

04 세제지원 사항

역세권 청년주택
사업자 지원사항

1. 사업 절차별 세제지원

구분	착공 전	건설기간	준공 및 임대		매각
	토지·건물 취득	시공	준공 (보존등기)	임대운영	매각 (매매(중여), 상속)
세금	취득세 재산세	재산세	취득세	재산세 종합부동산세 소득세 법인세	양도소득세

구분	취득세	준공	취득세	준공	구분	취득세	준공		
	근거 지방세특례법 제31조 및 제177조의2	근거 지방세특례법 제31조 제3항	근거 지방세특례법 제31조의2 및 제177조의2	근거 지방세특례법 제31조 및 제177조의2		취득세	근거 지방세특례법 제31조의2 및 제177조의2	준공	근거 조세특례제한법 제97조의 3, 5, 7
	감면 최대 85% ※ 취득일 60일내 임대주택사업 등록 후 신청(소급)	감면 전용면적별 차등 감면 ※ 관할구청 확인필요 ※ 임대목적 직접 사용 인정 여부	감면 전용면적별 감면(최대 85%)	감면 전용면적별 감면(최대 85%)		재산세	감면 장기보유 특별공제율 (10년 임대시 50% 70%)	재산세	감면 개인토지를 임대사업자에게 매각시 10%감면
구분	재산세	중부세	소득세 법인세	양도 소득 세	구분	취득세	준공		
	근거 지방세특례법 제31조 및 제177조의2	근거 종합부동산세 제8조2항 비과세	근거 조세특례제한법 제96조 감면 최대 75%	양도 소득 세		취득세	준공	양도 소득 세	

구분	관련요건
취득세	<ul style="list-style-type: none"> 사업접수 기존 세입자 명도 도시/건축설계사 선정 사업비 조달 및 시공사 선정 인.허가 임대사업자 등록
재산세	<ul style="list-style-type: none"> 건축허가 및 착공 시공 입주자 모집 공고 (준공 6개월 전) 입주자 자격조치
준공	<ul style="list-style-type: none"> 입주자 계약 준공 신청 보존등기
임대	<ul style="list-style-type: none"> 입주자 관리 시설물 관리
매각	<ul style="list-style-type: none"> 계약서 체결 및 소유권이전등기

※ 조세 감면사항은 관련 정책 및 세법에 따라 변경될 수 있음.

04 세제지원 사항

역세권 청년주택
사업자 지원사항

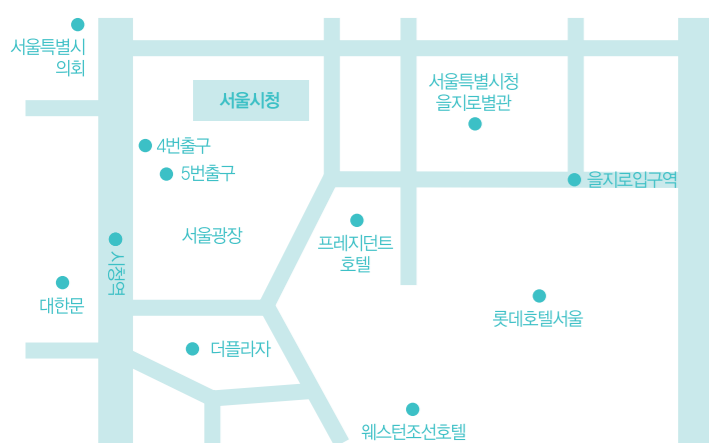
2. 주택임대사업자 등록시 세제 지원

구분	전용면적(㎡)		비고																																				
	40 이하	40 ~ 60																																					
취득세	면제		① 감면기간 연장 '18.12.31 ▶ '21.12.31까지 등록하는 경우 • 공동주택 신축, 공동주택·주거용 오피스텔의 최초 분양 받은 경우에 한정 • 신축의 경우, 토지 취득일로부터 2년 이내 착공시에만 적용																																				
	※ 1호 이상 임대 ※ 다만, 취득세액 200만원 초과시 85% 감면																																						
재산세	면제		① 감면기간 연장 '18.12.31 ▶ '21.12.31까지 등록하는 경우 ② 1호 이상(8년 이상 + 40㎡ 이하 한정, '19년~) 임대시 감면 ③ 공동주택 건축·매입, 오피스텔 매입 ▶ 다가구 포함(8년 이상 + 40㎡ 이하 한정, '19년~)																																				
	※ 재산세액 50만원 초과시 85% 감면																																						
임대 소득세	75% 감면		① 2천만원 이하 초과세를 '18년에 예정대로 종료하고 분리과세 시행('19년~) ② 85㎡ & 6억원 이하 주택(오피스텔 포함) + 1호 이상 임대('18.1월 ~) 적용 ③ 분리과세시 필요경비 인정 비율 : 60% → 등록시 70%, 미등록시 50%('19년~)인정																																				
양도 소득세	75% 감면		① 양도소득세 장기보유특별공제율 적용(소득공제율) <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>3~4년</th> <th>4~5년</th> <th>5~6년</th> <th>6~7년</th> <th>7~8년</th> <th>8~9년</th> <th>9~10년</th> <th>10년~</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>미등록</td> <td>10%</td> <td>12%</td> <td>15%</td> <td>18%</td> <td>21%</td> <td>24%</td> <td>27%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>단기</td> <td>10%</td> <td>12%</td> <td>15%</td> <td>20%</td> <td>25%</td> <td>30%</td> <td>35%</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>기업형/준공공</td> <td>10%</td> <td>12%</td> <td>15%</td> <td>20%</td> <td>25%</td> <td>70%</td> <td>70%</td> <td>70%</td> </tr> </tbody> </table> ※ 준공공 임대주택으로 등록하여 8년 이상 임대한 경우 장기보유특별공제 70% ② 다주택자 중과세/장기보유특별공제 배제 (수도권 6억원/비수도권 3억 이하, 8년 이상 임대시)	구분	3~4년	4~5년	5~6년	6~7년	7~8년	8~9년	9~10년	10년~	미등록	10%	12%	15%	18%	21%	24%	27%	30%	단기	10%	12%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	기업형/준공공	10%	12%	15%	20%	25%	70%	70%	70%
	구분	3~4년		4~5년	5~6년	6~7년	7~8년	8~9년	9~10년	10년~																													
미등록	10%	12%	15%	18%	21%	24%	27%	30%																															
단기	10%	12%	15%	20%	25%	30%	35%	40%																															
기업형/준공공	10%	12%	15%	20%	25%	70%	70%	70%																															
종합 부동산세	건설형 임대	합산배제	① 149㎡이하 & 6억 이하 + 2호 이상 + 5년 이상 → 8년 이상 임대시 적용																																				
매입형 임대	① 수도권 6억/비수도권 3억 이하 + 1호 이상 + 5년 이상 → 8년 이상 임대시 적용																																						

※ 조세 감면사항은 관련 정책 및 세법에 따라 변경될 수 있음.



- 사무소 서울시 중구 세종대로 110 신청사 8층
- 연락처 02-2133-4931~4935(역세권계획팀)
02-2133-4932~4936(역세권사업팀)
02-2133-4938~4942(역세권119팀)
- 청년주택사업 상담소 서울시청 8층 임대주택과



- 역세권 청년주택사업 관련 정보사이트
- 검색 : 서울시청 홈페이지에서 "청년주택"검색 후 관련사이트 접속
- 관련사이트 주소 : <http://citybuild.seoul.go.kr/archives/63824>

역세권 청년주택 사업 지원 가이드



01 도시계획 등 완화 사항

역세권 청년주택
사업자 지원사항

구분	내용	
용도지역 변경 및 용적률 상향	현재 용도지역	제2종 일반주거지역 제3종 일반주거지역
	제2종 · 제3종 일반주거지역 준주거지역	제2종 · 제3종 일반주거지역 준주거지역
비주거비율 (가로변 비주거 설치 의무)	용도지역 변경 및 용적률 적용	준주거지역 400%
	일반상업지역	근린상업지역 540%
준공업지역 기준완화	* 용도지역 변경 없는 경우 : 준주거지역 500%, 준공업지역 400%, 근린상업지역 600%~800%, 상업지역 800%~1000%. * 의무 공공기여 외 추가 기부채납 시 법정 상한용적률까지 상향 가능.	
	구분	기존 도시계획조례
주차대수 선정기준 완화 (원룸형 주택)	용적률	• 용적률 300% (임대주택) • 역세권 내 공장비율 10%미만, 부지면적 3,000㎡이상인 경우 400%
	산업부지확보 (사업주소유)	• 용적률 400% (공장비율, 부지면적기준 미적용) • 산업부지 확보비율 50% 로 완화
기계식 주차 설치	구분	당초기준
	전용 30㎡이하	0.5 대/세대
노후건축물 기준 완화	전용 50㎡이하	0.6 대/세대
	일반상업지역	0.25 대/세대
사업절차 간소화	상업지역 외	0.35 대/세대
	상업지역 외	0.4 대/세대
참고 사항	완화	완화기준
	사용승인 후 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물 수의 2/3 이상	사용승인 후 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물 수의 1/2 이상
사업절차 간소화	• 축진지구 : 주택건설사업 사업승인까지 서울시 일괄승인	• 비축진지구 : 도시관리계획 서울시 직접 입안(해당구청 입안절차 생략)
	* 축진지구 : 2,000㎡ 이상(민특법 시행예정 '18.7.17)	

* 도시 계획 등 완화사항은 관련법 등의 제·개정에 따라 변경될 수 있음.

참고 사항	기타 건축기준 적용	준주거지역	일반/근린 상업지역	준공업지역
	정북방향 높이제한	적용제외	적용제외	적용제외
	채광방향 높이제한	수평거리의 4배 이내	적용제외	수평거리의 2배 이내
	인접대지(건축선) 이격거리	3m 이상(아파트)(30호미만 원룸형 : 2m 이상)	인접대지 : 적용제외, 건축선 : 3m 이상(아파트)	3m 이상(아파트)(30호미만 원룸형 : 2m 이상)

02 금융지원사항

역세권 청년주택
사업자 지원사항

1. 주택도시기금, 서울시 이차차액보전(이차보전) 지원 사항

구분	주택도시기금 융자(국토교통부)	서울시 이차보전								
대상주택	기업형/준공공[민간임대]	역세권 청년주택 [민간임대]								
지원한도	건설자금 융자	건설자금 이차차액지원								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>45㎡ 이하 (2.2%)</th> <th>45㎡ ~ 60㎡ (2.5%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>금리</td> <td>2.7%*</td> <td>3.0%*</td> </tr> <tr> <td>호당한도 (만원)</td> <td>5,000 동일</td> <td>(8,000) 7,000*</td> </tr> </tbody> </table>	구분	45㎡ 이하 (2.2%)	45㎡ ~ 60㎡ (2.5%)	금리	2.7%*	3.0%*	호당한도 (만원)	5,000 동일	(8,000) 7,000*
구분	45㎡ 이하 (2.2%)	45㎡ ~ 60㎡ (2.5%)								
금리	2.7%*	3.0%*								
호당한도 (만원)	5,000 동일	(8,000) 7,000*								
상환조건	<ul style="list-style-type: none"> 12년 만기일시상환(기업형/준공공) 6년 만기일시상환(단기) 	-								
연장조건	<ul style="list-style-type: none"> 기업형,준공공(주주택제외) 연장이 당초 대출원금의 5% 이상 상환 그 외 연장이 10% 이상 상환 	연장없음								

2. 서울시 이차보전 금액 산식(예)

이차차액 지원대상 금액 산정식

$$(\text{토지면적} \times \text{공시지가} \times 1.5\text{배} \times 70\%) \times (\text{준공공 임대 연면적} \div \text{전체연면적})$$

• 이차보전 연간 지원금액 : 지원대상 금액 × 최대 **1.5%**
 * 서울시 이차보전 심의결정에 따라 달라질 수 있음.
 예시) 건축공사비 100억(금리 3.5%) 중 이차보전 대상금액이 40억인 경우, 40억에 대하여 최대 1.5%(서울시 지원) 차감하여 금리 2%로 조달 가능(60억은 3.5% 사용)



02 금융지원사항

역세권 청년주택
사업자 지원사항

3. 건설자금 융자지원

- 역세권 2030 청년주택 건설자금 융자지원 협약

협약 기관	(보증) 서울시 + 한국주택금융공사(HF) (이차보전) 서울시 + 하나은행/국민은행/우리은행/신한은행
지원 방법	① “서울시”가 추천한 추천대상자에 대하여 “협약은행이 한국주택금융공사의 보증서를 담보로 협약은행의 자금으로 대출 ② “서울시”는 “협약은행”에 이차보전금 지급
협약 은행	하나은행, 국민은행, 우리은행, 신한은행
한국 주택금융공사 보증 내용	① 보증금액 : 총사업비의 90% * 총사업비 : 대지비, 공사비, 기타사업비, 금융비용이 포함되며 주택외의 부분은 제외 ② 보증수수료 : 최저 0.1% ③ 보증서는 추천대상자의 근저당권 1순위 확보 ④ 보증기간 : 서울시에서 추천서에 명시한 대출기간
협약 은행 대출 금리	① 한국주택금융공사의 건설자금보증서를 담보로 대출 • 대출금리 : CD(91) + 1.75% (가산금리) ② 한국주택금융공사의 건설자금보증서를 담보로 하지 않는 대출 • 대출금리 : CD(91) + 2.30% (가산금리)

* SH사업관리시(페이지6쪽 참조) SH에서 건설자금융자 업무지원.
 * 현재 확정된 기준으로 여건 변동에 따라 변경 소지 있음.

• 금융기관 연락처

구분	연락처
하나은행	임대주택사업팀 : 02-2002-1596, 1597
국민은행	구조화 금융부 : 02-2073-3250, 0658
우리은행	각 지점 또는 서울주택도시공사 지점(02-3412-4681)
신한은행	각 지점

* 사업비 보증 및 대출 실행방법(금리등)에 대하여는 각 은행에 문의 필요.

03 서울주택도시공사 지원사항

역세권 청년주택
사업자 지원사항

- ### 1. 역세권 청년주택 사업 상담 및 안내
- 사업대상지 확인 및 사업 가능 여부 안내
 - 서울시 본청 8층 역세권 2030 청년주택 특별 대책반 상시 상주
 - 초기 건축계획 검토 지원
 - 통합실무 지원단을 통한 초기 건축계획 검토 (토지소유자 80% 이상 동의시)

2. 서울주택도시공사 사업지원

- 지원방안 유형

유형	구분	사업비 조달	SH
사업 관리형	① (건설) 사업관리	사업자	사업관리 임대주택 관리
	② (운영) 임대주택위탁관리	사업자	사업관리 임대주택 관리
출자형	③ 청년주택 REITs	사업자 + SH출자	출자, 사업관리 임대주택 관리

- ① (건설) 사업관리, ② (운영)임대주택위탁관리

개요	개발·건설사업, 임대주택관리등 사업관리에 경험이 없거나 어려움을 겪는 사업자를 위해 SH 보유 전문인력을 투입하여 사업관리와 임대주택관리 우수탁 업무 수행
위수탁 내용	<ul style="list-style-type: none"> 사업관리 : 인허가 관리, 설계관리, 시공관리 임대주택관리(위탁관리형 임대관리) : 시설물 관리, 입주자 관리
수수료	<ul style="list-style-type: none"> (건설) 사업관리 : SH 대행사업 수수료 적용(협의) (운영) 임대주택 관리 : 세대당 월 임대료의 3% ~ 5%
사업비	HF-KB-SH간 체결된 업무협약을 통해 사업비 융자 지원

- ③ 청년주택 REITs

개요	리츠 설립 : 토지구 현물출자, SH 사업비 출자 사업비 조달 : HF-KB-SH 간 체결된 업무협약을 통해 사업비 융자 지원
----	---

3. 연락처 : (역세권개발부) 02-2133-4938~4942