



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 임대사업자 자동말소 이후 임대사업자 간주 특례 》

■ 복기왕의원 대표발의(의안번호 제2212246호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 복기왕의원 대표발의(제2212246호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 및 4년 단기민간임대주택 임대사업자 등록 자동말소 이후 임대사업자 간주 특례(안 제6조제5항 단서)	3

I. 복기왕의원 대표발의(제2212246호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 복기왕의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 8. 19.

다. 회 부 일 : 2025. 8. 20.

2. 제안이유 및 주요내용

이 법이 2020년 8월 개정되면서 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 및 임대 의무 기간을 4년으로 하는 단기민간임대주택 유형이 폐지되었고, 그와 동시에 기존에 위 유형의 민간임대주택을 공급한 임대사업자는 임대 의무 기간이 종료되면 자동으로 임대사업자 등록이 말소되는 규정이 신설되었음.

위 규정은 실질적으로 임대사업자 지위에 있지 않음에도 불구하고 계속해서 임대사업자로서의 세제 혜택을 누리는 경우를 규제하려는 목적임.

그러나 위 두 유형이 폐지된 이후에도 당초 위 두 유형의 임대사업자로 등록되어 있었던 임대사업자와 임차인 사이의 임대차계약이 종료되지 않고, 임대사업자 역시 해당 임대주택을 처분하지 않은 경우, 실질적으로는 이 법에 따른 임대차관계가 유지되고 있음에도 불구하고 임대 의무기간이 종료됨에 따라 임대사업자 등록이 자동으로 말소되어 규범과 실재가 부합하지 않는 경우가 발생하고 있음.

특히 임대 의무기간이 종료되더라도 임차인의 갱신청구권 행사 등으로 인하여 임대사업자로서는 임대차계약을 일방적으로 종료할 수 없다는 점을 고려하면, 임차인과의 관계에서는 이 법에 따른 임대사업자의 의무를 모두 이행하고 있음에도 불구하고 임대사업자 등록이 말소된 임대사업자들에게 형평의 문제가 발생함.

나아가 위 두 유형의 폐지를 추진한 정부는 당시 이미 등록되어 있는 단기임대주택과 장기일반임대주택 중 아파트 매입임대주택 유형의 경우 임대사업자에게 소급적으로 세제혜택을 박탈하지 않도록 하겠다는 입장을 밝혔으나, 결과적으로 임대 의무기간을 초과하여 임대차기간을 유지하고 있는 임대사업자의 경우 소급적으로 세제혜택을 박탈당한 상황임.

또한, 2020년 8월 임대 의무기간을 4년으로 하는 단기민간임대주택 유형이 폐지된 이후 2024년 12월 개정을 통하여 임대 의무기간을 6년으로 하는 단기민간임대주택 유형이 신설되었으며, 신설된 단기민간임대주택 임대사업자의 경우 임대 의무기간이 만료되더라도 해당 임대주택을 양도하지 않았다면 임대사업자 등록이 말소되지 않는다는 점에서 임대사업자 간 형평의 문제가 발생함.

이에 2020년 8월 개정으로 폐지된 두 유형의 민간임대주택 임대사업자가 임대 의무기간이 종료된 이후에도 해당 민간임대주택을 보유하는 경우에는 이미 체결된 임대차계약의 기간이 끝난 날까지는 임대사업자로 본다는 단서를 추가함으로써, 임대사업자 간 형평의 문제를 개선하고자 함(안 제6조제5항 단서 신설).

3. 검토의견

가. 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택
및 4년 단기민간임대주택의 임대 의무기간 이후 임대사업자 간주
특례(안 제6조제5항 단서)

현행	개정안
제6조(임대사업자 등록의 말소) ① ~ ④ (생략)	제6조(임대사업자 등록의 말소) ① ~ ④ (현행과 같음)
⑤ 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택 및 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택은 임대의무기간이 종료한 날 등록이 말소된다.	⑤ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----, 다만, 그 등록이 말소된 임대사업자가 해당 주택을 소유하는 경우에는 이미 체결된 임대차계약의 기간이 끝난 날까지는 제5조제1항에 따라 등록된 임대사업자로 본다.
<단서 신설>	
⑥ (생략)	⑥ (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날

'20.8.18. 「민간임대주택에 관한 특별법」이 개정¹⁾되어 장기일반민간임대주택의 임대 의무기간이 8년에서 10년으로 늘어나면서 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 유형은 장기일반민간임대주택에서 제외되었

1) 법률 제17482호 「민간임대주택에 관한 특별법」, 2020.8.18. 시행

으며, 4년 단기민간임대주택 유형은 폐지되었음.

【`20.8.18. 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 관련】

법률 제17219호 「민간임대주택에 관한 특별법」, 2020.4.7. 시행	법률 제17482호 「민간임대주택에 관한 특별법」, 2020.8.18. 시행
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 5. “장기일반민간임대주택”이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 <u>8년 이상</u> 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다. 6. “단기민간임대주택”이란 임대사업자가 <u>4년 이상 임대할 목적</u> 으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.	제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 5. “장기일반민간임대주택”이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 <u>10년 이상</u> 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택(<u>아파트를 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다</u>)을 말한다. 6. <u>삭제</u> <2020. 8. 18.>

이에 맞추어 법률 제17482호에 따라 개정되기 전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “중전의 「민간임대주택에 관한 특별법」”이라 한다) 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택 및 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택은 임대 의무기간이 종료한 날 등록이 말소되도록 규정²⁾하고 있음.

2) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제6조(임대사업자 등록의 말소) ⑤ 중전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택 및 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택은 임대 의무기간이 종료한 날 등록이 말소된다.

현행법 제6조제6항3)에서는 같은 조 제5항에 따라 임대사업자의 등록이 자동말소되는 경우 그 임대사업자를 이미 체결된 임대차계약의 기간이 끝날 때까지 임차인에 대한 관계에서 이 법에 따른 임대사업자로 보고 있어,

남은 임대차계약 기간 동안 임대사업자는 임대료 증액기준 준수⁴⁾ 등 임대사업자로서의 의무를 이행해야 하지만, 임대사업자 등록은 말소된 사항이므로 임대사업자에게 부여되는 재산세 감면, 종합부동산세 합산배제 등의 세제지원이 종료⁵⁾됨.

3) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제6조(임대사업자 등록의 말소) ⑤ 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택 및 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택은 임대의무기간이 종료한 날 등록이 말소된다.

⑥ 제1항 각 호(제5호 중 제43조제2항에 따라 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도하는 경우는 제외한다) 및 제5항에 따라 등록이 말소된 경우에는 그 임대사업자(해당 주택을 양도한 경우에는 그 양수한 자를 말한다)를 이미 체결된 임대차계약의 기간이 끝날 때까지 임차인에 대한 관계에서 이 법에 따른 임대사업자로 본다.

4) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제44조(임대료) ① 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우에 최초 임대료(임대보증금과 월임대료를 포함한다. 이하 같다)는 다음 각 호의 임대료와 같다.

1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 임대사업자가 정하는 임대료
2. 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정하는 임대료. 다만, 제5조에 따른 민간임대주택 등록 당시 존속 중인 임대차계약(이하 “중전임대차계약”이라 한다)이 있는 경우에는 그 중전임대차계약에 따른 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 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.

④ 임대사업자가 제2항에 따라 임대료의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우의 적용기준은 국토교통부령으로 정한다.

⑤ 임대사업자는 임대료를 현금 또는 「여신전문금융업법」 제2조에 따른 신용카드, 직불카드, 선불카드를 이용한 결제로 받을 수 있다.

- 5) 조세심판원 심판에서도 과세기준일 현재 임대사업자 등록이 자동말소된 민간임대주택의 종합부동산세 합산배제 대상 여부에 대한 청구에 대해 합산배제 임대주택 적용요건을 충족하지 않는다고 판결하고 있음.

이에 개정안은 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 및 4년 단기민간임대주택의 등록이 자동말소된 경우라 하더라도 임대사업자가 해당 주택을 소유하는 경우에는 이미 체결된 임대차계약의 기간이 끝난 날까지는 등록된 임대사업자로 보려는 것임.

이 경우 임대의무기간 내 체결한 임대차계약이 임대의무기간 종료 이후까지 지속되는 경우에도 등록된 임대사업자로의 지위를 유지할 수 있어 임대사업자가 이미 체결된 임대차계약 기간까지는 세제지원이 유지되는 효과가 발생함.

참고로, 거주주택 비과세, 양도세 중과배제, 장기보유특별공제 우대 등의 세제지원의 경우 임대사업자 등록이 자동말소된 이후에도 가능하며, 개정 시 실질적으로는 공동주택, 오피스텔을 2호 이상 임대하는 경우 등에 적용되는 재산세 감면 및 종합부동산세 합산배제에 한하여 개정의 실익이 있을 것으로 보임.

조세심판원 2024. 3. 19. 조심2023서10646 판결이유 중

민간임대주택법 제6조 6항은 입법취지 등에 비추어 볼 때 임차인의 주거안정을 위해 임대사업자가 남은 임대차계약서상 임차기간 동안 민간임대주택법상 의무를 준수하라는 취지에서 규정된 것이지 「종합부동산세법」상 합산배제 요건에 적용되는 임대사업자를 규정한다고 보기 어려우며, (중 략)

따라서, 「종합부동산세법」에서 규정하는 ‘합산배제 임대주택’을 적용받기 위해서는 ‘임대’라는 실질적 요건과 민간임대주택법 제5조 ‘임대사업자의등록’ 및 「법인세법」 제111조 ‘사업자등록’이라는 법적요건을 모두 충족해야하는데, 쟁점주택은 2021년 및 2022년 과세기준일 현재 민간임대주택법에 따른 임대사업자등록이 말소되었으므로 합산배제 임대주택 적용요건을 충족하지 않는다. 조세법률주의의 원칙상 과세요건이나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석해야할 것이고, 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니하며, 특히 감면요건 규정 가운데에 명백히 특혜 규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석해야하는 것이 조세공평의 원칙에도 부합하다 할 것이다.

【임대사업자 등록 자동말소 이후 세제지원】

구분	8년 민간매입임대주택(아파트)	4년 단기민간임대주택
재산세 ⁶⁾ 감면	말소 시 감면 미적용	
종합부동산세 합산배제	말소 시 종합부동산세 부과 합산	
거주주택 비과세	말소 후 5년 이내 양도시 비과세	
양도세 중과배제	중과배제(양도시기 무관)	
장기보유특별 공제 우대	50%	해당없음

※자료: 국토교통부 “렌트홈”, 법제처 “찾기 쉬운 생활법령정보” 등 참고

또한, 현행법 제6조제1항제3호 및 제5호⁷⁾에 따르면 임대사업자는 같은 조 제5항에 따라 자동말소되는 등록이 아닌 경우 임대의무기간이 지난 후에도 등록 말소를 신청하거나 민간임대주택을 양도하는 경우가 아니라면 임대사업자 등록을 유지할 수 있는 측면을 고려하였을 때 개정

6)	구분	8년 장기일반민간임대(아파트)	4년 단기민간임대주택
	재산세	공동주택, 오피스텔 2호 이상 임대시 면적에 따라 50~100% 감면	공동주택, 오피스텔 2호 이상 임대시 면적에 따라 25~50% 감면

7) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제6조(임대사업자 등록의 말소) ① 시장·군수·구청장은 임대사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 등록의 전부 또는 일부를 말소하여야 한다.

3. 제5조제1항에 따라 등록한 날부터 3개월이 지나기 전(임대주택으로 등록한 이후 체결한 임대차계약이 있는 경우에는 그 임차인의 동의가 있는 경우로 한정한다) 또는 제43조의 임대의무기간이 지난 후 등록 말소를 신청하는 경우

5. 제43조제2항 또는 제6항에 따라 민간임대주택을 양도한 경우

제43조(임대의무기간 및 양도 등) ③ 임대사업자가 임대의무기간이 지난 후 민간임대주택을 양도하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 이 경우 양도받는 자가 임대사업자로 등록하는 경우에는 제2항 후단을 적용한다.

⑤ 임대사업자가 제2항에 따라 임대의무기간 동안 다른 임대사업자에게 민간임대주택을 양도하기 위하여 신고하거나 제3항에 따라 임대의무기간이 지난 후 공공지원민간임대주택을 양도하기 위하여 신고하는 경우 시장·군수·구청장은 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다.

⑥ 임대사업자는 제3항에 따라 신고된 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택과 제5항에 따라 신고가 수리된 공공지원민간임대주택을 양도할 수 있다.

안은 등록이 자동말소되는 임대사업자와 아닌 임대사업자 간 형평성 부분에서 타당한 측면이 있어 보임.

한편, 임대의무기간이 종료된 이후 임차인이 「주택임대차보호법」상 계약갱신요구권⁸⁾을 행사하는 경우 기존의 계약이 연장되는 것으로서, 계약갱신요구권 행사 시 개정안의 임대사업자 간주 기간 종료일인 “이미 체결된 임대차계약의 기간이 끝난 날”이 계약 갱신일까지 연장되는지에 대한 해석이 불명확한 부분이 있으므로 개정 시 해당 부분을 명확화할 필요가 있을 것으로 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 등록이 말소된 경우 이미 체결된 임대차계약의 기간이 끝날 때까지 임대사업자의 의무를 이행하도록 하는 규

8) 「주택임대차보호법」

제6조의3(계약갱신 요구 등) ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우
5. 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
6. 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 주택의 점유를 회복할 필요가 있는 경우
가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우
나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우
다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우
8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우
9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

② 임차인은 제1항에 따른 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있다. 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

정에서 임대사업자가 부담하는 의무는 임대보증금 보증 외에는 없고 이는 임차인 보호를 위해 불가피한 사항이라는 입장임.

또한, 민간임대 폐지 유형의 경우 조세 추정 없이 임대 의무기간 중에도 말소를 신청할 수 있는 등 폐지 당시 적법한 입법조치⁹⁾¹⁰⁾가 있었고, 자동말소되는 종전의 4년 단기임대주택은 '24.12월 신설된 6년 단기임대주택으로 변경등록¹¹⁾할 수 있으며,

- 9) 헌법재판소는 종전 규정에 의한 세제혜택은 단순한 기대이익에 불과하므로 소득세 등의 세제 혜택 유지 조치 등을 근거로 한 현행법 제6조제5항의 위헌확인심판청구를 기각하였음.(2021헌마139, '24.8.29.)

우리 헌법이 보장하고 있는 재산권은 경제적 가치가 있는 모든 공법상·사법상의 권리를 뜻한다. 이러한 재산권의 범위에는 동산·부동산에 대한 모든 종류의 물권은 물론, 재산가치가 있는 모든 사법상의 채권과 특별법상의 권리 및 재산가치 있는 공법상의 권리 등이 포함되나, 단순한 기대이익이나 반사적 이익 또는 경제적인 기회 등은 재산권에 속하지 아니한다. 청구인은 심판대상조항에 의해 개정 전 법률에 따른 단기민간임대주택 및 아파트 장기일반민간임대주택 등록이 임대 의무기간 종료 후 자동 말소되어 재산권을 침해받는다 고 주장한다. 그러나 임대사업자가 종전 규정에 의한 세제혜택에 대한 기대를 가졌거나, 종전과 같은 유형의 임대사업자의 지위를 장래에도 유지할 것을 기대하였다 하더라도 이는 당시의 법 제도에 대한 단순한 기대이익에 불과하다. 또한 심판대상조항은 종전에 받은 세제혜택을 소급하여 박탈하는 내용을 담고 있지 아니하므로 이로 인해 청구인의 재산권이 제한된다고 볼 수는 없다.

10) 「조세특례제한법」

제96조(소형주택 임대사업자에 대한 세액감면) ① 대통령령으로 정하는 내국인이 대통령령으로 정하는 임대주택(이하 이 조에서 "임대주택"이라 한다)을 1호 이상 임대하는 경우에는 2025년 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

② 제1항에 따라 소득세 또는 법인세를 감면받은 내국인이 대통령령으로 정하는 바에 따라 1호 이상의 임대주택을 4년(장기일반민간임대주택등의 경우에는 10년) 이상 임대하지 아니하는 경우 그 사유가 발생한 날이 속하는 과세연도의 과세표준신고를 할 때 감면받은 세액을 소득세 또는 법인세로 납부하여야 한다. 다만, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제1항제11호에 해당하여 등록이 말소되는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

11) 「민간임대주택에 관한 특별법」

부칙(제20550호, 2024.12.3.)

제4조(이미 등록한 단기민간임대주택에 관한 특례) 이 법 시행 당시 종전의 규정(법률 제17482

현재 자동말소 유형 중 단기민간임대주택의 99.3%, 아파트 장기일반 매입임대주택은 41.8%가 말소된 상황에서 일부 예외를 규정할 경우, 이미 자동말소 이후 임대차계약이 종료되어 개정에 따른 세제지원을 받지 못하는 임대사업자와의 형평성 문제 및 정부 정책에 관한 신뢰 문제가 발생할 수 있으므로 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

【 연도별 자동말소 현황 】

(단위 : 천호)

구 분	대상	'20.8~25.8월	'25.9~12.	'26	'27	'28	'29~
합계	1,266.8	1,159.8	6.6	53.5	22.2	22.8	1.5
단기임대	1,096.1	1,088.9	1.4	3.2	1.7	0.6	0.3
장기매입(아파트)	170.3	70.8	5.2	50.3	20.5	22.3	1.2

※자료: 국토교통부

문 의 처

02)6788-5574

호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다)에 따라 등록된 단기민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)는 제외한다]은 이 법에 따른 단기민간임대주택으로 변경 등록할 수 있다. 이 경우 해당 단기민간임대주택의 임대유기기간 개시일은 종전의 규정에 따른 등록 당시의 기준을 따른다.