국세청 National Tax Service	보도참고자료	대한민국 대전환 한국판뉴딜

보도 일시	2022. 1. 18.(화) 12:00	배포 일시	2022. 1. 18.(화) 10:00
담당 부서	개인납세국 소득세과	책임자	과 장 한지웅 (044-204-3241)
		담당자	사무관 차지훈 (044-204-3257)

2021년 귀속 면세사업자 사업장 현황신고는 2월 10일까지
- 코로나19 감염 예방을 위해 세무서 방문 없이 전자신고 하세요 -

□ **(신고개요)** 부가가치세가 **면세**되는 **개인사업자**는 **'21년 귀속 수입금액** 등 **사업장 현황을 2월 10일(목)까지** 신고해야 합니다.

○ **주택임대업, 병·의원, 학원, 농수산물 도소매업, 화원, 서점** 등 부가가치세를 면세 받는 **개인사업자**가 신고대상입니다.

□ **(신고편의)** 국세청(청장 김대지)은 신고 대상자 **149만 명**에게 신고기한, 유의사항, 전자신고 방법 등을 안내하는 **사업장 현황신고 안내문**을 **1월 19일(수)부터 발송**합니다.

○ 최근 3년간 **수입금액 신고상황**, **전자(세금)계산서·신용카드·현금영수증** 등 발급 자료를 홈택스·손택스의 「**신고도움 서비스**」에서 제공하여 편리하게 신고할 수 있도록 하고 있습니다.

○ 특히 **주택임대사업자**에 대하여는 **전년도**('20년 귀속) **임대주택 신고내역** 및 '21년 **주택 보유내역 자료** 등을 홈택스에서 제공합니다.

□ **(유의사항)** 국세청은 이번 **사업장 현황신고 내용**을 반영하여 올해 **5월** '21년 귀속 **종합소득세 신고 시 간편신고 서비스를 제공**할 예정이니 **성실하게 신고**하여 주시기 바랍니다.

○ 더불어, 코로나19 감염 예방을 위해 세무서 방문 없이 **홈택스, 모바일앱(손택스)**을 이용하여 **쉽고 편리하게 신고**하시기 바랍니다.

1 면세사업자 149만명에게 사업장 현황신고 안내문 발송

□ 부가가치세가 **면세**되는 **개인사업자**는 **'21년 귀속 수입금액** 등 **사업장 현황을 2월 10일(목)까지** 신고해야 합니다.

○ **주택임대업**, 주택매매업, **병·의원**, **학원**, **농·축·수산물 도소매업**, 화원, **어업**, 출판사, 서점, **독서실**, 직업소개소, 과외강사, **장례식장** 등 부가가치세를 **면세** 받는 **개인사업자**가 신고대상입니다.

○ **매출계산서**, **매입(세금)계산서**가 있는 경우에는 **매출처별계산서 합계표**, **매입처별(세금)계산서합계표**도 제출합니다.

○ 주택임대업, 병·의원, 학원 등 일부 업종은 사업장 현황신고서와 함께 **수입금액 검토표***도 **함께 신고**해야 합니다.

* 작성대상 업종: 주택임대업, 주택매매업, 학원업, 대부업, 의료업

□ 국세청은 신고 대상자 **149만 명**에게 **사업장 현황신고 안내문**을 **1월 19일(수)부터 발송**합니다.

○ **60세 미만**은 **모바일 안내**, **60세 이상**은 **서면 안내**를 원칙으로 하며, 전자신고에 어려움을 겪는 **주택임대사업자**에게는 홈택스 신고방법 안내를 동봉하여 서면 **안내문**을 발송합니다.(참고1, 5 참조)

○ 안내문은 **홈택스** 또는 **모바일 앱(손택스)**을 통해서도 확인할 수 있습니다.(참고2 참조)

□ 사업장 현황신고를 하는 사업자는 세무서 방문 없이 **홈택스**(hometax.go.kr)와 **모바일 앱(손택스)**에서 제공하고 있는 **전자신고 서비스**를 이용하여 편리하게 신고하시기 바랍니다.

홈택스	접속 > 신고/납부 > 일반신고 > **사업장현황신고**
모바일	접속 > 신고/납부 > **사업장현황신고**

※ 전자신고 가능 시간: 매일(공휴일 포함) 06:00 ~ 24:00

2 성실신고 지원을 위한 다양한 신고편의 제공

□ 성실신고를 지원하기 위해 홈택스 및 모바일 앱의 「**신고도움 서비스**」에서 다양한 **신고도움 자료**를 제공합니다.(참고3, 4 참조)

홈택스	신고/납부 > 일반신고 > 사업장현황신고 > **신고도움서비스**
손택스	신고/납부 > 사업장현황신고 > **사업장현황 신고도움서비스**

○ 모든 사업자에게 **매출자료 6개**와 **매입자료 2개** 항목을 제공합니다.

- 최근 3년간 **수입금액 신고상황**과 업종별 **신고시 유의사항** 및 **수입금액 신고누락 사례**도 안내하고 있습니다.
- 국세청에서 제공하는 **신용카드** 및 **현금영수증**, **전자계산서 발급자료** 등을 이용하면 **간편하게 신고**할 수 있습니다.

| 신고도움자료 제공 현황 |

제공자료		제공기준	인원(명)
매출자료	오픈마켓 등 매출	'21.1 ~ 10월까지 매출액	80,694
	주택매매업	'21.1 ~ 10월까지 등기한 자료	2,132
	수출통관	'21.1 ~ 10월까지 통관자료	264
	신용카드 발급*	'21.1 ~ 11월까지 발급액	355,689
	현금영수증 발급*	'21.1 ~ 11월까지 발급액	315,899
	전자계산서 발급*	'21.1 ~ 11월까지 발급액	132,932
매입자료	전자계산서 수취*	'21.1 ~ 11월까지 수취액	375,995
	전자세금계산서 수취*	'21.1 ~ 11월까지 수취액	674,290

* 신용카드매출자료 등 5개 항목은 '22. 1. 26.부터 '21년 연간 자료 조회 가능

□ **업종별·유형별**로 구분하여 **신고안내문**과 **도움자료**를 **제공**합니다.

○ **(주택임대)** '20년 귀속 주택임대소득 신고자는 물론 **빅데이터*** 분석을 통해 **임대수입금액 발생**이 **예상**되는 납세자에게도 신고안내문을 발송합니다.

* 전·월세 확정일자, 월세 현금영수증, 전세권·임차권 등기 자료 등

○ **(개인과외·주택신축)** 개인과외 교습자, 주택신축판매업자에게는 **업종별 신고방법**과 **제출서류** 등을 안내하며,

- 그 외에는 **기장의무별***로 **신고방법**과 **유의사항**을 안내합니다.

* 업종별 수입금액 기준 등에 따라 복식부기의무자와 간편장부대상자로 구분

○ **(신고분석자료 제공)** 전년도 사업장 현황신고자 중 **성실신고 안내**가 필요한 **사업자***에게는 **신고내용**을 **분석**한 **자료**를 제공합니다.

* 수입금액 과소신고, 현금매출 비율 저조, 비보험 비율 저조 의료업자 등

□ 세무서 방문 없이 **비대면**으로 **간편**하게 **신고**할 수 있도록 **다양한 편의기능**을 제공합니다.

○ **(홈택스)** **「수입금액 검토표」** 작성 대상 업종[1]의 **전자신고 절차**를 **축소**(7단계→6단계)하여 **이해하기 쉽게 개선**[2]하고, 주택임대사업자 **간주임대료 자동 계산**기능[3]을 추가하였습니다.

1) 주택임대업, 주택매매업, 학원업, 대부업, 의료업
2) 수입금액 내역과 수입금액 검토표를 통합
3) 수입금액 검토표 작성 화면에서 원클릭으로 계산·입력 가능

○ **(모바일)** 무실적 신고만 가능하던 주택임대사업자 모바일 신고를 **사업실적이 있는 경우에도 이용**하도록 개선하였습니다.(참고6 참조)

○ **(미리채움)** 「수입금액 검토표」 작성 시 **전년도 신고내용** 및 **주택 보유내역·부동산양도자료 불러오기** 기능을 제공합니다.

구 분		제 공 항 목
주 택 임 대	전년신고 임대명세 조회	소재지, 종류, 면적, 임차인
	신고도움자료	소재지, 종류, 면적
주 택 매 매	부동산 양도자료	소재지, 면적, 양도가액

○ **(신고내역 불러오기)** 의료업자, 연예인은 **직전연도에 신고한 항목*** **불러오기**를 통해 **입력항목을 축소**하였습니다.

* (의료업자) 직전연도 사업장 시설, (연예인) 직전연도 수입금액

□ 신고 경험이 부족한 납세자가 간편하게 신고할 수 있도록 국세청 누리집에 **「업종별 신고서 작성사례」**와 **「전자신고 동영상」**을 게시* 하였으니 신고에 활용하시기 바랍니다.

* 국세청 누리집(www.nts.go.kr) ▸ 국세신고안내 ▸ 개인신고안내 ▸ 사업장현황신고 ▸주요서식 작성요령/사례, 동영상자료실

3 사업장 현황신고 유의사항

□ 주택임대사업자는 다음 사항을 유의하여 신고하시기 바랍니다.

○ **(간주임대료)** 보증금 등에 대한 **간주임대료 계산** 시 적용하는 **정기예금이자율**이 **1.2%**로 하향('20년 귀속은 1.8%) 되었습니다.

○ **(기재사항 추가)** 「수입금액 검토표」 서식에 「**등록임대주택 요건*** **충족기간**」을 기재하여야 합니다.

* ①세무서·지자체 등록 ②임대보증금 등 증가율 5% 이하

○ **(주택수 계산) 공동소유주택**의 **소수지분자**라도 **주택 수**에 **가산**되는 경우가 있습니다.

① 해당주택에서 발생한 **연간 수입금액**이 **600만 원** 이상인 경우

② **기준시가 9억 원 초과 주택**의 **지분율**이 **30%**를 **초과**하는 경우

* 단, 동일주택이 부부 각각의 주택수에 가산된 경우 부부 중 1인 소유주택으로 계산

□ **직전 과세기간** 사업소득 **수입금액 4,800만 원 이상자**가 **(세금)계산서 합계표**를 **제출하지 않거나 사실과 다른 경우**에도 **가산세**(공급가액의 0.5%)를 부담하게 됩니다.

* 단, 신규 사업자, 보험모집인·방문판매원·음료품배달원은 제외

| 가산세 부과사유 및 가산세율 |

복식부기의무자 또는 수입금액 4800만 원 이상자	(세금)계산서합계표 미제출 등	공급가액 × 0.5%
의료업·수의업·약사업	수입금액 무·과소신고	수입금액 × 0.5%

□ 국세청은 **사업장 현황신고 내용**을 반영하여 올해 **5월** '21년 귀속 **종합소득세 신고 시 간편신고 서비스를 제공**할 예정이니 **성실하게 신고**하여 주시기 바랍니다.

□ 사업장 현황신고 후 **신고내용**을 **정밀분석**하여 **과소신고 여부**를 **검증**할 예정이니, **'성실신고가 최선의 절세'**임을 인식하고 **'21년 귀속 수입금액을 성실하게 신고**하여 주실 것을 부탁드립니다.

대한민국 정책브리핑
OPEN 출처표시
공공누리 공공저작물 자유이용허락

’21년 귀속 사업장 현황신고 참고자료

1. 사업장 현황신고 안내문 ····· 7

2. 모바일 안내문 열람 절차 ····· 9

3. 신고도움서비스 접근 경로 ····· 11

4. 신고도움서비스 화면 구성 ····· 12

5. 주택임대사업자 홈택스「수입금액 검토표」작성하기 ·· 14

6. 주택임대사업자 모바일 신고 ····· 16

7. 주택임대소득 과세 기준 ····· 17

8. 주택임대사업자 작성사례 ····· 18

9. 무실적자의 간편한 모바일 신고 ····· 22

참고 1 **사업장 현황신고 안내문**

< 앞 면 >

- 신고기간 : 2022.2.10.까지
- 신고방법 : 홈택스(www.hometax.go.kr)
- 전자신고문의 : ☎126번 〉 1번 〉 3번 〉 2번
- 세법문의 : ☎126번 〉 2번 〉 4번

* 타인은 개봉하지 마세요.

국세청 홈택스(PC) 또는 모바일앱(손택스)을 통해 직접 신고하거나, 세무대리인의 도움을 받아 신고하시기 바랍니다.

국세청

2021년 귀속 사업장 현황신고 안내

㉢ 유형 (주택임대)

안녕하십니까?

부가가치세가 **면세되는 주택임대사업자**는 전년('21년 귀속) **수입금액** 등 사업장 현황을 **2월 10일(목)까지** 신고하여야 합니다.

사업장 현황신고를 하면 다가오는 **5월**에 국세청에서 제공하는 모두채움 신고서 등 **간편신고서비스**를 통해 **편리하게 종합소득세를 신고**할 수 있습니다.

홈택스를 이용하면 쉽고 간편하게 신고하실 수 있습니다.

■ **홈택스**(www.hometax.go.kr) **전자신고**

단 계	주요 내용
1. 홈택스 로그인	◦ 국세청 홈택스 〉 신고/납부 〉 일반신고 〉 사업장현황신고 〉 로그인 • 로그인 방법 : 공동·금융인증서, 간편인증, 아이디, 생체인증, 비회원 ** 간편인증은 **통신사 인증**으로도 가능
2. 기본정보 입력	◦ 인적사항은 **자동입력**됨 • **무실적 사업자**는 「**무실적 신고**」 클릭
3. 수입금액 내역 (수입금액검토표)	① **수입금액검토표**에서 2021년 과세기간 중 **임대물건** 및 **계약내용** 작성 (**간편입력** 기능[1),2)] 제공) 1) 「전년신고 임대명세 조회」 알림창 → **전년도**에 신고한 **임대물건 선택** 가능 2) 「신고도움자료」 알림창 → **'21년**(1월~10월) 주택보유자료 **추가 선택** 가능 ② 수입금액검토표 작성 후 **수입금액 구성 명세** 작성
4. 신고서 제출	◦ 「**신고서 제출하기**」 클릭

* 사업과 관련하여 수수한 (세금)계산서가 있는 경우 「**2. 기본정보 입력 단계**」 화면의 「첨부서류 제출유형」 항목에서 **(세금)계산서합계표 제출방식**을 선택

< 뒷 면 >

올해 신고시 유의사항

- **자세한 신고 방법** 등은 **국세청 누리집**[1]을 참고하시기 바라며 올해부터는 **모바일앱(손택스)**[2]을 통해서도 편리하게 신고할 수 있습니다.

  1) 국세청 누리집(www.nts.go.kr) 〉 국세신고안내 〉 개인신고안내 〉 사업장 현황신고
  2) 모바일앱(손택스) 〉 신고/납부 〉 사업장 현황신고 〉 로그인

- 주택임대 사업자 현황신고는 **사업자등록여부**와 **무관**하며 주택임대 과세대상은 임대주택이 아닌 **보유주택(부부합산)**을 **기준**으로 판단하니 유의하시기 바랍니다.

주택임대소득 과세 기준

- **주택임대 수입금액 : 월세** + 보증금 등에 대한 **간주임대료**(적용이자율 1.2%)

- **과세대상** : **월세**수입이 있는 **2주택 이상 보유자**[1]와 **보증금** 등의 합계액이 **3억 원**을 **초과**하는 **3주택 이상 보유자**[2]

  1) **월세수입**이 있는 **1주택자** 중 기준시가 **9억 원 초과** 주택 또는 **국외주택**을 소유한 경우에는 **과세대상**임
  2) **소형주택**(주거전용면적 **40㎡** 이하이면서 기준시가 **2억원** 이하)은 보증금 등에 대해 과세 제외
  (보증금 등에 대해서만 과세제외하며 **월세**수입은 **과세 대상**임)

주택 수 (부부합산)	과세대상 O	과세대상 ×
1주택 보유	✔ **국외**주택의 **월세** 수입 ✔ 기준시가 **9억 원** 초과 주택의 **월세** 수입	✔ 국내 기준시가 **9억 원** 이하 주택의 **월세** 수입 ✔ 모든 **보증금·전세금**
2주택 보유	✔ 모든 **월세** 수입	✔ 모든 **보증금·전세금**
3주택 이상 보유	✔ 모든 **월세** 수입 ✔ 非소형주택 **3채 이상** 소유 & 해당 **보증금·전세금** 합계 **3억 원** 초과	✔ 소형주택의 **보증금·전세금** ✔ 非소형주택 **3채 미만** 보유한 경우 **보증금·전세금** ✔ 非소형주택의 **보증금·전세금** 합계 **3억 원** 이하

주택임대업 제출 서류(2,3번은 해당자만 제출)

1. 사업장현황신고서, 2. 매출처별·매입처별계산서합계표, 3. 매입처별세금계산서합계표,
4. 수입금액검토표(주택임대사업자용)

1 2 6
국세청 National Tax Service

참고 2 **모바일 안내문 열람 절차**

▸ 카카오페이

① 카카오톡 수신

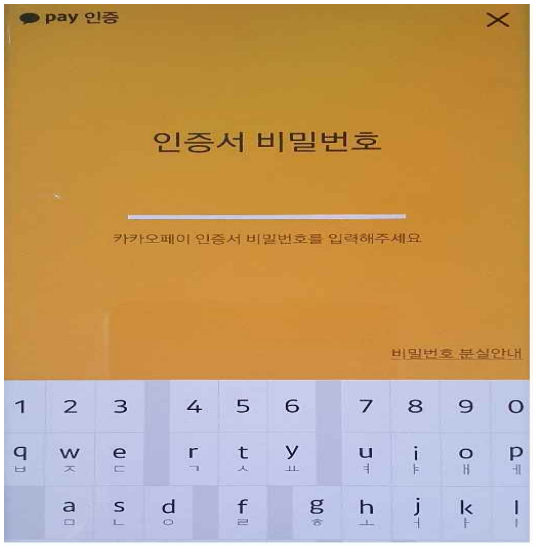
국세청에서 발송한 전자문서가
도착했습니다.

안녕하십니까 ? 국세청에서 안내드립니다.
부가가치세 면세사업자는 전년도의
수입금액(매출액) 등을 2월 10일(목)까지
신고하여야 합니다.

아래 "열람하기"를 통해 안내문을 확인 후
홈택스(www.hometax.go.kr)를 이용하여
간편하게 신고하시기 바랍니다.

- 보낸이 : 국세청
- 받는이 : 김 * *
- 내용 : 면세사업장현황신고
신고분석사항제공자
- 열람가능시간 : 2022/02/10 23:58까지
- 국세상담센터 : 126

② 본인 인증하기



③ 모바일 안내문 열람



국세청 홈택스(PC) 또는 모바일앱(손택스)을 통해 직접 신고하거나, 세무대리인의 도움을 받아 신고하시기 바랍니다.

안녕하십니까?

부가가치세가 면세되는 개인사업자는 전년('21년 귀속) 수입금액 등 사업장 현황을 2월 10일(목)까지 신고하여야 합니다.

사업장 현황신고를 하면 다가오는 5월에 국세청에서 제공하는 모두채움 신고서 등 간편신고서비스를 통해 편리하게 종합소득세를 신고할 수 있습니다.

홈택스를 이용하면 쉽고 간편하게 신고하실 수 있습니다.

▸ 문자메세지

① 안내문 도착 문자 수신

[Web발신]
안녕하십니까 ? 국세청에서 안내드립니다.
부가가치세 면세사업자는 전년도의
수입금액(매출액) 등을 2월 10일(목)까지
신고하여야 합니다.

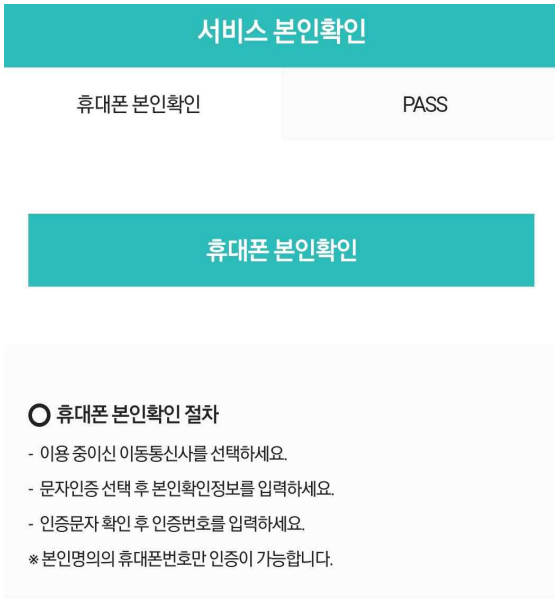
아래 "열람하기"를 통해 안내문을 확인 후
홈택스(www.hometax.go.kr)를 이용하여
간편하게 신고하시기 바랍니다.

■ 열람기간 : 2022/02/10 23:59:00

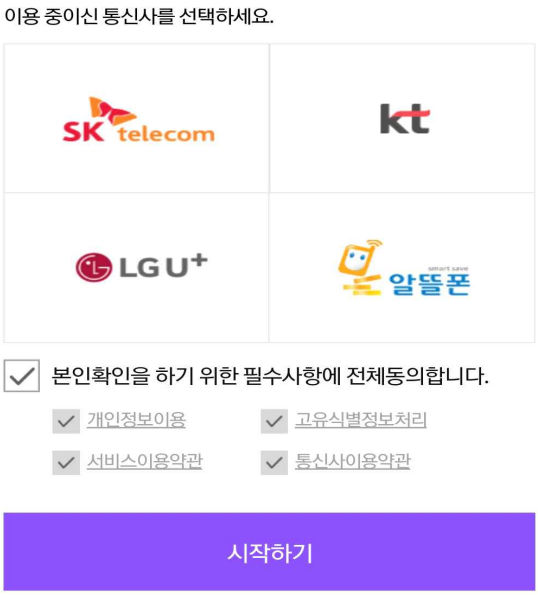
아래 '열람하기 URL'를 누른 후 본인인증을
하시면 안내문·고지서를 확인하실 수
있습니다.

○ 열람하기 :
https://공공알림문자.org/
ml.do?b=NTa0k0paAbqQA7I

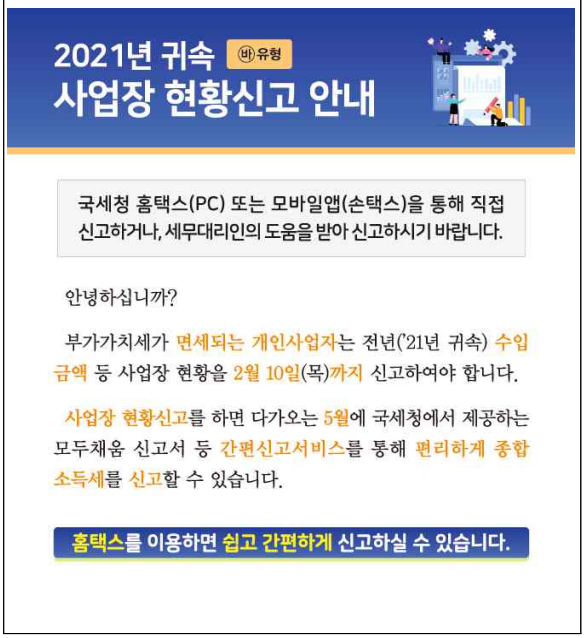
② 본인 인증 요청



③ 본인 인증하기



④ 모바일 안내문 열람



참고 3 「신고도움서비스」 접근 경로

< 홈택스 조회 시>

□ 홈택스 > 신고/납부 > 일반신고 > 사업장 현황신고 > 접속 > 신고도움서비스



< 모바일 조회 시 >

□ 모바일앱(손택스) > 신고/납부 > 사업장 현황신고 > 접속



참고 4 신고도움서비스 화면 구성(홈택스)

신고도움 서비스

기본사항

출력

과세년도	2021
주민(사업자)등록번호	101-91-56996
상호	아무개
대표자명	서***
주업종코드	519910
업태/종목	도매 및 소매업 / 상품 종합 도매업
안내유형	
신고안내자료에 대한 문의	종로세무서 부가가치세과 (☎ 042-111-1111)

조회하기

3년간 신고상황

› 수입금액 신고상황 * 전년도 신고내역은 홈택스 초기화면 좌측상단 My홈택스-신고-목록조회 선택

구분	2018년	2019년	2020년
수입금액	원	원	원
수입금액 (종합소득세신고)	원	원	원

› 신용카드 및 현금영수증 매출 비중

구분	2018년	2019년	2020년
수입금액	원	원	원
신용카드, 현금영수증 금액	원	원	원
신용카드, 현금영수증 비율	%	%	%

전년도 신고내용 분석 (해당 없음)

매출 및 기본경비 관련자료 (해당 없음)

› 유의사항

☞ 상기 자료는 사실과 다를 수 있으니 참고하여 실제 내용대로 성실하게 신고하여 주시기 바랍니다.

조회시기	매출 및 기본경비 관련자료는 1년분이 아님을 유의하시기 바랍니다. 신용카드 · 현금영수증 · 전자계산서 1년분의 발급액은 아래의 경로에서 조회하실 수 있으니 참고하시기 바랍니다.	
2022. 1 .25. 이전	- 전자(세금)계산서 : [조회/발급]-[전자(세금)계산서] - 신용카드발급액 : [조회/발급]-[세금신고납부]-[신용카드매출자료 조회] - 현금영수증발급액 : [조회/발급]-[현금영수증]-[현금영수증조회]-[매출내역누계조회]	
2022. 1 .26. 이후	납세자	홈택스 사업장현황 신고 작성 화면의 전자(세금)계산서, 신용카드 매출자료, 현금영수증 매출자료 조회서비스 이용
	세무대리인	- 세무대리인 > 수임납세자 정보조회 이용

* 전산자료 구축 일정으로 화면별 자료제공 시기, 범위 등이 다를 수 있으니 활용시 참고하시기 바랍니다.

신고 시 유의사항

업 종	업종코드	신고시 유의사항 및 신고누락 사례
도매 및 소매업	519910	○ (농축수산물도소매)매입자료의 노출을 꺼리는 영세 농산물소매상 등과 의제매입세액 등 매입자료를 받고자하는 음식점등의 이해관계가 맞물려 사실과다른 계산서를 발행하는 등 유통과정 문란 ○ (농축수산물도소매)중도매인은 농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률에 따라 공판장으로부터 농산물을 받아야하나 도매농민 등과 직거래(밭때기)를 통해 무자료 농산물을 매입, 판매하면서 수입금액을 탈루 ○ (농축수산물도소매)일정한 개인사업자도 전자계산서를 의무적으로 발급하여야 하며 미발급시 가산세 등 불이익이 있음에 유의 ○ (서적신문보급)실제 매출한 도서를 거짓으로 반품처리 후 장부상 폐기처리하는 방법으로 수입금액을 탈루 ○ (농축수산물도소매)실제 반품된 서적을 장부상에는 허위로 폐기처리하고 실제로 중고시장 등에 판매하는 방법으로 수입금액을 탈루 ○ (농축수산물도소매)소액 현금판매분에 대해 수입금액을 탈루 ○ 2018년 과세기간부터 복식부기의무자가 차량 및 운반구 등 소득세법 시행령 제37조의 2에서 정하는 사업용 유형고정자산(부동산 제외)을 양도함으로써 발생한 양도가액도 수입금액에 포함됩니다. 단, 「건설기계관리법 시행령」 별표 1에 따른 건설기계의 양도에 대해서는 2020. 1. 1. 양도하는 분부터 적용됩니다.

* 업종코드별 수입금액이 가장 큰 업종을 기준으로 표시하였습니다.

닫기

참고 4 신고도움서비스 화면 구성(모바일)



참고 5 **주택임대사업자「수입금액 검토표」 작성하기**

< 앞 면 >

주택임대사업자 「수입금액 검토표」 작성하기

* 홈택스(www.hometax.go.kr)에서 간편입력 기능을 이용한 「수입금액검토표」 작성 방법입니다.

주택임대사업자 수입금액 검토표

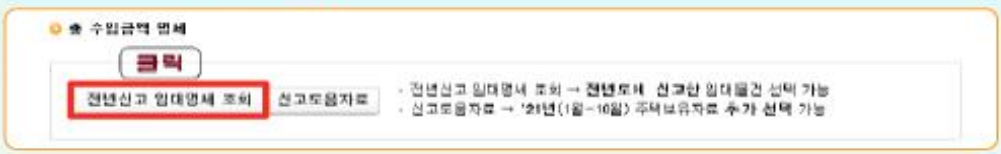
- 기본사항 (▭ : 자동입력됨)



1 임대업등록번호 : 지자체에 등록한 임대업등록번호 기재, 생략가능
2 월세 발생 여부 : (월세+보증금)은 '월세' 체크, 보증금만 있을 경우에만 '월세아님' 체크

- 총 수입금액 명세

① 전년신고 임대명세 조회 클릭



② 전년도 주택임대명세 팝업창에서 입력주택 선택



▭ : 자동입력됨



< 뒷 면 >

: 자동입력됨 : 직접입력 항목



(13) 등록임대주택 요건충족기간 : '21년 과세기간 중 해당 임대주택이 ① 세무서·지자체 등록 ② 임대료(임대보증금) 증가율 5% 이내를 **모두 충족**한 기간을 기재

* 신고도움자료 에서 제공하는 「세무서·지자체 등록 현황」 참고

(16) 임대기간 : 해당 임대주택의 임대차 계약에 따른 임대기간(시작일과 종료일) 기재

(18) 월세 : 해당 임대주택의 임대차 계약에 따른 매월분 월세 기재

(19) 월세수입금액 : (16)임대기간과 (18)월세를 입력하면 **자동 입력**됨(수정 가능)

❶ 직접입력 항목 입력완료 후 입력내용추가 를 클릭하면 임대내역에 반영되며 전년신고 임대명세 조회 를 다시 클릭하여 다른 임대주택 선택 후 추가 입력

* 전년신고 임대명세 조회 를 통한 입력이 완료되면, 신고도움자료 를 이용하여 '21년 주택보유자료 중에서 추가로 선택하여 입력 가능 (임차인정보도 입력 필요)

❷ 간주임대료 대상자*는 간주임대료 자동계산 클릭 후 「간주임대료 계산」 팝업창의 「**계산하기**」와 「**적용하기**」를 클릭하면 「보증금 등의 수입금액」에 **자동 반영**됨

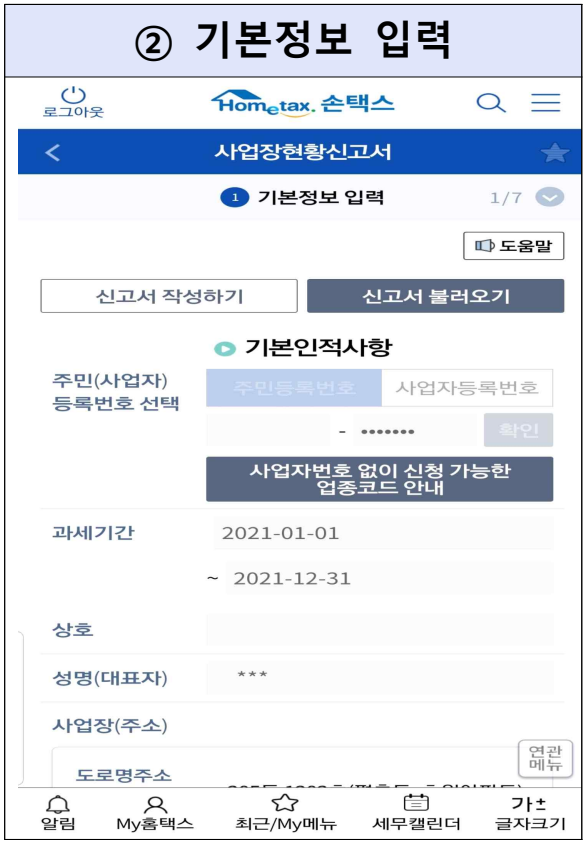
* 부부합산 3주택(소형주택은 제외) 이상 보유하고 보증금 등 합계 3억원 초과 (안내문의 「주택임대소득 과세 기준」 참고)

참고 6 주택임대사업자 모바일 신고

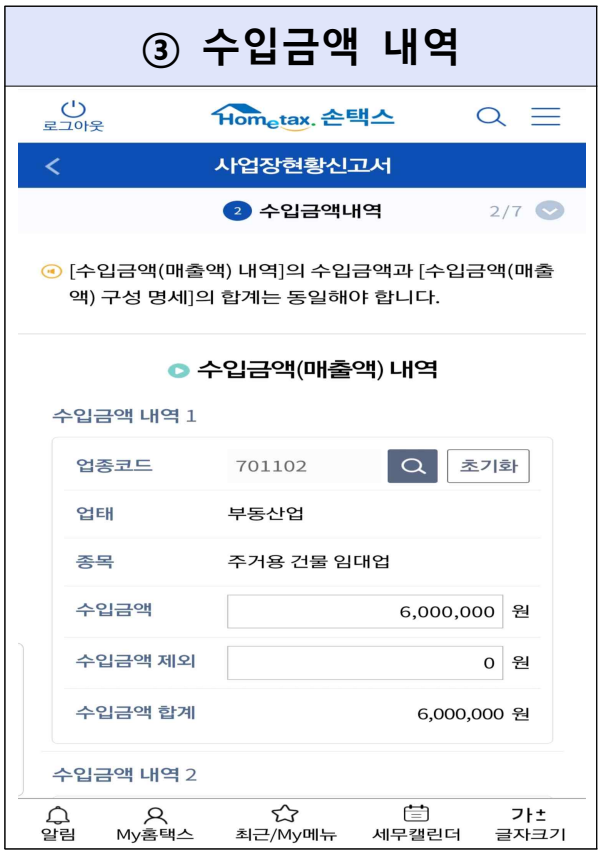
① 접속 화면



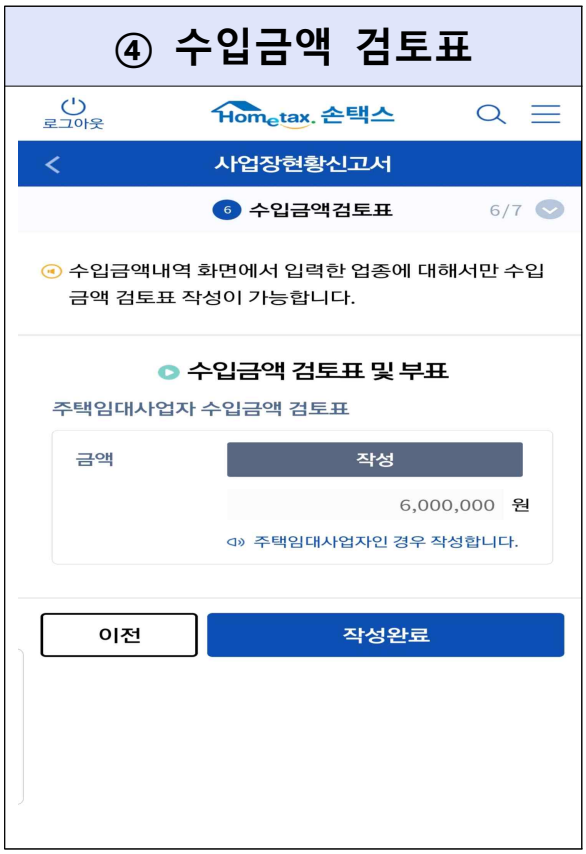
② 기본정보 입력



③ 수입금액 내역



④ 수입금액 검토표



참고 7 주택임대소득 과세 기준

□ **주택임대 수입금액**: **월세** + 보증금 등에 대한 간주임대료(적용이자율 1.2%)

□ **과세대상**: **월세**수입이 있는 **2주택 이상** 보유자[1]와 **보증금** 등의 합계액이 **3억 원**을 초과하는 **3주택 이상** 보유자[2]

1) **월세수입**이 있는 **1주택자** 중 기준시가 **9억 원 초과** 주택 또는 **국외주택**을 소유한 경우에는 **과세대상**임

2) **소형주택**(주거전용면적 **40㎡** 이하이면서 기준시가 **2억 원** 이하)은 보증금 등에 대해 과세 제외 (보증금 등에 대해서만 과세제외하며, **월세**수입은 **과세 대상**임)

※ 과세 요건(주택수 기준)

주택 수 (부부합산)	**과세대상 O**	**과세대상 ×**
1주택 보유	✔ 기준시가 **9억 원** 초과 주택의 **월세** 수입 ✔ **국외**주택의 **월세** 수입	✔ 국내 기준시가 **9억 원** 이하 주택의 **월세** 수입 ✔ 모든 **보증금·전세금**
2주택 보유	✔ 모든 **월세** 수입	✔ 모든 **보증금·전세금**
3주택 이상 보유	✔ 모든 **월세** 수입 ✔ 비소형 주택 **3채 이상** 소유 & 해당 **보증금·전세금** 합계 **3억 원** 초과	✔ 소형주택의 **보증금·전세금** ✔ 비소형 주택 **3채 미만** 보유한 경우 **보증금·전세금** ✔ 비소형 주택의 **보증금·전세금** 합계 **3억 원** 이하

※ 간주임대료 대상 여부 사례

주택 소유자	주택 보유 현황				간주임대료 대상	비 고
	소형주택		비소형주택			
	주택수	보증금 합계	주택수	보증금 합계		
A	2채	4억 원	3채	5억 원	O	비소형주택 보증금 5억 원에 대해서만 간주임대료 계산
B	-	-	2채	5억 원	×	비소형주택 3채 미만이므로 간주임대료 대상 아님
C	-	-	4채	3억 원	×	비소형주택 3채 이상이나 보증금합계 3억 원 이하이므로 간주임대료 대상 아님

참고 8 주택임대사업자 작성사례

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제19호서식] <개정 2020. 3. 13.>

홈택스(www.hometax.go.kr)에서도 신청할 수 있습니다.

사 업 장 현 황 신 고 서

※ 뒤쪽의 작성방법을 읽고 작성하시기 바라며, [ ]에는 해당되는 곳에 √표를 합니다. (앞쪽)

관리번호	처리기간 즉시

과세기간 **2021년 1월 1일 ~ 2021년 12월 31일**

사업자				
	상호	**□□임대**	사업자등록번호 **101-△△-△△△△△**	공동사업 [ ]여 [√]부
	성명	**김○○**	주민등록번호 **72△△△△-△△△△△△△**	
	사업장 소재지	**서울 종로구 ◇◇동 △△△-△△**		전화번호
	전화번호		휴대전화 **010-△△△△-△△△△**	전자우편주소

① 수입금액(매출액) 명세

(단위: 원)

	업 태	종 목	업 종 코 드	합 계	수입금액	수입금액 제외
(1)	**부동산업**	**주택임대**	**701102**	**14,642,950**	**14,642,950**	
(2)						
(3)						
(4)						
(5)						
	합 계			**14,642,950**	**14,642,950**	

② 수입금액(매출액) 구성 명세

(단위: 원)

합 계	계산서발행금액	계산서발행금액 이외 매출		
		신용카드 매출	현금영수증 매출	기타 매출
14,642,950				**14,642,950**

③ 적격증명(계산서·세금계산서·신용카드) 수취금액

(단위: 원)

합 계	매입 계산서		매입 세금계산서		신용카드·현금영수증 매입금액
	전자계산서	전자계산서 외	전자세금계산서	전자세금계산서 외	

④ 폐 업 신 고	폐업연월일	. .	폐업사유	

첨부서류(해당 내용 표기)

매출처별계산서합계표
□ 전자신고 □ 전산매체
□ 서면 ☑ 해당 없음

매입처별계산서합계표
□ 전자신고 □ 전산매체
□ 서면 ☑ 해당 없음

매입처별세금계산서합계표
□ 전자신고 □ 전산매체
□ 서면 ☑ 해당 없음

수입금액검토표 ☑

신고인은 「소득세법」 제78조 및 같은 법 시행령 제141조에 따라 신고하며, **위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 작성하였음을 확인합니다.**

2022년 **2**월 **7**일

신고인: **김○○** (서명 또는 인)

세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다.

세무대리인: (서명 또는 인)

종로 세무서장 귀하

세무대리인	성 명		사업자등록번호		전화번호	

210㎜×297㎜[백상지 80g/㎡ 또는 중질지 80g/㎡]

※ 공동사업자인 경우만 작성합니다.

⑤ 공동사업자의 수입금액 부표

상 호		사업자등록번호	

수입금액 분배내용

공 동 사 업 자		분배비율(%)	수입금액(원)
성 명	주민등록번호		
합 계			

첨부서류	1. 매입처별계산서합계표 2. 매출처별계산서합계표 3. 매입처별세금계산서합계표 4. 수입금액검토표	수수료 없 음

작 성 방 법

이 신고서는 한글과 아라비아 숫자로 작성하며, 금액은 원 단위까지 표시합니다.

□ 란은 사업자가 적지 않습니다.

1. 이 서식은 부가가치세면세사업자(납세조합가입자는 제외합니다)가 사업장별로 각각 작성하며, 공동사업자는 공동사업자 대표자가 수입금액 등의 합계를 신고하고 ⑤의 "공동사업자의 수입금액 부표"에 구성원 수입금액 등을 분배비율에 따라 작성함으로써 구성원은 신고한 것으로 봅니다.

2. 수입금액(매출액) 명세란: 업태 · 종목별로 구분하여 수입금액[복식부기의무자의 사업용 유형자산(부동산 제외) 양도가액 포함]을 적습니다. 수입금액 제외란은 간편장부대상자의 자산 매각 등 소득세 수입금액에서 제외되는 금액을 적습니다.

3. 수입금액(매출액) 구성 명세란:
- 합계란은 ①의 "수입금액(매출액) 명세"의 수입금액 합계와 일치한 금액을 적으며, 계산서발행금액과 신용카드·현금영수증·기타 매출이 중복된 경우에는 계산서발행금액에만 적습니다.
- 수입금액의 구성 명세는 계산서발행금액과 계산서발행금액 이외의 신용카드매출액(「여신전문금융업법」에 따른 직불카드, 외국에서 발행된 신용카드,「조세특례제한법」 제126조의2제1항제4호에 따른 기명식 선불카드, 직불전자지급수단, 기명식선불전자지급수단 또는 기명식전자화폐를 포함), 현금영수증매출액 및 기타매출액으로 구분하여 각각 적습니다.
- 계산서발행금액은 ①의 "수입금액(매출액) 명세"의 "수입금액 제외"를 뺀 수입금액 중에서 계산서발행금액을 적습니다.

4. 적격증명(계산서·세금계산서·신용카드) 수취금액란:
가. 해당 과세기간의 사업 관련 매입금액 중 계산서 및 세금계산서를 받고 매입한 금액, 신용카드 등으로 매입한 금액을 구분하여 각각 적으며, 수취한 계산서 및 세금계산서는 반드시 합계표를 작성하여 제출해야 합니다.
나. "전자계산서" 및 "전자세금계산서"는 매출처가 과세기간 종료일의 다음 달 11일까지 국세청에 전송한 분을 적습니다.

5. 폐업신고란: 과세기간 중 폐업자는 폐업연월일과 폐업사유를 작성하고, 사업자등록증을 첨부하여 제출하면 폐업신고를 대신할 수 있습니다.

6. 공동사업자의 수입금액 부표란:
- 분배비율 합계란은 100%가 되어야 하며, 수입금액 합계란은 ①의 "수입금액(매출액) 명세"란의 수입금액 합계 및 ②의 "수입금액(매출액) 결재수단별 구성명세"란의 합계와 동일한 금액을 적습니다.

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제19호의7서식] <개정 2021.3.16.>

주택임대사업자 수입금액 검토표

(앞쪽)

1. 기본사항

① 사업자(주민)등록번호	**101-△△ -△△△△△**	② 상 호	**□□임대**	③ 성 명	**김○○**
④ 임대업등록번호		⑤ 종 목	**주택임대**	⑥ 업종코드	**701102**
⑦ 생 년 월 일	**1972.△△.△△**	⑧ 전화번호		월세여부	[○] 여 [ ] 부

2. 총수입금액 명세(별지 작성 가능)

(단위: ㎡, 원)

구 분		⑨ 합 계	임대물건(1)	임대물건(2)	임대물건(3)
⑩ 주택소재지			**서울 종로구 ◇◇동 △△△-△△ 101호**	**서울 ◇◇구 ◇◇동 △△△-△△ 103호**	**서울 ◇◇구 ◇◇동 △△△-△△ 205호**
- 주택의 종류			**아파트**	**아파트**	**아파트**
⑪ 취득(신축)일자			2007.1.2	2007.1.2	2007.1.2
⑫ 건물면적			50	50	65
⑬ 등록임대주택 요건 충족기간			2021.1.1~ 2021.12.31	2021.1.1~ 2021.06.30	2021.4.1~ 2021.12.31
임차인	⑭ 성 명		**이○○**	**박○○**	**최○○**
	⑮ 임차인 등록번호		**111111 -1111111**	**222222 -2222222**	**333333 -3333333**
⑯ 임 대 기 간			2020.1.1~ 2022.12.31	2019.7.1~ 2021.6.30	2021.4.1.~ 2023.3.30
임대계약 내용	⑰ 보 증 금		100,000,000	400,000,000	600,000,000
	⑱ 월 세		600,000	400,000	200,000
⑲ 월세 수입금액		11,400,000	7,200,000	2,400,000	1,800,000
⑳ 보증금 등의 수입금액 (보증금 3억원 초과분의 60%에 대한 이자상당액)		3,242,950	719,998	895,561	1,627,396
㉑ 임대료 수입금액 =(⑲ + ⑳)		14,642,950			

주택임대사업자에 대한 수입금액 및 기본현황을 위와 같이 신고합니다.

2022년 2월 7일

사 업 자 : **김 ○ ○** (서명 또는 인)

세무대리인 : (서명 또는 인)

(관리번호)

종로 세무서장 귀하

210㎜×297㎜(백상지 80g/㎡)

작 성 방 법

※ 주택임대사업자로 사업자등록을 한 경우 사업장현황신고를 해야 하며, 주택임대업자 수입금액 검토표를 제출해야 합니다.

※ 주택임대사업자 수입금액 검토표를 불성실하게 작성하거나 제출하지 않는 경우에는 현장확인 대상자로 선정될 수 있으므로 성실하게 작성하여 주시기 바랍니다.

※ 월세 임대수입이 없고 전세금(또는 보증금)만 받고 주택을 임대하는 경우에도 주택임대사업자 수입금액 검토표를 작성하여 제출해야 합니다.

※ "⑩ 주택소재지"부터 "㉑ 임대료 수입금액"까지 모든 항목은 임대물건별로 각각 적어야 합니다.

1. 1. "1. 기본사항"에는 사업자의 인적사항을 적습니다. 이 경우 "④ 임대업등록번호"란에는 지방자치단체에 등록한 임대업등록번호를 적습니다.
2.
3. 2. "2. 총수입금액 명세"에는 해당 과세기간 수입금액을 임대물건별로 구분하여 적고, 임대물건이 많은 경우에는 별지로 작성합니다.

3. "⑩ 주택소재지"란은 지번 및 다세대건물의 경우 동·호수까지 적습니다. 이 경우 "주택의 종류"란은 다음의 주택 종류별로 구분하여 적습니다.

   · 단독주택(11), 다가구주택(14), 아파트(15), 연립주택(16), 다세대주택(17), 오피스텔(18), 기타(99)

4. "⑪ 취득(신축)일자"란은 해당 임대물건의 소유권이 이전된 날짜를 적습니다.

5. "⑬ 등록임대주택 요건 충족기간"란은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 기간을 적습니다(인별 주택임대 총수입금액이 2천만원을 초과하는 경우에는 "⑬ 등록임대주택 요건 충족기간"란을 적지 않습니다).

   1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택일 것

   가.「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 한 자가 임대 중인 같은 법 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택

   나.「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 한 자가 임대 중인 같은 법 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택[아파트를 임대하는 민간매입임대주택의 경우에는 2020년 7월 10일 이전에 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말하며 이하 같음) 제5조에 따라 등록을 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경 신고를 한 경우를 포함하며 이하 같음)한 것에 한정]

   다. 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 한 자가 임대 중인 같은 법 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택(2020년 7월 10일 이전에 등록을 신청한 것으로 한정)

   2. 「소득세법」 제168조에 따른 사업자의 임대주택일 것

   3. 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않을 것. 이 경우 임대료등의 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대료등의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항의 전환 규정을 준용(1년 이내 임대료 재증액 불가 및 임대료 전환비율은 2020년 2월 11일 이후 임대차계약을 체결·갱신하거나 전환하는 분부터 적용)

6. "⑮ 임차인 등록번호"란은 임차인의 주민등록번호 또는 사업자등록번호, 법인등록번호 등을 적습니다.

7. "⑯ 임대기간"란은 임대차 계약서의 임대기간(시작일과 종료일)을 적습니다.

8. "⑲ 월세 수입금액"란은 월세에 해당 과세기간 임대 월수를 곱하여 적습니다.

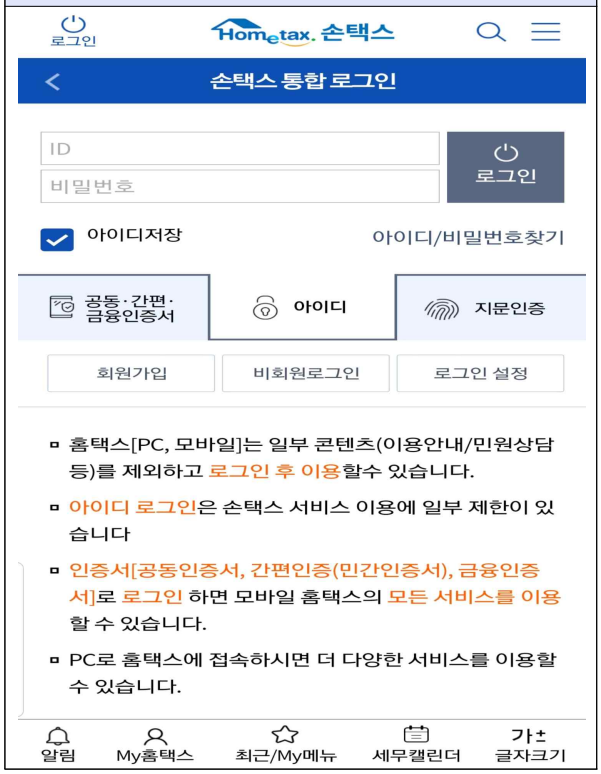
9. 전세보증금에 대한 과세는 3주택 이상 소유하고 보증금합계가 3억원을 초과하는 다주택자를 대상으로 하며, "⑳ 보증금 등의 수입금액"란은 전세보증금 합계에서 3억원 초과분의 60%에 상당하는 이자상당액을 적습니다.

   · (예시) 3주택 이상을 소유 및 1년간 임대하고 받은 보증금 총액이 10억원의 경우

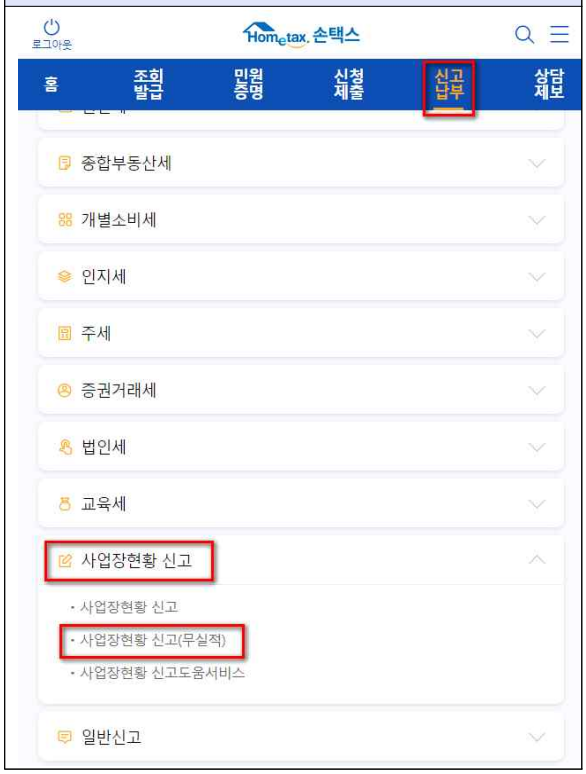
   : [(10억원 - 3억원) × 365] × 60% × 기획재정부령으로 정하는 이자율(「소득세법 시행규칙」 제23조) × 1/365

참고 9 무실적자의 간편한 모바일 신고

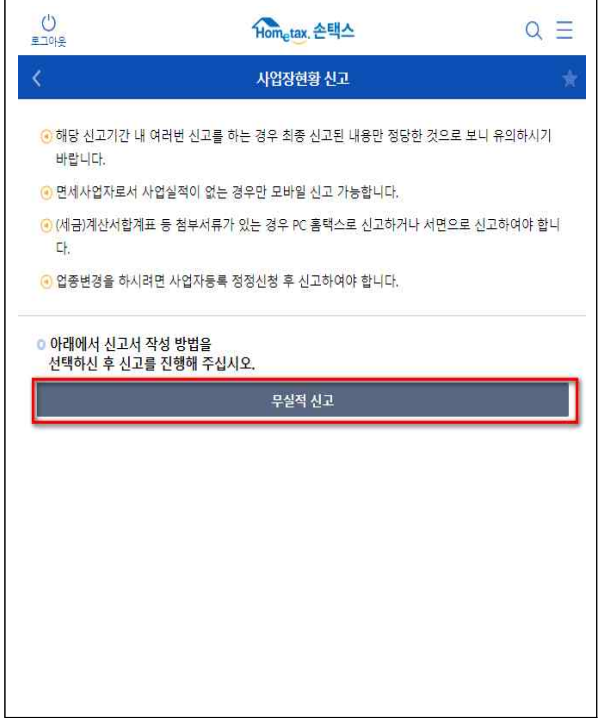
① 접속 화면



② 신고납부-무실적 터치



③ 무실적 신고 터치



④ 신고서 제출

