한 사업자가 해당 임대주택을 4년 이상 임대하지 아니하는 경우: 제2항 단서를 적용하지 아니하고 계산한 세액과 당초 신고한 세액과의 차액
- ④ 제3항 각 호에 따라 소득세액을 납부하는 경우에는 「조세특례제한법」 제33조의2제4항의 이자 상당 가산액에 관한 규정을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑤ 분리과세 주택임대소득에 대한 종합소득 결정세액의 계산 및 임대주택 유형에 따른 사업소득금액의 산출방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

○ **소득세법 시행령 제122조의2**

**【분리과세 주택임대소득에 대한 사업소득금액 등 계산의 특례】**

- ① 법 제64조의2제2항 단서에서 "대통령령으로 정하는 임대주택"이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 임대주택(이하 이 조에서 "등록임대주택"이라 한다)을 말한다. <개정 2020.2.11>
  1. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 한 자가 임대 중인 같은 법 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택, 같은 조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택 또는 같은 조 제6호에 따른 단기민간임대주택일 것
  2. 법 제168조에 따른 사업자의 임대주택일 것
  3. 임대보증금 또는 임대료(이하 이 호에서 "임대료등"이라 한다)의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않을 것. 이 경우 임대료등의 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대료등의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항의 전환 규정을 준용한다.
- ② 법 제64조의2제4항 단서에서 "대통령령으로 정하는 부득이한 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
  1. 파산 또는 강제집행에 따라 임대주택을 처분하거나 임대할 수 없는 경우

2. 법령상 의무를 이행하기 위해 임대주택을 처분하거나 임대할 수 없는 경우
  3. 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차에 따라 법원의 허가를 받아 임대주택을 처분한 경우
- ③ 법 제64조의2제5항에 따른 주택임대소득의 계산은 다음 각 호에 따른다.
1. 제1항을 적용할 때 과세기간 중 일부 기간 동안 등록임대주택을 임대한 경우 등록임대주택의 임대사업에서 발생하는 수입금액은 월수로 계산한다. 이 경우 해당 임대기간의 개시일 또는 종료일이 속하는 달이 15일 이상인 경우에는 1개월로 본다.
  2. 해당 과세기간 중에 임대주택을 등록한 경우 주택임대소득금액은 다음의 계산식에 따라 계산한다.  
 등록된 기간에 발생한 수입금액 × (1-0.6) +  
 등록하지 않은 기간에 발생한 수입금액 × (1-0.5)
  3. 해당 과세기간 동안 등록임대주택과 등록임대주택이 아닌 주택에서 수입금액이 발생한 경우 법 제64조의2제2항에 따라 해당 과세기간의 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우에 추가로 차감하는 금액은 다음의 계산식에 따라 계산한다.

$$\left( \frac{\text{등록임대주택에서 발생한 수입금액}}{\text{총 주택임대수입금액}} \times 400\text{만원} \right) + \left( \frac{\text{등록임대주택이 아닌 주택에서 발생한 수입금액}}{\text{총 주택임대수입금액}} \times 200\text{만원} \right)$$

- ④ 법 제64조의2제1항제2호가목 단서에 따라 소득세를 감면받거나 같은 조 제2항 단서에 따라 등록임대주택의 사업소득금액을 계산하려는 자는 해당 과세표준신고를 할 때 기획재정부령으로 정하는 증명서류를 납세지 관할 세무서장에게 제출해야 한다.

○ **소득세법 시행령 제220조[사업자등록 및 고유번호의 부여]**

- ① 법 제168조제1항에 따라 사업자등록을 하려는 자는 사업장마다 사업 개시일부터 20일 이내에 기획재정부령으로 정하는 바에 따라 사업자 등록신청서를 사업장 소재지 관할 세무서장에게 제출해야 한다.
- ② 법 제168조제1항에 따라 사업자등록을 하려는 자 중 주택임대사업을 하려는 자는 제1항에 따른 사업자등록신청서를 제출할 때 기획재정부령으로 정하는 임대주택명세서를 첨부해야 한다. 이 경우 임대주택명세서에 갈음해 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제5항에 따른 임대사업자 등록증 사본을 첨부할 수 있다.

- ③ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말한다)에게 임대사업자 등록을 신청하면서 법 제168조제1항에 따른 사업자등록을 위해 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제3항에 따른 신청서에 제1항에 따른 사업자등록신청서를 함께 제출한 경우에는 법 제168조제1항에 따른 사업자등록을 신청한 것으로 본다. 이 경우 「부가가치세법 시행령」 제11조제5항 본문에 따른 발급기한은 사업자등록신청서가 국세정보통신망에 도달한 때부터 기산한다.

## □ 조세특례제한법

### ○ 조세특례제한법 제96조【소형주택 임대사업자에 대한 세액감면】

- ① 대통령령으로 정하는 내국인이 대통령령으로 정하는 임대주택(이하 이 조에서 "임대주택"이라 한다)을 1호 이상 임대하는 경우에는 2022년 12월 31일 이전에 끝나는 과세연도까지 해당 임대사업에서 발생한 소득에 대해서는 다음 각 호에 따른 세액을 감면한다.
  1. 임대주택을 1호 임대하는 경우: 소득세 또는 법인세의 100분의 30 [임대주택 중 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 같은 법 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택(이하 이 조에서 "장기일반민간임대주택등"이라 한다)의 경우에는 100분의 75]에 상당하는 세액
  2. 임대주택을 2호 이상 임대하는 경우: 소득세 또는 법인세의 100분의 20 (장기일반민간임대주택등의 경우에는 100분의 50)에 상당하는 세액
- ② 제1항에 따라 소득세 또는 법인세를 감면받은 내국인이 대통령령으로 정하는 바에 따라 1호 이상의 임대주택을 4년(장기일반민간임대주택등의 경우에는 8년) 이상 임대하지 아니하는 경우 그 사유가 발생한 날이 속하는 과세연도의 과세표준신고를 할 때 감면받은 세액을 소득세 또는 법인세로 납부하여야 한다.
- ③ 제1항에 따라 감면받은 소득세액 또는 법인세액을 제2항에 따라 납부하는 경우에는 제33조의2제4항의 이자 상당 가산액에 관한 규정을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 제1항에 따라 소득세 또는 법인세를 감면받으려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 세액의 감면을 신청하여야 한다.
- ⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정을 적용할 때 임대주택의 수, 세액감면의 신청, 감면받은 소득세액 또는 법인세액을 납부하는 경우의 이자상당액 계산방법 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다

○ 조세특례제한법 시행령 제96조【소형주택 임대사업자에 대한 세액감면】

① 법 제96조제1항에서 "대통령령으로 정하는 내국인"이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 내국인을 말한다.

1. 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 사업자등록을 하였을 것
2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 하였거나 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자로 지정되었을 것

② 법 제96조제1항에서 "대통령령으로 정하는 임대주택"이란 제1항에 따른 내국인이 임대주택으로 등록한 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「공공주택 특별법」에 따른 건설임대주택, 매입임대주택, 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택으로서 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 임대주택(이하 이 조에서 "임대주택"이라 한다)을 말한다.

1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모(해당 주택이 다가구주택일 경우에는 가구당 전용면적을 기준으로 한다)의 주택(주거에 사용하는 오피스텔과 주택 및 오피스텔에 딸린 토지를 포함하며, 그 딸린 토지가 건물이 정착된 면적에 지역별로 다음 각 목에서 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적을 초과하는 경우 해당 주택 및 오피스텔은 제외한다)일 것  
가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역의 토지: 5배

나. 그 밖의 토지: 10배

2. 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택의 임대 개시일(임대 개시 후 제1항제1호 및 제2호의 요건을 충족하는 경우 그 요건을 모두 충족한 날을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 당시 6억원을 초과하지 않을 것

③ 법 제96조제1항 및 제2항에 따른 1호 이상의 임대주택을 4년[「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 같은 조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택(이하 이 조에서 "장기일반민간임대주택등"이라 한다)의 경우에는 8년] 이상 임대하는지 여부는 다음 각 호에 따른다.

1. 해당 과세연도의 매월말 현재 실제 임대하는 임대주택이 1호 이상인 개월 수가 해당 과세연도 개월 수(1호 이상의 임대주택의 임대개시일이 속하는 과세연도의 경우에는 1호 이상의 임대주택의 임대개시일이 속하는 월부터 과세연도 종료일이 속하는 월까지의 개월 수)의 12분의 9 이상인 경우에는 1호 이상의 임대주택을 임대하고 있는 것으로 본다.

2. 1호 이상의 임대주택의 임대개시일부터 4년(장기일반민간임대주택등의 경우에는 8년)이 되는 날이 속하는 달의 말일까지의 기간 중 매월 말 현재 실제 임대하는 임대주택이 1호 이상인 개월 수가 43개월(장기일반민간임대주택등의 경우에는 87개월) 이상인 경우에는 1호 이상의 임대주택을 4년(장기일반민간임대주택등의 경우에는 8년) 이상 임대하고 있는 것으로 본다.
  3. 제1호 및 제2호를 적용할 때 기존 임차인의 퇴거일부터 다음 임차인의 입주일까지의 기간으로서 3개월 이내의 기간은 임대한 기간으로 본다.
  4. 제1호 및 제2호를 적용할 때 상속, 합병, 분할, 물적분할, 현물출자로 인하여 피상속인, 피합병법인, 분할법인, 출자법인(이하 이 호에서 "피상속인등"이라 한다)이 임대하던 임대주택을 상속인, 합병법인, 분할신설법인, 피출자법인(이하 이 호에서 "상속인등"이라 한다)이 취득하여 임대하는 경우에는 피상속인등의 임대기간은 상속인등의 임대기간으로 본다.
  5. 제1호 및 제2호를 적용할 때 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 또는 그 밖의 법률에 따른 수용(협의 매수를 포함한다)으로 임대주택을 처분하거나 임대를 할 수 없는 경우에는 해당 임대주택을 계속 임대하는 것으로 본다.
  6. 제1호 및 제2호를 적용할 때 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업, 재개발사업 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업의 사유로 임대주택을 처분하거나 임대를 할 수 없는 경우에는 해당 주택의 관리처분계획(소규모주택정비사업의 경우에는 사업시행계획을 말한다) 인가일 전 6개월부터 준공일 후 6개월까지의 기간은 임대한 기간으로 본다.
- ④ 제3항에 따른 임대기간을 계산할 때 제1항에 따른 내국인이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제3항에 따라 같은 법 제2조제6호의 단기 민간임대주택을 장기일반민간임대주택등으로 변경 신고한 경우에는 같은 법 시행령 제34조제1항제3호 각 목의 구분에 따른 시점부터 그 기간을 계산하고, 변경 신고일이 속하는 과세연도부터 장기일반민간임대주택등을 임대하는 것으로 본다.
  - ⑤ 법 제96조제1항 각 호에서 임대사업자가 임대하는 임대주택의 수를 계산할 때에는 해당 과세연도 종료일 현재 임대주택 수를 기준으로 한다.
  - ⑥ 법 제96조제2항에 따라 소득세 또는 법인세를 감면받은 내국인이 1호 이상의 임대주택을 4년(장기일반민간임대주택등의 경우에는 8년) 이상 임대하지 아니한 경우에는 그 사유가 발생한 날이 속하는 과세연도의

과세표준신고를 할 때 감면받은 세액 전액(장기일반민간임대주택등을 4년 이상 8년 미만 임대한 경우에는 해당 감면받은 세액의 100분의 60에 상당하는 금액)에 법 제96조제3항에 따라 계산한 이자 상당 가산액을 가산한 금액을 소득세 또는 법인세로 납부하여야 한다.

- ⑦ 법 제96조제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
  1. 파산, 강제집행에 따라 임대주택을 처분하거나 임대를 할 수 없는 경우
  2. 법령상 의무를 이행하기 위하여 임대주택을 처분하거나 임대를 할 수 없는 경우
  3. 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차에 따라 법원의 허가를 받아 임대주택을 처분한 경우
- ⑧ 법 제96조제4항에 따라 세액의 감면신청을 하려는 자는 해당 과세연도의 과세표준신고와 함께 기획재정부령으로 정하는 세액감면신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 납세지 관할 세무서장에게 제출하여야 한다.
  1. 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제5항에 따른 임대사업자 등록증 또는 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자로서의 지정을 증명하는 자료
  2. 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제36조제4항에 따른 임대 조건 신고증명서
  3. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제47조 또는 「공공주택 특별법」 제49조의2에 따른 표준임대차계약서 사본
  4. 그 밖에 기획재정부령으로 정하는 서류

## □ 민간임대주택에 관한 특별법

### ○ 민간임대주택에 관한 특별법 제2조【정의】

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "민간임대주택"이란 임대 목적으로 제공하는 주택[토지를 임차하여 건설된 주택 및 오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택(이하 "준주택"이라 한다) 및 대통령령으로 정하는 일부만을 임대하는 주택을 포함한다. 이하 같다]으로서 임대사업자가 제5조에 따라 등록한 주택을 말하며, 민간건설임대주택과 민간매입임대주택으로 구분한다.
2. "민간건설임대주택"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대 주택을 말한다.

- 가. 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택
- 나. 「주택법」 제4조에 따라 등록된 주택건설사업자가 같은 법 제15조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니하여 임대하는 주택
- 3. "민간매입임대주택"이란 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.
- 4. "공공지원민간임대주택"이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.
  - 가. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택
  - 나. 「주택법」 제2조제24호에 따른 공공택지 또는 이 법 제18조제2항에 따라 수익계약 등으로 공급되는 토지 및 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 종전부동산(이하 "종전부동산"이라 한다)을 매입 또는 임차하여 건설하는 민간임대주택
  - 다. 제21조제2호에 따라 용적률을 완화 받거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 용도지역 변경을 통하여 용적률을 완화 받아 건설하는 민간임대주택
  - 라. 제22조에 따라 지정되는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택
  - 마. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택
- 5. "장기일반민간임대주택"이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.
- 6. "단기민간임대주택"이란 임대사업자가 4년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.
- 7. "임대사업자"란 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자(이하 "공공주택사업자"라 한다)가 아닌 자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 사업을 할 목적으로 제5조에 따라 등록된 자를 말한다.

○ **민간임대주택에 관한 특별법 제5조[임대사업자의 등록]**

- ① 주택을 임대하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)에게 등록을 신청할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 등록하는 경우 다음 각 호에 따라 구분하여야 한다.
  - 2. 민간건설임대주택 및 민간매입임대주택
  - 3. 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택
- ③ 제1항에 따라 등록한 자가 그 등록한 사항을 변경하거나 말소하고자 할 경우 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 임대주택 면적을 10퍼센트 이하의 범위에서 증축하는 등 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항은 신고하지 아니하여도 된다.
- ④ 제1항부터 제3항까지에 따른 등록 및 신고의 기준과 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

○ **민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제4조[임대사업자의 등록 등]**

- ① 법 제5조제1항에 따라 임대사업자로 등록할 수 있는 자는 다음 각 호와 같다. 이 경우 2인 이상이 공동으로 건설하거나 소유하는 주택의 경우에는 공동 명의로 등록해야 한다.
  - 1. 민간임대주택으로 등록할 주택을 소유한 자
  - 2. 민간임대주택으로 등록할 주택을 취득하려는 계획이 확정되어 있는 자로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자
    - 가. 민간임대주택으로 등록할 주택을 건설하기 위하여 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인(이하 "사업계획승인"이라 한다)을 받은 자
    - 나. 민간임대주택으로 등록할 주택을 건설하기 위하여 「건축법」 제11조에 따른 건축허가(이하 "건축허가"라 한다)를 받은 자
    - 다. 민간임대주택으로 등록할 주택을 매입하기 위하여 매매계약을 체결한 자
    - 라. 민간임대주택으로 등록할 주택을 매입하기 위해 분양계약을 체결한 자로서 다음의 어느 하나에 해당하는 자
      - 1) 등록 신청일을 기준으로 분양계약서에 따른 잔금지급일이 3개월 이내인 자
      - 2) 등록 신청일이 분양계약서에 따른 잔금지급일 이후인 자