

본 자료는 '19.1.9(수)
09:30까지 엠바고가
설정된 자료입니다.

임차인 거주 안정성 제고를 위한 등록 임대주택 관리 강화방안

2019. 1

관계부처 합동

순 서

I. 추진배경	1
II. 기본방향	2
III. 세부 추진과제	3
1. 등록 임대주택 관리 기반 구축	3
2. 과세체계와 연계한 관리 강화	5
3. 세제혜택 조정	6
4. 임차인 권리 보호 강화	7
IV. 과제별 조치사항 및 추진일정	9

I. 추진배경

- ◆ 私的 전월세 주택 임차인의 주거안정성 제고를 위해 마련한 임대등록 활성화 방안의 1년간 성과·보완사항에 대한 평가를 통해
 - 임차인에게는 임대료 변동·거주기간의 안정성을 확보하면서,
 - 임대인에게는 혜택에 상응하는 의무 준수 및 관리 강화

임대등록 제도 운영 현황

- 私的 임대주택에 거주하는 세입자들의 잦은 이사와 과도한 임대료 상승 등의 주거불안 해소를 위하여 등록 활성화 추진('17.12~)
- 등록 활성화 방안 이후, 개인보유 등록임대주택은 '17년말 98만채에서 '18년말 136.2만채로 39% 증가(임대사업자는 동 기간 57% 증가)



임대등록 활성화 성과

- 등록 활성화에 따라 4~8년 동안 집주인의 퇴거요구와 과도한 임대료 증액요구 없이 안정적 거주하는 임차가구가 38만가구 증가
- 아울러, '18년 약 15만명의 임대사업자가 신규로 등록함에 따라 임대차 정보 및 '19년 임대소득분 정당과세 기반 마련

- ☞ 임대등록 활성화 취지를 보완하기 위해서 등록임대주택에 적용되는 공적 의무 준수상황에 대한 단계별 점검 기반 강화
- ☞ 등록임대주택 공적의무와 세제혜택과의 연계강화, 정당과세 등을 통해 임대사업자에 대한 선순환 관리 체계 구축

II. 기본방향

비전	무주택 임차가구의 주거 안정성 제고
	
정책방향	주요과제
등록 임대주택 관리기반 구축	<ul style="list-style-type: none"> ① 등록임대주택 일제정비 및 정기조사 실시 ② 등록임대주택 운영관리 전담체계 구축
과세체계와 연계한 관리강화	<ul style="list-style-type: none"> ① 임대사업자 의무준수 검증 체계 구축 <ul style="list-style-type: none"> . 임대조건 준수와 세제 감면 연계 <ul style="list-style-type: none"> - 양도소득세.임대소득세.종부세 감면 신청서식 개정 . 세제 감면.추징 조건 추가 <ul style="list-style-type: none"> - (임대소득세.종부세) 임대료 증액제한을 감면조건으로 추가 - (취득세.재산세) 사후 추징 규정 정비 ② 임대소득 과세(2천만 원 이하)에 따른 사전준비
세제혜택 조정 (19.1.7 기 발표)	<ul style="list-style-type: none"> ① 임대사업자 거주주택 양도세 비과세 요건 강화 ② 양도세 비과세 주택보유 기간 요건 강화
임차인 권리 보호 강화	<ul style="list-style-type: none"> ① 등록임대주택 정보제공 강화(부기등기 의무화) ② 임대사업자 의무 미준수에 대한 과태료 강화

Ⅲ. 세부 추진과제

1 등록 임대주택 관리 기반 구축

① 등록임대주택 일제정비 및 정기조사 실시

현 황

- 등록 임대사업자 관리강화를 위하여 임대등록시스템(렌트홈)을 신규로 구축하여 운영 중(18.4월~)이며
 - 과거 지자체에서 수기관리했던 자료의 현행화와 정비도 병행

개선방안

- (일제정비) 등록임대주택 자료 현행화를 위한 일제정비 기간(19.상)을 두어 임대사업자 스스로가 정비 필요한 자료를 수정 신고 유도
 - 오기, 주소 불분명, 중복, 소유권 불일치 등 오류사항을 지자체에서 확인 후에 직권정정 할 수 있도록 제도개선(민간임대특별법 시행령)
 - 분양권으로 등록하는 주택의 경우, 입주 가능일 6개월 전부터만 등록 가능토록 하여 실제 입주 가능한 주택에 대한 정확한 정보제공 (민간임대특별법 시행령)
- (정기조사) 등록자료를 분석하여 임대조건 미신고 및 임대의무기간 미준수 의심사례 등을 파악하고 지자체 합동 점검 실시
 - 등록·관리 건수가 많은 지자체를 중심으로 의무 준수여부에 대해 조사, 의무를 미준수한 경우 과태료 처분 및 세제 혜택 추징

② 등록임대주택 운영관리 전담체계 구축

현 황

- 임대등록 급증으로 인해 늘어나는 상담, 신청 관련 업무처리와 함께 등록임대 핵심 의무 준수여부에 대한 체계적 조사·관리 필요

개선방안

- 임대등록 관련 지자체 현장인력 확충, LH 전담운영조직 신설, 임대사업자 관련 관계부처 합동 협의·관리체계 강화
- (지자체) 임대사업자 등록업무, 민원, 정기조사, 과태료 부과 등을 수행할 인력을 단계적으로 충원(금년에 80명)하여 전담체계 구축
 - * 임대사업자 등록·변경 및 말소 업무, 임대차계약 신고 및 변경신고 처리, 매각제한 의무준수 여부 상시 확인, 주기별 정기점검, 안내·소명·과태료 부과 등
 - 보다 체계적인 관리·감독을 위해서 관할 등록사업자 규모 등을 고려하여 수도권 주요 시·군·구 등을 중심으로 전담팀 구성
- (LH 조직 강화) 임대등록시스템 고도화 및 타기관과의 연계, 상시적 자료 정비 등을 수행할 전담 지원조직 강화
 - 임대등록 관련 사전·사후관리, 시스템 구축·운영 등을 전담하는 민간임대등록사업단 구성·운영(렌트홈 운영기관인 LH내 설치)
- (중앙정부) 임대사업자 관리 등을 통해 임차인 권익보호 업무를 전담하여 수행할 관계기관 합동* 전담체계 신설 추진

* 협조체계 : 국토부, 행안부, 국세청, 지자체, 지원조직(LH) 등

① 임대사업자의 의무 준수 검증체계 구축

현 황

- 등록임대사업자가 각종 세제혜택에 상응하게 임대료 증액 제한·임대의무 기간을 준수토록 세제와 연계한 검증 체계 강화 필요

개선방안

① 임대조건 준수·세제 연계 시스템 강화

- 임차인, 임대료, 임대기간을 확인하여 감면대상 여부를 체계적으로 관리하도록 양도소득세·임대소득세·종부세 감면 신청서식 개정
 - 임대등록시스템(렌트홈)에서 임대차계약 신고확인서를 발급하여 임대기간 중의 임대료 변동 이력을 명확히 확인토록 개정(민간임대 특별법 시행규칙)

② 세제 감면·추징 조건 명확화

- (국세) 임대소득세·종합부동산세 감면시, 임대기간 및 임대료 증액 제한(연 5% 이내) 준수여부를 명확히 확인하도록 세법 규정 정비
(조세특례제한법·종부세법 시행령 개정)
- (지방세) 취득세 감면 임대주택이 임대기간 미준수·임대료 증액 제한 미준수 등으로 등록말소될 경우 감면세액을 추징토록 규정
(지방세특례제한법 개정)

② 임대소득 과세(2천만 원 이하)에 따른 사전준비

현 황

- '19년부터 연간 2천만원 이하 임대소득에 대한 전면과세가 시행됨에 따라 사업자 관리, 세제 상담 및 민원 서비스 필요
 - (사업자 관리) 사업자등록 및 소득세 신고 안내, 소득세 신고서 접수, 무신고자 결정을 위한 시스템 구축 및 관리 업무
 - (민원 서비스) 새로 소득세 신고대상이 된 사업자의 상당수는 소득세 신고를 따로 해 보지 않은 은퇴자, 고령자 등으로 복잡한 세액 계산 문의를 위한 방문 및 전화 상담 증가

개선방안

- 임대소득 전면과세에 따른 국세청 담당인력을 단계적으로 확보하고 세제 상담 및 민원 서비스 기능 강화
 - 임대등록 관련 양도세, 종부세, 임대소득세 관련 상담이 원활히 이루어질 수 있도록 국세상담센터(콜센터 126) 강화

3 세제혜택 조정 (19.1.7 기 발표)

① 임대사업자 거주주택 양도세 비과세 요건 강화

- (현 황) 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 2년이상 본인이 거주한 주택 양도시 1세대 1주택으로 보아 양도소득세 비과세
 - 2년 거주주택 비과세 양도 후 새로 취득하여 2년 이상 거주할 경우 다시 1세대 1주택으로 보아 양도세 비과세(비과세 횟수제한 없음)
- (개선방안) 임대사업자 거주주택 비과세 요건 강화(소득세법 시행령 개정)
 - 등록임대사업자의 거주주택(2년 이상) 비과세를 최초 1회만 허용

② 양도세 비과세 주택보유 기간 요건 강화

- (현 황) 양도소득세는 1세대가 양도일 현재 1주택을 보유한 기간이 2년 이상인 경우 비과세
 - 다주택자인 경우에도 주택을 모두 양도하고 최종적으로 남은 1주택의 보유기간이 취득일로부터 2년 이상일 경우 1세대 1주택 비과세 가능
- (개선방안) 양도세 비과세 주택보유 기간 요건 강화(소득세법 시행령 개정)
 - 1세대 1주택 비과세 요건으로서 2년 보유기간 산정시 다주택 보유기간은 제외하고 1주택이 된 이후부터 보유한 기간만 인정

4 임차인 권리 보호 강화

① 등록임대주택 임차인 정보제공 강화(부기등기 의무화)

현 황

- 임차인은 매물이 등록임대주택인지 여부와 등록 임대주택이면 임대 의무기간, 임대료 증액제한 권리에 대한 정보접근이 제한적

개선방안

- 주택 소유권등기에 민간임대특별법상 등록임대주택*임을 부기등기 토록 하여 계약단계에서 임차인의 권익 보호 및 알권리 제고
 - 해당 주택이 임대 의무기간 및 임대료 증액 제한이 있는 민간임대 주택임을 소유권 등기에 부기 등기하도록 민간임대법을 개정('19.상)
 - 신규 등록분에 대해서는 법령개정 이후 즉시 의무부여, 기존 등록 주택에 대해서는 일정기간(2년)내에 부기등기 의무화

* 위반시 과태료(5백만원 이하) 규정 신설 및 임대차 계약신고 의무와 연계하여 이행여부 관리

② 임대사업자 의무 미준수에 대한 과태료 강화

- 과태료 상한을 현행 1천만원에서 최대 5천만원으로 상향하고, 신고 지연 등 경미한 위반에 대한 과태료는 인하 추진(민간임대특별법 개정)
 - (핵심업무 위반) 임대사업자의 핵심 의무인 임대료 인상제한 등 임대조건 의무 위반에 대해서는 1천만원에서 3천만원으로 상향하고,
 - 특히 본인거주 등의 사유로 미임대하거나 임대의무기간 내 양도금지 의무를 위반한 경우에 대해서는 최대 5천만원으로 상향 추진
 - * 임대료 인상제한, 본인거주 미임대, 임대의무기간내 양도 등에 대해 3천만원 상향에 대해서는 9.13 대책에서 기발표하여 민간임대특별법 개정안 국회심의 중
 - (경미한 위반) 임대주택 양도시 신고 지연·불이행 등과 같은 경미한 행정절차 위반에 대해서 과태료 인하(1천만원 → 1백만원)

의무사항	기존			개선(안)		
· 임대의무기간 중 민간임대주택 임대의무 및 양도규정 (법 제43조) ① 본인 거주 등 미임대(임대의무기간 이내) ② 신고 후 임대사업자간 양도 ③ 신고 후 양도(임대의무기간 경과후) ④ 허가 후 양도(임대의무기간 이내)	임대의무기간 이내 미임대 및 양도위반시 1,000만원 (호수별)			과태료 5천만원 이하 (호수별) ① 본인 거주 등 미임대 ④ 허가없이 양도 과태료 100만원 이하 (호수별) ② 또는 ③에 따라 미신고 후 양도		
· 임대조건 중 임대료 규정 준수규정(법 제 44조)	1차 위반 500	2차 위반 700	3차 위반 1,000	1차 위반 1,000	2차 위반 2,000	3차 위반 3,000
· 임대차인의 귀책사유 외 임대차계약 해제·해지, 재계약 거절 금지(법 제45조)	1차 위반	2차 위반	3차 위반	좌동		
· 임대차계약신고 의무(법 제46조)	500	700	1,000			
· 임대사업자의 임대차계약서 사용의무 (법 제47조)	500	700	1,000			
· 임대사업자 설명의무(법 제48조)	1차 위반 500	2차 위반 500	3차 위반 500	좌동		

IV. 과제별 조치사항 및 추진일정

추진과제	조치사항	추진일정	담당
1. 등록 임대주택 관리기반 구축			
1-1. 등록임대주택 일제정비 및 정기조사 실시			
① 일제정비 추진	일제정비 행정조치	'19.2~6월	국토부 · 지자체
	직권정정, 등록요건 정비 등 민특법 시행령 개정	'19.상	국토부
② 정기조사	지자체 합동 정기조사	연중	국토부 · 지자체
1-2. 등록임대주택 운영관리 전담체계 구축			
① 지자체 인력 강화	19년 인력소요 반영	'19.6월	행안부 · 지자체
② 지원조직(렌트홈 운영기관) 강화	LH 전담조직 확충	'19.2월	국토부·LH
③ 중앙정부 컨트롤 체계 강화	전담체계 구축	'19.5월	국토부
2. 과세체계와 연계한 관리 강화			
2-1. 임대사업자 의무 준수 검증체계 구축			
① 감면 서식 등 개정	조세특례제한법 · 민특법 시행규칙 개정	'19.상	기재부 · 국토부
② 세제 감면·추징 조건 명확화	조세특례제한법 시행령 개정 종부세법 시행령 개정 지방세특례제한 법 개정	'19.상	기재부 행안부
2-2. 임대소득 과세(2천만원 이하)에 따른 사전준비			
① 임대소득세 과세 관련 기능 보강 등	인력재배치 등 기능 강화	'19.하	국세청· 행안부
3. 세제혜택 조정			
3-1. 임대사업자 거주주택 양도세 비과세 요건 강화	소득세법 시행령 개정	'19.상	기재부
3-2. 양도세 비과세 주택보유 기간 요건 강화			
4. 임차인 권리 보호 강화			
4-1. 등록임대주택 임차인 권리 정보제공 강화(부기등기 의무화)	민간임대 특별법 및 시행령 개정	'19.상	국토부
4-2. 임대사업자 의무 미준수에 대한 과태료 강화			