

 국토교통부		보 도 자 료	
		배포일시	2018. 11. 30.(금) / 총 11매(본문 2, 붙임 9)
담당 부서	토지정책과	담 당 자	·과장 김복환, 사무관 나정재, 주무관 성기준 ·☎ (044) 201 - 3402, 3407
보 도 일 시		2018년 12월 3일(월) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12. 3.(월) 06:00 이후 보도 가능	

투기과열지구 3억 이상 주택 매입 시 '증여상속주담대' 밝혀야 10일부터 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 개정·시행

- '18. 12. 10부터는 투기과열지구 내 3억 이상의 주택 실거래 신고할 때 자금조달 및 입주계획서에 증여·상속금액을 기재하고, 주택 담보대출 여부 및 기존 주택보유 여부를 포함하여 신고해야 한다.
 - 국토교통부는 지난해 9월26일 투기과열지구의 3억 원 이상 주택 구입 시 부동산 실거래 신고를 할 때 자금조달 및 입주계획서 제출을 의무화 한 바 있다.
 - 기존 자금조달 및 입주계획서상 불분명하였던 증여·상속, 주택 담보대출 등 주요 조달방법을 명확히 하고자, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」을 개정하여 주택취득자금 조달 및 입주계획서 신고서식을 개선하였다.

< 주택취득자금 조달계획서 신고항목 개선 >

기 존	개 선
(자기자금) ① 예금, ② 부동산매도액, ③ 주식채권, ④보증금 승계, ⑤현금 등 기타	(자기자금) ① 예금, ② 주식채권, ③ 부동산 처분 등, ④ <u>증여·상속 등</u> , ⑤ 현금 등 기타
(차입금 등) ① 금융기관 대출액, ② 사채, ③ 기타	(차입금 등) ① 금융기관 대출액(주담대 포함여부, 기존주택보유여부 및 건수), ② 임대보증금, ③ 회사지원금 및 사채, ④ 기타 차입금

- 국토교통부 관계자는 “이번의 서식 개정은 일부 작성 항목을 구체화하고, 주택담보대출 현황 파악 및 제도 운영상 발견된 미흡한 부분을 정비하는 것으로 개정을 통해 자금조달계획서의 활용성이 높아질 것으로 보인다.”고 전했다.
- 아울러, “국민들이 자금조달 및 입주계획서 변경으로 인한 신고 혼란이 발생하지 않도록 시행 이전에 보도자료 작성·배포, 부동산거래신고시스템 상의 안내·공지, 지자체 안내문 발송, 홍보 등을 통해 제도정착에 만전을 기할 것이다.”라고 밝혔다.
- 개정된 주택취득 자금조달 및 입주계획서 신고서식은 12월 3일부터 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>) 및 부동산거래관리시스템(<https://rtms.molit.go.kr>) 홈페이지를 통해 확인할 수 있으며, 개정 시행규칙은 12월 10일 관보에 게재될 예정입니다.

  <p>공공누리-영문지주권 자유이용허락</p>	<p>이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 토지정책과 나정재 사무관(☎ 044-201-3402)에게 연락주시기 바랍니다.</p>
--	--

참고 1

개정 서식 [주택취득자금 조달 및 입주계획서]

■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제1호의2서식]

부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr)에서도 신청할 수 있습니다.

주택취득자금 조달 및 입주계획서

※ 색상이 어두운 난은 신청인이 적지 않으며, []에는 해당되는 곳에 √표시를 합니다. (앞쪽)

접수번호	접수일시	처리기간		
제출인 (매수인)	성명(법인명)	주민등록번호(법인·외국인등록번호)		
	주소(법인소재지)	(휴대)전화번호		
① 자금 조달계획	자기 자금	② 금융기관 예금액 원	③ 주식·채권 매각대금 원	
		④ 부동산 처분대금 등 원	⑤ 증여·상속 등 원	
		⑥ 현금 등 기타 원	⑦ 소계 원	
	차입금등	⑧ 금융기관 대출액 원		
		주택담보대출 포함 여부 []포함 []미포함 * 금융기관 대출액 있는 경우만 기재	기존 주택 보유 여부 []미보유 []보유 (건) * 주택담보대출이 있는 경우만 기재	
		⑨ 임대보증금 등 원	⑩ 회사지원금·사채 등 원	
		⑪ 그 밖의 차입금 원	⑫ 소계 원	
	⑬ 합계	원		
	⑭ 입주 계획	[]본인입주 []본인 외 가족입주 (입주 예정 시기: 년 월)	[]임대 (전·월세)	[]기타 (재건축 등)

「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제3조제1항, 같은 법 시행규칙 제2조제5항부터 제7항까지의 규정에 따라 위와 같이 주택취득자금 조달 및 입주계획서를 제출합니다.

년 월 일

제출인

(서명 또는 인)

시장·군수·구청장 귀하

유의사항

- 제출하신 주택취득자금 조달 및 입주계획서는 국세청 등 관계기관에 통보되어, 신고내역 조사 및 관련 세법에 따른 조사 시 참고자료로 활용 됩니다.
- 주택취득자금 조달 및 입주계획서를 계약체결일부터 60일 이내에 제출하지 않거나 거짓으로 작성하는 경우 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제28조제2항 또는 제3항에 따라 과태료가 부과오니 유의하시기 바랍니다.
- 이 서식은 부동산거래계약 신고서 접수 전에는 제출이 불가하오니 별도 제출하는 경우에는 미리 부동산거래 계약 신고서의 제출여부를 신고서 제출자 또는 신고관청에 확인하시기 바랍니다.

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

작성방법

1. ① “자금조달계획”에는 해당 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획을 적고, 매수인이 다수인 경우 각 매수인별로 작성하여야 하며, 각 매수인별 금액을 합산한 총 금액과 거래신고된 주택거래금액이 일치해야 합니다.
2. ② ~ ⑥에는 자기자금을 종류별로 구분하여 중복되지 않게 적습니다.
3. ② “금융기관 예금액”에는 금융기관에 예치되어 있는 본인명의의 예금(적금 등)을 통해 조달하려는 자금을 적습니다.
4. ③ “주식·채권 매각대금”에는 본인 명의 주식·채권 및 각종 유가증권 매각 등을 통해 조달하려는 자금을 적습니다.
5. ④ “부동산 처분대금 등”에는 본인 소유 부동산의 매도, 기존 임대보증금 회수 등을 통해 조달하려는 자금 또는 재건축, 재개발시 발생한 종전 부동산 권리가액 등을 적습니다.
6. ⑤ “증여·상속 등”에는 가족 등으로부터 증여받거나 또는 상속받아 조달하는 자금 등을 적습니다.
7. ⑥ “현금 등 기타”에는 현금으로 보유하고 있는 자금 및 ② ~ ⑤에 포함되지 않는 그 밖의 본인 자산을 통해 조달하려는 자금(금융기관 예금액 이외의 각종 금융상품 및 간접투자상품을 통해 조달하려는 자금 포함)을 적습니다.
8. ⑦ “소계”에는 ② ~ ⑥의 합계액을 적습니다.
9. ⑧ ~ ⑪에는 자기자금을 제외한 차입금 등을 종류별로 구분하여 중복되지 않게 적습니다.
10. ⑧ “금융기관 대출액”에는 금융기관으로부터 각종 대출을 통해 조달하려는 자금 또는 매도인의 대출금 승계 자금을 적고, 금융기관 대출액이 있는 경우 “주택담보대출 포함 여부”의 해당 난에 √표시를 하며, 금융기관 대출액에 주택담보대출이 포함된 경우 “기존 주택 보유 여부”의 해당 난에 √표시를 합니다. 이 경우 기존 주택은 신고하려는 거래계약 대상인 주택은 제외하고, 주택을 취득할 수 있는 권리와 주택을 지분으로 보유하고 있는 경우는 포함하며, “기존 주택 보유 여부” 중 “보유”에 √표시를 한 경우에는 기존 주택 보유 수(지분으로 보유하고 있는 경우에는 각 건별로 계산합니다)를 적습니다.
11. ⑨ “임대보증금 등”에는 취득주택의 신규 임대차 계약 또는 매도인으로부터 승계한 임대차 계약의 임대보증금 등 임대를 통해 조달하는 자금 등을 적습니다.
12. ⑩ “회사지원금·사채 등”에는 금융기관 이외의 법인, 개인사업자 등으로부터 차입을 통해 조달하려는 자금을 적습니다.
13. ⑪ “그 밖의 차입금”에는 ⑧ ~ ⑩에 포함되지 않는 차입금 등을 적습니다.
14. ⑫에는 ⑧ ~ ⑪의 합계액을, ⑬에는 ⑦과 ⑫의 합계액을 적습니다.
15. ⑭ “입주 계획”에는 해당 주택의 거래계약을 체결한 이후 첫 번째 입주자 기준(다세대, 다가구 등 2세대 이상인 경우에는 해당 항목별 중복하여 적습니다)으로 적으며, “본인입주”란 매수자 및 주민등록상 동일 세대원이 함께 입주하는 경우를, “본인 외 가족입주”란 매수자와 주민등록상 세대가 분리된 가족이 입주하는 경우를 말하며, 이 경우에는 입주 예정 시기 연월을 적습니다. 또한 재건축 추진 또는 멸실 후 신축 등 해당 주택에 입주 또는 임대하지 않는 경우 등에는 “기타”에 √표시를 합니다.

처리절차



제출인

처리기관: 시·군·구(담당부서)

참고 2

주택취득자금 조달 및 입주계획서 관련 Q&A

1. '18.12.10. 이전에 계약을 체결하였으나, '18.12.10일 이후에 신고하는 경우에도 변경된 자금조달계획서를 제출하여야 하는지? 변경된 자금조달계획서 제출 기준일은?

- 금회 개정된 자금조달계획서는 '18.12.10. 신고(제출) 분부터 적용되며, '18.12.10. 이전 계약 체결분이라 하더라도 '18.12.10. 이후 신고하는 경우 개정 서식으로 작성하여 제출하여야 함을 유의

* 부칙 제2조(적용례)에 따라 이 규칙 시행이후 실거래 신고하는 경우부터 적용

2. 자금조달계획서 중 개선한 “증여·상속 등” 항목 작성은 왜 신설되었으며 작성방법은?

- 새롭게 신설한 “증여·상속 등” 항목은 기존의 “현금 등 기타 항목”에 일부 포함되어 작성되었던 증여·상속 등의 자금을 분리하여, 이를 구체적으로 작성할 수 있도록 개정
- “증여·상속 등” 에는 가족 등으로부터 증여받거나 또는 상속받아 조달하는 자금 등을 기입

3. 기존 서식에서 자기자금의 “보증금 승계” 항목이 없어졌는데, 이 자금은 어디에 어떻게 작성하는지?

- 기존의 자금조달계획서 상에서 자기자금으로 구분한 “보증금 등 승계” 항목은 차입금등의 “임대보증금 등”으로 이동·변경됨
- “임대보증금 등”에는 취득주택의 신규 임대차 계약 또는 매도인으로부터 승계하는 임대차 계약의 임대보증금 등 임대를 통해 조달하는 자금 등을 기입

4. 주택담보대출 포함 여부 작성방법은?

- “주택담보대출 포함 여부([]포함 []미포함)” 항목은 금융기관 대출액이 있는 경우에 해당 부분에 √ 표시
- ① 금융기관 대출액이 없는 경우에는 작성을 필요로 하지 않음
- ② 금융기관 대출액이 있고, 금융기관 대출액에 주택담보대출이 포함 되어 있는 경우에는 포함으로 표시([√]포함 []미포함)
- ③ 금융기관 대출액이 있고, 금융기관 대출액에 주택담보대출이 없는 경우(신용대출 등)에는 미포함으로 표시([]포함 [√]미포함)

5. 기존 주택 보유여부 작성방법은?

- “기존 주택 보유 여부”항목은 취득하려는 주택에 대해 주택담보 대출을 이용하여 자금을 조달하려는 경우에만 작성
 - * 개정 서식의 주택담보대출 포함 여부에서 ‘[√]포함’으로 작성한 경우에만 작성
- “기존 주택 보유 여부”에서 ‘[√]보유’로 표시를 한 경우 기존 주택 보유 수를 작성
 - 기존 주택의 보유 건수에는 ①금번 신고하려는 주택은 제외하고, ② 주택을 취득할 수 있는 권리(분양권, 입주권 등)와 주택 지분소유 등*을 포함하며 이를 각 건별로 산정하여 작성
 - * 2개의 주택에 대해 각각 50% 지분을 보유한 경우 2건으로 작성

6. 회사지원금·사채 등 작성방법은?

- “회사지원금·사채 등”항목은 기존의 “사채 등”의 항목을 구체화 하여 명칭을 변경한 것으로 기존과 동일하게 작성하고,
- 금융기관 이외의 법인, 개인사업자 등으로부터 차입을 통해 조달하려는 경우에도 “회사지원금·사채 등” 항목에 이를 기입

참고 3

자금조달계획서 작성 시 참고사항

항목	상세 항목	내용	
자기 자금	금융기관 예금액	금융기관에 예치하여 보유 중인 자금	
	주식·채권 매각대금	주식(채권)매도액	주식·유가증권 등 매각으로 조달하는 자금
		이에 준하는 자금	이에 준하는 자금
	부동산 처분대금 등	타 부동산 매도액	타 부동산을 매도하여 조달하는 자금
		기존 보증(전세)금	기존 보증(전세)금을 회수하여 조달하는 자금
		중전부동산 권리가액	재건축 등으로 발생한 중전 부동산 권리가액 등 부동산등의 매각(기존 임대차 보증금 회수) 등을 통하여 조달하는 자금
	증여·상속 등	가족 등 증여·상속	가족 등으로부터 증여·상속받아 조달하는 자금
현금 등 기타	보유 중인 현금	금융기관 등에 예치하지 아니하고 보유 중이던 현금	
	펀드/보험 금융상품 해지 등	예금(적금)이 아닌 금융상품 투자자금을 회수하여 조달하는 자금	
	이에 준하는 자금	타인에게 대여한 자금 등을 회수하여 조달하는 자금 등	
차입금 등	금융기관 대출액	금융기관 대출 등	부동산등 담보대출, 마이너스 통장 등 금융기관 대출 및 매도인 담보대출 승계금 등
		금융기관 대출액 중 주택담보 대출액이 있는 경우만 기재	금융기관 대출액 중 주택담보대출의 포함 여부를 해당 란에 √ 체크
		주택담보대출이 있는 경우에만 기존 주택 보유 여부 기재	주택담보대출 포함 란에 √ 체크를 한 경우 금회 거래하는 주택은 제외하고 그 외 보유 중인 주택의 수를 기재 (분양권, 입주권 등 권리상태의 주택을 포함하여, 부부공동명의 등 지분으로 보유하고 있는 경우에도 각 건별로 산정하여 기재)
	임대보증금 등	현 임차인 전세(보증)금 승계	현 임차인 전세금을 매도인으로부터 승계하는 금액
		신규 임대차 계약	금회 취득하는 주택의 신규 임대차 계약을 통해 조달하는 자금
	회사지원금 ·사채 등	금융기관이 아닌 법인/개인사업자 등 제3자에게 대여하는 자금	대부업법에 따라 등록된 대부업체 및 소속된 회사 등의 주택자금 대여금 등 (상환기간 등이 약정된 자금)
그 밖의 차입금	금융기관 대출액/사채를 제외한 제3자 등에게 대여하는 자금	가족/친인척 등으로부터 대여하여 조달하는 자금 (상환기간 약정이 없거나 불분명한 대여금)	
입주 계획	본인입주	본인이 입주할 예정인 경우	주민등록상 가족과 함께 입주하는 경우
	본인 외 가족입주	본인 외 가족 입주 예정인 경우	주민등록세대가 분리된 가족이 입주하는 경우 (ex. 분가한 자녀가족, 본인의 부모만 입주 등)
	임대(전월세)	본인 또는 가족이 입주하지 않고 임대할 계획인 경우	제3자 등에게 임대할 경우
	기타 (재건축 등)	입주 또는 임대 이외	재건축/재개발 등 사업추진을 위하여 시행사 등이 매입하는 경우 등