

 국토교통부	보도설명자료	
	배포일시	2021. 11. 30(화) / 총 2매
담당 부서 국토교통부 민간임대정책과	담 당 자	• 과장 이두희, 사무관 장은석·양국현 • ☎ (044) 201-4476, 4477
보 도 일 시	배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

등록임대주택에 부여된 세제혜택은 임차인 보호 등 의무이행을 전제로 제공됩니다.

< 보도 내용 (동아일보 11.30일 10면) >

“퇴로 막힌 종부세, ‘생계형 임대소득자’에 세금 폭탄”
 자동말소된 등록임대주택을 임대보증금 보증가입 요건 미충족으로
 재등록하지 못하여 종부세 92배(110만원 → 1억101만원) 증가

- 등록임대주택은 임대 의무기간 동안 임대료 증액이 제한(5% 이내)되어 임차인은 저렴한 임대료로 장기간 안정적 거주가 가능하며, 임대사업자가 해당 의무를 준수하는 경우 재산세·임대소득세 감면, 종합부동산세 비과세 등의 세제혜택을 부여하고 있습니다.
- 정부는 「주택시장 안정 보완대책」(20.7.10)의 후속조치로 단기임대주택(4년) 유형 폐지 및 자동말소, 장기임대주택 의무임대기간 확대(8→10년), 임대보증금 보증가입 의무화 등의 조치를 시행*하였습니다.

* 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 및 시행(20.8.18)

< 4년 단기임대 폐지 및 자동말소 >

- 「주택임대차보호법」 개정(20.7.31)에 따라 비등록 임대주택의 경우에도 최대 4년(2+2년) 동안(임대료 5% 증액제한) 거주가 가능하게 됨에 따라, 세제혜택과 의무의 균형을 확보하기 위해 4년 단기임대주택 유형이 폐지되었습니다.

< 임대보증금 보증가입 의무화 >

- 이른바 '깡통전세' 등으로 인해 임차인이 보증금을 돌려받지 못하는 사고*가 발생함에 따라 등록임대주택의 임대보증금 보증가입을 의무화하였습니다.

* (JTBC, '20.1.19) 갭투자 피해 고스란히 세입자에... '깡통전세' 폭탄 돌리기도

- 임대보증금 보증의 가입요건은 임대사업자의 부도 등이 발생하는 경우에도 임차인의 보증금이 보호되도록 ①담보권 설정금액이 주택가격의 60% 이하, ②부채비율 $[(\text{보증금} + \text{담보권 설정액}) / \text{주택가격}]$ 100% 이하 등으로 설정되어 있습니다.
- 신규등록 주택은 법률개정 이후 즉시 적용하고, 기존 등록주택의 경우 보증가입 요건 충족을 위한 사전준비를 충분히 할 수 있도록 1년의 유예기간을 부여('21.8.18일 이후 계약부터 적용)하였습니다.

□ 보도에 언급된 사례의 경우와 같이 자동말소된 원룸건물은 장기 (10년 이상) 임대주택으로 신규등록이 가능합니다.

- 다만, 담보가 과도하게 설정되어 있거나, 해당 주택의 부채가 주택가격보다 많은 경우 등 임대보증금 미반환 사고위험이 높은 경우에는 임차인의 임대보증금 보호가 불가하기 때문에 부득이하게 관할 지자체에서 등록을 거부할 수 있습니다.

□ 정부는 등록임대제도가 임대보증금 미반환 사고로부터 임차인을 보호하고, 임차인의 주거안정에 기여할 수 있도록 제도를 지속 보완하겠습니다.



이 보도 설명자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 민간임대정책과 양국현 사무관(☎ 044-201-4477)에게 문의하여 주시기 바랍니다.