

# **임대주택 등록활성화 방안**

## **Q & A**

**2017. 12.**

**관계부처 합동**

# ||| 목 차 |||

## 1. 총괄

- ① 임대주택 등록 활성화 방안의 추진배경과 의의는? ..... 1

## 2. 임대사업자 등록제도 관련

- ② 임대사업자 등록을 위한 절차는? ..... 2
- ③ 등록 가능한 임대주택에 제한이 있는지? ..... 2
- ④ 등록된 임대주택을 임대임무기간 중간에 매각할 수 있는지? 매각이 가능한 경우와 중도 매각시 불이익은? ..... 3
- ⑤ 4년 단기임대로 등록한 후에 8년 장기임대로 변경할 수 있는지? ... 3
- ⑥ 등록 임대주택에 대한 임대료 인상제한 내용은? ..... 4
- ⑦ 등록 임대주택에 거주하는 임차인은 얼마 동안 거주할 수 있는지? · 4
- ⑧ 중간에 임대조건이 바뀌거나 임차인이 변경되면 신고를 해야 하는지? 이런 변경 신고시에도 지자체에 가야하는지? ..... 4
- ⑨ 임대주택의 전대가 가능한지? ..... 5
- ⑩ 현재 임대사업자 등록 후 세금 혜택을 받으려면 구청과 세무서를 각각 방문해야 하는 불편함이 있는데? ..... 5
- ⑪ 세입자가 본인이 등록 임대주택에 거주하는 지를 어떻게 확인할 수 있는지? ..... 5
- ⑫ 임대사업자 등록 제도에 대해 상담할 수 있는 곳이 있는지? ... 5

### 3. 임대인 세제 및 건보료 부과 관련

- ⑬ 임대사업자 등록을 하면 세제, 건보료 혜택은 모든 주택이 적용 받을 수 있는지? ..... 6
- ⑭ 현재 소득세가 비과세되고 있는 2천만원 이하 주택임대소득의 과세전환 시점 및 과세대상 소득과 신고방법은? ..... 7
- ⑮ 주택임대소득이 과세되는 대상자는 누구인지? ..... 7
- ⑯ 주택임대소득 외 다른 종합소득금액이 2천만원 이하인 사람이 2천만원 이하 주택임대소득에 대하여 분리과세 방식으로 소득세를 신고할 경우 세부담 수준은? ..... 9
- ⑰ 2천만원 초과 주택임대소득자도 임대사업자로 등록시에 건강 보험료 감면을 받을 수 없는지? ..... 10
- ⑱ 2천만원 이하 임대소득에 대한 건보료 부과는 어떠한 절차를 거쳐 언제부터 시행되는지? ..... 10
- ⑲ 양도세·종부세 혜택 임대기간 강화(5년→8년)의 시행시기는? '18.4월 이전에 등록한 5년 임대도 혜택을 받을 수 있는지? ... 11
- ⑳ 다가구주택에 대한 재산세 감면 혜택을 부여하는 경우, 개별 가구의 면적 산출방식은? ..... 11
- ㉑ 이번 제도 개선으로 집주인 동의 없이도 전세금 반환 보증 가입이 가능해지는지? ..... 12

## 1. 총괄

### ① 임대주택 등록 활성화 방안의 추진배경과 의의는?

- 그간 지속적인 공공임대주택 공급 확대에도 불구하고, 여전히 임차가구의 약 70%가 개인이 사적으로 임대하는 주택에 거주하여,
  - 과도한 임대료 인상과 잦은 이사 등으로 주거불안에 자주 노출
- 자가보유 촉진, 공공임대주택 확대가 현실적으로 어려운 상황에서 임차가구의 주거불안을 해소하기 위해서는
  - 사적 전월세 주택을 임대기간이 보장되고, 임대료 인상이 제한되는 등록임대주택으로 전환하여, 오랫동안 안심하고 살 수 있는 주택을 늘릴 필요가 있고,
  - 이를 위해 임대주택을 등록에 따르는 부담은 줄이고, 혜택은 늘려 집주인들의 자발적인 등록을 촉진함으로써 집주인과 세입자가 상생할 수 있는 임대차 시장을 구축하고자 함
- 이번 임대주택 등록 활성화 방안이 시행되면,
  - 세입자 입장에서는 사실상 계약갱신청구권과 전월세상한제가 적용되는 주택이 크게 늘어 급격한 임대료 인상과 이사 걱정 없이 4년 또는 8년 동안 안정적으로 거주할 수 있게 되고,
  - 집주인 입장에서는 임대주택 등록에 따라 '19년부터 예정되어 있는 연 2천만원 이하 임대소득에 대한 과세와 건강보험료 부담을 대폭 감면 받을 수 있고, 세입자의 주거안정에도 기여 가능
  - 사회 전체적으로도 등록임대주택을 활용해 서민 주거안정을 강화함으로써 공공임대주택 공급에 드는 비용을 절감하여 다른 분야에 활용할 수 있고, 전월세 시장과 집값 안정 효과도 기대

## 2. 임대사업자 등록제도 관련

### ② 임대사업자 등록을 위한 절차는?

- 현재는 단독 또는 공동주택을 1호(1세대)이상 소유하거나, 분양·매매·건설 등을 통해 주택을 소유할 예정인 사업자는 사업자 주소지의 시·군·구청을 방문하거나 정부24(www.gov.kr)를 통해 신청하면 됨
  - 향후에는 사업자 주소지 뿐 아니라 임대주택 소재지의 시·군·구청을 방문하여 등록 가능하도록 개선할 예정이며
  - 정부24(www.gov.kr) 뿐 아니라 새로운 임대등록시스템\*을 활용하여 지자체 방문 없이 온라인으로 사업자 등록신청이 가능하게 할 예정

\* '18.4월부터 운영하고, 마이홈 포털(www.myhome.go.kr)과도 연계

### ③ 등록 가능한 임대주택에 제한이 있는지?

- 등록이 제한되는 주택의 유형은 없으나, 본인 거주 주택(다가구 제외), 무허가 주택, 비주거용 오피스텔\* 등의 경우 등록이 제한됨

\* 오피스텔의 경우 전용면적이 85제곱미터 이하이면서 상하수도 시설이 갖추어진 전용 입식 부엌, 전용 수세식 화장실 및 목욕시설을 갖춘 주거용만 등록이 가능

④ 등록된 임대주택을 임대 의무기간 중간에 매각할 수 있는지?  
매각이 가능한 경우와 중도 매각시 불이익은?

□ 원칙적으로 등록 임대주택은 임대 의무기간 내 매각이 금지되며  
무단 매각시 과태료(주택당 최대 1천만원)가 부과됨

○ 다만, 지자체에 양도신고를 한 후 다른 임대사업자(임대사업자로  
등록예정인 경우도 포함)에게는 양도할 수 있고, 양도허가\*를 받은  
경우에는 일반인에게도 양도 가능

\* 임대사업자가 2년 연속 적자, 2년 연속 부(負)의 영업현금흐름, 재개발·재  
건축 등의 경제적 사정이 발생할 경우 지자체에 양도허가 신청 가능

⑤ 4년 단기임대로 등록한 후에 8년 장기임대로 변경할 수 있는지?

□ 그간에는 임대사업자 등록시 처음에 선택한 임대주택 유형을  
중간에 변경하는 것이 불가능하였으나,

○ 지난 9월 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 개정을 통해 임대  
의무기간이 4년인 단기임대주택을 임대 의무기간 8년인 기업형 또는  
준공공 임대주택으로 변경을 허용하였음

□ 8년 장기임대로 변경할 경우 잔여기간 동안은 8년 등록임대주택  
기준에 따라 재산세, 임대소득세 감면, 종합부동산세 합산배제  
등 혜택을 적용받을 수 있음

⑥ 등록 임대주택에 대한 임대료 인상제한 내용은?

- 등록임대주택은 임대 의무기간 동안 연 5% 이내에서 임대료 증액이 제한되어 사실상 전월세상한제가 도입되는 효과

\* (민간임대특별법 제44조제2항) 임대사업자가 임대 의무기간 동안에 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 연 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려하여야 함

⑦ 등록 임대주택에 거주하는 임차인은 얼마 동안 거주할 수 있는지?

- 임차인에게 귀책사유\*가 없는 한 임대 의무기간 종료시까지 안정적으로 거주할 수 있으며, 임대 의무기간 종료 후에도 임대사업자와 협의 후 지속 거주 가능 ⇨ 실질적으로 계약갱신청구권이 도입되는 효과

\* 귀책사유 : 월 임대료를 3개월 이상 연속 연체한 경우, 주택 또는 그 부대 시설을 임대사업자 동의 없이 개축·증축·변경한 경우 등

⑧ 중간에 임대조건이 바뀌거나 임차인이 변경되면 신고를 해야하는지? 이런 변경 신고시에도 지자체에 가야하는지?

- 임대사업자는 임대차기간, 임대료 등 임대차계약에 대한 사항을 계약 체결일로부터 3개월 이내에 사업자 주소지 또는 임대주택 소재지 시군구청에 신고(방문 또는 인터넷)하여야 하고, 신고한 사항이 변경되는 경우에도 3개월 이내에 변경신고를 하여야 함

\* 「민간임대주택에 관한 특별법」 제67조, 임대차계약 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

⑨ 임대주택의 전대가 가능한지?

- 임차인은 사업자와 협의 후 전대를 할 수 있음
  - 다만, 임차인이 사업자와 협의 없이 무단으로 양도·전대할 경우 임대차계약 해지 등의 사유에 해당될 수 있음

⑩ 현재 임대사업자 등록 후 세금 혜택을 받으려면 구청과 세무서를 각각 방문해야 하는 불편함이 있는데?

- '18.4월부터 새로운 임대등록 시스템을 운영할 예정이며, 이를 통해 임대인이 지자체에 임대사업자 등록을 신청할 때 임대인의 희망에 따라 자동으로 세무서에도 등록 신청이 되도록 개선할 계획

⑪ 세입자가 본인이 등록 임대주택에 거주하는지를 어떻게 확인할 수 있는지?

- 현재는 등록임대주택 여부를 임대차계약시 임차인이 확인하여야 함
- '18.4월부터는 임대차계약시 임대인이 등록 임대주택 여부, 임차인의 권리 등을 임차인에게 고지하도록 하고, 새롭게 운영되는 임대등록시스템 등을 통해서 등록임대주택을 검색할 수 있도록 할 예정

⑫ 임대사업자 등록 제도에 대해 상담할 수 있는 곳이 있는지?

- 임대사업자로 등록하기를 원하는 사업자는 우선 해당 주소지의 시·군·구청에 문의할 수 있고,
  - LH 공사의 마이홈 콜센터(1670-8004), 전국 42개소에 있는 오프라인 마이홈 상담센터, 마이홈포털(<http://myhome.go.kr>)을 통해 임대사업자 등록 절차 및 등록시 혜택 등을 상담받을 수 있음

### 3. 임대인 세제 및 건보료 부과 관련

⑬ 임대사업자 등록을 하면 세제, 건보료 혜택은 모든 주택이 적용 받을 수 있는지?

- 국세와 지방세 감면은 주택유형과 주택규모 등에 따라 감면 대상 여부 및 감면폭에 차등이 있으며
  - 건강보험료는 연 2천만원 이하의 임대소득에 한해 임대 의무기간 동안 40%(4년 임대), 80%(8년 임대) 감면할 예정임

구분	주택 유형	주택 규모	주택 가액	임대소득 규모	임대 기간	
국세	양도세 (중과배제, 장특공제 등)	모든 주택	제한없음 *준공공임대 장특공제 85㎡이하	수도권 6억, 지방 3억 이하 *준공공임대 장특공제 제한없음	제한없음	8년 이상
	종부세 (합산배제)	모든 주택	제한없음	수도권 6억, 지방 3억 이하	제한없음	8년 이상
	임대소득세 (감면)	모든 주택	85㎡이하 * 수도권외 읍면지역은 100㎡	전국 6억원 이하	제한없음	4년 및 8년 차등
지방세	취득세 (면제·감면)	공동주택	85㎡이하	제한없음	제한없음	4년 이상
	재산세 (면제·감면)	공동주택 * 40㎡이하 다가구주택	85㎡이하	제한없음	제한없음	4년 이상 *일부는 8년 이상
건보료 감면	모든 주택	제한없음	제한없음	연 2천만원 이하	4년 및 8년 차등	

⑭ 현재 소득세가 비과세되고 있는 2천만원 이하 주택임대소득의 과세시점, 과세대상 소득 및 신고방법은?

- (과세시점 및 과세대상 소득) '19년 1월 1일 이후 발생하는 임대 소득부터 임대소득세가 과세됨
  - 따라서, '18년 12월 31일 이전에 임대차 계약을 한 경우에도 '19년 1월 1일 이후 계약기간에 대한 임대소득은 소득세 과세대상에 해당
- (신고방법) 해당 과세기간의 주택임대소득에 대해 다음 해 5월 중 주소지 관할 세무서에 소득세를 신고·납부함('19년 임대소득분은 '20년 5월에 신고·납부)
  - 2천만원 이하 주택임대소득자의 경우에는 분리과세\* 방식과 종합과세\*\* 방식 중 선택하여 소득세를 신고·납부할 수 있음
    - \* (분리과세) 2천만원 이하 주택임대소득을 다른 종합소득과 분리하여 14% 세율로 과세
    - \*\* (종합과세) 다른 종합소득과 합산하여 기본세율(6%~42%)로 과세

⑮ 주택임대소득(월세+간주임대료)이 과세되는 대상자는 누구인지?

- (1주택 소유자) 부부합산 1주택 소유자의 경우 월세 소득만 과세 대상에 해당되고 보증금은 비과세
  - 다만, 기준시가 9억원 이하\* 주택의 월세 소득은 비과세되고, 주택 가액이 9억원을 초과하는 경우만 과세대상에 해당
    - \* 국외 소재 주택의 경우 주택 가액과 무관하게 임대료(월세)에 대해 소득세 과세
- (2주택 소유자) 부부합산 2주택 소유자의 경우 월세 소득만 과세 대상에 해당되고 보증금은 비과세

- (3주택이상 소유자) 부부합산 3주택 이상 소유자의 경우 월세 소득과 임대보증금에 대한 간주임대료를 합산하여 과세
  - 간주임대료 계산시 소형주택(전용면적 60㎡ & 기준시가 3억원 이하)의 보증금과 비소형주택의 보증금 합계 3억원까지는 과세대상에서 제외함
  - 이에 따라 비소형주택의 전세 임대만 있는 경우 임대사업자로 등록시 보증금의 합계가 16.8억원, 미등록시 11.3억원 이상인 경우에만 과세대상이 됨

◇ 간주임대료 : (비소형주택의 임대보증금 - 3억원) × 60% × 이자상당액 ('17년 기준 연 1.6%) - 임대사업부분에서 발생한 수입이자 및 배당금의 합계액

◇ 과세대상소득 : [(월세 소득 + 간주임대료) - (월세 소득 + 간주임대료) × (1-50%\* or 70%\*\*) - 400만원] × 14%\*\*\*

\* 임대사업자 미등록시 기본공제율    \*\* 임대사업자 등록시 기본공제율  
 \*\*\* 임대소득 2천만원 이하 분리과세시 단일세율 적용

- (면세점) 분리과세를 적용할 경우 임대사업자 등록 여부에 따라 소득세 면세점이 달라짐
  - 주택임대소득 외 다른 종합소득금액이 2천만원 이하\*인 경우
    - \* 주택임대소득 외 다른 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우 기본공제(4백만원) 적용
    - 임대사업자로 등록시는 과세대상 임대소득 연 1,333만원(월 111만원) 까지, 미등록시는 연 800만원(월 66만원)까지 소득세 부담이 없음

< 임대소득 과세 기준('19년 이후 적용) >

임대(월세+간주임대료) 소득		임대사업자 미등록시	임대사업자 등록시
2천만원 초과		종합과세	종합과세
2천만원 이하	~ 1333만원	분리과세	분리과세
	1333만원 ~ 8백만원	분리과세	과세 제외
	8백만원 ~	과세 제외	과세 제외

⑩ 주택임대소득 외 다른 종합소득금액이 2천만원 이하인 사람이 2천만원 이하 주택임대소득에 대하여 분리과세 방식으로 소득세를 신고할 경우 세부담 수준은?

- (임대사업자 등록) 임대사업자로 등록할 경우 필요경비율을 70% 인정받아 연 임대소득 1,333만원\*까지 과세되지 않고, 추가적인 감면(4년 임대 30%, 8년 임대 75%)도 받을 수 있음

\*  $[1,333\text{만원} \times (1-70\%) - 400\text{만원}^{**}(\text{기본공제})] = 0\text{원}$

\*\* 주택임대소득 외 다른 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우 기본공제(4백만원) 적용

- 이에 따라 연 2천만원의 임대소득이 있는 사람이 8년 장기임대하는 경우(감면 요건 충족\*) 부담하는 소득세는 연 7만원\*\* 수준임 (4년 임대시에도 연 20만원 수준임)

\* (소득세 감면 요건) 사업자등록 + 85㎡ 이하 + 기준시가 6억원 이하

\*\*  $[2,000\text{만원} \times (1-70\%)] - 400\text{만원}(\text{기본공제}) \times 14\%(\text{세율}) = \text{연 } 28\text{만원}$   
 $\rightarrow \text{연 } 28\text{만원} \times [1-75\%(\text{감면율})] = \text{연 } 7\text{만원}$

※ 지방소득세(10%) 0.7만원을 포함시 연 7.7만원

- (임대사업자 미등록) 그러나, 임대사업자로 등록하지 않을 경우 필요경비율을 50%만 인정받아 소득세 면세점이 연 8백만원으로 축소되고, 소득세 감면도 없음

\*  $[800\text{만원} \times (1-50\%) - 400\text{만원}(\text{기본공제})] = 0\text{원}$

- 따라서, 연 2천만원의 임대소득이 있는 경우 연간 84만원\*의 소득세를 납부해야 하며, 이는 8년 등록임대 사업자가 부담하는 소득세(연 7만원)의 12배 수준임

\*  $[2,000\text{만원} \times (1-50\%)] - 400\text{만원}(\text{기본공제}) \times 14\%(\text{세율}) = 84\text{만원}$

※ 지방소득세(10%) 8.4만원을 포함시 92.4만원

⑰ 2천만원 초과 주택임대소득자도 임대사업자로 등록시에 건강보험료 감면을 받을 수 없는지?

- 2천만원 초과 주택임대소득은 종합과세 대상으로 이미 보험료가 부과되고 있으므로, 임대 등록시에도 보험료 감면은 없음
  - 2천만원 이하 주택임대소득에 대한 등록시 건강보험료 감면은 임대등록에 따른 인센티브 부여로 임차인의 주거안정을 강화하고, 임대소득 과세 대상전환으로 인한 보험료 상승 충격 완화를 위한 취지
  - 다만, 2천만원 초과 임대소득자도 등록시, 소득세, 재산세, 취득세, 종합부동산세 감면 등 각종 인센티브를 적용 받을 수 있음

⑱ 2천만원 이하 임대소득에 대한 건보료 부과는 어떠한 절차를 거쳐 언제부터 시행되는지?

- 건강보험료는 과세소득을 기준\*으로 부과되며,
  - 현재도 연 2천만원 초과 임대소득은 건보료가 부과중이며,
  - '19년부터 2천만원 이하 주택의 임대소득도 과세됨에 따라 건보료도 '19년 소득분부터 부과됨
- '19년 임대소득분에 대한 건보료는 '20.10월에 국세청이 건강보험 공단에 제공한 과세자료를 토대로, '20.11월에 부과됨

① 양도세·종부세 혜택 임대기간 강화(5년→8년)의 시행시기는?  
'18.4월 이전에 등록한 5년 임대도 혜택을 받을 수 있는지?

□ '18.4.1일 이후에는 양도세 중과배제 및 종부세 합산 배제 혜택을 받기 위해서는 8년 임대주택(준공공임대주택)으로 등록\*하여 8년 이상 임대하여야 함

\* 임대사업자 등록(지자체) 및 면세사업자 신고(세무서) 필요(원스톱 신청 추진)

□ 다만, 이미 임대주택을 등록하여 임대하고 있거나 '18.3.31일까지 신규등록 하는 경우에는 현재와 같이 5년간 임대하면 양도세 중과 배제 및 종부세 합산 배제 혜택을 받을 수 있음

② 다가구주택에 대한 재산세 감면 혜택을 부여하는 경우, 개별 가구의 면적 산출방식은?

□ '18.4월부터 건축물 대장을 통해 재산세 감면 대상이 되는 다가구주택\*의 가구별 면적 확인이 가능토록 관련규정을 개정\*\*할 계획

\* 8년 이상, 사업자 거주 가구외에 모든 가구가 가구당 40㎡ 이하인 경우에 한정

\*\* 현재 건축물대장에는 다가구주택의 가구별 면적 기재의무가 없어 확인이 어려우나, 건축법 시행규칙 등을 개정하여 건축물대장에 다가구의 가구별 면적을 표기하도록 변경

○ 신규 건축물은 건축물대장에 다가구주택의 가구별 면적을 구분 표기하도록 하고, 기존 건축물\*은 임대인의 신청을 통해 건축물 대장에 층별 가구수 및 가구별 면적을 표기하도록 변경을 허용

\* (기존 건축물) '18.4월부터 신규 대장 양식을 통해 변경기재가 가능하도록 하고, 재산세 감면은 임대인이 건축물 대장을 변경하여 확인 가능한 경우에 한해 감면

㉑ 이번 제도 개선으로 집주인 동의 없이도 전세금 반환보증 가입이 가능해지는지?

□ 집주인 동의여부와 관계 없이 전세금 반환보증에 바로 가입 가능

○ 지금까지는 전세보증금 반환보증 채권을 HUG로 양도하기 위해 내용 증명 및 임대인 유선 절차를 거쳐 임대인이 동의하지 않을 경우 가입할 수 없었고,

- 임대인이 동의한다 하더라도 가입 신청부터 완료까지 1~2주의 기간이 소요되어 제도 활성화의 장애요인으로 작용

□ 내년 2월부터는 임대인 유선확인 절차를 생략하고, 임대인의 동의 여부와 관계 없이 반환보증에 바로 가입을 허용할 계획

○ 다만, 임대인에게 전세보증금 반환보증 채권 양도에 대한 내용 증명은 현행과 같이 발송할 필요