

의안번호	2209572
의 퇴 인	염태영의원
회 답 일	2025.6.10.
추계번호	25B2039

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(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 제2조제5호의 2 신설 (정의)	“서비스제공형 20년민간임대주택”이란 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사(이하 “부동산투자회사”라 한다)인 임대사업자가 동일 주택단지에서 주거서비스를 제공하는 대통령령으로 정하는 호수 이상의 민간임대주택을 20년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말함(신설)	의무규정
	안 제5조제2항제 3호 (임대사업자의 등록)	제1항에 따라 등록하는 경우 다음 각 호에 따라 구분하여야 함(제2항) 3. 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택, 단기민간임대주택 및 <u>서비스제공형 20년민간임대주택</u>	의무규정
2	안 제21조의2 (용적률의 완화로 건설되는 주택의 공급 등)	승인권자등이 임대사업자의 사업계획승인 또는 건축허가 신청 당시 30호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 공공지원민간임대주택 또는 <u>서비스제공형 20년민간임대주택</u> 을 건설하는 사업에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한 용적률 또는 지구단위계획으로 정한 용적률(이하 “기준용적률”이라 한다)보다 완화된 제21조제2호에 따른 용적률(이하 “완화용적률”이라 한다)을 적용하는 경우 승인권자등은 시·도지사 및 임대사업자와 협의하여 임대사업자에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 명할 수 있음. 다만, 다른 법령에서 임대사업자에게 부여한 이행 부담이 있는 경우에는 본문에 따른 조치를 감면하여야 함(제1항) 1. 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 50퍼센트 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 임대주택을 건설하여 시·도지사에게 공급하여야 함. <u>이 경우 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따른 기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령</u>	재량규정 의무규정

연번	조·항 (조제목)	주요내용	비고
		<u>으로 정하는 비율에 해당하는 가격(이하 이 조에서 “건축비의 가격”으로 한다)으로 하고, 그 부속토지는 시·도지사에게 기부채납한 것으로 보며, 건축비의 가격에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있음</u>	
3	안 제51조제7항 신설 (민간임대주택의 관리)	국토교통부장관은 민간임대주택의 주거서비스 품질 향상 및 유지관리를 위하여 주거서비스 인증제를 시행하며, 인증제 운영과 관련하여 다음 각 호의 사항에 대하여는 국토교통부장관이 정하여 고시함(제7항 신설) 1. 인증 대상 주택 2. 인증기준 및 인증절차 3. 인증 유효기간 4. 인증수수료 5. 인증기관의 지정 기준, 지정절차 및 업무범위 6. 인증 결과의 표시방법	의무규정
4	안 제59조의2 (임대사업 등의 지원)	국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 민간임대주택의 원활한 공급을 위하여 한국토지주택공사, 지방공사, 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원(이하 “부동산원”이라 한다.) 또는 「주택도시보증법」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(제1항) 1. 공공지원민간임대주택 및 <u>서비스제공형 20년민간임대주택</u> 사업계획의 자문 및 사업성 분석 3. 공공지원민간임대주택 및 <u>서비스제공형 20년민간임대주택</u> 의 건설 및 재원조달 등 사업 지원	재량규정

Ⅱ. 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제2조(정의) 및 안 제5조(임대사업자의 등록)	(미첨부3호) 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
2	안 제21조의2 (용적률의 완화로 건설되는 주택의 공급 등)	

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
3	안 제51조 (민간임대주택의 관리)	• (미대상) 국토교통부는 주거서비스 인증제 시행에 따른 소요비용은 인증수수료 등을 통해 처리하는 사항으로 별도의 예산편성은 불요하다는 입장임
4	안 제59조의2 (임대사업 등의 지원)	• (미대상) 개정안에 따라 서비스제공형 20년민간임대주택 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 1]에서 확인할 수 있음

2. 상세사유

가. 안 제2조(정의) 및 안 제5조(임대사업자의 등록)

□ 개정안에 따라 민간임대주택의 유형에 서비스제공형 20년민간임대주택이 추가될 경우 민간임대사업자가 증가하여 이들에게 제공하는 각종 조세 감면 혜택이 확대될 수 있어 세입 감소가 예상됨

- 민간임대주택 사업자에게는 취득세, 종합부동산세 등의 세제감면 혜택¹⁾이 부여됨
 - 현행 민간임대주택 사업자에 부여되는 세제감면 혜택은 [참고자료 2]에서 확인할 수 있음
- 개정안에 따른 세제감면분을 추계하기 위해서는 서비스제공형 20년민간임대주택으로 등록하는 사업자 수, 해당 사업자 소유의 임대주택 면적, 물량별 세제 혜택 기준 등에 관한 정보가 필요하나 이에 대한 기초정보가 부재하여 합리적으로 세입감소분을 추계하는 데 한계가 있음

1) 「지방세특례제한법」 제31조의3, 「종합부동산세법」 제8조제2항, 「조세특례제한법」 제96조, 「조세특례제한법 시행령」 제96조, 제97조의3, 제97조의4, 제97조의5 등

나. 안 제21조의2(용적률의 완화로 건설되는 주택의 공급 등)

- 개정안은 현행법상 ‘공공지원민간임대주택’에 한정되어 있던 완화용적률 적용 대상을 ‘서비스제공형 20년민간임대주택’까지 확대하고, 기준용적률을 초과하는 면적에 대해 일정 비율의 임대주택을 시·도지사에게 공급하도록 하며, 이 경우 해당 임대주택의 공급가격은 「주택법」에 따른 기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 가격으로 산정하고, 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 가산금액을 더할 수 있도록 규정하고 있음
 - 이에 따라 지방자치단체가 해당 임대주택을 인수할 때 현행 공공임대주택 공급에 일반적으로 적용되는 ‘표준건축비’를 기준으로 한 공급단가보다 높은 가격이 책정될 경우 인수에 소요되는 예산이 증가할 수 있으나, 기준용적률 초과 면적 중 임대주택으로 공급하는 비율, 해당 임대주택의 공급가격, 가산금액 산정방식 등이 대통령령이나 해당 지방자치단체의 조례로 정하도록 규정되어 있고, 법 시행 이후 적용 대상 사업의 수나, 시기, 지역별 차이 등도 불확정적이므로 관련 비용을 합리적으로 산정하는 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	김신애

□ 대표연락처

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

[참고자료 1] 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

[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)

[참고자료 2] 민간임대주택 사업자에 대한 세제혜택 현황

국토교통부 제출자료

□ 취득세 감면('27.12.31까지 혜택)

- 신축 공동주택, 최초분양(수도권 6억/비수도권 3억↓) 공동주택·
오피스텔에 대해 60㎡↓ 100% 감면, 60㎡↑(20호 이상) 50% 감면

구분	공동주택	오피스텔	다가구	임대형기숙사
신축건설 (가액조건 無)	○	X	X	○ (가액조건 無)
최초분양 (수도권 6억↓ 비수도권 3억↓)	○**	○	X	○
기축매입	X	X	X	X

* 60㎡ 이하 면제(200만원 초과시 85% 감면), 60㎡ 초과(20호 이상만) 50% 감면

** 공공지원 민간임대는 취득세 중과 배제, 장기일반 민간임대는 취득세 중과 적용

자료: 국토교통부 제출자료

□ 재산세 감면('27.12.31까지 혜택)

- 공동주택(2호↑, 건설 9억(비수도권 3억)↓, 매입 6억(비수도권 3억)↓), 오피스텔(2호↑, 4억(비수도권 2억)↓), 다가구(全 호실 40㎡↓)에 대해 40㎡↓ 100% 감면, 40~60㎡ 75% 감면, 60~85㎡ 50% 감면

구분	공동주택 (2호 이상)	오피스텔 (2호 이상)	다가구 (全 호실 40㎡이하)	임대형기숙사
건설	수도권 9억↓ 비수도권 3억↓	수도권 4억↓ 비수도권 2억↓	○ (가액조건 無)	○ (가액조건 無)
매입	수도권 6억↓ 비수도권 3억↓	"	○ (가액조건 無)	○ (가액조건 無)

* 40㎡이하 면제(50만원 초과시 85% 감면), 40~60㎡ 75% 감면, 60~85㎡ 50% 감면

자료: 국토교통부 제출자료

□ 종합부동산세 합산배제

- 건설형은 2호 ↑, 전국 12억 ↓, 전용 149㎡ ↓, 매입형은 수도권 9억·비수도권 6억 ↓ 중부세 합산 배제

- * 단, 임대기간 중 5% 증액제한 준수해야 세제혜택 부여(양도세도 동일)

구분	건설	매입*
	2호 ↑	-
요건	전국 12억 ↓ 전용 149㎡ ↓	수도권 9억/비수도권 6억 ↓ -

* 개인은 '18.9.14 이후, 법인은 '20.6.18 이후 조정대상지역 내 신규매입시 합산
자료: 국토교통부 제출자료

□ 임대소득세('25.12.31까지 혜택)

- ① (감면) 85㎡ ↓ + 기준시가 6억 ↓인 경우 1호 임대시 75%, 2호 이상 임대시 50% 감면
- ② (분리과세) 2천만원 ↓ 임대소득 분리과세 시 필요경비율·기본공제 차등
 - * 필요경비율: (비등록) 50%, (등록) 60% / 기본공제: (비등록) 200만원, (등록) 400만원

□ 양도소득세 감면

- ① 개인 장기보유특별공제(매입 '20.12 이전, 건설 '27.12 이전 등록)
 - 85㎡ ↓ + 수도권 6억/비수도권 3억 ↓인 경우 8년 이상 50%, 10년 이상 70% 공제율 적용
 - * 비등록임대 8년 보유시 장특공제 16%, 10년 보유시 20%
- ② 개인 양도세 중과배제 / 법인 법인세 추가과세 배제
 - (건설형) 2호 ↑, 9억 ↓, 전용 149㎡/대지 298㎡ ↓
 - (매입형) 개인·법인(현재 공공지원에 한함) 수도권 6억/비수도권 3억 ↓

구분	개인	법인 (20%p 추가과세 배제)
건설 (2호 ↑)	전국 9억 ↓ 전용 149㎡ + 대지 298㎡ ↓	
매입	- 수도권 6억/비수도권 3억 ↓*	장기임대 : '20.6.17 이전 등록 공공지원 : 등록 시기 무관 수도권 6억/비수도권 3억 ↓

* 현재 조정대상지역 내 신규매입시 중과
자료: 국토교통부 제출자료

③ 개인 거주주택 비과세

- 임대개시시점 공시가격 6억(지방 3억) 이하인 임대주택을 보유하면서 다른 주택을 2년 이상 보유·거주한 경우 거주주택 양도시 1세대1주택 간주