

본 자료는 2014년 8월 21일(목) 조간부터 보도해 주십시오.
 (인터넷 보도 : 8월 20일(수) 오전 11시 이후)

보 도 자 료	주택산업연구원
정책연구실	kje2012@khi.re.kr
김지은 책임연구원	02.3215.7670

총 18 매 (별 첨 : 16 매)

“ 수요자 맞춤형 세제지원을 통한 임차시장 안정 필요 ”

- 기존 임대인의 제도권 관리 및 신규 민간 임대주택 공급을 확대를 위해 주택시장 변화에 대응가능한 다양한 맞춤형 지원 필요 -

주택산업연구원(원장 南熙龍)은 『임차시장 안정을 위한 세제지원 방향 - 외국사례와 시사점』에서 현재 우리나라의 세제지원은 감가상각, 비용공제, 임대소득 손실공제외에도 세제감면, 세액공제 등 해외 선진국 못지않게 다양하지만 제도권 내 관리가 되고 있지 않는 것이 문제점이라고 지적함. 이를 해결하기 위해서는 우선 등록임대인의 단계별 목표비율을 설정하여 시장 컨트롤 능력을 확보하고, 기존 임대인의 제도권 내 진입유도·관리 이외에도 노후 임대주택 및 고령임대인에 대한 지원, 자가주택의 임대주택 전환을 위한 증·개축, 저에너지 주택의 건설·임대, 청년세대 임차인 계약 지원 등을 통해 기존의 세액감면 방식에서 신규주택의 원활한 공급을 유도할 수 있는 다양하고 세분화된 맞춤형 세제지원 방안을 모색해야 한다고 제시하였다.

- 인구감소세와 소형가구 증가는 임차수요 변화로 이어지며, 투자수요보다 순수주거 목적이 강조되는 시점에서 향후 임대수요 확대는 불가피함. 최근 소득계층별

로도 전 계층에서 점유형태 하향이라는 공통점이 발견되고 있으며, 전세가격 상승과 월세확대가 가속화되고 있지만 민간임대사업자 중심의 임대시장의 관리는 미흡한 실정임.

- 주택구매를 위한 세율조정이 주택시장 내 세제지원 정책의 대부분이었으나, 보편적 주거복지를 목표로 하는 박근혜 정부는 이전 정부에서 보여주었던 구매수요 진작을 위한 세율조정이외에도 임차시장 안정을 위한 세제지원의 필요성을 인식하여 임대인과 임차인에 대한 세제지원의 범위는 더욱 확대·다양화되고 있음
- 해외의 경우 대부분 직접 공급방식에서 임대인에 대한 세제지원을 통한 간접지원 방식으로 임대주택의 공급방식이 전환되고 있으며, 임차시장이 불안정할 때, 세제 지원을 통해 임차시장 안정을 유지하려 노력하고 있음. 임대인을 위한 감가상각, 비용공제, 임대소득 손실보상 등은 이미 우리나라에서도 시도되고 있으며, 임대인 세액감면과 임차인 세액공제는 우리나라만의 추가적인 지원책임. 해외 선진국과 비교해 뒤지지 않는 지원책에도 불구하고 민간임대시장의 관리가 미흡한 이유는 임대사업자의 등록비율이 낮아 제도권 내에서 관리가 이루어지지 않기 때문임. 제도권 내에서 관리가 되고 있는 해외 선진국은 주택시장의 변화에 대응할 수 있는 맞춤형 지원이 시도되고 있음
- 향후 임차시장 세제지원 방안은 첫째, 임차시장 관리기반 마련을 위한 중장기 전략을 마련하는 것임. 등록 임대인 목표비율 설정하고 피드백을 통해 추가감면을 지속하여 임차시장 컨트롤 능력을 확보하고, 동시에 근간이 되는 임차시장 통계 시스템 구축·관리도 수반되어야 함. 두 번째, 기존 임대인의 제도권 진입 유도이 외에도 향후 민간 임대주택 공급이 확대될 수 있도록 개인 및 기업형 임대사업자에 대한 맞춤형 지원방안을 모색해야 함. 주택의 노후와, 인구의 고령화를 고려하여 노후 임대주택 관리 및 고령 임대인에 대한 지원을 신설하고, 자가주택의 임대주택 전환을 위한 증·개축과 저에너지 주택의 건설·임대시 보조금 지원, 2030 청년세대 임차인 계약시에도 임대인에게 세제와 보조금을 지원하는 등 임차시장의 세제지원 정책이 보다 다양해져야 함

별 첨 : 「임차시장 안정을 위한 세제지원 방안 - 외국사례와 시사점」 (요약본)

**임차시장 안정을 위한
세제지원 방향**
- 외국사례와 시사점 -

2014. 8. 21

김지은/ 책임연구원



住宅産業研究院
KOREA HOUSING INSTITUTE

<목 차>

I. 서론	1
1. 연구 배경 및 목적	1
2. 연구방법	1
3. 연구범위 및 한계	1
II. 임차시장의 변화와 세제정책	2
1. 임차시장의 변화	2
2. 주택관련 세제정책	3
3. 임차시장 세제지원	4
III. 주요국의 임차시장 세제정책	8
1. 해외 세제지원 사례	8
2. 해외 세제지원 시사점	10
IV. 세제지원 구축 방향성	12
1. 요약 및 시사점	12
2. 세제지원 구축 방향성	12

I. 서론

1. 연구 배경 및 목적

- 2008년 금융위기 이후 침체기에 빠져있는 주택시장 회복을 위해 박근혜 정부는 금융, 세제지원을 통해 실수요 중심의 거래를 유도함. 그러나 매매시장 안정세에도 불구하고 임차시장 불안이 지속되었고, 임차시장 안정을 위한 2.26 임차시장 선진화 방안의 임대소득 과세는 주택시장을 혼란시킴
- 주택수요 측면에서도 지금과 같이 주택가격 상승 기대감이 사라지고, 청년세대의 임차시장 거주 경향 및 거주기간 장기화가 임대수요 증가로 이어지면 임차시장 안정이 향후 주택시장의 주요한 방향이 될 것임
- 향후 주택정책 방향은 주택가격과 거래량 회복 이외에도 임대주택의 안정적 공급 및 임차시장의 안정도 중심이 되어야 함. 이를 위해 단기적으로 임대소득 과세로 인한 주택시장의 혼란을 최소화시키고, 장기적으로는 안정적인 민간 임대주택의 공급확대를 지원할 수 있어야 함. 본 연구에서는 해외 주요국들의 임차시장 현황 및 세제지원 정책을 살펴봄으로써 우리나라 세제지원의 수준과 차이점을 비교하고 시사점을 도출하여 향후 세제지원 구축 방향성을 제시하는 것을 목적으로 함

2. 연구 방법

- 기존 문헌 및 자료, 해외사례 조사

3. 연구의 범위 및 한계

- 임차시장의 변화와 세제정책
- 주요국의 임차시장 세제정책 분석 및 시사점 도출
- 향후 우리나라 임차시장 세제정책의 방향성 제시
- 본 연구는 각 나라별 임차시장의 특징 및 상황이 다르고 세목과 세제활용 방식 또한 차이가 있기 때문에 각각의 세목별로 직접적인 비교는 어렵다는 한계를 지님. 즉, 임차시장의 현황 및 불안시 세제지원 방향의 비교분석을 통해서 우리나라

라 임차시장과의 차이 및 시사점을 제시하는 것으로 연구의 내용을 한정함

Ⅱ. 임차시장의 변화와 세제정책

1. 임차시장의 변화

- 인구감소세로 인한 주택구매력 감소와 소인가구 전환 패턴이 가속화되면서 임차 수요와 소형주택 수요 증대가 예상되며, 주택에 대한 시각도 투자보다는 거주 목적으로 변화하고 있음. 즉, 주택구매 수요 중심에서 임대 중심의 시장으로 변화가 예상됨
- 지금껏 주택시장은 주택가격 침체시 주택구매 유도를 위한 정부의 각종 금융·세 제지원이 자가보유 확대와 임차시장 안정이라는 2가지 목표를 동시에 꾀할 수 있었음. 그러나 2008년 금융위기 이후 주택가격 하락세가 지속되면서 자발적인 임차수요의 증가, 전세가격의 상승, 월세전환 가속화가 나타나고 있음
- 임차시장의 불안은 소득계층별¹⁾ 거주 특징에도 영향을 미쳐 전 계층에서 점유형태 하향이라는 공통점이 나타남. 저소득층의 전세 감소와 보증부월세 비중 증가, 중소득층의 보증부월세 가구 증가와 자가 비중 감소라는 점유형태의 하향 이동, 고소득층의 자가 거주 가구 비중 감소와 전세 거주 가구 비중 증가 등임.
- 우리나라의 자가점유율은 미국(67.4%), 영국(65%), 일본(62.1%), 네덜란드(57.0%)에 비해 낮은 53.8%수준임. 공공임대주택재고의 비율도 미국을 제외한 네덜란드(32%), 영국(18%), 프랑스(15%), 일본(6%)에 비해 낮은 5% 수준임. 이같은 공공임대주택 공급 부족이 임차시장의 주요 불안요인임
- 전체 가구 1,806만 가구 중 제도권 임대주택에 거주하고 있는 148.7만 가구(순수 공공임대 90만 가구, 민간건설임대 31만 가구, 민간 매입임대 27.4만 가구)를 제외하고 임차가구의 약 81%(630만 가구)가 비공식 민간 전월세 시장에 의존함

1) 주거실태조사(2012) 분석

- 2008년 매입임대사업자 등록기준이 5호에서 1호로 완화된 이래 사업규모는 지속적으로 감소하고 있으며, 소규모 임대사업자는 전문화된 임대 관리서비스 부족, 주택관리의 전문성 결여로 주택의 노후화 및 주거환경 개선에 어려움이 있음. 또한 임차시장에 대한 자료 축적이 미흡하여 임대차 시장 관리가 어려우며, 임차인에 대한 계약연장이나 임대료 규제가 없어 임차인의 주거권에 대한 보장이 미흡한 실정임

2. 주택관련 세제정책

- 1970년대 말부터 주택시장의 변화에 따라 양도세는 보유주택수, 보유기간에 따른 세율 변화를 통해 세금 부담의 강약을 조절하여왔으며, 취득세 역시 부동산 시장 상황에 따라 그 과세대상 내지 세율을 조정하여 옴.
- 노무현 정부는 주택시장 안정을 위해 주택거래신고제, 토지거래허가제, 종합부동산세 부과, 양도세 강화, 재건축 요건 강화 등 직접적인 규제를 가함. 종합부동산세를 도입하는 동시에 1가구3주택 양도세율을 인상(60% 단일세율)하고 주택거래 신고제(전용 60㎡이상) 등을 도입함
- 이명박 정부는 2008년 글로벌 금융위기 이후 주택시장 침체가 지속되자 노무현 정부에서 주택시장 수요 억제를 위해 강화했던 세제정책의 완화, 감면에 초점을 맞춤. 그러나 장기적 방향성없이 시장변동에 단기적으로 대응하는 정책의 한계를 보여줌
- 박근혜 정부는 수요진작 및 전세가격 상승 억제를 위해 전세수요의 매매전환을 유도하는 획기적인 금융·세제지원을 시도했지만 임차시장의 불안정이 가속화됨. 이를 해결하기 위해 ‘서민주거안정’, ‘임대시장 선진화’를 목표로 하는 임차시장 안정을 위한 세제지원 대책이 세분화되어 등장함. 주거복지 정책의 패러다임을 ‘공급자 주도’에서 ‘수혜자 중심’으로 전환하는 시도되었으며, 이를 위해 준공공 임대주택사업 세제지원 강화 (재산세 및 소득세, 법인세 감면 확대), 신규·미분양 주택 및 기존주택을 구입하여 준공공임대주택으로 활용시 임대기간 중 발생한 양도소득에 대한 양도세 면제 신설, 임차인의 월세 세액공제 전환(월세액의 10%를 소득세에서 공제하여 1년에 한달 이상의 월세액을 지원하는 효과) 등 민간임대시

장 안정을 위해서 임대인과 임차인 모두에게 형평성 있는 세제지원을 위해 노력하고 있음

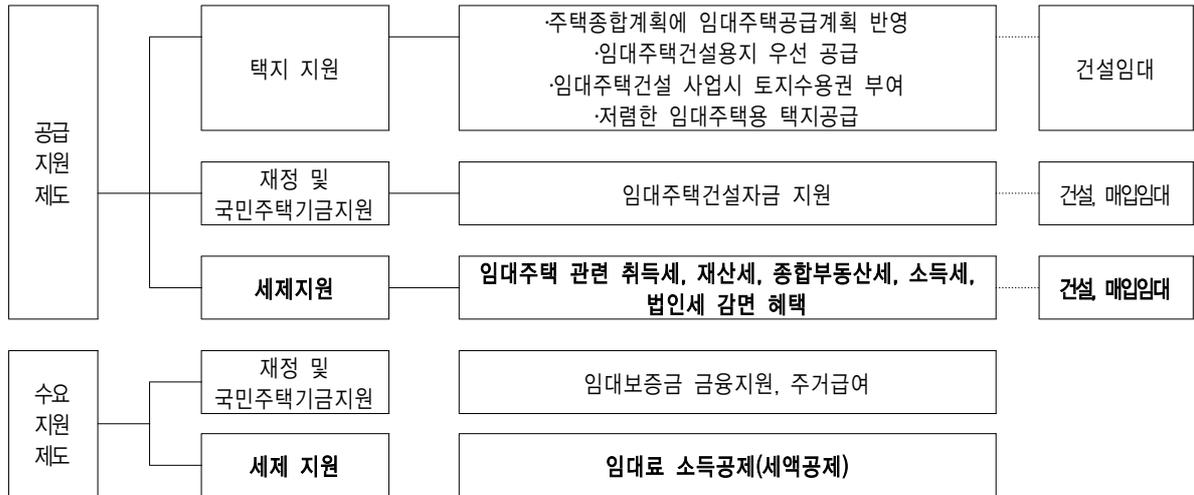
- 소규모 월세 임대소득에 대해서는 분리과세로 전환 (2주택이하 보유자로서 주택 임대소득 연간 2000만원 이하인 경우, 단일세율 14%로 분리과세)하고, 임대소득 결손금을 종합소득에서 공제하여 임대소득자의 소득세 부담도 경감시킴

〈표 2〉 정권별 정책방향성 및 조세정책의 특징

	노무현 정부	이명박 정부	박근혜 정부
정책 방향	매매수요 억제	매매수요 진작	매매수요진작 →임차시장 안정
특징	<ul style="list-style-type: none"> - 취득세와 양도세 감면과 강화를 통해서 수요변화를 시도 - 수요확대를 위한 조세감면 정책의 결과 조세감면을 통한 구입부담의 감소보다는 주택가격 하락에 대한 시장의 우려가 더욱 커 세제지원이 시장에 영향력을 행사하지 못함 		<ul style="list-style-type: none"> - 취득세 영구인하와 다주택자 양도세 증가폐지를 통해 세제로 인한 시장변동성 제거 - 임대시장안정을 위해 임대사업자와 임차인에 대한 세제지원 실시

3. 임차시장 세제지원

- 임차시장 안정을 위한 정책적 지원은 임대주택 재고 총량 확보 중심으로 수요보다는 공급측면의 지원이 중심이 되어왔음. 공급 확대를 위한 택지 및 기금 지원 제도가 중심이었으며, 세제정책은 임대주택 공급을 위한 주된 수단은 아니었음
- 세제지원 정책은 1980년대부터 임대주택 건설 및 운영 시 부담해야하는 세금 감면방식위주였으며, 1990년대 이후 매입임대주택의 개념을 도입하여 임대주택의 건설 외 매입에 대해서도 취득·보유·처분 각 단계별 세금 완화를 확대함. 특히 최근에는 정부 주도의 대량 건설공급 임대주택에 대한 문제 인식이 커짐에 따라, 매입임대주택의 유형을 다양화하고 지원 폭을 확대하고 있음
- 수요 측면에서의 세제 지원은 소득공제 제도를 통해 주거비 부담을 경감시키고자 하였으나 실질적 활용도는 크지 않았음. 최근 소득공제를 세액공제제도로 확대 개편하면서 실효성을 높이기 위한 세제기반 정비작업이 이루어지고 있어 공제제도를 통한 임차시장 정책 효과가 가시화될 것으로 보임



〈그림 2〉 임차시장 지원제도

1) 공급자 세제 지원

- 건설임대주택에 대해서는 택지, 금융, 세제 지원이 중심이며, 택지지원은 임대주택 공공택지 우선 배분 및 공급가격 할인, 토지수용권 부여 등임. 금융지원은 일정 한도 내에서 국민주택기금을 저리 융자해주는 방식이며, 세제 지원은 세금감면 형식임
- 민간건설임대주택은 세제지원만 받음. 민간 사업체의 건설임대주택에 대한 지원은 실질적인 의미에서 공공건설임대주택 중 공공이 아닌 민간(부영 등)에서 임대주택을 건설하는 경우(택지, 금융, 세제 지원)와 민간건설임대주택일 때(세제 지원만)에만 적용됨
- 주택건설 사업자는 택지구입시, 택지보유시, 주택건설 완료시, 주택분양 시점, 건설 후 운영시 보유 및 운영에 따른 세금을 납부해야 하는데, 정부는 세금감면을 통해 주택공급을 유도함
- 민간 사업자의 임대주택 공급 유도를 위한 세제지원은 1980년대부터 시작됨. 취득등록세 면제, 재산세 50% 감면, 양도소득세 50(5년 임대 후 분양 시)~100%(10년 임대 후 분양 시) 감면 등의 혜택을 제공하였으나 당시 그 효과는 그리 크지 않았음. 이는 관련 세법 개정까지 시간이 소요되면서, 상당한 시간이 경과 되고 나

서 시행되거나 아예 시행되지 않은 경우가 많았기 때문에²⁾ 사업자들이 세제 감면혜택을 적시에 받을 수 없었기 때문임

- 1990년대에는 취득등록세 100% 감면이 50% 감면으로 축소되어 세금 감면 폭은 줄어들고, 반면 기존 60㎡이하에만 지원되던 면적제한이 85㎡이하까지로 변경되면서 지원 주택규모는 확대됨. 전반적으로 기타 제도가 정비되고 관계부처 간 협조체제도 강화되면서 조세감면 정책은 임대주택 건설공급 촉진에 실효성을 띄게 됨
- 매입임대주택에 대한 정책적 지원은 금융·세제 측면에서 이루어짐. 금융 지원은 매입자금 및 개량자금에 대해 저리융자 방식이며, 세제 지원은 건설임대주택에 대한 지원과 유사한 각종 세금 감면임
- 매입임대주택은 공공매입임대주택과 민간매입임대주택으로 구분되지만, 세제 지원은 민간에만 해당됨. 민간매입임대주택 제도는 민간의 여유자금을 활용하여 임대주택 공급을 활성화하고 미분양 주택을 해소하기 위한 목적으로 1994년 임대주택법 개정에서 법제화됨.
- 1999년부터 임대사업자의 등록기준요건을 5호에서 2호 이상으로 완화. 취득등록세 면제, 의무보유기간 3년, 5년 이상 임대 시 양도소득세 전액면제 등 혜택을 확대함. 2008년에는 미분양 아파트 해소 대책의 일환으로 등록기준 요건이 다시 완화되어, 1호만 보유해도 임대사업자로 등록할 수 있게 됨. 2013년에는 임대시장 안정 및 거래 활성화를 위해 '준공공임대주택'을 도입하여 매입임대주택의 폭을 확대함³⁾.

2) 세제기반 정비 및 수요자 세제 지원

- 전체 임대주택의 94% 이상이 임대소득 과세망에서 누락되어 주택임대사업에 대한 조세제도 기반이 제대로 갖추어져 있지 않음. 따라서 주택임대사업자에 세제 혜택 및 지원을 확대하고 있지만 지금까지 비과세로 용인되어 왔기 때문에 실효

2) <임대주택 정책론>, 이종근

3) 4.1 부동산종합대책에서 발표, 12.5부터 시행. 준공공임대주택은 매입임대주택의 일종으로, 임대 의무기간이 10년이고 최초 임대료 및 임대료 인상률에 제한을 받는 등 기존 매입임대주택보다 공공성을 강화하는 대신 조세감면 및 주택기금 용자 측면에서 더 많은 인센티브를 받을 수 있는 제도

성이 떨어지는 한계가 있음

① 임대소득의 양성화 필요

- 소득세 과세형평 차원에서는 모든 임대주택에 대해 등록을 의무적으로 시행하고 임대소득에 대해 조세 및 사회보험(건강보험, 국민연금 등)을 부과하는 것이 원칙적으로 정당하지만 임대인의 조세저항 및 임차인에게 전가 등 부작용을 야기할 수 있어 모든 임대주택에 등록제를 시행하기는 어려운 상황임. 임대인에 대한 직접 과세(추징)가 아닌 임차인의 소득공제 신청 제도를 강화하여 간접적으로 임대인의 소득이 노출되게 하는 방식으로 임대소득의 양성화를 시도하고 있음

② 임대소득세 완화

- 임대소득세를 납부하는 것을 당연한 의무로 정착시키되 소규모 임대사업 운영자나 근로소득이 없는 고령자 및 장애인에게는 세부담 수준을 획기적으로 줄여줌으로써 수직적 과세형평을 실현하는 방향으로 진행중임
- 임대소득 과세방침 이후 시장회복세가 급격히 침체됨에 따라 6.13일 당정협의를 통해 추가 보완대책을 발표함. 부동산임대업에서 발생한 결손금을 해당 연도 종합소득 과세표준 계산시 공제를 허용하여 임대소득자의 소득세 부담을 경감시킴

③ 세액공제제도

- 세액공제 제도는 월세액의 10%를 소득 공제가 아닌 세액공제를 해줌으로써 1년에 한 달 이상의 월세액을 지원하는 효과를 지님. 또한 공제 대상을 총 급여 5천만원에서 7천만원 이하 근로자로 확대하여 지원 대상을 중산층까지 포괄함으로써 과세형평성 제고 및 저소득층에 대한 월세 세제 지원 확대를 의도함

Ⅲ. 주요국의 임차시장 세제정책

1. 해외 세제지원 사례

- 대부분의 나라에서는 민간임대시장 안정을 위해 개인 투자자들에게 세제혜택을 주고 있으며, 이같은 세금감면을 통해 민간임대주택을 건설하거나 매입하여 공급하는 수단으로 사용함

1) 비용 공제(Cost Deductions)

- 미국은 이자비용, 지방세제가 공제되며, 공제 가능한 필요경비도 감가상각, 순손실, 금융비용, 세금(세무사 상담비용 포함), 광고비, 보험비, 교통비 등 매우 다양함. 프랑스는 총 임대소득이 €15,000이하 일때에는 상계시 30%를 공제해주며, 임대소득 기준 €15,000이상 일때에는 이자비용, 지방 재산세까지 포함하여 폭넓게 공제함. 독일은 이자비용과 관리비용을, 영국 역시 이자비용과 관리비용을 공제함. 임대사업자에 대한 세금 감면은 소득공제 방식이며, 독일은 임대소득세 과세시 일정비율의 감가상각, 이자상환, 유지보수의 비용 공제, 주택투자에서 발생한 손실을 다른 소득의 과세에 반영하여 보전해줌

2) 감가상각(Depreciation Allowances)

- 민간임대주택 신규건설 촉진을 위해 주로 사용됨. 미국, 프랑스, 독일은 감가상각이 적용되지만 영국은 적용되지 않고 있음. 감가상각 비적용이 영국 임대인들에게 부담이 되며, 순수 임대소득을 감소시키는 원인이 됨.
- 미국은 건물에 대해 27.5년 동안 매년 3.636%의 감가상각이 적용되며(토지 제외), 프랑스는 인센티브 제도에 따라 9년동안 20~50%의 감가상각과 최대 임대료 레벨이 적용됨. 독일은 1945년 이래 감가상각이 임대시장 투자를 활성화시키는 주요 요인이었으나, 특정 지역의 초과공급, 신규 건물에 대한 필요성 감소로 세제혜택도 줄어든 상태임(Lemp & Kofner 2010; Kofner, 2010). 일본은 고령자 주택에 한

해서만 감가상각이 적용되며, 영국은 건물에 대한 감가상각은 적용되지 않고, 가구를 비치하여 임대시 총소득의 10%내에서 감가상각이 적용됨

3) 임대소득 손실공제(Rental Income Loss Deduction)

- 미국은 \$25,000 까지 손실공제됨. 프랑스는 연간 최대 €10,700까지 임대소득 손실 시 다른 세금에서 감액되지만, 모기지 이자는 손실계산에 고려되지 않음. 독일은 모든 임대 순손실은 다른 세금에서 삭감해줌

4) 자본이득세

- 미국은 보유기간이 길수록 자본이득세 부담이 줄어들며, 단기간의 자본이득에 대해서는 소득세의 적정비율을 기준으로 부과함. 최대 장기보유시 세율은 15%이며, 저소득층에게는 0%로 세율 부과. 독일은 소득세의 한계세율이 적용되며, 임대가구를 소유한지 10년이 되면 자본이득세가 부과되지 않음⁴⁾. 프랑스는 순 이익에 대해 16% 세율을 부과하며, 보유 5년 후부터는 10% 비율로 할인됨. 또한 보유 15년 후부터는 채무부담이 사라짐

5) 기타

- 영국은 개인 임대사업자 위주로 임차시장이 구성되어 있으며, 기관투자자의 임대주택 건설을 유도하기 위해 2011년 기관투자자에게 인지세(Stamp Duty land Tax)를 5%에서 1%로 감면하는 조치를 실시하였고, 자산가치 평가시 포트폴리오 전체가 아닌 개별자산 평가로 평가방식도 변경함. 또한 2012년 Finance Act를 통해 주거용 투자를 위한 UK Reits(Real Estate Investment Trust)도 도입함. Rent-a scheme제도(집주인이 가구나 구비된 방을 임대할 경우)을 도입하여 임대소득이 £4,250이하일 경우 임대소득에 대한 소득세를 면제하며, 임대소득에 대해서는 연 £4250까지는 소득세가 면제됨⁵⁾

4) 독일은 자가보유자의 경우도 보유 10년이 지나면 자본이득세가 부과되지 않는다.

5) "선진국 임대주택관리에 '미친전셋값' 해법있다"[임대사업자가 꿈인 나라]<9>임대사업 의무등록..."세수확보, 전·월세값 안정에 기여" 머니투데이 2014/2.14

- 프랑스는 국책은행에서 임대용 주택건설 목적으로 토지를 매수하거나 건설시 개인과 법인에게 사업자금의 100%까지를 9~30년 상환으로 대출해줌. 단 최소 임대기간, 임대료 상한, 임차인 소득 상환 등을 준수하는 조건임. 또한 임대주택이 3개월 이상 공실이면, 세금감면 혜택이 주어짐

〈표 3〉 해외 세제지원과 우리나라 비교

국가	임대인 지원						임차인 지원
	임대소득세 세액 감면	비용공제 (감가상각 및 기타)	임대소득손실공제 (네거티브 기어링)	자본이득세/양 도소득세 감면	취득세	상속세	세액공제
미국	X	O	O	O	X	X	X
영국	X	X	X	X	O	X	X
독일	X	O	O	O	X	X	X
프랑스	X	O	O	O	X	X	X
일본	X	O	X	X	O	X	X
한국	O	O	O	O	O	X	O

자료: Promoting investment in private rented housing supply-International policy comparisons, Communities and Local Government, 2010

2. 해외 세제지원 시사점

(1) 임대인 세제지원

- 민간임대주택 공급촉진을 위해 임대인 세제지원이 가장 효과적이며, 신규 주택 구입자에게 비용공제, 자본이득세 감면을 실시함. 주택시장 변화에 따른 다양한 민간임대주택을 공급하기 위해 저소득층을 위한 저렴주택, 노후화된 주택의 개보수, 에너지 절약 등 다양한 항목에서 세제감면을 실시함. 임차인을 위해서는 세제지원 방식이 아닌 주거비 보조 형태로 지원함

(2) 세제지원책의 정교화

- 프랑스의 경우 처음에는 신축주택에만 세제혜택을 주었지만, 1990년대 후반부터

는 기존주택을 위한 세제혜택이 신설됨. 초기에는 세제지원을 받기위해 임대기간만을 준수하면 되었지만, 이후 임대료 및 임차인 소득조건 추가, 2000년대에는 개별 주택의 임대료 및 임차인 소득조건이 달라지는 등 더욱 정교해지고 있음. 사회주택으로 임대 시에는 더 많은 혜택을 주어 임대주택 특성에 맞춘 차별화 정책이 전개됨. 1970년 이후부터 산정된 임대가치(Valeur locative cadastrale)가 각종 부동산 보유과세의 기준이며, 데파르트망과 코뮌별로 따로 세율을 정하여 부과하고 있어 부동산의 위치와 임대가치에 따라 각각 다른 세율을 적용받음

(3) 저소득층을 위한 주택건설시 세액공제

- 미국의 경우 저소득층 주택 세액공제제도(LITHC)를 통해 저렴한주택을 확보함. 민간사업자가 저소득층을 위한 임대주택 취득, 개량 및 신규 건설시 소요된 비용 일부에 대해 소득세액의 일부를 공제함. 정부는 기업에게 세액을 공제해주고, 기업은 임대료 및 임대기간 등의 제약을 받으며 입주자는 소득 기준에 따라 입주 기회가 주어지며, 세액공제권리의 거래가 제도화되어 있는 것이 특징임

(4) 수요자 맞춤 세제 지원

- 노후주택 및 재개발 지원 : 각 나라별로 노후주택에 대한 관리가 중요해지면서 노후 주택 수선시 세제 감면 혜택을 줌. 프랑스는 주택 내부나 공동주택 공용부분의 수리비 지원 및 주거주용으로 사용되는 경우 15년이 넘은 주택에 지원하며, 자가거주자의 경우 소득 상한과 임대시 임대료 상한 조건이 있음. 독일도 재개발 혹은 보존 상태의 건물의 경우 소득세법에 따른 추가감면을 실시함
- 고령화 사회, 저에너지 사용 : 고령화문제에 직면한 일본은 고령 임대인에게 감가상각, 취득세 경감, 고정자산세를 경감해주며, 독일은 노령인구 친화적 재건축 프로그램을 통한 보조금 지원 정책 등 주택 수요 변화에 주목하여 신규주택 공급이 외에 기존 주택의 질적 향상에도 초점을 맞추고 있음. 주택의 질적 향상을 위해 독일 재건은행의 에너지 효율적 재건 프로그램과 노령인구 친화적 재건축 프로그램 등을 통한 보조금 지원 정책을 추진중임

IV. 세제지원 구축 방향성

1. 요약 및 시사점

- 우리나라 임차시장의 세제지원은 해외 주요 선진국의 세제지원 정책의 대부분을 도입하여 활용하고 있음. 임대사업시 비용공제, 네거티브 기어링, 양도소득세 감면 등은 모두 적용되며, 이외에도 임대소득세 세액 감면, 임차인 세액공제 등은 더욱 다양한 지원이 실시되고 있음을 보여줌
- 임차시장에 대한 세제지원은 다양하고 폭이 넓지만, 제도권 내에서 관리가 되지 않기 때문에 이같은 세제감면 메리트가 임대주택 공급확대의 유인책이 될 수 없는 한계를 지니고 있음

2. 세제지원 구축 방향성

(1) 임차시장 관리 기반 마련을 위한 등록임대인 목표비율 설정

- 현재 전체 임차가구의 약 81%가 비제도권 전월세 임대주택에 의존하고 있는 현 상황에서 중장기적으로 임대인 등록을 유인하는 현재의 과세방침은 꾸준히 추진되어야 함

① 단계별 목표비율 설정을 통한 시장 컨트롤 능력 확보

- 본격 과세가 시작되는 2017년을 1단계로 하여 이후 단계별 등록임대인 목표비율 설정 및 관리, 추가지원에 대한 정책과 피드백의 지속적 추진이 필요함. 매입임대 비율을 현재의 3.5%→20%→35%→50%로 확대시켜, 현재 비제도권 81% 비율을 단계별로 65%→45%→25%로 감소시킴으로써 제도권내 관리비율(공공임대 + 매입임대)을 75%까지 끌어올려 시장 컨트롤 능력 확보해야 함

② 등록 임대인 목표비율 달성을 위한 추가 감면 지속적 시행

- 추가 감면을 통해 단기적으로 임대소득 과세의 시장 영향력을 감소시키고 장기적

으로 미등록 임대인의 제도권화를 유도해야 함



〈그림 3〉 단계별 제도권 등록임대임 목표 설정

③ 임차시장 관리시스템 마련

- 과세가 시작되는 3년의 준비기간동안 임대인의 제도권 진입을 위한 중장기전략의 기본이 되는 임차시장 통계시스템 구축 및 관리가 필요. 이를 바탕으로 현재 등록 임대인 세제감면을 통한 임차시장의 관리과 의무기간 준수 등의 조건에서 더 나아가 임대료 기준 및 임차인의 소득조건 등 개별주택별로 차별화된 시스템이 마련되어야 함

(2) 임대주택 공급 확대를 위한 지원

- 임대소득 과세방침이후 신규 임대주택의 공급이 지속적으로 확대될 수 있도록 하기 위해서 임대시장 진출을 꺼리는 개인 임대사업자와 기업형 임대사업자에게 현재와 같은 전용면적 기준의 조세감면 체계에서 벗어난 다양한 지원책을 통해 시장변화에 대응가능한 임대주택 공급 기반을 마련해야 함

(3) 수요자 맞춤형 세제지원을 통한 임차시장 안정

- 향후 임대주택 공급확대를 통한 임차시장의 안정을 위해서는 주택시장 변화(수요 변화)에 맞춘 다양한 지원 즉, 현재의 전용면적별 취득세, 재산세, 양도소득세, 종합부동산세, 법인세 등의 감면의 단계를 넘어 다양화되고 정교화된 맞춤형 세제 지원 필요

① 노후 임대주택 관리 및 고령 임대인 지원

- 노후주택 기준을 설정하고 해당 기준 주택의 개보수 비용을 소득세 또는 임대료에서 공제하고, 연소득 2000만원 미만의 임대소득을 가지는 만 65세 이상의 임대인 가운데 장기간 임대사업시 추가 감면을 실시

② 자가주택의 임대전환을 위한 증·개축시 세제지원

- 단독주택 거주자가 본인이 거주하는 주택을 증·개축하여 임대사업을 하고자하는 경우 사용비용을 정해진 기간 동안 공제

③ 청년세대를 임차인으로 두는 경우 지원

- 임차인 자격조건을 대학생, 취업준비생, 직장인 등 청년세대로 한정하고, 이들에게 임대하거나, 이를 위한 주택 개보수의 경우에도 해당 비용을 일정기간 동안 공제하여 청년세대 주거문제 해결 시도

④ 저에너지 주택의 건설·임대시 보조금 지원정책,

- 저에너지 확대 및 보급을 위해서 임대주택을 저에너지용도로 신축하거나 수선시 저에너지로 주택을 신규 공급하는 경우 해당 경비를 소득세 과표 또는 임대료에서 공제