문서번호	서면-2025-법규소득-3692		
납세자회신번호	법규과-1857	**세목**	종합소득세
생산일자	2026. 07. 16.	**귀속연도**	2024
제목	상속주택의 장기주택저당차입금을 상속인 명의 주택담보대출로 대환한 경우 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 여부		
요지	상속주택의 장기주택저당차입금을 상속인 명의 주택담보대출로 대환한 경우 상속인이 「소득세법」 제52조제5항의 소득공제 대상자 요건을 충족하고, 취득 당시 상속주택의 기준시가가 6억원 이하인 경우 기존 장기주택저당차입금 잔액의 한도내에서 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제를 적용할 수 있는 것임		
답변내용	근로소득이 있는 거주자가 「소득세법 시행령」 제112조제8항에 따른 장기주택저당차입금이 설정된 주택과 해당 차입금을 상속받은 후 소유권이전등기일 부터 3개월 이내에 기존 장기주택저당차입금을 상속인 명의로 실행한 신규 장기주택저당차입금으로 대환하고 상속주택에 저당권을 설정한 경우, 상속인이 「소득세법」 제52조제5항의 소득공제 대상자 요건을 충족하고, 취득 당시 상속주택의 기준시가가 6억원 이하인 경우 기존 장기주택저당차입금 잔액의 한도내에서 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제를 적용할 수 있는 것입니다.		
관련법령	소득세법 제52조 제5항		
상세내용			

1. 사실관계

○ 부친의 사망으로 A주택의 장기주택저당차입금이 자녀 甲에게 상속되었고, 甲은 **소유권이전등기일**로부터 **3개월 이내**에 본인 명의의 주택담보대출을 통해 A주택 차입금을 **대환**하고 **저당권**을 **설정**함

- **피상속인**은 소득공제 대상자 요건이 맞지 않아 **장기주택저당차입금 이자상환액 공제를 받지 못함**

- **상속인** 甲은 **쟁점공제 대상 요건**(근로소득자, 세대주, 보유주택수)을 모두 **충족**하였고, 甲 명의의 **주택담보대출**은 소득령§112⑧의 **공제대상 요건을 충족**함

2. 질의요지

상속으로 취득한 주택의 장기주택저당차입금을 소유권이전등기일로부터 3개월 이내에 상속인 명의의 주택담보대출로 대환한 경우 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 대상에 해당하는지 여부

3. 관련법령

○ 소득세법 제52조 【특별소득공제】

⑤ 근로소득이 있는 거주자로서 주택을 소유하지 아니하거나 1주택을 보유한 세대의 세대주(세대주가 이 항, 제4항 및 「조세특례제한법」 제87조제2항에 따른 공제를 받지 아니하는 경우에는 세대의 구성원 중 근로소득이 있는 자를 말하며, 대통령령으로 정하는 외국인을 포함한다)가 취득 당시 제99조제1항에 따른 주택의 기준시가가 6억원 이하인 주택을 취득하기 위하여 그 주택에 저당권을 설정하고 금융회사등 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금으로부터 차입한 대통령령으로 정하는 장기주택저당차입금(주택을 취득함으로써 승계받은 장기주택저당차입금을 포함하며, 이하 이 항 및 제6항에서 "장기주택저당차입금"이라 한다)의 이자를 지급하였을 때에는 해당 과세기간에 지급한 이자 상환액을 다음 각 호의 기준에 따라 그 과세기간의 근로소득금액에서 공제한다. 다만, 그 공제하는 금액과 제4항 및 「조세특례제한법」 제87조제2항에 따른 주택청약종합저축 등에 대한 소득공제 금액의 합계액이 연 800만원(차입금의 상환기간이 15년 이상인 장기주택저당차입금에 대하여 적용하며, 이하 이 항 및 제6항에서 "공제한도"라 한다)을 초과하는 경우 그 초과하는 금액은 없는 것으로 한다.

1. 세대주 여부의 판정은 과세기간 종료일 현재의 상황에 따른다.

2. 세대 구성원이 보유한 주택을 포함하여 과세기간 종료일 현재 2주택 이상을 보유한 경우에는 적용하지 아니한다.

4. 무주택자인 세대주가 「주택법」에 따른 사업계획의 승인을 받아 건설되는 주택(「주택법」에 따른 주택조합 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업조합의 조합원이 취득하는 주택 또는 그 조합을 통하여 취득하는 주택을 포함한다. 이하 이 호에서 같다)을 취득할 수 있는 권리(이하 이 호에서 "주택분양권"이라 한다)로서 대통령령으로 정하는 가격이 6억원 이하인 권리를 취득하고 그 주택을 취득하기 위하여 그 주택의 완공 시 장기주택저당차입금으로 전환할 것을 조건으로 금융회사 등 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금으로부터 차입(그 주택의 완공 전에 해당 차입금의 차입조건을 그 주택 완공 시 장기주택저당차입금으로 전환할 것을 조건으로 변경하는 경우를 포함한다)한 경우에는 그 차입일(차입조건을 새로 변경한 경우에는 그 변경일을 말한다)부터 그 주택의 소유권보존등기일까지 그 차입금을 장기주택저당차입금으로 본다. 다만, 거주자가 주택분양권을 둘 이상 보유하게 된 경우에는 그 보유기간이 속하는 과세기간에는 적용하지 아니한다.

⑥ 제5항 단서에도 불구하고 장기주택저당차입금이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 연 800만원 대신 그 해당 각 호의 금액을 공제한도로 하여 제5항 본문을 적용한다.

1. 차입금의 상환기간이 15년 이상인 장기주택저당차입금의 이자를 대통령령으로 정하는 고정금리 방식(이하 이 항에서 "고정금리"라 한다)으로 지급하고, 그 차입금을 대통령령으로 정하는 비거치식 분할상환 방식(이하 이 항에서 "비거치식 분할상환"이라 한다)으로 상환하는 경우: 2천만원

2. 차입금의 상환기간이 15년 이상인 장기주택저당차입금의 이자를 고정금리로 지급하거나 그 차입금을 비거치식 분할상환으로 상환하는 경우: 1천800만원

3. 차입금의 상환기간이 10년 이상인 장기주택저당차입금의 이자를 고정금리로 지급하거나 그 차입금을 비거치식 분할상환으로 상환하는 경우: 600만원

○ 소득세법 시행령 제112조【주택자금공제 】

⑧ 법 제52조제5항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 장기주택저당차입금“이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 차입금을 말하며, 같은 항 단서 및 같은 조 제6항제1호부터제3호까지의 규정에 따라 차입금의 상환기간을 산정할 때에 해당 주택의 전소유자가 해당 주택에 저당권을 설정하고 차입한 장기주택저당차입금에 대한 채무를 양수인이 주택 취득과 함께 인수한 경우에는 해당 주택의 전소유자가 해당 차입금을 최초로 차입한 때를 기준으로 하여 계산한다. 이 경우 해당 요건을 충족하지 못하게 되는

경우에는 그 사유가 발생한 날부터 법 제52조제5항을 적용하지 아니한다.

1. 삭제 <2015.2.3>

2. 주택소유권이전등기 또는 보존등기일부터 3월 이내에 차입한 장기주택저당차입금일 것

3. 장기주택저당차입금의 채무자가 당해 저당권이 설정된 주택의 소유자일 것

⑨ 생략

⑩ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 차입금은 제8항에도 불구하고 법 제52조제5항 각 호 외의 부분 본문에 따른 "대통령령으로 정하는 장기주택저당차입금"으로 본다. 다만, 제2호 또는 제4호에 해당하는 경우에는 기존의 차입금의 잔액을 한도로 한다.

1. 「조세특례제한법」 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

2. 제8항에 따른 장기주택저당차입금의 차입자가 해당 금융회사 등 내에서 또는 다른 금융회사 등으로 장기주택저당차입금을 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 방식으로 이전하는 경우. 이 경우 해당 차입금의 상환기간은 15년 이상이어야 하며, 상환기간을 계산할 때에는 기존의 장기주택저당차입금을 최초로 차입한 날을 기준으로 한다.

가. 해당 금융회사 등 또는 다른 금융회사 등이 기존의 장기주택저당차입금의 잔액을 직접 상환하고 해당 주택에 저당권을 설정하는 형태로 장기주택저당차입금을 이전하는 방식

나. 해당 차입자가 신규로 차입한 장기주택저당차입금으로 기존의 장기주택저당차입금의 잔액을 즉시 상환하고 해당 주택에 저당권을 설정하는 형태로 장기주택저당차입금을 이전하는 방식

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

4. 법 제52조제5항에 따라 제8항제2호및제3호의 요건에 해당하나 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 법 제99조제1항에 따른 주택의 기준시가 또는 제15항에 따른 주택분양권의 가격이 각각 6억원 이하인 경우. 이 경우 제8항제2호를 적용할 때에는 신규 차입금에 대하여는 기존 차입금의 최초차입일을 기준으로 한다.

5. 「조세특례제한법」 제98조의3에 따른 양도소득세 과세특례대상 주택을 2009년 2월 12일부터 2010년 2월 11일까지의 기간 중에 최초로 취득하는 자가 해당 주택을 취득하기 위하여 금융회사 등 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금으로부터 차입한 차입금으로서 상환기간이 5년 이상인 경우. 이 경우 해당 차입금은 제8항제2호 및 제3호의 요건을 충족하여야 한다.

⑪ 제8항을 적용할 때 주택취득과 관련하여 해당 주택의 양수인이 장기주택저당차입금의 채무를 인수하는 경우에는 같은 항 제2호의 요건을 적용하지 아니한다.

⑫ 법률 제5584호 「조세감면규제법개정법률」로 개정되기 전의 「조세감면규제법」 제92조의4에 따른 주택자금 차입금이자에 대한 세액공제를 받는 자에 대하여는 해당 과세기간에 있어서는 해당 주택취득과 관련

된 차입금은 제8항에도 불구하고 법 제52조제5항 각 호 외의 부분 본문에 따른 “대통령령으로 정하는 장기주택저당차입금“으로 보지 아니한다.

⑬ 삭제 <2010.2.18>

⑭ 제11항을 적용할 때 주택양수인이 주택을 취득할 당시 법 제99조제1항에 따른 주택의 기준시가가 6억원을 초과하는 경우에는 법 제52조제5항 각 호 외의 부분 본문에 따른 “대통령령으로 정하는 장기주택저당차입금“으로 보지 않는다.

⑮ 법 제52조제5항제4호 본문에서 “대통령령으로 정하는 가격“이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 가격을 말한다.

1. 법 제52조제5항제4호 본문에 따른 주택분양권 중 제2호에 따른 조합원입주권을 제외한 주택분양권 : 분양가격

2. 법 제89조제2항 본문의 규정에 따른 조합원입주권

가. 청산금을 납부한 경우

기존건물과 그 부수토지의 평가액 + 납부한 청산금

나. 청산금을 지급받은 경우

기존건물과 그 부수토지의 평가액 - 지급받은 청산금