

 루리 위키 >  가이드 · 고민 해결

홈 > 고민 해결

루리의 줌줌 · 응모·실무 가이드

월세 받는 집주인 주택임대소득 과세 기준과 신고...

루리의 줌줌이 정리한 글



월세 받는 집주인 주택임대소득 과세 기준과 신고 방법

루리

집주인이 받는 월세가 세금 대상인지는 부부 합산 주택 수로 먼저 같리고, 연 수입이 2천만원 이하면 분리과세와 종합과세 중 고를 수 있어요.

집주인이 받는 월세가 세금 대상인지는 부부 합산 주택 수로 먼저 같리고, 연 수입이 2천만원 이하면 분리과세와 종합과세 중 고를 수 있어요.

국세청 주택임대소득 신고안내(2025년 귀속 기준 안내 페이지)를 정리한 일반 설명이에요. 개인 상황별 세액은 홈택스나 국세상담센터(126)에서 공식 확인하세요. 예시는 설명용 가상 예시예요.

1 1. 먼저 주택 수를 세어요

- 보유 주택 수는 부부를 합산해서 계산해요.
- 다가구주택은 구분등기하지 않으면 1주택으로 봐요.
- 공동소유 주택은 원칙적으로 지분이 가장 큰 사람의 소유로 보되, 예외가 있어요. 예외 요건은 국세청 안내에서 공식 확인하세요.

2. 주택 수별 과세 여부

보유 주택 수	과세	비과세
1주택	국외주택 월세, 기준시가 12억원 초과 국내주택 월세	기준시가 12억원 이하 국내주택 월세, 보증금·전세금
2주택	모든 월세	보증금·전세금
3주택 이상	모든 월세, 일정 요건의 보증금 (간주임대료)	소형주택 보증금 등

- 3주택 이상일 때 비소형주택 3채 이상이고 보증금 합계가 3억원을 넘으면 그 보증금도 과세 대상이에요.
- 소형주택은 전용면적 40m² 이하이면서 기준시가 2억원 이하인 주택이에요.
- 2026년 귀속분부터는 기준시가 12억원 초과 고가주택을 가진 2주택자도 보증금 합계가 12억원을 넘으면 간주임대료 과세 대상에 들어간다고 안내돼요.

3. 분리과세와 종합과세 선택

- 주택임대 총수입금액이 연 2천만원 이하이면 선택할 수 있어요.
- 분리과세는 단일세율 14%이고, 종합과세는 다른 소득과 합쳐 6~45% 누진세율을 적용해요.
- 분리과세 계산 방식은 아래와 같이 안내돼요.

구분	필요경비율	공제금액
세무서·지자체 모두 등록한 임대주택(임대료 증가율 5% 이하)	60%	400만원
미등록 임대주택	50%	200만원

- 공제금액은 주택임대 외 종합소득금액이 2천만원 이하일 때 적용돼요.
- 과세표준은 수입금액에서 필요경비와 공제금액을 뺀 값이고, 여기에 14%를 곱해요.

4. 가상 예시

집주인 A씨가 미등록 주택 2채에서 월세로 연 800만원을 받고, 다른 소득금액은 2천만원 이하라고 해요(가상 예시). 분리과세를 고르면 필요경비 50%(400만원)와 공제 200만원을 빼서 과세표준이

200만원이 되고, 산출세액은 28만원이에요. 실제 신고는 감면과 다른 소득에 따라 달라지니 홈택스의 예상세액 비교 서비스를 이용하세요.

5 5. 신고는 이렇게 해요

- 종합과세 대상 소득과 분리과세 주택임대소득의 세액을 합산해 함께 신고·납부해요.
- 신고 전에 홈택스에서 「종합·분리과세 예상세액 비교하기」로 두 방식을 비교해 볼 수 있어요.
- 사업자등록과 사업장현황신고 등 구체적 기한은 국세청 안내에서 **공식 확인**하세요.

6 6. 과세미달이 될 수도 있어요

국세청 안내에는 과세 대상이라도 필요경비와 공제를 빼면 낼 세금이 없는 경우가 나와 있어요. 등록임대주택으로 다른 소득금액이 2천만원 이하이고 연 수입이 1천만원 이하이면 과세표준이 0원이 될 수 있고, 미등록이면 연 수입 400만원 이하일 때 0원이 될 수 있다고 안내돼요.

7 체크리스트

- 부부 합산 주택 수를 확인했다
- 1주택이면 기준시가 12억원 초과 여부를 확인했다
- 연 수입금액이 2천만원 이하인지 확인했다
- 등록임대주택 여부와 임대료 증가율을 확인했다
- 홈택스에서 두 방식의 예상세액을 비교했다

8 자주 묻는 질문

Q. 전세보증금도 세금 대상인가요?

A. 1주택·2주택은 보증금·전세금이 비과세로 안내돼요. 3주택 이상은 요건에 따라 달라요.

Q. 월세 수입이 없는 해도 신고하나요?

A. 신고 의무는 해당 연도 수입 여부에 따라 달라요. 국세청에 **공식 확인**하세요.

9 근거로 삼은 공식 출처

- 국세청 주택임대소득 과세 개요: <https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2246&cntntslId=7678> (<https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2246&cntntslId=7678> 8)

- 국세청 주택임대소득 분리과세: <https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2247&cntntslId=7679> (<https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2247&cntntslId=7679>)
- 국세청 과세대상 및 비과세, 과세미달:
<https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2251&cntntslId=7682> ([http](https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2251&cntntslId=7682)



공유

공유하기

카카오톡



링크 복사

네이버 블로그

밴드

X

Facebook

💬 다른 고민 보기 · 🎯 루리에게 추천 상담 받기

10 마감 임박 공모전

출처: 루리의 줍줍(sungprofile.cloud) · 최신 내용은 사이트에서 확인하세요.