

**서민·중산층 주거안정을 위한
주택임대차시장 선진화 방안**

- 경제혁신 3개년 계획 후속조치 -

2014. 2. 26

**기획재정부 · 법무부 ·
안전행정부 · 국토교통부 · 금융위원회**

||| 목 차 |||

| | |
|------------------------|----|
| I. 임대차시장 현황 및 평가 | 1 |
| II. 정책 대응방향 | 3 |
| III. 세부 추진과제 | 4 |
| IV. 기대효과 | 16 |
| V. 과제별 추진일정 | 18 |

I. 임대차시장 현황 및 평가

1. 주택시장 동향

□ (매매) 수도권 주택가격은 작년 9월 이후 5개월 연속으로 상승세가 지속되고 있으며, 지방도 대구·경북 등을 중심으로 상승세

- * 수도권(%) : ('13.8월) -0.29, (9월) 0.00, (10) 0.33, (11) 0.14, (12) 0.06, ('14.1월) 0.20
- * 지방광역시(%) : ('13.8월) 0.04, (9월) 0.08, (10) 0.29, (11) 0.29, (12) 0.32, ('14.1월) 0.33

○ '13년 연간 거래량은 전국 85.2만건으로 전년(73.5만건)대비 15.8% 증가하였고, 금년에도 거래량 증가세 유지

- * '14.1월 거래량은 5.9만건으로 전년대비 117%, 최근 5년평균 대비 36% 증가

□ (전세) 전세시장의 수급불일치가 심화되며 수도권을 중심으로 작년 8월 이후 높은 상승세 지속

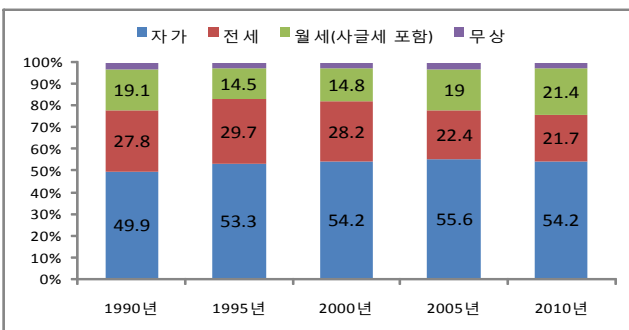
- * 수도권(%) : ('13.8월) 0.67 (9월) 0.83 (10) 1.01 (11) 0.74 (12) 0.55 ('14.1월)0.84
- * 지방광역시(%) : ('13.8월) 0.26 (9월) 0.26 (10) 0.39 (11) 0.36 (12) 0.38 ('14.1월) 0.40

○ 집값 상승 기대 저하, 저금리 등에 따른 임대인들의 월세 선호현상 심화로 전세공급 물량 감소

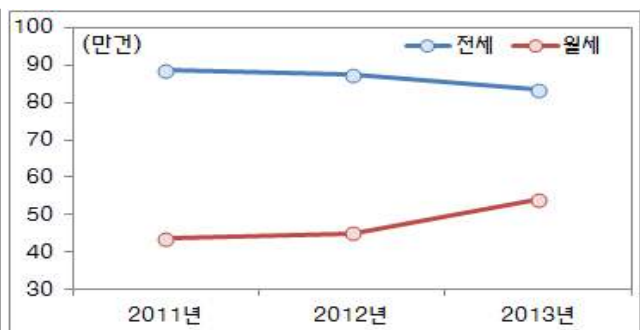
○ 임차인의 경우 자가·월세에 비해 전세 주거비용이 낮아, 전세에 대한 수요가 지속적으로 증가

- * 최근 전세대출이 연간 20%이상 급증하여 가계대출 악화의 한 요인으로 작용

< 점유형태 변화 추이(통계청) >



< 연도별 전월세 거래량 추이 >



⇒ 작년에는 주택거래 활성화 등 시장 정상화에 중점
올해는 주택임대차시장 수급구조 개선 등 임대차시장 선진화에 방점

2. 현 임대차시장 현황 평가

- 공공에서는 연 11만호의 공공임대 공급을 추진중이나, LH 재무여건 감안시 종래와 같은 순수 공공역량에 의한 공급방식은 한계에 직면
 - * LH 부채/부채비율 : '12년 138조 (466%) → '17년 192.6조 (518%)

- 민간 임대주택공급은 개인 중심으로 전문성이 결여되고 규모의 경제를 통한 효율성 제고도 기대하기 어려운 상황
 - 기업형 임대사업자 육성을 위한 리츠·주택임대관리업 등 제도가 도입되었으나, 수익률이 낮아 성장세가 저조하거나 초기단계
 - 서민 주거안정을 위해 작년말 도입한 준공공임대의 경우 장기 임대 (10년) 등 의무가 강화된 데 반해 인센티브는 불충분하다는 지적

- 최근 전세 → 월세 전환이 가속화되고 있으나, 전세 위주의 임차인 지원으로 전·월세간 주거비 불균형* 지속
 - * 거주유형별 주거비 수준 추정(KDI, 국토연) : 월세 > 자가 > 전세
 - 그간 전세가 상승에 대응하여 저리의 전세대출·공적보증 등 전세지원은 강화되어 왔으나,
 - 상대적으로 주거비가 높은 월세가구의 부담완화를 위한 지원은 부족

- 인프라 측면에서도, 월세 비중 증가에도 불구하고 월세시장에 대한 기본적인 통계 인프라 부족

⇒ 경제혁신 3개년 계획의 내수기반 확충 분야 핵심과제 일환으로 전세 → 월세전환 등 임대차시장 구조변화에 맞춰 공급·수요 측면에서 근본적·구조적인 대응 추진

II. 정책 대응방향

◆ '09년 이후 지속된 전셋값 상승은 전세→월세전환 등 시장 구조적 변화에 원인에 있는 만큼, 단기대응 보다는 구조적 대응이 중요

- (공급) 공공의 경우 저소득층 주거비 경감을 위해 재정적 한계를 극복할 수 있는 지속가능한 공공임대주택 공급체계 모색 필요
 - 민간임대의 경우 안정적이고 효율적인 임대주택 공급을 위해 준공공임대 활성화, 기업형 임대사업 육성 필요
 - ☞ 민간자본 참여 등을 통해 공공임대주택 공급주체를 다양화하고, 기업형 임대사업자 육성, 임대사업 등록 유도 등 민간 임대시장 활성화 도모
- (수요) 전세 → 월세 전환으로 늘어나는 월세임차인에 대한 지원을 강화하고, 대출지원 위주의 전세임차인 지원방식은 재검토
 - * 전세대출 잔액(금융감독원) : '08년 8조원 → '13년말 30조원
 - 그간 전세 위주의 지원제도를 자가-전세-월세 등 거주유형별 균형있는 지원 제도 구축이 중요
 - ☞ ① 자가구입·보유 비용 경감 ② 고가 전세에 대한 정부지원을 조정하고 서민·중산층 지원에 집중 ③ 월세 전환에 따른 주거비 지출 완화 등 거주유형별 균형있는 주거비 지원 도모
- (인프라) 월세비중 증가에도 불구하고, 월세시장에 대한 기본적인 정보 인프라가 부재하여 시장대응에 한계
 - ☞ 전월세시장에 대한 체계적인 모니터링 지표를 개발·보완하는 등 임대시장의 투명성을 강화

Ⅲ. 세부 추진과제

- ◆ (공급) 늘어나는 임차수요에 맞춰 공공·민간의 임대주택 공급 활성화
 - 공공임대주택 공급주체를 다양화하고, 민간임대사업자에 대한 인센티브 확대 및 규제 완화로 임대사업 등록 유도
- ◆ (수요) 월세 세입자 지원 강화 등 거주유형별 균형있는 주거비 지원 체계 마련
- ◆ (인프라) 공신력 있는 전월세시장 통계 및 정보인프라 구축

1. 임대주택의 지속가능한 공급체계 구축

- ◆ 민간자금이 리츠 등 기업형 임대사업에 투자할 수 있는 기반을 조성, 공공의 재무여건 한계를 보완하고 민간의 임대주택 공급 촉진

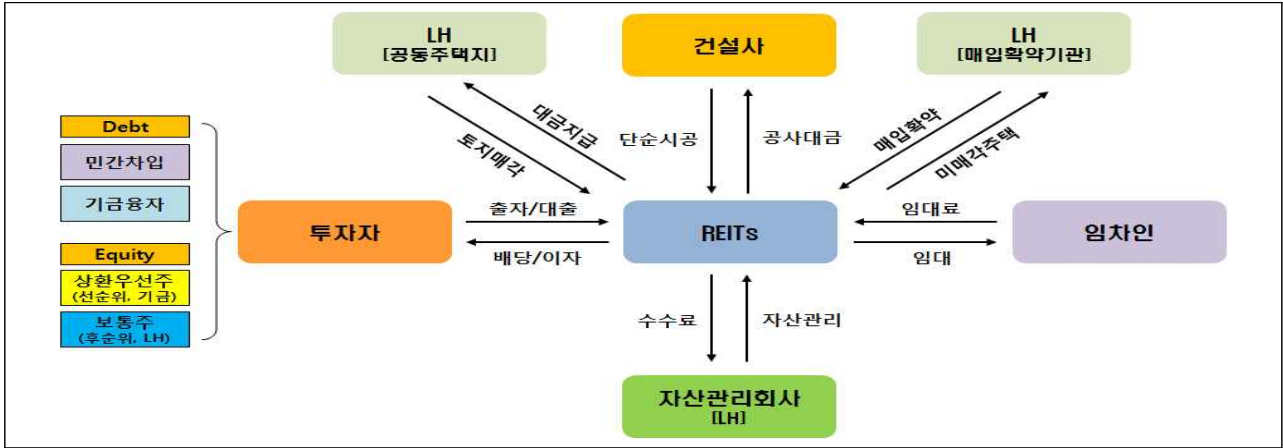
가. 공공임대주택 공급 확대 및 운영방식 합리화

- 공공임대리츠를 통한 10년 공공임대주택 건설 추진
 - (기본구조) 주택기금 출자를 통해 LH와 회계분리되는 리츠를 설립, 리츠가 LH의 임대주택용지를 매입하여 임대주택을 건설
 - * (자금조달) 주택기금+LH 출자(15%), 기금융자(20%), 민자유치(30%), 보증금(35%)
 - * 주택기금의 리츠 출자 허용을 위해서는 주택법 등 개정 필요
 - LH가 매입확약 및 후순위 출자 등을 통해 투자 위험을 완화
 - (운영) 임대료 수준은 임대주택법상의 공공임대주택 기준을 적용하고, 임대주택 관리는 자산관리회사인 LH가 수행
 - 임대기간 종료 후 일반에게 분양전환하고, 미분양시 LH가 매입확약

- (공급계획) LH 직접건설과 리츠를 모두 활용하여 LH 공공임대주택 (10년 임대) 계획목표를 달성하고, 일부 분양용지를 활용하여 추가공급

* (현행) 연 1만호 → (변경) 연 1만호 + 최대 4만호('14~17년간)

< 공공임대리츠 기본구조 >



□ 행복주택 공급 활성화

- '17년까지 총 14만호를 공급하되, 부산, 광주 등 지자체가 원하는 사업부터 시작하여 '14년 2.6만호 사업승인 추진

* 후보지 선정 시 지자체 참여로 갈등 소지를 사전에 차단하고 성과를 조기 가시화

- 지역·수요자 맞춤형으로 지속가능한 공급 시스템 구축
 - 지자체 제안사업 및 주거환경개선사업·산업단지 등 다양한 부지를 활용하여 지역 여건 맞춤형으로 추진
 - LH중심에서 철도공사·공단, 지자체 공동 참여방식으로 전환
 - 참여 지자체에게 지자체 입주자 선정권한 부여, 기금금리 인하, 도시재생 선도지역 가점 부여 등
 - 젊은 층 주거안정이라는 행복주택 취지에 적합한 공급기준 정립

□ 공공임대주택 운영방식 합리화

- 입주자 선정시 자산기준에 금융자산을 포함하는 등 선정기준 강화
- 재계약시 입주자 자산·소득 모니터링 강화, 퇴거 기준 정비 등을 통해 공공주택 운영 효율성 제고

나. 기업형 임대사업자 육성

□ 민간의 「임대주택 리츠」 활성화

◆ 임대주택 리츠의 규제완화, 세제 혜택강화 등 투자 매력을 제고하고, 민간 기관투자자의 임대주택 투자를 유도

○ 임대주택 리츠에 대한 규제완화 및 세제혜택 강화

- 주식의 공모·분산 의무가 배제되는 리츠를 확대*하고(리츠법 개정), 투자자보호장치 강화와 함께 상장기준 완화**(거래소규정 개정)

* 임대주택 투자 비율 : (현행) 총자산의 전부 ⇒ (개선) 50% 이상

** 자산요건 : (현행) 실물부동산 70% → (개선) 리츠 주식 등 간주부동산 포함 70%

- 현행 영업인가제를 사모형 위탁관리 리츠는 등록제로 완화하고, 자기관리 리츠는 일정조건*을 갖춘 후 추가사업에 대한 인가 면제

* 자본금 500억원 이상 & 3개 이상 사업에서 순이익이 발생한 경우(개발리츠 제외)

- 일정조건*을 갖춘 임대주택 리츠에 부동산을 현물출자 할 경우 해당 주식을 처분하여 실제 소득이 발생할 때까지 양도차익에 대해 과세 이연

* 공시가격 6억이하, 전용면적 85㎡ 이하의 임대주택에 총자산의 50% 이상 투자 등

○ 주택기금 직접 투자 등을 통한 민간자본의 리츠 참여 유도

- (기본방향) 주택기금이 임대사업에 출자(메자닌 금융)함으로써, 사업 위험을 줄이고 수익성을 개선하여 기관투자자의 투자 유도
- (추진방안) 주택기금과 기관투자자가 공동투자협약을 체결하고, 협약 범위내 프로젝트 발생 시 심사를 거쳐 자금 투입

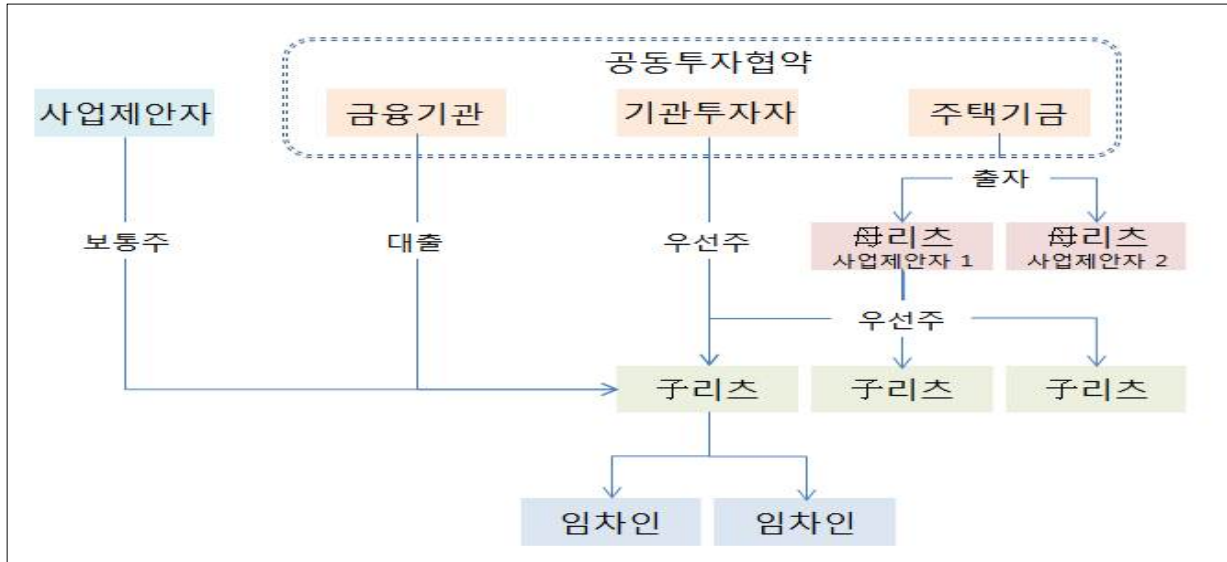
【공동투자협약 주요내용(안)】

- 투자조건 : 주택기금과 기관투자자가 유리츠에 선순위로 출자하되, 기관투자자에게 선순위를 인정하고 주택기금 요구수익률(예 : 4%)보다 높은 수익률 보장 (예 : 5.5%)
- 투자대상 : 주택가격이 상승하지 않아도 기관투자자와 주택기금의 요구수익률 이상을 제공할 수 있는 사업을 선별

- 다양한 유형의 리츠 설립을 통해 도심 내 임대주택 공급 방안 강구

* (예) 재개발 임대주택, 주거용 오피스텔 재건축 등 매입 후 임대공급

< 협약 및 리츠를 활용한 임대주택 공급구조 >



□ 청약제도 개선

○ 임대사업자가 민영주택을 동 단위로 별도 공급받을 수 있도록 하여 기업형 임대사업 활성화(주택공급규칙 개정)

* (현행) 리츠·펀드로 한정되어 있고, 조례로 일괄 위임하여 비활성화

- 별도 공급 시 시·군·구 승인*을 얻도록 하고, 해당 주택은 매입·준공공임대주택으로 운영하도록 하여 공공성 확보

* 수급여건 등 지자체 사정에 따라 별도공급 비율을 조정

□ 주택임대관리업 활성화

○ 주택임대관리업 육성을 위해 중소기업(상시근로자 50인 미만 또는 매출액 50억 미만)인 주택임대관리업자에 대한 법인세 감면(조특법 개정)

○ 자기관리형 주택임대관리업에 위탁시 임대인·임차인 권리보호를 위한 보증상품 출시(대주보, '14.2월)

* 임대관리업자의 보증금 반환을 보증하는 '보증금 안심보증'과 임대관리업자가 임대인에게 약정한 임대료의 지급을 보증하는 '자기관리 이행보증' 등

다. 단기적인 임대주택 입주물량 확보

□ 노후주택 재·개축을 통한 임대주택 공급 확대

- 주거환경개선사업구역 등의 노후주택을 재·개축할 경우 규제완화 및 자금지원 등 인센티브를 부여하여 임대주택 공급을 유도
 - 주택 사업승인기준을 완화(20→50세대)하고, 주택기금에서 저리의 재·개축 자금을 지원

□ 공공임대주택 입주물량 확대

- 판교 재개발 순환용 임대주택(1,722호)을 일반 국민임대주택으로 전환하여 봄 이사철 순차적으로 입주 조치
 - * 입주자 모집공고('13.12.27) → 신청 및 접수('14.1) → 계약 및 입주('14.5~)
- 저소득층 주거안정을 위해 기존주택 매입·전세임대주택(금년 총 3.7만호 목표)을 최대한 조기 공급
 - 4월까지 20%, 6월까지 40%, 10월까지 70%를 조기 공급
 - * '13년에는 6월까지 10% 미만, 7월까지 30%, 8월까지 42% 공급

□ 미분양주택의 임대주택 활용 유도

- 민간의 미분양 물량을 임대주택으로 활용
 - '전세보증금반환 보증' 및 '모기지 보증'을 통해 분양대금의 50~80% 조달을 지원하여 민간 준공후 미분양의 임대활용 유도
 - * '14.2월기준, 2,152세대(23개 사업장) 전세 전환, 약 2천세대(3개 사업장) 전환 예정
- 연기금, 보험사 등 금융기관 참여하에 미분양 주택을 리츠가 매입하고, 이를 임대주택으로 활용한 후 매각*(상반기중 1천호 시범사업)
 - * LH는 미매각 주택에 대해 사전에 약정한 가격으로 매입확약 제공

2. 민간 임대공급 활성화

- ◆ 임대사업자에 대한 세제·금융지원 및 과도한 규제 완화, 임대소득 과세방식 정비를 통해 민간 임대 활성화

가. 임대사업자 지원 확대

□ 준공공임대사업 세제지원 강화

- 준공공임대주택*에 대해 재산세 및 소득·법인세 감면 확대**

* 서민 주거안정을 위해 '13.12월 도입된 매입임대주택의 일종으로, 85㎡ 이하주택, 10년 이상 의무임대, 최초임대료(시세이하) 및 임대료 인상률 제한 등 의무 부여

** '13.8.28 대책에서 소득·법인세 20% 감면 도입에 이어 30%로 감면 확대

< 준공공임대주택 재산세 및 소득·법인세 감면 확대 >

| | 현 행 | 개 선 |
|--------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 재산세 | 40㎡이하 면제 40~60㎡ 50% 60~85㎡ 25% | 40㎡이하 면제 40~60㎡ 75% 60~85㎡ 50% |
| 소득·법인세 | 20% 감면 | 30% 감면 |

- 신규·미분양주택 및 기존주택을 향후 3년간 구입하여 준공공 임대주택으로 활용할 경우, 임대기간 중 발생한 양도소득에 대해 양도세 면제 신설

< 준공공 임대사업자 양도세 감면안 >

| | 현 행 | | 개 선 | |
|-----|--------------|--------------|-------|------------------------------|
| | 매입임대 | 준공공임대(85㎡이하) | 매입임대 | 준공공임대(85㎡이하) |
| 양도세 | 장기보유특별공제 40% | 장기보유특별공제 60% | 현행 유지 | 장기보유특별공제 60% 3년내 신규구입시 면제 |

□ 매입·준공공임대사업자 금융지원 강화

- 주택기금의 매입자금 지원대상을 현행 미분양, 기존주택 외에 신규 분양주택을 추가(예산범위내 지원)

나. 매입임대사업자에 대한 규제 완화

□ 매입임대사업자 등록요건 완화

- 매입임대사업자에 대한 '5년간 부도 없음' 요건을 삭제
 - * 대규모 피해를 유발할 수 있는 건설임대와 달리, 매입임대는 부도 사실 유무 조회를 위한 시군구의 행정비용만 소요될 뿐 실효성 없음
- '13.4.1일 전에 취득한 주택에 대해서도 준공공임대주택 등록을 허용
 - * 현재는 '13.4.1일 이후 취득 주택분에 대해서만 준공공임대주택으로 등록 가능
- 기존 매입임대주택의 준공공임대주택 전환 허용
 - 매입임대주택을 준공공임대주택으로 전환등록시 기존 임대기간의 50%(최대 5년)를 준공공임대주택 임대기간으로 인정

□ 의무위반시 제재조치 완화 (형벌 ⇒ 과태료)

- 매입임대사업자의 일부 의무* 위반 사항에 대해서는 형벌에서 과태료로 전환(단, 감면받은 세액은 전액 추징)
 - * 임대주택법상 임대의무기간, 임대조건(임대료 제한) 위반, 임대조건 신고의무

□ 임대사업자 임대 의무기간중 중도매각 요건 완화

- 임대 의무기간 내 임대사업자간 원활한 매각을 위해 임대사업자 간 거래정보 공유를 지원(예: 임대주택정보시스템 활용)
 - * 기 등록 임대사업자 외에 신규 등록하는 임대사업자에 대해서도 매각 허용
- 임대 의무기간 중 일반인에 대한 주택 매각이 허용되는 예외인 '경제적 사정' 요건 완화
 - * (현행) 부도, 파산, '2년연속 적자 및 負의 현금흐름' 입증 시 매각 허용
→ (개선예시) 장기공실 또는 재개발 정비사업 시행 등 임대사업을 계속할 수 없음이 객관적으로 인정되는 경우 추가

다. 임대소득 과세방식 정비

□ 소규모 월세 임대소득은 분리과세로 전환

- 2주택 이하 보유자로서 주택임대소득 연간 2,000만원 이하인 경우, 단일 세율(예: 14%)로 소득세를 분리과세하고, 사업자 등록의무 면제
 - 소규모 주택임대소득은 규모의 영세성, 전세 보증금 임대소득 과세 대상(3주택 이상 보유자)과의 형평성 등을 감안하여 세부담 합리화
 - ※ 3주택 이상자 또는 주택임대소득 2,000만원 이상자는 종합소득 과세

□ 임대소득 결손금을 종합소득에서 공제함으로써 임대소득자 소득세 부담 경감

- (현행) 부동산임대업에서 발생한 결손금은 부동산임대업 소득금액에서만 공제하되, 향후 10년간 이월되어 결손금 처리
- (개선) 종합과세 대상인 임대소득의 경우, 결손금 발생시 다른 사업 소득과 마찬가지로 당해 연도 종합소득 과세표준 계산시 공제 허용

3. 거주유형별 주거비 균형 도모

◆ 주택구입 지원, 전세 대출 지원 체계 조정, 월세 부담 완화 등
거주유형별 균형적 지원체계 마련

□ 주택 구입자금 지원을 지속 확대하여 실수요자의 구입 부담 완화

- 주택기금과 금융공사의 모기지를 통합한 '디딤돌 대출'을 출시하여 '14년 최대 12만가구(11조원)의 구입자금 부담 완화
 - 공유형 모기지는 '14년 1.5만호(11조원 중 2조원)를 신규 지원하되, 생애최초구입자 → 5년 이상 무주택자로 지원대상을 확대

□ 고액 전세 거주에 대한 정부지원 조정

- 금년중 총 6.4조원(최대 15만호)의 주택기금 전세자금을 지원하되, 지원대상을 보증금 3억원 이하로 제한
- 시중은행의 전세대출에 대한 공적보증 지원 대상을 서민층으로 집중하고, 전세보증금 4억원(지방 2억원) 초과시 보증 제한(14.4)

□ 월세 세액공제 전환

- 월세 소득공제를 세액공제로 전환하여 월세 지원 강화
 - 월세액의 10%를 소득세에서 공제함으로써 1년에 한달 이상의 월세액을 지원하는 효과
- 공제 대상을 총급여 7천만원 이하 근로자로 확대하여 지원대상을 중산층까지 포괄

< 월세 소득공제 개선 방안 >

| | 현 행 | 개 선 |
|--------|-------------------|--------------------|
| 공제대상 | 총급여액 5천만원 | 총급여액 7천만원 |
| 공제방식 | 소득공제 | 10% 세액공제 |
| 공제율·한도 | 월세지급액의 60%, 500만원 | 연간 월세지급액 중 750만원까지 |

< 월세 세액공제 전환 효과 >

< 사례 1: 연소득 3,000만원의 근로소득자, 월세 50만원(연 600만원) 지출 >

- (현행) 소득세 최저세율 6%가 적용되므로 월세소득공제 신청시 연 21.6만원* 세금 인하 가능
 - * 21.6만원 = 연 600만원 X 60%(소득공제율) X 6%(세율)
- (개선) 월세 세액공제 전환시 60만원* 세금 인하 ⇒ 1.2달치 월세액 지원 효과가 있으며 현행 대비 2.8배 지원액 증가
 - * 60만원 = 연 600만원 X 10%(세액공제율)

< 사례 2: 연소득 6,500만원의 근로소득자, 월세 50만원(연 600만원) 지출 >

- (현행) 급여기준 5,000만원을 상회하여 혜택없음
 - (개선) 공제대상자 확대로 60만원 세금인하 ⇒ 1.2달치 월세액 지원 효과
- ⇒ 소득수준과 관계없이 월세액을 기준으로 동일한 지원이 가능하여 과세형평성 제고 및 저소득층에 대한 월세 세제 지원 효과 확대

- 표준임대차계약서 개선(법무부), 국세청 홈페이지, SNS 등 다양한 채널을 통해 월세 세액공제 신청 및 경정청구 등*에 대한 홍보 강화
 - * ① 집주인 동의없이 월세임대차계약서와 월세납입 증명(계좌이체 확인서) 만으로도 공제신청이 가능하며, 확정일자 없이도 신청 가능('14년부터)
 - ② 연말정산(근로소득자의 경우)시 미신청하더라도 향후 3년 이내('14년 월세 지급액의 경우 최대 '18.5월까지) 세무서에 경정청구를 통해 공제 가능
- 월세소득공제 미신청을 조건으로 하는 계약 체결 등 임대인의 불법 행위에 협조하지 않도록 중개업자에 대한 행정지도 실시(국토부, 지자체)

□ 개편 '주거급여' 본격 시행을 통해 저소득가구 월세부담 완화

- 기존 주거급여 보다 대상가구를 확대(73만 → 85만)하고, 지급액을 현실화(월평균 8만 → 11만)
 - * 시범사업(5만가구, 7~9월)을 거쳐 본사업 시행(10월)
 - * 전체 지급대상 97만 가구 중 저소득 자가가구(12만)에 대한 수선유지비 보조는 금년 6월까지 방안을 마련하여 '15.1월부터 시행

4. 주택 임대차시장 인프라 구축

◆ **재원, 법령, 통계 등 정비를 통해 임대차시장 선진화 기반 마련**

□ 서민주택금융의 역할 및 기능 개편

○ 민간자금을 활용한 임대주택 공급 등을 위해 **현행 단순 용자 방식의 주택기금 지원을 출자, 투융자, 보증 등으로 다각화**

* 시중의 풍부한 유동성이 임대주택 공급 및 도시재생, 취약계층, 쇠퇴지역으로 흘러갈 수 있도록 기금이 마중물 역할 수행

○ 신규주택 건설에 편중된 자금지원을, 노후주택 증가에 대응하여 주거지재생에 대한 지원으로 확대(주택기금→주택도시기금 개편)

○ 출자, 투융자 등 기금의 새로운 기능 수행을 위해 사업성 심사에 전문성이 있는 '대한주택보증'을 전담 운용기관으로 확대 개편

* 대주보는 분양보증, PF보증 등에 특화된 공기업으로, 사업성 분석, 보증과 연계한 리스크 관리 등 새로운 기금 역할 수행에 적합

□ 월세시장 확대에 대응하여 통계정비를 통한 시장 모니터링 강화

○ 월세가격 동향조사 대상지역 범위를 확대 (현 : 특별시·광역시 → 모든 시·도)하고, 전월세 전환율을 주택유형과 권역 등을 세분화하여 공표

○ 임차시장을 통합적으로 분석하기 위해 '전월세 통합지수' 개발

○ 국토부 전월세거래신고시스템과 대법원 전자확정일자시스템을 연계 (14.7) 하여, 전월세거래정보의 통합적 관리 기반 마련

○ 보증금이 적어 확정일자 신고 유인이 적은 주거급여 수급가구에 대해 월세가격 신고를 의무화

□ 임대주택정보시스템 구축

- 임대주택정보시스템 구축을 통해 공공·민간 임대주택 정보를 통합 관리함으로써, 공공임대 운영의 효율성 향상 및 국민의 정보접근성 제고

* 제공정보 : 임대주택의 소재·면적·구조, 임대사업자, 임대조건 정보 제공

□ 월세비중 증가에 대비한 주택임대차보호제도 보완 추진

- 전세 위주로 규정되어 있는 현행제도를 최근의 월세증가 경향을 반영하여 보완하는 방안 강구

* 월세 임차인 보호를 위한 주택임대차보호제도 개선방안에 대한 연구용역과 개정위원회 운영 등 전문가의 의견수렴을 거쳐 개정안 마련('14.12)

IV. 기대효과

□ 전월세 시장 안정 및 내수확대 기반 마련

- 최근 급속히 증가하고 있는 월세추이를 감안, 이번 대책의 시행으로 임대차시장의 구조가 안정적으로 정착될 것으로 기대

* 전월세 거래량 중 월세비중 추이 : ('12.1) 35.4% → ('13.1) 42.3% → ('14.1) 46.7%

- 임대주택 공급 확대, 전세수요 분산 등으로 임대차시장 수급 불균형이 점차 해소되어, 향후 전월세 가격이 소비자물가 수준에서 안정될 수 있을 것으로 기대

- 아울러, 전세대출 축소, 월세부담 완화 등을 통해 가계부채 경감 및 소비활성화 등을 유도하고, 내수확대 기반 마련 기대

□ 임대주택 공급 확대 및 임대료 인하

- 주택기금과 민간기관투자자 등이 참여하는 리츠 활성화 등을 통해 임대주택 공급이 확대

* LH 직접건설과 리츠방식을 병행하여 10년 공공임대 4만→최대 8만호로 확대('17년까지)

* 민간임대리츠로 추가공급 가능(주택기금과 민자유치로 1.5조원 조성시 약 8천호)

- 리츠를 통해 공급되는 임대주택은 중산층까지 입주가 가능하여 임대주택은 서민용이라는 인식 개선에도 기여

- 임대주택 공급 확대로 전월세 전환율* 및 임대료 수준이 하락하여 세입자의 주거비 부담이 완화

* 현행 6~10%인 전월세 전환율이 4~5% 수준으로 하락하면 월세전환에 따른 주거비 부담 감소

예) 전세 2억원이 현재 보증금 1억원에 월 83만원(10%) → 월 42만원(5%)

□ 10년 이상 임대되는 준공공임대주택 공급 촉진

- 양도세 면제 등 세제혜택으로 준공공임대주택 재고가 확대될 경우,
 - 민간 임대시장에서도 공공임대주택 거주와 흡사한 주거 안정성 및 공공성 확보 가능
 - * 준공공임대주택 등 확대로 연 5% 임대료 상승 제한, 임대의무기간 등 민간 임대시장의 공공성 확보 가능
- 향후 3년간 신규·미분양 주택은 물론 기존 주택을 신규로 구입하여 준공공임대 주택으로 활용할 경우 양도세를 면제
 - 지난 4.1대책에서는 1주택자의 기존주택을 매입한 경우 양도세를 면제하였으나, 이번에는 대상제한이 없어 준공공임대의 확대기반 마련

□ 월세 세입자 부담 완화

- 서민층에 국한되던 월세 소득공제 혜택을 중산층(총 급여액 7천만원 이하)까지로 확대
- 약 1개월치 월세지급액에 대한 세액공제 혜택(10% 세액공제)감안시, 정부가 1개월치 이상의 월세를 직접 지원하는 효과
- 임대사업자에 대한 세제지원으로 임대사업 등록이 활성화되면, 월세 소득공제 신청에 대한 집주인의 거부감도 완화 기대

□ 부동산서비스업 발전

- 임대주택의 개발·운영에 전문성을 갖춘 리츠, 주택임대관리업 활성화로 금융·건설업과 부동산서비스업의 융복합 가속화

◆ 앞으로 임대차시장 동향을 지속 모니터링하고, 필요시 보완 대책을 강구하는 등 전월세시장 안정기반을 확고히 구축

V. 과제별 추진일정

| 추진과제 | 조치사항 | 추진일정 | 소관기관 |
|---|-------------------------|-------------------|------------|
| ① 임대주택 지속가능한 공급체계 구축 | | | |
| ◦ 주택기금의 리츠 출자 허용 | 주택법 개정 | 국회 기 제출 | 국토부 |
| ◦ 공공임대 입주·퇴거기준 정비 | 주택공급규칙 개정 소득·자산기준 개정 | '14.12월 | 국토부 |
| ◦ 리츠 주식규제 완화 | 리츠법 개정 | 4월국회 제출 | 국토부 |
| ◦ 리츠 투자자 보호 강화 및 상장기준 완화 | 리츠법 개정 거래소규정 개정 | 4월국회 제출 '14.6월 | 국토부 금융위 |
| ◦ 리츠 인가제 완화 | 리츠법 개정 | 4월국회 제출 | 국토부 |
| ◦ 리츠 양도차익 과세이연 | 조특법 개정 | 6월국회 제출 | 기재부 |
| ◦ 임대사업자 민영주택 별도 공급 허용 | 주택공급규칙 개정 | '14.6월 | 국토부 |
| ◦ 주택임대관리업 법인세 감면 | 조특법 개정 | 6월국회 제출 | 기재부 |
| ◦ 노후주택 재건축시 사업승인 기준 완화 및 자금 지원 | 주택법시행령 개정 기금운용계획 변경 | '14.6월 '14.3월 | 국토부 기재부 |
| ② 민간 임대공급 활성화 | | | |
| ◦ 재산세 감면 | 지방세특례제한법 개정 | 4월국회 제출 | 안행부 |
| ◦ 소득세 분리과세 | 소득세법 또는 조특법 개정 | 6월국회 제출 | 기재부 |
| ◦ 소득·법인세 감면 | 조특법 개정 | 6월국회 제출 | 기재부 |
| ◦ 매입임대자금 지원대상 신규 분양주택으로 확대 | 기금운용계획 변경 | '14.3월 | 국토부 기재부 |
| ◦ 매입임대 등록요건 완화 (5년간 부도없음 삭제) | 임대주택법시행령 개정 | '14.6월 | 국토부 |
| ◦ 준공공임대 등록요건 완화 ('13.4.1일 이전 취득주택도 허용) | 임대주택법 개정 | 국회 기 제출 | 국토부 |

| | | | |
|---|----------------|---------|-----|
| ◦ 의무위반시 제재조치 완화 (형벌 → 과태료) | 임대주택법 개정 | 4월국회 제출 | 국토부 |
| ◦ 임대사업자간 거래정보 공유 지원 | 시스템 구축 | ‘14.12월 | 국토부 |
| ◦ 임대의무기간중 일반인 매각요건 완화 (경제적 사정요건 완화) | 임대주택법시행령 개정 | ‘14.6월 | 국토부 |
| ◦ 임대소득 과세방식정비 | 소득세법 | ‘14.6월 | 기재부 |

3] 거주유형별 주거비 균형 도모

| | | | |
|------------------|-----------------------|------------------------------|------------|
| ◦ 고액전세대출 정부지원 축소 | 내부지침 개정 및 전산시스템 정비 | ‘14.4월 | 금융위 |
| ◦ 월세소득공제 세액공제 전환 | 조특법 개정 | 6월국회 제출 | 기재부 |
| ◦ 월세소득공제 실효성 확보 | 표준임대차계약서 개정 행정지도 | ‘14.3월 ‘14.3월 | 법무부 국토부 |
| ◦ 주거급여 시행 | 시범사업 및 본사업 | (시범)‘14.7~9월 (본) ‘14.10월~ | 국토부 |

4] 주택 임대차시장 인프라 구축

| | | | |
|------------------------|----------------------|---------|------------|
| ◦ 서민주택금융 개편 | 주택도시기금법 제정 | 4월국회 제출 | 국토부 |
| ◦ 월세가격동향조사 개선 | 조사체계 개편 | ‘15년 | 국토부 |
| ◦ 대법원 전자확정일자 시스템 연계 | 시스템 연계 | ‘14.7월 | 국토부 대법원 |
| ◦ 임대주택정보시스템 근거 마련 | 임대주택법 개정 | 국회 기 제출 | 국토부 |
| ◦ 임대주택정보시스템 구축 | 시스템 구축 | ‘14.12월 | 국토부 |
| ◦ 주택임대차보호제도 보완 | 주택임대차보호제도 개선방안 마련 | ‘14.12월 | 법무부 |