

희망을 잇다, 삶을 잇다.

주거복지 로드맵

본 자료는 '17.12.13(수)
14:00까지 엠바고가
설정된 자료입니다.

임대차시장 투명성·안정성 강화

집주인과 세입자가 상생하는 임대주택 등록 활성화 방안

2017. 12. 13

관계부처 합동

순 서

I. 추진 배경	1
II. 기본 방향	3
III. 세부 추진방안	4
1. 임대사업 등록 활성화	4
2. 임차인 보호 강화	10
3. 임대차시장 정보 인프라 구축	11
IV. 기대 효과	12
V. 향후 추진계획	14
VI. 과제별 조치사항	15

I. 추진 배경

- ◆ 주거복지 로드맵(11.29)을 통해 무주택 임차인의 주거안정을 위한 공적임대주택 85만호 공급계획을 수립한 데 이어,
 - 私的 전월세주택 세입자(임차가구의 70%)의 주거불안을 해소하기 위해 사실상 전월세상한제가 적용되는 등록 민간임대주택 확충방안 마련

임대차시장 현황

- (가구기준) '16년 기준 전체 1,937만 가구 중 자가거주 1,102만(자가 점유율 56.8%) 가구를 제외한 835만 가구가 임차가구이고,
 - 이 중에서 공공임대 136만, 법인임대 42만, 무상임대 77만 가구를 제외한 총 580만 가구가 私的 임대차시장에서 전월세 형태로 거주
 - (주택기준) '16년 기준 주택재고 총 1,988만채 중 개인이 보유한 주택은 1,759만채이고, 이중 임대용 주택은 총 595만채로 추정
 - 임대용 주택 중 임대사업자로 등록하여 임대료 인상(연 5%)과 임대기간(4~8년)이 규제되는 등록임대주택은 79만채(임대용 주택의 13%)
 - * 등록 민간임대주택은 사실상 계약갱신청구권과 전월세상한제가 적용
- ⇒ 여전히 516만채(87%)의 私的 임대주택에 거주하는 세입자들은 잦은 이사와 과도한 임대료 상승 등으로 주거불안에 수시로 노출

총 1,937만 가구		
자가 거주 1,102만	임차가구 835만	
	私的 전월세 580만	NH 등 136만
		법인 등 42만
		무상 77만

총 주택 1,988만채		
NH· 법인 등 229만채	개인 1,759만채	
	자가주택 1,164만채	임대주택 595만채
		등록임대 79만채

임대주택 등록 활성화 필요성

- 私的 임대주택에 거주하는 세입자의 주거불안 해소 필요
 - 전월세는 한집에 거주하는 기간이 평균 3.5년으로 짧고(자가 10.6년), 10년('07~'16)간 전국 아파트 전세값이 73% 상승하는 등 주거불안 심각
- 자가보유 촉진과 공적임대 확대는 현실적 한계
 - 자가보유율은 선진국 대부분이 60% 내외(한국 59.9%)이며, 대출에 기반한 자가보유 촉진은 가계부채 건전성 등을 고려할 필요
 - 공적임대주택은 향후 5년간 85만호를 공급하여 '22년에는 재고 200만호를 확보할 계획이나, 재정여력 등 고려시 추가확대에 제약
- ⇒ 집주인과 세입자가 상생* 가능한 등록 민간임대주택을 늘릴 필요
 - * 임대주택으로 등록시 집주인은 폭넓은 세제감면 혜택을 받게 되고, 세입자는 임대료 급증 걱정없이 4년 또는 8년 이상 안정적으로 거주 가능
- 최근 등록이 빠르게 늘고 있으나 등록률은 여전히 낮은 수준
 - 개인의 등록 민간임대주택은 최근 4년간 2배 증가('12년 40만채 → '16년 79만채)하였으나, 전체 임대용 민간주택의 13% 수준
 - 여전히 많은 집주인들이 4년 또는 8년간 주택 매각이 제한되고, 건강보험료 증가 부담 등을 우려
- ⇒ 등록에 소극적이고, 등록하더라도 4년 단기임대(93%) 위주로 등록

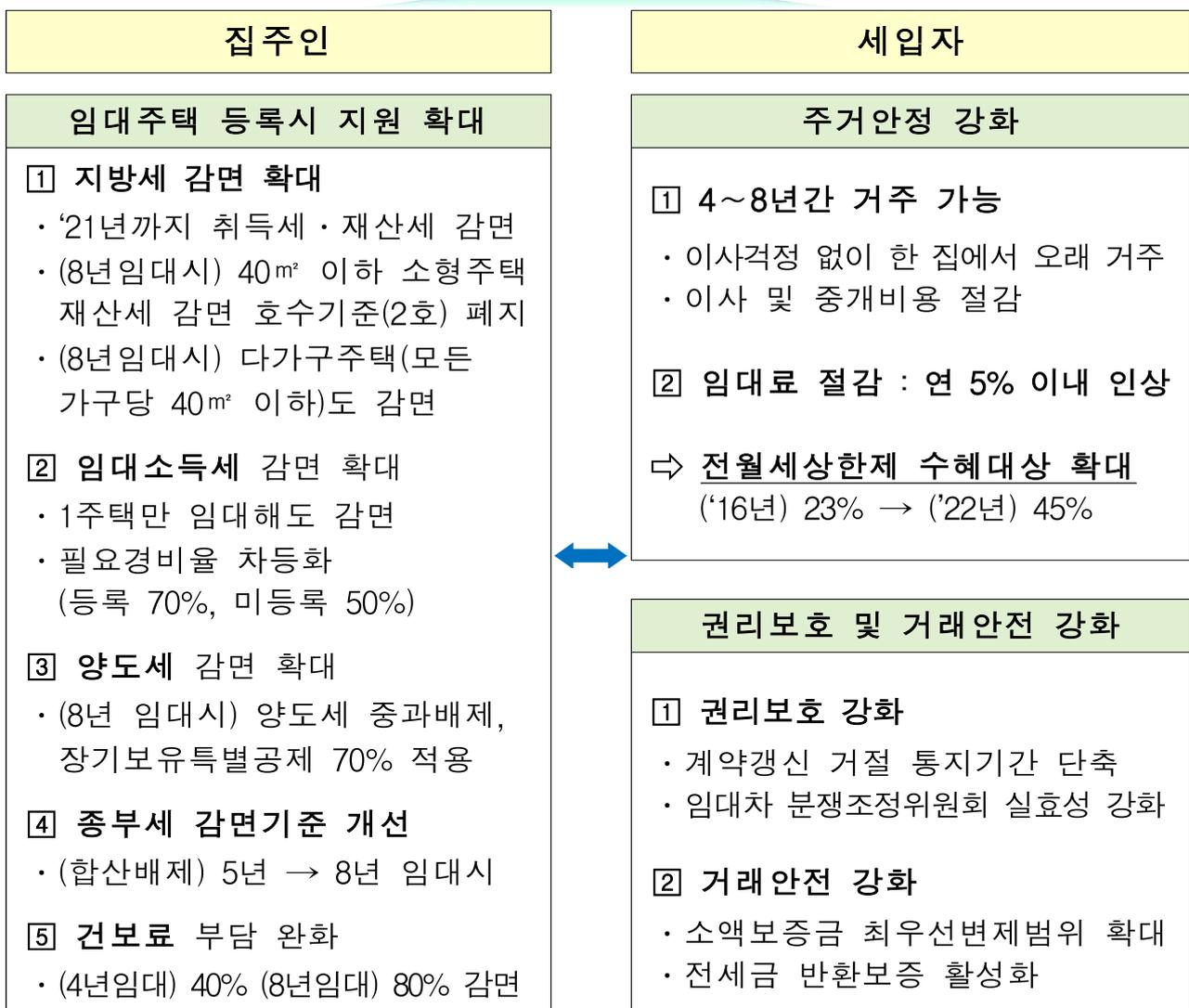
구 분 (연말기준)	'12	'13	'14	'15	'16
등록 임대사업자 (만명)	5.4	7.9	10.4	13.8	20.2
등록 민간임대주택 (만호)	40	43	46	59	79

- ◆ 세입자의 주거안정을 위해서는 등록에 따른 부담은 최소화하고, 혜택은 늘려 집주인들의 자발적 임대주택 등록을 늘려나가되,
 - 임차인 권리보호 강화와 함께 임대차 시장 정보인프라 구축 필요

II. 기본 방향

- ◆ 민간임대주택 등록촉진, 임차인 권리보호 강화 등을 통해 私的 전월세주택 세입자도 안심하고 오래 살 수 있는 주거환경 조성
 - 향후 5년간 공적임대주택 85만호 공급과 함께 등록임대 100만호 확충을 통해 '22년에 임차가구의 45%에게 전월세상한제 혜택 제공

집주인과 세입자가 상생하는 임대차 시장 정착



임대차시장 정보 인프라 구축

- ① 정보 인프라 구축 : 임대등록시스템 및 임대차시장 정보 DB 구축
- ② 행정지원 강화 : 등록절차 간소화, 임차인에게 등록임대주택 정보제공 등

Ⅲ. 세부 추진방안

1 임대주택 등록 활성화

- ◆ 既 예고된 대로 '19년부터 임대소득 과세와 건보료 부과를 시행하되, 등록사업자에 대해서는 부담이 최소화 되도록 인센티브를 확대
- ◆ 장기임대주택 등록을 유도하기 위해 8년 장기임대 위주로 지원

① 지방세 감면 확대

- (현행) 임대주택으로 등록한 공동주택·오피스텔에 대해 취득세·재산세를 면적과 임대기간에 따라 차등하여 감면중 ('18년말 일몰 예정)

구 분		40㎡ 이하	40~60㎡	60~85㎡
취득세	공 통	공동주택 건축·분양 또는 주거용 오피스텔 분양시		
	4년 단기	면제 (1호 이상) (취득세액 200만원 초과시 85% 감면)		-
	8년 장기			50% 감면 (20호 이상시)
재산세	공 통	2호 이상 임대시 공동주택 건축·매입 또는 주거용 오피스텔 매입시		
	4년 단기	면제 (재산세액 50만원 초과시 85% 감면)	50% 감면	25% 감면
	8년 장기		75% 감면	50% 감면

- (개선) 취득세·재산세 감면기간을 연장하고, 재산세 감면대상 확대
 - (감면연장) 등록 임대주택에 대한 취득세·재산세 감면기한을 '18년에서 '21년까지 3년간 연장(사후심층평가 후 '18년 세법 개정)
 - (재산세) 8년 이상 장기임대하는 소형주택(전용 40㎡ 이하)에 한하여 1호만 임대하는 경우에도 재산세 감면 혜택 부여 ('19년 시행)
 - 아울러 서민이 주로 거주하는 다가구주택(모든 가구당 40㎡ 이하)에 대해서도 8년 이상 임대시 재산세 감면혜택 부여 ('19년 시행)

② 임대소득 과세 정상화 및 등록사업자 감면 확대

- (현행) 주택임대소득 연 2천만원 초과에 대해서는 종합과세 중이며, 2천만원 이하는 분리과세 대상이나 '18년까지 과세 유예
 - (경비 공제) 연 2천만원 이하 분리과세시 필요경비율 60%를 적용하고 다른 종합소득금액이 2천만원 이하이면 기본공제 400만원 추가
 - * 연소득 1천만원 이하는 과세표준 0원으로 비과세 $[(1천만원 \times 40\%) - 400만원 = 0원]$
연소득 2천만원은 과표 400만원으로 세금 56만원 $[(2천만원 \times 40\%) - 400만원] \times 14\%$
 - (임대보증금) 부부합산 보유주택이 2주택 이하인 경우는 비과세
 - 3주택 이상은 보증금 합계액에서 3억원을 제외한 금액의 60%에 대해 이자상당액('17년, 연 1.6%)을 간주임대료로 환산하여 과세
 - * 이와 별도로 '18년까지 전용 60㎡ & 3억 이하 소형주택은 과세대상에서 제외
 - (등록시 감면) 4년 임대시 30%, 8년 75% 감면 중(6억원 + 85㎡ 이하)
- (개선) 예정대로 '19년부터 2천만원 이하도 분리과세하되, 필요경비율 차등화 및 감면대상 확대를 통해 등록사업자의 부담은 완화
 - (정상과세) '18년까지 유예되어 있는 연 2천만원 이하 임대소득에 대한 과세를 추가 유예 없이 '19년부터 정상 과세(분리과세)
 - (필요경비율 조정) 분리과세시 적용하는 필요경비율(현행 60%)을 등록사업자는 70%, 미등록사업자는 50%로 차등 조정('19년)
 - * 주택임대소득 외 다른 종합소득금액이 2천만원 이하(기본공제 적용)인 경우, 등록시 임대소득 1,333만원까지, 미등록시 8백만원까지 소득세 부담 없음
 - (감면기준 확대) 현재 3호 이상 → 1호 이상으로 확대('18년 시행)

《 임대소득세 납부금액 》 * 8년임대시, 지방소득세 별도

임대소득	현재 기준		개 선	
	등록	미등록	등록	미등록
연 1,000만원	0원	0원	0원	14만원 / 년
연 1,500만원	7만원 / 년	28만원 / 년	2만원 / 년	49만원 / 년
연 2,000만원	14만원 / 년	56만원 / 년	7만원 / 년	84만원 / 년

3 양도소득세 감면 확대

□ 8년 이상 임대사업자를 중심으로 감면혜택 강화

- (장특공제 확대) 준공공임대로 등록하여 8년 이상 임대시에는 양도세 장기보유특별공제 비율을 50%에서 70%로 상향('19년 시행)
- (장기임대 유도) 양도세 중과배제, 장기보유특별공제 및 종부세 합산배제 대상을 5년 이상 임대 → 준공공임대로 등록하여 8년 이상 임대하는 경우로 개선하여 장기임대주택 공급 유도('18.4월 시행)

구 분		현행	개선
양도세	준공공임대 장기보유특별공제	8년 이상 임대시 85㎡ 이하 50% 적용	70%
		10년 이상 70% 적용	
종부세	중과배제	5년 이상 임대하는 6억원 이하 주택	8년 이상
	합산배제		

4 건강보험료 정상부과 및 등록사업자 감면

□ 임대소득 정상과세에 따라 건보료도 정상부과('19년 소득분부터) 하되,

- '20년말까지 등록한 연 2천만원 이하 분리과세 대상 사업자는 임대 의무기간 동안 건보료 인상분 대폭 감면(8년 임대시 80%, 4년 40%)

* 연 2천만원 초과 임대소득에 대해서는 현재도 소득세와 건보료 부과 중

《 가입유형별 건보료 인상분 추정 》

현재 가입유형	미등록시 평균인상액	등록시 평균인상액	
		8년 임대	4년 임대
피부양자*	154만원 / 년	31만원 / 년	92만원 / 년
지역가입자	16만원 / 년	3만원 / 년	9만원 / 년
직장가입자	10만원 / 년	2만원 / 년	6만원 / 년

* 임대소득세 부과로 피부양자가 지역가입자로 전환된 경우의 건보료 부담액 (다만, 등록시에는 임대소득이 연 1,333만원 이하인 경우 피부양자 자격유지)

- '21년 이후 건보료 감면에 따른 등록증가 효과, 건보료 부과체계 개편 추이 등을 고려하여 감면 연장여부 검토

참고1

임대소득 과세대상 개요

비과세 대상
 분리과세('19년부터 과세)
 종합과세(과세중)

구 분		전세	월세
1주택 보유자	공시가격 9억 초과	비과세	종합과세
			분리과세
	공시가격 9억 이하		비과세
2주택 보유자	2천만원 초과	비과세	종합과세
	2천만원 이하		분리과세
3주택 이상 보유자	2천만원 초과	비과세 (60㎡ & 3억 이하)	종합과세
	2천만원 이하		분리과세

□ '19년부터 연 2천만원 이하 임대소득에 대해서도 과세 예정이나,

- 등록시는 경비율 70%가 적용되므로, 연 1,333만원까지 소득세 부담이 없으며(주택임대소득 외 다른 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우), 초과시에도 소득세 대폭 감면(4년 임대 30%, 8년 75%)

⇒ 임대소득이 연 2천만원이 있는 8년 장기임대 등록사업자가 부담하는 소득세(지방소득세 별도)는 연 7만원 수준

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

- 다만, 등록하지 않을 경우 면세점은 연 8백만원으로 축소되고, 최대 연 84만원의 소득세(지방소득세 별도) 납부

□ 전세보증금의 경우 부부 합산 2주택 이하 보유자의 전세보증금은 과세되지 않고 3채 이상부터 간주임대료로 환산되어 과세되나,

- 이 경우에도 소형주택(60㎡ & 3억원 이하)은 과세되지 않으며, 비 소형주택의 보증금도 3억원까지 과세대상에서 제외

□ 월세의 경우는 1주택 보유자가 보유한 공시가격 9억원 이하의 주택(전체 주택의 99.3%, 수도권은 98.5%)은 비과세 대상

참고2

보유호수별 소득세 및 건보료 부담

- ◆ 이번 방안으로 세부담이 늘어나는 주요 대상은 3주택 이상을 보유한 다주택자이면서 등록하지 않고 있는 고액 임대사업자
- ◆ 1주택 보유자는 사실상 소득세나 건보료 부담증가가 없고, 2주택 보유자의 경우에도 등록시에는 부담이 크게 완화

《'16년 통계청 주택소유 현황》 * 다가구 거쳐 미구분

구 분	1주택 보유자	2주택 보유자	3주택 이상 보유	합계
인원	1,133만명 (85.1%)	156만명 (11.7%)	41만명 (3.1%)	1,331만명 (100%)
주택	1,022만호 (70.4%)	268만호 (18.5%)	162만호 (11.1%)	1,452만호 (100%)

1 연 2천만원 이상 종합과세 대상자

- 연 2천만원 이상 임대소득 사업자는 종합과세 대상자로 구분하여 현재도 소득세와 건보료를 정상 부과 중으로,
- 실제로 '16년은 임대사업자 총 3.3만명의 임대수입 1.5조원(1인당 47백만원)에 대해 소득세 1,468억원(1인당 445만원)을 징수

《 국세청 임대소득세 징수현황 》

구 분		귀속연도	'13년	'14년	'15년	'16년
2천만원 초과	신고인원(명)		24,474	27,666	30,414	33,025
	수입금액(억원)		11,104	13,163	14,536	15,776
추정 임대소득세액(억원)			956	1,163	1,316	1,468

- 임대사업자로 등록시는 2천만원 이하 임대소득자와 동일하게 세제감면 혜택을 폭넓게 지원 중이나, 건보료는 감면 없음
- ⇒ 고액 임대사업자의 성실한 신고를 유도하고 임대등록을 촉진하기 위해 '18.4월부터 임대차시장 DB를 운영할 예정

② 연 2천만원 이하 분리과세 대상자

① 1주택 보유시

- 본인 소유주택을 전세로 임대한 경우
⇒ 소득세와 건보료 부담이 발생하지 않음
- 본인 소유주택을 보증부월세로 임대한 경우
⇒ 공시가격 9억원 이하 주택(전국 99.0%)을 임대시에는 비과세

② 2주택 보유시

- 본인거주 주택 1채 외, 나머지 1채를 전세로 임대한 경우
⇒ 소득세와 건보료 부담이 발생하지 않음
- 본인거주 주택 1채 외, 나머지 1채를 보증부월세로 임대한 경우
⇒ 등록시 연 1,333만원(월 111만원)까지 비과세되며 초과시에도 소득세(4년 30%, 8년 75%), 건보료(4년 40%, 8년 80%) 감면
⇒ 그러나, 미등록한 경우 연 임대소득 800만원(월 66만원)까지만 비과세되며, 초과시에는 소득세 및 건보료 감면 없음

③ 3주택 보유시

- 본인 거주 주택 1채 외, 나머지 2채를 전세로 임대한 경우
⇒ 보증금도 간주임대료로 환산하여 소득세가 부과되며, 소형주택(전용 60㎡ 및 공시가격 3억원 이하)은 주택수 산정시 제외(비과세)
- 본인 거주 주택 1채 외 1채는 전세, 1채는 보증부 월세인 경우 + 본인 거주 주택 1채 외 2채가 모두 보증부 월세인 경우
⇒ 등록시 보증금을 환산한 간주임대료와 월세의 합계액이 연 1,333만원 이하인 경우 비과세, 초과시에도 소득세·건보료 감면
⇒ 미등록시 간주임대료와 월세 합계가 800만원 이하만 비과세

① 임차인 권리보호 강화

- (전세금반환보증 활성화) 임대인 동의절차* 즉각 폐지, 가입대상 보증금 한도 상향(수도권 5→7억, 지방 4→5억), 저소득·신혼·다자녀 가구 등 배려계층 보증료 할인 확대(30→40%) 등을 통해 활성화('18.2)
 - * 현재는 유선확인 절차를 거쳐 임대인이 동의하지 않을 경우 보증가입 불가
- (계약갱신 거절기간 단축) 임대차계약 갱신거절 통지기간을 '계약 만료 1개월 前'에서 '계약 만료 2개월 前'까지로 단축(주임법, '18.下)
 - * 2개월 전에 거절을 통지하지 않으면 동일조건으로 다시 임대차한 것으로 간주
- (임대차분쟁조정위원회 실효성 강화) 분쟁조정 신청이 있는 경우 피신청인의 의사와 관계없이 조정절차를 개시(주임법, '18.下)
 - * 현재는 임차인이 분쟁조정을 신청해도 피신청인이 거부하면 조정 개시 불가
- (소액보증금 보호 강화) 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 수 있는 최우선 변제 소액보증금* 상향(시행령, '18.下)
 - * 현행 우선변제금액 : 서울 3,400만원, 그 외 지역별로 1,700만원 ~ 2,700만원
 ⇨ 차임 및 보증금 실태파악, 시장영향 등을 고려하여 조정범위 검토

② 임대주택 등록의무화 및 계약갱신청구권·전월세상한제

- '18년에 조세개혁특위 등을 통해 다주택자에 대한 임대보증금 과세, 보유세 등 부동산 과세체계에 대한 종합적인 개편방안 마련
- 이번 활성화방안을 통해 자발적 임대주택 등록을 유도하면서, 향후 시장 상황 등을 감안하여 '20년 이후 등록 의무화를 단계적으로 추진
 - 아울러, 임대차시장 DB를 통한 임대사업 현황분석, 등록 의무화 등과 연계하여 계약갱신청구권 및 전월세상한제를 도입

① 임대차시장 정보인프라 구축

- (현황) 여러 기관이 주택소유(재산세, 건축물대장), 임대차계약(확정일자, 월세세액공제) 자료를 분산 관리하여 정확한 시장현황 파악이 곤란
 - 등록 임대사업자의 주택 매각, 임대조건 변경, 주민등록 전출입 등에 대해서도 체계적 관리가 미흡
- (개선) 국토부, 국세청, 행안부가 보유한 주택소유, 임대차계약 자료를 연계하여 주택보유 및 임대사업 현황을 파악하는 DB 구축('18.4)
 - 등록 임대사업자 관리를 위하여 임대등록시스템도 신규 구축('18.4)
- ⇒ 이를 통해 3주택 이상 다주택자 위주로 주택보유현황, 미등록 임대사업자 정보를 국세청, 건강보험공단 등과 정기적으로 공유

② 임대인 행정지원 및 임차인 정보제공 강화

- (현황) 사업자 등록을 위해 지자체와 세무서에 각각 별도의 등록 신청이 필요하며, 주소지가 아닌 곳에서는 임대사업 등록이 불가
 - 임차인은 등록주택을 찾기 어렵고, 지자체 업무과다로 등록시 혜택과 의무사항에 대한 충분한 안내가 부족한 상황
- (개선) 지자체에 임대 등록시 세무서에도 자동으로 등록 신청이 되도록 하고, 주소지가 아닌 임대주택 소재지에서도 등록 허용('18.4)
 - 마이홈(www.myhome.go.kr, 콜센터 1670-8004, 전국 42개 상담센터)을 통해 임대사업자 등록과정을 지원하고, 지자체 전담인력도 확충
 - 임대차 계약시 임대인이 임차인에게 등록임대 여부, 임차인 권리 등을 고지토록 하고, 등록임대주택을 마이홈에서 쉽게 찾도록 지원

IV. 기대 효과

□ 세입자 : 계약갱신청구권 + 전월세상한제 사실상 적용

- 세입자는 경제적인 혜택과 함께 장기간 안정적으로 거주 가능
 - (임대기간) 임대인은 임차인에게 귀책사유*가 없는 한 임대 의무기간 4년 또는 8년 동안 재계약 거절 불가 ⇨ 계약갱신청구권
 - * (예) 월임대료 3개월 이상 연속 연체, 임대인 동의 없이 시설 개축·증축 등
 - (임대료 인상) 연 5% 이내에서 임대료 증액 제한 ⇨ 전월세상한제
- ⇒ 급격한 임대료 인상과 이사 걱정 없이 4년 또는 8년 동안 안정적으로 거주 가능하고, 잦은 이사에 따른 비용도 절감 가능

《 임차인의 경제적 혜택 사례 》

- ◆ 전세가격 3억원 등록임대주택에 8년간 거주시 : 연간 약 200만원 절감
 - 전세보증금 대출금 이자비용 절감액* : 연간 약 160만원
 - * 최근 전세값 인상률 대비 등록시 임대료 인상률 제한 적용
 - 이사비용 및 중개수수료 절감액 : 연간 약 40만원
 - * 등록시 8년간 이사횟수 1회, 미등록시 2.2회(평균 거주기간 3.5년) 가정

□ 집주인 : 경제적 혜택 + 사회적 기여

- 임대주택 등록시 현행 국세 및 지방세 감면 혜택 외에 재산세와 소득세의 감면대상이 추가로 확대되고,
 - * 재산세 감면대상 확대 : 다가구 주택 및 1호만 임대하는 소형주택 추가
 - * 소득세 감면대상 : 1호를 임대하는 경우에도 감면 혜택 부여
- 연 2천만원 이하 임대소득에 대한 '19년 본격 과세에도 불구하고, 필요경비율 조정 등에 따라 감면 대상이 확대되는 효과
 - * 등록시 현재는 연 1,000만원부터 과세되나, '19년부터 연 1,333만원부터 과세

- 특히, 그간 임대등록 의사결정에 걸림돌로 지적되어 왔던 건강보험료 부담도 크게 완화되어 등록에 따른 경제적 혜택 증가

* '19년에 임대소득세가 부과되더라도 등록시는 연 1,333만원 이하는 피부양자 유지(미등록시는 연 800만원 이하만 피부양자 유지)

* 피부양자가 지역가입자로 전환되더라도, 8년 임대 등록시에는 연 31만원만 추가 부담하는 반면 미등록시에는 연 153만원의 건보료를 추가 부담

○ 또한 그간 다주택자가 소득세·건보료 부담을 피하기 위해 임대사업 등록을 하지 않는다는 비판에 대해서도,

- 임대등록 활성화를 통해 미등록사업자에 대해서도 **정당한 세금과 건보료를 납부하게 하여 사회적 책임을 유도**

⇒ 집주인은 자발적인 임대등록을 통해 세금·건보료 혜택을 받고, 세입자에게 임대료 급등 없이 오랫동안 살 수 있는 주택을 제공

□ 사회 전체 : 임대차 시장 안정 + 재정 절감

○ 주거복지로드맵에 따라 '22년까지 등록임대 200만호(향후 5년간 100만호 순증)와 공적임대 200만호(향후 5년간 85만호 순증) 등 공적 규제가 적용되는 임대주택을 총 400만호 확보

* 등록임대 100만호 증가는 공공임대 100만호 확충과 유사한 효과가 있으며 공공임대주택 건설을 위한 재정 및 기금 75조원 절감 가능

⇒ '16년에는 전체 임차가구(835만가구)의 23%가 계약갱신청구권과 전월세상한제가 적용되는 주택에 거주하고 있으나, '22년에는 전체 임차가구(약 900만가구)의 45%로 확대되어 주거안정 강화

○ 아울러 임대주택 등록이 확대되면 미등록 임대주택의 임대료 인상과 무리한 퇴거 요구를 억제하여 전월세 시장의 전반적인 안정에 기여

⇒ 등록사업자에 대한 혜택 강화를 통해 私的 임대주택을 등록임대 주택으로 전환하여 집주인과 세입자가 상생하는 임대차 시장 구축

V. 향후 추진계획

구분	조치사항	추진일정
1단계	<ul style="list-style-type: none"> ① 전세금 반환보증 활성화 ② 임대차시장 정보 인프라 구축 <ul style="list-style-type: none"> ① 주택보유 및 임대사업 현황파악 DB 구축 ② 임대등록 지원강화 및 임차인 정보제공 강화 ③ 양도세 종과배제 및 종부세 합산배제 등록기준 조정 (5 → 8년 임대) ④ 임차인 보호 강화를 위한 주임법령 개정 	<p>‘18.2월</p> <p>‘18.4월</p> <p>‘18.4월</p> <p>‘18.下</p>
2단계	<ul style="list-style-type: none"> ① 임대소득 과세 및 건보료 부과 정상화 ('19년 소득분부터) <ul style="list-style-type: none"> ① 소득세 정상 부과 ('20.5월 ~) <ul style="list-style-type: none"> · 연 2천만원 이하 임대소득 분리과세 실시 · 분리과세 필요경비율 차등적용 (등록시 70%, 미등록시 50%) ② 임대소득자 건보료 정상 부과 ('20.11월 ~) ② 등록시 혜택 강화 <ul style="list-style-type: none"> ① 국세감면 (8년이상 임대시) <ul style="list-style-type: none"> · 양도세 장특공제 비율 확대(50→ 70%) ② 지방세 감면 <ul style="list-style-type: none"> · (4년이상 임대시) <ul style="list-style-type: none"> 취득세 · 재산세 감면 일몰 연장('18 → '21년) · (8년이상 임대시) 재산세 감면(소형주택은 1채 임대시도 면제, 소형 다가구주택도 면제) ③ 건보료 감면 <ul style="list-style-type: none"> · 4년 임대시 40%, 8년 임대시 80% 	<p>‘19.1월 시행</p>
3단계	<ul style="list-style-type: none"> ① 임대등록 의무제 단계적 도입 ② 계약갱신청구권 및 전월세상한제 도입 	<p>‘20년 이후</p>

VI. 과제별 조치사항

추진과제	조치사항	추진일정	담당
1. 임대주택 등록 활성화			
1-1. 지방세 감면 확대			
① 취득세·재산세 감면 일몰 연장('18→'21)	지방세특례제한법 개정	'18.下	행안부
② 소형주택(40㎡이하) 재산세 감면 호수기준 폐지	지방세특례제한법 개정	'18.下	행안부
③ 다가구주택(모든 임차가구당 면적 40㎡이하) 재산세 감면	지방세특례제한법 개정	'18.下	행안부
1-2. 임대소득 과세 정상화 및 등록사업자 감면 확대			
① 2천만원 이하 주택임대소득 분리과세 시행	별도 조치 불필요	'19년~	기재부
② 분리과세 필요경비율 차등	소득세법 및 동법 시행령 개정	'18.下	기재부
① 소득세 감면 호수기준 완화	조세특례제한법 개정	완료	기재부
1-3. 양도세·종부세 감면 요건 강화			
① 준공공임대 양도세 장기보유특별공제율 확대	조세특례제한법 개정	'18.下	기재부
② 양도세 종과배제, 장특공제 종부세 합산배제 적용 대상 임대기간 연장 (5년→8년)	소득세법 시행령 종합부동산세법 시행령	'18.上	기재부
1-4. 건강보험료 정상부과 및 등록사업자 감면 확대			
① 2천만원 이하 주택임대소득 건강보험료 부과	별도 조치 불필요	'19년~	복지부
① 등록 임대사업자 건보료 감면 (8년 80%, 4년 40%)	관련 고시 개정	'19년	복지부

추진과제	조치사항	추진일정	담당
------	------	------	----

2. 임차인 보호 강화

2-1. 임차인 권리보호 및 거래안전 강화

① 전세금반환보증 활성화	HUG 내부규정 개정	'18.2월	국토부
② 계약갱신 거절기간 단축	주택임대차보호법 개정	'18.下	법무부
③ 주택임대차 분쟁조정위원회 실효성 강화	주택임대차보호법 개정	'18.下	법무부
④ 소액보증금 최우선변제범위 확대	주택임대차보호법 시행령 개정	'18.下	법무부

2-2. 임대등록 의무화, 계약갱신청구권·전월세상한제 도입

① 부동산 과세체계 개편	조세재정개혁 특위 논의 등을 거쳐 마련	'18년	기재부
② 단계적 등록의무화	향후 시장상황 등 감안 단계적 등록의무화	'20년 이후	국토부
③ 계약갱신청구권, 전월세상한제	등록의무화와 연계, 단계적 도입	'20년 이후	법무부 국토부

3. 정보 인프라 구축 및 행정지원 강화

3-1. 임대인 관리 기반 구축

① 임대차시장 DB 구축 및 임대등록 시스템 구축	·민간임대주택법 개정 ·DB 및 시스템 시범운영	기 조치 '18.4월	국토부
② 지자체 담당공무원 증원	기준인건비 반영 및 지자체별 채용	'18.上	행안부 지자체

3-2. 임대사업자 행정지원 및 임차인 정보제공 강화

① 등록절차 간소화	민간임대주택특별법 시행령 개정	'18.上	국토부
② 임차인 정보제공 강화	민간임대주택특별법 개정 및 시스템 구축	'18.上	국토부

참고3

현행 등록임대주택 세제감면 제도 및 달라지는 점

* 주택가액은 공시가격, 면적은 전용면적 기준

1. 지방세

현행

구분		전용면적(㎡)			비고
		40 이하	40 ~ 60	60 ~ 85	
취득세 (지특법 제31조, 제77조약2)	단기(4년) · 기업형 · 준공공 (8년)	면제 * 1호 이상 임대 ** 다만, 취득세액 200만원 초과시 85% 감면		50% 감면 * 8년 이상 20호 이상 임대시	① '18.12.31일까지 등록하는 경우 적용 - 공동주택 신축, 공동주택·주거용 오피스텔의 최초 분양 받은 경우에 한정 - 신축의 경우, 토지 취득일로부터 2년 이 내 착공시에만 적용
	재산세 (지특법 제31조)	단기	면제	50%	25%
기업형 · 준공공	* 재산세액 50만원 초과시 85% 감면	75%	50%		

【 달라지는 점 】

- ① 취득세/재산세 감면기간 연장 '18.12.31 → '21.12.31
- ② 재산세 감면 : 2호 이상 → 1호 이상(8년 이상 + 40㎡ 이하 한정, '19년~)
- ③ 재산세 감면 : 공동주택, 오피스텔 → 다가구 포함(8년 이상 + 40㎡ 이하 한정, '19년~)

2. 임대소득세

현행

구분	전용면적(㎡)			비고
	40 이하	40 ~ 60	60 ~ 85	
단기	30% 감면			① '18년까지 2천만원 이하 임대소득 비과세 ② 85㎡ & 6억원 이하 주택(오피스텔 포함) + 3호 이상 임대하는 경우 적용 ③ 분리과세시 필요경비율 60% 인정
기업형 준공공	75% 감면			

【 달라지는 점 】

- ① 2천만원 이하 비과세를 '18년에 예정대로 종료하고 분리과세 시행('19년~)
- ② 감면대상 : 3호 이상 → 1호 이상 임대('18.1월~)
- ③ 필요경비율 : 60% → 등록시 70%, 미등록시 50%('19년~)

3. 양도소득세

현행

단기 · 기업형 · 준공공	① 양도소득세 장기보유특별공제율 적용(소득공제율)								
	구분	3~4년	4~5년	5~6년	6~7년	7~8년	8~9년	9~10년	10년~
	미등록	10%	12%	15%	18%	21%	24%	27%	30%
	단기	10%	12%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
	기업형,준공공	10%	12%	15%	20%	25%	50%	50%	70%
☞ (예시). 준공공임대주택으로 등록하여 10년이상 임대한 경우 장기보유특별공제 70%									
② 다주택자 종과/장특 배제(수도권 6억원/비수도권 3억 이하, 5년 이상 임대시)									

【 달라지는 점 】

- ① 장기보유특별공제 확대 : 8~9년 50% 10년이상 70% → **8년 이상 70%**(’19년~)
- ② 다주택자 종과배제/장특공제 적용대상 : 5년 이상 → **8년 이상 임대**(’18.4월~)

4. 종합부동산세

현행

건설형 임대	합산배제	① 149㎡이하 & 6억 이하 + 2호 이상 + 5년 이상 임대시 적용
매입형 임대		① 수도권 6억/비수도권 3억 이하 + 1호 이상 + 5년 이상 임대시 적용

【 달라지는 점 】

- ① 합산배제 적용대상 : 5년 이상 임대 → **8년 이상 임대**(’18.4월~)