

# 프랑스의 민간임대주택 보급 활성화를 위한 법제 검토

문 광 진

(프랑스 파리제1대학교 SERDAUT연구소 연구원)

## I. 들어가며

## II. 민간임대주택 투자지원제도의 의의와 목적

## III. 민간임대주택 투자지원제도의 연혁적 개괄

1. 2009년 이전의 시기
2. 2009년 이후의 시기

## IV. 2015년 빼낼법률의 주된 내용

1. 주요 변화
2. 적용 지역
3. 적용 요건
4. 세제혜택의 방식
5. 해외 영토에서 적용되는 특례

## V. 나오며

‘글로벌(Golcal)’은 글로벌(global)과 로컬(local)의 합성어로서, 교통, 통신수단 등의 발달로 생활권의 글로벌화되어 경제문제를 비롯한 환경문제, 평화문제 등에서는 국가 간 상호의존이 높아지면서도 국가를 대신하는 단위로서의 지역의 역할이 여전히 강조됨을 의미합니다. 이에 최신외국법제정보는 글로벌과 로컬의 주요 현안들을 살펴보고 시사점을 찾고자 합니다.

## I. 들어가며

개인의 주거안정을 보장하기 위하여 프랑스에서는 저소득 임차인에게 주거보조금(allocation du logement)을 지급하는 개인적 지원(aides personnalisés), 공공임대주택건설사업자에게 대출금이나 보조금을 지급하는 건설에 대한 지원(aides à la pierre), 임대사업자에 대한 세제혜택지원(aides fiscales) 등의 다양한 지원정책을 실시하고 있다. 뿐만 아니라, 안정적인 임대주택의 공급과 관련하여 2000년 12월 13일의 도시 연대 및 재생에 관한 법률(loi SRU)<sup>1)</sup>에서 일정 인구수 이상의 도시에 저가임대주택(habitation à loyer modéré, HLM) 등과 같은 공공임대주택을 20% 이상 확보할 것을 법적으로 의무화하였다. 그러나 공공부문의 노력만으로 주거문제를 해소시키기에는 공급이 부족하기 때문에,<sup>2)</sup> 이에 대해 민간영역의 참여를 촉진시키는 임대주택투자지원(l'aide à l'investissement locatif)제도가 1996년부터 운영되고 있다. 이 제도는 여러 차례의 개정을 거듭하여, 2015년 1월 1일부터 시행된 이른바 “삐넬 법률(loi Pinel)”에 따라 현재 프랑스에서 민간의 임대주택 공급을 유도하고 있다.

본 법률은 프랑스의 주거·국토균형·농촌부(Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, 이하 주거부) 장관인 실비아 삐넬(Sylvia PINEL)에 의해 당해 법률안이 제안되었기 때문에 삐넬 법률 혹은 삐넬 대책(dispositif Pinel)으로 일컬어진다. 삐넬법률은 사실상 2015년 재정법률<sup>3)</sup> 제5조에 의해 수정된 일반조세법전(Code général des impôts) 제119조의29(l'article 199 novovicies)상의 규정을 말한다. 삐넬법률의 조치에 따라 일정한 요건을 충족하는 민간임대사업자에게 세제혜택을 제공하여 임대주택의 공급을 촉진할 뿐만 아니라, 임대료에 대한 일정 정도의 규제를 통하여 임차인의 보호도 동시에 추구하고 있다.

1) Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, JORF n°289 du 14 décembre 2000, p. 19777.

2) 프랑스 국립통계경제연구소(Institut Nationale de la Statistique et des Études Économique, INSEE)에 따르면, 2014년 10월 29일 현재 총 주거형태 중 민간임대주택 형식의 비율이 21.9%에 해당하며, 공공임대주택 형식은 17.4%를 차지한다. 57.7%가 자가 형식이며, 무상주거 등의 기타 형식이 3%에 해당한다. : INSEE, Statut d'occupation des résidences principales, mise à jour le 29 octobre 2014, <http://www.bdm.insee.fr/bdm?affichageSeries.action?idbank=001687221&idbank=001687222&idbank=001687223&idbank=001687224&idbank=001687225&idbank=001687226&idbank=001687227&bouton=OK&codeGroupe=1516#codes>.

3) Loi n°2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015, JORF n°0301 du 30 décembre 2014, p. 22828.

## II. 민간임대주택 투자지원제도의 의의와 목적

임대주택투자지원제도는 신규 주택을 매수하거나 건설하는 자에게 소득세상의 감면혜택을 제공하고, 그 대가로 시장가격 이하의 임대료를 책정하여 일정 기간 동안 주거용도의 임대를 약정하게 하는 제도를 말한다. 주거부에 따르면, 본 제도의 목적은 크게 세 가지로 요약된다.<sup>4)</sup> 이는 첫째로 임대주택에 대한 수요가 공급을 초과하는 이른바 “긴장된 지역(zones tendues)”에 주택을 건설하고, 둘째로 임대주택에 대한 투자를 지원하고, 셋째로 공공임대주택의 입주 자격에 해당되지 않아 주거의 안정을 위협받는 세대에게 사적임대시장과 공공임대주택 사이의 중간 단계에 해당하는 임대주택의 공급을 확장하는 것이다.

## III. 민간임대주택 투자지원제도의 연혁적 개괄

### 1. 2009년 이전의 시기

#### (1) 빼히쉴 법률(loi Périssol)

민간임대주택에 대한 적극적인 투자를 유도하기 위하여 초기에는 주거용도의 임대를 목적으로 신규 주택을 매수한 임대사업자에게 해당 부동산의 취득 가격에 대한 감가상각(amortissement du prix d'acquisition)을 가속화하여 임대소득에 대한 세금 부담을 감소시키는 방식이 활용되었다. 1996년 1월 1월부터 임대사업자에게 최소 9년간의 임대기간을 약정하도록 하고, 초기 4년간은 매년 부동산 취득가격의 10%, 이후 5년간은 매년 2%의 감가상각을 적용시키는 것을 골자로 하는 빼히쉴법률(loi Périssol)이 시행되었다. 따라서 9년의 기한이 도래한 경우에는 해당 주택에 대해 50%의 감가상각이 이루어지고, 향후 15년간 매년 2%의 감가상각이 인정되어 최대 80%까지의 감가상각이 적용될 수 있으며, 이러한 세제혜택은 연간 최대 100,000프랑(15,300유로)까지 적용되도록 하였다. 다만, 당시에는 임대료의 상한선에 대한 규제를 두지 않았다.

4) Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité de la République française, Dispositif d'aide à l'investissement locatif “Dispositif Pinel”, [http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=article-sous-site&id\\_article=1810&sommaire=380](http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=article-sous-site&id_article=1810&sommaire=380).

## (2) 베송 법률(loi Besson)과 호비앙 법률(loi Robien)

이후 1999년 1월 1일부터 시행된 베송법률(loi Besson)은 초기 5년간 매년 투자비용의 8%, 이후 4년간은 매년 2.5%의 감가상각을 이루어지도록 규정하였다. 9년의 기간이 초과한 후에는 3년씩 두 차례 갱신을 하여 향후 6년간 매년 2.5%의 감가상각이 적용되어 최대 65%까지 인정될 수 있었다. 세제혜택은 연간 10,700유로까지를 최대로 하였다. 특히, 이 시기에 임대료의 상한선이 마련되었다는 데 큰 의의가 있다. 베송법률은 2003년 1월 1일부터 호비앙법률(loi Robien)에 의하여 대체되었는데 세제혜택의 지원 방식에는 큰 변화를 나타내지는 않았으나, 2006년 9월 1일부터 수정된 호비앙법률(loi Robien Recentré)이 시행됨에 따라 감가상각의 비율이 9년간 50%, 즉 최초 7년간 매년 6%, 이후 2년간 매년 4% 적용되며, 9년의 약정기간 이후에는 더 이상의 감가상각이 적용되지 않게 되었다.

## 2. 2009년 이후의 시기

### (1) 셸리에 법률(loi Scellier)

2009년 1월 1일부터 시행된 셸리에법률(loi Scellier)은 기존의 감가상각과는 다른 방식을 채택하여 민간임대주택의 투자를 활성화하고자 하였다.<sup>5)</sup> 이는 바로 임대사업자가 부과하는 세금에 일정한 감면율(taux de réduction d'impôts)을 적용하여 세제혜택을 지원하는 방식이다. 우선 임대인은 최소 9년의 기간을 약정하여 해당 주택을 임대하여야 하며, 최대 15년까지 임대기간까지 세제혜택을 받을 수 있다. 임대인은 임대기간, 투자가 이루어진 시기, 주택의 성격 등의 조건에 따라 투자총액의 최저 6%부터 최대 25%까지의 금액을 임대기간 동안 소득세에서 감면받을 수 있다. 이 때 투자총액은 최대 300,000유로까지 인정되기 때문에, 임대기간동안 최대 75,000유로에 해당하는 소득세를 감면받을 수 있다. 감면율을 정하는 요건 중 주택의 성격과 관련하여, 이 시기부터 임대사업자가 매수하는 신규 주택이 일정 수준 이상의 총에너지효율(performance énergétique globale)에 해당하는 경우에 세제혜택이 추가적으로 적용되기 때문에 셸리에법률이 환경적 측면도 동시에 고려하고 있음을 알 수 있다.

5) Y. BLAISE, A. BRISSIER, Fiscalité du patrimoine immobilier, Collection Delmas, Paris, Édition Dalloz, 2013, p. 204.

## (2) 뒤플로 법률(loi Duflot)

셀리에법률은 2013년 1월 1일부터 시행된 뒤플로법률(loi Duflot)에 의해 대체되었는데, 뒤플로법률은 요건에 따라 세금감면율이 다르게 적용되었던 셀리에법률을 단순화시켰다.<sup>6)</sup> 임대인은 신규 주택을 최소 9년의 기간으로 약정하여 주거용으로 임대하게 되면 투자총액의 18%(해외 영토에 대해서는 29%)에 해당하는 금액을 임대기간 동안 소득세에서 감면받게 되는데, 투자총액에 대한 상한선은 m<sup>2</sup>당 5,500유로, 총 300,000 유로이다. 그리고 일정 수준 이상의 총에너지효율에 해당하는 신규 주택에 한하여 세 금감면의 혜택이 주어지게 되었다.

## IV. 2015년 삐넬 법률의 주된 내용

### 1. 주요 변화

2015년 1월 1일부터 시행된 삐넬법률은 기존의 뒤플로법률과 비교하여 3가지 주요한 변화를 가져왔다<sup>7)</sup>. 이는 첫째, 임대인이 해당 주택에 대한 임대의 약정기간을 선택할 수 있게 되었고, 둘째, 해당 주택을 직계존속이나 직계비속에게 임대할 수 있게 되었으며, 셋째, 부동산투자신탁회사(sociétés civiles de placement immobilier, SCPI)를 통한 투자의 경우에도 개인 투자자와 동등한 세제상의 특혜를 제공하게 되었다는 점이다.

### 2. 적용 지역

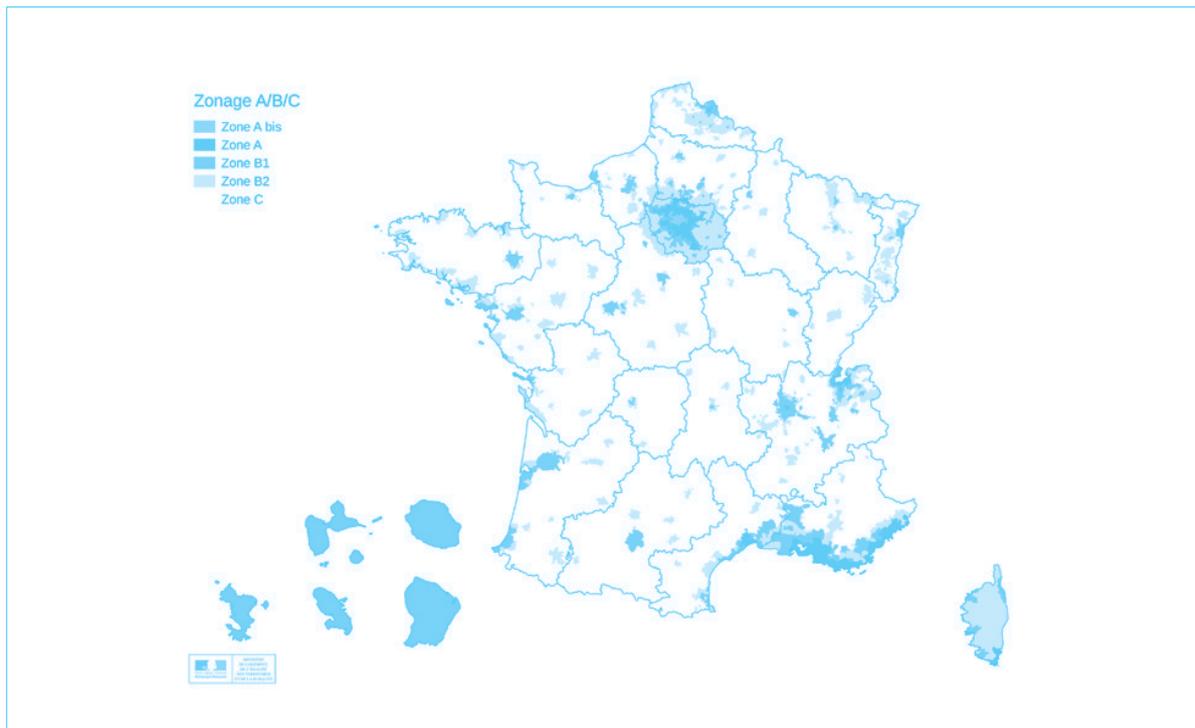
삐넬 법률에 의한 임대주택투자지원제도는 이른바 “긴장된 지역(zones tendues)”, 즉 임대주택에 대한 수요가 공급을 초과하는 파리외곽 도시권(agglomération de Paris), 코뜨다쥐흐(Côte d'Azur), 제네바도시권 중 프랑스영토 부분(Genevois français) 및 인구

6) Ibid., p. 210.

7) M. DENIS, Le guide de la loi Pinel, Paris, Fine Media, 2015, pp. 6-7.

250,000명 이상의 도시권을 말한다. 적용지역은 다음의 지도와 같이 A의1(A bis)8), A<sup>9)</sup>, B1<sup>10)</sup>, B2구역<sup>11)</sup>으로 구분되며<sup>12)</sup>, C지역은 본 제도가 적용되지 않는 지역이다. 적용지역을 총 4가지 구역으로 구분한 것은 해당 주택의 임차인이 부담하는 임대료의 상한선을 차등 적용시키기 위함이다.

### 임대주택투자지원제도가 적용되는 지역<sup>13)</sup>



- 8) A의1(A bis)구역은 파리과 이블린(Yvelines), 오드센(Hauts-de-Seine), 센쌍드니(Seine-St-Denis), 발드마른느(Val-de-Marne), 발두와즈(Val d'Oise)에 속하는 76개 코뮌(commune)으로 구성된다.
- 9) A구역은 파리도시권, 꼬뜨다쥐흐, 제네바도시권 중 프랑스영토 부분, 주택의 임대료와 매매가가 매우 상승한 몇몇 도시권과 코뮌으로 구성된다.
- 10) B1구역은 주택의 임대료와 매매가가 상승한 몇몇 대도시권, A의1 및 A구역에 속하지 않는 파리의 외곽 부분, 몇몇 물가가 비싼 도시, 해외 데빠흐뜨명(département d'Outre-Mer)으로 구성된다.
- 11) B2구역은 몇몇 대도시권의 도심지, A의1, A 및 B1구역에 속하지 않는 파리의 외곽 부분, 주택의 임대료와 매매가가 상당히 상승한 몇몇 코뮌, A구역과 B1구역에 속하지 않는 코르시카(Corse)의 코뮌으로 구성된다.
- 12) 건축 및 주거법전(Code de la construction et de l'habitation) 제R.304-1조는 주거지원을 목적으로 주거와 예산 분야의 관할 장관이 아래예를 통하여 최소 매 3년마다 주택의 공급과 수요의 불균형한 코뮌을 구역에 따라 지정하며, 이러한 구역은 불균형이 심한 순서대로 A의1, A, B1, B2구역으로 명명할 것을 규정하고 있다.
- 13) Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité de la République française, Dispositif d'aide à l'investissement locatif "Dispositif Pinel", [http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=article-sous-site&id\\_article=1811&sommaire=380](http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=article-sous-site&id_article=1811&sommaire=380).

### 3. 적용 요건

#### (1) 세제혜택의 당사자

세제혜택을 받을 수 있는 당사자는 우선, 일반조세법전 제199조의29 제I-A항에 따라 프랑스에 거주하는 납세자(contribuables domiciliés en France)이다. 본조 본항은 부동산투자신탁회사의 지분을 취득한 투자자의 경우에도 개별투자자와 동일한 조건 아래 동등한 혜택을 받을 수 있도록 규정하고 있다. 다만, 이 경우에는 부동산투자신탁에 가입한 투자자가 본인의 지분 전체를 임대약정기간 동안 유지하여야 한다.

임대인은 임대기간에 대한 약정을 하여야 하는데, 이전과는 달리 6년과 9년의 기간 중에서 선택할 수 있다. 이러한 임대기간은 연장이 가능한데, 6년을 약정한 경우에는 3년의 기간으로 2차례, 9년을 약정한 경우에는 3년의 기간으로 1차례 연장될 수 있기 때문에 임대인은 최장 12년간 해당 주택의 임대를 통해 소득세의 감면을 받을 수 있다.

빼널법률은 민간임대주택 분야에 투자하는 당사자가 지원받을 수 있는 세금감면이 적용되는 투자액과 투자 건수에 대한 한계를 정하고 있다. 투자자는 연간 최대 2건의 투자에 한하여, 최대 300,000유로에 해당하는 금액을 투자할 수 있다. 또한 해당 주택의 매매가는 m<sup>2</sup>당 5,500유로를 초과할 수 없다.

#### (2) 대상 주택

투자자는 2014년 9월 1일부터 2016년 12월 31일 사이에 신규 주택을 취득하거나 건설하여야 한다. 본 요건에 해당하는 신규 주택(logement neuf)이란 첫째, 투자자가 신축 주택 또는 완공 예정 상태의 주택을 매수한 경우, 둘째, 투자자가 새로 주택을 건설하는 경우, 셋째, 투자자가 오래된 주택을 신축 주택과 같이 공사를 하는 경우, 넷째, 투자자가 이른바 “적절한 주택(logement décent)”<sup>14)</sup>의 요건을 충족하지 못하는 주택에 대해 개축 공사를 하는 경우, 다섯째, 투자자가 주거용도가 아닌 건물을 주택으로 변형하는 공사를 한 경우에 해당한다.

14) 적절한 주택(logement décent)이란 2002년 1월 30일의 데크레의 정의에 따라 거주민의 물리적 안전과 건강에 대해 명백한 위험이 나타나지 않고, 주거용도에 부합할 수 있는 설비를 갖춘 주택을 말한다(décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, JORF n°26 du 31 janvier 2002, p. 2090).

뿐만 아니라 이러한 신규 주택은 일정 수준 이상의 총에너지효율에 해당하여야 하는데, 이러한 조건을 충족시키기 위하여 해당 주택이 신축 건물의 열에 대한 규제(réglementation thermique, RT 2012)<sup>15)</sup>를 준수하거나 또는 에너지저소비건물(bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005)<sup>16)</sup> 인증의 획득을 의무화하고 있다.

### (3) 임대차와 관련된 요건

우선 신규 주택에 대한 투자자인 임대인은 해당 주택을 빈집 상태로 임대(location nue)<sup>17)</sup>하여야 하며, 이는 주거용도로의 임대의 경우에만 허용된다.

임차인의 경우에는 임대인의 과세대상가구(foyer fiscal)<sup>18)</sup>의 구성원이 아니어야 한다. 다만, 2014년까지는 임대인이 해당 주택을 본인의 직계존속이나 직계비속에 임대하는 것이 불가능하였으나, 빼널법률은 이를 허용하였다. 뿐만 아니라 본 법률이 적용되는 주택에 입주할 수 있는 임차인의 수입은 일정액 이하의 소득에 해당하여야 한다. 이는 신축 임대주택의 보급이라는 혜택을 저소득층에게 우선적으로 적용하기 위하여 이 같은 규제를 둔 것으로 보이며, 2005년 6월 3일의 데크레에 의해 수정된 일반조세법전의 규정에서 지역과 임차인 가구 구성을 기준으로 하여 임차인 가구의 소득상한액을 다음의 표와 같이 정리하고 있다.

- 15) 신축 건물의 열에 대한 현행 규제인 RT 2012는 건물의 에너지 효율성, 에너지 소비량, 냉방이 되지 않는 건물 내부의 하절기 쾌적 수준 등의 내용을 담고 있는데, 그르넬 법률 2(loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, JORF n°0160 du 13 juillet 2010, p. 12905)에 따라 2011년 10월 28일부터 제3차 산업 분야의 건물(사무실, 초·중등교육시설, 유아수용시설 등)과 도시재개발청(Agence national pour la rénovation urbain)에 의해 설정되는 도시재개발구역(zone ANRU) 내의 주거용도의 건물의 신축을 위해 제출되는 건축허가에 적용되며, 2013년 1월 1일부터는 모든 주거용 건물의 신축을 위해 제출되는 건축허가에 적용된다.
- 16) 저에너지저소비건물의 인증인 BBC 2005는 2007년 5월 3일의 아레떼(arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label <<haute performance énergétique>>, JOFR n°112 du 15 mai 2007, p. 8909) 제2조 제5호의 규정에 따라 건물의 난방, 냉방, 통풍, 온수, 조명 등 기초 에너지 소모량이 연간 50kWh/m² 이하에 해당하여야 한다.
- 17) 프랑스에서 주택에 대한 임대는 흔히 빈집 상태의 임대(location nue 혹은 location vide)와 가구 등이 갖추어진 임대(location meublée)로 구별될 수 있다. 전자의 경우에는 임대차 계약에 대한 민사특별법인 1989년 7월 6일의 임대차관계 개선에 관한 법률(loi n°86-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, JORF du 8 juillet 1989, p. 8541)에 의해 임차인이 법적 보호를 받는 반면, 후자의 경우에는 1989년 법률의 적용을 받지 않고, 건축 및 주거법전(Code de la construction et de l'habitation) 제L.632-1조와 민법전(Code civil) 제1714조 내지 제1762조의 적용을 받게 된다.
- 18) 일반조세법전(Code général des impôts) 제4A조 내지 제8조의5(articles 4A à 8 quinquies)에서 규정되고 있는 과세대상가구(foyer fiscal)는 해당 세대의 수입에 대해 단 한건의 소득신고를 행하는 가구(예를 들어 부부와 피부양인에 해당하는 자녀로 구성된 가구)를 말한다.

〈표 1〉 임차인 가구의 연간 소득상한액<sup>19)</sup>

임차인 가구 구성	주택이 속한 지역			
	A의1구역	A구역	B1구역	B2구역
1인 가구	36,971	36,971	30,133	27,120
부부	55,254	55,254	40,241	36,216
피부양인 1인의 부부 또는 편부모	72,433	66,420	48,393	43,554
피부양인 2인의 부부 또는 편부모	86,479	79,558	58,421	52,579
피부양인 3인의 부부 또는 편부모	102,839	94,183	68,725	61,853
피부양인 4인의 부부 또는 편부모	115,782	105,985	77,453	69,707
피부양인 5인부터 추가되는 1인당 증가액	+12,900	+11,809	+8,641	+7,775

(단위 : 유로)

본 제도의 목적 중 하나인 저소득층 임차인의 보호를 위해 배넬법률은 신규 주택에 입주하는 임차인이 부담하는 임대료에 대한 규제 역시 마련하고 있다. 위의 임차인 가구의 소득상한액을 정한 데크레는 동시에 면적당 월 임대료의 상한액을 정하고 있는데, 이를 다음의 표와 같이 정리할 수 있다.

〈표 2〉 임대료 상한액

	A의1구역	A구역	B1구역	B2구역
임대료의 상한액	16.82	12.49	10.06	8.74

(단위 : 유로/m<sup>2</sup>)

이 같은 임대료의 상한액은 주택의 면적에 따른 증가율(coefficient multiplicateur)을 적용하여 조정될 수 있는데, 이 증가율은 “0.7+19/면적”이라는 공식을 갖게 된다. 이렇게 얻어지는 결과에서 소수점 두 자리 이하의 숫자는 내림하게 되는데, 증가율은 1.2를 초과할 수 없다. 따라서 38m<sup>2</sup>까지의 주택에 대한 임대료는 1.2배의 증가율이 적용되고, 63m<sup>2</sup>까지의 주택에 대한 임대료는 상한액보다 높게 책정될 수 있고, 64m<sup>2</sup> 이상의 주택에 대한 임대료는 상한액보다 낮게 책정될 수 있을 것이다. 예를 들어, B1구역 내에서 배넬법률이 적용되는 19m<sup>2</sup>의 주택에 대한 월 임대료의 상한액은 229.36유로가 된다. 이에 대한 증가율은 0.7+19/19=1.7이지만, 최대증가율인 1.2가 적용되기 때문에 10.06×1.2×19=229.368, 즉 229.36유로의 최대 임대료가 적용될 수 있다. 같은 구역에 위치한 76m<sup>2</sup>의 주택에 대한 월 임대료의 상한액은 726.33유로가 된다. 이에 대한 증

19) Article 2 terdecies D du Code général des impôts, annexe 3 modifié par l'article 3 du décret n°2015-608 du juin 2015.

가율은  $0.7+19/76=0.95$ 이기 때문에  $10.06 \times 0.95 \times 76=726.332$ , 즉 726.33유로의 최대 임대료가 적용될 수 있다.

#### 4. 세제혜택의 방식

세제혜택은 임대인이 납부하는 소득세에 투자비용에 대한 일정 비율의 감면율을 적용하는 방식으로 이루어진다. 이 때, 세금 감면의 기준이 되는 투자비용은 m<sup>2</sup>당 5,500유로, 총 300,000유로를 초과할 수 없다. 임대인이 약정한 임대기간에 따라, 6년을 약정한 경우에는 12%, 9년을 약정한 경우에는 18%, 임대기간의 연장에 따라 최종 12년 동안 임대를 하는 경우에는 21%의 감면율이 적용되어, 9년까지는 매년 총 투자금액 2%에 해당하는 금액이, 이후 3년간은 매년 총 투자금액의 1%에 해당하는 금액이 소득세에서 감면된다. 이를 표로 정리하면 다음과 같다.

〈표 3〉 소득세 감면율

약정기간	임대기간	총 감면율	연간 감면율
초기 6년 약정	초기 6년	12%	2%
	1차 3년 연장	6%	2%
	2차 3년 연장	3%	1%
초기 9년 약정	초기 9년	18%	2%
	3년 연장	3%	1%

#### 5. 해외 영토에서 적용되는 특례

프랑스의 해외 데빠흐뜨명(département d'Outre Mer, DOM)과 해외 자치단체(collectivité d'Outre Mer, COM)의 경우에도 배넬법률이 적용된다.<sup>20)</sup> 이러한 해외 영토에서는 본토와는 세금 감면율이 달리 적용되는데, 임대기간을 6년 약정한 경우에는 23%, 9년 약정의 경우에는 29%, 임대기간의 연장에 따라 최종 12년 동안 임대를 하는 경우에는 32%의 감면율이 적용된다. 신규 주택의 총에너지효율에 관하여는 각 지역의 기후적 특성

20) 해외 데빠흐뜨명인 과들루프(Guadeloupe), 프랑스령 기아나(Guyane), 마르티니크(Martinique), 레위니옹(La Réunion), 마요트(Mayotte)와 해외 집합체인 생바르텔레미(Saint-Barthélemy), 생마르탱(Saint-Martin), 생피에르 미클롱(Saint-Pierre et Miquelon), 누벨칼레도니(Nouvelle-Calédonie), 프랑스령 폴리네시아(Polynésie française), 왈리스 푸튀나(Îles Wallis et Futuna)에 본 법률이 적용된다.

을 고려하도록 하고 있고, 임차인의 소득과 임대료에 대한 상한선의 경우에도 본토와는 다른 기준이 적용된다.

## V. 나오며

이상에서 프랑스의 민간임대주택 투자지원제도에 대하여 그 연혁과 현행 법제의 주요 내용을 중심으로 살펴보았다. 프랑스에서는 주택난의 해결과 안정적인 임대주택의 공급을 유도하고자 임대주택의 수요가 높은 지역의 임대사업자에게 투자금액의 일정액을 소득세에서 감면시켜주는 방식으로 본 제도를 운영해오고 있다. 특히, 신규 주택에 입주 가능한 임차인의 소득과 임차인이 부담하는 임대료의 상한액을 정하고 있다는 점에서 저소득층 임차인을 보호하고 있으며, 또한 신규 주택이 일정 수준 이상의 총에너지효율에 해당하는 경우에만 임대인에게 세제혜택을 지원하기 때문에 환경적 요소 역시 고려하고 있다.

한국의 경우에도 민간의 주택 임대사업자에게 일정한 요건에 따라 취득세, 재산세, 양도소득세 등을 감면 또는 면제의 혜택을 부여하여 투자를 유인하고 있다.<sup>21)</sup> 뿐만 아니라, 현재 국회와 국토교통부를 중심으로 주거안정대책의 일환으로서 전·월세 시장의 안정을 위해 기업형 임대주택(뉴 스테이)에 관한 법적 근거를 마련하는 단계에 있다. 오늘날 한국에서는 부동산시장의 위축, 주택 전세가격의 폭등, 저금리 등으로 인하여 주택 임대형태가 점차 전세에서 월세로 이동해가는 과정에 있기 때문에 보다 적극적으로 임대주택의 건설을 촉진시키면서, 동시에 저소득층 임차인 보호할 필요성이 있다. 이 점에 있어서 프랑스의 법제가 큰 시사점을 줄 수 있을 것이다.

21) 이에 대해서는 장경석·박인숙, “국내의 민간임대주택시장제도의 현황과 시사점”, 정책보고서 제33호, 국회입법조사처, 2014, 19면 이하 참조.

## 참고문헌

- Institut Nationale de la Statistique et des Études Économique, Statut d'occupation des résidences principales, mise à jour le 29 octobre 2014, <http://www.bdm.insee.fr/bdm2/affichageSeries.action?idbank=001687221&idbank=001687222&idbank=001687223&idbank=001687224&idbank=001687225&idbank=001687226&idbank=001687227&bouton=OK&codeGroupe=1516#codes>.
- Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité de la République française, Dispositif d'aide à l'investissement locatif "Dispositif Pinel", [http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=article-sous-site&id\\_article=1810& Sommaire=380](http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=article-sous-site&id_article=1810& Sommaire=380).
- Y. BLAISE, A. BRISSIER, Fiscalité du patrimoine immobilier, Collection Delmas, Paris, Édition Dalloz, 2013.
- M. DENIS, Le guide de la loi Pinel, Paris, Fine Media, 2015.
- G. ZAQUIN, Code général des impôts, Édition 2015, Paris, Édition Dalloz, 2015.
- 장경석·박인숙, "국내외 민간임대주택시장제도의 현황과 시사점", 정책보고서 제33호, 국회입법조사처, 2014.