

다주택자 세부담 강화...불법 전매시 10년간 청약 금지

광주 상무지구 아파트 전경.



내년부터 달라지는 부동산 제도

전세자금대출 후 9억 초과 주택 매입 시 대출금 전액 회수 4월 24일부터 100세대 이상 공동주택 관리비 의무 공개도

내년부터 부동산 제도가 크게 바뀐다. 정부의 12·16 부동산대책이 본격 시행되기 때문이다.

특히, 다주택자에 대한 규제가 더욱 강화되기 때문에 기존 주택 보유자 혹은 주택 취득 예정자들은 달라지는 제도를 미리 파악하고 자산관리 계획을 세울 필요가 있다.

26일 부동산114에 따르면 내년 1월부터 9억원 초과 고가주택 양도면 장기보유특별공제 혜택이 축소된다. 매도하는 주택에 '2년 이상 거주'라는 조건을 충족하지 못하면 일반 장기보유특별공제를 적용해 1년에 2%씩, 15년 이상 보유하면 최대 30%까지만 공제해준다.

또 전세자금대출을 이용한 갭투자자를 막을 조치가 시행된다. 우선 전세자금대출을 받은 뒤 9억원 초과 주택을 매입하거나 2주택 이상 보유하면 전세대출금을 회수 당한다. 9억원 초과 1주택자는 공적 전세보증금은 물론 서울보증보험 보증도 받을 수 없게 된다.

6억원 초과 9억원 이하 주택을 매입할 때 취득세율은 현행 2%에서 취득금액에 따라 1.01%~2.99%로 세분화된다. 집을 3채 이상 가지고 있는 세대가 추가로 주택을 매입할 경우 4%의 취득세율이 적용된다.

2월에는 주택 청약시스템이 금융결제원에서 한국감정원으로 넘어간다. 1월 중 청약 데이터베이스(DB) 및 관련 자료가 이관되고 2월 이후 입주자모집공고기 이루어지는 단지부터 한국감정원에서 청약 업무를 수행하게 된다. 다만, 주택법 개정안의 국회 통과가 관건이다. 국회가 '필리버스터 정국'에 들어가면서 20대 국회 임기 안에 통과를 장담할 수 없기 때문이다. 2월 21일부터는 부동산 실거래신고 기

한이 60일에서 30일로 단축된다. 계약이 무효나 취소가 되는 경우도 해제 등이 확정된 날로부터 30일 이내 신고해야 하며 이를 어기면 500만원 이하의 과태료가 부과된다. 또한 실제 계약을 체결하지 않았는데 거짓으로 신고하면 3000만원 이하의 과태료 규정이 신설된다.

공인중개사가 계약 시 교부하는 중개대상물 확인·설명서에 거래당사자와 협의의 통한 중개보수를 명시하는 내용이 추가될 예정이다. 이에 따라 공인중개사는 부동산 계약서 작성 단계에서 중개보수를 명확히 설명하고 협의해야 하며 거래 양당사자로부터 이를 확인했다는 서명을 받아야 한다.

3월부터는 투기과열지구 9억원 이상 주택 취득 시는 물론 조정대상지역 9억원 이상 주택과 비규제지역 6억원 이상 주택을 취득할 때에도 자금조달계획서를 제출해야 한다. 이와 함께 투기과열지구 9억원 초과 주택 실거래 신고 시에는 자금조달계획서와 함께 소득금액증명원, 예금 잔고, 전세계약서 등 객관적 증빙자료를 제출해야 한다.

불법 전매 적발 땀 주택 유형에 관계없이 10년간 청약이 금지된다. 또한 현재 지역 및 주택 면적에 따라 1~5년까지 적용되는 해당지역 제한 기간도 늘어난다. 분양가상한제 주택, 투기과열지구 당첨 시 10년, 조정대상지역 당첨 시 7년간 해당지역 제한이 적용된다.

4월엔 민간택지 분양가상한제가 유효기간을 거쳐 29일 이후 입주자 모집공고 신청 단지부터 본격 적용된다. 또한 5~10년 전매제한과 2~3년 실거주도 의무화된다.

4월 24일부터 100세대 이상 아파트 등 공동주택은 의무적으로 관리비를 공개해야 한다. 지금까지는 300세대 이상 또는

2020 달라지는 부동산 제도

구분	제도	시행시기
세제	장기보유특별공제 혜택 축소	1월
제도	전세자금대출 후 신규주택 매입 제한	1월
세제	주택 유상거래 취득세율 개선	1월
제도	주택 청약시스템 이관	2월
	실거래가 신고기간 단축 및 집값 담합 처벌	2월
	부동산중개보수 기입과 확인 의무화	2월
	자금조달계획서 제출대상 확대 및 거래 소명 강화	3월
	불법 전매 시 청약제한 및 해당지역 제한 강화	3월
제도	주택연금 가입대상 개편	1분기
	100세대 이상 공동주택 관리비 의무 공개	4월
	민간택지 분양가상한제 유효기간 종료	4월
세제	2000만원 이하 임대수익 소득세 신고	5월
금융	신용카드 월세 납부 서비스 출시	6월
세제	조정대상지역 내 다주택자 양도세 중과 한시적 배제	6월말까지
제도	도시공원 일몰제 시행	7월
	허위매물 게시 금지 및 처벌 시행	8월
세제	공모형 리츠부동산펀드 세제혜택 확대	2020년
	단독주택꼬마빌딩 상속세와 증여세 증가	
	종합부동산세 세율 상향 조정	
	공시가격 현실화 및 형평성 제고	

주) 상환에 따라 시행시기는 변동될 수 있음 (자료: 부동산114)

150세대 이상 수상복합 건물 등 의무관리 대상으로 지정된 공동주택만 관리비를 공개했지만 이것이 100세대 이상으로 기준 강화된 것이다. 이에 따라 관리비, 사용료, 장기수선충당금 등 21개 항목이 공개될 예정이다.

5월부터는 연 2000만원 이하 임대소득도 2019년 귀속분부터 소득세가 과세되기 때문에 2020년부터는 세무당국에 신고해야 한다. 다만 연 2000만원 이하 소득자는 분리과세 혹은 종합과세 중 선택 가능하다.

6월부터는 세입자가 집주인에게 월세를 신용카드로 낼 수 있다. 월 200만원 한도 내에서 부동산 월세를 신용카드로 납부할 수 있는 서비스로 신한카드가 준비 중이다.

7월엔 지난 2000년 도입된 도시공원 일몰제가 시행될 예정이며, 8월부터는 허위매물을 게시한 공인중개사를 처벌하는 내용을 담은 공인중개사법 개정안이 시행된다. 개정안에 따르면 민간에서만 진행하던 인터넷, 모바일 허위매물 모니터링을 국토교통부에서도 진행하고 허위, 과장광고를 올리는 공인중개사에게 최대 500만원의 과태료를 부과한다.

이 밖에도 공모형 리츠·부동산펀드 세제혜택이 확대되고 단독주택, 꼬마빌딩 등의 상속·증여세 과세표준을 기준시가에서 감정가로 변경해 적용한다. 또 공시가격 9억원 이상 고가주택 보유자에게 부과되는 종합부동산 세율이 0.1%포인트~0.8%포인트 인상된다.

/박정욱 기자 jwpark@kwangju.co.kr

다음달 분양시장 '개점휴업'

주택청약업무 한국감정원 이관 신규 분양 2월 1일 이후 가능

광주는 재개발 아파트를 중심으로 올해 아파트 분양시장을 마감했다. 내년 1월은 사실상 분양시장이 개점휴업하고 2월 포스코건설을 시작으로 본격화한다.

이는 주택청약업무가 금융결제원에서 한국감정원으로 이관됨에 따라 1월은 주택청약 업무가 불가능하기 때문이다.

26일 부동산114에 따르면 국토교통부 고시(2019-460호)에 의거해 내년 2월 1일부터 주택청약업무가 금융결제원에서 한국감정원으로 이관된다.

현재 청약 시스템을 운영하고 있는 금융결제원은 예정대로 내년 1월부터 신규 아파트 청약 업무를 중단할 예정이다.

이러 17일부터는 당첨내역, 경쟁률 등의 조회 업무를 제외한 청약 접수, 입주자

선정, 부적격 관리 등의 업무를 종료한다. 1월31일에는 주택청약업무에서 완전히 손을 떼게 된다.

한국감정원은 금융결제원으로부터 청약 시스템을 이어받아 내년 2월부터 업무를 수행하게 된다. 이를 위한 근거를 마련하는 내용이 담긴 주택법 개정안은 국회에 계류 중이다.

이에 따라 1월 중에는 금융결제원, 한국감정원 모두 신규 사업장의 모집공고 업무를 수행하지 않기 때문에 건설사들은 2월 1일 이후로 신규 분양에 나설 수밖에 없다.

광주에서는 내년 2월 포스코건설이 북구 문흥동에서 907가구 규모의 다상 아파트를 분양할 계획이다. 아파트 이외에 오피스텔 80실이 함께 들어가는 수상복합 단지다.

현대건설은 광산구 쌍암동에 광주 첨단지구 수상복합 315가구를 공급한다.

/박정욱 기자 jwpark@kwangju.co.kr

광주 아파트 매매가격 변동률 전년비 0.7% ↓

전남은 0.72% 상승

올해 광주 신규 아파트 분양이 고공행진에도 불구하고 전체 아파트 매매가격이 지난해보다 하락한 것으로 분석됐다. 이는 신규 아파트 분양가는 치솟고 기존 아파트 매매가격은 하락, 신규 아파트 매매가격 격차가 벌어지고 있음을 의미한다.

한국감정원이 26일 발표한 시도별 아파트 변동률 통계에 따르면 올해 광주지역 아파트 매매가격 변동률은 0.70% 하락했다. 전남지역 아파트 매매가격 변동률은 0.72% 상승했다.

올해 전국 아파트 매매가격 변동률이 1.59% 하락한 것과 비교하면 광주지역 아파트 매매 가격 하락 폭은 상대적으로 적었다.

광주지역 전셋값 변동률은 0.81% 하락했다. 반면, 전남은 0.42% 상승했다.

올해 전국 아파트 전셋값 변동률은 1.64% 하락했다.

한국감정원 관계자는 "광주지역 아파트 매매 가격이 지난해 많이 오른 것과 비교하면 하락 폭이 크지 않다"며 "내년에는 금압력 없이 보험세를 유지할 것으로 보인다"고 말했다.

/박정욱 기자 jwpark@kwangju.co.kr

건설기술용역 종합심사낙찰제 본격 시행

조달청은 내년부터 건설기술용역 분야에 종합심사낙찰제(중심제)를 본격 시행한다고 26일 밝혔다.

기존 적격심사낙찰제는 기존 점수를 통과한 업체 중 최저가격 업체를 낙찰자로 선정해, 업체들이 기술력 확보보다 낮은 가격으로 입찰하는 데 치중한다는 문제가 제기됐다.

중심제는 기술 점수와 가격 점수를 합해 최고점을 받은 업체를 낙찰자로 선정하는 방식으로, 업체의 기술 경쟁을 유도할 수 있고 국제 기준과도 부합한다.

대형 건설기술용역에 적용되는 중심제는 지난 3월 도입됐으나, 제도 초기인 점을 고려해 올해 공모 기술평가 때 한시적으로 기존 적격심사 낙찰제의 기술평가 방식을 적용했다.

이현호 조달청 신기술서비스국장 "기술 변별력을 확보하는 중심제 본격 시행으로 건설산업의 전반적인 기술 경쟁력이 향상될 것"이라며 "성공적으로 정착되도록 지속해서 점검하며 보완하겠다"고 말했다.

/백희준 기자 bhj@kwangju.co.kr

한국 금융의 힘 신협 815 해방 대출

3.1%~8.15% 금리로 대한민국 서민을 고리사채로부터 지키겠습니다

각종 불법, 탈법, 고금리로 빌린 무서운 고리채, 그로 인해 고통받는 서민과 소상공인을 신협이 해방시켜 드립니다. 순수 국내자본 신협이, 대한민국 서민을 평생 든든히 지키겠습니다

신협의 7대 포용금융 프로젝트

광주문화신협 ☎ 1644-7990

평생 어부바 신협

한국 금융의 힘 신협 815 해방 대출

대한민국 민족자본 신협이 다시 한 번 시작합니다. 1960년대의 신협이 그러했듯, 오늘의 신협 역시 대한민국 서민을 고리사채로부터 지켜가겠습니다. 한국 금융의 힘, 신협이 평생 어부바 하겠습니다.

신협 815 해방 대출은 타 금융기관으로부터 고금리 대출을 받고 있거나 신규로 중금리대출을 받고자 하는 고객에게 지원하는 신협의 대표적인 중금리 신용대출 상품입니다.

대상자 신협 내부심사기준(신용등급 등)을 충족하는 고객 중 ① 타 금융기관으로부터 고금리의 신용대출을 3개월 이상 받고 있는 고객 또는 ② 신규로 중금리대출을 받고자 하는 고객

대출한도 최대 1,000만원 이내

대출금리 연 3.1%~8.15% 이내 (고정금리)

대출기간 최대 5년 (기한연장 포함)

상환방식 만기일상환 또는 매월 원금(일부) 균등분할상환 또는 원리금균등분할상환

필요서류 재직증명서, 소득증빙서류, 기타 필요 서류

문흥지점 266-4150

양산지점 573-4150

운암지점 528-4150

운암산지점 513-4150

매곡지점 572-4150

첨단지점 576-4150