

12. 임대사업자 감면신청시 § 지특법31조·31조의3

1	감면신청서 및 취득세신고서	지특법31조, 31조의3
2	임대사업자등록증	주민등록주소지 관청에서 신고/ (선택)접수증
3	분양계약서	검인 또는 신고필증
4	잔금납부확인서	(=분양금 납입내역서) 또는 종합영수증 등
5	주택취득 상세명세서, 가족관계증명	중과세율 적용 대상

〈취득세〉

구 분	지특법 31조(공공임대주택 등)		지특법 31조의3(장기일반민간임대주택 등) -취득일부터 60일내 임대사업자 등록 -임대의무기간(10년) 임대주택으로 사용
감면대상	① 임대형기숙사 ② 공동주택 ③ ①,②를 건축하기 위해 취득하는 토지 ④ 오피스텔		
1. 건축 목적 취득 토지, 임대 목적으로 건축 ⇒ ①,②,③	60㎡이하	-취득세 면제 -최소납부제 적용으로 85%감면 -농비(오피스텔은 감면분만 농비)	
2. 건축주로부터 최초 분양 ⇒ ②,④(6억 이하)	85~60㎡	- 취득세 50%감면 - 농비(오피스텔은 감면분만 농비) - 장기임대 목적 20호 이상	
추징 요건	1. 정당한 사유 없이 2년 이내 착공하지 아니한 경우 2. 임대의무기간 내에 임대 외의 용도로 사용하거나 매각·증여		1. 좌동 2. 좌동 3. 민특법 6조에 따라 임대사업자 등록 말소
추징 제외	공공주택특별법 시행령 54조2항1,2호		민간임대주택에 관한 특별법 43조4항 1. 부도, 파산, 상속인의 지위승계 거부 등 2. 강제말소대상(민특법 6조1항11호)

- ★ 전용면적이 60㎡이하인 부동산 취득세는 100% 감면이나, 취득세액 200만원 초과시 15%가 부과되므로 최소 납부세액이 적용되면 15%는 과세된다(주택2억원까지 취득세 0원이 됨).
- ★ 임대사업자가 다주택자이면 중과세율 적용 후 감면세율 적용함.
- ★ 건축(건설)임대사업자 감면 - 감면분과 비감면분의 취득가액을 면적대비로 안분하여 각각 과세한다.

〈재산세〉

구 분		지특법 31조 (공공임대주택 등)			지특법 31조의3 (장기일반민간임대주택 등)		
감면대상		① 임대형기숙사 ② 공동주택: 2세대 이상 ③ 오피스텔: 2세대 이상 ④ 건축중인 토지(①~③)			① 임대형기숙사 ② 다가구주택 ★ ③ 공동주택: 2세대 이상 ④ 오피스텔: 2세대 이상 ⑤ 건축중인 토지(①~④)		
유 형		재산세	도시 지역분	지역자원 시설세	재산세	도시 지역분	지역자원 시설세
감면 구분	40㎡이하	100% (30년 이상)	100% (30년 이상)	과세	100%	100%	과세
	60㎡이하	50%	100%	과세	75% (①,② 제외)	75% (①,② 제외)	과세
	85㎡이하	25% (기숙사 제외)	과세	과세	50% (①,② 제외)	50% (①,② 제외)	과세
감면제외		- 공동주택: 시가표준액 3억(수도권 6억) 초과(공공건설임대주택의 경우 9억) - 오피스텔: 시가표준액 2억(수도권 4억) 초과					
추징요건		-사용승인 전 건축 중인 토지(④)를 매각·증여 -임대의무기간에 ①,②,③ 매각·증여			-사용승인 전 건축 중인 토지(⑤)를 매각·증여 -임대사업자 등록 말소 -임대의무기간에 ①,②,③,④ 매각·증여		
추징제외		-			-임대의무기간 경과 후 등록 말소 -민간임대주택에 관한 특별법 43조 4항의 사유		