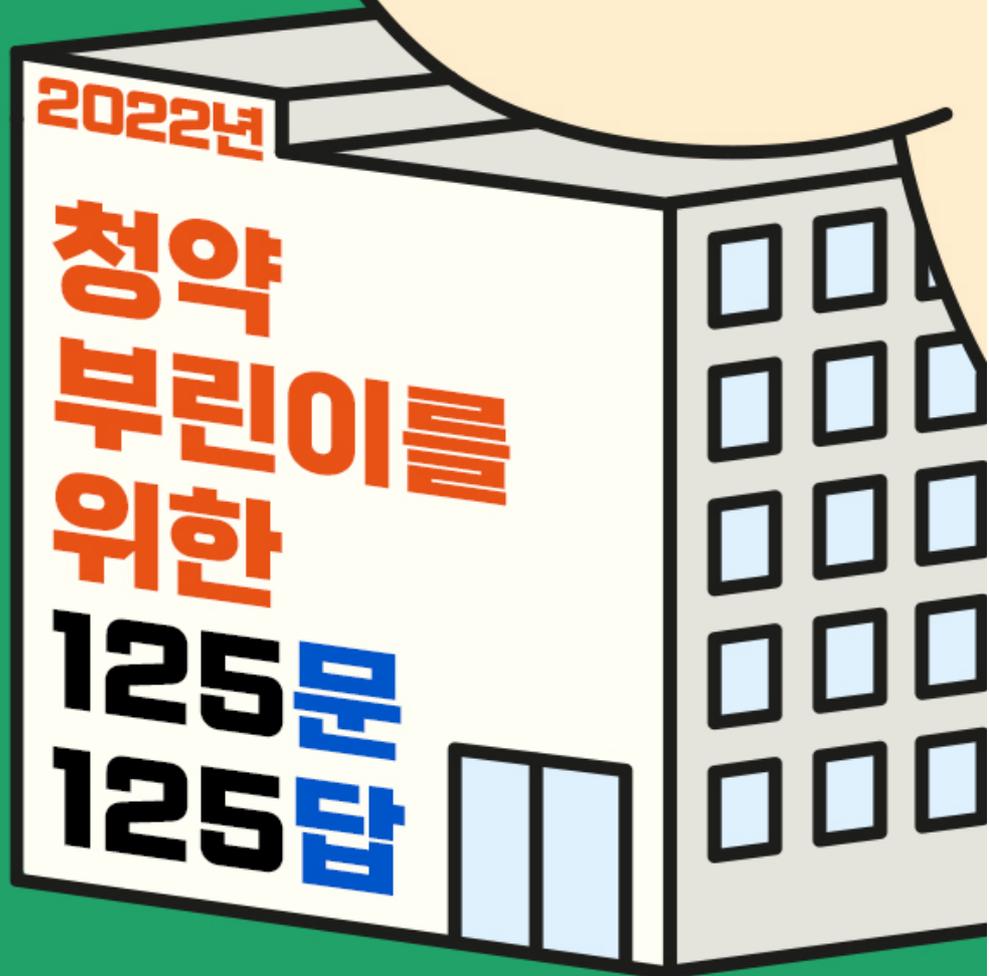


저자 송재근
이원종
강예지
미일스톤
달콤새우

기초 용어부터
청약제도 분석까지
2022 최신 정보 총망라



2022년

청약 부린이를 위한 125문 125답

목차

이 책을 쓴 이유는 이렇습니다

이 책을 쓴 저자를 소개합니다

[첫 번째 질문] 집 살 때 청약이 꼭 필요한가요?

PART I.

기초부터 탄탄하게!

부린이 알쏭달쏭 청약용어 뽀개기

PART II.

적을 알고 나를 알면 백전백승!

나에게 맞는 청약주택 찾기

PART III.

아는 것이 힘!

정부가 야심차게 내놓은 주택정책

PART IV.

이제는 실전!

청약 신청 미리보기

PART V.

두근두근 청약 당첨!

‘자금 조달부터 세금까지’ 내 집 마련 완성 전략

이 책을 쓴 이유는 이렇습니다

안녕하세요. 경제전파사 요정 강예지, 경제전파사 쾌남 이원종입니다.

저희는 네이버 프리미엄 콘텐츠에서 경제전파사라는 채널명으로, '쉽고 재미있는 글로벌 기업 트렌드'를 주제로 콘텐츠를 제작하고 있어요. 도통 이해하기 어려운 경제를 쉽고 재미있게 풀어보자는 게 창업 초기부터 지금까지 이어온 저희 모토예요.

저희 팀은 독자에게 더 쉽고 빠르게 접근하기 위해 다양한 시도를 해왔습니다. '어닛(earn-it)'이라는 이름으로 재테크를 다루는 유튜브 콘텐츠를, '퍼포먼스(performance)'란 타이틀로 투자에 관한 콘텐츠를 제작했죠. 지금의 경제전파사라는 옷을 입기까지 정말 수많은 도전과 실패를 경험했지만, '쉽고 재미있는 경제 콘텐츠를 만들자'라는 저희의 모토는 늘 변하지 않았습니다.

이번 프로젝트 역시 같은 고민 끝에 출발했어요.

'지금 현장에서 취재를 하고 있는 기자들이 몇 번을 뜯어봐도 이해하기 어려운 청약제도를 일반인은 잘 이해하고 준비하는 걸까?'

'대출도 쉽지 않은 상황에서 자금 조달은 어떻게 할지, 도움 줄 콘텐츠는 없을까?'
끊임없이 고민했지요.

이 책은 다섯 명의 저자가 다음과 같은 목표를 추구하고, 얽히고설킨 청약제도의 실태를 한 줄 한 줄 풀었습니다.

1. 아파트 청약에 관심있지만 학습 깊이가 얇은 독자를 위해 **쉽게 소화할 수 있는 입문성 정보를 추구한다**
2. 부동산 기초 용어부터 2022년 3월 현재 최신 주택 청약제도까지 **청약 전부터 청약 실전, 청약 당첨 후 알아야 할 최신 정보 전반을 아우른다**
3. 당첨 후 자금조달 계획 세우기와 세금에 대한 사례와 꿀팁과 같이 **부린이가 가장 어려워하는 주제를 꼼꼼히 다룬다**

2022년 아파트 청약에 나서는 대한민국 부동산 어린이를 위한 모든 정보를 담고자 했습니다. 이 책을 읽고 있는 독자 여러분께 꼭 도움이 되기를 간절히 바랍니다.

네이버 경제전파사에서 만나요.



이 책을 쓴 저자를 소개합니다

집 사주는 회계사

현직 공인회계사 겸 공인중개사 송재근입니다. 회계사 합격 후 빅펌회계법인, 부동산 자산운용사에서 근무하며 개업을 꿈꿔오다 야심차게 경기도 과천에서 부동산중개 + 회계사 사무실을 개업했습니다. 부동산 중개를 주업으로 하는 국내 유일 공인회계사로 수년 동안 청약, 부동산 세금을 상담하고 강의하면서 경험한 고객의 질문과 독자에게 꼭 알려주고 싶은 내용들을 책에 담았습니다. 청약을 통해 내 집을 마련하고자 하는 많은 분에게 이 책이 실질적인 도움이 되기를 소망합니다. 네이버 '송재근 회계사' 검색하시면 엑스퍼트, 집사주는회계사 블로그, 인스타그램으로 연결됩니다.

경제전파사 쾌남

경제전파사 쾌남 이원종 입니다. 십여 년 넘게 경제방송과 온라인 매체에서 기자생활을 했는데요. 보시는 분들이 이해하기 쉬운 친절한 경제콘텐츠를 만들고 싶어 회사를 박차고 나왔어요. 그 동안 다양한 실험을 통해 경제콘텐츠를 제작했고요. 지금은 네이버 프리미엄의 '경제전파사' 채널을 전략기지 삼아 작업을 이어가고 있습니다.

경제전파사 요정

경제전파사 요정 강예지 입니다. 금융·부동산을 취재했습니다. 매일 쏟아지는 기사에 내가 과연 누군가에게 도움되는 정보를 생산하고 있을까 하는 회의를 느끼고 쾌남과 뜻을 합쳐 용감하게 창업했습니다. 언론사 다닐 때는 빵공장이라는 말이 그렇게 싫었는데, 독자들께 맛있고 지식 건강에도 좋은 빵을 드리기 위해 매일 고군분투하는 콘텐츠 자영업자가 되었네요. 독자 여러분께서 이 빵도 맛있게 즐기시기를 바랍니다. 언제든지 네이버에서 '경제전파사'를 찾아주세요.

마일스톤

신문사에서 일합니다. 매일매일 남들보다 하루 먼저 정보를 얻어 모두가 알도록 기사를 씁니다. 정부의 주택과 부동산 정책을 주로 취재하지만 청약제도는 볼 때마다 난수표 그 자체입니다. 우리나라 청약제도가 복잡하고 난해하다는 점은 정부 당국자도 인정합니다.

어렵다고 피하기만 할 수는 없습니다. 청약은 내 집 마련을 위한 가장 빠르고
경제적인 방법이기 때문입니다. 이 책이 독자 여러분의 훌륭한 청약 길라잡이가
되리라 생각합니다.

달콤새우

6년 전 처음으로 기자 생활을 시작했습니다. 남들은 멋있어 보이는 정치부, 사회부로
발령이 났는데 나는 재미도 없는 부동산부가 첫 부서라며 툭툭거렸지만, 이내
부동산과 관련 없는 사람은 없다는 사실을 깨닫고 재미를 느끼게 됐습니다. 그사이
매매와 전매의 차이도 몰랐던 20대 1인 가구에서 가정을 꾸린 30대가 됐습니다. 내 집
마련을 위해 직접 발품, 손품 팔았던 경험을 독자들과 함께 나누고 싶습니다.

[첫 번째 질문] 집 살 때 청약이 꼭 필요한가요?

결론부터 말씀드리면 반드시 그렇진 않아요. 기존에 지어진 아파트나 다세대 주택, 연립주택 등을 살 때는 주택 청약이 필요하지 않으니깐요. 다만 새로 건설되는 아파트를 분양받으려고 할 때는 이 주택 청약이 반드시 필요해요. 주택법에 의거 30세대 이상인 아파트를 분양하려면 반드시 청약으로 모집해야 하거든요. 지난 1977년에 생긴 이후 주택청약통장을 갖고 있는 사람만 약 2555만 명, 국민 2명 중 1명 꼴로 주택 청약을 하려는 이유도 바로 이 때문이죠.

물론 새 아파트를 살 때 재개발, 재건축 조합원의 입주권을 사는 방법도 있긴 합니다. 특히 입주권을 사면 조합원이 되는 것이기 때문에 이른바 'RR'이라고 하는 '로열동 로열층'도 노려볼 수 있죠. 다만 입주권을 사려면 주변 아파트 시세로 살 수밖에 없어요. 자금이 한꺼번에 필요하다는 단점도 있고요. 사회초년생이나 신혼부부가 사기 어려울 수밖에 없어요.

청약의 최대 장점은 새 아파트를 비교적 저렴하게 살 수 있다는 점이에요. 주택도시보증공사(HUG)의 분양가 규제와 분양가 상한제 시행으로 시세보다 싸게 살 수 있고, 또 분양가의 10~20%인 계약금만 있으면 일단 도전해볼 수 있거든요. 넓은 아파트를 허물어 재건축하는 아파트의 경우, 도심과 가까운 곳이 많아 입지가 우월하지요.

주택 청약이란 민간 건설사나 공공기관 등이 새로 짓는 아파트를 분양받을 수 있는 '응모권'이라고 생각하면 쉬워요. 이 응모권을 우리나라 국민 중 절반 정도가 갖고 있고, 입주하고 싶은 아파트는 매우 제한적이라면 당연히 경쟁이 엄청나게 치열하겠죠?

청약통장을 갖고 있어도 당첨이 쉽지 않은 이유가, 또한 당첨 확률을 높이기 위해서 우리가 공부해야 하는 이유가 바로 여기 있어요!

PART V.

두근두근 청약 당첨!

‘자금 조달부터 세금까지’ 내 집 마련 완성 전략

청약을 한 뒤 당첨자 발표일까지는 일주일이 걸려요. 복권명당 판매점에서 로또를 사고 토요일까지 ‘혹시 내가?’ 하며 인생역전의 달콤한 꿈을 꾀 적이 있으신가요? 이 일주일이 바로 그런 시간이죠. 두근두근 설렘 반 기대 반으로 일주일을 보내고, 드디어 결과 발표일 전날. 당첨 여부는 발표일 0시 정각부터 한국부동산원(또는 LH청약센터) 사이트에서 조회돼요. 내 이름과 당첨된 동 호수가 보이면 환호성을 지르며 배우자와 얼싸안고 당첨의 기쁨을 만끽하게 됩니다. 그렇게 한참을 기뻐하다 보면 곧 현실적인 걱정이 이어지죠. ‘계약금은 언제 내야 하지? 얼마나 내야 하지? 무슨 서류를 내야 하지?’ 미리 걱정해서 걱정이 없어진다면 걱정이 없으려면 불안하고 또 다른 긴장이 시작되는 건 어쩔 수 없어요. 대부분 청약 당첨이 인생 처음이라 당첨 이후 어떻게 진행되는지 모르기 때문에 불안한 것인데요. 대한민국 유일 부동산중개 실무하는 공인회계사! 저 집 사주는 회계사와 함께 하나씩 알아보도록 해요.

● Q98. 계약금은 언제 내나요?

최초 계약금 납입일은 당첨자 발표 후 2주 뒤예요. 먼저 1주일 동안 당첨자의 서류를 사전 심사하여 부적격 여부를 확인하게 되고, 서류상 문제가 없다면 다시 1주일 뒤에 계약금을 납부하면서 계약을 체결하게 되죠. 계약금 및 분양대금 납부스케줄은 해당 아파트 입주자모집공고문 앞부분 ‘공급내역 및 공급금액’에 자세히 나와요.

2주 만에 수천만 원의 계약금을 마련하기는 어려울 수 있으니 청약하기 전부터 미리 조달방법을 생각해 둬야 합니다. 제 경험상 청약 대기자들은 마이너스 통장을 만들어 두기도 하고, 현재 살고 있는 전셋집에 입주할 때 일부러 더 많이 전세자금 대출을 받아두기도 해요. 자금여유가 있는 부모님이나 친척, 직장동료에게 빌리는 경우도 있고요. 계약금을 납부하고 나면 1차 중도금 납부기한까지는 수개월의 여유가 있으니 일단 급한 불 끄기, 계약금 마련에 초점을 맞추면 됩니다.

- **Q99. 계약금은 얼마 내나요?**

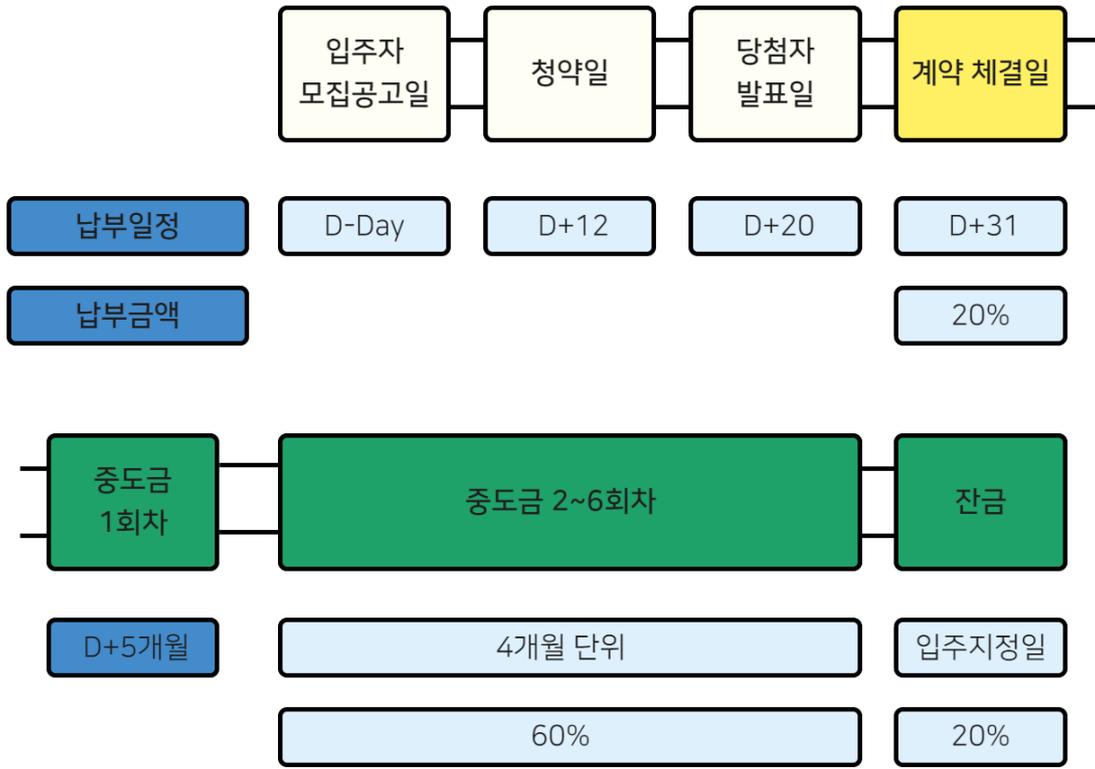
계약금은 당첨된 아파트의 유형에 따라서 달라요

우선 민간분양부터 살펴볼게요. 분양대금은 계약금, 중도금, 잔금으로 나누어서 납부하고, 납부스케줄은 계약금 10%, 중도금 60%, 잔금 30%로 진행됩니다. 이 비율은 해당 아파트의 인기도에 따라서 달라지는데, 예를 들어 서울, 과천, 분당 등 청약 대기자가 많은 지역이라면 건설사 입장에서 흥행을 걱정할 필요가 없어요. 건설사가 가장 걱정하는 미분양 리스크가 낮은 지역인 거죠. 이런 인기지역의 청약은 계약금 비율을 낮춰 많은 사람이 부담없이 청약할 수 있게 하기보다는 계약금을 최대한 많이 받아 건설사의 금융비용 등을 줄이고자 하는 니즈가 커요. 2018년 이후 수억 원의 시세차익이 예상되는 **인기지역 내 민간분양 아파트는 대부분 계약금 20%로 진행되고 있어요**

공공분양 아파트는 계약금이 10%예요. 다만, 공공분양 중 민간건설사 참여방식으로 진행되어 공공분양이지만 민간 건설사의 브랜드가 붙는 아파트가 있어요. 과천지식정보타운 린파밀리에, 제이드자이나 위례신도시의 위례자이더시티가 이러한 경우인데, **민간참여형 공공분양이라면** 분양 또한 민간건설사가 주관하므로 **인기지역은 민간분양과 동일하게 계약금을 20%로 진행**하고 있어요.

신혼희망타운은 공공분양 중에서도 신혼부부와 예비부부, 한부모가족을 위한 아파트인 것, 이제 아시죠? **신혼희망타운은 신혼부부 주머니 사정을 고려하여 정책적으로 계약금 10%, 중도금 20%, 잔금 70%로 진행**하고 있어요. 자금부담은 덜하지만 잔금 70% 중 최소 30% 이상 의무적으로 전용 모기지상품에 가입하여야 하고, 추후 주택 처분시 가입비율만큼 시세차익을 공유해야만 하는 점이 신혼희망타운의 단점이죠. 하지만 시세보다 현저히 낮은 분양가, 낮은 중도금 비율과 중도금대출의 용이함, 1.3%라는 매력적인 이율의 전용모기지상품 등 장점이 훨씬 커요. 당첨이 되어도 분양대금이 걱정돼 청약을 망설이는 신혼부부라면 신혼희망타운을 노려보는 게 좋아요.

통상적인 분양대금 납부 스케줄



● Q100. 당첨 후 제출할 서류에는 어떤 것이 있나요?

당첨자 발표 후 기쁨을 만끽하고 있는 우리와 달리 건설사는 손발이 바빠져요. 정당계약을 체결하기 전까지 당첨자의 서류를 받아서 부적격 여부를 검토해야 하기 때문이에요. **제출서류는 내가 당첨된 공급유형이 어떤 것이냐에 따라 달라지는데,** 떼야할 서류가 많으니 여유를 가지고 준비하는 것이 좋아요.

❖ 공급유형별 당첨 후 제출서류

| 구분 | 제출서류 |
|-------------|--|
| 공통서류 (일반공급) | 신분증 주민등록표등본 주민등록표초본 인감증명서 + 인감도장 가족관계증명서(상세) 출입국사실증명 계약금 입금 확인증 전자수입인지 주택취득 자금조달 및 입주계획서 주택취득 자금조달 및 입주계획서 증빙서류 |
| 노부모 특별공급 | 공통서류 |
| 다자녀 특별공급 | 공통서류 임신증명서류 (태아를 자녀로 인정받고자 하는 경우) 입양관계증명서 (입양하는 경우) 한부모가족증명서 (한부모 배점을 받고자 하는 경우) 임신증명 및 출산이행확인 증명서 (태아나 입양자가 있는 경우) |
| 신혼부부 특별공급 | 공통서류 혼인관계증명서 (상세) 임신증명서류 (태아를 자녀로 인정받고자 하는 경우) 입양관계증명서 (입양하는 경우) 임신증명 및 출산이행확인 증명서 (태아나 입양자가 있는 경우) 건강보험자격득실확인서 소득증빙서류 (아래 표1 참고) |
| 생애최초 특별공급 | 공통서류 혼인관계증명서 (상세) 건강보험자격득실확인서 소득증빙서류 (아래 표1 참고) 소득세 납부 입증서류 (아래 표2 참고, 통산 5개년치) |

❖ **신혼부부·생애최초 특별공급 소득증빙서류**

| 구분 | | 소득입증 제출서류 |
|--------------------|--|--|
| 근로자 | 일반근로자 | 재직증명서 전년도 근로소득원천징수영수증 전년도 갑종근로소득원천징수영수증 (전년도 휴직기간 포함된 경우) |
| | 금년도 신규취업 / 이직한 경우 | 재직증명서 금년도 갑종근로소득원천징수영수증 직장 사업자등록증 사본 국민연금보험료 납입증명서 |
| | 전년도 이직한 경우 | 재직증명서 전년도 근로소득원천징수영수증 |
| | 근로소득원천징수영수증 발급이 불가능한 자 (학원강사, 보육교사 등) | 근로계약서 (총급여, 근로기간 기재) 근로소득지급조서 |
| 자영업자 | 일반과세자, 간이과세자, 면세사업자 | 전년도 종합소득세 소득금액증명 사업자등록증 사본 |
| | 법인사업자 | 전년도 종합소득세 소득금액증명 법인등기부등본 |
| | 간이과세 중 소득금액증명 발급이 불가능한 자 | 간이과세자 사업자등록증 |
| | 신규사업자 등 소득입증서류를 제출할 수 없는 자 | 연금산정용 가입내역확인서 또는 최근 부가가치세 확정신고서 사업자등록증 사본 |
| 보험모집인, 방문판매원 | | 전년도 사업소득원천징수영수증 또는 전년도 사업소득자용 소득금액증명 위촉증명서 |
| 국민기초생활수급자 | | 국민기초생활수급자 증명서 |
| 비정규직 근로자 / 일용직 근로자 | | 근로계약서 (총급여, 근로기간 기재) 근로소득지급조서 국민연금보험료 납입증명서 |
| 무직자 | | 비사업자 확인각서 |

| | |
|--|-------------------------------------|
| | (입주자모집공고 기준 전년도 1월1일부터 현재까지 무직인 경우) |
|--|-------------------------------------|

❖ 생애최초 특별공급 소득세납부 입증서류

| 구분 | 확인자격 | 증빙서류 |
|----------|--|--|
| 자격 입증 | 근로자 | 재직증명서 건강보험득실확인서 (공공분양인 경우) |
| | 자영업자 | 사업자등록증 사본 건강보험득실확인서 (공공분양인 경우) |
| | 근로자, 자영업자가 아닌 자로서 과거 1년 이내 근로소득세 또는 사업소득세를 납부한 자 | 원천징수영수증 또는 소득금액증명 (과거 1년 이내 납부분에 한함) 건강보험득실확인서 (공공분양인 경우) |
| 소득세 납부입증 | 5개년도 소득세 납부내역 (근로자, 자영업자) | 아래 해당서류 중 하나 소득금액증명원 근로소득원천징수영수증 일용근로자용 소득금액증명 |

● Q101. 자금조달계획서는 무엇인가요? 무조건 제출해야 하나요?

자금조달계획서는 2017년 8.2 부동산 대책의 일환으로 투기억제 및 실수요자 보호를 위해 도입되었어요. 도입 당시에는 투기과열지구 내 3억 원 이상 주택 매매만 제출대상이었으나 2019년 12.16 대책때 비규제지역의 6억 이상 주택도 제출하는 것으로 1차 강화되었죠. 이후 2020년 6.17 대책에서 투기과열지구 및 조정대상지역의 모든 주택 취득시 제출하는 것으로 2차 강화되었지요. 거기다 투기과열지구 내 아파트라면 거래금액과 무관하게 증빙서류도 제출해야 해요.

개인적인 생각으로는 자금조달계획서는 당초 투기수요를 억제하기 위해 도입한 제도이니 다주택자를 타깃으로 ‘공인중개사 또는 직거래를 통한 매매’로 한정해도 되지 않았을까 생각이 들어요. 무주택자가 대부분인 아파트 청약까지 자금조달계획서를 제출하게 하는 건 과하지 않나 싶지만 법 적용에 예외는 없죠. 청약 또한 건설사(또는 재건축 조합 등)와의 매매계약이고, 유상거래이기 때문에 자금조달계획서를 제출해야 하고, 투기과열지구라면 증빙서류까지 제출해야 해요. 비규제지역의 6억 미만 아파트는 청약에 당첨되어도 자금조달계획서를 제출할 필요는 없어요.

❖ 자금조달계획서 양식

■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제1호의2(서식) <개정 2020. 3. 13.> 부동산거래관리시스템(rlm.mof.go.kr)에서도 조회할 수 있습니다.

주택취득자금 조달 및 입주계획서

* 책상이 어두운 난은 신청인이 채지 않으며, []에는 해당되는 곳에 표시를 합니다. (양쪽)

| 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 배각대금 원 |
| | | ④ 증여·상속 원 | ⑤ 현금 등 그 밖의 자금 원 |
| | | [] 부부 [] 직계존비속(관계:) [] 보유 현금 [] 그 밖의 관계() [] 그 밖의 자산(종류:) | |
| | ⑥ 부동산 자본대금 등 원 | ⑦ 소개 원 | |
| | | ⑧ 금융기관 대출액 합계 원 | 주택담보대출 원 |
| | | 신용대출 원 그 밖의 대출 (대출 종류:) 원 | |
| | 차입금 등 | 기존 주택 보유 여부 (주택담보대출이 있는 경우만 기재) [] 미보유 [] 보유 () | |
| | | ⑨ 임대보증금 원 | ⑩ 회사차입금·사채 원 |
| | | ⑪ 그 밖의 차입금 원 | ⑫ 소개 원 |
| | | [] 부부 [] 직계존비속(관계:) [] 그 밖의 관계() | |
| ⑬ 합계 원 | | | |
| ④ 조달자금 지급방식 | 총 거래금액 원 | ⑭ 계획이세 금액 원 | |
| | | ⑮ 보증금·대출 승계 금액 원 | |
| | | ⑯ 현금 및 그 밖의 지급방식 금액 원 | |
| | 지급 사유 () | | |
| ⑤ 입주 계획 | [] 본인입주 [] 본인 외 가족입주 [] 임대 [] 그 밖의 경우 (입주 예정 시기:) (년 월) (년·월세) (재건축 등) | | |
| | * 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령 제3조제1항, 같은 법 시행규칙 제2조제5항부터 제8항까지의 규정에 따라 위와 같이 주택취득자금 조달 및 입주계획서를 제출합니다. | | |
| 제출인 | 년 월 일 | (서명 또는 인) | |
| 시장·군수·구청장 귀하 | | | |
| 유의사항 | | | |
| 1. 제출하신 주택취득자금 조달 및 입주계획서는 국세청 등 관계기관에 통보되며, 신고내역 조사 및 관련 제법에 따른 조사 시 참고자료로 활용됩니다. | | | |
| 2. 주택취득자금 조달 및 입주계획서(첨부서류 제출대상인 경우 첨부서류를 포함합니다)를 계약체결일부터 30일 이내에 제출하지 않거나 거짓으로 작성하는 경우 '부동산 거래신고 등에 관한 법률' 제20조제2항 또는 제30항에 따라 리테르가 부과되거나 유죄판결이 가능합니다. | | | |
| 3. 이 서식은 부동산거래계약 신고서 접수 전에는 제출이 불가하나 별도 제출하는 경우에는 미리 부동산거래계약 신고서의 제출여부를 신고서 제출자 또는 신고권위에 확인하시기 바랍니다. | | | |
| 210mm×297mm(백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)) | | | |

● **Q102. 자금조달계획서는 어떻게 작성해야 하나요?**

자금조달계획서는 크게 **자금조달계획, 조달자금지급방식, 입주계획** 세 가지로 구성되어 있어요.

자금조달계획은 **자기자금(내 돈)이나, 차입금 등(남의 돈)이나로** 분류돼요.

자기자금은 분양대금으로 사용될 내 돈이 현재 어디 있는지에 따라서 예금액, 주식·채권 매각대금, 증여·상속, 현금 등 기타, 부동산처분대금로 나뉘어서 기재하면 되죠. 차입금 등(남의 돈)에는 금융기관대출, 세입자의 전세보증금, 회사지원금·사채, 그밖의 차입금으로 나뉘 적으면 되고요.

제출 시점에 자금이 어디 있는지에 따라 기재하면 되는데, 예를 들어 6개월 전 부모님으로부터 증여받은 금액이 지금 나의 주식통장에 있다면 ④증여·상속금액이 아닌 ③주식·채권 매각대금으로 기재하면 됩니다. 현재는 자금이 없으나 입주 시점에 부모님께 일부 자금을 증여받을 예정이라면 ④증여·상속금액에 기재하시면 돼요. 제출일 현재 증여가 이루어지지 않았기 때문에 증빙서류는 추후 제출하는 것으로 진행하면 되고요.

전세보증금이 헛갈릴 수 있는데요. 내가 살고 있는 집의 집주인에게 지급한 나의 전세보증금은 자기자금이므로 ⑥부동산 처분대금 등에 기재하면 됩니다. 만약 전세자금대출을 일부 받았다면 전세보증금에서 전세자금대출을 차감한 순자기자금을 기재하면 되고요. 아파트 입주시점에 다른 사람에게 전세를 줄 예정이라면 해당 보증금은 타인자금이므로 ⑨임대보증금에 기재하면 됩니다.

조달자금지급방식은 계좌이체, 보증금·대출금 승계, 현금 등 그밖의 지급방식 세 가지로 구분되는데, **청약에서는 건설사 혹은 조합 명의 통장 입금으로만 진행하고 있으므로 ⑮ 계좌이체에 전액을** 기재하면 돼요.

입주계획은 잔금 후 최초 입주자 기준으로 작성해요. 본인 혹은 가족이 입주할 예정인지, 임대를 줄 예정인지 구분하여 기재하면 되는데요. **분양가가 높아 자금 마련이 어렵다면 입주계획을 임대로 기재하고 ⑨전세보증금 시세를 적는 것도 좋은 방법**이에요. (이 내용은 뒤에서 다룰 ‘잔금이 부족한데 입주 시 전세를 놓는 것으로 기재해도 되나요? 자금조달계획서에 전세금을 적는다면 주변 전세시세를 적어도 되나요?’을 참고해주세요.)

❖ 자금조달계획 항목별 설명

| 구분 | 내용 | |
|-------|--------------|--|
| 자기자금 | ① 자금조달계획 | 해당 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획 작성 (인별 작성 원칙) |
| | ② 금융기관 예금액 | 금융기관에 예치되어 있는 본인명의의 예금(적금 등)을 통해 조달하려는 자금 |
| | ③ 주식·채권 매각대금 | 본인 명의의 주식·채권 및 각종 유가증권 매각 등을 통해 조달하려는 자금 |
| | ④ 증여·상속 등 | 가족 등으로부터 증여받거나 상속받아 조달하는 자금 |
| | ⑤ 현금 등 기타 | 현금으로 보유하고 있는 자금 및 기타 본인 자산을 통해 조달하려는 자금 |
| | ⑥ 부동산 처분대금 | 본인 소유 부동산의 매도, 기존 임대보증금 회수 등을 통해 조달하려는 자금 또는 재건축, 재개발시 발생한 종전 부동산 권리가액 |
| 차입금 등 | ⑧ 금융기관 대출액 | 금융기관으로부터 대출을 통해 조달하려는 자금 또는 매도인의 대출금 승계 분 |
| | ⑨ 임대보증금 | 취득주택의 신규 임대차 계약 또는 매도인으로부터 승계한 임대차 계약의 임대보증금 등 임대를 통해 조달하는 자금 |
| | ⑩ 회사지원금·사채 등 | 금융기관 이외의 법인, 개인사업자 등으로부터 차입을 통해 조달하려는 자금 |
| | ⑪ 그밖의 차입금 | 위에 포함되지 않는 차입금 (부모님 등 가족, 친척, 지인 등) |

- **Q103. 청약받을 아파트를 공동명의로 하려면 자금조달계획서는 각자 제출해야 하나요?**

자금조달계획서는 인별 작성이 원칙이라 공동명의로 취득하는 경우 공동명의로 모두 지분 상당의 매매대금에 대해 자금조달계획서를 제출해야 해요. 다만, **청약으로 취득하는 경우엔 청약통장을 사용한 세대주 등 당첨자 1인 명의로 계약하는 것이므로 자금조달계획서 또한 1명만 작성하면 됩니다.** 부부 공동명의로는 분양계약을 체결한 후 **1~3개월 사이에 건설사에서 일괄적으로 접수를 받는데,** 공동명의 절차는 유상거래가 아니라 무상거래(증여)이기 때문에 별도로 자금조달계획서를 제출하지 않아요.

- **Q104. 제출한 자금조달계획서와 실제 자금조달 내용이 달라지면 어떻게 되나요? 다시 제출해야 하나요?**

자금조달계획서는 말 그대로 '계획서'이기 때문에 **최초에 제출한 조달계획이 변경된다 하더라도 변경된 내용을 다시 제출할 필요는 없어요.** 변경하고 싶어도 관할 지자체에서 재접수를 받아주지도 않고요. 사소한 차이에 대해선 대부분 문제 삼지 않으니 자금조달계획을 100% 정확하게 맞추려고 하지는 않아도 돼요.

그러나 **최초 계획과 실제 자금조달에 큰 차이가 있고 이 부분에서 편법 증여 등의 혐의가 의심된다면 한국부동산원에서 소명을 요구할 수도 있어요.** 자금조달이 달라진 이유를 충분하고 합리적으로 소명해야 하는데, 만약 소명이 명확하지 않다면 한국부동산원에서는 일선 세무서나 국세청으로 자료를 넘겨 세무조사가 진행될 수도 있지요.

참고로 **소명자료 요청은 자금조달계획서 제출시점에 나오는게 아니라 잔금을 납부하고 소유권 취득이 이루어진 뒤** 진행됩니다. 당첨자의 자금조달내역이 모두 확정된 후에야 진행이 되는 거죠. 자금조달계획서 제출시점으로부터 1~2년 뒤에나 일어날 일이니까 미리 걱정하지는 말되, 추후 소명 요청을 받게 되면 어떻게 할지 생각해두는 게 좋겠죠? **사안이 복잡하다면 전문가의 도움을 받아** 대응하는 것도 좋은 방법이에요.

- **Q105. 자금조달계획서 합계액은 얼마를 기재해야 하나요?**

자금조달계획서상 기재할 총액은 **분양대금과 내가 선택한 옵션의 총액**이에요. 당첨 후 건설사와 계약하는 총 금액으로 생각하면 됩니다.

예를 들어 아파트 분양가 7억 원, 확장 1500만 원, 시스템 에어컨, 불박이장 등 옵션 비용으로 800만 원을 계약했다면 자금조달계획서상 조달금액은 7억 2300만 원으로 쓰는 거죠. 잔금 시점에 내야 할 **취득세는 취득 부대비용이기 때문에 자금조달계획서에는 포함되지 않아요.**

참고로 시스템에어컨을 건설사 옵션으로 설치하는 게 아니라 **입주 시점에 개인적으로 설치할 예정이라면 해당 금액은 자금조달계획서 총액에서도 제외합니다. 입주시 취득세 과세표준에도 포함되지 않고요.** 시스템에어컨 설치비가 600만 원이고, 취득세 3.3%가 적용된다면 건설사 옵션으로 설치할 때와 입주시 별도로 설치하는 경우 사이에 약 20만 원 취득세 차이가 납니다. 깨알같이 취득세를 아끼고 싶으신 분은 입주시점에 별도로 설치해도 좋고, 신경쓰고 싶지 않다 하는 분들은 건설사 옵션으로 설치하는 게 좋아요. 건설사 옵션으로 처리하는 것이 선 처리 등에서 더 깔끔한 경우도 많고요.

- **Q106. 잔금이 부족한데 입주 시 전세를 놓는 것으로 기재해도 되나요?
자금조달계획서에 전세금을 적는다면 주변 전세시세를 적어도 되나요?**

분양대금이 부족하다면 자금조달계획서에 임대주는 것으로 기재해도 돼요. 다만, **공공분양 또는 2021년 2월 19일 이후 수도권 내의 분양가상한제 적용주택 등은 실거주 의무가 있어 준공 즉시 입주해야** 하므로 임대를 줄 수 없어요. 임대 여부는 실거주 의무가 있냐 없냐에 따라 달라지므로 **입주자모집공고문 등을 통해 미리 확인**하여야 합니다.

실거주 의무가 없는 아파트에 당첨되었는데, 자금이 부족하거나 직장 출퇴근 문제로 입주하지 못하고 전세를 놓을 예정인 분들이 있죠. 이때는 자금조달계획서 9번 항목에 당첨 아파트 주변의 전세시세를 기재하면 돼요. 2년 뒤 전세 시세가 어떻게 될지 아냐고 반문하는 경우도 있는데, 누차 말하지만 자금조달계획서는 말 그대로 ‘계획서’예요. 전세 시세가 변하면 내 계획도 변하는 게 당연하기 때문에 예상 전세금이 변동되었다고 문제될 소지는 전혀 없어요. 다만 현재 형성되어 있는 전세시세보다 과도하게 높게 적는다면 추후 소명이 어려울 수 있으니 인근 아파트의 같은 면적 시세를 참고해 적도록 해요. **KB국민은행 부동산 시세의 상위 평균, 하위 평균의 중간 값 정도**라면 누가봐도 무난하겠죠?

- **Q107. 소득이 없는 부모님이 당첨된 경우, 세대원인 자녀가 대출을 받아 대금을 치를 순 없나요?**

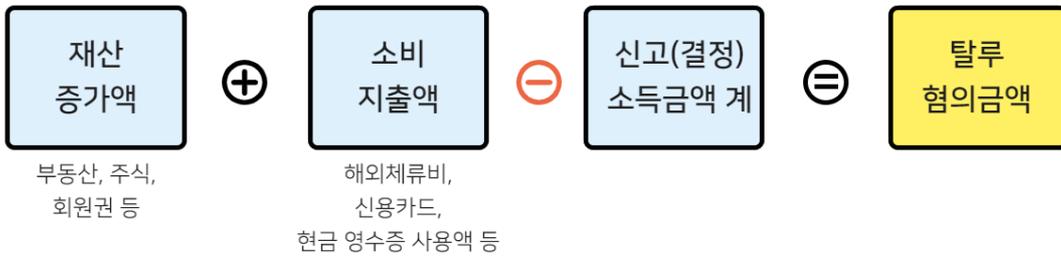
민간분양은 가점제로 당첨자를 선정하므로 자녀보다 무주택기간이 긴 부모님이 유리할 수 있어요. 부모님이 당첨되었으나 분양대금을 지급할 여력이 되지 않는다면 자금 여력이 있는 자녀가 대금을 대신 지급해도 돼요. 다만 세법에선 이 또한 증여로 봅니다. 부모님이 자녀에게 주는 것만이 증여가 아니라 **자녀가 부모님에게 현금 등을 지급하는 것도 증여에 포함**되고, 직계존·비속 관계이므로 **10년간 5천만 원까지 비과세를 적용**받죠.

부모님을 대신해서 자녀가 분양대금 중 일부를 납부할 예정이고, 향후 아파트를 처분하거나 임차인의 전세보증금 등으로 돌려받을 예정이라면 증여보다는 금전차용으로 진행하는 것이 납세자에게 유리해요. 이때 **부모·자식 간이라도 금전차용계약서는 반드시 작성**하여야 해요. 차용증 작성없이 자녀가 부모님의 아파트 대금을 납부하는 경우에는 최초 분양대금을 빌려줄 때, 이후 빌려준 돈을 회수할 때 각각 별개의 증여로 보아 과세될 수도 있기 때문이에요.

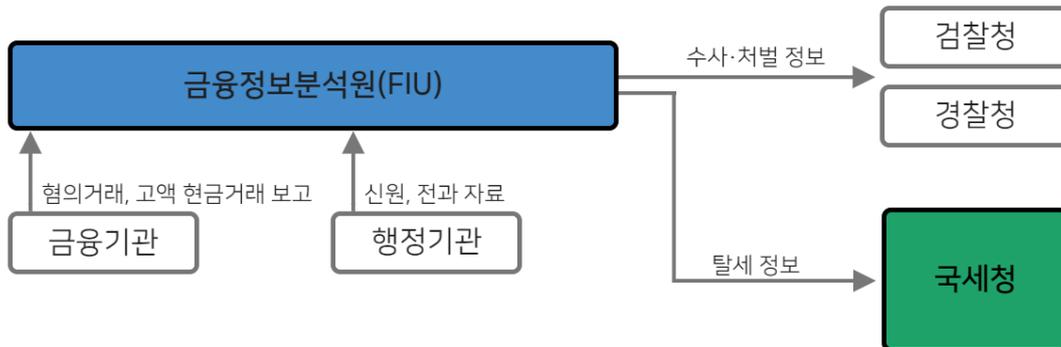
● Q108. 부모님께 자금을 증여받으면 세금은 얼마나 내야 하나요?

자녀가 청약에 당첨되면 부모에게 자금을 지원받아 분양대금을 납부하는 경우가 많아요. 이때 부모님이 지원해준 자금을 돌려줄 계획이 없다면 차용이 아닌 증여이므로 국세청에 증여 신고를 해야 해요. 부동산 취득 당시 제출한 자금조달계획서, 금융정보분석원(FIU)의 이체 및 현금인출 정보, 국세청의 PCI 시스템 등으로 국세청이 편법증여를 적발하기가 더 쉬워졌기 때문에 ‘나 하나쯤은 안걸리겠지?’ 하는 생각은 버리시는 게 좋아요. 증여가 확실하다면 증여세를 납부하더라도 신고를 꼭 해야 한다는 것 명심하세요.

'국세청은 당신의 모든 걸 알고 있다' 소득-지출 분석 시스템 (PCI)



금융정보 분석과 활용



국세청의 PCI 시스템은 자산(Property)·지출(Consumption)·소득(Income) 분석 프로그램으로, 자산이 신고소득에서 지출을 차감한 수준에서 적절하게 증가했는지 등을 슈퍼 컴퓨터로 관리하며 분석.

그럼 증여세는 얼마나 내야 할까요? 부모님에게 1억 원을 증여받는다고 가정해보죠. 이 경우 증여세는 1억 전체를 기준으로 계산되는 것이 아니라 공제금액을 제한 나머지 금액에 대해서 증여세율을 적용해 계산합니다.

증여 공제 한도는 받는 사람(수증인)이 누구인지에 따라서 달라지는데, 한도는 아래와 같아요.

❖ 증여 공제 한도

| 받는 사람 (수증인) | | 공제 한도 |
|---------------------|------------------------------|---------|
| ① 배우자 | | 6억 원 |
| ② 직계비속 | 성년 (자녀, 손자, 손녀, 외손자, 외손녀) | 5000만 원 |
| | 미성년 | 2000만 원 |
| ③ 직계존속 | | 5000만 원 |
| ④ 기타 친족 (사위, 며느리 등) | | 1000만 원 |

공제 금액을 차감하면 증여재산가액이 나오게 되는데, 증여재산가액별 세율은 다음과 같아요.

❖ 증여재산가액별 세율

| 증여재산 | 증여세율 | 누진공제 |
|--------------|------|--------|
| 1억 원 이하 | 10% | - |
| 1억 ~ 5억 이하 | 20% | 1000만 |
| 5억 ~ 10억 이하 | 30% | 6000만 |
| 10억 ~ 30억 이하 | 40% | 16000만 |
| 30억 초과 | 50% | 46000만 |

증여 공제 한도는 각 호별로 10년을 통산하게 되는데, 2021년에 직계비속인 성년 자녀에게 5000만 원을 증여했다면 10년 뒤인 2031년에 5000만 원을 공제받을 수 있어요. 만약 주는 사람이 달라지면 어떻게 될까요? 예를 들어 아버지가 5000만 원, 어머니가 5000만 원을 준다면 각각 증여세 5000만 원 공제를 받을 수 있을까요?

답은 '못 받는다'예요. **증여 공제 한도는 주는 사람이 아니라 수증인(받는 사람)을 기준으로 적용**하기 때문이에요. 직계존속으로부터 5000만 원을 증여받으면서 공제 한도를 소진했다면 또 다른 직계존속으로부터 증여받는 경우엔 공제받을 수 있는 금액이 없어요. 아버지가 주는 5000만 원은 증여세 공제로 비과세지만, 어머니가 주는 5000만 원은 10% 세율을 적용해 500만 원을 증여세로 납부해야 해요. 신고기한 내 자진신고시 신고세액공제(3%)가 적용되어 정확한 최종납부세액은 485만 원이 됩니다.

- **Q109. 아버지와 어머니께 각각 증여받으면 증여세가 줄어드나요?**

주는 사람이 여러 명이면 증여세도 줄어드는 거 아니냐고 물어보는 분도 많아요. 이걸 받은 맞고 받은 틀립니다. **아버지, 어머니 두 분이 나에게 각각 증여하는 경우에는 합친 증여금액을 기준으로 누진세율이 적용됩니다.** 상속세 및 증여세법 47조 2항에 의하면 증여자가 직계존속인 경우에는 그 배우자의 증여금액은 증여재산가액에 가산해 동일인에게 증여받는 것으로 보아 세율을 적용하기 때문이에요.

예를 들어 아버지, 어머니가 각각 나에게 1억 원을 증여한다면 아버지의 증여금액 1억 원은 5000만 원을 공제한 후 남은 5000만 원에 대해 10% 세율이 적용되고, 어머니가 증여하는 1억 원은 아버지 증여금액과 합산되므로 5000만 원에 대해서는 10%, 나머지 5000만 원에 대해서는 1억 초과 5억 이하 구간 세율인 20%가 적용돼요. 이 경우 절세효과는 없는 거죠. 하지만 **부모님이 나한테 2억을 주는 게 아니라 나와 배우자에게 각각 1억씩 주는 경우는 절세효과가 있어요.** 사위, 며느리 등 직계비속이 아닌 자에게 증여하는 경우는 증여재산합산 규정이 적용되지 않기 때문이에요.

- **Q110. 부모님께 돈을 빌리는 것도 인정되나요?**

부모님께 분양대금을 증여받고자 하니 증여세가 많아 돈을 빌리는 차용으로 진행하는 경우가 많아요. 원칙적으로 배우자 및 부모·자식간 차용거래는 인정되지 않지만 제3자간의 차용거래처럼 일정한 형식과 실질을 갖추고 있다면 차용으로 인정받을 수 있어요. 차용은 말 그대로 돈을 빌린다는 뜻이므로 반드시 부모님에게 상환해야 한다는 것을 명심해야 해요. **사실상 증여임에도 불구하고 차용으로 진행하고 나중에 차용금을 상환하지 않는다면 과세관청의 사후관리에 적발될 수 있어요.** 사후관리 적발시 과세관청은 애초 자금이 오가는 시점에 증여한 것으로 간주해 원래 내야 할 **증여세는 물론 무신고가산세, 납부불성실가산세까지 내야 합니다.** 과세관청의 사후관리가 걱정되거나 **현재 부모님의 순재산이 30억 원이 넘어서 부모님 사망시 50% 상속세율이 적용될 것으로 예상된다면 지금 증여받는 것이 증여세를 일부 부담하더라도 심적으로나 세금적으로나 유리해요.**

- **Q111. 부모님께 돈을 빌리면 차용증을 써야 하나요? 공증도 받아야 하나요? 이자는 얼마나 드려야 하나요?**

부모와 자식 간에 차용을 하게 될 경우 2가지를 주의해서 진행해야 해요.

첫 번째는 차용증, 즉 금전소비대차계약을 쓰는 것이에요. 증여의심거래에 대해 세무당국이 실제 조사하는 경우 납세자는 대부분 차용이라고 주장하게 됩니다. 이때 **납세자의 증빙으로 반드시 필요한 것이 차용증**이에요. 수년 전 증여의심거래에 대해 세무당국이 조사를 나왔는데 납세자가 증빙으로 낸 증여계약서에 인주가 마르지 않은 경우도 있다고 해요. 급조된 차용계약서는 당연히 인정되지 않겠죠?

차용으로 인정받기 위해서는 **늦어도 차용시점에는 차용증을 작성**해야 하고, 차용증에는 **상환시기, 상환방법, 이자율, 이자지급시기 등이 구체적으로 기재**되어 있어야 해요. 상환시기를 지나치게 길게 잡는 경우(10년 이상) 사회통념상 차용으로 인정되기 어려워 과세관청에서도 부인할 수 있으니 유의하셔야 해요.

차용시점에 차용증이 작성되었음을 증명하기 위해 법률사무소나 법무법인의 공증을 받기도 해요. 공증비용은 정해진 요율표에 따르기 때문에 전국 어디서나 같아요. 사문서 인증으로 진행할 경우 비용은 1억 원 기준 17만 원 정도이며, 3억 2600만 원 이상이면 상한가액이 적용돼 50만 원이 들어요. **실무적으로는 비용이 많이 드는 법무법인 공증보다 등기소에서 확정일자를 받거나 우체국에서 내용증명을 보내는 경우가 더 많아요.** 이 경우 공증보다 법률적인 효력은 약하지만 차용시점에 작성된 차용증임을 과세관청에 증명하기엔 충분하다고 판단돼요.

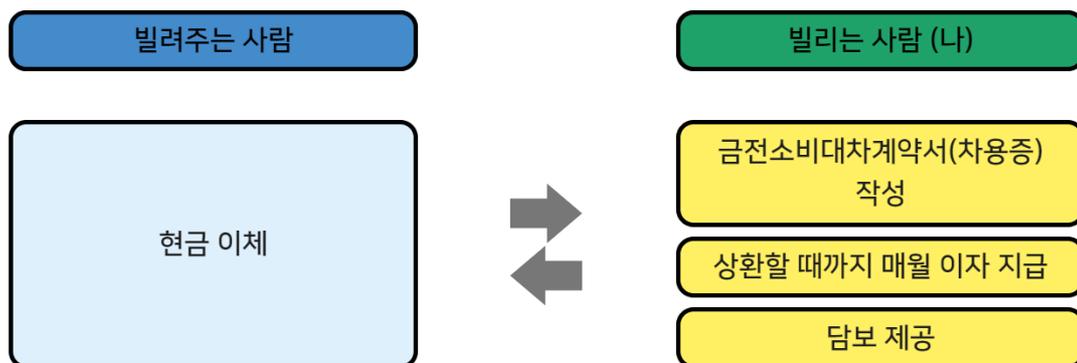
두 번째는 이자예요. 부모님이 빌려주는 돈에 이자율을 얼마로 해야 할까요? 상속세 및 증여세법 41조의4에 의하면 **금전을 무상 또는 적정이자율보다 낮게 빌리는 경우 적정이자보다 낮게 받은 만큼을 매년 증여받은 것으로 봐요.** 단, 그 금액이 연 1000만 원 이상인 경우로 한하고 있죠. **적정이자율은 법인세법 시행규칙 43조2항을 준용하는데 현재 4.6%**예요.

예를 들어 3억 원을 부모에게 차용하기로 했다면 적정이자는 $3억 \times 4.6\% = 1380만 원$ (월 115만 원)이에요. 무이자로 빌린다면 매년 적정이자보다 낮게 받은 금액은 1380만 원이 되고, 이자 차액이 연 1000만 원 이상이므로 매년 1380만 원씩 증여받은 것으로 보아 증여세가 과세됩니다. 하지만 이자를 연 400만 원(월 33만 원)으로 한다면 적정이자와 실제이자 차이가 연 1000만 원 이상 차이가 나지 않기 때문에 이자 차액에

대해서는 증여세로 과세되지 않아요. 차용금이 2억 1700만 원 이하라면 적정이자율 4.6%를 곱하여도 연 이자는 1000만 원이 되지 않으므로 무이자라도 이자 차액에 대해서 증여로 과세되지 않아요. 다만 이 경우에는 이자지급사실이 없으므로 과세관청이 원금 자체를 차용이 아닌 증여로 볼 여지가 있어요. 그러므로 **원금이 2억 1700만 원 이하라도 이자를 주고 받는 것이 차용을 입증하기에 유리하다**는 점 명심하셔야 해요.

차용에 대한 이자는 소득세법상 비영업대금의 이익이므로 원칙적으로 **자녀가 부모님에게 이자 지급시 원천징수를 해야 하고, 돈을 빌려준 부모님은 매년 종합소득세 신고시 이자소득으로 신고**해야 해요. 부득이하게 차용을 한다면 이 부분을 어떻게 처리할 것인지 미리 생각해두면서 진행하셔야 해요.

차용의 기술



● Q112. 부부 공동명의로 하는 게 유리한가요? 안 하는게 낫나요?

세금만 고려한다면 부부 공동명의를 안 할 이유는 없어요. 부동산을 취득하게 되면 단계별로 취득세, 재산세, 종합부동산세, 임대소득세, 양도세 총 5가지 세금을 고려해야 합니다. 취득세, 재산세는 부동산 전체가액을 기준으로 계산된 세금이 지분에 따라 부과되므로 명의를 나누더라도 세금 차이는 없어요. 하지만 **종합부동산세, 임대소득세, 양도소득세는 인별로 과세되기 때문에 공동명의로 유리하죠.** 이 중 명의분산 효과가 가장 큰 양도세를 살펴볼게요.

아래와 같이 9억 원에 취득한 아파트를 2년 보유 하다가 3억 원이 오른 12억 원으로 매도할 경우 단독명의로 할 때는 양도소득세가 103,015,000원이지만, 공동명의로 할 때는 80,795,000원으로 약 2000만 원의 절세효과가 있어요. 하지만 1세대 1주택 비과세 요건(2년 보유 또는 2년 거주)을 충족했다면 12억 원까지는 양도세가 없으니 명의분산에 따른 차이도 없어요. **양도가액이 12억 이상인 고가주택부터 양도소득금액이 지분별로 계산되므로 명의분산에 따른 절세효과가 발생하게 되죠.**

❖ 단독명의로와 부부 공동명의로 양도세 비교

| 명의로자 | 단독명의로 | 공동명의로 | | 공동명의로 합계 |
|----------|--------------------|-------------|-------------|-------------------|
| | 남편 혹은 아내 | 남편 | 아내 | |
| 양도가액 | 1,200,000,000 | 좌동 | | |
| 취득가액 | 900,000,000 | | | |
| 양도차익 | 300,000,000 | 150,000,000 | 150,000,000 | 300,000,000 |
| 장기보유특별공제 | - | - | - | - |
| 기본공제 | 2,500,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 5,000,000 |
| 과세표준 | 297,500,000 | 147,500,000 | 147,500,000 | 295,000,000 |
| 세율* | 38.0% | 35.0% | 35.0% | |
| 산출세액 | 93,650,000 | 36,725,000 | 36,725,000 | 73,450,000 |
| 지방세 | 9,365,000 | 3,672,500 | 3,672,500 | 7,345,000 |
| 총 납부세액 | 103,015,000 | | | 80,795,000 |

*중과대상 다주택자 아님, 2년 보유(거주X) 후 양도 가정.

세금만 보면 주택의 취득부터 처분까지 전 과정에서 대부분 공동명의로 유리해요.
공동명의로 불리한 경우는 딱 2가지만 있어요.

첫 번째, **당첨된 아파트 외에 조정대상지역에 추가로 한 채 더 취득하는 경우예요.**
이때는 두 채 모두 공동명의로 하는 것보다 각각 한 채씩 단독명의로 하는 것이
종합부동산세의 중과세율이 아닌 일반세율을 적용받을 수 있어 유리해요.
조정대상지역 주택 두 채 모두를 공동명의로 취득할 경우 각각 한 채씩 보유하는
것보다 증부세가 약 3배 정도 더 나오게 되니 이 점 반드시 명심하셔야 해요.

두 번째, **공시가격이 20억 원 이상인 초고가 아파트인 경우예요.** 이때는 배우자
지분의 공시가격이 9억 원이 넘는다면 소득금액에 따라 건강보험상 직장가입자의
피부양자 지위가 박탈될 수 있어요. 피부양자 지위가 박탈되면 지역가입자로
전환되게 되는데 이때는 본인의 재산규모에 따라서 건강보험료가 많이 부과될 수
있어요. 공동명의로 양도세 절세효과는 누릴지라도 건강보험에서 불리해질 수 있는
거죠.

공동명의 단계별 효과

| 단계 | 세목 | 계산식 | 공동명의 효과 |
|----|------------------|--|---------|
| 취득 | 취득세 | 주택취득가격 X 단계별 세율 | × |
| 보유 | 재산세 | (공시가격 X 60%) X 누진세율 | × |
| | 종합부동산세 | (공시가격 - 공제액) X 공정가액비율 X 누진세율 | ○ |
| 처분 | 양도소득세 | [(양도가액 - 취득가액 등) - 장기보유특별공제 - 기본공제] X 누진세율 | ○ |
| 기타 | 건강보험료 피부양자 요건 | (공시가격 X 60%) VS. 9억 원 초과 또는 5.4억 원 초과 & 1000만 원 소득 이상 | △ |

● Q113. 부부 공동명의로 언제 하나요? 증여세 신고도 해야 하나요?

청약 당첨 이후 공동명의로는 통상 분양계약 체결 후 1~3개월 사이에 건설사에서 분양자들로부터 일괄 접수를 받아 진행해요. 이는 건설사의 업무 편의를 위한 것이며, **공동명의로 절차 자체는 입주하기 전까지 가능해요.** 참고로 조정대상지역 등 규제지역은 공동명의로인 ‘부부간 일부지분 증여’만 가능하고, 전체지분 증여 또는 부부가 아닌 부모님, 자녀와의 공동명의로는 불가능합니다.

세법 관점에서 배우자 공동명의로란 ‘부동산을 취득할 수 있는 권리’를 ‘무상’으로 이전하는 것이에요. 재산의 무상이전은 **증여세 과세대상**이므로 관할세무서에 증여신고를 하는 것이 원칙이고요. **신고기한은 공동명의로절차가 완료되어 분양계약서 뒷페이지에 기재되는 권리이전일이 속한 달의 말일로부터 3개월**이에요. 예를 들어 공동명의로절차가 완료되어 1월 20일에 권리이전이 되었다면 증여세 신고기한은 1월말로부터 3개월 뒤인 4월 30일이 됩니다.

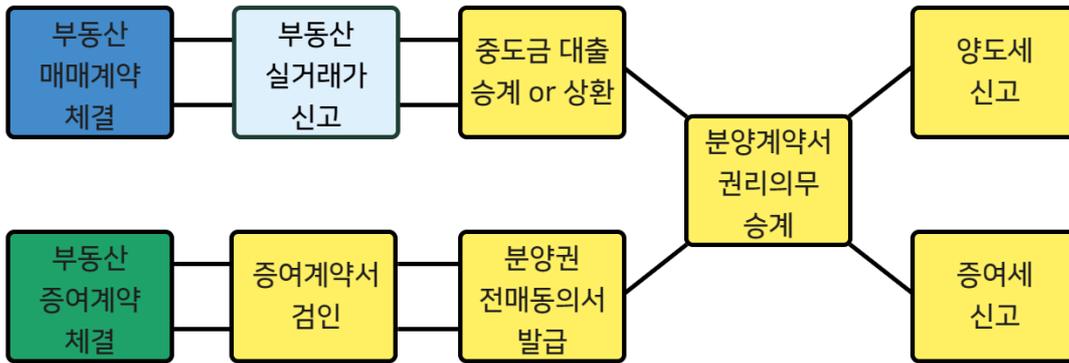
증여세 신고를 하는게 원칙이라고 했는데, 그럼 증여받는 금액을 얼마로 신고해야 할까요? 또 신고를 안한다면 어떻게 될까요?

증여받는 금액은 **계약금을 포함해 증여일까지 낸 금액과 프리미엄(시세 - 분양가)의 합으로 평가**해요. 아파트 분양가가 6억 원이고, 동일한 평형대의 유사 매매사례가 10억 원이라고 해보죠. 계약금 20%를 이미 납부했으므로 증여일까지 불입한 금액은 1억 2000만 원이고, 프리미엄은 4억 원이 됩니다. 증여시점의 재산가액은 1억 2000만 원 + 4억 원 = 5억 2000만 원이고, 이 중 50%를 증여하는 것이니 증여재산가액은 2억 6000만 원이 되는 거예요.

이렇게 계산한 **증여재산가액이 증여 공제 한도(배우자 10년간 6억 원) 이하인 경우에는 증여세는 0원**이에요. 신고를 하지 않는다 해도 본세가 0원이므로 본세에 일정비율(10%, 20%, 40%)을 곱해서 계산되는 가산세 또한 없습니다.

하지만 증여재산가액이 6억 원이 넘는데 증여세 신고를 하지 않았다면 본래 내야할 증여세는 물론 증여 미신고에 따른 무신고가산세, 납부불성실가산세가 부과될 수 있어요. 공동명의로 이후 증여신고는 하는 것이 원칙이지만 여건상 신고하기 어렵다면 이에 따른 가산세가 나오진 않을지 미리 계산해본 뒤 신고여부를 최종결정하면 돼요.

분양권 매매 / 증여 (공동명의) 절차



| | |
|---|---------------------------------|
| 1 | 증여계약서 작성 |
| 2 | 증여계약서 검인 (관할구청) |
| 3 | 분양권 전매동의 신청서 작성 및 사전심사 (민간 건설사) |
| 4 | 분양권 전매동의서 발급 (한국토지주택공사) |
| 5 | 분양계약서 권리의무 승계 |
| 6 | 증여세 신고 |

- **Q114. 청약에 당첨되면 또 청약할 수 없나요?**

청약 당첨으로 자본소득의 달콤함을 누려봤다면 자연스럽게 청약을 더 하고 싶은 마음이 들어요. 고기도 먹어본 사람이 먹어본다 하잖아요. 하지만 정부는 최대한 많은 국민이 내 집 마련을 할 수 있도록 **당첨된 자의 재청약을 크게 5가지 내용으로 제한**하고 있어요. 청약을 또 하기 위해서는 제한사항 모두를 체크해야 하고, 하나라도 제한사항이 적용된다면 해당 기간 내에 청약은 할 수 없어요. 항목별 청약제한사항을 하나씩 살펴보도록 해요.

- ❖ **항목별 청약제한사항**

- ① 재당첨 제한
- ② 특별공급 제한
- ③ 투기과열지구·청약과열지구 (1순위 청약) 제한
- ④ 가점제 당첨 제한
- ⑤ 부적격 당첨자 제한

- **Q115. 재당첨 제한은 무엇인가요?**

재당첨 제한 대상 아파트에 당첨이 되었다면 재당첨 제한 기간동안 다른 분양주택의 당첨자가 될 수 없어요. 다른 분양주택에는 국민주택, 사전청약주택, 분양전환 공공임대주택, 민영주택이 모두 포함돼요. 다만 민영주택은 투기과열지구나 청약과열지구에서 공급되는 주택에만 재당첨 제한이 적용되므로 규제지역이 아니라면 재당첨 제한기간 내라도 청약을 할 수 있어요.

재당첨 제한대상이 되는 사람은 누구일까요?

재당첨 제한대상은 주택 당첨자 본인과 그 세대에 속한 사람 모두이므로 다른 세대원 또한 기간 내에 청약할 수 없어요. 하지만 당첨 당시에는 동일 세대였지만 이후 별도 세대를 구성하는 경우에는 재당첨 제한 규정이 적용되지 않아요. 예를 들어 아버지가 재당첨 대상 아파트에 당첨되었고, 당첨 당시 함께 거주하던 자녀가 1년 뒤 혼인 등의 사유로 주민등록을 분리하여 별도 세대로 나온다고 해봐요. 실제 많이 있는 경우죠. 이때 자녀가 구성한 새로운 세대는 청약 당첨사실이 없기 때문에 재당첨 제한은 적용되지 않아요. 하지만 배우자인 어머니는 주민등록을 분리한다고 하더라도 아버지와 동일 세대로 간주하기 때문에 여전히 재당첨 제한 대상이지요.

재당첨 제한기간은 내가 당첨된 아파트가 어느 유형에 속하느냐에 따라 아래 표의 기간에 따라 적용됩니다.

❖ 청약에 당첨됐을 때 재당첨 제한기간

| 당첨된 주택의 구분 | 적용기간(당첨일로부터) | | |
|--|-----------------|--------|----|
| - 투기과열지구에서 공급되는 주택 - 분양가상한제 적용주택 | 10년간 | | |
| 청약과열지역에서 공급되는 주택 | 7년간 | | |
| - 토지임대주택 - 투기과열지구 내 정비조합 | 5년간 | | |
| - 이전기관종사자 특별공급 주택 - 분양전환공공임대주택 - 기타당첨자 | 수도권 내 과밀억제권역 | 85㎡ 이하 | 5년 |
| | | 85㎡ 초과 | 3년 |
| | 그 외 | 85㎡ 이하 | 3년 |
| | | 85㎡ 초과 | 1년 |

※ 두 가지 이상의 제한기간에 해당하는 경우 그 중 가장 긴 제한기간을 적용.

- **Q116. 특별공급 제한은 무엇인가요?**

특별공급은 다자녀가구, 신혼부부, 국가유공자, 노부모 부양자 등 정책적 배려가 필요한 사회계층이 분양받을 수 있도록 **평생 1회에 한해 특별히 신청할 수 있는 제도**예요. 특별공급으로 당첨이 되었다면 두 번 다시 특별공급 청약을 할 수 없어요. 아주 예외적인 경우에만 (철거되는 주택의 소유자 및 세입자 등) 두 번째 특별공급 청약이 가능하죠. 주택공급에 관한 규칙 개정 전인 2010년 2월 23일 이전에 ‘노부모부양 우선공급’, ‘3자녀 우선공급’을 받은 자 또한 특별공급을 받은 것으로 간주해서 특별공급 청약을 할 수 없어요.

만약 본인이 아닌 부모님이 특별공급을 받았고 당시 세대원이었던 본인은 결혼으로 인해 별도 세대를 구성하게 되는 경우, 본인 세대는 특별공급에 당첨되지 않았으므로 특별공급 청약을 할 수 있어요. 배우자가 특별공급으로 아파트 청약에 당첨됐으나 이혼 후 다른 사람과 재혼해 새로운 세대를 구성하게 되는 경우에도 새로 구성된 세대는 특별공급 당첨사실이 없으므로 특별공급 청약이 가능합니다.

● Q117. 투기과열지구·청약과열지구 1순위 청약 제한이란?

투기과열지구나 청약과열지구에 있는 아파트는 1순위 청약접수일에 대부분 마감이 되어 다음날 2순위 청약까지 진행되지 않아요. 지나치게 청약이 과열되다 보니 이런 지역에서는 1순위 요건을 강화해 청약자격을 제한하고 있습니다. 예를 들어 한 세대 내에 여러 세대원이 청약하는 것을 막기 위해 **세대주 요건을 추가해서 한 세대에 대표로 1명만 청약**할 수 있게 하는 식이지요.

투기과열지구·청약과열지구에서 청약통장 1순위자라도 아래에 해당된다면 1순위 청약이 불가능해요. (2순위 청약은 가능)

❖ 투기과열지구·청약과열지역 1순위 청약 제한

| 민영주택 | 국민주택 |
|--|---|
| - 세대주가 아닌 자 - 과거 5년 이내에 다른 주택에 당첨된 자의 세대에 속한 자 - 2주택 이상 소유한 세대에 속한 자 | - 세대주가 아닌 자 - 과거 5년 이내에 다른 주택에 당첨된 자가 속해 있는 무주택세대구성원 |

이를 모르고 청약한 필자의 지인이 투기과열지구 내 아파트를 부적격 취소된 사례가 있어요. 부모님이 아파트를 소유하고 있었는데 재건축으로 인해 다른 아파트로 이사를 해서 같이 살고 있었지요. 부모님 소유 아파트가 재건축 관리처분인가를 받았다면 관리처분인가 시점의 소유자는 청약에서 아파트에 당첨된 것으로 간주해요. **부모님과 동일 세대를 이루고 있어서 ‘과거 5년 이내 다른 주택에 당첨된 자의 세대’에 속했던 거죠.** 이런 경우에는 투기과열지구·청약과열지구 내에서 1순위 청약이 불가능하니 유의하여 **모집공고일 이전에 세대를 분리**해야 해요.

- Q118. 가점제 당첨 제한이란?

민영주택 가점제로 당첨이 되었다면 당첨자 및 그 세대에 속한 자는 전국 어디라도 지역을 불문하고 2년간 1순위 가점제 청약할 수 없어요. 이 규정의 도입 배경은 다음과 같아요. 본인을 포함하여 세대원이 7명이라면 부양가족 점수가 35점 만점이지요. 무주택기간이 15년 이상이라서 32점 만점이라고 하면 통장가입기간 점수를 제외하고도 67점이 나와요. 가점이 높기 때문에 지역을 불문하고 손쉽게 당첨이 됩니다. 이렇게 청약에 당첨이 된 후 분양권 전매를 하는 거예요. 잔금을 하지 않았기 때문에 여전히 주택을 소유한 적은 없는 셈이라 무주택기간 점수는 동일하게 35점이 유지되지요. 그리고 배우자 등의 통장을 활용하여 다시 가점제 청약을 하는 거예요. 또 당첨이 되고요. 이런 식으로 **가점의 우위를 바탕으로 청약하는 일부 세대를 막기 위하여 가점제 당첨 제한제도가 도입되었**죠. 일단 가점제로 당첨이 됐다면 전국 어디라도 2년간 1순위 가점제 청약할 수 없게 되었지요. 이후 주택공급에 관한 규칙이 개정되어 **분양권을 취득한 경우도 주택을 소유한 것으로** 보기 때문에 이제는 사용할 수 없는 방법이에요.

- Q119. 부적격 당첨자 제한은?

부적격 당첨자는 지역에 따라 당첨일로부터 **일정 기간 다른 분양주택의 입주자로 선정될 수 없어요.** 여기서 말하는 다른 분양주택에는 사전청약주택 및 분양전환 공공임대주택도 포함되죠.

- ❖ 부적격 당첨자 제한기간

| | |
|--------------|-------------------------------|
| 수도권 | 1년 |
| 수도권 외 | 6개월 (다만, 투기과열지구 및 청약과열지역은 1년) |
| 상기 지역 중 위축지역 | 3개월 |

부적격 당첨자는 제한기간 동안 청약을 할 수는 없지만, **제한기간이 지난 후 기존 청약통장을 다시 사용할 수 있어요.** 청약 당첨 후 미계약하는 경우와 다르므로 청약통장을 해지하고 재가입할 필요는 없어요. 이걸 팁이라면 팁인데 부적격으로 일정 기간 청약이 제한되더라도 제한대상은 청약자 본인이므로, 본인이 아닌 세대원을 세대주로 변경해서 청약하는 경우에는 기간의 제한을 받지 않고 청약이 가능할 수 있어요.

● Q120. 분양가에 따라 취득세도 다르다던데, 취득세는 얼마나 내야 하나요?

청약받은 아파트의 취득일은 잔금납부일이에요. 만약 분양대금 선납할인 등을 받기 위해 준공(사용승인일) 이전에 잔금납부를 한 경우에는 사용승인일이 취득일이 됩니다. 취득세는 고지서가 나오는게 아니기 때문에 **취득일 이후 60일 이내 내가 직접 관할 시청이나 구청에 방문해서 신고 및 납부**해야 해요.

취득세는 **과세표준 x 세율**로 계산합니다. 과세표준은 분양가(분양권을 매수한 경우 프리미엄 포함)과 옵션 금액의 합에 선납할인을 차감한 금액이지만, **취득세율은 주택 수에 따라 달라집니다.**

① 1주택자 취득세율

먼저 무주택자가 청약에 당첨돼 1주택을 취득하게 되는 경우를 살펴볼게요.

❖ 주택 취득세율

| 금액 | 면적 | 취득세 | 농어촌특별세 | 지방교육세 | 부담세율 |
|--------------------|--------|-----------|--------|---------|-----------------|
| 6억 원 이하 | 85㎡ 이하 | 1.0% | - | 0.1% | 1.1% |
| | 85㎡ 초과 | 1.0% | 0.2% | 0.1% | 1.3% |
| 6억 원 초과 ~ 9억 원 이하* | 85㎡ 이하 | 분양가x2/3-3 | - | 취득세x10% | 1.1~3.3% |
| | 85㎡ 초과 | 분양가x2/3-3 | 0.2% | 취득세x10% | 1.3~3.5% |
| 9억 원 초과 | 85㎡ 이하 | 3.0% | - | 0.3% | 3.3% |
| | 85㎡ 초과 | 3.0% | 0.2% | 0.3% | 3.5% |

* 소수점 이하 5자리에서 반올림하여 소수점 네 자리 적용. 2020년 1월 1일 이전 7.5~9억 원 주택 매매계약 체결하고, 2022년 12월 31일 이내 취득하는 아파트 분양 건은 종전 규정을 적용함. (2%)

예시로 살펴볼게요.

과세표준(분양가 + 옵션 - 선납할인) 6억 원인 34평(전용면적 85m² 이하) 아파트라면 취득세율은 1.1%이므로 660만 원이에요. 과세표준이 8억 원인 43평(전용면적 85m² 초과) 아파트라면 취득세는 $[8(\text{억}) \times 2/3 - 3] \times 1/100 = 0.0233$, 즉 2.33%가 되고, 농어촌특별세 0.2%, 지방교육세는 0.233%로 총 2.763%가 되어 취득세는 22,104,000원이 됩니다. 부부 공동명의를 한 경우 취득세 총합은 같지만 각각 22,104,000원 x 50%로 신고 및 납부하게 됩니다.

취득세인 지방세법은 최근 몇 년 사이 두 번이나 변경됐습니다. 2020년 1월 1일 이전에 7억 5000만 원 ~ 9억 원 내의 금액으로 분양계약을 체결하고, 2022년 12월 31일 내에 아파트를 취득하는 경우에는 개정 이전 지방세법이 적용 취득세는 위 비례식이 아니라 단일세율인 2%를 적용합니다.

② 2주택자 이상 취득세

2020년 8월 12일 취득세 중과 규정이 시행되면서 다주택자의 취득세 계산이 복잡해졌어요. 추가로 취득할 주택이 조정대상지역이라면 2주택부터는 총 부담세율이 8.4~9.0%, 3주택 이상은 12.4~13.4%가 됩니다.

❖ 주택 중과세율

| 구분 | 면적 | 취득세 | 농어촌 특별세 | 지방교육세 | 부담세율 |
|---|--------|-------|------------|-------|--------------|
| 법인 | 85㎡ 이하 | 12.0% | - | 0.4% | 12.4% |
| | 85㎡ 초과 | 12.0% | 1.0% | 0.4% | 13.4% |
| 1세대 2주택 (조정대상지역) 또는 1세대 3주택 (비조정대상지역) | 85㎡ 이하 | 8.0% | - | 0.4% | 8.4% |
| | 85㎡ 초과 | 8.0% | 0.6% | 0.4% | 9.0% |
| 1세대 3주택 (조정대상지역) 또는 1세대 4주택 (비조정대상지역) | 85㎡ 이하 | 12.0% | - | 0.4% | 12.4% |
| | 85㎡ 초과 | 12.0% | 1.0% | 0.4% | 13.4% |
| 무상 취득 (주택 & 조정대상 & 공시가 3억 이상) | 85㎡ 이하 | 12.0% | - | 0.4% | 12.4% |
| | 85㎡ 초과 | 12.0% | 1.0% | 0.4% | 13.4% |

※ 세대 판단 : 주민등록표 기준 가족, 미혼인 만 30세 미만 소득없는 자녀는 동일 세대로 봄. 취득일 기준 부모 중 한 명이 만 65세 이상인 경우 만 30세 이상 자녀, 혼인한 자녀, 소득요건(1인가구 기준, 약 70만 원) 충족하는 만 30세 미만 자녀는 별도 세대로 봄.

※ 주택 수 판단 : 종전 주택, 취득예정 주택, 신탁주택, 조합원입주권, 주거용 오피스텔(재산세 납부기준) 포함. 주택 공유지분, 부수 토지도 주택으로 봄.

※ 조정대상지역 지정 전에 매매계약을 체결한 경우(분양포함, 계약금 지급사실 확인되는 경우 한정)는 조정대상지역 지정되기 전에 주택 취득한 것으로 봄.

**취득세 증가 주택 수를 판단하는 기준일은 통상 잔금일이지만 아파트 청약으로
당첨된 분양권의 경우 분양계약일**이에요. 조정대상지역에서 1주택 이상인 세대가
청약에 당첨되는 경우에는 분양계약 당시의 주택 수에 따라 취득세가 증가될 수
있어요. 다만, 마찬가지로 **지방세법 개정 (2020년 7월 10일) 이전에 분양계약을
체결한 경우에는 취득세 증가가 아닌 종전 규정이 적용**됩니다.

청약에 당첨되어 분양계약을 체결한 이후에 또 다른 주택을 취득하는 경우가 있어요.
다른 주택을 취득한 이후 당첨된 기존 아파트 분양권을 공동명의 진행하는 경우,
배우자는 증여 취득 당시 주택수가 2주택이므로 취득세가 증가될 수 있으니 조심해야
해요.

- Q121. 취득세 감면혜택은 없나요? 있다면 기준은 무엇인가요?

2023년 12월 31일까지 본인과 배우자가 생애최초로 주택을 구입하는 경우, 일정 요건을 충족하면 취득세를 감면받을 수 있어요.

- ❖ 취득세 감면 요건

- ① 본인과 배우자가 주택을 소유한 사실이 없어야 함
- ② 부부 합산소득 연 7000만 원 이하
- ③ 주택가격 수도권 4억 원(지방 3억 원) 이하

취득 당시 주택가액이 1억 5000만 원 이하인 경우 취득세 100% 감면, 1억 5000만 원을 초과하는 경우에는 취득세를 50%까지 감면받을 수 있어요. 상속으로 주택의 공유지분을 취득했다가 처분했거나, 전용면적 20㎡ 이하의 주택을 한 채만 소유한 경우 등은 주택을 소유하지 않은 것으로 보고 이 감면규정이 적용됩니다.

다만, 취득세를 감면받고 3개월 이내에 해당 아파트에 전입하지 않거나, 주택을 취득한 날로부터 3개월 이내에 다른 주택을 추가로 취득하거나, 취득일로부터 3년 미만을 보유하고 매도하는 경우에는 감면된 취득세가 다시 추정되니 유의하도록 해요.

- Q122. 재산세는 얼마나 나오나요?

입주 이후부터 분양권은 주택으로 전환되며 보유세인 재산세 및 종합부동산세가 부과됩니다. 재산세는 매년 6월 1일 기준 소유자에게 부과되며, 과세표준은 (공시가격 x 공정시장가액비율) x 세율로 계산하고 있어요.

① 공시가격

아파트의 공시가격은 매년 1월 1일 기준으로 산정돼 4월 30일 고시됩니다. 동, 호수별로 차이가 있으므로 **내 집의 정확한 공시가격을 알고 싶다면 국토교통부에서 운영하는 부동산 공시가격 알리미(<https://realtyprice.kr>)에서 확인하면 돼요.** 분양받은 아파트는 대개 입주 후 1~2년이 지난 후부터 이 사이트에서 공시가격을 확인할 수 있는데요. 입주 후 공시가격이 고시되기 전에는 각 지자체에서 지역별·단지별·면적별·층별 특성 및 거래가격 등을 고려해 산정한 가격을 공시가격으로 사용하고 있으니 해당 지자체 세무과에 문의하면 됩니다.

② 공정시장가액비율

재산세의 공정시장가액비율은 토지 및 건축물은 70%, 주택은 60% 예요.

③ 세율

주택의 재산세 세율은 아래와 같아요.

❖ 재산세(주택) 과세표준 및 세율

| 공시가격 | 과세표준 (공시가격 x 60%) | 세율 | 누진 공제액 | 계산법 |
|----------------------------|-------------------------------|-------|--------|----------------------------|
| 1억 원 이하 | 6000만 원 이하 | 0.1% | - | 과세표준 x 0.1% |
| 1억 원 ~ 2억 5000만 원 이하 | 6000만 원 ~ 1억 5000만 원 이하 | 0.15% | 3만 원 | 과세표준 x 0.15% - 3만 원 |
| 2억 5000만 원 ~ 5억 원 이하 | 1억 5000만 원 ~ 3억 원 이하 | 0.25% | 18만 원 | 과세표준 x 0.25% - 18만 원 |
| 5억 원 초과 | 3억 원 초과 | 0.4% | 63만 원 | 과세표준 x 0.4% - 63만 원 |

6월 1일 기준 주민등록표상 가족이 1주택만 소유하고 있다면 아래 특례세율이 적용돼 재산세 부담은 더 낮아져요. 단, **특례세율 적용은 공시가격이 9억 원 이하인 주택으로 한정**하므로 9억 이상 고가주택은 특례세율 적용되지 않아요.

❖ 재산세 특례세율 - 재산세(1세대 1주택) 과세표준 및 세율

| 공시가격 | 과세표준 (공시가격 x 60%) | 세율 | 누진 공제액 | 계산법 |
|----------------------|-------------------------|-------|--------|----------------------|
| 1억 원 이하 | 6000만 원 이하 | 0.05% | - | 과세표준 x 0.05% |
| 1억 원 ~ 2억 5000만 원 이하 | 6000만 원 ~ 1억 5000만 원 이하 | 0.1% | 3만 원 | 과세표준 x 0.1% - 3만 원 |
| 2억 5000만 원 ~ 5억 원 이하 | 1억 5000만 원 ~ 3억 원 이하 | 0.2% | 18만 원 | 과세표준 x 0.2% - 18만 원 |
| 5억 원 초과 | 3억 원 초과 | 0.35% | 63만 원 | 과세표준 x 0.35% - 63만 원 |

④ 재산세 계산하기

예를 들어볼게요. 공시가격이 고시되기 전 지자체에서 산정한 아파트 공시가격이 6억 5000만 원이라고 해봐요. 이 경우 재산세 과세표준은 6억 5000만 원 x 60%(공정시장가액비율) = 3억 9000만 원이에요. 과표가 3억 원을 초과하므로 적용세율은 0.4%이며, 재산세는 3억 9000만 원 x 0.4% - 63만 원 = 93만 원으로 계산됩니다.

만약 1세대 1주택 특례에 해당된다면 재산세는 3억 9000만 원 x 0.35% - 63만 원 = 73만 5000원이 되고요. 하지만 재산세 외에 지방교육세(재산세의 20%), 도시계획세(재산세 과표의 0.14%) 등이 재산세와 함께 부과되므로, 실제 납부할 금액은 재산세의 160~180% 수준이라고 생각하면 좋아요.

- **Q123. 종합부동산세는 얼마나 나오나요?**

종부세는 재산세와 동일한 보유세지만, 재산세는 지방세로 지자체 관할이고, 종부세는 국세로 세무서(국가) 관할이죠. 종부세는 주택 및 토지에 대해서 과세되는데, 여기선 우리가 당첨된 주택 기준으로만 알아보도록 해요. 종부세 역시 재산세와 동일하게 매년 6월 1일 기준 소유자에게 부과되고, **과세표준은 (공시가격 x 공정시장가액비율 - 공제금액) x 세율**로 계산합니다.

- ① 공시가격

재산세와 마찬가지로 공시가격을 조회합니다. 아파트의 공시가격은 매년 1월 1일 기준으로 산정돼 4월 30일 고시됩니다. 동, 호수별로 차이가 있으므로 **내 집의 정확한 공시가격을 알고 싶다면 국토교통부에서 운영하는 부동산 공시가격 알리미**(<https://realtyprice.kr>)에서 확인하세요.

- ② 공정시장가액비율

종합부동산세의 공정시장가액비율은 2018년 80%에서 매년 5%씩 높아져 **2022년 이후로는 100%로 적용**됩니다. (2018년 80%, 2019년 85%, 2020년 90%, 2021년 95%)

- ③ 공제금액

공제금액은 1인당 6억 원이며, 공동명의로 아닌 단독명의 1세대 1주택인 경우 5억 원을 추가해 11억 원을 공제해줍니다.

예를 들어 아파트 공시가격이 12억 원이고 공동명의로인 경우, 인별 공시가격은 각각 6억 원이므로 공제금액을 뺀 금액이 0이 되어 종부세는 부과되지 않아요.

단독명의로라면 11억 원을 공제한 나머지 1억 원에 대해 종부세가 부과됩니다.

④ 세율

종부세는 문재인 정부 들어 **징벌적 성격이 강화**되어 보유주택 수에 따라 적용되는 세율이 달라졌어요. 청약 당첨 이후 조정대상지역 내 1주택을 추가 매수하여 2주택이 된다면 종부세는 2배 이상 나올 수도 있으니 **주택 매수를 하는 경우 꼭 사전에 종부세를 검토해보아야 해요.**

❖ 종합부동산세 일반세율

| 과세표준 | 세율 | 누진공제 |
|----------|------|-------------|
| 3억 원 이하 | 0.6% | - |
| 6억 원 이하 | 0.8% | 600,000 |
| 12억 원 이하 | 1.2% | 3,000,000 |
| 50억 원 이하 | 1.6% | 7,800,000 |
| 94억 원 이하 | 2.2% | 37,800,000 |
| 94억 원 초과 | 3.0% | 113,000,000 |

❖ 종합부동산세 중과세율 (조정대상지역 2주택 또는 지역불문 3주택 이상)

| 과세표준 | 세율 | 누진공제 |
|----------|------|-------------|
| 3억 원 이하 | 1.2% | - |
| 6억 원 이하 | 1.6% | 1,200,000 |
| 12억 원 이하 | 2.2% | 4,800,000 |
| 50억 원 이하 | 3.6% | 21,600,000 |
| 94억 원 이하 | 5.0% | 91,600,000 |
| 94억 원 초과 | 6.0% | 185,600,000 |

⑤ 증부세 계산하기

공시가격이 12억 원, 단독명의 1세대 1주택일 경우 과세표준은 1억 원이 됩니다. 3억 원 이하이므로 세율은 0.6%가 적용되어 60만 원이 계산되죠. 이중과세 방지를 위해 재산세 납부부분을 차감하기 때문에 실제 세액은 40만 원 정도 나옵니다. 단독명의 1세대 1주택일 경우에는 산출세액에 세액공제(연령, 장기보유)도 가능해서 최대 80%까지 공제받을 수도 있어요.

공동명의로 공시가격 14억 원 주택을 보유하고 있다면, 각자 공시가격은 14억 원 x 50% = 7억 원이에요. 여기서 공제금액 6억 원을 차감한 1억 원에 대해 0.6% 세율이 적용되어 각각 60만 원씩 총 120만 원으로 계산됩니다. **공동명의인 경우 세액공제(연령, 장기보유)는 적용되지 않아요.** 또한 증부세 납부시에도 농어촌특별세로 증부세 납부세액의 20%가 추가 부과되니 참고하도록 해요.

● Q124. 청약 당첨 후 아파트를 팔 수 있나요?

청약에 당첨되어 계약을 했다면 분양권을 취득한 거예요. 입주하기 전에 등기없이 분양계약을 사고 파는 것을 분양권 전매라고 합니다. 분양권 전매는 지역별, 유형별로 제한기간이 다르게 적용되고 있으므로 입주자모집공고 등을 잘 확인해보아야 해요. 아파트의 전매행위 제한기간이 아래 기간 중 2개 이상에 해당될 경우에는 그 중 가장 긴 기간이 적용됩니다. 이 기간에는 분양권을 팔 수 없어요.

❖ 지역별 유형별 전매제한기간

1. 투기과열지구
 - 소유권이전등기일까지, 다만, 5년이 초과되는 경우 5년으로 한다.
2. 조정대상지역 중 과열지역
 - 소유권이전등기일까지, 다만, 3년이 초과되는 경우 3년으로 한다.
3. 조정대상지역 중 위축지역
 - 공공택지인 경우 6개월, 공공택지 외의 택지는 제한없음
4. 분양가상한제 적용주택

가. 수도권

| 구분 | | 투기과열지구 | 투기과열지구 외의 지역 |
|------------|---|--------|--------------|
| 공공택지 | ㉠ 분양가격이 인근지역 주택매매가격의 100% 이상인 경우 | 5년 | 3년 |
| | ㉡ 분양가격이 인근지역 주택매매가격의 80% 이상 100% 미만인 경우 | 8년 | 6년 |
| | ㉢ 분양가격이 인근지역 주택매매가격의 80% 미만인 경우 | 10년 | 8년 |
| 공공택지 외의 택지 | ㉠ 분양가격이 인근지역 주택매매가격의 100% 이상인 경우 | 5년 | - |
| | ㉡ 분양가격이 인근지역 주택매매가격의 80% 이상 100% 미만인 경우 | 8년 | - |
| | ㉢ 분양가격이 인근지역 주택매매가격의 80% 미만인 경우 | 10년 | - |

나. 수도권 외의 지역

- 투기과열지구 내 특별공급 받은 주택 : 5년 (단, 세종시 이전기관 종사자에게 특별공급하는 주택은 8년)

다. 수도권 외의 지역

- 그밖의 경우

| 구분 | 투기과열지구 | 투기과열지구 외의 지역 |
|---------------------------|--------|---|
| ㉔ 공공택지에서 건설·공급되는 주택 | 4년 | 3년 - 다만, 행정중심복합도시로 이전하거나 신설되는 기관 등에 종사하는 사람에게 특별공급하는 주택의 경우에는 5년으로 한다. |
| ㉕ 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 | 3년 | - |

5. 공공택지 외의 택지 (도시 및 주거환경정비법에 의한 공공재개발사업 포함)

가. 투기과열지구(수도권, 광역시 한정) 내 특별공급 받은 주택 : 5년

나. 가.목에 해당하는 주택 외의 주택

| 구분 | 전매행위 제한기간 | | |
|--------------|--|--|--|
| 1) 수도권 | ㉔ 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호 및 제2호에 따른 과밀억제권역 및 성장관리권역 | 소유권이전등기일까지. 다만, 그 기간이 3년을 초과하는 경우에는 3년으로 한다. | |
| | ㉕ 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호에 따른 자연보전권역 | 6개월 | |
| 2) 수도권 외의 지역 | ㉔ 광역시 | (1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역 | 소유권이전등기일까지. 다만, 그 기간이 3년을 초과하는 경우에는 3년으로 한다. |
| | | (2) 도시지역 외의 지역 | 6개월 |
| | ㉕ 그밖의 지역 | - | |

- **Q125. 전매제한 기간이 3년이라면 그 기준은 언제부터인가요?**

분양권 전매는 주택법 64조에 의해 제한되는데, 전매제한 기산일은 해당 주택의 입주자로 선정된 날, 즉 청약 당첨이 확정된 날부터 시작됩니다.

※ 이 전자책의 저작권은 주식회사 이코노믹스에 있으며, 저자 송재근, 이원종, 강예지, 마일스톤, 달콤새우의 계약에 따라 발행되었습니다. 이 전자책은 대한민국 저작권법의 보호를 받는 저작물로 무단전재와 복제, 공유, 유포 등을 금합니다. 이를 위반할 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.