

실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안 Q&A

2017. 8.

관 계 부 처 합 동

1. 대책 추진 배경은? 1
2. 이번 대책으로 충분한 시장 안정효과가 기대되는지? 2
3. 작년 11.3 대책, 올해 6.19 대책과 이번 대책의 차이점은? 3
4. 투기과열지구 선정 기준은? 4
5. 투기지역 선정 기준은? 5
6. 이번 대책으로 투기과열지구내 정비사업 규제는 어떻게 달라지는지? 6
7. 투기과열지구로 지정된 지역 내의 모든 재건축 사업에서는 조합원 지위를 양도할 수 없는지? 6
8. 투기과열지구 지정 이전에 재건축 주택을 매매 계약은 하였으나, 잔금을 치르지 못해 이전등기는 못한 경우는 어떻게 되는지? 7
9. '03년 투기과열지구내 재건축 조합원 지위양도 제한 규정이 처음 도입될 당시에는 기존 조합원은 1회 양도를 허용하는 경과규정이 있었는데, 이 경과규정은 지금도 유효한지? 7
10. 투기과열지구내 정비사업의 분양권 재당첨 제한은 언제부터 적용되는지? 예외사유는 없는지? 8
11. 법 개정 이전에 다른 정비사업의 조합원 분양을 받은 경우에도 정비사업 일반분양 및 조합원 분양 재당첨 제한이 적용되는지? 9
12. 자금조달계획 신고시 제출 서류와 절차는? 허위 신고시 어떤 불이익이 있는지? 10

13. 자금조달계획 신고와 부동산거래신고를 동시에 해야 하는 것인지? 10
14. 신혼부부 희망타운 시범사업은 언제쯤 시작될 것인지? 11
15. 부동산 시장에 특별사법경찰관제 도입시 어떤 권한을 가지는지? 도입 효과는? 12
16. 다주택자 양도소득세 중과의 기준, 세율 및 시행시기는? ... 13
17. 1세대 1주택 양도소득세 비과세의 거주요건이 적용되는 주택은 매수시점인지, 매도시점인지? 13
18. 현재 주택임대사업자 등록시 어떤 혜택이 있는지? 14
19. LTV, DTI 규제는 언제부터 적용되는 것인지? 15
20. 금융규제 강화로 인해 실수요자들의 주택구입 자금조달이 어려워질 가능성과 대응방안은? 16
21. 집담대출에 대한 LTV, DTI 비율이 40%로 갑자기 강화되면 자금을 마련하지 못한 수분양자들은 어떻게 하는지? 17
22. LTV, DTI 규제 강화 시행시기까지 선수요가 늘어날 가능성이 있는데 어떻게 관리할 생각인지? 17
23. 주택구입 목적 외 주담대에 대해 예외적으로 완화된 LTV, DTI 규정을 적용한다고 하는데 어떤 경우인지? 18

1. 대책 추진 배경은?

- ☐ 정부는 지난 6.19 대책을 통해 선별적·맞춤형 조치를 시행하면서, 과열 지속시에는 투기과열지구 등 추가 조치를 예고한바 있음
- ☐ 최근 서울을 중심으로 아파트 가격이 가파르게 상승하는 등 주택 시장의 과열이 심화·확산되고 있음
 - 6.19대책으로 과도한 차입에 의한 주택수요를 억제하고, 서울 등 과열 지역에 대한 전매제한을 강화하였으나,
 - 상대적으로 규제가 덜한 재건축 입주권, 오피스텔, 지방 분양권 전매 등으로 투자·투기 수요가 계속 유입되고,
 - 재건축·재개발 예정단지 등의 상승폭이 커지고 일반 아파트 등으로 가격불안이 확산되는 양상
- ☐ 정부는 주택이 투기나 재산증식의 수단이 될 수 없고 국민의 주거권을 보호해야 한다는 확고한 원칙 아래, 이번 대책을 통해 투기수요에 의한 주택시장 불안을 조기에 차단하려는 것임
 - 세제·금융·청약제도 등의 개선을 통해 투자목적의 다주택 구입 유인을 억제하면서 임대주택 등록 등으로 사회적 책임을 담당하도록 유도하는 한편,
 - 내 집을 절실히 필요로 하는 실수요자의 내 집 마련기회가 확대될 수 있도록 청약제도를 개편하고
 - 신혼부부 등을 위한 주택공급을 확충하는 것을 주된 내용으로 관계부처 협의를 거쳐 종합대책을 마련하였음

2. 이번 대책으로 충분한 시장 안정효과가 기대되는지?

- ☐ 최근 주택시장 불안은, 그동안의 양도세, 주택담보대출, 청약제도 등에 있어서의 과도한 규제완화와 저금리, 대내외 경제개선 등이 맞물리면서 다주택자 등의 투기수요가 늘어나면서 발생
- ☐ 따라서, 집값 급등지역에 대하여 단기적인 투기수요를 조기에 차단하고 실수요자 중심의 시장형성을 위해 마련한 이번 종합대책은 과열 진정에 빠른 효과를 낼 수 있을 것으로 기대

- 시장불안지역에 대해서는 2012년 이후 모두 해제된 투기과열지구·투기지역을 지정하여,
 - 법령개정 등의 조치 없이도 재건축, 양도세, 주택담보대출 등에 대한 규제를 즉각 강화함으로써 투기목적 수요를 차단
- 또한, 투기수요에 의해 고질적인 집값 불안을 보였던 재건축·재개발 사업에 대하여
 - 조합원 분양권 전매제한, 재당첨 금지, 임대주택 의무 확대 등 종합적인 규제 정비방안을 마련함으로써, 과도한 초과이익을 차단하고 실수요 중심의 정상적인 사업추진 기반을 구축
- 시세차익을 노리는 다주택자 등의 단기 투기수요를 억제하기 위한 세제·금융상의 근본적 제도개선 방안도 포함
 - 다주택자에 대한 양도세 가산세, 장기보유특별공제 배제를 통해 기대수익률을 대폭 낮추고 겹투자를 어렵게 하는 것은 물론,
 - 다주택자의 주택담보대출에 대하여 LTV, DTI를 최저 30%까지 낮춰 과도한 차입에 의한 투기행위를 차단

3. 작년 11.3 대책, 올해 6.19 대책과 이번 대책의 차이점은?

- ☐ 11.3 대책과 6.19 대책이 조정대상지역 도입을 통한 신규아파트 청약시장 중심의 대책이었다면, 이번 대책은
 - 투기과열지구, 투기지역 지정 등으로 특정지역에 투자·투기수요가 과도하게 유입되는 것을 즉각 차단하고,
 - 세제·금융·청약·분양제도·투명한 거래질서 등의 강화를 통해 다주택자의 단기투자 유인을 억제하고, 실수요 중심의 시장 질서를 확고하게 할 수 있는 포괄적이고·종합적인 방안임
 - 또한, 투기수요에 의한 집값 불안의 주요 진원지였던 재건축 등 정비 사업이 주변 집값 불안을 야기하지 않으면서 차질 없이 진행될 수 있도록 규제를 정비하는데에도 중점을 두었음
- ☐ 아울러, 그동안 일부에서 제기된 공급 부족론과 달리 수도권외 주택 인허가·분양·입주 물량이 충분함을 실증적으로 제시하고,
 - 향후에도 노후주택 개량, 공공택지 추가 확보, 신혼부부 희망타운 (가칭) 조성 등으로,
 - 「실수요자를 위한 양질의 주택을 충분히 공급하여 수급안정을 도모」 한다는, 정부의 일관된 정책방향을 再 확인 하였다는 데 의의가 있음

4. 투기과열지구 선정 기준은?

- ☐ 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 투기가 성행하고 있거나 성행할 우려가 있는 지역을 지정
 - 구체적으로는 직전 2개월 청약경쟁률이 5:1을 초과하거나,
 - 주택분양계획이 전월대비 30%이상 감소하거나 주택사업계획 승인 또는 주택건축허가 실적이 전년대비 급격히 감소하거나,
 - 주택보급률 등이 전국평균 이하 또는 공급이 청약 1순위 대비 현저히 적은 경우 등임
- ☐ 투기과열지구는 이러한 정량적 요건을 충족하는 지역 중 주거정책심의위원회의 심의를 통해,
 - 집값 불안 정도, 주변지역 확산 가능성 등을 종합적으로 평가하여 지정

5. 투기지역 선정 기준은?

- ☐ 직전월 해당지역 주택가격상승률이 소비자물가상승률의 130% 보다 높은 지역으로서,
 - 직전 2개월 해당지역 주택 평균가격상승률이 전국 주택가격상승률의 130%보다 크거나,
 - 직전 1년 간 해당지역 주택가격상승률이 직전 3년간 연평균 전국 주택가격상승률 보다 큰 경우의 정량적 요건을 갖추고,
 - 해당 지역의 부동산 가격 상승이 지속될 가능성이 있거나 다른 지역으로 확산 우려가 있다고 판단되는 경우임
- ☐ 투기지역은 이러한 정량적 요건을 충족하는 지역 중 부동산가격 안정심의위원회를 거쳐 지정하게 됨

6. 이번 대책으로 투기과열지구내 정비사업 규제는 어떻게 달라지는지?

□ 투기과열지구내 규제 유형별 적용 대상

규제 유형	기 준	변 경
조합원 지위양도 제한	재건축*	재건축
조합원 분양권 전매제한	재건축	재건축, 재개발 도시환경정비사업
정비사업 분양분 재당첨 제한	-	재건축, 재개발 도시환경정비사업
조합원 주택공급수 제한	재건축	재건축

* 소규모 재건축은 일반 재건축과 모든 규제가 동일하게 적용되나,
가로주택정비사업은 규제 대상 아님

7. 투기과열지구로 지정된 지역 내의 모든 재건축 사업에서는 조합원 지위를 양도할 수 없는지?

□ 조합원 지위양도 제한은 투기과열지구 내 재건축 중 조합설립인가 이후 소유권 이전등기(이전고시) 이전단계에 있는 단지가 해당되며, 이 경우는 재건축 예정주택을 매입하더라도 조합원 지위는 양도 받을 수 없음

○ 다만, 질병, 직장이전 등 불가피하게 주택을 양도하는 경우나 사업 단계별로 일정기간 이상 지연*되는 경우에는 예외적으로 조합원 지위 양도를 허용하고 있음

* 조합설립인가 후 **2년 내** 사업시행인가를 신청하지 못한 경우, 사업시행인가 후 **2년 내** 착공 못한 경우, 착공 후 **3년 내** 준공 못한 경우
(‘17.9월까지 시행령 개정을 통해 기준 강화 예정, 2년 → 3년)

8. 투기과열지구 지정 이전에 재건축 주택을 매매 계약은 하였으나, 잔금을 치르지 못해 이전등기는 못한 경우는 어떻게 되는지?

□ 투기과열지구 지정 전 재건축 주택에 대한 이전등기를 한 경우에 조합원 지위가 양도되는 것이 원칙이나,

○ 투기과열지구 지정 이전에 매매계약만 체결한 경우에도 예외적으로 조합원 지위 양도를 허용할 예정임

9. ‘03년 투기과열지구내 재건축 조합원 지위양도 제한 규정이 처음 도입될 당시에는 기존 조합원은 1회 양도를 허용하는 경과규정이 있었는데, 이 경과규정은 지금도 유효한지?

□ ‘03년 재건축 조합원 지위양도 제한규정이 도입되던 당시의 경과규정은 ‘03년12월31일 이전에 조합인가를 받았고, ‘03년12월31일 이전부터 주택의 소유권을 갖고 있던 조합원에 한정하여 1회 조합원 지위 양도를 허용하였음

○ 위 경과규정은 현재에도 유효하지만, 경과규정의 요건(‘03.12.31이전 조합설립 + ‘03.12.31이전 취득)을 충족한 경우에만 적용 받을 수 있음

10. 투기과열지구내 정비사업의 분양권 해당침 제한은 언제부터 적용되는지? 예외사유는 없는지?

- ☐ 정비사업의 일반분양이나 조합원 분양을 받은 경우에,
- i) 조합원 분양의 해당침을 제한하는 것은 도시정비법 개정 사항으로, 법 개정안을 '17년 9월 중 발의하여 '17년 12월까지 법 개정을 완료할 예정임
 - ii) 또한, 정비사업의 일반분양 해당침 제한도 도시정비법 개정에 맞춰서 주택공급규칙을 함께 개정하여 12월경부터 적용할 예정임
- ☐ 한편, 법 개정 과정에서 상속 등으로 불가피하게 정비사업의 조합원 분양을 받게 되는 경우에 대한 예외규정 신설도 검토할 예정임

11. 법 개정 이전부터 정비사업 구역내 소유하고 있던 주택에 대하여도 조합원 분양 해당침 제한이 적용되는지?

- ☐ 이번 대책의 목적은 투기 수요를 차단하는 것이므로 도정법 개정 이전부터 투기과열지구내 정비사업 예정주택을 소유한 사람도,
- i) 법 개정 후 투기과열지구내 정비사업 일반분양을 먼저 받은 경우
 - ii) 법 개정 후 투기과열지구내 추가로 정비사업 예정주택을 취득하여 조합원 분양을 먼저 받은 경우,

○ 조합원 분양이 제한됨

- * (사례) '16.8월 A 재건축아파트 취득(조합원 분양 전)
 → '17.12월 도시정비법 개정·시행 → '18.1월 B 재건축아파트 취득
 → '18.2월 B 재건축아파트 관리처분인가
 → '23.2월까지 A 재건축아파트 조합원 분양신청 불가

사례	법 개정 전	법 개정 후	적용례
①	강남 A 재건축아파트 조합원 분양 후 5년 이내(일반분양 동일)	강남 B 재건축아파트 취득(조합원 분양 전) 강남 B 재건축아파트 일반분양 신청	B아파트 조합원 분양신청 불가 B아파트 일반분양 신청 불가
②	강남 A 재건축아파트 소유(조합원 분양 전)	강남 B 재건축아파트 취득(조합원 분양 전) 강남 B 재건축아파트를 일반분양으로 취득	B아파트를 먼저 조합원 분양한 경우 A아파트는 5년간 조합원 분양신청 불가 (반대의 경우도 동일) B아파트 일반분양 이후 5년 내에는 A아파트 조합원 분양 신청 불가
③	강남 A 재건축아파트 및 B 재건축아파트 소유	재건축아파트 취득이나 일반분양 신청 없음	A·B아파트 모두 조합원 분양신청 가능
④	대구 A 재건축아파트 조합원 분양 후 5년 이내	강남 B 재건축아파트 취득(조합원 분양 전)	B아파트 조합원 분양 가능 (대구는 투기과열지구 아님)

12. 자금조달계획 신고시 제출 서류와 절차는? 허위 신고시 어떤 불이익이 있는지?

- ☐ 투기과열지구에서 3억 이상의 주택거래(분양권 전매 포함)시 자금조달계획 신고 대상이 됨
 - 자금조달계획 신고는 지정된 서식에 따라 시·군·구청에서 자기자금, 차입금 등 주택의 취득에 소요되는 자금의 조달계획을 기재하여 제출하면 됨
- ☐ 신고를 받은 시·군·구청은 관할 세무서에 신고내용을 통보할 수 있으며, 허위신고로 의심되는 경우 사실여부를 조사할 수 있음

13. 자금조달계획 신고와 부동산거래신고를 동시에 해야 하는 것인지?

- ☐ 자금조달계획 신고 대상이 되는 경우, 부동산거래신고를 하면서 자금조달계획서를 추가로 제출해야 함

14. 신혼부부 희망타운 시범사업은 언제쯤 시작될 것인지?

- ☐ 올해 안에 시범사업을 선정하여 착수할 계획임
 - 기존 개발 중인 택지 중에 입지가 양호하고 신속하게 추진 가능한 용지를 활용하면 '18년부터 분양이 가능할 것으로 예상
- * 기존 지구 중 입지가 양호한 과천지식정보타운, 위례신도시, 화성동탄2 등에 희망타운 사업을 우선 추진

15. 부동산 시장에 특별사법경찰관제 도입시 어떤 권한을 가지는지? 도입 효과는?

- ☐ 그간 국토부·지자체 합동 점검팀이 부동산 불법행위를 지속적 단속 하였으나, 현장 점검시 증거은닉 및 도주 등이 빈번하고 수사권 부재로 증거확보가 곤란하여 단속의 실효성이 부족
- 특별사법경찰관제 도입시 단속공무원은 현행법에 대한 압수·수색, 체포, 증거보전, 영장신청, 검찰송치 등 수사에 필요한 조치 가능*
- * 식품위생, 원산지표시, 의약, 공중위생, 환경, 부정경쟁(상표), 철도공안, 개발 제한구역 등의 위법행위 단속시 특별사법경찰관제 운영 중
- 부동산 불법행위 적발시 신속한 수사를 함으로써 부동산 시장을 교란시키는 행위에 대한 단속의 실효성이 대폭 강화될 것으로 기대

< 정부합동단속 체제와 특사경 체제 비교 >

구분	정부합동단속 체제	특별사법경찰 체제
직무 권한	<ul style="list-style-type: none"> - 부동산 관련 위법조사, 확인서 징구 등 행정처분과 관련된 제한적인 조사단속만 가능(필요시 형사고발) · (중개사법 제37조) 등록관청은 투기 등 거래동향 파악, 위법처분을 위해 중개사무소 장부·서류 조사·검사 가능 · (주택법 제55조) 입주자 자격확인 등을 위해 관계기관에 자료정보 제공요청 가능(주민등록, 세금, 금융거래 등) 	<ul style="list-style-type: none"> - 수사권을 갖고 증거확보, 범죄동기, 고의성 위반 등 사법적 조치를 위한 폭넓은 조사 및 단속 가능 · (검사의 사법경찰관리 수사지휘 및 준칙 규정) 수사개시, 범죄인지, 조사행위, 긴급체포, 영장신청, 증거보전, 사건송치 등 수사권 행사 가능

16. 다주택자 양도소득세 중과의 기준, 세율 및 시행시기는?

- ☐ 1세대 2주택 이상 보유자가 조정대상지역 내 주택을 양도하는 경우 일반 양도소득세율(현행 6~40%)에 10%p(3주택 이상 보유자는 20%p)를 가산하고 장기보유특별공제(현행 10%~30%) 적용도 배제함
- ※ 장기임대주택 등 과거 중과대상에서 제외된 주택은 양도소득세 중과 및 장기보유특별공제 배제 대상에서 제외됨
- ☐ 상기 양도소득세 중과 및 장기보유특별공제 배제는 소득세법 개정 사항으로 '18.4.1. 이후 양도하는 주택부터 적용됨

17. 1세대 1주택 양도소득세 비과세의 거주요건이 적용되는 주택은 매수시점인지 매도시점인지?

- ☐ 대책 발표일 다음날 이후 취득하는 조정대상지역 내 주택에 대하여 거주기간(2년 이상) 요건이 적용됨
- 대책 발표일 이전에 이미 취득한 주택은 거주기간 요건이 적용되지 않음

※ 취득 당시 조정대상지역 내 주택인 경우에는 이후 조정대상지역에서 해제 되더라도 양도시 거주요건을 충족해야 1세대1주택 비과세 적용

18. 현재 주택임대사업자 등록시 어떤 혜택이 있는지?

- ☐ 주택임대사업자로 등록하는 경우 현재 임대주택에 대한 취득세, 재산세 등 지방세 감면 외에도 임대소득에 대한 소득세가 감면 (30% 또는 75% 감면)되고,
- 5년 이상 장기 임대할 경우 양도소득세 감면 및 종합부동산세 비과세 혜택을 적용받을 수 있음

구 분	세제혜택	요 건
취득세	○ 60㎡ 취득세 면제(신규분양)	○ 임대기간 ① 준공공 : 8년 ② 일반 : 4년
재산세	○ 2채 이상 등록시 ① 준공공 : 전용40㎡ 이하 면제, 전용40㎡~60㎡ 이하 75% 감면, 60㎡~85㎡ 이하 50% 감면 ② 일반 : 전용60㎡ 이하 50% 감면, 85㎡ 이하 25% 감면,	○ 임대기간 ① 준공공 : 8년 ② 일반 : 4년
소득세·법인세	○ 임대소득세 감면율 ① 3호 이상 준공공 : 75% 감면 ② 3호 이상 일반 : 30% 감면	○ 전용면적 85㎡ 이하 공시가격 6억원 이하 ○ 임대기간 ① 준공공 : 8년 ② 일반 : 4년
양도소득세	○ 준공공임대주택 등 양도소득세 100% 감면	○ '17.12.31.까지 준공공 임대주택으로 등록, 10년 이상 계속 임대
	○ 장기보유특별공제 확대	○ 6년 이상 임대한 주택에 대하여 연 2%의 추가공제 적용 ○ 준공공임대주택: 8년 이상 임대 50% 공제율, 10년 이상 임대 70% 공제율
	○ 임대사업자의 거주주택 양도시 1세대 1주택 비과세 특례 적용	○ 장기임대주택(5년 이상 임대)과 거주주택(2년 거주한 1주택) 소유
종합부동산세	○ 종합부동산세 비과세	○ 공시가격 수도권 6억원, 지방 3억원 이하 ○ 5년 이상 임대

19. LTV · DTI 규제는 언제부터 적용되는 것인지?

- ☐ 주택담보대출에 대한 LTV · DTI 규제는,
- 감독규정 개정안 시행 이후, 대출승인분부터 적용될 예정임
- * 개정안 시행 이전, 대출승인분까지는 종전 기준을 적용
- ☐ 집단대출에 대한 LTV · DTI 규제는,
- 대책발표 이후(8.3일), 입주자 모집 공고되는 사업장 관련 중도금, 잔금대출에 적용될 예정임

20. 금융규제 강화로 인해 실수요자들의 주택구입 자금 조달이 어려워질 가능성과 대응방안은?

- ☐ LTV·DTI 규제 강화로 대출한도가 축소되는 경우 보유자금·소득능력이 상대적으로 부족한 젊은층 등 실수요자의 자금애로가 발생할 가능성이 있음
- ☐ 서민층 무주택 세대*에 대해서는 실수요자 보호차원에서 배려
 - * 요건 : 부부합산 연소득 6천만원 이하(생애최초 7천만원), 주택가격 6억원 이하, 무주택세대
- 투기지역, 투기과열지구 소재 주담대에 대해 LTV·DTI를 기준보다 10%p 완화된 50%로 적용
- 투기지역·투기과열지구에 대해서는 주택가격 6억원으로 상향 조정(조정대상지역에 대해서는 5억원 유지)하여 실수요자의 요건을 완화
 - * 해당지역 평균주택가격이 상대적으로 높은 점을 감안
- 디딤돌대출, 보금자리론 등 정책모기지를 금년중 차질없이 공급할 계획('16년 41조원 → '17년 44조원)

21. 집단대출에 대한 LTV·DTI 비율이 40%로 갑자기 강화되면, 자금을 마련하지 못한 수분양자들은 어떻게 하는지?

- ☐ 집단대출 규제는 대책 발표 이후, 입주자 모집 공고된 사업장부터 적용될 예정으로, 실수요자의 자금애로 가능성은 크지 않음
- 앞으로 분양신청자는 분양공고시점부터 중도금대출에 강화된 LTV·DTI 규제가 적용된다는 점을 충분히 인식하고 청약 등을 하게 될 것임

22. LTV·DTI 규제 강화 시행시기까지 전수요가 늘어날 가능성이 있는데 어떻게 관리할 생각인지?

- ☐ 금번 대책 발표후 LTV·DTI 시행시기 전에 대출 전수요가 증가할 가능성이 있음
 - * 대책발표 이후, 감독규정 개정까지 최소 2주이상 이 걸릴 것으로 예상
- 행정예고(20일) 등 LTV·DTI 규제강화 시행전 시차를 최대한 단축시키고,
- 대책 발표 이후, 금융위-금감원 합동간담회, 금융회사 주담대 현황 일일 점검 등을 통해 금융회사의 대출 건전성을 철저히 관리해 나갈 계획임

23. 주택구입 목적 외 주담대에 대해 예외적으로 완화된 LTV · DTI 규정을 적용한다고 하는데 어떤 경우인지?

- ☐ 질병, 사업자금 등의 사유로 긴급 대출이 필요한 경우에는 예외적으로 완화된 LTV · DTI 기준을 적용할 예정임(감독규정에 반영)
- 다만, 이 경우에도 금융회사 내부의 여신위원회 심사 등을 반드시 거치도록 하여 무분별한 대출이 일어나지 않도록 관리
- * 현재 감독규정에도 긴급 사업자금 등이 필요한 경우 여신위원회의 승인을 얻어 완화된 DTI 기준을 적용하도록 규정