문서번호	서면-2025-법규재산-2061		
납세자회신번호		**세목**	양도소득세
생산일자	2026. 11. 09.	**귀속연도**	
제목	임대기간 중 임대료를 증액하는 특약사항에 합의하여 체결된 계약이 직전임대차계약에 해당하는지		
요지	2년의 임대기간 중 1년이 지난 후 임대료를 증액하는 특약사항에 합의하여 체결한 임대차계약은 직전임대차계약에 해당하지 않는 것임		
답변내용	귀 서면질의의 경우, 임대기간 중 임대료를 증액하는 특약사항에 합의하여 2년의 임대기간 중 1년이 지난 후 임대료를 증액하는 임대차계약을 체결하여 임대하는 경우 해당 임대차계약은 「소득세법 시행령」 제155조의3 제1항에 따른 직전임대차계약에 해당하지 않는 것입니다.		
관련법령	소득세법 시행령 제155조의3		
상세내용			

1. 사실관계

○ 1차 임대차계약 : 2022.5.27. ~ 2024.5.26. (임차인 甲)

* 1년차는 보증금 1억원/월세 180만원, 2년차는 보증금 1억원/월세 190만원(임대료 증감율 : 4.43% 증가)

○ 2차 임대차계약 : 2024.5.27. ~ 2026.5.26. (임차인 乙)

* 보증금 4.9억원(임대료 증감율 : 1억원/180만원 대비 0.55% 감소, 1억원/190만원 대비 4.77% 감소)

2. 질의내용

○ 임대기간 중 임대료를 5% 이내 증액하는 것으로 합의하여 체결된 임대차계약이 직전임대차계약에 해당하는지

3. 관련법령 및 관련사례

□ 소득세법 시행령 제155조의3【상생임대주택에 대한 1세대1주택의 특례】

① 국내에 1주택(제155조, 제155조의2, 제156조의2, 제156조의3 및 그 밖의 법령에 따라 1세대1주택으로 보는 경우를 포함한다)을 소유한 1세대가 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 주택(이하 "상생임대주택"이라 한다)을 양도하는 경우에는 제154조제1항, 제155조제20항제1호 및 제159조의4를 적용할 때 해당 규정에 따른 거주기간의 제한을 받지 않는다.

1. 1세대가 주택을 취득한 후 해당 주택에 대하여 임차인과 체결한 직전 임대차계약(해당 주택의 취득으로 임대인의 지위가 승계된 경우의 임대차계약은 제외하며, 이하 이 조에서 "직전임대차계약"이라 한다) 대비 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 100분의 5를 초과하지 않는 임대차계약(이하 이 조에서 "상생임대차계약"이라 한다)을 2021년 12월 20일부터 2026년 12월 31일까지의 기간 중에 체결(계약금을 지급받은 사실이 증빙서류에 의해 확인되는 경우로 한정한다)하고 임대를 개시할 것

2. 직전임대차계약에 따라 임대한 기간이 1년 6개월 이상일 것

3. 상생임대차계약에 따라 임대한 기간이 2년 이상일 것

② 상생임대차계약을 체결할 때 임대보증금과 월임대료를 서로 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」제44조제4항에서 정하는 기준에 따라 임대보증금 또는 임대료의 증가율을 계산한다.

□ 민간임대주택에 관한 특별법 제44조【임대료】

④ 임대사업자가 제2항에 따라 임대료의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우의 적용기준은 국토교통부령으로 정한다.

□ 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 제18조【임대보증금과 월임대료간 전환】

임대사업자가 법 제44조제4항에 따라 임대보증금을 월임대료로 전환하려는 경우에는 임차인의 동의를 받아야 하며, 전환되는 월임대료는 「주택임대차보호법」 제7조의2에 따른 범위를 초과할 수 없다. 월임대료를 임대보증금으로 전환하는 경우에도 또한 같다.

□ 주택임대차보호법 제7조【차임등의 증감청구권】

① 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 이 경우 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못한다.

② 제1항에 따른 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다. 다만, 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 관할 구역 내의 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 본문의 범위에서 증액청구의 상한을 조례로 달리 정할 수 있다.

□ 주택임대차보호법 제7조의2【월차임 전환 시 산정률의 제한】

보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우에는 그 전환되는 금액에 다음 각 호 중 낮은 비율을 곱한 월차임(月借賃)의 범위를 초과할 수 없다.

1. 「은행법」에 따른 은행에서 적용하는 대출금리와 해당 지역의 경제 여건 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율

2. 한국은행에서 공시한 기준금리에 대통령령으로 정하는 이율을 더한 비율

□ 주택임대차보호법 제10조【강행규정】

이 법에 위반된 약정(約定)으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.

□ 주택임대차보호법 시행령 제9조【월차임 전환 시 산정률】

① 법 제7조의2제1호에서 "대통령령으로 정하는 비율"이란 연 1할을 말한다.

② 법 제7조의2제2호에서 "대통령령으로 정하는 이율"이란 연 2퍼센트를 말한다.

□ 민법 제618조【임대차의 의의】

임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

□ 민법 제628조【차임등의 증감청구권】

임대물에 대한 공과부담의 증감 기타 경제사정의 변동으로 인하여 약정한 차임이 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대한 차임의 증감을 청구할 수 있다.

□ 민법 제652조【강행규정】

제627조, 제628조, 제631조, 제635조, 제638조, 제640조, 제641조, 제643조 내지 제647조의 규정에 위반하는 약정으로 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.