

중산층 주거혁신 방안
참고자료

2015. 1. 13

국 토 교 통 부

(1) 중산층 개요

□ 중산층 개념

- (정의) 우리나라(통계청)와 OECD는 '중위 소득의 50~150%'에 해당하는 가구를 중산층으로 규정하고 있음

* 소득기준 외에도 생활수준·삶의 질, 사회인식 등에 따라 다양한 정의가 있음

□ 중산층 소득수준

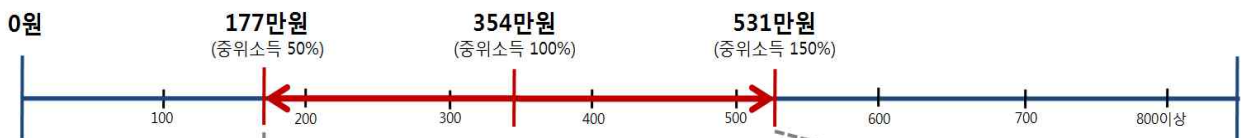
- '12년 통계청 조사 결과, 중산층(4인가족 기준) 중위소득은 354만원, 중산층 소득범위는 월 177만원~531만원이며,

- 이를 기준으로 한 중산층 비중은 65.0%로서, '08년보다 1.9%p 상승

* ('08) 63.1% → ('10) 64.2% → ('12) 65.0%

- 소득분위로 기준시 3분위~9분위 약간에 해당

< 가처분 소득 기준 >



< 소득 분위 기준 >

1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위	7분위	8분위	9분위	10분위
72	148	205	248	287	328	370	422	501	735

* 분위별 평균소득 (단위 : 만원, '12년 통계청 가계동향조사, 전체가구 2인이상)

- 그러나, 통계와는 달리 중산층 귀속 의식은 매우 낮은 상황

* '14년 현대경제연구원 "당신은 중산층이십니까" 조사 결과 중산층이라는 응답 : 45%

- 이상적인 중산층 모습: 월 515만원 벌고 35평 주택 소유

[2] 기업형 임대주택 임대료 지불가능 여부

□ 현재 중산층의 월 임대료 지불수준

- 중산층 소득범위, RIR 등을 종합한 결과, 중산층이 지불가능한 월 임대료는 40만원~150만원 수준

구 분		3 분위	4 분위	5 분위	6 분위	7 분위	8 분위	9 분위
평균소득		205	248	287	328	370	422	501
지불 가능한 월 임대료	RIR 20% ¹⁾	42	50	58	67	75	86	102
	RIR 30% ²⁾	62	74	86	98	111	127	150

1) '14년 주거실태조사 RIR : 20.3% (보증금 미고려, 지불하는 월 임대료 기준)

2) 서울시 연구결과 RIR : 32.4% (보증금 고려, 보증금 전부를 월세로 환산)

□ 기업형 임대주택 임대료 예시 및 거주가능 분위

- * (가정) 보편적 보증부 월세수준인 '보증금=월세의 150배 기준과 기업들은 월 임대료를 높이는 것을 선호하므로 '보증금=월세의 100배 기준도 산정

- 기업형 민간임대주택의 예상 월 임대료는 전국은 40만원 중반, 수도권은 60만원 내외, 서울은 80만원 내외 수준

- * 중위 전세가격(종합) 및 기업형 민간임대 임대료 예상(전월세전환율 6% 가정)

구 분	중위 전세가격 (단위 : 억원)	보증금 / 월 임대료 (단위 : 만원)		
		보증금 = 월세 ×150	보증금 = 월세 ×100	순수월세
전 국	1.36	5,800 / 39	4,500 / 45	68
수도권	1.85	8,000 / 53	6,200 / 62	93
(서울)	2.43	10,400 / 70	8,100 / 81	122
지방	0.90	3,900 / 26	3,000 / 30	45

- 이에 따라 지방은 3분위 이상, 수도권은 5분위 이상, 서울은 8분위 이상이 기업형 임대주택 월 임대료를 지불가능할 것으로 예상

- 인천도화(민간), 동탄2(공공)의 월 임대료는 중산층이 지불가능한 수준으로 임대료가 책정되어 이에따라 중산층의 관심도 높았음

* 인천도화(59~74㎡) : 보증금 37~44백만원, 월임대료 41.4~50.6만원 / 경쟁률 7.6:1

** 동탄2(74~84㎡) : 보증금 61~74백만원, 월임대료 61~69만원 / 경쟁률 2.2:1

□ '12년 주거실태조사에서는 전체 임대차시장(전세+보증부월세+월세+사글세)에서 월세 가구 비중(49.9%: 보증부 42.9%, 순수 7.0%)이 전세가구 비중(50.1%)보다 낮았으나,

○ '14년은 월세비중(55.0%, 보증부 50.2%)이 전세비중(45.0%)을 크게 초과

< 주택의 점유형태 변화 추이(%) >

구분	전세	보증부월세	월세	사글세
'00 센서스	62.3	23.6	9.3	4.9
'10 센서스	48.8	40.9	7.4	2.9
'12 주거실태	50.1	42.9	6.3	0.7
'14 주거실태	45.0	50.2	3.2	1.6

□ 월세시대 진입하며 전세 < 보증부월세 < 월세 順으로 주거비 부담이 증가

* 소득대비 임대료 비중('14 주거실태조사) : (전세) 10.1% (보증부) 14.0% (월세) 18.3%

□ '14.11월 누계기준 전월세거래량은 총 134만9천건이 거래되어, 전년 동기대비 6.9% 증가하였으며, 최근 3년평균 동기대비는 4.3% 증가

* 11월 누계거래량(만건) : ('11) 121.9 → ('12) 121.6 → ('13) 126.2 → ('14) 134.9

○ 전월세 시장에서의 보증부월세가 차지하는 비중은 41.0%로, '11년 같은 기간 대비 8.0%p 증가

* 월세비중 : ('11.11월) 33.5%, ('12.11월) 34.2%, ('13.11월) 40.0%, ('14.11월) 39.0%

** 누계월세비중 : ('11) 33.0%, ('12) 33.9%, ('13) 39.3%, ('14) 41.0%

3

임대주택 유형별 재고 현황

□ **등록임대주택 : 161.6만호**

* ('11) 146.0만, ('12) 148.7만

○ 임대사업자 구성

- (공공) **97.7만호(60.4%)** * LH·지방공사만 포함

- (민간) **63.9만호(39.6%)** * 건설 31.3만(민간공공 14.8만 포함), 매입 32.6만

(단위 : 호)

구분	소계	국가 (LH)	지자체 (지방공사)	민간임대사업자						
				계	건설			매입		
					5년공공	10년공공	준공공	매입	준공공	
'13	161.6만	76.9만 (47.5%)	20.8만 (12.9%)	63.9만 (39.6%)	31.3만 (19.4%)	9.3만	5.5만	0	32.6만 (20.2%)	0

□ **장기공공임대주택 : 101.6만호 (재고율 5.4%)**

○ 공공 96.1만호(5년임대 1.6만 제외) 및 민간 5.5만호(5년임대 9.3만 제외)

구분	전체 주택	전체 임대주택	장기공공 임대주택	장기공공 임대재고율	영구	50년	국민	장기 전세	10년	매입 임대	전세 임대
2013	1,896.9	161.6	101.6	5.4%	19.2	10.3	40.9	2.6	9.2	8.0	11.5

○ **재고율(호수) : ('11) 5.0%(89.0만호) → ('12) 5.0%(93.1만호) → ('13) 5.4%(101.6만호) → ('14) 5.6%(109만호)**

< 장기공공임대주택 재고율 비교 >

한국	네덜란드	오스트리아	덴마크	스웨덴	영국
5.4%	32%	23%	19%	17%	17.1%
프랑스	아일랜드	일본	독일	OECD평균	EU평균
19%	8.5%	6.1%	5%	11.5%	9.4%

* 한국('12년), 일본('08), 기타 유럽지역('07~'09년) 기준

4

주거실태조사(2014) 주요결과 * 최종결과는 1.19일 공개 예정

□ 점유 유형별 추이

<주거실태조사 점유형태별 가구수(비율) >

(단위 : 천가구, %)

구분	계	자가	임차가구수				무상 및 기타	
			전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	사글세		
'12년	17,734 (100.0)	9,532 (53.7)	7,700 (43.4) (100.0)	3,865 (21.8) (50.2)	3,299 (18.6) (42.8)	481 (2.7) (6.2)	55 (0.3) (0.7)	502 (2.8)
			'14년	17,999 (100.0)	9,655 (53.6)	7,832 (43.5) (100.0)	3,527 (19.6) (45.0)	

□ 주거비 부담 추이

< 연소득 대비 주택구입 배수(PIR, 중위수) >

지 표 명	'06년도	'08년도	'10년도	'12년도	'14년도
전국	4.2배	4.3배	4.3배	5.1배	4.7배
수도권	5.7배	6.9배	6.9배	6.7배	6.9배

< 월소득 대비 월임대료 부담비율 (RIR, 중위수) >

지 표 명	'06년도	'08년도	'10년도	'12년도	'14년도
전국	18.7%	17.5%	19.2%	19.8%	20.3%
수도권	19.9%	22.3%	20.9%	23.3%	21.6%

□ 임대 거주시 느끼는 불안요인 ('11년 임대주택거주가구 주거실태조사)

구 분	임차기간 중 퇴거요구	짧은 임대차기간	계약만료 후 임대료 상승	계약만료 후 이사할 주택마련 어려움
저소득층 (1~4분위)	19.8%	23.1%	42.2%	19.9%
중간소득층 (5~8분위)	24.9%	29.4%	49.4%	27.8%
고소득층 (9~10분위)	20.2%	25.0%	46.3%	20.3%

《점유형태별 거주년수》

(단위 : 천가구, %)

구분	계	2년 미만	2~4년 미만	4~6년 미만	6~8년 미만	8~10 년미만	10년 이상	평균
전체	17,999	4,776 (26.5)	3,373 (18.7)	2,108 (11.7)	1,385 (7.7)	905 (5.0)	5,452 (30.3)	7.7
자가	9,655	1,284 (13.3)	1,272 (13.2)	1,025 (10.6)	884 (9.2)	648 (6.7)	4,542 (47.0)	11.2
임차	7,832	3,363 (42.9)	2,001 (25.6)	1,022 (13.0)	458 (5.8)	227 (2.9)	762 (9.7)	3.5
전세	3,527	1,386 (39.3)	1,020 (28.9)	475 (13.5)	212 (6.0)	113 (3.2)	320 (9.1)	3.5
보증부 월세	3,930	1,802 (45.9)	915 (23.3)	494 (12.6)	230 (5.9)	103 (2.6)	385 (9.8)	3.4
순수 월세	243	120 (49.4)	48 (19.6)	29 (11.9)	8 (3.4)	6 (2.5)	32 (13.2)	3.7
사글세	132	54 (40.9)	19 (14.1)	23 (17.7)	7 (5.4)	5 (3.6)	24 (18.4)	5.4
무상	512	130 (25.3)	100 (19.5)	61 (12.0)	44 (8.5)	29 (5.8)	148 (29.0)	7.4

- 자가의 경우 평균 거주년수는 11.2년이고, 4년 이상 거주한 가구의 비율이 73.5%임
 - (전세) 평균 거주년수는 3.5년, 4년 이상 거주 비율은 31.8%
 - (보증부월세) 평균 거주년수는 3.4년, 4년 이상 거주 비율은 30.9%
 - (월세) 평균 거주년수는 3.7년, 4년이상 거주 비율은 31.0%
- 전세·보증부월세·월세가구 모두 평균 거주년수가 전체가구(7.7년)에 비해 짧아, 임차가구의 장기간 거주가 어려운 상황임을 알 수 있음

□ 현황

- 통상 임대주택 사업 예상수익률은 약 3% 수준이며, 금융비용 및 세금 등을 고려시 민간시행자의 예상 세후 수익률은 1% 중반
 - * 경기남부 △△지구(652세대) 수익률 분석 결과, 사업 수익률은 2.87%, 사업 시행자의 세후 수익률은 1.44%
- 민간에서 사업 참여여부를 결정하는 수익률은 5%내외임에 따라, 현재 사업구조상 민간은 임대주택 사업에 대한 참여유인 없음
- 이에 따라 임대주택 사업에 민간의 참여를 유도하기 위해 택지, 규제, 세제, 기금 등 종합적인 지원방안을 강구할 필요

□ 지원내용 및 수익률 개선 효과

◆ 규제·세제 등 종합지원을 통해 사업 수익률 및 민간시행자의 세후 수익률은 5% 초반 수준으로 개선 가능

* 경기남부 △△지구(652세대) 사업 수익률은 5.14%, 사업 시행자의 세후 수익률은 5.28%로 개선

- (규제) 용적률을 완화하여 동일 택지에 주택을 10% 이상 더 지을 수 있도록 하는 등 규제를 대폭 완화
 - ☞ 사업 수익률 +1.1%p, 사업시행자 세후 수익률 +2.1%p 개선
 - (택지) 국공유지, LH 보유택지, 개발제한구역 등 공공부문의 가용 가능한 모든 부지를 공급하여 택지비를 10% 이상 절감토록 지원
 - ☞ 사업 수익률 0.6%p, 사업시행자 세후 수익률 +1.0%p 개선
 - (세제) 임대소득에 대한 세금 인하(50%→75%), 취득세·재산세 감면(25%→50%), 임대주택용으로 택지 구입시 양도세 인하 등 지원
 - ☞ 사업 수익률 0.4%p, 사업시행자 세후 수익률 +0.8%p 개선
 - (금융) 주택기금 융자금리를 3.3%에서 2.5%로 인하 및 출자비율 확대
 - ☞ 사업시행자 세후 수익률 +0.5%p 개선
- * 기금융자금리 인하는 사업수익의 배분에 영향(출자자와 기금 등 융자기관 간)을 주는 것으로 사업전체 수익 변동과는 무관

구 분	건설임대			매입임대
	공공건설임대주택	민간건설임대주택	준공공임대주택	민간매입임대주택
개선방향	· 폐지(이미 공급된 공 공택지는 그대로 공급)	· 규제완화		
면적제한	-	-	· 전용면적 85㎡ 이하 ⇒ 폐지	-
임대의무기간	· 5년 또는 10년	· 5년 ⇒ 4년	· 10년 ⇒ 8년	· 5년 ⇒ 4년
임대보증금 및 임대료	· 초기: 표준임대료 (저가주택 수준) · 이후: 연 5% 이하	· 초기: - · 이후: 연 5% 이하	· 초기: 시세 초과 금지 ⇒ 폐지 · 이후: 연 5% 이하	· 초기: - · 이후: 연 5% 이하
임차인자격 및 선정방법	· 자격: 무주택 · 방법: 입주자모집공고	· 자격: - · 방법: 입주자모집공고 ⇒ 폐지	· 자격: - · 방법: -	
조기분양전환	· 당사자 합의 및 시군구 승인 시 가능	· 당사자 합의 및 시군구 승인 시 가능 ⇒ 폐지		
우선분양전환 전환 의무 및 임차인 신청권	· 무주택인 임차인에 게 우선 분양전환 · 임차인 2/3 동의시	-		
분양전환가격	· 5년: (원가+감정가)/2 · 10년: 감정가	-		
대지소유권 취득의무	· 소유권	· 소유권 ⇒ 사용권원	-	
저당권설정제한 및 부기등기	· 의무 있음	· 의무 있음 ⇒ 폐지	-	
임대보증금 반환 보증 가입	· 가입 의무	- ⇒ 가입의무(저당권 미설정시 면제)		
임대조건 신고	· 시·군·구청에 신고	· 시·군·구청에 신고		
주택관리	· 300세대 이상 의무관리	· 300세대 이상 의무관리		
특별수선 총 당 금	· 300세대이상 의무적립	· 300세대이상 의무적립		
표준임대차 계약서	· 사용의무 있음	· 사용의무 있음		

□ 추진 실적 ⇨ 사업장별 개요 별첨

- 「임대차시장 선진화방안(14.2.26)」에서 리츠를 활용한 임대주택 공급방안을 발표하고, 공공임대리츠와 민간제안 임대리츠 추진 중
 - (공공임대리츠) 3개 리츠가 화성동탄, 하남미사 등 12개 지구에 12,146세대를 공급하는 등 성공적으로 진행 중
 - (민간제안 임대리츠) 3개 사업장 약 1,300세대 사업 추진 중

< 임대주택리츠 추진현황 >

구분		지구	세대수
공공임대리츠	NHF 1	하남미사, 화성동탄2, 김포한강, 평택소사벌	4,448
	NHF 2	시흥목감, 오산세교, 광주선운	2,693
	NHF 3	화성동탄2(2개), 파주운정, 안성아양, 대구테크노	5,005
	소계	12개 지구	12,146
민간제안 임대리츠	동자동	동자동 주거용 오피스텔	567
	길동	길동 도시형생활주택	191
	도화동	도화동 준공공 임대아파트	520
	소계	3개 사업장	1,278
합계		15개 지역	13,424

□ '15년 추진계획 : 공공임대 1.6만호, 민간임대 1.0만호 이상 추진

- 기금출자 확대를 통해 민간임대리츠에 중대형 건설사의 참여 유도
- 입지별 임차 수요에 대응하는 맞춤형 서비스 제공으로 월세에 대한 부정적 인식 완화

⇨ 현재 인천도시공사 보유부지에 기금·도시공사·대림산업이 공동 출자하여 임대주택(2천호)을 공급하는 방안을 협의 중이고,

- 도로교통공단(신당동) 부지(1천호)와 LH의 아파트·연립 분양용지(3천호)를 매입하여 임대주택을 건설·공급하는 방안도 검토 중

* 이밖에 KT 등 민간이 순수민간자금으로 임대주택 리츠 사업 추진 중

□ 정기차지차가법 도입

- (도입배경) 임차인보호 성격이 지나치게 강한 차지차가법이 민간 임대주택공급의 걸림돌이 된다는 문제 제기
- (특징) 기존의 차지차가법에서 정하고 있는 임차인의 계약갱신 보장항목 및 당사자간의 1~6개월 이전 해약통지의무 비적용

□ 지역우량임대주택제도(특정우량임대주택+고령자우량임대주택)

- (도입배경) 이전 특별우량임대주택제도가 대도시 내 임대주택의 질적 개선에 한계를 드러내고 버블경제이후 중산층 거주 불안
- (제도운영) 민간건설사업자가 임대주택을 건설하면 정부에서는 사업자에게 사업비 지원, 임대인에게 임대료 보조 등 지원

※ 특정우량임대주택 16만호('07), 고령자 우량임대주택 3.2만호('08)

- (건설비 등) 건설단계에서 전체 건설비의 1/6을 정부에서 보조하고, 개량의 경우 공용부분에 대해 2/3를 정부에서 지원

<건설비 등 부담>

구분	민간사업자	지방정부	중앙정부
건설	5/6	건설단계에서 1/6 보조	
		55%	45%
개량	전용부분 전체 및 공용부분 1/3	1/3	1/3

- (임대료) 주변시세로 계약, 임차인은 소득에 따라 지자체가 정한 금액만 부담, 나머지는 국가 및 지자체가 임대인에게 보조

□ 임대주택금융, 세제지원

- 주택금융공고에서 임대주택 건설자금 저리 용자
- 시가화구역 내 소재한 농지활용할 경우 건설자금 이자의 일부를 정부가 보조
- 지역우량임대주택에 대해 할증상각 등을 통한 법인세, 소득세 혜택
- 고정자산세 감면(세율 및 과세표준 경감)
- 임대주택 임대료에 대한 소비세 비과세 등

□ 기타 임대주택 공급 확대 제도

○ 민간공급지원형 임대주택제도

- (목적) 도심지내 중산층에게 양질의 민간임대주택 공급
- (도입) 2002년
- (방법) 도시재생기구(우리나라 LH와 비슷)가 유희지, 국공유지, 공장부지 등을 취득 → 택지조성, 도로 및 공원 등 공공기반시설 정비 → 토지 임대방식으로 민간사업자에게 임대 → 사업자는 임대주택을 건설 및 공급
- (실적) '08년중 정기차지권으로 건설한 주택 6,373호중 2,825호 공급

○ 고령자 주거이전 지원제도

- (목적) 고령자 소유 주택 등을 보육세대 등이 활용토록 임대 지원
- (방법) 국가가 설립한 관리법인이 고령자 소유주택의 임대료를 보증하여 4인 이상 가족에 임대공급 → 고령자세대는 고령기에 적합한 주택으로 이전 지원

□ 세제 지원

① 뒤플로(Duflot)법(소득세 감면)

- (도입배경) 셀리에법이 2012년말 종료되자 신규주택 및 임대주택 건설을 장려하기 위해 도입하여 2013~2016까지 운용
 - 셀리에법 계승(저에너지 주택 조건과 세금감면) 및 단순화(임대인 소득 조건이 없는 옵션1과 임대인 소득 조건이 있는 옵션2를 통합)
- (세제혜택) 투자금액의 18% 해당하는 금액에 대해 9년간 소득세감면
 - * 1가구당 연간 최대 6000유로(약 900만원)의 임대소득세를 경감

<셀리에법과 뒤플로법 비교>

시기	법명	적용조건	세제혜택
'09~12	셀리에법 옵션1	-저에너지 주택, 9년간 임대 -임대료 상한	-9년간 주택구입 가격의 13%에 해당하는 금액을 세금 감면
	셀리에법 옵션2	-저에너지 주택, 9~15년간 임대 -임대료 및 임대인 소득상한	-최대 15년간 주택구입 가격의 21%에 해당하는 금액을 세금 감면
'13~16	뒤플로 (Duflot)법	-저에너지 주택, 9년간 임대 -임대료 및 임대인 소득상한	-9년간 주택구입 가격의 18%에 해당하는 금액을 세금 감면

② 비용공제(Cost Deductions)

- 총 임대소득이 15,000유로 이하일 때에는 30% 공제, 임대소득이 15,000유로 이상일 때는 이자비용, 지방 재산세까지 공제

③ 감가상각(Depeciaotion Allowance)

- 9년동안 20~50%의 감가상각과 최대 임대료 레벨 적용

④ 임대소득 손실공제(Rental Income Loss Deduction)

- 연간 최대 10,000유로까지 임대소득 손실 시 다른 세금에서 감액

□ 비세제지원 및 규제

① 민간임대주택 건설 대출

- 국책은행인 CDC에서 임대용 주택 건설 목적으로 토지를 매수하거나 공사를 하려는 개인과 법인에게 대출 제공

- 대출기간 9~30년, 사업자금의 100%까지 대출

② 주택수선 보조금

- 프랑스 주택청에서 주택소유주와 공동주택 관리자에게 주택 내부나 공동주택 공용부분을 수리하기 위한 자금 지원

- 주거용으로 사용되고 준공 후 15년이 지난 주택을 대상

③ 임대료 통제

- 임대차 계약기간 동안의 임대료 및 재계약시 임대료 규제(최초 임대시의 임대료는 임대인이 자유롭게 정할 수 있음)

- 프랑스 통계청이 산출하는 임대료 인덱스 인상분을 초과 불가

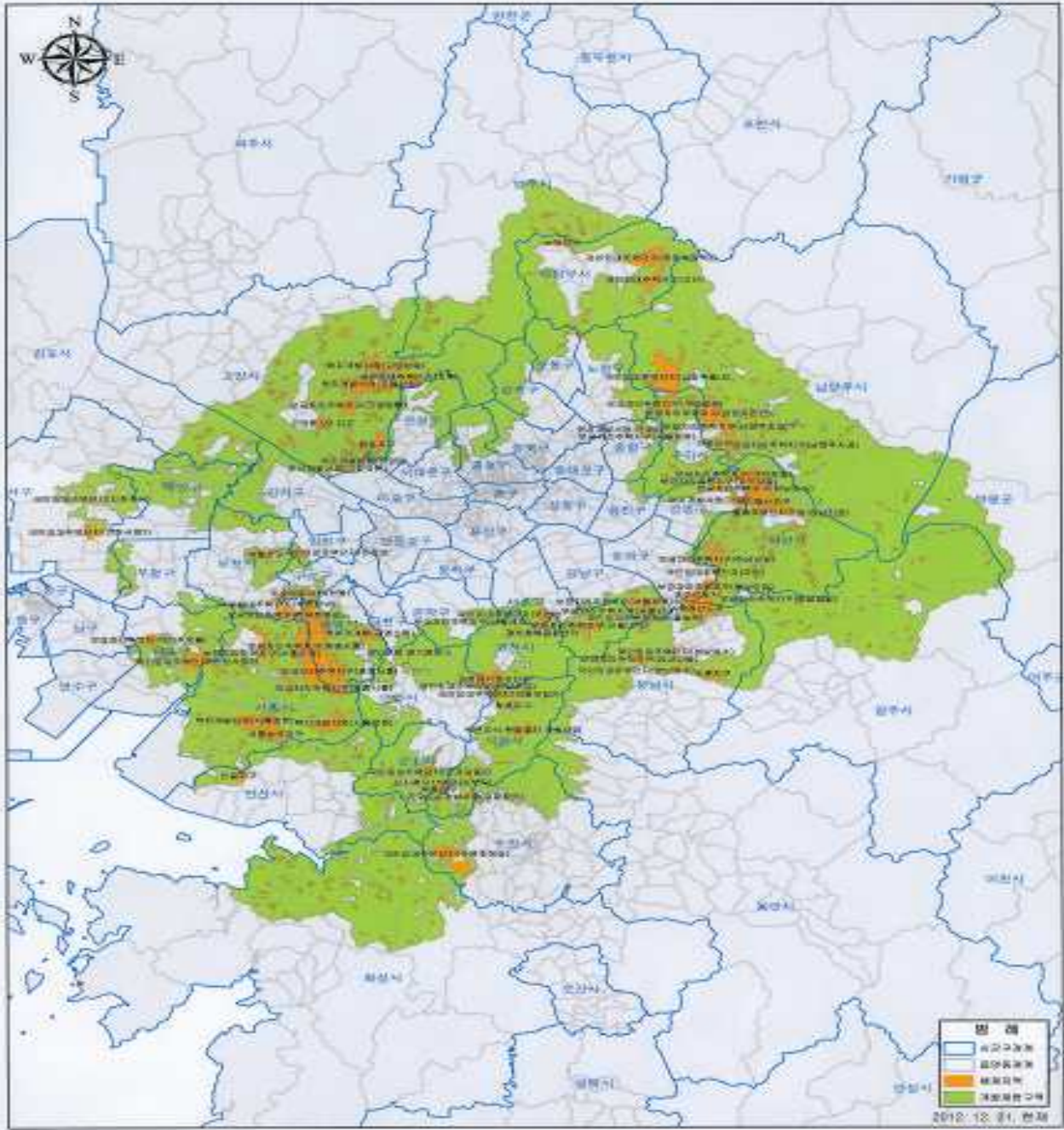
※ '91년부터 파리지역 적용, '12.8월부터 총 38개 도시권으로 확대

별첨

프랑스의 민간임대 활성화를 위한 세제정책 변천

시기	주택 구분	법명	적용조건	세제혜택
2003~ 2006	신축	로비앙 (Robien)법	-최소 9년간 임대 -임대료 및 임차인 소득상한	-최대 15년에 걸쳐 주택구입 가격의 65%까지 소득세 과표에서 공제 -임대료에서 6% 공제
	기존	베송 (Besson)법	-최소 6년간 임대 -임대료 및 임차인 소득상한	-최대 9년간 임대료에서 26% 공제
2006~ 2009	신축	개정 로비앙 (Robien recentré)법	-최소 9년간 임대 -임대료 상한	-최대 9년에 걸쳐 주택구입 가격의 50%까지 소득세 과표에서 공제
	신축	국민 보를로 (Borloo populaire)법	-최소 9년간 임대 -임대료 및 임차인 소득상한	-최대 15년에 걸쳐 주택구입 가격의 65%까지 소득세 과표에서 공제 -임대료에서 30% 공제
	기존	보를로 (Borloo)법	-주택청과 협정 체결 (임대료 및 임차인 소득상한) -최소 6년간 임대 (주택수리비를 지원받은 경우 9년)	-최대 9년간 임대료에서 30% 공제 (사회주택으로 임대할 경우 최대 45%)
2009~ 2012	신축	셀리에 (Scellier)법 옵션1	-저에너지 주택 -9년간 임대 -임대료 상한	-9년간 주택구입 가격의 13%에 해당하는 금액을 세금 감면
		셀리에법 옵션2	-저에너지 주택 -9~15년간 임대 -임대료 및 임차인 소득상한	-최대 15년간 주택구입 가격의 21%에 해당하는 금액을 세금 감면
	기존	보를로법	이전과 동일	-최대 9년간 임대료에서 30% 공제 (사회주택으로 임대할 경우 최대 60%, 사회주택 사업자에게 임대후 수요자 에게 재임대될 경우 최대 70%)
2013~ 2016	신축	뒤플로 (Duflot)법	-저에너지 주택 -9년간 임대 -임대료 및 임차인 소득상한	-9년간 주택구입 가격의 18%에 해당하는 금액을 세금 감면
	기존	보를로법	이전과 동일	이전과 동일

개발제한구역 해제 현황도 [수도권]



전국 해제가능 물량	수도권	부산권	대구권	광주권	대전권	울산권	창원권
233 km ²	98 km ²	23 km ²	21 km ²	23 km ²	24 km ²	24 km ²	20 km ²

※ 기업형 임대주택 건설이 가능한 구체적인 입지는 기업형 임대사업자의 사업제안이 전제되어야 파악 가능함

□ 이번 제도개편으로 85㎡ 매입임대주택(1호)를 8년간 임대하는 사업자는
연간 48만원, 8년간 총 382만원의 추가 세제혜택을 볼 것으로 추정됨

□ 산출근거

○ (개편전) 8년간 조세감면액은 526만원이며, 연간 평균으로는 66만원

구 분		재산세	취득세	소득세	농어촌 특별세	지역자원 시설세	합 계
과세액		81	1,400	14	280	38	1,813
실제납부액		60	1,050	13	280	38	1,441
감면액	취득연도	21	350	1	0	0	372
	8년	168	350	8	0	0	526

- * ① 실거래가 7억원, 기준시가 6억원의 전용면적 85㎡ 아파트
 ② 현재 주택가격 상승을 기대하기 어렵다는 점을 감안하여 양도차익은 없다고 가정
 ③ 소득세[근로소득은 제외, 임대소득 월80만원(연960만원), 부부 인적공제 기준]는 임대
 소득 2천만원이하 소규모 임대소득자에 대한 비과세를 고려하지 않음

○ (개편후) 8년간 조세감면액은 908만원이며, 연간 평균으로는 114만원

구 분		재산세	취득세	소득세	농어촌 특별세	지역자원 시설세	합 계
과세액		81	1,400	14	280	38	1,813
실제납부액		60	700	9	280	38	1,087
감면액	취득연도	21	700	5	0	0	726
	8년	168	700	40	0	0	908

- * ① 취득가액 7억원, 기준시가 6억원의 전용면적 85㎡ 아파트
 ② 매입임대는 '17년까지 신규구입시 양도세 면제
 ③ 소득세[근로소득은 제외, 임대소득 월80만원(연960만원), 부부 인적공제 기준]는 임대
 소득 2천만원이하 소규모 임대소득자에 대한 비과세를 고려하지 않음