

# RESEARCH Lab.

Issue Report No.2 | 2025.08

**월세 세액공제의 사각지대 - 형식적 자격  
요건을 중심으로**

## 발간 정보

보고서명 | 이슈리포트 No.2

제목 | 월세 세액공제의 사각지대 - 형식적 자격 요건을 중심으로

발행일 | 2025년 8월 13일

발행처 | 삼쩜삼 리서치랩

발행인 | 채이배

집필 | 이수경

유저 리서치 | 안치은

감수 | 손성현, 박선경

디자인 | 삼쩜삼 BX팀

## 이용 및 저작권 안내

본 리포트의 저작권은 삼쩜삼 리서치랩에 있으며, 상업적 목적의 무단 사용을 금합니다.

내용을 인용·가공·공유할 경우 반드시 출처를 밝혀주시기 바랍니다.

# 월세 세액공제의 사각지대

## - 형식적 자격 요건을 중심으로

### 1. 들어가며

월세 세액공제는 무주택 근로자의 주거비 부담을 덜어주기 위해 도입된 제도다. 정부는 그동안 공제율과 한도를 상향하고, 소득 및 주택가액 기준을 완화하는 등 제도의 실효성을 높이기 위한 노력을 지속해왔다. 그 결과, 적용 대상과 1인당 공제 가능 금액이 점차 확대되어 왔다.

그러나 이러한 정책적 노력과는 별개로, 공제의 실질적인 접근성을 좌우하는 형식적 자격 요건은 여전히 개선되지 않았다. 예컨대, 기본 요건을 충족했음에도 실제로 월세를 부담한 사람이 임대차 계약자가 아니라는 이유로, 과세연도 말일에 주택을 보유했다는 이유로 연중에 납부한 월세에 대한 공제를 받지 못한 경우가 이에 해당한다.

본 리포트는 이처럼 제도의 취지와 납세자의 실제 상황 사이 괴리가 발행하는 사각지대에 주목했다. 기존 정책 논의에서 충분히 조명되지 않았던 이 지점을 사용자 인식조사와 인터뷰를 통해 검토하고, 그 결과를 바탕으로 개선 방향을 제안하고자 한다.

### 2. 월세 세액공제 제도 개요

2010년 소득공제로 시작해 2014년 세액공제로 전환된<sup>1</sup> 월세 공제는 무주택 임차 가구의 주거비 부담을 덜기 위한 조세 지원 장치로 기능해왔다. 현재는 일정 요건을 충족한 근로소득자라면 연간 납부한 월세액 중 최대 1천만 원 한도 내에서 세액공제를 적용받을 수 있다. 공제율은 총급여<sup>2</sup>에 따라 달라진다. 5,500만 원 이하는 17%, 5,500만 원 초과 8,000만 원 이하는 15%가 적용된다. 적용 요건의 세부 내용은 다음 표와 같다.

[ 표 1 ] 근로소득자 대상 월세 세액공제 자격 요건 (2024년 귀속 기준)

적용 대상	과세기간 종료일에 주택을 소유하지 않은 세대의 세대주 또는 세대원 <sup>3</sup>
소득 요건	총급여 8천만원 이하(종합소득금액 7천만원 이하)
계약 요건	본인 또는 기본공제대상자 <sup>4</sup> 명의의 임대차계약 체결
거주 요건	임대차계약서상 주소지와 주민등록등본상 주소지가 일치할 것(전입신고)

<b>주택 요건</b>	국민주택규모 <sup>5</sup> 이하 또는 기준시가 4억원 이하의 주택과 준주택 <sup>6</sup>
<b>구비서류</b>	①주민등록표등본 ②임대차계약서 (사본) ③월세액 지급 증빙 서류

정부는 가파르게 상승한 주거비와 명목 소득 변화 등 경제 현실을 반영해 월세 세액공제의 실효성을 높여왔다. 이를 위해 총급여액, 기준시가, 세액공제율, 공제대상금액 등을 상향 조정하는 방식으로 제도를 개편했다. 그 결과, 적용 대상과 혜택 수준은 점차 확대되었다. 2014년 세액공제로 전환된 이후, 연말정산을 통한 월세 세액공제 신청 인원은 약 16만 명에서 77만 명으로, 총 공제액은 415억 원에서 3,135억 원으로 증가했다. 이는 각각 약 4.8배, 7.5배로 증가한 수치다.

하지만 이처럼 정량적 기준을 높이는 방식만으로는 수혜 인원을 확대하는 데 한계가 있다. 예컨대, 총급여 기준을 추가로 완화하는 것은 실익이 크지 않다. 연말정산 근로자의 89%가 이미 현행 기준에 포함되어 있기 때문<sup>7</sup>이다. 공제율과 한도를 높이는 것 역시 자격 요건을 충족한 사람들의 혜택을 늘리는 데 그칠 뿐, 공제 대상자 확대에는 큰 영향을 주지 않는다. 결국, 사각지대를 해소하기 위해서는 형식적 요건 그 자체에 대한 재검토가 필요하다.

그러나 현존하는 계량적 데이터로는 어떤 형식적 요건이 실제로 얼마나 큰 걸림돌로 작용하는지 파악하기 어렵다. 국세청 통계는 공제를 적용받은 납세자의 규모만을 보여줄 뿐이다. 삼쩜삼 내부 데이터에서는 어떤 요건이 상대적인 걸림돌로 작용하는지 유추할 수는 있어도, 해당 요건을 사용자가 얼마나 불합리하게 느꼈는지까지는 알 수 없었다.

이에 따라 본 리포트는 수치로는 포착되지 않는 사용자 경험을 발굴하는 데 초점을 맞췄다. 사용자 인식조사 와 정성 인터뷰를 통해 형식적 자격 요건이 얼마나 큰 제약으로 작용하는지, 또 제도 개선에 대한 필요성을 얼마나 느끼고 있는지를 살펴보고자 한다.

### 3. 분석 방법

이번 조사는 ▲2024년과 2025년 종합소득세 정기신고 기간에 삼쩜삼 서비스를 이용한 고객 중, ▲총급여 8천만 원 이하이며, ▲최근 5년(2020~2024년)간 월세 거주 경험이 있다고 응답한 465명을 대상으로 진행되었다. 응답 수집은 2025년 6월 9일부터 6월 27일까지 19일간 온라인 설문 방식으로 이루어졌다. 이 중 형식적 요건으로 인해 월세 세액공제를 받지 못했거나 관련 불편을 겪은 경험이 있다고 응답하고, 추가 인터뷰에 동의한 6명을 대상으로 비대면 심층 인터뷰를 병행하였다<sup>8</sup>. 이 가운데 논의의 핵심 주제와 밀접하게 관련된 3명의 사례를 본문에 인용하였다.

이러한 조사는 현행 형식적 자격 요건이 납세자에게 미치는 영향을 실증적으로 파악하고, 제도 개선의 필요성에 대한 정성적 근거를 확보하는 데 목적이 있다. 이를 위해 자격 요건의 성격에 따라 질문 항목을 다르게 구성하였다. 제도 취지와 현실 간 괴리를 유발하는 항목에서는 요건 인지도, 현행 기준에 대한 평가, 대안 수용 여부를 파악하는 데 집중했다. 반면, 개념이 생소한 항목에서는 납세자의 용어 이해도를 중심으로 살펴보았다.

다만, 분석에는 몇 가지 한계가 존재한다. 첫째, 본 조사의 응답자는 삼점삼 이용자로 한정된다. 이는 디지털 기반 세무 서비스를 활용하는 이용자의 행태와 수요를 파악하는 데는 유용할 수는 있어도 전체 월세 거주 납세자 집단의 인식을 대표한다고 보기는 어렵다. 둘째, 정량 데이터만으로는 파악할 수 없는 사각지대의 실태를 보완하기 위해 진행한 심층 인터뷰는 소수에 불과하다. 따라서 이 사례를 보편적인 현상으로 일반화하는 데는 제약이 있다. 셋째, 본 조사는 월세 세액공제 제도의 형식적 자격 요건의 타당성을 검토하는 데 중점을 두었다. 이에 따라 재정 효과나 비용 추계는 분석 범위에서 제외하였다.

## 4. 형식적 자격 요건이 만든 사각지대

### 4.1 계약자와 실부담자의 '명의' 요건

월세 세액공제는 임대차계약서상 임차인 명의와 공제를 신청하는 납세자의 명의가 동일해야 받을 수 있다. 다만, 2017년부터는 임차인이 공제 신청인의 기본공제대상자인 경우에도 공제가 가능하도록 요건이 완화되었다<sup>9</sup>.

문제는 이 완화된 요건이 1인 소득자 중심의 부양자 모델을 전제로 한다는 점이다. 하지만 오늘날에는 가족 구성원 각자가 일정 수준의 소득을 갖는 형태가 드물지 않다. 결혼과 독립 시기의 지연, 주거비 부담의 증가 등으로 인해 성인이 된 자녀가 부모와 함께 거주하거나 맞벌이를 하는 부부가 늘고 있기 때문이다. 이처럼 가구 내 복수의 소득자가 존재하는 현실을 고려하면, 완화된 요건의 실효성은 크지 않다. 예컨대, 아내 명의로 임대차계약이 체결돼 있고 남편이 월세를 부담하거나 부모 명의 월셋집에서 자녀가 주거비를 부담하는 경우처럼, 형식적 명의 요건 때문에 실질적인 부담자가 공제를 받지 못하는 사례가 반복될 수 있다.

아이러니하게도, 이런 형식적 기준은 법적 가족보다는 동거인에게 오히려 느슨하게 적용된다. 국세청 유권해석에 따르면<sup>10</sup>, 동거인은 세대주와 별개의 세대로 인정되어 기본공제자에게 적용되는 소득이나 연령 요건에서 자유롭다. 따라서 임차계약 당사자가 아니더라도 월세를 부담한 사실만 입증하면 세액공제를 받을 수 있다. 반면, 법적 가족은 앞서 살펴본 대로 기본공제 요건을 반드시 충족해야 한다.

그런데 이렇게 상대적으로 느슨한 기준조차 현실에서는 거의 활용되고 있지 못하고 있다. 유권해석 내용이 널리 알려지지 않아 미리 대비하지 못한 납세자도 적지 않기 때문이다. 남자친구와 동거하며 연세(年費)의 절반을 부담한 **A씨(20대 여성)**가 바로 여기에 해당한다. 계약이 남자친구 명의로 되어 있으니, 본인이 세액공제를 받을 수 있으리라고는 전혀 예상하지 못했다. 그는 "이런 요건이 있는 줄 알았다더라면 월세의 절반을 집주인에게바로 직접 송금하는 등 만반의 준비를 했을텐데 그러지 못했다"면서 "몰랐으니 애초에 대비조차 못했다"고 말했다. 현재의 명의 요건은 납세자가 시도조차 해보지 못하도록 만드는 심리적 제약으로까지 작동하는 셈이다.

이 요건에 대한 납세자 인식은 조사 결과에서도 확인된다. '전혀 몰랐다'는 응답이 31.2%, '잘은 모르지만 들 어본 적 있다'는 응답이 22.8%로, 절반 이상이 요건을 명확히 인지하지 못했다. 특히 법적 가족보다 동거인에 게 완화된 요건을 적용하는 게 타당하는지를 묻는 문항의 평균 점수는 3.05점(1점-5점 척도, 점수가 높을수록 '타당하다')로, 뚜렷한 거부감이나 적극적인 지지는 없었다. 반면, 법적 가족에게도 동거인 수준의 완화된 요건 을 적용하는 방안에 대한 의견을 묻는 문항은 평균 3.59점(1점-5점 척도, 점수가 높을수록 '바람직하다')으로 보다 분명한 선호 경향이 나타났다.

#### 4.2 무주택자 판별의 '시점' 요건

현행 제도는 과세기간 종료일인 '12월 31일' 기준으로 무주택 여부를 판단한다. 그러나 실제 무주택 기간과 무 관하게 특정일만을 기준으로 판정하는 방식은 과세 형평성에 어긋날 수 있다. 이를테면, 연중에 무주택자로서 월세를 납부했다라도, 연말에 주택을 취득하거나 유주택자와 합가했다는 이유로 공제 대상에서 제외될 수 있 다.

**B씨(30대 남성)**가 바로 여기에 해당한다. 다주택자였던 그의 부친은 종합부동산세 부담을 줄이기 위해 2021 년 7월 B씨에게 주택 한 채를 증여했다. 그 결과, B씨는 증여 이전 6개월 넘게 낸 월세에 대한 공제 혜택을 전혀 받지 못했다. B씨는 "무주택자로 산 기간에 부담한 월세에 대해서는 세액공제가 필요하다고 생각한다. 12월 31 일 기준으로만 판단하는 것은 부조리하다"고 목소리를 높였다.

**C씨(30대 여성)**도 마찬가지였다. 그는 2023년 3월에 혼인신고를 마치고, 9월에는 남편 명의로 신혼집을 매입했다. 그리고 그해 10월에 기존 월세 계약이 종료됨에 따라 남편과 합가하였다. 그 결과, 연말 기준으로 유 주택 세대원이 된 C씨는 무주택자로서 낸 2023년 1월부터 8월까지의 월세에 대해 세액공제를 받을 수 없었 다. 그는 "연중에 주택을 소유하게 되었다는 이유만으로 공제를 받지 못한 건 아쉽다"며 "만약 미리 알았다면 혼인신고를 이듬해로 미뤘을 것"이라고 말했다.

반대로, 연초에 주택을 소유했다라도 연말에 매각해 무주택자가 된 경우, 그 해 유주택자로서 지출한 월세를 오히려 공제받을 수 있다. 이는 무주택자의 주거비 부담을 덜겠다는 제도의 본래 취지에서 어긋나는 부분이다.

이 부분에 대한 문제의식은 인식조사 결과에서도 확인된다. 연말 기준 판정 방식의 타당성을 묻는 문항은 평 균 2.98점(1점-5점 척도, 점수가 높을수록 '타당하다')에 그쳤다. 반면, 무주택자로서 부담한 월세에 대해서만 공제를 적용하는 방식의 개선 필요성에 대해서는 평균 4.11점(1점-5점 척도, 점수가 높을수록 '바람직하다')으 로 높은 선호를 보였다.

한편, 이 요건이 납세자에게 충분히 인지되고 있지 않다는 점도 주요한 문제다. 실제로 국세청의 자동 검증 시 스템에서는 12월 31일 기준 유주택자인 납세자가 월세 세액공제를 신청하는 사례가 반복적으로 포착되고 있 다<sup>11</sup>. 이는 고의라기보다는 공제 요건에 대한 사전 확인을 소홀히 한 결과로 보인다. 이를 뒷받침하듯, 이번 인

식조사에서 해당 요건을 잘 모른다고 응답한 비율이 무려 70%에 달했고('전혀 몰랐다' 40.9%, '잘은 모르지만 들어본 적 있다' 29.2%), '정확히 알고 있었다'는 응답은 6%에 불과했다.

### 4.3 전용면적 초과 시 적용되는 '기준시가' 요건

월세 세액공제를 받으려면, 거주 주택의 전용면적이 일정 기준을 충족해야 한다. 즉, 수도권 및 도시지역은 85 m<sup>2</sup>(25.7평), 읍·면 지역은 100m<sup>2</sup>(30.3평) 이하여야 한다. 다만, 이 기준을 초과하더라도 해당 주택의 기준시가가 4억 원 이하이면 공제를 받을 수 있다.

그러나 이 요건을 잘 모르는 납세자는 67%('전혀 몰랐다' 37.0%, '잘은 모르지만 들어본 적은 있다' 28.6%)에 달했다. 반면, '자세히 알고 있었다'는 응답은 6.0%에 불과했다. 이는 어느 정도 예측 가능한 결과이기도 하다. 응답자의 대부분(90.1%)이 이미 전용면적이 85m<sup>2</sup> 이하 주택에 거주하고 있어 기준시가 요건까지 실제로 적용받는 사례는 드물었다. 따라서 이와 관련된 관심이나 인식이 낮을 수밖에 없었을 것으로 보인다.

이처럼 기준시가 요건을 적용받지 않은 응답자가 많다는 점을 고려하면, '기준시가'라는 용어에 대한 낮은 이해도는 충분히 설명된다. 기준시가의 개념과 확인 방법을 모두 정확히 안다고 대답한 응답자는 11.4%에 그쳤다. '기준시가가 무엇인지 모르고, 어떻게 확인해야 하는지도 모른다', 47.7%는 '들어본 적은 있으나 확인 방법은 모른다'고 응답했다. 이는 용어의 난해함과 확인 절차의 복잡성 때문으로 보인다.

기준시가의 적용 시점에 대한 혼선도 적지 않았다. 가장 많은 응답자가 선택한 기준은 '월세 계약을 체결한 해'(34.4%)였다. 이는 실제로 국세청이 기준시가 판단 시점으로 제시한 '임대차계약 체결일'과 일치한다. 그러나 나머지 약 66%의 응답은 '실제 월세를 부담한 해', '임대차 개시일', '연말정산을 마친 해', '집주인이 주택을 취득한 해' 등 응답이 다양하게 분산되었다.

이러한 혼선은 기준 시점에 대한 명확한 안내가 수년간 부재했던 데서 비롯된 것으로 보인다. 기준시가 요건은 2019년에 도입되었다. 그러나 국세청이 '임대차계약 체결일'을 기준으로 판단해야 한다는 유권해석을 내놓은 건 2024년 4월<sup>12</sup>에 이르러서였다.

## 5. 정책 개선 방향

본 분석에서 확인된 문제점과 사용자 인식 조사 결과를 바탕으로, 월세 세액공제 제도의 사각지대를 해소하고 '실질과세 원칙'에 부합하는 제도로 개선하기 위해 다음과 같은 방안을 제안한다.

**첫째, 공제 대상을 '실질 부담자'로 확대할 필요가 있다.**

동일 주소지 거주 여부와 월세 지급 사실은 현행 필수 제출 서류인 주민등록표등본과 계좌이체 내역만으로도 확인 가능하므로, 행정적 부담은 크지 않을 것으로 예상된다. 이는 '세대'라는 형식적 기준을 넘어, 주거비를 실질적으로 부담한 사람이 세제 혜택을 받도록 하는 방향이기도 하다. 과세 기준을 실질적 경제 관계에 맞추려는 시도라는 점에서 제도적 의미도 크다.

**둘째, 무주택 요건의 판단 기준을 '과세년도 마지막 날'이 아닌 '월세 납부 기간'으로 변경할 필요가 있다.**

무주택자였던 기간 중 납부한 월세에 대해서만 공제를 인정하는 방식이다. 이는 신용카드 소득공제처럼 사용 기간을 기준으로 혜택을 부여하는 제도들과의 일관성을 확보할 수 있다. 무엇보다 납세자가 공제 가능 여부를 사전에 명확히 예측할 수 있다. 과세기간 말일에 주택을 보유했다는 이유만으로 부당하게 공제 대상에서 제외되는 상황도 방지할 수 있다.

**셋째, 기준시가 요건의 기준을 명확히 하고 행정 절차를 효율화할 필요가 있다.**

조세특례제한법 시행령에 기준시가 적용 기준일을 '임대차 계약일'로 명시해 납세자의 혼란을 줄일 수 있다. 다만 대부분의 납세자가 이 요건의 적용을 받지 않는 현실을 감안해야 한다. 따라서 홈택스 등 신고 시스템에서 주택 면적을 입력하면 기준을 초과하는 일부에 한해서만 기준시가 확인 및 입력을 요구하는 방식이 보다 현실적이다.

현재 국세청의 행정 시스템은 빅데이터와 AI 기술로 사후 적발에서 사전 예방 중심으로 빠르게 발전하고 있다. 납세자의 신고 오류를 미리 안내하는 연말정산 간소화 서비스가 그 대표적인 예다. 이는 본 보고서에서 제안하는 개선안이 기술적으로 충분히 실현 가능함을 보여준다. 이러한 제도 개선은 국세 행정의 선진화 방향과도 맞닿아 있으며, 납세자의 성실 신고를 유도하고 불필요한 사회적 비용을 줄이는 데 기여할 것으로 기대된다.

## **6. 마치며**

월세 세액공제는 도입 이후 지속적인 개선이 이뤄졌으나 그 혜택에서 배제되는 납세자가 여전히 많다. 공제 한도나 소득 기준을 조정하는 기존의 방식만으로는 해결할 수 없는 근본적 문제가 있기 때문이다. 국세청 통계나 삼점삼 내부 데이터와 같은 정량적 지표는 형식적 요건에 가로막혀 신청조차 포기하는 납세자를 포착하지는 못한다.

이에 본 분석은 사용자 인식조사와 정성 인터뷰를 통해 이 '사각지대'의 실체를 파악하고자 했다. 그 결과, '계약자와 납부자 명의 불일치', '과세연도 말일 기준의 무주택자 판단', '복잡하고 모호한 기준시가 요건' 등 현실과 동떨어진 잣대들이 납세자의 정당한 권리를 가로막는 장벽으로 작동하고 있음을 확인했다.

본 리포트에서 제안한 ▲공제 대상을 '실질 부담자'로 확대 ▲무주택 요건 판단 기준을 '월세 납부 기간'으로 변경 ▲기준시가 요건 명확화 방안은 단순히 더 많은 혜택을 제공하는 것을 넘어, 조세의 대원칙인 '실질과세 원칙'을 바로 세우는 데 그 목적이 있다. 이를 통해 월세 세액공제 제도가 본래 취지대로 무주택자의 주거비 부담을 완화하는 정책적 수단으로 기능하기를 기대한다.

## 각주

---

1. [월세 세액공제는 언제부터 적용되나](#)(2014-02), 연합뉴스, 정성호 기자
2. 세대주가 주택 관련 공제를 받지 않았다면 세대원이 받을 수 있는 주택 관련 공제는 다음과 같다. : 주택청약종합저축 소득공제, 주택임차차입금 원리금상환액 소득공제, 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제, 월세 세액공제
3. 해당 과세기간에 근로를 제공한 대가로 받은 연간근로소득(일용근로소득은 제외)에서 비과세소득을 차감한 금액
4. 소득세법상 기본공제는 본인 외에 배우자, 직계 존·비속, 형제자매 등 생계를 같이하는 부양가족 중 다음 요건을 충족하는 사람에게 적용된다. 1) 나이 요건 : 직계존속은 만 60세 이상, 직계비속(입양자 포함)은 만 20세 이하, 형제자매는 만 20세 이하 또는 만 60세 이상이어야 한다. 2) 소득 요건 : 연간 소득금액은 100만 원 이하(근로소득만 있으면 총급여액 500만 원 이하)이어야 한다.
5. 수도권(서울특별시, 인천광역시, 경기도) 기준으로는 주거전용면적이 85m<sup>2</sup>(25.71평), 수도권을 제외하고 도시지역이 아닌 읍·면 지역은 100m<sup>2</sup>(30.25평) 이하이어야 한다.
6. 주거용 오피스텔과 고시원을 포함한다.
7. 2023년 과세대상 근로소득이 있는 사람은 20,582,234명이며, 이 중에서 총급여액 8천만 원 이하인 사람은 18,322,741명이다.
8. 「개인정보보호법」 등 관련 법령에 따라 수집 시점에 명시된 동의 내용에 따라 참여자의 자발적 동의를 얻어 진행되었다. 수집된 개인정보는 설문 데이터 분석을 위한 연령대(필수 항목)와 경품 발송을 희망한 일부 응답자의 연락처(선택 항목)로 한정했으며, 해당 조사 목적 외로 활용하지 않았다. 또한, 해당 정보는 동의 내용에 따라 제한된 인원에 의해 안전하게 보호 및 관리하고 있으며, 수집일로부터 6개월간 보관 후 폐기될 예정이다.
9. [고시원·배우자·자녀 월세 계약도 공제받는다](#)(2017-11), 서울신문, 장형우 기자
10. 주민등록표 등본상 세대주의 동거인으로 기재된 경우, 해당 거주자는 별개의 세대로 인정받는다(국세청 사전-2021-법령해석소득-0005, '21.06.14.).
11. [연말정산 과다공제, 실수는 예방하고 꿈수에는 적극 대응](#)(2024-12), 국세청 원천세과
12. [서면-2023-법규소득-2540](#), '24.05.09  
[국세청 직원이 끝났다, 연말정산 때 의외로 많이 놓치는 이 항목](#)(2025-01), 조선일보, 박유연 기자

리서치 패널에 **[참여]**하고  
삼점삼을 사용하며 느낀 경험을 나눠 주세요.  
간단한 의견만으로도 큰 도움이 됩니다.



# [부록 1] 인식조사 결과

## 조사 목적

- 현행 월세 세액공제의 형식적 자격 요건에 대한 납세자의 이해 수준과 인식, 그리고 개선 필요성을 파악하는 데 목적이 있음.

## 조사 대상 및 방식

- 대상 : 2024년과 2025년 종합소득세 정기신고 기간에 삼점삼 환급 서비스를 이용한 고객 중, 총급여 8천만 원 이하이며 최근 5년(2020~2024년)간 월세 거주 경험이 있다고 응답한 465명
- 조사방식 : 온라인 설문
- 표본오차 : 신뢰수준 95%, 오차범위 약 ± 4.5%
- 조사기간 : 2025년 6월 9일부터 6월 27일(19일간)
- 수행기관 : 자비스앤빌런즈

## 조사 항목

- 최근 5년 이내 월세 거주 경험(주택 유형, 지역, 면적 등)
- 월세 세액공제 제도 인지도 및 경험
- 임차계약 명의 요건에 대한 인식 및 대안 선호도
- 무주택 기준 요건에 대한 인식 및 대안 선호도
- 기준시가 요건에 대한 인식

## 응답자 개요

구분		응답자 수
성별	남성	149명(32.0%)
	여성	316명(68.0%)
지역별	수도권	248명(53.3%)
	비수도권	217명(46.7%)

구분		응답자 수
연령대별	20대	92명(19.8%)
	30대	194명(41.7%)
	40대	104명(22.4%)
	50대	66명(14.2%)
	60대 이상	9명(2.0%)

## 응답 결과

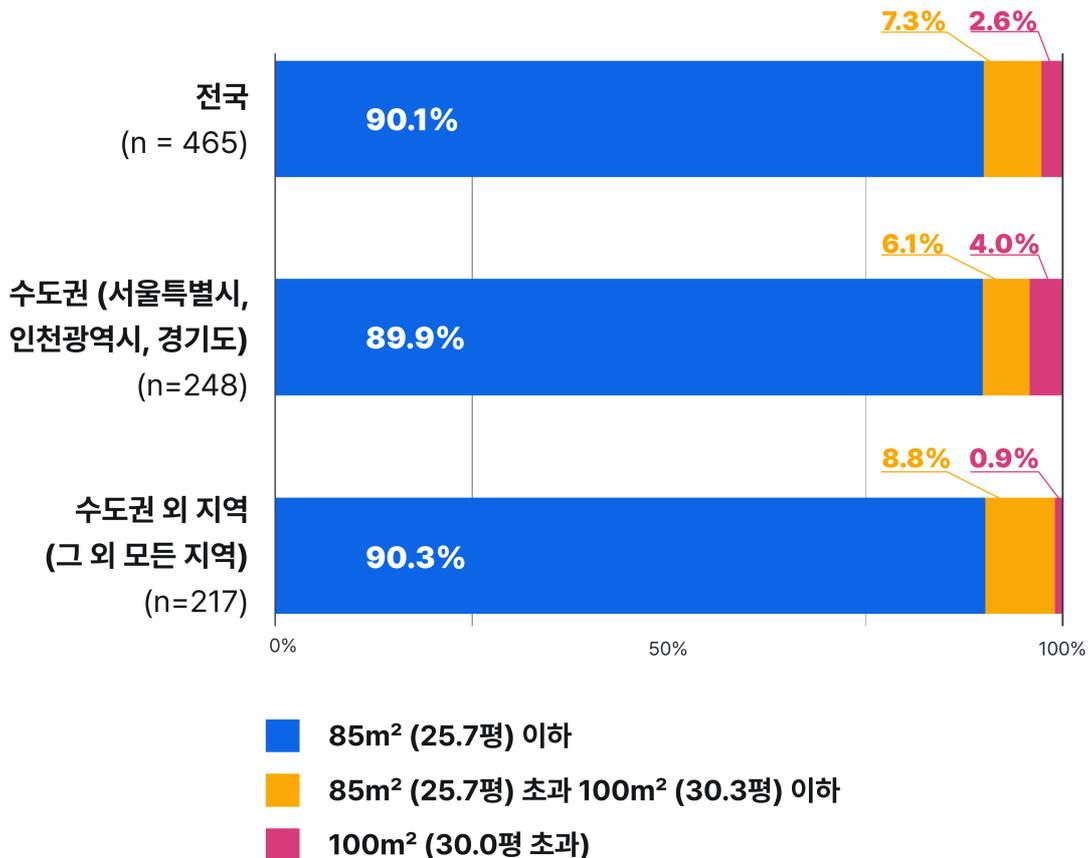
### 1. 최근 5년 간 거주한 월세 주택의 유형·지역·평수

- 월세 주택 유형으로는 '빌라' 거주 응답자가 34.4%로 가장 많았으며, 아파트(21.1%), 오피스텔(20.6%), 단독·다가구주택(20.0%)은 비슷한 비중으로 나타남. 고시원·기숙사 등 기타 유형은 3.9%에 그침.
- 월세 주택의 면적을 살펴본 결과, 응답자의 90.1%가 85m<sup>2</sup> 이하 주택에 거주한 것으로 나타남. 이는 대부분의 응답자가 국민주택 규모 요건을 대부분 충족하고 있어, 기준시가 요건까지 검토할 필요가 없음을 의미함.

[ 표 1 ] 월세 주택 유형별 비중(2020년 - 2024년 사이 최근 거주한 월세 주택 기준)

구분	빌라	아파트	오피스텔	단독·다가구주택	기타(고시원, 기숙사 등)
비율	34.4%	21.1%	20.6%	20.0%	3.9%

[ 그래프 1 ] 거주 지역별 월세 평수 비중(2020년 - 2024년 사이 최근 거주한 월세 주택 기준)



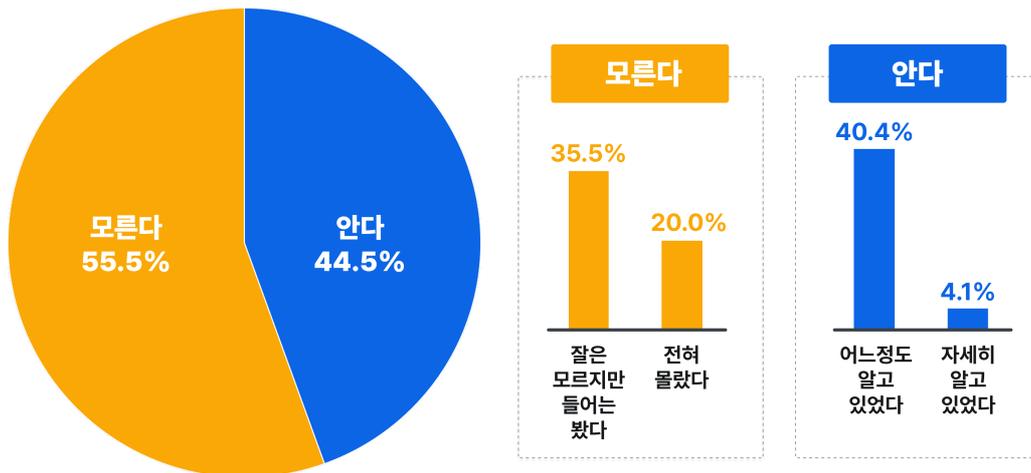
\*수도권은 수도권정비계획법 제2조 제1항에 따른 분류임.

\*\* 「국민주택규모」 기준에서 100m<sup>2</sup> 이하를 허용하는 지역은 '도시지역이 아닌 읍·면 지역'임. 그러나 본 조사에서는 수도권/비수도권만으로 지역을 분류했음. 따라서 기준시가 요건이 실제로 적용되는 대상의 비중을 정밀하게 파악하는 데는 한계가 있음.

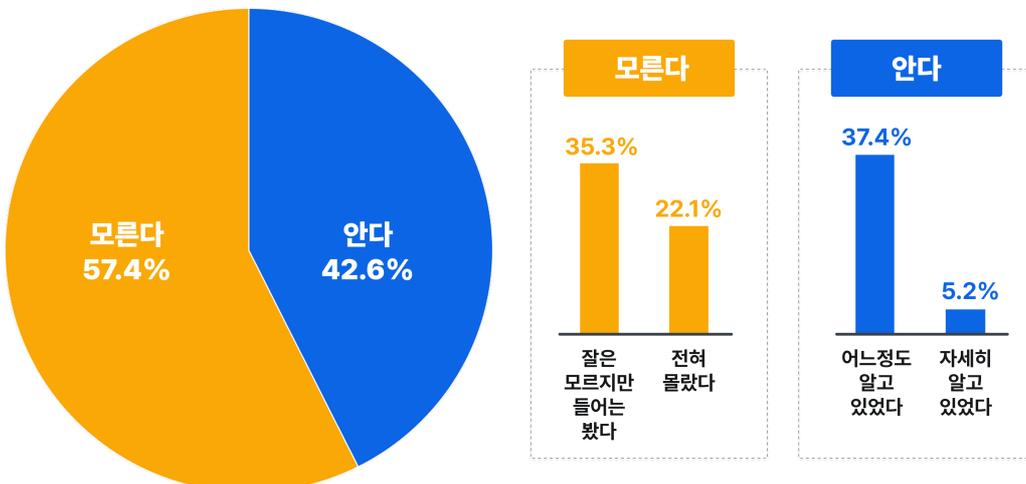
## 2. 월세 세액공제 관련 인지 및 신청 경험

- 월세 세액공제의 혜택을 제대로 알지 못한 응답자가 전체의 55.5%('전혀 몰랐다' 20.0%, '잘은 모르지만 들어본 적 있다' 35.5%). 반면, '자세히 알고 있었다'는 응답은 4.1%에 불과했음.
- 요건 인지에서는 정확히 알지 못한다는 응답이 57.4%(전혀 몰랐다' 22.1%, '잘은 모르지만 들어본 적 있다' 35.3%)로 혜택 인지보다 조금 더 높게 나타남. '자세히 알고 있었다'는 응답은 5.2%에 그침.
- 월세 세액공제를 받아본 경험이 있다고 응답한 비율은 37.6%에 그쳤으며, 과반인 55.1%는 '신청한 적 없다고 답함.
  - 공제를 신청한 이들은 주로 계약서나 월세 납입 내역 등 서류를 준비·확보하는 데 어려움을 겪었으며, 신청 절차의 복잡성, 정보 부족, 시스템 오류, 임대인 협조 부족 등이 추가적 장애 요인으로 나타남.
  - 반면, 공제를 받지 못한 이들은 주로 요건 미충족(계약 명의 불일치, 소득·주택 조건 등)을 사유로 들었으며, 제도 자체에 대한 인식 부족, 신청 절차에 대한 부담, 임대인이나 회사의 비협조도 주요 원인으로 확인됨.

[ 그래프 2 ] 월세 세액공제 혜택에 대한 인지



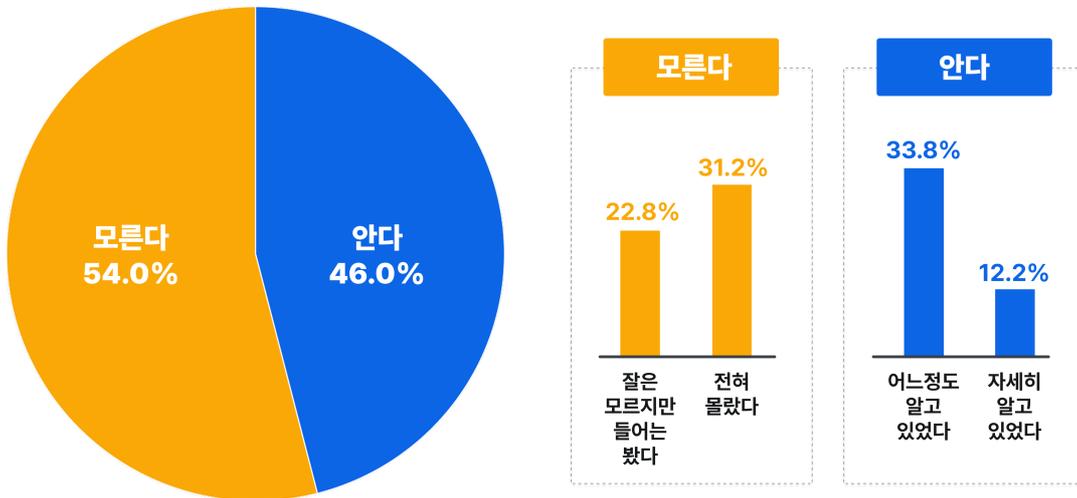
[ 그래프 3 ] 월세 세액공제 요건에 대한 인지



### 3. 임대차 계약자와 월세 실부담자 간의 명의 일치 관련 요건

- 임대차 계약자와 월세 실부담자의 이름이 일치해야 한다는 요건에 대한 인지도는 낮은 편으로 나타남.
  - 정확히 알지 못한 응답자가 전체의 54.0%에 달함('전혀 몰랐다' 31.2%, '잘은 모르지만 들어본 적 있다' 22.8%).
  - '자세히 알고 있었다'는 응답은 12.2%에 그침.
- 법적 가족이나 동거인에게 적용되는 예외 조건으로 인해 발생할 수 있는 역차별에 대한 응답자 인식은 다소 모호한 수준에 머물렀음.
  - 현행에 대한 평균 점수는 3.05점(1점-5점 척도, 점수가 높을수록 타당하다는 평가)으로, 전반적으로 중립적인 평가가 우세한 것으로 나타남.
  - 반면, 그 역차별을 완화하는 방안에 대해서는 평균 점수가 3.59점(1점-5점 척도, 점수가 높을수록 바람직하다는 평가)으로, 상대적으로 찬성 의견이 우세한 경향을 보였음.

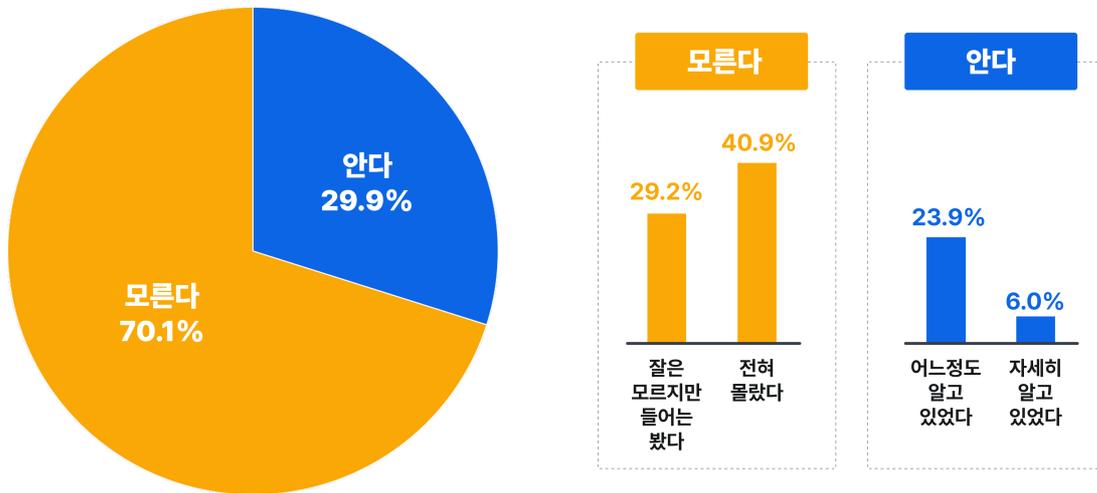
[ 그래프 4 ] 명의 관련 요건 인지



#### 4.12월 31일 기준으로 무주택자 여부를 판별하는 요건

- 연말 기준으로 무주택 여부를 판단하는 요건 역시 응답자에게 충분히 인지되지 않았음.
  - 모른다고 답한 응답자('전혀 몰랐다' 40.9%, '잘은 모르지만 들어본 적 있다' 29.2%)가 전체의 70.1%에 달함. '자세히 알고 있었다'는 응답은 6%에 그침.
- 한 해 동안 무주택 상태로 월세를 냈더라도, 연말 시점 주택 보유 여부만으로 공제를 받지 못하는 구조에 대한 비판적 인식이 발견됨.
  - 현행에 대한 평균 점수는 2.98점(1점-5점 척도, 점수가 높을수록 타당하다는 평가)로, 납세자 다수는 현행 요건의 설득력이 낮다고 인식하고 있음.
- 반면, 월세 납부 기간에 따라 공제를 받는 개선안에 대해서는 높은 수용도를 보임.
  - 평균 4.11점(1점-5점 척도, 점수가 높을수록 바람직하다는 평가)로, 응답자 다수가 개선이 필요성을 느끼고 있다고 보여짐.

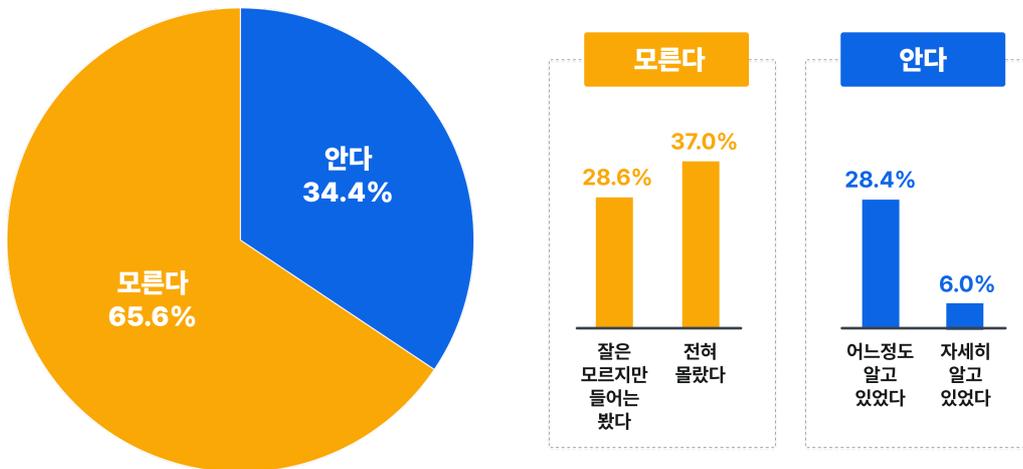
[ 그래프 5 ] 무주택 관련 요건 인지



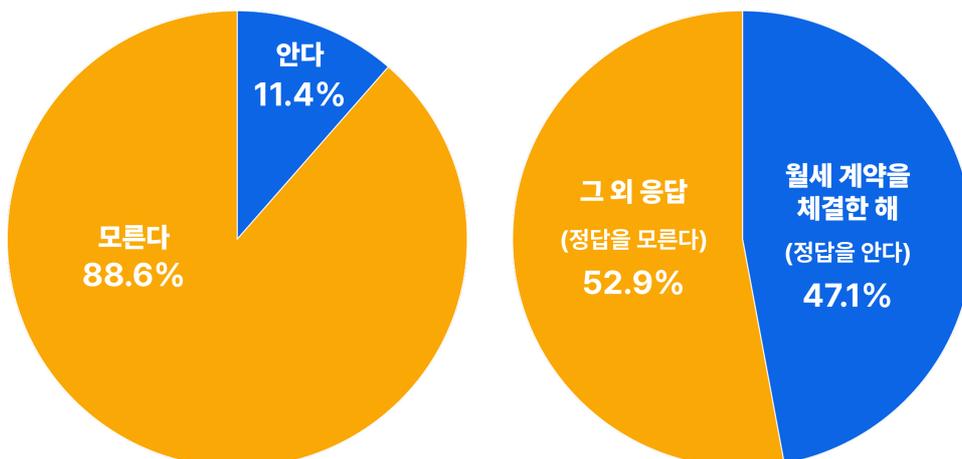
5. 국민주택규모 초과 시 적용하는 '기준시가 4억원 이하' 요건

- 기준시가 요건에 대한 인식은 전반적으로 낮은 수준으로 나타남.
  - 정확히 알지 못한 응답자('전혀 몰랐다' 37.0%, '잘은 모르지만 들어본 적 있다' 28.6%)가 전체의 65.6%에 달함.
  - '자세히 알고 있었다'는 응답은 6.0%에 그침.
- '기준시가 용어 자체에 대한 이해도 미흡함.
  - 기준시가의 개념과 확인 방법 모두 알지 못한 응답자가 88.6%('기준시가가 무엇인지 모르고, 어떻게 확인해야 하는지도 모른다' 40.9%, '기준시가를 들어본 적은 있으나 확인하는 방법은 모른다' 47.7%)에 달함.
  - 기준시가의 의미와 확인 방법을 정확히 알고 있다는 응답은 11.4%에 불과.
- 기준시가의 적용 시점에 대해서도 혼선이 있었음.
  - 가장 많은 응답자가 선택한 기준은 '월세 계약을 체결한 해'(47.1%)였으며, 이는 실제로 국세청이 기준시가 판단 시점으로 제시한 '임대차계약 체결일'과 일치함.
  - 문제는 나머지 52.9%의 응답이 '실제 월세를 부담한 해'(27.7%), '임대차 개시일이 속한 해'(11.4%), '연말정산 또는 종합소득세 정기신고를 마친 해'(6.2%), '집주인이 주택을 취득한 해'(5.6%) 등으로 다양하게 분산되었다는 점임.

[ 그래프 6 ] 기준시가 관련 요건 인지



[ 그래프 7 ] 기준시가 개념 및 적용시점 인지



## [부록 2] 설문지

---

### 월세 세액공제에 대한 삼점삼 고객 대상 인식조사

안녕하세요, 삼점삼 리서치랩입니다.

매달 반복되는 월세는 적지 않은 고정지출입니다.

정부는 이런 주거비 부담을 덜어주기 위해 '월세 세액공제' 제도를 운영하고 있습니다.

삼점삼은 고객 여러분의 경험을 바탕으로, 현재 제도가 어떻게 체감되고 있는지를 살펴보고자 합니다.  
많은 관심과 참여 부탁드립니다.

---

#### I. 응답자 기본 정보 문항

**DQ1.** 귀하의 성별을 알려주세요.

- ①남    ②여    ③기타

**DQ2.** 귀하의 연령대를 알려주세요.(2025년 1월 1일 만 나이 기준입니다.)

- ①10대    ②20대    ③30대    ④40대    ⑤50대    ⑥60대 이상

**DQ3.** 귀하의 직업을 선택해 주세요.

- ①직장인    ②자영업    ③프리랜서    ④무직/구직 중/은퇴    ⑤대학생/대학원생

**DQ4.** 지난 5년 간 (2020년 ~ 2024년) 월세로 거주한 경험이 있으신가요?

(주택을 임대한 대가로 집주인에게 매달 일정 금액의 집세를 지불하는 계약 모두 포함합니다.)

- ①예    ②아니오

## II. 최근 5년 이내 거주한 월세 특성 관련 문항

**Q1.** 2020년~2024년 사이 가장 최근에 거주한 월세의 주택 유형을 선택해 주세요.  
(원룸 형태라도 건축물 용도나 계약서 상의 유형을 기준으로 합니다.)

- ① 아파트                      ② 빌라(연립·다세대주택)                      ③ 단독·다가구주택  
④ 오피스텔                      ⑤ 고시원기숙사

**Q2.** 2020년~2024년 사이 가장 최근에 살았던 월세의 주거 지역을 선택해 주세요.  
(수도권은 「수도권정비계획법」 제2조 제1항에 따른 분류입니다.)

- ① 수도권 (서울특별시, 인천광역시, 경기도)  
② 수도권 외 지역 (그 외 모든 지역)

**Q3.** 2020년~2024년 사이 가장 최근에 살았던 월세의 평수를 선택해 주세요.

- ① 85m<sup>2</sup> (25.7평) 이하                      ② 85m<sup>2</sup> (25.7평) 초과 100m<sup>2</sup> (30.3평) 이하  
③ 100m<sup>2</sup> (30.3평) 초과

## III. 월세 세액공제 경험 관련 문항

**Q4.** 월세 세액공제로 받을 수 있는 혜택에 대해 알고 계셨나요?

### 월세 세액공제란?

무주택자의 주거비 부담을 덜어주고자 월세 납부액의 일부를 세금에서 공제해주는 제도입니다.

### 세액공제 혜택 (\*연 1,000만원까지의 월세에 대해서만 적용)

총 급여액 (종합소득금액) 기준	세액공제율	최대 공제액
5.5천 만원 (4.5천 만원) 이하	17%	170만원
5.5천 만원 초과 ~ 8천 만원 (7천 만원) 이하	15%	150만원

- ① 전혀 몰랐다    ② 잘은 모르지만 들어는 봤다    ③ 어느정도 알고 있었다    ④ 자세히 알고 있었다

Q5.월세 세액공제를 받기 위해서는 아래와 같은 요건을 충족해야 한다는 사실을 알고 계셨나요?

**공제 대상자**

- 총 급여 8,000만원(종합소득금액 7,000만원) 이하인 근로자
- 무주택 세대의 세대주 또는 세대원(세대주가 주택 관련 공제\* 받지 않았을 때 가능)

**공제대상 주택**

- 국민주택규모\*\* 또는 기준시가 4억원 이하 주택 (주거용 오피스텔, 고시원 포함)

**공제 요건**

- 임대차계약서 상 임차인이 본인이거나 기본 공제 대상자일 것
- 임대차계약서 상 주소지와 주민등록등본 상 주소지가 동일할 것

**구비 서류**

- 주민등록표등본
- 임대차계약증서 사본
- 계좌이체 영수증 및 무통장입금증 등 월세액 지급 증빙 서류

\* 주택 관련 공제 : 주택청약종합저축 소득공제, 주택임차차입금 원리금상환액 소득공제, 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제, 월세 세액공제

\*\* 주거전용면적이 85m<sup>2</sup> 이하 (수도권을 제외하고 도시지역이 아닌 읍·면 지역은 100m<sup>2</sup> 이하)

- ①전혀 몰랐다    ②잘은 모르지만 들어는 봤다    ③어느정도 알고 있었다    ④자세히 알고 있었다

Q6.월세 세액공제를 받아본 경험이 있으신가요?

- ①예    ②아니오    ③잘 모르겠음

Q7.월세 세액공제 증빙 과정에서 어려운 점은 무엇이었나요? \_\_\_\_\_

(예 : 월세 납입 내역 증빙이 번거로웠다, 임대차계약서를 찾아서 첨부하기가 번거로웠다 등)

#### IV.임차계약서 명의 요건에 대한 인식 문항

**Q8.**다음과 같은 요건이 존재한다는 사실을 알고 계셨나요?

월세 세액공제는 일반적으로 '임대차 계약서상 계약자 본인'만 받을 수 있습니다.

이 요건을 충족하지 못해 공제를 받지 못하는 대표 사례는 다음과 같습니다.

- 대학교 입학으로 자취를 시작한 자녀의 월세를 부모 명의로 대신 이체한 경우
- 부부가 함께 살며 남편 명의로 계약된 집의 월세를 아내가 납부한 경우
- 형제자매 명의로 계약된 집에서 본인이 월세를 납부한 경우

①전혀 몰랐다    ②잘은 모르지만 들어는 봤다    ③어느정도 알고 있었다    ④자세히 알고 있었다

**Q9.**법적 가족과 동거인 간 세액공제 요건의 차이에 대해 어떻게 생각하시나요?

월세 계약자와 실제로 월세를 부담한 사람의 명의가 다를 경우, 두 사람의 관계에 따라 추가 요건 적용 여부가 달라집니다.

계약자가 법적인 가족(부모, 배우자, 자녀 등)일 때는 소득, 연령 등의 추가 요건을 충족해야 합니다. 반면, 계약자가 주민등록표상 동거인일 때는 이러한 추가 요건이 적용되지 않습니다.

(사전-2001-법령해석소득-0005, '21.06.14)

실부담자와 계약자의 관계	법적 가족(부모, 배우자, 자녀 등)	주민등록표상 동거인
계약자의 소득 요건	제약 있음	제약 없음
계약자의 연령 요건	제약 없음	제약 없음

전혀 타당    ①    ②    ③    ④    ⑤    아주 타당하다

**Q10.**법적 가족에게도 '동거인' 수준의 완화된 요건을 적용하는 방안에 대해 어떻게 생각하시나요?

매우 바람직    ①    ②    ③    ④    ⑤    매우 바람직하다

## V.무주택 기준 시점에 대한 인식 문항

Q11.다음과 같은 요건이 존재한다는 사실을 알고 계셨나요?

월세 세액공제는 12월 31일 기준으로 무주택 세대의 세대주 또는 세대원이어야 받을 수 있습니다.  
세대원은 세대주가 주택자금공제를 받고 있지 않아야 해당 세액공제를 받을 수 있습니다.

이 요건을 충족하지 못해 공제를 받지 못하는 대표 사례는 다음과 같습니다.

- 자녀가 자취하며 월세 부담하다가 연말에 유주택자 부모님 집으로 전입
- 무주택 근로자가 혼자 월세를 살다가 연말에 유주택자와 혼인신고하며 합가

①전혀 몰랐다    ②잘은 모르지만 들어는 봤다    ③어느정도 알고 있었다    ④자세히 알고 있었다

Q12.연말 특정일의 주택 소유 여부를 판단하여 세액공제를 받는 구조에 대해 어떻게 생각하시나요?

12월 31일 기준으로 본인 또는 같은 세대에 속한 사람의 주택 소유 여부가 바뀌는 시점에 따라, 같은 해에 낸 월세라도 공제 가능 여부가 달라질 수 있습니다.

이해를 돕기 위해 한 가지 단적인 사례를 들어보겠습니다. 1년 내내 무주택자로 월세를 내다가 12월 31일에 유주택자가 되면, 그 해에 낸 월세는 공제받을 수 없습니다. 반대로 1년 내내 유주택자로 월세를 내다가 12월 31일에 무주택자가 되면, 그 해에 낸 월세는 오히려 공제 대상이 됩니다.

### 월세 세액 공제 가능한 경우와 불가능한 경우 예시

판단 기준 (12월 31일)

#### 공제 가능 ●



#### 공제 불가능 ●



전혀 타당    ①    ②    ③    ④    ⑤    아주 타당하다

**Q13.** 특정 연말 시점 기준이 아닌, 무주택자로서 월세를 낸 기간에 대해서만 공제를 받는 방안에 대해 어떻게 생각하시나요?

- 매우 바람직      ①      ②      ③      ④      ⑤      매우 바람직하다

## VI. 기준시가 요건에 대한 인식 문항

**Q14.** 다음과 같은 요건이 존재한다는 사실을 알고 계셨나요?

월세 세액공제 임차 주택 요건은 아래와 같습니다.  
수도권 85m<sup>2</sup> 이하(25.7평), 비수도권 100m<sup>2</sup>(30.1평) 이하의 주택은 기준시가 요건 없이 월세 세액공제를 받을 수 있습니다.  
이를 초과하는 경우에는 기준시가가 4억 원 이하인 경우에만 공제가 가능합니다.

- ① 전혀 몰랐다    ② 잘은 모르지만 들어는 봤다    ③ 어느정도 알고 있었다    ④ 자세히 알고 있었다

**Q15.** '기준시가'라는 용어에 대해 얼마나 알고 계시나요?

- ① 기준시가가 무엇인지 확실히 알고 있고, 기준시가를 어떻게 확인하는지도 안다  
② 기준시가를 어디선가 들어본 적은 있으나 확인하는 방법은 모른다  
③ 기준시가가 무엇인지 모르고, 어떻게 확인해야 하는지도 모른다

**Q16.** 월세 세액공제 대상 주택의 기준시가가 적용되는 연도는 언제라고 생각하시나요?

- ① 집주인이 주택을 취득한 해      ② 월세 계약을 체결한 해      ③ 임대차 개시일이 속한 해  
④ 실제 월세를 부담한 해      ⑤ 연말정산 또는 종합소득세 정기신고를 마친 해

## VII. 인터뷰 참여 및 공제 경험 관련 문항

**Q17.** 추가 인터뷰 참여 의향이 있으신가요?

①네, 인터뷰 참여 의향 있습니다.   ②아니오, 없습니다.

**Q18.** 아래 유형 중 과거에 겪으신 사례를 모두 선택해 주세요. (최소 1개 선택)

①아래 유형 중 해당사항 없음

②임대차계약서의 계약자와 실제 월세 납부자의 명의를 달라서 세액공제를 받지 못한 적이 있다.

③주민등록등본상 동거인으로 등록된 친구나 연인과 함께 살며 각자 부담한 월세액만 세액공제를 받은 적이 있다.

④과세연도 중 무주택자가 되어 그 해 월세를 낸 전체 기간에 대한 세액공제를 받은 적이 있다.

⑤과세연도 중 유주택자가 되어 그 해 월세를 낸 전체 기간에 대한 세액공제를 받지 못한 적이 있다.

⑥국민주택규모를 초과하는 주택의 기준시가를 확인하지 않은 채 세액공제를 받은 적이 있다.

⑦국민주택규모를 초과하는 기준시가를 산정하는 방법이 복잡하여 세액공제를 받지 못한 적이 있다.

⑧국민 주택 규모를 초과하는 주택의 기준시가를 판단하는 시점에 대한 해석 차이로 세액공제를 받지 못한 적이 있다.

**Q19.** 이전 문항에서 선택한 사례가 어떤 상황에서 발생했는지 조금 더 자세히 알려 주세요. \_\_\_\_\_

- 지금까지 월세 세액공제 인식 조사에 참여해 주셔서 감사합니다.

여러분의 소중한 의견은 월세 세액공제 자격 요건 완화 등 제도 개선을 위한 정책 제안의 중요한 기초 자료로 활용될 예정입니다.-

