



연말정산-稅테크 부동산관련 절세전략

청약저축-장기주택저축 '절세 금메달'

근로자는 연말정산시 주택과 관련한 차입금 및 저축에 대하여 혜택을 받을 수 있다. 그 혜택을 주는 방식은 세금을 산출하는 대상 금액을 줄여주는 주택자금공제와 산출된 세금에서 일정세액을 차감해 주는 세액공제의 2가지 종류가 있다.

주택자금공제

주택자금공제의 대상은 주택마련저축과 차입금과 관련되어 있다. 주택마련저축은 저축불입액의 40%, 장기주택저당 차입금을 제외한 주택 취득 및 임차관련 차입금의 경우 원금과 이자상환액의 40%를 공제해준다. 다만, 공제액은 연 300만원을 한도로 한다.

만약, 장기주택 저당 차입금이 있다면 원금상환액을 제외한 이자상환액의 100%를 합하여 연 1,000만원을 한도로 공제 받을 수 있다.

1) 주택마련저축

청약저축(월 불입액 10만원 이하에 한함), 근로자주택마련저축, 장기주택마련저축(분기별 300만원 이내)이 대상이

며, 세대주인 근로자로서 2005년도에 주택을 소유하지 않거나 국민주택 규모이하의 주택을 1채만 소유하고 있는 경우에 한한다. 다만, 2000.10.31까지 가입한 청약 부금의 경우 경과조치로서 2005년 연말정산시까지 저축불입액(불입액은 연 240만원까지만 인정)의 40%(공제한도 연 96만원)를 공제 받을 수 있다.

2005년도 이후 불입할 금액을 미리 선납한 금액은 공제 대상이 아니며, 근로자 본인명의로 아닌 배우자가 가입한 저축도 공제대상에서 제외된다. 맞벌이 부부가 각각 별도의 세대를 구성하여 주택마련저축에 가입한 경우 모두 소득 공제가 가능하다.

제출할 서류로는 주택마련저축납입증명서 또는 주택마련저축통장사본이 있다.

2) 차입금

가. 원리금 상환 관련 차입금

원리금 상환 관련 차입금에는 주택취득관련 차입금 원리금 상환과 주택임차관련 차입금 원리금 상환이 있다.

먼저, 주택취득관련 차입금에 대해 살펴보자

근로자는 연말정산시 주택과 관련한 차입금 및 저축에 대하여 혜택을 받을 수 있다. 그 혜택을 주는 방식은 세금을 산출하는 대상 금액을 줄여주는 주택자금공제와 산출된 세금에서 일정세액을 차감해 주는 세액공제의 2가지 종류가 있다.



2005.12.31일 현재 국민주택규모이하의 1주택만을 소유한 근로자가 주택을 취득하기 위하여 주택마련저축과 연계하여 1996.1.1부터 2000.10.31사이에 융자받은 차입금의 원리금을 상환하는 경우 또는 조세특례제한법 제 99조의 규정에 의한 국민주택규모이하 주택을 구입하기 위하여 차입한 금액을 상환하는 경우 2005.12.31까지 원금과 이자 상환액의 40%를 공제 받을 수 있다.

조세특례제한법 제99조에 의한 신축주택이란 조합원의 주택은 1998.5.22~1999.12.31사이에 사용승인 또는 사용검사를 받은 국민주택규모이하 주택이거나 일반분양자의 주택은 최초 분양계약에 해당되어야 하므로 1998.5.22~1999.12.31 사이에 분양계약을 체결하고 계약금을 납부한 국민주택규모이하 주택이 대상이 된다.

제출서류로는 주택자금상환증명서, 조합원의 주택인 경

우 사용승인서 또는 사용검사서, 일반분양자의 경우 분양계약서 사본과 계약금납부증명이 있다.

두 번째로 주택임차 차입금에 대해 살펴보자.

2005.12.31 현재 주택을 소유하지 않은 세대주인 근로자가 주택마련저축과 관련하여 국민주택규모이하의 주택을 임차하기 위하여 차입한 차입금의 원리금을 상환하는 경우 원리금상환액의 40%를 공제해준다. 제출서류로는 주택자금상환증명서가 있다.

나. 이자상환 관련 차입금

장기주택저당 차입금을 대상으로 하며, 원금을 제외한 이자상환액의 100%(연 1000만원 한도 단, 2003.12.31이전 차입금 중 상환기간이 15년 미만인 경우 연 600만원한도)를 공제해 준다. 공제대상이 되려면 세대주인 근로자가 국민주택규모이하의 주택을 취득하기 위하여 주택소유권 이전등기일 또는 보존등기일로부터 3월 이내에 본인 명의의 주택에 저당권을 설정하고 본인명의로 차입하여야 한다. 또한, 2003.12.31전 차입금은 상환기간이 거치기간 포함 10년 이상 이어야하고 2004.1.1이후 차입금은 거치기간이 3년 이하이고 상환기간이 15년 이상 이어야 한다.

한편, 세대주가 근로소득이 없거나 근로소득이 있더라도 주택자금공제를 받지 아니한 경우에는 근로소득이 있는 세대원이 장기주택저당차입금 이자상환액 공제혜택을 받을 수 있다.

또한, 세대주여부와 주택보유수에 따라 공제요건이 달라지기 때문에 주의해야 함 점도 있다.

1주택자의 경우 세대주는 실제거주여부와 관계없이 공제 가능하나, 세대주가 아닌 경우에는 본인이 실제거주해야 공제 가능하다.

2주택이상의 경우는 세대주인지 여부와 관계없이 반드시 본인이 실제 거주한 주택에 한정하여 공제 가능하며, 공제대상 금액도 거주한 기간에 발생한 이자상환액으로 한정된다.

무주택자인 세대주가 주택분양권을 2이상 취득한 경우 1개의 주택분양권에 대한 차입금만 이자상환액에 대한 공제 대상이 된다



만약, 상환하지 못한 금액이 있는 경우 실제 상환한 기간에 이자상환액에 대한 공제를 한다. 제출서류로는 장기주택저당차입금 이자상환증명서, 당해 주택 등기부등본, 조합원의 경우 사용승인서 또는 사용검사서, 일반분양자의 경우 분양계약서 사본과 계약금 납부증명서가 있다.

세액공제

세액공제에는 주택자금 차입금 이자세액공제가 있다. 종전 조세감면규제법이 조세특례제한법으로 이관되면서 삭제되었으나 1997.12.31까지 종전 조세감면규제법 제92조의4의 규정을 적용받던 주택자금차입금에 대해서 적용을 해주고 있다.

주택이 없거나 1주택만을 소유한 세대주인 근로자가 1995.11.1~1997.12.31 기간 중 (구)조세감면규제법 제67조의 2 규정에 의한 미분양주택의 취득과 관련하여 1995.11.1 이후 차입한 대출금(국민주택기금 또는 종전 한국주택은행)의 이자상환액에 대해 30%를 세액공제 해준다. 무주택세대주인지 여부는 미분양주택 취득시기를 기준으로 판단하며, 1주택만을 소유하는 세대주는 미분양주택의 취득일로부터 1년 안에 종전의 주택을 매도한 경우에 한하여 공제 가능하

다. 미분양주택의 취득 후 당해주택을 매도하거나 계약해지한 경우 상환되지 아니한 차입금은 공제대상에서 제외한다.

한편, 주택자금공제 중 장기저당차입금에 대한 이자상환액 공제와 이자세액공제를 중복 적용할 수는 없으므로 선택하여 1가지만을 적용해야한다. 제출서류로는 지방자치단체의 장이 발행한 미분양주택확인서, 차입금이자상환 증명서, 매매계약서 및 등기부등본이 있다. ☺

사외(社外)기고는 본지의 편집 방향과 다를 수 있습니다.



김 종 필
세무사