

4) 공제증명서류

- 주택자금상환 등 증명서(홈택스의 소득공제증명서류 제출 가능)
- 주민등록표등본
- (거주자로부터 차입한 경우)임대차계약증서 사본, 금전소비대차계약서 사본, 계좌이체 영수증 및 무통장입금증 등 차입금에 대한 원리금을 상환하였음을 증명할 수 있는 서류

5) 주택임차차입금 원리금상환액 주요 예규

- 근로소득이 있는 거주자가 주택을 임차하기 위하여 차입한 차입금이 대출기관 및 대부업 등을 경영하지 아니하는 거주자로부터 차입한 차입금에 해당하지 않는 경우에는 주택임차차입금 원리금상환액 소득공제를 적용할 수 없는 것임(원천-527, 2011.08.25.)
 - * 일반 법인, 각종 공제회에서 차입한 주택임차차입금은 소득공제 적용대상 아님
- 국민주택규모의 주택이란 주택법 제2조 제3호에 따른 주거전용면적이 85㎡ 이하의 주택으로써 같은 법 시행규칙 제2조 제2항 각 호의 면적을 제외한 실제 주거전용면적을 가지고 판단하는 것임(서면법규-1345, 2012.11.16.)
- 소득세법 시행령 제112조 제4항 및 별표1의2에 따른 대출기관 소속 근로자가 해당 대출기관으로부터 소속 근로자만이 대출받을 수 있는 주택임차차입금을 저리로 대출받아 해당 주택임차차입금의 원리금을 상환하는 경우 소득세법 제52조 제4항 및 같은 법 시행령 제112조 제4항에 따른 주택임차차입금 원리금상환액 소득공제를 적용할 수 없는 것임(법규소득2014-112, 2014.06.02.)

나. 장기주택저당차입금 이자상환액

근로소득이 있는 거주자(일용근로자 제외)로서 주택을 소유하지 아니하거나 1주택을 보유한 세대의 세대주(세대주가 주택임차차입금 원리금상환액, 주택마련저축 및 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 받지 아니한 경우에는 세대의 구성원 중 근로소득이 있는자를 말하며, 대통령령으로 정하는 외국인*을 포함한다)가 취득 당시 주택의 기준시가가 5억원 이하인 주택(오피스텔 제외)을 취득하기 위하여 그 주택에 저당권을 설정하고 금융회사 등 또는 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증금으로부터 차입한 장기주택저당차입금의 이자를 지급하였을 때에는 해당 과세기간에 지급한 이자상환액은 그 과세기간의 근로소득금액에서 공제한다.



- * 다음의 1), 2) 요건을 모두 갖춘 거주자인 외국인
 - 1) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람일 것
 - 가. 「출입국관리법」 제31조에 따라 등록된 외국인
 - 나. 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조에 따라 국내거소신고한 한 외국국적동포
 - 2) 배우자, 거주자와 같은 주소 또는 거소에서 생계를 같이 하는 거주자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함) 및 형제자매가 주택임차차입금 원리금상환액에 대한 소득공제·장기주택저당차입금 이자상환액에 대한 소득공제 및 주택청약종합저축 등에 대한 소득공제를 받지 않았을 것

참고

- 2019.1.1. 이후 차입분부터 주택 기준시가 5억원으로 상향 조정(2018.12.31.개정)
- 2014년 세법개정에 따른 장기주택저당차입금의 이자상환액에 대한 소득공제 대상 주택 조정
 - 국민주택규모 기준 삭제 : 국민주택규모 초과 주택도 공제 가능
 - 주택 취득 당시 기준시가 상향 조정 : 3억원에서 4억원으로 조정
 - ※ 기준시가 개정규정은 2014.1.1.~2018.12.31. 장기주택저당차입금을 차입분에 적용

2부
국세청 영민권고
장기주택저당차입금

(세대주 여부의 판정) 과세기간 종료일 현재의 상황에 따라 판단한다.
 (실제거주 여부) 세대주에 대해서는 실제 거주 여부와 관계없이 적용하고, 세대주가 아닌 근로자에 대해서는 해당 주택에 실제 거주하는 경우만 적용한다.
 (공제제외 대상) 세대 구성원이 보유한 주택을 포함하여 과세기간 종료일 현재 2주택 이상을 보유한 경우에는 소득공제를 적용하지 아니한다.
 ※ 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별주택가격 및 공동주택가격이 공시되기 전 차입한 경우에는 차입일 이후 같은 법에 따라 최초로 공시된 가격을 해당 주택의 기준시가로 봄
 ※ 해당 과세기간 중 2주택 이상이라도 과세기간 종료일(12.31.) 현재 1주택이면 소득공제 대상에 해당

1) 장기주택저당차입금 요건

다음의 요건을 모두 갖추어야 하고 그 요건을 충족하지 못한 경우 그 사유가 발생한 해당 과세기간부터 장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 받을 수 없음

- ① 주택소유권이전등기 또는 보존등기일부터 3월 이내에 차입한 장기주택저당차입금일 것
- ② 장기주택저당차입금의 채무자가 해당 저당권이 설정된 주택의 소유자일 것

2) 주택의 양수인이 장기주택저당차입금의 채무를 인수하는 경우

- 주택취득과 관련하여 해당 주택의 양수인이 장기주택저당차입금의 채무를 인수하는 경우 주택소유권이전등기 또는 보존등기일부터 3월 이내에 차입요건을 적용하지 아니함

참고

해당 주택의 전 소유자가 당해 주택에 저당권을 설정하고 차입한 장기주택저당차입금에 대한 채무를 해당 주택의 양수인이 주택취득과 함께 인수하는 때에는 해당 주택의 전소유자가 당해 차입금을 최초로 차입한 때를 기준으로 하여 상환기간을 계산한다.

- 주택양수인이 주택을 취득할 당시 주택의 기준시가 5억원('06년부터 '13년까지는 3억원, '14년부터 '18년까지는 4억원)을 초과하는 경우 장기주택저당차입금으로 보지 아니함

3) 「조세감면규제법」 제92조의4에 따른 주택자금차입금 이자세액 공제

(구)「조세감면규제법」 제92조의4의 규정에 의한 주택자금 차입금 이자에 대한 세액공제를 받는 사람에 대하여는 해당 과세기간에 있어서는 해당 주택 취득과 관련된 차입금은 장기주택저당차입금으로 보지 아니함

4) 장기주택저당차입금 요건 특례 (완화)

장기주택저당차입금의 요건(「소득세법 시행령」 제112조 제8항 각 호)을 모두 갖추지 아니하여도 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 차입금은 장기주택저당차입금으로 본다. 다만, 다음의 ② 또는 ④에 해당하는 경우 기존의 차입금의 잔액을 한도로 한다.

- ① 「조특법」 제99조에 따른 양도소득세의 감면대상 신축주택을 최초로 취득하는 자가 금융회사 등 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금으로부터 차입한 차입금으로 해당 주택을 취득하기 위하여 차입한 사실이 확인되는 경우. 이 경우 근로자 본인 명의의 주택에 본인 명의로 저당권을 설정하여 차입하여야 함.

참고

양도소득세 감면대상 신축주택

주택건설사업자를 제외한 거주자가 다음 어느 하나에 해당하는 신축주택(이에 부수되는 당해 건물의 연면적의 2배 이내의 토지 포함)을 취득하여 그 취득한 날로부터 5년 이내에 양도함으로써 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세의 100분의 100에 상당하는 세액을 감면하며, 해당 신축주택을 취득한 날로부터 5년이 지난 후에 양도하는 경우에는 당해 신축주택을 취득한 날부터 5년간 발생한 양도소득금액을 양도소득과세대상소득금액에서 뺀다.

다만, 신축주택이 양도소득세의 비과세대상에서 제외되는 고가주택에 해당하는 경우에는 그러하지 아니한다.



- 자기가 건설한 주택(「주택법」에 따른 「주택조합 또는 도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 조합을 통하여 조합원이 취득하는 주택 포함)으로서 신축주택 취득기간에 사용승인 또는 사용검사(임시사용승인 포함)를 받는 주택
- * 신축주택 취득기간 : 1998년 5월 22일부터 1999년 6월 30일까지(국민주택의 경우에는 1998년 5월 22일부터 1999년 12월 31일까지로 함)
- 주택건설사업자로부터 취득하는 주택으로서 신축주택취득기간에 주택건설업자와 최초로 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 자가 취득하는 주택(「주택법」에 따른 「주택조합 또는 도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업조합을 통하여 취득하는 주택으로서 일정요건을 갖춘 주택 포함)

② 장기주택저당차입금의 차입자가 해당 금융회사 등 내에서 또는 다른 금융회사 등으로 장기주택저당차입금을 이전하는 경우

- 이 경우 차입금의 상환기간이 15년 이상인 요건을 갖추어야 함
- 상환기간을 계산할 때에는 기존의 장기주택저당차입금을 최초로 차입한 날을 기준

참고

이전(3회 이상 이전 가능)
 해당 금융회사 또는 다른 금융회사가 기존의 장기주택저당차입금의 잔액을 직접 상환하고 해당 주택에 저당권을 설정하는 형태로 장기주택저당차입금을 이전하는 경우에 한함

③ 주택양수자가 금융회사 등 또는 「주택도시기금법」에 의한 주택도시기금으로부터 주택양도자의 주택을 담보로 차입금의 상환기간이 15년 이상인 차입금을 차입한 후 즉시 양도자가 소유권을 주택양수자에게로 이전하는 경우

④ 1)의 요건을 모두 충족하지만 그 상환기간이 15년 미만인 차입금의 차입자가 그 상환기간을 15년 이상으로 연장하거나 해당 주택에 저당권을 설정하고 상환기간을 15년 이상으로 하여 신규로 차입한 차입금으로 기존 차입금을 상환하는 경우로서 상환기간 연장 당시 또는 신규 차입 당시 주택의 기준시가 또는 주택분양권의 가격이 각각 5억원 이하인 경우

- 이 경우 1)의 ① 요건을 적용할 때에는 신규 차입금에 대하여는 기존 차입금의 최초 차입일을 기준으로 함

⑤ 「조특법」 제98조의 3에 따른 양도소득세 과세특례대상 주택을 2009년 2월 12일부터 2010년 2월 11일까지의 기간 중에 최초로 취득하는 자가 해당 주택을 취득하기 위하여 금융회사 등 또는 주택도시기금으로부터 2009년 2월 12일 이후 최초 차입한 차입금으로서 상환기간이 5년 이상인 경우

- 주택소유권이전등기 또는 보존등기일부터 3월 이내 차입한 차입금으로 채무자가 해당 주택에 저당권이 설정된 주택의 소유자일 것



5) 주택분양권 등에 대한 장기주택저당차입금

무주택자인 세대주가 주택법에 따른 사업계획의 승인을 받아 건설되는 주택¹⁾을 취득할 수 있는 권리(이하 “주택분양권”)로서 분양가격 또는 조합원 입주권 가격이 5억원 이하인 권리를 취득하고 그 주택을 취득하기 위하여 그 주택의 완공 시 장기주택저당차입금으로 전환할 것을 조건으로 금융회사 등 또는 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증금으로부터 차입(주택의 완공 전에 해당 차입금의 차입조건을 그 주택 완공 시 장기주택저당차입금으로 전환할 것을 조건으로 변경하는 경우 포함)한 경우에는 그 차입일(차입조건을 새로 변경한 경우에는 그 변경일)부터 그 주택의 소유권보존등기일까지 그 차입금을 장기주택저당차입금으로 본다.

- 거주자가 주택분양권을 2 이상 보유하게 된 경우에는 그 보유기간이 속하는 과세기간에는 이를 적용하지 아니함
- 주택분양권의 가격
 - 조합원입주권
(청산금을 납부한 경우) 기존건물과 그 부수토지의 평가액 + 납부한 청산금
(청산금을 지급받는 경우) 기존건물과 그 부수토지의 평가액 - 지급받은 청산금
 - 조합원입주권을 제외한 주택분양권 : 분양가격

6) 공제한도

- 2015.1.1. 이후 최초 차입(장기주택저당차입금 요건에 해당하나 상환기간이 15년 미만인 차입금의 상환기간을 15년 이상으로 연장하거나 해당주택에 저당권을 설정하고 상환기간 15년 이상의 신규차입금으로 기존차입금을 상환하는 경우 포함)하는 경우 장기주택저당차입금의 상환기간과 상환방식에 따라 다음의 한도 적용

상환기간	상환방식	한도금액
15년 이상	고정금리 방식이고 비거치식 분할상환방식	1,800만원
	고정금리 방식이거나 비거치식 분할상환방식	1,500만원
	기타	500만원
10년 이상 15년 미만	고정금리 방식이거나 비거치식 분할상환방식	300만원

※ 주택임차차입금 원리금상환액, 장기주택저당차입금 이자상환액, 주택마련저축을 합하여 종합한도 적용

1) 주택에는 「주택법」에 따른 주택조합 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업조합의 조합원이 취득하는 주택 또는 동 조합을 통하여 취득하는 주택을 포함한다.



- 고정금리 방식
 차입금의 100분의 70 이상의 금액에 상당하는 분에 대한 이자를 상환기간 동안 고정금리로 지급하는 경우 (5년 이상의 기간 단위로 금리를 변경하는 경우를 포함)
- 비거치식 분할상환 방식
 차입일이 속하는 과세기간의 다음 과세기간부터 차입금 상환기간의 말일이 속하는 과세기간까지 매년 다음 계산식에 따른 금액 이상의 차입금을 상환하는 경우
 기준금액 = 차입금의 100분의 70 / 상환기간 연수*
 * 상환기간 연수 중 1년 미만의 기간은 1년으로 본다

2부

국세청 소득세과

- 2012. 1. 1.~2014. 12. 31. 차입 또는 차입금의 상환기간을 연장한 경우 장기주택저당 차입금의 이자를 고정금리 방식으로 지급하거나 원금 또는 원리금을 비거치식 분할상환 방식으로 지급하는 경우 주택자금공제와 주택마련저축을 합하여 한도는 연 1,500만원이고, 그 외의 경우에는 연 500만원으로 한다.
 - ※ 2012.1.1.~2014.12.31. 차입한 장기주택저당차입금의 상환방식을 거치식·변동금리 방식으로 변경하는 경우 공제한도는 연 500만원임
 - ※ 2011.12.31. 이전에 차입한 장기주택저당차입금을 상환기간 연장(15년 → 30년), 금리유형·상환방식을 변경하여도 종전 공제한도 적용
- 2011.12.31. 이전 신규차입 또는 연장한 장기주택저당차입금의 상환기간이 15년 이상인 경우 주택자금공제 한도는 주택마련저축과 합하여 연 1천만원(30년 이상인 경우 연 1천 500만원)으로 한다.
- 2003.12.31 이전 차입한 차입금의 상환기간이 10년 이상인 경우 '04.1.1 이후 장기주택저당차입금 이자상환액의 공제금액 한도액은 종전의 규정에 따라 연 600만원이며, 2003.12.31 이전 차입한 차입금의 상환기간이 15년 이상인 경우 '04.1.1 이후 장기차입금 이자상환액의 공제금액 한도액은 연 1천만원임(법률 제7006호 부칙 제15조, 2003.12.30.)
- 2003.12.31 이전 차입금의 상환기간이 10년 이상 15년 미만인 차입금의 차입자가 상환기간 15년 이상의 신규차입금으로 기존차입금을 상환한 경우 기존차입금의 이자상환액 공제 한도액은 연 600만원, 신규차입금의 이자상환액 공제한도액은 연 1천만원이며, 각 차입금의 공제한도를 적용한 공제금액의 합계액이 연 1천만원을 초과하는 때에는 그 초과금액은 없는 것으로 한다.

○ 주택자금공제의 한도액

공제종류	공제금액(한도액)	
㉠ 장기주택저당 차입금이자상환액	이자상환액 전액	
㉡ 주택임차차입금 원리금상환액	원리금 상환액 × 40%	공제한도 : Min(①, ②) ① : ㉡+㉢ ② : 400만원
㉢ 주택마련저축 납입액	저축 납입액 × 40%	
※ 전체 (㉠+㉡+㉢) 한도액 ㉠이 2015.1.1. 이후 차입·상환기간 연장인 경우 - 상환기간 15년 이상 : 500만원 - 상환기간 10년 이상 + (고정 or 비거치) : 300만원 - 상환기간 15년 이상 + (고정 or 비거치) : 1,500만원 - 상환기간 15년 이상 + (고정 and 비거치) : 1,800만원 ㉠이 2012.1.1.이후 차입·상환기간 연장인 경우 - 차입금의 70% 이상이 고정금리 또는 비거치식 분할상환인 경우 1,500만원 - 그 외 차입금 500만원 ㉠이 2012.1.1.전 차입·상환기간 연장인 경우 - 상환기간 30년 이상 : 1,500만원 - 상환기간 15년 이상 30년 미만 : 1,000만원 ㉠이 2003.12.31.이전 차입인 경우 - 상환기간 10년 이상 15년 미만 : 600만원 - 상환기간 15년 이상 : 1,000만원		

참고

장기주택저당차입금 이자상환액공제 요건 중 상환기간 및 소유권이전등기일 3월내 차입, 공제한도 개정연혁

구 분	'00.10.31. 이전 차입분	'00.11.01.~ '03.12.31. 차입분	'04.1.1. 이후 차입분	'09.1.1. 이후 상환분	'12.1.1.이후 차입·만기연장	'15.1.1. 이후 차입분
상환기간	규정 없음	10년 이상 (거치기간 포함)	15년 이상 (거치기간이 3년 이하인 경우에 한하며 거치기간 포함)	15년 이상 (거치기간 제한없음)	15년이상	10년이상 (고정금리 또는 비거치식 분할 상환)
소유권이전 (보존)등기일 3월내 차입	규정 없음	3월내 차입	3월내 차입	3월내 차입	3월내 차입	3월내 차입
공제한도	300만원	600만원	1,000만원	1,000만원 (1,500만원)	500만원 (1,500만원)	500만원 (300,1500, 1800)



□ 장기주택저당차입금 이자상환액의 기타 요건 충족시 상환기간 변경에 따른 공제 한도
(아래 이자상환액 이외의 주택자금 공제금액이 없고 다른 공제요건은 충족한 경우)

차입시점	차입금 내용	공제한도 (이자상환액)
2000.10.31.이전 차입	차입기간이 10년 미만인 기존 차입금을 2004.1.1. 이후 상환 기간 15년 이상으로 차입하여 기존 차입금을 상환한 경우	신규차입금 1,000만원
2003.12.31.이전 차입	차입기간이 10년 이상 15년 미만	600만원
	차입기간이 15년 이상	1,000만원
	차입기간이 30년 이상	1,500만원
2000.11.1. ~ 2003.12.31. 차입	차입기간이 10년 이상 15년 미만인 차입금을 2004.1.1. 이후 15년 이상의 차입금으로 기존 차입금을 상환하는 경우	기존 차입금 : 600만원 신규차입금 : 1,000만원 합계 : 1,000만원 한도
2004.1.1. 이후 차입	차입기간이 15년 이상	1,000만원
	차입기간이 30년 이상	1,500만원
	차입기간이 10년 이상 15년 미만인 차입금을 15년 이상으로 차입하여 기존 차입금을 상환한 경우	기존차입금 공제불가 신규차입금:1,000만원
2012.1.1. 이후 차입 또는 만기연장	공제요건 중 상환기간(15년) 요건만 충족하지 못한 차입금을 상환기간을 15년 이상으로 2007.2.28.이후에 연장한 경우	기존차입금 공제불가 신규차입금 : 1,000만원
	차입금의 70% 이상을 고정금리 또는 70% 이상을 비거처식 분할상환하는 경우	1,500만원
2015.1.1.이후 차입	위 이외의 대출	500만원
	① 상환기간 15년 이상	500만원
	② 상환기간 10년 이상 + (고정금리 or 비거처 분할상환)	300만원
	③ ① + (고정금리 or 비거처 분할상환)	1,500만원
	④ ① + (고정금리 and 비거처 분할상환)	1,800만원

7) 공제 신청 시 제출 서류

- 해당 금융회사 등이 발행하는 장기주택저당차입금이자상환증명서
- 주민등록표등본
- 주택의 가액 또는 주택분양권의 가격을 확인할 수 있는 다음의 어느 하나에 해당하는 서류와 건물등기부등본 또는 분양계약서
 - 「부동산가격공시에 관한 법률 시행규칙」 제13조에 따른 개별주택가격 확인서

2부
주택연금 납부권금

- 공동주택가격 확인서(「부동산가격공시에 관한 법률 시행규칙」 제16조)
 - ※ 부동산 공시가격 알리미(www.realtyprice.kr:447/)참조
- 그 밖에 주택의 가액 또는 주택분양권의 가격을 확인할 수 있는 서류로서 국세청장이 정하여 고시하는 서류
- 「조특법」 제99조에 따른 양도소득세 감면대상 신축주택에 대해 장기주택저당차입금 이자 상환액을 공제받는 경우
 - 자기가 건설한 주택(주택조합 또는 정비사업조합의 조합원이 취득하는 주택 포함) : 사용 승인서 또는 사용검사서(임시사용승인서 포함) 사본
 - 주택건설업자가 건설한 주택 : 주택매매계약서 사본, 계약금을 납부한 사실을 입증할 수 있는 서류 및 주택건설사업자의 확인서
- 상환기간 연장 등의 경우

장기주택저당차입금의 차입자가 해당 금융회사 등 내에서 또는 다른 금융회사 등으로 장기 주택저당차입금을 이전하거나 상환기간이 15년 미만인 차입금의 차입자가 상환기간을 15년 이상으로 연장하거나 해당 주택에 저당권을 설정하고 상환기간을 15년 이상으로 하여 신규로 차입한 차입금으로 기존 차입금을 상환하는 경우에는 기존 및 신규차입금의 대출계약서 사본
- 8) 공동명의로 취득한 주택의 장기주택저당차입금 이자상환액**
 - 본인과 배우자 또는 제3자와 공동명의로 주택을 취득하고 근로자 본인 명의로 장기주택저당차입금을 차입한 경우 근로자 본인이 이자상환액공제를 받을 수 있다.
 - 본인 단독명의로 주택을 취득하거나 본인과 배우자 또는 제3자와 공동명의로 주택을 취득하고 본인과 배우자 또는 제3자 공동명의로 장기주택저당차입금을 차입한 경우 근로자 본인의 채무부담 부분에 해당하는 이자상환액이 공제대상금액이 된다. 다만, 공동차입자간에 채무분담비율에 관한 별도의 약정이 없는 경우 공동차입자간 채무분담비율은 균등한 것으로 본다.(재경부소득46073-12, 2001.1.16.)

9) 장기주택저당차입금 이자상환액공제 적용시 주택 수 계산

- 주택 수의 범위에는 세대 구성원의 무허가주택을 포함



- 상속으로 여러 사람이 공동으로 소유하는 1주택은 상속지분이 가장 큰 상속인이 주택을 소유한 것으로 본다. 이 때, 상속지분이 가장 큰 상속인이 2인 이상인 경우 해당 주택에 거주하는 자, 최연장자의 순서에 따라 주택 소유 여부를 판단
- 농가주택도 주택에 해당하므로 주택 수에 포함(거주가 불가능한 폐가는 제외)
- 사업용·판매목적 주택을 소유하는 경우에도 해당 주택은 주택 수에 포함
- 2013년 이전 차입금의 경우 다가구주택은 단독주택으로 보아 국민주택규모를 판단한다. 다만, 다가구주택이 구분 등기된 경우에는 각각을 1개의 주택으로 보고 가구당 전용면적을 기준으로 판단
- 동일자에 1주택을 취득·양도한 경우에는 1주택을 양도한 후 다른 1주택을 취득한 것으로 보아 장기주택저당차입금 규정을 적용

10) 장기주택저당차입금 이자상환액 주요 예규

- 주택분양권을 취득하고 동 주택의 완공시 장기주택저당차입금으로 전환할 것을 조건으로 금융기관 등으로부터 차입한 경우에는 소득세법 제52조 제5항에 따라 동 차입금의 상환기간에 관계없이 그 차입일부터 해당 주택의 소유권보존등기일까지 해당 차입금을 장기주택저당차입금으로 보는 것임(재소득-604, 2006.09.25.)
- 소득세법시행령 제112조 제7항의 규정에 의한 장기주택저당차입금을 차입한 거주자가 당해 차입금의 상환기간 중에 동 차입금을 다른 금융기관으로 증액하여 이전하는 경우(다른 금융기관이 기존의 장기주택저당차입금의 잔액을 직접 상환하고 당해 주택에 저당권을 설정하는 형태로 장기주택저당차입금을 이전하는 경우에 한함), 그 이전한 차입금은 기존 차입금의 잔액을 한도로 하여 소득세법 제52조 제5항의 규정에 의한 장기주택저당차입금으로 보는 것임(서면1팀-574, 2008.04.25.)
- 부부 공동 소유주택이 있는 거주자가, 배우자가 차입한 장기주택저당차입금의 상환기간 중에 본인명의로 당해 주택에 저당권을 설정하고 차입한 상환기간 15년 이상의 신규 차입금(주택 소유권 이전등기일부터 3월 이내 차입한 경우에는 제외한다)으로 기존의 배우자명의 차입금을 상환하는 경우 해당 신규 차입금은 소득세법 제52조 제3항의 장기주택저당차입금에 해당하지 아니하는 것임(원천-453, 2009.05.27.)

- 취득당시 부부 공동 명의 주택을 담보 차입한 장기주택저당차입금의 차입자 명의(배우자 명의로 되어있음)를 근로자인 세대주 명의로 변경한 경우에도 소득공제 대상 장기주택저당 차입금에 해당하지 아니함(원천-468, 2009.05.29.)
- 장기주택저당차입금이 있는 근로자가 차입금의 상환기간 중 차입금의 잔액을 일시에 상환 하여 해당 과세기간에는 동 차입금이 상환기간 요건을 충족하지 못한 경우, 해당 과세기간에 지급한 해당 차입금의 이자상환액에 대하여는 소득공제를 적용하지 아니함(원천-488, 2009.06.04.)
- 상환기간 20년 이상의 장기주택저당차입금이 있는 근로자가 그 상환기간 중 차입금의 잔액을 15년 경과 후 그 상환기간 만료 전에 일시에 상환하는 경우 해당 과세기간에 지급한 이자 상환액은 연 1천만원을 한도로 하여 해당 연도 근로소득금액에서 공제할 수 있는 것임(원천-680, 2009.08.11.)
- 소득세법 (2005.12.31. 법률 제7837호로 개정되기 전의 것) 제52조 제3항의 장기주택 저당차입금을 차입하고 그 이자상환액에 대해 소득공제를 적용 받은 거주자가 2007년도에 추가로 주택을 취득하여 과세기간 종료일 현재 2주택 보유자가 된 경우에는 기존주택에 본인이 실제 거주하고 있더라도 동 차입금의 이자상환액은 소득공제대상에 해당되지 아니 하는 것임(원천-759, 2010.09.29.)
- 거주자와 주민등록의 동일 세대원으로 등록된 어머니가 실제 누나와 함께 거주하는 경우에도 거주자의 주민등록상 동일 세대원인 어머니 명의의 주택을 포함하여 과세기간 종료일 현재 2주택 이상을 보유하는 경우 장기주택저당차입금 이자상환액 공제 대상에 해당하지 아니 함(원천-768, 2010.10.01.)
- 부담부증여로 주택 취득 시 증여등기일로부터 3개월 이내에 해당 주택에 저당권을 설정하고 상환기간 15년 이상의 장기주택저당차입금을 대출받아 증여재산에 담보된 채무를 상환하는 경우 해당 채무액의 범위내에서 이자상환액 소득공제 가능(원천-537, 2011. 08.30.)
- 2012.1.1. 법률 제11146호로 개정된 소득세법 제52조 제5항 단서 규정(공제한도)을 적용 함에 있어, 2011년 12월 31일 이전에 차입한 장기주택저당차입금의 금리유형, 상환방식 등을 변경하면서 상환기간을 연장하는 경우에는 관련 부칙 제17조에 따라 종전 규정에 따르는 것임(서면법규과-1489, 2012.12.14.)
→ 개정 공제한도 적용은 2012.1.1.이후 차입하는 장기주택저당차입금에 대해 적용



- 근로소득이 있는 거주자로서 주택을 소유하지 아니하거나 1주택을 보유한 세대의 세대주가 기준시가 5억원 이하의 주택을 취득하기 전에 그 주택에 저당권을 설정하여 금융기관등으로부터 만기 15년 이상의 주택자금을 차입한 후 즉시 본인에게로 소유권을 이전등기(공동소유 포함)하는 경우에는 해당 차입금은 「소득세법」 제52조 제5항의 규정에 의한 장기주택저당차입금에 해당(사전-2020-법령해석소득-0217, 2020.04.06.)
- 주택양수자가 금융회사 등 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금으로부터 주택양도자의 주택을 담보로 차입금의 상환기간이 15년 이상인 차입금을 차입한 후 즉시 소유권을 주택양수자에게로 이전하는 경우 해당 차입금은 소득세법 제52조 제5항에 따른 장기주택저당차입금에 해당(사전-2022-법규소득-0434, 2022.04.29.)