

보 도 자 료

배포 일시	2014. 2. 26(수) 총 18매, 대책 별도 배포		
담당 부서	국토교통부	주택정책과	<ul style="list-style-type: none"> • 과장 김홍진, 서기관 김기용, 사무관 김민태·이두희 • ☎ (044)201-3317, 3318, 3321, 3324
	기획재정부	부동산정책팀	<ul style="list-style-type: none"> • 팀장 김건영, 사무관 백누리 • ☎ (044)215-2850, 2851
	안전행정부	지방세정책과	<ul style="list-style-type: none"> • 과장 이동혁, 사무관 마정경 • ☎ (02)2100-3912, 3917
	법 무 부	법무심의관실	<ul style="list-style-type: none"> • 심의관 장영섭, 검사 김향연 • ☎ (02)2110-3501, 3503
	금융위원회	금융정책과	<ul style="list-style-type: none"> • 과장 이세훈, 사무관 황기정 • ☎ (02)2156-9710, 9712
	※ 과제별 담당부서 및 연락처는 12페이지 참조		
보 도 일 시	‘14. 2. 26(수) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 2. 26(수) 10:30분 이후 보도 가능		

서민·중산층 주거안정을 위한 임대차시장 선진화 방안 추진

- ◇ 향후 3년간 신규 주택구입 후 준공공임대로 활용시 양도세 면제
- ◇ 월세 세액공제 전환, 중산층까지 한달치 이상의 월세 정부가 지원
- ◇ 리츠, 연기금 등 민간자금 유치하여 임대주택 공급 확대

- 정부는 「경제혁신 3개년 계획」의 내수기반 확충분야 핵심과제의 일환으로,
 - 관계부처간 논의 및 전문가 의견수렴 등을 거쳐 2.26일 「주택 임대차시장 선진화 방안」을 확정·발표하였다.
 - 이는 「경제혁신 3개년 계획」의 첫 번째 대책으로, 민생안정과 내수 활성화의 최우선 정책목표가 서민 주거안정 여부에 달려 있다는 정부의 정책의지를 보여준 것이다.

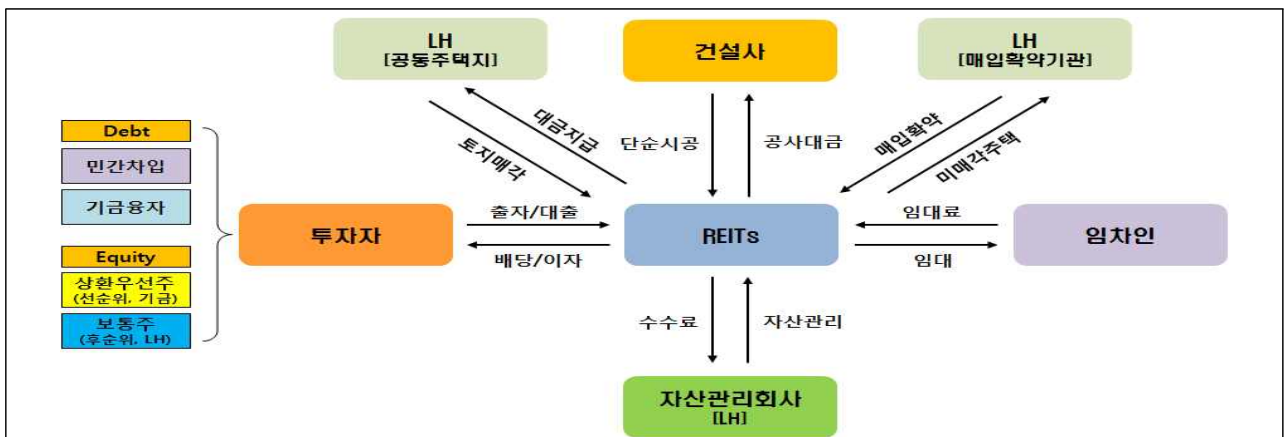
- 최근 주택시장은 집값상승 기대감 저하로 임대수요가 증가한 가운데,
 - 임차인은 주거비가 적게 드는 전세를 선호하는 반면, 임대인은 수익률이 좋은 월세를 공급하여, 임대시장 수급불일치로 인한 전셋값 불안이 지속되고 있다.
- 특히, 전세 → 월세 전환이 가속화되고 있으나, 전세 위주의 임차인 지원으로 전·월세간 주거비 불균형이 지속되고 있고,
 - 상대적으로 주거비가 높은 월세가구의 부담완화를 위한 지원은 부족한 측면이 있어 왔다.
- 이에 정부는 임대차시장 수급구조 개선 등 임대차시장 선진화를 올해 주택정책의 핵심과제로 선정하고, 종합적인 대응방안을 마련하였다.

【 임대차시장 선진화 방안 】

1. 임대주택의 지속가능한 공급체계 구축

- 첫째, 주택기금과 민간의 여유자금이 투자하는 「공공임대리츠」를 통해 10년 공공임대주택 공급을 확대하기로 하였다.

< 공공임대리츠 기본구조 >

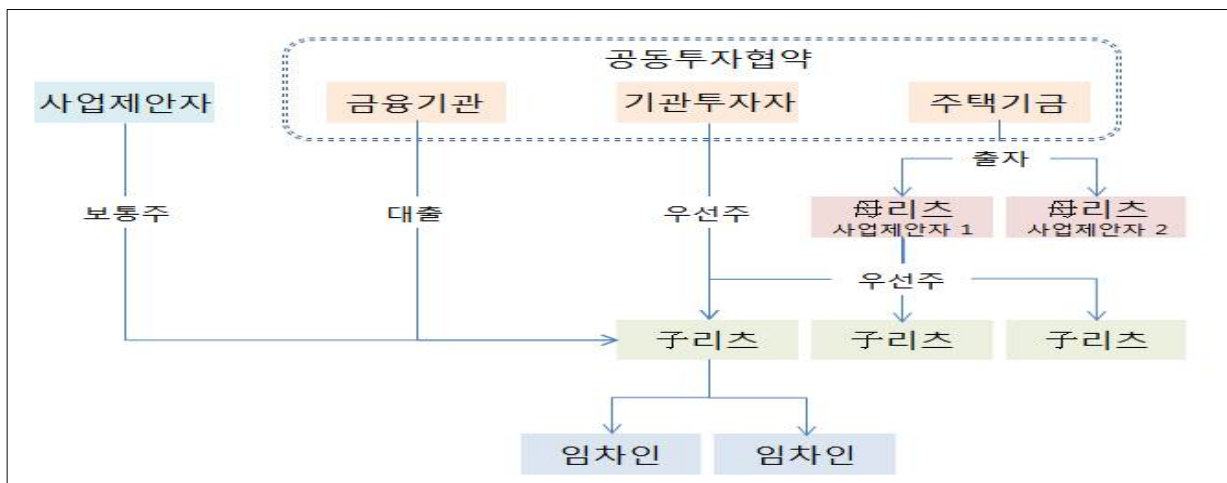


- 임대차시장 수급불일치 해소를 위해서는 임대주택 공급이 중요하나 LH 재무여건 등 감안시, 종래와 같은 순수 공공역량에 의한 공급 방식은 한계가 있는 만큼,
- 현행 LH 직접 건설과 공공임대리츠 방식을 병행하여 '17년까지 당초 LH가 건설예정인 10년 공공건설임대 4만호를 공급하고, 추가로 일부 분양용지를 활용하여 최대 4만호를 공급할 계획이다.
 - 공공임대리츠는 LH가 보유중인 임대주택용지를 매입하여 공공 임대주택을 건설·공급하고, 임대주택 관리는 LH가 수행하게 된다.
 - 임대기간(10년) 종료 후에는 일반에게 분양전환하고, 미분양시에는 LH가 분양당시의 감정가격으로 매입한다.

□ 둘째, 민간주도의 '임대주택리츠'를 활성화한다.

- 주택기금과 기관투자자가 공동투자협약을 체결하고, 협약 범위내에서 심사를 거쳐 단위 프로젝트(리츠)에 대한 자금을 지원하는 구조이다.
 - 공공·민간기관의 매각자산, 재개발 임대주택 등 다양한 부지를 활용하여 도심내 임대주택으로 공급이 가능하다.

【협약 및 리츠를 활용한 임대주택 공급구조】



- 임대주택리츠의 수익성 확보를 위해, 주식의 공모·분산 의무가 배제되는 리츠를 확대하고, 상장기준도 완화할 계획이다.

- 또한, 임대주택리츠에 부동산을 현물출자 할 경우, 해당 주식을 처분하여 실제 소득이 발생할 때까지 양도차익에 대한 과세를 연기해 주기로 하였다.

○ 아울러, 리츠 등 임대사업자가 민영주택을 동 단위로 별도 통분양 받을 수 있도록 하되, 통분양 물량은 매입 또는 준공공임대주택으로 운영하도록 하여 공공성을 확보할 계획이다.

- 또한, 주택임대관리업에 대한 법인세 감면과 보증상품 출시로 주택임대관리업이 활성화될 경우, 임대관리 관련 전문성이 부족한 임대사업자의 임대관리 부담이 덜어질 전망이다.

□ 셋째, 단기적인 임대주택 입주물량 확보도 추진한다.

○ 주거환경개선사업구역 등의 노후주택을 재·개축할 경우, 주택 사업 승인기준을 현행 20세대에서 50세대로 완화하고, 주택기금에서 저리의 재·개축 자금을 지원한다.

○ 판교 재개발 순환용 임대주택(1,722호)의 일반 국민임대주택 전환 분과 저소득층 주거안정을 위한 기존주택 매입·전세임대주택(금년 총 3.7만호)도 최대한 입주시기*를 앞당기기로 하였다.

* 4월까지 20%, 6월까지 40%, 10월까지 70%를 조기 공급

○ 아울러, 민간의 미분양 물량을 전세금반환보증 및 모기지 보증 등을 통해 임대주택으로 활용하도록 지원하고,

- 리츠가 미분양 주택을 매입하여 임대주택으로 활용한 후 매각하는 시범사업을 상반기중 1천호 추진하기로 하였다.

2. 민간 임대주택 공급을 활성화

□ 임대사업자에 대한 세제·금융지원 및 과도한 규제완화, 임대소득 과세방식 정비 등을 통해 민간의 임대주택 공급을 활성화할 계획이다.

- 먼저, 준공공임대주택에 대한 세제·금융지원을 강화한다.
 - 재산세는 40~60㎡의 경우 감면률이 50%에서 75%로, 60~85㎡는 25%에서 50%로 확대되고,
 - 소득·법인세도 감면율이 20%에서 30%로 확대된다.
 - 특히, 신규·미분양 주택 및 기존주택을 향후 3년간 구입하여 준공공임대주택으로 활용할 경우, 임대기간 중 발생한 양도소득에 대한 양도세 면제를 신설키로 하였다.
 - 또한, 주택기금의 매입자금 지원대상을 예산 범위내에서 현행 미분양, 기존주택 외에 신규 분양주택까지 확대키로 하였다.

- 둘째, 민간의 임대사업 참여를 저해하는 불필요한 규제도 완화한다.
 - 매입임대사업자에 대한 '5년간 부도 없음' 요건을 삭제하고, '13.4.1일 이전 취득 주택에 대해서도 준공공임대주택 등록을 허용키로 하였다.
 - * 현재는 '13.4.1일 이후 취득 주택분에 대해서만 준공공임대주택으로 등록 가능
 - 아울러, 매입임대주택을 준공공임대주택으로 전환등록시 기존 임대기간의 50%(최대 5년)를 준공공임대주택 임대기간으로 인정하여, 매입임대주택의 준공공임대주택 전환을 유도키로 하였다.
 - 임대조건 신고위반 등 가벼운 의무위반 사항에 대한 과도한 벌칙(형벌)을 과태료로 전환하고,
 - 임대 의무기간 내라도 금년에 구축되는 임대주택정보시스템 등을 활용하여 임대사업자간 원활한 매각을 지원하고,
 - 임대 의무기간 중 일반인에 대한 주택 매각이 허용되는 예외 사유도 완화*하여, 민간의 임대사업 참여를 꺼리게 하는 임대 의무기간 부담을 덜어주기로 하였다.

- * (현행) 부도, 파산, '2년연속 적자 및 負의 현금흐름' 입증 시 매각 허용
 → (개선예시) 장기공실 또는 재개발 사업 시행 등 임대사업을 계속할 수 없음이 객관적으로 인정되는 경우 추가

□ 셋째, 임대소득에 대한 과세방식도 정비한다.

- 소규모 월세 임대소득은 분리과세로 전환한다. 즉, 2주택 이하 보유자로서 주택임대소득이 연간 2,000만원 이하인 경우, 단일 세율(예: 14%)로 소득세를 분리과세하고, 세법상 사업자 등록의무가 면제된다.

- 소규모 주택임대소득은 규모의 영세성과 전세 보증금 임대소득 과세 대상자인 3주택 이상 보유자와의 형평성 등을 감안하여 세부담을 합리화하기 위한 취지이다.

※ 3주택 이상자 또는 주택임대소득 2,000만원 이상자는 종합소득과세

- 또한, 현재는 부동산임대업에서 발생한 결손금은 부동산임대업 소득금액에서만 공제하되, 향후 10년간 이월되어 결손금 처리되었으나,

- 종합과세 대상인 임대소득의 경우, 결손금 발생시 다른 사업소득과 마찬가지로 해당 연도 종합소득 과세표준 계산시 공제를 허용하여 임대소득자의 소득세 부담을 경감키로 하였다.

3. 점유형태간 주거비 균형 도모

□ 저리의 주택구입자금 지원, 월세 부담 완화를 통해 지나친 전세 쏠림현상을 완화할 계획이다.

- 실수요자 및 여유계층의 자가구입 지원을 위해 공유형 모기지 등 디딤돌 대출(최대 12만가구, 11조원)을 지속 지원하여 전세수요의 매매전환을 유도하고,

- 고액 전세거주에 대한 정부지원도 조정한다.
 - 주택기금의 전세자금 대출은 보증금 3억원 이하로 제한하고,
 - 일반 시중은행의 전세대출에 대한 공적보증 지원은 보증금 4억(지방 2억원) 초과에 대해서는 중단기로 하였다.

* (현재) 전세보증금 6억원 이하 임차인의 전세대출시 보증지원

- 월세에 대한 공제방식을 소득공제에서 세액공제로 전환하고, 공제대상을 현행 총급여 5천만원 이하에서 7천만원 이하로 확대기로 하였다.
 - 바뀐 제도가 시행될 경우, 월세액의 10%를 소득세에서 공제함으로써, 1년에 한달 이상의 월세액을 지원해 주는 효과가 발생하게 된다.

< 월세소득공제 개편 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

- 아울러, 표준임대차계약서 개선(법무부), 국세청 홈페이지, SNS 등 다양한 채널을 통해 월세 세액공제 신청 및 경정청구 등*에 대한 홍보를 강화하고,

- * 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 계약을 체결하는 등 임대인의 불법행위에 협조하지 않도록, **중개업자에 대한 행정지도도 실시키로 하였다.**

4. 주택 임대차시장 인프라 구축

- **중장기적으로 재원, 통계, 법령 등 정비를 통해 임대차시장 선진화 기반을 마련한다.**
- **민간자금을 활용한 임대주택 공급 등을 위해 현행 단순 용자 방식의 주택기금 지원을 출자, 투융자, 보증 등으로 다각화하고,**
 - * 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 확대하며(주택기금→주택도시기금 개편)**
- **출자, 투융자 등 기금의 새로운 기능 수행을 위해 사업성 심사에 전문성이 있는 '대한주택보증'을 전담 운용기관으로 확대 개편할 계획이다.**
 - * 대주보는 분양보증, PF보증 등에 특화된 공기업으로, 사업성 분석, 보증과 연계한 리스크 관리 등 새로운 기금 역할 수행에 적합
- **월세시장 확대에 대응하여 전월세 관련 통계를 정비하고,**
 - * 월세가격동향조사 범위 확대, 전월세 통합지수 개발, 대법원 확정일자 시스템과 전월세거래정보시스템 연계 등

- 공공과 민간의 임대주택 정보를 통합관리하는 ‘임대주택정보 시스템’ 구축을 통해, 공공임대 운영의 효율성 향상 및 국민의 정보접근성을 제고할 계획이다.

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

- 아울러, 현행 전세 위주로 규정되어 있는 주택임대차보호제도를 최근의 월세증가 경향을 반영하여 보완하는 방안도 강구하기로 하였다.

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

【 기대효과 】

- 정부는 최근 급속히 증가하고 있는 월세추이를 감안, 이번 대책의 시행으로 임대차시장의 구조가 안정적으로 정착될 것으로 기대한다고 밝혔다.

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

- 주택수급구조, 인구 및 사회·경제구조 변화에 대응하여 자본이득 중심에서 임대수익 중심으로 주택시장 체질이 개편되고,
- 월세 부담 완화, 전세수요 분산 등으로 임대차시장 수급 불균형이 점차 해소되어, 향후 전월세 가격이 소비자물가 수준에서 안정 될 수 있을 것으로 기대하였다.
- 아울러, 전세대출 축소, 월세부담 완화 등을 통해 가계부채 경감 및 소비활성화 등을 유도하는 등 내수확대 기반 마련도 기대된다.

□ 임대주택 공급이 확대되고 임대료도 인하될 것으로 기대한다.

- 주택기금과 민간기관투자자 등이 참여하는 리츠 활성화를 통해 임대주택 공급이 확대된다.

- * 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 인식개선 효과도 기대된다.

- 임대주택 공급 확대로 전월세 전환율* 및 임대료 수준이 하락하여 세입자의 주거비 부담도 완화될 것으로 보인다.

- * 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%)

□ 10년이상 임대되는 준공공임대주택 공급도 촉진된다.

- 준공공임대주택 재고 확대로 민간 임대시장에서도 공공임대 거주와 흡사한 주거 안정성 및 공공성 확보가 가능해질 것이다.

- * 준공공임대주택 등 확대로 연 5% 임대료 상승 제한, 임대 의무기간 등 민간 임대시장의 공공성 확보 가능

- 향후 3년간 신규로 주택을 구입하여 준공공임대주택으로 활용할 경우, 양도세를 면제하는데,

- 지난 4.1 대책에서는 1주택자의 기존주택을 매입한 경우 양도세 감면 혜택을 부여했던 것과 달리, 이번에는 대상제한이 없어 준공공임대주택의 확대기반이 마련될 것으로 보았다.

□ 월세 세입자의 부담이 완화된다.

- 서민층에 국한되던 월세 소득공제 혜택을 중산층(총 급여액 7천만 원 이하)까지로 확대하고,
- 약 1개월치 월세지급액에 대한 세액공제 혜택(10% 세액공제)감안시, 정부가 1개월치 이상의 월세를 직접 지원하는 효과를 거둘 수 있다.
- 아울러, 임대사업자에 대한 세제지원으로 임대사업 등록이 활성화 되면, 월세 소득공제 신청에 관한 집주인의 거부감도 완화될 것으로 기대하였다.

□ 아울러, 임대주택의 개발·운영에 전문성을 갖춘 리츠, 주택임대 관리업 활성화로 금융·건설업과 부동산서비스업의 융복합이 가속화 되어 부동산서비스업 발전도 가능할 것으로 보았다.

□ 정부는 앞으로 임대차시장 동향을 세밀하게 모니터링하고, 필요시 보완대책을 강구하는 등 전월세시장 안정기반을 확고히 구축키로 하였다.

< 주요 과제별 담당부서 >

과 제	담당부서 및 연락처
▪ 공공임대리츠	국토부 주택기금과 윤성업 사무관(☎044-201-3342)
▪ 임대주택리츠 규제완화	국토부 부동산산업과 최병길 사무관(☎044-215-3414)
▪ 임대주택리츠 현물출자 과세이연	기재부 재산세제과 최시영 사무관(☎044-215-4213)
▪ 임대사업자 민영주택 별도공급 허용	국토부 주거복지기획과 김경현 사무관(☎044-201-3338)
▪ 주택임대관리업 법인세 감면	기재부 조세특례제도과 윤수현 사무관(☎044-215-4131)
▪ 준공공 임대사업자 재산세 감면	안행부 지방세정책과 마정경 사무관(☎02-2100-3930)
▪ 준공공 임대사업자 소득·법인세 감면	기재부 조세특례제도과 윤수현 사무관(☎044-215-4131)
▪ 준공공 임대사업자 양도소득세 면제	기재부 재산세제과 최시영 사무관(☎044-215-4213)
▪ 매입·준공공임대사업자 금융지원 강화	국토부 주택기금과 이은영 사무관(☎044-201-3341)
▪ 매입임대사업 등록요건 등 규제완화	국토부 주거복지기획과 김경현 사무관(☎044-215-4131)
▪ 소규모 월세 임대소득 분리과세	기재부 소득세제과 전성익 사무관(☎044-215-4154)
▪ 임대소득 결손금을 종합소득에서 공제 허용	기재부 소득세제과 전성익 사무관(☎044-215-4154)
▪ 고액 전세에 대한 정부지원 조정	금융위원회 금융정책과 황기정 사무관(☎044-201-3358)
▪ 월세 소득공제 확대	기재부 소득세제과 김정주 사무관(☎044-215-4152)
▪ 서민주택금융 역할 및 기능 개편	국토부 주택기금과 정수호 사무관(☎044-201-3338)
▪ 전월세 통계 정비	국토부 주택정책과 이두희 사무관(☎044-201-3338)
▪ 임대주택 정보시스템 구축	국토부 주거복지기획과 문기성 사무관(02-2156-9712)
▪ 주택임대차보호제도 보완	법무부 법무심의관실 김향연 검사(☎02-2110-3503)

대책 관련 질의 응답

1. 이번 대책의 배경과 주안점은?

- 최근 주택시장은 집값상승에 대한 기대 저하로 임대수요가 증가한 가운데,
 - 임차인은 주거비가 적게 드는 전세를 선호하는 반면, 임대인은 수익률이 좋은 월세를 공급하여, 임대시장 수급불일치로 인한 전셋값 불안이 지속
 - 이러한 시장구조적 변화로 인한 임대시장의 수급불일치 해소를 위해 공급과 수요 양 측면의 종합적·구조적 대응방안을 마련
- 주요 정책 추진방향은 다음과 같다.
 - (공급) LH 재무여건을 감안하여 민간자금과 주택기금이 투자하는 「리츠」를 통해 임대주택 공급을 확대
 - 리츠 등 기업형 임대사업자의 원활한 임대사업 지원을 위해 청약 제도를 개편하고, 전문임대관리업에 대한 세제지원 등 강화
 - 준공공임대에 대한 양도세 한시면제 등 세제·금융지원 및 과도한 규제 완화, 임대소득 과세방식 정비를 통해 민간의 임대주택 공급을 확대
 - (수요) 자가-전세-월세간 균형적 지원체계를 마련
 - 저리의 구입자금 지원으로 전세수요의 매매전환 촉진
 - 고액전세(수도권 4억이상, 지방 2억이상)에 대한 정부지원을 중단
 - 월세 거주자의 부담완화를 위해 월세 소득공제 혜택을 확대
 - (인프라 확충) 주택기금을 '주택도시기금'으로 전환하여 임대주택에 대한 재원기반을 확충하고, 전월세 관련 통계를 대폭 정비
 - 전세 위주로 규정된 주택임대차보호제도도 월세증가를 반영, 보완

2. 공공임대리츠 도입이 구체적으로 어떤 효과가 있는지?

- 당초 LH 10년 공공임대주택 공급목표인 '17년까지 4만호에 추가하여 최대 4만호까지 임대주택 공급 확대 가능(총 최대 8만호)
- 사업지구별로 철저한 구분회계를 통해 임대주택사업의 투명한 관리·감독이 가능하고, LH의 부채 증가 없이 공공임대주택 사업 가능
 - 리츠방식 도입으로 LH는 택지비 조기회수 및 건축비 등 비용 절감을 통해 부채감축 효과 도모 가능

3. 결국 임대주택사업에 주택기금이 리스크가 있는 투자를 하는 셈인데, 기금 부실 우려는 없는지?

- 공공임대 리츠는 공공택지를 조성원가 이하로 매입하여 건설하고, 10년뒤 LH매입확약 등으로 기금 부실가능성이 거의 없음
- 또한 체계적인 사업성 심사 등으로 투자위험을 저감
 - 첫째, 분양심사·PF대출 보증 등 주택사업 분석에 대한 전문성이 있는 대주보를 출자업무 전담기관으로 지정
 - 둘째, 기관투자자와 공동 심사를 통해 투자분석을 강화
 - 셋째, 최종적으로 기금운용심의회의 심의를 거쳐서 투자여부를 결정하도록 심사 절차를 마련

* (기금운용위원) 주택금융 분야 학계, 전문가 11명 및 정부위원 4명으로 구성

4. 비슷비슷한 리츠가 많은데, 어떠한 차이가 있는지?

구 분		공공건설임대 리츠	민간제안 임대리츠	미분양 리츠	
대상		LH 10년 공공건설임대주택	민간제안 사업 건설·매입임대	건설사 미분양 주택 매입임대	
임대유형		공공임대	민간임대, 준공공임대	민간임대	
임대기간		10년	5~10년	5년 이하	
자금 조달	출자	주택기금, LH	주택기금, 민간자금	주택기금, 건설사	
	용자	주택기금	금융기관 필요시 주택기금	금융기관	
	구조	1	민간 대출	1	민간 대출
		2	임대보증금	2	민간 우선주
3		기금 용자	3	기금 우선주	
4		기금 우선주	4	제안자 보통주	
5		LH 보통주		3	건설사 보통주
세제 혜택*	취득세	30% 감면 (임대사업자 등록시 60㎡ 이하 면제)	30% 감면 (임대사업자 등록시 60㎡ 이하 면제)	50% 감면	
	재산세	40㎡ 이하 면제 40~60㎡ 50% 감면 60~85㎡ 25% 감면	60㎡ 이하 50% 감면 60~85㎡ 25% 감면	최저세율 0.1% 부과	
	종부세	합산배제	합산배제	합산배제	
	법인세	면제	면제	면제	
	기타	-	리츠에 현물출자시 양도차익 과세이연	리츠의 양도차익에 법인세 10% 추가과세 배제	
기타 혜택	원가의 60~85%로 토지 제공	주택기금의 신용보강	분양가의 70% 매입		
LH 매입확약 (확약금액)	○ (청산시 감정가)	X	○ (분양가의 70%)		

※ 리츠가 임대사업자로 등록하여 조세 감면이 중복될 경우, 리츠에 대한 감면과 임대사업자에 대한 감면 중 감면비율이 큰 혜택을 적용

5. 부동산 현물출자시 과세 이연 요건 및 적용대상?

□ 과세이연 대상

○ 주택, 임대주택 건설용 토지

- 리츠 영업인가 후 1년내 현물출자하는 경우
- 현물출자 후 일정 기간 내(예. 3년)에 해당 주택·토지를 임대주택용으로 직접 사용하는 경우에 한함

□ 임대주택 리츠 요건

- ① 총자산의 50% 이상을 기준시가 6억원 이하, 전용면적 85㎡ 이하의 임대주택으로 보유
- ② 나머지 자산은 근린생활시설 등 임대주택의 주거여건 조성에 투자해야 하고, 숙박·위락시설, 관광·휴게시설 등 주거여건과 무관한 부동산에 투자 금지 등

□ 과세이연 방식

- (양도소득세) 주택·토지 현물출자시 발생한 양도차익에 대한 양도소득세를 현물출자로 취득한 주식 처분시 납부
- (법인세) 주택·토지 현물출자시 발생한 양도차익을 사업연도의 손금에 산입하고 해당 주식을 처분하는 사업연도에 익금 산입

6. 임대사업자에 대한 별도공급이 허용되는데, 임대사업자에게 신규분양기회가 돌아가는 만큼, 무주택자의 내집 마련 기회가 줄어드는 것 아닌지?

□ 현재도 임대사업자 중 리츠·부동산펀드에 민영주택을 별도 공급할 수 있으나 활성화되지 못하고 있어, **요건·절차를 완화**하는 것임

* 20세대 이상 규모의 임대사업자(법인·개인)

○ 다만, 입주자모집승인권자인 시·군·구가 임차수요와 청약경쟁률 등 분양수요를 감안하여 필요하다고 인정하는 경우 **별도공급되는 비율을 제한**할 수 있도록 하고,

- 해당 주택은 **매입임대주택 또는 준공공임대주택**으로 등록토록 하여, 당장 내집마련이 곤란한 무주택자에게 도움이 되도록 할 계획

7. 주택임대관리업으로 세액감면을 적용받는 대상은?

□ 주택임대관리업이란 임대인과 임차인의 사이에서 임대인을 대신 하여 임차인으로부터 임대료를 징수하고

○ 임대의 목적이 되는 주택의 시설물을 유지·보수·개량하는 등 임차인의 주거편의를 위해 필요한 서비스를 제공하는 업무임

□ 다만, 주택임대관리업으로 세액감면을 받을 수 있는 주택임대관리업자는 「주택법」 제53조의2에 따라 등록된 주택임대관리업자임

8. 주택임대관리업의 법인세 세부내용은 어떠한가?

- (감면내용) 주택임대관리업을 중소기업특별세액감면 대상에 추가하여 기업규모별, 지역별로 차등하여 세액감면

본점 소재지	업종	세액감면률(%)	
		소기업*	중기업
수도권	·도·소매업, 의료기관 운영업	10	-
	·주택임대관리업 등 43개 업종	20	-
지방	·도·소매업, 의료기관 운영업	10	5
	·주택임대관리업 등 43개 업종	30	15

* 소기업의 범위 : 매출액 100억원 미만

- (제조업) 종업원수 100명 미만

- (작물재배업·어업·축산업·광업·건설업·출판업·물류산업·여객운송업) 50명 미만

- (기타 사업) 10명 미만

- (적용시기) 2015.1.1 이후 개시하는 과세연도분부터 적용

9. 미분양 물량을 전세금반환보증과 모기지보증을 통해 임대주택(전세)으로 활용한다고 하는데, 그간의 실적이 어느정도이며, 건설업체가 자체 시행하고 있는 애프터 리빙과 같은 것인지?

- '13.9월 시행이후, 약 23개 사업장, 2,152세대의 미분양이 전세로 전환되었고, 현재 3개 사업장(약 2천세대)에서 준공에 앞서 사전 전환 약정을 맺은 상태
- 애프터리빙과 같은 '전세형 분양'은 유형별로 다르나, 실질이 분양계약으로서 건설사가 미분양을 처리하기 위한 자구책의 일환
- 동 보증을 활용하여 순수 '전세'로 전환하면, 전세형 분양보다 저렴한 비용으로 충분한 자금(분양가의 50~80%) 조달 가능하므로 앞으로 전세형분양은 대폭 감소 예상

10. 준공공임대에 대한 소득세·법인세 감면 상세내용은?

- (감면요건) 다음의 요건을 모두 충족하는 주택임대사업자의 임대 소득에 대해 세액감면
 - ① (임대사업자) 세법 및 「임대주택법」상 임대사업자로 등록
 - ② (임대주택)
 - 「임대주택법」에 따라 임대주택으로 등록
 - 국민주택규모(85㎡) 이하의 주택(주거용 오피스텔 포함)
 - 임대개시일 현재 주택 및 부수토지의 기준시가 3억원 이하
 - ③ (임대주택 수 및 기간) 3호 이상의 주택을 5년 이상 임대
- (감면내용) 일반임대로부터 발생하는 임대소득은 20% 세액감면
준공공임대로부터 발생하는 임대소득은 30% 세액감면
- (적용시기) 2015.1.1 이후 개시하는 과세연도분부터 적용

11. 기존에 매입임대로 운영하고 있던 임대주택을 준공공임대 주택으로 전환하려고 하는데, 가능한지?

- 현재도 '13.4.1. 이후에 매입하여 등록한 매입임대주택을 준공공임대 주택으로 전환 등록할 수 있으나,
 - 명문규정을 두지 않고 있고, 10년의 임대 의무기간에 임대주택으로서 기 임대한 기간을 전혀 산입하지 않아 전환 등록의 실익이 적었음
- 향후에는 5년매입임대주택을 준공공임대주택으로 전환 등록하면, 기 임대한 기간의 50%를 준공공임대주택으로 산입(최대 5년)하게 됨
 - 더욱이 '13.4.1. 전에 매입한 주택도 준공공임대주택으로 등록할 수 있도록 법이 개정되면, 전환등록의 실효성이 더욱 높아질 전망임
- ※ 다만, 기존 보유주택을 준공공임대주택으로 전환 등록하더라도, 새로이 매입하는 것은 아니므로 국민주택기금 매입자금 대출대상에서는 제외되며, 준공공임대주택에 대한 60% 장특공제율 인정은 '13.4.1일 이전 등록한 매입임대주택에 대해서 적용

12. 임대사업자가 의무위반을 한 경우, 현재 형벌을 부과하고 있으나, 과태료로 전환한다고 하는데, 이유는? 오히려 임차인 보호가 소홀해 지는 것 아닌지?

- 공공임대 공급 보완을 위한 민간 임대주택 등록을 촉진하기 위해서는, 의무위반의 정도에 비해 무거운 형벌을 과태료로 전환할 필요
 - 임대 의무기간, 임대조건신고의무 등 임대사업자의 의무가 행정적 의무에 해당하는 점을 고려할 때 형벌보다는 과태료가 적합함
 - 특히, 과태료는 형벌에 비해 시장·군수·구청장이 신속하게 조치할 수 있으므로, 실효성이 오히려 높아질 수 있고
 - 임대 의무기간을 위반한 경우에는 감면받은 세액 추징, 기금대출에 대한 위약금 부과를 하게 되므로, 임차인 보호가 약화되지는 않을 것임

13. 소규모 임대사업자 과세방식을 개편하는 이유는?

① 소규모 주택임대소득은 규모의 영세성 등을 감안할 때 사업소득 보다는 금융소득과 유사한 소득으로 보는 것이 현실적

○ 사업성이 낮은 소규모 주택임대소득을 종합과세되는 사업소득에서 제외시킴에 따라 소규모 임대사업자의 세부담이 명확해지고, 부수적으로 세법상 사업자 등록 및 사회보험료 납부의무 완화 가능

* 부동산임대소득은 소득분류 간소화를 위해 2010년 이후 사업소득에 포함

② 소규모(2호 이하) 주택임대소득을 이자·배당 등 금융소득과 동일하게 분리과세

○ 3호 이상자 또는 주택임대소득 2천만원을 초과할 경우 금융소득과 같이 종합과세 대상에 포함하여 과세형평성도 제고

* 미국 등의 경우에도 부동산임대소득은 수동적 소득(passive income)으로 보아 사업소득과 과세상 달리 취급하고 있음

※ (사례) 주택이 2호 이하이고 주택임대소득이 2천만원 이하인 자는 주택임대소득을 종합소득과 분리하여 소득세 신고·납부(단일 세율 적용)

- 주택 2호를 소유하고 배우자와 생계를 같이하는 세대주가

- 1주택을 임대하여 연간 임대소득 1천만원이 있고
- 근로소득이 5천만원(총급여 기준)이 있는 경우

※ 종합소득에 대한 적용세율은 15%

(현행) 납부할 소득세 75만원 납부 + 사업자등록 의무

*	수입금액	1,000만원	
	(-) 필요경비	500만원	(필요경비율 50% 가정)
	(=) 과세표준	500만원	
	(×) 세율	15%	(적용세율)
	(=) 납부할 세액	75만원	

(개정) 납부할 소득세 70만원

*	수입금액	1,000만원	
	(-) 필요경비	500만원	(필요경비율 50%)
	(=) 과세표준	500만원	
	(×) 세율	14%	(적용세율)
	(=) 납부할 세액	70만원	

※ 근로소득세 납부세액은 현행과 개정 이후가 동일하므로 계산에서는 제외

14. 부동산임대사업의 결손금을 종합소득에서 공제하는 이유는?

- 임대소득이 종합소득의 일부(사업소득)인 경우에도 다른 소득에서 손실을 차감할 수 없어 임대업 투자를 저해
 - 외국의 경우에도 임대소득이 금융비용등 비용보다 적은 경우 손실을 다른 사업의 수익에서 차감할 수 있도록 하여 임대사업을 지원 (negative gearing)
- ※ (사례) 부동산 임대사업에서 손실이 발생(임대수익 500만원, 금융비용 1,000만원)하고 다른 사업소득에서 이익(1천만원)이 발생한 경우 부동산 임대손실을 비용으로 인정 가능

- 부동산임대소득 △5백만원 + 다른 사업소득 1천만원

(현행) 납부할 소득세 60만원

*	소득금액	1,000만원	(수입금액 - 필요경비)
	(-) 결손금	0	(부동산 임대소득의 결손금은 다른 사업소득에서 공제불가)
	<hr/>		
	(=) 과세표준	1,000만원	
	(×) 세율	6%	(적용세율)
	(=) 납부할 세액	60만원	

** 부동산 임대소득의 미공제금액은 부동산 임대소득에서만 10년간 이월하여 공제가 가능

(개정) 납부할 소득세 30만원

*	소득금액	1,000만원	(수입금액 - 필요경비)
	(-) 결손금	△ 500만원	(부동산 임대소득의 결손금을 다른 사업소득에서 공제)
	<hr/>		
	(=) 과세표준	500만원	
	(×) 세율	6%	(적용세율)
	(=) 납부할 세액	30만원	

(부동산 임대소득의 미공제금액을 다른 사업소득에서도 공제가 가능)

□ 시행시기

- (소규모 임대소득 과세) 이 법 시행 후 결정하는 분부터 적용
- (결손금 공제) 이 법 시행일이 속한 과세기간에 발생하는 소득 분부터 적용

15. 월세소득공제를 세액공제로 전환하는 취지는?

- 소득공제의 세액공제 전환시, 소득수준과 관계없이 동일한 지원을 하게 되어 과세형평성이 제고
 - 월세 소득공제의 경우 일정 소득 이하자(최고 세율이 최대 15% 적용)에게 적용되므로 세액공제 전환에 따라 세제지원금액이 확대
 - * 조세지원 규모 월세의 3.6% 또는 9% < 10%
(소득공제율 60% × 적용세율 6% 또는 15%) (세액공제율)

15-1. 월세소득공제를 세액공제로 전환하는 경우 사례

<사례1> 총급여 3,000만원 근로자, 월세 50만원 지출시 혜택

(종전) △21.6만원

$$= \begin{matrix} 50\text{만원} \\ (\text{월세}) \end{matrix} \times \begin{matrix} 12\text{개월} \\ (\text{연환산}) \end{matrix} \times \begin{matrix} 60\% \\ (\text{공제율}) \end{matrix} \times \begin{matrix} 6\% \\ (\text{최고세율}) \end{matrix}$$

⇒ (향후) △60만원

$$= \begin{matrix} 50\text{만원} \\ (\text{월세}) \end{matrix} \times \begin{matrix} 12\text{개월} \\ (\text{연환산}) \end{matrix} \times \begin{matrix} 10\% \\ (\text{세액공제율}) \end{matrix}$$

<사례2> 총급여 4,500만원 근로자, 월세 50만원 지출시 혜택

(종전) △54만원

$$= \begin{matrix} 50\text{만원} \\ (\text{월세}) \end{matrix} \times \begin{matrix} 12\text{개월} \\ (\text{연환산}) \end{matrix} \times \begin{matrix} 60\% \\ (\text{공제율}) \end{matrix} \times \begin{matrix} 15\% \\ (\text{최고세율}) \end{matrix}$$

⇒ (향후) △60만원

<사례3> 총급여 6,500만원 근로자, 월세 50만원 지출시 또는 4500만원 근로자, 전세→월세 50만원 전환시 혜택

(종전) 0원(급여기준 초과 또는 전세)

⇒ (향후) △60만원

15-2. 월세 공제 전환 추진시기

- 월세 소득공제의 세액공제 전환은 금년 1월 이후 지급하는 월세분부터,
 - 대상자 확대는 개정안 시행 이후 최초로 지급하는 월세분부터 적용

16. 주택기금을 주택도시기금으로 개편하는 이유는?

- 고도성장→저성장, 주택 공급부족→수요부족, 고금리→저금리 등 환경변화로 기존 임대주택 및 도시·주거환경정비 방식 한계 봉착
- ⇒ '81년 설립되어 주택자금만 공급해온 주택기금 개편 필요
- 도시재생, 주거환경개선 등 도시분야도 지원하고, 단순 용자 중심에서 출자·투융자(메자닌), 보증 등으로 지원 다각화
 - * 시중의 풍부한 유동성이 주거복지와 도시재생, 취약계층, 쇠퇴지역으로 흘러갈 수 있도록 기금이 마중물 역할 수행
- 주택보증 전문기관이자 사업성 심사, 안정적 수익구조 등 역량을 갖춘 '대주보'를 전담 운용기관으로 지정

17. 주택기금 전담 운용기관을 별도로 설치할 필요가 있는지?

- 단순 용자대행인 현행 은행 위탁관리방식은 출자, 투융자 등 새로운 기능에 부적합하고, 5년주기 교체 등 안정적 운용 저해
- 출자, 투융자 등 새로운 정책기능 수행, 자산 100조 기금 운용의 전문성·공공성 강화를 위해 「전담 운용기관」 지정 필요
- 주택보증 전문기관이자 사업성 심사, 안정적 수익구조 등 역량을 갖춘 '대주보'를 전담 운용기관으로 지정
 - * 대주보는 분양보증, PF보증 등에 특화된 공기업으로 사업성 분석, 보증과 연계한 리스크 관리 등 새로운 기금 역할 수행에 적합