
 국토교통부	보 도 자 료		 경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.
	배포일시	2017. 1. 17(화) 총 7매(본문 5)	
담당 부서 토지정책과	담당 자	• 과장 김수상, 사무관 박태진 · 이승홍, 주무관 박지은 • ☎ (044)201-3402, 3407, 3400	
보 도 일 시	2017년 1월 18일(수) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1. 18(수) 06:00 이후 보도 가능		

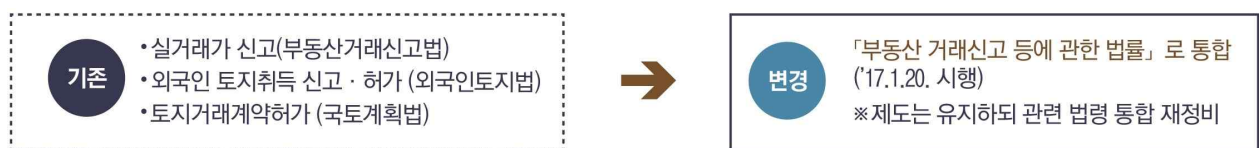
부동산 거래신고 등에 관한 법률 1.20일부터 시행

- 30세대 이상 공동주택 최초 분양계약 부동산 거래신고 대상에 포함 -
 - 부동산 거래 허위신고, 자진신고시 과태료 감면 -

□ 국토교통부(장관 강호인)는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(17.1.20. 시행) 제정에 따라, 그 시행에 필요한 세부적인 사항 등을 규정하는 시행령 및 시행규칙이 1.20(금)부터 시행된다고 밝혔다.

〈 부동산 거래신고 등에 관한 법률 개요 〉

▶ 부동산 거래신고법을 기반으로 외국인 토지제도, 토지거래허가 등을 통합한 법률 제정



▶ 주요내용

- ① 부동산 공급계약(최초 분양계약) 등을 거래신고 대상에 추가
 ※ (기존)기성부동산, 주택분양권 전매 → (변경)기성부동산, 부동산분양권 전매 + 최초분양
- ② 허위신고 사실 자진 신고한 자에 대한 과태료 감면제도 신설(리니언시 제도)
- ③ 외국인 부동산 취득 · 계속보유 신고대상을 토지 외에 건축물 및 분양권까지 확대
- ④ 국가 · 지자체 등이 거래 당사자인 경우, 국가 등에 단독신고의무 부과

- 부동산 거래신고는 투명한 거래관행 정착을 위해 부동산 거래시 계약일로부터 60일 이내에 거래당사자가 관할 시·군·구청에 거래내용을 신고하도록 하는 제도로, '16년의 경우 연간 총 220만여 건의 거래신고가 있었다.

□ 이번에 시행되는 법령의 주요내용은 다음과 같다.

(1) 부동산 실거래 신고대상 확대

- 앞으로 주택법에 따른 30세대 이상의 공동주택, 30호 이상 단독주택, 건축물의 분양에 관한 법률에 따른 30실 이상의 오피스텔, 분양면적 3천㎡ 이상 건축물 등에 대한 분양계약을 하거나, 그 분양권을 전매하는 거래당사자는 관할 시·군·구청에 부동산 거래내용을 신고하여야 한다.

* '17.1.20. 체결한 공급(분양)계약 및 분양권 전매계약부터 신고대상

<공급(분양) 계약 거래신고 대상>

아파트 등 주택	오피스텔, 상가 등	토지(택지)
-주택법 * 공동주택 30세대, 단독 30호, 단지형 연립/다세대 50세대 이상 등 -도시 및 주거환경 정비법 * 관리처분계획에 따른 분양 등	-건축물의 분양에 관한 법률 * 오피스텔 30실 이상, 분양면적 3천㎡ 이상 등	-택지개발촉진법 -도시개발법 -공공주택 특별법 -산업입지 및 개발에 관한 법률

- 그간 주택·토지의 분양계약, 상가 및 토지의 분양권 매매 등이 거래 신고대상에서 제외되어 허위계약서를 작성하여 금융기관 담보대출금 증액 등에 이용하는 경우가 있었는데, 최초 공급계약에 대해 거래신고를 하도록 함으로써 이러한 관행이 상당부분 줄어들 것으로 기대된다.

(2) 부동산 거래 허위신고에 대한 자진신고자 과태료 감면제도 (리니언시 제도) 도입

- 국토부는 실거래가 허위신고 적발을 위하여 「부동산거래 관리시스템 (RTMS)」을 통한 정기적 모니터링을 실시하여 분양권 다운계약 의심사례를 매월 1천여 건 정도 지자체에 통보하여 조사하고 있고, 해당 지자체는 허위신고 사실이 적발될 경우 과태료를 부과하고, 관할 세무관서는 양도소득세 및 취득세에 대한 가산세를 부과하고 있다.
- 앞으로는 거래당사자가 부동산 거래 허위신고 사실을 신고관청의 조사 전에 신고관청 등에 신고하여 허위신고 사실이 밝혀진 경우 과태료를 전액 면제하고, 조사 개시후에 증거자료의 제출 등을 통해 증거확보에 협력한 경우 과태료를 50% 감경하게 된다.
- 예를 들어, 면적 84㎡ 아파트를 5억원에 신규분양 받아, 10개월 후 6억원에 분양권 전매를 하고, 실거래가 신고는 5억 4천만원으로 가격을 허위로 신고한 경우, 적발시 과태료 2,400만원*과, 양도소득세에 대한 가산세 1,200만원** 및 취득세에 대한 가산세 26.4만원***을 과소납부한 양도소득세와 취득세에 더해서 납부하여야 하는데,
 - * 실제 거래가격과 신고가격의 차액이 실제 거래가격의 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만인 경우: 취득가액의 100분의 4
 - ** 부정행위로 과소신고한 경우: 과소신고납부세액등의 100분의 40
 - *** 사기나 그 밖의 부정한 행위로 인한 과소신고분 세액의 100분의 40
- 이 경우, 거래당사자 등 신고의무자가 신고관청의 조사 전에 부동산 거래 허위신고 사실을 신고관청 등에 자진신고하여 허위신고 사실이 밝혀지는 경우 해당 당사자는 과태료 2,400만원을 면제받게 되며,
- 국토부에서 모니터링을 통해 이상신고로 의심되는 거래건 및 적정 가격을 지자체에 통보하여 해당 지자체가 허위신고 조사에 착수한 경우, 거래당사자 등 신고의무자가 증거자료의 제출 등을 통해 증거

확보에 협력하여 허위신고 사실이 밝혀지는 경우 해당 당사자는 과태료의 50%인 1,200만원을 감경받게 되고, 이 경우 양도소득세 및 취득세에 대한 가산제도 관계 법령에 따라 최대 50% 까지 감경 받을 수 있다.

- 그간, 계약 이행과정에서의 분쟁 발생 또는 불법행위 사실의 자진 시정을 위하여 다운계약 체결 등 사실을 거래당사자 일방이 스스로 신고하려는 경우에도 과태료 등 제재를 우려하여 최종적인 자진 신고로 연결되는 경우가 드물었으나,
 - 자진신고자 과태료 감면제도를 통해 자진신고를 유도함으로써, 매도인과 매수인 사이에 은밀하게 행해져 적발이 어려운 다운계약 등 허위신고 행위 단속·적발과, 성실 신고를 유도하는데 도움이 될 것으로 기대된다.

(3) 국가 등의 부동산 거래 단독신고의무 신설

- 부동산 거래의 일방 당사자가 국가·지자체·공공기관·지방 공기업인 경우 국가 등이 단독 신고하도록 하고, 거래상대방에 대해서는 신고의무를 면제함으로써 국민편의를 도모할 수 있도록 하였다.
- 이를 통해 전체 신고의 약 2.5%(238만 건 중 5.9만 건)가 단독 신고로 전환되는 효과가 나타날 것으로 예상된다.

(4) 외국인 부동산 취득·계속보유 신고대상 확대

- 외국인이 부동산 취득(증여·교환·상속·경매 등)하거나, 대한민국 국민이 외국인으로 변경된 후 부동산 계속보유시 신고대상을 기존의 토지 외에 건축물 및 분양권을 취득·계속보유하는 경우까지 확대하여, 외국인의 국내부동산 보유현황 등을 체계적으로 관리할 수 있도록 하였다.

(5) 지연신고 과태료 하향조정

- 부동산 거래신고를 3개월 이내 지연 신고시에 지연기간, 거래 가격에 따라 부과되는 과태료 액수를 종전의 10만원~300만원에서 10만원~50만원으로, 3개월 초과 및 신고거부시 과태료 액수를 종전의 50만원~500만원에서 50만원~300만원으로 하향조정하였다.

<지연신고 과태료 기준>

지연기간 \ 거래가격	1억 미만	1억 이상 5억 미만	5억 이상
3개월 이하	10만원	25만원	50만원
3개월 초과 및 신고거부	50만원	200만원	300만원

- 그동안 거래당사자의 단순 실수 또는 신고제도에 대한 이해 부족 등으로 지연신고를 하는 경우 이로 인한 과태료가 과도하다는 지적이 있어 이를 완화한 것이다.
- 국토교통부는 부동산거래신고법 및 시행령·시행규칙 시행을 통해 투명한 부동산 거래질서를 확립하는데 기여할 것으로 내다보았으며,
 - 앞으로 제도 변경 사항이 안정적으로 정착될 수 있도록 지자체 및 업계에 대한 지원을 하고, 국민불편 해소를 위해 지속적으로 노력할 계획이라고 밝혔다.
- 이번에 개정·시행되는 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령·시행규칙 전문은 법제처 “국가법령정보센터”(www.law.go.kr)에서 확인할 수 있다.

< 각 부문별 담당자 연락처 >

부동산 실거래가 신고 토지거래계약허가	담당자	박태진 사무관, 박지은 주무관 ·☎ (044) 201-3402, 3407
외국인 토지취득 신고.허가	담당자	이승흥 사무관 ·☎ (044) 201-3400



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 토지정책과 박태진 사무관(☎ 044-201-3402)에게 연락주시기 바랍니다.

1

거래신고를 해야하는 국제기구 (시행령 제2조)

기존 관련규정	시행령
<ul style="list-style-type: none"> ○ 시행령으로 정하는 국제기구는 외국인과 마찬가지로 토지취득 신고 및 허가제 적용(외국인토지법 제4조 등) - 국제연합 등 국제기구를 일일이 열거 (<u>포지티브 방식</u>) (외국인토지법 제2조 및 별표1) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 미신고 대상으로 고시한 경우를 제외하고는 모든 국제기구를 신고 대상으로 하는 <u>네거티브 방식</u>으로 규정(시행령 제2조)

2

부동산 거래의 단독신고 (시행령 제3조제2항)

법률 규정	시행령
<ul style="list-style-type: none"> ○ 거래신고는 거래당사자 공동신고 원칙 - 국가, 지자체, <u>시행령으로 정하는 자가</u> 일방당사자인 경우는 국가등이 <u>단독 신고</u> (제정법 제3조제1항 단서 신설) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 법률에서 정한 국가, 지자체 외에 <u>공공기관 및 지방공기업도</u> 단독신고를 하도록 규정 (시행령 제3조제2항)

3

공급(분양) 계약 등의 거래신고 (시행령 제3조제3항)

법률 규정	시행령
<ul style="list-style-type: none"> ○ 기존 거래신고 대상은 기성 부동산의 매매(준공전 선분양은 제외) 및 주택 분양·입주권 전매에 한정되었으나, - <u>모든 부동산의 공급(분양)계약 및 이에 따른 분양권 전매도</u> 거래신고 대상으로 추가하되 구체적 범위는 시행령으로 정하도록 함 (제정법 제3조제1항 제2호·제3호) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 거래신고 대상이 되는 공급(분양) 계약 범위를 정함 - 주택, 오피스텔·상가, 택지 선분양에 관한 주요법률(주택법, 건축물분양법, 택지개발촉진법, 도시개발법 등 7개)에 따른 공급계약을 신고대상으로 함

4

자진신고자에 대한 과태료 감면 (시행령 제21조)

법률 규정	시행령
○ 자진신고자 과태료 감면규정 신설 (제정법 제29조)	○ 조사전 단독·최초로 허위신고 사실을 신고하고 허위신고 사실 입증에 필요한 자료제공·협조시 100% 면제 - 조사 개시후 단독·최초로 자료제공·협조시 50% 감경

5

지연신고자에 대한 과태료 감경 (시행령 제20조, 별표)

현행 규정	시행령
○ 신고기간 만료일의 다음 날부터 기산하여 신고를 하지 않은 기간(3단계) 및 실제 거래가격(5단계)에 따라 과태료를 차등적으로 규정 (시행령 제6조, 별표)	○ 지연신고에 따른 과태료 금액을 하향 조정하고, 과태료 부과 구간을 간소화 (지연신고 기간(2단계), 부동산 거래가격(3단계)) (시행령 제20조, 별표)

<기존규정>

지연기간 \ 거래가격	5천만원 미만	5천만원 이상 1억 미만	1억 이상 3억 미만	3억 이상 5억 미만	5억 이상
1개월 이하	10만원	25만원	50만원	100만원	150만원
1개월 초과, 3개월 이하	25만원	50만원	100만원	200만원	300만원
3개월 초과 및 신고거부	50만원	100만원	200만원	400만원	500만원

<개정규정>

지연기간 \ 거래가격	1억 미만	1억 이상 5억 미만	5억 이상
3개월 이하	10만원	25만원	50만원
3개월 초과 및 신고거부	50만원	200만원	300만원