민간임대주택사업자



법제처
찾기 쉬운 생활법령

이 정보는 2026년 10월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

찾기 쉬운 생활법령은 국민이 실생활에 필요한 법령을 쉽게 찾아보고 이해할 수 있도록 관련 법령정보를 국민의 생활중심으로 재분류하여 제공하고 있습니다. 따라서 제공된 법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복 청구 등의 증거자료로서의 효력은 없습니다. 구체적인 법령에 대한 질의는 담당기관이나 국민 신문고에 문의하시기 바랍니다.

공공데이터 정책에 따라 '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령은 누구에게나 개방되어 있으며, 영리 목적의 이용을 포함하여 자유로운 활용이 보장됩니다. 이 경우 출처가 법제처 찾기 쉬운 생활법령(http://www.easylaw.go.kr)임을 명시해 주시고, 단순 인용이 아닌 영리목적의 이용이거나 자료의 상당 부분을 이용하는 경우에는 해당 사항을 법제처 법제정보담당관(044-200-6900)으로 통지하여 주시기 바랍니다.

※ 다만, '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령 중 제3자가 저작권을 갖는 저작물의 경우에는 원 저작자의 저작권 정책 및 「저작권법」에 따릅니다.

찾기 쉬운 생활법령에서 제공하는 자료를 위조 · 변조하거나 생활법령에 포함된 제3자의 저작권을 침해하는 경우에는 관련 법령(「저작권법」 제136조부터 제138조까지)에 따라 처벌을 받을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

[민간임대주택사업자]

투잡을 꿈꾸시나요? 조그만 주택 한 채만 임대를 해도 임대사업자가 될 수 있습니다. 너무나 어렵고, 멀게만 느껴졌던 임대사업! 가깝게 느끼실 수 있도록 다양한 정보를 제공해 드립니다.
주택임대사업자에게 많은 세금 혜택이 있다는 사실 알고 계셨나요? 물론 주택임대조건신고, 임대의무기간 준수 등 지켜야 할 사항도 있습니다. 그럼 민간임대주택사업자가 되려면 어떤 법령정보가 필요한지 알아볼까요?

민간임대주택사업자 1
1. 민간임대주택제도 이해하기 4
1.1. 한눈에 보는 민간임대주택제도 4
1.1.1. 민간임대주택의 개념 및 종류 4
1.1.2. 임대사업자에 대한 혜택 8
2. 민간임대주택사업 준비 12
2.1. 민간임대사업자 등록 12
2.1.1. 임대사업자 등록(지방자치단체) 12
2.1.2. 사업자등록(세무서) 20
2.2. 민간임대주택의 매입 또는 건설 21
2.2.1. 민간임대주택의 매입 21
2.2.2. 민간임대주택의 건설 27
2.3. 취득세 감면신청 32
2.3.1. 취득세 감면 혜택 32
3. 민간임대주택 공급 및 관리 36
3.1. 민간임대주택의 공급 36
3.1.1. 임대차계약의 체결 36
3.1.2. 임대료와 임대보증금 38
3.1.3. 임대차계약 신고 42
3.1.4. 임대의무기간 및 용도제한 44
3.2. 민간임대주택의 관리 45
3.2.1. 임대사업의 위탁관리 45
3.2.2. 임대주택의 공용부분 관리 48
3.2.3. 특별수선충당금의 적립 51
3.2.4. 임차인대표회의 53
3.2.5. 관리비의 징수 55
3.3. 임대차계약의 갱신·해제 등 57
3.3.1. 임대차계약 갱신·해제 등 57
3.4. 임대주택 관련 분쟁발생 59
3.4.1. 분쟁조정 신청 59
4. 임대사업자의 세금납부 62
4.1. 납부세금별 세제혜택 62
4.1.1. 납부세금별 세제혜택 62
5. 민간임대주택의 양도와 폐업 73
5.1. 민간임대주택의 양도 73
5.1.1. 민간임대주택의 양도 73
5.2. 폐업 75
5.2.1. 폐업신고 및 잔여세금 납부 75

1. 민간임대주택제도 이해하기

1.1. 한눈에 보는 민간임대주택제도

1.1.1. 민간임대주택의 개념 및 종류

※ 일러두기

1. 민간건설임대주택에 관한 「민간임대주택에 관한 특별법」의 개정규정은 「민간임대주택에 관한 특별법」 시행 후 최초로 사업계획의 승인을 신청하는 경우부터 적용하며, 민간매입임대주택에 관한 「민간임대주택에 관한 특별법」의 개정규정은 「민간임대주택에 관한 특별법」 시행 후 최초로 민간매입임대주택으로 등록되어 공급되는 경우부터 적용합니다[「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제13499호, 2015. 8. 28.) 부칙 제2조제1항 및 제2항].

2. 다음의 어느 하나에 해당하는 주택은 다음의 구분에 따라 「민간임대주택에 관한 특별법」의 임대주택으로 보고, 다만, 임대의무기간, 임대의무기간 이내 매각요건 및 절차, 저당권 설정 등의 제한, 임대주택의 전대 제한, 경매 시 임차인 우선매수권 부여, 특별수선충당금의 적립대상에 관하여는 종전의 「임대주택법」을 적용합니다[「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제13499호, 2015. 8. 28.) 부칙 제3조제3항].

가. 종전의 「임대주택법」 제6조의2에 따라 등록한 준공공임대주택: 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 준공공임대주택

나. 종전의 「임대주택법」 제16조제1항제3호에 따라 임대차 계약기간을 10년 이상으로 정하여 신고한 민간건설임대주택: 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 준공공임대주택

다. 종전의 「임대주택법」 제16조제1항제4호에 따른 민간건설임대주택 또는 매입임대주택(위 가.에 해당하는 임대주택은 제외): 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 단기임대주택

민간임대주택의 개념

"민간임대주택"이란?

▪ "민간임대**주택**"이란 임대 목적으로 제공하는 주택으로서 임대사업자가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록한 주택을 말합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호).

※ 주택에는 토지를 임차하여 건설된 주택 및 전용면적이 120㎡ 이하이고 상하수도 시설이 갖추어진 전용 입식 부엌, 전용 수세식 화장실 및 목욕시설(전용 수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함)을 갖춘 오피스텔 등 준주택(이하 "준주택"이라 함) 및 「건축법 시행령」 별표 1 제1호다목에 따른 다가구주택으로서 임대사업자 본인이 거주하는 실(室)(한 세대가 독립하여 구분 사용할 수 있도록 구획된 부분)을 제외한 나머지 실 전부를 임대하는 주택을 포함합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제2조 및 제2조의2).

임대사업자의 종류

▪ "임대사업자"란 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자가 아닌 자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득하여주택을 임대하는 사업을 할 목적으로 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록한 자를 말합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호)

민간임대주택의 유형

민간건설임대주택과 민간매입임대주택

▪ 민간임대주택은 다음과 같이 ① 민간건설임대주택과 ② 민간매입임대주택으로 구분할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호, 제2호 및 제3호).

구분	내용
민간건설임대주택	임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택 또는 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자가 「주택법」 제15조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 않아 임대하는 주택
민간매입임대주택	임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택

공공지원임대주택, 장기일반민간임대주택과 단기민간임대주택

▪ 민간임대주택은 임대사업자의 종류에 따라 다음과 같이 ① 공공지원민간임대주택, ② 장기일반민간임대주택, ③ 단기민간임대주택으로 구분할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호, 제5호 및 제6호의2).

구분	내용
공공지원 민간임대주택	임대사업자가 주택도시기금의 출자, 용적률의 완화 등 공공지원을 받아 건설·매입하는 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택
장기일반 민간임대주택	임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말함)를 임대하는 민간매입임대주택은 제외]
단기민간 임대주택	임대사업자가 6년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말함)는 제외]

민간임대주택사업 진행 과정

임대사업자 등록 및 사업자신고

▪ 주택을 임대하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말함. 이하 “시장·군수·구청장”이라 함)에게 등록을 신청할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제1항).

▪ 신청서를 받은 시장·군수·구청장은 임대사업자 등록신청서가 접수되면 등록기준에 적합한지를 확인한 후 적합한 경우에는 신청인에게 등록증을 발급해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제6항 참조).

▪ 또한 임대사업자는 과세대상인 사업자에 해당하므로, 사업장 관할의 세무서에 「부가가치세법」에 따른

사업자등록을 신청해야 합니다(「부가가치세법」 제4조, 제8조제1항 및 「부가가치세법 시행령」 제3조제1항제6호 참조).

민간임대주택의 매입 또는 건설

▪ 민간임대주택의 매입

▹ 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간매입임대주택 임대사업자는 부동산을 매입할 경우 부동산거래 신고를 해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제3호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항 참조).

▹ 임대를 목적으로 주택을 매입하는 임대사업자는 주택도시기금을 통한 민간임대주택 매입자금을 지원받을 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제4조 전단 참조).

▪ 민간임대주택의 건설

▹ 민간임대주택을 건설할 경우 토지의 우선공급, 간선시설의 우선설치, 공익사업자 지정을 받을 수 있으며, 건폐율과 용적률, 층수제한에 대한 규제가 완화됩니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제18조제1항, 제19조, 제20조제1항 및 제21조 참조).

▹ 임대를 목적으로 주택을 건설하는 임대사업자는 주택도시기금을 통한 민간임대주택 건설자금을 지원받을 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제4조 전단 참조).

민간임대주택의 공급(임대차계약 체결)

▪ 임차인 선정

▹ 임대사업자는 임대기간 중 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등에 대하여 다음에서 정하는 바에 따라 공급하여야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조제1항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제14조의3제1항).

1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 별표 1에 따라 공급
2. 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정한 기준에 따라 공급

▪ 표준임대차계약서의 작성 및 설명의무

▹ 임대사업자가 임차인과 임대차계약을 체결하려는 경우에는 표준임대차계약서(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 별지 제24호서식)를 사용해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제47조제1항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제20조제1항).

▹ 임대차계약을 체결하는 경우 임대사업자는 표준임대차계약서를 임차인에게 내주고 임차인이 이해할 수 있도록 설명해야 하며, 임차인은 서명 또는 기명날인의 방법으로 확인해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제37조제3항 참조).

▪ 임대보증금에 대한 보증 가입

▹ 임대사업자(임대사업자로 등록하려는 자를 포함)는 다음의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제1항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제38조제1항).

1. 민간건설임대주택

2. 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택

3. 동일 주택단지에서 100호 이상의 주택을 임대하는 민간매입임대주택(2.에 해당하는 민간매입임대주택은 제외)

4. 2., 3. 외의 민간매입임대주택

▪ 임대차계약 신고

▹ 임대사업자는 민간임대주택의 임대차기간, 임대료 및 임차인 현황(준주택에 한정함) 등 임대차계약에 관한 사항을 임대차 계약을 체결한 날(종전임대차계약이 있는 경우 민간임대주택으로 등록한 날을 말함) 또는 임대차 계약을 변경한 날부터 3개월 이내에 시장·군수·구청장에게 신고 또는 변경신고를 하여야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제46조제1항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제36조제1항).

임대주택의 관리

▪ 주택임대관리업자를 통한 임대사업의 위탁관리

▹ 임대사업자는 임대차계약의 체결해제·해지·갱신 및 갱신거절 등과 같은 임대사업에 관한 사항을 주택임대관리업자에게 위탁하여 관리할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제10호, 제11호 및 제11조제1항 참조).

▪ 임대주택의 공용부분 관리

▹ 민간건설임대주택 및 임대사업자가 「주택법」 제54조에 따라 사업주체가 건설·공급하는 주택 전체를 매입하여 임대하는 민간매입임대주택의 회계서류 작성, 보관 등 관리에 필요한 사항은 「공동주택관리법」에서 정하는 바에 따라 관리해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조제1항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제41조제1항 참조).

▹ 임대사업자는 민간임대주택단지별로 일정규모 이상의 민간임대주택에 대하여 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체관리해야 합니다. 다만, 자체관리를 하려면 일정한 기술인력 및 장비를 갖추고 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조제2항 및 제3항).

▪ 특별수선충당금의 적립

▹ 일정규모 이상의 민간임대주택의 임대사업자는 주요 시설을 교체하고 보수하는 데에 필요한 특별수선충당금을 적립해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조제2항 및 제53조제1항).

임대차계약 갱신·해제 등

▪ 임대차계약의 갱신

▹ 임대차계약은 당사자의 합의로 갱신하거나, 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지 임차인에게 갱신거절의 통지를 하지 않거나 계약조건을 변경하지 않으면 갱신하지 않는다는 뜻의 통지를 하지 않은 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 봅니다(「민법」 제105조 및 「주택임대차보호법」 제6조제1항 참조).

▪ 임대차계약의 해제

▹ 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등 일정한 사유가 발생한 때를 제외하고는 임대사업자로 등록되어 있는 기간 동안 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 없습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제45조제1항, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제35조제1항 참조).

임대주택의 양도와 폐업

▪ 임대사업자는 임대의무기간 동안 시장·군수·구청장에게 신고한 후 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도할 수 있으며, 부도, 파산 등의 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없는 경우 시장·군수·구청장에게 허가를 받아 임대사업자가 아닌 자에게 민간임대주택을 양도할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조제2항).

▪ 임대사업자는 임대의무기간 동안 민간임대주택을 계속하여 임대해야 하므로, 임대의무기간 동안에는 폐업을 할 수 없지만, 위의 경우와 같이 임대주택을 양도할 수 있는 사유가 있으면, 임대주택을 전부 양도한 뒤 임대사업을 폐업할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조 참조).

▪ 임대사업자가 폐업을 하는 경우에는 지체 없이 폐업신고서를 관할 세무서장에게 제출해야 하며, 폐업 전에 납부해야 할 세금을 완납해야 합니다(「부가가치세법」 제8조제8항, 「부가가치세법 시행령」 제13조, 「소득세법」 제70조제1항 및 「소득세법」 제85조제1항제2호).

1.1.2. 임대사업자에 대한 혜택

임대사업자에 대한 혜택

토지의 우선공급 등 지원

▪ 국가·지방자치단체·공공기관 또는 지방공사가 그가 소유하거나 조성한 토지를 공급(매각 또는 임대를 말함)하는 경우에는 민간임대주택을 건설하려는 임대사업자에게 우선적으로 공급할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제18조제1항 참조).

▪ 임대사업자가 전용면적 85㎡ 이하의 민간임대주택을 건설하기 위해 사업 대상 토지 면적의 80% 이상을 매입한 경우로서 나머지 토지를 취득하지 않으면 그 사업을 시행하기가 현저히 곤란해질 사유가 있는 경우에는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사에게 공익사업자 지정을 요청할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제20조제1항 전단 참조).

> ※ 민간임대주택 건설 시 토지의 우선공급 방법 등 건설 관련 지원에 관한 자세한 내용은 이 콘텐츠의 <민간임대주택의 건설>에서 확인할 수 있습니다.

건폐율, 용적률, 층수제한 완화

▪ 임대사업자가 공공지원민간임대주택을 건설하기 위해 사업계획승인을 신청하거나 건축허가를 신청하는 경우에 건폐율과 용적률의 경우 완화된 기준을 적용할 수 있으며, 연립주택과 다세대주택의 경우 주택으로 쓰는 층수를 5층까지 건축할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제21조 본문, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제17조 참조).

세제혜택

▪ 임대사업자는 취득세, 양도소득세, 재산세, 종합부동산세 등의 세제혜택을 받을 수 있습니다(「지방세특례제한법」 제31조의3제1항제1호·제2호, 제4항제1호·제2호·제3호, 「종합부동산세법」 제8조제2항제1호, 「조세특례제한법」 제96조제1항, 제97조의3제1항, 「조세특례제한법 시행령」 제96조제1항제2호 및 제2항).

구분	감면 내용

취득세	면제	임대형기숙사 또는 전용면적 60㎡ 이하인 공동주택을 건축하기 위하여 토지를 취득하는 경우
		임대형기숙사 또는 전용면적 60㎡ 이하인 공동주택을 건축하여 취득하는 경우
	50% 경감	10년 이상의 장기임대 목적으로 전용면적 60㎡초과 85㎡ 이하인 임대주택(이하 "장기임대주택"이라 함)을 20호 이상 건축하기 위하여 토지를 취득하는 경우
		장기임대주택을 20호 이상 건축하여 취득하는 경우
		20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 건축하기 위하여 토지를 취득하는 경우(추가로 취득한 결과로 20호 이상을 건축하기 위한 토지를 보유하게 되었을 때에는 그 20호부터 초과분까지를 건축하기 위한 토지를 포함)
		20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 건축하여 취득하는 경우(추가로 취득한 결과로 20호 이상을 보유하게 되었을 때에는 그 20호부터 초과분까지 포함)

재산세	면제	임대형기숙사, 다가구주택, 전용면적 40㎡ 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 건축 중인 토지
		임대형기숙사, 다가구주택, 전용면적 40㎡ 이하인 공동주택 또는 오피스텔
	75% 경감	전용면적 40㎡ 초과 60㎡ 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 건축중인 토지
		전용면적 40㎡ 초과 60㎡ 이하인 공동주택 또는 오피스텔
	50% 경감	전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 건축 중인 토지
		전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하인 공동주택 또는 오피스텔
종합부동산세	감면	일정규모의 임대주택의 경우 종합부동산세의 과세표준 합산의 대상이 되는 주택의 범위에 포함되지 않는 것으로 봄
소득세 또는 법인세	30% 감면 ※ 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택(이하 “장기일반민간임대주택 등”이라 함) : 75% 감면	임대사업자등록을 한 자가 일정규모의 임대주택을 1호 임대하는 경우
	20% 감면 ※ 장기일반민간임대주택 등 : 50% 감면	임대사업자등록을 한 자가 일정규모의 임대주택을 2호 이상 임대하는 경우
양도소득세 (장기보유특별공제)	공제율 70%	거주자가 장기일반임대주택 등을 등록한 후 일정 요건을 모두 갖추어 그 주택을 양도하는 경우

그 밖의 각종규제의 완화

▪ 민간임대주택사업의 활성화를 위해 시행된 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제13499호 2015.8.28. 전부개정, 2015.12.29. 시행)에 따라 민간임대주택에 관한 다음의 규제들이 완화되었습니다.

구분	내용
민간임대주택 대상에 준주택 포함	민간임대주택의 대상 주택에 토지를 임차하여 건설된 주택 및 다음의 건축물("준주택"이라 함)을 포함하였습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제2조). √ 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택 외의 건축물을 「건축법」에 따라 「주택법 시행령」 제4조제1호의 기숙사 중 일반기숙사로 리모델링한 건축물 √ 「주택법 시행령」 제4조제1호의 기숙사 중 임대형기숙사 √ 다음의 요건을 모두 갖춘 「주택법 시행령」 제4조제4호의 오피스텔 가. 전용면적이 120제곱미터 이하일 것 나. 상하수도 시설이 갖추어진 전용 입식 부엌, 전용 수세식 화장실 및 목욕시설(전용 수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함)을 갖출 것
민간임대주택 대상에 일부만 임대하는 주택 포함	민간임대주택의 대상 주택에 「건축법 시행령」 별표 1 제1호다목에 따른 다가구주택으로서 임대사업자 본인이 거주하는 실(室)(한 세대가 독립하여 구분 사용할 수 있도록 구획된 부분)을 제외한 나머지 실 전부를 임대하는 주택을 포함하였습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제2조의2).
임차인 선정	민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등 공급에 관한 사항은 임대사업자가 각 민간임대주택별로 정한 방법에 따라 공급하여야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조제1항 참조).
초기 임대료 제한 배제	민간임대주택의 최초 임대료(임대보증금과 월임대료를 포함)를 임대사업자가 정할 수 있도록 하였습니다. 다만, 임대사업자가 임대의무기간 동안에 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 임대료의 5%의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택, 세대 수 등을 고려하도록 하였습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제1항 및 제2항 참조).

2. 민간임대주택사업 준비

2.1. 민간임대사업자 등록

2.1.1. 임대사업자 등록(지방자치단체)

등록대상 임대사업자

임대사업자로 등록할 수 있는 자

▪ 임대사업자로 등록할 수 있는 자는 다음과 같습니다. 이 경우 2인 이상이 공동으로 건설하거나 소유하는 주택의 경우에는 공동 명의로 등록해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제6항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제2항).

1. 민간임대주택으로 등록할 주택을 소유한 자
2. 민간임대주택으로 등록할 주택을 취득하려는 계획이 확정되어 있는 자로서 다음의 어느 하나에 해당하는 자

√ 민간임대주택으로 등록할 주택을 건설하기 위해 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인(이하 "사업계획승인"이라 함)을 받은 자

√ 민간임대주택으로 등록할 주택을 건설하기 위해 「건축법」 제11조에 따른 건축허가(이하 "건축허가"라 함)를 받은 자

√ 민간임대주택으로 등록할 주택을 매입하기 위해 매매계약을 체결한 자

√ 민간임대주택으로 등록할 주택을 매입하기 위해 분양계약을 체결한 자로서 다음의 어느 하나에 해당하는 사람

가. 등록 신청일을 기준으로 분양계약서에 따른 잔금지급일이 3개월 이내인 자

나. 등록 신청일이 분양계약서에 따른 잔금지급일 이후인 자

3. 민간임대주택으로 등록할 주택을 취득하려는 위의 2. 외의 자로서 다음의 어느 하나에 해당하는 자

√ 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자

√ 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사(이하 "부동산투자회사"라 함)

√ 「조세특례제한법」 제104조의31제1항에 해당하는 투자회사(이하 "투자회사"라 함)

√ 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제18항에 따른 집합투자기구(이하 "집합투자기구"라 함)

√ 소속 근로자에게 임대하기 위해 민간임대주택을 건설하려는 고용자(법인으로 한정함)

임대사업자 등록이 제한되는 경우

▪ 과거 5년 이내에 민간임대주택사업에서 부도(부도 후 부도 당시의 채무를 변제하고 사업을 정상화시킨 경우는 제외)가 발생한 사실이 있는 자(부도 당시 법인의 대표자나 임원이었던 자와 부도 당시 법인의 대표자나 임원 또는 부도 당시 개인인 임대사업자가 대표자나 임원으로 있는 법인을 포함)는 임대사업자로 등록할 수 없습니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제3항).

임대사업자 등록절차

임대사업자 등록 신청기관

▪ 주택을 임대하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말함. 이하 "시장·군수·구청장"이라 함)에게 등록을 신청할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」

제5조제1항 본문).

▪ 다만, 외국인은 국내에 체류하는 자로서 다음 중 어느 하나의 체류자격에 해당하는 경우에 한정하여 등록을 신청할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제1항 단서 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제1항).

- 거주(F-2) 체류자격(「출입국관리법 시행령」 별표 1의2 제24호 마목 및 아목은 제외)
- 재외동포(F-4) 체류자격
- 결혼이민(F-6) 체류자격
- 영주(F-5) 체류자격

제출서류

▪ 임대사업자로 등록하려는 자는 임대사업자 등록신청서에 다음의 서류를 첨부하여 임대사업자의 주소지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출(정보통신망을 이용한 제출을 포함)해야 합니다. 이 경우 재외국민이나 외국인인 경우에는 민간임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제4항, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제1항 및 별지 제1호서식).

구분	첨부서류
민간임대주택으로 등록할 주택을 건설하기 위해 사업계획승인을 받은 자 (「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제2항제2호가목)	주택사업계획승인서 사본
민간임대주택으로 등록할 주택을 매입하기 위해 매매계약을 체결한 자 (「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제2항제2호다목)	매매계약서 사본
민간임대주택으로 등록할 주택을 매입하기 위해 분양계약을 체결한 자로서 ① 등록 신청일을 기준으로 분양계약서에 따른 잔금지급일이 3개월 이내인 자 또는 ②등록 신청일이 분양계약서에 따른 잔금지급일 이후인 자 (「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제2항제2호라목)	분양계약서 사본 ※ 다만, 「주택공급에 관한 규칙」 제32조제1항에 따라 주택을 우선공급 받으려는 경우에는 등록일부터 6개월 이내에 매입 또는 분양계약서를 제출할 수 있음
「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 (「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제2항제3호가목)	주택건설사업자 등록증 사본
부동산투자회사 (「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제2항제3호나목)	부동산투자회사 영업인가증 사본
투자회사 (「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제2항제3호다목)	투자회사임을 확인할 수 있는 서류 사본

집합투자기구 (「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제2항제3호라목)	집합투자기구임을 확인할 수 있는 서류 사본
소속 근로자에게 임대하기 위해 민간임대주택을 건설하려는 고용자(법인으로 한정함) (「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제2항제3호마목)	고용자임을 확인할 수 있는 서류 사본
등록하려는 임대주택에 임차인이 있는 경우	√ 임대차계약서 사본 √ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따라 임대보증금에 대한 보증에 가입하였음을 증명하는 서류 사본 또는 같은 법 제49조제3항에 따라 산정한 보증대상 금액이 0원 이하이거나 같은 법 제49조제7항 각 호의 어느 하나에 해당하여 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 않을 수 있음을 증명하는 서류 사본
신청인이 법인 아닌 사단·재단인 경우	정관, 그 밖의 규약 및 대표자 또는 관리인임을 증명하는 서류
신청인이 재외국민인 경우	재외국민등록증 사본
국세 또는 지방세의 체납으로 인해 납세증명서를 확인할 수 없거나 발급받을 수 없는 경우	관할 세무관서의 장 또는 지방자치단체의 장으로부터 발급받은 체납액을 증명할 수 있는 서류

▪ 임대사업자로 등록하려는 자가 사업자등록을 같이 하려는 경우에는 위의 등록신청서에 사업자등록 신청서를 함께 제출해야 합니다. 이 경우 시장·군수·구청장은 함께 제출받은 사업자등록 신청서를 지체 없이 관할 세무서장에게 송부(정보통신망을 이용한 송부를 포함)해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제2항 및 「부가가치세법 시행규칙」 별지 제4호서식).

관할 관청의 확인 및 등록증의 발급

▪ 신청서를 받은 시장·군수·구청장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 다음의 정보를 확인해야 합니다. 다만, 신청인이 아래의 1., 3., 4.(외국인등록 사실증명만 해당) 및 7., 9.에 따른 정보의 확인에 동의하지 않는 경우에는 해당 서류 또는 그 사본을 첨부하도록 해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제3항).

구분	첨부서류
1. 신청인이 개인인 경우	주민등록표 초본
2. 신청인이 법인인 경우	법인 등기사항증명서
3. 신청인이 재외국민인 경우	여권정보
4. 신청인이 외국인인 경우	외국인등록 사실증명 또는 법인 등기사항증명서
5. 등록대상 주택이 일부만을 임대하는 주택인 경우	건축물현황도(「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제2조제10호)
6. 민간임대주택으로 등록할 주택을 소유한 자의 경우	건물등기사항증명서
7. 민간임대주택으로 등록할 주택을 건설하기 위해 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받은 자의 경우	건축허가서
8. 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장	
9. 「국세징수법」 제107조 및 「지방세징수법」 제5조에 따른 납세증명서	

▪ 시장·군수·구청장은 신청서를 받으면 등록기준에 적합한지를 확인한 후 적합한 경우에는 등록대장에 올리고 신청인에게 등록증을 발급해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제6항, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제4항, 별지 제2호서식 및 제3호서식).

등록에 대한 변경 또는 말소

등록사항의 변경신고

▪ 임대사업자는 등록한 사항이 변경된 경우에는 변경 사유가 발생한 날부터 30일 이내에 임대사업자의 주소를 관할하는 시장·군수·구청장(변경 사항이 임대사업자의 주소인 경우에는 전입지의 시장·군수·구청장을 말함) 또는 해당 민간임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 신고해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제3항 본문 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제7항).

> ※ 임대의무기간에 대한 자세한 내용은 이 콘텐츠의 <임대의무기간 및 용도제한>에서 확인할 수 있습니다.

▪ 다만, 임대주택 면적을 다음의 구분에 따른 해당 민간임대주택의 규모 구간을 벗어나지 않는 범위에서 10% 이하로 증축하는 등 경미한 사항은 신고하지 않아도 됩니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제3항 단서 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제3조제3항).

- 40㎡ 이하

- 40㎡ 초과 60㎡ 이하
- 60㎡ 초과 85㎡ 이하
- 85㎡를 초과

▪ 제출서류

- 등록사항 변경신고를 하려는 임대사업자는 임대사업자 등록사항 변경신고서에 변경사항을 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제3조제1항 및 별지 제4호서식).

▪ 관할 관청의 확인

- 위의 신고서를 받은 시장·군수·구청장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 다음의 정보를 확인해야 합니다. 다만, 신청인이 아래의 사업자등록증명, 외국인인 경우 외국인등록 사실증명 또는 법인 등기사항증명서(법인만 해당) 및 주민등록표 초본에 따른 정보의 확인에 동의하지 않는 경우에는 해당 서류 또는 그 사본을 첨부하도록 해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제3조제2항).

  √ 신고인이 개인인 경우: 사업자등록증명

  √ 신고인이 법인인 경우: 법인 등기사항증명서

  √ 신고인이 외국인인 경우: 외국인등록 사실증명 또는 법인 등기사항증명서

  √ 건물등기사항증명서

  √ 건축물대장

  √ 주민등록표 초본

임대사업자 등록의 말소

▪ 말소사유

- 시장·군수·구청장은 임대사업자가 다음의 어느 하나에 해당하면 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있습니다. 다만, 아래의 1.에 해당하는 경우에는 등록의 전부 또는 일부를 말소해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제1항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제5조제1항·제2항·제5항·제6항).

  1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우

  2. 임대사업자가 등록한 후 다음의 기간 안에 민간임대주택을 취득하지 않는 경우

구분	기간
민간임대주택으로 등록할 주택을 건설하기 위해 사업계획승인을 받은 자 (「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제2항제2호가목)	임대사업자로 등록한 날부터 6년
민간임대주택으로 등록할 주택을 건설하기 위해 건축허가를 받은 자 (「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제2항제2호나목)	임대사업자로 등록한 날부터 4년
민간임대주택으로 등록할 주택을 매입하기 위해 매매계약을 체결한 자 (「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제2항제2호다목)	임대사업자로 등록한 날부터 3개월
민간임대주택으로 등록할 주택을 매입하기 위해 분양계약을 체결한 자로서 ① 등록 신청일을 기준으로 분양계약서에 따른 잔금지급일이 3개월 이내인 자 또는 ②등록 신청일이 분양계약서에 따른 잔금지급일 이후인 자 (「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제2항제2호라목)	임대사업자로 등록한 날부터 1년
「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 (「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제2항제3호가목)	임대사업자로 등록한 날부터 6년
부동산투자회사 (「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제2항제3호나목)	
투자회사 (「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제2항제3호다목)	
집합투자기구 (「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제2항제3호라목)	
소속 근로자에게 임대하기 위해 민간임대주택을 건설하려는 고용자(법인으로 한정함) (「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제2항제3호마목)	

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

4. 임대사업자 등록기준을 갖추지 못한 경우

5. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제2항 또는 제6항에 따라 임대의무기간 동안에도 시장·군수·구청장에게 신고한 후 다른 임대사업자에게 민간임대주택을 양도하거나 신고된 장기일반민간임대주택과 신고가 수리된 공공지원민간임대주택을 양도한 경우

6. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제4항에 따라 임대의무기간 내에도 계속 임대하지 않고 말소하거나 시장·군수·구청장에게 허가를 받아 임대사업자가 아닌 자에게 민간임대주택을 양도한 경우

7. 임대료와 관련한 임대조건을 위반한 경우

8. 임대기간 중에 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절할 수 있는 사유가 없음에도 불구하고 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절한 경우

9. 준주택에 대한 용도제한을 위반한 경우

10. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제48조제1항제2호에 따른 설명이나 정보를 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제공한 경우

11. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조에도 불구하고 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말함. 이하 이 조에서 같음) 제2조제5호의 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 또는 제2조제6호의 단기민간임대주택에 대하여 임대사업자가 임대의무기간 내 등록 말소를 신청(신청 당시 체결된 임대차계약이 있는 경우 임차인의 동의가 있는 경우로 한정함)하는 경우

12. 임대사업자가 보증금 반환을 지연하여 임차인의 피해가 명백히 발생하였다고 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 임차인이 보증금 반환에 대하여 소송을 제기하여 승소판결이 확정되었으나 임대사업자가 보증금을 반환하지 않는 경우

나. 보증금 반환과 관련하여 「주택임대차보호법」 제14조에 따른 주택임대차분쟁조정위원회가 작성한 조정안을 각 당사자가 수락하여 조정이 성립되었으나 임대사업자가 보증금을 반환하지 않는 경우

13. 임대사업자가 임차인에게 보증금을 변제하지 않아 보증회사가 보증채무를 2회 이상 또는 2호 이상 대위변제한 후 6개월이 경과한 후에도 보증채무를 전액상환하지 않은 경우로서 다음의 어느 하나에 해당하여 보증회사가 시장·군수·구청장에게 통보한 경우

가. 대위변제 후 1년간 임의상환 이력이 없는 경우

나. 보증회사의 미회수채권 총액이 2억원 이상인 경우

14. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제46조에 따른 임대차계약 신고 또는 변경신고를 하지 않아 시장·군수·구청장이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제61조제1항에 따라 보고를 하게 하였으나 거짓으로 보고하거나 3회 이상 불응한 경우

15. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제1항에 따른 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 않은 경우로서 다음의 경우

가. 임대사업자(나. 또는 다.의 등록말소사유에 해당하는 임대사업자는 제외)가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제1항에 따른 보증에 가입하지 않아 시장·군수·구청장이 3회 이상 보증 가입을 요구했으나 임대사업자가 보증에 가입하지 않은 경우

나. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제3항 전단에 따른 보증대상 금액이 있음에도 불구하고 보증대상 금액이 없음을 이유로 임대사업자가 보증에 가입하지 않은 경우

다. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제7항에 해당하지 않음에도 불구하고 같은 항에 해당함을 이유로 임대사업자가 보증에 가입하지 않은 경우

16. 국세 또는 지방세를 체납하여 보증금반환채무의 이행과 관련한 임차인의 피해가 명백히 예상되는 경우로서 임대사업자의 체납 발생일부터 6개월이 지난 국세 및 지방세의 합계액이 2억원 이상인 경우. 이 경우 체납한 국세 및 지방세와 관련하여 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제9항 각 호에 따른 불복절차가 진행 중인 체납액은 제외하고 산정함

17. 임차인에 대한 보증금반환채무의 이행과 관련하여 「형법」 제347조의 죄를 범하여 금고 이상의 실형(집행유예를 포함)을 선고받고 그 형이 확정된 경우

18. 그 밖에 민간임대주택으로 계속 임대하는 것이 어렵다고 인정하는 경우로서 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」으로 정하는 경우

※ 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말함)을 임대하는 민간매입임대주택 및 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택은 임대의무기간이 종료한 날 등록이 말소됩니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제5항)

> ※ 민간임대주택의 양도에 관한 자세한 내용은 이 콘텐츠의 <민간임대주택의 양도>에서 확인할 수 있습니다.

▪ 제출서류

▹ 임대사업자 등록을 말소하려는 자는 임대사업자 등록 전부(일부) 말소 신청서에 다음의 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제4조의5제1항, 별지 제6호의7서식 및 별지 제6호의8서식).

√ 등록 말소 대상임을 증명할 수 있는 서류

√ 임대사업자 등록 말소 신청에 관한 임차인 동의서(「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제1항제3호 및 제11호에 따라 임차인의 동의가 있어야 하는 경우만 해당하며, 해당 임차인의 동의를 모두 받은 날부터 1개월 이내의 것을 말함)

▪ 관할 관청의 확인

▹ 신청서를 받은 시장·군수·구청장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 다음의 정보를 확인해야 합니다. 다만, 신청인이 다음 중 사업자등록증명 및 주민등록표 초본의 확인에 동의하지 않는 경우에는 해당 서류 또는 그 사본을 첨부하도록 해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제4조의5제2항).

√ 신청인이 개인인 경우: 사업자등록증명

√ 신청인이 법인인 경우: 법인 등기사항증명서

√ 건물등기사항증명서

√ 건축물대장

√ 주민등록표 초본(다만, 신청인이 직접 신청서를 제출하는 경우에는 주민등록증 등 신분증명서의 제시로 갈음함)

▪ 청문의 실시 및 말소사유 등의 공고

▹ 시장·군수·구청장은 등록을 말소하려는 경우 청문을 해야 합니다. 다만, 위의 말소사유 중 3., 5. 및 6.의 경우에는 제외합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제2항).

▹ 시장·군수·구청장은 등록을 말소하려면 해당 임대사업자의 명칭과 말소 사유 등 필요한 사항을 공고해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제3항).

▪ 말소 후 임대차계약기간의 유지

▹ 임대사업자가 등록말소를 신청하거나 청문 통보를 받은 경우 7일 이내에 그 사실을 임차인에게 통지해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제4항).

▹ 위의 말소사유 중 1.부터 17.까지의 사유(5. 중 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제2항에 따라 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도하는 경우는 제외) 및 제6조제5항에 따라 등록이 말소된 경우에는 그 임대사업자(해당 주택을 양도한 경우에는 그 양수한 자를 말함)를 이미 체결된 임대차계약의 기간이 끝날 때까지 임차인에 대한 관계에서 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자로 봅니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제6항).

2.1.2. 사업자등록(세무서)

사업자등록

"사업자등록"이란?

▪ 영리 목적의 유무에 관계없이 사업상 독립적으로 재화 또는 용역을 공급하는 자를 '사업자'라고 하는데, 이 사업자는 부가가치세를 납부할 의무를 부담합니다. 이 때 부가가치세 납세의무자에 해당하는 사업자 및 그에 관계된 사업 내용을 관할 세무서에 신고하는 것을 "사업자등록"이라고 합니다[「부가가치세법」 제2조제3호, 제3조제1호 및 「법령용어사례집」(법제처·한국법제연구원) 참조].

▪ 임대사업자는 사업장 관할의 세무서에 사업자등록을 신청해야 합니다(「부가가치세법」 제8조제1항).

※ 「소득세법」에 따라서도 사업자등록을 해야 하지만, 「부가가치세법」에 따라 사업자등록을 한 경우에는 해당 사업에 대해 사업자등록을 한 것으로 봅니다(「소득세법」 제168조제1항 및 제2항).

사업자등록 신청기관

▪ 사업자는 사업장마다 사업 개시일부터 20일 이내에 사업장 관할 세무서장에게 사업자등록을 신청해야 합니다. 다만, 신규로 사업을 시작하려는 자는 사업 개시일 이전이라도 사업자등록을 신청할 수 있습니다(「부가가치세법」 제8조제1항).

▪ 사업자는 사업자등록의 신청을 사업장 관할 세무서장이 아닌 다른 세무서장에게도 할 수 있습니다. 이 경우 사업장 관할 세무서장에게 사업자등록을 신청한 것으로 봅니다(「부가가치세법」 제8조제2항).

▪ 둘 이상의 사업장이 있는 사업자(사업장이 하나이나 추가로 사업장을 개설하려는 사업자를 포함)는 사업자 단위로 해당 사업자의 본점 또는 주사무소의 관할 세무서장에게 등록할 수 있습니다(「부가가치세법」 제8조제3항 전단).

제출서류

▪ 사업자등록을 하려는 사업자는 사업장마다 다음의 사항을 적은 사업자등록 신청서를 관할 세무서장이나 그 밖에 신청인의 편의에 따라 선택한 세무서장에게 제출(국세정보통신망에 의한 제출 포함)해야 합니다(「부가가치세법 시행령」 제11조제1항, 「부가가치세법 시행규칙」 제9조제1항 및 별지 제4호서식).

▹ 사업자의 인적사항

▹ 사업자등록 신청 사유

▹ 사업 개시 연월일 또는 사업장 설치 착수 연월일

▹ 그 밖의 참고 사항

▪ 위의 신청서에는 다음의 서류를 첨부해야 하며, 위에 따른 사업자등록을 신청하려는 자가 미성년자인

경우에는 법정대리인 동의서를 추가로 첨부해야 합니다(「부가가치세법 시행령」 제11조제3항 제1호, 제2호 및 제3호).

- 임대사업자 등록증 사본 1부
- 임대차계약서 사본(사업장을 임차한 경우에 한함) 1부
- 전대차계약서 사본 및 임대인의 전차동의서(사업장을 전차한 경우에 한함) 1부
- 상가건물의 일부분을 임차한 경우 해당 부분의 도면(「상가건물임대차보호법」의 적용을 받는 건물에 한함) 1부

사업자등록증의 발급

▪ 신청을 받은 사업장 관할 세무서장은 사업자의 인적사항과 그 밖에 필요한 사항을 적은 사업자등록증을 신청일부터 2일 이내(「국세기본법」 제5조제1항에 해당하는 날은 산정에서 제외)에 신청자에게 발급해야 합니다(「부가가치세법 시행령」 제11조제5항 본문).

▪ 다만, 사업장 시설이나 사업 현황을 확인하기 위해 국세청장이 필요하다고 인정하는 경우에는 발급기한을 5일 이내에서 연장하고 조사한 사실에 따라 사업자등록증을 발급할 수 있습니다(「부가가치세법 시행령」 제11조제5항 단서).

미등록 시 불이익

세무서의 직권등록

▪ 사업자가 사업자등록을 하지 않는 경우에는 납세지 관할 세무서장이 조사하여 직접 등록시킬 수 있습니다(「부가가치세법 시행령」 제11조제6항).

미등록 시 불이익

▪ 사업자등록을 신청기한 내에 하지 않거나 사업자등록 없이 사업을 하는 경우에는 다음과 같은 불이익이 따릅니다.

- 사업자등록을 신청기한 내에 신청하지 않은 경우에는 사업개시일부터 등록을 신청한 날의 직전일까지의 공급가액의 합계액에 1%가 가산세로 부과됩니다(「부가가치세법」 제60조제1항제1호).
- 사업자 등록을 하지 않으면 등록 전의 매입세액은 공제를 받을 수 없습니다. 다만, 공급시기가 속하는 과세기간이 끝난 후 20일 이내에 등록을 신청한 경우 등록신청일부터 공급시기가 속하는 과세기간 기산일(「부가가치세법」 제5조제1항에 따른 과세기간의 기산일을 말함)까지 역산한 기간 이내의 매입세액은 공제받을 수 있습니다(「부가가치세법」 제39조제1항제8호).

> ※ 그 밖에 사업자등록증 발급 및 신청 등에 관한 자세한 내용은 <국세청 홈페이지(www.nts.go.kr) - 국세정책/제도-사업자등록 안내>에서 확인할 수 있습니다.

2.2. 민간임대주택의 매입 또는 건설

2.2.1. 민간임대주택의 매입

임대주택의 매입에 따른 부동산거래 신고

"부동산거래 신고제도"란?

▪ “부동산거래 신고제도”란 건전하고 투명한 부동산 거래질서를 확립하고 국민경제에 이바지하기 위해 부동산 또는

부동산을 취득할 수 있는 권리의 거래에 관하여 신고관청에 신고하도록 하는 제도를 말합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제1조 및 제3조제1항 참조).

▪ 따라서 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간매입임대주택 임대사업자는 부동산을 매입할 경우 부동산거래 신고를 해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제3호 참조).

부동산거래 신고의무자 및 기간

▪ 거래당사자는 다음의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 매매가격 등 일정한 사항을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 그 권리에 대상인 부동산 등(권리에 관한 매매계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말함)의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 않은 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말함)·군수 또는 구청장(이하 “신고관청”이라 함)에게 공동으로 신고해야 합니다. 다만, 거래당사자 중 일방이 국가, 지방자치단체 등(이하 "국가등"이라 함)인 경우에는 국가등이 신고해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항).

- 부동산의 매매계약
- 「택지개발촉진법」, 「주택법」 등의 법률에 따른 부동산에 대한 공급계약
- 다음의 어느 하나에 해당하는 지위의 매매계약
  - √ 「택지개발촉진법」, 「주택법」 등의 법률에 따른 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위
  - √ 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가로 취득한 입주자로 선정된 지위

▪ 개업공인중개사가 「공인중개사법」 제26조제1항에 따라 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 해당 개업공인중개사가 위의 신고를 해야 합니다. 이 경우 공동으로 중개를 한 경우에는 해당 개업공인중개사가 공동으로 신고해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제3항).

> ※ 부동산 거래신고는 국토교통부 부동산거래관리시스템(http://rtms.molit.go.kr)을 통해 간편하게 신고할 수 있습니다.

부동산거래 신고내용

▪ 부동산 거래를 신고하는 경우에는 다음의 사항을 신고해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 별표 1).

구분	신고사항

1. 공통	가. 거래당사자의 인적사항 나. 계약 체결일, 중도금 지급일 및 잔금 지급일 다. 거래대상 부동산등(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말함)의 소재지·지번·지목 및 면적 라. 거래대상 부동산등의 종류(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 종류를 말함) 마. 실제 거래가격 바. 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한 사. 매수인이 국내에 주소 또는 거소(잔금 지급일부터 60일을 초과하여 거주하는 장소)를 두지 않을 경우(매수인이 외국인인 경우로서 「출입국 관리법」 제31조에 따른 외국인등록을 하거나 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조에 따른 국내거소신고를 한 경우에는 그 체류기간 만료일이 잔금 지급일부터 60일 이내인 경우를 포함)에는 위탁관리인의 인적사항 아. 매수인이 외국인인 경우 체류자격 및 국내에 주소를 두거나 183일 이상 거소를 두고 있는지 여부 자. 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 다음의 사항 1) 개업공인중개사의 인적사항 2) 개업공인중개사가 「공인중개사법」 제9조에 따라 개설등록한 중개사무소의 상호·전화번호 및 소재지
2. 법인이 주택의 거래계약을 체결하는 경우	가. 법인의 현황에 관한 다음의 사항(거래당사자 중 국가등이 포함되어 있거나 거래계약이 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제2호 또는 같은 항 제3호가목에 해당하는 경우는 제외) 1) 법인의 등기 현황 2) 법인과 거래상대방 간의 관계가 다음의 어느 하나에 해당하는지 여부 가) 거래상대방이 개인인 경우: 그 개인이 해당 법인의 임원이거나 법인의 임원과 친족관계가 있는 경우 나) 거래상대방이 법인인 경우: 거래당사자인 매도법인과 매수법인의 임원 중 같은 사람이 있거나 거래당사자인 매도법인과 매수법인의 임원 간 친족관계가 있는 경우 나. 주택 취득 목적 및 취득 자금 등에 관한 다음의 사항(법인이 주택의 매수자인 경우만 해당) 1) 거래대상인 주택의 취득목적 2) 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획 및 지급방식(이 경우 투기과열지구에 소재하는 주택의 거래계약을 체결한 경우에는 자금의 조달계획을 증명하는 서류로서 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제2조제7항에서 정하는 서류를 첨부해야 함) 3) 임대 등 거래대상 주택의 이용계획

3. 법인 외의 자가 실제 거래가격이 6억원 이상인 주택을 매수하거나 투기과열지구 또는 조정대상지역에 소재하는 주택을 매수하는 경우(매수인 중 국가등이 포함되어 있는 경우는 제외)	가. 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획 및 지급방식(이 경우 투기과열지구에 소재하는 주택의 거래계약을 체결한 경우 매수자는 자금의 조달계획을 증명하는 서류로서 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제2조제7항에서 정하는 서류를 첨부해야 함) 나. 거래대상 주택에 매수자 본인이 입주할지 여부, 입주 예정 시기 등 거래대상 주택의 이용계획
4. 허가구역 내 토지거래에 대한 허가 및 변경허가를 받아 허가구역에 소재하는 주택을 매수하는 경우	가. 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획 및지급방식(이 경우 자금의 조달계획을 증명하는 서류로서 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제2조제7항에서 정하는 서류를 첨부해야 함) 나. 거래대상 주택에 매수자 본인이 입주할지 여부, 입주예정 시기 등 거래대상 주택의 이용계획
5. 실제 거래가격이 다음의 구분에 따른 금액 이상인 토지를 매수(지분으로 매수하는 경우는 제외)하는 경우 가. 수도권등에 소재하는 토지의 경우: 1억원 나. 수도권등 외의 지역에 소재하는 토지의 경우: 6억원	가. 거래대상 토지의 취득에 필요한 자금의 조달계획 나. 거래대상 토지의 이용계획
6. 다음의 토지를 지분으로 매수하는 경우 가. 수도권등에 소재하는 토지 나. 수도권등 외의 지역에 소재하는 토지로서 실제 거래가격이 6억원 이상인 토지	가. 거래대상 토지의 취득에 필요한 자금의 조달계획 나. 거래대상 토지의 이용계획

▪ 투기과열지구에 소재하는 주택의 거래계약을 체결한 경우에는 자금조달·입주계획서에 적은 항목에 따라 다음의 자금 조달계획을 증명하는 서류를 첨부해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제2조제7항 전단).

자금조달·입주계획서에 적은 항목	첨부서류
금융기관 예금액	예금잔액증명서 등 예금 금액을 증명할 수 있는 서류
주식·채권 매각대금	주식거래내역서 또는 예금잔액증명서 등 주식·채권 매각 금액을 증명할 수 있는 서류
증여·상속	증여세·상속세 신고서 또는 납세증명서 등 증여 또는 상속받은 금액을 증명할 수 있는 서류
현금 등 그 밖의 자금	소득금액증명원 또는 근로소득 원천징수영수증 등 소득을 증명할 수 있는 서류, 외국환신고(확인)필증이나 지급수단 등의 수출입(변경)신고서 등 외국환의 반입을 증명할 수 있는 서류 자금조달·입주계획서에 외국환에 관한 사항을 적은 경우만 해당)
부동산 처분대금 등	부동산 매매계약서 또는 부동산 임대차계약서 등 부동산 처분 등에 따른 금액을 증명할 수 있는 서류
금융기관 대출액 합계	금융거래확인서, 부채증명서 또는 금융기관 대출신청서 등 금융기관으로부터 대출받은 금액을 증명할 수 있는 서류
임대보증금	부동산 임대차계약서
회사지원금·사채 또는 그 밖의 차입금	금전을 빌린 사실과 그 금액을 확인할 수 있는 서류

※ 자금조달·입주계획서의 제출일을 기준으로 주택취득에 필요한 자금의 대출이 실행되지 않았거나 본인 소유 부동산의 매매계약이 체결되지 않은 경우 등 항목별 금액 증명이 어려운 경우에는 그 사유서를 첨부해야 함(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제2조제7항 후단).

부동산거래 신고 시 제출서류

▪ 부동산 거래계약을 신고하려는 거래당사자는 부동산거래계약 신고서에 공동으로 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제2조제1항 및 별지 제1호서식 참조).

▪ 거래당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우 또는 개업공인중개사 중 일방이 신고를 거부한 경우에는 단독으로 아래의 서류를 준비하여 신고관청에 제출해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제2항·제4항, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제2조제3항 및 별지 제1호서식 참조).

제출서류
√ 단독으로 서명 또는 날인한 부동산거래계약 신고서 √ 부동산 거래계약서 사본 √ 영수증 사본 또는 통장 사본 등 계약금의 지급을 확인할 수 있는 서류 √ 단독신고사유서 ※ 이 경우 신고관청은 단독신고 사유 해당 여부 확인

※ 국가등은 부동산거래계약 신고서에 단독으로 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항 단서, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제2조제2항 및 별제 제1호서식).

신고 내용의 조사

▪ 국토교통부장관 또는 신고관청은 신고 내용을 조사하기 위해 거래당사자 또는 개업공인중개사에게 다음의 자료를 제출하도록 요구할 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조제1항•제3항 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제6조제1항).

- 거래계약서 사본
- 거래대금의 지급을 확인할 수 있는 입금표 또는 통장 사본
- 매수인이 거래대금의 지급을 위해 다음의 행위를 하였음을 증명할 수 있는 자료
  - √ 대출
  - √ 정기예금 등의 만기수령 또는 해약
  - √ 주식·채권 등의 처분
- 매도인이 매수인으로부터 받은 거래대금을 예금 외의 다른 용도로 지출한 경우 이를 증명할 수 있는 자료
- 그 밖에 신고 내용의 사실 여부를 확인하기 위하여 필요한 자료

> ※ 그 밖에 부동산 매매 방법, 소유권이전등기 방법, 각종 신고사항 등 부동산 매매에 관한 자세한 내용은 이 사이트의 <부동산 매매> 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

주택도시기금을 통한 민간임대주택 매입자금 지원

주택도시기금 등 자금의 우선지원

▪ 국가 및 지방자치단체는 다음의 목적을 위해 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 함) 등의 자금을 우선적으로 지원하고 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제4조제1항 참조).

- 민간임대주택의 공급 확대
- 민간임대주택의 개량 및 품질 제고
- 사회적기업, 사회적협동조합 등 비영리단체의 민간임대주택 공급 참여 유도

주택임대관리업의 육성

2.2.2. 민간임대주택의 건설

민간임대주택의 건설

「주택법」 또는 「건축법」의 적용

▪ 민간임대주택의 건설은 「주택법」 또는 「건축법」에 따릅니다. 이 경우 관계 법률에서 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 등을 준용하는 경우 그 법률을 포함합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제17조).

민간임대주택 건설 관련 지원

토지의 우선공급

▪ 국가·지방자치단체·공공기관 또는 지방공사가 소유하거나 조성한 토지를 공급(매각 또는 임대를 말함)하는 경우에는 민간임대주택을 건설하려는 임대사업자에게 우선적으로 공급할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제18조제1항).

▪ 국가·지방자치단체·공공기관 또는 지방공사가 공공지원민간임대주택 건설용으로 토지를 공급하거나 종전부동산을 보유하고 있는 공공기관[「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제43조제3항의 매입공공기관(이하 "매입공공기관"이라 함)을 포함]이 공공지원민간임대주택 건설용으로 종전부동산을 매각하는 경우에는 「택지개발촉진법」, 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 등 관계 법령에도 불구하고 추첨, 자격 제한, 수의계약 등 다음의 방법 및 조건에 따라 공급할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제18조제2항).

※ 토지의 우선 공급방법 등 절차

· 토지의 공급(매각 또는 임대를 말함)은 미리 가격을 정한 후 공급받을 자를 선정하여 공급하는 방법으로 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제14조제1항).

· 공급받을 자를 선정할 때에는 주택사업실적, 시공능력 등이 일정기준 이상인 자로 자격을 제한하여 경쟁에 부칩니다. 다만, 신속한 토지 공급 등을 위해 필요한 경우에는 추첨의 방법으로 공급할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제14조제2항).

· 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경쟁입찰이 아닌 수의계약의 방법으로 공급할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제14조제3항).

√ 다음의 어느 하나에 해당하는 자가 단독 또는 공동으로 총지분의 50%를 초과하여 출자한 부동산투자회사에 공급하는 경우

1. 국가
2. 지방자치단체
3. 한국토지주택공사
4. 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
5. 위 1.부터 4.까지에 해당하는 자가 출자해 설립한 부동산투자회사 또는 집합투자기구

√ 관할 지역에 민간임대주택 공급을 촉진하기 위해 지방자치단체의 장이 해당 지방자치단체 또는 지방공사가 소유한 토지를 공모의 방법으로 선정한 자에게 공급하는 경우

√ 공급이 2회 이상 성립되지 않은 경우

> √ 그 밖에 「공무원연금법」, 「한국보훈복지의료공단법」 등 관계 법령에 따라 수의계약으로 공급할 수 있는 경우

▪ 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사는 그가 조성한 토지 중 3% 이상을 임대사업자[소속 근로자에게 임대하기 위해 민간임대주택을 건설하려는 고용자(법인에 한정함)로서 임대사업자로 등록한 자를 포함함]에게 우선 공급해야 합니다. 다만, 조성한 토지가 50만제곱미터 이상인 경우로서 토지를 조성한 목적 및 해당 지역의 주택 수요 등을 고려하여 국토교통부장관이 1퍼센트 이상 3퍼센트 미만으로 그 비율을 달리 정하여 고시하는 경우에는 그 비율에 해당하는 토지를 우선 공급해야 합니다.(「민간임대주택에 관한 특별법」 제18조제3항 본문 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제14조제4항).

▹ 다만, 해당 토지는 2개 단지 이상의 공동주택용지 공급계획이 포함된 경우로서 15만제곱미터 이상이어야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제18조제3항 단서 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제14조제5항).

▪ 위의 규정에 따라 토지를 공급받은 자는 토지를 공급받은 날부터 2년 이내에 민간임대주택을 건설해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제18조제4항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제14조제6항).

▹ 민간임대주택을 건설하지 않은 경우 토지를 공급한 자는 다음의 기준과 절차에 따라 토지를 환매하거나 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제18조제5항).

> **※ 토지의 환매 등의 기준과 절차**
>
> √ 토지를 공급하는 자는 그 토지를 공급한 날부터 2년 이내에 민간임대주택 건설을 착공하지 않으면 그 토지를 환매하거나 임대차계약을 해제·해지할 수 있다는 특약 조건을 붙여 공급해야 합니다. 이 경우 환매 특약은 등기해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제15조제1항).
>
> √ 토지를 공급받은 자는 그 토지에 민간임대주택 건설을 착공하면 그 사실을 증명하는 서류를 첨부하여 토지를 공급한 자에게 통지해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제15조제2항).
>
> √ 토지를 공급한 자는 토지를 공급한 날부터 1년 6개월 이내에 그 토지를 공급받은 자로부터 위의 통지가 없는 경우에는 그 토지를 공급받은 자에게 지체 없이 착공할 것을 촉구해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제15조제3항).

간선시설의 우선 설치

▪ 「주택법」 제28조에 따라 간선시설(幹線施設)을 설치하는 자는 민간임대주택 건설사업이나 민간임대주택 건설을 위한 대지조성사업에 필요한 간선시설을 다른 주택건설사업이나 대지조성사업보다 우선하여 설치해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제19조).

> ※ "간선시설(幹線施設)"이란 도로·상하수도·전기시설·가스시설·통신시설 및 지역난방시설 등 주택단지(둘 이상의 주택단지를 동시에 개발하는 경우에는 각각의 주택단지를 말함) 안의 기간시설(基幹施設)을 그 주택단지 밖에 있는 같은 종류의 기간시설에 연결시키는 시설을 말합니다(「주택법」 제2조제17호).

공익사업자 지정

▪ 임대사업자가 전용면적 85㎡ 이하의 민간임대주택을 건설(단독주택의 경우 100호, 공동주택의 경우에는 100세대 이상)하기 위해 사업 대상 토지 면적의 80% 이상을 매입한 경우(토지 소유자로부터 매입에 관한 동의를 받은 경우를 포함)로서 나머지 토지를 취득하지 않으면 그 사업을 시행하기가 현저히 곤란해질 사유가 있는 경우에는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함)에게 공익사업 지정을 요청할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제20조제1항 전단 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제16조제1항).

> **※ 공익사업자 지정 절차**
>
> · 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조제5호에 따른 지정을 요청하려는 임대사업자는 사업계획서에 다음의 서류를 첨부하여 시·도지사에게 제출해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제16조제2항).
>
> √ 사업 대상 토지를 표시한 도면
>
> √ 사업 대상 토지 면적의 80% 이상을 매입(토지 소유자로부터 매입에 관한 동의를 받은 경우를 포함)한 사실을 증명하는 서류
>
> √ 사업 대상 토지 중 매입(토지 소유자로부터 매입에 관한 동의를 받은 경우를 포함)하지 못한 토지를 표시한 도면
>
> √ 사업 대상 토지 중 매입하지 못한 토지의 세목을 적은 서류

▪ 공익사업자 지정을 받은 임대사업자가 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받으면 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항에 따른 사업인정을 받은 것으로 봅니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제20조제2항 본문).

건폐율, 용적률, 층수제한 완화

▪ 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인권자 또는 「건축법」 제11조에 따른 허가권자는 임대사업자가 공공지원민간임대주택을 건설하기 위해 사업계획승인을 신청하거나 건축허가를 신청하는 경우에 관계 법령에도 불구하고 다음에 따라 완화된 기준을 적용할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제21조 본문 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제17조제2항).

구분	내용
건폐율 완화	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따라 조례로 정한 건폐율에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 건폐율의 상한까지 완화
용적률 완화	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조에 따라 지구단위계획에서 정한 용적률 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 완화
층수 제한 완화	**건축물의 층수 제한의 경우 연립주택과 다세대주택에 대하여 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5층까지 건축할 수 있음(「건축법」 제2조제2항, 제4조 및 「건축법 시행령」 별표 1)**

▪ 다만, 공공지원민간임대주택과 공공지원민간임대주택이 아닌 시설을 같은 건축물로 건축하는 경우 전체 연면적 대비 공공지원민간임대주택 연면적의 비율이 **50%** 이상인 경우에 한정합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제21조 단서 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제17조제1항).

주택도시기금을 통한 민간임대주택 건설자금 지원

주택도시기금 등 자금의 우선지원

▪ 국가 및 지방자치단체는 다음의 목적을 위해 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 함) 등의 자금을 우선적으로 지원하고 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제4조제1항 참조).

- 민간임대주택의 공급 확대
- 민간임대주택의 개량 및 품질 제고
- 사회적기업, 사회적협동조합 등 비영리단체의 민간임대주택 공급 참여 유도
- 주택임대관리업의 육성

지원 내용

▪ 주택도시기금에서는 임대를 목적으로 주택을 건설하는 일반형임대사업자에게 다음과 같이 민간임대주택건설자금을 지원하고 있습니다[출처: 주택도시기금 홈페이지(http://nhuf.molit.go.kr/) > 기업상품 > 임대주택건설지원 > 민간임대주택건설자금 참조].

- 대출대상

  √ 「민간임대주택에 관한 특별법」에서 정한 임대사업자로서 임대를 목적으로 주택건설사업계획 승인 또는 건축허가를 받아 주택을 건설하는 주택건설사업 등록업자 등

- 대출 대상주택

√ 세대당 주거전용면적이 85㎡ 이하인 주택으로, 다가구주택은 가구당 85㎡ 이하인 주택

√ 준주택은 전용면적 85㎡이하인 오피스텔로 한정

※ 구분별(계좌별) 대출대상 세대수 4호 미만은 제외

• 민간임대주택건설자금의 경우 3가지 구분으로, ① 전용면적 45㎡ 이하, ② 전용면적 45㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하 ③전용면적 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하

√ 30호 이상 단지형 단독주택(공공지원 민간임대주택에 한함)

▹ 대출 금리 및 대출 한도

√ 공공지원 민간임대주택(단, 준주택은 제외)

구 분	전용면적 45㎡ 이하	전용면적 45㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	전용면적 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이내
호당 대출한도	70백만원	100백만원	120백만원
대출금리	연 2.6%	연 2.9%	연 3.4%

√ 30세대 이상 장기일반민간임대주택(단, 준주택은 제외)

구분	전용면적 45㎡ 이하	전용면적 45㎡ ~ 초과 60㎡ 이하	전용면적 60㎡ ~ 초과 85㎡ 이내
호당 대출한도	50백만원	80백만원	100백만원
대출금리	연 2.7%	연 3.0%	연 3.5%

√ 29세대 이하 장기일반민간임대주택

구분	전용면적 45㎡ 이하	전용면적 45㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	전용면적 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이내
호당 대출한도	50백만원	70백만원	90백만원
대출금리	연 3.2%	연 3.5%	연 4.0%

√ 준주택

구분	전용면적 45㎡ 이하	전용면적 45㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	전용면적 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이내
호당 대출한도	50백만원	70백만원	90백만원
대출금리	연 3.2%	연 3.5%	연 4.0%

√ 임대사업자가 건설하는 단독주택(다가구)

* 호당 500백만원 이내(가구당 60백만원, 8가구), 연 3.0%

* 공공지원민간암대주택은 호당 520백만원 이내

√ 30호 이상 단지형 단독주택(공공지원민간임대주택에 한함)

* 호당 융자 한도액 80백만원, 연 3.0%

√ 변동금리(주택도시기금운용계획 변경 등에 따라 변동)

* 건축물 에너지효율등급 예비인증 1등급 이상을 받은 경우 대출한도를 10% 상향조정(제로에너지건축물 예비인증을 받은 경우는 20% 상향)

√ 공공지원민간임대주택에 한하여 입주자 모집공고 시 전세로 공급하는 세대에 대해 대출금리를 02.%p 인하

▹ 대출기간

√ 14년(공공지원민간임대주택, 장기임대주택), 24년(공공지원 60세 이상, 20년 이상 임대)

√ 만기일시상환(만기 후 연장시 원금의 5~10% 상환)

> ※ 그 밖에 기금 이용절차 및 제출서류 등 민간임대주택매입자금에 대한 자세한 내용은 주택도시기금 홈페이지(http://nhuf.molit.go.kr)에서 확인할 수 있으며, 기금의 운용 및 관리에 관한 내용은 「주택도시기금 운용 및 관리규정」에서 확인할 수 있습니다.

2.3. 취득세 감면신청

2.3.1. 취득세 감면 혜택

취득세 감면 기준

부동산 취득세 과세표준 및 세율(원칙)

▪ 부동산에 대한 취득세는 ① 과세표준에 ② 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 합니다(「지방세법」 제11조제1항 참조).

▪ 취득세의 과세표준

▹ 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 하며, 취득 당시의 가액은 사실상취득가격으로 합니다(「지방세법」 제10조 본문 및 제10조의3제1항 참조).

▪ 표준세율

▹ 매매 등을 원인으로 한 부동산 취득에 대한 **표준세율은 4%**로 합니다(「지방세법」 제11조제1항제7호나목).

▹ 위의 규정에도 불구하고 유상거래를 원인으로 한 주택의 취득세율은 다음과 같이 적용됩니다(「지방세법」 제11조제1항제8호).

√ 취득 당시의 가액이 6억원 이하인 주택[「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 「건축법」에 따른 건축물대장·사용승인서·임시사용승인서 또는 「부동산등기법」에 따른 등기부에 주택으로 기재된 주거용 건축물과 그 부속토지를 말함]: **1%**

√ 취득 당시의 가액이 6억원 초과 9억원 이하의 주택: **다음 계산식에 따라 산출한 세율**(이 경우 소수점이하 다섯째자리에서 반올림하여 소수점 넷째자리까지 계산)

$$\left(\text{해당 주택의 취득당시가액} \times \frac{2}{3\text{억원}} - 3\right) \times \frac{1}{100}$$

√ 취득 당시의 가액이 9억원 초과 주택: **3%**

임대주택에 대한 취득세의 감면(예외)

▪ 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자[임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택{「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호로 개정되기 전의 것을 말함) 제5조에 따라 등록한 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택을 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제3항에 따라 2020년 7월 11일 이후 공공지원민간임대주택으로 변경 신고한 주택은 제외} 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택{2020년 7월 11일 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호로 개정되기 전의 것을 말함) 제5조에 따른 임대사업자등록 신청(임대할 주택을 추가하기 위하여 등록사항의 변경 신고를 한 경우 포함)을 한 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택이거나 단기민간임대주택을 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제3항에 따라 2020년 7월 11일 이후 장기일반민간임대주택으로 변경 신고한 주택은 제외}을 임대용 부동산으로 하여 임대사업자로 등록한 경우를 말하되, 토지에 대해서는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 날 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받은 날부터 60일 이내로서 토지 취득일부터 1년 6개월 이내에 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택을 임대용 부동산으로 하여 임대사업자로 등록한 경우를 포함, 이하에서 "임대사업자"라 함]가 임대할 목적으로 임대형기숙사 또는 공동주택을 건축하기 위하여 취득하는 토지와 임대할 목적으로 건축하여 취득하는 임대형기숙사 또는 공동주택에 대해서는 다음에서 정하는 바에 따라 취득세를 2027년 12월 31일까지 감면합니다(「지방세특례제한법」 제31조의3제1항).

1. 다음의 경우에는 취득세 면제

▹ 임대형기숙사 또는 전용면적 60㎡ 이하인 공동주택을 건축하기 위하여 토지를 취득하는 경우

▹ 임대형기숙사 또는 전용면적 60㎡ 이하인 공동주택을 건축하여 취득하는 경우

2. 다음의 경우에는 취득세 50% 경감

▹ 10년 이상의 장기임대 목적으로 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하인 임대주택(이하 "장기임대주택"이라 함)을 20호 이상 건축하기 위하여 토지를 취득하는 경우

▹ 장기임대주택을 20호 이상 건축하여 취득하는 경우

▹ 20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 건축하기 위하여 토지를 취득하는

경우(추가로 취득한 결과로 20호 이상을 건축하기 위한 토지를 보유하게 되었을 때에는 그 20호부터 초과분까지를 건축하기 위한 토지를 포함)

▹ 20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 건축하여 취득하는 경우(추가로 취득한 결과로 20호 이상을 보유하게 되었을 때에는 그 20호부터 초과분까지 포함)

▪ 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 실제 입주한 사실이 없는 임대형기숙사, 공동주택 또는 오피스텔을 최초로 유상거래(부담부증여는 제외)로 취득하는 경우에는 다음에서 정하는 바에 따라 취득세를 2027년 12월 31일까지 감면합니다(「지방세특례제한법」 제31조의3제2항 본문).

1. 다음의 경우에는 취득세 면제

▹ 임대형기숙사를 취득하는 경우

▹ 전용면적 60㎡ 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우

2. 다음의 경우에는 취득세 50% 경감

▹ 장기임대주택을 20호 이상 취득하는 경우

▹ 20호 이상의 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 취득하는 경우(추가로 취득한 결과로 20호 이상을 보유하게 되었을 때에는 20호부터 초과분까지 포함)

※ 취득 가액 초과 시 감면제외

▹ 「지방세법」 제10조의3에 따른 취득 당시의 가액이 3억원(수도권은 6억원으로 함)을 초과하는 공동주택과 오피스텔은 감면되지 않습니다(「지방세특례제한법」 제31조의3제2항 단서).

취득세 감면신청

취득세 감면신청 방법

▪ 지방세(취득세)의 감면을 신청하려는 자는 해당 지방세의 과세표준과 세액을 신고하는 때(다만, 「지방세기본법」 제50조제1항 및 제2항에 따라 결정 또는 경정을 청구하는 경우에는 그 결정 또는 경정을 청구하는 때로 함)에 지방세 감면 신청서에 감면받을 사유를 증명하는 서류를 첨부하여 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 제출해야 합니다. 다만, 지방자치단체의 장이 감면대상을 알 수 있을 때에는 직권으로 감면할 수 있습니다(「지방세특례제한법」 제183조제1항, 「지방세특례제한법 시행령」 제126조제1항제1호, 「지방세특례제한법 시행규칙」 제2조제1항 및 별지 제1호서식).

취득세 감면 안내

▪ 지방세(취득세) 감면 신청을 받은 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함)은 지방세 감면을 신청한 자 또는 그 위임을 받은 자(이하 이 항에서“감면신청인”이라 함)에게 지방세 감면 관련 사항을 지방세 감면 안내 서식에 따라 직접 또는 우편발송 등의 방법으로 안내해야 합니다. 이 경우 감면신청인이 요청하는 경우에는 전자적 방법으로 안내할 수 있습니다(「지방세특례제한법 시행규칙」 제2조제2항 및 별지 제2호서식).

감면된 취득세가 추징되는 경우

취득세 추징사유

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 감면된 취득세가 추징됩니다(「지방세특례제한법」 제31조의3제3항 및 「지방세특례제한법 시행령」 제13조의2제1항).

1. 해당 토지를 취득한 날부터 정당한 사유 없이 2년 이내에 임대형기숙사 또는 공동주택을 착공하지 않은 경우

2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항에 따른 임대의무기간에 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제4항에서 정한 경우가 아닌 사유로 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

- 임대형기숙사, 공동주택 또는 오피스텔을 임대 이의 용도로 사용하거나 매각·증여하는 경우
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조에 따라 임대사업자 등록이 말소된 경우

3. 민간임대주택 공급 및 관리

3.1. 민간임대주택의 공급

3.1.1. 임대차계약의 체결

민간임대주택의 공급

임차인 자격 및 선정방법

▪ 임대사업자는 임대기간 중 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등에 대하여 다음에서 정하는 바에 따라 공급하여야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조제1항).

- 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 별표 1에서 정하는 기준에 따라 공급
- 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정한 기준에 따라 공급

▪ 위 자격조건을 위반하여 공공지원민간임대주택을 공급받은 사람은 1년 이하의 징역이나 1천만원 이하의 벌금에 처합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제65조제3항제5호).

▪ 임대사업자는 임차인(입주를 신청하는 자와 계약 중인 임차인을 포함) 자격 확인을 위하여 필요한 경우 임차인 및 배우자, 임차인 또는 배우자와 세대를 같이하는 세대원으로부터 소득 자료를 제출받아 확인할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조의3).

※ 임대사업자는 임차인 자격 확인을 위하여 필요한 경우 국토교통부장관에게 「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조의5부터 제42조의7까지의 규정에 따라 임차인의 자격을 확인하여 줄 것을 요청할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조의4제1항).

공공지원민간임대주택의 중복 입주 등의 확인절차

▪ 임대사업자는 공공지원민간임대주택의 임차인(임대차계약 당사자를 말함)에 관한 다음의 사항을 임대의무기간 개시일과 그 개시일을 기준으로 매 2년이 경과되는 날이 포함된 달의 다음 달 15일까지 전산관리지정기관에 통보하여야 합니다. 이 경우 임차인 정보를 최초로 통보한 이후에는 새로 임대차계약을 체결하거나 임대차계약을 해지하는 등 임대차계약 사항에 변경이 있는 임차인에 관한 임차인 정보만을 통보할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조의2제2항·제4항, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제14조의13제1항).

1. 임차인의 성명
2. 임차인의 주민등록번호
3. 민간임대주택의 유형
4. 거주지 주소
5. 최초 입주일자

▪ 위 사항을 통보 받은 전산관리지정기관은 15일 이내에 공공지원민간임대주택과 공공임대주택에 중복하여 입주 또는 계약하고 있는지 여부를 임대사업자에게 통보해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제14조의13제2항).

▪ 중복여부의 통보를 받은 임대사업자는 그 사실을 해당 임차인에게 즉시 통보하고 7일 이상의 기간을 정하여 소명할 기회를 주어야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제14조의13제3항).

임대차계약의 체결

표준임대차계약서의 사용

▪ 임대사업자가 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 경우에는 표준임대차계약서(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 별지 제24호서식)를 사용해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제47조제1항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제20조제1항).

> ※ 표준임대차계약서를 사용하지 않은 임대사업자에게는 1천만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제67조제2항제6호).

표준임대차계약서에 반드시 포함되어야 하는 사항

▪ 표준임대차계약서에는 다음의 사항이 포함되어야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제47조제2항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제20조제2항).

- 임대료 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조에 따른 임대료 증액 제한에 관한 사항
- 임대차 계약기간
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따른 임대보증금의 보증에 관한 사항
- 민간임대주택의 선순위 담보권, 국세·지방세의 체납사실 등 권리관계에 관한 사항
- 임대사업자 및 임차인의 권리·의무에 관한 사항
- 민간임대주택의 수선·유지 및 보수에 관한 사항
- 임대의무기간 중 남아 있는 기간과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제45조에 따른 임대차계약의 해제·해지 등에 관한 사항
- 민간임대주택의 양도에 관한 사항

계약내용 설명의무

▪ 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하거나 월임대료를 임대보증금으로 전환하는 등 계약내용을 변경하는 경우 임대사업자는 다음의 사항을 임차인에게 설명하고 이를 확인받아야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제48조제1항, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제37조제1항 및 제2항).

- 임대보증금에 대한 보증과 관련한 다음의 사항
  - √ 보증대상액
  - √ 보증기간
  - √ 보증수수료 산정방법 및 금액, 분담비율, 납부방법
  - √ 보증기간 중 임대차계약이 해제·해지되거나 임대보증금이 증감되는 경우의 보증수수료의 환급 또는 추가 납부에 관한 사항
  - √ 임대차 계약기간 중 보증기간이 만료되는 경우의 재가입에 관한 사항

√ 보증약관의 내용 중 국토교통부장관이 정하여 고시하는 중요사항에 관한 내용

> ※ 임대보증금에 대한 보증 가입의무, 보증금액의 대상 등 보증에 대한 자세한 내용은 이 콘텐츠 <임대료와 임대보증금>에서 확인할 수 있습니다.

▹ 민간임대주택의 선순위 담보권, 국세·지방세의 체납사실 등 권리관계에 관한 사항(이 경우 등기부등본 및 납세증명서를 제시해야 함). 이 때 임대사업자가 임차인에게 설명하고 확인받아야 하는 권리관계는 다음과 같음

√ 임대주택에 설정된 제한물권, 압류·가압류·가처분 등에 관한 사항

√ 임대사업자의 국세·지방세 체납에 관한 사항

▹ 임대의무기간 중 남아 있는 기간과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제45조에 따른 임대차계약의 해제·해지 등에 관한 사항

> ※ 계약내용 설명 및 확인의무를 위반하거나 정보 제공 의무를 위반한 임대사업자에게는 500만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제67조제3항제4호).

▹ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제2항에 따른 임대료 증액 제한에 관한 사항

계약내용 확인방법

▪ 임대사업자는 위의 규정에 따라 임차인과 임대차계약을 체결하거나 계약내용을 변경하는 경우에는 위의 설명 사항이 포함된 표준임대차계약서를 임차인에게 내주고 임차인이 이해할 수 있도록 설명해야 하며, 임차인은 서명 또는 기명날인의 방법으로 확인해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제48조제3항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제37조제3항).

3.1.2. 임대료와 임대보증금

임대료와 임대보증금

임대사업자의 최초 임대료 지정권

▪ 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우에 최초 임대료(임대보증금과 월임대료를 포함)는 다음의 임대료와 같습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제1항).

1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 공공지원민간임대주택의 최초 임대료에 관한 기준(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 별표 2)에 따라 임대사업자가 정하는 임대료

   ※ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호마목에 따른 공공지원민간임대주택의 경우 그 최초 임대료에 관하여 따로 정한 경우에는 기준을 말함

2. 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정하는 임대료. 다만, 민간임대주택 등록 당시 존속 중인 임대차계약(이하 “종전임대차계약”이라 함)이 있는 경우에는 그 종전임대차계약에 따른 임대료

임대료의 증액

▪ 임대사업자가 임대의무기간 동안에 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 임대료의 5퍼센트 범위에서 주거비 물가지수, 인근지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대 수 등을 고려하여 다음의 비율로 정하는 증액 기준을 초과하지 못합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제2항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조의2).

▹ 1. 100세대 이상 민간임대주택단지(공공지원민간임대주택 중 20년 이상 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 100세대 이상 민간임대주택단지는 제외): 「통계법」에 따라 국가데이터처장이 고시하는 지출목적별 소비자물가지수 항목 중 해당 임대주택이 소재한 특별시, 광역시, 특별자치시, 도 또는 특별자치도의 주택임차료, 주거시설 유지·보수 및 기타 주거관련 서비스 지수를 가중 평균한 값의 변동률. 다만, 임대료의 5퍼센트 범위에서 시·군·자치구의 조례로 해당 시·군·자치구에서 적용하는 비율을 정하고 있는 경우에는 그에 따릅니다.

▹ 2. 1. 을 제외한 민간임대주택: 임대료의 5퍼센트. 다만, 주거비 물가지수 및 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려해야 합니다.

▪ 임차인은 위에 따른 증액 비율을 초과하여 증액된 임대료를 지급한 경우 초과 지급한 임대료 상당금액의 반환을 청구할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조의2).

임대보증금과 월임대료간의 전환

▪ 임대사업자가 임대보증금을 월임대료로 전환하려는 경우에는 임차인의 동의를 받아야 하며, 그 전환되는 금액에 다음 중 낮은 비율을 곱한 월차임(月借賃)의 범위를 초과할 수 없습니다. 월임대료를 임대보증금으로 전환하는 경우에도 또한 같습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제18조, 「주택임대차보호법」 제7조의2 및 「주택임대차보호법 시행령」 제9조).

▹ 은행에서 적용하는 대출금리와 해당 지역의 경제 여건 등을 고려하여 「주택임대차보호법 시행령」 제9조제1항에서 정하는 비율(**연 10%**)

▹ 한국은행에서 공시한 기준금리에 연 2%를 더한 비율

> ※ 한국은행에서 공시한 기준금리는 <한국은행 홈페이지(www.bok.or.kr)>에서 확인할 수 있습니다.

임대료 납부방법

▪ 임대사업자는 임대료를 현금 또는 「여신전문금융업법」 제2조에 따른 신용카드, 직불카드, 선불카드를 이용한 결제로 받을 수 있다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제5항).

임대조건 위반자에 대한 제재

▪ 위의 공공지원민간임대주택의 최초 임대료 기준, 임대료 증액 비율 등의 임대조건을 위반하여 민간임대주택을 임대한 자에게는 3천만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제67조제1항제3호 및 제4호).

임대보증금에 대한 보증 가입의무

보증 가입의무 및 기간

▪ 임대사업자(임대사업자로 등록하려는 자를 포함)는 다음의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제1항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제38조제1항).

1. 민간건설임대주택

2. 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택

3. 동일 주택단지에서 100호 이상의 주택을 임대하는 민간매입임대주택(2.에 해당하는 민간매입임대주택은 제외)

4. 2.와 3. 외의 민간매입임대주택

> ※ 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 않은 임대사업자에게는 임대보증금의 100분의 10 이하에 상당하는 금액의 과태료를 부과합니다. 이 경우 그 금액이 3천만원을 초과하는 경우에는 3천만원으로 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제67조제5항).

보증대상금액

▪ 보증에 가입하는 경우 보증대상은 임대보증금 전액으로 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제2항 본문).

▹ 다만, 임대사업자가 사용검사 전에 임차인을 모집하는 경우 임차인을 모집하는 날부터 사용검사를 받는 날까지의 보증대상액은 임대보증금 중 사용검사 이후 납부하는 임대보증금을 제외한 금액으로 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제2항 단서).

▪ 위의 규정에도 불구하고 다음에 모두 해당하는 경우에는 담보권이 설정된 금액과 임대보증금을 합한 금액에서 주택가격의 100분의 60에 해당하는 금액을 뺀 금액을 보증대상으로 할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제3항 전단 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제39조제1항).

1. 근저당권이 세대별로 분리된 경우(근저당권이 주택단지에 설정된 경우에는 근저당권의 공동담보를 해제하고, 채권최고액을 감액하는 근저당권 변경등기의 방법으로 할 수 있음)

2. 임대사업자가 임대보증금보다 선순위인 제한물권(다만, 1.에 따라 세대별로 분리된 근저당권은 제외), 압류·가압류·가처분 등을 해소한 경우

3. 전세권이 설정된 경우 또는 임차인이 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항에 따른 대항요건과 확정일자를 갖춘 경우

4. 임차인이 담보권이 설정된 금액과 임대보증금을 합한 금액에서 주택가격의 100분의 60에 해당하는 금액을 뺀 금액을 보증대상으로 하는 데 동의한 경우

5. 그 밖에 위 1.부터 4.까지에 준하는 경우로서 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」으로 정하는 경우

임대사업자의 보증서 사본 제출

▪ 임대사업자는 임대보증금에 대한 보증에 가입했으면 지체 없이 해당 보증서 사본을 민간임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제38조제3항).

▪ 보증서 사본을 받은 시장·군수·구청장은 임대보증금에 대한 보증기간이 끝날 때까지 보증서 사본을 보관해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제38조제4항).

임차인에 대한 보증서 및 보증약관 사본 제공

▪ 임대사업자는 임대보증금에 대한 보증에 가입한 경우에는 임차인이 해당 민간임대 주택에 입주한 후 지체없이 보증서 및 보증약관 각각의 사본을 임차인에게 내주어야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제38조제5항).

보증가입 여부에 대한 공고

▪ 민간건설임대주택의 임대사업자는 임대보증금에 대한 보증 가입 여부를 임차인이 잘 볼 수 있는 장소에 공고해야 합니다. 가입한 보증을 해지하거나 변경하는 경우에도 또한 같습니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제38조제6항).

보증수수료 납부방법 등

▪ 보증에 가입하는 경우 보증수수료의 납부방법, 보증수수료의 부담비율 등은 다음과 같습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제11항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제40조).

구분	내용
보증수수료의 부담비율	보증수수료의 75%는 임대사업자가 부담하고, 25%는 임차인이 부담합니다. ※ 다만, 임대사업자가 사용검사 전에 임차인을 모집하는 경우 임차인을 모집하는 날부터 사용검사를 받는 날까지의 보증수수료는 임대사업자가 전액 부담합니다.
보증수수료의 납부자	보증수수료는 임대사업자가 납부합니다. 이 경우 임차인이 부담하는 보증수수료는 임대료에 포함하여 징수하되 임대료 납부고지서에 그 내용을 명시해야 합니다.
보증수수료의 분할납부 방법	보증수수료를 분할납부하는 경우에는 재산정한 보증수수료를 임대보증금 보증계약일부터 매 1년이 되는 날까지 납부해야 합니다.

보증 수수료의 분할납부

▪ 임대사업자는 보증에 다음의 시점 이전까지 가입해야 하며, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조에 따라 임대사업자 등록이 말소되는 날(임대사업자 등록이 말소되는 날에 임대 중인 경우에는 임대차계약이 종료되는 날로 함)까지 가입을 유지해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제4항).

1. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제1항제1호 및 제2호에 해당하는 민간임대주택: 사용검사를 받은 날(「주택법」 제49조에 따른 사용검사, 임시 사용승인 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인, 임시 사용승인의 신청일. 다만, 신청일 이전에 임차인을 모집하는 경우에는 모집일로 함

2. 1. 이외의 민간임대주택 중 등록일에 존속 중인 임대차계약이 있는 경우: 민간임대주택 등록신청일

3. 1. 이외의 민간임대주택 중 등록일에 존속 중인 임대차계약이 없는 경우: 민간임대주택 등록일 이후 최초 임대차계약 개시일

▪ 임대사업자는 보증의 수수료를 1년 단위로 재산정하여 분할납부할 수 있으며, 임대사업자가 보증 가입 후 1년이 지났으나 위에 따라 재산정한 보증수수료를 보증회사에 납부하지 않는 경우에는 보증회사는 그 보증계약을 해지할 수 있습니다. 다만, 임차인이 보증수수료를 납부하는 경우에는 해지할 수 없습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제5항).

※ 임대사업자가 보증에 가입하거나 위에 따라 보증회사가 보증계약을 해지하는 경우 보증회사는 보증 가입 또는 보증계약 해지 사실을 시장·군수·구청장에게 알리고, 관련 자료를 제출해야 합니다. 이 경우 시장·군수·구청장은 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제39조의2에 따라 국토교통부장관에게 관련 자료를 제공해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제6항).

임대보증금 보증가입 및 보증취소 예외

▪ 다음의 어느 하나에 해당하면 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 않을 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제7항).

1. 임대보증금이 「주택임대차보호법」 제8조제3항에 따른 금액 이하이고 임차인이 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 않는 것에 동의한 경우
2. 임대사업자가 「공공주택 특별법」 제45조의2에 따라 기존주택을 임차하는 공공주택사업자와 임대차계약을 체결하는 경우로서 해당 공공주택사업자가 보증 가입 등 임대보증금 회수를 위하여 필요한 조치를 취한 경우
3. 임차인이 보증회사 및 이에 준하는 기관에서 운용하는 전세금 반환을 보장하는 보증에 가입하였고, 임대사업자가 해당 보증의 보증수수료를 임차인에게 전부 지급한 경우

▪ 임대사업자가 보증에 가입한 경우 보증회사는 그 임대사업자의 허위서류 제출을 포함한 사기, 고의 또는 중대한 과실이 있는 경우에도 이에 대해 임차인에게 책임이 있는 사유가 없으면 임차인에게 해당 임대보증금에 대한 보증의 해지 또는 취소로써 대항할 수 없습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제8항).

보증금 미반환 임대사업자의 보증 가입 제한 등

▪ 보증에 가입한 임대사업자 중 임대보증금을 변제하지 않아 등록 말소요건에 해당하는 임대사업자는 별도 관리되고, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우가 아니면 추가적으로 보증에 가입할 수 없습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제9항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제39조의3제1항)

1. 「서민의 금융생활 지원에 관한 법률」 제74조제1항에 따라 채무조정안의 합의가 성립된 경우
2. 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제243조제1항에 따라 회생계획인가결정 또는 제614조제1항에 따라 변제계획인가결정을 받고 그에 따라 채무를 이행하고 있는 경우(회생계획인가결정 또는 변제계획인가결정 이후 그에 따른 채무의 이행시기가 도래하지 않은 경우 포함)
3. 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제565조에 따라 면책결정이 확정된 경우
4. 그 밖에 임대차 계약기간 중 보증기간이 만료되어 재가입하는 경우 등 보증회사가 임차인의 보호를 위해 해당 임대사업자의 보증가입이 필요하다고 인정하는 경우

3.1.3. 임대차계약 신고

임대차계약 사항에 대한 신고

임대차계약 신고의무

▪ 임대사업자는 민간임대주택의 임대차기간, 임대료 및 임차인(준주택에 한정함) 등 임대차계약에 관한 사항을 계약을 체결한 날(종전임대차계약이 있는 경우 민간임대주택으로 등록한 날을 말함) 또는 임대차계약을 변경한 날부터 3개월 이내에 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 함)에게 신고 또는 변경신고를 하여야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제46조제1항).

신고사항

▪ 임대사업자가 시장·군수·구청장에게 신고 또는 변경신고를 해야 하는 사항은 다음과 같습니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제36조제1항).

- 임대차기간
- 임대료

- 민간임대주택의 소유권을 취득하기 위해 대출받은 금액(민간매입임대주택으로 한정함)
- 임차인 현황(준주택으로 한정함)

제출서류

▪ 위의 사항을 신고 또는 변경신고하려는 임대사업자는 임대차계약 신고·변경신고서에 「민간임대주택에 관한 특별법」 제47조에 따른 표준임대차계약서를 첨부하여 해당 민간임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장 또는 임대사업자의 주소지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제36조제2항 본문, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제19조제1항 및 별지 제21호서식).

▪ 다만, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제1항제2호 단서에 따른 종전임대차계약을 신고(변경신고는 제외)하는 경우로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제47조에 따른 표준임대차계약서를 사용하지 않은 경우에는 다음의 서류를 모두 첨부해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제36조제2항 단서).

1. 임대차계약서
2. 임대사업자가 임차인에게 임대사업자로 등록한 사실을 직접 전달했거나 내용증명우편 등으로 통보한 사실을 객관적으로 증명할 수 있는 자료

▪ 위 (변경)신고서를 받은 시장·군수·구청장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통해 해당 임대주택의 등기사항증명서를 확인해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제19조제2항).

▪ 준주택 임대차계약을 신고받은 시장·군수·구청장은 임차인의 실제 거주현황을 확인하기 위해 신고된 임차인의 주민등록표 초본을 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통해 확인해야 하며, 임차인의 주민등록표 초본으로 실제 거주현황을 확인할 수 없는 경우 다음 각 호의 자료를 임대사업자, 관계 행정기관 또는 관련 단체 등에 요청할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제19조제3항, 제4항).

1. 전화사용료 납부 확인서
2. 케이블텔레비전 수신료 납부확인서
3. 자녀의 재학증명서
4. 그 밖의 공공요금 영수증 등 거주현황을 확인할 수 있는 자료

▪ 임대사업자의 주소지를 관할하는 시장·군수·구청장이 위의 신고서를 받은 경우에는 즉시 민간임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 이송해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제36조제3항).

임대조건 신고증명서의 발급

▪ 신고·변경신고서를 받은 시장·군수·구청장(민간임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장을 말함)은 신고 또는 변경신고 내용을 확인한 후 신고 또는 변경신고를 받은 날(신고·변경신고서를 이송한 경우에는 이송받은 날을 말함)부터 10일 이내에 임대 조건 신고대장에 신고 또는 변경신고 사실을 적고 임대 조건 신고·변경신고 증명서를 신고인에게 발급해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제36조제4항, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제19조제1항, 별지 제21호서식 및 제22호서식).

임대조건의 공고

▪ 시장·군수·구청장은 임대사업자가 신고, 변경신고 또는 재신고한 임대 조건을 매 분기 종료 후 다음 달

말일까지 해당 지방자치단체의 공보에 공고해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제36조제5항).

임대조건 신고 내용의 변경

▪ 변경신고서를 받은 시장·군수·구청장은 변경 내용을 임대차계약 (변경)신고대장에 적고 임대차계약 (변경)신고증명서를 신고인에게 발급해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제19조제5항, 별지 제21호서식 및 별지 제22호서식).

임대차계약 신고이력 확인서 발급

▪ 임대사업자는 세금감면을 위한 증명 등을 위해 임대차계약 신고 이력을 확인하려는 경우 임대차계약 신고이력 확인서 발급신청서를 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제19조제7항 및 별지 제23호서식).

▪ 위 신청을 받은 시장·군수·구청장은 10일 이내에 임대차계약서 신고이력 확인서를 신청인에게 발급해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제19조제8항 및 별지 제23호의2서식).

임대조건 미신고자에 대한 제재

▪ 임대차계약 신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 자에게는 1천만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제67조제2항제5호).

3.1.4. 임대의무기간 및 용도제한

임대의무기간의 준수

임대의무기간의 계속임대

▪ 임대사업자는 다음의 구분에 따른 시점부터 ① 공공지원민간임대주택의 경우**10년**, ② 장기일반민간임대주택의 경우 10년, ③ 단기민간임대주택의 경우 6년의 기간(이하 "임대의무기간"이라 함) 동안 민간임대주택을 계속 임대해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호, 제5호, 제6호의2, 제43조제1항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조제1항).

1. 민간건설임대주택: 입주지정기간 개시일(이 경우 입주지정기간을 정하지 않은 경우에는 임대사업자 등록 이후 최초로 체결된 임대차계약서상의 실제 임대개시일을 말함)
2. 민간매입임대주택: 임대사업자 등록일. 다만, 임대사업자 등록 이후 임대가 개시되는 주택은 임대차계약서상의 실제 임대개시일로 함
3. 장기일반민간임대주택을 공공지원민간임대주택으로 변경신고한 경우: 변경신고의 수리일(「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제5항의 경우에는 신고를 수리한 것으로 보는 날을 말함). 다만, 변경신고 이후 임대가 개시되는 주택은 임대차계약서상의 실제 임대개시일로 함
4. 단기민간임대주택을 장기일반민간임대주택으로 변경신고한 경우: 다음의 구분에 따른 시점

   가. 단기민간임대주택의 임대의무기간 종료 전에 변경신고한 경우: 다음의 구분에 따른 시점

   ① 해당 단기민간임대주택이 민간건설임대주택인 경우: 위 1.에 따른 시점

   ② 해당 단기민간임대주택이 민간매입임대주택인 경우: 위 2.에 따른 시점

   나. 단기민간임대주택의 임대의무기간이 종료된 이후 변경신고한 경우: 변경신고의 수리일(「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제5항의 경우에는 신고를 수리한 것으로 보는 날을 말함)부터 역산하여 6년이 되는 날

민간임대주택의 양도제한

▪ 임대사업자는 위의 임대의무기간 동안 민간임대주택을 계속하여 임대해야 하므로, 위의 임대의무기간이 지나지 않으면 임대주택을 양도할 수 없습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항).

> ※ 임대의무기간 중 민간임대주택을 예외적으로 양도할 수 있는 사유에 관한 내용은 이 콘텐츠의 <민간임대주택의 양도>에서 확인할 수 있습니다.

임대의무기간 위반 시 제재

▪ 민간임대주택의 임대의무기간을 위반하여 임대의무기간 중에 민간임대주택을 임대하지 않거나 양도한 자에게는 3천만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제67조제1항제2호).

준주택(오피스텔)의 용도제한

준주택의 용도제한

▪ 민간임대주택으로 등록한 준주택은 주거용이 아닌 용도로 사용할 수 없습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제50조제1항).

용도확인을 위한 필요 서류 등의 제출요구

▪ 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말함)은 민간임대주택으로 등록한 준주택이 주거용으로 사용되고 있는지를 확인하기 위해 필요한 경우 임대사업자 및 임차인에게 필요한 서류 등의 제출을 요구할 수 있고, 소속 공무원으로 하여금 해당 준주택에 출입하여 조사하게 하거나 관계인에게 필요한 질문을 하게 할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제50조제2항 전단).

▪ 임대사업자 및 임차인은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제50조제2항 후단).

준주택의 용도제한 위반시 제재

▪ 준주택 용도제한을 위반하여 준주택을 주거용이 아닌 용도로 사용한 자에게는 1천만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제67조제2항제7호).

3.2. 민간임대주택의 관리

3.2.1. 임대사업의 위탁관리

주택임대관리업자를 통한 임대사업의 위탁관리

주택임대관리업자의 개념

▪ "주택임대관리업"이란 주택의 소유자로부터 임대관리를 위탁받아 관리하는 업(業)을 말하며, 다음과 같이 구분합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제10호).

구분	내용
자기관리형 주택임대관리업	주택의 소유자로부터 주택을 임차하여 자기책임으로 전대(轉貸)하는 형태의 업
위탁관리형 주택임대관리업	주택의 소유자로부터 수수료를 받고 임대료 부과·징수 및 시설물 유지·관리 등을 대행하는 형태의 업

▪ “주택임대관리업자”란 이러한 주택임대관리업을 하기 위해 「민간임대주택에 관한 특별법」 제7조제1항에 따라 등록한 자를 말합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제11호).

주택임대관리업자의 업무범위

▪ 주택임대관리업자는 임대를 목적으로 하는 주택에 대하여 다음의 업무를 수행합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제11조제1항).

- 임대차계약의 체결·해제·해지·갱신 및 갱신거절 등
- 임대료의 부과·징수 등
- 임차인의 입주 및 명도·퇴거 등(「공인중개사법」 제2조제3호에 따른 중개업은 제외)

▪ 이 밖에도 주택임대관리업자는 임대를 목적으로 하는 주택에 대하여 부수적으로 다음의 업무를 수행할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제11조제2항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제10조).

- 시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무
- 그 밖에 임차인의 주거 편익을 위해 필요한 다음의 업무
  - √ 임차인이 거주하는 주거공간의 관리
  - √ 임차인의 안전 확보에 필요한 업무
  - √ 임차인의 입주에 필요한 지원 업무

위·수탁계약서의 작성

▪ 주택임대관리업자는 위의 업무를 위탁받은 경우 위·수탁계약서를 작성하여 주택의 소유자에게 교부하고 그 사본을 보관해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제13조제1항).

> ※ 위·수탁계약서 작성·교부 및 보관의무를 게을리 한 주택임대관리업자에게는 100만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제67조제4항제2호).

▪ 위·수탁계약서에는 계약기간, 주택임대관리업자의 의무 등 다음의 사항이 포함되어야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제13조제2항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제12조).

- 관리수수료(위탁관리형 주택임대관리업자만 해당)
- 임대료(자기관리형 주택임대관리업자만 해당)

- 전대료(轉貸料) 및 전대보증금(자기관리형 주택임대관리업자만 해당)
- 계약기간
- 주택임대관리업자 및 임대인의 권리·의무에 관한 사항
- 그 밖에 주택임대관리업자의 업무 외에 임대인·임차인의 편의를 위해 추가적으로 제공하는 업무의 내용

주택임대관리업자의 보증상품 가입

▪ 자기관리형 주택임대관리업을 하는 주택임대관리업자는 임대인 및 임차인의 권리보호를 위해 다음의 보증상품에 가입해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제14조 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제13조제1항).

구분	내용
임대인의 권리보호를 위한 보증	자기관리형 주택임대관리업자가 약정한 임대료를 지급하지 않는 경우 약정한 임대료의 3개월 분 이상의 지급을 책임지는 보증
임차인의 권리보호를 위한 보증	자기관리형 주택임대관리업자가 임대보증금의 반환의무를 이행하지 않는 경우 임대보증금의 반환을 책임지는 보증

※ 보증상품에 가입하지 않은 주택임대관리업자는 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제65조제2항제6호).

▪ 자기관리형 주택임대관리업자는 임대인과 주택임대관리계약을 체결하거나 임차인과 주택임대차계약을 체결하는 경우에는 위의 보증상품 가입을 증명하는 보증서를 임대인 또는 임차인에게 내주어야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제13조제2항).

▪ 이 경우 보증서는 다음의 어느 하나에 해당하는 기관이 발행한 것이어야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제13조제3항).

- 주택도시보증공사
- 다음의 금융기관 중 국토교통부장관이 지정하여 고시하는 금융기관
  - √ 은행
  - √ 중소기업은행
  - √ 상호저축은행
  - √ 보험회사
  - √ 그 밖의 법률에 따라 금융업무를 행하는 기관으로서 국토교통부령으로 정하는 것(국토교통부령 없음)

▪ 자기관리형 주택임대관리업자는 보증상품의 내용을 변경하거나 해지하는 경우에는 그 사실을 임대인 및 임차인에게 알리고, 자기관리형 주택임대관리업자의 사무실 등 임대인 및 임차인이 잘 볼 수 있는 장소에 게시해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제13조제4항).

자기관리형 주택임대관리업자의 의무

▪ 임대사업자인 임대인이 자기관리형 주택임대관리업자에게 임대관리를 위탁한 경우 주택임대관리업자는 위탁받은 범위에서 임대사업자의 의무를 이행해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제15조 전단).

※ 이 경우 임대사업자의 벌칙에 관한 「민간임대주택에 관한 특별법」 제7장을 적용할 때에는 주택임대관리업자를 임대사업자로 봅니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제15조 후단).

3.2.2. 임대주택의 공용부분 관리

임대주택의 공용부분 관리

「공동주택관리법」에 따른 관리대상 임대주택

▪ ① 민간건설임대주택 및 ② 임대사업자가 「주택법」 제54조에 따라 사업주체가 건설·공급하는 주택 전체를 매입하여 임대하는 민간매입임대주택의 회계서류 작성, 보관 등 관리에 필요한 사항은 「공동주택관리법」을 적용합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조제1항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제41조제1항).

> ※ 민간임대주택으로 등록한 준주택(오피스텔 등)에 대해서는 민간임대주택관리에 관한 규정이 적용되지 않습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제54조).

민간임대주택에 적용되는 「공동주택관리법」 규정

▪ 민간임대주택의 관리에 대해서는 「공동주택관리법」 및 「공동주택관리법 시행령」 중 다음의 규정만을 적용합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제41조제2항).

관리 사항	해당 조문
회계서류의 작성·보관에 관한 사항	「공동주택관리법」 제27조제1항제1호
행위허가 등의 기준에 관한 사항	「공동주택관리법 시행령」 제35조
구분관리에 관한 사항	「공동주택관리법」 제8조
관리주체의 업무에 관한 사항	「공동주택관리법」 제63조
관리비의 집행을 위한 사업자 선정에 관한 사항	「공동주택관리법 시행령」 제25조제1항제1호가목
주민운동시설의 위탁 운영 및 이용료 부과에 관한 사항	「공동주택관리법 시행령」 제23조제4항 및 제29조
관리주체의 동의에 관한 사항	「공동주택관리법 시행령」 제19조제2항
관리비 등의 공개에 관한 사항	「공동주택관리법」 제23조제4항
하자 보수에 관한 사항	「공동주택관리법 시행령」 제36조 및 제44조
시설물의 안전관리에 관한 사항	「공동주택관리법 시행령」 제33조
공동주택의 안전점검에 관한 사항	「공동주택관리법 시행령」 제34조
관리사무소장의 배치와 주택관리사 및 주택관리사보 등에 관한 사항	「공동주택관리법」 제69조, 제70조, 제71조 및 제73조
공동주택관리의 감독에 관한 사항	「공동주택관리법 시행령」 제96조

임대주택 관리 위반자에 대한 제재

▪ 민간임대주택의 관리에 관한 사항을 위반하여 민간임대주택을 관리한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제65조제3항제6호).

주택관리업자를 통한 공용부분의 위탁관리 또는 자체관리

대상 민간임대주택의 규모

▪ 임대사업자는 민간임대주택단지별로 다음의 어느 하나에 해당하는 규모 이상의 민간임대주택에 대하여 ① 「공동주택관리법」 제2조제1항제15호에 따른 주택관리업자에게 **관리를 위탁**하거나, ② 「공동주택관리법 시행령」 별표 1에 따른 기술인력 및 장비를 갖춰 시장·군수·구청장의 인가를 받아 **자체관리**해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조제2항, 제3항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제41조제3항·제4항).

- 300세대 이상의 공동주택
- 150세대 이상의 공동주택으로서 승강기가 설치된 공동주택
- 150세대 이상의 공동주택으로서 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식인 공동주택

※ “주택관리업”이란 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하기 위하여 입주자와 사용자로부터 의무관리대상 공동주택의 관리를 위탁받아 관리하는 업(業)을 말하고, “주택관리업자”란 주택관리업을 하는 자로서 「공동주택관리법」 제52조제1항에 따라 등록한 자를 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제14호 및 제15호).

자체관리 시 필요기준 및 인가절차

▪ 기술인력 및 장비 기준

▹ 임대사업자가 민간임대주택을 위탁하지 않고 자체관리하려면 다음의 기준에 따른 기술인력 및 장비를 갖추고 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조제3항, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제41조제4항 및 「공동주택관리법 시행령」 별표 1).

구분	기준
기술인력	다음의 기술인력을 갖추어야 함(다만, 관리주체가 입주자대표회의의 동의를 얻어 관리업무의 일부를 해당법령에서 인정하는 전문용역 업체에 용역하는 경우에는 해당기술 인력을 갖추지 않을 수 있음) √ 승강기가 설치된 공동주택인 경우에는 「승강기 안전관리법 시행령」 제28조에 따른 승강기자체검사자격을 갖추고 있는 사람 1명 이상 √ 해당 공동주택의 건축설비의 종류 및 규모 등에 따라 「전기안전관리법」, 「고압가스 안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「도시가스사업법」, 「에너지이용 합리화법」, 「소방기본법」, 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」, 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」, 「대기환경보전법」 및 「주차장법」 등 관계 법령에 따라 갖추어야 할 기준 인원 이상의 기술자
장비	√ 비상용 급수펌프(수중펌프를 말함) 1대 이상 √ 절연저항계(누전측정기를 말함) 1대 이상 √ 건축물 안전점검의 보유장비: 망원경, 카메라, 돋보기, 콘크리트 균열폭 측정기, 5미터 이상용 줄자 및 누수탐지기 각 1대 이상

▪ 인가신청 절차

▹ 임대사업자는 민간임대주택을 자체관리하기 위해 인가를 받으려면 자체관리 인가신청서에 다음의 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제21조제1항 및 별지 제26호서식).

√ 기술인력의 인적사항 및 장비의 명세서

√ 관리 인력의 인적사항에 관한 서류

√ 단지 배치도

▸ 인가신청을 받은 시장·군수·구청장은 인가를 할 때에는 자체관리인가서를 임대사업자에게 내주어야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제21조제2항 및 별지 제26호서식).

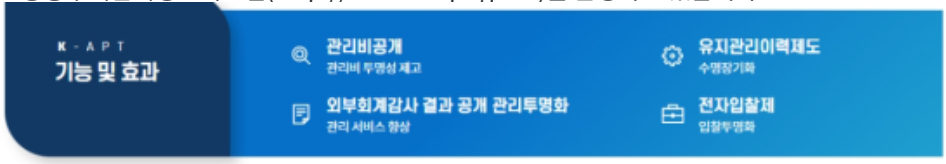
민간임대주택의 공동관리

▪ 임대사업자(둘 이상의 임대사업자를 포함)가 동일한 시(특별시·광역시·특별자치시·특별자치도를 포함)·군 지역에서 민간임대주택을 관리하는 경우에는 단지별로 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조 제1항에 따른 임차인대표회의 또는 임차인 과반수(임차인대표회의를 구성하지 않은 경우만 해당)의 서면동의를 받은 경우로서 둘 이상의 민간임대주택단지를 공동으로 관리하는 것이 합리적이라고 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수가 인정하는 경우 공동으로 관리할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조제4항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제41조제5항).

▪ 공동관리하는 둘 이상의 민간임대주택단지에 기술인력 및 장비 기준을 적용할 때에는 둘 이상의 민간임대주택단지를 하나의 민간임대주택단지로 봅니다. 다만, 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수가 민간임대주택단지 간의 거리 및 안전성 등을 고려하여 민간임대주택단지마다 갖출 것을 요구하는 경우에는 그렇지 않습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조제4항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제41조제6항).

공동주택 관리에 관한 정보처리시스템

※ 국토교통부에서는 공동주택 관리비의 투명성 제고 및 건강한 관리문화 정착도모를 위해 의무관리대상 공동주택의 관리비 등과 유지관리이력, 입찰정보, 외부회계감사 결과 등 공동주택관리 정보를 공개하고, 전자입찰을 운영하는 공동주택관리정보시스템(http://www.k-apt.go.kr)을 운영하고 있습니다.



운영체계



<출처: 공동주택관리정보시스템 홈페이지(http://www.k-apt.go.kr) 참조>

3.2.3. 특별수선충당금의 적립

특별수선충당금의 적립

임대사업자의 특별수선충당금 적립의무

▪ ① 민간건설임대주택 및 ② 「주택법」 제54조에 따라 사업주체가 건설·공급하는 주택 전체를 매입하여 임대하는 민간매입임대주택의 임대사업자는 주요 시설을 교체하고 보수하는 데에 필요한 특별수선충당금을 적립해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조제2항, 제53조제1항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제41조제1항).

> ※ 민간임대주택으로 등록한 준주택(오피스텔 등)에 대해서는 특별수선충당금에 관한 규정이 적용되지 않습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제54조).

▪ 위의 주요 시설의 범위, 교체 및 보수시기와 방법 등은 아래와 같이 수립된 장기수선계획에서 정하는 바에 따릅니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제23조).

장기수선계획의 수립

▪ 위의 민간임대주택의 임대사업자는 다음과 같은 규모의 민간임대주택의 공용부분, 부대시설 및 복리시설(분양된 시설은 제외)에 대한 장기수선계획(「공동주택관리법」 제29조에 따른 장기수선계획을 말함)을 수립하여 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 신청 시 함께 제출해야 하며, 임대기간 중 해당 민간임대주택단지에 있는 관리사무소에 장기수선계획을 갖춰 놓아야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조제2항, 제53조제1항, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제41조제3항 및 제43조제1항).

- 300세대 이상의 공동주택
- 150세대 이상의 공동주택으로서 승강기가 설치된 공동주택
- 150세대 이상의 공동주택으로서 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식인 공동주택

▪ 장기수선계획은 「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1에 따른 수립기준에 따라야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제43조제2항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제24조).

특별수선충당금의 요율

▪ 장기수선계획을 수립해야 하는 민간임대주택의 임대사업자는 특별수선충당금을 사용검사일 또는 임시 사용승인일부터 1년이 지난 날이 속하는 달부터 「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획 승인 당시 표준 건축비의 1만분의 1의 요율로 매달 적립해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제43조제3항).

특별수선충당금의 관리

▪ 특별수선충당금은 임대사업자와 해당 민간임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장의 공동 명의로 금융회사 등에 예치하여 따로 관리해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제43조제4항).

특별수선충당금의 사용

▪ 임대사업자는 특별수선충당금을 사용하려면 미리 해당 민간임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장과 협의해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제43조제5항).

특별수선충당금 적립 현황 보고

▪ 시장·군수·구청장은 임대사업자의 특별수선충당금 적립 여부, 적립금액 등에 관한 특별수선충당금 적립 현황 보고서를 매년 1월 31일과 7월 31일까지 관한 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함)에게 제출해야 하며, 시·도지사는 이를 종합하여 매년 2월

15일과 8월 15일까지 국토교통부장관에게 보고해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제43조제6항, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제25조 및 별지 제27호서식).

> ※ 위에서 규정한 사항 외에 특별수선충당금의 사용 방법, 세부 사용 절차, 그 밖에 필요한 사항은 장기수선계획으로 정합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제43조제7항).

민간임대주택 양도 시 특별수선충당금의 양도

▪ ① 민간건설임대주택 및 ② 임대사업자가 「주택법」 제54조에 따라 사업주체가 건설·공급하는 주택 전체를 매입하여 임대하는 민간매입임대주택을 임대사업자가 양도하는 경우에는 특별수선충당금을 최초로 구성되는 입주자대표회의에 넘겨주어야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조제1항·제2항 및 제53조제2항).

특별수선충당금 미적립자에 대한 제재

▪ 특별수선충당금을 적립하지 않거나 입주자대표회의에 넘겨주지 않은 자에게는 1천만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제67조제2항제8호).

3.2.4. 임차인대표회의

임차인대표회의 구성

임차인대표회의 구성 대상 임대주택

▪ 임대사업자가 **20세대 이상**의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성할 수 있습니다. 다만, 임대사업자가 **150세대 이상**의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지 중 300세대 이상의 공동주택단지나 승강기가 설치된 공동주택 또는 중앙집중식 난방방식의 공동주택에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성하여야 합니다.(「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조제1항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제42조제1항).

> ※ 민간임대주택으로 등록한 준주택(오피스텔 등)에 대해서는 임차인대표회의에 관한 규정이 적용되지 않습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제54조).

임차인대표회의 구성에 대한 임대사업자의 통지의무

▪ 임대사업자는 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 과반수가 입주한 날부터 30일 이내에 입주현황과 임차인대표회의를 구성할 수 있다는 사실 또는 구성하여야 한다는 사실을 입주한 임차인에게 통지해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조제2항 본문).

▪ 다만, 임대사업자가 본문에 따른 통지를 하지 않는 경우 시장·군수·구청장이 임차인대표회의를 구성하도록 임차인에게 통지할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조제2항 단서).

> ※ 이를 위반하여 임차인대표회의를 구성할 수 있다는 사실 또는 구성하여야 한다는 사실을 임차인에게 통지하지 않은 임대사업자에게는 100만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「민간임대주택에 관한

특별법」 제67조제4항제3호).

임차인대표회의 구성

▪ 임차인대표회의는 민간임대주택의 동별 세대수에 비례하여 선출한 대표자(이하 "동별 대표자"라 함)로 구성합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제42조제6항).

▪ 동별 대표자가 될 수 있는 사람은 해당 민간임대주택단지에서 6개월 이상 계속 거주하고 있는 임차인으로 합니다. 다만, 최초로 임차인대표회의를 구성하는 경우에는 그렇지 않습니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제42조제7항).

▪ 임차인대표회의는 회장 1명, 부회장 1명 및 감사 1명을 동별 대표자 중에서 선출해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제42조제8항).

임차인대표회의와 임대사업자 간의 협의사항

▪ 임차인대표회의가 구성된 경우에는 임대사업자는 다음의 사항에 관하여 협의해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조제3항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제42조제4항).

- 민간임대주택 관리규약의 제정 및 개정
- 관리비
- 민간임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수
- 임대료 증감
- 그 밖에 민간임대주택의 유지·보수·관리 등에 필요한 다음의 사항
  - √ 하자 보수
  - √ 공동주택의 관리에 관하여 임대사업자와 임차인대표회의가 합의한 사항
- 임차인 외의 자에게 민간임대주택 주차장을 개방하는 경우 다음의 사항
  - √ 개방할 수 있는 주차대수 및 위치
  - √ 주차장의 개방시간
  - √ 주차료 징수 및 사용에 관한 사항
  - √ 그 밖에 주차장의 적정한 개방을 위해 필요한 사항

▪ 임대사업자는 임차인대표회의가 위의 사항에 대하여 협의를 요청하면 성실히 응해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제42조제5항).

※ 임차인대표회의와 관리규약의 제정·개정 등을 협의하지 않은 임대사업자에게는 500만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제67조제3항제7호).

임차인대표회의 소집 및 회의절차 등

임차인대표회의 소집 방법

▪ 임차인대표회의를 소집하려는 경우에는 소집일 5일 전까지 회의의 목적·일시 및 장소 등을 임차인에게 알리거나 공고해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제42조제9항).

임차인대표회의 의결사항 등에 대한 공고

▪ 임차인대표회의는 그 회의에서 의결한 사항, 임대사업자와의 협의결과 등 주요 업무의 추진 상황을 지체 없이 임차인에게 알리거나 공고해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제42조제10항).

임차인대표회의 회의록 작성

▪ 임차인대표회의는 회의를 개최하였을 때에는 회의록을 작성하여 보관하고, 임차인이 회의록의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구할 경우에는 그에 따라야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제42조제11항).

3.2.5. 관리비의 징수

관리비의 징수

임차인에 대한 관리비의 징수

▪ 임대사업자는 임차인으로부터 민간임대주택을 관리하는 데에 필요한 경비(이하 “관리비”라 함)를 받을 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조제5항).

※ 임대사업자는 민간임대주택을 관리하는데 필요한 경비를 임차인이 최초로 납부하기 전까지 해당 민간임대주택의 유지관리 및 운영에 필요한 경비(이하 "선수관리비"라 함)를 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」으로 정하는 바에 따라 부담할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조제6항).

관리비 항목

▪ 임대사업자가 임차인으로부터 받을 수 있는 관리비는 다음 관리비 항목에 대한 월별 비용의 합계액으로 하며, 항목별 구성 명세는 다음과 같습니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제22조제1항 및 별표3).

관리비 항목	구성 명세
1. 일반관리비	√ 인건비: 급여, 제수당, 상여금, 퇴직금, 산재보험료, 고용보험료, 국민연금, 국민건강보험료 및 식대 등 복리후생비 √ 제사무비: 일반사무용품비, 도서인쇄비, 교통통신비 등 관리사무에 직접 드는 비용 √ 제세공과금: 관리기구가 사용한 전기료, 통신료, 우편료 및 관리기구에 부과되는 세금 등 √ 피복비 √ 교육훈련비 √ 차량유지비: 연료비, 수리비 및 보험료 등 차량유지에 직접 드는 비용 √ 그 밖의 부대비용: 관리용품구입비 및 그 밖에 관리업무에 드는 비용

2. 청소비	√ 용역인 경우: 용역금액 √ 직영인 경우: 청소원인건비, 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 드는 비용
3. 경비비	√ 용역인 경우: 용역금액 √ 직영인 경우: 경비원인건비, 피복비 등 경비에 직접 드는 비용
4. 소독비	√ 용역인 경우: 용역금액 √ 직영인 경우: 소독용품비 등 소독에 직접 드는 비용
5. 승강기유지비	√ 용역인 경우: 용역금액 √ 직영인 경우: 제부대비, 자재비 등(다만, 전기료는 공공용으로 사용되는 시설의 전기료에 포함)
6. 난방비	√ 난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대, 난방 및 급탕용수비)에서 급탕비를 뺀 금액
7. 급탕비	√ 급탕용 유류대 및 급탕용수비
8. 수선유지비	√ 보수용역인 경우: 용역금액 √ 직영인 경우: 자재 및 인건비 √ 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비 등 임차인의 주거생활의 편익을 위해 제공되는 비용으로서 소모적 지출에 해당하는 비용
9. 지능형 홈네트워크 설비 유지비	√ 용역인 경우: 용역금액 √ 직영인 경우: 지능형 홈네트워크 설비 관련 인건비, 자재비 등 지능형 홈네트워크 설비의 유지 및 관리에 직접 드는 비용(다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함)

▪ 위의 각 항목에 따른 비용의 세대별 부담액 산정방법은 사용자 부담과 공평한 부담의 원칙에 따라야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제22조제2항).

▪ 임대사업자는 위의 각 항목의 관리비 외에 어떠한 명목으로도 관리비를 징수할 수 없습니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제22조제3항).

임차인 납부사용료에 대한 임대사업자의 대행 납부

▪ 임대사업자는 임차인이 내야 하는 다음의 사용료 등을 임차인을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 낼 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제22조제4항).

- 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함)
- 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함)
- 가스 사용료

- 지역난방방식인 공동주택의 난방비와 급탕비
- 정화조 오물 수수료
- 생활 폐기물 수수료
- 임차인대표회의 운영비
- 임차인의 일상생활에 필요한 편의를 제공하기 위한 식사, 청소 또는 세탁 등의 주거서비스 이용료(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 별표 1 제1호의2의 주택의 경우만 해당)

인양기 사용료의 부과

▪ 임대사업자는 인양기 등의 사용료를 해당 시설의 사용자에게 따로 부과할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제22조제5항).

관리비 등의 징수·사용명세서 작성 및 보관 등

관리비 징수·사용명세서의 작성 및 보관 의무

▪ 임대사업자는 위의 규정에 따라 산정·징수한 관리비와 사용료 등의 징수 및 그 사용명세에 관한 장부를 따로 작성하고 증명자료와 함께 보관하여 임차인 또는 임차인대표회의가 열람할 수 있게 해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제22조제6항).

사용명세에 대한 회계감사

▪ 산정·징수한 관리비와 사용료 등의 징수 및 그 사용명세에 대하여 임대사업자와 임차인간의 다툼이 있을 때에는 임차인(임차인 과반수 이상의 결의가 있는 경우만 해당) 또는 임차인대표회의는 임대사업자로 하여금 공인회계사 또는 회계법인(이하 "공인회계사 등"이라 함)으로부터 회계감사를 받고 그 감사결과와 감사보고서를 열람할 수 있도록 갖춰 둘 것을 요구할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제22조제7항).

▪ 임차인 또는 임차인대표회의는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말함)에게 공인회계사 등의 선정을 의뢰할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제22조제8항).

▪ 회계감사 비용은 임차인 또는 임차인대표회의가 부담합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제22조제9항).

3.3. 임대차계약의 갱신·해제 등

3.3.1. 임대차계약 갱신·해제 등

임대차계약의 해제·해지, 재계약 거절 등

임대의무기간 중 임대차계약의 해제·해지, 재계약 거절사유

▪ 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등 다음의 사유가 발생한 때를 제외하고는 임대사업자로 등록되어 있는 기간 동안 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 없습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제45조제1항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제35조제1항).

- 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 민간임대주택을 임대받은 경우
- 임대사업자의 귀책사유 없이 다음의 시점으로부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우

1. 민간건설임대주택: 입주지정기간 개시일(입주지정기간을 정하지 않은 경우에는 임대사업자 등록 이후 최초로

체결된 임대차계약서상의 실제 임대개시일로 함)

2. 민간매입임대주택: 임대사업자 등록일(다만, 임대사업자 등록 이후 임대가 개시되는 주택은 임대차계약서상의 실제 임대개시일로 함)

3. 장기민간임대주택을 공공지원민간임대주택으로 변경신고한 경우: 변경신고의 수리일(「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제5항의 경우에는 신고를 수리한 것으로 보는 날을 말함)(다만, 변경신고 이후 임대가 개시되는 주택은 임대차계약서상의 실제 임대개시일로 함)

4. 단기민간임대주택을 장기일반민간임대주택으로 변경신고한 경우: 다음의 구분에 따른 시점

가. 단기민간임대주택의 임대의무기간 종료 전에 변경신고한 경우: 다음의 구분에 따른 시점

√ 해당 단기민간임대주택이 민간건설임대주택인 경우: 위 1.에 따른 시점

√ 해당 단기민간임대주택이 민간매입임대주택인 경우: 위 2.에 따른 시점

나. 단기민간임대주택의 임대의무기간이 종료된 이후 변경신고한 경우: 변경신고의 수리일(「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제5항의 경우에는 신고를 수리한 것으로 보는 날을 말함)부터 역산하여 6년이 되는 날

▹ 월 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우

▹ 민간임대주택 및 그 부대시설을 임대사업자의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용한 경우

▹ 민간임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우

▹ 공공지원민간임대주택의 임차인이 다음의 어느 하나에 해당하게 된 경우

1. 임차인의 자산 또는 소득이 자격요건을 초과하는 경우

2. 임대차계약 기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외

가. 상속·판결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 된 경우로서 임대차계약이 해제·해지되거나 재계약이 거절될 수 있다는 내용을 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우

나. 혼인 등의 사유로 주택을 소유하게 된 세대구성원이 소유권을 취득한 날부터 14일 이내에 전출신고를 하여 세대가 분리된 경우

다. 공공지원민간임대주택의 입주자를 선정하고 남은 공공지원민간임대주택에 대하여 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우

▹ 임차인이 공공지원민간임대주택 또는 공공임대주택에 중복하여 입주하거나 계약한 것으로 확인된 경우

※ 공공지원민간임대주택 임대사업자는 임차주택 명도사유에도 불구하고「주택공급에 관한 규칙」에 따른 분양권 등을 갖고 있는 임차인에게 입주예정일(분양권등이 여러 개인 경우에는 가장 빨리 도래하는 입주예정일을 말함)까지는 임대하거나 재계약을 체결할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제14조의11제4항).

▹ 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

- 위의 거절사유가 발생하지 않았음에도 불구하고 이를 위반하여 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절한 임대사업자에게는 1천만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제67조제2항제4호).

임차인의 해제•해지

▪ 임차인은 시장·군수·구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우 등 다음의 사유가 있는 경우에는 임대차계약을 해제하거나 해지할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제45조제2항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제35조제2항).

- 시장·군수·구청장이 민간임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우
- 임대사업자가 임차인의 의사에 반하여 민간임대주택의 부대시설·복리시설을 파손시킨 경우
- 임대사업자의 귀책사유로 입주지정기간이 끝난 날부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
- 임대사업자가 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우
- 임대보증금에 대한 보증에 가입해야 하는 임대사업자가 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 않은 경우

임대인의 보증금 반환

▪ 임대인은 임대차 기간의 만료 등으로 임대차가 종료되면 임차인에게 보증금을 반환할 의무가 있습니다(대법원 1988. 1. 19. 선고, 87다카1315판결 참조).

▪ 임차보증금은 임대차존속 중 임대료뿐만 아니라 건물명도 의무이행에 이르기까지 발생한 손해배상채권 등 임대인이 임차인에 대하여 갖는 일체의 채권을 담보하는 것이므로, 임대인은 연체된 임대료가 있다면 이를 보증금에서 공제하고 나머지 잔액을 임차인에게 반환하면 됩니다(대법원 1988. 1. 19. 선고, 87다카1315판결 참조).

▪ 반면, 임차인은 임대차 계약이 종료되고 임대주택을 반환하는 때에는 이를 원상에 회복하여 반환해야 할 의무가 있습니다(「민법」 제654조 및 제615조제1항 참조).

3.4. 임대주택 관련 분쟁발생

3.4.1. 분쟁조정 신청

임대주택분쟁조정위원회

위원회의 구성

▪ 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 함)은 민간임대주택에 관한 학식 및 경험이 풍부한 자 등으로 임대주택분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 함)를 구성합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제55조제1항).

위원장

▪ 조정위원회 위원장은 해당 지방자치단체의 장이 됩니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제55조제3항).

위원

▪ 위원장을 제외한 위원은 다음의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 해당 시장·군수·구청장이 성별을 고려하여 임명하거나 위촉하되, 각 호의 사람이 각각 1명 이상 포함되어야 하고, 공무원이 아닌 위원이 6명 이상이 되어야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제55조제4항).

- 법학, 경제학이나 부동산학 등 주택 분야와 관련된 학문을 전공한 사람으로서 「고등교육법」 제2조제1호·제2호 또는 제5호에 따른 학교에서 조교수 이상으로 1년 이상 재직한 사람

- 변호사, 회계사, 감정평가사 또는 세무사로서 1년 이상 종사한 사람
- 주택관리사가 된 후 관련 업무에 3년 이상 근무한 사람
- 국가 또는 다른 지방자치단체에서 민간임대주택 또는 공공임대주택 사업의 인·허가 등 관련 업무를 수행하는 5급 이상 공무원으로서 해당 기관의 장이 추천한 사람 또는 해당 지방자치단체에서 민간임대주택 또는 공공임대주택 사업의 인·허가 등 관련 업무를 수행하는 5급 이상 공무원
- 한국토지주택공사 또는 지방공사에서 민간임대주택 또는 공공임대주택 사업 관련 업무에 종사하고 있는 임직원으로서 해당 기관의 장이 추천한 사람
- 임대주택과 관련된 시민단체 또는 소비자단체가 추천한 사람

▪ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되, 두 차례만 연임할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제55조제5항).

회의·운영 등 필요한 사항

▪ 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」에 규정된 사항 외에 조정위원회의 회의·운영 등에 필요한 사항은 조정위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제47조).

분쟁의 조정신청

분쟁조정 신청자

▪ 임대사업자 또는 임차인대표회의는 조정위원회에 조정을 신청할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제56조제1항).

분쟁조정 대상

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 분쟁에 관하여 조정위원회에 조정을 신청할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제56조제1항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제46조).

- 임대료의 증액
- 주택관리
- 민간임대주택 관리규약의 제정 및 개정
- 관리비
- 민간임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수
- 임대료 증감
- 그 밖에 민간임대주택의 유지·보수·관리 등에 필요한 사항으로서 다음에 해당하는 사항

1. 하자 보수
2. 공동주택의 관리에 관하여 임대사업자와 임차인대표회의가 합의한 사항
3. 임차인 외의 자에게 민간임대주택 주차장을 개방하는 경우 다음 각 목의 사항

가. 개방할 수 있는 주차대수 및 위치

나. 주차장의 개방시간

다. 주차료 징수 및 사용에 관한 사항

라. 그 밖에 주차장의 적정한 개방을 위해 필요한 사항

▸ 다음의 어느 하나에 해당하는 임대사업자의 민간임대주택에 대한 분양전환, 주택관리, 주택도시기금 융자금의 변제 및 임대보증금 반환 등에 관한 사항

1. 발행한 어음 및 수표를 기한까지 결제하지 못하여 어음교환소로부터 거래정지 처분을 받은 임대사업자
2. 주택도시기금 융자금에 대한 이자를 6개월을 초과하여 내지 않은 임대사업자
3. 임대보증금에 대한 보증에 가입해야 하는 임대사업자로서 임대보증금에 대한 보증의 가입 또는 재가입이 거절된 이후 6개월이 지난 자
4. 모회사(「상법」 제342조의2에 따른 모회사를 말함)가 위 1.의 거래정지 처분을 받은 경우로서 자기자본 전부가 잠식된 임대사업자

조정위원회의 회의

▪ 조정위원회의 회의는 위원장이 소집합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제45조제1항).

▪ 조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제45조제3항).

▪ 조정위원회는 해당 민간임대주택의 분쟁을 조정하기 위해 필요한 자료를 임대사업자에게 요청할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제45조제7항).

조정의 효력

▪ 임대사업자와 임차인대표회의가 조정위원회의 조정안을 받아들이면 당사자 간에 조정조서와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 봅니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제57조).

4. 임대사업자의 세금납부

4.1. 납부세금별 세제혜택

4.1.1. 납부세금별 세제혜택

재산세 등 지방세

임대주택에 대한 재산세 감면

▪ 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자(공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택을 임대용 부동산으로 하여 임대사업자로 등록한 경우를 말함)가 과세기준일 현재 임대 목적의 임대형기숙사, 다가구주택(「지방세특례제한법 시행령」 제13조의2제2항에 따른 다가구주택으로서 모든 호수의 전용면적이 40㎡ 이하인 경우를 말함) 또는 2세대 이상의 공동주택·오피스텔을 건축 중인 토지와 임대 목적으로 직접 사용하는 임대형기숙사, 다가구주택 또는 2세대 이상의 공동주택·오피스텔에 대해서는 다음에 정하는 바에 따라 재산세를 2027년 12월 31일까지 감면합니다(「지방세특례제한법」 제31조의3제4항 본문).

구분	세금 감면 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	

※ 가액 초과 오피스텔 감면제외

▹ 「지방세법」 제4조제1항에 따라 공시된 가액 또는 시장·군수가 산정한 가액이 3억원[수도권은 6억원(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택인 경우는 9억원)으로 함]을 초과하는 공동주택과 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액이 2억원(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권은 4억원으로 함)을 초과하는 오피스텔은 감면 대상에서 제외합니다(「지방세특례제한법」

제31조의3제4항 단서).

※ 재산세 감면 특례의 제한

· 「지방세특례제한법」에 따라 취득세가 면제(지방세 특례 중에서 세액감면율이 100분의 100인 경우와 세율경감률이 「지방세법」에 따른 해당 과세대상에 대한 세율 전부를 감면하는 것을 말함)되는 경우에는 「지방세특례제한법」에 따른 취득세의 면제규정에도 불구하고 100분의 85에 해당하는 감면율(「지방세법」 제13조제1항부터 제4항까지의 세율은 적용하지 않은 감면율을 말함)을 적용합니다. 다만, 「지방세법」에 따라 산출한 취득세의 세액이 200만원 이하인 경우에는 그렇지 않습니다(「지방세특례제한법」 제177조의2제1항제1호가목).

감면된 재산세가 추징되는 경우

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 감면 사유 소멸일부터 소급하여 5년 이내에 감면된 재산세를 추징합니다(「지방세특례제한법」 제31조의3제5항 본문).

- 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(임시사용승인을 포함)을 받기 전에 임대형기숙사, 다가구주택, 공동주택 또는 오피스텔을 건축 중인 토지를 매각·증여하는 경우
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조에 따라 임대사업자 등록이 말소되는 경우
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항에 따른 임대의무기간에 임대형기숙사, 다가구주택, 공동주택 또는 오피스텔을 매각·증여하는 경우

▪ 다만, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항에 따른 임대의무기간이 경과한 후 등록이 말소되거나 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제4항의 사유로 임대사업자 등록이 말소된 경우에는 추징에서 제외합니다(「지방세특례제한법」 제31조의3제5항 단서 및 「지방세특례제한법 시행령」 제13조의2제3항).

종합부동산세

임대주택의 과세표준 합산대상 배제 혜택

▪ 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 다음의 금액을 공제한 금액에 부동산 시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 합니다. 다만, 그 금액이 작은 경우에는 영으로 봅니다(「종합부동산세법」 제8조제1항).

1. 1세대 1주택자: 12억원
2. 「종합부동산세법」 제9조제2항제3호 각 목의 세율이 적용되는 법인 또는 법인으로 보는 단체: 0원
3. 1. 및 2.에 해당하지 않는 자: 9억원

※ 공정시장가액비율은 100분의 60을 말하되, 2019년부터 2021년까지 납세의무가 성립하는 종합부동산세에 대해서는 다음의 연도별 비율을 말합니다(「종합부동산세법 시행령」 제2조의4제1항).

1. 2019년: 100분의 85
2. 2020년: 100분의 90
3. 2021년: 100분의 95

▪ 다음의 임대주택은 위의 과세표준 합산의 대상이 되는 주택의 범위에 포함되지 않는 것으로 봅니다(「종합부동산세법」 제8조제2항제1호, 「종합부동산세법 시행령」 제3조제1항제1호, 제2호 및 제4호).

구분	내용
민간매입 임대주택 (「종합부동산세법 시행령」 제3조제1항제2호)	다음의 요건을 모두 갖춘 주택 ※ 2018년 3월 31일 이전에 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자 등록과 사업자등록을 한 주택으로 한정 √ 30호 미만의 주택을 임대하는 경우: 해당 주택의 임대개시일 또는 최초로 합산배제신고를 한 연도의 과세기준일을 기준으로 한 공시가격이 6억원[「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 밖의 지역인 경우에는 3억원] 이하일 것 √ 30호 이상의 주택을 임대하는 경우: 30호 이상의 주택의 임대를 개시한 날(30호 이상의 주택의 임대를 개시한 날 이후 임대를 개시한 주택의 경우에는 그 주택의 임대를 개시한 날) 또는 최초로 합산배제신고를 한 연도의 과세기준일을 기준으로 한 공시가격이 9억원[「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 밖의 지역인 경우에는 6억원] 이하일 것 √ 5년 이상 계속하여 임대하는 것일 것 √ 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않을 것(이 경우 임대보증금 또는 임대료 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대보증금 또는 임대료의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대보증금 또는 임대료의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항에 따라 정한 기준을 준용)

민간건설 임대주택	다음의 요건을 모두 갖춘 주택이 2호 이상인 경우 그 주택 (「종합부동산세법 시행령」 제3조 제1항제1호)	※ 2018년 3월 31일 이전에 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자 등록과 사업자등록을 한 주택으로 한정 √ 전용면적이 149㎡ 이하로서 2호 이상 30호 미만의 주택을 임대하는 경우: 2호 이상의 주택의 임대를 개시한 날(2호 이상의 주택의 임대를 개시한 날 이후 임대를 개시한 주택의 경우에는 그 주택의 임대를 개시한 날) 또는 최초로 합산배제신고를 한 연도의 과세기준일을 기준으로 한 공시가격이 9억원 이하일 것 √ 전용면적이 149㎡ 이하로서 30호 이상의 주택의 임대하는 경우: 30호 이상의 주택의 임대를 개시한 날(30호 이상의 주택의 임대를 개시한 날 이후 임대를 개시한 주택의 경우에는 그 주택의 임대를 개시한 날) 또는 최초로 합산배제신고를 한 연도의 과세기준일을 기준으로 한 공시가격이 12억원 이하일 것 √ 5년 이상 계속하여 임대하는 것일 것 √ 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않을 것(이 경우 임대보증금 또는 임대료 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대보증금 또는 임대료의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항에 따라 정한 기준을 준용)
	다음의 요건을 모두 갖춘 주택 (「종합부동산세법 시행령」 제3조 제1항제4호)	√ 전용면적이 149㎡ 이하일 것 √ 합산배제신고를 한 연도의 과세기준일 현재의 공시가격이 9억원 이하일 것 √ 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 날 또는 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 후 사용검사필증을 받은 날부터 과세기준일 현재까지의 기간 동안 임대된 사실이 없고, 그 임대되지 않은 기간이 2년 이내일 것

종합소득세

소형주택 임대사업자에 대한 세액감면

▪ 다음의 요건을 모두 충족하는 임대주택을 1호 이상 임대하는 경우에는 2028년 12월 31일 이전에 끝나는 과세연도까지 해당 임대사업에서 발생한 소득에 대한 소득세 또는 법인세는 다음 표에 따른 세액을 감면합니다(「조세특례제한법」 제96조제1항, 「조세특례제한법 시행령」 제96조제1항제2호 및 제2항).

구 분	감면되는 세액
임대주택을 1호 임대하는 경우	소득세 또는 법인세의 100분의 30 ※ 장기일반민간임대주택 등의 경우에는 100분의 75에 상당하는 세액
임대주택을 2호 이상 임대하는 경우	소득세 또는 법인세의 100분의 20 ※ 장기일반민간임대주택 등의 경우에는 100분의 50에 상당하는 세액

※ 장기일반민간임대주택 등: 임대주택 중 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택

또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택

▹ 내국인이 임대주택으로 등록한 주택으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 주택일 것

√ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택. 다만, 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률로 개정되기 전의 것을 말함. 이하에서 같음) 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택으로서 2020년 7월 11일 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제3항에 따라 공공지원민간임대주택으로 변경 신고한 주택은 제외.

√ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제5조제1항에 따라 장기일반민간임대주택으로 보는 아파트를 임대하는 민간매입임대주택을 포함). 다만 다음의 어느 하나에 해당하는 주택은 제외.

1) 2020년 7월 11일 이후 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제1항에 따라 등록 신청(같은 조 제3항에 따라 임대할 주택을 추가하기 위해 등록한 사항을 변경 신고한 경우를 포함)한 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택

2) 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택으로서 2020년 7월 11일 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제3항에 따라 장기일반민간임대주택으로 변경 신고한 주택

√ 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택. 다만, 2020년 7월 11일 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제1항에 따라 등록 신청한 단기민간임대주택은 제외.

√ 「공공주택 특별법」 제2조제1호의2 및 제1호의3에 따른 공공건설임대주택 또는 공공매입임대주택

▹ 국민주택규모(해당 주택이 다가구주택일 경우에는 가구당 전용면적을 기준으로 함)의 주택(오피스텔 및 오피스텔에 딸린 토지 포함하며, 그 딸린 토지가 건물이 정착된 면적에 지역별로 다음에서 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적을 초과하는 경우 해당 주택 및 오피스텔은 제외)일 것

√ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역의 토지: 5배

√ 그 밖의 토지: 10배

▹ 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택의 임대개시일(임대 개시 후 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 사업자등록을 하였고, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 하였거나 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자로 지정되었을 것을 모두 충족한 날을 말함) 당시 6억원을 초과하지 않을 것

▹ 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않을 것(이 경우 임대보증금 또는 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 임대보증금 또는 임대료의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대보증금 또는 임대료의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항 및 「공공주택 특별법 시행령」 제44조제3항에 따라 정한 기준을 준용)

감면된 소득세 또는 법인세가 추징되는 경우

▪ 소득세 또는 법인세를 감면받은 임대사업자가 1호 이상의 임대주택을 4년(장기일반민간임대주택 등의 경우에는 10년) 이상 임대하지 않은 경우에는 그 사유가 발생한 날이 속하는 과세연도의 과세표준신고를 할 때 감면받은 세액을 소득세 또는 법인세로 납부해야 합니다(「조세특례제한법」 제96조제2항 본문).

※ 다만, 다음의 경우에는 예외임(「조세특례제한법」 제96조제2항 단서 및 「조세특례제한법 시행령」 제96조제5항).

√ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제1항제11호 또는 제6조제5항에 따라 임대사업자 등록이 말소된 경우

√ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업·재건축사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업으로 당초의 임대주택이 멸실되어 새로 취득하거나 「주택법」에 따른 리모델링으로 새로 취득한 주택이 아파트(당초의 임대주택이 단기민간임대주택인 경우에는 모든 주택을 말함)인 경우. 단, 새로 취득한 주택의 준공일부터 6개월이 되는 날이 2020년 7월 10일 이전인 경우는 제외

양도소득세(장기보유특별공제)

장기일반민간임대주택 등에 대한 양도소득세의 과세특례

▪ 「소득세법」 제1조의2제1항제1호에 따른 거주자가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택으로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 또는 제5호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택을 2027년 12월 31일까지 등록[2020년 7월 11일 이후 장기일반민간임대주택으로 등록 신청한 경우로서 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호로 개정되기 전의 것을 말함) 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택을 2020년 7월 11일 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제3항에 따라 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택으로 변경 신고한 주택은 제외함]한 후 다음의 요건을 모두 갖추어 그 주택을 양도하는 경우 임대기간 중 발생하는 양도소득에 대해서는 장기보유 특별공제액을 계산할 때 **70%**의 공제율을 적용합니다(「조세특례제한법」 제97조의3제1항 및 「조세특례제한법 시행령」 제97조의3제1항 및 제3항).

▹ 10년 이상 계속하여 임대한 후 양도하는 경우

▹ 다음의 임대보증금 또는 임대료 증액 제한 요건 등을 준수하는 경우

√ 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않을 것(이 경우 임대보증금 또는 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 임대보증금 또는 임대료의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대보증금 또는 임대료의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항에 따라 정한 기준을 준용)

√ 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모 이하의 주택(해당 주택이 다가구주택일 경우에는 가구당 전용면적을 기준로 함)일 것

√ 장기일반민간임대주택등의 임대개시일부터 10년 이상 임대할 것

√ 장기일반민간임대주택등 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택의 임대개시일 당시 6억원(수도권 밖의 지역인 경우에는 3억원)을 초과하지 않을 것

장기임대주택에 대한 양도소득세의 과세특례

▪ 거주자 또는 비거주자가 민간건설임대주택 또는 민간매입임대주택으로서 장기임대주택을 6년 이상 임대한 후 양도하는 경우 그 주택을 양도함으로써 발생하는 소득에 대해서는 장기보유 특별공제액을 계산할 때 보유기간별 공제율에 해당 주택의 임대기간에 따라 다음 표에 따른 추가공제율을 더한 공제율을 적용합니다(「조세특례제한법」 제97조의4제1항 본문 및 「조세특례제한법 시행령」 제97조의4제1항).

임대기간	추가공제율
6년 이상 7년 미만	100분의 2
7년 이상 8년 미만	100분의 4
8년 이상 9년 미만	100분의 6
9년 이상 10년 미만	100분의 8
10년 이상	100분의 10

장기일반민간임대주택 등에 대한 양도소득세 감면

▪ 거주자가 다음의 요건을 모두 갖춘 장기일반민간임대주택 등을 양도하는 경우에는 임대기간 중 발생한 양도소득에 대한 양도소득세의 100분의 100에 상당하는 세액을 감면합니다(「조세특례제한법」 제97조의5제1항, 제97조의3제1항제2호 및 「조세특례제한법 시행령」 제97조의3제3항).

- 2018년 12월 31일까지 민간매입임대주택을 취득(2018년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함)하고, 취득일로부터 3개월 이내에 장기일반민간임대주택 등으로 등록할 것
- 장기일반민간임대주택 등으로 등록 후 10년 이상 계속하여 준공공임대주택 등으로 임대한 후 양도할 것
- 임대기간 중 다음의 요건을 준수할 것
  - √ 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않을 것(이 경우 임대보증금 또는 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 임대보증금 또는 임대료의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대보증금 또는 임대료의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항에 따라 정한 기준을 준용)
  - √ 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모 이하의 주택(해당 주택이 다가구주택일 경우에는 가구당 전용면적을 기준로 함)일 것
  - √ 장기일반민간임대주택 등의 임대개시일부터 10년 이상 임대할 것
  - √ 장기일반민간임대주택 등 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택의 임대개시일 당시 6억원(수도권 밖의 지역인 경우에는 3억원)을 초과하지 않을 것

> ※ 위의 <장기일반민간임대주택 등에 대한 양도소득세 세액감면>은 <장기일반민간임대주택등에 대한 양도소득세의 과세특례> 및 <장기임대주택에 대한 양도소득세의 과세특례>와 중복하여 적용하지 않습니다(「조세특례제한법」 제97조의5제2항).

1세대 3주택 이상 임대사업자에 대한 가산세율 배제 혜택

▪ 원칙적으로 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택을 양도하는 경우에는 30% 세율을 양도소득세에 가산해 부과합니다(「소득세법」 제104조제7항제3호).

▪ 그러나, 「소득세법」 제168조에 따른 사업자등록과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자 등록[이하 이 조에서 "사업자등록등"이라 하고, 2003년 10월 29일(이하 이 조에서 "기존사업자기준일"이라 함) 현재 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 했으나 「소득세법」 제168조에 따른 사업자등록을 하지 않은 거주자가 2004년 6월 30일까지 같은 조에 따른 사업자등록을 한 때에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록일에 「소득세법」 제168조에 따른 사업자등록을 한 것으로 봄]을 한 거주자가 민간임대주택으로 등록하여 임대하는 다음의 어느 하나에 해당하는 주택(이하 "장기임대주택"이라 함)에 대해서는 가산세율이 적용되지 않습니다. 다만, 1. 및 3.부터 5.까지의 규정에 해당하는 장기임대주택(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제5조제1항이 적용되는 주택으로 한정함)으로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조 제5항에 따라 임대의무기간이 종료한 날 등록이 말소되는 경우에는 임대의무기간이 종료한 날 해당 목에서 정한 임대기간요건을 갖춘 것으로 봅니다(「소득세법 시행령」 제167조의3제1항제2호).

1. 민간매입임대주택을 1호 이상 임대하고 있는 거주자가 5년 이상 임대한 주택으로서 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택의 임대개시일 당시 6억원(수도권 밖의 지역인 경우에는 3억원)을 초과하지 않고 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택(임대보증금 또는 임대료의 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대보증금 또는 임대료의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대보증금 또는 임대료의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항의 전환 규정을 준용) 중 다음의 요건을 모두 갖춘 주택

   가. 2018년 3월 31일까지 사업자등록 등을 하였을 것

   나. 장기일반민간임대주택 중 아파트(「주택법」에 따른 도시형 생활주택인 아파트는 제외 함. 이하 2. 나목)·4. 아 및 5. 라에서 같음)를 임대하는 민간매입임대주택 또는 단기민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택인 경우에는 「소득세법 시행령」 제167조의3제11항에 따른 기한까지 양도할 것

   ※ 다만, 해당 주택이 7.에 해당하는 경우에는 같은 7.에 따른 양도기한을 적용

2. 기존사업자기준일 이전에 사업자등록 등을 하고 국민주택규모에 해당하는 민간매입임대주택을 2호 이상 임대하고 있는 거주자가 5년 이상 임대한 주택(기존사업자기준일 이전에 임대주택으로 등록하여 임대하는 것에 한함)으로서 다음의요건을 모두 갖춘 주택

   가. 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택의 취득 당시 3억원을 초과하지 않을 것

   나. 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 또는 단기민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택인 경우에는 「소득세법 시행령」 제167조의3제11항에 따른 기한까지 양도할 것

3. 대지면적이 298㎡ 이하이고 주택의 연면적(「소득세법 시행령」 제154조제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말함)이 149㎡ 이하인 건설임대주택을 2호 이상 임대하는 거주자가 5년 이상 임대하거나 분양전환(임대사업자에게 매각하는 경우를 포함)하는 주택으로서 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액(「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 주택가격이 있는 경우에는 그 가격을 말함)이 해당 주택의 임대개시일 당시 6억원을 초과하지 않고 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택(임대보증금 또는 임대료의 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대보증금 또는 임대료의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대보증금 또는 임대료의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항의 전환 규정을 준용)

   ※ 다만, 2018년 3월 31일까지 사업자등록등을 한 주택에 한정함

4. 민간매입임대주택[미분양주택(「주택법」 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 2008년 6월 10일까지 분양계약이 체결되지 않아 선착순의 방법으로 공급한 주택을 말함)으로서 2008년 6월 11일부터 2009년 6월 30일까지 최초로 분양계약을

체결하고 계약금을 납부한 주택에 한정함]으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 주택[이 경우 해당 주택을 양도하는 거주자는 해당 주택을 양도하는 날이 속하는 과세연도의 과세표준확정신고 또는 과세표준예정신고와 함께 시장·군수 또는 구청장이 발행한 미분양주택 확인서 사본 및 미분양주택 매입 시의 매매계약서 사본을 납세지 관할세무서장에게 제출해야 함]

가. 대지면적이 298㎡ 이하이고 주택의 연면적(「소득세법 시행령」 제154조제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말함)이 149㎡ 이하일 것

나. 5년 이상 임대한 것일 것

다. 취득 당시 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 3억원 이하일 것

라. 수도권 밖의 지역에 소재할 것

마. 위의 가.부터 라.까지의 요건을 모두 갖춘 매입임대주택(이하 "미분양매입임대주택"이라 함)이 같은 시·군에서 5호 이상일 것{위 1.에 따른 매입임대주택이 5호 이상이거나 2.에 따른 매입임대주택이 2호 이상인 경우에는 1. 또는 2.에 따른 매입임대주택과 미분양매입임대주택을 합산하여 5호 이상일 것(2.에 따른 매입임대주택과 합산하는 경우에는 그 미분양매입임대주택이 같은 시·군에 있는 경우에 한정함)}

바. 2020년 7월 11일 이후 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 등록을 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경 신고를 한 경우를 포함)한 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 또는 같은 조 제6호에 따른 단기민간임대주택이 아닐 것

사. 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록을 한 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택을 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제3항에 따라 2020년 7월 11일 이후 장기일반민간임대주택등으로 변경 신고한 주택이 아닐 것

아. 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 또는 단기민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택인 경우에는 「소득세법 시행령」 제167조의3제11항에 따른 기한까지 양도할 것

※ 다만, 7.에 해당하는 경우에는 7.에 따른 양도기한을 적용

5. 민간매입임대주택 중 장기일반민간임대주택등으로 10년 이상 임대한 주택으로서 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택의 임대개시일 당시 6억원(수도권 밖의 지역인 경우에는 3억원)을 초과하지 않고 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택(임대보증금 또는 임대료의 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대보증금 또는 임대료의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대보증금 또는 임대료의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항의 전환 규정을 준용). 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 주택은 제외

가. 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 새로 취득한 조정대상지역에 있는 장기일반민간임대주택[조정대상지역의 공고가 있은 날 이전에 주택(주택을 취득할 수 있는 권리를 포함)을 취득하거나 주택(주택을 취득할 수 있는 권리를 포함)을 취득하기 위해 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 경우는 제외

나. 2020년 7월 11일 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」 제 5조에 따른 임대사업자등록 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경 신고를 한 경우를 포함)을 한 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택

다. 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록을 한 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택을 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제3항에 따라 2020년 7월 11일 이후

장기일반민간임대주택등으로 변경 신고한 주택

라. 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 또는 단기민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택으로서 「소득세법 시행령」 제167조의3제11항에 따른 기한(해당 주택이 7.에 해당하는 경우에는 7.에 따른 양도기한을 말함)이 지난 후 양도하는 주택

6. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택 중 장기일반민간임대주택 등으로서 대지면적이 298㎡ 이하이고 주택의 연면적(「소득세법 시행령」 제154조제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말함)이 149㎡ 이하인 건설임대주택을 2호 이상 임대하는 거주자가 10년 이상 임대하거나 분양전환(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 임대사업자에게 매각하는 경우를 포함)하는 주택으로서 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액(「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 주택가격이 있는 경우에는 그 가격을 말함)이 해당 주택의 임대개시일 당시 9억원을 초과하지 않고 임대료등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택(임대료등의 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대료등의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항의 전환 규정을 준용).

※ 다만, 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록을 한 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택을 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제3항에 따라 2020년 7월 11일 이후 장기일반민간임대주택등으로 변경 신고한 주택은 제외.

7. 1. 및 3.부터 5.까지의 규정에 따른 장기임대주택(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제5조제1항이 적용되는 주택으로 한정)이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제1항제11호에 따라 임대사업자의 임대의무기간 내 등록 말소 신청으로 등록이 말소된 경우(「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조에 따라 임대의무기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우로 한정)로서 등록 말소 이후 1년 이내 양도하는 주택.

※ 이 경우 임대기간요건 외에 해당하는 다른 요건은 갖추어야 함.

8. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 민간매입임대주택 중 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제6호의2에 따른 단기민간임대주택으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 주택

가. 6년 이상 임대하는 것일 것

나. 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택의 임대개시일 당시 4억원(수도권 밖의 지역인 경우에는 2억원) 이하일 것

다. 직전 임대차 계약 대비 임대료등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않을 것(임대료등의 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대료등의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 서로 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항에 따라 정한 기준을 준용)

라. 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 세대원이 새로 취득한 조정대상지역에 있는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제6호의2에 따른 단기민간임대주택이 아닐 것

※ 다만, 조정대상지역의 공고일(이미 공고된 조정대상지역의 경우 2018년 9월 13일을 말함) 이전에 주택(주택을 취득할 수 있는 권리 포함)을 취득하거나 주택(주택을 취득할 수 있는 권리 포함)을 취득하기 위해 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증명서류에 의해 확인되는 주택은 조정대상지역에 있는 주택으로 보지 않습니다.

9. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택 중 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6호의2에 따른 단기민간임대주택으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 주택이 2호 이상인 그 주택

가. 대지면적이 298㎡ 이하이고 주택의 연면적(「소득세법 시행령」 제154조제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하여, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말함)이 149㎡ 이하일 것

나. 6년 이상 임대하는 것일 것

다. 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 2호 이상의 주택의 임대를 개시한 날(2호 이상의 주택의 임대를 개시한 날 이후 임대를 개시한 주택의 경우에는 그 주택의 임대를 개시한 날) 당시 6억원 이하일 것

라. 직전 임대차계약 대비 임대료등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않을 것(임대료등의 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대료등의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 서로 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항에 따라 정한 기준을 준용)

5. 민간임대주택의 양도와 폐업

5.1. 민간임대주택의 양도

5.1.1. 민간임대주택의 양도

임대의무기간 중의 임대주택 양도

임대사업자간 양도신고에 따른 양도

▪ 임대사업자는 임대의무기간동안 임대주택을 양도할 수 없는 것이 원칙이지만, 임대의무기간 동안에도 시장·군수·구청장에게 **신고**한 후 민간임대주택을 **다른 임대사업자에게** 양도할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제2항 전단).

▪ 양도신고 절차

▹ 민간임대주택 양도신고서의 제출

√ 임대사업자는 민간임대주택을 다른 임대사업자(해당 민간임대주택을 양수하여 주택임대사업을 하려는 자를 포함)에게 양도하려는 경우에는 민간임대주택 양도신고서를 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제15조제1항 전단 및 별지 제19호서식).

√ 이 경우 시장·군수·구청장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 해당 민간임대주택의 등기사항증명서 및 민간임대주택을 양수하는 자(해당 민간임대주택을 양수하여 주택임대사업을 하려는 자는 제외)의 임대사업자 등록증을 확인해야 하며, 신고인이 임대사업자 등록증의 확인에 동의하지 않는 경우에는 해당 서류를 첨부하도록 해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제15조제1항 후단).

▹ 매매계약서 사본의 제출

√ 민간임대주택 양도 신고를 한 임대사업자는 신고서 처리일부터 30일 이내에 매매계약서 사본을 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제15조제2항 전단).

√ 이 경우 담당 공무원은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 해당 민간임대주택의 등기사항증명서 및 민간임대주택을 양도한 자와 양수한 자의 임대사업자 등록증을 확인해야 하며, 신고인이 임대사업자 등록증의 확인에 동의하지 않는 경우에는 해당 서류를 첨부하도록 해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제15조제2항 후단).

▹ 임대사업자 변경사실에 대한 고지

√ 민간임대주택 양도신고를 받은 시장·군수·구청장은 즉시 해당 민간임대주택의 임차인에게 임대사업자가 변경된다는 것을 알려 주어야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제15조제3항).

▪ 임대사업자 지위의 포괄승계

▹ 민간임대주택을 양도받는 자는 양도하는 자의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계하며, 이러한 뜻을 양수도계약서에 명시해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제2항 후단).

부도, 파산 등의 경제적 사정에 따른 임대주택 양도

▪ 임대사업자는 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대의무기간 중에도 시장·군수·구청장에게 **허가**를 받아 **임대사업자가 아닌 자**에게 민간임대주택을 양도할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제4항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조제3항).

1. 부도, 파산, 그 밖에 다음의 어느 하나에 해당하는 사정으로 임대를 계속할 수 없는 경우. 다만, 임대의무기간이 8년 이상인 민간임대주택을 300호 또는 300세대 이상 등록한 임대사업자에 대해서는 3), 4), 5)의 ②, 6), 7), 8)의 경우로 한정함

   1) 2년 연속 적자가 발생한 경우

   2) 2년 연속 부(負)의 영업현금흐름이 발생한 경우

   3) 최근 12개월간 해당 임대사업자의 전체 민간임대주택 중 임대되지 않은 주택이 20% 이상이고 같은 기간 동안 특정 민간임대주택이 계속하여 임대되지 않은 경우

   4) 관계 법령에 따라 재개발, 재건축 등으로 민간임대주택의 철거가 예정되어 있거나 민간임대주택이 철거된 경우

   5) 임대사업자의 상속인이 다음 어느 하나에 해당하는 경우

      ① 임대사업자로서의 지위를 거부하는 경우

      ② 임대사업자의 결격 사유 또는 임대사업자의 임대주택 추가 등록 제한에 해당되어 등록이 제한되는 경우(「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조의6 또는 제5조의7)

   6) 민간임대주택 가격의 하락 등으로 임대보증금을 반환하지 못할 우려가 있는 경우로서 다음의 요건을 모두 갖춘 임대사업자가 민간임대주택을 2024년 4월 1일부터 12월 31일까지 한국토지주택공사 또는 지방공사에 양도하는 경우(이 경우 임대사업자가 양도할 수 있는 민간임대주택은 1호 또는 1세대로 한정함)

      ① 양도하려는 민간임대주택을 포함하여 3호 또는 3세대 이상 등록한 임대사업자일 것

      ② 양도하려는 민간임대주택의 전용면적이 60㎡ 이하일 것

      ③ 양도하려는 민간임대주택의 취득가액(임대사업자가 취득할 당시 취득세의 과세표준인 「지방세법」 제10조에 따른 취득 당시의 가액을 말함)이 3억원(「수도권정비계획법」에 따른 수도권이 아닌 지역의 경우에는 2억원) 이하일 것

      ④ 양도하려는 민간임대주택이 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트(「주택법」에 따른 도시형 생활주택인 아파트는 제외)가 아닐 것

   7) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해주택에 해당하는 민간임대주택을 한국토지주택공사 또는 지방공사에 양도하는 경우

   8) 「민사집행법」에 따른 경매(「민법」 제269조제2항에 따른 공유물 분할을 위한 경매는 제외), 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매의 방법으로 민간임대주택의 소유권이 이전되는 경우

2. 공공지원임대주택을 20년 이상 임대하기 위한 경우로서 필요한 운영비용 등을 마련하기 위하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제21조의2제1항제4호에 따라 20년 이상 공급하기로 한 주택 중 일부를 10년 임대 이후 매각하는 경우

3. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제1항제11호에 따라 말소하는 경우

※ 시장군수구청장은 위 3), 4), 6), 7), 8)에 해당하여 양도허가를 하려는 경우에는 해당 사유가 발생한 주택에 한정하여 허가해야 하고, 위 2.에 해당하여 양도허가를 하는 경우에는 주택의 총 양도가격이 필요한 운영비용 등의 추계액을 초과하지 않는 범위에서 허가해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조제4항 및 제5항).

▪ 양도허가 절차

▹ 임대사업자는 민간임대주택 양도 허가를 받으려는 경우에는 민간임대주택 양도허가신청서에 다음의 서류를 첨부하여

해당 민간임대주택의 소재지를 관할하는 시장군수구청장에게 제출해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조제2항, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제17조제1항 및 별지 제20호서식).

√ 양도의 구체적인 사유를 적은 서류

√ 양도가격 산정의 근거서류

√ 특별수선충당금 적립통장 사본(특별수선충당금을 적립해야 하는 임대사업자만 해당)

√ 하자보수보증금 예치증서[공동주택의 사용검사일(주택단지 안의 공동주택의 전부에 대하여 임시사용승인을 얻은 경우를 포함)부터 10년 이내인 경우만 해당함]

▹ 이 경우 시장군수구청장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 해당 민간임대주택의 등기사항증명서를 확인해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제17조제2항).

▹ 시장군수구청장은 신청서를 받으면 10일 이내에 허가 여부를 결정하여 신청인에게 이를 서면(전자문서를 포함)으로 통지하되, 허가를 하지 않는 경우에는 그 사유를 명시해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제17조제3항).

임대의무기간 경과 후 임대주택 양도

양도신고에 따른 민간임대주택의 양도

▪ 임대사업자가 임대의무기간이 지난 후 민간임대주택을 양도하려는 경우 시장·군수·구청장에게 신고해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제3항 전단).

양도신고 절차

▪ 민간임대주택 양도신고서의 제출

▹ 임대사업자는 임대의무기간이 지난 후 민간임대주택을 양도하려는 경우에는 민간임대주택 양도신고서를 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제16조 전단 및 별지 제19호서식).

▪ 등기사항증명서 확인

▹ 이 경우 시장·군수·구청장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 해당 민간임대주택의 등기사항증명서를 확인해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제16조 후단).

임대사업자 지위의 포괄승계 여부

▪ 임대의무기간이 지난 후 민간임대주택을 양도받는 자가 임대사업자로 등록하는 경우에는 양도하는 자의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계하며, 이러한 뜻을 양수도계약서에 명시해야 합니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제3항 후단 및 제2항 후단).

5.2. 폐업

5.2.1. 폐업신고 및 잔여세금 납부

임대사업자의 폐업과 임대의무기간

임대의무기간 동안의 폐업 제한(원칙)

▪ 임대사업자는 원칙적으로 임대의무기간 동안 민간임대주택을 계속 임대해야 할 의무가 있으므로, 임대의무기간 동안에는 임대사업을 폐업할 수 없는 것이 원칙입니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항 참조).

폐업이 가능한 경우(예외)

▪ 다만, 임대기간 중이라 하더라도, ① 관할관청에 **신고**한 후 다른 임대사업자에게 민간임대주택 전부 양도하거나, ② 부도, 파산 등의 경제적 사정이 있을 경우 관할관청에 **허가**를 받아 임대사업자가 아닌 자에게 민간임대주택을 전부 양도할 수 있도록 예외를 두고 있으므로 이러한 사정이 있거나, ③ 임대의무기간이 지난 경우에는 임대주택을 전부 양도한 후에 임대사업을 폐업할 수 있습니다(「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제2항 및 제4항 참조).

폐업신고

폐업신고 시 제출서류(세무서)

▪ 임대사업자가 폐업을 하는 경우에는 지체 없이 다음 사항을 적은 폐업신고서를 관할 세무서장이나 그 밖에 신고인의 편의에 따라 선택한 세무서장에게 제출(국세정보통신망에 의한 제출 포함)해야 합니다(「부가가치세법」 제8조제8항 및 「부가가치세법 시행령」 제13조제1항).

- 사업자의 인적사항
- 폐업 연월일과 그 사유
- 그 밖의 참고 사항

▪ 폐업신고서에는 사업자등록증을 첨부해야 합니다(「부가가치세법 시행령」 제13조제2항).

주무관청(지방자치단체)에 폐업신고를 하는 경우

▪ 법령에 따라 허가를 받거나 등록 또는 신고 등을 하여야 하는 사업의 경우에는 허가, 등록, 신고 등이 필요한 사업의 주무관청에 폐업신고서를 제출할 수 있으며, 폐업신고서를 받은 주무관청은 지체 없이 관할 세무서장에게 그 서류를 송부(정보통신망을 이용한 송부를 포함)해야 합니다(「부가가치세법 시행령」 제13조제5항).

▪ 만약에 허가, 등록, 신고 등이 필요한 사업의 주무관청에 제출하여야 하는 해당 법령에 따른 신고서를 관할 세무서장에게 제출한 경우에는 관할 세무서장은 지체 없이 그 서류를 관할 주무관청에 송부해야 합니다(「부가가치세법 시행령」 제13조제5항).

> ※ 폐업절차 및 신청서류에 대한 더 자세한 사항은 <국세청(www.nts.go.kr) -> 국세정책/제도 -> 사업자등록 안내 -> 휴·폐업>에서 확인할 수 있습니다.

폐업 전 세금의 완납

종합소득세의 완납

▪ 폐업을 했다고 하더라도 폐업을 한 연도의 종합소득세는 다음 연도 종합소득세 신고기간인 5월에 신고 후 납부를 해야 하므로, 해당 과세기간의 종합소득금액이 있는 거주자(종합소득 과세표준이 없거나 결손금이 있는 거주자 포함)는 그 종합소득 과세표준을 그 과세기간의 다음 연도 5월 1일부터 5월 31일까지 납세지 관할 세무서장에게 신고해야 합니다(「소득세법」 제70조제1항).

미납세액의 징수

▪ 해당 과세기간의 소득세로 납부해야 할 세액의 전부 또는 일부를 납부하지 않은 경우에는 납세지 관할 세무서장이 그 미납된 부분의 소득세액을 「국세징수법」에 따라 징수하게 됩니다(「소득세법」 제85조제1항제2호).

※ 종합소득세 신고 및 납부에 대한 더 자세한 사항은 이 콘텐츠 <임대주택사업자의 세금납부 -> 납부세금 별 세제혜택>에서 확인할 수 있습니다.