

공인중개사가 거짓계약을 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.

가장 효과적인 절세 방법은  
실지거래가액에 의한 계약과  
양도소득세 성실신고입니다.



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

HomeTax (홈택스 홈페이지(hometax.go.kr) → 상담/제보 →  
탈세제보/차명계좌 신고 등)

# 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.



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

- 다운계약서 : 실제 매매가격보다 낮은 가격에 작성한 계약서
- 업 계약서 : 실제 매매가격보다 높은 가격에 작성한 계약서

## 01 - 0 과세·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 - 0 가산세가 부과됩니다.

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

**납부지연가산세** | 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 - 0 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 포함 됩니다.

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

## 사례 1 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



아파트 양도자  
(비과세요건 충족)

### 다운계약서 작성

[계약서]양도가액 600백만원  
[실거래]양도가액 700백만원



아파트 양수자

### 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% = 약 1.25백만원
과태료 부과	·700백만원 × 5% = 35백만원

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

## 사례 2 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



양도자  
(감면요건 충족)

### 업계약서 작성

[계약서]양도가액 400백만원  
[실거래]양도가액 300백만원



양수자

### 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% = 약 0.37백만원
과태료 부과	·300백만원 × 5% = 15백만원

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