

Overweight
(Maintain)건설/부동산
Analyst 라진성
02) 3787-5226
jsr@kiwoom.com 임대주택 등록 활성화 방안

건설/부동산

임대주택 등록 활성화, 대형사에 유리한 국면 지속 전망

13일 발표된 임대주택 등록 활성화 방안은 다주택자의 임대주택 등록 인센티브와 임차인 권리보호 강화가 핵심입니다. 준공공임대로 8년 이상 임대시에는 양도세 장특공제 비율이 70%로 상향되고, 양도세 중과 및 종부세 합산에서 배제됩니다. 이번 발표로 부동산 규제가 일단락되면서, 부정적인 센티멘트가 해소됐다는 판단입니다. 부동산 시장 흐름에 따라 주택 공급 유형의 선택지가 다양한 대형사에게 유리하다는 판단입니다.

>>> 임대주택 등록 활성화 방안 발표

13일 임대주택 등록 활성화 방안이 발표됐다. 다주택자의 임대주택 등록 인센티브와 임차인 권리보호 강화가 핵심이다. 다주택자가 임대주택 등록 시 세제(지방세, 임대소득세, 양도세, 종부세)를 감면하고 건강보험료 부담을 완화시켜주기로 했다. 특히 준공공임대로 등록해 8년 이상 임대시에는 양도세 장기보유특별공제 비율이 70%로 상향되고, 양도세 중과 및 종부세 합산에서도 배제된다. 다만, 임대주택 등록 혜택이 8년 이상 임대하는 경우에 집 중되고, 수도권 기준 6억원을 초과하는 주택은 다주택자 중과배제/장특공제 대상에서 제외돼 실효성 측면에서는 기대보다 낮을 수 있다. 주요 관심사였던 임대주택 등록의무화 및 계약갱신청구권, 전월세상한제에 대해서는 향후 시장 상황 등을 감안해 2020년 이후 단계적으로 추진된다. 다만, 임대의무기간 동안 재계약 거절이 불가능하고, 연 5% 이내에서 임대료 증액이 제한돼 사실상 계약갱신청구권과 전월세상한제는 도입이 시작됐다고 판단된다.

>>> 다주택자의 선택은?!

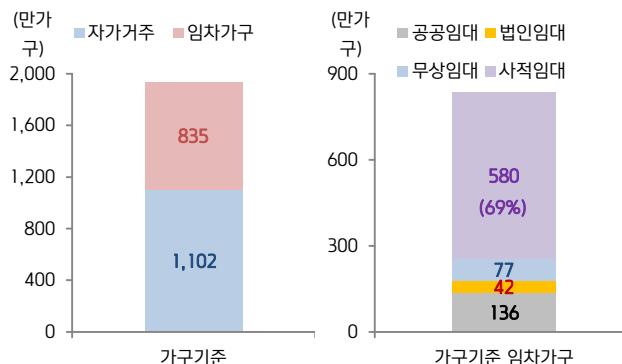
시장의 관심사는 다주택자의 선택이다. 현재 다주택자들은 매각, 임대주택 등록, 상속 및 증여, 베토기 등의 갈림길에 서 있다. 2주택자의 경우 8년 이상 임대해야 한다는 부담 대비 인센티브가 약해 임대사업자 등록의 유인이 적다. 본인거주 주택 1채 외, 나머지 1채를 전세로 임대할 경우 소득세와 건보료 부담이 없어, 향후 매각 차익을 기대하며 전세로 임대할 유인이 더 커진 셈이다. 3주택자는 셈법이 복잡해졌다. 임대주택 미등록시 세금 부담이 가중돼 일부 투자가치가 낮다고 판단되는 부동산은 매물로 나올 수 있다. 2014년 2월 과세자료제출법 시행령 개정 및 내년 4월 임대차시장 정보인프라 구축에 따라 미등록 임대사업자에 대한 세금추징이 정교해져 임대소득 노출 회피의 유인도 적어졌다. 반면, 긴호흡으로 중여를 목적으로 하거나 은퇴자의 경우에는 세제혜택을 위해 임대등록에 나설 수 있다.

>>> 부동산 규제 마무리, 대형 건설사에 유리한 국면 지속 전망

이번 발표로 정부의 1차적인 부동산 정책이 마무리되면서, 건설업종에 대한 부정적인 센티멘트가 해소됐다는 판단이다. 다만, 내년부터는 대출규제 확대, 공급물량축소, 입주물량증가, 양도세 중과, 국내외 금리인상, 후분양제 등 주택 조정요인이 증가한다. 정부는 여전히 보유세 카드를 언급하고 있고, 이번 발표를 계기로 다주택자의 매물이 시장에 나올 수도 있어, 부동산 시장의 불확실성은 커질 것으로 전망된다. 그럼에도 불구하고 위와 같은 주택조정요인과 실수요자 위주의 재편은 대형사에게 M/S를 늘릴 기회다. 브랜드와 입지가 좋은 지역으로 청약수요가 쏠릴 가능성이 높기 때문이다. 다주택자의 셈법이 복잡해지면서 주택 시장에 급격한 영향을 미칠 정도의 매물이 쏟아질 가능성도 적다. 양도세 중과가 시작되는 내년 4월 및 지방선거일인 내년 6월을 전후로 부동산 시장은 변곡점을 맞게 될 것으로 전망된다. 결국 부동산 시장 흐름에 따라 재정비, 자체개발, 일반도급 등 주택 공급 유형의 선택지가 다양한 대형 건설사에게 유리한 국면은 지속될 것으로 판단된다.

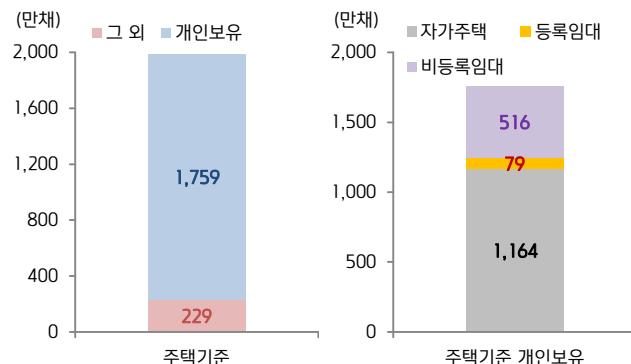
- 당사는 12월 13일 현재 상기에 언급된 종목들의 발행주식을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 동 자료를 기관투자가 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 동 자료의 금융투자분석사는 자료 작성일 현재 동 자료상에 언급된 기업들의 금융투자상품 및 권리를 보유하고 있지 않습니다.
- 동 자료에 게시된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.

2016년 기준 가구기준 임대차시장 현황



자료: 국토교통부, 키움증권

2016년 기준 주택기준 임대차시장 현황



자료: 국토교통부, 키움증권

임대사업자 등록 현황

| 구분 (연말기준) | 2000 | 2010 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|
| 등록 임대사업자 (만명) | 1.0 | 3.5 | 5.4 | 7.9 | 10.4 | 13.8 | 20.2 |
| 등록 민간임대주택 (만호) | | | 40 | 43 | 46 | 59 | 79 |
| 특징 | | | | | | | |
| * 개인의 등록 민간임대주택은 최근 4년간 2배 증가하였으나, 전체 임대용 민간주택의 13% 수준 (여전히 많은 집주인들이 4년 또는 8년간 주택 매각이 제한되고, 건강보험료 증가 부담 등을 우려) * 등록에 소극적이고, 등록하더라도 4년 단기임대(93%) 위주로 등록 | | | | | | | |

자료: 국토교통부, 키움증권

임대주택 등록 활성화 방안 기본 방향

집주인과 세입자가 상생하는 임대차 시장 정착

| 집주인 |
|--|
| 임대주택 등록시 지원 확대 |
| 1. 지방세 감면 확대 |
| * '21년까지 취득세·재산세 감면 |
| * (8년임대시) 40㎡ 이하 소형주택 재산세 감면 호수기준(2호) 폐지 |
| * (8년임대시) 다가구주택(모든 가구당 40㎡ 이하도) 감면 |
| 2. 임대소득세 감면 확대 |
| * 1주택만 임대해도 감면 |
| * 필요경비율 차등화(등록 70%, 미등록 50%) |
| 3. 양도세 감면 확대 |
| * (8년 임대시) 양도세 중과배제, 장기보유특별공제 70% 적용 |
| 4. 종부세 감면기준 개선 |
| * (합산배제) 5년 → 8년 임대시 |
| 5. 건보료 부담 완화 |
| * (4년임대) 40% (8년임대) 80% 감면 |



| 세입자 |
|-------------------------|
| 주거안정 강화 |
| 1. 4~8년간 거주 가능 |
| * 이사걱정 없이 한 집에서 오래 거주 |
| * 이사 및 중개비용 절감 |
| 2. 임대료 절감: 연 5% 이내 인상 |
| ⇒ 전월세상한제 수혜대상 확대 |
| (*16년) 23% → (*22년) 45% |
| 권리보호 및 거래안전 강화 |
| 1. 권리보호 강화 |
| * 계약갱신 거절 통지기간 단축 |
| * 임대차 분쟁조정위원회 실효성 강화 |
| 2. 거래안전 강화 |
| * 소액보증금 최우선변제범위 확대 |
| * 전세금 반환보증 활성화 |

임대차시장 정보 인프라 구축

- 정보 인프라 구축 : 임대등록시스템 및 임대차시장 정보 DB 구축
- 행정지원 강화 : 등록절차 간소화, 임차인에게 등록임대주택 정보제공 등

자료: 국토교통부, 키움증권 리서치센터

현행 지방세 감면 현황

| 구분 | | 40㎡ 이하 | 40~60㎡ | 60~85㎡ |
|-----|-------|--------------------------------------|------------------|--------|
| 취득세 | 공통 | 공동주택 건축 분양 또는 주거용 오피스텔 분양시 | | |
| | 4년 단기 | 면제 (1호 이상) | | - |
| | 8년 장기 | (취득세액 200만원 초과시 85% 감면) | 50% 감면 (20호 이상시) | |
| 재산세 | 공통 | 2호 이상 임대시 공동주택 건축 매입 또는 주거용 오피스텔 매입시 | | |
| | 4년 단기 | 면제 (재산세액 50만원 초과시 85% 감면) | 50% 감면 | 25% 감면 |
| | 8년 단기 | 75% 감면 | 50% 감면 | |

자료: 국토교통부, 키움증권

임대소득세 납부금액 (8년임대시, 지방소득세 별도)

| 임대소득 | 현재 기준 | | 개선 | |
|-----------|----------|----------|---------|----------|
| | 등록 | 미등록 | 등록 | 미등록 |
| 연 1,000만원 | 0원 | 0원 | 0원 | 14만원 / 년 |
| 연 1,500만원 | 7만원 / 년 | 28만원 / 년 | 2만원 / 년 | 49만원 / 년 |
| 연 2,000만원 | 14만원 / 년 | 56만원 / 년 | 7만원 / 년 | 84만원 / 년 |

자료: 국토교통부, 키움증권

양도소득세 감면 확대

| 구분 | | 현행 | 개선 |
|-----|-------------------|----------------------------|-------------------------|
| 양도세 | 준공공임대 장기보유특별공제 | 8년 이상 임대시 85㎡ 이하 50% 적용 | 70% |
| | | 10년 이상 70% 적용 | |
| | | 중과배제 | 5년 이상 임대하는 6억원 이하 주택 |
| 종부세 | 합산배제 | | 8년 이상 |

자료: 국토교통부, 키움증권

가입유형별 건보료 인상분 추정

| 현재 가입유형 | 미등록시 평균인상액 | 등록시 평균인상액 | |
|------------|---------------|-----------|----------|
| | | 8년 임대 | 4년 임대 |
| 피부양자* | 154만원 / 년 | 31만원 / 년 | 92만원 / 년 |
| 지역가입자 | 16만원 / 년 | 3만원 / 년 | 9만원 / 년 |
| 직장가입자 | 10만원 / 년 | 2만원 / 년 | 6만원 / 년 |

* 임대소득세 부과로 피부양자가 지역가입자로 전환된 경우의 건보료 부담액(다면, 등록시에는 임대소득이 연 1,333만원 이하인 경우 피부양자 자격유지)

자료: 국토교통부, 키움증권

임대소득 과세대상

| 구분 | 전세 | | 월세 | |
|------------|--------------------|--------------------|------------------|--|
| 1주택 보유자 | 공시가격 9억 초과 | 2천만원 초과 2천만원 이하 | 비과세 | |
| | 공시가격 9억 이하 | | | |
| | 2천만원 초과 2천만원 이하 | | | |
| 2주택 보유자 | 2천만원 초과 2천만원 이하 | | 비과세 | |
| | 2천만원 초과 2천만원 이하 | | | |
| 3주택 이상 보유자 | 2천만원 초과 2천만원 이하 | (60㎡ & 3억 이하) | 종합과세 (과세종) | |
| | 2천만원 초과 2천만원 이하 | | 분리과세 ('19년부터 과세) | |

자료: 국토교통부, 키움증권

2016년 통계청 주택소유 현황 (다가구 거처 미구분)

| 구 분 | 1주택 보유자 | 2주택 보유자 | 3주택 이상 보유 | 합계 |
|-----|--------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 인원 | 1,133만명 (85.1%) | 156만명 (11.7%) | 41만명 (3.1%) | 1,331만명 (100%) |
| 주택 | 1,022만호 (70.4%) | 268만호 (18.5%) | 162만호 (11.1%) | 1,452만호 (100%) |

자료: 국토교통부, 키움증권

4년 임대 vs 8년 임대 세제 혜택 차이

| 구분 | 4년 일반임대 | 8년 준공공임대 |
|--------------|----------------------|-------------------|
| 재산세 감면 | 주택 면적별로 감면 비율 25% 차이 | |
| 임대소득세 감면 | 30% 감면 | 75% 감면 |
| 양도세 및 종부세 감면 | X | 양도세 종과세제, 종부세 합산제 |
| 건강보험료 인상분 감면 | 40% 감면 | 80% 감면 |

자료: 국토교통부, 언론정리, 키움증권

연간 세부담 감면 시뮬레이션 결과 (단위: 만원)

| 구분 | 8년간 임대시(서울 지역) | | | |
|---------|----------------|--------|-------|--------|
| | 미등록 | | 등록 | |
| | 현재 기준 | 개선안 적용 | 현재 기준 | 개선안 적용 |
| 연간 세부담액 | 1,097 | 1,205 | 516 | 270 |

주1: 3주택자가 주택 2채(84㎡ 1채, 59㎡ 1채)를 임대시 국세/지방세/건보료 등 경제적 부담 → 연간 935만원 세금 부담 감소

주2: 각 세금과 건강보험료는 8년 동안 납부한 금액 전체 합계를 연 평균으로 환산, 취득세 및 양도소득세는 거래시점 기준으로 계산2

주3: 두 주택은 8년 동안 임대한 뒤에 기준보다 20% 상승된 가격에 매각된 것을 가정

주4: 다만, 취득세, 재산세, 소득세, 양도세, 종합부동산세, 건보료 등 모든 세금 및 건보료 혜택을 적용받을 수 있는 조건을 대상으로 해 실제 사례 차이 가능

주5: 건보료, 종부세 등 다른 재산이 있는 경우 달라질 수 있어 본인 거주주택 한 채 이외에 다른 재산은 없는 것으로 가정

주6: 소득세, 건보료 등 산정시에도 다른 소득은 없는 것으로 가정

자료: 국토교통부, 언론정리, 키움증권

연 2천만원 이하 분리과세 대상자 주택보유 호수별 과세 부담

1주택 보유시

본인 소유주택을 전세로 임대



→ 소득세와 건보료 부담이 발생하지 않음



본인 소유주택을 보증부월세로 임대



→ 공시가격 9억원 이하 주택(전국 99.0%) 임대시 비과세

2주택 보유시



본인거주 주택 1채 외, 나머지 1채를 전세로 임대



→ 소득세와 건보료 부담이 발생하지 않음



본인거주 주택 1채 외, 나머지 1채를 보증부월세로 임대

연 1,333만원(월 111만원)까지 비과세 및
초과시에도 소득세(4년 30%, 8년 75%),
건보료(4년 40%, 8년 80%) 감면

→ 미등록시

연 임대소득 800만원(월 66만원)까지만 비과세,
초과시에는 소득세 및 건보료 감면 없음

3주택 보유시



본인 거주 주택 1채 외, 나머지 2채를 전세로 임대

→ 보증금도 간주임대료로 환산해 소득세 부과,
소형주택(전용 60㎡ 및 공시가격 3억원 이하)은
주택수 산정시 제외(비과세)본인 거주 주택 1채 외 1채는 전세, 1채는 보증부 월세
혹은 본인 거주 주택 1채 외 2채가 모두 보증부 월세

→ 등록시

보증금을 환산한 간주임대료와 월세의
합계액이 연 1,333만원 이하인 경우 비과세,
초과시에도 소득세·건보료 감면

→ 미등록시

간주임대료와 월세 합계가 800만원 이하만 비과세

자료: 국토교통부, 언론정리, 키움증권

투자의견 및 적용기준

| 기업 | 적용기준(6개월) |
|------------------------|------------------------|
| Buy(매수) | 시장대비 +20% 이상 주가 상승 예상 |
| Outperform(시장수익률 상회) | 시장대비 +10~+20% 주가 상승 예상 |
| Marketperform(시장수익률) | 시장대비 +10~-10% 주가 변동 예상 |
| Underperform(시장수익률 하회) | 시장대비 -10~-20% 주가 하락 예상 |
| Sell(매도) | 시장대비 -20% 이하 주가 하락 예상 |

| 업종 | 적용기준(6개월) |
|--------------------|----------------------|
| Overweight (비중확대) | 시장대비 +10% 이상 초과수익 예상 |
| Neutral (중립) | 시장대비 +10~-10% 변동 예상 |
| Underweight (비중축소) | 시장대비 -10% 이상 초과하락 예상 |

투자등급 비율 통계 (2016/10/01~2017/09/30)

| 투자등급 | 건수 | 비율(%) |
|------|-----|--------|
| 매수 | 152 | 93.25% |
| 중립 | 10 | 6.13% |
| 매도 | 1 | 0.61% |