

집주인과 세입자가 상생하는

# 민간임대 등록제도

✓ 집주인 혜택 든든!

✓ 세입자 주거 탄탄!



## 민간임대 등록제도란?



### ✓ 제도 취지 및 목표

세입자에게는 과도한 임대료 인상 걱정없이 4·8년동안 안정적 거주가 가능한 등록임대주택을 제공하고,



집주인에게는 임대사업자 등록 후 공적의무 준수 시 세제지원 등 다양한 혜택을 제공해 드립니다.

### ✓ 임대사업자란?

공공주택사업자가 아닌 개인이나 법인이 민간주택을 취득하여 임대사업 대상으로 등록한 경우를 말합니다. 현재 주택을 1호 이상 소유하고 있거나 분양·매매·건설 등을 통해 주택을 소유할 예정인 경우도 임대사업자로 등록할 수 있습니다.

★ 다가구주택 및 준주택(전용면적 85㎡ 이하) 또한 「민간임대주택에 관한 특별법」에서 정하는 등록 요건을 갖출 시 민간임대주택으로 등록가능

## 민간임대주택 등록유형

민간임대주택은 취득유형과 임대 의무기간에 따라 등록 유형을 구분하며, 등록 유형별로 임대사업자에게 제공되는 세제 혜택과 의무사항이 다릅니다.

취득 유형



민간건설 임대주택



민간매입 임대주택

임대 의무기간

8년

공공지원 민간임대주택  
장기일반 민간임대주택

4년

단기민간 임대주택

## 임대사업자 등록 절차

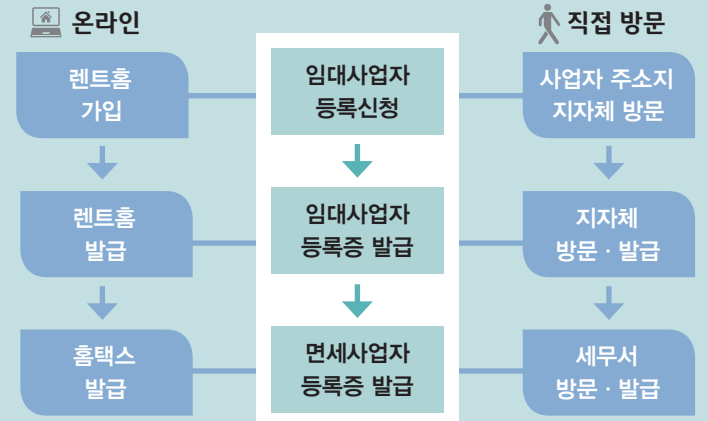


등록자격 : 임대목적의 주택 소유자 및 소유예정자

구분	필요서류	소유권 확보기한	
소유자	건물등기사항증명서	-	
소유 예정자	사업계획승인	사업계획승인서	6년
	건축허가	건축허가서	4년
	매매계약	매매계약서	3개월
	분양계약	분양계약서	1년

★ 소유권 확보기한 내에 주택을 취득하지 못할 경우, 임대주택 등록이 말소 처리될 수 있습니다.

### 등록 절차



- ★ 임대사업자 등록신청(온라인 · 방문) 시 면세사업자로 동시신청 가능
- ★ 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자 등록과 함께 「부가가치세법」에 따른 면세사업자로 등록 필요

### 임대등록 전 유의사항

- 1 세제혜택은 주택유형, 공시가격, 면적, 등록시기, 임대 의무기간 등에 따라 상이하므로 등록 전 국세청(세무서) 또는 시군구 세무과에 확인하시기 바랍니다.
- 2 등록임대주택은 임대 의무기간(4년 · 8년) 동안 임대하여야 하며 임대사업자의 개인적인 사정으로는 말소할 수 없습니다.
- 3 등록임대주택은 최초임대료를 기준으로 임대료 증액(5% 이내) 제한규정을 적용받으므로 임대사업자가 임의로 임대료를 조정할 수 없습니다.



## 민간임대주택 등록 시 주요 세제혜택

구분	전용면적(㎡)			세제 혜택요건	
	40 이하	40 ~ 60	60 ~ 85		
취득세 (지방세)	단기	취득세 면제 *세액 200만 원 초과 시 85% 경감		- 임대목적의 공동주택 신축, 공동주택·오피스텔 최초 분양한 경우 - 임대용 부동산 취득일로부터 60일 이내 임대사업자 등록 필요	
	공공지원 장기일반	50% 경감 *임대주택 20호 이상 등록 시			
재산세 (지방세)	공통	50% 경감	50% 경감	25% 경감	- 임대목적의 2세대 이상 공동주택·오피스텔 보유한 경우
	공공지원 장기일반	면제 *세액 50만 원 초과 시 85% 경감	75% 경감	50% 경감	- 임대목적으로 공동주택 2세대 이상 또는 준주택 중 오피스텔 2세대 이상 보유하는 경우이거나, 다가구주택(주인세대 제외한 모든 호실면적 40㎡ 이하) 보유하는 경우
종부세 (국세)	건설 임대	● 종합부동산세 합산배제(과세표준 합산대상에서 제외) - 임대주택 2호 이상, 임대유형(공공지원·장기일반), 전용면적 149㎡ 이하, 기준시가 6억 원 이하인 경우			
	매입 임대	● 종합부동산세 합산배제(과세표준 합산대상에서 제외) - 임대주택 1호 이상, 임대유형(공공지원·장기일반), 기준시가 수도권 6억 원 (비수도권 3억 원) 이하인 경우 - 다만, 2018.9.14일 이후 조정대상지역 내 신규 취득한 장기일반민간임대주택은 합산과세			
임대소득세 법인세 (국세)	공통	● 임대소득세 경감 : (단기) 30%, (장기일반·공공지원) 75% - 임대주택 1호 이상, 국민주택규모(85㎡) 이하, 기준시가 6억 원 이하인 경우 ● 2천만 원 이하 임대소득 분리과세 시 필요경비율·기본공제 차등 혜택 적용 - 필요경비율 : (등록) 60%, (미등록) 50% / 기본공제 : (등록) 400만 원, (미등록) 200만 원			
	공공지원 장기일반	● 장기보유특별공제를 특례적용 : (임대기간 8년 이상) 50%, (임대기간 10년 이상) 70% - 임대주택 1호 이상, 국민주택규모(85㎡) 이하 - 기준시가 수도권 6억 원 (비수도권 3억 원) 이하인 경우 (2018.9.14일 이후 취득분)			
양도소득세 (국세)	건설 임대	● 다주택자 양도세율 중과배제 - 임대주택 2호 이상, 임대유형(공공지원·장기일반), 대지면적 298㎡ + 전용면적 149㎡ 이하, 기준시가 6억 원 이하인 경우			
	매입 임대	● 다주택자 양도세율 중과배제 - 임대주택 1호 이상, 임대유형(공공지원·장기일반), 기준시가 수도권 6억 원(비수도권 3억 원) 이하인 경우 - 다만, 2018.9.14일 이후 조정대상지역 내 신규 취득한 장기일반 민간임대주택은 양도세 중과			
	공통	● 거주주택 비과세 1회 적용 - (거주주택) 2년 이상 거주, 고가주택(실시 거래가액 9억 원 초과)은 9억 초과분 과세 - (임대주택) 1호 이상, 임대유지기간(5년 이상), 기준시가 수도권 6억 원 (비수도권 3억 원) 이하			



## 임대사업자 주요 의무사항

단계별	주요 의무사항	과태료
임대차 계약 시	<b>1. 임대사업자 설명 의무</b> ● 임대사업자는 임차인에게 임대유기기간(4~8년), 임대료 증액제한(5%), 임대주택 권리관계(선순위 담보권 등) 등에 대해 설명하여야 합니다.	500만 원 이하
	<b>2. 양식 사용 의무</b> ● 임대사업자가 임대차계약을 체결하는 경우에는 법령에 정하는 표준임대차계약서 양식*을 사용하여야 합니다. * 민간임대주택법 시행규칙 별지 제24호 서식	1,000만 원 이하
	<b>3. 임대차계약 신고 의무</b> ● 임대사업자가 임대료, 임대기간 등 임대차계약 사항(재계약, 묵시적 갱신 포함)을 관할 지자체에 신고하여야 합니다. * (신고방법) 지자체(시·군·구) 방문 또는 렌트홈 온라인 신고 * (제출서류) 임대차계약 신고서 및 표준임대차계약서 ● 임대차계약 신고 이력이 없는 경우에는 세제 감면이 제한될 수 있습니다.	1,000만 원 이하
임대차 계약 후	<b>4. 임대료 증액 제한 의무</b> ● 임대료(임대보증금 및 월임대료)를 증액하려는 경우 임대료의 5% 범위를 초과하여 임대료를 증액할 수 없습니다. - 또한, 임대차계약 또는 약정한 임대료 증액이 있는 후 1년 이내에는 임대료를 증액할 수 없습니다. ● 임차인은 증액 비율을 초과하여 증액된 임대료를 지급한 경우 초과 지급한 임대료의 반환을 청구할 수 있습니다.	3,000만 원 이하
	<b>5. 임대유기기간 준수 의무</b> ● 임대유기기간(4년 또는 8년) 중에 등록임대주택을 임대하지 않거나 (본인 거주포함) 무단으로 양도할 수 없습니다.	임대주택당 3,000만 원 이하
	<b>6. 임대차계약 유지 의무</b> ● 임대사업자는 임차인에게 귀책사유가 없는 한 임대차 계약을 해제·해지 및 재계약 거절을 할 수 없습니다. * (거절사유) 월임대료 3개월 연체, 부대시설 고의 파손·멸실 등	1,000만 원 이하
기타	<b>7. 임대사업 목적 유지 의무</b> ● 준주택(오피스텔)을 등록한 경우 주거용도로만 사용하여야 합니다.	1,000만 원 이하
	<b>8. 임대보증금 보증 의무</b> ● 민간건설임대주택 등 보증 의무대상 주택*은 임대유기기간 동안 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 합니다. * (적용대상) 민간건설임대주택, 분양주택 전부를 우선공급 받은 민간매입임대주택 또는 동일단지 내 100세대 민간매입임대주택	(벌칙사항) 2년 이하 징역이나 2천만 원 이하 벌금
	<b>9. 보고·검사 요청 시 협조 의무</b> ● 관리관청이 임대사업자에 필요한 자료 제출을 요청하거나 관련 검사를 실시할 경우 적극 협조하여야 합니다.	500만 원 이하



### ✓ 렌트홈이란

임대사업자로 등록한 집주인에게 세제혜택 정보를, 보금자리를 찾는 세입자에게는 안정적인 주거 정보를 제공하는 민간임대주택 포털서비스입니다.



지자체 및 국세청 임대사업자등록 One-Stop 민원행정 서비스



취득세, 재산세, 종부세, 임대소득세 등 임대사업자 세제혜택 정보 제공



전국 민간 등록임대주택 정보 지도서비스 제공, 임차인 검색 편의지원 주거 안정성 증진



주택 임대차 시장 안정화와 주거 복지 향상을 위한 민원서비스



www.renthome.go.kr



임대사업자 등록 문의 1670-8004



렌트홈 사용 문의 031-719-0511