

배포 일시	2022. 12. 21.(수)		
담당 부서	주거복지정책관 민간임대정책과	책임자	과 장 정천우 (044-201-4100)
		담당자	서기관 임성훈 (044-201-4101)
			주무관 조승현 (044-201-4481)
보도일시	배포 즉시 보도 가능합니다.		

매입형 등록임대 정상화 방안 마련

- 아파트 유형 복원 및 합리적인 맞춤형 세제 혜택 제공 등 -

- 정부는 12월 21일(수) 대통령 주재 비상경제민생회의 및 국민경제자문회의를 개최하여 「2023년 경제정책방향」을 확정하였다고 밝혔다.
 - 「2023년 경제정책방향」에는 지난 7월 「주거분야 민생안정 방안」에서 언급된 매입형 등록임대 정상화방안이 포함되었으며, `20년 7월 폐지된 아파트 유형의 매입임대 복원과 합리적인 맞춤형 세제 혜택 제공 등이 주요 내용으로 포함되었다.
- 당초 소형주택을 중심으로 정상화방안을 검토하였으나, 우리나라 주택 재고 중 높은 아파트의 비중(약 60%) 및 임대수요, 중위소득 이하 서민 주거 비율(약 40%), 시장 상황, 지역 여건 및 세제 가액기준(수도권 6억 원, 비수도권 3억 원) 등을 종합적으로 고려하여 국민주택규모(주거전용면적 85㎡ 이하) 아파트 등록을 허용하기로 하였다.
 - 다만, 단순 절세 목적의 소규모 사업자 난립 방지를 위하여 임대주택을 개인·법인, 주택유형 구분 없이 2호 이상 등록할 때만 임대사업자 신규 등록이 가능하도록 매입형 임대사업자 요건을 강화하기로 하였다
- 앞으로 신규 아파트를 매입하여 임대하는 사업자는 주택규모에 따라 취득세 감면이나 완화된 중과세율을 적용할 전망이다.

- 아울러, 조정대상지역 내 등록하는 매입임대주택에 대해 양도세 중과 배제 및 종부세 합산배제를 복원하고 임대주택 양도에 따른 법인세 추가 과세를 배제할 계획이다.
- 또한, 장기공급을 유도하기 위하여 현 임대 의무기간(10년)을 넘어 임대 기간을 15년 이상까지 확대 적용하는 사업자에 대해서는 세제 혜택 주택 가액요건*을 추가 완화하기로 하였다.

* (10년) 수도권 6억 / 비수도권 3억 원 이하, (15년) 수도권 9억 / 비수도권 6억 원 이하

- 기존 등록된 1호 임대사업자도 기존 세제지원을 계속 받을 수 있으며, 추가로 1호를 등록하면 2호 이상 신규 임대사업자에게 적용되는 세제지원을 동일하게 받을 수 있다. (기존 2호 이상 등록임대사업자는 법령 개정 후 적용가능)
- 한편, 아파트 매입 장기일반민간임대주택 복원에 따라 주거전용면적 85㎡ 이하 아파트를 등록한 기존 임대사업자는 임대사업을 지속할 수 있도록 자동 말소 및 자진 말소 대상에서 제외되며, 아파트 복원에 맞춰 자진말소가 가능하도록 경과규정을 둘 예정이다.
- 이번 발표된 매입형 등록임대 정상화 방안의 적용은 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정이 필요한 사항으로, 개정안을 조속히 발의하여 서민 주거 안정과 더불어 부동산 시장 연착륙을 뒷받침해 나갈 계획이다.
- 국토교통부 김홍목 주거복지정책관은 “다주택자가 보유한 아파트를 등록 임대 공급으로 유도하여 임차인은 양질의 주택에서 장기간 저렴하게 거주할 수 있고, 임대사업자는 감세 혜택을 받는 상생 효과가 기대” 된다고 하며, “앞으로도 건전한 임대사업을 통해 주거 안정의 순기능을 활성화 하는 한편, 등록임대제도가 과거처럼 투기 수단으로 활용되지 않도록 지속해서 관리·감독을 강화” 해 나가겠다고 말했다



구분	등록임대 활성화('17.12월)	현행	'23년 경제정책방향																											
등록 유형	<p>▶ 매입·건설임대 유형 모두 단기(4년)·장기(8년)로 나누어 운영</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>매입</th> <th>건설</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>단기</td> <td>4년</td> <td>4년</td> </tr> <tr> <td>장기</td> <td>8년</td> <td>8년</td> </tr> </tbody> </table>	구분	매입	건설	단기	4년	4년	장기	8년	8년	<p>▶ 단기임대 폐지 + 아파트 장기 매입임대 폐지 + 장기기간 연장('20.7월)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>매입</th> <th>건설</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>단기</td> <td>폐지</td> <td>폐지</td> </tr> <tr> <td>장기</td> <td>10년 (비아파트만)</td> <td>10년</td> </tr> </tbody> </table>	구분	매입	건설	단기	폐지	폐지	장기	10년 (비아파트만)	10년	<p>▶ 국민주택규모 장기아파트(전용면적 85m² 이하) 매입임대 등록 재개</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>매입</th> <th>건설</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>단기</td> <td>폐지</td> <td>폐지</td> </tr> <tr> <td>장기</td> <td>10년 (비아파트 + 국민주택규모 APT)</td> <td>10년</td> </tr> </tbody> </table>	구분	매입	건설	단기	폐지	폐지	장기	10년 (비아파트 + 국민주택규모 APT)	10년
구분	매입	건설																												
단기	4년	4년																												
장기	8년	8년																												
구분	매입	건설																												
단기	폐지	폐지																												
장기	10년 (비아파트만)	10년																												
구분	매입	건설																												
단기	폐지	폐지																												
장기	10년 (비아파트 + 국민주택규모 APT)	10년																												
세제 지원 (인센티브)	취득세	<p>✓ 공동주택 신축 등의 경우, 취득세 50~100% 감면</p>	<p>✓ 공동주택 신축 등의 경우, 취득세 50~100% 감면</p> <p>* 수도권6억/비수도권 3억 이하</p> <p>✓ 다주택자법인 취득세 증가(8~12%)</p>	<p>✓ 공동주택 신축 등의 경우, 취득세 50~100% 감면(아파트 포함)</p> <p>* 수도권6억/비수도권 3억 ↓</p> <p>✓ 다주택자·법인 취득증과 완화(4~6%)</p>																										
	증부세	<p>✓ 주택수 합산배제(6억원 ↓)</p>	<p>✓ 주택수 합산배제(조정지역 내 합산배제 불가)</p> <p>* (매입) 수도권6/비수도권3 ↓ (아파트 불가) (건설) 9억원 ↓, 2호 이상</p>	<p>✓ 주택수 합산배제(조정지역 내 합산배제 가능)</p> <p>* (매입) 수도권6/비수도권3 ↓ (아파트 포함) (건설) 9억원 ↓, 2호 이상</p>																										
	법인세	<p>✓ 추가과세(양도차익+20%) 배제(6억원 ↓, 2호 이상)</p>	<p>✓ 추가과세(양도차익+20%) 배제(9억원 ↓, 건설형 2호 이상)</p>	<p>✓ 추가과세(양도차익+20%) 배제</p> <p>* (매입) 수도권6/비수도권3 ↓ (아파트 포함) (건설) 9억원 ↓, 2호 이상</p>																										
	양도세	<p>✓ 양도세 증가 배제(6억원 ↓)</p> <p>✓ 장특공제 70%</p> <p>* 수도권6억/비수도권 3억 ↓</p>	<p>✓ 양도세 증가 배제(조정지역 내 증가배제 불가)</p> <p>* (매입) 수도권6/비수도권3 ↓ (아파트 불가) (건설) 6억 ↓, 2호 이상</p> <p>✓ 장특공제 70%(건설형)</p> <p>* 수도권6억/비수도권 3억 ↓</p> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>※ 주요 제도 연혁</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ('18.9) 조정지역 매입임대 양도세 증가·증부세 합산배제 제외 ○ ('20.6) 매입임대 법인세 추가과세 배제 제외 ○ ('20.7) 다주택자·법인 취득세 증가 ○ ('20.8) 취득·재산세 가액기준 신설 ○ ('20.12) 매입임대 양도세 장특공제 일몰 </div>	<p>✓ 양도세율 증가 배제(조정지역 증가배제 가능)</p> <p>* (매입) 수도권6/비수도권3 ↓ (아파트 포함) (건설) 6억 ↓, 2호 이상</p> <p>✓ 장특공제 70%(건설형)</p> <p>* 수도권6억/비수도권 3억 ↓</p> <p>※ 15년이상 장기 매입임대 증부세 합산·양도세 증가·법인세 추가과세 배제 주택가액 완화(수도권9/비수도권6)</p>																										
공공성 확보	<p>▶ 혜택에 상응하는 공적의무 부여</p> <p>* 임대료 증액 제한(5%) + 의무기간 준수 (단기 4년/장기 8년) + 3개월 내 신고 등</p>	<p>▶ 공적의무 추가 부여('20.7월)</p> <p>* ① 장기임대기간 연장(8→10년) ② 임차보증금 반환 보증가입 의무확대 ③ 소유권등기 부기등기 의무화('20.12)</p>	<p>▶ 매입임대 혜택 복원에 상응하는 공적의무 추가 부여</p> <p>* 최소 호수 제한(2호 이상)</p>																											