

과세대상 및 비과세, 과세미달

홈 > 국세신고안내 > 개인신고안내 > 주택임대소득 > 주택임대소득 신고안내 > 과세대상 및 비과세, 과세미달

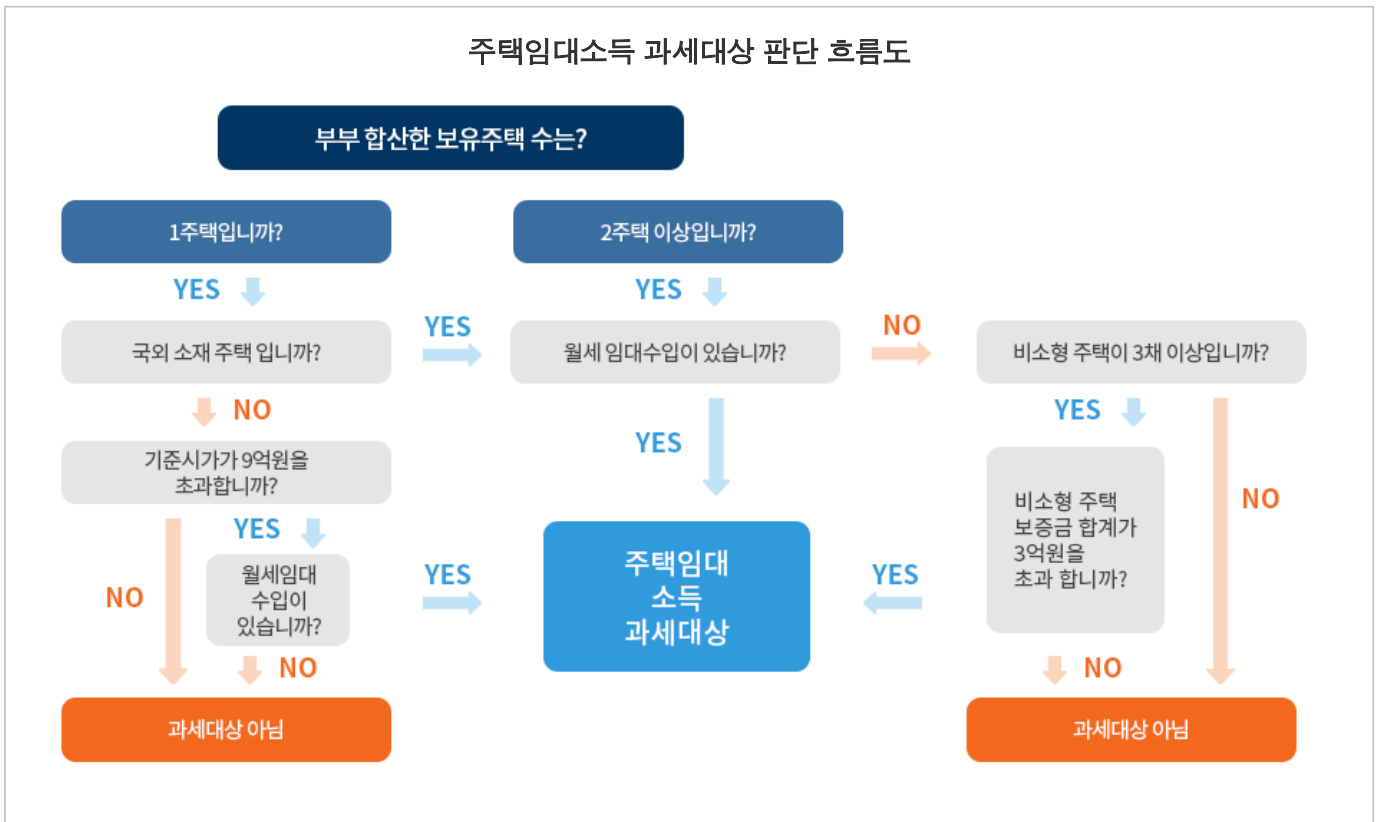
글자크기 가 가 가 가

과세대상 및 비과세, 과세미달

- ☑ (과세대상 및 비과세) 주택임대소득 과세대상과 비과세 등은 아래와 같습니다. (보유 주택 수는 부부 합산하여 계산)

보유 주택 수	과세대상 ○	과세대상 ×
1주택	<ul style="list-style-type: none"> 국외주택 월세 수입 기준시가 9억원 초과 주택 월세 수입 	<ul style="list-style-type: none"> 국내 기준시가 9억원 이하 주택의 월세 수입 모든 보증금·전세금
2주택	<ul style="list-style-type: none"> 모든 월세 수입 	<ul style="list-style-type: none"> 모든 보증금·전세금
3주택 이상	<ul style="list-style-type: none"> 모든 월세 수입 비소형주택 3채 이상 보유 & 해당 보증금·전세금 합계 3억원 초과하는 경우 	<ul style="list-style-type: none"> 소형주택의 보증금·전세금 비소형주택 3채 미만 보유한 경우 보증금·전세금 비소형주택의 보증금·전세금 합계 3억원 이하인 경우

* (소형주택) 주거전용 면적이 40㎡ 이하이면서 기준시가가 2억원 이하



- ☑ (과세미달) 보유주택 수 등이 주택임대소득 과세대상에 해당하더라도 아래의 경우와 같이 납부할 세금(임대소득세)이 없을 수 있습니다.

※ 아래 사례는 예시로 이 외의 경우에도 수입금액에서 필요경비와 공제금액을 차감하면 납부할 세금이 없을 수 있으며, 주택임대업 외의 다른 종합소득금액에는 종합소득세 신고를 하지 않는 연말정산한 근로소득금액이 포함됩니다.

▶ 사례1

신고방법	분리과세
주택임대업 외의 다른 종합소득금액	2천만원 이하
세무서와 지자체 사업자등록	2021.1.1.~2021.12.31 계속해서 모두 등록
임대보증금 또는 임대료 증가율	5% 이하
연간 수입금액	1천만원(월 833천원 가량) 이하

⇒ 수입금액(1천만원) - 필요경비(6백만원)* - 공제금액(4백만원)* = 과세표준(0원)

* 세무서와 지자체 모두 등록 & 임대료 증가율 5% 이하 : 필요경비 60%, 공제금액 4백만원

▶ 사례2

신고방법	분리과세
주택임대업 외의 다른 종합소득금액	2천만원 이하
세무서와 지자체 사업자등록	2021년에 세무서와 지자체 중 하나만 등록 또는 모두 미등록
연간 수입금액	4백만원(월 333천원 가량) 이하

⇒ 수입금액(4백만원) - 필요경비(2백만원) - 공제금액(2백만원) = 과세표준(0원)

* 세무서와 지자체 모두 미등록 또는 어느 하나만 등록 : 필요경비 50%, 공제금액 2백만원

▶ 사례3

신고방법	종합과세
주택임대업 외의 다른 종합소득금액	0원
소득금액(= 수입금액 - 필요경비)	2,666천원 이하

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

※ 참고로 단순경비율에 의해 신고할 경우 소득금액이 2,666천원이 되기 위한 업종코드별 수입금액은 아래와 같습니다.

고가주택임대 (701101)	연간 수입금액 4,259천원(월 354천원 가량) 이하
일반주택임대 (701102)	연간 수입금액 4,645천원(월 387천원 가량) 이하
장기임대공동·단독주택 (701103)	연간 수입금액 6,944천원(월 578천원 가량) 이하
장기임대다가구주택 (701104)	연간 수입금액 6,535천원(월 544천원 가량) 이하
주택의 전대·전전대 (701301)	연간 수입금액 4,711천원(월 392천원 가량) 이하