

의안번호	2204574
의 퇴 인	김정재의원
회 답 일	2024.12.12.
추계번호	24B0917

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항 (조제목)	주요내용	비고
1	안 제2조제4호 (정의)	“공공지원민간임대주택”이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말함. 매입임대주택은 다음과 같이 구분됨(제4호) • (현 행) 라. 제22조에 따라 지정되는 <u>공공지원민간임대주택</u> 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택 • (개정안) 라. 제22조에 따라 지정되는 <u>민간임대주택</u> 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택	의무규정
	안 제2조제5호의2 신설 (정의)	“20년장기민간임대주택”이란 법인 임대사업자가 동일 주택단지에서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 민간임대주택을 20년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말하며 다음 각 목으로 구분함 가. 자율형: 이 법에 따른 임대보증금에 대한 보증 가입 및 임대차계약 신고 의무 등을 받는 민간임대주택 나. 준자율형: 이 법에 따른 임차인의 계약갱신요구권 및 임대료 증액 비율 상한 등이 적용되는 민간임대주택 다. 지원형: 나목에 따른 임차인의 권리보호 사항과 최초 임대료 제한 등을 적용받으면서 주택도시기금의 출자 또는 「주택법」 제2조제24호에 따른 공공택지의 할인 공급 또는 이 법 제18조제2항에 따라 수의계약의 방법으로 토지공급을 받는 등의 공공지원을 받는 민간임대주택	의무규정
	안 제5조 (임대사업자의 등록)	제1항에 따라 등록하는 경우 다음 각 호에 따라 구분하여야 함(제2항) 3. 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택, <u>20년장기민간임대주택(자율형·준자율형·지원형으로 구분하여 등록하여야 한다)</u>	의무규정
2	안 제59조의2 (임대사업 등의 지원)	국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 민간임대주택의 원활한 공급을 위하여 한국토지주택공사, 지방공사, 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원(이하 “부동산원”이라 한다 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시보증공사(이하 “주택도시보증공사”라 한다)에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 업무를 수행하게 할 수 있음. 다만, 부동산원이 수행할 수 있는 업무는 제1호, 제4호 및 제5호의 업무로 한정함 1. 공공지원민간임대주택 및 <u>20년장기민간임대주택</u> 사업계획의 자문 및 사업성 분석 3. 공공지원민간임대주택 및 <u>20년장기민간임대주택</u>의 건	

연번	조·항 (조제목)	주요내용	비고
		설 및 재원조달 등 사업 지원	

Ⅱ. 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제2조(정의)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
2	안 제59조의2 (임대사업 등의 지원)	- 미대상: 개정안에 따라 20년장기민간임대주택 유형이 추가되어 기금의 용자 및 출자사업 대상이 될 것으로 예상되나, 정부의 공공임대주택 공급계획(5년간)에 따라 공급되는 민간임대주택의 유형이 다양화된 것으로, 동 계획 내에서 재원조달 등이 이뤄질 것으로 추가재정소요와는 관계가 없음 - 국토교통부의 공공임대주택 5개년 공급계획 및 관련 예산은 [참고자료]에서 확인할 수 있음

2. 상세사유

□ 개정안에 따라 민간임대사업자에게 제공하는 각종 조세 감면 혜택이 추가됨에 따라 세입 감소가 예상됨

- 민간임대주택 사업자는 다음과 같이 지방세, 종합부동산세 등의 세제감면 혜택¹⁾이 부여됨

□ 법인 중과세제 배제(취득·중부·법인세) :공통

- 임대 의무기간(20년) 및 유형별 임대료 증액기준을 준수*하는 경우 법인 취

1) 「지방세특례제한법」 제31조제1항 본문, 제2항 본문, 제31조의3제1항, 「종합부동산세법」 제8조제2항제1호, 「조세특례제한법」 제96조제1항, 제97조의3제1항, 「조세특례제한법 시행령」 제96조제1항제2호 및 제2항)

득세 중과(12%)·종부세 합산·법인세 추가과세(20%) 배제

- (자율형) 주택임대차보호법 기준, (준자율형·지원형) 동일임차인 재계약에 한해 5% 상한(임차인 변경시 임대료 시세 반영을 위해 5% 초과 증액 가능)
- (종부세 합산·법인세 추가과세 배제 가액기준) 건설 15억, 매입: 수도권 12억, 비 수도권 9억

□ 지방세 감면: 준자율형+지원형

- (취득세) 공동주택·오피스텔·임대형기숙사에 대해 60㎡ 이하 75%, 60~85㎡ 25% 감면(기축매입 전체 및 오피스텔 신축건설 제외)

[표 1] 취득세 감면 대상

구분	공동주택	오피스텔	임대형기숙사(공유주거)
신축건설	가액 무관	X	호실 면적 40㎡ 이하
최초분양	수도권 6억 이하 비수도권 3억 이하	수도권 6억 이하 비수도권 3억 이하	

- (재산세) 공동주택·오피스텔·임대형기숙사에 대해 40㎡ 이하 75%, 40~60㎡ 50%, 60~85㎡ 25% 감면

[표 2] 재산세 감면 대상

구분	공동주택	오피스텔	임대형기숙사(공유주거)
건설형	수도권 9억 이하 비수도권 3억 이하	수도권 4억 이하 비수도권 2억 이하	호실 면적 40㎡ 이하
매입형	수도권 6억 이하 비수도권 3억 이하		

자료: 국토교통부 제출자료

- 개정안에 따른 세제감면분을 추계하기 위해서는 민간임대주택으로 등록하는 사업자 수, 해당 사업자 소유의 임대주택 면적, 물량별 세제혜택 등에 관한 정보가 필요하나 이에 대한 기초정보가 부재하여 합리적으로 세입감소분을 추계하는 데 한계가 있음

- 이상의 논의를 바탕으로 개정안에 따른 재정소요의 변화를 현 시점에서 추계하는 데 한계가 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당

IV. 부대의견

- 해당사항 없음

V. 작성자

- 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	배아형

- 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@assembly.go.kr

[참고자료] 공공주택 100만호 공급계획

국토교통부 제출자료

□ 공공주택 공급²⁾

- (분양) 「공공분양 50만호 계획(‘22.10월)」에 따른 뉴:홈 나눔형(25만호), 선택형(10만호), 일반형(15만호) 공급을 위해 출·융자 지원

연도별 공급계획(‘23~’27)

(단위 : 만호,)

구 분	‘23년	‘24년	‘25년	‘26년	‘27년	합 계
나눔형	5.4	4.6	17.1			25.0
선택형	1.4	2.4	6.2			10.0
일반형	2.2	2.6	9.8			15.0
소 계	9	9.6	10.0	10.4	11.0	50.0

- (임대) 「공공임대 50만호 계획(‘23.1월)」에 따른 건설형 17.5만호, 매입형 17.5만호, 전세형 15만호 등을 공급

연도별 공급계획(‘23~’27)

(단위 : 만호 / 사업승인 기준(매입·전세임대는 계약기준))

구 분		‘23년	‘24년	‘25년	‘26년	‘27년	합 계
건설임대	로드맵	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	17.5
	조정	3.5	3.5	—	—	—	
매입임대	로드맵	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	17.5
	조정	3.5	5.35	—	—	—	
전세임대	로드맵	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	15.0
	조정	3.7	4.0	—	—	—	
소 계	로드맵	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	50.0
	조정	10.7	12.85	—	—	—	

2) 분양·건설 임대는 인허가 기준, 매입·전세 임대는 계약기준

□ 공공주택 출자 및 용자 사업 중기재정계획안

국토교통부 제출자료

[임대주택 출자사업 중기재정계획안]

(단위: 백만원)

연도	2024	2025	2026	2027	2028
예산안	300,000 (현액)	450,000	450,000	450,000	450,000
신유형 임대주택 지원비용	—	45,000 (1,500호)	45,000 (1,500호)	45,000 (1,500호)	45,000 (1,500호)

주: 공공지원과 신유형이 모두 포함된 예산이며, 신유형은 1,500호 지원 계획
자료: 국토교통부 제출자료

[민간임대주택 용자사업 중기재정계획안]

(단위: 백만원)

연도	2024	2025	2026	2027	2028
예산안	1,477,009 (현액)	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
신유형 임대주택 지원비용	—	73,782 (3,000호)	48,764 (3,000호)	48,764 (3,000호)	48,764 (3,000호)