



임대주택의 세금 전략

투자 목적으로 구입한 주택, 사업자 등록을 낼까?

주택을 소유했다면 사업자 등록을 낼 것인지, 말 것인지
꼼꼼하게 파악해볼 필요가 있다. 사업자 등록 여부에 따라서
혜택이 달라질 수 있기 때문이다.



김근호

KEB하나은행
상속중여센터 센터장(세무전문위원)
taxatt@hanafn.com

▶ 학력·자격증
고려대 MBA(회계학) / 세무사(제36회)

▶ 경력
2002년부터 VIP고객 상담
(전)서울디지털대학(SDU) 교양학부 강의
(세무사와 나만 아는 절세법) 출간
(알고싶은 부자들의 상담사례집) 출간

▶ 현재 활동
KBS 1TV 출연 및 조선일보 기고 중

1%대의 초저금리로 마땅한 투자처를 찾지 못한 주택 수요자들이 주택임대에 급격한 관심을 보이고 있다. 주택 공급자나 주택 분양시장 또한 엄청난 물량의 주택 공급을 뿔어냈다. 주택가격에 대한 논의는 둘째치더라도 투자한 임대주택의 세금 전략이 필요한 시점이다.

부동산을 구입할 때는 부가가치세 여부를 검토해야 한다. 통상 상가 건물을 구입할 경우, 토지와 건물 중 건물은 부가가치세가 포함되어 있어 구입시점에 부가가치세를 환급해야 한다. 하지만 주택은 구입할 때 임대할 때 부가가치세가 면세된다. 또 상가를 임대하려면 사업자등록이 필수사항이지만, 주택임대는 면세사업이기 때문에 수입신고만 하면 된다. 그렇다면 주택임대사업자 등록을 하는 것이 더 유리할까?



1. 장기 임대주택 사업자 혜택

주택임대사업을 할 경우 아래의 일정 요건을 갖추면 다양한 세제 혜택을 받을 수 있다.

첫째, **종합부동산세를 과세하지 않는다.** 원칙적으로, 개인별 기준으로 주택가액이 6억원(1세대 1주택자는 9억원)을 초과하면 재산세뿐만 아니라 종합부동산세를 부담해야 하지만, 아래의 요건에 맞는 주택임대사업자에게는 종합부동산세를 부과하지 않고 있다.

둘째, **양도소득세 계산 시 보유주택수 판정에서 제외될 수 있다.** 예를 들어 본인이 거주하는 자가주택(A주택)과 전세를 내준 임대주택(B주택)을 보유하고 있다고 하자. 이 때, A주택을 처분할 경우 양도일 현재 2주택자(A+B주택)에 해당하기 때문에 양도소득세를 내야 한다. 그러나 B주택에 주택임대사업등록을 해 두었다면, A주택 처분 시 1주택자(A주택)으로 간주해 비과세를 적용받을 수 있다.

그러면 이러한 세제혜택을 받을 수 있는 주택 임대사업자의 기준은 무엇일까?

“ 임대주택 사업을 할 때 사업자 등록 여부에 따라서 혜택이 달라질 수 있다. 단, 5년 이상 임대주택을 유지해야만 세제 혜택을 받을 수 있다.”

①시(군)구청에 가서 임대사업자 등록을 해야 할 뿐만 아니라 세무서에 임대사업자 등록을 동시에 해야 한다. 반드시 두 곳 모두 사업자등록을 해야 한다. ②임대하고자 하는 주택은 임대 당시, 기준시가 6억원(수도권 이외의 지역은 3억원) 이하여야 하며, 주택의 규모는 제한이 없다. 단, 1채 이상의 주택을 임대하면 된다. ③임대주택은 최소 임대기간이 5년 이상이어야 한다.

①과 ②의 요건은 임대사업 시작 시점에 판정하는 항목이며, ③은 임대기간이 사후관리된다는 점을 꼭 기억해야 한다. 만약 ③의 요건을 충족하지 못할 경우, 여러 가지 불이익이 발생한다.

우선 임대사업 시작시점부터 부과되지 않았던 **종합부동산세가 재계산되어 추징된다.** 종합부동산세법 규정상, 재건축 또는 제3자 매각이 있을지라도 예외없이 종합부동산세가 추징된다는 사

실을 기억해야 한다.

다음으로 양도소득세 혜택도 달라진다. 위의 B주택을 임대주택으로 한 이후 A주택을 처분하여 주택 비과세를 적용받았다고 가정해보자. 이때 임대기간 5년을 채우지 못한 채 B주택을 매각한다면, 주택 비과세를 받았던 A주택의 양도차익에 대한 양도세가 부과된다. 다만, B주택이 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 등에 의한 수용이라면, 임대기간을 충족하지 못하더라도 양도세는 추징하지 않는다. 도시 및 주거 환경정비법상의 재개발 또는 재건축 등의 사유로 불가피하게 임대가 중단되었다면, 완성 후 재임대를 통해서 임대기간을 충족할 경우 양도세 추징은 하지 않는다.

2. 소형 장기 임대주택 사업자의 추가 혜택

위의 장기 임대주택 사업자의 요건에 아래의 요건을 추가로 충족하는 소형 임대사업자는 임대소득세를 감면해 주고 있으며, 해당 임대주택 양도 시 양도소득세도 감면해 주고 있다.

먼저, 소형 장기 임대주택 사업자의 소득세 감면 요건은 다음과 같다.

①시(군)구청에 가서 임대사업자 등록을 해야 할 뿐만 아니라 세무서에 임대사업자 등록을 동시에 해야 한다. 반드시 두 곳 모두 사업자 등록을 해야 한다. ②임대하고자 하는 주택은 임대 당시, **기준시가 3억원** 이하이어야 하며, 주택의 규모는 국민주택 규모 이하이며, **3채 이상**의 주택을 임대하면 된다. ③임대주택은 최소 임대기간이 5년(준공공 임대는 8년) 이상이어야 한다. 위 요건을 충족할 경우, 2016년 말까지 소득세의 20%(준공공 임대는 50%)를 감면 받을 수 있다.

다음으로 소형 장기 임대주택 사업자의 장기 임대 후 양도세 감면 요건을 살펴보자.

임대기간	장기보유 특별공제율	추가 공제율	총 적용 공제율
6년 이상 7년 미만	18%	2%	20%
7년 이상 8년 미만	21%	4%	25%
8년 이상 9년 미만	24%	6%	30%
9년 이상 10년 미만	27%	8%	35%
10년 이상	30%	10%	40%



①시(군)구청에 가서 임대사업자 등록을 해야 할 뿐만 아니라 세무서에 임대사업자 등록을 동시에 해야 한다. 반드시 두 곳 모두 사업자 등록을 해야 한다. ②임대하고자 하는 주택은 임대 당시, 기준시가 3억원 이하이어야 하며, 주택의 규모는 국민주택 규모 이하이며, 3채 이상의 주택을 임대하면 된다. ③임대주택은 임대기간이 6년 이상이면 아래 [표1]에 따른 추가 공제율을 적용받을 수 있다. ㅎ

summary

일반적인 주택 임대사업을 하는 경우, 특별한 사업자 등록 없이 소득세 신고만 해도 무방하다. 하지만 주택을 처분하고 싶다면, 소득세를 절감하고 싶다면, 향후에 임대주택을 처분할 때 양도세를 절감하고 싶다면 위의 장기임대 주택사업자 요건을 갖추는 것이 좋다. 이 때 가장 중요한 점은 임대주택을 5년 이상 유지할 의향이 있는가 하는 것이다. 그렇지 못할 경우 세 금혜택을 보았던 모든 사항은 세금추징으로 되돌아오기 때문이다. 따라서 임대주택 사업을 할 때 사업자 등록을 할 것인지의 최종 판단은 임대주택의 보유기간이라는 것을 기억해 두자.