공인중개사가 거짓계약서를 작성한 경우 다음의 불이익이 있습니다.

1 중개사무소 개설등록이 취소되는 등 영업이 제한될 수 있습니다.

- 거짓으로 거래내용 작성 · 이중계약서 작성 · 전매 등이 제한된 부동산 매매 중개 시 중개사무소의 개설등록 취소 또는 6개월 이내의 업무정지 처분을 받을 수 있습니다.

2 현금영수증 발급의무를 위반 시 가산세가 부과됩니다.

- 현금영수증 발급의무를 위반한 자에 대해서 미발급금액의 20%에 상당하는 가산세가 부과됩니다.



투명한 부동산 거래질서를 확립하기 위해 거짓계약서를 작성하여 세금을 탈루한 자에 대해 적극적으로 탈세제보를 해 주시기 바랍니다.

Hometax. (홈택스 홈페이지(hometax.go.kr) ➜ 상담/제보 ➜ 탈세제보/차명계좌 신고 등)

대한민국 대전환 한국판뉴딜

국세청 www.nts.go.kr

거짓계약서 작성하면

양도소득세 비과세·감면 배제

부동산 또는 분양권을 양도하고 거짓 계약서(다운계약서, 업계약서)를 작성하면 **양도자와 양수자 모두** 양도소득세의 비과세·감면 규정을 적용받을 수 없습니다.



국세청 National Tax Service

부동산 등을 매매하는 거래당사자가 거짓계약서 (다운·업계약서)를 작성하는 경우 다음의 불이익이 있습니다.

· 다운계약서 : 실제 매매가격보다 낮은 가격에 작성한 계약서
· 업 계 약 서 : 실제 매매가격보다 높은 가격에 작성한 계약서

01 비과세·감면 규정 적용이 배제되어 양도소득세가 부과됩니다.

양도자 | 1세대1주택 비과세 · 8년 자경농지에 대한 감면 요건을 충족하더라도 비과세 · 감면 배제 후 양도소득세를 추징합니다.

양수자 | 양수한 부동산을 향후 양도 시에도 비과세 · 감면 규정 적용 배제를 동일하게 적용하여 양도소득세를 추징합니다.

02 가산세가 부과됩니다.

무(과소)신고가산세 | 무(과소)신고한 납부세액의 최고 40%에 해당하는 가산세를 부과합니다.

납 부 지 연 가 산 세 | 납부하지 않은 세액 또는 과소납부세액의 무(과소)납부일수* 당 0.025%에 해당하는 가산세가 부과 됩니다.

* 무(과소)납부일수 : 납부기한의 다음날 ~ 납부일 까지의 기간.

03 과태료가 부과됩니다.

지방자치단체 실거래신고 관련 담당부서에서 「부동산거래신고 등에 관한 법률」에 따라 부동산 등 취득가액의 5% 이하에 해당하는 과태료 부과 처분을 합니다.

양수자가 양도자의 양도소득세를 부담하는 경우 다음 사항에 주의해야 합니다.

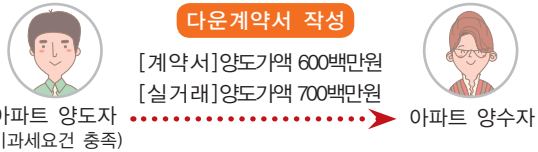
대신 부담한 양도자의 양도소득세도 양도가액에 포함됩니다.

양수자가 양도자 대신 부담한 양도소득세는 당초 양도한 부동산의 양도가액에 포함되므로, 이를 신고하지 않을 경우 추후 양도자에게 추가로 양도소득세와 가산세가 부과됩니다.

사례1 다운계약서 작성

아파트 소유주가 해당 아파트(취득가액 500백만원) 양도 시 실지거래가액 700백만원으로 거래하였으나, 600백만원으로 다운계약서를 작성 후 양도소득세 신고한 사실이 확인될 경우

* 다운계약서 작성을 제외한 1세대1주택 비과세 요건 모두 충족



비과세 적용 부인하고 양도소득세 추징

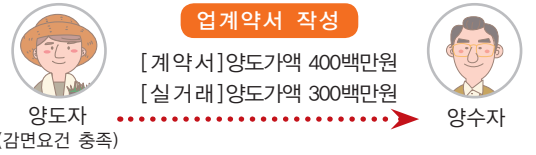
비과세 배제	·실지거래가액으로 신고했다면 1세대1주택 비과세 적용으로 납부해야할 양도소득세가 없으나, 비과세 적용 배제하여 50백만원 양도소득세 추징
가산세 부과	·(무(과소)신고가산세) 50백만원 × 40% = 20백만원 ·(납부지연가산세) 50백만원 × 100일 × 0.025% = 약1,25백만원
과태료 부과	·700백만원 × 5% = 35백만원

* 양도소득세(50백만원)와 양도소득세 무(과소)납부일수(100일)는 이해를 돕기위한 예시임

사례2 업계약서 작성

8년 자경 감면요건을 충족한 농지소유자가(취득가액 200백만원) 거래상대방 요구 등에 따라 실지거래가액 300백만원을 400백만원으로 업계약서를 작성하고 양도소득세 감면 신고한 사실이 확인될 경우

* 업계약서 작성을 제외한 자경 감면요건 모두 충족



감면 적용 부인하고 양도소득세 추징

감면 배제	·실지거래가액으로 신고했다면 8년 자경감면 적용으로 납부해야할 양도소득세가 없으나, 감면 적용 배제하여 15백만원 양도소득세 추징
가산세 부과	·(무(과소)신고가산세) 15백만원 × 40% = 6백만원 ·(납부지연가산세) 15백만원 × 100일 × 0.025% = 약0.37백만원
과태료 부과	·300백만원 × 5% = 15백만원

* 양도소득세(15백만원)와 양도소득세 무(과소)납부일수(100일)는 이해를 돕기위한 예시임