

증빙서류는 어떤 것을 준비해야 하나요?

투기과열지구 9억 초과 주택거래에 대한 실거래 신고 시점에 반드시 제출해야 하는 증빙자료에는 무엇이 있는지요? 부동산 매각, 증여·상속, 차입 등이 실행되지 않은 경우에는 어떻게 해야 하는지요?

- 실거래 신고 시점에 제출 가능한 증빙자료의 경우 자금조달 계획서와 함께 반드시 제출해야 합니다.

* '금융기관 예금액' 항목 기재 시 신고 시점에 예금(적금) 계좌를 보유하고 있는 경우 예금잔액증명서 등을 반드시 제출

** '현금 등 그 밖의 자금' 항목 기재 시 소득금액증명원, 근로소득원천징수영수증 등 소득 증빙자료를 반드시 제출

- 다만, 부동산 매각, 증여·상속, 차입 등을 통한 자금조달의 경우에는

1. 신고 시점에 부동산 매도계약이 이루어지거나, 증여·상속, 차입 등 자금조달이 실행된 경우에는 해당 항목별 증빙 자료를 반드시 제출하되,
2. 부동산 매도계약이 이루어지지 않았거나 증여·상속, 차입 등 자금조달이 실행되지 않은 경우에는 계획 중인 내용을 자금조달계획서 항목에 기재하고 미제출 사유서를 제출해야 합니다.

* 이 경우에도 향후 잔금지급 등 거래가 완료된 이후에는 국토교통부 또는 신고관청이 자금조달계획서 등과 관련한 증빙자료의 제출을 요청하면 이에 응하여야 함



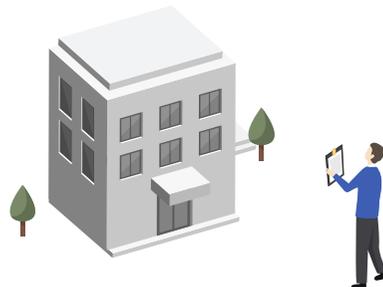
증빙서류는 어떤 것을 준비해야 하나요?

15종에 달하는 증빙서류를 모두 제출해야 하나요?

- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제2조에서 정하고 있는 항목별 제출서류 모두를 제출해야 하는 것은 아닙니다.
- 매수인이 자금조달계획서에 실제 기재한 항목별 제출서류만 제출하면 되며, 자금조달의 종류로 기재하지 않은 항목과 관련된 자료는 제출하지 않아도 됩니다.

친척 또는 지인 간 차용 등 자금조달 증빙이 힘든 경우는 어떻게 하나요?

- 실거래 신고 시 자금의 보유형태에 따라 자금조달계획서 해당 항목에 기재하고, 해당 항목별로 객관적 증빙자료를 제출하면 되며,
- 증빙자료 제출이 곤란한 경우, '증빙자료 미제출 사유서'에 해당 사유를 기재하여 제출하면 됩니다.
- 친척·지인 간 차용을 통해 주택 취득자금을 조달하려는 경우, 신고 시점에 차용증이 작성되어 있다면 이를 제출하면 되고,
- 작성되어 있지 아니한 경우 증빙자료 미제출 사유서에 증빙자료를 제출할 수 없는 개별 사유를 기재하여 제출하면 됩니다.



2020년 3월 13일 자금조달계획서 제출이 확대·강화됩니다.



국토교통부

정부혁신
보다 나은 정부

자금조달계획서? 3가지만 기억해주세요

1. 자금조달계획서 제출대상이 확대됩니다

현행

투기과열지구 3억원 이상 주택

변경

투기과열지구 3억원 이상주택
조정대상지역 3억원 이상 주택
비규제지역 6억원 이상 주택

※ 부동산 실거래 신고 시 같이 제출하시면 됩니다.

2. 자금조달계획서 제출서식이 변경됩니다.

증여·상속 또는 그밖의 차입금 항목 기재시 **자금제공자** 기재

현금 등 그 밖의 자금 항목 기재시 **자산의 종류** 기재

금융기관 대출액 항목 기재시 **대출 종류** 기재

매도인에게 조달한 자금 **지급방식** 기재



3. 자금조달 증빙서류도 준비해야 합니다.

투기과열지구 9억 초과 주택 거래계약 체결 시 자금조달계획서와 함께 증빙서류도 제출해야 합니다.

자금조달계획서 기재 항목	제출 증빙 서류
금융기관 예금액	예금잔액증명서 등
주식·채권 매각대금	주식거래내역서, 예금잔액증명서 등
증여·상속	증여·상속세 신고서, 납세증명서 등
현금 등 그 밖의 자금	소득금액증명원, 근로소득원천징수영수증 등
부동산 처분대금 등	부동산매매계약서, 부동산임대차계약서 등
금융기관 대출액	금융거래확인서, 부채증명서, 금융기관 대출신청서 등
임대보증금	부동산임대차계약서
회사지원금·사채	금전을 빌린 사실과 그 금액을 확인할 수 있는 서류
그 밖의 차입금	금전을 빌린 사실과 그 금액을 확인할 수 있는 서류

※ 제출시점에 항목 별 금액증명이 어려운 경우에는 그 사유서를 첨부

자금조달계획서 꼭 제출해야 하나요?

이번에 확대된 자금조달계획서 및 증빙서류 제출 적용시점이 언제인가요?

- 투기과열지구 3억원 이상 주택 거래
 - 이전부터 자금조달계획서 제출대상입니다.
 - 다만, 3.13일 이후 신고 건은 변경된 서식에 따라 자금조달계획서를 제출해야 합니다.
- 조정지역 3억원 이상·비규제지역 6억원 이상 주택 거래
 - 3.13일 계약 건부터 변경된 서식에 따라 자금조달계획서를 제출해야 합니다.
- 투기과열지구 9억원 초과 주택 거래
 - 3.13일 계약 건부터 자금조달계획서와 함께 증빙자료도 제출해야 합니다.



주택과 근생시설 등의 복합적인 주택도 자금조달계획서를 제출해야 하나요?

- '건축물대장 상 용도'란에 단독, 다가구 등 주택용도에 해당하는 것이 하나라도 표기되어 있으면 총 거래금액에 대한 자금조달계획서를 제출해야 합니다.
- * '건축물대장 상 용도'는 일반건축물은 '주용도'를, 집합건축물은 '전유부 용도'를 말함



자금조달계획서 신고와 실거래 신고를 동시에 해야 하나요?

- 실거래 신고와 별도로 자금조달계획서를 제출할 수 있습니다.
- 다만, 실거래 신고서만 제출되고 자금조달계획서가 제출되지 않는 경우에는 신고필증이 발급되지 않으므로 실거래 신고서와 자금조달계획서를 함께 제출하는 것을 권장드립니다.
- ※ 신고필증은 소유권이전등기 필수서류입니다.



자금조달계획서와 증빙서류는 어떻게 제출하나요?

중개거래의 경우 자금조달계획서 및 증빙서류는 어떻게 제출해야 하나요?

- 개업공인중개사가 실거래 신고서를 제출할 때 자금조달계획서 및 증빙서류도 개업공인중개사가 실거래 신고서와 함께 일괄하여 제출할 수 있습니다.
- * 이 경우 매수인은 25일 이내에 개업공인중개사에게 자금조달계획서 및 증빙서류 제출
- 다만, 개인정보 노출 등의 사유로 매수인이 자금조달계획서 및 증빙서류를 직접 제출하고자 하는 경우 개업공인중개사가 실거래 신고서를 먼저 제출 한 후 매수인이 별도 제출할 수 있습니다.
- 매수인 별도 제출 시 매수인은 해당 자료를 출력하여 신고관청에 직접 또는 대리인을 통하여 대리 제출하거나, 스캔 또는 이미지 파일의 형태로 인터넷 부동산거래관리시스템을 통하여 제출할 수 있습니다.
- ☎ 부동산거래관리시스템 : rtms.molit.go.kr

직거래의 경우 자금조달계획서 및 증빙서류는 어떻게 제출해야 하나요?

- 매수인이 실거래 신고서와 함께 자금조달계획서 및 증빙서류를 제출(방문/인터넷)하거나,
- 매도인이 실거래 신고 후 매수인이 별도로 자금조달계획서 및 증빙서류를 제출(방문/인터넷)할 수 있습니다.
- * 방문 제출 시 대리인의 대리제출도 가능

공급(분양)계약의 경우 자금조달계획서 및 증빙서류는 어떻게 제출해야 하나요?

- 실거래 신고의무는 거래당사자 쌍방에게 있으나 통상 공급자(시행사/매도인)측에서 일괄적으로 신고하는 경우가 많습니다.
- 따라서 쌍방합의에 따라 공급자측에서 실거래 신고 및 자금조달계획서를 일괄 제출하기로 한 경우 공급자(매도인)에게 25일 이내에 자금조달계획서 등을 제공하여야 하나, 매수인 별도 제출도 가능합니다.