

전월세 신고제의 도입방향과 예상효과

2019. 2. 19

경기대학교 도시·교통공학과

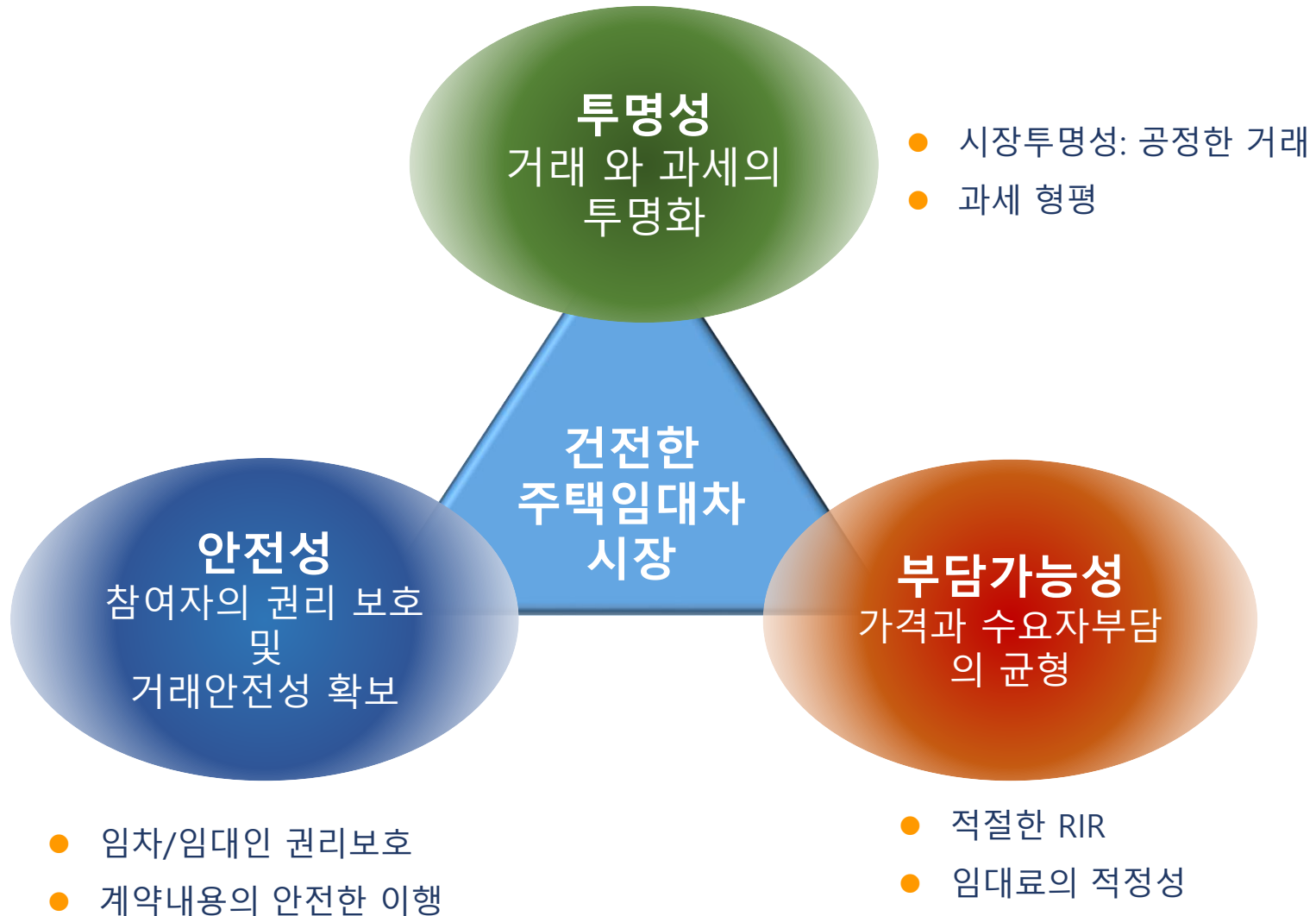
김진유

목 차

- 전월세신고제의 의의와 필요성
- 관련 제도 및 해외 사례
- 도입 방향 및 예상 효과
- 제언

1. 전월세 신고제의 의의와 필요성

● 건전한 주택임대차시장의 구성요소



● 전월세 거래정보 구축의 필요성

투명성 제고

- ✓ 공정한 거래를 위해 임대차계약의 투명성 제고
- ✓ 과세 형평성 확보를 위해 세원의 투명성 제고

안전성 제고

- ✓ 임차인 및 임대인의 권리보호 (보증금보호, 사기계약 예방 등)
- ✓ 계약 시 참고할 수 있는 실제 임대료 표본 제공

부담가능성 제고

- ✓ 통계자료의 구축을 통해 임대차시장의 모니터링
- ✓ 부담가능한 임대차시장 구현을 위한 정책수립의 기초자료 마련

● 매매-임대시장의 연결성

실거래신고제와 매매시장

- ✓ 실거래 신고제 2006년 1월부터 시행
- ✓ 매매시장 투명성제고: 거래 시 참고가격, 이중계약서의 퇴출, 실거래가지수
- ✓ 과세형평성 제고: 실거래가기반 과세

임대차시장의 투명성 한계

- ✓ 임대료 및 임대소득에 대한 정보 부족
- ✓ 신고의무가 없어 확정일자 등을 통해 전체의 ¼정도만 거래정보 파악
- ✓ 민간 임대거래 연간 약 620만건 중 약 140만건이 확정일자 등으로 파악됨

- 매매시장과 연결된 임대시장의 움직임 파악에 한계
- 임대소득 공정과세 불가

● 임대차시장의 정보 비대칭성

임대차시장의 정보비대칭성

- ✓ 임대인은 기존의 임대차계약 정보 보유
- ✓ 임차인은 대상 주택에 대한 정보(물리적 + 비물리적) 부족
- ✓ 적정 임대료에 대한 정보비대칭성 존재

임대차계약의 안전성 한계

- ✓ 임대차계약의 검증 시스템 부족
- ✓ 임대차계약에서의 사기사건(이중계약, 사기계약) 발생

➤ 주택임차인의 보호장치 불완전

● 부담가능성의 판단 정보 부족

임대료와 거래량 정보

- ✓ 실제 임대료수준을 파악하기 위한 정보 한계
- ✓ 임대차 계약의 상황의 신속한 파악의 한계
- ✓ 임대주택정책의 수립기초자료 및 정책효과 검증에 한계

공정 임대료에 대한 판단 한계

- ✓ 시장의 공정임대료 판단을 위한 데이터 부족
- ✓ 소득자료의 한계와 더불어 임대료 수준 파악의 한계

➤ 부담가능성 판단을 위한 일관된 통계의 생산 어려움

● 임대차시장의 정보 파악의 한계

임대료 정보 부실

- ✓ 전국 1,391만명이 1,527만채 보유
- ✓ 임대주택으로 추정되는 692만채 중 약 187만채(27%) 임대료 파악
- ✓ 임대료정보가 공부에 없는 주택 505만채(73%)

• 임대주택 현황('18.7)

주택소유자 거주지	주택 소유자 수	소유주택 수 (전국 소재)		임대중인 주택 수					
				임대중인 주택 수		공부 상 임대료 파악 가능		공부 상 임대료 정보 없음	
전국	13,907,178	15,274,704	(100%)	6,918,806	(45.3%)	1,870,782	(12.2%)	5,048,024	(33.0%)
수도권	6,156,988	6,757,974	(100%)	3,010,364	(44.5%)	1,148,961	(17.0%)	1,861,403	(27.5%)
지방	7,750,190	8,642,968	(100%)	4,032,543	(46.7%)	743,384	(8.6%)	3,289,159	(38.1%)
서울	2,321,316	2,598,618	(100%)	1,278,659	(49.2%)	564,582	(21.7%)	714,077	(27.5%)
강남 4구	502,315	598,590	(100%)	355,536	(59.4%)	156,351	(26.1%)	199,184	(33.3%)
강북 14구	1,120,005	1,240,321	(100%)	574,006	(46.3%)	248,127	(20.0%)	325,879	(26.3%)
강남 11구	1,201,311	1,374,589	(100%)	720,695	(52.4%)	320,599	(23.3%)	400,096	(29.1%)

자료: 국토교통부('18.9.13) '주택시장안정방안(국토교통부 소관사항)'

● 참고: 2019 임대소득 과세 계획(국토부)

임대소득 과세대상 확대

- ✓ 2019년부터 2천만원 이하도 임대소득 분리과세(단일세 14%)
 - ✓ 분리과세시 적용하는 필요경비율(현행 60%)을 등록사업자는 70%, 미등록사업자는 50%로 차등 조정('19년)
 - ✓ 주택임대소득 외 다른 종합소득금액이 2천만원 이하(기본공제 적용)인 경우, 등록 시 임대소득 1,333만원까지, 미등록 시 8백만원까지 소득세 부담 없음
 - ✓ 기본공제: 등록 400만원, 미등록 200만원
 - ✓ 임대보증금 과세배제 축소: 2억원 & 40m²이하
- 임대소득세 납부금액 (8년 임대, 지방소득세 별도)

임대소득	현재 기준		개선	
	등록	미등록	등록	미등록
연 1,000만원	0원	0원	0원	14만원 / 년
연 1,500만원	7만원 / 년	28만원 / 년	2만원 / 년	49만원 / 년
연 2,000만원	14만원 / 년	56만원 / 년	7만원 / 년	84만원 / 년

자료: 국토교통부 '임대주택등록 활성화 방안('17.12.13)' 및 재정경제부'2018 세법개정안(보도자료('18.7.30)'

● 전월세거래 신고제 도입의 필요성



● 전월세 신고제 vs 임대주택 등록제

전월세 신고

- 모든 임대주택
(등록+미등록, 2년~8년)
- 계약발생시마다
- 임대주택 매매 시?
- 계약내용 + 주택속성?
- 등록제로 가기 위한 전단계?

임대주택 등록

- 등록임대주택(4년~8년)
- 임대료인상 제약
- 등록 임대사업자

등록: 행정청의 수리를 요함

신고: 수리를 요하지 않음

-> 전월세 신고는 실질적 심사를 거치는 '허가'의 성격을 가지고 있음

II. 관련 제도 및 해외 사례

● 등록임대사업자의 임대차계약 신고 의무

임대차계약 체결/변경 시 신고

- ✓ 임대사업자로 등록한 후 임대하고 있는 주택의 계약체결 및 변경 시 3개월 내 임대차계약신고 (민간임대주택 특별법)
- ✓ 신고의무자: 임대인
- ✓ 임대차계약 신고서 및 증빙서류
- ✓ 항목: 등록번호, 최초등록일, 전입일, 신청인 정보, 물건순번, 임대기간, 세대 당 대출금, 임대보증금, 월임대료 + 구비서류(표준임대차계약서 사본)

• 임대차계약 체결/변경 시 임대차계약신고

기 한	제출서류	신고처
계약체결 및 변경시부터 3개월 내	임대차계약 신고서 및 증빙서류	사업자 주민등록지 또는 소재지

자료: 등록민간임대주택 렌트홈(<https://www.renthome.go.kr>)

● 확정일자

주택전월세 계약 확정일자

- ✓ 임차인은 보증금 반환을 보장받기 위하여 확정일자 신청
 - ✓ 대항력, 우선변제권
 - ✓ 전입신고 시 주민센터 등에서 확정일자 부여
 - ✓ 전자계약을 통해 온라인으로도 자동 신청 및 부여 가능
- 소액보증금 최우선변제*

구분	소액임차인 기준 금액	우선변제금액
서울특별시	1억원 1천만원 이하	최대 3천700만원
「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시 제외), 세종 특별자치시, 용인시 및 화성시	1억원 이하	최대 3천400만원
광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역 제외), 안산시, 김포시, 광주시 및 파주시	6천만원 이하	최대 2천만원
그 밖의 지역	5천만원 이하	최대 1천700만원

자료: 찾기 쉬운 생활법령(<http://easylaw.go.kr>)

*경매신청(경매개시결정기입)登記 전에 입주와 전입신고의 대항력 요건과 소액보증금 조건을 충족하여야만 인정이 되며 최우선변제 요건을 갖춘 임차인은 낙찰된 가격의 1/2의 범위 내에서 소액보증금 중 일정액을 최우선으로 변제

● 싱가포르

임대차계약의 자동 신고

- ✓ 공식 임대차계약: 싱가포르국세청(IRAS*)의 e-stamp 필수
- ✓ 임대계약서 상의 모든 정보 자동 신고됨 (별도의 신고절차 필요 없음)
- ✓ 임대인의 임대내용 상세 신고의무: 임차인은 e-stamp 시행으로 계약에 동의하여야 비로소 임대차계약 완료
- ✓ 공공주택은 HDB 허가 (검증된 자격자 최소 6개월 임대 등) 득한 후 계약
- ✓ 거주하던 주택 전체를 임대하게 되면 재산세율이 올라감 (Owner-Occupied tax rates -> Residential tax rates)
- ✓ 임대소득에 대한 소득세 납부 (잔여 방1-2개를 임대해도 과세)

*Inland Revenue Authority of Singapore (<https://www.iras.gov.sg/irashome/default.aspx>)
(NUS 이관욱 교수의 자문을 통해 정리)

● 영국

임대인의 보증금 보호 의무: 지정기관에 예치

- ✓ 임대인은 보증금을 30일 내에 지정기관에 의무적 예치
- ✓ Assured Short Hold Tenancy*에 따르는 주택 임대 계약을 체결한 임대인은 정부가 지정한 Deposit Scheme에 보증금을 예치하거나

Deposit Protection Service (DPS) Dispute service (TDS) mydeposits

- ✓ 임대인이 보유할 시 보증금반환보험을 들어야 함
- ✓ 등록을 하지 않는 임대인들은 무거운 벌금 이외에도, 임대 계약이 종료된 시점에 분쟁이 발생할 경우 미등록 사실이 적발될 우려가 있기 때문에 등록을 할 수 밖에 없는 상황

*AST: 영국에서 가장 일반적인 임대차계약으로서 집주인과 주택을 공유하지 않으면서 연 임대료가 1000~100,000 파운드인 1997년 2월 28일 이후의 임대주택계약 (통상 6-12개월 계약)
(https://england.shelter.org.uk/housing_advice/private_renting)

● 호주 NSW 사례

임대차계약의 자동 신고 (RBO)*

- ✓ 호주의 경우 보증금(Bonds)의 예치를 통해 자동적으로 임대차계약 신고
(보증금 규모: 가구 있으면 6주치, 가구 없으면 4주치)
- ✓ NSW주정부가 임대보증금예치사이트(Rental Bonds Online) 운영: Off line
도 가능하기는 함
- ✓ 민간임대인(Self-Managing Landlords)은 반드시 RBO에 등록을 해야 함
- ✓ 등록을 주정부 공정거래부(Fair Trading)에서 승인한 후 임대인코드
(Landlord Code)를 부여하며 집주인의 RBO 계정 생성
- ✓ 임대인 또는 대리인은 RBO를 이용할 것을 임차인에게 반드시 권해야 함
- ✓ 임차인은 보증금 상세를 RBO에 보고하게 됨
- ✓ 자동으로 임대차계약이 신고되는 효과

*Rental Bonds Online (<https://rbo.fairtrading.nsw.gov.au/Tenant/Login>)
(호주부동산중개법인 김신영대표 자문을 통해 정리)

● 미국 뉴욕주 사례

임대주택등록제 2001년 도입

- ✓ 임대료 안정화대상 임대주택*은 ARRO**에 등록 해야하며 매년 4월 1일 현재상태를 보고해야 함
- ✓ 주법에 따라 NYS Division of Housing and Community Renewal (DHCR)에 연간임대료를 보고해야함
- ✓ 초기 등록시 항목은 방수 등의 기본적인 사항 뿐 아니라 냉장고나 스토브 같은 집기에 대한 것도 체크하도록 되어 있음

*Rent Stabilization: 1947년 2월 1일 이후 완공된 6호 이상으로 구성된 아파트로 임대료 규제의 대상

**ARRO(Annual Rent Registration Online): 2001년부터 임대료규제대상 부동산 등록에 사용되었으며 2010년이후 6만호의 건물과 100만호의 아파트가 등록됨

자료: 뉴욕주 주택및커뮤니티부 (<http://www.nyshcr.org/Apps/RentReg/>) 진미윤(2018)

● 일본

임대차계약의 별도 신고제 없음

- ✓ 일본은 기본적으로 임대차계약에 대한 신고나 등록제도가 없음
- ✓ 일본은 주택임대차에 있어 대부분 관리회사가 대행
- ✓ 일본인들은 임대인과 임차인이 직접 접촉하는 것을 부담스러워 함
(전화번호 등 개인정보가 노출되는 것을 꺼림)
- ✓ 관리회사는 중개인에게 의뢰하여 집주인이 맡긴 주택의 임차인을 구하고
- ✓ 임대차 계약도 주로 관리회사를 통해 이루어짐
- ✓ 계약이 되면 임차인은 보증금인 시키킹(敷金)*과 사례금인 레이킹(礼金)** 지불

*시키킹(敷金): 주택의 손상이나 월세 미지급에 대비하여 월세 1~3개월치를 예치해 두는 것

**레이킹(礼金): 집주인에게 계약체결에 대한 감사의 의미로 지급하는 금전인데, 통상 월세 1~2개월 분

● 시사점

임차인 보호 및 임대시장 투명성 제고 추세

- ✓ 전반적으로 임대차계약의 투명성을 높이는 쪽으로 제도개선 추세
- ✓ 특히 임차인의 보증금보호나 임차인 주거안정을 추구
- ✓ 월세 중심시장인 해외에서도 보증금보호제도 엄격
(우리나라는 보증금규모가 크므로 더욱 더 보증금보호제도 보강 필요)

임대차계약 신고는 옵션의 형태

- ✓ 등록과 신고가 분리되어 시행되는 사례는 보기 어려움
- ✓ 영국과 미국 등은 모든 임대주택 보다는 특정 임대주택(서민주거와 관련된 임대주택)의 의무 등록과 그에 따른 신고제가 병행되는 것이 추세
- ✓ 현재 우리나라도 등록임대주택의 임대인은 임대차계약 신고 의무
- ✓ 임대차신고제 의무화는 임대주택등록의무화의 전단계로서 한시적 의미

II. 도입 방향 및 예상효과

● 주요 고려사항

투명성과 시장안정성의 조화

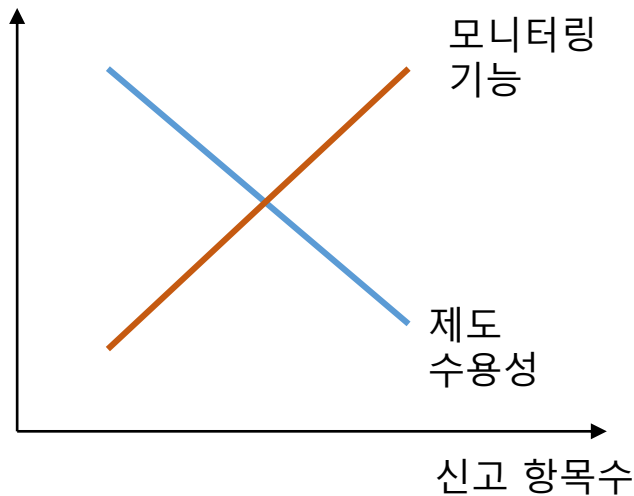
- ✓ 전월세 신고제 도입의 투명성제고 효과 극대화
- ✓ 제도 도입에 따른 임대차시장 충격 최소화
- ✓ 시장참여자(미등록 임대인, 공인중개인 등) 의 제도 수용가능성 고려

임차인과 임대인 권리보호의 균형

- ✓ 임차인 보호 및 주거안정성 제고
- ✓ 임대인의 사회적 역할(임대주택의 공급)에 따른 권리 보호
(임대인은 규제대상이 아니라 협업 대상)
- ✓ 신고의무자에 관한 결정 시 인센티브를 통한 제도정착 노력

● 신고 항목

시장모니터링과 제도수용성의 균형



등록임대사업자 신고항목

- 등록번호
- 최초등록일
- 전입일
- 신청인 정보
- 물건순번
- 임대기간
- 세대당 대출금
- 임대보증금
- 월임대료
- 표준임대차계약서 사본



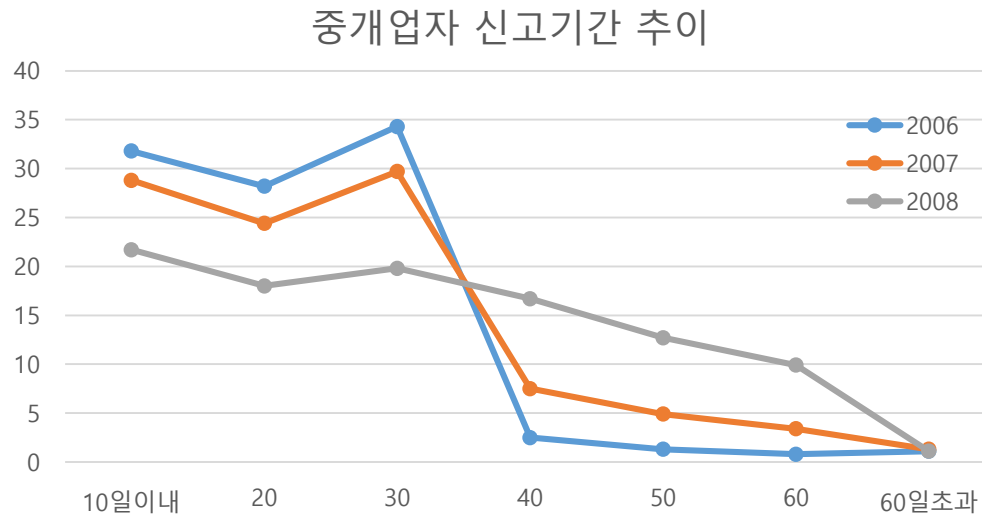
신고 항목(예시)

- 주택소재지 주소
- 임대인정보
- 임차인정보
- 임대기간
- 주택유형
- 방수
- 욕실수
- 면적
- 주택상태(상중하)
- 임대보증금
- 월임대료
- 표준임대차계약서 사본

● 신고 기간

자료 시의성과 신고편의성의 균형: 30일 이내?

- ✓ 자료의 시의성: 신고기간이 짧을수록 자료의 가치 높음
- ✓ 신고 편의성: 신고기간이 길수록 유리
- ✓ 실거래가 신고제도의 교훈: 30일('06) -> 60일('07) -> 30일('19예상)



주: 국토해양부(2008) '부동산거래 신고제도 운영성과 평가연구' 의 <표21>의 자료를 그래프화

● 신고의무자

임대인?

- ✓ 해외 사례의 대부분은 임대인이 신고의무
- ✓ 우리나라의 현재 등록임대사업자도 임대차계약 신고의무
- ✓ (매매)실거래가신고 의무는 거래당사자 및 공인중개사
- ✓ 임대료의 축소신고 및 누장신고 가능성

임차인?

- ✓ 확정일자 신고는 임차인
- ✓ 임대료 및 임대기간 등 주요항목에 대한 성실신고 가능성 높음(세제혜택)
- ✓ 을로서 임대인의 부당한 요구에 직면할 가능성
- ✓ 허위신고 등에 대한 벌칙의 대상이 약자인 임차인이 되는 문제

● 신고의무자

공인중개사?

- ✓ 제3자로서 객관적인 신고 가능
- ✓ 직거래 시 신고의무 이행 불가
- ✓ 추가적 업무에 대한 저항 예상

공동신고? 단독신고?

- ✓ 당사자간 확인(서명날인)을 한 후 일방이 신고 (현행 부동산거래신고 방식)
- ✓ 또는 임차인이 신고시스템에 신고하면 임대인(또는 공인중개사)가 내용 확인 후 전자서명
- ✓ 전사신고 시 신고는 임차인, 확인은 임대인 또는 공인중개사
- ✓ 허위신고에 대한 벌칙은 관련자 모두에게

● 신고 인센티브 및 시스템 연계

신고 인센티브 부여

- ✓ 신고의무자의 신고에 비용과 시간 소요
- ✓ 신고제 도입은 세수 증대효과를 가져옴
- ✓ 신고의무자의 성실신고에 대한 인센티브 도입 필요
(예, 임대소득 과세 시 필요경비율 상향, 임차인의 전세보증금반환보증료 인하 등)

관련 시스템 연계

- ✓ 주택임대차정보시스템(RHMS): 임대차계약정보와 임대주택정보의 연계
- ✓ 전자계약시스템: 전자계약 시 임대차신고 의제
- ✓ 렌트홈(Renthome): 등록 및 미등록임대주택의 전월세계약 신고 통합
- ✓ 연말정산간소화시스템: 월세세액공제 신청 간편화

● 긍정적 기대효과

임차인

- ✓ 전월세 실임대료 공개로 임차인 협상력 제고
- ✓ 임대주택정보 접근성 향상 (사기피해 예방)
- ✓ 분쟁 시 임대차계약의 제3자 보증 효과

정부 (국토부)

- ✓ 임대차시장 모니터링 능력 제고
- ✓ 주택임대시장 관련 정책수립 기반 강화

정부 (국세청)

- ✓ 임대소득에 대한 보다 정확한 과세자료 구축
- ✓ 실제 임대료 기반 과세: 공평성 제고

임대인

- ✓ 실임대료 자료를 활용한 정상임대료 보장?
- ✓ 보증금반환보증 확대 시 역전세 리스크 감소?

● 전월세 신고제 도입에 대한 우려

임대주택 공급감소 우려

- ✓ 주택임대차시장의 투명화로 인하여 임대주택물량의 감소 우려
- ✓ 임대소득 과세로 인한 임대순이익 감소: 일부 임대사업 포기
- ✓ 임대료 정보공개로 인한 임대료 인상 제한: 일부 임대사업 포기

임대인, 임대료에 대한 영향

- ✓ 임대료에 세금부분을 포함시키는 임대인 증가: 임대료 인상 가능성
- ✓ 서민임대인들에게 비용부담 증가 -> 실질 소득감소
- ✓ 임대료 신고 및 신고액을 둘러싼 갈등 및 민원 증가

II. 제언



● 시장과 융합하는 공공정책

● 부동산시장 투명성 제고는 피할 수 없는 흐름

● 임차인보호도 포기할 수 없는 가치

● 임대인 없는 임차인은 존재하지 않음

● 당위성과 함께 수용성을 갖춘 정책 필요

● 신고제는 등록제로 가는 과정

● 임대주택 등록제는 시장과 협업하면 가야

시장수용성 높은 세심한 제도 설계 필요

● 참고문헌

- 국토교통부 외(2014). '주택임대차시장 선진화 방안(보도자료 '14.2.26)'
- 국토교통부 외(2017). '임대주택 등록 활성화 방안(보도자료 '17.12.13)'
- 국토교통부 외(2019). '등록임대주택 관리강화 방안(보도자료 '19. 01. 09)'
- 김용순 외(2010). 「주택거래신고지역 지정 및 운영기준 개선방안 연구」. 국토해양부
- 김진유(2017). 「전세」. 커뮤니케이션북스
- 김형태 외(2008). 「부동산거래 신고제도 운영성과 평가연구」. 국토해양부
- 박은철 외(2018). 「주거권 강화를 위한 주택임대차 제도의 개선방안」. 서울연구원
- 이상영·서후석(2011). '일본 민간 임대주택시장 발전 과정의 특성과 그 시사점'. 「부동산학보」, 45, 222-237.
- 이창무·김진유·이상영. (2005). '공동주택 실거래가지수 산정에 관한 연구'. 「국토계획」, 40(4), 121-134.
- 임숙녀·선은애(2012). '부동산거래신고에 관한 법적 고찰'. 「대한부동산학회지」, 30(1), 279-295.
- 재정경제부(2018). '2018 세법개정안(보도자료 '18.7.30)'
- 진미윤(2017). 「꿈의 주택정책을 찾아서」. 오월의 봄
- 진미윤(2018). '최근 임대료 규제 관련 정책동향'.
- 허윤경(2018). 「일본 임대주택기업의 비즈니스 모델 분석」. 한국건설산업연구원

감사합니다.

