

주택시장 안정을 위한 관리방안
Q & A

2020. 6.

관계부처 합동

1. 이번 대책 추진배경은?

- 작년 12.16대책 이후 서울 주택시장은 대체로 안정세를 회복했으나, 6월 이후 상승전환 하였고, 수도권 및 지방 일부지역은 과열 지속
 - 특히, 역대 최저수준 금리와 유동성의 급격한 증가로 투기수요의 주택시장 유입 가능성이 큰 상황으로,
 - * 자금의 현금화 가능성을 의미하는 M1/M2 비율은 33.15%로 역대 최고수준
 - 비규제지역으로의 투기수요 유입 차단, 법인 매수 및 갭투자 방지, 서울 내 개발호재 관리 등 불안요인에 대한 선제적 대응 필요

2. 이번 대책으로 시장이 다시 안정될 것으로 보는지?

- 서울시 개발호재 관리, 수도권 및 일부 지방 규제지역 확대, 법인 매수 및 갭투자 방지를 위한 대출·세제 개편을 통해 시장전반의 불안요인이 차단되면 시장은 안정화 될 수 있을 것임
 - 아울러, 12.16대책에서 발표한 중부세 세율인상, 양도세 장기보유 특별공제 요건 강화 등 후속입법을 신속히 완료하여 시장 안정을 위한 기반을 확고히 하겠음
 - 향후 시장 동향을 지속적으로 모니터링하고, 필요하다면 언제든지 강력하고 즉각적인 조치를 이어갈 것임

3. 금번 지정하는 규제지역에 대한 효력은 언제부터 발생?

- 관보 게시일인 6월 19일부터 효력이 발생

**4. 8월 이후 전매제한 기간이 강화되는 수도권 및 광역시는
규제지역 지정 시 전매제한 강화가 즉시 적용되는지?**

- 투기과열지구 및 조정대상지역으로 지정된 지역은 관보 게시일인 6.19일부터 즉시 강화된 전매제한 규정이 적용
 - 금번 신규 지정된 투기과열지구 및 조정대상지역에서 6.19일 이후 분양권을 취득한 경우 소유권이전등기시까지 전매 불가
 - * 기존에 거래 가능한 분양권을 보유 중인 경우, 투기과열지구는 1회에 한해 전매가 허용되며 조정대상지역은 전매제한 미적용

5. 토지거래허가구역의 지정 효과는?

- 허가구역에서 허가대상 면적(主 18㎡, 商 20㎡ 등) 초과 토지(주택인 경우 대지지분면적을 의미) 취득을 위한 계약을 체결하고자 하는 자는 사전에 관할 구청장의 허가 필요
- 허가를 받은 경우 일정기간 허가받은 목적대로 이용할 의무 발생
 - 특히 주거용 토지의 경우 2년 간 실거주용으로만 이용 가능하여 2년 간 매매나 임대(갭투자)가 금지됨

【 참고 : 용도별 이용의무기간 】

용도	이용의무기간
주거용지	자기거주용(2년)
주민복지, (편익)시설	자기경영용(2년)
농업·축산업·임업·어업	주민등록 현재거주(2년)
공익사업, 지구 지정 등	자기경영용(4년)
대체토지 취득	자기경영용(2년)
현상보존용	개발금지(규제)토지(5년)

6. 안전진단과 관련하여 어떤 단지들부터 강화된 기준이 적용되는지?

- 법률 개정이 필요한 안전진단 선정주체의 변경(시·군·구→시·도) 및 부실 안전 진단기관 제재 관련사항은 올해 말까지 도시정비법을 개정하여 내년 상반기 안전진단을 시작하는 사업부터 시행하고,
 - 현장조사 강화, 자문위원회 공정성 제고 등 평가방법의 개선에 관한 사항은 대책 발표 후 2차 안전진단을 의뢰하는 사업부터 즉시 시행

7. 2년 거주 요건의 적용대상은 어떤 사업부터이며, 조건을 충족하지 못한 조합원들은 어떻게 되는지?

- 거주 요건은 법 개정 후 조합설립인가를 신청하는 사업부터 적용되므로, 이미 조합원 지위를 획득한 자에 대해서는 적용되지 않음
- 적용대상 사업장에서 2년 거주 요건을 충족하지 못한 조합원들은 감정평가*에 따라 재산에 대한 정당한 권리를 보상받을 수 있음

* 시장·군수가 선정한 1인 이상, 조합이 선정한 1인 이상 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균하여 산정(「도시정비법」 제74조제2항제1호나목)

8. 조합원 분양신청을 위한 2년 이상 거주 요건은 어떻게 적용되는지?

- 분양공고일 현재 소유하고 있는 건축물에서 2년 이상 거주한 경우 조합원 분양을 신청할 수 있으며,
 - 반드시 연속하여 2년 이상을 거주할 필요는 없고, 기간 합산을 통한 총 거주기간이 2년 이상인 경우이면 분양 신청 가능함

9. 사업 준공 후 실제 재건축부담금 부과 절차는?

- 재건축부담금 납부의무자인 조합이 **부과종료시점(준공)부터 1월 이내**에 내역서를 해당 기초 지자체장에게 제출하면

* 내역서를 제출하지 아니하거나 게을리 한 자는 **과태료 부과대상임**

- 기초 지자체장은 **부과종료시점(준공)부터 4월 이내**에 재건축부담금을 결정·부과하고, 납부의무자는 부과일로부터 **6월 이내**에 납부 의무

10. 법인 거래가 많이 늘었는지?

- 부동산매매업·임대업 법인 수는 '17년 이후 증가세*를 보여왔으며,

* 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

- 이에 따라 법인의 아파트 매수 비중도 '17년 1%에서 '20년 1~5월 5.2%까지 큰 폭으로 증가하였음

- 특히, '19년 말부터 인천·청주 등 과열 양상을 보인 지역을 중심으로 법인의 매수비중이 10%를 초과하는 이상(異常) 거래 현상도 포착되었음

11. 법인에 대한 종부세 인상의 적용 시기는?

- 금번 종부세 인상은 「'21년도 종부세 부과고지액」에 반영

- 종부세는 재산세와 동일하게 매년 6.1.을 기준으로 과세되며, 금년도 종부세는 현행 법령에 따라 과세

12. 법인 주택 양도차익에 대한 추가세율 인상은 모든
법인과 주택에 대해 예외 없이 적용되는지?

- 현재도 주택 매매·임대사업자를 포함한 모든 법인은 주택 양도시 기본 법인세율에 추가세율을 적용
- 금번 추가세율 인상도 모든 법인에 대해 예외 없이 적용되나,
 - 사택·미분양 주택 등은 현행과 같이 추가세율 제외

13. 공공재개발은 어떻게 추진되고 있는지?

- 현재 제도 정비 및 후보지 발굴을 위한 서울시 협의를 추진 중으로, 하반기 중 공모를 거쳐 연내 후보지를 선정할 계획임
 - 주택공급활성화지구 신설 등 공공재개발의 효과적 추진을 위한 법령 개정의 연내 완료를 목표로 관계기관 협의 중이며,
 - 시범사업지 선정을 위한 공모를 9월에 개시하여, 선정 절차를 통해 연내 후보지를 선정할 계획임

◆ 대출 규제 관련

I. 일반 주택담보대출 전입·처분요건 강화 관련

1. “6개월” 산정시점은?

- 주택담보대출 실행일로부터 6개월
 - 단, 중도금·이주비 대출의 경우 신규 주택 소유권 이전 등기일로부터 6개월

2. 주담대 전입·처분요건 강화 규제 시행일은?

- 행정지도를 거쳐 '20.7.1.부터 시행 예정
 - '20.6.30.까지 주택매매계약(가계약 불포함)을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주, 금융회사가 전산상 등록을 통해 대출신청접수를 완료한 차주 등에 대해서는 종전 규정이 적용됨

3. 가계약을 체결한 경우에도 종전 규정이 적용 가능한지?

- 가계약의 경우 제3자인 금융회사가 계약성립 여부를 확인할 수 없는 만큼, 종전 규정이 적용되지 않음

* 금융규제 적용에 있어 가계약을 매매계약으로 인정하지 않은 것은 '18.9.13. 대책 이전부터 일관되게 확립되어 온 사항

4. 전입하지 않는 경우 어떻게 되는가?

- 대출약정 위반으로 기한의 이익이 상실되어 대출 상환 필요
- 또한, 차주는 향후 3년간 주택관련 대출을 받는 것이 제한됨

5. 주택담보대출을 받는 모든 경우에 적용되는가?

- 이번 대책을 통해 강화되는 처분·전입 요건은 주택구입목적* 주택담보대출을 받는 경우에 적용
 - 생활안정자금 목적 주택담보대출은 적용되지 않음

* **주택구입목적 주택담보대출** : 소유권 보존 등기 또는 소유권 이전 등기일로부터 3개월 이내에 그 주택에 대해 실행된 주택담보대출을 말하며, 신규주택 구입을 목적으로 기존 보유주택을 담보로 받은 대출을 포함

* **생활안정자금목적 주택담보대출** : 주택구입목적 주택담보대출 외의 목적으로 실행되는 주택담보대출

II. 보금자리론 전입·실거주요건 강화

1. 보금자리론 전입·실거주요건 강화 시행일은?

- 주금공 내규 개정을 거쳐 '20.7.1.부터 시행 예정
 - 시행일 전까지 주택매매계약을 체결하고 계약금을 납부했거나 은행창구 등에 대출신청접수를 완료한 차주는 종전규정 적용

2. “3개월” 기산시점은?

- 주택담보대출 실행일로부터 3개월을 기산함
 - ※ 보금자리론은 중도금·이주비대출은 취급하지 않음

3. 전입 및 실거주요건의 확인 방법은?

- (전입)** 차주가 대출실행시점 또는 대출 실행 후 3개월 내에 전입 후 '전입세대열람원'을 은행에 제출
- (실거주 유지)** 현행 디딤돌대출의 확인방식과 동일하게 운영
 - 주금공은 대출실행 후 일정기간이 지나면 전입여부를 조사할 수 있으며, 약정을 위반하여 전출한 것이 확인된 경우 기한이익 상실 조치

Ⅲ. 주택 매매·임대사업자 주담대 금지 관련

1. 운전자금, 시설자금 관계없이 모두 적용되는지?

주택매매업·임대업 대출인 경우,

- 시설자금(예 : 주택구입용 자금) 뿐만 아니라, 운전자금(예 : 주택 수리비 등)용으로도 주택담보대출은 받을 수 없음

2. 이미 사업자등록을 한 경우에도 모두 적용되는가?

주택매매업·임대업 사업자 등록을 한 경우라면,

- 조치 시행일(7.1일) 이후에는 금융권에서 주택 매매·임대사업자로서 주택담보대출을 받을 수 없음

3. 조치 시행일은 언제인가?

행정지도를 거쳐 7월 1일부터 시행될 예정

- 7월 1일 전까지 주택담보대출을 신청하거나, 주택매매계약(가계약 불포함)을 체결하고 계약금을 이미 납부한 경우 종전규정 적용

4. 주택매매·임대업자의 주담대를 전면 차단할 경우 임차보증금 반환 목적 대출도 금지되면서 임차인이 보증금을 반환받지 못하는 경우가 발생하는 것 아닌지?

임차인 보호를 위해 주택 매매·임대업자가 '20.7.1일 전까지 취득(매매계약 포함)한 주택을 담보로 하는 임차보증금 반환 목적 대출은 허용

IV. 투기·투과지구 3억원 초과 아파트 신규매입시 전세대출 제한

1. 투기·투과지구 내 3억원 초과 아파트 신규매입시 전세대출 보증이용 제한 대상은?

- 규제 시행일 이후 매입한 아파트가,
 - 주택가격이 KB시세 등을 기준으로 “시세 3억원을 초과”하고,
 - “투기·투과지구”에 속해있는 경우라면 규제대상에 포함

2. 투기·투과지구 내 3억원 초과 아파트 신규매입시 전세대출보증이용제한 강화 시행일은?

- 보증기관의 내규개정 및 은행 전산개발 등을 거쳐 조속한 시일 내에 시행할 예정
 - ※ 기존 전세규제시에는 발표부터 시행까지 1개월여의 기간 소요
- 시행일 이후 대출 신청분부터 적용하며,
 - 시행일 前 전세계약을 이미 체결*한 경우 종전 규정 적용
 - * 단, 전세계약 존부, 계약금 납입사실 등은 차주가 입증 필요

3. 전세대출 제한 규제 적용의 예외조치는 없는지?

- 12.16 대책시 인정된 불가피한 실수요 등에 대해서는 동일한 범위 내에서 인정될 계획

* (참고) 12.16 등의 주요 실수요 예외 요건

- ① 직장이동·자녀교육·부모봉양 등 실수요로
- ② 시·군간 이동할 경우(서울시·광역시 내 이동은 불인정)
- ③ 전셋집과 구입주택 모두에서 전세 실거주시 대출보증 허용

- 또한 회수규제의 경우에는 투기·투기과열지역의 대부분의 아파트가 3억원 이상인 점을 감안하여, 정상적인 주거사다리 이용(전세→자가)을 저해하지 않도록 일부 추가적인 예외*도 인정할 계획

* (예) 매입한 아파트에 기존 세입자의 임대차 기간이 남아있는 경우 해당 기간까지만 회수규제 유예 인정 등

4. 규제 위반으로 대출회수 조치가 이뤄진 차주에 대한 불이익 조치는?

- 금번 규제 위반으로 대출회수 조치(기한이익 상실)가 이루어진 차주는 전세대출 원리금 상환의무가 발생하고,

- 연체정보 등록, 연체이자 등 불이익 부과*

* ① 기한이익 상실시점부터 연체차주로 등록(신용등급 불이익, 대출한도 감소 등)
→ ② 연체 3개월 등 경과시 채무불이행자 등록 등(금융권 대출 이용 불가 등)

- 또한, 향후 3년간 주택관련 대출 이용이 제한

V. 기타

1. 금번에 규제지역으로 신규 지정되는 지역의 경우 언제부터 해당 규제지역의 대출규제가 적용되는지?

규제지역 신규 지정 효력발생일(6.19일)부터 바로 적용됨

- 단, 6.18일까지 금융회사에 대출 신청을 완료한 차주 등의 경우 규제지역 신규 지정 이전의 규제가 적용됨

2. 금번에 새로 투기과열지구로 지정된 지역의 15억 초과 아파트 담보대출은 언제부터 금지되는 것인지?

규제지역 지정 효력발생일(6.19일)부터 주택구입목적 주택담보대출과 임차보증금 반환 목적 주택담보대출은 금지됨(12.16대책 사항)

다만, 임차인 보호를 위해 6.18일까지 취득(매매계약 포함)한 주택을 담보로 하는 임차보증금 반환 목적 주택담보대출은 허용