

 국토교통부		보도자료	
		배포일시	2019. 3. 13.(수) / 총 5매(본문 4)
담당 부서	토지정책과	담당자	• 과장 김복환, 사무관 나정재, 주무관 김재현 • ☎ (044) 201-3402, 3407
보도일시		2019년 3월 14일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 3. 13(수) 11:00 이후 보도 가능	

'18년 부동산 거래신고 위반 적발건수 전년 대비 약 32% ↑

- 부동산 다운계약, 지연신고 등 9,596건 적발...과태료 총 350억 원
- 자금조달계획서 의무화 등으로 증여의심 등 2천 4백여 건 국세청 통보

- 국토교통부(장관 김현미, 이하 국토부)는 작년 한 해 동안 신고관청을 통해 업다운계약 등 실거래 신고 위반사항 총 9,596건, 17,289명을 적발하여 350억 원의 과태료를 부과하였으며,
 - 자금조달계획서 검증 등을 통해 편법증여, 양도세 탈루 등 탈세 의심건 2,369건에 대해서는 국세청에 통보조치하였다고 밝혔다.

실거래 위반행위 적발 실적

- 국토부는 '18년 한해동안 부동산 실거래 신고내역에 대한 모니터링 및 지자체의 정밀조사를 실시하여, 부동산 다운계약 등 총 9,596건 (17,289명)의 실거래 신고 위반행위를 적발하였으며, 이는 '17년 (7,263건, 12,757명)에 비해 약 32% 증가한 수준이라고 밝혔다.
 - 부동산 실거래 신고 위반사례를 유형별로 살펴보면, 실제 거래 가격 보다 낮게 신고(다운계약)한 것이 606건(1,240명), 실제 거래 가격 보다 높게 신고(업계약)한 것이 219건(357명)이었으며,

- 이외에 신고 지연 및 미신고 8,103건(14,435명), 계약일 등 가격 외 허위신고 383건(769명), 증빙자료 미제출(거짓제출) 63건(104명), 개업 공인중개사에 미신고 및 허위신고 요구 62건(107명), 거짓신고 조장·방조 160건(277명) 등이다.

< 연도별 부동산거래신고법 위반행위 및 다운·업계약 적발 건수 >

구 분	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18
허위신고 계	2,622	2,606	2,812	3,346	3,114	3,884	7,263	9,596
다운계약	233	289	272	321	266	339	772	606
업계약	148	268	173	364	181	214	391	219
지연·미신고	2,070	1,827	2,061	2,413	2,389	2,921	5,231	8,103
기타(조장방조 등*)	171	222	306	248	278	410	869	668

* 증빙자료 미제출, 허위신고 요구 및 거짓신고 조장방조자료 작성 등

- 업다운계약 등 실거래가격 허위신고 내역에 대해서는 관할 세무서에 통보하여 양도소득세 추징 등이 이루어지도록 조치하고, 중개사 관련내역은 지자체 중개업 담당부서에도 통보하여 허위 계약서를 작성한 중개업자에 대해 자격정지·등록취소 등 행정처분이 이루어지도록 조치하였다.
- 또한, 실거래 신고내용 조사를 통해 포착된 가족 간 거래 등 편법 증여, 양도세 탈루 등 탈세 의심건 2,369건에 대해서는 국세청에 통보하여 세금추징 등이 가능하도록 조치하였다.
- '18년도 탈세 의심건은 '17.9월 자금조달계획서 도입 및 검증을 실시*하면서 '17년(538건) 대비 약 4.4배로 대폭 증가하였다.

* 자금조달계획서 제출 의무화(투기과열지구 3억이상 주택, '17.9.26) → 자금조달 계획서 상시조사 실시('18.3~) → 증여·상속금액 등 신고 추가('18.12)

관계기관 합동 부동산거래조사팀 운영(서울 전역, `18.8~11)

- 국토부는 실거래 위반사항 적발과 관련, 지난해 집값이 급등했던 서울 전 지역에 대하여 국토부-서울시-국세청-한국감정원 합동 「부동산거래조사팀」을 구성하여 약 3개월간(`18.8~11) 부동산 실거래 관련 위반행위 집중조사를 실시하였다.
- 「부동산거래조사팀」은 실거래 신고건 중 엇다운계약 의심건, 미성년자 거래건, 단기 다수거래건 등 총 958건(2,760명)에 대해 자금조달계획서 등 신고내용에 대한 정밀조사를 실시하였으며,
- 이 중 허위신고 등으로 판명된 151건(264명, 5.40억 원)에 대해 과태료를 부과하고, 편법증여 및 양도세 탈루 등 탈세의심건 220건(323명)에 대해 국세청에 통보하였다.

* 또한, 132건(200명)에 대해 추가소명, 출석조사, 행정지도 실시

실거래 허위신고 자진신고자 과태료 감면 제도 운영

- 국토부는 '18년에도 부동산 거래 허위신고 사실을 자진신고한 자에 대해 과태료를 감면해주는 리니언시 제도를 운영하여 총 655건의 자진신고를 접수했다.
- * 조사전 최초 자진신고 시 : 100% 과태료 면제
조사후 최초 자료제공·협조 시 : 50% 과태료 감면
- 자진 신고된 거래를 조사한 결과 허위신고 사실이 밝혀진 558건 1,522명에 대해 과태료 총 105억 원을 부과하였다.

향후 계획

- 국토교통부 토지정책과 김복환 과장은 “최근에 부동산 시장안정에 대한 정부의 강력한 의지, 단속활동 강화, 조사 고도화 등으로 실거래 불법행위가 점차 어려워지고 있다.”면서
 - “특히, 리니언시 제도와 자금조달계획서 도입으로 업다운계약은 물론 편법증여 등 탈세의심행위에 대한 적발이 용이해졌다. 자진 신고 내용 및 자금조달계획서에 작성한 자금조달내역은 향후 정밀조사 시 명확히 그 내용을 증빙 또는 소명하여야 하므로 이 과정에서 불법행위가 다수 적발된다”라고 밝혔다.
 - “현재 자전거래 금지, 국토부 실거래 조사권한 신설, 관계기관 조사 자료 공유 등의 실거래 조사강화 법안이 국회에 상정되어 있는 만큼, 법안이 통과된다면 부동산 거래질서 확립을 통한 건전한 부동산 시장에 한걸음 더 나아 갈 것으로 기대된다.”라고 말했다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 토지정책과 나정재 사무관(☎ 044-201-3402)에게 연락주시기 바랍니다.

◆ (사례 1-분양권 다운계약)

○○구 재건축아파트분양권을 6.8억원에 직접거래 하였으나, 양도소득세 및 취득세 탈루 등을 위해 5.8억원으로 낮게 신고

⇒ 실제 거래가격과 신고 가격의 차액이 실제 거래가격의 10%이상 20%미만으로 권리 취득가액의 100분의 4에 해당하는 과태료 27,184,000원을 매도인에게 부과, 짜진신고 안 매수인은 50%감면된 13,592,000원을 부과

◆ (사례 2-증여의심)

○○구 쌍방거래로 매매계약 체결 후 신고하였으나 전세자금 승계하는 조건으로 매매계약이 이루어졌고 매수인이 매도인에게 실제 지급된 금액은 없으며 매도매수인간 친인척 관계로 확인

⇒ 친인척간 편법증여로 의심되어 국세청에 통보

○○구父子관계가 공동명의로 10억6천만원 단독주택을 매수하였으나子是 30세 이하이고 매수한 모든 거래금액이 父의 계좌에서 지출된 것으로 확인

⇒ 부자간 편법증여로 의심되어 국세청에 통보

◆ (사례 3-가격 외 거짓신고 및 불법전매)

○○구 아파트 분양권을 중개거래로 실제로 0월0일에 계약하였으나 분양권 전매행위 제한기간 회피를 위해 0월0일에 계약한 것으로 신고하였으나 계약금이 분양권 전매행위 제한기간에 입금된 것을 확인

⇒ 계약일 거짓신고로 개업공인중개사에게 과태료 11,194,000원 부과, 매도매수인에게 조장 및 방조로 각각 과태료 400만원 부과하고 분양권 불법전매로 경찰에 통보