

	<b>보도설명자료</b>	
	배포일시	2020. 7. 13.(월) / 총 3매(본문3)
담당 부서 민간임대정책과	담당자	·과장 최정민, 사무관 김보람, 주무관 이종숙 ·☎ (044) 201-4476, 3363
보도일시	배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

## 정부는 임대등록제도 개편시 기존 임대사업자 및 임차인의 신뢰가 보호될 수 있도록 추진할 것입니다.

< 관련 보도내용 (연합뉴스, '20.7.12 등) >

- ◆ “기존 세제혜택도 못받게 되나” 임대사업자들 혼란
- ◆ “오래 살 수 있어 5천 더 줬는데” 등록임대 세입자들 ‘발동동’
- ◆ 다세대, 원룸 등 빠진 등록임대 보완책 반쪽 논란

□ 임대등록제는 사적 임대주택에 거주하는 임차인의 주거 안정 지원을 위해 등록 임대사업자에 공적 의무(임대의무기간, 임대료 증액제한 등) 부여하는 대신 세제혜택을 지원하는 제도로,

○ '94년 제도가 도입된 이후부터는 역대 정부마다 사업자에 대한 세제혜택 지원\*을 통해 등록 유도해 오고 있으며, 현 정부에서도 전 정부들의 정책 기조를 유지, 발전시켜 민간 임대주택 거주 임차인의 주거안정 지원에 기여\*\*해 왔다고 평가 받고 있습니다.

\* 제도 도입 이후 취득·재산세 감면 등을 추진, 특히 '14년에는 양도세 장특공제 특례·임대소득세 감면 등을 신설하였고, 임대등록 활성화('17.12) 시에는 장기임대 유도 위해 종부세 합산배제·양도세 종과배제 요건강화(임대 5년→8년이상) 등을 추가

\*\* 특히 등록된 임대주택 대다수는 다세대 등 非아파트(75%), 공시가 6억원 이하(91%) 위주로 서민층의 주거 안정화에 기여하는 등 긍정적 측면이 큰 것으로 판단됨

□ 다만, 임대차 3법 도입 가시화 등 정책여건 변화에 따라 제도간 정합성 제고를 위해 정부는 주택시장 안정 보완대책('20.7.10) 발표를 통해 임대등록제도 개편을 추진하고 있습니다.

- 우선 임대차 3법과 정책효과가 유사한 4년 단기임대 및 주택시장 과열 요인이 될 수 있는 8년 아파트 장기일반 매입임대 유형은 폐지하고, 그 외 장기임대 유형은 유지하되, 공적 의무\*를 보다 강화하여 운영할 계획입니다.

\* 임대 의무기간 연장(8→10년), 임대보증금 보증가입 의무화

- 이와 함께 폐지되는 유형의 기존 주택은 임대 의무기간 경과시 자동 등록말소토록 하고, 적법 사업자에게는 희망시 자발적 등록말소 가능토록 허용할 계획입니다.

\* 기 등록주택은 등록말소시점까지 세제혜택에 대해 유지

- 더불어 매년 등록사업자의 공적의무 준수 여부에 대한 관계기관 합동점검을 정례화하여 위반사항 적발시 행정처분을 통해 임차인 보호 및 등록임대사업의 내실화를 도모할 계획입니다.

□ 임대등록제도 개편과 관련하여 제기되고 있는 쟁점에 대한 우리부의 입장은 다음과 같습니다.

① (세제혜택 소급 여부) 금회 대책으로 인해 단기임대(4년)가 임대 의무기간 경과 후 자동 말소됨에 따라 양도세 혜택을 받기 위한 5년간 임대기간 유지 요건을 미충족하게 되는 부분에 대해서는,

- 그간 등록사업자의 공적의무를 준수한 적법 사업자에 한해 등록 말소 시점까지의 기존 세제혜택은 유지할 계획이며, 관련 기술적인 세부 내용에 대해서는 관계부처 간 면밀한 검토를 거쳐 7월중 안내할 계획입니다.

② (자진말소에 따른 임차인 주거불안 가능성) 폐지되는 임대유형의 사업자에 대한 자발적 등록말소(자진말소) 허용으로 인해 장기간 안정적 거주를 기대하고 시세보다 높은 임대료로 입주한 임차인의 신뢰를 훼손한다는 문제 제기에 대해서는,

- 사업자의 일방적 자진말소를 방지하고 장기간 거주가능 여부에 대한 임차인의 신뢰를 보호하기 위해 임대사업자의 자진말소 신청시 “임차인 동의”를 받은 경우만 가능하도록 규정할 계획입니다.

③ (非아파트 풍선효과) 금회 대책시 아파트 매입임대만 폐지함에 따라 非아파트로의 풍선효과가 존재할 것으로 우려하는 부분에 대해서는,

- 소위 풍선효과는 투기수요가 이익을 쫓아 이동하는 것을 의미하는 것으로 이는 상대적으로 자산이익이 높은 **아파트에 집중되어** 있고,
  - 청년 등 주거지원계층이 주로 거주하는 소규모 非아파트 유형의 경우 이미 임대주택으로 활용 비율이 높고, 아파트와 달리 투기 우려가 낮아 장기임대 유형을 지속 유지하는 것이 바람직하다고 판단됩니다.
- 아울러, 9.13 대책 등을 통해 '18.9.14일 이후 신규 매입을 통해 등록시 주요 세제혜택(양도세 중과배제, 종부세 합산배제)을 배제하는 등 보완조치가 이미 마련되어 있어 조정대상지역 등 인기지역에서 非아파트로 인한 투기 발생 우려는 낮을 것으로 판단됩니다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 민간임대정책과 김보람 사무관(☎ 044-201-4476)에게 연락주시기 바랍니다.