Minister Housing Allowance Planner 2026-2027

How much of the housing allowance is tax-free, what is taxable, how much SE tax to plan for, and what to designate for 2027.

1
Year-end check
Type 3 numbers in the Allowance Check tab.

2
SE tax
Type your salary in the SE Tax tab.

3
Plan 2027
Budget, designate before January 1.

What is inside

Part	What it does
Excel workbook (9 tabs)	Allowance Check, SE Tax, 2027 Planner, Expense Log, Scenarios, Resolution Sample, Year-End Checklist, 2026 Figures
This PDF guide	The rule, worked examples, edge cases, deadlines, mistakes to avoid

Who this is for

- Pastors and ministers who receive a housing allowance from a church
- Church treasurers and finance teams who set the allowance and prepare Form W-2
- Ministers who live in a church parsonage and receive a utilities allowance

> **Important.** This kit is for education only. It is not tax, legal or financial advice, and results are estimates. Federal rules only; state rules vary. Confirm your situation with a qualified tax professional. Never type SSNs, bank account numbers or passwords into the workbook.

How the workbook is colored

Yellow = you type	**Green** = your answer	**White** = automatic	**Grey** = optional

Numbers already in yellow boxes are examples. Open the step-by-step math with the + button at the left edge of each calculator tab.

Built by a US tax and bookkeeping practice with 20+ years of bookkeeping experience. Personal-use license: one church or household.

1. The rule: the smallest of three amounts

A minister can exclude a housing allowance from income tax if the church **designates it in advance** of payment and total pay is **reasonable** for the work. The tax-free part is the **smallest** of:

A
Amount officially designated in advance

+

B
Amount actually used to provide or rent a home

+

C
Fair rental value of the home, furnished, plus utilities

→

Smallest
= tax-free for income tax

Anything paid above that smallest amount is **taxable wages**. On Form 1040 it goes on **line 1h** with the words "Excess allowance".

Worked example A: homeowner example values

Line	Amount
A. Designated and paid for 2026	$30,000
B. Actual housing costs (mortgage, utilities, insurance, tax, repairs, furniture)	$27,400
C. Fair rental value, furnished + utilities	$28,800
Tax-free housing allowance = smallest	**$27,400**
Excess added to wages (line 1h) = $30,000 − $27,400	**$2,600**

Type it yourself in any spreadsheet

Cell	Formula
Tax-free part	`=MAX(0, MIN(Designated, Paid, Actual, FRV))`
Excess (taxable)	`=MAX(0, Paid − TaxFree)`
Costs above the limit	`=MAX(0, Actual − TaxFree)`

The allowance must be used in the year it is received. Costs above the limit are not deductible as housing, but mortgage interest and real estate taxes may still be itemized; ask your tax professional.

2. What counts as a housing cost

Usually counts	Usually does not count
Rent; mortgage payments (principal + interest)	Food, groceries, cleaning service
Utilities: electric, gas, water, trash, internet	Costs the church already paid directly
Home insurance; property tax; HOA dues	A second home or rental property
Repairs and upkeep; furniture and appliances	Loans used for things other than the home

Log each payment in the **Expense Log** tab with a date, category and amount. Keep the statement or receipt.

How to estimate fair rental value

1. Find 2 or 3 similar homes for rent nearby (size, area, condition).
2. Use the monthly rent for a **furnished** home, or add a fair amount for furniture.
3. Add average monthly utilities. Multiply by 12.
4. Save the listings or notes with your records.

Worked example B: renter example values

Line	Amount
Designated and paid	$24,000
Actual: rent $2,000 × 12 + utilities $1,200	$25,200
Fair rental value	$26,000
Tax-free part (designation was the smallest)	**$24,000**
Costs above the limit (not tax-free)	$1,200

Lesson: the designation was too low. Use the **2027 Planner** to budget next year, with a cushion.

3. Self-employment (SE) tax

The housing allowance is tax-free for **income tax** but **not** for self-employment tax. Ministers pay Social Security and Medicare on ministry earnings through SE tax, and churches do not withhold it.

Step (2026)	Example A
Church salary (W-2 box 1)	$48,000.00
+ Housing allowance paid	$30,000.00
= Ministry earnings	$78,000.00
× 92.35% = net SE earnings	$72,033.00
Social Security 12.4% (up to $184,500)	$8,932.09
Medicare 2.9%	$2,088.96
Estimated SE tax	**$11,021.05**

Spreadsheet: `=ROUND(MIN(Net,184500)*12.4%,2)+ROUND(Net*2.9%,2)`, and 0 if net is under $400.

Worked example C: parsonage example values

The church provides a home (rental value $21,600) and designates a $4,800 utilities allowance; utilities cost $3,900. The home's rental value is tax-free for income tax; $3,900 of the allowance is tax-free; **$900** is excess. For SE tax, all three count: $52,000 + $4,800 + $21,600 = $78,400 → net $72,402.40 → SE tax **$11,077.57**.

> **Paying it:** use quarterly Form 1040-ES payments (4th quarter 2026 due January 15, 2027) or ask the church to withhold extra federal income tax from each paycheck to cover it.

Form 4361 (exemption from SE tax) has strict conditions and deadlines and is not covered here. If you have an approved 4361, choose "Yes" in the SE Tax tab.

What the minister's Form W-2 usually shows

Box	Minister (not exempt)
Box 1 wages	Salary only, without the designated housing allowance
Box 2	Only voluntary income tax withholding, if requested
Boxes 3-6	Blank: no Social Security or Medicare wages or tax
Box 14	Optional note: "Housing allowance $____" (or a separate letter)

4. Designating the 2027 allowance

Nov–early Dec	December	Before 1/1/2027	During 2027
Minister estimates 2027 costs (2027 Planner)	Board adopts the amount in minutes	Designation in place before first 2027 pay	Log costs; change only for future pay

- Designate by **official action** of the church (minutes or a written resolution), **before** the payments it covers.
- It cannot reach back to pay already made. A later change applies only to future pay.
- Many churches say the designation continues each year "until changed", so a missed year is still covered.
- The **Resolution Sample** tab has wording to adapt with your church leadership.

Edge cases

Situation	What to watch
Hired mid-year	Designate before the first paycheck; pay before that is fully taxable.
Moved or bought a home mid-year	Add both homes' costs; update the designation for future pay if costs change.
Allowance paid is less than designated	Only what was paid can be tax-free (Allowance Check line 4).
Two ministers married to each other	Each needs their own designation; one home's FRV limits both together. Ask a professional.
Earnings above $184,500	Social Security part stops at the wage base; Medicare continues (0.9% extra Medicare not computed).
Retired ministers, church plans	Special rules; not covered by this kit.

Tip: designate a little above your budget (the 2027 Planner adds a 10% cushion) but not far above fair rental value. Any amount over the limits is simply taxable, so a modest cushion costs nothing.

5. Year-end checklist, deadlines and mistakes

Due	Task
12/31/2026	Total 2026 housing costs; get rent quotes; run the Allowance Check
Before 1/1/2027	Board adopts the 2027 designation; give the minister a copy
1/15/2027	4th-quarter 2026 estimated tax (Form 1040-ES)
2/1/2027	Church gives Form W-2: allowance not in box 1; no Social Security/Medicare wages; allowance shown in box 14 or a letter
4/15/2027	Form 1040: report any excess on line 1h; SE tax on Schedule SE

Common mistakes

1. No designation, or a designation made after payment.
2. Designating far above fair rental value: the extra is taxable anyway.
3. Forgetting the housing allowance in SE tax.
4. Putting the allowance in W-2 box 1, or withholding Social Security/Medicare for the minister.
5. No records: keep statements, receipts, rent quotes and minutes for at least 3 years.

Records to keep

- Board minutes or resolution with the designation and its date
- Pay stubs showing the allowance paid
- Mortgage or lease statements, utility bills, insurance and tax bills, repair and furniture receipts
- 2 or 3 rental listings used for fair rental value

> Education only; not tax, legal or financial advice. Figures are 2026 federal figures; check IRS.gov each year.

Official sources: IRS FAQ "Ministers' compensation & housing allowance" (irs.gov/faqs) · IRS Publication 517 (2025) · IRS Publication 15 (2026) · IRS Schedule SE instructions · IRS Form 1040-ES.

목회자 주택수당 플래너 2026-2027

주택수당 중 얼마가 비과세인지, 무엇이 과세되는지, 자영업세(SE tax)는 얼마인지, 2027년에는 얼마를 지정할지 정리합니다.

1
연말 점검
Allowance Check 탭에 숫자 3개 입력

2
자영업세
SE Tax 탭에 사례비 입력

3
2027 계획
예산을 세우고 1월 1일 전에 지정

구성

구성품	내용
엑셀 워크북 (9개 탭)	주택수당 점검, 자영업세, 2027 플래너, 주거비 기록부, 예시, 결의문 예시, 연말 체크리스트, 2026 수치
PDF 가이드	규정, 계산 예시, 특수 상황, 마감일, 흔한 실수

이런 분께

- 교회에서 주택수당을 받는 목사님·사역자
- 주택수당을 정하고 W-2를 준비하는 교회 재정 담당자
- 교회 사택에 살면서 공과금 수당을 받는 사역자

중요. 이 키트는 교육용이며 세무·법률·재무 자문이 아닙니다. 결과는 추정치입니다. 연방 규정만 다루며 주 규정은 다를 수 있습니다. 실제 적용은 세무 전문가와 확인하세요. SSN, 계좌번호, 비밀번호는 입력하지 마세요.

워크북 색 안내

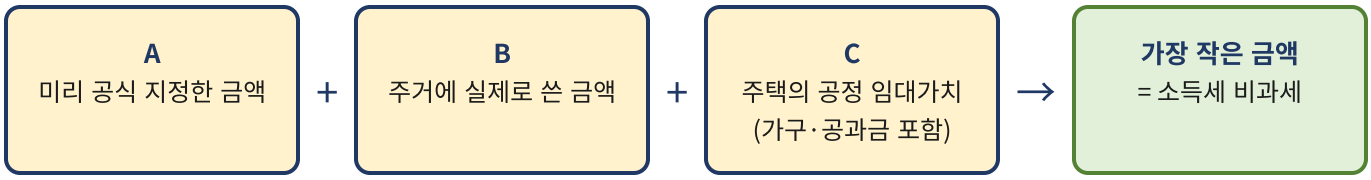
노랑 = 직접 입력	**초록** = 결과	**흰색** = 자동 계산	**회색** = 선택

노란 칸에 들어 있는 숫자는 예시입니다. 계산 과정은 각 계산 탭 왼쪽의 + 버튼을 눌러 펼쳐 볼 수 있습니다.

20년 이상 장부 경험을 가진 미국 세무·회계 사무소가 만들었습니다. 개인 사용 라이선스: 교회 또는 가정 1곳.

1. 규정: 세 금액 중 가장 작은 금액

교회가 지급 **전에 미리 지정**하고, 총 사례가 업무에 비해 **적정**하면 주택수당을 소득세에서 제외할 수 있습니다. 비과세 금액은 다음 중 **가장 작은** 금액입니다.



이보다 더 받은 금액은 **과세 급여**입니다. Form 1040 **1h줄**에 "Excess allowance"라고 적고 신고합니다.

예시 A: 자가 주택 예시 값

항목	금액
A. 2026년 지정·지급액	$30,000
B. 실제 주거비 (모기지, 공과금, 보험, 재산세, 수리, 가구)	$27,400
C. 공정 임대가치 (가구·공과금 포함)	$28,800
비과세 주택수당 = 가장 작은 금액	**$27,400**
급여에 더할 초과분 (1h줄) = $30,000 − $27,400	**$2,600**

스프레드시트에 직접 입력하는 공식

칸	공식
비과세 금액	`=MAX(0, MIN(지정액, 지급액, 실제비용, 임대가치))`
초과분 (과세)	`=MAX(0, 지급액 − 비과세)`
한도 초과 비용	`=MAX(0, 실제비용 − 비과세)`

주택수당은 받은 해에 사용해야 합니다. 한도를 넘는 비용은 주거비로 공제되지 않지만, 모기지 이자와 재산세는 항목별 공제가 가능할 수 있으니 세무 전문가에게 확인하세요.

2. 주거비로 인정되는 항목

보통 인정됨	보통 인정 안 됨
월세, 모기지 상환액 (원금+이자)	식비, 장보기, 청소 서비스
공과금: 전기, 가스, 수도, 쓰레기, 인터넷	교회가 이미 직접 낸 비용
주택 보험, 재산세, HOA 관리비	별장이나 임대용 부동산
수리·관리비, 가구·가전	주택 외 용도로 쓴 대출

Expense Log 탭에 날짜, 분류, 금액을 지급할 때마다 적고 영수증·명세서를 보관하세요.

공정 임대가치 추정 방법

1. 근처의 비슷한 집(크기·지역·상태) 임대 매물 2~3곳을 찾습니다.
2. **가구가 있는** 집의 월세를 쓰거나, 가구 값을 적정하게 더합니다.
3. 월평균 공과금을 더하고 12를 곱합니다.
4. 매물 화면이나 메모를 기록과 함께 보관합니다.

예시 B: 월세 예시 값

항목	금액
지정·지급액	$24,000
실제 비용: 월세 $2,000 × 12 + 공과금 $1,200	$25,200
공정 임대가치	$26,000
비과세 금액 (지정액이 가장 작음)	**$24,000**
한도 초과 비용 (비과세 아님)	$1,200

교훈: 지정액이 너무 낮았습니다. **2027 Planner**로 여유분을 두고 내년 예산을 세우세요.

3. 자영업세 (SE tax)

주택수당은 **소득세**에서는 비과세지만 자영업세에서는 **제외되지 않습니다**. 목회자는 사역 소득에 대한 사회보장세·메디케어를 자영업세로 내며, 교회는 이를 원천징수하지 않습니다.

단계 (2026)	예시 A
교회 사례비 (W-2 1번 칸)	$48,000.00
+ 지급된 주택수당	$30,000.00
= 사역 소득	$78,000.00
× 92.35% = 자영업 순소득	$72,033.00
사회보장세 12.4% (상한 $184,500)	$8,932.09
메디케어 2.9%	$2,088.96
자영업세 추정액	**$11,021.05**

스프레드시트: `=ROUND(MIN(순소득,184500)*12.4%,2)+ROUND(순소득*2.9%,2)`, 순소득이 $400 미만이면 0.

예시 C: 교회 사택 예시 값

교회가 사택(임대가치 $21,600)을 제공하고 공과금 수당 $4,800을 지정했으며, 실제 공과금은 $3,900입니다. 사택 임대가치는 소득세 비과세, 수당 중 $3,900이 비과세, **$900**은 초과분입니다. 자영업세에는 세 가지가 모두 들어갑니다: $52,000 + $4,800 + $21,600 = $78,400 → 순소득 $72,402.40 → 자영업세 **$11,077.57**.

> **납부 방법:** 분기별 Form 1040-ES로 납부(2026년 4분기분은 2027년 1월 15일까지)하거나, 교회에 매 급여마다 연방 소득세를 추가로 원천징수해 달라고 요청합니다.

Form 4361(자영업세 면제)은 조건과 기한이 엄격하며 이 키트에서 다루지 않습니다. 승인된 4361이 있으면 SE Tax 탭에서 "Yes"를 고르세요.

목회자 W-2에 보통 들어가는 내용

칸	목회자 (면제 아님)
1번 칸 급여	지정된 주택수당을 뺀 사례비
2번 칸	요청한 경우의 자발적 소득세 원천징수만
3~6번 칸	비움: 사회보장·메디케어 급여와 세금 없음
14번 칸	선택 사항: "Housing allowance $____" (또는 별도 안내문)

4. 2027년 주택수당 지정

11월~12월 초	12월	2027년 1월 1일 전	2027년 중
목회자가 2027 비용 추정 (플래너)	이사회가 금액을 결의·회의록 기록	첫 지급 전에 지정 완료	비용 기록, 변경은 앞으로의 지급분만

- 교회의 **공식 결의**(회의록 또는 서면 결의문)로, 해당 지급 **전에** 지정합니다.
- 이미 지급한 급여에는 소급할 수 없고, 변경은 이후 지급분에만 적용됩니다.
- 많은 교회가 "변경될 때까지 매년 유지"라고 적어 두어, 한 해를 놓쳐도 지정이 이어지게 합니다.
- **Resolution Sample** 탭의 문구를 교회 지도부와 함께 고쳐 쓰세요.

특수 상황

상황	주의할 점
연중에 부임	첫 급여 전에 지정하세요. 그 전 지급분은 전액 과세입니다.
연중 이사·주택 구입	두 집의 비용을 합산하고, 비용이 바뀌면 이후 지급분 지정을 수정합니다.
지정액보다 적게 지급	실제 지급한 금액까지만 비과세 (점검 탭 4번 줄).
부부가 모두 목회자	각자 지정이 필요하며 한 집의 임대가치가 두 사람 합계를 제한합니다. 전문가 확인 권장.
소득 $184,500 초과	사회보장세는 상한에서 멈추고 메디케어는 계속 (추가 0.9%는 미계산).
은퇴 목회자, 교단 연금	별도 규정이 있으며 이 키트에서 다루지 않습니다.

팁: 예산보다 조금 높게(2027 플래너는 10% 여유분을 더함) 지정하되 공정 임대가치를 크게 넘지 않게 하세요. 한도를 넘는 금액은 과세될 뿐이므로 적당한 여유분은 손해가 없습니다.

5. 연말 체크리스트, 마감일, 흔한 실수

마감	할 일
2026-12-31	2026 주거비 합산, 임대 시세 확인, 주택수당 점검 실행
2027-01-01 이전	이사회 2027 지정 결의, 목회자에게 사본 전달
2027-01-15	2026년 4분기 예정세 (Form 1040-ES)
2027-02-01	교회 W-2 발급: 1번 칸에 주택수당 제외, 사회보장·메디케어 급여 없음, 14번 칸이나 안내문에 주택수당 표시
2027-04-15	Form 1040: 초과분 1h줄 신고, Schedule SE로 자영업세

흔한 실수

1. 지정을 하지 않거나 지급 후에 지정함.
2. 공정 임대가치보다 훨씬 크게 지정함: 초과분은 어차피 과세됩니다.
3. 자영업세 계산에서 주택수당을 빠뜨림.
4. 주택수당을 W-2 1번 칸에 넣거나, 목회자 급여에서 사회보장세·메디케어를 원천징수함.
5. 기록 없음: 명세서, 영수증, 임대 시세, 회의록을 최소 3년 보관하세요.

보관할 기록

- 지정 금액과 날짜가 적힌 이사회 회의록 또는 결의문
- 주택수당 지급이 보이는 급여명세서
- 모기지·임대 명세서, 공과금 고지서, 보험·재산세 고지서, 수리·가구 영수증
- 공정 임대가치에 쓴 임대 매물 2~3곳

> 교육용 자료이며 세무·법률·재무 자문이 아닙니다. 2026년 연방 기준 수치이며 매년 IRS.gov에서 확인하세요.

공식 출처: IRS FAQ "Ministers' compensation & housing allowance" (irs.gov/faqs) · IRS Publication 517 (2025) · IRS Publication 15 (2026) · Schedule SE 안내서 · Form 1040-ES.