

루리 위키 > 가이드 · 고민 해결

홈 > 고민 해결

루리의 줌줍 · 응모·실무 가이드

주택임대사업자 등록·말소·자진말소: 효과와 세...

루리의 줌줍이 정리한 글



주택임대사업자 등록·말소·자진말소: 효과와 세금 주의점

루리

등록임대주택은 임대 의무기간 동안 임대해야 하고, 개인 사정으로는 말소를 신청할 수 없어요.

자진말소는 법에 정한 경우에만 가능하고 임차인이 있으면 동의가 필요해요.

등록임대주택은 임대 의무기간 동안 임대해야 하고, 개인 사정으로는 말소를 신청할 수 없어요.

자진말소는 법에 정한 경우에만 가능하고 임차인이 있으면 동의가 필요해요.

렌트홈(국토교통부), 민간임대주택에 관한 특별법 제6조, 국세청 안내를 정리한 일반 설명이에요. 세금과 개별 사안은 세무서·지자체에서 확인하세요. 예시는 설명용 **가상 예시**예요.

1 1. 기본 정보

항목	내용
신청 창구	렌트홈 등록신청, 말소신고 메뉴
임대 의무기간	유형별로 달라요. 렌트홈과 국토교통부 안내의 기간 표기가 서로 달라서 「공식 확인」
기간 중 말소	개인 사정으로 신청 불가
의무기간 위반 과태료	임대주택당 3,000만원 이하
보증 가입	말소일까지, 임대 중이면 계약 종료일까지
제도 상담	1670-8004(평일, 렌트홈 안내)

2. 자진말소는 언제 가능한가요

법 제6조 제1항 제3호는 두 경우를 정해요.

- 등록한 날부터 3개월이 지나기 전
- 임대무기간이 지난 후

두 경우 모두 등록 이후 체결한 임대차계약이 있으면 임차인 동의가 필요해요. 구법 기준 단기민간임대주택 등은 제11호에 따라 의무기간 내 신청도 가능하지만 임차인 동의가 필요해요. 해당 유형인지는 **공식 확인**하세요. 자진말소 신청 시에는 청문을 하지 않고, 신청한 사업자는 7일 이내 임차인에게 알려야 해요.

3. 말소되면 어떻게 되나요

- 말소돼도 이미 체결된 임대차계약 기간이 끝날 때까지 임차인에 대해서는 여전히 임대사업자로 봐요(법 제6조 제6항).
- 보증 가입 의무는 말소일까지 이어져요. 위반 시 보증금의 10% 이하(상한 3천만원) 과태료가 부과돼요.
- 말소 시 시장·군수·구청장이 명칭과 사유를 공고해요.

4. 세금 쪽 주의점

- 국세청 소형주택 임대사업자 세액감면은 임대료 증가율 5% 이하 등 요건이 있어요.
- 감면을 받은 뒤 임대기간 요건을 못 채우면 감면세액과 이자상당액을 내는데, 민간임대주택법에 따른 자진·자동말소는 사후관리 대상에서 제외된다고 국세청이 안내해요.
- 세제혜택은 주택 유형, 기준시가, 면적, 등록 시기에 따라 달라서 세무서에 먼저 확인하세요.

5. 자주 하는 실수

- 의무기간 중에 세금 부담이 커서 그냥 말소하려고 해요. 개인 사정은 사유가 안 돼요.
- 임차인 동의 없이 자진말소를 신청해요.
- 말소하면 보증 의무가 사라진다고 착각해요.
- 말소와 사업자등록 폐업 같은 세무 절차를 같은 것으로 봐요.

6. 가상 예시

C씨(가상)는 등록한 지 2개월째이고 세입자가 이미 있어요. 자진말소를 하려면 세입자 동의를 받아 신청해야 하고, 신청 후 7일 이내 세입자에게 알려야 해요.

7 체크리스트

- 등록 유형과 임대 의무기간을 확인했다
- 등록일 3개월 이내인지 의무기간 종료 후인지 확인했다
- 임차인 동의를 받았다
- 보증 가입 상태를 확인했다
- 세무서에 세금 영향을 확인했다

8 용어 정리

- **임대 의무기간**: 등록 임대주택을 의무적으로 임대해야 하는 기간이에요.
- **자진 말소**: 사업자가 신청해 등록을 말소하는 방식이에요.
- **자동 말소**: 일정 유형이 의무기간 종료일에 자동으로 말소되는 방식이에요.
- **렌트홈**: 임대등록을 처리하는 국토교통부 포털이에요.

9 자주 묻는 질문

Q. 말소하면 세입자 계약이 끝나나요?

A. 아니에요. 이미 맺은 계약 기간이 끝날 때까지 임대사업자로 봐요.

Q. 세금 추징은 없나요?

A. 자진·자동 말소는 사후관리에서 제외된다고 국세청이 안내하지만, 개별 사안은 세무서에 확인하세요.

10 근거로 삼은 공식 출처

- 렌트홈 등록사업자 주요 의무:
<https://www.renthome.go.kr/webportal/cont/dutyMttrGdncView.open> (<https://www.renthome.go.kr/webportal/cont/dutyMttrGdncView.open>)
- 렌트홈 등록절차 안내:
<https://www.renthome.go.kr/webportal/cont/rgstProcGdncView.open> (<https://www.renthome.go.kr/webportal/cont/rgstProcGdncView.open>)
- 민간임대주택에 관한 특별법 제6조: <https://www.law.go.kr/LSW//lsSideInfoP.do?lsiSeq=276995&joNo=0006&joBrNo=00&docCls=jo&urlMode=lsScJoRltInfoR> (<https://www.law.go.kr/LSW//lsSideInfoP.do?lsiSeq=276995&joNo=0006&joBrNo=00&docCls=jo&urlMode=lsScJoRltInfoR>)
- 국세청 소형주택 임대사업자 세액감면:
<https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2248&cntntslId=7680> (<https://www.nts.go.kr/nts/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=2248&cntntslId=7680>)

- 세부 세율·공제액: 이 글에서 확인하지 못함



공유

공유하기

카카오톡



링크 복사

네이버 블로그

밴드

X

Facebook

💬 다른 고민 보기 · 🌟 루리에게 추천 상담 받기

11 마감 임박 공모전

출처: 루리의 줍줍(sungprofile.cloud) · 최신 내용은 사이트에서 확인하세요.