

주요 개정 · 시행 내용

① 자금조달계획서 제출 대상지역 확대 (시행령 개정안 제3조)

- 조정대상지역 3억원 및 非규제지역 6억원 이상의 주택 거래 신고 시 '주택취득자금 조달 및 입주계획서(자금조달계획서)' 제출이 의무화된다.
 - * (기존) 투기과열지구 3억원 이상 주택 →
(변경) 투기과열지구·조정대상지역 3억원 이상 주택, 非규제지역 6억원 이상 주택
- 그간 자금조달계획서 제출대상이 투기과열 지구 내 3억원 이상 주택 거래 시로 제한되어 있어, 과열 우려가 있는 조정대상지역과 非규제지역의 투기적 수요 조사에 한계가 있었다.
 - 이에 조정대상지역과 非규제지역 내 자금조달의 투명성을 강화하고, 과열 우려가 있는 지역을 중심으로 자금조달계획서를 제출토록 함으로써 이상 거래와 불법 행위에 대한 점검을 강화하기 위하여 자금조달계획서 제출 대상지역을 확대하였다.
 - * 3억원 이상 주택 거래 신고 시 자금조달계획서 제출 대상지역이 "31곳"에서 "45곳"으로 확대(규제지역 시·군·구 기준, 기타지역은 6억원 이상 주택 거래 신고 시 제출)
- 이에 따라 3월 13일 거래계약분부터는 조정대상지역 3억원 이상과 투기과열지구 또는 조정대상지역이 아닌 일반지역(非규제지역) 6억원 이상의 주택 거래계약을 체결하는 경우, 관할 시·군·구 실거래 신고 시(30일 이내) 자금조달계획서도 제출하여야 한다.

< 참고 : 투기과열지구·조정대상지역 지정 현황 >

시·도	투기과열지구 전 지역('17.8.3)	조정대상지역 전 지역('16.11.3)
경·기	과천('17.8.3), 성남분당('17.9.6), 광명/하남('18.8.28)	과천/성남/하남/고양(7개 지구)/남양주 (별내·다산동)/동탄2('16.11.3), 광명('17.6.19), 구리/안양동안/광교지구('18.8.28), 수원팔달/용인수지·기흥('18.12.31), 수원영통 권선·장안/안양만안/의왕('20.2.21)
대·구	대구수성('17.9.6)	-
세·종	세종('17.8.3)	세종('16.11.3)

- * (고양시 7개 지구) 삼송택지개발지구, 원흥·지축·향동 공공주택지구,
덕은·킨텍스1단계 도시개발지구, 고양관광문화단지(한류월드)

② 자금조달계획서 증빙자료 제출 (시행령 개정안 제3조, 시행규칙 개정안 제2조)

- '투기과열지구 9억원 초과 주택' 거래 신고 시 자금조달계획서의 작성 항목 별로 예금잔액증명서, 소득금액증명원 등 객관적인 증빙자료를 첨부하여 제출하도록 한다.
- 그간 실거래 신고 시 자금조달계획서만 제출하고, 사후적으로 의심거래에 한하여 소명자료를 제출토록 했으나, 이러한 방식으로는 비정상 자금 조달 등 이상거래에 대한 신속한 대응과 선제적인 조사에 한계가 있었다.
- 이에 '투기과열지구 9억원 초과 주택' 거래 신고 시 자금조달계획서와 객관적인 증빙자료를 함께 제출토록 한 것이다.
- 이때 증빙자료로는 자금조달계획서에 기재한 항목별로 객관적으로 진위를 입증할 수 있는 관련 자료를 제출하되,

< 참고 : 자금조달계획서 기재 항목별 증빙자료 >

항 목 별		증빙자료
자기 자금	금융기관 예금액	예금잔액증명서 등
	주식·채권 매각대금	주식거래내역서, 잔고증명서 등
	증여·상속	증여·상속세 신고서, 납세증명서 등
	현금 등 그 밖의 자금	소득금액증명원, 근로소득원천징수영수증 등 소득 증빙 서류
	부동산 처분대금 등	부동산매매계약서, 부동산임대차계약서 등
차입금 등	금융기관 대출액 합계	금융거래확인서, 부채증명서, 금융기관 대출신청서 등
	임대보증금 등	부동산임대차계약서
	회사지원금·사채 등 또는 그 밖의 차입금	금전 차용을 증빙할 수 있는 서류 등

- 자금조달계획서 제출 시점에서 본인 소유 부동산의 매도계약이 아직 체결되지 않았거나, 금융기관 대출 신청이 이루어지지 않는 등 증빙자료가 존재하지 않는 경우에는 계획 중인 내용을 자금조달 계획서 항목에는 기재하고 증빙자료는 제출하지 않을 수 있다.
- 다만 잔금지급 등 거래가 완료된 이후 국토부 또는 신고관청이 증빙자료 제출을 요청하면 이에 응하여야 한다.
- * 증빙자료를 제출하지 아니할 경우 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제28조 제2항제4호 위반에 해당하여 500만원 과태료 처분대상임

③ 자금조달계획서 신고항목 구체화 (시행규칙 개정안 별지 제1호의2 서식)

- 자금조달계획서 신고 항목 중 편법 증여나 대출 규제 위반 위법행위 발생 가능성이 높은 항목에 대하여 자금 제공자의 관계 구체적인 사항과 조달자금의 지급수단** 등을 명시하도록 함으로서 이상거래에 대한 신속한 대응과 선제적인 조사가 이루어질 수 있도록 하였다.

* 증여·상속 자금 제공자 관계, 그 밖의 차입금 제공자 관계, 금융기관 대출 유형별 세부 구분(주택담보·신용·그 밖의 대출, 그 밖의 대출은 대출 종류를 기재) 등

** 계좌이체, 현금지급, 보증금·대출 승계 등

< 참고 : 자금조달계획서 신고항목 구체화 세부내용 >

구 분	기 준	변 경
증여·상속 제공자 관계추가	⑤ 증여·상속 등 원	④ 증여·상속 원 []부부 []직계존비속 (관계:) []그 밖의 관계 ()
현금 등 자산종류 명시	⑥ 현금 등 기타 원	⑤ 현금 등 그 밖의 자금 원 []보유 현금 []그 밖의 자산 (종류:)
금융기관 대출액 세부구분	⑧ 금융기관 대출액 원	⑧ 금융기관 대출액 합계 원 주택담보대출 원 신용대출 원 그 밖의 대출 원 (대출종류:)
그 밖의 차입금 제공자 관계추가	⑩ 그 밖의 차입금 원	⑩ 그 밖의 차입금 원 []부부 []직계존비속 (관계:) []그 밖의 관계 ()
조달자금 지급방식	< 신 설 >	총 가대금액 원 ⑬ 계좌이체 등 금액 원 ⑭ 보증금·대출 승계 등 금액 원 ⑮ 현금 및 그 밖의 지급방식금액 원 지급 사유 ()

□ 이번에 개정되는 시행령·시행규칙 개정안은 법제처 국가법령정보 센터(<http://www.law.go.kr>)에서 확인할 수 있다.