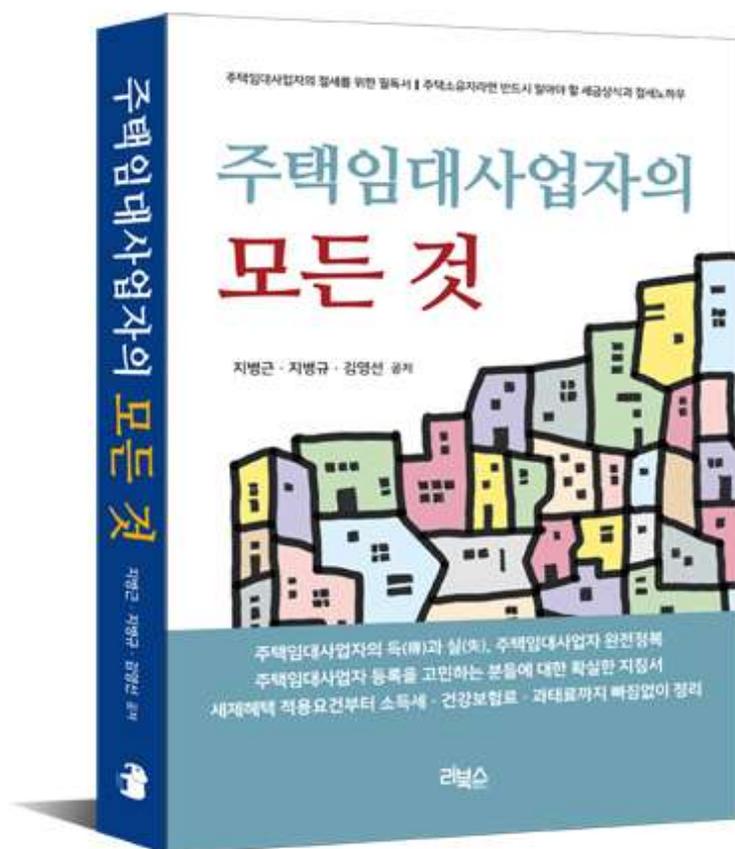


# 주택임대사업자의 모든 것



제 목 | 주택임대사업자의 모든 것

지은이 | 지병근 지병규 김영선

판 형 | 152 \* 225 mm

페이지 | 309쪽

발행일 | 2019년 2월 25일

가 격 | 16,000원

분 야 | 국내도서 > 경제경영 > 투자·재테크

ISBN | 978-89-6424-225-4(13320)

**“주택임대사업자의 절세를 위한 필독서  
주택소유자라면 반드시 알아야 할 세금상식과 절세 노하우”**

### ◆◆◆ 책 소개

「주택임대사업자의 모든 것」은 세무법인 가감 소속 세무사(지병근·지병규·김영선 세무사)들이 심혈을 기울여 공동 저술한 책이다. 주택임대사업자에 대한 관심이 높아지고 있는 상황에서 주택임대사업자로 등록했을 때 얻게 되는 득(得)과 실(失)이 정확하게 무엇이고, 주택임대사업자로 등록하는 것이 옳은 선택인지에 대한 로드맵을 제시하고 있다.

#### 핵심 키워드

#주택임대 #임대사업자등록 #세금 #절세 #부동산세금 #재테크

### ◆◆◆ 출판사 리뷰

이 책은 「주택임대사업자 등록부터 말소까지」, 「주택임대사업자의 득(1) : 지방세·재산세·종합부동산세 세제혜택」, 「주택임대사업자의 득(2) : 양도소득세 세제혜택」 「주택임대사업자의 실 : 의무임대기간 준수, 과태료 부과, 임대료 등 증액제한, 종합소득세 과세, 건강보험료 추가부담」, 「주택임대사업자 등록해야 하나요?」로 구분하여 총 5편으로 구성되었다.

실무에서 발생하는 다양한 사례를 알기 쉽게 표와 그림으로 정리하여 독자들이 쉽게 이해할 수 있도록 하였으며, 최근 정부의 부동산정책과 개정세법을 모두 반영하여 정확한 최신 정보를 제공하고 있다. 또한, 각 주제별로 Q&A를 별도 구성하여 많은 이들이 궁금해 하는 내용을 요약 정리하였으며, 부록으로 제공하고 있는 조건표를 통해 복잡한 주택임대사업자의 득(得)과 실(失)을 취득·보유·처분 단계별로 구분하여 한 눈에 볼 수 있게 하였다.

특히 저자가 직접 강의한 내용이

유튜브에(「주택임대사업자의 모든 것」, [www.youtube.com/user/gagamcta](http://www.youtube.com/user/gagamcta))에 주제별로 등재되어 있어 강의를 들으면서 책을 읽는다면 책 내용을 보다 쉽게 이해할 수 있을 것으로 기대된다.

## ◆◆◆ 저자 소개



### 지병근

세무학박사 / 세무법인 가감 대표세무사

- (전) 한국토지주택공사 감사자문위원
- (전) 수원과학대학 세무회계정보과 겸임교수
- (전) 단국대학교 평생교육원 부동산세법 외래교수
- (현) 한국세무사회 세무연수원 교수
- (현) 강남대학교 경제세무학과 겸임교수
- (현) 한국부동산 TV 세법강사 및 세무자문위원



### 지병규

경영학박사 / 세무법인 가감 기흥지점 대표

- (전) 공군장교(공사 48기, 재정병과, 소령 전역)
- (현) 광운대학교 경영학과 외래교수
- (현) 국가기술자격 전문위원(회계분야)



### 김영선

세무학 박사과정 / 세무법인 가감 이사

- (전) 신구대학교 세무학과 외래교수
- (전) 용인세무서 납세자보호위원
- (전) 용인시 시세 과세표준 심의위원
- (현) 중소기업청 비즈니스지원단 상담위원

## ◆◆◆ 차례

### Chapter 1 주택임대사업자 등록부터 말소까지

임대주택 관련법의 연혁  
 주택임대사업자 등록하기  
 임대차계약 신고 및 변경신고  
 임대주택 양도신고 및 양도허가 신청  
 임대주택 말소신고

### Chapter 2 주택임대사업자의 득(1) : 취득·보유단계

주택임대사업자 세제혜택  
 취득세 감면  
 재산세 감면  
 종합부동산세 합산배제

### Chapter 3 주택임대사업자의 득(2) : 처분단계

양도소득세 기초체력다지기  
 1세대 1주택 비과세 거주요건 배제  
 거주주택 비과세특례  
 다주택자 양도소득세 종과배제  
 장기보유특별공제율 추가적용  
 장기보유특별공제율 특례적용  
 양도소득세 100%감면

### Chapter 4 주택임대사업자의 실

의무임대기간 준수  
 위반행위시 과태료 부과  
 임대료(임대보증금) 증액제한  
 종합소득세 과세  
 건강보험료 추가부담

### Chapter 5 주택임대사업자 등록해야 하나요

주택임대사업자 등록현황  
 주택임대차정보시스템(RHMS)  
 주택임대사업자에 대한 세원관리 강화  
 주택임대사업자 세제혜택 축소 및 요건 강화  
 조정대상지역 지정과 주택임대사업자  
 주택임대사업자 등록해야 하나요?

[부록] 주택임대사업자의 득과 실 조건표

## ◆◆◆ 머리말

2017.12.13. 정부는 「임대주택등록 활성화방안」을 발표했다. 이때 발표한 임대주택등록 활성화방안의 주된 내용은 주택 소유자에게 다양한 세제혜택을 부여할테니 주택임대사업자로 등록하라는 것이었다. 이러한 임대주택등록 활성화방안은 2018.04.01. 부터 실시된 다주택자 양도소득세 중과제도와 함께 본격적으로 탄력을 받기 시작했으며, 이때 부터 주택임대사업자 등록수가 급격하게 증가하기 시작했다.

주택임대사업자로 등록하면 취득세 및 재산세 감면, 종합부동산세 합산배제, 양도소득세 중과배제 및 장기보유특별공제 특례적용, 양도소득세 감면 등의 다양한 세제혜택을 적용받을 수 있다. 하지만, 주택임대사업자로 등록한다고 해서 반드시 득(得)만 있는 것은 아니다. 정부에서 당근정책으로 언급한 다양한 세제혜택은 그에 상응하는 다소 까다로운 요건을 갖춰야만 적용받을 수 있으며, 법정 의무임대기간을 준수해야 한다. 또한, 주택임대사업자가 민간임대주택법에서 규정한 위반행위를 했을 경우에는 생각지도 않은 과태료를 부과 받게 되고, 종합소득세 및 건강보험료도 추가적으로 납부해야 한다.

결국, 주택임대사업자로 등록한다 함은 득(得)과 실(失)이 공존하고 있는 또 다른 경제 환경에 놓여 진다는 것을 의미한다. 이러한 상황에서 “주택임대사업자로 등록했었을 때 발생하는 경제적 이득과 손실은 과연 무엇이고, 주택임대사업자로 등록하는 것이 과연 옳은 선택일까?” 라는 의구심에 이 책을 집필하기 시작했다.

이 책은 저자가 그동안 유튜브에 올린 강의자료(주택임대사업자의 모든 것)와 실무에서 접한 다양한 상담내용, 그리고 정부의 보도자료와 개정세법을 반영하여 다음과 같은 원칙을 가지고 기술하였다.

첫째, 실무에서 실제 발생하고 있는 다양한 사례위주로 내용을 기술하였다. 주택임대사업자로 등록함으로써 얻게 되는 득과 실에 대한 내용을 실무사례와 접목하여 독자들이 이해하기 쉽게 설명함으로써 독자들의 궁금증을 해소하려고 노력하였다.

둘째, 최근 발표된 부동산정책과 개정세법 내용을 모두 반영하였다. 최근까지 발표된 주택임대사업자와 관련된 정부의 부동산정책과 개정세법을 모두 반영하여 독자들에게 정확한 최신 정보를 제공함으로써 독자들의 의사결정에 많은 도움을 주고자 하였다.

셋째, 어렵고 복잡한 내용을 표와 그림으로 정리하여 독자들의 이해력을 높였다. 이해하기 어렵고, 혼동될 수 있는 내용을 표와 그림 그리고 다양한 사례를 제시함으로써 독자들이 쉽게 이해하고, 공감할 수 있도록 기술하였다.

넷째, Q&A를 통해 실무적으로 자주 묻는 질문과 꼭 알아야 되는 내용을 요약 정리하였다. 각 주제별 Q&A를 별도 구성하여 주제별 중요한 내용과 실무적으로 납세자들이 궁금해 하는 질문들을 다시 한번 요약 정리하였다.

이러한 원칙을 고수하면서 본 책은 제1편 「주택임대사업자 등록부터 말소까지」, 제2편 「주택임대사업자의 득(1) : 취득·보유단계」, 제3편 「주택임대사업자의 득(2) : 처분단계」, 제4편 「주택임대사업자의 실」, 제5편 「주택임대사업자 등록해야 하나요?」으로 구성하였다.

제1편 「주택임대사업자 등록부터 말소까지」에서는 주택임대 관련법의 연혁과 개정내용을 먼저 살펴보고, 임대사업자 등록, 임대차계약 신고 및 변경신고, 임대주택 양도신고 및 양도허가 신청, 임대주택 말소신고에 대한 이론적 내용과 실무적 절차를 기술하였다. 특히 렌트홈을 통한 등록과 신고절차를 실제 화면을 캡처하여 설명함으로써 지방자치단체에 직접 방문하지 않고도 온라인상에서 손쉽게 주택임대사업자를 관리할 수 있도록 상세하게 기술하였다.

제2편 「주택임대사업자의 득(1) : 취득·보유단계」에서는 주택임대사업자로 등록함으로써 얻게 되는 득(得) 중 주택 취득단계에서 적용받을 수 있는 취득세 감면에 대한 내용과 주택 보유단계에서 적용받을 수 있는 재산세 감면과 종합부동산세 합산배제에 대한 특례내용과 적용요건을 상세하게 기술하였다.

제3편 「주택임대사업자의 득(2) : 처분단계」에서는 주택임대사업자로 등록함으로써 얻게 되는 득(得) 중 주택 처분단계에서 적용받을 수 있는 양도소득세 혜택(1세대 1주택 비과세 거주요건 배제, 거주주택 비과세특례, 다주택자 양도소득세 중과배제, 장기보유 특별공제 추가적용, 장기보유특별공제 특례적용, 양도소득세 100% 감면)에 대한 특례내용과 적용요건을 상세하게 기술하였다.

제4편 「주택임대사업자의 실」에서는 주택임대사업자로 등록함으로써 얻게 되는 득과는 반대로 주택임대사업자로 등록함으로써 잃게 되는 실(임대의무기간 준수, 위반행위 시 과태료 부과, 임대료 등 증액제한, 종합소득세 과세, 건강보험료 추가부담)에 대한 내용을 상세하게 기술하였다. 특히, 주택임대사업자들이 많이 걱정하는 종합소득세와 건강보험료에 대해 실무사례 등을 들어 이해하기 쉽게 설명하였다.

제5편 「주택임대사업자 등록해야 하나요?」에서는 실무적으로 가장 많이 받는 질문에 대한 답변을 나름 정리하여 기술하였다. 주택임대사업자로 등록해야 하는지에 대한 의사결정을 함에 있어 극단적으로 주택임대사업자의 득과 실만을 비교할 것이 아니라 주택임대사업자의 등록현황, 정부의 부동산정책, 과세관청의 최근 동향 등을 고려하여 주택임대사업자 등록을 고민하는 이들이 현명한 판단을 할 수 있도록 도움을 주고자 하였다.

부록으로 제공되는 「주택임대사업자의 득과 실 조건표」는 이 책에서 언급했던 복잡한 주택임대사업자의 득(得)과 실(失)을 취득·보유·처분 단계별로 구분하여 한 눈에 볼 수 있도록 요약 정리한 것이다. 책의 내용을 어느 정도 숙지하고 조건표를 활용한다면 2장에 불과한 자료이지만 그 무엇보다도 효율적인 자료가 될 것으로 기대된다.