

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	2020. . . (제 회)	

소득세법 시행령 일부개정령안

제출자	국무위원 홍남기 (부총리 겸 기획재정부장관)
제출 연월일	2020. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

소득세법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

단기민간임대주택과 아파트 장기일반민간매입임대주택 유형을 폐지하고, 민간임대주택의 임대무기간을 종전 8년 이상에서 10년 이상으로 연장하는 등의 내용으로 「민간임대주택에 관한 특별법」이 개정됨에 따라 분리과세 주택임대소득에 대한 세액을 계산할 때에 필요경비율 또는 기본공제에서 우대되는 임대주택과 거주주택 양도에 대한 1세대 1주택 비과세를 적용하기 위한 요건으로서의 임대주택에 관한 범위, 조정대상지역 내 다주택자의 임대주택 양도에 대한 중과세율 적용 배제 대상 등을 조정하려는 것임.

3. 주요내용

가. 분리과세 주택임대소득에 대한 세액 계산 시 필요경비율 또는 기본공제에서 우대되는 임대주택의 범위 조정(안 제122조의2제1항제1호)
단기민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택의 경우에는 2020년 7월 10일 이전 등록을 신청하거나 임대할 주택을 추가하기 위한 변경 신고를 한 경우에 한정하여 분리과세 주택임대소득에 대한 세액 계산 시 필요경비율 또는 기본공제에서 우대받도록 함.

나. 거주주택 양도에 대한 1세대 1주택 비과세 적용 요건으로서의 임대주택에 관한 범위 조정(안 제155조제20항, 안 제155조제23항 신설)

1) 단기민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택은 2020년 7월 10일 이전에 임대사업자등록을 신청하거나 임대할 주택을 추가하기 위한 변경 신고를 한 경우에 한정하여 해당 임대사업자가 거주주택을 양도할 시 1세대 1주택 비과세를 적용받을 수 있도록 함.

2) 단기민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택의 등록이 자동 말소되거나 임대 의무기간의 2분의 1 이상을 임대하고 등록 말소 신청에 따라 등록이 말소되는 경우에는 등록이 말소된 후 5년 이내에 거주주택을 양도하는 경우에 한정하여 해당 임대사업자가 거주주택을 양도할 시 1세대 1주택 비과세를 적용받을 수 있도록 함.

다. 거주주택 양도에 대한 1세대 1주택 비과세 감면혜택의 추정 제외 사유 추가(안 제155조제22항제2호라목 및 마목 신설)

1) 단기민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택으로서 등록이 자동 말소되거나 임대 의무기간의 2분의 1 이상을 임대하고 등록 말소를 신청하여 등록이 말소되는 경우에는 해당 임대사업자가 임대기간요건을 갖추기 전 거주주택을 양도하여 1세대 1주택 비과세를 적용받았더라도 그 혜택 받은 세액을 추정하지 않도록 함.

2) 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업 등으로 종전의 등록이 말소되고 새로 주택을 취득하는 경우로서 2020년 7월 11일 이후 단기민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택으로 임대사업자등록 신청을 하는 등의 경우에는 해당 임대사업자가 임대기간요건을 갖추기 전 거주주택을 양도하여 1세대 1주택 비과세를 적용받았더라도 그 혜택 받은 세액을 추징하지 않도록 함.

라. 조정대상지역 내 다주택자의 임대주택 양도에 대한 중과세율 적용
배제 대상 등 조정(안 제167조의3제1항제2호)

1) 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택으로서 2020년 7월 11일 이후 임대사업자등록을 신청하거나 임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경 신고를 한 경우와 단기민간임대주택을 2020년 7월 11일 이후 장기일반민간임대주택 등으로 변경 신고한 경우에는 조정대상지역 내 다주택자의 임대주택에 대한 중과세율 적용 대상으로 함.

2) 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 이후 신규로 등록하는 공공지원민간임대주택 및 장기일반민간임대주택의 경우에는 조정대상지역 내 다주택자의 임대주택 양도에 대한 중과세율 적용을 배제하기 위한 요건인 임대기간요건을 8년 이상에서 10년 이상으로 연장함.

3) 단기민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택으로서 임대기간 종료 시 등록이 말소되는 경

우에는 조정대상지역 내 다주택자의 임대주택 양도에 대한 중과세율을 적용 배제를 위한 임대기간요건을 충족하는 것으로 보는 한편, 임대기간 종료 전에 임대의무기간의 2분의 1 이상을 임대하고 등록말소를 신청하여 등록이 말소되는 경우에는 등록 말소 이후 1년 이내 양도할 시 해당 중과세율의 적용에서 제외하도록 함.

마. 일반주택 양도에 대한 중과세율 적용 배제 혜택의 추정 제외 사유 추가(안 제167조의3제5항제2호라목 및 마목 신설)

1) 단기민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택으로서 등록이 자동 말소되거나 임대의무기간의 2분의 1 이상을 임대하고 등록 말소를 신청하여 등록이 말소되는 경우에는 해당 임대사업자가 임대기간요건을 갖추기 전 일반주택을 양도하여 중과세율을 적용받지 않았더라도 그 혜택 받은 세액을 추정하지 않도록 함.

2) 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업 등으로 종전의 등록이 말소되고 새로 주택을 취득하는 경우로서 2020년 7월 11일 이후 단기민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택으로 임대사업자등록 신청을 하는 등의 경우에는 해당 임대사업자가 임대기간요건을 갖추기 전 일반주택을 양도하여 중과세율을 적용받지 않았더라도 그 혜택 받은 세액을 추정하지 않도록 함.

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

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 목의 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[종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다. 이하 같다) 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 아파트(이하 “아파트”라 한다)를 임대하는 민간매입임대주택인 경우에는 2020년 7월 10일 이전에 등록 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경 신고를 한 경우를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)한

것에 한정한다]

다. 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 한 자가 임대 중인 같은 법 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택(2020년 7월 10일 이전에 등록 신청한 것에 한정한다)

② 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록을 한 같은 법 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택을 같은 법 제5조제3항에 따라 2020년 7월 11일 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 또는 제5호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택(이하 “장기일반민간임대주택등”이라 한다)으로 변경 신고한 주택은 제1항에 따른 등록임대주택에서 제외한다.

제155조제20항 각 호 외의 부분 전단 중 “제167조의3제1항제2호에 따른 주택(같은 호 가목 단서 및 다목 단서에서 정하는 기한의 제한을 적용하지 않는다. 이하 이 조에서 “장기임대주택”이라 한다)”을 “제167조의3제1항제2호에 따른 주택[같은 호 가목 및 다목에 해당하는 주택의 경우에는 해당 각 목의 단서에서 정하는 기한의 제한은 적용하지 않되, 2020년 7월 10일 이전에 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경 신고를 한 경우를 포함한다)을 한 주택에 한정한다. 이하 이 조에서 “장기임대주택”이라 한다.]”으로 한다.

제155조제22항제2호에 라목 및 마목을 각각 다음과 같이 신설한다.

라. 장기임대주택 중 제167조의3제1항제2호가목 및 다목부터 마목

까지의 규정에 따른 주택(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택의 경우에는 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 등록된 아파트를 임대하는 민간매입임대주택에 한정한다. 이하 이 조에서 같다)이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제1항제11호에 따라 임대사업자의 임대의무기간 내 등록 말소 신청으로 등록이 말소된 경우(같은 법 제43조에 따른 임대의무기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우에 한정한다) 또는 같은 법 제6조제5항에 따라 임대의무기간이 종료한 날 등록이 말소된 경우로서 해당 각 목에서 정한 임대기간요건을 갖추지 못하게 된 때에는 등록이 말소된 날 임대기간요건을 갖춘 것으로 본다.

마. 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업으로 당초의 장기임대주택이 멸실되어 새로 취득하거나 「주택법」 제2조에 따른 리모델링으로 새로 취득한 주택이 다음의 어느 하나의 경우에 해당하여 해당 임대기간요건을 갖추지 못하게 된 때에는 당초 주택(재건축 등으로 새로 취득하기 전의 주택을 말하며, 이하 이 목에서 같다)에 대한 등록이 말소된 날 해당 임대기간요건을 갖춘 것으로 본다. 다만, 각 호 외의 부분 전단에 따라 임대의무호수를 임대하지 않은 기간이 6개월을 지난 경우는 제외한다.

- 1) 새로 취득한 주택에 대해 2020년 7월 11일 이후 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임

대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택이나 같은 조 제6호에 따른 단기민간임대주택으로 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경 신고를 한 경우를 포함한다. 이하 이 목에서 같다)을 한 경우

2) 새로 취득한 주택이 아파트(당초 주택이 단기민간임대주택으로 등록되어 있는 경우에는 모든 주택을 말한다)인 경우로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록 신청을 하지 않은 경우

제155조제23항 및 제24항을 각각 제24항 및 제25항으로 하고, 같은 조 제23항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제25항(종전의 제24항) 각 호 외의 부분 중 “제23항”을 “제24항”으로, “확인하여야”를 “확인해야”로, “아니하는”을 “않는”으로, “제출하도록 하여야”를 “제출하도록 해야”로 한다.

③ 장기임대주택 중 제167조의3제1항제2호가목 및 다목부터 마목까지의 규정에 따른 주택이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제1항제11호에 따라 임대사업자의 임대의무기간 내 등록 말소 신청으로 등록이 말소된 경우(같은 법 제43조에 따라 임대의무기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우에 한정한다) 또는 같은 법 제6조제5항에 따라 임대의무기간이 종료한 날 등록이 말소된 경우에는 해당 장기임대주택의 등록 말소 이후(장기임대주택을 2호 이상 임대하는 경우에는 최초로

등록이 말소되는 장기임대주택의 등록 말소 이후를 말한다) 5년 이내에 거주주택을 양도하는 경우에 한정하여 임대기간요건을 갖춘 것으로 보아 제20항을 적용한다.

제167조의3제1항제2호 각 목 외의 부분을 다음과 같이 한다.

법 제168조에 따른 사업자등록과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자 등록(이하 이 조에서 “사업자등록등”이라 한다)을 한[2003년 10월 29일(이하 이 조에서 “기존사업자기준일”이라 한다) 현재 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 했으나 법 제168조에 따른 사업자등록을 하지 않은 거주자가 2004년 6월 30일까지 같은 조에 따른 사업자등록을 한 때에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록일에 법 제168조에 따른 사업자등록을 한 것으로 본다] 거주자가 민간임대주택으로 등록하여 임대하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택(이하 이 조에서 “장기임대주택”이라 한다). 다만, 이 조, 제167조의4, 제167조의10 및 제167조의11을 적용할 때 가목 및 다목부터 마목까지의 규정에 따른 장기임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택의 경우에는 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 등록한 아파트를 임대하는 민간매입임대주택에 한정한다. 이하 이 조에서 같다)으로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제5항에 따라 임대 의무기간이 종료한 날 등록이 말소되는 경우에는 임대 의무기간이 종료한 날 해당 각 목에 따른 임대기

간요건을 갖춘 것으로 본다.

제167조의3제1항제2호라목1)부터 5)까지 외의 부분 후단 중 “제출하여야”를 “제출해야”로 하고, 같은 목에 6) 및 7)을 각각 다음과 같이 신설한다.

6) 2020년 7월 11일 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경 신고를 한 경우를 포함한다)을 한 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 또는 같은 조 제6호에 따른 단기민간임대주택이 아닐 것

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

제167조의3제1항제2호마목 본문 중 “같은 조 제4호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 같은 조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택(이하 이 조에서 “장기일반민간임대주택등”이라 한다)”을 “장기일반민간임대주택등”으로, “8년”을 “10년”으로 하고, 같은 목 단서를 다음과 같이 하며, 같은 목에 1)부터 3)까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 주택의 경우는 제외한다.

1) 1세대가 국내에 1주택 이상을 보유한 상태에서 새로 취득한 조

정대상지역에 있는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택[조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 주택(주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다)을 취득하거나 주택(주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다)을 취득하기 위해 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 경우는 제외한다]

2) 2020년 7월 11일 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경 신고를 한 경우를 포함한다)을 한 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택

3) 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록을 한 같은 법 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택을 같은 조 제3항에 따라 2020년 7월 11일 이후 장기일반민간임대주택등으로 변경 신고한 주택

제167조의3제1항제2호바목 전단 중 “8년”을 “10년”으로, “100분의 5를 초과하지 않는 주택”을 “100분의 5를 초과하지 않는 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)”으로 하고, 같

은 목 후단을 삭제하며, 같은 목에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록을 한 같은 법 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택을 같은 조 제3항에 따라 2020년 7월 11일 이후 장기일반민간임대주택등으로 변경 신고한 주택은 제외한다.

제167조의3제1항제2호에 사목을 다음과 같이 신설한다.

사. 가목 및 다목부터 마목까지의 규정에 따른 장기임대주택이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제1항제11호에 따라 임대사업자의 임대의무기간 내 등록 말소 신청으로 등록이 말소된 경우(같은 법 제43조에 따라 임대의무기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우에 한정한다)로서 등록 말소 이후 1년 이내 양도하는 주택. 이 경우 임대기간요건 외에 해당 각 목의 다른 요건은 갖추어야 한다.

제167조의3제5항제2호에 라목 및 마목을 각각 다음과 같이 신설한다.

라. 제1항제2호가목 및 다목부터 마목까지의 규정에 따른 장기임대주택에 대해 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제1항제11호에 따라 임대사업자의 임대의무기간 내 등록말소 신청으로 등록이 말소된 경우(같은 법 제43조에 따른 임대의무기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우에 한정한다)로서 해당 각 목에서 정한 임대기간요건을 갖추지 못하게 된 때에는 등록이 말소된 날 임대기간요건을 갖춘 것으로 본다.

마. 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업으로 당초의 장

기임대주택이 멸실되어 새로 취득하거나 「주택법」 제2조에 따른 리모델링으로 새로 취득한 주택이 다음의 어느 하나의 경우에 해당하여 해당 임대기간요건을 갖추지 못하게 된 때에는 당초 주택(재건축 등으로 새로 취득하기 전의 주택을 말하며, 이하 이 목에서 같다)에 대한 등록이 말소된 날 해당 임대기간요건을 갖춘 것으로 본다. 다만, 각 호 외의 부분 전단에 따라 임대 의무호수를 임대하지 않은 기간이 6개월을 지난 경우는 제외한다.

1) 새로 취득한 주택에 대해 2020년 7월 11일 이후 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택이나 같은 조 제6호에 따른 단기민간임대주택으로 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경 신고를 한 경우를 포함한다. 이하 이 목에서 같다)을 한 경우

2) 새로 취득한 주택이 아파트(당초 주택이 단기민간임대주택으로 등록되어 있는 경우에는 모든 주택을 말한다)인 경우로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록 신청을 하지 않은 경우

제168조의3제11항 후단 중 “「건축법 시행령」 별표 1에 따른 아파트”를 “아파트”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례) 이 영 중 양도소득세에 관한 개정규정은 이 영 시행 이후 양도하는 분부터 적용한다.

제3조(1세대1주택의 특례에 관한 적용례) ① 제155조제22항제2호라목의 개정규정은 2020년 8월 18일 이후 등록이 말소되는 분부터 적용한다.
② 제155조제23항의 개정규정은 2020년 8월 18일 이후 등록이 말소된 후 거주주택을 양도하는 분부터 적용한다.

제4조(1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 범위에 관한 적용례) ① 제167조의3제1항제2호 각 목 외의 부분 및 같은 호 사목의 개정규정은 2020년 8월 18일 이후 등록이 말소된 후 해당 주택을 양도하는 분부터 적용한다.

② 제167조의3제1항제2호마목1)부터 3)까지의 규정 외의 부분 본문 및 같은 호 바목 본문의 개정규정은 2020년 8월 18일 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록을 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경 신고를 하는 경우를 포함한다)하는 민간임대주택부터 적용한다.

③ 제167조의3제5항제2호라목의 개정규정은 2020년 8월 18일 이후 등록이 말소되는 분부터 적용한다.

제5조(1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 범위에 관한 경과조치) 2020

년 8월 18일 전에 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록을 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경 신고를 하는 경우를 포함한다)한 민간임대주택의 경우에는 제167조의3제1항 제2호마목1)부터 3)까지의 규정 외의 부분 본문 및 같은 호 바목 본문의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

신 · 구조문대비표

현	행	개	정	안
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 목의 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[중 전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 (법률 제17482호 민간임대		

2. · 3. (생략)

<신설>

주택에 관한 특별법 일부 개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다. 이하 같다) 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 아파트(이하 “아파트”라 한다)를 임대하는 민간매입임대주택인 경우에는 2020년 7월 10일 이전에 등록 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경 신고를 한 경우를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)한 것에 한정한다]

다. 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 한 자가 임대 중인 같은 법 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택(2020년 7월 10일 이전에 등록 신청한 것에 한정한다)

2. · 3. (현행과 같음)

② 종전의 「민간임대주택에 관

② ~ ④ (생략)

제155조(1세대1주택의 특례) ① ~ ⑯ (생략)

⑳ 제167조의3제1항제2호에 따른 주택(같은 호 가목 단서 및 다목 단서에서 정하는 기한의 제한을 적용하지 않는다. 이하 이 조에서 “장기임대주택”이라 한다) 또는 제167조의3제1항제8호의2에 해당하는 주택(이하 “장기가정어린이집”이라 한다)과 그 밖의 1주택을 국내에 소유하고 있는 1세대가 각각 제1

한 특별법」 제5조에 따라 등록을 한 같은 법 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택을 같은 법 제5조제3항에 따라 2020년 7월 11일 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 또는 제5호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택(이하 “장기일반민간임대주택등”이라 한다)으로 변경 신고한 주택은 제1항에 따른 등록임대주택에서 제외한다.

㉓ ~ ㉕ (현행 제2항부터 제4항까지와 같음)

제155조(1세대1주택의 특례) ① ~ ⑯ (현행과 같음)

㉔ 제167조의3제1항제2호에 따른 주택[같은 호 가목 및 다목에 해당하는 주택의 경우에는 해당 각 목의 단서에서 정하는 기한의 제한은 적용하지 않되, 2020년 7월 10일 이전에 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경 신고를 한

호와 제2호 또는 제1호와 제3호의 요건을 충족하고 해당 1주택(이하 이 조에서 “거주주택”이라 한다)을 양도하는 경우(장기임대주택을 보유하고 있는 경우에는 생애 한 차례만 거주주택을 최초로 양도하는 경우에 한정한다)에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 제154조제1항을 적용한다. 이 경우 해당 거주주택이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 민간임대주택으로 등록하였거나 「영유아보육법」 제13조제1항에 따른 인가를 받아 가정어린이집으로 사용한 사실이 있고 그 보유기간 중에 양도한 다른 거주주택(양도한 다른 거주주택이 둘 이상인 경우에는 가장 나중에 양도한 거주주택을 말한다. 이하 “직전거주주택”이라 한다)이 있는 거주주택(민간임대주택으로 등록한 사실이 있는 주택인 경우에는 1주택 외의 주택을 모두 양도한 후 1주택을 보유하게 된 경우에 한정한다.

경우를 포함한다)을 한 주택에 한정한다. 이하 이 조에서 “장기임대주택”이라 한다] -----

이하 이 항에서 “직전거주주택
보유주택”이라 한다)인 경우에는
직전거주주택의 양도일 후의
기간분에 대해서만 국내에 1개
의 주택을 소유하고 있는 것으
로 보아 제154조제1항을 적용한
다.

1. ~ 3. (생략)

②① (생략)

㉔ 1세대가 제21항을 적용받은 후에 임대기간요건 또는 운영기간요건을 충족하지 못하게 된 (장기임대주택의 임대 의무호수를 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

[illegible]

1. ~ 3. (현행과 같음)

②① (현행과 같음)

②

1. (현행과 같음)

2. _____

가. ~ 다. (생략)
<신설>

가. ~ 다. (현행과 같음)
라. 장기임대주택 중 제167조
의3제1항제2호가목 및 다
목부터 마목까지의 규정에
따른 주택(「민간임대주택
에 관한 특별법」 제2조제
5호에 따른 장기일반민간
임대주택의 경우에는 종전
의 「민간임대주택에 관한
특별법」에 따라 등록한
아파트를 임대하는 민간매
입임대주택에 한정한다.
이하 이 조에서 같다)이
「민간임대주택에 관한 특
별법」 제6조제1항제11호
에 따라 임대사업자의 임
대의무기간 내 등록 말소
신청으로 등록이 말소된
경우(같은 법 제43조에 따
른 임대의무기간의 2분의
1 이상을 임대한 경우에
한정한다) 또는 같은 법 제
6조제5항에 따라 임대의무
기간이 종료한 날 등록이
말소된 경우로서 해당 각
목에서 정한 임대기간요건

<신 설>

을 갖추지 못하게 된 때에는 등록이 말소된 날 임대기간요건을 갖춘 것으로 본다.

마. 재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업으로 당초의 장기임대주택이 멸실되어 새로 취득하거나 「주택법」 제2조에 따른 리모델링으로 새로 취득한 주택이 다음의 어느 하나의 경우에 해당하여 해당 임대기간요건을 갖추지 못하게 된 때에는 당초 주택(재건축 등으로 새로 취득하기 전의 주택을 말하며, 이하 이 목에서 같다)에 대한 등록이 말소된 날 해당 임대기간요건을 갖춘 것으로 본다. 다만, 각 호 외의 부분 전단에 따라 임대의 무호수를 임대하지 않은 기간이 6개월을 지난 경우는 제외한다.

1) 새로 취득한 주택에 대해 2020년 7월 11일 이후

<신 설>

종전의 「민간임대주택
에 관한 특별법」 제2조
제5호에 따른 장기일반민
간임대주택 중 아파트를
임대하는 민간매입임대
주택이나 같은 조 제6호
에 따른 단기민간임대주
택으로 「민간임대주택
에 관한 특별법」 제5조
에 따른 임대사업자등록
신청(임대할 주택을 추가
하기 위해 등록사항의 변
경 신고를 한 경우를 포
함한다. 이하 이 목에서
같다)을 한 경우

2) 새로 취득한 주택이 아
파트(당초 주택이 단기민
간임대주택으로 등록되
어 있는 경우에는 모든
주택을 말한다)인 경우로
서 「민간임대주택에 관
한 특별법」 제5조에 따
른 임대사업자등록 신청
을 하지 않은 경우

②③ 장기임대주택 중 제167조의3
제1항제2호가목 및 다목부터 마

목까지의 규정에 따른 주택이
「민간임대주택에 관한 특별
법」 제6조제1항제11호에 따라
임대사업자의 임대 의무기간 내
등록 말소 신청으로 등록이 말
소된 경우(같은 법 제43조에 따
라 임대 의무기간의 2분의 1 이
상을 임대한 경우에 한정한다)
또는 같은 법 제6조제5항에 따
라 임대 의무기간이 종료한 날
등록이 말소된 경우에는 해당
장기임대주택의 등록 말소 이후
(장기임대주택을 2호 이상 임대
하는 경우에는 최초로 등록이
말소되는 장기임대주택의 등록
말소 이후를 말한다) 5년 이내
에 거주주택을 양도하는 경우에
한정하여 임대기간요건을 갖춘
것으로 보아 제20항을 적용한
다.

㉓ (생략)

㉔ 제23항에 따라 신고서를 제
 출받은 납세지 관할 세무서장은
 「전자정부법」 제36조제1항에
 따른 행정정보의 공동이용을 통
 하여 다음 각 호의 서류를 확인

㉔ (현행 제23항과 같음)

㉕ 제24항-----

 ----- 확인

하여야 하며, 신청인이 제1호의 서류 확인에 동의하지 아니하는 경우에는 이를 제출하도록 하여야 한다.

1. ~ 3. (생략)

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

해야 -----
----- 않는 -----
----- 제출하도록 해야 -----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

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[2003년 10월 29일(이하 이 조에서 “기존사업자기준일”이라 한다) 현재 「민간임대주

는 주택(이하 이 조에서 “장기 임대주택”이라 한다). 다만, 2003년 10월 29일(이하 이 조에서 “기존사업자기준일”이라 한다) 현재 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 하였으나 법 제168조에 따른 사업자등록을 하지 않은 거주자가 2004년 6월 30일까지 같은 조에 따른 사업자등록을 한 때에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록일에 법 제168조에 따른 사업자등록을 한 것으로 본다.

택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록을 했으나 법 제168조에 따른 사업자등록을 하지 않은 거주자가 2004년 6월 30일까지 같은 조에 따른 사업자등록을 한 때에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록일에 법 제168조에 따른 사업자등록을 한 것으로 본다] 거주자가 민간임대주택으로 등록하여 임대하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택(이하 이 조에서 “장기 임대주택”이라 한다). 다만, 이 조, 제167조의4, 제167조의10 및 제167조의11을 적용할 때 가목 및 다목부터 마목까지의 규정에 따른 장기임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택의 경우에는 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 등록한 아파트를 임대하는 민간매입 임대주택에 한정한다. 이하

라. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 민간매입임대주택[미분양주택(「주택법」 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 2008년 6월 10일까지 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다)으로서 2008년 6월 11일부터 2009년 6월 30일까지 최초로 분양계약을 체결하고 계약금을 납부한 주택에 한정한다]으로서 다음의 요

[illegible]

건을 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 매입시의 매매계약서 사본을 납세지 관할세무서장에게 제출하여야 한다.

1) ~ 5) (생략)

<신 설>

-----.

----- 제

출해야 -----.

1) ~ 5) (현행과 같음)

6) 2020년 7월 11일 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경 신고를 한 경우를 포함한다)을 한 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입 임대주택 또는 같은 조

<신 설>

마. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 민간매입임대주택 중 같은 조 제4호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 같은 조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택(이하 이 조에서 “장기일반민간임대주택등”이라 한다)으로 8년 이상 임대하는 주택으로서 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액이 해당 주택의 임대개시일 당시 6억

제6호에 따른 단기민간임대주택이 아닐 것

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

마. -----

장기일반민간임대주택등-

-- 10년 -----

원(수도권 밖의 지역인 경우에는 3억원)을 초과하지 않고 임대료등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 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). 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

----- . 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 주택의 경우는 제외한다.

같다)을 취득하거나 주택
을 취득하기 위하여 매매
계약을 체결하고 계약금을
지급한 사실이 증빙서류에
의하여 확인되는 경우는
제외한다]은 제외한다.

<신 설>

1) 1세대가 국내에 1주택
이상을 보유한 상태에서
새로 취득한 조정대상지
역에 있는 「민간임대주
택에 관한 특별법」 제2
조제5호에 따른 장기일반
민간임대주택[조정대상
지역의 공고가 있는 날
이전에 주택(주택을 취득
할 수 있는 권리를 포함
한다)을 취득하거나 주택
(주택을 취득할 수 있는
권리를 포함한다)을 취득
하기 위해 매매계약을 체
결하고 계약금을 지급한
사실이 증빙서류에 의해
확인되는 경우는 제외한
다]

2) 2020년 7월 11일 이후
「민간임대주택에 관한

<신 설>

<신 설>

바. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택 중 장기일반민간임대주택등으로서 대지면적이 298제곱미터 이하이고 주택의

특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경 신고를 한 경우를 포함한다)을 한 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택

3) 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록을 한 같은 법 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택을 같은 조 제3항에 따라 2020년 7월 11일 이후 장기일반민간임대주택등으로 변경 신고한 주택

바. -----

연면적(제154조제3항 본문)에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말한다)이 149제곱미터 이하인 건설임대주택을 2호 이상 임대하는 거주자가 8년 이상 임대하거나 분양전환(같은 법에 따라 임대사업자에게 매각하는 경우를 포함한다)하는 주택으로서 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가의 합계액(「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 주택가격이 있는 경우에는 그 가격을 말한다)이 해당 주택의 임대개시일 당시 6억원을 초과하지 않고 임대료등의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 주택. 이 경우 임대료등의 증액 청구는 임대차계약의 체결 또는 약정한 임대료등의

----- 10년 -----

----- 100분의

5를 초과하지 않는 주택
(임대료등의 증액 청구는
임대차계약의 체결 또는
약정한 임대료등의 증액이

증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대료등의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항의 전환 규정을 준용한다. <단서 신설>

<신 설>

있는 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대사업자가 임대료등의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항의 전환 규정을 준용한다). <후단 삭제> ----- . 다만, 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록을 한 같은 법 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택을 같은 조 제3항에 따라 2020년 7월 11일 이후 장기일반민간임대주택등으로 변경 신고한 주택은 제외한다.

사. 가목 및 다목부터 마목까지의 규정에 따른 장기임대주택이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제1항제11호에 따라 임대사업자의 임대 의무기간 내 등록 말소 신청으로 등록이 말소

1. (생략)

1. (현행과 같음)

2. 의무임대기간 등 산정특례
가. ~ 다. (생략)

<신설>

<신설>

2. -----

가. ~ 다. (현행과 같음)

라. 제1항제2호가목 및 다목

부터 마목까지의 규정에 따
른 장기임대주택에 대해
「민간임대주택에 관한 특
별법」 제6조제1항제11호
에 따라 임대사업자의 임대
의무기간 내 등록말소 신청
으로 등록이 말소된 경우
(같은 법 제43조에 따른 임
대의무기간의 2분의 1 이상
을 임대한 경우에 한정하
다)로서 해당 각 목에서 정
한 임대기간요건을 갖추지
못하게 된 때에는 등록이
말소된 날 임대기간요건을
갖춘 것으로 본다.

마. 재개발사업, 재건축사업

또는 소규모재건축사업으
로 당초의 장기임대주택이
멸실되어 새로 취득하거나
「주택법」 제2조에 따른
리모델링으로 새로 취득한
주택이 다음의 어느 하나의
경우에 해당하여 해당 임대

기간요건을 갖추지 못하게 된 때에는 당초 주택(재건축 등으로 새로 취득하기 전의 주택을 말하며, 이하 이 목에서 같다)에 대한 등록이 말소된 날 해당 임대기간요건을 갖춘 것으로 본다. 다만, 각 호 외의 부분전단에 따라 임대 의무호수를 임대하지 않은 기간이 6개월을 지난 경우는 제외한다.

1) 새로 취득한 주택에 대해 2020년 7월 11일 이후 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택이나 같은 조 제6호에 따른 단기민간임대주택으로 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변

2) 새로 취득한 주택이 아파트(당초 주택이 단기민간임대주택으로 등록되어 있는 경우에는 모든 주택을 말한다)인 경우로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자등록 신청을 하지 않은 경우

제168조의3(지정지역 지정의 기준 등) ① ~ ⑩ (현행과 같음)

아파트

제168조의3(지정지역 지정의 기준
등) ① ~ ⑩ (생략)

– 39 –

매가격상승률 통계로 보며, 직전월의 부동산가격상승률 통계가 없는 경우에는 전전월의 통계에 따른다. ⑫ (생략)	----- ----- ----- -----. ⑫ (현행과 같음)
---	--

< 의안 소관 부서명 >

기획재정부 소득세제과, 재산세제과	
연 락 처	(044) 215 - 4212, 4314