

주택 등 부동산 취득자금조달계획서에 관하여

About the financing plan
for real estate acquisition such as housing

글. 황규철

Hwang, Kyuchul
참세무법인 송파지점 대표 세무사

■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제1호외3서식] <개정 2020. 10. 27> 부동산거래관리시스템(rlms.mof.go.kr)에
제출할 수 있습니다.

주택취득자금 조달 및 입주계획서

* 책상이 아무런 난은 신청인이 적지 않으며, []에는 해당되는 곳에 표시를 합니다. (일괄)

| | | |
|----------------|---|---|
| 접수번호 | 접수일자 | 처리기간 |
| 성명(법인명) | 주민등록번호(법인·외국인등록번호) | |
| 제출인 (예수인) | 주소(법인소재지) | (휴대)전화번호 |
| 자기 자금 | ② 금융기관 예금액 원 | ③ 주식·채권 매각대금 원 |
| | ④ 증여·상속 원 [] 부부 [] 직계존비속(관계:) 원 [] 그 밖의 관계() 원 | ⑤ 현금 등 그 밖의 자금 원 [] 모유 현금 [] 그 밖의 자산(종류:) 원 |
| ① 자금 조달계획 | ⑥ 금융기관 대출액 등 원 | ⑦ 소개 원 |
| | ⑧ 금융기관 대출액 합계 원 | 주택담보대출 원 신용대출 원 그 밖의 대출 (대출 종류:) 원 |
| | 기존 주택 보유 여부 (주택담보대출이 있는 경우만 기재) [] 미보유 [] 보유 (건) | |
| | ⑨ 임대보증금 원 | ⑩ 회차지원금·사채 원 |
| | ⑪ 그 밖의 차입금 원 | ⑫ 소개 원 |
| | [] 부부 [] 직계존비속(관계:) 원 [] 그 밖의 관계() 원 | |
| ⑬ 합계 원 | | |
| ④ 조달자금 지급방식 | ⑭ 출 거래금액 원 | |
| | ⑮ 계획이체 금액 원 | |
| | ⑯ 보증금·대출 송계 금액 원 | |
| | ⑰ 현금 및 그 밖의 지급방식 금액 원 지급 사유 () | |
| ⑱ 입주 계획 | [] 본인입주 [] 본인 외 가족입주 [] 임대 [] 그 밖의 경우 (입주 예정 시기: 년 월) (전·월세) (채권속 등) | |

* 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 별표 1 제2호나목, 같은 표 제3호가목 전단, 같은 표 나목 및 같은 표 시행규칙 제2호제6항부터 제9항까지의 규정에 따라 위와 같이 주택취득자금 조달 및 입주계획서를 제출합니다.

년 월 일
제출인 (서명 또는 인)

시장·군수·구청장 귀하

유의사항

1. 제출하신 주택취득자금 조달 및 입주계획서는 국세청 등 관계기관에 통보되어, 신고내역 조사 및 관련 세법에 따른 조사 시 참고 자료로 활용됩니다.
2. 주택취득자금 조달 및 입주계획서(원부서류 제출대상인 경우 원부서류를 포함합니다)를 계약체결일로부터 30일 이내에 제출하지 않거나 거짓으로 작성하는 경우 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제28조제2항 또는 제3항에 따라 과태료가 부과되거나 유죄처사가 가능합니다.
3. 이 서식은 부동산거래계약 신고서 접수 전에는 제출이 불가하나, 별도 제출하는 경우에는 미리 부동산거래계약 신고서의 제출이 부를 신고서 제출자 또는 신고신청에 확인하시기 바랍니다.

210mm×297mm(복합지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡))

현재 투기과열지구 또는 조정대상지역 내 주택을 취득하는 경우에는 3억 원 이하 주택을 취득하는 경우에도 관할 시·군·구 실거래 신고 시(부동산 계약 후 30일 이내) 자금조달계획서를 제출해야 한다. 투기수요를 억제하고 불법거래를 차단하겠다는 의도이다. 아울러 그에 따른 증빙자료 제출대상을 확대하였다. 투기과열지구 내 주택 거래 신고 시 자금조달계획서뿐만 아니라 자금조달계획서 기재 내용에 대한 객관적 내용을 입증할 수 있는 증빙자료를 첨부하여 제출하여야 한다. 현재는 투기과열지구 내 9억 원을 초과하는 주택을 거래하는 경우에 한하여 증빙자료를 제출하도록 요구하고 있으나, 투기과열지구 내 9억 원 이하 주택 실거래 신고에 대해서도 이상 거래 여부를 파악해 조사를 할 수 있도록 하고 있다.

이 의미는 주택 취득 시 주택자금에 대해 명확히 해야 하고, 특히 주택 취득 시 부족한 자금이나 불분명한 자금이 있으면 증여받은 부분은 없는지, 조사대상이 될만한 사항은 없는지 파악하겠다는 의도이다.

최근 주택가격이 계속적으로 오르고 있는 상황이다. 20·30세대들이 주택을 취득하고자 뛰어들고 있는 상황에서, 주택을 취득할 때 자금조달에 대한 상담문의가 많은 상황이라 최근 사례를 들어 설명해 드리고자 한다.

최근 사례

A씨(32세)는 최근 B씨(30세)와 결혼을 하면서 주택을 취득하고자 여기 저기 알아본 결과 서울에 9억 원짜리 집을 취득하기로 마음을 먹었다. A씨와 B씨는 공동명의로 취득하기로 결심하고 9억 원 중 3억 원은 주택자금대출로 마련하고, 2억 원은 A씨와 B씨가 각각 사회생활을 통해서

모아놓은 돈으로, 2억 원은 A, B씨 각각의 신용대출 및 회사 지원금으로 마련하고자 하였다. 하지만 9억 원의 자금 중 2억 원이 부족하여 어떻게 마련할지에 대해, 그리고 주택자금조달계획서를 어떻게 쓰지에 대해서 고민 중이다.

자기 자금 중 금융기관 예금액

금융기관 예금액의 금액에 대해서는 예금 잔액 증명서 등 예금 금액을 증명할 수 있는 서류를 갖춰야 한다. 하지만 30대인 A씨와 B씨가 직장생활을 오래 했다고 하더라도, 돈을 하나도 안 쓰고 모았다는 이유로 모든 연봉을 쓰기에는 문제가 있을 수 있다. 연봉을 받아서 일상생활을 하며 생활비를 쓰기도 했을 텐데, 그 연봉을 다 가지고 있다고 한다면 오히려 생활비 등은 부모님이 지원해줬을 가능성이 있어 증여의 문제 소지가 있을 수 있으니 주의하기를 바란다.

자기 자금 중 현금 등 그 밖의 자금

이 부분에 금액을 작성할 경우, 금융기관 예금액에 들어있는 자금이 아니라 현금 등으로 보유하고 있는 돈을 부동산 취득자금으로 투입할 때 작성되는 항목이다. 만약 이 부분에 대해 작성하였다면 최근 수년 치의 소득금액증명원 또는 근로소득 원천징수영수증 등 소득을 증명할 수 있는 서류를 제출하여야 한다.

차입금 중 금융기관 대출액

주택을 취득할 때 일반적으로 전세를 끼고 취득하지 않는 이상 보통의 경우는 금융기관의 대출을 통해서 주택을 취득하는 경우가 일반적이다. 현재는 투기지역의 LTV(주택담보대출비율)는 9억 원 이하까지는 40%, 9억 원 초과금액에 대해서는 20% 대출할 수 있고, 15억 원 이상 주택을 취득하는 경우에는 대출이 아예 불가능한 것으로 파악된다(제2금융권의 경우 대출이 좀 더 가능한 것으로 파악되니 금융기관에서 확인해보기 바란다). 주택을 취득할 때 금융기관을 통해서 주택자금대출을 받을 경우, 신용대출을 받으면 등 그것에 맞게 정확히 기재하면 된다. 이에 따라 금융거래 확인서, 부채 증명원 또는 금융기관 대출 신청서 등 금융기관으로부터 대출받은 금액을 증명할 수 있는 서류를 갖추면 된다.

부족한 자금 2억 원에 대하여...

일반적으로 주택을 취득할 경우 상담을 하러 오는 분들의 대부분은 자금이 부족하기 때문에 오는 분들이다. 부족한 자금에 대해서 부모님이 증여를 한다면 2억

원에 대해서 단독으로 증여할 경우 약 2,000만 원 정도(10년 내 증여받은 내역이 없다고 한다면) 증여세가 부과될 것으로 예상된다. 하지만 그 증여세를 줄이고자 부모님에게 2억 원 정도를 금전대차(차용관계)를 이용하여 진행해도 무방하다는 질문을 많이 주신다. 결론부터 말하면 실제 금전대차 관계가 맞다면 문제가 없다. 부모님과 차용증을 쓰고 2억 원을 빌려 원금에 맞게 이자(법정이자율 4.6%)를 매달 지급해야 하며, 이자를 받은 부모님은 이자 받은 부분에 대한 세금으로 소득세(지방세 포함 세율 27.5%)를 내야 한다. 더하여 공증기관을 통해 공증까지 받으면 실제 빌린 것으로 대항력을 갖출 수 있다. 하지만 이런 절차를 거치지 않고 2억 원을 빌린 것으로 서류만 꾸며놓으면, 실제로는 증여한 것이기 때문에 문제가 되는 것이다.

참고로 증여세법상 금전무상대차에 따른 증여의 이익 관련 법에 따르면 실제 지급한 이자와 법정이자율에 따른 이자가 1,000만 원 이상 차이가 나는 경우 증여의 문제가 발생할 수 있으니 주의하기 바란다.

살펴본 바와 같이, 실무상 대부분 자금조달계획서 상담문의는 주택을 취득하는데 있어서 자금이 부족해서 문의를 요청하는 경우가 대부분이다. 만약 주택을 취득하는 시점에 자금이 부족한 경우 실제 계획과 향후 증여 등 문제없이 처리하고자 하는 부분까지 신경을 쓰고자 할 때는 관련 부동산 전문가에게 상담을 받고 진행해보기 바란다.



황규철 참세무법인 송파지점 대표 세무사
현재 참세무법인 송파지점의 대표세무사를 역임하고 있으며, 한국세무사회 청년세무사회 위원으로도 활동하고 있다. 경력사항으로는 공인중개사 및 부동산투자자 중심으로 양도, 상속, 증여 관련 부동산 세무 관련 강의를 출강하고 있으며, 한국외식업중앙회 외식업 창업 세무 관련 강의를 진행하고 있다.

a93190322@daum.net