

의안번호	2215291
의 퇴 인	민홍철의원
회 답 일	2026.1.26.
추 계 번호	25B7067

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제2조 (정의)	이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같음(제1항) 5. “장기일반민간임대주택”이란 임대사업자가 공공지원민간 임대주택이 아닌 주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다]을 말함. <u>다만, 제5조의8제1항에 해당하는 경우에는 장기일반민간임대주택에 포함함</u> <u><단서 신설></u>	의무규정
2	안 제5조의8 신설 (인구감소지역등에서의 임대사업자 등록 특례)	다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 지역(이하 “인구감소지역 등”이라 한다)의 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하려는 자는 2026년 12월 31일까지 제5조제1항에 따른 등록을 신청할 수 있음(제1항) 1. 신청 당시 「인구감소지역 지원 특별법」 제2조제1호에 따른 인구감소지역일 것 2. 신청 당시 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외의 지역일 것 3. 신청 당시 광역시의 구 지역이 아닐 것	재량규정

II 미첨부 근거규정 및 상세사유

연번	조·항(조제목)	미첨부 근거규정
1	안 제2조(정의)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
2	안 제5조의8 신설 (인구감소지역등에서의 임대사업자 등록 특례)	

2. 상세사유

- 개정안은 「인구감소지역 지원 특별법」에 따른 인구감소지역 중 「수도권정비계획법」상 수도권 외의 지역이면서 광역시의 구지역이 아닌 지역의 경우 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하려는 자는 2026년 12월 31일까지 장기일반민간임대주택으로 임대사업자 등록을 신청할 수 있도록 규정하고 있음
 - 이에 따라 인구감소지역등에서 아파트를 매입·임대하는 장기일반민간임대주택 임대사업자가 증가할 경우, 현행 「지방세특별제한법」, 「종합부동산세법」, 「조세특별제한법」 등에서 등록 민간임대사업자에게 적용하는 취득세, 재산세, 종합부동산세 및 양도소득세 등의 세제감면의 적용대상이 확대될 수 있어 세입감소가 발생할 수 있음
 - 그런데 현시점에서 개정안에 따라 인구감소지역 등의 요건에 해당하는 지역에서 아파트를 장기일반민간임대주택으로 운영하고자 등록신청하는 사업자의 수, 해당 아파트의 전용면적, 물량별 세제혜택 등에 관한 기초정보가 부재하여 합리적으로 세입감소분을 추계하는 데 한계가 있음
 - 다만, 민간임대주택 사업자에게 지원되는 세제 혜택은 [참고자료]에서 확인
- 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	김신애

□ 대표연락처

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

[참고자료] 민간임대주택사업자 주요 세제 혜택

법제처 생활법령정보(2025.12.11. 기준)

□ 재산세

- 감면 대상자: 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 등록한 공공지원 또는 장기일반 민간임대사업자
- 감면대상
 - 임대 목적으로 직접 사용하는 임대형기숙사
 - 다가구주택(단, 모든 호수의 전용면적이 40㎡ 이하인 경우에 한함)
 - 2세대 이상의 공동주택(아파트·빌라 등) 및 오피스텔
 - 위 주택들을 건축 중인 토지도 감면 대상에 포함됨
- 감면 기간: 2027년 12월 31일까지 한시적으로 적용
- 법적 근거: 「지방세특례제한법」 제31조의3 제4항

구분	세금감면 범위
임대형기숙사, 다가구 주택, 전용면적 40㎡ 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 건축 중인 토지	재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함) 면제
임대형기숙사, 다가구 주택, 전용면적 40㎡ 이하인 공동주택 또는 오피스텔	
전용면적 40㎡ 초과 60㎡ 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 건축 중인 토지	재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함)의 75%를 경감
전용면적 40㎡ 초과 60㎡ 이하인 공동주택 또는 오피스텔	
전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 건축 중인 토지	재산세의 50%를 경감
전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하인 공동주택 또는 오피스텔	

□ 종합부동산세

- 기본 원칙: 종합부동산세는 인별로 보유한 주택 공시가격을 합산하여 부과하나, 요건을 갖춘 임대주택은 합산 대상에서 제외(합산배제)하여 세부담을 경감
- 종부세 과세표준 산정: 주택 공시가격 합계액에서 공제금액(1주택자 12억

원, 일반 9억 원, 법인 0원)을 차감한 후 공정시장가액비율(60%)을 곱하여 산출

- 의무사항 및 유지 조건
 - 임대 기간: 최소 5년 이상 계속임대
 - 임대료 제한: 임대보증금 및 임대료의 증가율을 5% 이내로 제한
 - 사업자 등록: 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자 등록과 세무서 사업자등록을 모두 완료

□ 소형주택 임대사업자에 대한 소득세·법인세 감면

- 감면 혜택: 임대사업에서 발생한 소득세 또는 법인세를 임대 주택 수와 유형에 따라 차등 감면

구분	장기일반민간임대주택 공공지원민간임대주택	그 외 일반임대주택
임대주택을 1호 임대	소득세 또는 법인세는 100분의 75에 상당하는 세액	소득세 또는 법인세의 100분의 30에 상당하는 세액
임대주택을 2호 이상 임대	소득세 또는 법인세의 100분의 50에 상당하는 세액	소득세 또는 법인세의 100분의 20에 상당하는 세액

- 대상 주택 요건: 다음의 요건을 모두 충족해야 함.
 - 면적: 국민주택규모(전용면적 85㎡ 이하, 다가구는 가구당 면적 기준) 이하
 - 가액: 임대 개시 당시 주택 및 부수 토지의 기준시가(공시가격) 합계액이 6억 원 이하
 - 토지: 부수 토지 면적이 건물 정착 면적의 5배(도시지역 밖 10배) 이내
- 현행법상 주요 제외 대상:
 - 2020년 7월 11일 이후 등록 신청한 아파트 매입임대주택은 현재 감면 대상에서 제외
 - 단기민간임대주택에서 장기일반으로 변경 신고한 경우 등도 제외
- 의무 사항 및 조건
 - 임대료 제한: 임대보증금 또는 임대료의 증가율을 5% 이내로 제한
 - 기한: 현재 규정상 2028년 12월 31일까지 연장

- 법적 근거: 「조세특례제한법」 제96조

□ 양도소득세 과세특례 및 감면혜택

- 장기보유특별공제 70% 특례
 - 내용: 거주자가 장기일반민간임대주택 등을 등록하여 10년 이상 임대한 후 양도 시, 임대 기간 발생 양도소득에 대해 70%의 공제율을 적용
 - 요건: 임대료 5% 증액 제한 준수, 국민주택규모 이하, 임대개시일 당시 기준시가 6억 원(수도권 밖 3억 원) 이하일 것
- 양도소득세 100% 감면 (한시적)
 - 내용: 2018년 12월 31일까지 주택을 취득하고 3개월 이내 장기일반민간임대주택으로 등록하여 10년 이상 임대 후 양도 시, 임대 기간 발생 양도소득세를 100% 감면(중복 적용 불가)
- 다주택자 양도세 중과(가산세율) 배제
 - 내용: 1세대 3주택 이상 다주택자가 주택 양도 시 적용되는 10% 가산세율 적용 대상에서 제외
 - 요건: 5년(또는 10년) 이상 임대, 임대료 5% 증액 제한 준수, 기준시가 요건 등을 충족한 등록 임대주택
- 현행법상 아파트 매입임대 제한
 - 제한: 2020년 7월 11일 이후 등록 신청한 아파트 매입임대주택은 위 1~3번의 주요 혜택(70% 공제, 중과 배제 등) 적용 대상에서 원칙적으로 제외