

15. 民間賃貸住宅産業 育成을 위한 政策討論會(上)

資料提供：國土開發研究院

이 자료는 국토개발연구원이 지난 5월 16일 개최한 「민간임대주택산업 육성을 위한 정책토론회」에서의 주제발표문으로 2회에 걸쳐 게재됩니다. 〈편집자 주〉

민간임대주택업의 육성방안

고 철(국토개발연구원 주택연구실장)

〈요 지〉

〈임대주택 건설용지 지원 및 공급확대〉

- 공영개발택지에 대한 용적율보너스제 시행
 - 공공개발택지에 임대주택을 건설하는 경우 총 10% 범위내에서 용적을 추가허용
 - 저·중밀지구는 5%, 고밀지구는 10% 범위내에서 용적을 추가 허용
 - 임대주택건설시 용적율보너스제를 시행하면 공공개발택지에서 연간 15,000~30,000호 정도의 임대주택을 추가로 건설할 수 있음
- 민간건설임대주택용 대지조성사업에 토지수용권 부여
 - 총 건설호수의 일정비율이상(예 : 50%) 임대주택을 건설할 목적으로 대상토지의 90%이상의 소유권을 확보하고, 사업추진상 불가피하다고 인정되는 경우에 한하여 수용권 부여

○ 개발택지의 우선공급 및 일정비율 확보

- 개발예정지구지정후 또는 개발계획승인전에 임대주택지 수요조사와 공급신청을 통하여 일정비율의 면적범위내에서 우선적으로 공급할 수 있도록 함.
- 공영개발택지 중 임대주택지 배분(공동주택용지의 30%)제도가 폐지되었는바, 이를 보완

〈금융지원〉

○ 민영주택자금의 지원확대

- 용자한도를 호당 1,500만원에서 2,000만원까지 상향조정하고 상환기간도 10년에서 20년으로 연장하여 임대주택업 수익성 제고

〈세제지원〉

○ 임대사업자의 최초 5호 주택에 대해서도 취득세, 등록세 감면혜택 부여

○ 상속세의 감면

- 소액투자자 특히 퇴직자와 은퇴자 등을 임대업으로 유인하기 위하여는 상속세의 감면 검토

○ 공동주택의 소득표준을 인하

- 임대소득세를 부과하는 기준인 소득표준율은 아파트의 경우 임대수입금의 60%, 단독주택은 45%로 상대적으로 아파트의 임대소득세 부담이 큼
- 따라서 아파트의 임대소득표준율은 단독주택 수준으로 인하하여야 함

〈공공건설임대주택에 대한 규제완화〉

○ 임대무기간 자율적 조정

- 공공건설임대의 경우 의무임대기간이 5년이상으로 되어 있으나 임차인과 합의할 경우 2년 또는 4년으로 임대무기간을 단축

○ 임대료제한 완화와 세제혜택 연계

- 임대주택법상의 임대료제한을 완화하고 보완대책으로 세제혜택강구
- 표준임대료의 적용을 받지 않는 임대주택이 시장임대료보다 적게 임대료를 적용하여 공급하는 경우 그 만큼 세제혜택 부여
- 예 : $\{(\text{시장임대료} + \text{표준임대료}) / 2 - \text{실제적용임대료}\}$ 의 50%에 해당하는 금액만큼 사업소득세 감면

〈민간건설임대주택에 대한 규제완화〉

- 임차인 자격요건 완화
 - 민간건설임대주택의 임차인 자격은 무주택세대주로 제한되어 있으나, 25.7평 초과 주택의 경우에는 유주택자에게도 임대가능토록 완화
- 임차인 선정권 제한적 자율화
 - 민간건설 임대주택은 원칙적으로 청약저축 또는 청약예금가입자에게 우선순위를 부여하되, 보험가입자·외국인 등 특정집단을 대상으로 하는 임대주택을 건설하는 경우에는 임차인 선정권을 임대사업자에게 부여
- 주택의 규모별 공급비율 제한 폐지
 - 현행제도는 임대주택도 분양주택과 같이 18평이하 건설의무비율이 주택보급율에 따라 30%, 20%까지 제한되어 있으나 임대주택에 한하여는 동제한을 폐지

〈매입임대주택에 대한 규제완화〉

- 매입임대주택에 대한 택지소유상한규제 완화
 - 주택이 건축되어 있는 택지를 임대목적으로 취득할 경우 주택규모에 관계없이 택지 소유 허가
- 임대사업자 등록요건 완화
 - 현재는 5호이상의 주택을 취득, 등기한후 임대사업자로 등록할 수 있으나 앞으로는 주택을 취득하기 이전에도 일정한 요건을 갖춘 경우에는 등록을 허용.
 - 미분양된 주택 2호이상 매입하여 임대하는 경우에도 임대사업자로 등록할 수 있도록 함

1. 문제의 제기

- 우리나라는 주택의 수가 절대적으로 부족하고 또한 소득에 비하여 주택가격이 비싸 주택을 구입할 수 없는 저소득층이 대부분 임차가구임
 - 임차가구의 비율은 <표1>에서 보는 바와 같이 지속적으로 증가하였으며 대도시의 경우는 임차가구의 비율이 60% 정도로 매우 높음
 - 한편 임차가구의 대부분은 단독주택의 방 1-2칸을 임대하여 同居형태로 거주하고 있으며 주거수준은 열악함
 - 과거 20여년간 주택가격이 큰 폭으로 상승하여 주택구입능력이 있는 구는 대부분 주택을 구입하여 우리사회에는 임차가구=저소득층이라는 인식이 팽배해 있음
 - 따라서 임대주택은 분양주택과 대체관계에 있는 것이 아니고 열등재임

<표 1> 점유형태별 가구수 추이

(단위 : 천가구, %)

구분	1975년		1980년		1985년		1990년	
	자가	차가	자가	차가	자가	차가	자가	차가
전국	4,260.0 (63.1)	2,493.3 (36.9)	4,671.8 (58.6)	3,297.4 (41.4)	5,127.2 (53.6)	4,444.2 (46.4)	6,024.9 (53.1)	5,328.9 (46.9)
시부	1,509.0 (44.2)	1,902.7 (55.8)	2,007.3 (57.0)	2,662.7 (43.0)	2,617.2 (41.3)	3,713.6 (58.7)	3,634.8 (42.9)	4,827.6 (57.1)
군부	2,750.0 (82.3)	591.6 (17.3)	2,664.5 (80.8)	634.7 (19.2)	2,510.0 (77.5)	730.6 (22.5)	2,390.1 (82.7)	502.0 (17.3)
서울	635.7 (45.2)	771.3 (54.8)	817.1 (44.5)	1,019.8 (55.5)	949.4 (40.8)	1,324.2 (59.2)	1,643.2 (40.1)	1,686.7 (59.9)

- 80년대말 이후 매년 60만호이상의 주택을 건설·공급하여 주택보급율이 상승하고 주택가격이 안정되었음
- 주택가격이 안정됨에 따라 투기적인 수요가 사라지고 주택의 개념이 소유에서 거주로

전환됨에 따라 임대주택의 수요는 증가하고 있음

- 또한 주택을 구입할 수 있는 능력이 있어도 자가주택보다는 임대주택을 선호하는 노인 가구, 단독가구의 비율이 각각 현재의 4.8%, 10% 수준에서 2020년에는 13.1%, 30% 수준으로 증가할 것으로 예상되어 임대주택의 수요는 증가할 것으로 예상됨
- 그리고 산업화가 지속됨에 따라 과거와 같이 지역이 중요시되지 않아 사회적 이동성이 증가하여 임대주택의 수요는 증가할 것임.
- 한편 임대주택의 공급이 부족하여 주기적으로 전세값이 상승하고 있음
- 임대주택의 공급을 확대하고 전세값을 안정시키기 위하여는 임대주택업의 활성화가 필요

2. 임대주택의 분류

1) 공급목적에 따른 분류

- 임대주택은 공급목적과 임대기간에 따라서 광의, 협의 및 최협의로 구분할 수 있음
- 광의의 임대주택이란 사실상 임차인의 주거를 위하여 제공된 모든 주택을 말하며

〈표 2〉 공급목적에 따른 분류

구 분	개 념	특 징	범 위
광 의	사실상 임차인의 주거를 위하여 제공된 모든 주택	주택공급의 목적과 무관	영구 및 장기임대주택과 모든 형태의 셋집 포함
협 의	임대를 목적으로 일정한 제도적 틀 속에서 공급되고 유통되는 주택	목적에 의하여 주택을 공급(제도적 뒷받침 전제)	영구임대주택과 일시임대주택(장기임대주택)
최협의	주택의 수명이 존재하는 한 임대료만 제공	기간이 최장기	영구임대주택과 사원임대주택

- 반면 협의와 최협의 개념은 임대를 목적으로 일정한 제도적 틀 속에서 공급되고 유통되는 주택으로 주택의 목적성을 중시하는 개념임
- 협의와 최협의는 임대기간에 따라 구분하는 개념으로 협의의 임대주택에는 영구임대주택과 일정기간 임대후 분양되는 장기임대주택이 포함되고 최협의로는 주택의 수명이 다할때까지 임대로만 제공되는 영구임대주택만이 포함.

2) 사업주체에 따른 분류

- 임대주택은 사업주체에 따라 공공임대주택과 민간임대주택으로 구분됨
- 공공임대주택 : 주택공사등 공공기관에 의하여 건설된 임대주택
 - 그러나 국민주택기금의 지원으로 민간사업체가 건설·공급하는 임대주택도 공공임대주택의 범주에 포함시키고 있음
- 민간임대주택 : 민간에 의하여 건설·공급된 임대주택

3) 등록유무에 따른 분류

- 임대주택은 등록 유무에 따라 비공식부문 임대주택과 공식부문 임대주택으로 구분할 수 있음
 - 비공식부문 임대주택은 임대주택으로 등록하지 않을 경우로서 일부전세주택, 독채전세주택 및 다가구주택 등이 있으며
 - 공식부문 임대주택은 임대주택으로 등록한 경우로서 공공임대주택, 공공건설임대주택, 민간건설임대주택, 매입임대주택으로 구분됨
- 공공건설임대주택은 국민주택기금의 지원으로 공공 또는 민간사업체에 의하여 건설된 임대주택, 민간건설임대주택은 순수히 민간자금으로 건설된 임대주택, 매입임대주택은 기존주택을 매입하여 임대하는 주택임

〈표 3〉 등록유무에 따른 분류

구 분		특 징
분류	형 태	
비 공 식 부 문 임 대 주 택	과밀동거 단독주택 (일부전세주택)	<ul style="list-style-type: none"> • 실질상의 동거주택(doubling-up) • 자가소유자가 주된 공급자 • 공급의 영세성 및 저수준
	독채전세주택	<ul style="list-style-type: none"> • 임시 임대주택의 기능 • 자가로 가기 위한 발판 역할 • 1가구 다주택 소유자가 주된 공급자
	다가구주택	<ul style="list-style-type: none"> • 명목상의 단독주택 • 건축시부터 임대용 주택단위설계 • 수준양호, 소자본의 공급자
공 식 부 문 임 대 주 택	공공임대주택	<ul style="list-style-type: none"> • 국민주택기금의 지원으로 공공부문이 건설한 임대주택 • 소형, 비수익성
	공공건설임대주택	<ul style="list-style-type: none"> • 민간임대사업자가 임대목적으로 국민주택기금을 지원받아 건설하여 임대하는 주택 • 저소득층 주거안정을 위한 복지동기로 공급 • 소형, 수익성
	민간건설임대주택	<ul style="list-style-type: none"> • 민간임대사업자가 국민주택기금의 지원없이 임대목적으로 건설하여 임대하는 주택 • 사회적 수요에 따라 공급 • 중대형, 수익성
	매입임대주택	<ul style="list-style-type: none"> • 임대사업자가 기존주택을 매입하여 임대하는 주택 • 사회적 수요에 따라 공급 • 중대형, 수익성

3. 임대주택관련제도

1) 임대주택제도의 변천

- 정부는 1981년 임차가구의 주거안정을 위하여 주택임대차보호법을 제정하였음
 - 주택임대주택보호법의 주된 내용은 임대기간, 임대료 인상률 및 소액보증금의 보호임
- 82년에는 임대주택의 건설을 촉진하기 위하여 「임대주택육성방안」을 마련하였으나 건설이 부진하자 84년 임대주택 건설을 위한 택지, 금융, 조세지원을 골자로 임대주택건설촉진법을 제정
- 93년에는 임대사업자를 육성하기 위하여 임대주택법 제정

〈표 4〉 임대주택관련제도의 변천

시 기	제 도	제 정 목 적
'60~'70년대	임대주택제도 부재	
'81. 3	「주택임대차보호법」 제정	◦ 임차가구의 주거권 보호
'82. 3	「임대주택육성방안」 발표	◦ 임대주택을 건설공급하는 기업에 대한 정책적 지원
'84. 12	「임대주택건설촉진법」 제정	◦ 임대주택에 대한 택지, 금융, 조세지원의 확대 ◦ 임대주택건설촉진
'93. 12	「임대주택법」 제정	◦ 다양한 소득계층을 대상으로 한 다양한 임대주택공급 유도 ◦ 민간임대사업자 육성

2) 임대주택에 대한 지원

- 금융지원
 - 전용 60m² 이하의 소형주택에 대하여는 국민주택기금에서 장기저리의 자금을 지원
 - 민영주택자금은 60m²초과 85m²이하의 임대주택에 1,500만원을 업체의 신용도에 따라

년리 8.75~12.75%, 1년거치 10년상환조건으로 지원하고 있으나 국민주택기금의 용자조건이 월등히 좋아 용자실적은 미미함

〈표 5〉 임대주택에 대한 금융지원 요약

구 분	주택규모	호당대출 한도(만원)	이자율 (년)	대출기간 및 상환방법	비 고
공공임대	50년제 전용 50m ² 이하	2,100	3%	10년거치 20년상환	주공, 지자체 공급
공공임대	전용 40m ² 이하	1,700	3%	10년거치 20년상환	분양전환시 분양주택이자율 적용(7.5%~9.5%)
	5년제 전용 50m ² 이하	1,600	3%	10년거치 20년상환	
	전용 60m ² 이하	1,600	3%	10년거치 20년상환	
사원임대	전용 50m ² 이하	1,700	3%	5년거치 20년상환	

○ 세제지원

- 임대사업자로 등록한 사업자는 5년임대후 매각하면 양도소득세를 50% 감면. 예외적으로 건설임대 및 미분양주택구입 임대인 경우 100% 감면
- 사원임대주택을 건설할 경우 투자액의 10%를 소득세(법인세)에서 공제
- 18평이하의 임대주택에 대하여는 취·등록세 면제
- 18평이하의 임대주택에 대하여는 재산세 50% 감면
- 18평이하의 임대주택을 5호이상 임대하는 경우 종합토지세를 3/1000의 세율로 분리과세함
- 임대주택사업자와 연간 5호이상 주택을 건설하여 분양하거나 85m²이하 주택을 상시 5호이상 임대하는 사업자는 택지초과소유부담금 적용 배제

○ 택지지원

- 60m²이하의 소형임대주택에 대하여는 공영개발택지를 조성원가 이하로 공급

〈표 6〉 임대주택에 대한 세제지원 요약

구 분	세 제 지 원
〈국세〉	
1. 양도소득세(법인 세특별부가세)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건설임대 : 85m²이하, 5호이상(임대주택법적용) - 5년이상 임대후 매각 : 100% 감면 <li style="padding-left: 20px;">* 매입임대인 경우 50% 감면. 다만 10년이상 임대후 100% 감면 <li style="padding-left: 20px;">* 미분양주택구입 임대인 경우 100% 감면
2. 소득세(법인세) 〈지방세〉	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사원임대주택의 경우 투자액의 10%를 소득세(법인세)에서 공제
3. 취득세·등록세	<ul style="list-style-type: none"> ○ 60m²이하, 5세대 이상의 건설임대주택에 대해 - 보존등기시 : 면제(5년이상 임대하지 않을시 추정)
4. 재산세	<ul style="list-style-type: none"> ○ 60m²이하, 5세대이상의 임대주택사업자에 대해 재산세 50% 감면
5. 종합토지세	<ul style="list-style-type: none"> ○ 60m²이하, 5세대 이상의 임대주택에 대해 3/1,000 분리과세 <li style="padding-left: 20px;">* 그외 임대주택은 종합합산 과세 ○ 소규모 임대주택을 지을 자에게 토지를 임대하거나 공동으로 임대사업을 하고자 토지를 제공하는 경우 그 토지에 대한 종합토지세 50% 감면
〈부담금〉	
6. 택지초과소유 부담금	<ul style="list-style-type: none"> ○ 임대주택법상 임대주택사업자(20호이상 임대)와 연간 5호이상 주택을 건설하여 분양하거나 85m²이하 주택을 상시 5호이상 임대하는 사업자는 적용 배제

〈표 7〉 임대주택용지에 대한 지원요약

구 분	임대기간이 50년인 임대주택	일정기간임대후 분양하는 임대주택
수도권·부산권	건설원가의 90%	건설원가의 90%
대 도시	80%	90%
기 타	70%	80%

3) 임대주택에 대한 규제

- 임대주택에 대한 지원이 건설업자뿐 아니라 입주자에게 전달될 수 있도록 임대주택은 임대료 인상제한, 임차인 선정제한, 임대 의무 기간 부여 등 임대사업자에 대한 규제가 있음
- 특히 민간건설임대주택의 경우 정부지원은 미미하나 각종 규제는 공공건설임대주택 과 큰 차이가 없음

〈표 8〉 임대주택에 대한 규제요약

구 분	공공임대, 공공건설임대	민간건설임대	매입임대
• 임차인 자격	입주자모집공고일 1년전 부터 입주시까지 무주택 세대수	무주택세대주	제한없음
• 임차인 선정방법	청약저축가입자 우선권 부여	20세대이상인 경우 청약저축, 청약예금가입자에 우선권 부여	제한없음
• 계약금·중도금 규모	계약금 20%, 중도금 40%	좌동	제한없음
• 보증금·임대료 규제	표준임대료고시 적용	제한없음	제한없음
• 임대조건 신고사항	임대차계약기간, 임대보증금·임대료, 매각시기, 매각가격, 산정기준	좌동	임대차계약기간, 임대보증금·임대료
• 임대 의무기간	5년	5년	3년
• 우선매각대상자	입주시부터 매각시까지 무주택임차인	매각시 무주택 임차인	제한없음
• 매각가격산정	입주자모집공고시 및 계약서에 명기	좌동	제한없음
• 규모	18평이하	제한없음	25.7평이하

4. 임대주택업의 현황과 문제점

○ 공식부문 임대주택 재고의 부족

- 82년부터 95년말까지 총 주택건설량의 13.5%에 해당하는 743천호의 공공임대주택이 건설되었음
- 그러나 공공임대주택의 재고는 450천호로서 주택재고의 4.7%에 불과함
- 참고로 외국의 임대주택비율은 국가에 따라 차이는 있으나 주택재고의 21-58% 수준임
- 따라서 증가하는 임대주택의 수요에 대처하기 위하여는 공공 및 민간임대주택의 지속적인 공급확대 필요

〈표 9〉 사업주체별/유형별 임대주택 건설실적

(단위 : 호)

년 도	합 계			장기임대주택			사원임대주택		
	지자체	주 공	민 간	지자체	주 공	민 간	지자체	주 공	민 간
'82-'86	14,025	34,994	28,700	14,025	34,994	28,700	-	-	-
'87	135	20,070	31,713	135	20,070	31,713	-	-	-
'88	1,164	25,188	25,866	1,164	25,188	25,866	-	-	-
'89	11,025	10,020	18,177	11,025	10,020	18,177	-	-	-
'90	9,497	17,990	57,053	4,173	12,117	48,600	5,324	5,873	8,4553
'91	6,174	15,049	5,561	3,500	8,690	2,884	2,674	6,359	2,677
'92	11,890	9,048	4,489	9,899	5,222	-	1,991	4,372	4,489
'93	2,415	10,055	28,548	1,957	5,055	23,900	458	5,000	4,648
'94	1,403	13,870	43,241	1,403	11,623	38,305	-	2,247	4,936
합 계	57,728	156,830	243,348	47,281	132,979	205,052	10,447	23,851	25,203

주 : 장기임대중에서 92년이후 5년공공임대주택임.

자료 : 건설교통부

〈표 10〉 외국의 임대주택비율

구 분	미국	영국	서독	프랑스	일본	싱가폴
임대주택	32%	33	58%	41%	37%	21%
공공임대	—	24	—	—	7.5	11.0
임대주택거주율	35	35.1	40.8	—	38.6	—

- 94년 민간의 여유자금을 임대사업으로 유도하기 위하여 5호이상의 기존임대주택을 매입하여 임대하는 매입임대사업자제도를 신설하였으나 그 실적은 미미한 실정임
 - 95년말 현재 매입임대사업자수는 121명, 매입임대주택은 1,885호에 불과함
- 임대주택업의 수익성부족(공공건설임대주택)
 - 공공임대주택에 대하여는 조세, 금융 및 택지등 많은 지원을 해주고 있으나 임대료제한 등 규제가 많아 수익성이 낮음
 - 국토개발연구원의 분석결과에 의하면 공공건설임대의 경우 수익성은 85년의 18% 수준에서 최근에는 9~10% 수준으로 하락
 - 이와 같이 수익성이 하락한 가장 큰 이유는 지난 10년동안 택지가격 및 건축비는 큰 폭으로 상승하였으나 임대료 상승율은 5% 인상에 불과하였기 때문임
 - 따라서 임대주택업의 수익성을 제고하기 위하여는 규제완화와 함께 세제, 금융 및 택지 지원이 확대되어야 함
- 또한 분양전환시 가격산정기준, 하자보수책임등이 불명확하여 임대사업자와 임차인간에 분쟁이 빈발하여 투자를 기피
- 임대주택업의 수익성 부족(민간건설임대주택)
 - 민간건설임대주택은 높은 택지가격과 투입자금의 금융비용이 높아 임대료가 매우 비쌈
 - 한편 민간건설임대주택에는 임대료에 대한 규제는 없으나 사업자의 수익성을 확보하기 위한 임대료는 비등록임대주택의 전세금보다 비싸 수요가 없음
 - 따라서 시장임대료수준으로 낮추기 위하여는 택지, 금융, 조세 등의 지원이 필요

- 장기성 자금의 부족
 - 민간건설임대주택은 정부의 금융지원이 적고 수익성이 낮아 전무한 실정임
 - 이는 수익성부족과 함께 장기성 자금의 부족에 기인한 것으로 민간임대주택에 대한 충분한 장기성자금의 확보와 지원이 필요함을 시사함
- 수익성이 부족할 뿐 아니라 진입장벽이 높아 일반인의 매입임대사업에 대한 참여 저조
 - 5호이상 임대시에만 임대사업자 자격을 부여하고 있어 소액자본의 유치가 어려움
 - 또한 주택을 취득·등기한 후에 임대사업자 등록이 가능하여 지방세 감면혜택 무의미

5. 임대주택업의 육성방안

1) 기본방향

■임대사업자에 대한 사회적 시각의 전환

- 과거 우리나라는 주택가격이 큰 폭으로 상승하여 다주택소유자 및 임대사업자를 부동산투기꾼으로 보는 경향이 있음
- 이러한 사회적 시각이 주택임대업의 육성에 걸림돌이 되고 있음

■임대주택에 대한 각종규제 완화

- 공공임대주택에 대한 각종규제는 저소득층을 보호하기 위한 규제라 정당화될 수 있음
- 그러나 민간임대주택에 대한 규제는 민간임대사업의 육성차원에서 완화되어야 함

■임대주택에 대한 지원강화

- 민간임대주택업 육성의 관건은 수익성의 확보임
- 따라서 민간임대주택업의 수익성을 제고하기 위하여는 민간임대주택에 대한 지원을 강화되어야 함

2) 육성방안

(1) 임대주택 건설용지 지원 및 공급확대

- 임대주택건설은 초기투자비용이 많이 소요되므로 초기자금소요를 완화하고 수익성을 제고하기 위하여는 택지지원이 필요
- 농지 및 산지 전용기준 완화
 - 임대주택의 수요가 많은 대도시지역은 택지가 부족하고 또한 가격도 매우 비쌈
 - 따라서 임대주택사업자가 저렴한 가격으로 택지를 확보할 수 있도록 대도시주변에 임대주택을 건설할 경우 토지이용규제를 완화
 - 구체적으로 농지소유자가 농지를 임대주택건설용지로 활용하고자 할 경우 농지전용 절차간소화 및 규제완화
 - 현행 농가주택 건설을 위한 농지전용은 660m², 산지전용은 1,500m²까지 허용되고 있는 바 농지·산지 소유자가 임대주택을 건설하고자 하는 경우에는 1,500m²까지 허용
- 개발택지의 우선공급
 - 국가, 지방자치단체, 정부투자기관은 그가 소유한 택지 또는 개발한 택지를 매각하는 경우에는 주축법 24조1항의 규정에 불구하고 건설임대주택을 건설하고자 하는 임대사업자에게 우선적으로 매각할 수 있도록 하고 있는 바(임대주택법 7조1항) 이를 실효성있게 운용
 - 개발예정지구정후 또는 개발계획승인전에 임대주택지 수요조사와 공급신청을 통하여 일정비율의 면적범위내에서 우선적으로 공급할 수 있도록 함.
- 개발택지의 일정비율 확보
 - 택지개발업무처리지침에서는 공영개발택지 중 임대주택건설용지 배분(공동주택용지의 30%)제도가 폐지되었는바, 이를 보완
 - 임대주택법에서는 국가, 지방자치단체, 주공, 토공은 그가 개발한 택지중 대통령령이 정하는 일정비율이상을 임대주택건설용지로 사용하거나 건설임대사업자에게 공급하도록 하고 있음.(법 7조2항, '95.12.29 본항개정)
- 공영택지에 대한 용적율보너스제 시행
 - 공공개발택지에 임대주택을 건설하는 경우에는 총 10% 범위내에서 용적을 추가허용
 - 구체적으로 저·중밀지구는 5%, 고밀지구는 10% 범위내에서 용적을 추가 허용

- 매년 공공개발택지에서 약 900만평 정도의 택지가 공급되어 약 30만호의 주택을 건설하고 있으므로, 공공개발택지에서 임대주택 건설시 용적율을 5~10% 정도 추가할 경우 연간 15,000~30,000호 정도의 임대주택을 추가로 건설할 수 있음
 - 또한 임대주택용 택지를 무상으로 공급하는 효과가 있어 임대사업자의 수익성 제고
 - 한편 건설된 임대주택에 대하여는 최소임대기간 5년을 적용
 - 일반적으로 택지개발시 기반시설의 용량은 계획인구에 비하여 약 20% 정도의 여유가 있으므로 기반시설 부족문제는 없을 것임
- 민간건설임대주택용 대지조성사업에 토지수용권 부여
- 총 건설호수의 일정비율이상(예 : 50%) 임대주택을 건설할 목적으로 대상토지의 90%이상의 소유권을 확보하고, 사업추진상 불가피하다고 인정되는 경우에 한하여 수용권 부여
 - 여기서 사업추진상 불가피하다고 인정되어 수용이 가능한 대상 토지는
 - ①사업지구내의 사업주체 소유토지에 3면이상 둘러싸인 타인소유의 토지와
 - ②사업지구와 인접한 타인소유의 토지를 예상할 수 있음
 - 민간의 토지수용권 부여에 따른 부작용을 최소화하기 위하여는 우선 ①의 경우에 한하여 수용권을 부여

(2) 금융지원

- 민영주택자금의 지원확대
- 민영주택자금은 임대주택에 대하여 호당 1500만원까지 연리 9.5~11.5%, 1년거치 10년상환으로 융자하고 있음
 - 융자한도를 호당 2000만원까지 상향조정하고 상환기간도 10년에서 20년으로 연장하여 임대주택업의 수익성 제고

(3) 세제지원

- 상속세의 감면
- 소액투자가 특히 퇴직자와 은퇴자등 고령자를 임대업으로 유인하기 위하여는 상속세의 감면이 검토되어야 할 것임. 참고로 일본의 임대주택세제 혜택을 보면 임대주택을

건설할 경우 토지의 고정자산세(財産稅)가 1/2~3/4 감면되며 상속세 평가액도 토지가 반액으로 줄어들고 건설비 평가액은 1/10로 줄어드는 등 임대주택에 대한 세제 혜택을 줌으로써 소액투자자의 주택임대업 참여를 촉진하고 있음

○ 공동주택의 소득표준을 인하

- 임대소득세를 부과하는 기준인 소득표준은 아파트의 경우 임대수입금의 60%, 기타 공동주택의 경우 40%, 단독주택은 45%로 상대적으로 공동주택의 임대소득세 부담이 큼
- 임대주택은 대부분 아파트이므로 이는 아파트 형태의 임대주택 공급확대에 걸림돌이 되고 있음
- 따라서 아파트의 임대소득표준을 단독주택 수준으로 인하하여야 함

○ 이월결손금 공제기간의 연장

- 이월결손금 공제제도는 결손으로 취약해진 재무구조를 5년이내에 발생하는 이익의 과세시에 감면을 해줌으로써 기업의 자기자본을 유지하고 또한 건전한 재무구조를 유지하자는 취지임
- 현행 세제는 5년까지만 공제함으로써 5년이상 장기임대하는 장기임대사업자에 불리
- 따라서 현행 5년을 임대주택의 경우에는 기간에 관계없이 이월결손금을 공제

(4) 공공건설임대주택에 대한 규제완화

○ 임대의무기간 자율적 조정

- 임대기간은 주택임대차보호법과 연계해서 규정
- 공공건설임대의 경우 의무임대기간이 5년이상으로 되어 있으나 임차인과 합의 할 경우 2년 또는 4년으로 임대의무기간을 단축

○ 임대보증금 산정 자율화

- 자체건설자금(건설원가-국민주택기금지원액)의 25~50%선에서 받도록 되어 있는 보증금을 임대사업자가 자율적으로 결정

○ 임대료와 세제혜택과 연계

- 임대주택법상의 임대료제한을 완화하고 보완대책으로 세제혜택 강구

- 표준임대료의 적용을 받지 않는 임대주택이 시장임대료보다 적게 임대료를 적용하여 공급하는 경우 그 만큼 세제혜택 부여
- 예를들면 $\{(시장임대료 + 표준임대료) / 2 - 실제적용임대료\}$ 의 50%에 해당하는 금액만큼 사업소득세 감면
- 이는 임대료 저렴화를 유도하여 수요를 촉진

(5) 민간건설임대주택에 대한 규제완화

○ 임차인 자격요건 완화

- 민간건설임대주택의 임차인 자격은 무주택세대주로 제한되어 있으나, 25.7평초과 주택의 경우에는 유주택자에게도 임대가능토록 완화

○ 임차인 선정권 제한적 자율화

- 민간건설임대주택은 원칙적으로 청약저축 또는 청약예금가입자에게 우선순위를 부여하되, 보험가입자·외국인 등 특정집단을 대상으로 하는 임대주택을 건설하는 경우에는 임차인 선정권을 임대사업자에게 부여

○ 분양전환시 매각대상자 선정권 부여

- 민간건설임대주택의 경우 임차인에 대한 우선매각 의무를 폐지하고 임대사업자가 임의분양토록 허용

○ 중도금 징수규모 제한 완화

- 임대사업자의 초기자금부담을 완화하기 위하여 현재는 중도금 징수규모를 임대보증금의 40%까지로 제한하고 있으나, 60%까지 완화
- 분양주택의 경우 건설원가의 60

○ 주택의 규모별 공급비율 제한 폐지

- 현행제도는 임대주택도 분양주택과 같이 18평이하 건설의무비율이 주택보급율에 따라 30%, 20%까지 제한되어 있으나 임대주택에 한하여는 동제한을 폐지

(6) 매입임대주택에 대한 규제완화

○ 매입임대주택에 대한 택지소유상한규제 완화

—주택이 건축되어 있는 택지를 임대목적으로 취득할 경우 주택규모에 관계없이 택지 소유 허가

○ 임대사업자 등록요건 완화

—현재는 5호이상의 주택을 취득, 등기한후 임대사업자로 등록할 수 있으나 앞으로는 주택을 취득하기 이전에도 일정한 요건을 갖춘 경우(분양계약, 매매계약)에는 등록을 허용

※최초의 5호 주택에 대해서도 취득세, 등록세 감면혜택 부여

—미분양된 주택을 2호이상 매입하여 임대하는 경우에도 임대사업자로 등록할 수 있도록 하고 각종 조세감면혜택 부여

(7) 임대주택용지의 이용규제 완화

○ 임대주택건설 의무기간 연장

—임대주택법(7조3항)에서는 택지를 매수하거나 공급받은 자는 택지를 취득한 날로부터 2년이내에 임대주택을 건설하도록 하고 있고, 택지소유상한에 관한 법령(법 18조, 령 19조)에서는 임대용주택을 건설하기 위하여 택지를 취득한 경우에는 취득일로부터 3년이내에 임대주택을 건설하도록 규정

—임대주택건설 의무기간을 현행 2~3년에서 4년으로 연장

○ 임대용 택지의 처분제한 완화

—임대용으로 취득한 택지는 임대개시일로부터 5년이내에는 이를 처분할 수 없음(택지 소유상한에 관한 법률 16조, 동시행령 19조)

—이를 임대주택법에서 정하는 법정 최소임대기간과 동일하게 규정

(8) 국민주택기금 지원확대 및 미분양주택 전환

○ 국민주택기금 지원대상 호수 확대

—신경제5개년계획에 의하면 97년까지 임대주택공급물량을 공공부문 공급물량 20만호의 50%(10만호)까지 확대할 계획임

○ 완공된 미분양주택을 건설임대주택으로 전환허용

-사용검사이후 미분양주택을 임대주택으로 입주자모집공고하여, 임대할 경우 이를 건설임대주택으로 간주

(9) 기타

○기업의 신용평가시 임대사업자의 특수성 반영

-건설공제조합 및 주택사업공제조합은 기업의 신용평가도에 따라 보증수수료율을 차등화하고 있음

-임대사업자는 융자금의 비율이 높아 부채비율이 높아져 기업평가시 안정성이 낮게 평가되고 있음

-따라서 임대사업자의 신용평가시 보증금은 부채에서 제외시키는 방안이 검토되어야 함

주택회보