

의안번호	2200561
의 퇴 인	김상훈의원
회 답 일	2024.7.4.
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(민간매입임대주택의 경우 15년 이상으로 할 수 있다) 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.매입임대주택은 다음과 같이 구분됨(제4호) ·(현 행) 임대기간 10년의 민간매입임대주택 ·(개정안) + 임대기간 15년의 민간매입임대주택(추가)	의무규정
	안 제2조제5호 (정의)	“장기일반민간임대주택”이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택으로 다만, 「주택법」 제2조제20호의 도시형생활주택이 아닌 것으로서 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 아파트를 임대하는 민간매입임대주택은 제외함(제5호) *현행: 아파트 제외 → 개정안: 아파트 포함(85제곱미터 이하)	의무규정
	안 제2조제7호 (정의)	“임대사업자”란 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자(이하 “공공주택사업자”라 한다)가 아닌 자로서 다음 각 목의 구분에 따른 호수 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 사업을 할 목적으로 제5조에 따라 등록한 자를 말함(제7호) 가. 민간건설임대주택만을 등록하는 경우: 1호 나. 민간매입임대주택만을 등록하는 경우: 2호 다. 민간건설임대주택과 민간매입임대주택을 모두 등록하는 경우: 2호	의무규정

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. 상세사유

- 개정안에 따라 장기일반매입주택 유형에 아파트 매입임대유형을 추가할 경우 민간매입임대주택 사업자에게 제공하는 각종 조세 감면 혜택이 추가됨에 따라 세입 감소가 예상됨
 - 민간임대주택 사업자는 다음과 같이 지방세, 종합부동산세 등의 세제감면 혜택¹⁾이 부여됨

[표 1] 민간임대주택 사업자에 대한 주요 세제혜택 현황

구분	감면 내용
취득세 감면	· 전용면적 60㎡ 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우: 취득세 면제 · 10년 이상의 장기임대 목적으로 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하인 장기임대주택을 20호(戶) 이상 취득하거나, 20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 취득하는 경우: 취득세의 50% 경감
재산세 감면	· 전용면적 40㎡ 이하인 임대 목적의 공동주택, 다가구주택 또는 오피스텔: 재산세 면제 · 전용면적 40㎡ 초과 60㎡ 이하인 임대 목적의 공동주택 또는 오피스텔: 재산세의 75% 경감 · 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하인 임대 목적의 공동주택 또는 오피스텔: 재산세의 50% 경감
종합부동산세 감면	· 일정규모의 임대주택의 경우 종합부동산세의 과세표준 합산의 대상이 되는 주택의 범위에 포함되지 않는 것으로 봄
소득세 또는 법인세 감면	· 임대사업자등록을 한 자가 일정규모의 임대주택을 1호 임대하는 경우: 소득세 또는 법인세의 30% 감면 ※ 장기일반민간임대주택등의 경우: 75% 감면 · 임대사업자등록을 한 자가 일정규모의 임대주택을 2호 이상 임대하는 경우: 소득세 또는 법인세의 20% 감면 ※ 장기일반민간임대주택등의 경우: 50% 감면
양도소득세 감면 (장기보유특별공제)	· 거주자가 장기일반임대주택 등을 등록하여 일정 요건을 모두 충족하는 경우 그 주택을 양도함으로써 발생하는 소득에 대해서는 장기보유 특별공제액을 계산할 때 50%의 공제율을 적용함. · 다만, 장기일반민간임대주택 등을 10년 이상 계속하여 임대한 후 양도하는 경우에는 70%의 공제율을 적용

자료: 법제처 생활법령정보(2024.6.기준)

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

- 개정안에 따른 세제감면분을 추계하기 위해서는 민간매입임대주택으로 등록하는 사업자 수, 해당 사업자 소유의 매입임대주택 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	이유미

- 대표연락처

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