

# 거짓계약서 작성시 비과세·감면 배제 안내

부동산을 양도하고 **거짓계약서(다운계약서, 업계약서)**를 작성하면  
**비과세·감면을 적용받을 수 없습니다.**

- 부동산 등을 매매하는 거래당사자가 매매계약서의 거래가액을 사실과 다르게 기재한 경우 해당 부동산 등에 대한 양도소득세의 비과세 또는 감면을 배제합니다.(소득세법 제91조 신설, 2011.7.1부터 시행)
- 따라서, 매도인이 **1세대 1주택 비과세**(주택감면 포함)요건에 해당하더라도 거짓계약서를 작성할 경우 양도소득세를 추징 당하고, 매수인은 향후 해당 부동산을 양도할 때 양도소득세 비과세나 감면 혜택이 배제되는 점을 특히 유의하셔야 합니다.

## 사 례

**1세대1주택 비과세** 요건을 충족한 주택소유자가 거래상대방 요구 등에 따라 실거래금액 300백만원을 350백만원으로 거짓계약서(업계약서)를 작성해준 사실이 확인된 경우



전소유자  
(비과세 요건충족)

업계약서 작성

양도금액 350백만원

(실거래) 양도금액 300백만원



취득자

### ● 비과세 배제 내역

- 1세대 1주택 소유자에게** 비과세 배제하고 양도소득세를 추징하게 됨
  - 거짓계약서의 거래가액과 실거래가액의 차이 **50백만원**과 비과세를 적용하지 않았을 때 산출세액 11백만원 중 적은 금액 **11백만원 추징**
    - \* 추징세액 : 거짓계약서 거래가액과 실거래가액의 차이를 한도로 해서 비과세(감면)받은 금액
- 1세대 1주택 소유자로부터** 취득한 매수인도 비과세·감면 혜택 배제

### ● 다운계약서 작성시 : 1세대 1주택 요건을 충족한 경우에도 비과세 등 배제