

월세임차가구 지원 방안 (요약)

연구진 : 권주안 / 이재형

1. 보증금 지원 및 월세 세액공제 효과 분석

■ RIR 활용한 지원효과 추정

- 전세 및 보증부월세 가구 공히 RIR은 상승하는데, 분석 가정 상 보증금 상승 부담과 지급이자 발생에 기인함. 보증부월세 가구의 경우 추가적으로 월세세액공제가 가능하다면, RIR은 감소하는 것으로 나타남¹⁾.
- 보증금 지원은 개념 상 목돈 마련의 부담을 완화하는 정도의 효과가 있을 뿐 실제로 가계가 부담해야 하는 주거비에 대한 직접적인 절감 효과는 없음. 월세전환율에 비해 금리 수준이 낮아 미미하게나마 지원 효과가 (+)로 나온 것임.
- 그러나 세액공제는 실제로 지급한 월세 일부를 환급받아 주거비 절감이 발생한다는 점에서 체감하는 효과 뿐 아니라 RIR 감소 등의 긍정적인 효과를 기대할 수 있음. 전세가가구 월세가가구 보다 높은 소득수준을 보인다는 점에서 월세가가구 대상의 세액공제 확대가 주거비 부담 완화를 통한 주거안정 및 소비심리 확대에 이어질 수 있다는 점에서 월세가가구 중심의 지원 개발이 필요함.
- 저소득가구 계층을 위해 직접적으로 주거비를 지급하는 주거급여는 정부의 재정부담이 직접적으로 발생하므로 예산 확보가 해결되어야 하나, 세액공제의 경우 세수 관리만 적절하다면 지원효과가 크므로 확대하는 것이 바람직함.

1) 실제로 중간값을 기준으로 RIR을 계산하며, 동일한 방식을 적용할 경우, 전세임차가구의 경우, 지원받은 경우의 RIR은 변동이 없는 것으로 분석됨. 이를 평균으로 전환하여 보면, 미미하게나마 RIR은 감소하는 결과를 얻을 수 있었음. 결론적으로 보증금 지원을 통해 개별 전세가가구의 가계의 주거비 부담은 완화됨.

〈 전월세가구 지원과 RIR 변화 〉

구분	2012.5 기준	상승률 8.6%적용 (2012.5~2014.2)	보증금 지원	세액공제	보증금 지원 ·세액공제
전세	27.33	28.96	28.96 (개별가구 : 중위 -1.09 / 평균 -1.54)	-	-
보증부 월세	14.88	15.39	15.11	14.47	14.19
월세	16.67	-	-	15.60	-

자료 : 2012년도 주거실태조사

- 앞의 분석을 연간 금액으로 환산하면, 다음의 표와 같음. 보증부월세가구의 세액공제 효과는 연간 약 21만원에서 28만원 정도로 추정되며, 순수월세가구 지원효과가 연간 약 19만원 수준으로 추정됨. 각 가구의 중위소득을 감안할 때, 보증부월세 가구는 소득 대비 0.9%~1.2% 주거비 절감이 가능하며, 순수월세 가구는 소득 대비 1.1% 주거비 절감을 기대할 수 있음.

- 저소득층 대상의 주거급여는 월 11만원 정도(연간 132만원) 지원할 계획으로 있으며, 세액공제지원 효과는 주거급여 보다 현저히 낮음.

〈 전월세가구 지원 효과 〉

구분	중위소득	보증금 지원	세액공제	보증금 지원 ·세액공제
전세	300만원	0 [개별 RIR 차 중위: -1.09 (연 39.6만원) 평균: -1.54 (연 55.2만원)]	-	-
보증부 월세	200만원 (24백만원)	-0.28 (연 6만원)	-0.92 (연 21.6만원)	-1.20 (연 28.8만원)
월세	150만원 (18백만원)	-	-1.07 (연 19.2만원)	-

▣ 소득분위별 지원 효과 비교

① 지원 효과 : 편의 추정

- 세액공제의 지원효과가 큰 소득층은 2~6분위이며, 연간 약20~36만원 규모인 것으로 분석됨. 특히 3분위의 연간지원규모는 보증부월세 30.6

만원, 순수월세 36만원 규모로 가장 효과가 큰 것으로 분석됨.

- 주거급여 지원은 저소득층인 1~2분위 대상이며, 연간 지원규모는 보증부월세 75.2만원, 순수월세 48만원 수준인 것으로 분석됨.
- 2~3분위에 대한 세액공제 지원규모는 소득의 1.18~2.00%수준으로 2~3분위 소득층에 대한 세액공제효과는 상대적으로 큰 것으로 판단됨. 또한 1분위 소득계층에 대한 주거급여지원규모는 소득의 8.00~11.61% 규모로 효과가 상대적으로 큰 것으로 분석됨.

〈 소득분위별 지원 효과 〉

(단위 : 만원)

소득분위			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
중위 월소득 (a)	보증부 월세		54	130	200	250	300	350	400	500	580	800
	순수 월세		50	125	200	250	300	350	400	500	600	1000
연간지 원규모 (b)	보증부 월세	세액공제	4.3	18.4	30.6	23.3	20.3	20.4	0.0	39.8	0.0	0.0
		주거급여	75.2	2.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	순수 월세	세액공제	0.0	30.0	36.0	24.0	30.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		주거급여	48.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
b/ a'(연환 산)(%)	보증부 월세	세액공제	0.67	1.18	1.28	0.78	0.57	0.49	0.00	0.66	0.00	0.00
		주거급여	11.61	0.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	순수 월세	세액공제	0.00	2.00	1.50	0.80	0.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		주거급여	8.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

1) 보증금에 전세상승분적용(8.6%:2012.5월-2014.2월,KB)

2) 주거급여 산정 시 월소득을 소득인정액으로 가정

② 시사점

- (차상위계층 지원 확대) 차상위계층인 2분위의 경우 1분위나 3분에 비해 실제 지원편익이 낮다는 점은 지원의 형평성을 저해하는 것이므로, 차상위계층 대상의 지원 확대가 필요함. 차상위 혹은 소득분위 4분위까 지원 확대 검토 필요
- (세액공제 형평성 제고) 세액공제 대상이 8분위까지 확대되고 있어, 한정된 세수를 감안할 때, 세수 누수를 최소화하면서 상대적으로 저소득 계층에 대한 지원을 확대하기 위해선, 소득분위별 차등 적용이 필요함
 - 저소득층에 대한 세액공제 한도를 확대하거나, 중위소득계층 이상에선 세액공제 한도를 축소하는 방안 필요.

2. 세액공제 확대 및 개선

▣ 세액공제 개선안 : 공제 대상 및 한도 확대

- (현행 공제) 현재 월세세액공제는 근로소득 연간 5천만원 이하인 근로자를 대상으로 거주 주택이 전용면적 85㎡ 이하인 경우, 연간 지급하는 월세 합의 (i) 10%, (ii) 750만원 중 낮은 기준을 적용함
- (① 대상 확대) 근로자만을 대상으로 하였던 것을 영세사업자를 포함하도록 확대. 무주택 기준과 주택규모 기준은 유지

※ 영세사업자 기준 점검

- 소상공인 조세 특례²⁾

- 국가나 지방자치단체는 소기업 및 소상공인의 육성·발전을 위하여 소득세, 법인세, 취득세, 재산세 및 등록면허세 등을 감면할 수 있음.

- 영세사업자 간이과세 기준³⁾

- 직전 연도의 재화와 용역의 공급 대가(부가가치세가 포함)가 4,800만 원에 미달하는 개인사업자
- 부동산매매업, 부동산임대업, 감정평가사업 등은 배제
- 배제 대상 부동산임대업은 사업장이 특별시, 광역시, 특별자치시, 행정시 및 시 지역에 소재하고 일정 규모⁴⁾ 이상일 경우 간이과세 배제

- (결론) 영세사업자라 함은 소상공인 기준과 영세사업자 간이과세 기준을 모두 충족하는 경우로 정의 <연매출 4,800만원 정도>

- (② 한도 확대) : 세액공제 한도 연세의 10% ⇒ 20%로 확대.

- 가구당 세액공제금액이 연간 20~30만원정도로 분석되었으며, 월 단위로 환산하면 2만원 내외 편익으로 주거비 완화 효과 크지 않음. 따라서 세액공제 한도 확대로 주거비지원 효과를 증대 필요

2) 소기업 및 소상공인지원을 위한 특별조치법 제10조의6

3) 부가가치세법 제61조

4) 국세청 간이과세배제기준 : 공시지가 및 기준면적 기준 적용

3. 임대사업과세 세제 정비

■ 검토 배경 : 임대사업자 지원 확대 -> 간접적 편익 발생

■ 세제지원 확대

- (기본 원칙) ① 부부합산 소득이 연 5천만원 이하인 임차가구(무주택) 대상으로 임대하는 사업자에게 세제 확대 지원. 저소득 임차가구 주거 안정 도모. ② 전용면적 85㎡ 이하 주택. ③ 모든 유형의 임대사업장 대상 추진(매입임대 및 준공공임대사업, 건설임대 등)

- 국민주택기금의 전세자금지원과 동일한 소득기준을 적용하여 형평성 및 정책지원 일관성 유지

○ (사업자 대상 세제지원 확대)

- (i) **종합부동산세, 법인세, 재산세 감면 확대**

- ① 임대기간 동안 발생하는 종합부동산세, 법인세, 재산세 감면 크기를 현재의 수준에서 25%p 확대(면제인 경우 유지, 75% 감면은 면제)
- ② 임대기간 동안 발생하여 납부한 종합부동산세, 법인세, 재산세 납부 금액의 50%를 환급
- 임대기간은 임대차계약서에 명기된 일자를 기준으로 적용. 두 개의 안중 하나 선택하여 시행

- (ii) **양도소득세** : 모든 사업장(전용 85㎡ 이하 주택 대상)에 동일한 세율 (예 : 최저 세율 10%) 적용

- 순수월세 중심의 임대사업이 아니라는 점에서 자본이득을 통한 수익성 보완이 가능하도록 하여 장기 임대를 유도할 수 있을 뿐 아니라 기존 사업자의 등록 유도를 기대

○ (리모델링 매입임대사업자 세제지원)

- 매입임대사업자로 리모델링 등 자본적 지출을 통해 임대사업을 운영하려는 임대사업자 대상으로 세제지원

- 기금의 전세자금지원 대상인 부부합산 5천만원 임차가구 대상으로 한정하는 기준은 유지

- 의무임대기간 10년을 적용
- ① 리모델링 등 자본적 지출을 통한 투자금액의 10%를 세액에서 공제 하고, ② 감가상각 기준을 10년 조기 감가상각하도록 허용
- 법인세법 시행령 제28조에 따르면 감가상각 기간은 40년

○ (기대효과)

- 임차인 주거안정을 위한 임대주택 공급량 확대 및 임차기간 안정성 확보 지원
- 임대사업 등록 유도를 통한 시장 선진화 기대 가능하며, 조세부과 사업장 확대로 전체 세입규모 유지 가능. 환급의 경우 임차인 주거 사실 확인 후 이루어지므로 지원 효과 확실성 증대
- 또한 미등록 임대사업자의 등록 유도를 통한 임대산업 육성 기반 구축 가능

4. 월세(연세)금융지원

▣ 월세(연세)지원 기본 개념

- 기본 구조 : 임대인은 연간 받아야 할 연세 총액을 국민주택기금으로부터 목돈으로 지급받고, 임차인은 목돈을 연중 분할하여 원리금 상환하는 방식
- 그림으로 표시하면 다음과 같음. 임대인은 계약 초기 할인된 연세를 받아 높은 금리로 운용한다면, 상대적으로 추가 수익을 창출할 수 있음. 반면 임차인은 원래 분할되어 지급하는 월세는 연세로 지급하여 주거안정을 도모함과 동시에 최종적으로 부담해야 할 상환금은 지원 금리를 통해 낮아져 감소하게 되어 주거비 부담이 감소함.



〈 연세금융지원 구조 〉

■ 지원 방식 검토

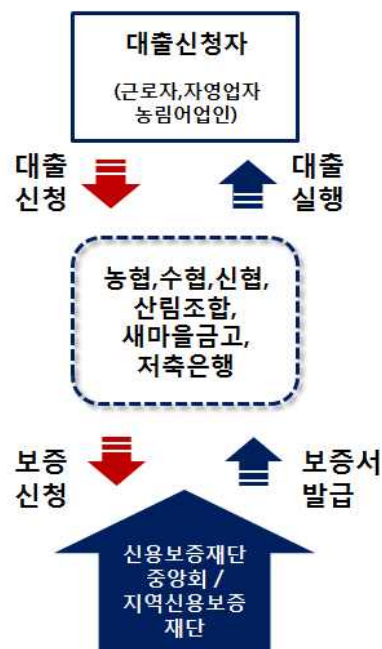
- (지원 대상 기준) 기존 지원 기준과 동일한, 소득수준 및 주택 규모를 활용하도록 함.
 - 기금의 전세자금지원 계층인 부부합산 연소득 5천만원 이하 및 주택규모 전용 85㎡ 이하 적용
- (소득별 적용 금리 차등화) 앞의 분석에 보듯, 소득분위별 지원편익이 다르므로, 소득분위별로 금리 차등화가 필요함.
 - 임차인과 임대인의 참여를 유도하여 지원 효과가 충분히 확산되도록 하는 것이 필요하므로 기존 전세보증금 지원 금리인 2%를 기본 지원 금리로 정하도록 하되, 낮은 소득계층(예를 들어, 앞에서 제시한 소득 기준의 2/3수준 이하 계층)에게는 1%p 인하된 금리 적용.

■ 월세지원 프로그램 신설 : 국민주택기금

- 햇살론 구조
 - 근로자, 자영업자 등 대상으로, (i) 신용등급이 6등급 이하이면서, 연소득이 4천만원 이하인 경우 (ii) 신용등급에 관계없이 연소득이 2.6천

만원 이하인 조건을 만족시킬 경우, 보증으로 자금조달 비용 인하(10%대로 낮아지는 효과)

- 보증재원은 정부 및 지자체 출연과 '지역신용보증재단법'에 따른 서민금융회사(단위조합, 금고, 저축은행)의 중앙회의 출연으로 구성되며, 2015년까지 2조원(공공 1조원, 민간 1조원)을 목표하고 있음
- 보증수수료는 연 1%, 1년거치 4년 원금균등분할 상환 방식. 대출한도는 1~2천만원

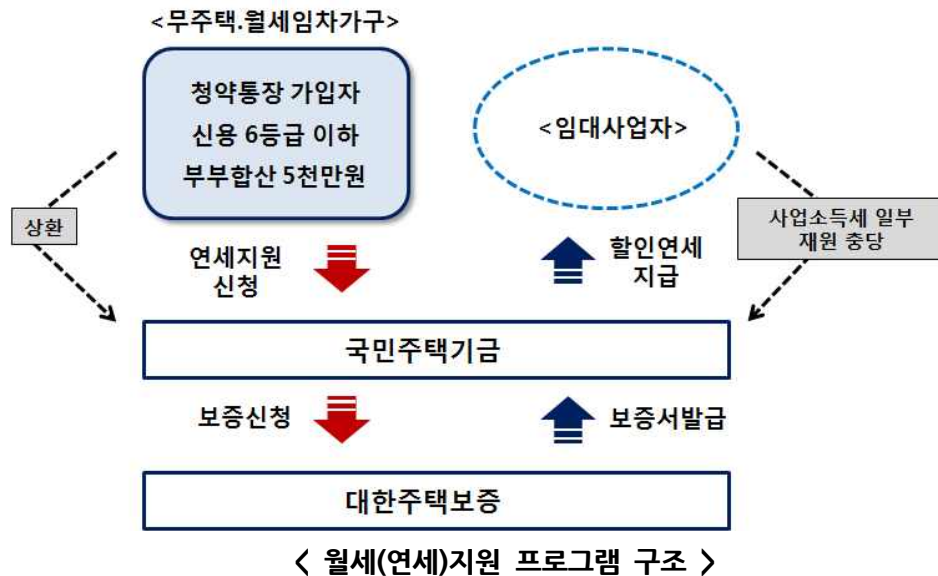


< 햇살론 운영 절차 및 구조 >

- (시사점) 연세지원을 전담하는 기금 설립 혹은 국민주택기금의 기능에 포함하는 방식 적절. 특히 재원과 운용을 일치한다는 점에서 기존 지원프로그램과의 상충이 없으며, 재원에 따라 운용한도가 결정된다는 점에서 운용 안정성도 확보할 수 있음. 또한 다양한 주거지원을 통한 임차가구 증대에 대비한 정책적 효과가 극대화될 것으로 판단됨

○ 월세지원 프로그램(안) : 보증 활용 기금 지원

- 지원프로그램 구조는 다음과 같음



- (대상) 월세임차가구<무주택>, 부부합산 5천만원, 신용등급 6등급 이하

- 신용등급 6등급 이하인 경우 신용대출 불가능하므로 이들 대상의 지원으로 한정
- 청약통장 가입자로 한정하고, 상환 및 보증 안전성을 위해 (i) 통장 금액 담보 설정 (ii) 연체 발생시 분양권 사용 제한 등 고려

- (지원한도) 연간 5백만원 한도로 월세 기준으로는 월 42만원 정도

- 지역별 임대시장 상황에 따라 한도 차등 적용 검토
- 소득분위별로 차등하여 한도를 책정하는 방안 보다는 일정한 한도를 책정하여 적용하고, 결과적으로 동일한 금액의 지원이 되더라도 소득 대비 주거비 부담 완화 효과는 소득이 낮을수록 커짐

- (보증기관) 대한주택보증

- (보증기간) 임차계약에 따라 연동

- (상환방식) 상환 시점은 보증기간과 일치 운영. 균등 상환으로 고정하지 말고 만기 상환 등 다양한 구조 장착하여 상환 부담 완화. 월소득이 일정하지 않는 저소득층 지원 효과 극대화 유도.