

 국토교통부		보 도 자 료		
		배포일시	2022. 1. 28.(금) / 총 6매(본문5, 참고1)	
담당 부서	국토교통부	부동산거래 분석기획단	·단장 이기봉, 팀장 김진후, 사무관 김동환 ·☎ (044) 201-3606, 3590	
	한국부동산원	시장관리처	·처장 장우석, 부장 최문기, 팀장 김준동 ·☎ (053) 663-8610, 8611	
보 도 일 시		2022년 2월 3일(목) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 2. 3.(목) 08:30 이후 보도 가능		

공시가격 1억원 이하 ‘저가아파트’ 실거래조사 결과

- 법인 명의신탁, 미성년자 편법증여 등 위법의심거래 570건 적발 -

- 국토교통부(장관 노형욱)는 **법인·외지인이 공시가격 1억원 이하의 아파트(이하 ‘저가아파트’)**를 집중매수한 사례를 대상으로 지난 11월부터 진행해온 **실거래 기획조사 결과**를 발표했다.
- 최근 들어 **법인·외지인이 취득세 중과를 피하는 등 세제혜택과 시세차익**을 목적으로 **저가아파트를 매집**하는 행태가 포착되었다.
 - 저가아파트 시장에 유입된 **투기수요와 시장교란행위**를 적발하여, **실수요자 중심의 공정하고 투명한 부동산 거래질서**를 확립하기 위해 **법인·외지인의 거래에 대한 분석과 실거래 조사**에 착수했다.
 - 다만, 법인·외지인이 **저가아파트를 여러 채 매수**했다고 하여 바로 **투기수요로 판단**하거나 **시장교란행위가 있었다고 단정**하기는 **곤란***하므로, **이상거래를 선별하여 집중 조사**를 진행했다.

* 법인의 대량매수 사례 중에는 사원아파트를 일괄매매한 경우도 포함

1. 법인·외지인 거래 분석 결과

- '20년 7월부터 '21년 9월까지 저가아파트를 매수한 법인·외지인의 거래 약 9만건을 분석한 결과는 다음과 같다.(☞ 참고)
 - '20.7월 이후 법인·외지인의 거래비중이 지속 증가('20.7월 29.6% → '20.12월 36.8% → '21.8월 51.4%)했으며, 법인·외지인의 평균 매수 가격은 1억 233만원이었다.
 - 저가아파트 매수자금 중 자기자금의 비율은 29.8%, 임대보증금 승계금액의 비율은 59.9%로 통상적인 아파트 거래*보다 자기자금은 절반 수준에 불과하였으며 임대보증금은 2배 이상 높았다.
 - * 통상 아파트 거래 시 평균 자기자금 비율 48.1%, 임대보증금 승계금액 비율 23.9%
 - '20.7월부터 '21.9월까지 15개월 내에 법인·외지인이 단기 매수·매도한 경우는 6,407건으로, 평균 매매차익은 1,745만원이었다. 이는 전체 저가아파트 거래의 평균차익 1,446만원보다 20.7% 높은 수준이다.
 - 단기 매수·매도한 경우 평균 보유기간은 129일(약 4개월)에 불과했으며, 매도 상대방은 현지인(40.7%)이 가장 많았다.
 - 이상의 결과를 종합해보면, 일부 법인·외지인이 저가아파트를 '갭투기'로 매집하여 거래가격을 높이고, 단기간에 실수요자에게 매도하여 높은 시세차익을 얻은 것으로 추정되며,
 - 거래가액 중 임대보증금 비율이 높아 향후 집값 하락 시 '깡통전세'의 우려도 있는 것으로 보인다.

2. 이상거래 조사 결과

- 이번 조사는 '20년 7월부터 '21년 9월까지 저가아파트를 매수한 법인·외지인의 거래 중 자금조달계획, 매도·매수인, 거래가격 등을 종합검토하여 선별된 이상거래 1,808건을 대상으로 이루어졌다.

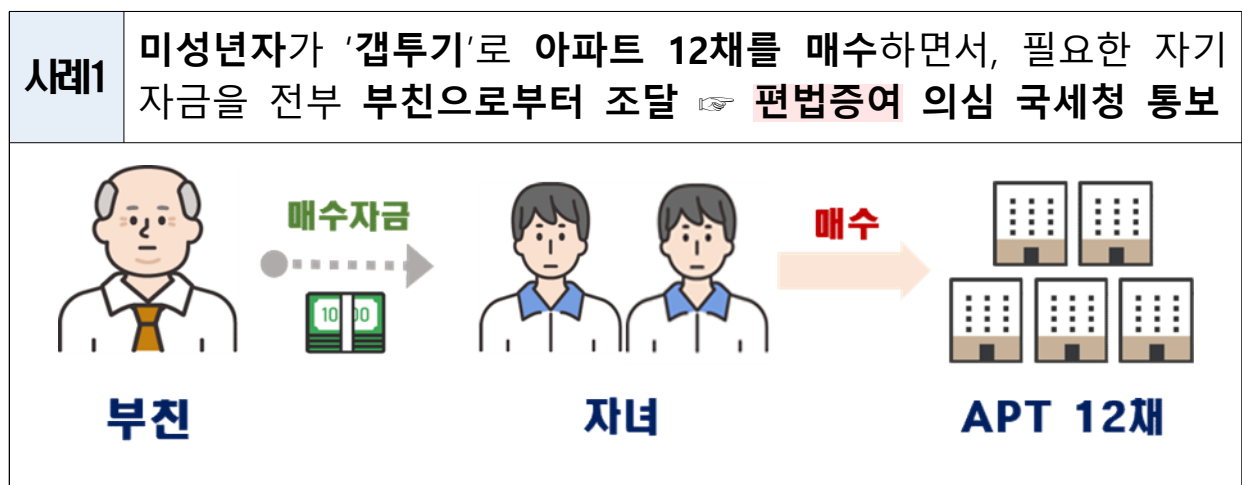
- 조사 결과, 이상거래 1,808건 중 위법의심거래 570건(31.5%)이 적발되었다.

【위법의심거래 570건 요약】

관계기관	통보건수	위법의심 유형	처벌규정
경찰청	45건	• 법인 명의신탁 • 무등록 중개 등	5년 이하 징역/2억원 이하 벌금 3년 이하 징역/3천만원 이하 벌금
국세청	258건	• 가족간 편법증여 • 법인대표 자금 차입 등	탈세 분석, 미납세금 추징
관할 지자체	322건	• 계약일 거짓신고 • 소명자료 미제출 등	취득가액의 5% 이하 과태료 3천만원 이하 과태료(거래당)
금융위 등	2건	• 대출용도 외 유용	대출 분석, 회수

※ 1건의 거래가 다수 법률에 위반된다고 판단되는 경우 여러 관계기관에 통보

□ 조사로 밝혀진 위법의심거래의 주요 사례는 다음과 같다.



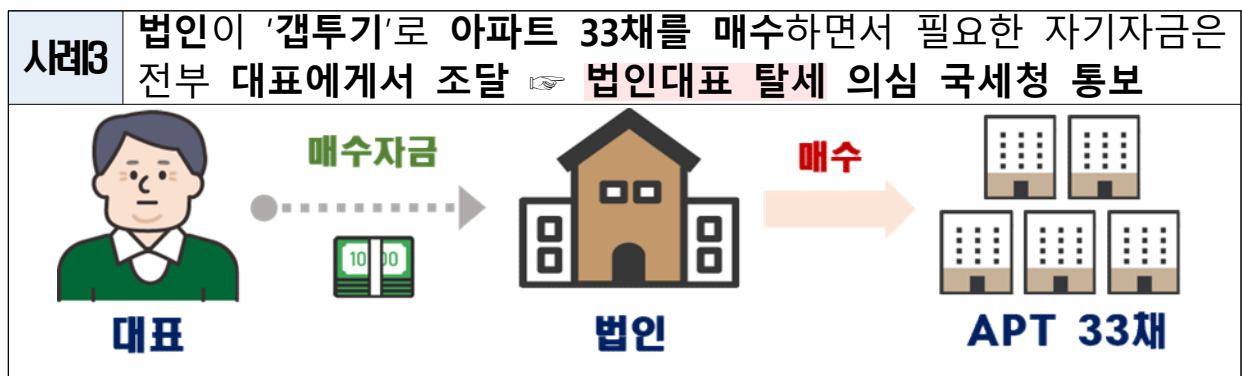
- 경제적 능력이 없는 미성년자가 임대보증금 승계 방식으로 저가 아파트 12채를 매수하면서, 임대보증금 외 필요한 자기자금은 부친이 매도인에게 송금하는 등 편법증여가 의심되어 국세청에 통보한다.

⇒ 국세청은 통보자료를 분석하여, 탈세 혐의가 있는 경우 세무조사를 통해 가산세를 포함한 탈루세액을 추징하게 된다.



- 가족 소유 저가아파트 32채를 본인이 대표인 법인에게 일괄매도 하면서, 대금 수수가 없고 법인이 납부해야 할 취득세를 본인이 부담하는 등 법인 명의신탁이 의심되어 경찰청에 수사의뢰한다.
- 해당 법인은 이전받은 32채를 단기간에 전부 매도한 것으로 확인 되어, 다주택자에 대한 양도세 중과를 법인 명의로 회피하려는 목적으로 추정된다.

⇒ 경찰청의 범죄 수사로 혐의 확정 시 5년 이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금(「부동산실명법」)에 처해지게 된다.



- 법인이 임대보증금 승계 방식으로 저가아파트 33채를 매수하면서, 임대보증금 외에 필요한 자기자금은 대표 개인으로부터 전액 조달 하는 등 탈세가 의심되어 국세청에 통보한다.

⇒ 국세청은 탈세혐의가 있는 경우 세무조사를 실시하여 자금조성 경위, 회계처리 적정여부 등을 확인하여 탈루세액을 추징하게 된다.

사례4 기업자금대출(운전자금)을 받아 아파트 매수에 유용 ➡ **편법대출**
의심 금융위·금감원 통보



○ 여신전문업체(‘캐피탈’)로부터 받은 기업자금대출(운전자금)로 저가 아파트를 매수하여, 대출용도 외 유용이 의심되어 금융위에 통보한다.

⇒ 금융위(금감원)의 대출 분석·조사를 통해 유용 확정 시 대출금 회수조치를 취하게 된다.

3. 후속조치 계획

- 이번 조사를 통해 적발한 위법의심거래 570건은 경찰청·국세청·금융위, 지자체 등 관계기관에 통보되어 향후 범죄 수사, 탈세·대출 분석, 과태료 처분 등의 후속조치가 이루어질 예정이다.
- 이번 조사결과를 바탕으로 향후 법인의 다주택 매수, ‘갭투기’, 미성년자 매수 및 가족간 직거래 등에 대한 후속 기획조사도 강도높게 추진할 계획이다.
- 아울러 거래가격이 급등하면서 법인·외지인·미성년자의 매수가 많은 특이동향 지역에 대한 모니터링 시스템을 구축하여 투기의심거래를 심층 조사할 예정이다.
- 국토교통부 김형석 토지정책관은 “부동산 시장 거래질서를 훼손하는 일부 투기세력의 시장교란행위를 적극 적발하여, 실수요자 중심의 시장 질서를 확립해나가겠다”고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산 거래분석기획단 김동환 사무관(☎ 044-201-3590)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

참고

법인·외지인의 저가아파트 거래 분석 결과(본문 2p 관련)

※ 대상 : '20.7~'21.9월 공시 1억 이하 저가아파트 매수한 법인·외지인 거래 89,785건 전체

- ◆ (거래량·가격) '20.7월 이후 법인·외지인의 거래비중 지속 증가('20.7월 29.6% → '20.12월 36.8% → '21.8월 51.4%), 평균 매수가격은 1억 233만원
- ◆ (매매차익) 단기 매수·매도한 6,407건의 평균 차익 1,745만원*
* 전국 저가아파트 전체 거래의 평균 매매차익은 1,446만원(격차 20.7%)
- ◆ (보유기간) 단기 매수·매도한 경우 평균 보유기간은 129일(4개월)
- ◆ (매도상대방) 현지인(40.7%) > 他외지인(40.6%) > 他법인(17.5%)順
- ◆ (자금조달) 자기자금 29.8%, 임대보증금 59.9%로 통상 아파트 거래보다 자기자금은 절반 수준, 임대보증금은 2배 이상*
* 통상 아파트 거래 시 자기자금 48.1%, 임대보증금 23.9%
- ◆ (주요지역) 법인·외지인의 매수가 집중된 지역은 천안·아산(약 8천건), 부산·창원(약 7천건), 인천·부천(약 6천건), 청주(약 5천건), 광주(약 4천건) 등

법인·외지인 집중 매수지역

