

금융소득과 부동산 임대소득의 종합소득세 신고

5월은 소득세 신고의 계절입니다.

다양한 소득의 원천으로 지난 1년간 개인이 얻은 소득에 대하여 이듬해 5월 말까지 개인소득세로 신고하여야 하는데, 이를 **종합소득세 확정 신고**라고 합니다.

물론 부동산이나 주식 등을 양도하여 소득을 얻은 경우는 별도로 **양도소득세**로 신고합니다.

소득이 있는 곳에 세금이 있다는 격언이 있지만, 개인의 경우 소득세 과세는 세법에 열거한 소득에 대하여만 세법에 규정한 방법으로 합산하여 과세하는 것을 원칙으로 하고 있습니다.

종합소득세로 합산하여 과세되는 소득으로 이자소득, 배당소득, 부동산임대소득, 사업소득, 근로소득, 연금소득, 기타소득, 일시재산소득으로 규정하고 각 소득별로 과세 대상 소득을 열거하고 있습니다.

한편 자산의 양도소득에 대한 양도소득세는 종합소득세 항목과는 별도로 과세하도록 규정하고 있기 때문에 종합소득세 항목과는 별도로 과세합니다.

따라서 같은 년도에 부동산 양도소득이 있는 경우이더라도 종합소득세 과세(세율)에 영향을 미치지 않는 것입니다.

자산소득에 대한 과세가 점차 강화되는 추세이므로 자산소득의 종합소득세 합산 과세와 관련한 내용에 관심이 많아지는 것 같습니다.

자산소득 중 이자소득 배당소득 같이 금융자산에 의하여 가득되는 **금융소득**과 보유 부동산에 의하여 가득되는 **부동산 임대소득**에 대한 종합소득세 과세와 관련된 내용을 살펴보려고 합니다.

금융소득의 소득세 과세

금융자산에 의하여 가득되는 소득인 이자소득과 배당소득을 금융소득이라 합니다. 원칙적으로 이자소득과 배당소득을 합하여 연간 2천만원을 초과하는 경우 종합소득에 합산하여 신고하도록 하고 있습니다.

당연한 말이긴 하지만, 금융자산을 매매로 인한 손익은 자산양도차익이므로 금융소득이 아님을 유의하여야 합니다.

(*) 주식 양도차익은 별도로 양도소득세 과세 규정에 의하여 규정하고 있음.

이자소득과 배당소득을 합한 금융소득 중 원천징수되는 금융소득은 연간 **2천만원을 초과한 경우만 종합소득세로 합산하여 과세**하는데, 이 때 2천만원 초과 여부 판단은 이자소득과 배당소득을 합한 금액이 2천만원 초과하는 경우를 말하고, 배당소득의 경우는 Gross-up 하기 전의 금액을 기준으로 판단합니다.

한편 금융소득 중 국외 이자소득이나 국외에서 받는 배당소득 등 원천징수되지 않는 이자소득이나 배당소득은 2천만원 초과 여부를 판단하지 않고 **무조건 종합소득으로 합산하여 과세**하고 있습니다.

일정한 경우의 이자소득과 배당소득은 원천징수됨으로써 소득세 과세가 종결되도록 규정하고 있는데, 이를 **무조건 분리과세**라 합니다. 무조건 분리과세되는 경우는 별도 표와 같이 정리 합니다.

금융소득합산과세와 형평을 맞추어 부동산임대소득 중 주택 임대소득의 경우, 금융소득합산과세와 궤를 같이하여 **주택임대수입이 2천만원을 초과하는 경우만 종합소득으로 합산과세**하도록 하고 있는 점을 확인할 수 있습니다.

이자소득에 대한 과세

과세 방법	이자소득의 종류	원천징수 세율
금융소득 2천만원 초과 시 종합과세	① 비영업대금의 이익	25%
	② 일반적인 이자소득 (금융권 이자소득)	14%
무조건 종합과세	원천징수되지 않는 이자 (국외 이자소득 등)	
무조건 분리과세	① 민사소송법에 의한 법원 납부보증금 및 경락대금이자	14%
	② 직장공제회 초과반환금	기본세율
	③ 비실명 금융소득	42%(90%)
	④ 법인으로 보는 단체 이외의 단체의 이자소득	14%
	⑤ 사회기반시설채권의 이자소득	14%
	⑥ 조합등 예탁금 등	5%(9%)

(인용 자료)

배당소득에 대한 과세

과세 방법	배당소득의 종류	원천징수 세율
금융소득 2천만원 초과 시 종합과세	일반적인 배당소득	14%
무조건 종합과세	① 원천징수되지 않은 배당소득(국외배당소득 등)	
	② 출자공동사업자의 배당소득	
무조건 분리과세	① 영농조합법인의 조합원이 받는 일정한 배당소득(21.12.31 까지의 배당) * 과세년도별 12백만원 초과하는 배당소득	5%
	② 영어조합법인의 조합원이 받는 일정한 배당소득(21.12.31 까지의 배당) * 과세년도별 12백만원 초과하는 배당소득	5%
	③ 법인으로 보는 단체 외의 단체의 배당소득	14%
	④ 비실명배당소득	42%(90%)
	⑤ 농업회사법인의 배당소득 (21.12.31 까지의 배당)	14%

(인용 자료)

부동산 임대소득의 소득세 과세

부동산 소득의 발생 원천에 따른 구분

부동산 임대소득을 발생원천에 따라 구분하면 상업용 부동산 임대소득과 주거용 부동산 임대소득으로 나눌 수 있는데, 상업용 부동산에 대하여는 원칙적으로 모든 소득에 대하여 과세 대상으로 하지만, 주거용 부동산의 특수성을 감안하여 주거용 부동산에 대하여는 일정한 기준을 이상에 대하여만 과세대상으로 하고 있습니다.

또한 등록 임대사업자 여부에 따라 과세를 달리하고 있는데 이 부분에 대하여도 별도 설명드리고자 합니다.

주택임대에 대한 주택 수에 따른 소득세 과세 판단

(*) 주택 수 계산 시는 부부 합산하여 판단하고 소득세 과세는 각자 과세함.

1) 1주택자

고가주택이 아닌 경우 과세 제외(고가주택기준은 9억원)

고가주택자는 1주택자라도 임대료에 대하여 소득세 과세함.

(고가주택자라도 보증금만 받는 경우는 1주택자는 과세 제외)

2) 2주택자

임대료에 대하여 소득세 과세함.

(보증금만 발생하는 경우는 과세 제외)

3) 3주택자 이상

임대료와 보증금에 대하여 소득세 과세함.

임대보증금만 발생하는 경우 3주택자 부터 과세함.

(*) 3주택 이상자의 보증금에 대한 간주임대료 계산 시

보증금 3억 까지는 간주임대료 계산 **않음**

(*) 40m² 이하, 2억 이하인 소형주택 임대는 주택 수에서 제외

(2) 임대사업자 등록 의무화

주택임대에 대한 소득세 과세 기준이 되는 일반 임대사업자의 경우 임대사업자 등록을 의무화하였음.(2020.01.01. 부터)

(미등록 시 가산세 : 수입금액의 0.2%)

(3) 연간 임대료가 2천만원 이하인 경우 과세 방법

2018.12.31. 까지는 과세 제외하였는데,

-> 2019.1.1.이후 발생하는 소득분 부터는

연간 14% 단일 세율로 분리과세.

[연간 임대료 - 필요경비(50%, 60%) - 소득공제]

* 14%(분리과세자 세율)

= 분리과세 부담액

(등록임대사업자의 경우로 세액공제 대상자는 세액공제 적용)

(*) 주택임대소득에 대한 과세 구분(분리과세와 종합과세)

구분	종합과세	분리과세
수입금액(구분)	2천만원 초과 (2천만원 이하도 선택 가능)	2천만원 이하
주택임대 수입금액	월세 + 간주임대료	월세 + 간주임대료
주택임대 필요경비	장부신고 : 실제 필요경비 추계신고 : 기준경비율, 단순경비율	임대주택 등록 : 수입금액의 60% 임대주택 미등록 : 수입금액의 50%
주택임대 소득금액	수입금액 - 필요경비	수입금액 - 필요경비
종합소득금액	주택임대 소득금액 + 종합과세 대상 다른 소득금액	미합산
소득공제	각종 인적공제 적용	임대주택 등록 : 400만원 공제 임대주택 미등록 : 200만원 공제 ● 분리과세 종합소득금액을 제외한 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우만 공제 ● 년도 중 등록할 경우 기간에 따라 수입금액 비율로 안분
과세 표준	종합소득금액 - 소득공제	주택임대소득 - 기본공제
세율	6 ~ 45%	14%(단일 세율)
공제감면세액	소득세법 및 조특법상 각종 공제 감면 적용 (소형주택 임대사업자 감면 포함) 전용 면적 85 m ² 이하	소형주택 임대사업자 감면 단기임대(4년 임대) : 30% 장기임대(8년 임대) : 75% ● 국민주택규모 주택으로 조특법 제 96조 요건을 충족해야함.