



집주인의 **혜택은 늘리고!**  
세입자의 **안정은 높이고!**



집주인과 세입자가  
함께 웃는 등록임대주택 .



## II 임대사업자 등록 제도 안내

### □ 정의

- 임대사업자란 공공주택사업자가 아닌 자로서 주택을 임대하는 사업을 할 목적으로 『민간임대주택에 관한 특별법령』에 따라 등록한 자이며,  
– 민간임대주택이란 임대 목적으로 제공하는 주택으로서 임대사업자가 같은법에 따라 등록한 주택을 말함

### □ 임대사업자 및 임대주택의 종류

- 임대사업자는 기업형 임대사업자\*와 일반형 임대사업자로 구분
  - \* 기업형 임대사업자 등록은 건설임대주택의 경우 300세대(호), 매입임대주택의 경우 100세대(호) 이상을 취득하였거나 취득하려는 경우에만 가능
- 임대주택은 임대의무기간에 따라 단기임대(4년)와 준공공·기업형임대(8년), 취득유형에 따라 건설임대와 매입임대로 각각 구분

#### 《임대사업자 및 임대주택의 종류》

사업자	임대주택의 종류(임대의무기간)
기업형 임대사업자	기업형 임대주택(8년 이상)
일반형 임대사업자	준공공 임대주택(8년 이상)
	단기 임대주택(4년 이상)

\* '18.7.17부터 기업형임대주택은 공공지원민간임대주택, 준공공임대주택은 장기일반 민간임대주택으로 개편

## II 임대사업자 등록 조건

- 주택을 1호 이상 소유하고 있거나, 분양 매매 건설 등을 통해 주택을 소유할 예정인 자는 임대사업자 등록이 가능
- \* 오피스텔의 경우 전용면적이 85제곱미터 이하이면서 상하수도 시설이 갖추어진 전용 입식 부엌, 전용 수세식 화장실 및 목욕시설을 갖춘 주거용만 등록이 가능

## II 임대사업자 등록시 필요서류

분 류	세부내역 (필요서류)		
공통	임대사업자 등록신청서 (민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 별지 제1호서식)		
사업자 유형별	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 신청인이 개인인 경우(행정정보 공동이용 미동의시): 주민등록표 초본</li> <li>· 신청인이 법인인 경우: 법인 등기사항증명서</li> <li>· 신청인이 재외국민인 경우(행정정보 공동이용 미동의시): 여권정보</li> <li>· 신청인이 외국인인 경우(행정정보 공동이용 미동의시): 외국인등록 사실증명서, 국내거소신고증, 국내거소신고 사실증명 또는 법인 등기사항증명서(법인만 해당)</li> <li>· 등록대상 주택이 일부만 임대하는 다가구주택인 경우: 건축물현황도</li> <li>· 신청인이 재외국민인 경우: 재외국민등록증 사본</li> <li>· 신청인이 법인 아닌 사단·재단인 경우: 정관, 그 밖의 규약 및 대표자 또는 관리인 임을 증명하는 서류</li> </ul>		
주택유형별	주택을 소유한 자		건물등기사항증명서
	주택을 취득하려는 계획이 확정되어 있는자	주택을 건설하기 위하여 「주택법」제15조에 따른 사업계획 승인을 받은 자	주택사업계획 승인서 사본
		주택을 건설하기 위하여 「건축법」제11조에 따른 건축허가를 받은 자(행정정보 공동이용 미동의시)	건축허가서
		주택을 매입하기 위하여 매매계약을 체결한 자	매매계약서 사본
		주택을 매입하기 위하여 분양계약을 체결한 자	분양계약서 사본
	주택을 취득하려는 자	주택건설사업자	주택건설사업자 등록증 사본
		부동산투자회사	부동산투자회사 영업인가증사본

## II 임대사업자 등록 절차

임대사업자로 등록하려는 자는 필요서류를 준비하여 지자체\*에 임대사업자를 신청한 후, 사업자 등록증(신청후 3~10일 후 발급)을 첨부하여 세무서에 별도 사업자 신청\*\*

\* 임대등록시스템 렌트홈([www.renthome.go.kr](http://www.renthome.go.kr))을 통해서도 등록이 가능

\*\*지자체에 사업자 등록시 세무서에도 자동으로 등록 신청 가능

### 임대사업 등록 절차

#### 01 등록 조건 확인

보유 또는 보유 예정 주택이 있는 경우 등록신청 가능

- 주택의 신규구입(분양, 계약)
- 주택 보유(미등록)
- 주택 구입 예정
- 신축 및 신축예정 등

#### 02 필요서류 준비

필요서류

- 등록신청서
- 임대사업자별 필요서류 (주민등록표 초본 등)
- 임대 주택별 필요서류 (건물등기사항증명서 등)

#### 03 임대 사업자 등록 신청 (시,군,구청)

시 군 구청 주택과, 건축과 등을 방문하여 등록 신청

※ 임대등록시스템 렌트홈을 통해 인터넷 신청도 가능

#### 04 임대사업자 등록증 발급

시장·군수·구청장은 임대사업자 신청을 받으면 등록기준에 적합한지를 확인한 후 적합한 경우에는 등록대장에 올리고 신청인에게 임대사업자 등록증을 발급

※ 평균 5일 소요

#### 05 사업자 등록 신청(세무서)

임대사업자 등록증을 발급받아 세무서에 사업자 등록을 신청

※ 세무서에 별도 등록신청 없이, 지자체 임대등록 신청시 자동 등록신청도 가능('18년 4월 이후)

#### 06 임대사업자 등록 완료

세무서에 사업자 등록 이후 세제감면 신청을 통해 세제 혜택을 받을 수 있음

- 소득세 감면 신청(5월경)
- 양도세 감면 신청(양도시)
- 종부세 감면 신청(9월경)
- 취득등록세 감면 신청(감면 대상일 경우 즉시)

※ 재산세의 경우 별도 감면 신청 절차 없이 자동 감면  
임대사업자의 의무 준수

## II 임대사업자의 혜택

임대사업자는 주택도시기금을 통해 건설 매입자금을 지원\*받을 수 있으며, 양도소득세 등 세제혜택을 받을 수 있음

\* 임대주택 자금지원 안내는 우리은행(1599-0800)을 통해 받을 수 있음

### 《 임대사업자 주요세제 혜택 》

구분(관할)	세금종류	주요 세제혜택
국세 (세무서)	양도소득세	◇ 준공공 10년 이상 임대시 양도소득세 면제
	소득세	◇ 단기임대 30%, 준공공임대 75% 감면
지방세 (시,군,구청)	종합부동산세	◇ 합산배제
	취득세	◇ 취득세 면제(60제곱미터 이하)
	재산세	◇ 재산세 면제(40제곱미터 이하)

\* 보다 자세한 안내는 국세청, 세무서 또는 시·군·구청 지방세과에 문의

## II 임대사업자의 의무

- 임대사업자는 등록된 임대주택을 임대유기기간 동안 임대(본인거주 불가, 매각 제한)하여야 하는 등 사업자로서의 의무가 따름

### 〈 임대사업자의 주요 의무 〉

- (임차인 보호) 임차인에게 귀책사유가 없는 한 재계약 거절 불가
- (임대료 증액제한) 연 5% 이내에서 임대료 증액 제한
- (표준임대차계약서 사용 및 임대차계약 신고) 임대사업자가 임대차계약을 체결하려는 경우에는 표준임대차계약서를 사용하여야 하며, 계약 체결일로부터 3개월 이내에 시장·군수·구청장에게 이를 신고하여야 함
- (임대의무기간 준수) 임대사업자는 임대의무기간 동안 원칙적으로 임대주택을 양도할 수 없고, 본인이 거주 할 수 없음

## II 자주 묻는 질문 Q&A



### ① 임대 의무기간 중간에 매각 할 수 있는지?

- 원칙적으로 등록 임대주택은 임대 의무기간 내 매각이 금지되며 위반시 과태료 (주택당 최대 1천만원)가 부과됩니다.
- 다만, 지자체에 양도신고를 한 후 다른 임대사업자(임대사업자로 등록예정인 경우도 포함)에게는 양도 가능합니다.



### ② 임대료 증액에 제한이 있나?

- 등록 이후 최초임대료는 제한이 없으나, 임대 의무기간 동안 임대료를 증액 할 경우, 이전 임대료 대비 5% 이내에서만 가능합니다.(2년간 인상이 없을 경우, 2년에 5% 한도 적용)
- (민간임대특별법 제44조제2항) 임대사업자가 임대 의무기간 동안에 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 연 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려하여야 함



### ③ 등록 임대주택에 거주하는 임차인은 얼마 동안 거주할 수 있는지?

- 임차인에게 귀책사유가 없는 한 임대 의무기간 종료시까지 안정적으로 거주할 수 있으며, 임대 의무기간 종료 후에도 임대사업자와 협의 후 지속 거주가 가능합니다. (실질적으로 계약갱신청구권이 도입 되는 효과)
- \* 귀책사유 : 월 임대료를 3개월 이상 연속 연체한 경우, 주택 또는 그 부대 시설을 임대사업자 동의 없이 개축 · 증축 · 변경한 경우 등



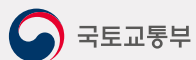
### ④ 중간에 임대조건이나 임차인이 변경되면?

- 임대사업자는 등록 이후 임대차기간, 임대료 등의 임대차 계약을 체결(변경) 한 경우, 체결(변경) 한 날로부터 3개월 이내에 시 · 군 · 구청에 해당사항을 신고 (방문 또는 인터넷)하여야 합니다.

## II 등록 임대주택 세제감면

구분		전용면적(m <sup>2</sup> )			조건					
		40이하	40~60	60~85						
취득세 (지특법제31조, 제77조의2)		면제 * 세액이 200만원 초과 시 85% 감면		50% 감면 * 8년 이상 임대시 * 20호 이상 임대시	<ul style="list-style-type: none"><li>• 공동주택 신축, 공동주택과 오피스텔의 최초 분양의 경우에 한정</li><li>• 신축의 경우, 토지 취득일로부터 2년 이내 착공시에만 적용</li><li>• 21.12.31일까지 등록하는 경우 적용</li></ul>					
재산세 (지특법 제31조)	단기	면제 * 세액이 50만원 초과시 85% 감면	50% 감면	25% 감면	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2호 이상 임대시 ☞ 1호 이상 임대시 허용(19년 이후, 40m<sup>2</sup> 이하, 8년 이상 임대하는 경우에 한정)</li><li>• 공동주택 건축·매입, 오피스텔 매입 ☞ 다가구 포함(19년 이후, 40m<sup>2</sup>이하, 8년 이상 임대하는 경우에 한정)</li><li>• 21.12.31일까지 등록하는 경우 적용</li></ul>					
	기업형·준공공		75% 감면	50% 감면						
양도소득세 (소득세법제95조, 조특법 제97조)		<ul style="list-style-type: none"><li>• 거주주택 양도시, 등록 임대주택은 주택수에서 배제 ☞ 1가구 1주택 비과세 적용 가능</li><li>• 준공공임대주택으로 등록하여 10년 이상 임대시 양도세 전액 면제(2020.12.31까지)</li><li>• 다주택자 양도소득세 중과 배제(8년 이상 임대시)</li><li>• 양도소득세 장기보유특별공제율(다주택자의 경우 8년 이상 임대시에만 적용)</li></ul>								
		구분	3~4년	4~5년	5~6년	6~7년	7~8년	8~9년	9~10년	10년~
		미등록	10%	12%	15%	18%	21%	24%	27%	30%
		단기	10%	12%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
		기업형, 준공공	10%	12%	15%	20%	25%	50% (‘19년부터 70%)		70%
		예) 준공공임대주택으로 등록하여 10년 이상 임대한 경우 장기보유특별공제 70%								
종부세 (종부법 시행령 제3조)	건설	합산배제	• 8년 이상, 2호 이상, 149m <sup>2</sup> 이하시 적용							
	매입		• 8년 이상							
소득세 (조특법 제96조)	단기	30% 감면	• 국민주택규모(85m <sup>2</sup> ) 이하 • 18년까지 2천이하 비과세(19년부터 과세) 기업·준공 75% 감면 - 필요경비율 60%							
	기업·준공	75% 감면	• 19년부터 50%(등록시 70%)							

※ 보다 자세한 안내는 국세청·세무서 또는 시·군·구청 지방세과 문의



[www.renthome.go.kr](http://www.renthome.go.kr)



렌트홈 콜센터 1670-8004