

최근 새롭게 바뀐 부동산 법령 및 정책

부동산 정책과 법령은 자주 바뀌어 이를 챙기지 못할 때가 많다. 부동산 시장을 제대로 바라보고 투자를 할 때 반드시 알아야 하는 부동산 법령과 새롭게 바뀐 정책 및 법규를 알아본다.



18평 초과 6억 원 이상 아파트 매입자금 출처 신고 의무화

건설교통부는 지난 9월 11일, 9월 말부터 서울의 강남과 서초, 경기도 과천과 분당 등 주택거래신고지역에서 실거래가로 6억 원이 넘는 아파트를 살 때는 자금조달계획과 해당 아파트에서의 거주 여부를 시·군·구청에 신고해야 한다고 밝혔다.

주택거래신고지역에서 집을 살 때 의무적으로 자금조달계획을 신고하도록 한 주택법 시행령 개정안이 최근 규제개혁위원회를 통과해 국무회의 의결 등을 거쳐 이달 말 시행된다고 11일 발표했다. 신고 대상은 5월 입법 예고안에서 전용면적 18평 초과와 모든 주택으로 규정됐지만 규제개혁위원회 회의를 거치는 과정에서 18평 초과와 6억 원 이상 주택으로 한정됐다.

자금조달계획서에는 금융회사 예금액, 부동산 매도액, 주식이나 채권 매각대금, 현금 등 자기자금과 금융기관 대출액, 사채 등 차입금까지 모두 기재해야 한다. 즉, 집값을 치르는 데 드는 모든 비용이다. 실거래가를 허위로 기재하면 과태료가 부과되지만 자금조달계획을 허위로 신고했다라도 과태료 부과 등 별다른 제재 조치는 없다. 다만 자금조달계획서는 국세청으로 넘어가 세무조사 등의 근거 자료로 활용된다. 세무조사 실시 여부는 국세청이 알아서 정한다.

만약 부모님이 준 돈을 친구에게 빌린 것으로 허위 기재했다고 해도 신고 시엔 내용이 정확하지 가리지 않는다. 이후 국세청이 조사를 할 것인지에 대해 판단할 것이다. 신고할 당시의 계획과 다르게 자금 조달이 이뤄졌다고 하더라도 계획의 변경 신고와 같은 절차는 없다. 만약 국세청에 조사를 받을 때 소명자료만 가지고 있으면 된다.

자금조달계획 의무는 전용면적 18평 초과와 실거래가 6억 원 초과라는 두 가지 요건을 동시에 충족해야 한다. 따라서 재건축 예정인 15평 아파트를 6억 5000만 원을 주고 산다면 자금조달계획을 신고할 필요가 없다.

자금조달계획 신고와 실거래가 신고를 별도로 할 필요는 없다. 실거래가 신고 양식인 '주택거래계약신고서'에 자금조달계획서 양식인 '주택 취득자금 조달계획서'가 첨부돼 있어 한꺼번에 작성해 제출하면 된다. 주택취득 자금조달계획서에는 매입한 아파트에 실제로 거주할 것인지도 같이 기재하도록 돼 있다.

주택 거래시 주택거래신고지역에선 15일 이내에 신고해야 한다. 하

지만 그렇지 않은 지역은 30일 이내에 실거래가 신고를 하면 된다. 또 일반 지역에서 실거래가 신고를 허위로 작성했다면 취득세의 3배까지 과태료가 부과되고, 주택거래신고지역에선 5배가 부과된다.

당초 이달 말 시행할 예정이었던 지자체가 통장 거래 내용을 요구하는 방안은 내년 초로 늦춰질 전망이다.

부산 수영구 등 4곳 주택 투기지역 해제

재정경제부는 지방 분양 시장의 침체를 감안해 주택 가격이 확실한 안정세를 보인 부산수영구와 대구 중구·수성구·달성군 등 4개 지역을 주택 투기지역에서 해제했다. 반면 최근 자가상승률이 전국 평균을 상회한 경남 거제시를 토지 투기지역으로 새롭게 지정했다.

재정부는 지난 9월 26일 박병원 제1차관 주재로 부동산가격 안정심의위원회를 개최하고 이 같은 내용을 담은 주택 및 토지 투기지역의 지정 및 해제 여부를 심의했다.

이번 투기지역 해제 심의시 부동산 가격이 여전히 상승세를 보이거나 대규모 개발 사업이 예정돼 부동산 가격 상승세가 지속되거나 확산될 가능성이 있는 수도권 및 충청 지역 등은 제외됐다.

대신 위원회는 부동산 가격 안정세가 확실해 가격 상승 우려가 없는 지방에 한해 제한적으로 투기지역 해제 여부를 심의했다. 이번에 해제된 부산수영구는 최근 1년간 누적상승률이, 대구 중구·수성구·달성군은 최근 3개월간 누적상승률이 지속적으로 보합 내지 하락세를 보이는 등 아파트 분양 시장도 전반적으로 침체 상태인 점도 감안됐다.

이에 따라 해당 지역은 1세대 1주택 양도시 양도소득세가 기준 시가로 과세되며 담보대출 제한도 해제되므로 위축된 지방의 주택 거래가 완화되고 아파트 미분양 물량이 해소될 것으로 보인다. 한편 위원회는 처음 심의 대상으로 선정된 경기도 부천시 오정구에 대한 주택 투기지역 지정을 유보했다. 이 지역은 8월을 제외한 주택 가격 상승률이 전반적으로 전국 평균에 미달된 점이 감안됐다.

위원회는 지난달에 이어 2회 연속 심의 대상 지역으로 선정된 경남 거제시에 대해 7월 자가상승률, 최근 1년간 및 올해 누적상승률 모두 전국 평균을 상회하는 점을 감안해 토지 투기지역으로 지정했다. 이번 심의 결과에 따라 전국 250개 행정구역 대비 주택 투기지역은 73개(29.2%)로 감소했고 토지 투기지역은 95개(38.0%)로 증가했다. 투기지역 지정 및 해제의 효력은 소득세법 시행령에 의해 10월 29일부터 발생한다. ☎