

배포 일시	2022. 11. 17.(목)		
담당 부서 <총괄>	주택토지실	책임자	단 장 김성호 (044-201-3589)
	부동산거래분석기획단	담당자	사무관 김동환 (044-201-3590)
보도일시	2022년 11월 18일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 11. 17.(목) 11:00 이후 보도 가능		

아파트 이상 고·저가 직거래 전국단위 기획조사 착수

- '직거래' 방식 활용한 특수관계인 간 편법증여·명의신탁 집중 점검
- 거래질서 확립 위해 3차례 ('21.1~'22.8월 '22.9~'23.1월 '23.2~6월)간 거래 고·저가 조사

- 국토교통부(장관 원희룡)는 공인중개사를 통하지 않고 직거래 방식으로 이뤄지는 부동산 거래행위 중 편법증여, 명의신탁 등이 의심되는 불법 거래행위를 집중적으로 단속하기 위하여 3차례에 걸쳐 전국 아파트 이상 고·저가 직거래에 대한 고강도 기획조사에 착수한다고 밝혔다.
- 최근 전국 아파트 거래에서 직거래가 차지하는 비율이 빠르게 증가하여 '22년 9월에는 최고점(17.8%)에 이르면서, 특수관계인 간(부모-자식, 법인-대표 등) 증여세 등 세금을 회피할 목적으로 아파트를 시세보다 현저히 낮은 가격에 직거래하는 등 이상동향이 지속 확인되고 있다.

[전국 및 서울 아파트 직거래 건수 및 비율]

	'21.3월	'21.6월	'21.9월	'21.12월	'22.3월	'22.6월	'22.9월
전국 (비율)	7,180건 (10.7%)	5,367건 (9.7%)	4,474건 (8.4%)	4,829건 (16.4%)	4,247건 (13.2%)	3,706건 (13.7%)	3,306건 (17.8%)
서울 (비율)	276건 (6.7%)	223건 (5.6%)	185건 (5.2%)	162건 (12.2%)	153건 (13.3%)	124건 (10.3%)	124건 (17.4%)

(신고일 기준, 분양권·임주권 포함)

- 국토교통부는 연간 100만여 건('21년 기준)에 이르는 주택 거래신고 내용에 대하여 상시 모니터링을 통해 이상 부동산 거래를 분석하여 불법행위가 의심되는 직거래 사례에 대해서는 직접 실거래조사를 하거나 지자체와 협업하여 조사해오고 있으며, 대표적인 위법의심사례는 다음과 같다.

- (사례1) 부친이 시세 31억원의 아파트를 아들에게 22억원*에 직거래 매도하면서 선금으로 1억원을 받고, 아들과 임대보증금 21억원의 전세 계약을 체결한 후 선금 1억 원도 돌려주어 증여세·양도세 등 탈루 의심

* (매수인 아들) 가족 간에 시가보다 현저히 낮은 가격에 거래 시 증여세 납부의무 발생가능 (매도인 부친) 가족 간에 시가보다 현저히 낮은 가격에 거래 시 실제 양도가액(22억원)이 아닌 시세(31억원)를 적용한 양도세 납부의무 발생 가능

- (사례2) 법인 대표가 시세 24억원의 아파트를 법인으로 부터 시세보다 8억원 낮은 16억원에 직거래 매수하여 소득세(법인은 법인세) 탈루 의심

□ 이번 기획조사는 지속적인 직거래 증가 추세를 감안하여 전국의 아파트 거래 중 '21.1월부터 '23.6월 신고분까지를 대상으로 진행되며, 특히 특수관계인 간 이상 고·저가 직거래를 집중적으로 점검할 계획이다.

- 조사는 총 3차에 걸쳐 단계별로 시행되며, 조사결과가 나오는 대로 발표와 함께 편법증여, 명의신탁 등 위법행위에 대해서는 국세청·경찰청·지자체 등 관계기관에 통보하여 엄중 조치할 방침이다.

구 분	내 용
조사대상	· '21.1월 ~ '23.6월 중 거래 신고된 아파트 직거래* · 1차(21.1~22.8월 신고분), 2차(22.9~23.1월 신고분), 3차(23.2~6월 신고분)
조사지역	· 전국 모든 지역
조사기간	· '22.11월 ~ '23.10월 (총 3차에 걸쳐 조사)

* 중개거래도 당해 지역에 위치하지 않은 중개사사무소를 통한 과도한 고·저가 계약은 조사대상에 포함

□ 남영우 토지정책관은 “모든 고·저가 직거래를 불법 거래라고 단정할 수는 없으나, 시세보다 현저히 낮은 가격으로 거래되는 경우 편법증여나 명의 신탁의 수단으로 활용되었을 가능성이 있다” 면서,

- “거래 침체 속에서 시세를 왜곡하여 시장 불안을 초래하는 등 부작용도 우려된다는 점에서, 이번 조사를 통해 위법행위가 적발될 경우 엄중 조치하여 투명한 거래질서를 확립해나가겠다” 라고 강조했다.

담당 부서 <총괄>	주택토지실	책임자	단 장	김성호 (044-201-3589)
	부동산거래분석기획단	담당자	사무관	김동환 (044-201-3590)
	한국부동산원	책임자	처 장	장우석 (053-663-8610)
	시장관리처	담당자	부 장	최문기 (053-663-8611)

