

의안번호	제 호	의결사항
의결연월일	2020. . . (제 회)	

소득세법 시행령 일부개정령안

제 출 자	국무위원 홍남기 (기획재정부장관)
제출 연월일	2020. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

소득세법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

「민간임대주택에 관한 특별법」에서 단기민간임대주택 제도가 폐지되고, 장기일반민간임대주택의 범위에서 아파트가 제외됨에 따라 분리과세시 필요경비 우대가 적용되는 등록임대주택의 범위를 조정하고, 조정대상지역 내 다주택자의 임대주택에 대한 중과세율 적용 배제 및 임대사업자의 1거주주택에 대한 1세대 1주택 비과세를 적용받을 수 있는 임대주택의 범위를 조정하고 예외 규정을 신설하는 등 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 내용에 맞춰 현행 제도를 개선·보완하려는 것임.

3. 주요내용

가. 주택임대소득 분리과세시 필요경비 우대를 받는 등록임대주택의 범위 조정(안 제122조의2제1항)

주택임대소득 분리과세시 필요경비 우대가 적용되는 단기민간임대주택 또는 아파트 장기일반민간임대주택은 2020년 7월 10일 이전에 등록한 것으로 한정하도록 조정함.

나. 조정대상지역 내 다주택자의 임대주택에 대한 중과세율 적용 배제범위 조정 및 예외규정 신설(안 제167조의3제1항제2호)

1) 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정으로 임대기간 종료시 임대

등록이 말소되는 임대주택에 대하여 소득세법상 임대기간 요건을 충족하는 것으로 보는 한편, 같은 법에 따라 임대기간 종료 전에 자진 말소하는 경우(다만, 같은 법에 따른 임대무기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우에 한정) 등록 말소 이후 1년 이내 양도시 조정대상지역 내 다주택자에 대한 양도소득세 중과세율 적용에서 제외하는 예외규정 마련

2) 조정대상지역 내 다주택자의 임대주택에 대한 중과세율 적용 배제되는 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택은 2020년 7월 10일 이전에 등록한 것으로 한정하도록 조정하는 한편, 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 이후 신규 등록하는 장기임대주택에 대해서는 의무임대기간 요건을 10년으로 연장함.

다. 거주주택에 대한 1세대 1주택 비과세를 적용받을 수 있는 임대주택의 범위 조정 및 예외규정 신설(안 제155조제22항 및 제25항 신설)

1) 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정으로 임대기간 종료시 임대등록이 말소되는 경우 및 임대기간 종료 전에 자진 말소(다만, 같은 법에 따른 임대무기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우에 한정)하는 경우 해당 임대사업자의 1 거주주택에 대하여 소득세법상 임대기간요건을 충족하지 못한 경우에도 이미 1세대 1주택 비과세를 적용받은 경우 이를 추징하지 않는 한편, 등록 말소 이후 5년 내 1거주주택 양도시 1세대 1주택 비과세를 적용받을 수 있도록 예외규정 마련

2) 임대사업자의 임대주택 외 거주주택에 대한 1세대 1주택 비과세를

적용받을 수 있는 단기임대주택 및 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택은 2020년 7월 10일 이전에 등록한 것으로 한정하도록 조정하는 한편, 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 이후 신규 등록하는 장기임대주택에 대해서는 의무임대기간 요건을 10년으로 연장함.

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 국토교통부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2020. 8. 7. ~ 8. 13.) 결과, 특기할 사항 없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

- 규제 신설·폐지 등, 없음

소득세법 시행령 일부개정령안

소득세법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제122조의2제1항제1호를 다음과 같이 하고, 같은 조 제2항부터 제4항까지를 각각 제3항부터 제5항까지로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

1. 다음 각 목 어느 하나에 해당하는 주택일 것

가. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 한 자가 임대 중인 같은 법 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택

나. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 한 자가 임대 중인 같은 법 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택(법률 제00000호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률로 개정되기 전의 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 등록된 해당 장기일반민간임대주택이 아파트를 임대하는 민간매입임대주택인 경우에는 2020년 7월 10일 이전에 등록한 것으로 한정한다)

다. 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제00000호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제5

조에 따른 임대사업자등록을 한 자가 임대 중인 같은 법 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택(2020년 7월 10일 이전에 등록한 것으로 한정한다)

② 제1항제1호다목에 따라 2020년 7월 10일 이전에 등록한 단기민간임대주택을 2020년 7월 11일 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제3항에 따라 장기일반민간임대주택으로 등록한 사항을 변경하는 경우에는 그 변경에도 불구하고 단기민간임대주택으로 본다.

제155조제20항 각 호 외의 부분 전단 중 “(같은 호 가목 단서 및 다목 단서에서 정하는 기한의 제한을 적용하지 않는다. 이하 이 조에서 “장기임대주택”이라 한다)”를 “[같은 호 가목 및 다목의 경우 2020년 7월 10일 이전에 법 제168조에 따른 사업자등록과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자 등록(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경신고를 한 경우를 포함한다)을 한 주택에 한정한다. 이하 이 조에서 “장기임대주택”이라 한다]”로 하고, 같은 조 제22항 각 호 외의 부분 단서 중 “이 경우”를 “다만,”으로 하며, 같은 항 제2호에 라목 및 마목을 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조에 제25항을 다음과 같이 신설한다.

라. 제167조의3제1항제2호 가목 및 다목, 마목(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트에 한정한다)의 장기임대주택에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제1항제11호에 따라 임대사업자가 임대 의무기

간 내 등록말소를 신청한 경우(다만, 같은 법에 따른 임대유기
간의 2분의 1 이상을 임대한 경우에 한정한다) 또는 같은 법 제6
조제5항에 따라 임대유기기간이 종료한 날 등록이 말소된 경우로
서 해당 임대기간요건을 충족하지 못하게 된 때에는 해당 임대기
간요건을 충족한 것으로 본다.

마. 「민간임대주택에 관한 특별법」(2020.8.18. 법률 제0000호로 개
정되기 전의 것을 말한다)에 따라 등록한 임대주택이 「도시 및
주거환경정비법」에 따른 재개발사업, 재건축사업, 「빈집 및 소
규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업 또는
「주택법」 제2조에 따른 리모델링의 사유로 인해 멸실되어 등록
이 말소된 후 신규로 취득한 주택이 아파트에 해당하여 해당 임
대기간요건을 충족하지 못하게 된 때에는 해당 임대기간요건을
충족한 것으로 본다.

㉔ 제167조의3제1항제2호 가목 및 다목, 마목(「민간임대주택에 관한
특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트에 한정
한다)의 장기임대주택에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6
조제1항제11호에 따라 임대사업자가 임대유기기간 내 등록말소를 신
청(다만, 같은 법에 따른 임대유기기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우
에 한정한다)한 경우 또는 같은 법 제6조제5항에 따라 임대유기기간이
종료한 날 등록이 말소된 경우는 해당 장기임대주택의 등록 말소 이후
5년 이내에 거주주택을 양도하는 경우에 한하여 해당 장기임대주택을

계속 임대하고 있으며, 임대기간요건을 충족한 것으로 보아 제20항을
적용한다.

제167조의3제1항제2호 각 목 외의 부분 본문 중 “법 제168조에 따른 사
업자등록과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자
등록(이하 이 조에서 “사업자등록등”이라 한다)을 한 거주자가 민간임대
주택으로 등록하여 임대하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택
(이하 이 조에서 “장기임대주택”이라 한다).”를 “법 제168조에 따른 사업
자등록과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자 등
록(이하 이 조에서 “사업자등록등”이라 한다)을 한 거주자가 민간임대주
택으로 등록하여 임대하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택[이
하 이 조에서 “장기임대주택”이라 하며, 2003년 10월 29일(이하 이 조에
서 “기존사업자기준일”이라 한다) 현재 「민간임대주택에 관한 특별
법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 하였으나 법 제168조에 따른 사업
자등록을 하지 않은 거주자가 2004년 6월 30일까지 같은 조에 따른 사업
자등록을 한 때에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임
대사업자등록일에 법 제168조에 따른 사업자등록을 한 것으로 본다.”로
하고, 같은 호 각 목 외의 부분 단서를 다음과 같이 한다.

다만, 가목 및 다목, 마목(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5
호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트에 한정한다)에 따른 장
기임대주택으로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제5항에
따라 임대유기기간이 종료한 날 등록이 말소된 경우에는 해당 각 목

에 따른 임대기간요건을 충족한 것으로 본다.

제167조의3제1항제2호마목 본문 중 “8년”을 “10년”으로 하고, 같은 목 단서 중 “다만, 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 새로이 취득한 조정대상지역에 있는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택[조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 주택(주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다. 이하 이 목에서 같다)을 취득하거나 주택을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우는 제외한다]은 제외한다.”를 “다만, 1)부터 3)까지 중 어느 하나에 해당하는 주택의 경우는 제외한다.”로 하며, 같은 목에 1)부터 3)까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

- 1) 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 새로이 취득한 조정대상지역에 있는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택[조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 주택(주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다. 이하 이 목에서 같다)을 취득하거나 주택을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우는 제외한다]
- 2) 2020년 7월 11일 이후 사업자등록등을 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경신고를 한 경우를 포함한다)한 「민간임대주택에 관한 특별법」(2020.8.18. 법률 제0000호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제2조제5호에 따른 장기일반민간임

대주택 중 아파트

- 3) 2020년 7월 10일 이전에 「민간임대주택에 관한 특별법」(2020.8.18. 법률 제0000호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제2조제6호에 따라 등록한 단기민간임대주택으로서 같은 법 제5조제3항에 따라 2020년 7월 11일 이후 장기일반민간임대주택등으로 변경신고한 주택

제167조의3제1항제2호마목 본문 중 “8년”을 “10년”으로, “주택.”를 “주택(임대료등의 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대료등의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항의 전환 규정을 준용한다.)”로 하고, 같은 목 후단을 삭제하며, 같은 목에 단서를 다음과 같이 신설한다.

- 다만, 2020년 7월 10일 이전에 「민간임대주택에 관한 특별법」(2020.8.18. 법률 제0000호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제2조제6호에 따라 등록한 단기민간임대주택으로서 같은 법 제5조제3항에 따라 2020년 7월 11일 이후 장기일반민간임대주택등으로 변경신고한 주택은 제외한다.

제167조의3제1항제2호에 사목을 다음과 같이 신설한다.

- 사. 가목 및 다목, 마목(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트에 한정한다)에 따른

장기임대주택으로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제1항제11호에 따라 임대사업자가 임대의무기간 내 등록말소를 신청한 경우(다만, 같은 법에 따른 임대의무기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우에 한정한다) 등록 말소 이후 1년 이내 양도하는 주택

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례) ① 이 영은 이 영 시행일이 속하는 과세기간에 발생하는 소득분부터 적용한다.

② 이 영 중 양도소득세에 관한 개정규정은 법률 제00000호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 시행 이후 양도하는 분부터 적용한다.

제3조(거주주택 1세대1주택의 특례에 대한 적용례) 제155조제22항제2호 라목 및 마목의 개정규정은 법률 제00000호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 시행 이후 등록을 말소하는 분부터 적용하며, 같은 호 마목의 개정규정은 재건축·재개발·리모델링으로 인해 새로 취득한 주택이 아파트에 해당하여 2020년 7월 11일 이후 임대등록을 할 수 없는 분부터 적용한다.

제4조(1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 범위 관련 적용례) 제167조

의3제1항제2호 마목 본문 및 바목 본문의 개정규정은 법률 제00000호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 시행 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록하는 민간임대주택부터 적용한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제122조의2(분리과세 주택임대소득에 대한 사업소득금액 등 계산의 특례) ① 법 제64조의2제2항 단서에서 “대통령령으로 정하는 임대주택”이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 임대주택(이하 이 조에서 “등록임대주택”이라 한다)을 말한다.	제122조의2(분리과세 주택임대소득에 대한 사업소득금액 등 계산의 특례) ① ----- ----- ----- ----- -----.
1. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 한 자가 임대 중인 같은 법 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택, 같은 조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택 또는 같은 조 제6호에 따른 단기민간임대주택 일 것	1. 다음 각 목 어느 하나에 해당하는 주택일 것 가. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 한 자가 임대 중인 같은 법 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택 나. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 한 자가 임대 중인 같은 법 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택(법률 제00000호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률로 개

2.·3. (생략)
<신설>

정되기 전의 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 등록된 해당 장기일반 민간임대주택이 아파트를 임대하는 민간매입임대주택인 경우에는 2020년 7월 10일 이전에 등록한 것으로 한정한다)

다. 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제00000호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제5조에 따른 임대사업자등록을 한 자가 임대 중인 같은 법 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택(2020년 7월 10일 이전에 등록한 것으로 한정한다)

2.·3. (현행과 같음)

② 제1항제1호다목에 따라 2020년 7월 10일 이전에 등록한 단기민간임대주택을 2020년 7월 1일 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제3항에 따라 장기일반민간임대주택으로 등

②·③·④ (생략)	록한 사항을 변경하는 경우에는 그 변경에도 불구하고 단기민간 임대주택으로 본다.	제154조제1항을 적용한다. 이 경우 해당 거주주택이 「민간임 대주택에 관한 특별법」 제5조 에 따라 민간임대주택으로 등록 하였거나 「영유아보육법」 제 13조제1항에 따른 인가를 받아 가정어린이집으로 사용한 사실 이 있고 그 보유기간 중에 양도 한 다른 거주주택(양도한 다른 거주주택이 둘 이상인 경우에는 가장 나중에 양도한 거주주택을 말한다. 이하 “직전거주주택”이 라 한다)이 있는 거주주택(민간 임대주택으로 등록한 사실이 있 는 주택인 경우에는 1주택 외의 주택을 모두 양도한 후 1주택을 보유하게 된 경우에 한정한다. 이하 이 항에서 “직전거주주택 보유주택”이라 한다)인 경우에 는 직전거주주택의 양도일 후의 기간분에 대해서만 국내에 1개 의 주택을 소유하고 있는 것으 로 보아 제154조제1항을 적용한 다.	-----.
제155조(1세대1주택의 특례) ① ~ ⑱ (생략)	③·④·⑤ (현행 제2항, 제3항 및 제4항과 같음)	제154조제1항을 적용한다. 이 경우 해당 거주주택이 「민간임 대주택에 관한 특별법」 제5조 에 따라 민간임대주택으로 등록 하였거나 「영유아보육법」 제 13조제1항에 따른 인가를 받아 가정어린이집으로 사용한 사실 이 있고 그 보유기간 중에 양도 한 다른 거주주택(양도한 다른 거주주택이 둘 이상인 경우에는 가장 나중에 양도한 거주주택을 말한다. 이하 “직전거주주택”이 라 한다)이 있는 거주주택(민간 임대주택으로 등록한 사실이 있 는 주택인 경우에는 1주택 외의 주택을 모두 양도한 후 1주택을 보유하게 된 경우에 한정한다. 이하 이 항에서 “직전거주주택 보유주택”이라 한다)인 경우에 는 직전거주주택의 양도일 후의 기간분에 대해서만 국내에 1개 의 주택을 소유하고 있는 것으 로 보아 제154조제1항을 적용한 다.	-----.
<20> 제167조의3제1항제2호에 따른 주택(같은 호 가목 단서 및 다목 단서에서 정하는 기한 의 제한을 적용하지 않는다. 이 하 이 조에서 “장기임대주택”이 라 한다) 또는 제167조의3제1항 제8호의2에 해당하는 주택(이하 “장기가정어린이집”이라 한다) 과 그 밖의 1주택을 국내에 소 유하고 있는 1세대가 각각 제1 호와 제2호 또는 제1호와 제3호 의 요건을 충족하고 해당 1주택 (이하 이 조에서 “거주주택”이 라 한다)을 양도하는 경우(장기 임대주택을 보유하고 있는 경우 에는 생애 한 차례만 거주주택 을 최초로 양도하는 경우에 한 정한다)에는 국내에 1개의 주택 을 소유하고 있는 것으로 보아	제155조(1세대1주택의 특례) ① ~ ⑱ (현행과 같음)	제154조제1항을 적용한다. 이 경우 해당 거주주택이 「민간임 대주택에 관한 특별법」 제5조 에 따라 민간임대주택으로 등록 하였거나 「영유아보육법」 제 13조제1항에 따른 인가를 받아 가정어린이집으로 사용한 사실 이 있고 그 보유기간 중에 양도 한 다른 거주주택(양도한 다른 거주주택이 둘 이상인 경우에는 가장 나중에 양도한 거주주택을 말한다. 이하 “직전거주주택”이 라 한다)이 있는 거주주택(민간 임대주택으로 등록한 사실이 있 는 주택인 경우에는 1주택 외의 주택을 모두 양도한 후 1주택을 보유하게 된 경우에 한정한다. 이하 이 항에서 “직전거주주택 보유주택”이라 한다)인 경우에 는 직전거주주택의 양도일 후의 기간분에 대해서만 국내에 1개 의 주택을 소유하고 있는 것으 로 보아 제154조제1항을 적용한 다.	-----.
	-----[같은 호 가목 및 다목 의 경우 2020년 7월 10일 이전 에 법 제168조에 따른 사업자등 록과 「민간임대주택에 관한 특 별법」 제5조에 따른 임대사업 자 등록(임대할 주택을 추가하 기 위해 등록사항의 변경신고를 한 경우를 포함한다)을 한 주택 에 한정한다. 이하 이 조에서 “장기임대주택”이라 한다]	제154조제1항을 적용한다. 이 경우 해당 거주주택이 「민간임 대주택에 관한 특별법」 제5조 에 따라 민간임대주택으로 등록 하였거나 「영유아보육법」 제 13조제1항에 따른 인가를 받아 가정어린이집으로 사용한 사실 이 있고 그 보유기간 중에 양도 한 다른 거주주택(양도한 다른 거주주택이 둘 이상인 경우에는 가장 나중에 양도한 거주주택을 말한다. 이하 “직전거주주택”이 라 한다)이 있는 거주주택(민간 임대주택으로 등록한 사실이 있 는 주택인 경우에는 1주택 외의 주택을 모두 양도한 후 1주택을 보유하게 된 경우에 한정한다. 이하 이 항에서 “직전거주주택 보유주택”이라 한다)인 경우에 는 직전거주주택의 양도일 후의 기간분에 대해서만 국내에 1개 의 주택을 소유하고 있는 것으 로 보아 제154조제1항을 적용한 다.	-----.
		1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
		(생략)	(현행과 같음)

<22> 1세대가 제21항을 적용받은 후에 임대기간요건 또는 운영기간요건을 충족하지 못하게 된(장기임대주택의 임대의무호수를 임대하지 않은 기간이 6개월을 지난 경우를 포함한다) 때에는 그 사유가 발생한 날이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 제1호의 계산식에 따라 계산한 금액을 양도소득세로 신고·납부해야 한다. 이 경우 제2호의 임대기간요건 및 운영기간요건 산정특례에 해당하는 경우에는 해당 규정에 따른다.

1. (생략)

2. 임대기간요건 및 운영기간요건 산정특례

가. ~ 다. (생략)

<신 설>

. 다만,

1. (현행과 같음)

2. _____

가. ~ 다. (현행과 같음)

라. 제167조의3제1항제2호 가
목 및 다목, 마목(「민간임
대주택에 관한 특별법」
제2조제5호에 따른 장기일
반민간임대주택 중 아파트
에 한정한다)의 장기임대
주택에 대하여 「민간임대
주택에 관한 특별법」 제6

<신 설>

조제1항제11호에 따라 임대사업자가 임대 의무기간 내 등록말소를 신청한 경우(다만, 같은 법에 따른 임대 의무기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우에 한정한다) 또는 같은 법 제6조제5항에 따라 임대 의무기간이 종료한 날 등록이 말소된 경우로서 해당 임대기간요건을 충족하지 못하게 된 때에는 해당 임대기간요건을 충족한 것으로 본다.

다. 「민간임대주택에 관한 특별법」(2020.8.18. 법률 제0000호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따라 등록한 임대주택이 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업, 재건축사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업 또는 「주택법」 제2조에 따른 리모델링의 사유로 인해

②③・②④ (생략)
<신설>

멸실되어 등록이 말소된
후 신규로 취득한 주택이
아파트에 해당하여 해당
임대기간요건을 충족하지
못하게 된 때에는 해당 임
대기간요건을 충족한 것으
로 본다.

㉓ · ㉔ (현행과 같음)

㉕ 제167조의3제1항제2호 가목 및 다목, 마목(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트에 한정한다)의 장기임대주택에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제1항제11호에 따라 임대사업자가 임대의무기간 내 등록말소를 신청(다만, 같은 법에 따른 임대의무기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우에 한정한다)한 경우 또는 같은 법 제6조제5항에 따라 임대의무기간이 종료한 날 등록이 말소된 경우는 해당 장기임대주택의 등록 말소 이후 5년 이내에 거주주택을 양도하는 경우에 한하여 해당 장기임대주택을 계

제167조의3(1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 범위) ①법 제104조제7항제3호에서 “대통령령으로 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택”이란 국내에 주택을 3개 이상(제1호에 해당하는 주택은 주택의 수를 계산할 때 산입하지 않는다) 소유하고 있는 1세대가 소유하는 주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 주택을 말한다.

1. (생략)

2. 법 제168조에 따른 사업자등록과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자 등록(이하 이 조에서 “사업자등록등”이라 한다)을
한 거주자가 민간임대주택으로 등록하여 임대하는 다음
각 목의 어느 하나에 해당하
는 주택(이하 이 조에서 “장기
임대주택”이라 한다). 다만, 20

속 임대하고 있으며, 임대기간
요건을 충족한 것으로 보아 제2
0항을 적용한다.

제167조의3(1세대 3주택 이상에
해당하는 주택의 범위) ①-----

1. (현행과 같음)
2. 법 제168조에 따른 사업자등록과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자 등록(이하 이 조에서 “사업자등록등”이라 한다)을 한 거주자가 민간임대주택으로 등록하여 임대하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택[이하 이 조에서 “장기임대주택”이라 하며, 2003년 1

03년 10월 29일(이하 이 조에
서 “기존사업자기준일”이라
한다) 현재 「민간임대주택에
관한 특별법」 제5조에 따른
임대사업자등록을 하였으나
법 제168조에 따른 사업자등
록을 하지 않은 거주자가 200
4년 6월 30일까지 같은 조에
따른 사업자등록을 한 때에는
「민간임대주택에 관한 특별
법」 제5조에 따른 임대사업
자등록일에 법 제168조에 따
른 사업자등록을 한 것으로
본다.

가. ~ 라. (생략)

마. 「민간임대주택에 관한

0월 29일(이하 이 조에서 “기
존사업자기준일”이라 한다)
현재 「민간임대주택에 관한
특별법」 제5조에 따른 임대
사업자등록을 하였으나 법 제
168조에 따른 사업자등록을
하지 않은 거주자가 2004년 6
월 30일까지 같은 조에 따른
사업자등록을 한 때에는 「민
간임대주택에 관한 특별법」
제5조에 따른 임대사업자등록
일에 법 제168조에 따른 사업
자등록을 한 것으로 본다. 다
만, 가목 및 다목, 마목(「민간
임대주택에 관한 특별법」 제
2조제5호에 따른 장기일반민
간임대주택 중 아파트에 한정
한다)에 따른 장기임대주택으
로서 「민간임대주택에 관한
특별법」 제6조제5항에 따라
임대의무기간이 종료한 날 등
록이 말소된 경우에는 해당
각 목에 따른 임대기간요건을
충족한 것으로 본다.

가. ~ 라. (현행과 같음)

마. -----

특별법」 제2조제3호에 따
른 민간매입임대주택 중
같은 조 제4호에 따른 공
공지원민간임대주택 또는
같은 조 제5호에 따른 장
기일반민간임대주택(이하
이 조에서 “장기일반민간
임대주택등”이라 한다)으
로 8년 이상 임대하는 주
택으로서 해당 주택 및 이
에 부수되는 토지의 기준
시가의 합계액이 해당 주
택의 임대개시일 당시 6억
원(수도권 밖의 지역인 경
우에는 3억원)을 초과하지
않고 임대료등의 증가율이
100분의 5를 초과하지 않
는 주택(임대료등의 증액
청구는 임대차계약의 체결
또는 약정한 임대료등의
증액이 있는 후 1년 이내
에는 하지 못하고, 임대사
업자가 임대료등의 증액을
청구하면서 임대보증금과
월임대료를 상호 간에 전
환하는 경우에는 「민간임

----- 10

년 -----

대주택에 관한 특별법」 제44조제4항의 전환 규정을 준용한다). 다만, 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 새로이 취득한 조정대상지역에 있는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택[조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 주택(주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다. 이하 이 목에서 같다)을 취득하거나 주택을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우는 제외한다]은 제외한다.

<신 설>

----- . 다만, 1)부터 3)까지 중 어느 하나에 해당하는 주택의 경우는 제외한다.

1) 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 새로이 취득한 조정대상지역에 있는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택[조정대

<신 설>

<신 설>

상지역의 공고가 있는 날 이전에 주택(주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다. 이하 이 목에서 같다)을 취득하거나 주택을 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우는 제외한다]

2) 2020년 7월 11일 이후 사업자등록등을 신청(인대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경신고를 한 경우를 포함한다)한 「민간임대주택에 관한 특별법」(2020.8.18. 법률 제0000호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트

3) 2020년 7월 10일 이전에 「민간임대주택에 관한 특별법」(2020.8.18. 법률 제0000호로 개정되기 전

	의 것을 말한다) 제2조제6호에 따라 등록한 단기		
	민간임대주택으로서 같		
	은 법 제5조제3항에 따라		
	2020년 7월 11일 이후 장		
	기일반민간임대주택등으		
	로 변경신고한 주택		
바. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따	바. -----	해당 주택 및 이에 부수되	-----
른 민간건설임대주택 중	-----	는 토지의 기준시가와 함	-----
장기일반민간임대주택등	-----	계액(「부동산 가격공시에	-----
으로서 대지면적이 298제	-----	관한 법률」에 따른 주택	-----
곱미터 이하이고 주택의	-----	가격이 있는 경우에는 그	-----
연면적(제154조제3항 본문	-----	가격을 말한다)이 해당 주	-----
에 따라 주택으로 보는 부	-----	택의 임대개시일 당시 6억	-----
분과 주거전용으로 사용되	-----	원을 초과하지 않고 임대	-----
는 지하실부분의 면적을	-----	료등의 증가율이 100분의	-----
포함하고, 공동주택의 경	-----	5를 초과하지 않는 주택.	-----주택
우에는 전용면적을 말한	-----	이 경우 임대료등의 증액	(임대료등의 증액 청구는
다)이 149제곱미터 이하인	-----	청구는 임대차계약의 체결	임대차계약의 체결 또는
건설임대주택을 2호 이상	-----	또는 약정한 임대료등의	약정한 임대료등의 증액이
임대하는 거주자가 8년 이	-----10년--	증액이 있을 후 1년 이내	있을 후 1년 이내에는 하
상 임대하거나 분양전환	-----	에는 하지 못하고, 임대사	지 못하고, 임대사업자가
(같은 법에 따라 임대사업	-----	업자가 임대료등의 증액을	임대료등의 증액을 청구하
자에게 매각하는 경우를	-----	청구하면서 임대보증금과	면서 임대보증금과 월임대
포함한다)하는 주택으로서	-----	월임대료를 상호 간에 전	료를 상호 간에 전환하는
		환하는 경우에는 「민간임	경우에는 「민간임대주택
		대주택에 관한 특별법」	에 관한 특별법」 제44조
		제44조제4항의 전환 규정	제4항의 전환 규정을 준용
		을 준용한다. <후단 삭제>	한다). 다만, 2020년 7월 10
		<단서 신설>	일 이전에 「민간임대주택
			에 관한 특별법」(2020.8.1
			8. 법률 제0000호로 개정되
			기 전의 것을 말한다) 제2

<신 설>

조제6호에 따라 등록한 단
기민간임대주택으로서 같
은 법 제5조제3항에 따라
2020년 7월 11일 이후 장
기일반민간임대주택등으
로 변경신고한 주택은 제
외한다.

사. 가목 및 다목, 마목(「민
간임대주택에 관한 특별
법」 제2조제5호에 따른
장기일반민간임대주택 중
아파트에 한정한다)에 따
른 장기임대주택으로서
「민간임대주택에 관한 특
별법」 제6조제1항제11호
에 따라 임대사업자가 임
대의무기간 내 등록말소를
신청한 경우(다만, 같은 법
에 따른 임대의무기간의 2
분의 1 이상을 임대한 경
우에 한정한다) 등록 말소
이후 1년 이내 양도하는
주택

3. ~ 12. (생 략)

② ~ ⑨ (생 략)

3. ~ 12. (현행과 같음)

② ~ ⑨ (현행과 같음)

< 의안 소관 부서명 >

기획재정부 소득세제과	
연 락 처	(044) 215 - 4212