

목 차

1. 적용대상 대출 및 시행시기는?	1
2. 원천징수영수증 등 증빙소득이 없으면 대출을 못 받는지?	2
3. 인정소득중 농·어민 등에 대한소득추정 방법은?	3
4. 가이드라인에 따라 추가로 제출해야 하는 서류가 있는지?	4
5. 대출 받을 수 있는 한도가 줄어드는 것인지?	5
6. 주택 구입시 거치식이나 일시상환 대출로 받을 수 있는지?	6
7. 비거치식 분할상환 대출은 거치기간이 전혀 없는지?	7
8. 부분분할상환 적용대상 중 일시상환 대출(3년미만)을 연장할 경우 계속 일시상환 방식으로 취급할 수 있는지?	8
9. '17.1.1일 이후 입주자모집 공고되는 사업장에 대한 잔금대출의 소득증빙방법과 상환방식은?	9
10. 은행권에서 적용중인 금리상승 가능성을 고려한 상환능력 평가 및 DSR 산출은 상호금융권에는 적용하지 않는 것인지?	10
11. 가게 주택담보대출중 가이드라인 적용을 받을 대출규모는?	11
12. 앞으로 대출 신청자들이 유의해야 할 사항은 무엇인지?	12

1. 적용대상 대출 및 시행시기는?

- ☐ 금번 가이드라인은 조합 및 금고가 주택을 담보로 하여 신규로 취급하는 **가게*** 주택담보대출이 대상임

* 자영업자 등 개인사업자가 사업목적으로 주택 담보대출을 받는 것은 가게대출이 아니므로 적용 배제

- 또한, 은행권과 마찬가지로 **집단대출 중 잔금대출**에 대해서도 가이드라인이 적용

- ☐ 한편, 금번 가이드라인은 전국 모든 조합과 금고에서 시행할 예정이나 조합과 금고의 규모가 다양하고 소형조합의 경우 추가적인 준비기간이 필요한 점을 감안하여

- 우선, '16년말 기준 자산규모 1천억원 이상 조합과 금고 먼저 '17.3.13.부터 시행하고, 1천억원 미만은 '17.6.1.부터 시행 예정

- 잔금대출에 대한 사항은 '17.1.1. 이후 입주자모집 공고되는 사업장에 대한 신규 대출부터 적용

2. 원천징수영수증 등 증빙소득이 없으면 대출을 못 받는지?

□ 증빙소득이 없는 차주라도 대출을 받을 수 있음

- 금번 가이드라인에 따른 소득증빙 강화 조치는 차주 채무 상환능력을 제대로 심사하기 위해 차주 소득을 정확히 파악하려는 취지
- 원칙적으로 객관성 있는 ①증빙소득을 우선적으로 확인하고
- 증빙소득 자료가 없는 경우라도 ②인정소득이나 ③신고소득 자료를 활용하여 충분히 대출을 받을 수 있음

- ① 증빙소득 : 원천징수영수증, 소득금액증명원 등 객관적으로 입증된 소득
 ② 인정소득 : 공공기관 등이 발급한 국민연금, 건강보험료, 농업·축산업·임업·수산업 관련 소득추정자료* 등으로 추정한 소득
 * (농업인 등) 농촌진흥청에서 발표하는「농축산물소득자료」상의 작목별 소득 등 활용 (어업인) 통계청에서 발표하는「어가경제주요지표」상의 어업소득을 활용
 ③ 신고소득 : 신용카드(체크카드 포함)사용액, 매출액·임대소득, 소득예측모형에 의한 추정 소득, 최저생계비 등으로 추정한 소득

※ 다만, 최저생계비를 활용하는 경우는 ① 집단 이주비·중도금 대출이나 ② 3천만원 이하의 소액 대출로 제한

3. 인정소득 중 농·어민 등에 대한 소득추정 방법은?

□ (농업·임업인) 농지원부 등을 통해 대출신청자가 해당업에 종사하는 지를 확인*하고

- * 확인서류 : 농지원부, 축산업등록증(가축사육신고확인서), 농업경영체 등록확인서, 산림경영계획서(임업인만 해당) 중 하나
- 농업인인 경우 「농축산물 소득자료집(농촌진흥청)」, 임업인은 「임산물소득자료집(한국임업진흥원)」에서 제시한 경작면적당 (1ha, 10a) 소득자료 등을 활용하여 소득을 추정

[예시] 사과 농사(100a, 10,000㎡)를 하는 농업인 A씨가 주택을 담보로 5천만원 대출을 받고자 하나, A씨는 증빙소득이 없어 농지원부만 제출한 경우(농촌진흥청 소득자료 : 사과 10a당 평균소득 3,888천원)

→ (연소득) 사과 10a당 3,888천원(농촌진흥청자료) × 10(10,000㎡ / 1,000㎡) = 38,880천원

□ (어업인) 어업허가증 등을 통해 어업에 종사하는 지를 확인*하고 위판실적 등을 활용하여 매출액**을 산출한 후 「어가경제주요지표(통계청)」의 어업소득율(3년평균)을 적용하여 소득을 추정

- * 확인서류 : 어업허가증, 어업면허증, 어업신고필증, 마을어업의 경우 행사 계약시 어촌계장의 자필서명 있는 확인서 중 하나
- ** 매출액자료 : 국세청 부가가치세면세사업자수입금액증명(업태·종목이 어업인 경우만 적용), 수협에서 발급한 위판실적 증명서 중 하나

[예시] 외끌이 대형저인망어업을 하는 어업인 B씨가 주택을 담보로 1억원을 대출 받고자 하나, B씨는 증빙소득이 없어 1억원 위판 실적증명서를 제출한 경우(어로어가-어선사용 평균소득율 46.93%)

→ (연소득) 위판금액 100백만원 × 어업평균소득율(46.93%) = 46,930천원

4. 가이드라인에 따라 추가로 제출해야 하는 서류가 있는지?

- ☐ 가이드라인 시행으로 고객이 추가로 제출해야 하는 서류가 있는 것은 아님
- ☐ 신용카드 사용액 등으로 소득을 추정하는 신고소득 활용 대출은 비거치식 분할상환대출로 취급하게 되는 등 일부 제약*이 있을 수 있으므로
 - * 한편, 조합과 금고는 비거치식 분할상환대출 대상에 해당하더라도 고객부담 최소화를 위해 다양한 예외를 적용할 예정
- 소득을 객관적으로 입증할 수 있는 원천징수영수증 등 증빙소득 자료를 우선 준비하는 것이 유리함

5. 대출 받을 수 있는 한도가 줄어드는 것인지?

- ☐ 금번 가이드라인 시행으로 직접적으로 대출한도가 줄어드는 경우는 거의 없음
- 다만, 증빙소득 또는 인정소득 대신 최저생계비를 활용하는 경우 대출규모는 3천만원 이하로 제한됨

6. 주택 구입시 거치식이나 일시상환 대출로 받을 수 있는지?

- 앞으로는 주택을 구입하면서 대출을 받는 경우 원칙적으로 **부분분할상환방식**(거치기간 1년 이내)으로 대출 취급이 가능
 - 다만, 대출기간이 **3년 미만**인 경우 과거와 같이 거치식 또는 **일시상환 대출***이 가능하므로 상환능력 등을 고려하여 상환 방법을 선택할 수 있음
 - ※ 일시상환 대출을 선택한 경우 만기연장을 포함한 대출기간은 **최장 3년**을 초과할 수 없으므로 신중하게 선택할 필요
- 아울러, 은행권과 마찬가지로 고객의 불편을 최소화하기 위해 비거치식 분할상환 취급의 **다양한 예외**를 아래와 같이 규정하고 있으므로
 - 예외적용 대상인지 여부에 대하여 사전에 거래 조합 및 금고를 통해 **확인**할 필요가 있음

- ① 분양주택에 대한 **중도금대출**
- ② 재건축·재개발 주택에 대한 **이주비 대출**, 추가분담금에 대한 **중도금대출**
- ③ 상속·채권보전을 위한 경매참가 등 **불가피한 채무인수**
- ④ **자금수요 목적이 단기이거나 명확한 상환계획**이 있는 경우*,
 - * 예적금 만기가 도래하거나 일시적 2주택 처분 등 상환계획이 있는 경우 등
- ⑤ **불가피한 생활자금***으로 **조합·금고의 전결권자 승인**을 받은 경우 등
 - * 주 소득자의 사망·퇴직·행방불명, 거주주택의 소실, 의료비, 학자금 등
- ⑥ 그 밖에 조합·금고가 자율적으로 대출신청자가 충분한 상환능력을 가지고 있거나, 불가피한 사정이 있다고 판단할 경우

7. 비거치식 분할상환 대출은 거치기간이 전혀 없는지?

- 비거치식 분할상환 대출이라 하더라도
 - 대출 초기에 부담하는 여러 가지 비용(주택구입시 취·등록세, 이사 비용 등)을 감안, **1년 이내의 거치기간 설정이 가능함**
 - 다만, 거치기간 동안 분할상환하지 못한 원금은 나머지 대출기간 동안 전부 상환하여야 함

8. 부분분할상환 적용대상 중 일시상환 대출(3년미만)을 연장할 경우 계속 일시상환 방식으로 취급할 수 있는지?

☐ 3년 미만 대출에 대해서 만기연장을 동일조건으로 계속 허용할 경우

- 분할상환 적용을 회피하기 위해 만기 3년 미만으로 운영할 소지가 있음

→ 만기 연장 횟수에 관계 없이 만기연장 기간이 최대 3년을 초과하지 않도록 제한

9. '17.1.1일 이후 입주자모집 공고되는 사업장에 대한 잔금대출의 소득증빙방법과 상환방식은?

☐ '17.1.1. 이후 입주자모집 공고되는 사업장에 대한 잔금대출은 가이드라인이 적용되므로,

- 정확한 채무상환능력을 평가하기 위하여 소득증빙자료 객관성 확보를 위한 증빙소득 자료 제출이 원칙이며, 제출이 곤란한 경우에 한하여 인정·신고소득 자료를 제출할 수 있음

- 다만, 일반 주택담보대출과 같이 실직 등의 사유로 소득자료 제출이 곤란한 경우 별도의 상환재원 등을 확인하고 3천만원 이하 소액대출에 대하여 최저생계비를 소득으로 사용할 수 있음

☐ 아울러, '17.1.1. 이후 입주자모집 공고되는 사업장에 대한 잔금대출은 원칙적으로 비거치식 분할상환(거치기간 1년 이내)으로 취급하여야 함

- 다만, 고객의 불편을 최소화하기 위해 자금수요 목적이 단기이거나 명확한 상환계획이 있는 경우 등 예외사항에 해당하는 경우에는 거치식 또는 만기일시상환 방식으로 취급이 가능함

10. 은행권에서 적용중인 금리상승 가능성을 고려한 상환능력 평가 및 DSR 산출은 상호금융권에는 적용하지 않는 것인지?

☐ 상호금융권의 경우 은행권 가이드라인 주요 내용* 중 상환 능력 심사 강화 및 분할상환 관행 정착을 우선 도입하고

* ① 소득 증빙자료 객관성 확보 ② 비거치식 분할상환 유도 ③ 금리상승 가능성을 고려한 상환능력 평가(Stress DTI) ④ DSR 산출 및 활용

○ 상승가능금리를 적용한 Stress DTI 및 DSR 산출은 가이드라인 정착 및 시장 여건에 따라 순차적으로 적용할 계획

☐ 참고로 Stress DTI 및 DSR 지표를 활용하기 위해서는 차주에 대한 정확한 소득확인이 선행되어야 하나

○ 그간 수도권 소재 아파트만 DTI규제를 적용받아옴에 따라 비수도권 조합·새마을금고의 경우 소득자료의 신뢰성이 낮고

○ 특히, 농·어민의 경우 가이드라인 시행이후부터 소득추정 자료를 인정소득으로 활용할 예정임에 따라 소득증빙자료의 객관성·적정성 확보를 위해서는 일정시간이 필요

11. 상호금융조합과 새마을금고 주택담보대출중 가이드라인 적용을 받을 대출규모는?

☐ (분할상환 적용대상) 연간 신규대출 규모가 최근 1년('15.7월 ~'16.6월, 약 31조원)과 동일하다고 가정시

○ 매년 신규 주담대의 52.3%인 약 16.2조원이 부분분할상환 적용을 받게 됨

* 다만, 담보물건 3건 이상, 신고소득 적용대출, 예외인정 대출 등에 대한 취급 영향은 관련통계가 없어 추정에서 제외

☐ (가계대출 감소액) 현재의 고객이 상호금융조합과 새마을금고를 계속 이용한다고 가정시

○ 매년 0.5조원 규모의 가계부채 증가속도 감축 효과

12. 앞으로 대출 신청자들이 유의해야 할 사항은 무엇인지?

- ☐ 주택가격 대비 대출규모가 큰 고부담대출(LTV 60%초과) 차주나, 신고소득 제출 차주의 경우 부분분할상환대출로 취급되는 등 부담이 발생할 수 있음
 - 물론, 다양한 예외가 있어 예외를 적용받을 수 있으나 이 경우 전결권자의 승인 등을 거쳐야 하므로 시간이 더 소요될 수 있음
- ☐ 한편, '17.1.1일 이후 입주자모집 공고되는 사업장에 대해 집단 이주비·중도금대출을 받는 경우에는
 - 향후 잔금대출 전환 시 소득증빙 자료를 제출*해야 하며, 비거치식 분할상환(거치기간 1년 이내)으로 대출을 받아야함
 - * 일반 주택담보대출과 같이, 실직 등의 사유로 소득자료 제출이 곤란한 경우 별도의 상환재원 등을 확인하고 3천만원 이하 소액대출에 대하여 최저생계비 사용가능
- ☐ 이와 같이 가이드라인으로 인해 대출상환 방식에 영향을 받을 수 있고, 예외를 적용받더라도 다소 시간이 소요될 수 있으므로
 - 주택구입 계약을 완료하고 차후에 대출을 신청하기 보다는 본인 소득과 소득증빙 종류 등을 고려한 대출규모, 상환방식 등을 미리 상담 받고 계약을 체결할 필요
 - 당초 예상과 다른 비거치식 분할상환대출 취급이나 시간 지연으로 자금애로가 발생하는 등의 피해가 없도록 유의