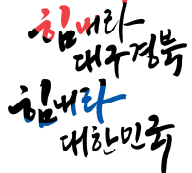


 국토교통부	보 도 자 료		
	배포일시	2020. 5. 11.(월) 총 6매(본문6)	
국토교통부 토지정책과	담 당 자	· 과장 남영우, 사무관 고경표, 주무관 김재현 · ☎ (044) 201 - 3402, 3407	
국토교통부 부동산시장불법행위대응반	담 당 자	· 과장 정승현, 사무관 나정재, 주무관 손기열 · ☎ (044) 201 - 3590, 3592	
금융위원회 금융정책과	담 당 자	· 과장 손주형, 사무관 최범석 · ☎ (02) 2100 - 2836	
금융감독원 은행감독국	담 당 자	· 국장 이준수, 팀장 김형원 · ☎ (02) 3145 - 8040	
한국감정원 시장관리처	담 당 자	· 처장 조철희, 부장 정병기, 과장 김준동 · ☎ (053) 663-8610, 8611	
보 도 일 시	2020년 5월 12일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 5.11(월) 11:00 이후 보도 가능		

투기적 법인 주택거래에 대한 대응을 강화하겠습니다.

- 법인 등 주택거래에 대한 관계기관 합동조사 착수 -
- 법인 주택거래 시 별도 신고서식, 자금조달계획서 제출 의무화 -

□ 국토교통부(장관 김현미), 국세청(청장 김현준), 금융위원회(위원장 은성수), 금융감독원(원장 윤석현), 한국감정원(원장 김학규)은 최근 늘어나고 있는 투기 목적의 법인 주택거래에 대한 대응을 강화하기 위하여 법인·미성년자·외지인의 이상거래에 대한 집중 조사를 추진한다고 밝혔다.

- 이와 함께, 부동산 투기 및 탈세의 통로로 악용될 소지가 많은 법인 부동산 거래의 투명화와 실거래 조사의 실효성 확보를 위해,
 - 법인이 주택을 거래하는 경우 별도의 신고서식을 제출토록 하고, 법인이 주택을 매수하는 경우 거래지역 및 거래가액과 무관하게 자금조달계획서 제출을 의무화하는 등 제도개선에 착수한다고 밝혔다.

법인 등 주택거래 관계기관 합동조사 추진

(1) 추진 배경

- 개인의 부동산 매매·임대행위에 대한 규제가 강화되면서 부동산 매매업 및 임대업 법인 설립이 지속 증가*하고 있으며, 전체 아파트 매매거래 중 법인 매수비중도 늘어나는 추세**이다.

* 매매업(만개) : ('17.12) 2.3 → ('18.6) 2.5 → ('18.12) 2.6 → ('19.6) 3.0 → ('19.12) 3.3

임대업(만개) : ('17.12) 4.2 → ('18.6) 4.4 → ('18.12) 4.5 → ('19.6) 4.7 → ('19.12) 4.9

** 법인 매수비중(%) : (전국) '16년 0.9→ '17년 1.0→ '18년 1.4→ '19년 3.0

(수도권) '16년 0.6→ '17년 0.6→ '18년 0.8→ '19년 2.2

- 투기과열지구 등 규제지역에서 이루어지는 법인 주택거래에 대해서는, 지난 1~3차 실거래 관계기관 합동조사('19.10~'20.4) 시 자금조달계획서* 검증 등을 통해 법인세 탈루, 법인사업자 대출 용도 외 유용 등 불법 의심거래에 대한 조사를 강도 높게 추진한 바 있다.

* (규제지역) 3억원 이상, (비규제지역) 6억원 이상 주택 거래신고 시 제출

- 그러나, 최근 과열이 관측되는 수도권 비규제 지역 등의 경우, 다주택자 양도소득세 중과 및 합산과세 등 개인에 대해 적용되는 대출·세제상 규제를 회피하기 위해 부동산 매매법인 등을 설립하고 주택을 매수하는 법인 거래가 지속 증가하고 있음에도 불구하고,

* 법인 아파트 매수비중(%), '19년 평균 → '20.1~2월 → '20.3월)

: (인천) 1.7 → 5.1 → 11.3, (군포) 2.4 → 5.3 → 8.5, (안산) 1.5 → 4.0 → 7.8,

(시흥) 2.5 → 3.5 → 6.0, (오산) 2.9 → 10.5 → 13.2, (평택) 1.9 → 5.6 → 10.9

- 해당 지역 주택거래 중 상당수*는 자금조달계획서 제출대상에서 제외되어, 자조서에 기초하여 당사자의 소명자료를 받아 증여세 탈루 등을 적발하는 현행 실거래 조사로는 투기에 대한 실효적 대응에 한계가 있는 실정이었다.

* 비규제지역 6억원 미만 주택거래 비중('20.1~4월, %)

: 안산 단원 : 98.0%, 시흥 : 98.9%, 화성 : 98.4%, 평택 : 98.4%, 군포 : 96.3%, 인천 서 : 98.1%

- 이에, 부동산 매매법인 등의 불법·탈법행위에 적극 대응하고, 자금조달계획서 기반의 현행 실거래 조사체계를 보완하기 위해, 국세청, 금융위·금감원 등 관계기관 합동으로 법인·미성년자·외지인의 자조서 미제출 거래에 대한 집중 조사를 추진할 계획이다.

[2] 법인 등 실거래 특별조사 추진계획

- 이번 실거래 특별조사의 조사 대상 및 지역 등은 다음과 같다.

- ① 조사 대상은 법인·미성년자·외지인의 자금조달계획서를 제출하지 않는 주택거래이며,
 - 이들 거래 중 별도의 이상거래 추출 기준*에 따라 투기적 매매가 의심되는 사안에 대해서는 탈세, 대출규정 위반 등 집중 조사를 추진할 계획이다.

- * 예시) ① 본인이 임원으로 있는 법인에 주택을 매도한 거래건
 ② 동일인이 복수의 법인을 설립하여 각 법인을 통해 주택을 매수한 거래건
 ③ 미성년자 주택 매수
 ④ 외지인의 빈번한 타 시·도 주택 매수 등

- ② 조사 지역은 지난 12.16 대책 이후에도 국지적인 집값 과열이 관측되고 있는 경기 남부 등 비규제 지역*을 중심으로 조사를 실시할 예정이며,

- * 안산 단원·상록, 시흥, 화성, 평택, 군포, 오산, 인천 서·연수 등

【 참고 : 3차 실거래 합동조사 발표(4.21) 시 규제지역 법인 거래 조사 주요내용 】

- (조사지역) 투기과열지구 전체 31개 지자체
- (조사대상·기간) '19.11월 실거래 신고분 / '20.1~4월 약 3개월 간 진행
- (조사내용·결과) 탈세 및 대출규제 회피에 이용되는 것으로 보이는 법인의 이상거래 집중 점검
 ⇒ ① 법인자금 유용 등 탈세 의심 건(57건) 국세청 통보 ② 대출규정 위반 의심 건(15건) 금융위 등 통보

- 규제지역에 대한 법인 대출규제가 강화*된 지난 '19.10.1 이후 거래 (필요 시 이전 거래도 조사) 중 조사 착수 시점에 잔금납부가 완료된 건에 대하여 앞서 언급된 거래주체들의 이상거래를 추출·조사할 계획이다.

- * ('19.10.1.) 투기지역·투기과열지구 주택매매·임대업 법인에 대해 LTV 40% 규제 도입

- 조사대상으로 추출된 거래건에 대해서는 국세청(법인세·증여세 등 탈루 여부), 금융위·금감원(LTV 등 대출규정 위반여부) 등 관계기관이 공유하고,
- 각 기관별로 소관 법령규정 등에 따라 불법행위 여부 등을 판단하여 필요한 조치를 취해나갈 계획이다.

법인 거래정보 수집 강화

(1) 법인 주택거래 시 별도 신고서식 제출〔부동산거래신고법〕시행규칙 개정사항

- 그간, 개인과 법인을 별도 구분하지 않고 모든 거래주체에 대해 단일한 신고서식을 사용해 왔다.
- 이에 따라, 법인 거래의 경우 거래 당사자인 법인의 특수성이 신고내용에 충분히 반영되지 못하는 한계가 있었다.
- 특히, 법인의 기본정보, 법인과 거래 상대방 간의 특수관계 여부 등 불법·탈법행위 여부를 조사하기 위한 정보가 부족하여 법인의 투기적 행위에 대한 대응도 제한적이었다.
- 이에, 법인 부동산 거래의 투명성을 제고하고 효과적인 실거래 조사가 이루어질 수 있도록,
- 법인과 관련된 주요정보가 포함된 “법인용 실거래 신고서식”을 새롭게 마련하여, 기존의 단일한 신고서식을 ①개인용 실거래 신고서식(거래당사자 모두 개인인 경우 활용)과 ②법인용 실거래 신고서식(거래당사자 일방 또는 쌍방이 법인인 경우 활용)으로 이원화할 계획이다.
- 법인용 실거래 신고서식에서는 매도·매수인 기본정보, 개업 공인 중개사 정보, 거래대상물 정보 등 기존 신고사항 외에도 자본금·업종·임원정보 등 법인에 대한 기본정보, 주택 구입목적, 거래당사자 간 특수관계(친족)* 여부 등을 추가로 신고하도록 할 예정이다.

* (예시) 아버지(매도인)가 아들이 임원으로 있는 법인(매수인)에 매도한 경우 거래당사자는 특수관계에 해당

□ “법인용 실거래 신고서식”상 신고사항(예시)은 다음과 같다.

【 법인 주택거래시 신고사항(예시) 】

구분	신고사항
법인 기본정보	법인명, 설립시기, 소재지, 등록번호, 자본금, 업종, 임원정보 등
주택구입목적	사업용, 비사업용 등 부동산 활용용도(법인 매수 시로 한정)
특수관계 여부	거래당사자 간 친족관계 여부(법인 임원 포함) 등

(2) 법인 매수 시 자금조달계획서 제출 의무화(「부동산거래신고법」시행령 개정사항)

□ 현재 규제지역(투기과열지구 및 조정대상지역) 내 3억원 이상 주택, 비규제지역 내 6억원 이상 주택 거래 신고 시 ‘주택취득자금 조달 및 입주계획서(자금조달계획서)’를 의무적으로 제출해야 한다.

○ 법인 주택매수의 경우, 개인에 대한 대출·세제상 규제를 회피하여 부동산 투기의 수단으로 악용될 가능성이 있음에도 불구하고,

- 비규제지역 내 6억원 미만 주택 등의 경우 자금조달계획서 제출 대상에서 제외되어 이상거래 조사를 추진하는 데 어려움이 있었다.

□ 이에, 법인에 대한 조사체계를 강화하기 위해 법인이 매수자인 거래 신고건의 경우 거래지역(규제·비규제) 및 거래가액에 관계없이 자금조달계획서를 의무적으로 제출하도록 할 계획이다.

○ 이에 따라 법인 주택거래의 자금조달 투명성이 강화되고, 이상거래 및 불법행위에 대한 보다 실효성 있는 점검이 가능해질 전망이다.

【 참고 : “비규제지역의 5억원 상당 주택 거래” 시 거래주체별 신고서류(예시) 】

거래당사자		신고서류(제출 시 O, 미제출 시 X)		
매도자	매수자	개인용 실거래 신고서	법인용 실거래 신고서	자금조달계획서
개인	개인	O	X	X
법인	개인	X	O	X
개인	법인	X	O	O (매수법인)
법인	법인	X	O	O (매수법인)

- 정부는 ①법인 매수 시 별도 신고서식 제출, ②자금조달계획서 제출 의무화 등 법인 거래정보 수집 강화를 위한 이번 제도개선 작업에 즉시 착수하여, 「부동산거래신고법령」 개정안을 조속히 확정하고 이르면 5월 중 입법예고할 계획이다.

법인 등의 투기적 거래에 엄중히 대응하겠습니다

- 국토교통부 김영한 토지정책관은 “법인 등을 대상으로 한 이번 관계기관 합동조사는 자금조달계획서를 제출하지 않는 거래 건이라도 관리의 사각지대에 놓이는 것이 아니며, 엄격하고 철저하게 검증한다는 정부의 일관된 의지를 보여주는 것”이라며,
- “규제지역·비규제지역 등 대상지역을 막론하고, 부동산 투기 규제를 회피하기 위한 목적의 법인 거래에 대해서는 향후에도 실거래 조사, 거래정보 수집 강화를 포함한 제도개선 추진 등 고강도의 대응을 지속할 계획”이라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면, 토지정책과 고경표 사무관(☎ 044-201-3402)에게 연락 주시기 바랍니다.