

주택시장 안정 방안

Q & A

2018. 9. 13

국 토 교 통 부

||| 목 차 |||

1. 무주택기간 산정 시 분양권·임주권 소유자는 무주택자에서 제외하기로 하였는데, 기존 분양권도 적용되는지? 1
2. 임대사업자에 대한 세금 혜택 축소 등으로 기존 등록자 등 선의의 피해자가 발생하는 것은 아닌지? 1
3. 투기지역 및 투기과열지구내에서 주택도시기금 장·단기 매입 임대자금 용자를 중단한 이유는? 2
4. 실거래 신고 기간 단축(계약 후 30일 이내)은 언제부터 시행 되는지? 2
5. 실거래 무효·취소·해제 등 해제신고 기한은 언제인지? 3
6. 거래계약 허위신고란 무엇인지? 3
7. 실거래신고 위반에 대해 국토부가 지자체와 공동조사 하는 경우 조사대상 부동산 및 지역은? 3
8. 자금조달 및 입주계획서 신고사항 주요 변경된 내용은? 4

1. 무주택기간 산정 시 분양권·입주권 소유자는 무주택자에서 제외하기로 하였는데, 기존 분양권도 적용되는지?

- ☐ 분양권·입주권 신규 계약자는 주택공급규칙 개정·시행일 이후 일반공급 입주자모집공고, 정비사업 관리처분계획 및 지역주택조합 사업계획 승인 신청분부터 적용하여 주택 소유자로 보며
- 분양권·입주권 매수자는 해당 분양권·입주권이 동 시행일 이전 입주자모집공고, 관리처분계획 및 사업계획 승인 신청분에 해당 하더라도 시행일 이후 실거래 신고분부터 주택 소유자로 봄

2. 임대사업자에 대한 세금 혜택 축소 등으로 기존 등록자 등 선의의 피해자가 발생하는 것은 아닌지?

- ☐ 세제혜택 축소는 1주택 이상 소유자가 시장과열지역에서 신규로 주택을 취득하여 임대주택으로 등록을 하는 경우로 한정할 계획으로,
- 기존에 임대사업자로 등록한 경우나, 시장과열지역이 아닌 경우에는 영향이 없음

3. 투기지역 및 투기과열지구 내에서 주택도시기금 장·단기 매입임대자금 용자를 중단한 이유는?

- ☐ 최근 임대사업자들이 가계대출규제를 회피하여 주택기금 매입임대 자금 대출을 통해 투기목적으로 주택을 구입하는 사례가 발생*하고 있어,

* ('17결산 국회심의, 박홍근 의원) 다주택자 투자 수단으로 매입자금 대출 악용 (연합뉴스, '18.8.23) 임대사업자 대출이 주택 매입자금으로 전용

- 투기지역 및 투기과열지구에서 주택을 신규로 매입하기 위한 장·단기 매입임대자금 용자를 중단한 것임

※ 다만 초기임대료, 입주자격 등이 제한되어 공공성이 강화된 공공지원 민간임대의 경우에는 무주택 서민·중산층 주거안정을 위해 용자지원을 지속할 계획 \

☐ 주택도시기금 민간임대 매입 용자 개요

- (지원대상) 민간임대주택에 관한 특별법에 따른 임대사업자로서 장기(8년) 및 단기(4년) 임대를 목적으로 주택을 구입하는 자

○ 지원조건

규 모	단기민간임대(금리/한도)	장기민간임대(금리/한도)
45㎡ 이하	3.2% / 0.5억원	2.2% / 0.5억원
45~60㎡	3.5% / 0.7억원	2.5% / 0.8억원
60~85㎡	4.0% / 0.9억원	3.0% / 1억원

4. 실거래 신고 기간 단축(계약 후 30일 이내)은 언제부터 시행 되는지?

- ☐ 향후 법 시행일 이후 계약체결 분부터 적용되며, 시행 전 체결 계약은 계약체결일로부터 60일 이내에 신고

※ 현재 법령개정안 의안이 국회 발의 중이며, 개정안이 공포되면 6개월 후 시행 예정

5. 실거래 무효·취소·해제 등 해제신고 기한은 언제인지?

☐ 거래당사자로 하여금 부동산 거래계약이 취소, 해제 등이 된 경우
확정된 날로부터 30일 이내에 해제신고 의무 발생

○ 해제신고를 하지 않은 자에게 300만 원 이하의 과태료 부과

※ 현재 법령개정안 의안이 국회 발의 중이며, 개정안이 공포되면 6개월 후 시행 예정

6. 거래계약 허위신고란 무엇인지?

☐ 거래계약 허위신고는 계약 체결(해제) 등이 되지 아니하였음에도
불구하고 거짓으로 신고 하는 일명 ‘자전거래’ 행위 등을 말하며,

○ 자전거래 등 거래계약 허위신고로 부동산 시장을 교란하는 행위
적발 시 3천만 원 이하의 과태료 부과

※ 현재 법령개정안 의안이 국회 발의 중이며, 개정안이 공포되면 6개월 후 시행 예정

7. 실거래신고 위반에 대해 국토부가 지자체와 공동조사 하는 경우 조사대상 부동산 및 지역은?

☐ 국토부에 실거래 신고내역 조사권한이 부여되면 분양권 다운계약,
시장과열 등 불법행위 발생 가능성이 높은 지역에 대해 국토부가
지자체와 공동으로 직접 실거래 조사를 실시할 예정

※ 현재 법령개정안 의안이 국회 발의 중이며, 개정안이 공포되면 6개월 후 시행 예정

8. 자금조달 및 입주계획서 신고사항 주요 변경내용?

□ 자금조달계획서에 기존 주택 보유여부 및 현금증여·상속 등 신고여부를 신고사항에 추가

○ 다주택자의 추가 주택구매 건과 현금 증여·상속으로 자금조달 시 관련 납세 여부 등 거래내역의 사실관계 확인을 보다 면밀히 진행

※ 현재 법령개정안 의안이 국회 발의 중이며, 개정안이 공포되면 6개월 후 시행 예정