

 국토교통부		보도설명자료	
		배포일시	2020. 7. 26(일) / 총 5매
담당 부서	국토교통부 주택정책과	담당자	• 과장 이명섭, 서기관 박진홍, 사무관 유지만, 허은, 홍승희, 이중곤 • ☎ (044) 201-3321, 3324, 4129, 3325
	국토교통부 민간임대정책과	담당자	• 과장 최정민, 사무관 김보람 • ☎ (044) 201-4476, 3363
	기획재정부 부동산정책팀	담당자	• 팀장 박진호, 사무관 이태운 • ☎ (044) 215-2851
	기획재정부 재산세제과	담당자	• 과장 변광욱, 사무관 전동표, 서은혜 • ☎ (044) 215-4313, 4314
	금융위원회 금융정책과	담당자	• 과장 이동훈, 사무관 황기정, 최범석 • ☎ (02) 2100-2832, 2836
보도일시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

정부가 추진 중인 주택 정책의 목표는 “국민의 주거안정” 입니다.

- 정부는 최근 「주택시장 안정을 위한 관리방안」(6.17일) 및 「주택시장 안정 보완대책」(7.10일)을 발표하고, 임차인의 주거안정을 위한 임대차 3법 도입을 추진하고 있습니다.
- 주택시장에 대한 투기수요 유입을 차단하고, 실수요자 중심으로 공급을 확대하려고 합니다.
 - “실거주를 위한 1주택자는 보호한다”는 원칙 아래, 단기 투자, 갭투자, 다주택 보유자의 불로소득을 환수하는 시스템을 갖추고, 충분한 주택 공급에 대한 불안감을 갖지 않도록 할 것입니다.
 - 아울러, 임대차 3법 도입으로 임대인과 임차인 간 균형잡힌 권리 관계를 만들고, 전월세 시장의 안정을 도모하려는 것입니다.
- 다만, 최근 정부의 주택정책에 대해 제기된 소급적용 위험, 실수요자 피해, 집주인 권리침해 등의 이슈에는 일부 오해가 있습니다.

① 첫째, 이번 대책으로 “무주택, 처분조건부 1주택자”의 주택담보대출 한도는 축소되지 않으며, 소급적용도 아닙니다.

- 정부는 규제지역 지정 여부, 규제지역 유형에 따라 주택담보대출 LTV 규제비율을 차등화하여 적용해 오고 있습니다.

* LTV 규제비율 : [투기지역·투기과열지구] 40%(9억원 이하)/20%(9억원 초과)
[조정대상지역] 50%(9억원 이하)/30%(9억원 초과)
[비규제지역] 70%

- 규제지역 LTV 규제비율은 규제지역 지정·변경 이후 신규로 취급되는 대출에 대하여 적용됩니다. (소급적용 되지 않음)
- 아울러, 규제지역 지정·변경 전에 주택분양을 받은 세대의 잔금 대출 등 집단대출에 대해서는, 신규로 취급되는 대출이라 하더라도 기대이익, 주거안정 보호 필요성 등을 감안하여 예외적으로 경과조치를 마련하여 종전의 규제를 적용토록 하고 있습니다.

- 무주택세대나 1주택세대는 규제지역 지정·변경 전 LTV 규제에 따라 집단대출을 받을 수 있도록 하였으며,

* 규제지역 지정·변경 전까지 입주자 모집공고된 사업장의 무주택자 및 처분조건부 1주택자 집단대출에 대하여 규제지역 지정·변경前 LTV 규제 적용

- 다주택자인 경우에는 규제지역의 지정·변경 전까지 대출받은 범위 내에서는 규제지역 지정 이후에도 대출을 받을 수 있도록 해 오고 있음을 알려드립니다.

② 둘째, 이번 대책으로 보유세 부담이 증가하는 대상은 다주택자에 한정됩니다.

- 1주택자에 대한 종합부동산세율 인상은 지난 12.16 대책으로 발표된 0.2~0.3%p 수준이며, 이번 대책으로 종부세가 인상되는 경우는 다주택자에 한정되며 그 규모도 전체 인구의 0.4%에 불과합니다. (전체 국민 중 종부세 부담자 비중은 1% 수준)

- 시가 15억원 상당의 1주택자가 부담하는 종합부동산세 증가액(시가가 상승하지 않는 경우)은 年 6만원(최대 공제 시) ~ 50만원(공제 미적용) 수준이며, 종부세를 납부하는 1주택자 대부분은 종부세 증가액이 이보다 더 낮습니다.

* 종부세 납세하는 1주택자 중 시가15억원(공시가 12억) 이하 1주택자는 59.1% 수준

< 1세대1주택(시가 15억) 종부세 세부담(만원) >

	'20년	'21년	증감
공제미적용	42	92	+50
최대 공제	12	18	+6

* '20년 시가, '21년 시가는 15억원으로 동일하다고 가정
 공정시장가액비율 '20년 90%, '21년 95% 적용
 공시가격 현실화율 : '20년 70% '21년 75%

- 공시가격 9억원 인근의 주택을 소유한 1세대 1주택자의 경우 집값 상승분 외에 추가적인 세 부담이 발생하지 않으며,
- 해당 주택을 장기간 보유하였거나 연령이 많아 담세력이 부족한 고령자인 경우 종부세의 최대 70%까지 세액공제 받을 수 있으며, 내년부터는 공제 한도를 80%로 추가 상향할 계획입니다.

③ 셋째, 임대등록제도 개편으로 적법 사업자가 피해를 보지 않도록 할 것입니다.

- 「주택시장 안정 보완대책('20.7.10)」에서 밝힌 바와 같이 향후 폐지되는 유형(4년 단기, 8년 아파트 장기일반 매입임대)에 대해서는 최소 임대 의무기간 경과 즉시 자동 등록말소 및 임대 의무기간 내에 임대사업자 희망 시 자발적 등록말소를 추진하되,
- 그간 등록사업자의 공적의무를 준수한 적법 사업자에 대해서는 이미 받은 세제혜택을 추징하지 않고 등록말소 시점까지는 기존 세제혜택을 유지할 예정입니다.

○ 아울러, 임대차 3법 도입 등에 따른 일반 임대인 간 혜택 형평성 고려 및 등록주택 거주 임차인 보호 강화 필요성에 따라, 전체 등록임대 주택에 대해 임대보증금 보증가입 의무화를 추진하고 있습니다.

- 다만, 기존 사업자는 법(민간임대주택법) 개정 즉시 적용되는 신규 사업자와 달리 보증 가입 의무 준수를 위한 준비 및 관련 기관들과의 보증상품 마련 등 위한 준비기간이 필요하므로,
- 법 개정 후 1년간 시행 유예기간을 두고 그 이후 임대차계약 갱신 또는 임차인 변경 시부터 보증보험 가입을 적용할 계획입니다.

④ 넷째, 임대차 3법은 집주인의 거주이전 자유를 침해하지 않습니다.

○ 국가는 국민의 재산권을 지켜야 할 의무와 함께, 경제적 약자인 임차인을 보호해야 할 헌법상 책무가 있습니다.

※ 주거의 안정은 인간다운 생활을 하기 위한 필수 불가결한 요소이며, 국가는 경제적 약자인 임차인을 보호하고 사회복지의 증진에 노력할 의무를 진다. (헌재 1998.2.27. 97헌바20)

- 현재 우리나라 전체 가구 중 절반에 가까운 42%(수도권 50%, '19년 주거실태조사 결과)가 임차인이나, 현행 주택임대차보호법상 보장되는 임차거주 기간은 2년으로 짧고, 임대료 급등 걱정도 항시 노출되어 있어 국가 차원의 제도적 지원이 필요한 실정입니다.
- 임대차 3법이 도입된다면, 임차인이 원하는 경우 임차거주기간을 연장할 수 있게 되고(계약갱신청구권), 임대료 인상률도 예측할 수 있게 되어(전월세상한제) 기존 보다 안정적인 주거를 영위할 수 있게 됩니다.
- * 임대차신고제는 실거래 정보 취합·공시로 임차인의 협상력 제고 및 계약전 임차주택에 대한 정보 확보를 통한 보증금 보호 등 임차인 권리강화

- 특히, 임차인을 폭넓게 보호하고, 갑작스러운 전월세 가격 급등을 방지할 필요가 있어 현재 존속중인 계약에도 임대차 3법을 적용할 공익상 필요가 상당히 높다는 것이 정부의 입장입니다.

○ 한편, 임대차 3법이 도입된다고 하여도 집주인이 임대차 계약갱신 시점에 해당 주택에서 직접 거주하기를 원하는 경우에는 아무런 제약 없이 거주할 수 있어야 한다는 것이 정부의 입장입니다.

- 현재 국회에 발의되어 있는 임대차 3법 개정안 중에도 이와같이 “집주인 실거주”를 계약갱신청구에 대한 거절가능 사유로 포함하고 있는 안들이 이미 있습니다.

- 향후 국회논의 과정에서 임대차 3법이 임대인의 재산권과 임차인의 주거권 간의 균형잡힌 제도로 입법될 것이라고 기대됩니다.

□ 정부는 앞으로 6.17 대책 및 7.10 대책의 후속조치를 신속히 이행하여 투기수요에 대해 엄중히 대응하고,

○ 실수요자는 두텁게 보호하여 안정적인 주거여건이 조성될 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

○ 아울러, 주택공급 확대 TF를 통한 주택공급 확대 방안을 조속히 마련하여 실수요자가 주택공급에 대한 불안감을 느끼지 않도록 하겠습니다.



이 보도설명자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 유지만 사무관(☎ 044-201-3321)에게 문의하여 주시기 바랍니다.