

|  |                 |   |  |
|--|-----------------|---|--|
|  <b>국토교통부</b> | <h1>보도참고자료</h1> |   | 2018 평창 동계올림픽대회 및 동계패럴림픽대회<br><b>하나된 열정<br/>하나된 대한민국</b>  |
|  | 배포일시            | 2017. 12. 14(수)<br>총 3매(본문3)  |  |
| 담당 부서<br>주거복지기획과   | 담당자             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 과장 윤종수, 사무관 박현근</li> <li>• ☎ (044) 201-3355</li> </ul> |  |
| <b>보도일시</b>  |                 | 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.   |  |

## 「임대주택 등록 활성화 방안」 발표 보도 관련

- 12.13일 관계부처 합동으로 발표한 「임대주택 등록 활성화 방안」과 관련한 일부 보도 내용에 대해 국민들의 이해를 돕기 위해 다음과 같이 설명 드립니다.

1. 공시가격이 6억원을 초과하는 주택은 등록시에도 **혜택이 없어** 대부분의 서울 강남지역 주택은 등록 유도 효과가 없음

- 공시가격 6억원이 넘는 주택은 임대주택 등록시에도 조정대상지역내 다주택자 양도소득세 중과 배제, 종부세 합산배제 등의 혜택은 받을 수 없는 것이 사실이나,
- 공시가격 6억원 초과 주택의 경우도 등록시에는 재산세, 건보료 감면 등의 혜택을 적용 받을 수 있으며,
- 8년 이상 장기 임대하는 준공공임대주택으로 등록한 경우는 양도세 장기보유특별공제 혜택을 받을 수 있어 등록하는 것이 유리함

2. 2주택 보유자가 1채를 전세를 주는 경우는 임대소득 과세도 되지 않아 등록할 유인이 없음

- 임대소득 과세 대상 여부와 관계없이, 2주택자도 임대하고 있는 주택을 등록하는 경우에는 취득세, 재산세, 종부세, 양도세 등 각종 감면 혜택이 있으므로 등록하는 것이 유리함

3. 8년 장기임대 혜택이 확대되나, 장기간 매각제한에 따른 부담에 비해 인센티브가 크지 않아 등록 유도에 효과 없음

단기 시세차익을 노리고 주택을 구입한 것이 아니라, 장기간 보유하면서 해당 주택을 임대용으로 제공하는 경우에는 각종 세부담이 절감되므로 등록이 훨씬 유리함

실제 사례에 대한 시뮬레이션 결과, 각종 세부담과 건보료 부담이 매우 크게 감소하는 것으로 나타남

\* 서울지역 3주택 보유자가 8년간 2채를 임대하는 경우, 각종 세금 및 건보료 부담 시뮬레이션 결과 등록하는 경우가 미등록시에 비해 연간 935만원의 세부담 절감

4. 연간 임대소득이 2천만원이 넘는 임대사업자는 이번 대책으로 추가되는 혜택이 없음

연간 임대소득 2천만원 이상인 경우는 현재도 종합과세 대상으로 소득세와 건보료를 이미 납부하고 있으므로 소득세와 건보료에 대한 추가적인 혜택은 없으나,

연간 임대소득 금액과 관계없이 감면이 가능한 취득세, 재산세, 양도세, 종부세 등 다양한 세제감면 혜택을 받을 수 있음

5. 상당수 다주택자들은 등록하거나 팔지 않고 그대로 보유하면서 세금 부담을 전월세 임차인에게 전가시킬 것으로 보임

최근 전월세가격의 안정 추세와 당분간 입주물량이 충분한 점을 감안하면 전월세가격이 급등할 가능성은 낮음

\* '17.1~10월 전세가격 상승률(%) : 수도권 1.28(5년평균 3.33), 서울 1.64(5년평균 3.13)

\*\* 수도권 입주물량(만호) : '16(25.9) '17(28.6) ('18°)31.6 ('19°)26.0 ↔ 5년평균 19.5

6. 서울 지역의 다주택자들은 등록하거나 팔지 않고, 계속 보유하여 서울과 지방의 집값이 양극화 될 것으로 보임

- '18.4월부터 다주택자 양도세 중과 시행, '19년부터 2천만원 이하 임대소득에 대한 소득세와 건보료가 부과될 예정으로, 주택 보유에 따른 부담이 높아져 내년 봄 시장에 매물이 공급될 것으로 예상
- 또한, 임대주택 등록시 세제 및 건보료 감면 등 혜택이 더 크다는 점에서 등록하는 경우도 많이 증가할 것으로 전망
  - 아울러, 향후 임대소득 관련 세제와 보유세 등 부동산 과세체계에 대한 종합적인 개편방안도 논의하여 마련할 계획임
- 現 주택시장은 서울 일부지역을 제외하고는 전국적으로 안정세이며, 내년에도 풍부한 입주물량, 금리상승, 新DTI시행 등으로 주택시장 안정 기조가 정착될 것으로 예상

7. 전월세상한제와 계약갱신청구권 도입 내용이 명시적으로 포함되지 않아 세입자 보호에 미흡

- 주거복지로드맵에 따라 '22년까지 공적임대주택 200만호, 이번 대책으로 민간등록임대주택 200만호가 확보되어, 전체 임차가구의 45%가 사실상 전월세상한제, 계약갱신청구권이 적용되는 주택에 거주할 수 있을 것으로 전망됨
  - 향후 임대등록 활성화의 성과와 시장상황 등을 감안하여 단계적으로 임대등록 의무화를 추진하고, 이와 연계하여 전월세상한제·계약갱신청구권도 도입할 예정임



이 보도참고자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주거복지기획과 박현근 사무관(☎ 044-201-3355)에게 문의하여 주시기 바랍니다.