

주택시장 안정을 위한 관리방안
외부용 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

2. 8월 이후 전매제한 기간이 강화되는 수도권 및 광역시는
규제지역 지정 시 전매제한 강화가 즉시 적용되는지?

- 투기과열지구 및 조정대상지역으로 신규 지정된 지역은
관보 게시일인 6.19일부터 즉시 강화된 전매제한 규정이 적용
- 금번 신규 지정된 투기과열지구 및 조정대상지역에서 6.19일 이후
입주자모집공고 승인 신청을 한 단지는 소유권이전등기시까지
분양권 전매 불가
 - * 단, 분양가 상한제 적용 주택의 경우 별도의 전매제한 기간 적용
- 6.19일 이전 입주자모집공고 승인 신청을 완료한 단지의 경우,
 - 투기과열지구는 종전의 전매제한 기간 종료 시 1회에 한해
전매가 가능하며, 해당 분양권의 매수자는 소유권이전등기시
까지 전매 불가
 - 조정대상지역은 종전의 전매제한 기간 종료 시 전매 가능하며,
해당 분양권의 매수자도 전매제한을 적용받지 않음

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 이내에 내역서를 해당 기초 지자체장에게 제출하면

* 내역서를 제출하지 아니하거나 게을리 한 자는 과태료 부과대상임

- 기초 지자체장은 부과종료시점(준공)부터 4월 이내에 재건축부담금을 결정·부과하고, 납부의무자는 부과일로부터 6월 이내에 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·투과열지구”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