

## 요약

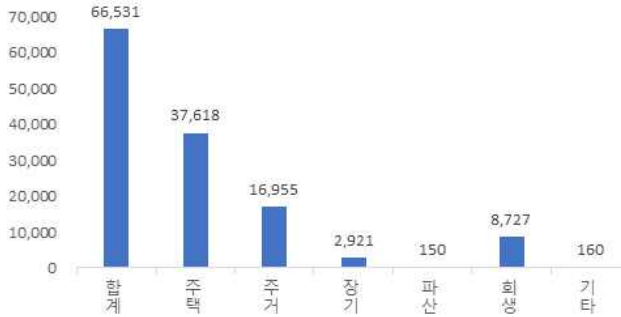
우리나라는 연금자산(퇴직연금 등)과 주택자산이 유기적으로 연계되지 못해 주택자산의 노후소득 활용이 미흡하며, 주거 목적의 잦은 중도인출로 인해 연금자산 누수가 발생하고 있음. 반면 싱가포르·스위스·호주는 연금자산의 주택 활용을 허용하되 환수 의무, 페널티, 세제 인센티브 등을 결합하여 은퇴 시점에 자금이 다시 연금계좌로 환류되도록 설계함. 따라서 우리나라도 단순한 자금 인출 허용을 넘어, 은퇴 시 매각 자금을 연금자산으로 복원하여 노후유동성을 제고할 수 있도록 '주택자산 연계 연금모델'을 검토할 필요가 있음

- 우리나라는 퇴직연금, 주택연금 제도가 운영되고 있음에도 불구하고, 연금자산(퇴직연금 등)과 주택자산 간의 유기적 연계 부족 등으로 고령층 노후자산의 유동화에 구조적 한계가 있음
  - 고령가구의 주택 보유율은 67.8%로<sup>1)</sup> OECD 주요국 대비 높은 수준이나, 주택연금의 낮은 소득 대체율과 강한 상속 동기, 제도에 대한 오해 등으로 인해 상당수 고령자가 주택자산을 노후소득원으로 전환하지 못하고 있음
  - 이에 주택구입에 활용된 자금을 은퇴 시점에 다시 연금계좌로 환류시켜 '주거 안정'과 '노후소득'을 동시에 확보하고 있는 주요국(싱가포르, 스위스, 호주) 사례를 통해 국내 제도의 보완 과제를 모색할 필요가 있음
- 우리나라는 주거 안정을 목적으로 퇴직연금의 중도인출과 담보대출을 허용하고 있으나, 인출 이후 자금의 환류 장치가 부재하여 연금자산 누수가 발생할 수 있음
  - 퇴직급여법 시행령(제2조, 제14조)에 따라 DC형 및 IRP는 주택구입, 주거임차, 장기요양 등 법정 사유 발생 시 중도인출과 적립금의 50% 이내 담보대출이 가능하며, DB형은 적립금 50%의 한도에서 담보대출은 허용됨
  - 그러나 현행 제도는 적립자산의 활용 가능성을 제시할 뿐, 형성된 주택자산에 대해 주택매매와 같은 사유가 발생 하더라도 연금자산으로 환류되도록 하는 제도적 장치가 없어 퇴직연금 자산의 누수가 우려됨
- 현행 우리나라 퇴직연금 인출사유 중 주택구입·주거임차에 의한 중도인출은 상당히 높은 편이어서 장기적으로는 연금자산 누수와 노후소득 보장 기능 약화 위험을 확대할 우려가 있음
  - 건수 기준(〈그림 1〉)에서 2024년 전체 중도인출 66,531건 중 주택(37,618건)과 주거(16,955건)가 약 82%를 차지해, 중도인출의 대부분이 주거 목적으로 나타나고 있음
  - 금액 기준(〈그림 2〉)에서도 총 2.7조 원 중 주택이 1.8조 원(약 67%), 주거가 0.6조 원(약 22%)으로, 두 항목 합계가 약 90%를 차지해 금액 측면에서도 주거 목적 인출이 상당히 큰 것을 보여주고 있음

1) 통계청 보도자료(2025. 9. 29.), "2025 고령자 통계"

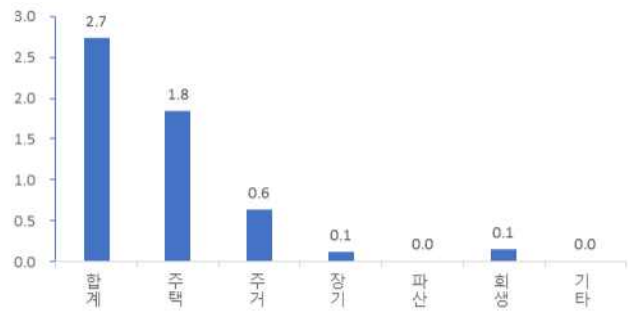
〈그림 1〉 퇴직연금 인출사유별 중도인출 건수(2024)

(단위: 명)



〈그림 2〉 퇴직연금 인출사유별 중도인출 금액(2024)

(단위: 조 원)



자료: 통계청 보도자료(2025. 12. 15.), “2024년 퇴직연금통계 결과” 를 참고하여 재구성함

자료: 통계청 보도자료(2025. 12. 15.), “2024년 퇴직연금통계 결과” 를 참고하여 재구성함

- 싱가포르의 퇴직연금 자산으로 주택구입이 가능하나 주택 매각 시 해당 원리금을 원래의 연금계좌로 의무적으로 환수하고 매각하지 않더라도 주택 담보설정을 통해 연금재원으로 복귀하도록 하는 제도를 운영하고 있음<sup>2)</sup>
  - 강제저축형 기금인 CPF(Central Provident Fund)는 DC 개인계좌 기반으로 주택구입·의료이용·투자 등의 사유로 인출이 가능하나, 주택 매각 시 사용 원금과 이자를 반드시 연금계좌로 반환해야 하는 법적 의무가 부과됨
  - 55세 은퇴 시 최소은퇴자금(Full Retirement Sum; FRS)을 충족하지 못하면 보유 주택에 담보권을 설정함으로써 주택 가치의 일부를 연금자산으로 남겨둔 상황에서 추가적 자금 인출이 가능하도록 하고 있음
- 스위스 또한 주택 구매 시 연금 적립금을 활용할 수 있으나, 매각 시 즉시 상환하여야 하고 미상환 시 연금 삭감 페널티를, 상환시 세금 환급 인센티브를 결합한 자발적 연금 복원 모델을 운영함<sup>3)</sup>
  - 스위스는 WEF(주택소유장려제도; Wohneigentumsförderung) 제도를 통해 퇴직연금에서 중도인출 또는 주택 담보대출을 선택적으로 허용하되 주택 매각 시 인출 원금 상환을 의무화함
  - 다만, 미상환 시 인출분에 비례하여 연금 수령액이 영구적으로 감액되도록 하나, 은퇴 전 자발적 상환 시 과거 납부한 자본인출세를 환급해 연금자산의 복귀를 유도함
    - 주택 구입을 목적으로 연금 적립금 중도인출 시 일반 소득세가 아닌 낮은 세율의 ‘자본인출세로 분리 과세되며 통상적으로 납부 세금은 인출액의 3~10% 수준에 상당함
- 호주는 개인이 추가로 적립한 본인 부담 퇴직연금 적립금에 한 해 주택구입 활용을 허용하고, 생애주기 맞춤형 자산 활용과 강한 세제 혜택을 통해 자발적인 주택자산의 유동화와 연금 재납입을 유도하고 있음<sup>4)</sup>
  - 호주의 경우 본인의 추가 납입금은 FHSS(First Home Super Saver) 제도를 통해 생애 첫 주택 구입 자금으로

2) Central Provident Fund Board(2025. 2. 28.), “Withdrawal of RA savings for property owners – what you need to know”; Immortalize(2024. 5. 5.), “CPF Inheritance: How It Works, Tips & More!”

3) UBS(2024. 6. 2.), “Home ownership promotion in Switzerland: WEF withdrawal”; Publica, “Federal government promotion of home ownership”

4) Commbank, “How does the First Home Super Saver Scheme work?”; Australian Taxation Office(2024. 3. 26.), “Downsizer super contributions”

활용할 수 있음

- 또한 55세 이상 은퇴자가 주택 규모를 축소하면서 발생한 잉여 자금을 연금 계좌에 추가로 납입할 경우 추가적으로 비과세 혜택을 부여하는 다운사이저 기여금(Downsizer Contribution) 제도를 시행함
  - 이는 퇴직연금의 연간 비과세 납입 한도(Non-concessional cap)나 총 연금 잔액 한도(Total Super Balance cap)와 무관하게, 최대 1인당 30만 호주달러(부부 합산 60만 달러)의 납입을 허용함

〈표 1〉 주요국의 연금자산과 연금자산 상호 연계 제도

국가	제도 명칭	주요 내용
싱가포르	중앙적립기금 (CPF)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택 구매: CPF 보통계좌(OA) 적립금을 공공주택(HDB) 및 민간주택 구매 자금으로 활용 가능</li> <li>• 매각 시: 주택 매각 시 '인출 원금 + 계상 이자(복리)'를 합산하여 CPF 계좌로 최우선 반환해야 함(법적 의무)</li> <li>• 은퇴 시: 55세에 현금으로 최소 은퇴 자금(FRS) 납입, 부족 시, 주택에 담보권(Charge)을 설정하고 주택 가치의 일부를 연금자산으로 인정받아야 잔여 현금 인출 가능</li> </ul>
스위스	주택소유장려제도 (WEF)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택 구매: 퇴직연금과 개인연금 자산을 중도인출하거나 담보로 제공하여 주택 구매 자금(최소 자기자본의 50%까지)으로 활용</li> <li>• 매각 시: 주택 소유권 이전 시 인출금을 연금 기금에 즉시 상환해야 함</li> <li>• 미상환 시: 은퇴 시점까지 상환하지 않을 경우, 인출액에 비례하여 노령 연금 및 유족 장애 급여가 영구적으로 감액됨</li> <li>• 인센티브: 은퇴 전 자발적 상환 시, 인출 당시 납부했던 자본인출세를 환급해 줌</li> </ul>
호주	생애 첫 주택 슈퍼 (FHSS) 및 다운사이저 기여금 (Downsizer Contribution)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택 구매: 퇴직연금(Superannuation)에 자발적 추가 납입액에 한해 첫 주택 구매 시 인출 허용</li> <li>• 은퇴 시: 55세 이상 고령자가 주택을 매각(다운사이징)하고 판 돈을 연금에 넣을 경우, 연간 납입 한도(Cap) 및 총 잔액 한도(TSB) 규제 면제</li> <li>• 혜택: 주택 자금을 연금으로 이동시킬 때 파격적인 비과세 및 분리 과세 혜택 부여</li> </ul>

자료: Central Provident Fund Board(2025. 2. 28.); UBS(2024. 6. 2.); Australian Taxation Office(2024. 3. 26.)

- 주요국은 연금 적립금의 주택 활용을 허용하되 은퇴 시점에는 이를 다시 연금자산으로 환류하도록 의무화하거나 유동화를 유도함으로써, 생애주기에 필수적인 '주거 안정'과 '노후소득 확보'를 동시에 달성하고 있음
  - 싱가포르(CPF), 스위스(WEF), 호주(FHSS·다운사이저) 등은 연금자산을 주택자산으로 치환하여 자산 형성을 지원하나, 노후에는 다시 연금자산으로 복원시키는 생애주기 맞춤형 자산 배분 전략을 제도적으로 뒷받침하고 있음
- 또한 주요국은 주택 구입에 활용된 연금자산을 특정 금융상품으로의 전환을 일률적으로 강제하기보다, 각국의 제도적 환경에 맞춰 법적 환수 의무와 세제 인센티브를 적절히 배합하여 자금의 실효적 환류를 보장함
  - 싱가포르는 매각 시 원리금 반환을 의무화하고, 스위스는 미상환 시 패널티와 상환 시 세금 환급을 병행하며, 호주는 주택 매각 자금을 연금계좌로 재납입 시 세제 혜택을 제공하는 등 연금 재원의 복귀를 도모함
- 우리나라의 경우, 퇴직연금 적립금의 주택 활용이 단순 자금 인출로 종결되지 않고, 은퇴 시점에 다시 연금자산으로 복원되도록 하는 조건부 인출 및 환류 장치 도입이 필요함
  - 주요 국가처럼 주택 매각 자금을 연금계좌로 재납입하거나 주택연금으로 전환할 시 과세 이연 및 납입 한도 예외 등 파격적인 혜택을 부여함으로써 자발적인 연금자산 복원을 유도하는 정책을 적극적으로 검토할 필요가 있음