




WP 21-24

민간등록임대주택 관련 제도 변화와 시사점

임대인 혜택과 세입자 권리 변화를 중심으로

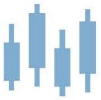
윤성진 국토연구원 부연구위원 (sungjin@krihs.re.kr)









KRIHS 국토연구원

※ 이 Working Paper의 내용은 국토연구원의 공식 견해가 아니며, 저자 개인의 의견입니다. 연구 내용에 대하여 궁금한 점은 저자의 이메일로 문의하여 주시고, 인용 시에는 저자 및 출처를 반드시 밝혀주시기 바랍니다.

차례

01 서론 05

02 민간등록임대주택 제도 변화 11

03 임대사업자 등록 혜택 변화 15

04 임대인 의무 및 세입자 권리 변화 33

05 요약 및 정책적 시사점 45

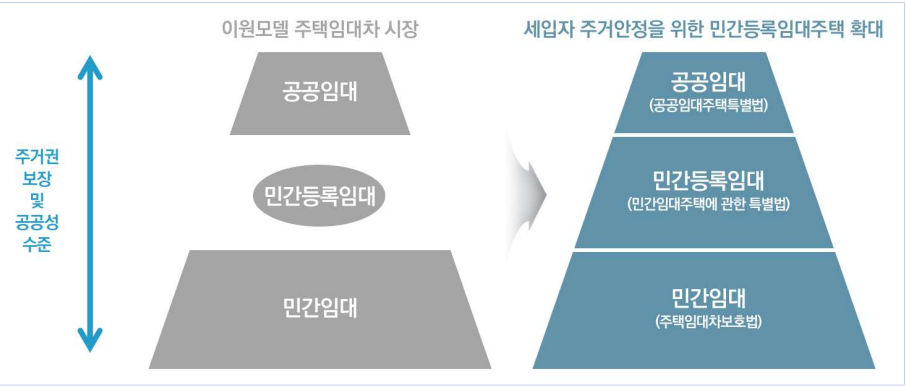
01 서론

■ 민간임대주택 등록 활성화는 자가보유 촉진과 공적 임대주택 확대라는 현실적 제약 속에서 사적 임대주택에 거주하는 세입자의 주거안정을 위해 추진됨(관계부처합동 2017)

- 사적 임대주택에 거주하는 세입자는 잦은 이사와 과도한 임대료 상승 위협에 노출
  - '임대주택 등록 활성화 방안'(2017.12)에 따르면 당시 기준 835만 가구(전체 가구의 43.2%)가 임차가구이고, 이 중 공공·법인·무상임대가구를 제외한 580만 가구가 사적 임대차 시장에서 주거를 마련함
  - '임대주택 등록 활성화 방안'에 따르면 당시 임대용 주택 총 595만 채 중 87%인 516만 채가 미등록상태로 세입자들은 주거불안에 수시로 노출
- Kemeny(1995)는 주택 임대차에 있어 공적 영역과 민간 영역의 분리 정도에 따라 단일모델(unitary model)과 이원모델(dualistic model)로 구분하였으며, 우리나라는 이원모델에 해당됨(고정희·서용석 2018; 최경호 2020)
  - 단일모델은 사회임대(cost renting)와 민간임대(profit renting)가 서로 경쟁하는 임대차 시장 구조로 비영리적 사회임대가 영리적 민간임대와 경쟁하며 전체 임대차 시장의 안정을 가져옴. 이를 위해서는 사회임대가 상당한 비중을 차지하게 되는 성숙과정(maturation process)이 필요함
  - 이원모델은 민간임대가 시장에서 지배적인 가운데 사회임대는 소수의 잔여적 역할을 담당하여 시장에서 서로 경쟁하지 못하는 구조를 말함
  - 우리나라의 공공임대주택은 잔여적 성격을 지니고 있으며, 민간임대차 영역에 대한 통제가 낮아 공공임대와 민간임대의 임대료 격차도 큰 이원모델에 해당함
- 민간등록임대주택은 민간에 의해 공급되나 공공성을 지니고 있어 공공과 민간 영역의 중간적 특성을 보여 세입자 주거 안정 확대 및 전체 시장 안정에 이바지할 것으로 기대되었음
  - Oxley et al.(2011)은 민간에 의해 공급되더라도 세제 감면, 융자 지원 등을 받아 임대료나 입주자격 등의 측면에서 공공성을 발휘한다면 사회주택에 포함돼야 함을 제시
  - 박은철 외(2017)는 세제 혜택 등 정부의 지원이 이루어지고 주택임대차 보호제도보다 높은 수준의 주거권이 보장되는 민간등록임대주택(당시 준공공임대주택)을 광의의 사회주택으로 정의함

- 민간등록임대주택은 사실상 계약갱신청구권과 전월세상한제가 적용되어, 제한된 임대료 상승으로 4년 또는 8년 이상 안정적으로 거주할 수 있었음[1)]

그림 1 Kemeny(1995)의 유형론을 활용한 임대주택 등록 활성화 정책의 이해



출처: 저자 작성.

■ 정부의 임대주택 등록 활성화에 따라 다수의 임대사업자가 등록했음(국토교통부 2020)

- '임대주택 등록 활성화 방안' 발표 이후 2018년 14.8만 명, 2019년 7.4만 명의 임대사업자가 신규로 등록했으며, 이를 통해 2018년 38.2만 호, 2019년 14.6만 호의 민간등록임대주택을 신규로 확보했음
  - 이는 활성화 정책 이전 등록한 임대사업자 신규 등록인 2015년 3.4만 명(13만 호), 2016년 6.4만 명(20만 호), 2017년 5.7만 명(19만 호)에 비해 높은 수준임

■ 임대주택 등록 활성화 정책에 대한 다양한 비판이 존재했으며, 정책 효과는 여전히 논쟁적이며 정책에 대한 평가도 엇갈리는 상황임

- 의무임대 기간 중 매매가 어려운 임대주택 등록으로 인해 매도가능주택이 감소하는 등 매물 잠김 현상이 나타나 주택가격 상승을 부추겼다는 지적이 있었으며(한국경제 2018; 서울경제 2020), 이에 대하여 박진백(2020)은 일부 지역에서 매물 잠김 현상이 나타나나 전체 시장에 미치는 영향은 제한적이라는 분석 결과를 제시함
- 임대사업자에 대한 세제혜택이 과도하며 보유세 강화 등 정부의 다주택자 규제를 무력화하고 투기를 부추기는 결과를 가져왔다는 비판이 존재하나(이준구 2020), 전월세 시장 안정에 기여했다는 연구결과도 존재함(변세일 외 2020; 윤성진 외 2020)
  - 이준구(2020)는 임대사업자에게 제공되는 세제상 특혜가 폐지된다 해도 임대주택 공

1) 이는 임대주택 등록 활성화 정책 도입 당시 기준이며, 이후 이뤄진 제도 변화는 뒤에서 다루도록 하겠음.

급에 미치는 영향이 제한적이며, 민간임대주택 공급을 활성화한다는 명분으로 각종 세제상 혜택을 주는 것에 대해 비판함
  - 변세일 외(2020)는 공간패널모형을 활용하여 민간임대주택 건설은 전세가격을 연간 0.29~0.38% 안정시키는 효과가 있음을 보임
  - 윤성진 외(2020)는 임대료 상한 통제로 인해 전세가격이 급등하는 시기에 전세가격 안정 효과가 나타남을 보임

- 윤성진 외(2020)는 민간등록임대주택이 세입자 권리 보장보다는 임대인 세제 혜택을 중심으로 홍보가 이루어져 제도에 대한 세입자들의 인지 정도가 낮음을 지적하며 설명의무 등의 임대인 의무 강화가 필요함을 제언함
  - 응답자의 54%가 등록임대주택 제도에 대해 모른다고 응답했으며, 알고 있다고 응답한 응답자들조차 임대의무기간, 임대료 인상률 제한 등의 세입자 권리에 대한 이해는 낮은 것으로 파악

■ 이러한 비판 속에서 세입자 보호 및 관리·감독 강화가 이루어지고 인센티브와 등록 대상을 축소하는 등 제도의 변화가 나타났으며, 최근에는 전면 폐지 논의도 등장함

- 100세대 이상 단지를 임대하는 사업자의 증액 청구 범위 제한, 임대료 증액 청구 기간 명시, 임차인의 임대차 계약 해제·해지권 부여, 임대보증금 보증 의무화 확대, 임대인 의무 위반 시 과태료 상향, 세입자 권리에 대한 내용 부기등기 등 세입자 보호 및 관리·감독 강화가 이루어짐

- 임대인 세제 혜택을 위한 요건이 강화됐으며, '주택시장 안정 보완대책'(2020.7)(이하 7.10대책)에서는 단기임대주택(4년) 및 아파트 장기일반 매입임대주택(8년) 제도를 폐지하고 장기일반임대주택의 의무임대기간을 8년에서 10년으로 연장하는 등 공적 의무를 강화함

- 최근 이를 확대하여 모든 주택 유형에 대한 임대사업자 신규 등록을 폐지하고 기존 사업자의 양도소득세 중과배제 혜택을 정비하는 등의 대책도 등장함(더불어민주당 부동산특별위원회 2021)

■ 임대주택 등록 활성화 정책 및 제도 축소 과정 전반에 대한 검토가 필요함

- 임대주택 등록 활성화와 이후 비판에 따른 제도 축소 과정에서 단기간에 많은 제도 변화가 있었으며, 체계적 평가를 위해서는 정책 변화 흐름에 대한 정리가 필요함
  - 특히 부동산 대책 발표와 법·제도 개정, 시행 간 시차가 존재하여 이에 대한 고려가 필요하며, 대책을 중심으로 검토할 경우 누락되는 제도 변화가 존재할 수 있음

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 이외에도 「조세특례제한법」 등 임대인 혜택을 담은 관련 법·제도를 아우르는 종합적 접근이 필요함

• 임대주택 등록 활성화 이전에도 임대사업자에 대한 혜택과 의무가 존재했으며, 실제 활성화 정책의 내용 파악을 위해서는 과거 정부의 제도적 흐름 파악이 요구됨
- 과거부터 시행되어온 취득세 감면, 재산세 감면, 임대소득세 감면 등의 일몰기한이 임박하여 이에 대한 흐름 파악 및 검토 필요

• 민간등록임대주택 정책은 임대인에 대한 인센티브와 세입자에 대한 권리 보장을 내용으로 하고 있어, 임대인(또는 다주택자)에 대한 세제 변화나 일반 세입자에 보편적으로 적용되는 제도 변화 등의 종합적인 접근이 필요함
- 임대주택 등록 활성화 정책이 시행되는 기간에 다주택자에 대한 규제와 세입자 권리 향상 등 관련 제도 변화가 존재했음
- 이는 임대사업자로 등록하지 않은 주택(이하 미등록임대주택)에 적용되는 기준의 변화를 의미하는 것으로 동일한 내용의 등록임대주택 제도를 운영하더라도 임대인과 세입자가 체감하는 혜택과 권리 수준은 다르게 나타날 수 있음

■ 따라서 본 연구는 민간등록임대주택 제도 변화를 임대인 혜택과 세입자 권리를 중심으로 검토하여 임대주택 등록 활성화 제도를 평가하고 정책적 시사점을 제공하고자 함

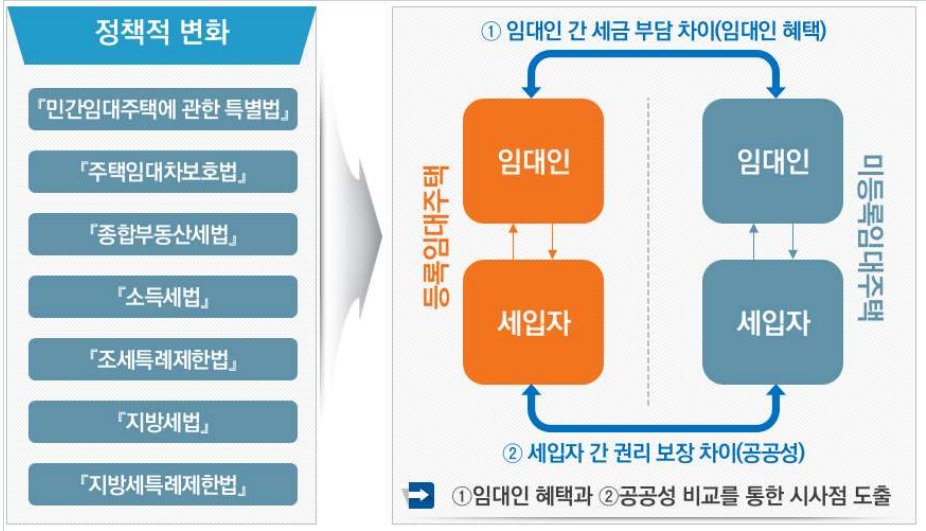
• 첫째, 민간등록임대주택 제도 변화를 「민간임대주택에 관한 특별법」을 중심으로 검토함

• 둘째, 등록임대주택사업자에 적용되는 세제 혜택과 일반 미등록임대주택에 적용되는 세율 변화 등을 종합적으로 검토하여 등록으로 인한 임대인의 혜택 수준이 어떻게 변화했는지 살펴봄
- 「소득세법」, 「지방세법」 등에 대한 개정사항을 통해 일반적으로 적용되는 세율 변화를 살펴보고, 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」 등에 대한 개정사항을 통해 임대사업자에 대한 세제 혜택 변화를 살펴봄

• 셋째, 등록임대주택과 미등록임대주택에 적용되는 임대인 의무와 세입자 권리 수준의 차이를 비교하고 제도 변화에 따른 차별성 정도를 검토함
- 모든 임대차 계약에 대하여 적용되는 「주택임대차보호법」상의 세입자 권리 변화와 등록임대주택에 적용되는 「민간임대주택에 관한 특별법」상의 세입자 권리 수준을 비교

• 넷째, 앞서 제도 변화에 따른 임대인 혜택 및 세입자 권리 보장(공공성) 수준이 어떻게 변화했는지 살펴보고 이를 통해 제도적 시사점을 도출함

그림 2 연구의 구조

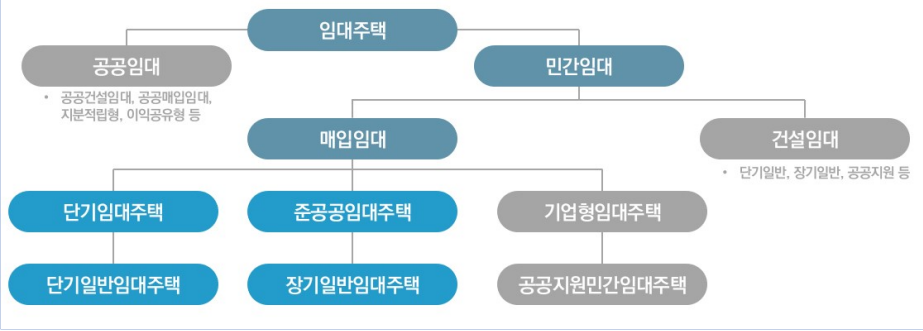


출처: 저자 작성.

■ (연구의 범위와 방법) 이 페이퍼는 단기일반임대주택과 장기일반임대주택을 중심으로 한 민간등록임대주택 제도에 대하여 법과 시행령 변화를 중심으로 살펴보고자 함

- 민간등록임대주택을 단기일반임대주택(단기임대주택)과 장기일반임대주택(준공공임대주택)으로 정의하고 해당 유형의 제도변화를 중심으로 살펴보며, 필요한 경우 상위 개념인 매입임대주택과 민간임대주택, 임대주택 전반에 대한 제도도 살펴봄
  - 〈그림 3〉에서 보는 바와 같이 임대주택은 공공임대주택과 민간임대주택으로 나뉘고 민간임대는 다시 매입임대와 건설임대로 나뉘는데, 이 페이퍼의 대상이 되는 단기일반임대주택과 장기일반임대주택은 민간매입임대주택에 포함됨

그림 3 민간등록임대주택의 유형



출처: 저자 작성.

02 민간등록임대주택 제도 변화

■ 민간등록임대주택 제도는 「임대주택건설촉진법」에서 「임대주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 이어지는 제도적 뿌리를 두고 있으며, 주요 제도 변화를 중심으로 〈그림 4〉와 같이 시기를 나누어 볼 수 있음[2)]

- 「임대주택건설촉진법」이 제정되기 이전은 우리나라의 임대주택 제도 부재기로 분양주택의 공급이 주를 이룸
- 주택가격의 급격한 상승으로 주택을 구입할 수 없는 계층이 증가한다는 판단 아래 1985년 「임대주택건설촉진법」이 제정됐으나 임대주택을 '임대를 목적으로 건설·공급되는 주택'으로 정의하여 매입임대 개념은 부재했음
- 「임대주택건설촉진법」은 1994년 「임대주택법」으로 전부 개정되는데 이때부터 임대주택에 매입임대주택의 개념 및 임대사업자 등록 제도가 도입됐으나 민간이 주체가 된 매입임대주택보다는 공공임대주택이나 건설임대주택이 주를 이룸
- 이후 「임대주택법」의 틀 안에서 임대조건 신고, 표준임대차계약서, 임차인대표회의, 임대주택분쟁조정위원회, 임대의무기간, 임대보증금 보증, 임대료 인상률 제한, 설명의무 등 임대인 의무 및 세입자 권리에 대한 제도 발전은 이뤄졌으나 대부분 공공임대주택을 중심으로 적용됐음
- 2013년 12월 5일, 준공공임대주택 제도가 시행됨에 따라 현재의 임대사업자 제도와 같이 임대인 인센티브와 세입자 보호라는 공공성을 교환하는 방식이 본격화됨
  - 면적 제한(85㎡ 이하), 10년 임대의무기간, 최초임대료 및 보증금 제한(시세 이하), 임대료 인상률 제한(연 5% 이하) 등의 임대인 의무 부여
  - 재산세 및 양도소득세 추가감면, 주택 매입·개량자금에 주택기금 융자 등 임대인 혜택 부여
- 2015년 12월 29일, 「임대주택법」에서 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 전부개정되면서 공공임대주택에 관한 규정은 「공공임대주택 특별법」으로 이관하고 매입임대주택

2) 1984년 「임대주택건설촉진법」 제정 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」 일부개정(2021.9.14.)에 이르기까지 주요 법과 시행령 개정사항을 분석하였으며, 이를 기초로 시기적 특성을 서술함. 자세한 제도변화는 3장과 4장에서 구체적으로 다루도록 하겠음

유형을 단기임대주택, 준공공임대주택, 기업형임대주택 등으로 규정했으며 임대인 혜택은 높이고 의무는 낮아짐

- 「공공임대주택 특별법」으로 이관하는 과정에서 기존 「임대주택법」에서 임대사업자에 적용하고 있는 임차인자격 제한, 최초임대료 제한, 분양전환의무, 담보권 설정 제한 등 4개 규제를 폐지하고 임대의무기간 및 임대료 상승률 제한 등 2개 규제만 존치함
- 이 과정에서 준공공임대주택에 적용되던 면적 제한 및 최초임대료 제한이 사라짐

• 2017년 12월 13일 발표된 '임대주택 등록 활성화 방안'에 따라 일부 임대인 혜택이 추가됐으나 대부분 제도 변화로 이어지지 않았으며, 전반적으로 유사한 수준을 유지하는 가운데 오히려 의무가 강화되어 활성화라고 평가하기 모호한 측면이 존재함

- 기존 단기임대주택, 준공공임대주택, 기업형임대주택을 단기일반임대주택, 장기일반임대주택, 공공지원임대주택으로 명칭을 변경하는 등의 제도 정비가 이루어짐
- 건설임대 방식의 준공공임대주택에도 적용하던 공공택지 수의계약, 용적률·건폐율 특례 등 인센티브를 공공지원민간임대주택으로 한정하고, 공공지원민간임대주택은 공공지원에 상응하는 주거지원계층 배려(임차인 선정), 초기임대료 제한 등의 공공성 제고
- 발표 당시 재산세 감면을 위한 호수 제한 완화, 8~9년 임대하는 양도소득세 공제율 상향 등의 내용이 포함됐으나 실제 법 개정 등 제도 변화로 이어지지 않음
- 임대소득세 감면을 위한 호수 제한을 3호에서 1호 이상으로 완화되는 방안이 적용됐으나, 기존 과세가 유예됐던 임대소득세 과세를 정상화하여 실질적으로는 세율 상승
- 그 외 기존 5년 이상에 주어지던 다주택자 양도소득세 중과배제 및 종합부동산세 합산배제 적용의 의무기간을 8년으로 연장하는 등 의무도 강화됨
- 이렇듯 대책의 명칭과 달리 활성화라고 명명하기 어려운 측면이 존재하여 주변 정책을 포함한 종합적 접근이 요구되며, 이를 3장과 4장에서 구체적으로 다루도록 하겠음

• 이후 임대인에 대한 관리·감독 강화 및 세입자 권리 보호를 위한 제도적 보완이 이뤄졌으며, 2020년 8월 18일 개정에 따라 단기민간임대주택 및 아파트 장기일반매입임대주택 유형이 폐지되는 등 제도가 축소되는 추세임

그림 4 민간등록임대주택 관련 주요 제도 변화 및 시기 구분



출처: 저자 작성.

■ 임대사업자 등록을 위한 등록요건은 〈표 1〉과 같이 변화해왔음

- 임대사업자 등록을 위해 요구되는 임대주택의 수는 초기에 5호 이상이었으나, 이후 완화와 강화가 이뤄지다가 2008년 이후 1호만 임대하더라도 등록할 수 있는 방식이 유지됨
- 매입임대에서의 임대의무기간은 공급-임대-분양으로 이어지는 기존 공공임대주택 및 건설임대주택에 적용되던 관점에서 도입됐으나, 이후 계약갱신청구권 적용 등 세입자 주거 안정의 개념으로 전환됨
  - 제도 초기 임대의무기간을 3년으로 규정했으나, 2005년 투기목적으로 이용되는 것을 막기 위해 5년으로 연장했음
  - 10년의 의무임대기간을 갖는 준공공임대주택 제도가 도입됐고, 2015년 민특법으로 전부개정되면서 4년과 8년의 기간으로 단축됐음
  - 2020년 8월 18일에 4년 단기일반임대주택을 폐지하고 장기일반임대주택의 8년에서 10년으로 의무임대기간을 강화했음

표 1 민간등록임대주택 등록요건 변화 추이

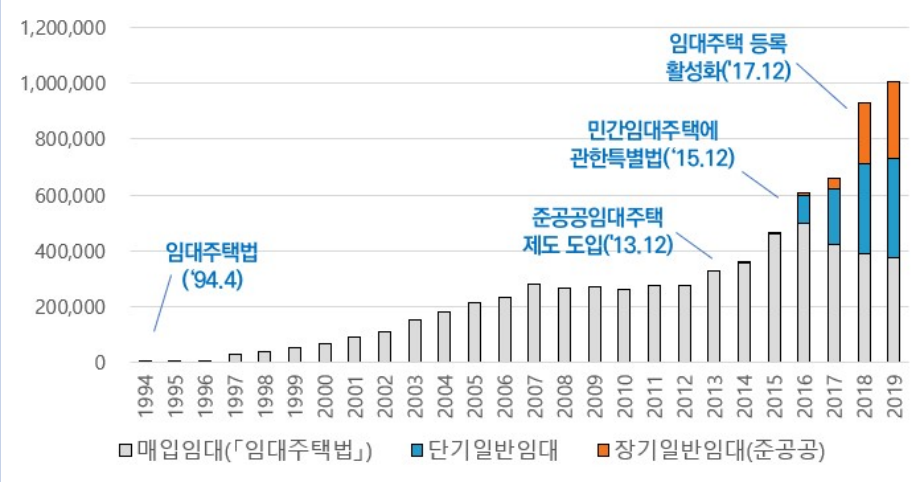
시행 시점	주요 내용	등록대상 요건 및 대상
1994.09.13.	• 임대사업자 등록요건 5호 이상, 임대의무기간 3년으로 규정 (시행령 제6조, 제9조)	법 제정
1999.11.12.	• 임대사업자 등록요건 5호 이상에서 2호 이상으로 완화(시행령 제6조)	완화/확대
2005.09.16.	• 임대의무기간 3년에서 5년으로 연장(시행령 제9조)	강화/축소
2005.12.14.	• 임대사업자 등록요건 2호 이상에서 5호 이상으로 강화(시행령 제6조)	강화/축소
2008.11.26.	• 임대사업자 등록요건 5호 이상에서 1호 이상으로 완화(시행령 제6조)	완화/확대
2012.04.27.	• 매입임대주택의 범위에 오피스텔(전용면적 85㎡ 이하, 상하수도 시설, 전용입식 부엌, 전용화장실 및 목욕시설 구비) 포함(제2조 제3호)	완화/확대
2013.12.05.	• 준공공임대주택 제도 도입(85㎡ 이하, 임대의무기간 10년)(제2조 3의3)	제도도입
2015.09.19.	• 준공공임대주택에 85㎡ 초과 다가구주택은 포함(제2조 제3의3호)	완화/확대
2015.12.29.	• 임대의무기간 단기임대주택 4년, 준공공임대주택 8년으로 완화(제2조 제5호, 제6호) • 준공공임대주택 면적 제한 폐지	완화/확대
2020.08.18.	• 장기일반임대주택 임대의무기간 10년으로 연장(제2조 제5호) • 단기일반임대주택 폐지(제2조 제5호) • 장기일반임대주택 중 아파트 유형 폐지(제2조 제5호)	강화/축소
2021.03.16.	• 폐지된 아파트 장기일반임대주택 중 도시형생활주택은 예외로 함 (제2조 제5호)	완화/확대

주: 「임대주택법」과 「민간임대주택에 관한 특별법」에서 등록요건에 관한 내용 정리.
출처: 국가법령정보센터(https://www.law.go.kr, 2021년 12월 15일 검색)의 제정·개정문을 활용하여 저자 작성.

■ 민간등록임대주택 임대호수 변화 추이는 〈그림 5〉와 같음

- 매입임대주택 개념이 도입된 1994년 임대주택법 전부개정 이후 2007년까지 지속적으로 증가했으며, 2007~2013년 기간 동안 정체가 나타나나 이후 준공공임대주택 도입, 「민간임대주택에 관한 특별법」 전부개정, '임대주택 등록 활성화 방안' 발표에 따라 급격하게 증가함

그림 5 민간등록임대주택 임대호수 변화 추이



주: 종전 「임대주택법」에 따라 등록한 매입임대주택의 경우 공공주택사업자나 기업형임대주택사업자가 공급한 주택 수도 포함됨.
출처: 국토교통부 임대주택통계 「연도별 임대사업자 및 임대호수 현황」을 활용(2021년 11월 13일 검색)하여 저자 작성.

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 이후 2016년 단기임대주택은 9만 6,781호, 준공공임대주택은 9,859호에 불과했으나, 2019년에 이르면 단기일반임대주택은 35만 7,488호, 장기일반임대주택은 27만 3,859호로 급격하게 증가했음

표 2 임대주택 임대호수 변화 추이

(단위: 호)

구분		2016년	2017년	2018년	2019년
매입임대	단기일반임대주택	96,781	200,462	320,186	357,488
	장기일반임대주택(준공공임대)	9,859	37,691	218,193	273,859
	공공지원임대주택(기업형임대)	7,457	15,616	20,183	18,495
	종전 「임대주택법」으로 등록	500,177	422,353	390,187	373,468
건설임대		301,387	326,800	465,673	361,308
공공임대		1,357,701	1,441,460	1,570,242	1,660,128
합계		2,273,362	2,444,382	2,984,664	3,044,746

주: 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 이후 시기에 대해 작성.
출처: 국토교통부 임대주택통계 「연도별 임대사업자 및 임대호수 현황」을 활용(2021년 11월 13일 검색)하여 저자 작성.

03 임대사업자 등록 혜택 변화

■ 이번 장에서는 임대사업자 등록으로 인해 임대인에게 주어지는 혜택에 대한 제도 변화와 일반적으로 적용되는 세제 및 다주택자 규제 변화를 종합적으로 정리하여 민간등록임대사업자의 절대적·상대적 혜택 변화를 파악하고자 함

- 임대인에게 주어지는 취득세 감면, 재산세 감면, 종합부동산세 합산배제, 양도소득세 중과배제, 양도소득세 감면, 임대소득세 및 건강보험료 감면 등을 살펴봄

1) 취득세 감면

- **(현행 제도)** 「지방세특례제한법」 제31조에 따라 임대사업자에 대한 취득세를 감면·면제하고 있으며, 구체적인 적용 및 제외 요건은 아래와 같음[3)]
  - 전용면적 60㎡ 이하 공동주택 또는 오피스텔 취득 시 면제
  - 전용면적 60~85㎡인 장기임대주택(10년 이상)을 20호 이상 취득하거나 보유한 상태에서 취득하는 경우 취득세 50% 감면
  - 취득가액이 3억 원(수도권 6억 원) 초과하는 주택의 경우 감면 대상에서 제외
  - 2021년 12월 31일을 일몰 기한으로 두고 있음

■ 「지방세특례제한법」 제31조(임대주택 등에 대한 감면)

② 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 공동주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 준주택 중 오피스텔(그 부속토지를 포함한다. 이하 이 조에서 "오피스텔"이라 한다)을 최초로 분양받은 경우 그 공동주택 또는 오피스텔에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 2021년 12월 31일까지 감면한다. 다만, 「지방세법」 제10조에 따른 취득 당시의 가액이 3억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권은 6억원으로 한다)을 초과하는 경우에는 감면 대상에서 제외한다.

1. 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우 취득세를 면제한다.
2. 장기임대주택을 20호(戶) 이상 취득하거나, 20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 취득하는 경우(추가로 취득한 결과로 20호 이상을 보유하게 되었을 때에는 그 20호부터 초과분까지를 포함한다)에는 취득세의 100분의 50을 경감한다.

3) 여기에서 현행제도란 「지방세특례제한법」 [시행 2021.10.21.] [법률 제18128호, 2021.4.20., 타법개정]을 기준으로 함.

- **(취득세 감면제도 변화)** 「지방세특례제한법」이 제정된 시점부터 존재한 임대사업자에 대한 취득세 감면제도는 기한을 연장하며 지속되었고, 감면 세율과 대상 변화는 〈표 3〉과 같음
  - 2011년 「지방세특례제한법」이 제정되었고 조례에 따라 감면되어 온 임대사업자에 대한 취득세 감면이 법으로 규정됨
  - 초기 2012년을 일몰로 삼았지만, 일몰 시한이 2015년, 2018년, 2021년으로 계속해서 연장되었음
  - 2016년에 전용면적 60~85㎡인 장기임대주택을 20호 이상 취득하거나 보유한 임대사업자의 취득세 감면 비율이 25%에서 50%로 높아지고, 장기임대주택 기준도 10년에서 8년으로 완화됨
  - 2020년 8월, 취득가액이 3억 원(수도권 6억 원) 초과 주택의 경우 감면대상에서 제외됐으며, 2021년 장기임대주택 기준도 8년에서 10년으로 상향됨

표 3 「지방세특례제한법」 제31조(임대주택 등에 대한 감면) 개정 추이

시행 시점	주요 내용	인센티브 대상 및 규제
2011.01.01.	• 「지방세특례제한법」 신설: 조례에 따라 감면되어 온 사항을 법으로 규정, 지방세법상의 과세면제 및 경감 내용 통합 규정 • 전용면적 60㎡ 이하 공동주택 취득 시 취득세 면제 • 전용면적 60~85㎡인 장기임대주택(10년 이상) 20호 이상 임대사업자 취득세 25% 감면 • 2012년 일몰 기한	법 제정
2012.01.01.	• 등록기한을 60일로 연장	확대/완화
2012.03.21.	• 공동주택 외에도 오피스텔도 포함	확대/완화
2013.01.01.	• 일몰 기한을 2012년에서 2015년으로 연장	확대/완화
2016.01.01.	• 일몰 기한을 2015년에서 2018년으로 연장 • 장기임대주택 기준을 10년에서 8년으로 완화 • 전용면적 60~85㎡인 장기임대주택(8년 이상)을 20호 이상 임대사업자 취득세 감면 비율을 25%에서 50%로 상향	확대/완화
2019.01.01.	• 일몰 기한을 2018년에서 2021년으로 연장	확대/완화
2020.08.12.	• 취득가액 3억 원(수도권 6억 원) 초과 주택의 경우 감면 대상 제외	축소/강화
2021.01.01.	• 장기임대주택 기준을 8년에서 10년으로 연장	축소/강화

출처: 국가법령정보센터. 「지방세특례제한법」. https://www.law.go.kr (2021년 12월 15일 검색)의 제정·개정문을 활용해 저자 작성.

- **(취득세제도 변화)** 취득세율은 아래와 같이 변화했으며, 2020년 8월 12일부터 다주택자에게 중과 도입됨
  - 2011년에 「지방세법」 전부개정에 따라 기존 취득세, 등록세가 취득세로 통합되고 4%의 동일한 세율 적용
  - 2013년 12월 26일 취득세 부담완화를 위해 가격 구간별로 세율 적용하여 완화
  - 세율 변동 구간의 거래집중 현상을 개선하기 위해 2020년에 6억 원 초과 9억 원 이하 주택의 취득세율을 취득가액에 비례하도록 조정
  - 7.10대책에 따라 2020년 8월 12일에 다주택자, 법인 등에 대한 취득세율이 인상됨

표 4 취득세 세율 변화

시행 시점	세율
2011.01.01.	• 지방세법 전부개정에 따라 기존 취득세, 등록세가 취득세로 통합: 4%
2013.12.26.	• 6억 이하 1%, 6~9억 2%, 9억 초과 3%로 완화
2020.01.01.	• 6억 이하 1%, 6~9억 1~3%, 9억 초과 3%, 4주택 이상 4%
2020.08.12.	• 1주택(또는 일시적·비조정지역 2주택): 6억 이하 1%, 6~9억 1~3%, 9억 초과 3% • 조정지역 2주택 또는 3주택: 8% • 조정지역 3주택 이상 또는 비조정지역 4주택 이상: 12%

출처: 국가법령정보센터. 「지방세법」. https://www.law.go.kr (2021년 12월 15일 검색)의 제정·개정문을 활용해 저자 작성.

- 이러한 취득세 변화는 「지방세법」 151조에 따른 지방교육세와 「농어촌특별세법」 제5조에 따른 농어촌특별세에도 영향
  - 지방교육세는 「지방세법」 151조 제1항 1호를 적용하여 1주택자는 취득가액의 0.1~0.3%를 적용하고, 다주택자는 0.4%를 적용함
  - 농어촌특별세는 「농어촌특별세법」 제5조 제1항 제1호에 따른 취득세 감면세액과 「농어촌특별세법」 제5조 제1항 제6호에 따른 취득세액에 대하여 세율을 적용하여 부과
- 임대사업자에 대한 취득세 감면은 과거부터 지속적으로 이뤄졌으며, 임대주택 등록 활성화 과정에서 별도로 제도 완화가 이뤄지지는 않았음. 다만, 취득세 세율 등 다주택자 규제가 강화됨에 따라 취득세 감면의 혜택의 유의미성이 높아질 수 있음

2) 재산세 감면

- **(현행 제도)** 「지방세특례제한법」 제31조 및 제31조의3에 따라 임대사업자에 대한 취득세를 감면·면제하고 있으며, 구체적인 적용 및 제외 요건은 아래와 같음[4)]
  - 장기일반임대주택으로 등록된 공동주택, 다가구주택 또는 오피스텔을 2세대 이상 임대하는 경우 재산세를 면적에 따라 전용면적 40㎡ 이하 면제, 전용면적 40㎡ 이상 60㎡ 이하 75%, 전용면적 60㎡ 이상 85㎡ 이하 50% 감면
  - 이외에도 민간등록임대주택은 「지방세특례제한법」 제31조 제4항이 적용되어 전용면적 40㎡ 이하 면제, 전용면적 40㎡ 이상 60㎡ 이하 50%, 전용면적 60㎡ 이상 85㎡ 이하 20% 감면
  - 공시가액이 3억 원(수도권 6억 원)을 초과하는 공동주택과 시가표준액 2억 원(수도권 4억 원)을 초과하는 오피스텔의 경우 감면 대상에서 제외
  - 2021년 12월 31일을 일몰 기한으로 두고 있음

■ 「지방세특례제한법」 제31조의3(장기일반민간임대주택 등에 대한 감면)

① 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택 및 같은 조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택을 임대하려는 자가 대통령령으로 정하는 바에 따라 국내에서 임대 목적의 공동주택 2세대 이상 또는 대통령령으로 정하는 다가구주택(모든 호수의 전용면적이 40제곱미터 이하인 경우를 말하며, 이하 이 조에서 "다가구주택"이라 한다)을 과세기준일 현재 임대 목적에 직접 사용하는 경우 또는 같은 법 제2조제1호에 따른 준주택 중 오피스텔(이하 이 조에서 "오피스텔"이라 한다)을 2세대 이상 과세기준일 현재 임대 목적에 직접 사용하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 2021년 12월 31일까지 지방세를 감면한다. 다만, 「지방세법」 제4조제1항에 따라 공시된 가액 또는 시장·군수가 산정한 가액이 3억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권은 6억원으로 한다)을 초과하는 공동주택과 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액이 2억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권은 4억원으로 한다)을 초과하는 오피스텔은 감면 대상에서 제외한다.

1. 전용면적 40제곱미터 이하인 임대 목적의 공동주택, 다가구주택 또는 오피스텔에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)를 면제한다.
2. 전용면적 40제곱미터 초과 60제곱미터 이하인 임대 목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대하여는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)의 100분의 75를 경감한다.
3. 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 임대 목적의 공동주택 또는 오피스텔에 대하여는 재산세의 100분의 50을 경감한다.

- **(재산세 감면제도 변화)** 「지방세특례제한법」이 제정된 시점부터 임대사업자에 대한 재산세 감면 제도가 존재했으며, 아래와 같은 개정을 거쳐 현행제도의 모습을 나타냄

4) 여기에서 현행제도란 「지방세특례제한법」 [시행 2021.10.21.] [법률 제18128호, 2021.4.20., 타법개정]을 기준으로 함.

- 앞서 살펴본 취득세와 유사하게 2011년 제정된 「지방세특례제한법」에 임대사업자에 대한 재산세 감면 제도가 포함됐으며, 초기 2012년을 일몰로 삼았으나 일몰 시한이 2015년, 2018년, 2021년으로 연장됨
- 2013년 12월 5일 준공공임대주택 제도가 도입·시행됨에 따라 「지방세특례제한법」 제31조의3이 신설됐고, 2014년 5월 28일에 이르러 감면 수준이 높아짐
- 2017년 12월 13일 '임대주택 등록 활성화 방안'에서 기존 2호 이상 임대 시 적용되는 재산세 감면을 8년 이상 장기임대하는 소형주택에 한하여 1호만 임대하는 경우에도 감면하는 방안을 2019년부터 시행하겠다고 했으나 실제 제도 변화로 이어지지 않음
- 2020년 8월 12일 취득가액이 3억 원(수도권 6억 원) 초과하는 주택의 경우 감면대상에서 제외되었으며, 장기일반임대주택의 의무임대기간이 8년에서 10년에서 늘어남에 따라 의무임대기간도 증가

표 5 「지방세특례제한법」 제31조의3(장기일반민간임대주택 등에 대한 감면) 개정 추이

시행 시점	주요 내용	인센티브 대상 및 규제
2011.01.01.	• 「지방세특례제한법」 신설: 조례에 따라 감면되어 온 사항을 법으로 규정, 지방세법 상의 과세면제 및 경감 내용 통합 규정(제31조제3항) • 임대사업자가 국내에 2세대 이상의 임대용 공동주택을 건축·매입하여 과세기준일 현재 임대 목적에 직접 사용하는 경우 재산세 감면 • 전용면적 40㎡ 이하 면제, 40~60㎡ 50% 감면, 60~85㎡ 25% 감면 • 2012년 일몰 기한	법 제정
2012.03.21.	• 공동주택 외에도 오피스텔도 포함	확대/완화
2013.01.01.	• 일몰 기한을 2012년에서 2015년으로 연장	확대/완화
2013.12.05.	• 준공공임대주택이 도입되면서 재산세 면제 조항 신설(제31조의3 신설) • 준공공임대주택에 대해서도 일반 매입임대주택과 동일하게 전용면적 40㎡ 이하 면제, 40~60㎡ 50% 감면, 60~85㎡ 25% 감면	확대/완화
2014.05.28.	• 준공공임대주택에 적용되는 재산세 감면 비율을 전용면적 40~60㎡는 50%에서 75%로, 60~85㎡는 25%에서 50%로 상향(제31조의3)	확대/완화
2016.01.01.	• 일몰 기한을 2015년에서 2018년으로 연장	확대/완화
2019.01.01.	• 일몰 기한을 2018년에서 2021년으로 연장	확대/완화
2020.08.12.	• 취득가액이 3억 원(수도권 6억 원) 초과 공동주택과 시가표준액이 2억 원(수도권 4억 원) 초과 오피스텔 감면 제외	축소/강화

출처: 국가법령정보센터. 「지방세특례제한법」. https://www.law.go.kr (2021년 12월 15일 검색)의 제정·개정문을 활용해 저자 작성.

- **(재산세제도 변화)** 주택에 대한 재산세율 변화는 제한적임
  - 주택에 대한 재산세율은 「지방세법」 제111조 제1항 제3호 나목에서 규정하고 있으며, 2011년 이후 동일한 세율이 적용되고 있음

- 2021년 「지방세법」 제111조의2를 신설하여 6억 원 이하 1세대 1주택에 대한 특례세율이 적용됐으며, 2021년 7월 8일에 6억 원 이하에서 9억 원 이하로 가격 기준 완화
- 이렇듯 세율 변화는 제한적이나 시장 상황에 따른 가격 변화나 공시가격 현실화에 따른 과표 상승으로 인한 체감적 변화로 존재할 수 있음

3) 종합부동산세 합산배제

- **(현행 제도)** 민간임대주택은 「종합부동산세법」 제8조 제2항 및 「종합부동산세법」 시행령 제3조에 따라 종합부동산세 과세표준 합산의 대상에서 제외하고 있으며, 구체적인 적용 및 제외 요건은 아래와 같음[5)]
  - 「종합부동산세법」 시행령 제3조 제1항 제8호 가목 규정에 따르면 10년 이상 임대하는 6억 원 이하(비수도권 3억 원 이하) 장기일반민간임대주택은 종합부동산세 합산배제
  - 「종합부동산세법」 시행령 제3조 제1항 제8호 나목 규정에 따르면 1세대 1주택 이상 보유 가구가 조정대상지역의 장기일반민간임대주택을 취득하거나, 법인이 조정대상지역의 장기일반민간임대주택을 취득하거나, 2020년 7월 11일 이후 폐지된 유형의 민간임대주택인 경우 합산배제 대상에서 제외

■ 「종합부동산세법」 제8조(과세표준)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 제1항에 따른 과세표준 합산의 대상이 되는 주택의 범위에 포함되지 아니하는 것으로 본다.

1. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 또는 대통령령으로 정하는 다가구 임대주택으로서 임대기간, 주택의 수, 가격, 규모 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 주택

■ 「종합부동산세법」 시행령 제3조(합산배제 임대주택)

① 법 제8조제2항제1호에서 "대통령령으로 정하는 주택"이란 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자(이하 "임대사업자"라 한다)로서 과세기준일 현재 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 주택임대업 사업자등록(이하 이 조에서 "사업자등록"이라 한다)을 한 자가 과세기준일 현재 임대(제1호부터 제3호까지, 제5호부터 제8호까지의 주택을 임대한 경우를 말한다)하거나 소유(제4호의 주택을 소유한 경우를 말한다)하고 있는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택(이하 "합산배제 임대주택"이라 한다)을 말한다. 이 경우 과세기준일 현재 임대를 개시한 자가 법 제8조제3항에 따른 합산배제 신고기간 종료일까지 임대사업자로서 사업자등록을 하는 경우에는 해당 연도 과세기준일 현재 임대사업자로서 사업자등록을 한 것으로 본다.

8. 매입임대주택 중 장기일반민간임대주택등으로서 가목1)부터 3)까지의 요건을 모두 갖춘 주택. 다만, 나목1)부터 4)까지에 해당하는 주택의 경우는 제외한다.

5) 여기에서 현행제도란 「종합부동산세법」[시행 2021.9.14.] [법률 제18449호, 2021.9.14., 일부개정]과 「종합부동산세법 시행령[시행 2021.2.17.] [대통령령 제31447호, 2021.2.17., 일부개정]을 기준으로 함.

- **(합산배제제도 변화)** 종합부동산세 합산배제 정책의 변화 흐름을 정리하면 〈표 6〉과 같으며, '임대주택 등록 활성화 방안'이 발표된 2017년 12월 13일 이후에는 오히려 인센티브 대상을 축소하거나 규제를 강화하는 등의 변화가 주로 나타남
  - 종합부동산세가 도입된 2005년부터 민간임대주택에 대한 합산배제 제도가 포함됐으며, 면적, 임대호수, 가격, 임대기간 등에 따라 대상이 적용됨
  - 이후 면적, 임대호수, 가격, 의무임대기간 등에 대한 기준을 완화·폐지하여 2013년 2월 22일 시행령 개정 이후에 이르면 면적과 임대호수 기준 없이 5년 이상 임대하는 공시가격 6억 원 이하(비수도권 3억 원 이하) 주택을 임대하는 경우 합산배제 대상이 됨
  - 임대주택 등록 활성화 방안에 따른 2018년 2월 13일 시행령 개정에서는 합산배제를 위한 의무임대기간 요건을 5년에서 8년으로 강화했고, 이후 인센티브 대상이 축소하고 요건을 강화했음

표 6 「종합부동산세법」 시행령 제3조(합산배제 임대주택) 개정 추이

시행 시점	주요 내용	인센티브 대상 및 규제
2005.05.31.	• 매입임대주택 종합부동산세 합산 배제 조건 포함(제2호): 국민주택규모 이하, 5호 이상, 3억 이하, 10년 이상 계속 임대	제도신설
2008.07.24.	• 지방 미분양 매입임대주택 포함(제6호 신설): 전용면적 149㎡ 이하, 5호 이상, 3억 원 이하, 5년 이상 계속 임대, 수도권 외	확대/완화
2009.02.04.	• 매입임대주택 추가(제7호 신설): 전용면적 149㎡ 이하, 3억 원 이하, 7년 이상 계속 임대, 수도권 외	확대/완화
2010.09.20.	• 매입임대주택 기준(제2호)을 서울은 5호 이상, 10년 이상 계속 임대를 유지하나 비서울의 경우 3호 이상, 7년 이상 임대로 완화. 가격 기준은 3억 원 이하(인천광역시, 경기도의 경우 6억 원 이하)	확대/완화
2011.03.31.	• 매입임대주택 기준(제2호)을 면적은 149㎡ 이하, 수도권은 3호 이상, 6억 원 이하, 5년 이상 임대, 비수도권은 1호 이상, 3억 원 이하, 5년 이상 임대 • 제7호를 삭제하여 통합	확대/완화
2011.10.14.	• 매입임대주택 기준(제2호)에서 호수 제한을 삭제하고, 면적기준(149㎡ 이하 주택), 공시가격(수도권 6억 원 이하, 비수도권 3억 원 이하), 5년 이상 계속 임대로 정리	확대/완화
2013.02.22.	• 매입임대주택 기준(제2호)에서 면적기준 삭제	확대/완화
2018.02.13.	• 준공공 매입임대주택의 임대기간 및 임대요건 강화(제8호 신설): 공시가격 6억 원(비수도권 3억 원), 8년 이상 계속 임대	축소/강화
2018.10.23	• 1세대 1주택 이상인 세대가 조정대상지역에서 장기일반민간임대를 취득할 경우 배제 대상에서 제외하는 단서 신설(제8호)	축소/강화
2019.02.12.	• 임대료 인상률(연 5% 이내) 요건 추가	축소/강화
2020.02.11.	• 1년 이내에 증액 청구 불가 조항 포함하여 임대료 증액 제한 요건 구체화	축소/강화
2020.08.07.	• 매입임대(장기일반민간임대 등)에 적용요건과 배제요건 정리(제8호)	축소/강화

시행 시점	주요 내용	인센티브 대상 및 규제
	✓ 적용요건: 6억 원 이하(비수도권 3억 원 이하), 8년 이상 계속 임대, 임대료 증가율 연 5% 이내 ✓ 제외 요건: 1세대 1주택 이상 세대가 조정대상지역 주택 취득·임대, 법인이 조정대상지역 주택 취득·임대	
2020.10.07.	• 7.10대책에 따라 폐지된 유형으로 신청하거나 변경신고한 주택을 대상에서 제외하고, 계속 임대 요건을 8년을 10년으로 연장	축소/강화

주: 「종합부동산세법」 시행령 제3조 개정 중 매입임대주택을 중심으로 작성했음.
출처: 국가법령정보센터(https://www.law.go.kr, 2021년 12월 15일 검색)의 제정·개정문을 활용해 저자 작성.

- **(종합부동산세제도 변화)** 2019년부터 다주택자에 적용되는 종합부동산세 세율이 높아짐에 따라 합산배제가 적용되는 민간임대주택의 임대인 혜택이 증가함
  - 민간임대주택에 대한 종합부동산세 합산배제 혜택은 종합부동산세 제도 변화와 밀접한 연관을 가지고 있음
  - 2005년 제도가 신설되고 2006~2018년에는 종합부동산세 세율을 완화했으나, '주택시장 안정대책(9.13대책)'과 '주택시장 안정 보완대책(7.10대책)'에 따라 세율을 강화했고 특히 다주택자에 대한 세율을 강화함(관계부처합동 2018; 관계부처합동 2020)
  - 민간임대사업자에 대한 종합부동산세 합산배제가 이뤄지지 않을 경우 다주택자에 대한 세율을 적용받게 되어 민간임대주택 등록을 통한 절세 효과가 높아짐

표 7 종합부동산세 세율 변화

시행 시점	세율
2005년 제도 신설	• 5.5억 이하 1%, 5.5억 초과 2%, 45.5억 초과 3%
2006~2008년	• 3억 이하 1%, 14억 이하 1.5%, 94억 이하 2%, 94억 이상 3%
2009~2018년	• 6억 이하 0.5%, 12억 이하 0.75%, 50억 이하 1%, 94억 이하 1.5%, 94억 초과 2%
2019~2020년	• 일반: 3억 이하 0.5%, 6억 이하 0.7%, 12억 이하 1%, 50억 이하 1.4%, 94억 이하 2%, 94억 초과 2.7% • 조정대상지역 2주택자 또는 3주택자 이상: 3억 이하 0.6%, 6억 이하 0.9%, 12억 이하 1.3%, 50억 이하 1.8%, 94억 이하 2.5%, 94억 초과 3.2%
2021년 이후	• 일반: 3억 이하 0.6%, 6억 이하 0.8%, 12억 이하 1.2%, 50억 이하 1.6%, 94억 이하 2.2%, 94억 초과 3.0% • 조정대상지역 2주택자 또는 3주택자 이상: 3억 이하 1.2%, 6억 이하 1.6%, 12억 이하 2.2%, 50억 이하 3.6%, 94억 이하 5.0%, 94억 초과 6.0%

출처: 국세청 홈페이지(https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2354&cntntsId=7736, 2021년 12월 6일 검색)를 참조하여 저자 작성.

- 종합부동산세 합산배제 임대주택에 대한 제도 변화에 한정하는 경우 '임대주택 등록 활성화 방안' 이후 오히려 강화됐다고 볼 수 있지만, 일반 다주택자에 적용되는 세율이 강화됨에 따라 등록으로 인한 상대적 인센티브가 증가함

4) 양도소득세 중과배제

- **(현행 제도)** 민간임대주택은「소득세법」시행령 제167조의3에 따라 양도소득세 다주택자 중과 적용을 위한 주택 수 계산에서 제외하고 있으며, 구체적인 적용 및 제외 요건은 아래와 같음[6)]
  - 「소득세법」시행령 제167조의3 제1항 제2호 마목 규정에 따르면 10년 이상 임대하는 6억 원 이하(비수도권 3억 원 이하) 장기일반민간임대주택은 양도소득세 중과배제

■ 「소득세법」시행령 제167조의3(1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 범위)

① 법 제104조제7항제3호에서 "대통령령으로 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택"이란 국내에 주택을 3개 이상(제1호에 해당하는 주택은 주택의 수를 계산할 때 산입하지 않는다) 소유하고 있는 1세대가 소유하는 주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 주택을 말한다.

2. 법 제168조에 따른 사업자등록과「민간임대주택에 관한 특별법」제5조에 따른 임대사업자등록[이하 이 조에서 "사업자등록등"이라 하고, 2003년 10월 29일(이하 이 조에서 "기존사업자 기준일"이라 한다) 현재「민간임대주택에 관한 특별법」제5조에 따른 임대사업자등록을 했으나 법 제168조에 따른 사업자등록을 하지 않은 거주자가 2004년 6월 30일까지 같은 조에 따른 사업자등록을 한 때에는「민간임대주택에 관한 특별법」제5조에 따른 임대사업자등록일에 법 제168조에 따른 사업자등록을 한 것으로 본다]을 한 거주자가 민간임대주택으로 등록하여 임대하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택(이하 이 조에서 "장기임대주택"이라 한다). 다만, 이 조, 제167조의4, 제167조의10 및 제167조의11을 적용할 때 가목 및 다목부터 마목까지의 규정에 해당하는 장기임대주택(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제5조제1항이 적용되는 주택으로 한정한다)으로서「민간임대주택에 관한 특별법」제6조제5항에 따라 임대의무기간이 종료한 날 등록이 말소되는 경우에는 임대의무기간이 종료한 날 해당 목에서 정한 임대기간요건을 갖춘 것으로 본다.

- **(중과배제제도 변화)** 양도소득세 중과배제 정책 변화 추이는 〈표 8〉에서 보는 바와 같이 앞서 살펴본 종합부동산세 합산배제와 유사한 추이를 보이며, 2008~2013년 시기에 완화되다 '임대주택 등록 활성화 방안' 이후 오히려 규제가 강화됨
  - 2004년 다주택자 양도세 중과 도입 당시부터 같은 시·군에서 5호 이상의 국민임대주택을 임대하고 있는 거주자가 10년 이상 임대한 주택으로 당해 주택 및 부수 토지의 기준시가의 합계액이 양도 당시 3억 원을 초과하지 않는 주택에 대한 중과배제 조항이 포함됨
  - 2008~2013년 기간 동안 면적, 임대기간, 가격, 세대수 등에 대한 조건이 완화됐으며, 2014년에 이르면 투기지역을 제외한 다주택자 중과 규정이 삭제됨에 따라 중과배제 제도의 적용의 의미가 감소함

6) 여기에서 현행제도란「소득세법」[시행 2021.11.23.] [법률 제18521호, 2021.11.23., 타법개정]과「소득세법」시행령 [시행 2021.7.1.] [대통령령 제31659호, 2021.5.4., 일부개정]을 기준으로 함.

- '임대주택 등록 활성화 방안' 이후 의무임대기간은 기존 5년에서 8년으로 연장됐고, 7.10 대책 이후 다시 10년으로 늘어나는 등 대상 요건이 강화됨

표 8 「소득세법」 시행령 제167조의3(1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 범위) 개정 추이

시행 시점	주요 내용	인센티브 대상 및 규제
2004.01.01.	• 1세대 3주택 이상 주택 중과에 따라 중과배제 조항 신설: 같은 시·군에서 5호 이상 임대, 국민주택규모, 10년 이상, 3억 원 이하	제도신설
2008.07.24.	• 지방 미분양 매입임대주택 포함: 대지면적 298㎡ 이하 주택 연면적 149㎡ 이하, 5년 이상 계속 임대, 3억 원 이하, 5호 이상, 수도권 밖 지역 소재	확대/완화
2008.10.07.	• 비수도권의 경우 세대수(5호→1호), 면적(국민주택규모→149㎡ 이하), 임대기간(10년→7년) 완화	확대/완화
2010.09.20.	• 세대수(서울 5호, 인천경기 3호, 수도권 외 1호), 임대기간(서울 10년, 그 외 7년), 가격(인천경기 6억 원, 그 외 3억 원) 기준 완화	확대/완화
2011.03.31.	• 면적(대지면적 298㎡ 이하 주택 연면적 149㎡ 이하), 임대기간(5년 이상), 세대수(수도권은 3호 이상, 비수도권 1호 이상), 가격(수도권 6억 원, 비수도권 3억 원) 기준 완화	확대/완화
2011.10.14.	• 수도권의 호수 기준을 완화(3호→1호)하여 호수 제한은 1호 이상으로 통일	확대/완화
2013.02.15.	• 면적 기준 삭제	확대/완화
2018.02.13.	• 2018. 4. 1.부터는 준공공임대주택 등으로 등록하여 8년 이상 임대하는 경우에 한하여 양도소득 합산배제하고, 2018. 3. 31.까지 등록하는 주택은 종전과 같이 5년 이상 기준 적용(167조의3 제1항 제2호 가목) • 가격기준은 6억 원(비수도권은 3억 원) 이하(167조의3 제1항 제2호 마목)	축소/강화
2018.10.23.	• 1세대 1주택 이상인 세대가 조정대상지역에서 장기일반민간임대를 취득할 경우 배제 대상에서 제외하는 단서 신설(제167조 3제1항 제2호 마목)	축소/강화
2019.02.12.	• 임대료 인상률(연 5% 이내) 요건 추가	축소/강화
2020.02.11.	• 1년 이내에 증액 청구 불가 조항 포함하여 임대료 증액 제한 요건 구체화	축소/강화
2020.10.07.	• 7.10대책에 따라 폐지된 유형으로 신청하거나 변경신고한 주택을 대상에서 제외하고, 계속 임대 요건을 8년을 10년으로 연장	축소/강화

주: 「소득세법」 시행령 제167조의3 개정 중 매입임대주택을 중심으로 작성했음.
출처: 국가법령정보센터(https://www.law.go.kr, 2021년 12월 15일 검색)의 제정·개정문을 활용해 저자 작성.

- **(다주택자 양도소득세 중과제도 변화)** 다주택자 양도소득세 중과는 정권에 따라 상당한 변화가 있었으며, 중과 수준에 따라 민간임대주택에 대한 중과배제의 의미가 달라짐
  - 이전에도 양도소득세 기본세율에 15%p 가감한 범위에서 조정하도록 하거나 세율 조정 시 부동산 과열 지역을 고려하는 등의 조항은 있었으나, 본격적으로 다주택자 양도소득세 중과가 이뤄진 것은 2004년부터임
  - 이후 2006년에 이르면 2주택자로 다주택자 규제가 확대됨
  - 2009년에 이르면 다주택자 양도소득세 중과를 한시적으로 기본세율로 과세하며, 이것이 2013년까지 이어지다가 2014년에 이르면 다주택자 중과 규정이 삭제되고 투기지역

의 3주택자에 대한 가산 세율만 남게 됨

- 2018년에 이르러 다주택자에 대한 양도소득세 가산이 강화됨

표 9 다주택자 양도소득세 중과제도 변화(「소득세법」 104조)

시행 시점	주요 내용
2004.01.01.	• 1세대 3주택 이상 다주택자에 대해 세율 60% 적용(제1항 제2호의3 신설)
2006.01.01.	• 1세대 2주택에 대해 세율 50% 적용하여 규제 확대(제1항 제2호의5 신설)
2009.05.21.	• 다주택자 양도소득세 중과세율을 2010년 12월 31일까지 한시적으로 기본세율로 과세(제4항), 투기지정지역에 대해서만 10%p 가산한 세율 적용(제6항)
2011.01.01.	• 제4항 및 제6항의 일몰기한 2012년 12월 31일로 연장
2013.01.01.	• 제4항 및 제6항의 일몰기한 2013년 12월 31일로 연장
2014.01.01.	• 다주택자 중과 규정(제1항 제4호부터 제7호) 삭제 • 다만, 투기지역의 3주택자의 10%p 가산 세율은 존치(제4항)
2018.04.01.	• 조정대상지역의 1세대 2주택(10%p가산), 1세대 3주택(20%p가산)의 규제 강화(제7항)

출처: 국가법령정보센터, 「소득세법」. https://www.law.go.kr (2021년 12월 15일 검색)의 제정·개정문을 활용해 저자 작성.

- 민간임대주택에 대한 양도소득세 중과배제 제도의 경우에도 해당 제도만 살펴볼 경우, '임대주택 등록 활성화 방안' 이후 강화됐으나 다주택자에 대한 규제 강화와 더불어 일반적으로 적용되는 세율이 강화됨에 따라 임대인이 체감하는 중과배제의 효과가 커짐

5) 양도소득세 감면

- **(현행 제도)** 「조세특례제한법」에 따라 민간임대주택은 양도소득세 감면 및 장기보유특별공제 대상이 되었으나, 적용대상 주택의 범위가 점차 축소된 상황임[7)]
  - 「조세특례제한법」 제97조의3에 따르면 장기일반민간임대주택으로 등록하여 8년 이상 계속 임대하는 경우 50%, 10년 이상 계속 임대하는 경우 70%의 장기보유특별공제를 받을 수 있었으나, 대상이 축소되어 2020년 12월 31일 이전 등록된 주택에만 적용됨
  - 「조세특례제한법」 제97조의4에 따르면 임대주택을 6년 이상 임대한 후 양도하는 경우 장기보유특별공제액을 계산할 때 기간에 따라 2~10%p의 추가공제율을 적용함
  - 2018년 12월 31일까지 취득하고 취득일로부터 3개월 이내 장기일반민간임대주택으로 등록하여 10년 이상 임대하고 양도한 경우 「조세특례제한법」 제97조의5에 따라 양도소득세를 100% 면제받을 수 있었음

7) 여기에서 현행제도란 「조세특례제한법」[시행 2021.11.11.] [법률 제18371호, 2021.8.10., 일부개정]을 기준으로 함.

■ 「조세특례제한법」 제97조의3(장기일반민간임대주택등에 대한 양도소득세의 과세특례)

① 대통령령으로 정하는 거주자가 2020년 12월 31일(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택의 경우에는 2022년 12월 31일)까지 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 같은 법 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택을 등록[2020년 7월 11일 이후 장기일반민간임대주택으로 등록 신청한 경우로서 아파트를 임대하는 민간매입임대주택이나 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택을 2020년 7월 11일 이후 같은 법 제5조제3항에 따라 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택으로 변경 신고한 주택은 제외한다]하여 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우 그 주택(이하 이 조에서 "장기일반민간임대주택등"이라 한다)을 양도하는 경우에 대통령령으로 정하는 바에 따라 임대기간 중 발생하는 소득에 대해서는 「소득세법」 제95조제1항에 따른 장기보유 특별공제액을 계산할 때 같은 조 제2항에도 불구하고 100분의 50의 공제율을 적용한다. 다만, 장기일반민간임대주택등을 10년 이상 계속하여 임대한 후 양도하는 경우에는 100분의 70의 공제율을 적용한다.

■ 「조세특례제한법」 제97조의4(장기임대주택에 대한 양도소득세의 과세특례)

① 거주자 또는 비거주자가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택, 같은 법 제2조제3호에 따른 민간매입임대주택, 「공공주택 특별법」 제2조제1호의2에 따른 공공건설임대주택 또는 같은 법 제2조제1호의3에 따른 공공매입임대주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 6년 이상 임대한 후 양도하는 경우 그 주택을 양도함으로써 발생하는 소득에 대해서는 「소득세법」 제95조제1항에 따른 장기보유 특별공제액을 계산할 때 같은 조 제2항에 따른 보유기간별 공제율에 해당 주택의 임대기간에 따라 다음 표에 따른 추가공제율을 더한 공제율을 적용한다. 다만, 같은 항 단서에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

■ 「조세특례제한법」 제97조의5(장기일반민간임대주택등에 대한 양도소득세 감면)

① 거주자가 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 같은 법 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택(이하 이 조에서 "장기일반민간임대주택등"이라 한다)을 양도하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 임대기간 중 발생한 양도소득에 대한 양도소득세의 100분의 100에 상당하는 세액을 감면한다.

- **(양도소득세 감면제도 변화)** 임대주택 공급 촉진 등의 목적으로 양도소득세 감면제도가 적극적으로 활용돼왔으며 특히 준공공임대주택 도입 이후 대상이 확대되고 요건은 완화됐으나, 2018년 이후 대상을 축소 및 과세특례 적용기한 설정·단축 등을 통해 양도소득세 감면제도를 축소했음
  - 1983년부터 국민주택건설용지에 대한 양도소득세 전액 면제(조세감면규제법 제62조) 등 임대주택 공급 촉진을 위해 양도소득세 감면을 시행하는 정책이 존재했으나, 본격적으로 장기임대주택에 대한 양도소득세를 면제한 것은 1987년부터임(조세감면규제법 제67조의4)
  - 이후 1999년 「조세감면규제법」이 「조세특례제한법」으로 전부개정될 때도 장기임대주택에 대한 양도소득세 세액 감면 조항이 이어졌음
  - 2009년에 양도소득세 세액 감면 수준을 5년 이상 임대는 40%, 10년 이상 임대는 80%로 하향하는 개정이 이뤄졌으나, 단서 조항으로 2009년 12월 31일까지 양도하는 분에

한해서는 기존 세율을 적용했고, 이후 2010년에 감면 세액이 되돌아감에 따라 결과적으로 낮아진 세액 적용이 이뤄지지 않음

- 준공공임대주택 제도의 신설에 따라 「조세특례제한법」 제97조의3을 신설하여 2014년에 임대료 증액 제한, 면적 제한, 임대의무기간 10년, 최초 임대보증금 또는 임대료 제한 등의 요건을 준수하는 경우 60%의 양도세를 공제하는 등의 세제 혜택이 적용되도록 했고, 제97조의4를 신설하여 장기보유특별공제 적용에 있어 임대기간에 따라 2~10%의 추가 공제가 가능하도록 함
- 2015년에는 「조세특례제한법」 제97조의3을 개정하여 8년 이상 임대에 50%, 10년 이상 임대에 60%의 세액 감면을 적용하였고, 제97조의5를 신설하여 2017년 12월 31일 이전에 취득한 10년 이상 준공공임대주택에 대하여 한시적으로 100% 세액 감면을 적용
- 2016년에는 10년 이상 임대의 공제율을 70%로 상향하고, 양도소득세 감면 혜택을 받기 위한 요건에서 최초 임대보증금 및 임대료의 제한을 삭제했음
- 2017년 12월 13일 '임대주택 등록 활성화 방안'에서 기존 8년 이상은 50%, 10년 이상은 70%의 공제율이 적용되던 것을 2019년부터는 8년 이상이면 모두 70%를 적용하겠다는 완화방안을 제시했으나 실제 제도 변화로 이어지지 않음
- 2018년에 이르면 기존 「조세특례제한법」 제97조의5에 따라 준공공임대주택에 적용되는 양도소득세 감면 취득 기한을 1년 연장했으나 이후 추가적 연장은 이뤄지지 않음
- 이후 양도소득세 세액 감면에 대해서는 주택가액 신설(2018년), 과세특례 중복적용 불가 명시(2019), 과세특례 적용기한 신설(2020년), 과세특례 적용기한 단축(2021년) 등 지속적으로 요건을 강화하고 대상을 축소하였음

표 10 「조세특례제한법」 제97조 관련 법령 개정 추이

시행 시점	주요 내용	인센티브 대상 및 규제
1987.01.01.	• 「조세감면규제법」 제67조의4에 장기임대주택 양도소득세 면제 조항 신설 • 국민주택을 5년 이상 임대한 후 양도하는 주택에 양도소득세의 50%, 10년 이상 임대에 100%의 세액을 면제 • 1986.1.1. 이후 신축되었거나 입주된 사실이 없는 주택을 대상으로 적용	제도신설
1995.01.01.	• 건설임대주택과 매입임대주택(1995년 1월 1일 이후 취득 및 임대 개시)한 주택은 5년 이상이더라도 100% 세액 감면	확대/완화
1999.01.01.	• 「조세특례제한법」으로 전부개정되며 제97조로 포함(국민주택규모, 5호 이상, 5년 이상 50%, 10년 이상 100% 등 내용 동일) • 1986.1.1.~2000.12.31. 기간 중 신축된 주택으로 기간 설정	전부개정
2000.01.01.	• 1999.8.20.~2001.12.31. 기간 중 취득 및 임대를 개시한 매입임대주택에 대하여 양도소득세 부과 면제(제97조의2 신설) • 제97조의 2의 경우 1호 이상의 신축임대주택을 포함하여 2호 이상의 임대	확대/완화

시행 시점	주요 내용	인센티브 대상 및 규제
	주택을 5년 이상 임대하는 경우 대상(시행령 제97조의2 신설)	
2009.01.01.	• 5년 이상 임대에 대해서는 40%, 10년 이상 임대한 경우는 80%로 세율을 하향하였으나, 2009.12.31.까지 양도분에 대해서는 기존 50%, 100% 세율 적용(제97조) • 제97조의2 주택도 80%로 하향, 2009.12.31.까지 양도분은 면제	축소/강화
2010.01.01.	• 2009.1.1. 개정 이전(5년 이상 50%, 10년 이상 100%)으로 복귀	확대/완화
2014.01.01.	• 준공공임대주택이 임대료 증액 5%, 전용면적 85㎡ 이하, 임대의무기간 10년, 최초의 임대보증금 또는 임대료 제한 등의 요건을 준수하는 경우 60% 양도소득세 공제(제97조의3 신설) • 임대기간에 따라 2~10% 장기보유특별공제 추가공제(제97조의4 신설): 6~7년 2%, 7~8년 4%, 8~9년 6%, 9~10년 8%, 10년 이상 10%	확대/완화
2015.01.01.	• 제97조의3(준공공임대주택 과세특례)의 공제율을 8년은 50%, 10년 이상은 60%로 개정 • 준공공임대주택(10년 이상, 임대료 증액제한 요건 준수)에 대하여 100% 세액 감면(97조의5 신설) - 2017.12.31.까지 취득한 것에 적용	확대/완화
2016.01.01.	• 기업형임대를 도입하며 제97조의3에 준공공임대, 기업형 임대가 포함되도록 했으며, 10년 이상 임대의 공제율을 60%에서 70%로 상향	확대/완화
2016.02.05.	• 최초 임대보증금 및 임대료의 제한 삭제(시행령 제97조의3)	확대/완화
2018.01.01.	• 준공공임대주택 및 기업형임대주택에 대한 양도소득세 감면 적용의 취득 기한을 2017.12.31.에서 2018.12.31.로 1년 연장(제97조의5)	확대/완화
2018.10.23.	• 과세특례 적용에 주택가액 기준을 신설하여 수도권 6억 원, 비수도권 3억 원 이하만을 대상으로 함(시행령 제97조의3)	축소/강화
2019.01.01.	• 97조의3 및 제97조의4에 따른 과세특례가 중복 적용되지 않음을 명시	축소/강화
2020.01.01.	• 장기일반민간임대주택 등에 대한 양도소득세의 과세특례 적용기한을 2022.12.31.까지로 신설(제97조의3)	축소/강화
2021.01.01.	• 장기일반민간임대주택 등에 대한 양도소득세의 과세특례 적용기한을 2022.12.31.에서 2020.12.31.로 기간 단축(제97조의3)	축소/강화

주: 「조세특례제한법」 제97조, 제97조의2, 제97조의3, 제97조의4, 제97조의5 및 관련 시행령 개정을 검토.
출처: 국가법령정보센터(https://www.law.go.kr, 2021년 12월 15일 검색)의 제정·개정문을 활용해 저자 작성.

- 이를 종합하면 임대등록 활성화는 기존 준공공임대주택에 적용되던 양도소득세 감면 적용의 취득 기한을 1년 연장하는 데 그쳤으며, 이에 대한 비판과 부동산 시장 과열 속에서 기존에 운영되던 세제 혜택을 오히려 폐지함
  - 장기임대주택에 대한 양도소득세 혜택은 1987년부터 진행해 왔음
  - 준공공임대주택 도입 이후 공공성 확보와 더불어 세제 혜택이 주어졌으나, 공공성 확보에 대한 요건은 축소되고 혜택은 유지됨
  - 임대등록 활성화 이후 별도의 추가적 완화조치는 나타나지 않으며, 오히려 2018년 하반기부터 세제 혜택을 축소함

6) 임대소득세 및 건강보험료 감면

- **(현행 제도)** 「조세특례제한법」 제96조와 「조세특례제한법」 시행령 제96조에 따라 소형주택 임대사업자의 임대소득에 대해 감면하며, 감면 세율 및 세부적 요건은 아래와 같음[8)]
  - 임대주택을 1호 임대하는 경우 30%, 2호 임대하는 경우 20%에 상당하는 세액을 감면하며, 장기일반민간임대주택의 경우 1호 임대하는 경우 75%, 2호 임대하는 경우 50%의 세율을 감면함
  - 임대개시일 당시 기준시가가 6억 원 이하인 국민주택규모의 주택을 공급하는 임대사업자에 적용됨
  - 2022년 12월 31일 이전에 끝나는 과세 연도까지 적용됨

■ 「조세특례제한법」 제96조(소형주택 임대사업자에 대한 세액 감면)

① 대통령령으로 정하는 내국인이 대통령령으로 정하는 임대주택(이하 이 조에서 "임대주택"이라 한다)을 1호 이상 임대하는 경우에는 2022년 12월 31일 이전에 끝나는 과세연도까지 해당 임대사업에서 발생한 소득에 대해서는 다음 각 호에 따른 세액을 감면한다.

1. 임대주택을 1호 임대하는 경우: 소득세 또는 법인세의 100분의 30[임대주택 중 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 같은 법 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택(이하 이 조에서 "장기일반민간임대주택등"이라 한다)의 경우에는 100분의 75]에 상당하는 세액
2. 임대주택을 2호 이상 임대하는 경우: 소득세 또는 법인세의 100분의 20(장기일반민간임대주택등의 경우에는 100분의 50)에 상당하는 세액

- **(임대소득세 감면제도 변화)** 민간임대주택 공급 확대를 위해 임대소득세 감면제도가 〈표 11〉과 같이 도입·확대됐으며, 2019년 이후 대상 및 혜택이 축소되는 추세임
  - 2014년 소형주택 임대사업자에 대한 세액 감면 조항이 신설됐으며, 초기 2016년을 기한으로 삼았으나 일몰 시한이 2019년, 2022년으로 연장됨
  - 준공공임대주택 및 민간임대주택의 임대사업자 인센티브 강화 기조와 더불어 감면 세율이 높아짐
  - 2018년 임대주택 등록 활성화 정책에 따라 3호 이상 임대사업자에서 1호 이상이면 세제 혜택을 받을 수 있도록 대상을 확대했으나, 이후 임대료 인상률 제한 요건 추가, 2호 이상 임대사업자 혜택 축소 등 혜택을 축소함

8) 여기에서 현행제도란 「조세특례제한법」[시행 2021.11.11.] [법률 제18371호, 2021.8.10., 일부개정]을 기준으로 함.

표 11 「조세특례제한법」 제96조(소형주택 임대사업자에 대한 세액 감면) 개정 추이

시행 시점	주요 내용	인센티브 대상 및 규제
2014.01.01.	• 소형주택 임대사업자에 대한 세액 감면(국민주택규모, 3억 원 이하) • 3호 이상 임대주택을 5년 이상 임대하는 경우 임대사업에서 발생한 소득에 대한 소득세 또는 법인세의 20% 감면 • 2016.12.31. 이전에 끝나는 과세연도까지 적용	제도신설
2015.01.01.	• 기존 제도에 8년 임대 준공공임대주택은 50% 임대소득 감면 단서 추가	확대/완화
2016.01.01.	• 단기임대주택의 감면 비율을 20%를 30%로 높이고, 5년을 4년으로 단축 • 장기임대주택(준공공, 기업형)의 감면 비율을 50%에서 75%로 상향 • 소규모 주택의 금액 기준을 3억 원에서 6억 원으로 상향(시행령 제96조)	확대/완화
2017.01.01.	• 일몰 기한을 2016.12.31.에서 2019.12.31.로 연장	확대/완화
2018.01.01.	• 최소 임대주택 호수를 3호 이상에서 1호 이상으로 완화	확대/완화
2019.02.12.	• 임대소득세 감면 요건으로 임대료 인상률 제한 추가(시행령 제96조)	축소/강화
2020.01.01.	• 2019년 12월 31일에서 2022년 12월 31일로 기한 연장 • 2호 이상 임대사업자 혜택 축소: 1호 임대(단기 30%, 장기 75%) 유지, 2호 이상 임대(단기 20%, 장기 50%) 축소	-
2020.02.11.	• 1년 이내에 증액 청구 불가 조항 포함(시행령 제96조)	축소/강화
2021.01.01.	• 7.10대책에 따라 폐지된 유형으로 신청하거나 변경신고한 주택을 대상에서 제외하고, 장기 임대의 기간을 10년으로 연장	축소/강화

출처: 국가법령정보센터. 「조세특례제한법」. https://www.law.go.kr (2021년 12월 15일 검색)의 제정·개정문을 활용해 저자 작성.

- **(분리과세 주택임대소득 과세 및 등록사업자 경비율 차등 인정)** 2019년부터 본격적으로 분리과세 주택임대소득세에 대한 과세가 이뤄졌으며, 필요경비율 인정 등에 있어 등록사업자에 대한 혜택이 존재함
  - 연 2천만 원 초과 주택임대소득은 종합과세 대상이며, 2014.12.23. 개정된 「소득세법」(법률 제12852호)에서 제14조 제3항 제7호 및 제64조의2(분리과세 주택임대소득에 관한 적용례)가 신설됨에 따라 연 2천만 원 이하 주택임대소득에 대한 분리과세가 도입됐으나 2018년까지 유예됨
  - 주택임대소득의 세액은 사업소득 금액에서 필요경비를 차감한 금액에 세율 14%를 적용하여 계산함
  - 임대사업자로 등록하지 않은 사업자의 경우 필요경비를 50%로 인정하나 등록 임대사업자는 필요경비를 60%로 인정하며, 분리과세 주택임대소득을 제외한 해당 과세기간의 종합소득 금액이 2천만 원 이하인 경우 미등록 임대사업자는 200만 원 추가로 차감하나 등록 임대사업자는 400만 원을 추가로 차감하는 등의 혜택이 존재함

- **(건강보험료 인상분 감면)** 임대소득 정상과세에 따라 임대소득에 대한 건강보험료도 정상 부과됐으나, 민간등록임대 사업자의 경우 「국민건강보험법」 제75조 제1항 제6호 및 '건강보험료 경감 대상자 고시(보건복지부고시 제2021-188호)' 제6조에 따른 건강보험료 경감 대상자가 되어 건보료 인상분에 대한 감면을 받음
  - 분리과세 주택임대소득이 있는 가입자(2천만 원 이하 임대소득) 중 조세특례제한법 제96조 세액 감면 대상자(2020년 12월 31일 이전에 등록)를 대상으로 함
  - 주택임대소득으로 증가하거나 새로 부담하게 되는 보험료액의 40%(장기의 경우 80%)를 경감

■ '건강보험료 경감 대상자 고시' 제6조(주택임대소득에 대한 건강보험료 경감)

① 소득세법 제14조제3항제7호의 분리과세 주택임대소득(이하 이 조에서 "주택임대소득"이라 한다)이 있는 가입자(법 제109조에 따른 재외국민 또는 외국인 가입자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 경우 해당 주택임대소득으로 인한 건강보험료를 한시적으로 경감한다.

② 제1항의 건강보험료 경감 대상은 조세특례제한법 제96조에 따른 세액 감면 대상자로 한다. 다만, 같은 법 시행령 제96조제1항 각 호의 등록을 한 날이 모두 2020년 12월 31일 이전인 경우에만 적용한다.

③ 제1항에 따른 건강보험료 경감액은 주택임대소득으로 증가하거나 새로 부담하게 되는 보험료액(「국민건강보험법」에 따른 경감·감액 및 「농어촌주민의 보건복지 증진을 위한 특별법」에 따른 지원이 적용된 금액을 말한다)에 100분의 40[임대주택 중 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 같은 법 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택(이하 이 조에서 "장기일반민간임대주택등"이라 한다)의 경우 100분의 80]을 곱한 금액으로 한다.

- 임대주택 등록 활성화 이전부터 임대소득세 감면 혜택이 진행되고 있었으며 2019년 이후 대상 및 혜택을 오히려 축소했으나, 2019년 시작된 2천만 원 이하 주택임대소득 분리과세가 이루어짐에 따라 상대적으로 세액 감면의 혜택 수준이 확대됨

■ **(소결)** 민간등록임대주택의 임대인 혜택제도 변화를 요약하고 '임대주택 등록 활성화'의 작동과정을 평가하면 다음과 같음

- 현재 민간등록임대주택 사업자에게 주어지는 세제 혜택은 제도 초기부터 존재하던 것이 이어진 것임
  - 취득세와 재산세 감면은 과거 조례로 감면하던 사항을 통합한 2011년 「지방세특례제한법」 제정 당시부터 존재함
  - 종합부동산세 합산배제는 종합부동산세가 신설된 2005년부터 존재함
  - 양도소득세 중과배제는 다주택자 양도소득세 중과제도가 도입된 2004년부터 존재함
  - 양도소득세 감면은 1987년부터 시작됨

- 민간등록임대주택 사업자에게 주어지는 세제 혜택은 대부분 '임대주택 등록 활성화' 이전에 이미 확대됨
- '임대주택 등록 활성화 방안'에서 제시된 임대인 혜택은 대부분 실제 제도 변화로 이어지지 않았고, 임대인 의무가 강화된 부분도 존재함
- '임대주택 등록 활성화'와 동일한 기간에 다주택자 규제 등 세율 강화가 이뤄짐에 따라 미등록임대주택의 부담이 강화되어 민간등록임대주택에 대한 세제 혜택의 유의미성이 증가함
- 이를 도식화하여 나타내면 〈그림 6〉과 같으며, '임대주택 등록 활성화' 전후 등록임대주택 사업자의 절대적 부담은 감소하지 않았으나 상대적 혜택이 큰 폭으로 증가했음
  - 등록임대주택 사업자에게 주어지는 부담(A와 A'의 차이)은 유사한 수준이거나 오히려 다소 증가했음
  - 미등록임대주택의 사업자에게 주어지는 부담(B와 B'의 차이)은 크게 증가함
  - 등록임대주택 사업자의 상대적 혜택 수준은 이전(A와 B의 차이)에 비해 이후(A'와 B'의 차이)에 크게 증가함

그림 6 '임대주택 등록 활성화' 전후 임대인의 부담 수준 비교



출처: 저자 작성.

- 즉, '임대주택 등록 활성화' 정책은 등록임대주택사업자에 대한 절대적 혜택 증가가 아닌 미등록임대주택에 적용되는 규제 강화로 작용했으며, 활성화 정책 이후 등록임대주택의 증가도 등록하지 않았을 경우 적용되는 규제를 피하기 위한 목적에서 이루어짐

04 임대인 의무 및 세입자 권리 변화

■ 이번 장에서는 민간등록임대주택의 임대인 의무와 세입자 권리 변화를 보편적 임대차에 적용되는 제도 변화와 함께 살펴봄[9)]

- 민간등록임대주택의 임대인은 임대의무기간, 임대료 인상률 제한, 최초임대료 규정, 임대보증금 보증보험 가입 의무, 표준임대차계약서 사용 의무, 임대차계약 신고의무, 설명의무 등의 의무를 가지며 이는 세입자에게 혜택으로 작용함
- 이외에도 민간등록임대주택의 세입자는 계약갱신청구권, 임차인대표회의 구성, 분쟁조정위원회 조정신청 등의 권리를 지님
- 최근 세입자 권리를 강화하는 과정에서 보편적 임대차에 적용되는 임대인 의무와 세입자 권리의 변화가 존재하였음

1) 임대의무기간 및 계약갱신청구권

- 임대사업자는「민간임대주택에 관한 특별법」제43조에 따라 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하며, 예외적인 경우를 제외하고 임대사업자가 아닌 자에게 양도할 수 없음
  - 임대의무기간 중 임대하지 않거나 임대사업자가 아닌 자에게 양도하는 경우「민간임대주택에 관한 특별법」제67조에 따라 3천만 원 이하의 과태료가 부과됨
- 「민간임대주택에 관한 특별법」제45조에서 임대사업자로 등록되어 있는 기간 동안 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 없도록 하고 있으며, 이는 세입자에게 임대의무기간 동안 실질적으로 계약갱신청구권을 제공하게 되어 세입자 거주 안정성에 기여함
  - 과거「임대주택법」제27조에서 임대사업자가 임대차계약 갱신을 거절할 수 있는 요건이 존재했으며[10)],「민간임대주택에 관한 특별법」개정 이후 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절할 수 있는 요건을 시행령으로 규정하는 방식으로 이어짐

9) 본 장에서 다루는 현행제도는「민간임대주택에 관한 특별법」[시행 2021.9.14.] [법률 제18452호, 2021.9.14., 일부개정]을 기준으로 함.
10) 공공임대주택도 포괄하는「임대주택법」의 특성상 임차인이 거짓 등 부정한 방법으로 임대주택을 임대받는 등의 경우에 계약을 해제·해지 또는 갱신 거절 등이 가능하게 하는 규정이었음.

- 2018년 8월 14일 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정에 따라 임차인도 계약 해제 및 해지권을 확보하게 됨
- 2021년 9월 14일 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정에서 기존 "특별한 사유가 발생한 때에는 임대사업자로 등록되어 있는 기간 동안 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절할 수 있다"고 규정되어 '특별한 사유가 없는 경우'에 대한 내용이 불명확한 부분을 개선하여 특별한 경우를 제외하고는 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절할 수 없도록 하였음(국회 법제사법위원회 2021)

■ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제45조(임대차계약의 해제 · 해지 등)

① 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 때를 제외하고는 임대사업자로 등록되어 있는 기간 동안 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 없다.

② 임차인은 시장 · 군수 · 구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 임대차계약을 해제하거나 해지할 수 있다.

- 민간등록임대주택이 세입자 거주 안정성에 기여하는 바를 살펴보기 위해서는 보통의 임대차에 적용되는 「주택임대차보호법」에 따라 보장되는 거주기간에 대한 검토가 필요하며, 기존 2년까지 보장되던 거주기간은 2020년 7월 31일 법 개정으로 계약갱신요구권이 도입됨에 따라 4년까지 연장됨
  - 「주택임대차보호법」은 1981년 3월 5일부터 시행되었으며, 시행 당시 보장되는 임대차기간은 1년이었음
  - 이후 1989년 12월 30일 「주택임대차보호법」 개정 이후 기간의 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 기간을 2년으로 보아 2년 거주를 보장함
  - 2020년 7월 31일 「주택임대차보호법」 제6조의3(계약갱신 요구 등)의 신설되어 임차인은 1회의 계약갱신청구권을 갖게 되었으며 임대인은 정당한 사유 없이 거절할 수 없도록 하여 4년(2+2)의 거주기간을 확보함
  - 다만, 임대인 또는 임대인의 직계존속·비속이 해당 주택에 실제 거주하려는 경우에 대하여 예외로 하고 있어 온전하게 4년 거주가 확보됐다고 보기는 어려움
- 민간등록임대주택의 임대의무기간은 〈표 12〉와 같이 변화해왔음
  - 준공공임대주택 도입, 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 등의 과정에서 임대의무기간이 변화함
  - 「주택임대차보호법」에서 계약갱신청구권이 도입됨에 따라 4년의 임대의무기간을 갖는 단기일반임대주택의 차별성이 사라지게 되었고, 2020년 8월 18일 단기일반임대주

택이 폐지되고 장기일반임대주택의 임대의무기간이 10년으로 늘어남

표 12 민간등록임대주택의 임대의무기간 변화

'94.9.~'05.9.	'05.9.~'13.12.	'13.12.~'15.12.	'15.12.~'20.8.	'20.8. 이후
3년	5년	5년, 10년	4년, 8년	10년

출처: 저자 작성.

- 즉, 현재 장기일반임대주택에 거주하는 세입자는 실질적으로 10년간 계약갱신청구권을 지니고 있는 것으로 볼 수 있음
  - 다만, 윤성진 외(2020)에서도 지적된 바와 같이 임대의무기간은 주택을 중심으로 책정되어 임대의무기간 중간에 입주한 세입자의 경우 장기간의 거주기가 보장이 어려운 한계가 존재함

2) 임대료 인상률 제한

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조 제2항과 「민간임대주택에 관한 특별법」 시행령 제34조의2에 따라 100세대 이상 민간임대주택 단지에서는 주거 관련 소비자물가지수 변동률을 적용하고 그 이외 주택에는 연간 5%를 적용하고 있음

■ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조(임대료)

② 임대사업자는 임대기간 동안 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 임대료의 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 증액 비율을 초과하여 청구해서는 아니 된다.

③ 제2항에 따른 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 임대료의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못한다.

■ 「민간임대주택에 관한 특별법」 시행령 제34조의2(임대료)

① 법 제44조제2항 본문에서 "대통령령으로 정하는 증액 비율"이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다.

1. 100세대 이상 민간임대주택단지: 「통계법」에 따라 통계청장이 고시하는 지출목적별 소비자물가지수 항목 중 해당 임대주택이 소재한 특별시, 광역시, 특별자치시, 도 또는 특별자치도의 주택임차료, 주거시설 유지 · 보수 및 기타 주거관련 서비스 지수를 가중 평균한 값의 변동률. 다만, 임대료의 5퍼센트 범위에서 시 · 군 · 자치구의 조례로 해당 시 · 군 · 자치구에서 적용하는 비율을 정하고 있는 경우에는 그에 따른다.
2. 제1호를 제외한 민간임대주택: 임대료의 5퍼센트. 다만, 주거비 물가지수 및 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려해야 한다.

- 「민간임대주택에 관한 특별법」에서의 임대료 상승률 관련 규정 변화는 아래와 같음
  - 2012년 8월 5일부터 「임대주택법」에서 건설임대주택에 해당하던 조항(제20조)이 매입임대주택으로 확대되었으며, 이때부터 「주택임대차보호법」으로 정한 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 전세가격 변동률 등을 고려하도록 함
  - 준공공임대주택이 도입된 2013년 12월 5일에 임대료 증액 청구의 경우에 "갱신과 신규계약을 포함한다"는 문구를 포함하여 임대료 인상률 제한의 적용 범위를 구체화함
  - 2019년 2월 15일 100세대 이상 민간임대주택단지에 적용되는 임대료 인상률 제한 기준을 강화함
  - 이후 임대료 규정 위반에 대한 과태료를 높이고, 소유권 등기에 부기등기 의무를 부여하는 등 임대료 인상률 제한의 실효성을 높이기 위한 조치가 시행됨

표 13 임대료 인상률 제한 관련 규정 개정 추이

시행 시점	주요 내용
2012.08.05.	• 건설임대주택에 적용되던 임대조건에 관한 조항(제20조)을 매입임대로 확대 • 주택임대차보호법으로 정한 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 전세가격 변동률 등을 고려하여 임대료 증액 청구
2013.12.05.	• 임대료 증액을 청구하는 경우에 갱신 및 신규계약을 포함한다는 문구를 추가
2018.07.17.	• 임대보증금과 월임대료를 전환하는 경우에 대한 규정 신설(44조3항)
2019.02.15.	• 1년 이내에 증액 청구 불가 조항 신설(44조3항 신설) • 증액 비율 이상으로 임대료 지급한 경우 반환청구 조항 신설(44조의2 신설) • 100세대 이상 민간임대주택단지에 적용되는 임대료 증액 기준 강화 : 소비자물가지수의 주거관련 지표 변동률이나 5퍼센트 범위에서 조례로 정한 비율 • 그 외 민간임대주택은 5%를 적용하나 주거비물가지수 및 인근지역의 임대료 변동률 고려해야 한다는 단서 추가
2019.10.24.	• 임대료 규정 위반 등에 대한 과태료 상한
2020.12.10.	• 임대료 증액 기준 준수해야 하는 재산임을 소유권 등기에 부기등기 의무(제5조의2)

출처: 국가법령정보센터. 「민간임대주택에 관한 특별법」. https://www.law.go.kr 2021년 12월 15일 검색))의 제정·개정문을 활용해 저자 작성.

- 이를 종합하면 100세대 이상 민간임대주택 단지를 제외하면 1984년 이래 「주택임대차보호법」 제7조에 따라 적용되는 일반적 임대차와 마찬가지로 연 5%의 상한이 적용됨
  - 1984년 1월 1일부터 증액 청구에 대한 비율 제한이 「주택임대차보호법」에 포함됐으며, 이에 대한 구체적인 사항을 규정한 시행령이 1984년 6월 14일에 제정되며 5%의 증액 비율 제한과 1년 이내 증액 청구 불가 조항이 포함됐음
  - 2020년 7월 31일에 「주택임대차보호법」 제7조 제2항을 신설하여 임대료 인상률 제한을 5% 범위에서 지역 여건에 따라 조례로 정할 수 있도록 했으나, 현재까지 조례를 제정한 지역이 존재하지 않아 여전히 5%의 상한이 적용되고 있음(이데일리 2021)

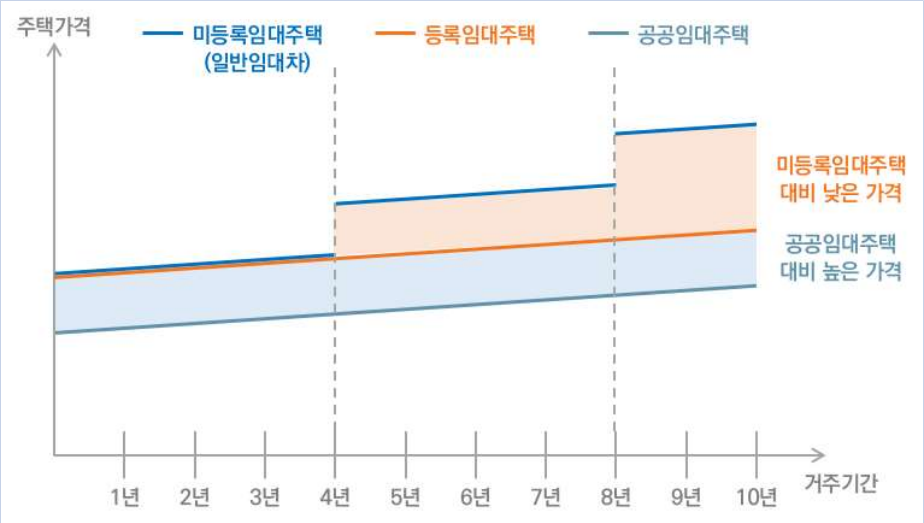
3) 최초임대료 제한

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조 제1항에 따라 장기일반민간임대주택의 최초 임대료는 임대사업자가 정하는 임대료로 하고 있으나, 민간임대주택 등록 당시 존속 중인 임대차계약이 있는 경우 종전임대차계약에 따른 임대료를 적용함

■ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조(임대료)
① 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우에 최초 임대료(임대보증금과 월임대료를 포함한다. 이하 같다)는 다음 각 호의 임대료와 같다.
2. 장기일반민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정하는 임대료. 다만, 제5조에 따른 민간임대주택 등록 당시 존속 중인 임대차계약(이하 "종전임대차계약"이라 한다)이 있는 경우에는 그 종전임대차계약에 따른 임대료

- 장기일반민간임대주택(과거 준공공임대주택)은 도입 당시 최초 보증금 및 임대료를 시세 이하 수준으로 책정했으나, 2015년 12월 29일에 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 개정 이후 임대사업자가 정하는 임대료로 규정이 완화됨
  - 준공공임대주택 도입 당시 최초 보증금 및 임대료는 「임대주택법」 시행령 제21조 제7항과 시행규칙 제12조의 5에 따라 규모, 생활여건 등이 비슷한 주변 지역 주택의 임대료를 초과할 수 없었음
- 이는 시세 이하의 최초임대료가 요구되는 공공임대주택이나 공공지원민간임대주택에 비해 규제 수준이 낮음
  - 공공임대주택의 최초임대료는 「공공주택 특별법」 시행령 제44조에서 건설 원가, 재정 및 주택도시기금 지원 비율, 지역 임대료 수준, 감가상각비 등을 고려·산출하여 고시되는 표준임대료 이하로 정하고 있어 시세 이하로 공급됨
  - 공공지원민간임대주택의 최초임대료도 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조 제1항 제1호와 시행령 제17조의2에 따라 지역의 임대 시세를 기초로 산정된 표준임대료 이하로 정하여 시세 이하로 공급됨
- 2019년 10월 24일 제44조 제1항 제2호에 단서 조항이 신설되어 종전 임대차 계약이 존재하는 경우 종전 임대차 계약에 따른 임대료를 적용하도록 하여 중장기적으로는 〈그림 7〉과 같이 일반 임대차보다 낮은 가격에 임대차를 제공하는 효과가 존재할 것으로 기대되는 동시에 최초임대료 제한을 적용받는 공공임대주택 대비 높은 가격을 형성할 것으로 보임
  - 100세대 이상 민간임대주택 단지의 경우 보다 낮은 임대료 인상률 제한이 적용되어 더 양호한 임대료 안정 효과를 지닐 것으로 보임

그림 7 민간등록임대주택의 가격 효과



주: 모든 유형의 주택이 법적 상한(연 5%)만큼 임대료를 인상하고 일반 임대차 시장의 가격 상승이 연 5%를 상회한다는 전제하에 그려진 것으로 임대차 시장의 가격 상승이 높지 않거나 임대료 인상이 법적 상한 만큼 이루어지지 않을 경우 효과는 달라짐
출처: 저자 작성.

4) 임대차계약 신고 의무

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제46조에 따라 임대사업자는 임대차 계약을 체결·변경하는 경우 지방자치단체에 신고할 의무를 지니며, 제61조에 따라 지방자치단체는 민간임대주택 등록실적, 재고, 임대료 등의 내용을 국토교통부에 보고하여야 함

■ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제46조(임대차계약 신고)

① 임대사업자는 민간임대주택의 임대차기간, 임대료 및 임차인(준주택에 한정한다) 등 대통령령으로 정하는 임대차계약에 관한 사항을 임대차 계약을 체결한 날(종전임대차계약이 있는 경우 민간임대주택으로 등록한 날을 말한다) 또는 임대차 계약을 변경한 날부터 3개월 이내에 시장 · 군수 · 구청장에게 신고 또는 변경신고를 하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 100세대 이상의 공동주택을 임대하는 임대사업자가 임대차계약에 관한 사항을 변경하여 신고하는 경우에는 변경예정일 1개월 전까지 신고하여야 한다.

- 2021년 6월 1일부터 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2에 따른 '주택임대차 신고제'가 시행됨에 따라 기존 민간등록임대주택의 임대차계약 신고 의무의 정책적 중요성이 약화됨

5) 임대보증금에 대한 보증

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조 제1항에 따라 임대사업자는 임대보증금 보증 가입 의무를 지니며, 이에 따라 세입자는 보증금을 보호받을 수 있음

■ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조(임대보증금에 대한 보증)

① 임대사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 한다.

1. 민간건설임대주택
2. 제18조제6항에 따라 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택
3. 동일 주택단지에서 100호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 임대하는 민간매입임대주택(제2호에 해당하는 민간매입임대주택은 제외한다)
4. 제2호와 제3호 외의 민간매입임대주택

- 「임대주택법」과 「민간임대주택에 관한 특별법」상 임대보증금 보증제도는 〈표 14〉와 같은 과정을 거쳐 도입되었으며, 공공건설임대주택에서부터 모든 민간매입임대주택까지 점차 확대됨
  - 초기에는 주로 건설임대사업자의 부도로 인해 임대보증금 반환이 불가능한 경우에 대비하여 제도가 시행됐으나, 점차 매입임대 영역으로 확대됨
  - 2019년 10월 24일 동일 주택단지에서 100호 이상 주택을 임대하는 민간매입임대주택의 보증제도 가입이 의무화됐고, 2020년 8월 18일 모든 민간임대사업자로 확대됐으나 1년간 유예기간을 적용하여 2021년부터 본격적으로 적용됨

표 14 임대보증금 보증제도 도입 추이

시행 시점	주요 내용
2003.06.27.	• 공공건설임대주택은 임대보증금에 대한 보증제도에 가입할 수 있도록 함
2005.07.13.	• 공공건설임대주택은 임대보증금에 대한 보증제도에 의무 가입
2010.03.30.	• 임대보증금 보증제도에 대한 설명의무 도입 및 위반시 과태료 부과
2015.05.06.	• 주택도시기금의 자금 지원을 받거나 공공택지에 공급하는 건설임대주택도 부여 대상
2015.12.29.	• 민간건설임대주택 임대사업자에 보증가입 의무 부여
2017.07.18.	• 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택에도 보증가입 의무 부여
2019.10.24.	• 동일 주택단지에서 100호 이상 주택을 임대하는 민간매입임대주택의 임대보증금에 대한 보증 의무화(제49조 제1항 제3호 신설)
2020.08.18.	• 모든 민간임대사업자로 보증제도 가입 의무 확대(제49조 제1항 제4호 신설)

출처: 국가법령정보센터. 「임대주택법」과 「민간임대주택에 관한 특별법」. https://www.law.go.kr 2021년 12월 15일 검색)의 제정·개정문을 활용하여 저자 작성.

6) 표준임대차계약서 사용 의무

- 민간등록임대주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제47조에 따라 표준임대차계약서 사용이 의무화됨
  - 표준임대차계약서에는 임대료 및 임대료 증액에 관한 사항, 계약기간, 임대보증금 보증에 관한 사항, 선순위 담보권 및 세금 체납사실 등 권리 관계에 관한 사항, 임대인 및 임차인 권리·의무에 관한 사항, 수선·유지 및 보수에 관한 사항, 임대의무기간 중 남아 있는 기간과 임대차계약의 해제·해지 등에 관한 사항이 포함돼야 함
  - 표준임대차계약서 사용은 1994년 「임대주택법」 개정 당시부터 의무화되어 지속적으로 적용됨

■ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제47조(표준임대계약서)
① 임대사업자가 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 한다.

- 표준임대차계약서는 「민법」과 「주택임대차보호법」에서 규정되지 않거나 불명확하여 발생하는 문제를 최소화하고 세입자의 권리를 보호하는 기능이 존재함
  - 예를 들어 표준임대차계약서가 의무화되지 않은 일반 임대차계약에서는 「민법」과 계약서에 명시하지 않은 수선범위 및 내용을 이유로 임대인이 주택의 수선유지의무를 임차인에 전가하는 사례가 발생함(박은철·김수경 2018)
  - 「민간임대주택에 관한 특별법」 시행규칙 [별지 제24호]의 표준임대차계약서 제9조에서 수선·유지 및 보수의 한계를 규정하고 있어 불필요한 분쟁과 피해를 예방함

7) 임대사업자의 설명의무

- 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제48조에 따른 설명의무를 지님

■ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제48조(임대사업자의 설명의무)
① 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하거나 월임대료를 임대보증금으로 전환하는 등 계약내용을 변경하는 경우 임대사업자는 다음 각 호의 사항을 임차인에게 설명하고 이를 확인받아야 한다.
1. 제49조에 따른 임대보증금에 대한 보증의 보증기간 등 대통령령으로 정하는 사항
2. 민간임대주택의 선순위 담보권, 국세 · 지방세의 체납사실 등 권리관계에 관한 사항. 이 경우 등기부등본 및 납세증명서를 제시하여야 한다.
3. 임대의무기간 중 남아 있는 기간과 제45조에 따른 임대차계약의 해제 · 해지 등에 관한 사항
4. 제44조제2항에 따른 임대료 증액 제한에 관한 사항

- 임대사업자의 의무 및 세입자 권리 보호를 위한 실행력을 담보하는 차원에서 핵심적 사항에 대한 설명의무가 확대됨
  - 2010년 보증보험에 관한 내용으로 시작하여 이후 권리관계에 관한 사항, 임대의무기간, 임대료 증액, 임대차 계약의 해제·해지, 세금 체납 등에 대한 내용으로 확대됨

표 15 설명의무 범위 변화 추이

시행 시점	주요 내용
2010.03.30.	• 보증보험에 관한 내용의 설명의무로 도입
2011.06.10.	• 임대차계약 체결시 등기부등본을 제시하여 선순위 근저당 등 권리관계에 대한 설명 의무 및 확인 절차 추가
2015.12.29.	• 임대의무기간 중 남아 있는 기간에 대한 설명의무 추가
2018.07.17.	• 임대료 증액에 관한 사항에 대한 설명의무 추가
2019.02.15.	• 임대차계약의 해제·해지 등에 관한 사항 설명의무 추가
2020.08.18.	• 국세·지방세의 체납 사실에 대한 설명 및 납세증명서 제시 의무 추가

출처: 국가법령정보센터. 「민간임대주택에 관한 특별법」. https://www.law.go.kr (2021년 12월 15일 검색)의 제정·개정문을 활용해 저자 작성.

8) 임차인 대표회의 구성

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조에 따라 20세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지에 입주하는 세입자는 임차인대표회의를 구성할 수 있으며, 임차인대표회의가 구성된 경우 임대사업자는 관리규약, 관리비, 유지·보수, 임대료 증감 등에 대해 협의해야하는 의무가 생겨 세입자의 교섭력 확대에 기여함
  - 임차인대표회의에 관한 내용은 2000년 7월 13일부터 「임대주택법」에 포함되어 20세대 이상의 경우 구성할 수 있는 권한을 지님
  - 2019년 2월 15일부터 150세대 이상 민간임대주택 중 대통령령으로 정하는 공동주택단지에서는 임차인대표회의가 의무화됨
  - 특히 「공동주택관리법」 제23조에 의해 내역이 공개되고 관리되는 100세대 이상의 주택을 제외한 주택에서 관리비 내역 공개가 이루어지지 않아 계약갱신청구권 등 주거권 보장의 회피수단으로도 활용되는 상황 속에서 임차인대표회의를 구성할 경우 관리비 내역 공개가 가능해짐(조선일보 2021)
  - 이외에도 임대료 증감 및 유지·보수 등에 대한 협의에 있어 교섭력이 확대됨

■ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조(임차인대표회의)

① 제52조(임차인대표회의) ① 임대사업자가 20세대 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성할 수 있다. 다만, 임대사업자가 150세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지 중 대통령령으로 정하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성하여야 한다.

④ 제1항에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우에는 임대사업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 협의하여야 한다.

1. 민간임대주택 관리규약의 제정 및 개정
2. 관리비
3. 민간임대주택의 공용부분 · 부대시설 및 복리시설의 유지 · 보수
4. 임대료 증감
5. 그 밖에 민간임대주택의 유지 · 보수 · 관리 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

9) 분쟁조정위원회

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제55조에 따라 지자체장은 임대주택분쟁조정위원회를 구성하도록하고 있으며, 제56조에 따라 임대인 또는 임차인대표회의에서 임대료, 주택관리 등에 대한 사항으로 인한 분쟁에 대한 조정을 신청할 수 있음

■ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제56조(분쟁의 조정신청)

① 임대사업자 또는 임차인대표회의는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁에 관하여 조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.

1. 제44조에 따른 임대료의 증액
2. 제51조에 따른 주택관리
3. 제52조제4항 각 호의 사항
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

- 2017년 5월 30일 「주택임대차보호법」에 근거한 주택임대차분쟁조정위원회가 설치되어 보편적인 주택임대차 관계에서 발생하는 분쟁에 대한 심의·조정이 이루어짐 따라 민간등록임대주택을 대상으로 하는 임대주택분쟁조정위원회의 역할은 제한됨
  - 임대주택분쟁조정위원회는 2000년 7월 13일 「임대주택법」 개정에 따라 도입됨
  - 「주택임대차보호법」에 따른 주택임대차분쟁조정위원회는 2020년 7월 31일 개정에 따라 기존 대한법률구조공단에서 LH와 부동산원으로 확대됨

■ **(소결)** 보편적으로 적용되는 세입자 권리 강화 과정에서 등록임대주택의 차별성이 약화됐으나, 여전히 미등록임대주택에 비해 높은 권리 보장이 이뤄져 전반적 주거권 보장 수준을 높임

- 세입자 권리 확대에 따라 등록임대주택의 차별성이 약화 된 측면이 존재함
  - 계약갱신청구권이 보장됨에 따라 의무임대기간으로 인한 안정성이 약화됨
  - 임대차신고제 시행에 따라 임대인의 신고의무로 인한 정책적 효과가 약화됨
  - 주택임대차분쟁조정위원회 설치로 임대주택분쟁조정위원회의 역할이 축소됨
- 위와 같은 과정에서 등록임대주택 세입자 권리 확대를 위한 제도 개선이 병행됨
  - 4년간 의무임대기간을 갖는 단기일반임대주택 유형이 폐지되고, 장기일반임대주택의 의무임대기간은 10년으로 늘어남
  - 종전 임대차 계약을 최초임대료로하는 단서 조항이 신설됨
  - 설명의무 강화 및 임차인대표회의 의무 요건 강화
- 등록임대주택에서의 세입자 권리 보장 수준은 미등록임대주택에 비해 높음
  - 의무임대기간 동안 계약갱신청구가 가능하여 상대적으로 거주 안정성이 높으며, 종전 계약을 최초임대료로 인정하여 상대적으로 낮은 가격에 거주 가능
  - 임대보증금 보증 보험 의무 가입으로 인해 보증금 손실 위험이 낮으며, 표준임대차계약서 사용이 의무화되고 권리관계에 대한 설명을 듣는 등 임대차 기간 중 경험하는 불확실성에 상대적으로 강건함
  - 임차인대표회의 구성을 통한 임대료, 관리비 등에 대한 교섭력도 높음
- 임차인 자격과 최초임대료 제한이 이뤄지는 공공임대주택에 비해서는 공공성이 낮음
- 민간등록임대주택에 적용되던 세입자 보호가 보편적으로 확대됐으며, 앞으로도 민간임대차 시장에서 낮은 세입자 권리 보장 수준을 높이고 임대주택의 주거 품질을 향상시키기 위한 제도적 활용방안에 대한 고민이 요구됨

그림 8 주거권 보장 수준의 향상



출처: 저자 작성.

05 요약 및 정책적 시사점

■ **(임대인 혜택)** 「임대주택 등록 활성화」 과정에서 임대인 혜택에 관한 제도 변화가 제한적이었음에도 불구하고 다주택자 규제 과정에서 상대적 혜택 수준이 높아짐

- '임대주택 등록 활성화' 과정에서 임대인 혜택 증진을 위한 제도 변화는 제한적이며, 대부분 기존 인센티브 수준을 유지함
- '임대주택 등록 활성화' 이후 나타난 등록증가는 다주택자 규제로 인해 미등록임대주택 임대인에 대한 부담 수준이 높아져 등록임대사업자의 상대적 혜택 수준이 높아진 것으로 판단

■ **(임대인 의무)** 동일 기간 민간등록임대주택의 임대인 의무는 강화됐으나, 보편적으로 적용되는 세입자 권리 강화로 인해 상대적 차별성 약화

- 계약갱신청구권 및 임대차신고제 등 보편적 세입자 권리 강화 및 민간임대시장에 대한 통제가 강화되는 과정에서 차별성 약화

■ **(세입자 권리)** 현재 민간등록임대주택에 거주하는 세입자들은 일반 임대차 시장에서 적용되는 것보다 높은 수준의 권리를 누리고 있음

- 의무임대기간으로 인한 거주 안정, 종전계약의 최초임대료 인정으로 인한 낮은 가격 수준, 임대보증금 보증보험 의무 가입, 표준임대차계약서 사용 의무화, 임차인대표회의 구성권 등 상대적으로 높은 권리 보장
- 임대인 혜택의 관점에서 섣불리 제도를 축소·폐지하는 경우 현재 보장되고 있는 세입자들의 권리를 하락시키는 방식으로 작동할 수 있음

■ **(임대인 혜택과 의무 비교)** 미등록임대주택사업자 대비 등록임대주택사업자의 상대적 혜택 수준은 높아졌으나 의무의 차별성은 약화됐다는 사실은 등록임대주택사업자의 의무 강화 여지가 존재한다는 것을 의미함

- 제도 폐지 또는 축소보다는 등록임대주택의 공공성을 높이는 방안으로 운영해야 함

■ **(향후 정책 방향 ①) 민간등록임대주택 정책은 주거 불안 해소 및 주거 안정을 목표로 임대인 의무 및 세입자 권리 확대를 중심으로 발전시켜야 함**

- 기존 민간등록임대주택을 둘러싼 논의가 임대인 혜택을 중심으로 이뤄졌으나, 주거권 보장 수준을 높이기 위해서는 세입자 권리 측면의 접근을 중심에 두어야 함
  - '임대주택 등록 활성화'를 통한 제도 확대 과정에서 임대인 혜택을 중심으로 제도가 홍보·이해되었음
  - 이후 축소·폐지 논의도 과도한 임대인 혜택에 대한 비판이 주를 이루었으며, 이는 미등록임대사업자에 비해 상대적 혜택 수준이 높아진 것에서 기인함
  - 이러한 문제는 등록임대사업자의 혜택을 축소하는 것 이외에도 임대인 의무 및 세입자 권리를 높이는 방식으로 보완할 수 있음
- 민간등록임대주택을 사회 전반에 바로 도입하기 어려운 세입자 보호 정책을 시도하는 장으로 활용할 수 있음
  - 계약갱신청구권 및 임대료 상한 등은 민간등록임대주택에 먼저 적용되고 이후 사회 전반으로 확대된 세입자 보호 정책임
  - 민간 임대차시장에 대한 관리·통제가 제한적이고 이로 인해 세입자의 권리 침해가 나타나는 상황 속에서 이를 보완하기 위한 제도 개선의 마중물로 활용할 수 있음

■ **(향후 정책 방향 ②) 넓은 의미의 공적임대주택 개념을 적용하여 민간등록임대주택에 대한 공적 지원에 부응한 공공성 확보가 필요함**

- 최근 공급 주체에 기초한 공공임대주택보다 넓은 의미로 임대료나 입주자격 등에서의 공공성 수준을 기준으로 정의되는 공적임대주택 개념이 활용되고 있으며, 민간부문에서 공급되지만 보조금이나 융자, 세제 혜택 등을 대가로 입주 가구의 주거비 부담 능력 향상 등 공공적 기능을 수행하는 주택을 공적임대주택에 포함하여 이해함(남원석 2017)
  - 남원석(2017)은 유럽지역을 중심으로 발전해 온 사회주택(social housing) 개념을 활용하여 공적임대주택 제도를 이해하고자 하였음
  - 사회주택은 시장임대주택(market rented housing)과 대비하여 설명될 수 있으며, 시장임대주택이 시장 메커니즘을 통해서 가격이 형성되고 입주자를 선정하는 등의 배분체계를 지니나 사회주택은 시장을 통해 주거소요를 충족하기 어려운 이들에게 공급되는 특성을 지님(Haffner et al. 2009)
  - 즉, 사회주택의 공급자는 공공으로 국한되지 않고 민간비영리조직, 민간영리조직 등도 포함될 수 있으며, 민간에 의해 공급되더라도 세제혜택이나 융자 등 공적 지원을 대가로 사회적(비시장적)으로 배분되는 주택은 사회주택으로 볼 수 있음(Oxley et al. 2011)

- 민간등록임대주택에도 정부의 세제 혜택 등이 주어지는 만큼 공적임대주택의 틀 속에서 관리될 필요가 있음
- 최초임대료 제한 및 입주자격 제한 등을 통한 공공성을 확보가 필요함
  - 장기일반임대주택(과거 준공공임대주택) 도입 초기에 최초임대료 제한이 존재했음
  - 프랑스의 경우에도 민간임대주택 공급 확대를 위해 사업자의 세금을 감면해주는 피넬법(Pinel Law)을 시행하고 있으며, 정책목표 달성을 위해 해당 주택에 입주 가능한 임차인의 연 소득 수준을 제한함(김수진 외 2020)
  - 피넬법 적용을 받는 주택의 입주자격은 사회주택 입주자격 요건보다는 높고 일반 시장임대주택 입주에는 어려움을 겪는 계층을 중심으로 설정되어 사회주택과 시장임대주택의 매개적 역할을 수행하도록 설계함(김수진 외 2020)
- 특히 최근 공공임대주택 유형 통합 및 대기자명부제 운영을 위한 제도적 기반이 마련되고 있으며(김윤중·김지은 2019; 국토교통부 2020), 제도 도입 과정에서 민간등록임대주택을 포함한 운영도 검토할 필요가 있음

■ **(향후 정책 방향 ③) 임대주택 등록에 필요한 최저주거기준을 마련하는 등 주거 품질에 대한 고려가 필요함**

- 현재 민간임대주택 사업자로 등록할 때 작성하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 시행규칙 [별지 제1호서식]에 따른 임대사업자 등록신청서에는 주소, 주택 유형, 전용면적 이외의 주거 품질을 나타내는 사항은 존재하지 않음
- 즉, 임대사업을 영위하는데 최소 기준이 존재하지 않을 뿐 아니라 방의 수, 욕실 및 화장실, 주방 등 주거환경에 필수적인 요소에 대한 정보도 파악하지 않고 있음
- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2에 따른 주택임대차 신고에 있어서도 임대주택의 품질과 서비스 수준에 대한 내용이 포함되지 않음
- 민간등록임대주택에서부터 주거 품질에 대한 정보를 확보하고, 임대를 위한 최저 주거기준을 마련하는 등의 제도 개선이 필요함
  - 아일랜드의 경우 「Housing (Standards for Rented Houses) Regulations」와 같은 임대주택 최저주거기준을 마련하여 위생, 난방, 취사, 안전, 조명, 쓰레기 처리 등을 위한 시설 기준에서부터 통풍이나 해충, 보수 상태 등을 세부적으로 규정하고 지방정부 차원에 정기적 조사를 포함한 관리·감독 의무가 주어짐
- 이후 네덜란드에서 활용하는 주택점수제 등 주거 품질과 임대료 수준을 연동하는 방식의 도입도 고려할 수 있음(최경호 2020)

참고문헌

고정희·서용석. 2018. 한국 사회주택의 잔여적 성격의 원인에 관한 연구, 주택연구 26권, 2호: 5-40.

관계부처합동. 2017. 집주인과 세입자가 상생하는 임대주택 등록 활성화 방안, 12월 13일. 보도자료.

관계부처합동. 2018. 주택시장 안정대책, 9월 13일. 보도자료.

관계부처합동. 2020. 주택시장 안정 보완대책, 7월 10일. 보도자료.

국토교통부. 2020. 복잡한 공공임대주택 유형을 수요자 관점에서 하나로 통합하겠습니다, 4월 16일, 보도자료.

국회 법제사법위원회. 2021. 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안(조응천의원 대표발의) 체계자구검토보고서. 서울: 대한민국 국회.

김수진·최경호·전성제·허윤경·박미선·김남정·강명수 외. 2020. 주거복지 해외에 길을 묻다. 서울: 씨아이알.

김윤중·김지은. 2019. 공공임대주택 유형통합에 따른 대기자명부 운영방안 연구. 서울: SH도시연구원.

남원석. 2017. 공적 임대주택의 공급체계에 대한 모색: 서울의 경험을 바탕으로. 공간과사회 제27권, 3호:11-48.

더불어민주당 부동산특별위원회. 2021. 주택시장안정을 위한 공급·금융·세제 개선안, 5월 27일. 보도자료.

박은철·김수경·오근상. 2017. 사회주택 활성화 쟁점과 정책과제. 서울: 서울연구원.

박은철·김수경. 2018. 주거권 강화 위한 주택임대차 제도 개선방안. 서울: 서울연구원.

박진백. 2020. 민간임대등록 활성화와 주택가격 변화. 민간임대등록 정책세미나 발표자료, 2월 3일. 서울: 건설회관.

변세일·최진도·오민준. 2020. 민간임대주택등록 활성화 제도의 성과 점검과 개선방안. 세종: 국토연구원.

윤성진·정용찬·김기태·정남진·조현준·권지웅. 2020. 민간등록임대주택의 현황과 문제점: 세입자 권리 보장을 중심으로. 서울도시연구 제21권, 2호: 1-22.

이준구. 2020. 주택 투기에 꽃길 깔아주고 집값과의 전쟁을 벌인다고?. 제19차 한국행정연구원 공공리더십 세미나 발표자료, 4월 29일. 서울: 한국행정연구원.

최경호. 2020. 네덜란드 임대 부문의 수평적·수직적 형평성. 주거복지 해외에 길을 묻다, 한국주거복지포럼 편. 29-58. 서울: 도서출판 씨아이알.

Haffner. M., Hoekstra. J. Oxley M. and Heijden. H. 2009. *Bridging the Gap between Social and Market Rented Housing in Six European Countires.* Amsterdam. NL: IOS Press.

Kemeny, J. 1995. *From Public Housing to Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective.* London. UK: Routledge.

Oxley M., Brown. T., Haffner. M., Hoekstra. J. and Lishman. R. 2011 Using the Private Rented Sector as a Form of Social Housing. *OTB Working Paper* 2011-03 Delft. NL: Delft University of Technology.

[법률자료] 국가법령정보센터. https://www.law.go.kr (모두 2021년 12월 15일 검색).

「공공임대주택 특별법」, 「공동주택관리법」, 「국민건강보험법」, 「농어촌특별세법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「소득세법」, 「임대주택법」, 「조세특례제한법」, 「종합부동산세법」, 「주택임대차보호법」, 「지방세법」, 「지방세특례제한법」

(아일랜드 법령) 「Housing (Standards for Rented Houses) Regulations 2019」 S.I. No. 137 of 2019.

[검색자료]

국세청. 종합부동산세 세율 안내.
https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2354&cntntsId=7736 (2021년 12월 6일 검색).

국토교통부. 임대주택통계, 연도별 임대사업자 및 임대호수 현황.
https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_842 (2021년 11월 13일 검색).

서울경제. 2020. [S머니] 서울 주택 13%가 임대로 묶여..매물잠김에 집값 상승 부채질, 1월 3일.
https://www.sedaily.com/NewsVIew/1YXI4T5WAZ (2021년 12월 13일 검색).

이데일리. 2021. 지자체가 임대료 상승률 정한다더니…결국 '임대차법 조례' 백지화, 7월 29일.
https://www.edaily.co.kr/news/read?newsId=01262806629119440&mediaCodeNo=257&OutLnkChk=Y (2021년 12월 12일 검색).

조선일보. 2021. 월세 25만원인데 관리비가 20만원… 집주인이 왜 이럴까, 7월 8일.
https://www.chosun.com/economy/real_estate/2021/07/08/DAAESR5DVNEXHG2646MIC6R3CM/ (2021년 12월 13일 검색).

한국경제. 2018. 임대사업자 등록 지속 증가… '매물 잠김' 우려, 8월 13일.
https://www.hankyung.com/realestate/article/2018081384341 (2021년 12월 13일 검색).

국토연구원 Working Paper는 다양한 국토 현안에 대하여 시의성 있고 활용도 높은 대안을 제시할 목적으로 실험정신을 가지고 작성한 짧은 연구물입니다. 투고된 원고는 정해진 절차를 거쳐 발간되며, 외부 연구자의 투고도 가능합니다. 공유하고 싶은 새로운 이론이나 연구방법론, 국토 현안이나 정책에 대한 찬반 논의, 국내외 사례 연구나 비교연구 등 국토분야 이론이나 정책에 도움이 될 어떠한 연구도 환영합니다.
투고를 원하시는 분은 국토연구원 연구기획·평가팀(044-960-0582, jhkim@krihs.re.kr)으로 연락주십시오. 채택된 원고에 대해서는 소정의 원고료를 드립니다.

WP 21-24

민간등록임대주택 관련 제도 변화와 시사점

연 구 진 윤성진
발 행 일 2021년 12월 28일
발 행 인 강현수
발 행 처 국토연구원
홈 페 이 지 http://www.krihs.re.kr

Ⓒ 2021, 국토연구원

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체가 적용되어 있습니다.


KRIHS
국토연구원