interview

건설교통부 **강팔문** 주택정책과장

아파트 · 연립 · 재건축 주택 등은 실거래가 신고해야

오는 3월부터 전국의 모든 투기지역과 투기과열지구에서 부동산을 사고팔 때는 주택매매계약 체결 즉시 취득자가 계약내용을 시 · 군 · 구에 신고해야 한다.

당초 건설교통부는 지난해 '10 · 29주택시장안정대책'에 따라 투기수요를 줄이기 위한 방편으로 실시되는 신고제는 주택매매가격이 노출돼기 때문에 매매차익을 목적으로 한 거래가 어려워진다.

주택거래신고제가 실시되면 부동산 실거래가격으로 과세를 하기 때문에 세금 부담이 크게 늘어난다는 점에서 주의를 기울일 필요가 있다. 주택거래신고제는 투기지역 중 건설교통부장관이 지정하는 지역을 대상으로 하며 공공주택(아파트 및 고급빌라 등)에 해당한다. 신고제 위반시 취득세액의 5배까지 차등적으로 과태료가 부과되며 거래당사자가 주택소재지 시 · 군 · 구에 15일 안에 통보해야한다. 주택거래신고제는 현재 입법예고된 상태다. 따라서 오는 3월경부터는 주택거래 신고가 의무화된다는 점을 명심할 필요가 있다. 이러한 신고제는 투기를 차단하는데 목적이 있는만큼 집을 구입할 때는 가급적 실수요목적에서 구입하는 것이 바람직하다. 이에 건설교통부 주택정책과 강팔문 과장을 만나 주택거래신고제에 대한 궁금증을 풀어 보았다.

1 주택거래신고제가 시행되는 시기는 정확히 언제인지?

주택거래신고제는 개정된 주택법이 공포된 날부터 2개월 후에 시행되므로 3월말경이 될 것으로 전망된다.

다만, 주택거래신고제가 도입되더라도 주택거래신고지역이 지정되는 지역에 한하여 주택을 실거래가로 신고토록 하는 것이므로 실제 시행은 투기지역중 일정지역이 주택거래신고지역으로 지정되는 날부터 시행된다고 보는 것이 가장 정확하다.

2 주택거래신고지역을 투기지역으로 한정한 이유는?

주택거래신고제는 투기수요 억제와 더불어 실거래가액 파악을 통한 공평과세의 실현을 위한 것이므로 양도세를 실거래가로 부과하는 소득세법상 투기지역중 투기가 성행하는 지역을 선별하여 주택을 실거래가로 신고토록 하는 것이다.

3 신고대상 주택을 아파트 · 연립으로 한정한 이유는?

주택거래신고제는 주택시장을 실수요자 위주로 재편하고 투기수요를 억제하기 위해 도입되는 것으로 투기지역내에서 주택가격 상승은 중대형 아파트 · 고급빌라 등을 중심으로 이루어지고 있다는 점을 고려하였다.

참고로 2003년 서울의 경우, 전체주택 매매가격은 6.9% 상승한 반면 아파트 매매가격은 10.2% 상승하였다.

또한 다세대 주택과 단독주택은 주택의 유형과 규모가 다양하여 신고가 이루어지더라도 시 · 군 · 구에서 신고가액 등에 대한 적정성 여부의 판단기준을 마련하는 것이 곤란하기 때문이다.

4 주택거래신고지역은 어는 곳을 지정할 것인지?

현재 주택거래신고지역은 소득세법상 투기지역중 주택에 대한 투기가 성행하거나 성행할 우려가 있는 지역으로 주택가격상승률이 월간 1.5% 이상 급등하거나, 최근 3개월간 주택가격상승이 3% 이상 지속적으로 상승하는 지역과 관할 지자체에서 장차 주택투기가 성행할 우려가 있다고 판단하여 지정을 요청하는 경우에 건설교통부장관이 주택정책심의위원회의 심의를

거쳐 지정하게 될 것이다.

5 주택거래계약의 구체적인 범위는?

주택거래신고의 대상이 되는 계약의 범위는 주택거래신고지역안의 아파트 · 연립주택을 매매계약 등 유상계약(무상증여는 제외)을 원인으로 하는 주택거래로 한정되며, 주택거래신고지역안에서 건설 · 공급되는 아파트나 연립주택을 신규로 분양받는 경우는 신고대상에서 제외된다.

또한 상속이나 판결 등 계약외의 원인으로 주택을 취득하게 된 경우에도 신고대상이 아니다.

6 과태료 부과는 누가 누구에게 하게 되는지?

과태료는 당해 주택거래신고지역을 관할하는 시장 · 군수 · 구청장이 신고하지 안았거나 신고의무기간을 지나서 신고하였거나 혹은 거짓으로 신고한 경우에 당해 신고인에게 부과하는 것이다.

그리고 신고인은 거래 당사자를 말하므로 매매계약의 경우에는 매도인과 매수인 모두 과태료 부과대상이 된다.

7 부득이한 사유가 있어 거래신고를 지연한 경우는?

신고기간은 계약체결 후 15일 이내이나, 천재지변 등 불가항력적 사유로 인하여 신고가 지연되었거나 신고를 지연함에 있어 상당한 이유가 있다고 시장 · 군수 · 구청장이 인정하는 경우에는 그 사유가 존재하고 있는 기간은 신고기간에 산입하지 않다.

또한 신고인의 위반행위의 동기 · 횟수 및 그 결과를 참작하여 과태료부과금액의 1/5 범위내에서 과태료를 가중 또는 경감될 수 있으므로 부득이한 사유가 있는 때에는 그 사유의 경중에 따라 과태료가 경감될 수 있을 것이다.

8 거짓으로 신고한 경우에 과태료 부과의 기준이 되는 주택의 가격은 거래가액인지 아니면 신고가액인지?

거래가액을 거짓으로 신고한 때에는 신고가액이 아닌 실제 거래가액을 기준으로 과태료를 부과하게 된다.

실거래가액을 기준으로 과태료를 부과하는 것이 제도의 취지에 부합하며, 거짓으로 신고된 가액을 기준으로 과태료를 부과할 경우에는 거짓으로 신고된 것을 사실로 공인하는 모순이 있기 때문이다.

9 주상복합아파트에 대하여 주로 바뀐 내용은?

먼저 주택건설사업자 측면에서 보면 20세대 이상 300세대 미만 주상복합아파트도 토지의 소유권을 확보하여야 하고 착공과 동시에 입주자를 모집하고자 할 때에는 분양보증이 의무화되며, 투기과열지구가 아닌 곳에서도 관할 시장 · 군수 · 구청장에게 분양승인을 받아 청약통장 가입자를 대상으로 공개모집하여야 한다.

다음으로 입주자 측면에서 보면 주상복합아파트도 일반아파트와 같이 청약통장 가입자에 대해서만 청약자격이 주어지고, 과거 5년 이내에 다른 주택에 당첨된 사실이 있거나 2주택 이상을 소유한 세대는 청약자격 1순위가 제한되며, 투기과열지구에서는 전용면적 25.7평 이하 주상복합아파트는 75%를 무주택자에게 우선 공급하여야 하고, 법 시행 후에 분양승인을 받는 주상복합은 분양권 전매가 금지된다.

10 법 시행일 전에 취득한 주상복합아파트의 분양권을 법 시행일 후에 전매할 수 있는지?

법 시행일 이전에 시장 · 군수 · 구청장에게 분양승인을 이미 받은 경우에는 1번에 한하여 분양권을 전매할 수 있으나, 법 시행일 이후에 분양승인을 받은 주상복합은 소유권 등기시까지 분양권 전매가 금지된다.