 국토교통부		<b>보 도 자 료</b>		국민의 내일을 위한 정부혁신 <b>보다 나은 정부</b>
		배포일시	2020. 6. 17(수) 총 3매(본문3)	
담당 부서	국토교통부 주택정책과	담 당 자	·과장 이명섭, 서기관 박진홍, 사무관 유지만, 허온, 홍승희 ·☎ (044) 201-3321, 3324, 4129	
	기획재정부 부동산정책팀	담 당 자	·팀장 정형, 사무관 이태윤 ·☎ (044) 215-2851	
	기획재정부 재산세제과	담 당 자	·과장 변광욱, 사무관 서은혜, 사무관 전동표 ·☎ (044) 215-4314, 4313	
	금융위원회 금융정책과	담 당 자	·과장 손주형, 사무관 황기정, 최범석 ·☎ (02) 2100-2832, 2836	
	금융위원회 가계금융과	담 당 자	·과장 이수영, 사무관 홍상준, 김기태 ·☎ (02) 2100-2514, 2523	
※ 과제별 담당부서 및 연락처는 2페이지 참조				
보 도 일 시		2020년 6월 17일(수) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 6.17.(수) 10:00 이후 보도 가능		

## 주택시장 안정을 위한 관리방안

□ 정부는 6.17(수) 관계부처 합동으로 「주택시장 안정을 위한 관리방안」을 발표하였음

※ 자세한 내용은 붙임 파일을 참조하여 주시기 바랍니다.

<붙임> 주택시장 안정을 위한 관리방안



## 주요 과제별 담당 부서

추진과제	담당부서 및 연락처
<b>1. 과열지역에 투기수요 유입 차단</b>	
(1) 조정대상지역 및 투기과열지구 지정	국토부 주택정책과 허온 사무관 (☎044-201-3324)
(2) 주요 개발호재 지역 토지거래허가구역 지정	국토부 토지정책과 고경표 사무관 (☎044-201-3402)
(3) 투기적 주택수요에 대한 조사체계 강화	국토부 부동산시장불법행위대응반 나정재 사무관 (☎044-201-3590) 국토부 토지정책과 고경표 사무관 (☎044-201-3402)
(4) 주택담보대출 및 전세자금대출 규제 강화	금융위 금융정책과 황기정 사무관 (☎02-2100-2832) 금융위 가계금융과 홍상준 사무관 (☎02-2100-2514)
<b>2. 정비사업 규제 정비</b>	
(1) 재건축 안전진단의 투명성·공정성 강화	국토부 주택정비과 김종성 서기관 (☎44-201-3384)
(2) 거주요건을 갖춘 경우 조합원 분양신청 허용	국토부 주택정비과 김종성 서기관 (☎44-201-3384)
(3) 재건축부담금 규제 개선	국토부 주택정비과 유상철 서기관 (☎44-201-3392)
<b>3. 법인 등을 활용한 투기수요 근절</b>	
(1) 주택 매매·임대사업자 대출 규제 강화	금융위 금융정책과 황기정 사무관 (☎02-2100-2832)
(2) 법인 등에 대한 세제 보완	

추진과제	담당부서 및 연락처
① 법인이 보유한 주택 종부세율 인상	기재부 재산세제과 전동표 사무관(☎044-215-4313)
② 법인 보유 주택 종부세 공제 폐지	기재부 재산세제과 전동표 사무관(☎044-215-4313)
③ 법인의 조정대상지역 내 신규 임대주택에 대한 종부세 과세	기재부 재산세제과 전동표 사무관(☎044-215-4313)
④ 법인이 보유한 주택 양도 시 추가세율 인상 등	기재부 재산세제과 서은혜 사무관(☎044-215-4314)
(3) 부동산 매매업 관리 강화	국토부 토지정책과 문영훈 사무관(☎044-204-3399)
(4) 법인거래 조사 강화	
① 법인 대상 실거래 특별조사	국토부 부동산시장불법행위대응반 나정재 사무관 (☎044-201-3590) 국토부 토지정책과 고경표 사무관 (☎044-201-3402)
② 법인 거래 조사 강화	
4. 12.16대책 및 공급대책 후속조치 추진	
(1) 12.16대책 후속조치 이행	국토부 주택정책과 정용연 서기관(☎044-201-3320) 기재부 재산세제과 서은혜 사무관(☎044-204-3417)
(2) 수도권 주택공급 기반 강화방안(5.6) 후속조치 이행	국토부 주택정책과 유지만 사무관(☎044-201-3321)

---

# 주택시장 안정을 위한 관리방안

---

2020. 6. 17.

관 계 부 처 합 동



# ||| 목 차 |||

I. 주택시장 동향 및 평가 .....	1
II. 정책 대응방향 .....	4
III. 주택시장 안정을 위한 관리방안 .....	5
1. 과열지역에 투기수요 유입 차단 .....	5
2. 정비사업 규제 정비 .....	15
3. 법인을 활용한 투기수요 근절 .....	19
4. 12.16 대책 및 공급대책 후속조치 추진 .....	23
IV. 향후 추진일정 .....	25

# I. 주택시장 동향 및 평가

## 1. 최근 주택시장 동향

### [1] 서울 상승추세 전환 및 수도권·지방 일부 지역의 과열 지속

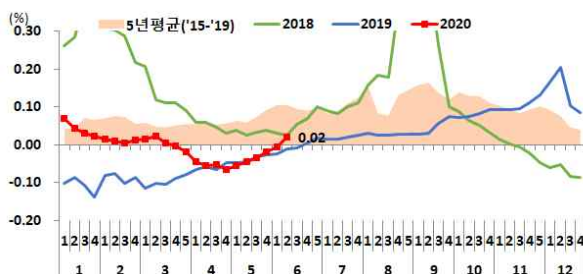
- 전국 주택가격은 12·16 대책 후 전반적 안정세를 유지하였으며, 서울 주택가격도 3월 5주부터 9주간 연속 하락하였으나,

\* 전국(%) : (12.3주) 0.11 (2.1주) 0.08 (3.1주) 0.16 (4.1주) 0.06 (5.1주) 0.03 (6.1주) 0.09 (2주) 0.12

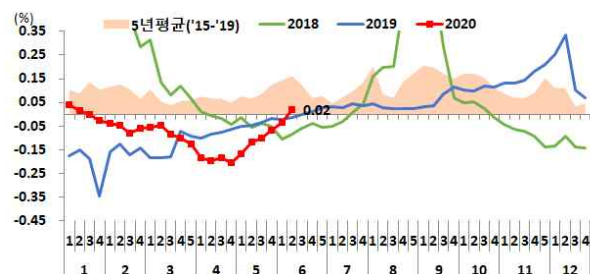
\*\* 서울(%) : (12.3주) 0.20 (2.1주) 0.01 (3.1주) 0.01 (4.1주) -0.04 (5.1주) -0.06 (6.1주) 0.00 (2주) 0.02

- 서울은 최근 하락폭이 지속 줄어들며 6월 1주 보합 이후 상승 추세로 전환하였으며, 개발호재 인근 지역의 상승세도 동반

<서울 주간 APT가격 변동률(%)>



<강남4구 주간 APT가격 변동률(%)>



- 경기도의 신규 조정대상지역(2.21 지정) 상승폭은 소폭 둔화되었으나, 최근에는 안산·군포 등 비규제지역 중심 과열 양상 지속

- (규제지역) 수원·용인 등 올해 초 상승을 견인한 지역은 상승폭이 둔화되었으나, 개발호재로 상승 기대감이 있는 지역은 상승여력 잔존

\* 변동률(%, 2.3주→6.2주) : (수원) 1.81→0.17 (용인) 0.76→0.36 (안양) 0.44→0.12

- (비규제지역) 안산, 오산, 인천 등은 단기차익 실현 목적의 매수세로 상승세 유지 중이며, 안산은 수도권 지역 중 최고 상승률 지속

\* 변동률(%, 2.3주→6.2주) : (안산) 0.33→0.51 (오산) 0.18→0.31



○ 대전은 지난해 하반기부터 큰 폭 상승이 이어지고 있으며, 청주는 최근 개발호재가 발표되며 전국에서 가장 높은 주간상승률 기록

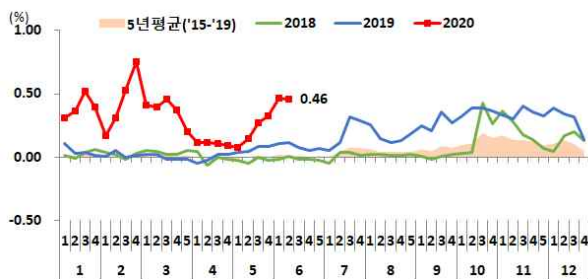
- 대전은 非규제지역으로서 대체 투자수요가 지속적으로 유입되어 1년 간 누적상승률이 11.50%에 이르며, 5월 3주부터 상승폭 재확대

\* 대전(%) : (5.2주) 0.15 (5.3주) 0.27 (5.4주) 0.33 (6.1주) 0.46 (6.2주) 0.46

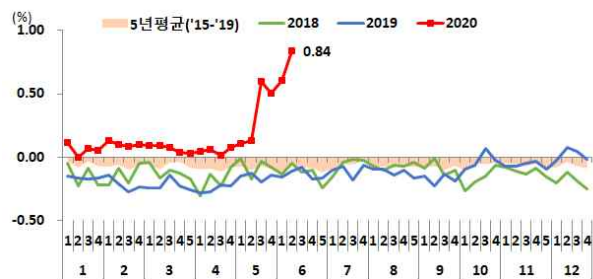
- 청주는 대전·세종 등 인근 지역 대비 상대적 저가 인식이 있는 상황에서, 최근 개발 호재 발표되며 단기간 급등하는 모습

\* 청주(%) : (5.2주) 0.13 (5.3주) 0.60 (5.4주) 0.50 (6.1주) 0.61 (6.2주) 0.84

<대전 주간 APT 가격 변동률(%) >



<청주 주간 APT 가격 변동률(%) >



## [2] 법인 거래 및 갭투자 등도 증가세 뚜렷

□ (법인 거래) 건물·토지 등 부동산을 구입 후 재판매하거나 임대하는 부동산매매업·임대업 법인이 최근 빠르게 증가

\* 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

○ 법인이 아파트를 매수한 비중도 '17년 1%에서 '19년 3%로 증가하였으며, 인천·청주 등 시장 과열지역에서 매수비중 큰 폭 확대

\* 전체 아파트 매매 중 법인 매수비중(% , 개인→법인, '17년→'20.1~5월)

: (서울) 0.5 → 2.2, (경기) 0.7 → 6.4, (인천) 0.6 → 8.2, (청주) 0.9 → 12.5

□ (갭 투자) 보증금을 승계하여 매수하는 갭 투자 비중도 증가 추세

\* 서울(%) : ('20.1월) 48.4 (2월) 48.3 (3월) 48.6 (4월) 47.4 (5월) 52.4

강남4(%) : ('20.1월) 57.5 (2월) 60.3 (3월) 61.6 (4월) 63.8 (5월) 72.7

## 2. 시장상황 평가

- 작년 12·16대책을 통해 대출·세제 등을 보완하고, 금년 2월에는 규제지역을 추가 지정하였고, 5월에는 주택공급 관련 방안 발표
  - 5월까지 서울 주택시장은 전반적 안정세를 유지하였으며, 연초 수도권 가격상승을 견인한 일부 지역도 규제지역 지정 후 안정
- 그러나, 역대 최저수준 금리와 급격히 증가하는 유동성에 따라 투기수요의 주택시장 유입 가능성이 큰 상황에서 불안요인 여전
  - \* 자금의 현금화 가능성을 의미하는 M1/M2 비율은 33.15%로 역대 최고수준
  - 서울 외곽지역, 수도권 비규제지역, 일부 지방의 상승세가 지속되고 있으며, 일부 규제지역의 안정세도 재반등
    - \* 6.2주 상승률(%) : 청주(0.84), 안산(0.51), 대전(0.46), 하남(0.39), 구리(0.38)
  - 주택시장 선행지표인 주택거래량이 수도권 기준 전년 대비 2배 가까운 수준으로 지속 증가 중이며, 법인·갭투자 증가세도 뚜렷
    - \* 거래량: (서울) (5.2주)1865 → (5.3주)2365 → (5.4주)2745 → (6.1주)3050  
(경기) (5.2주)4691 → (5.3주)5362 → (5.4주)5634 → (6.1주)6087
  - \*\* 전국 법인 매수비중(%) : '20.1월 4.5 → '20.5월 6.6
  - 30년 초과 아파트(재건축)는 일부단지들의 안전진단 통과 후 호가 상승이 지속되며, 개발호재 기대감이 있는 지역의 불안정성 재현
    - \* GBC착공(5.6), 잠실MICE 민자적격성 조사통과(5.28), 영동대로 지하 복합개발 기대감에 따라 사업부지 인근지역의 주택 가격 상승세

※ 서울 중저가주택, 수도권·지방 비규제지역 중심의 시장 불안 요인이 여전하며, 서울 고가·재건축주택의 상승 압력 가시화

⇒ 최저수준 금리·풍부한 유동성에 따른 일부 투기수요가 지속되는 경우 실수요자의 내 집 마련 기회 감소 우려

## II. 정책 대응방향

◆ “투기수요 근절, 실수요자 보호”라는 원칙 아래 주택시장 과열 요인을 차단하고, 기존 대책의 후속조치를 차질 없이 추진

- ① 비규제지역에 집중되는 투기수요 유입을 차단하기 위해 수도권 · 대전 · 청주 대부분 지역을 조정대상지역·투기과열지구로 지정
- ② 개발호재로 인하여 상승이 우려되는 서울국제교류협력지구 인근 지역에 대해서 토지거래허가구역으로 지정 추진
- ③ 갭투자를 차단하고 실수요자를 보호하기 위해서 규제지역의 주택 담보대출 실수요 요건 및 전세자금대출 규제 강화
- ④ 재건축 안전진단의 투명성과 공정성을 높이고, 정비사업 조합원의 분양요건을 강화하는 등 정비사업 규제를 정비
- ⑤ 주택 매매·임대사업자의 주택담보대출의 레버리지를 활용한 투자 유인을 억제하고, 과세체계를 정비하여 법인을 통한 세금 회피 차단
- ⑥ 12.16대책 및 수도권 주택공급 기반 강화방안(5.6)의 후속조치를 조속히 차질 없이 추진

### 과열요인 차단을 통한 주택시장 안정화

과열지역에 투기수요 유입 차단	정비사업 규제 정비	법인을 활용한 투기수요 근절	12.16 대책 및 공급대책 후속조치 추진
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 조정대상지역 지정               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 경기인천·대전·청주 대부분</li> </ul> </li> <li>◆ 투기과열지구 지정               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 경기·인천·대전 17개 지역</li> </ul> </li> <li>◆ 토지거래허가구역 지정</li> <li>◆ 거래질서 조사체계 강화               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 실거래 기획조사 시행</li> <li>- 자금조달계획서 및 증빙자료 제출 대상 확대</li> </ul> </li> <li>◆ 주택담보대출 및 전세자금대출 규제 강화               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 규제지역 주담대 및 보증 자리론 실거주 요건 강화</li> <li>- 전세자금대출보증 제한 강화</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 재건축안전진단 절차 강화               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 안전진단 사도 관리 강화 및 부실안전진단 제재</li> <li>- 2차 안전진단 현장조사 강화 및 자문위 책임성 제고</li> </ul> </li> <li>◆ 정비사업 조합원 분양 요건 강화               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 투기과열지구 조정대상지역에서 조합원 분양신청 시 까지 2년 이상 거주 필요</li> </ul> </li> <li>◆ 재건축부담금 제도개선               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 재건축 부담금 본격 징수</li> <li>- 공시가격 현실화에 따른 공시비율 적용 및 재건축 부담금 귀속비율 조정</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 주택 매매·임대사업자 대출규제 강화               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 모든 지역 개인·법인 사업자 주담대 금지</li> </ul> </li> <li>◆ 법인 등 세제 보완               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 중부세율 인상 및 공제 폐지</li> <li>- 조정대상지역 신규 임대주택 중부세 과세</li> <li>- 주택 양도 시 추가세율 인상 및 장기등록임대도 적용</li> </ul> </li> <li>◆ 부동산 매매업 관리 강화</li> <li>◆ 법인 거래 조사 강화               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 법인대상 실거래 특별조사</li> <li>- 법인용 실거래 신고서식 도입, 모든 법인 거래에 자금조달계획서 제출 의무화</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 주택시장 안정화 방안(12.16대책) 후속조치               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 분양가상한제 및 12.16대책 관련 5개 법률 신속 개정</li> </ul> </li> <li>◆ 수도권 주택공급 기반 강화방안(5.6) 후속조치               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공참여 가로주택정비사업 1차공모 사업지구 선정 및 2차 사업지구 공모 착수(8월)</li> <li>- 공공개발 사업사업 공모(9월)</li> <li>- 준공업지역 민관합동사업 공모(9월)</li> <li>- 오피스상가 주거 용도변경 사업 시범사업 선정(10월)</li> </ul> </li> </ul>

대책 발표 이후 시장상황을 면밀히 모니터링하여, 필요한 경우 세제·금융·공급 등 근본적인 시장안정 방안을 강구

### Ⅲ. 주택시장 안정을 위한 관리방안

#### 1. 과열지역에 투기수요 유입 차단

##### [1] 조정대상지역 및 투기과열지구 지정

- 최근 주택가격 급등세를 보이는 경기, 인천, 대전, 청주에 대해서 조정대상지역과 투기과열지구 추가 지정
  - (조정대상지역) 최근 주택시장 상승이 지속되고 있는 경기, 인천, 대전, 청주 중 일부지역을 제외한 **쏘** 지역을 조정대상지역으로 지정
    - \* 수도권 일부 자연보전권역·접경지역 및 청주 일부 읍·면 지역 제외
  - (투기과열지구) ①**조정대상지역** 지정 후에도 과열이 지속되고 있거나, ②**非규제지역** 중 과열이 심각한 지역 중 경기 10개 지역, 인천 3개 지역, 대전 4개 지역을 투기과열지구로 지정
- (적용시기) 6.19(금) 일자로 지정 및 효력 발생

< 조정대상지역 및 투기과열지구 지정 >

	조정대상지역	투기과열지구
기존	(서울) 쏘 지역 (경기) 과천, 광명, 성남, 고양(7개 택지), 남양주(다산별내동), 하남, 화성(동탄2), 구리, 안양, 광고, 수원, 용인수지·기흥, 의왕 (지방) 세종(행정중심복합도시 예정지역)	(서울) 쏘 지역 (경기) 과천, 성남분당, 광명, 하남 (지방) 대구 수성, 세종(행복도시 예정지역만 지정)
↓		
개선	(서울) 쏘 지역 (경기) <b>쏘 지역</b> (일부 지역* 제외) * 김포, 파주, 연천, 동두천, 포천, 가평, 양평, 여주, 이천, 용인처인(포곡읍, 모현·백암·양지면, 원삼면 가재울·사암·미평·좌향·두창·맹리), 광주(초월·곤지암읍, 도척·퇴촌·남종·남한산성면), 남양주(화도읍·수동면·조안면), 안성(일죽면, 죽산면, 죽산·용설·장계·매산·장릉·장원·두현리, 삼죽면, 용왕·덕산·울곡·내장·배태리) (인천) <b>쏘 지역</b> (강화·옹진 제외) (지방) 세종(행복도시 예정지역만 지정), <b>대전</b> , <b>청주</b> (동 지역, 오창·오송읍만 지정)	(서울) 쏘 지역 (경기) 과천, 성남분당·수정, 광명, 하남, 수원, 안양, 안산단원, 구리, 군포, 의왕, 용인수지·기흥, 화성(동탄2만 지정) (인천) 연수, 남동, 서구 (지방) 대구 수성, 세종(행복도시 예정지역만 지정), <b>대전 동·중·서·유성</b>

**참고 1**

**조정대상지역 · 투기과열지구 지정 현황도 ('20.6.19 기준)**

## 참고 2

## 조정대상지역 · 투기과열지구 지정 현황표 ('20.6.19 기준)

	투기과열지구(48개)	조정대상지역(69개)
서울	전 지역 (‘17.8.3)	전 지역 (‘16.11.3)
경기	과천(‘17.8.3), 성남분당(‘17.9.6), 광명, 하남(‘18.8.28), 수원, 성남수정, 안양, 안산단원, 구리, 군포, 의왕, 용인수지·기흥, 동탄2(‘20.6.19)	과천, 성남, 하남, 동탄2(‘16.11.3), 광명(‘17.6.19), 구리, 안양동안, 광교지구(‘18.8.28), 수원팔달, 용인수지·기흥(‘18.12.31), 수원영통·권선·장안, 안양만안, 의왕(‘20.2.21) 고양, 남양주 <sup>주1)</sup> , 군포, 안성 <sup>주2)</sup> , 부천, 안산, 시흥, 용인처인 <sup>주3)</sup> , 오산, 평택, 광주 <sup>주4)</sup> , 양주, 의정부(‘20.6.19)
인천	연수, 남동, 서(‘20.6.19)	중, 동, 미추홀, 연수, 남동, 부평, 계양, 서(‘20.6.19)
대전	동, 중, 서, 유성(‘20.6.19)	동, 중, 서, 유성, 대덕(‘20.6.19)
대구	대구수성(‘17.9.6)	-
세종	세종(‘17.8.3)	세종(‘16.11.3)
충북	-	청주 <sup>주5)</sup> (‘20.6.19)

주1) 화도읍, 수동면 및 조안면 제외

주2) 일죽면, 죽산면 죽산리 · 용설리 · 장계리 · 매산리 · 장릉리 · 장원리 · 두현리 및 삼죽면  
용월리 · 덕산리 · 율곡리 · 내장리 · 배태리 제외

주3) 포곡읍, 모현면, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리 · 사암리 · 미평리 · 좌항리 · 맹리 ·  
두창리 제외

주4) 초월읍, 곤지암읍, 도척면, 퇴촌면, 남종면 및 남한산성면 제외

주5) 낭성면, 미원면, 가덕면, 남일면, 문의면, 남이면, 현도면, 강내면, 옥산면, 내수읍 및  
북이면 제외

### 참고 3

### 이번 대책 前 조정대상지역 · 투기과열지구 주요 지정효과

		조정대상지역	투기과열지구
가 계 대 출	금 융	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 2주택이상 보유세대는 주택신규 구입을 위한 주담대 금지(LTV 0%)</li> <li>· 1주택세대는 주택신규구입을 위한 주담대 원칙적 금지</li> <li>- (예외) 기존주택 2년 (투기과열은 1년)내 처분 및 전입 조건 무주택 자녀 분가, 부모 별거분양 등</li> <li>· 고가주택(시가9억초과) 구입시 실거주목적 제외 주담대 금지</li> <li>- (예외-조정) 무주택세대가 구입 후 2년내 전입, 1주택세대가 기존주택 2년내 처분 및 전입 시</li> <li>- (예외-투기) 무주택세대가 구입 후 1년내 전입, 1주택세대가 기존주택 1년내 처분 및 전입 시</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>· LTV : 9억이하 50%, 9억초과 30%</li> <li>· DTI 50%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· LTV : 9억이하 40%, 9억초과 20%, 15억초과 0%</li> <li>· DTI 40%</li> </ul>
사 업 자 대 출		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주택매매업·임대업 이외 업종 사업자의 주택구입목적의 주택담보 기업자금대출 신규 취급 금지</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>· LTV : 9억이하 50%, 9억초과 30%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· LTV : 9억이하 40%, 9억초과 20%, 15억초과 0%</li> <li>· 개인 주택매매·임대사업자의 고가주택(시가9억초과) 구입 시 신규 주담대 금지</li> </ul>
세 제 · 정 비 사 업		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 다주택자 양도세 중과·장특공 배제               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2주택 +10%p, 3주택 +20%</li> <li>* 다만, '20.6월까지 10년 이상 보유 주택 양도 시 중과 배제, 장특공 적용</li> <li>** 분양권도 주택수에 포함</li> </ul> </li> <li>· 2주택이상 보유자 증부세 추가과세               <ul style="list-style-type: none"> <li>- +0.2~0.8%p 추가과세</li> </ul> </li> <li>· 2주택이상 보유자 보유세 세부담 상한 상향               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2주택자(300%), 3주택자(300%)</li> </ul> </li> <li>· 일시적 2주택자의 종전주택 양도기간               <ul style="list-style-type: none"> <li>- (기존) 2년이내 양도 → (변경) 1년이내 신규 주택 전입 및 1년 이내 양도</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 재건축 조합원 지위양도 제한               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 조합설립인가~소유권이전등기</li> </ul> </li> <li>· 재개발 조합원 분양권 전매제한               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 관리처분계획인가~소유권이전등기</li> </ul> </li> <li>· 정비사업 분양 재당첨 제한</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 분양권 전매제한               <ul style="list-style-type: none"> <li>- (1지역) 소유권이전등기</li> <li>- (2지역) 1년 6개월</li> <li>- (3지역) 공공택지 1년, 민간택지 6개월</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주택·분양권 전매제한               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 소유권이전등기(최대 5년)</li> <li>- 분양가상한제 적용주택 전매제한기간 강화(수도권은 비투기과열지구 대비 2년 가산)</li> </ul> </li> </ul>
기 타		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 3억 이상 주택 취득 시 자금조달계획서 신고 의무화</li> <li>- 기존 주택보유현황, 현금증여 등 신고항목 확대</li> <li>- 투기과열지구는 9억원 초과시 증빙자료 제출</li> </ul>	

## [2] 주요 개발호재 지역 토지거래허가구역 지정

- (추진배경) 최근 서울 송파·강남구 내 '국제교류복합지구(SID)' 조성과 관련한 대규모 사업계획의 추진이 본격화되며 연이어 발표
  - \* (송파) 잠실 스포츠·MICE 민간투자사업 적격성 조사 완료(6.5)
  - (강남) 영동대로 복합개발사업 시공사 입찰공고 시행을 위한 조달청 발주의뢰(6.13)
- 시장 불확실성이 큰 상황에서 주요 개발호재가 복합 작용하는 경우 인근지역 매수심리 자극 및 과열 심화 우려
- ⇒ 시장 불안요인 사전차단, 실수요자 중심의 부동산 시장질서 확립을 위해 서울시(지정권자) 협의 하에 토지거래허가구역 지정을 추진
- (주요내용) 잠실 MICE 개발사업, 영동대로 복합개발사업 사업부지 및 영향권 일대를 허가구역으로 지정하는 방안을 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 확정\*
  - \* 구체적인 내용은 서울시 도시계획위원회 심의(6.17일 오후)를 통해 확정하여 서울시 보도자료로 배포 예정
- (지정효과) 허가대상 면적 초과 토지(주택인 경우 대지지분면적을 의미) 취득을 위한 계약을 체결하고자 할 경우 관할 구청장 허가 필요
  - 허가를 받은 경우 일정 기간 허가받은 목적대로 이용할 의무 발생, 특히 주거용 토지는 2년 간 실거주용으로만 이용 가능(매매·임대 금지)
- (발효시점) 6.17일 오후 서울시 도시계획위원회 심의→ 6.18일 공고→ 6.23일부터 효력 발생(공고 후 5일)

- ◆ 이번 토지거래허가구역 지정 이후 시장 과열이 주변으로 확산될 경우에는 지정구역 확대도 적극 검토
- ◆ 향후 개발호재 등에 따른 투기 우려가 관측될 경우 시장 질서 확립을 위해 토지거래허가구역 지정을 검토



### [3] 투기적 주택수요에 대한 조사체계 강화

#### ① 개발호재 등 과열 우려 지역 실거래 기획 조사 시행

- (현황) 국토부 「부동산시장불법행위대응반」·감정원 「실거래상설 조사팀」이 전국 고가주택(9억원 이상)에 대해 상시조사 중(2.21~)이며,
  - 또한, 최근 서울 주요개발지역인 잠실 MICE·용산 정비창 인근에 기존 조사보다 강화된 고강도 실거래 기획조사 착수(‘20.6~)

< 국토부 실거래 기획조사 개요(조사기간 : 6~8월, 필요시 연장) >

기획조사대상	조사지역	주요 조사대상
① 잠실MICE 발표(6.5)	송파구 잠실동, 강남구 삼성동 등	자금출처 불분명 거래, 투기성 법인거래, 증빙자료 부실제출 거래 등
② 용산 정비창 발표(5.6)	용산구 한강로1~3가동, 이촌동, 원효로동 1~4가동, 신계동, 문배동 등	토지거래허가 회피목적 의심 등 + 잠실 MICE 동일

- (향후계획) 상시·기획조사를 통해 편법증여·대출위반·실거래 허위신고 등을 적발하여 과태료 부과 및 금융위·국세청 등 통보
  - 특히, 잠실 MICE 사업지역 인근에 영동대로 복합개발이 추가 발표됨에 따라 조사지역을 확대하여 고강도 기획조사 실시
- \* (기존) 잠실 MICE 영향권(송파구 잠실동, 강남구 삼성동) → (강화) 잠실 MICE + 영동대로 복합개발 사업 영향권 추가(송파구 잠실동, 강남구 삼성동, 대치동, 청담동)

※ 향후에도 개발사업 등으로 인한 주요 과열지역에 대해서는 국토부에서 기획조사를 실시하여 부동산 시장질서 확립 추진

## ② 자금조달계획서 제출대상 확대

- ☐ (현행) 자금조달계획서 제출 대상이 투기과열지구·조정대상지역내 3억원 이상 주택 거래 시로 제한되어 있어,
  - 투기과열지구·조정대상지역내 3억원 미만 저가 주택의 경우 자금출처 조사 등 실효성 있는 투기수요 점검에 한계
- ☐ (개선) 투기과열지구·조정대상지역내에서 주택을 거래하는 경우 거래가액과 무관하게 자금조달계획서를 제출토록 함
- ☐ (적용시기) 「부동산거래신고법 시행령」 등 개정 후 즉시 시행('20.9월)

## ③ 자금조달계획서에 대한 증빙자료 제출대상 확대

- ☐ (현행) 투기과열지구 9억원 초과 주택 거래신고 시 자금조달계획서 기재내용에 대한 객관적 진위를 입증할 수 있는 증빙자료를 제출
  - \* 자조서 작성 항목별로 예금잔액증명서, 소득금액증명원 등 증빙자료를 첨부·제출
  - 투기과열지구 9억원 이하 중·저가 주택의 경우 비정상 자금조달 등 이상거래에 대한 신속한 대응 및 선제적 조사가 제한
- ☐ (개선) 투기과열지구 내 주택 거래 신고 시 거래가액과 무관하게 자금조달계획서 작성 항목 별 증빙자료를 첨부하여 제출토록 함
  - 증빙자료 확인을 통해 불법 증여, 대출규정 위반 등 의심거래는 집중 관리대상으로 선정하고, 실거래 신고 즉시 조사에 착수
- ☐ (적용시기) 「부동산거래신고법 시행령」 등 개정 후 즉시 시행('20.9월)

#### [4] 주택담보대출 및 전세자금대출 규제 강화

##### ① 규제지역내 주택담보대출 취급 시 전입·처분 요건 강화

###### < 무주택자 >

- ☐ (현행) 투기지역·투기과열지구 내 시가 9억원 초과 주택 구입을 위해 주택담보대출을 받는 경우, 1년내 전입 의무를 부과
  - 조정대상지역의 경우 2년내 전입 의무 부과
- ☐ (개선) 쏠규제지역\* 내 주택 구입을 위해 주택담보대출을 받는 경우 주택가격과 관계없이 6개월내 전입 의무 부과

\* 투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역

- ☐ (적용시기) 행정지도 시행\* 이후 신규대출 신청 분\*\*부터 적용

\* 시행시기 : 전산개발 및 준비 등을 감안하여 '20.7.1일부터 시행

\*\* 다만, 행정지도 시행 전에 주택매매계약(가계약 불포함)을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주, 대출 신청접수를 완료한 차주 등에 대해서는 종전규정 적용

###### < 1주택자 >

- ☐ (현행) 투기지역·투기과열지구내 주택 구입을 위해 주택담보대출을 받는 경우 1년내 기존주택 처분 및 신규주택 전입 의무 부과
  - 조정대상지역은 2년내 기존주택 처분 및 신규주택 전입 의무 부과
- ☐ (개선) 쏠규제지역내 주택 구입을 위해 주택담보대출을 받는 경우 6개월내 기존주택 처분 및 신규주택 전입 의무 부과

- ☐ (적용시기) 행정지도 시행\* 이후 신규대출 신청분\*\*부터 적용

\* 시행시기 : 전산개발 및 준비 등을 감안하여 '20.7.1일부터 시행

\*\* 다만, 행정지도 시행 전에 주택매매계약(가계약 불포함)을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주, 대출 신청접수를 완료한 차주 등에 대해서는 종전규정 적용

## ② 보금자리론 대상 실거주 요건 부과

- ☐ (현행) 보금자리론 이용 차주에게 전입 의무는 부과되지 않고 있음
- ☐ (개선) 주택구입을 위해 보금자리론을 받는 경우 3개월 내 전입 및 1년 이상 실거주 유지 의무를 부과하고, 의무 위반 시 대출금 회수
- ☐ (적용시기) 주택금융공사 내규 개정 시행일('20.7.1) 이후 보금자리론 신청 분부터 적용

## ③ 갭투자 방지를 위한 전세자금대출보증 이용 제한 강화

- ☐ (현행) 시가 9억원 초과 주택 보유자에 대한 전세대출 보증 제한\* 하고, 전세대출을 받은 후 9억원 초과 주택 구입 시 대출 즉시 회수

\* 다주택자(2주택 이상)에 대해서도 전세대출 보증이 제한되어 있음

- ☐ (개선) ❶ 투기지역·투기과열지구 내 시가 3억원 초과 아파트를 신규 구입하는 경우도 전세대출 보증 제한 대상에 추가

- ❷ 전세대출을 받은 후 투기지역·투기과열지구 내 3억원 초과 아파트를 구입하는 경우 전세대출 즉시 회수\*

\* 구입주택의 기존 임대차 계약 미완료 등 불의의 피해가 발생할 수 있는 경우에만 회수규제 적용 유예

- ☐ (적용시기) 보증기관 내규 개정 시행일 이후

- (❶번 사항) 투기지역·투기과열지구 내 3억원 초과 아파트를 신규 구입하는 경우부터 적용\*

\* 규제시행 전 전세대출 차주가 규제시행 후 투기·투기과열지구내 3억원 초과 아파트를 신규 구입 시 대출 연장 제한(기존 전세대출 만기까지만 인정)

- (❷번 사항) 전세대출 신규 신청 분부터 적용

#### ④ 주택도시보증공사(HUG) 전세대출 보증한도 축소

- ☐ (현행) 전세대출 보증한도가 보증기관별로 차이가 있어 1주택자의  
갭 투자 용도로 활용

< 보증기관별 전세대출보증 취급 현황 >

구분	주택금융공사 (HF)	주택도시보증공사 (HUG)
주택보유수	다주택자 제한(2주택 이상), 고가1주택자(시가 9억원) 제한	
임차보증금 한도	수도권 5억원, 지방 : 3억원	수도권 5억원, 지방 4억원
최대 보증한도	2억원 (임차보증금 80% 이내)	수도권 4억원, 지방 3.2억원 (임차보증금 80% 이내)

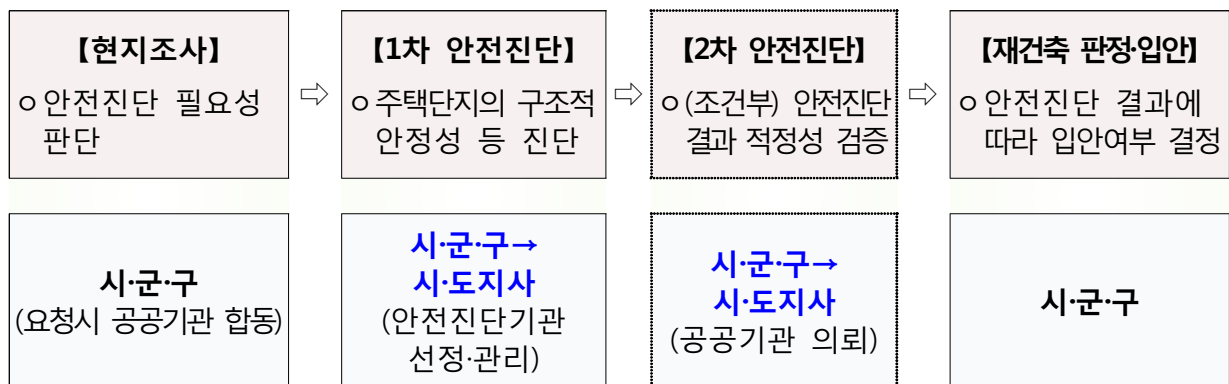
- ☐ (개선) 주택도시보증공사(HUG)의 1주택자 대상 전세대출보증  
한도를 2억원으로 인하
- ☐ (적용시기) 주택도시보증공사(HUG) 내규 개정 시행일 이후  
전세대출 신규 신청분부터 적용

## 2. 정비사업 규제 정비

### (1) 재건축 안전진단의 투명성·공정성 강화

#### ① 안전진단에 대한 시·도 권한 강화

- ☐ (현행) 관할 시·군·구가 1차 안전진단 기관을 선정
- ☐ (개선) 1차 안전진단 기관 선정·관리주체를 시·군·구에서 시·도로 변경하고, 2차 안전진단 의뢰도 시·군·구에서 시·도가 담당
- ☐ (적용시기) 「도시 및 주거환경정비법」 개정('20.12) 후 '21년 상반기 시행



#### ② 부실 안전진단기관에 대한 제재 강화

- ☐ (현행) 안전진단 보고서 허위작성에 대한 처벌(징역 2년 이하)은 있으나, 보고서 부실 작성에 대한 처벌규정이 없어 사후관리 곤란
- ☐ (개선) 안전진단 보고서 부실작성 시 과태료(2천만원)를 신설하고, 허위·부실 작성 적발 시 안전진단 입찰제한(1년)
- ☐ (적용시기) 「도시 및 주거환경정비법」 개정('20.12) 후 '21년 상반기 시행

### ③ 2차 안전진단 시 현장조사 강화

- ☐ (현행) 1차 진단결과에 대한 적정성 검토 시 현장조사가 필요하나, 서류심사 위주의 소극적 검토
- ☐ (개선) 철근부식도·외벽마감상태 등 정성적 지표에 대한 검증을 위해 2차 안전진단 기관의 현장조사를 의무화

\* 현장조사가 지연되는 사업장은 안전진단을 미완료로 처리

- ☐ (적용시기) 대책 발표 후 2차 안전진단 의뢰 사업부터 즉시 시행

### ④ 2차 안전진단 자문위원회의 책임성 제고

- ☐ (현행) 공공기관이 검토한 2차 안전진단의 최종점수(안)이 공개된 상태로 심의하여, 위원들이 판정에 대해 부담 → 책임성 있는 자문에 한계
- ☐ (개선) 자문위원회에서 구조안전성, 건축·설비노후도 등 평가분야 별로 개별·분리 심의하고, 자문위원에게 총점은 비공개
- ☐ (적용시기) 대책 발표 후 2차 안전진단 의뢰 사업부터 즉시 시행

## [2] 거주요건을 갖춘 경우 조합원 분양신청 허용

- ☐ (현행) 재건축사업에서 거주여부와 관계없이 모든 토지등소유자에게 조합원 자격요건이 부여되고, 상대적으로 낮은 가격에 분양신청 가능
- ☐ (개선) 수도권 투기과열지구의 재건축에서는 조합원 분양신청 시까지 2년 이상 거주\*한 경우에 한하여 분양 신청 허용

\* 현재 소유한 주택에서 소유 개시 시점(매각 후 재매입 시에는 재매입 시점부터 기산) 부터 조합원 분양신청 시까지 2년 이상 거주(연속 거주가 아닌 합산 거주기간)

- ☐ (적용시기) 「도시 및 주거환경정비법」 개정('20.12) 후 최초 조합 설립인가 신청 사업부터 적용

### [3] 재건축부담금 규제 개선

#### ① 재건축부담금의 본격 징수 시작

□ (현행) 헌법재판소의 재건축 초과이익환수제에 대한 “합헌” 결정  
(‘19.12.27)에 따라 제도의 본격 시행을 준비

○ 국가징수분 재 배분 시 주거복지센터 설치, 공공임대 건설 등  
주거복지 증진 위해 노력하는 지자체에 인센티브 부여

□ (계획) 한남연립(17억원)·두산연립(4억원) 시작으로 하반기부터 본격 징수

○ 지자체 대상 집중교육 기 시행(‘20.2), 주기적 집합교육 시행(‘20.下~)

\* 62개 조합(37개 지자체)에 약 2,533억원의 부담금 예정액(‘18.4~’20.6) 기 통지

#### ※ 재건축부담금 시뮬레이션 결과(강남 5개 단지, 강북 1개 단지, 경기 2개 단지)

□ 재건축부담금 예상액(조합원 1인당)

○ 강남 5개 단지 평균 : 4.4억~5.2억원  
(최고 6.3억~7.1억원, 최저 2.1억~2.3억원)

○ 강북 1개 단지 : 1천~1.3천만원

○ 수도권(경기) 2개 단지 : 60만~4.4천만원

#### < 조합원1인당 재건축부담금 >

	단지1	단지2	단지3	단지4	단지5
강남(5개)	6.33억 ~7.13억원	5.59억 ~7.03억원	3.82억 ~5.02억원	4.34억 ~4.40억원	2.14억 ~2.28억원
	단지6	경기(2개)	단지7	단지8	
강북(1개)	1,080만 ~1,290만원		2,340만 ~4,350만원	60만 ~210만원	



## ② 실효성 있는 시행을 위한 제도 보완

- (현행) 공시가격 현실화에 따라 종료시점과 개시시점의 주택가액 공시비율 차이가 발생하여 부담금 산정기준 논란
  - 광역 지자체가 주요 기반시설을 설치함에도 불구하고, 기초 지자체에 대한 재건축 부담금 배분율이 더 높음(광역 20%, 기초 30%)
- (개선) 재건축 부담금 산정 개시 및 종료시점 주택가액 산정 시 동일한 공시비율을 적용\*
  - \* 지자체·조합의 정확한 부담금 산정을 위한 한국감정원의 지원근거 마련('20.12)
  - 재건축 부담금 귀속비율을 광역지자체 30%, 기초지자체 20%로 조정
- (적용시기) 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 개정('20.12) 후 최초 재건축부담금 부과 조합부터 적용

### 3. 법인을 활용한 투기수요 근절

#### [1] 주택 매매·임대사업자 대출 규제 강화

##### ① 주택 매매·임대사업자 주택담보대출 금지

□ (현행) 규제지역내 주택매매·임대 사업자 주담대는 LTV 20%~50%, 비규제지역내 주택매매·임대 사업자 주담대는 LTV 규제 없음

□ (개선) 모든 지역\* 주택 매매·임대 사업자\*\*에 대하여 주담대 금지

\* 규제지역·비규제지역 모두 포함      \*\* 법인·개인 사업자 모두 포함

\*\*\* 주택 매매·임대 사업자인 경우라도 국토부가 인정하는 예외사유에 해당하는 경우 주담대 이용 가능

□ (적용시기) 행정지도 시행\* 이후 신규대출 신청 분\*\*부터 적용

\* 시행시기 : 전산개발 및 준비 등을 감안하여 '20.7.1일부터 시행

\*\* 다만, 행정지도 시행 전에 주택매매계약(가계약 불포함)을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주, 대출 신청접수를 완료한 차주 등에 대해서는 종전규정 적용

#### [2] 법인 등에 대한 세제 보완

##### ① 법인 보유 주택에 대한 종부세율 인상

□ (현행) 개인·법인에 대한 구분 없이 납세자별로 보유 주택의 공시가격을 합산하여 종부세 부과

□ (개선) 법인 보유 주택에 대해 개인에 대한 세율\* 중 최고세율을 단일세율(3%, 4%)로 적용

\* 「주택시장 안정화 방안(‘19.12.16)」을 통해 종부세 세율 인상을 발표

① 2주택 이하(조정대상지역내 1주택 이하 포함): 0.6% ~ 3.0%

② 3주택 이상(조정대상지역내 2주택 포함): 0.8% ~ 4.0%

※ 법인의 사원용 주택, 기숙사 등에 대한 비과세 특례는 현행 유지

□ (적용시기) '21년 종합부동산세 부과 분부터 적용

## ② 법인 보유 주택에 대한 종부세 공제(6억원) 폐지

☐ (현행) 납세자(개인·법인)별로 종부세 공제(6억원, 1세대1주택 9억원)

○ 다주택자가 법인을 활용하는 경우 종부세 공제액 확대 가능

\* 예) 개인이 3주택 단독 보유 → 공제 6억원

법인 2개 설립하여 3주택 분산 보유 → 공제 21억원(개인 1주택 9억원  
+ 법인별 6억원)

☐ (개선) 법인이 보유한 주택에 대해서는 종부세 공제를 폐지

☐ (적용시기) '21년 종합부동산세 부과분부터 적용

## ③ 법인의 조정대상지역내 신규 임대주택에 대해 종부세 과세

☐ (현행) 법인이 보유한 8년 장기 임대등록 주택(수도권 6억원, 비수도권 3억원 이하)은 종부세 비과세

\* 1세대가 1주택 이상을 보유한 개인의 경우 '18.9.14. 이후 조정대상지역내에  
신규로 취득한 주택은 임대 등록하더라도 종부세 과세

☐ (개선) 법인이 '20.6.18. 이후 조정대상지역에 8년 장기 임대등록  
하는 주택은 종부세 과세

#### ④ 법인이 보유한 주택 양도 시 추가세율 인상 등

- ☐ (현행) 법인의 주택 양도차익에 대해서는 기본 법인세율(10~25%)에 10%를 추가 적용(사택 등은 제외)
  - 단, 8년 장기 임대등록 주택(수도권 6억원, 비수도권 3억원 이하)을 양도 시 추가 과세 제외
- ☐ (개선) 법인이 주택 양도시 추가세율을 20%로 인상하고, 법인이 '20.6.18. 이후 8년 장기 임대등록하는 주택도 추가세율 적용
- ☐ (적용시기) 추가세율 적용은 '21.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용

### [3] 부동산 매매업 관리 강화

#### ① 부동산 매매업 관리체계 구축

- ☐ (현행) 부동산 중개업, 분양업, 개발업 등은 개별 법률에 따라 등록요건, 보고의무 등을 두어 법정 업종으로 관리 중이나,
  - 부동산 매매업은 시장 교란 가능성에도 불구하고, 자유업으로 영업 중
- ☐ (개선) '부동산매매업'을 법정 업종으로 관리
  - '부동산의 매매'를 주된 사업으로 영위하는 법인 등을 대상으로 설립요건, 의무사항 규정 등을 마련하여 체계적으로 관리
- ☐ (적용시기) 법 개정 이후 '21년말 시행

## [4] 법인거래 조사 강화

### ① 법인 대상 실거래 특별조사 (既 추진 중)

- (내용) 최근 과열이 관측된 경기 남부 등 자조서 미제출 거래 중 투기 가능성이 있는 법인 등의 거래를 대상으로 특별조사를 추진

#### < 특별조사 추진내용 >

- (조사대상) 자조서 없는 거래신고분 중 법인, 외지인, 20대 이하 등 거래주체별로 주택구입자금 조달의 적정성을 판단할 필요가 있는 거래

특이 거래주체	특별조사 대상거래 추출기준(안)	주요 조사사항
법 인	① 부동산매매업 법인 설립 후 6월내 주택 매수	. 법인세 탈루여부 조사 . 목적 외 사용 등 대출 규정 위반여부 조사
	② 과밀억제권역 외 법인 설립 후 주택 매수	
	③ 주택을 매수한 둘 이상의 법인 대표자가 동일	
20대 이하	④ 6억원 이상의 주택 매수	. 증여세 탈루여부 조사
외지인	⑤ 6월내 2회 이상 타 시도 소재 주택 매수	. 양도세 탈루여부 조사

※ 거래주체별 추출기준안은 관계기관 의견을 반영하여 세부 조정 可

- (대상지역) 신규 규제지역, 비규제지역 등 자조서가 제출되지 않는 거래가 많은 지역 중 과열우려가 있는 곳을 선별하여 실시

### ② 법인거래 조사 강화 (既 추진 중)

- (현행) 개인과 법인 구분 없이 모든 거래주체에 대해 단일한 실거래 신고서식 사용, 자금조달계획서 의무제출대상 지역\*도 동일

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

- 법인 주택매수는 단기 매매 등을 통한 투기 활용 가능성이 높음에도 불구하고, 이상거래 조사 추진 곤란

- (개선) 법인 주택거래 시 별도의 “법인용 신고서식”을 작성토록 하고, 모든 법인 거래에 자금조달계획서 제출 의무화(개정 진행 중)

- (적용시기) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령 및 시행규칙」 개정 후 즉시 시행('20.9월)

## 4. 12.16 대책 및 공급대책 후속조치 추진

### [1] 「주택시장 안정화 방안」(12.16) 후속조치 이행

- (추진내용) 12.16대책을 통해 투기 목적 대출차단, 주택보유·양도 차익 세부담 강화, 편법 과세회피와 불법 주택거래 근절 추진
- 15억 초과 대출 금지 등 주담대 관련 사항, 양도세 비과세 요건 강화 등 하위법령 개정 사항, 실거래 조사 상시화 등 이행완료
  - 다만, 국회임기 만료 등으로 종부세 세율인상 등 법 개정 미완

※ 「주택시장 안정화 방안」(12.16.) 주요내용(굵은 표시는 추진 완료과제)

- ▶ (금융) **시가 15억 초과 주담대 전면금지, 시가 9억원 초과분 LTV 40%→20% 축소, DSR 개별규제, 대출 실수요 요건 강화 등**
- ▶ (세제) 종부세율 및 세부담 상한 인상, 고가주택 공시가 현실화(추진중), **일시적 2주택 양도세 비과세 요건강화**, 양도세 장특공제 요건 강화, **양도세 중과 한시배제 등**
- ▶ (시장질서) **분양가상한제 확대, 고가주택 구입 자금출처 전수조사, 실거래 상설조사팀 신설·특사경 확대, 청약 재당첨 제한 강화 등**
- ▶ (공급) 서울 내 4만호 공급 패스트트랙 적용, 가로정비 및 준공업지역내 정비사업 활성화를 위한 제도개선 등 → **추진 중**

- (조치계획) 종부세·양도세 강화, 임대등록 혜택축소, 불법전매 청약 제한강화 등 법률 개정사항을 하반기 중 신속히 개정 완료 추진

연번	법안명	주요내용
1	주택법	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전매행위 제한 위반 시 시 청약제한</li> <li>• 가로주택정비사업 주택의 분양가상한제 적용 제외</li> <li>• 민간택지 분양가상한제 주택 거주 의무기간 부여*</li> </ul> <p>* 12.16대책 이전 분양가상한제 제도 개선방안(8.12) 내용</p>
2	민간임대주택에 관한 특별법	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대사업자 등록요건(미성년자, 의무위반자 등록 제한) 강화</li> <li>• 보증금 미반환 피해발생 시 등록말소 후 세제혜택 환수 등</li> </ul>
3	종합부동산세법	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 종합부동산세 세율 상향</li> <li>• 조정대상지역 2주택자 종합부동산세 세부담 상한 상향(200%→300%)</li> </ul>
4	소득세법	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1세대 1주택자 장기보유특별공제에 거주요건 추가</li> <li>• 조정대상지역 다주택자 양도세 중과 시 분양권도 주택 수에 포함</li> <li>• 주택 등 1년 미만 단기보유 시 양도세 상향(40→50%)</li> </ul>
5	지방세특례제한법	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대등록 시 취득세·재산세 혜택 축소</li> </ul> <p>* 수도권 6억원 이하, 지방 3억원 이하</p>

## [2] 「수도권 주택공급 기반 강화방안」(5.6) 후속조치 이행

- (추진내용) 공공재개발 등을 통해 '22년까지 서울에 7만호 부지를 확보하고, '23년 이후 수도권에 연평균 25만호+a 수준의 주택공급

### ※ 「수도권 주택공급 기반 강화 방안」 (5.6) 주요내용

- ▶ (공공성을 강화한 정비사업 활성화, 4만호) 공공재개발 사업을 통해 2만호, 소규모 정비사업을 보완하여 1.2만호, 역세권 민간주택사업 활성화를 통해 0.8만호 확보
- ▶ (유휴공간 정비 및 재활용, 1.5만호) 준공업지역내 민관합동 공모사업을 통해 0.7만호, 오피스 및 상가 등 용도변경을 통한 1인용 주거공급을 활성화하여 0.8만호 확보
- ▶ (도심 내 유휴부지 추가확보, 1.5만호) 국공유지, 공공기관 소유 부지 활용, 공공시설 복합화 등 다양한 도심 유휴부지 활용을 통해 주택 1.5만호 확보

- (조치계획) 하반기부터 본격적으로 사업공모 및 시범사업 착수

- (공공재개발) 주민 대상 설명회(7~8월) 및 시범사업 공모(9월)를 거쳐 연내 시범사업 후보지를 선정
- (도심 내 공공주택 공급) 용산정비창 인근지역을 포함 토지거래 허가구역\*으로 지정(5.20), 공기업 예비타당성 조사 등 진행 예정

\* (범위) 용산 정비창 부지 및 인근 한강로동·이촌2동 일대 재건축·재개발 사업구역 12개소(총 0.78km<sup>2</sup>)

- 역삼동 스포월드, 방이2동 주민센터, 서부트럭터미널 등은 연내 사업 승인(지구지정)을 완료, 나머지 사업은 '21~'22년까지 사업승인 예정
- (준공업지역 공모 등) 준공업지역 민관합동 사업 공모 실시(9월)
  - 공공참여 가로주택정비사업은 8월 중 1차 공모 사업지구를 선정\* 하고, 8월(잠정) 중 2차 사업지 공모 착수 예정

\* 22개 지구에서 공모 접수, 사업성 분석(6월)·주민협의(7월)를 거쳐 최종 선정 예정

- 오피스·상가 1인 주거 용도변경 사업은 제도개선이 완료되는 즉시 사업에 착수할 수 있도록 시범사업 대상지 선정(10월) 추진

## IV. 향후 추진일정

추진과제	조치사항	추진일정	소관 기관
1. 과열지역에 투기수요 유입 차단			
(1) 조정대상지역 및 투기과열 지구 지정	공고	(적용시점) 6.19	국토부
(2) 토지거래허가구역 지정	공고	(적용시점) 6.23	국토부
(3) 투기적 주택수요에 대한 조사체계 강화			
① 개발호재 등 과열 우려 지역 실거래 기획 조사 시행	-	즉시	국토부
② 자금조달계획서 제출대상 확대	부동산거래신고법 시행령 개정	(적용시점) '20.9	
③ 자금조달계획서에 대한 증빙자료 제출대상 확대	부동산거래신고법 시행령 개정	(적용시점) '20.9	
(4) 주택담보대출 및 전세자금대출 규제 강화			
① 규제지역 내 주택담보대출 취급 시 전입·처분 요건 강화	행정지도	(적용시점) 7.1	금융위
② 보증자리론 대상 실거주 요건 부과	주택금융공사 내규 개정	(적용시점) 7.1	
③ 갭투자 방지를 위한 전세자금대출보증 이용 제한 강화	보증기관 내규 개정	개정 후 시행	
④ 주택도시보증공사 전세대출 보증한도 축소	HUG 내규 개정	개정 후 시행	국토부



추진과제	조치사항	추진일정	소관 기관
------	------	------	----------

## 2. 정비사업 규제 정비

### (1) 재건축 안전진단의 투명성·공정성 강화

① 안전진단의 구조적 독립성 강화	도정법 개정	'20.12	국토부
② 부실 안전진단기관에 대한 제재 강화	도정법 개정	'20.12	
③ 2차 안전진단 시 현장조사 강화	-	즉시	
④ 2차 안전진단 자문위원회의 책임성 제고	-	즉시	
(2) 거주요건을 갖춘 경우 조합원 분양신청 허용	도정법 개정	'20.12	

### (3) 재건축부담금 규제 개선

① 재건축부담금의 본격 징수 시작	-	'20.하	국토부
② 실효성이 있는 시행을 위한 제도 보완	재초환법 개정	'20.12	

## 3. 법인 등을 활용한 투기수요 근절

(1) 주택 매매·임대사업자 대출 규제 강화	행정지도 감독규정 개정	(적용시점) 7.1	금융위
(2) 법인 등에 대한 세제 보완			
① 법인 보유 주택 종부세율 인상	종부세법 및 시행령 개정	'21.1 ('21년 납부분부터 적용)	기재부

추진과제	조치사항	추진일정	소관 기관
② 법인 보유 주택 종부세 공제 폐지		'21.1 ( '21년 납부분부터 적용)	
③ 법인의 조정대상지역 내 신규 임대주택에 대한 종부세 과세		(적용대상) '20.6.18이후 조정대상지역 8년 장기임대등록주택	
④ 법인이 보유한 주택 양도 시 추가세율 인상 등		법인세법 및 시행령 개정	
(3) 부동산 매매업 관리 강화	제정	'21.12	국토부
(4) 법인거래 조사 강화			
① 법인 대상 실거래 특별조사	-	기추진중	국토부
② 법인거래 조사 강화	부동산거래신고법 하위법령 개정	'20.9	
4. 12.16대책 및 공급대책 후속조치 추진			
① 12.16대책 후속조치 이행	-	-	국토부
② 공급대책 후속조치 이행	-	-	