

구 분	장기임대주택(조특법 §97)	신축임대주택(조특법 §97의2)
감 면 대 상 자	거주자	
감면요건	'00.12.31.이전에 신축국민주택을 5호 이상 임대를 개시하여 5년 이상 임대한 후 양도	1호 이상 신축국민주택을 포함하여 2호이상 임대주택을 5년이상 임대한 후 양도
감면내용	1. 일반임대주택 - 5년 이상 임대 후 양도 ⇒ 50%감면 - 10년 이상 임대 후 양도 ⇒100%감면 2. 임대주택법*상 건설임대주택으로 5년 이상 임대 후 양도 ⇒100%감면 3. 임대주택법*상 매입임대주택 '95.1.1.이후 취득(미입주)·임대개시하여 5년 이상 임대후 양도 ⇒ 100%감면	5년 이상 임대후 양도 ⇒ 양도소득세 면제 (신축임대주택은 면제이나 기존주택은 면제대상 아님)
대상주택	다음 중 하나에 해당하는 신축국민주택 - '86.1.1.~'00.12.31.기간 중 신축주택 - '85.12.31. 이전 신축주택으로서 '86.1.1. 현재 미입주한 공동주택	다음 중 하나에 해당하는 신축국민주택 ① 임대주택법*상 건설임대주택 - '99.8.20.~'01.12.31.기간중 신축주택 - '99.8.19.이전 신축주택으로 '99.8.20. 현재 미입주한 공동주택 ② 아래에 해당하는 임대주택법*상 매입임대주택으로서 '99.8.20.~'01.12.31. 기간중 계약금 지급하고 취득 및 임대개시주택 - '99.8.20. 이후 신축주택으로 취득시 미입주주택 - '99.8.19. 이전 신축공동주택으로 '99.8.20. 현재 미입주주택
비 고	<ul style="list-style-type: none"> • 감면주택에는 건물 연면적 2배 이내의 부수토지 포함 • 감면세액의 20% 농어촌특별세 과세 • 다른 주택의 1세대 1주택 비과세 판정시 장기임대주택은 주택의 수에서 제외 	

* 2015.12.15. “임대주택법”에서 “민간임대주택에 관한 특별법 또는 공공주택 특별법”으로 법률 명칭 변경

구 분	장기일반민간임대주택 (조특법§97의3)	장기임대주택 (조특법§97의4)	장기일반민간임대주택 (조특법§97의5)												
대상자	거주자	거주자 또는 비거주자	거주자												
특 례 요 건	<p>「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원 민간임대 주택 또는 제5호에 따른 장기일반민간임대 주택을 등록하여 아래의 요건을 모두 충족하는 주택</p> <p>① 8년 이상 계속하여 임대한 후 양도 ② 임대보증금 또는 임대료의 연 증가율이 5%를 초과하지 아니 할 것 ③ 국민주택규모(전용면적 85㎡) 이하의 주택(다가구 주택인 경우 전용면적 기준) ④ 임대개시일 당시 기준시가 6억원(비수도권3억원)이하</p>	<p>「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설 임대 주택 또는 제3호에 따른 민간 매입 임대주택, 「공공주택 특별법」 제2조제1호의2에 따른 공공건설임대주택 또는 1호의3에 따른 공공매입임대 주택으로서 「소득세법 시행령」 제167조의3 제1항 제2호가목 및 다목(아래 ①,②)에 따른 장기임대 주택으로서 6년 이상 임대한 주택</p> <p>① 매입임대주택 1호 이상을 5년 이상 임대한 주택으로 기준시가 6억원(수도권 밖 3억원) 이하 ② 대지298㎡ 이하, 주택의 연면적 149㎡이하인 건설임대주택 2호 이상을 5년이상 임대하거나 분양 전환하는 주택으로 기준시가 6억원 이하</p>	<p>「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간 임대주택 또는 제5호에 따른 장기일반민간임대주택을 등록하여 아래의 요건을 모두 충족하는 경우</p> <p>① '15.1.1.~'18.12.31.까지 주택을 취득('18.12.31.까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우 포함) ② 취득일로부터 3개월 이내에 장기일반민간임대주택 등록 ③ 등록후 10년 이상 계속하여 임대한 경우 ④ 임대보증금 또는 임대료 인상률의 증가율이 5%를 초과하지 아니할 것 ⑤ 국민주택규모(전용면적 85㎡) 이하의 주택 ⑥ 임대개시일 당시 기준시가 6억원(비수도권3억원)이하</p>												
특 례 내 용	<p>장기보유특별공제율 ⇒8년이상 50% 적용 ⇒10년이상 70% 적용</p>	<p>장기 보유특별공제율에 해당 주택의 임대기간에 따라 아래의 표에 따른 추가공제율을 더한 공제율 적용</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>임대기간</th> <th>추가공제율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6년 이상 7년 미만</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>7년 이상 8년 미만</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>8년 이상 9년 미만</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>9년 이상 10년 미만</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>10년 이상</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table>	임대기간	추가공제율	6년 이상 7년 미만	2%	7년 이상 8년 미만	4%	8년 이상 9년 미만	6%	9년 이상 10년 미만	8%	10년 이상	10%	<p>임대기간 중 발생한 양도소득*에 대한 양도소득세 전액 감면</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> $* \text{양도 소득 금액} \times \frac{\text{임대기간의 마지막 날의 기준시가} - \text{취득 당시 기준시가}}{\text{양도 당시 기준시가} - \text{취득 당시 기준시가}}$ </div> <p>－ 위 계산식 적용시 새로운 기준 시가가 고시되기 전에 취득 또는 양도하거나 임대기간의 마지막 날이 도래하는 경우에는 직전의 기준시가 적용</p>
임대기간	추가공제율														
6년 이상 7년 미만	2%														
7년 이상 8년 미만	4%														
8년 이상 9년 미만	6%														
9년 이상 10년 미만	8%														
10년 이상	10%														

구 분	장기일반민간임대주택 (조특법§97의3)	장기임대주택 (조특법§97의4)	장기일반민간임대주택 (조특법§97의5)
다주택 중과 제외	① 장기일반민간임대주택 등으로 8년이상 임대 하고 임대개시일 당시 기준 시가 6억원(수도권 밖 3억원) 이하 ② 장기일반민간임대주택으로서 대지 298㎡ 이하, 주택의 연면적 149㎡ 이하인 건설임대주택 2호 이상을 8년 이상 임대·분양전환하는 주택으로 임대개시일 당시 기준시가 6억원 이하 ③ 조정대상지역 내 신규취득하여 임대주택으로 등록한 경우에는 다주택 중과 적용 ⇒ '18.9.14 이후 취득분부터 ('18.9.13.이전에 매매계약 체결하고 계약금 지급한 경우에는 중과제외)	'18.3.31.까지 사업자등록을 한 주택에 한함.	① 장기일반민간임대주택 등으로 8년이상 임대 하고 임대개시일 당시 기준 시가 6억원(수도권 밖 3억원) 이하 ② 준공공임대주택으로서 대지 298㎡ 이하, 주택의 연면적149㎡ 이하인 건설임대주택 2호 이상을 8년 이상 임대·분양전환하는 주택으로 임대개시일 당시 기준시가 6억원 이하 ③ 조정대상지역 내 신규취득하여 임대주택으로 등록한 경우에는 다주택 중과 적용 ⇒ '18.9.14 이후 취득분부터 ('18.9.13.이전에 매매계약 체결하고 계약금 지급한 경우에는 중과제외)
적용례	'14.1.1. 이후 최초로 양도하는 분부터 적용		'15.1.1. 이후 취득하는 분부터 적용
임대 기간 계산 방법 등	<ul style="list-style-type: none"> 「소득세법」에 따른 사업자등록과 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자등록을 한 후 임대를 개시한 날부터 기산 주택임대기간의 기산일은 주택의 임대를 개시한 날 상속인이 피상속인의 임대주택을 취득하여 임대하는 경우 피상속인의 주택임대기간을 상속인의 주택임대기간에 합산 기존 임차인의 퇴거일부터 다음 임차인의 입주일까지의 기간으로서 3개월 이내의 기간은 임대기간에 산입 재개발·재건축사업이 진행되는 경우 실제 임대한 기간만 임대기간에 산입 		

구 분	장기일반민간임대주택 (조특법§97의3)	장기임대주택 (조특법§97의4)	장기일반민간임대주택 (조특법§97의5)
10(8)년 이상 계속 하여 임대 한것 으로 보는 기간	<ul style="list-style-type: none"> 「도시 및 주거환경정비법」 및 에 따른 재건축 사업, 재개발사업 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 에 따른 소규모 주택정비 사업의 사유 로 임대할 수 없는 경우에는 해당 주택의 관리처분 계획 (소규모주택 정비 사업 의 경우 에는 사업시행 계획을 말한다) 인가일 전 6개월부터 준공일 후 6개월까지의 기간 		<ul style="list-style-type: none"> 기존 임차인 퇴거일부터 다음 임차인 주민등록 이전 까지 6개월 이내의 기간은 임대 기간 제72조 제2항 각 호의 법률에 따라 협의매수 또는 수용되어 임대할 수 없는 경우 해당 기간 「도시 및 주거환경정비법」 에 따른 재건축사업, 재개발사업 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 에 따른 소규모 주택정비사업의 사유 로 임대할 수 없는 경우에는 해당 주택의 관리처분 계획 (소규모주택 정비 사업의 경우 에는 사업시행 계획을 말한다) 인가일 전 6개월부터 준공일 후 6개월까지의 기간
비 고	<ul style="list-style-type: none"> 농어촌특별세 해당 없음 조특법 §97의4와 중복 적용 배제 		<ul style="list-style-type: none"> 감면세액의 20% 농어촌 특별세 과세 조특법 §97의3 및 §97의4와 중복 적용 배제