국토부 '단기등록임대' 부활…민간임대 살아날까

빌라 6년 임대등록하면 1주택 특례
임대보증 가입요건 강화…4일 시행

4일부터 연립·다세대 등 비아파트에 적용되는 6년 단기등록임대 제도가 부활 시행된다. 1주택자가 빌라를 구입해 단기임대로 등록하면 1가구1주택 특례를 적용받을 수 있다.

국토교통부는 4일부터 6년 단기임대주택 등록이 가능하며, 등록 주택에 종합부동산세 합산배제, 양도세·법인세 중과배제 등 세제 혜택을 부여한다고 1일 밝혔다.

세제 혜택 대상은 수도권 기준으로 건설형은 공시가격 6억원 이하, 매입형은 4억원 이하다. 비수도권은 건설형 6억원, 매입형 2억원 이하면 세제 혜택을 받을 수 있다.

또 6년 단기등록임대사업자가 단기임대주택을 장기임대주택으로 변경하는 경우 유형을 용이하게 변경할 수 있도록 당초 등록한 단기임대주택의 임대기간을 전부 임대의무기간으로 인정해준다.

단기임대는 2017년 문재인 정부 때 도입됐으나 다주택자의 투기나 세금 회피 수단으로 악용된다는 지적이 뒤따르자 2020년 폐지됐다.

정부는 비아파트 단기등록임대 도입과 함께 임대사업자가 의무적으로 가입해야 하는 임대보증 가입 기준을 일부 강화했다.

임대보증 가입을 위한 주택가격을 산정할 때는 주택 유형과 가액에 따라 공시가격 적용 비율에 차이를 둔다.

지금은 공시가격 2억원인 빌라가 임대보증에 가입한다고 하면 150%인 3억원까지 집값으로 쳐준다.

그러나 앞으로는 9억원 미만 공동주택은 145%, 9억원 이상~15억원 미만은 130% 등 공시가격 적용비율을 일부 조정한다.

여기에 부채비율 90% 기준이 적용된다. 부채비율은 임대보증금과 근저당권 등 설정액을 주택가격으로 나눈 값이다.

근저당권 설정이 없다면 공시가격이 2억원인 빌라는 전셋값이 2억7,000만원(주택가격 3억원 X 부채비율 0.9) 이하일 때 임대보증에 가입할 수 있다. '공시가격의 130.5%'가 가입 기준으로 적용되는 셈이다.

공시가격과 함께 주택도시보증공사(HUG)가 인정하는 감정평가액을 임대보증 집값 산정 기준으로 삼기로 했다.

집주인이 집값에 비해 공시가격이 지나치게 낮다는 이의를 신청하고, HUG가 이의를 인정한다면 감정평가액을 적용해 집값을 산정한다. 이때 감정가는 HUG가 직접 의뢰한 감정평가법인이 산정한다.

주택가격 산정 방식 개편은 4일 이후 임대보증 가입 신청분부터 적용한다. 그전에 등록한 민간임대주택은 내년 7월 1일부터 개편안을 적용한다.

국토부 관계자는 "임대보증 가입 때 주택가격을 보다 적절하게 산정해 주택가격 부풀리기를 통한 전세사기, 보증사고를 방지할 수 있을 것으로 기대한다"고 밝혔다.

정부는 아울러 임차인이 퇴거할 때 임대사업자가 과도한 원상 복구비를 요구해 분쟁이 일어나는 것을 방지하기 위해 '민간임대주택법 시행규칙'에 원상복구 대상과 수선비 산출에 관한 규정을 신설했다.

임대사업자와 임차인은 입주 때나 퇴거 때 같이 입회해 시설물의 상태를 확인한 뒤 원상복구 대상을 선정하고, 임차인이 부담할 비용은 상호 합의에 따라 산출하도록 했다. 수선비는 실비를 기준으로 시설물이 얼마나 오래됐는지에 따른 감가상각률을 적용해 산출해야 한다.

국토부는 더 구체적인 가이드라인을 마련하기 위한 연구용역에 착수해 내년 상반기 관련 기준을 제정할 계획이다. 이연수 기자

빛그린산단 물류시설용지 '계약조건 선택형' 공급

LH, 매수자 부담 최소화

한국토지주택공사(LH) 광주전남본부(본부장 유병용)는 함평군 월야면 일원 빛그린 국가산업단지 2단계(함평) 잔여 물류시설용지 2필지를 2일 공급한다고 밝혔다.

특히 이번 공급은 부동산 경기 침체 상황을 감안해 매수자의 사업리스크를 LH가 분담하고 구매자 부담을 최소화하기 위해 '계약조건 선택형'으로 공급한다.

매수자가 토지리턴제 또는 거치식 할부판매 중 선택해 계약을 체결한다.

토지리턴제는 매매계약 체결 후 리턴권 행사 가능기간 내 매수자가 원할 경우 계약금 귀속없이 계약해제가 가능한 제도다.

거치식 할부판매는 대금 분할수납기간(3년) 중 거치기간(최초 1년) 동안 대금납부를 유예하는 대금수납 방법이다.

공급하는 물류시설용지의 필지당 면적은 각각 1만887.1㎡, 1만5,960.4㎡, 공급금액은 25억2,765만원, 37억552만원이며, 대금납부조건은 3년 분할납부(유이자) 조건이다.

토지 분양 신청 및 신청예약금 납부는 6월 9~13일 LH청약플러스를 통해 진행되며, 분양대상자는 한국산업단지공단 입주심사를 거쳐 6월 24일 선정·발표된다. 선정된 분양대상자는 6월 27일까지 한국산업단지공단과 입주계약을 체결하고, 6월 30일까지 LH와 분양계약을 체결해야 한다.

공급에 관한 자세한 사항은 LH청약플러스(https://apply.lh.or.kr)를 참고하거나 LH콜센터(1600-1004), 광주전남지역본부 판매팀(062-360-3177)으로 문의하면 된다.

이연수 기자

■ 로또 6/45(1174회)

당첨번호	8, 11, 14, 17, 36, 39 보너스 22
등위	당첨금액
1등	1,910,619,425원
2등	56,194,689원
3등	1,494,540원
4등	50,000원
5등	5,000원

■ 연금복권720+(265회)

등위	당첨번호	
1등	5조	802320
2등	1·2·3·4조	802320
3등	각조	02320
4등	각조	2320
5등	각조	320
6등	각조	20
7등	각조	0
보너스	각조	036379

LH-광주 서구 '따뜻한 주거복지 포인트' 시즌2 추진

생활 활력·주거비 절감 긍정 평가

LH광주전남본부는 지역민 상생협력과 작은도서관 활성화를 위해 최근 광주 서구, 미래신협과 '따뜻한 주거복지포인트 시즌2 사업' 추진 협약을 체결했다.

이번 협약을 통해 광주 서구와 LH는 '늘푸른 작은도서관' 활성화를 위해 상호 협력하고, LH와 광주미래신협은 주거복지포인트 재원을 매칭해 마련한다.

LH광주전남본부는지난해LH작은도서관에서 토탈공예, 시와 성경필사 등 다양한 프로그램으로 생활에 활력을 찾고 주거비도 절감하게 됐다는 지역민의 긍정적 평가를 받아 올해 사업 참여를 희망하는 광주 서구와 시즌2 사업 협약을 체결했다.

LH광주전남본부는 최근 광주 서구, 미래신협과 '따뜻한 주거복지포인트 시즌2 사업' 추진 협약을 체결했다. LH광주전남본부 제공

'따뜻한 주거복지포인트 사업'은 입주민이 작은도서관을 방문하거나 프로그램에 참여할 경우 포인트를 지급하고 매월 적립된 포인트를 관리비 차감 등에 사용할 수 있다.

LH는 올해 광주 서구 등 8개 지자체로 확대 시행할 예정이다. 이연수 기자

전아연 광주시회, 동대표 역량강화 교육

전국아파트연합회 광주시회(전아연 광주시회)는 최근 5·18교육관에서 동대표, 임원, 자생단체장, 관리소장 등을 대상으로 사업자선정지침과 기후변화방지·자원순환실천에 대한 역량강화 교육을 실시했다.

이날 달라진 사업자선정지침 강의에서 이완주 자문위원은 "주택관리업자를 선정하는 경우에는 입주자 대표회의 의결로 제안하고 전체 입주자 등의 과반수 동의를 반드시 얻어야 한다"고 말했다.

특히 "하자보수 보증금은 계약 금액의 2% 이상과 10% 이하로 하자보수보증금 예치율을 결정할 수 있으며, 입찰공고 내용에 하자보수보증금 예치율을 명시해야 한다"고 강조했다.

이연수 기자