

보도시점 : 2025. 5. 28.(수) 11:00 이후(5. 29.(목) 조간) / 배포 : 2025. 5. 28.(수)

## 비(非)아파트 6년 단기등록임대 제도 6월 4일 시행

- 「민간임대주택법 시행령」 개정안 5월 28일 국무회의 통과
- 임대보증 가입시 HUG 인정 감정가 도입 및 공시가격 적용비율 조정
- 임차인 퇴거시 원상복구비용 산출 및 부담기준 마련

- 6월 4일부터 비(非)아파트(연립·다세대 등)에 적용되는 6년 단기등록임대주택 제도가 새롭게 시행된다. 임대보증 가입 시 주택가격 산정방식으로 보증회사(HUG) 인정 감정가가 도입되고, 공시가격 적용비율은 주택유형·공시가격대별 125~190%로 조정된다.
- 국토교통부(장관 박상우)는 비(非)아파트 6년 단기등록임대주택을 도입하는 「민간임대주택법」 개정('24.12.3 공포)에 따라 하위법령에 위임된 세부사항을 정하고, 등록임대주택의 전세사기 방지를 위해 임대보증 가입기준을 개선하는 「민간임대주택법 시행령」(5.28 국무회의 통과), 「민간임대주택법 시행규칙」 및 「공시가격 및 기준시가 적용비율」 개정안을 마련하였다. 개정안은 6월 4일부터 시행될 예정이며, 주요 내용은 다음과 같다.

### < 비(非)아파트 6년 단기등록임대주택 시행 >

- 6월 4일(수)부터는 단기임대주택 등록이 가능하며, 해당 주택에 종부세 합산배제, 양도세 및 법인세 중과배제 등 세제혜택\*이 제공된다.

\* (세제혜택 대상) 건설형 공시가 6억 이하, 매입형 4억 이하(비수도권 2억 이하)

\*\* 법인세 중과배제는 건설형만 허용

- 또한, 6년 단기등록임대사업자가 장기임대주택으로 유형을 용이하게 변경할 수 있도록 단기임대주택을 장기임대주택으로 변경하는 경우 당초 등록한 단기임대주택의 임대기간을 전부 임대의무기간으로 인정\*한다. (「민간임대주택법 시행령」)

\* 단기임대주택의 임대의무기간은 6년이므로 최대 6년까지 인정

## < 임대보증 가입기준 중 주택가격 산정방법 개선 등 >

- 현재 등록임대사업자가 임대보증 가입시 주택가격의 산정방법으로 ①감정평가액, ②공시가격에 국토부 장관이 고시하는 비율을 곱한 금액, ③보증회사가 전세금 반환 보증을 할 때 적용하는 주택가격 중에서 택일하도록 하고 있는데, 감정평가액의 경우 감정평가 의뢰인인 임대사업자의 요구(압력 행사)로 감정평가액 부풀리기 등을 통해 전세사기 수단으로 악용되는 문제가 있었다. 또한, 공시가격에 적용하는 비율은 주택유형 및 가액별로 130%에서 190%까지 차등적으로 정하고 있으나, 일부 구간에서 과도하게 높다는 지적이 있었다.
- 이에 따라 우선 임대사업자의 영향력 행사를 통한 과다 감정평가 문제를 차단하기 위해 「HUG 인정 감정가」를 도입한다. 원칙적으로 공시가격 또는 보증회사가 전세금 반환 보증을 할 때 적용하는 주택가격을 우선 적용하되, 임대사업자가 공시가격 등이 실제 주택가격을 적절히 반영하지 못한다고 이의신청하는 경우 보증회사가 직접 의뢰하는 감정평가기관이 감정평가한 금액을 적용한다.(「민간임대주택법 시행령」)
- 또한, 「공시가격 적용비율」은 주택유형 및 가액별 차등 구조는 유지하되, 해당구간별 공시가격 평균 현실화율을 감안하여 일부 과도한 구간은 소폭 조정한다.(「공시가격 및 기준시가 적용비율」)

공시가격 적용비율

구분	9억원 미만	9억원~15억원	15억원 이상
공동주택	150% → 145%	140% → 130%	130% → 125%
단독주택	190%(유지)	180% → 170%	160%(유지)

- 개정안은 시행일인 6월 4일(수) 이후 임대보증 가입을 신청하는 경우부터 적용하며, 「공시가격 적용비율」의 경우 시행일(6.4) 전에 등록한 민간임대주택은 '26년 7월 1일부터 적용한다.
- 개정된 제도를 통해 앞으로 임대보증 가입시 주택가격을 보다 적정하게 산정함으로써 주택가격 부풀리기를 통한 전세사기 및 보증사고를 방지할 수 있을 것으로 기대된다.

- 이와 함께 민간임대주택 법령 운용 과정에서 정비가 필요한 사항도 개선하였다.
  - 첫째, 임차인이 퇴거할 때 임대사업자가 과도한 원상복구비를 요구하여 분쟁이 발생하는 것을 방지하기 위해 원상복구 대상의 선정과 수선비 산출에 관한 규정을 신설하였다.(「민간임대주택법 시행규칙」)
    - 임대사업자와 임차인은 입주 및 퇴거시 상호 입회하에 시설물의 상태를 확인해서 원상복구 대상을 선정하고, 임차인 부담비용은 상호 합의하에 산출하되, 수선비는 실비를 기준으로 시설물의 경과연수에 따른 감가상각률을 계산하여 산출하도록 하였다.
    - 국토교통부는 이를 근거로 보다 구체적인 가이드라인을 마련하기 위한 연구용역을 '25년 6월에 착수하여 '26년 상반기까지 제정할 계획이다.
  - 둘째, 「민간임대주택법」에 따라 임대인이 신고한 임대차 계약 관련 서류의 허위 여부 등을 지자체 공무원이 제대로 점검할 수 있도록 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 주택 임대차 계약의 신고 정보와 임차인이 직접 가입한 전세금반환보증 내역을 지자체 공무원이 활용할 수 있는 근거를 마련하였다.(「민간임대주택법 시행령」)
  - 셋째, 기존에 임대사업자만 부기등기 말소 신청이 가능하여 민간임대주택 말소 후에도 부기등기가 남아있어 불편을 겪는 사례가 있었으나, 지자체에서 직권 또는 이해관계인의 신청으로 부기등기의 말소를 법원에 촉탁할 수 있도록 하였다.(「민간임대주택법 시행령」)
- 국토교통부 이기봉 주거복지정책관은 “6월 4일부터 시행되는 비(非)아파트 6년 단기등록임대주택 제도를 통해 서민 주거사다리 역할을 하는 비(非)아파트 민간임대주택 공급을 활성화할 수 있는 여건을 마련하였으며,
  - 임대보증 가입기준이 되는 주택가격을 보다 정확하게 산정함으로써 임차인을 대상으로 한 전세사기나 보증사고가 크게 감소할 것으로 기대된다”고 밝혔다.

담당 부서	국토교통부 민간임대정책과	책임자	과 장	김계흥 (044-201-4100)
		담당자	서기관	김세묵 (044-201-4476)
			사무관	이충수 (044-201-4477)