

신혼부부 주택 특별공급 운용지침 관련 자주묻는 질문(FAQ)

2020. 10. 14.

국토교통부 주택기금과

(※ 다음의 질의답변은 법 개정, 법령해석 변경 등에 따라 사전예고 없이 변경될 수 있으며 법적 효력이 없으므로 참고용으로만 사용하시기 바랍니다.)

Part 01 소득기준 심사방법

0. 공통

1. 소득증빙서류는 원본 제출 시 인터넷 국세청 홈페이지에서 발급받은 서류도 원본으로 인정이 되나요?

A 소득증빙서류는 세무서 또는 직장에서 발급받은 원본 또는 국세청 홈텍스 시스템을 통해 출력한 서류를 제출해야 합니다.

2. 연말정산 이전이거나 전년도 소득증빙서류가 발급되지 않는 경우 전전년도 소득증빙서류 제출 시 월평균소득을 초과하는 경우는 ?

A 전전년도 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득을 초과하는 경우 신청 불가합니다.

3. 올해 통계청에서 소득을 발표하기 전에는 전전년도 소득을 적용하나요?

A 네, 통계청에서 소득 발표하기 전인 경우 전전년도 월평균 소득을 적용합니다.

4. 상여금, 성과급, 퇴직금, 퇴직위로금, 연금소득(공무원연금, 노령연금, 개인연금 포함)등의 소득포함 여부는 ?

A 소득증빙서류상 소득금액에 포함되는지 여부에 따라 판단해야하며, 비과세인 경우 소득산정에 포함되지 않습니다. 다만 퇴직금 및 연금소득의 경우에는 과세항목이라 하더라도 소득에 포함하지 않습니다.

5. 가구당 소득의 산정에 포함되는 대상은?

A 가구당 소득의 산정에 포함되는 대상은 세대별 주민등록등본상 세대주 및 성년자인 세대원*을 기준으로 합니다.

* '주택공급에 관한 규칙' 제2조 2의3에 명시되어 있는 세대

가. 주택공급신청자

나. 주택공급신청자의 배우자

다. 주택공급신청자의 직계존속(주택공급신청자의 배우자의 직계존속을 포함한다. 이하 같다)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람

라. 주택공급신청자의 직계비속(직계비속의 배우자를 포함한다. 이하 같다)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람

마. 주택공급신청자의 배우자의 직계비속으로서 주택공급신청자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람

6. 소득산정 대상 시점

A 입주자모집공고 당시 발급이 가능한 소득증빙 서류를 향후 소득서류 심사 시 사업주체에게 제출하시면 됩니다.

ex. 당첨자 발표일에는 전년도 근로소득원천징수영수증 발급이 가능하더라도 입주자모집공고 당시에 전년도 근로소득원천징수영수증이 발급 전이라면 전전년도 근로소득원천징수영수증을 향후 소득서류 심사 시 사업주체에게 제출하시면 됩니다.

Part 01 소득기준 심사방법

1. 건강보험증서 상 직장가입자(계속 근로자)

7. 건강보험증상 직장가입자로 소득 확인 시 기준은?

A 전년도 근로소득원천징수영수증상의 21번 총급여액 기준, 전년도 소득금액증명은 과세대상 급여액 기준으로 월평균 소득을 산정합니다.

8. 전년도 동일직장 계약직에서 정규직으로 전환 시 소득인정은?

A 건강보험자격득실확인서상 직장가입자로 확인되는 시점이 계약직부터라면 전년도 계약직기간과 정규직 전환기간을 같이 보시면 됩니다.

9. 프리랜서로 근무하던 직장의 정규직사원으로 채용이 된 경우는?

A 동일 근무지라도 건강보험 자격득실확인서상 직장가입자가 된 시기를 기준으로 소득 증빙을 하시면 됩니다. 전년도 정규직으로 전환된 경우 전년도 근로소득원천징수 영수증을 제출하며, 올해 정규직으로 전환된 경우 신규취업자 소득기준을 적용합니다.

10. 건강보험증서 상 직장가입자인데 근로소득원천징수영수증이 발급이 안 된다고 합니다. 어떻게 해야 하나요?

A 소득금액증명원 제출하시면 됩니다. 소득금액증명 발급도 안 되는 경우에는 근로 계약서 또는 월별급여명세표로 갈음합니다.

11. 전년도 임대사업자 등록 후 임대 소득이 발생하였습니다. 그리고 건강보험 상 직장가입자로 근로소득도 있습니다. 이러한 경우 어떻게 증빙하나요?

A 임대사업자로 등록한 경우라면 사업소득을 증빙하여야 하므로 “종합소득세 소득금액 증명원” 및 “종합소득세 과세표준 확정신고 및 납부계산서” 등으로 근로 및 사업소득 모두 증빙하셔야 합니다. 다만, 전년도 사업자 등록하였으나 당해 연도 종합소득세 신고기간으로 전년도 소득 증빙이 어려운 경우라면 부가가치세 신고서 상 금액*/사업기간으로 갈음합니다.

* 부가가치세 신고서 상 세율 적용 전 매출액 합계(9번) - 매입액 합계(17번)

12. 전년도에 육아기 근로시간 단축제도를 이용하여 일부기간 단축근무를 하였습니다. 이 경우, 소득산정은 어떻게 하나요?

A 별도로 정상급여 추정하지 않고, 전년도 근로소득원천징수영수증상 총급여액을 기준으로 월평균소득을 산정하면 됩니다.

Part 01 소득기준 심사방법

2. 퇴직자

13. 입주자모집공고일 현재는 무직이나 전년도 소득이 있는 경우 소득 산정 시 일할계산도 해야 하나요?

A 입주자모집공고일 현재 무직자이나 전년도 소득이 있는 경우 소득산정에 포함이 되며, 개월 수는 일할 계산합니다.

14. 입주자모집공고일 현재 퇴직한 경우 재직증명서를 꼭 제출해야 하나요? 그리고 재직증명서의 경우 원본이 필요한데 원본을 제출하지 못하는 경우 신청이 불가하나요?

A 퇴직한 경우에는 퇴직증명서 또는 경력증명서로 갈음합니다. 다만, 현재 재직중인 경우, 재직증명서는 필수 제출서류입니다. 원본 제출이 어려운 경우 직인이 찍힌 사본이라도 제출해야 합니다.(팩스나, 파일 여부 상관없이 사업자의 직인이 찍혀 있으면 가능합니다.)

15. 직장을 퇴사했으나 건강보험이 임의계속 가입자인 경우?

A 임의계속가입자란 실업자의 경제적 부담을 완화하기 위해 퇴직 후 건강보험 직장가입자 자격을 2년간 유지할 수 있는 것으로 본인이 퇴사 후 신청하는 것입니다. 따라서 신혼부부 특별공급에서는 퇴사자로 보시면 됩니다. 다만, 전년도 또는 당해 연도에 퇴사하여 전년도 또는 당해 연도에 소득이 발생한 경우라면, 전년도 근로소득원천징수영수증(직인날인) 또는 금년도 월별 근로소득원천징수부(직인날인), 퇴직증명서(직인날인), 직장의 사업자등록증 사본을 제출하여 소득 및 퇴직여부를 증빙하여야 합니다. 전년도 및 당해 연도에 소득이 없는 현재 무직자인 경우라면 비사업자 확인각서 제출하시면 됩니다.

16. 현재 저는 소득이 있고 배우자는 전년도 6월에 퇴사한 경우 맞벌이 인가요?
그리고 배우자의 소득산정은 어떻게 해야 하나요?

A 맞벌이로 소득산정을 하면 됩니다. 그리고 배우자의 소득증빙은 전년도 1월1일부터 입주자모집공고일자까지의 기간 동안에 발생한 소득을 동 기간으로 나누어 월평균 소득을 산정합니다.

17. 전년도 신규취업은 했지만, 소득발생이 안된 상태에서 퇴사한 경우? (4대보험 가입된 직장으로 하루 만에 퇴사를 했지만, 퇴사 처리가 늦어진 경우임)

A 현재에도 무직자로 전년도 및 당해 연도에 소득이 없는 경우라면, 무직자 기준으로 비사업자확인각서를 작성하면 됩니다. 단, 배우자가 소득이 있는 경우 외벌이 기준을 적용

18. 전년도 전체 육아휴직 후 복직하지 않고 퇴사한 경우는?

A 전년도 전체 휴직 상태였고 퇴사 후 계속하여 소득이 없는 경우에는 무직으로 판단합니다.

Part 01 소득기준 심사방법

3. 휴직자

19. 전년도 1월부터 올해 입주자모집공고 전까지 육아휴직이고 복직하여 1개월의 급여를 받지 못한 경우 제출서류는?

A 동일 직급, 동일 호봉인 자의 전년도 근로소득원천징수영수증 및 재직증명서 제출 (주민번호 및 이름 등 개인정보는 마스킹 처리)을 해야 하며, 제출이 어려운 경우 근로계약서(전년도 혹은 올해연도) 혹은 월별급여명세표를 제출하거나, 해당 서류도 없을 경우에는 전전년도 근로소득원천징수영수증(전전년도 전체 기간을 휴직한 경우 휴직 전 정상 근무한 연도의 근로소득원천징수영수증)을 제출하시면 됩니다.

20. 육아휴직 기간에 성과급 나온 경우 소득에 포함 되나요?

A 전년도 중 일부 기간만 휴직을 한 경우에는 전년도에 정상적으로 근무한 기간의 소득을 정상적으로 근무한 개월 수로 나눈 금액으로 월평균 소득을 추정합니다. 따라서 휴직기간 중 받은 급여(상여금 포함)는 소득금액에 포함되지 않습니다.

21. 전년도 3월에 육아휴직을 하여 2개월만 정상 근무하였는데, 정상 근무 기간 중에 받은 성과상여금과 명절휴가비도 정상 근무한 2개월로 나누어서 계산해야 하나요?

A 전년도 중 일부 기간만 휴직을 한 경우에는 전년도에 정상적으로 근무한 기간의 소득을 정상적으로 근무한 개월 수로 나눈 금액으로 월평균 소득을 추정하며, 이때 소득에는 소득증빙서류상 소득금액(비과세대상 및 퇴직금, 연금소득 등은 제외)에 포함되는지 여부에 따라 판단하여야 합니다. 다만, 정상 근무한 기간에 받은 소득 중 성과상여금, 명절휴가비 등 소득 전액을 당해 월의 소득으로 산입하기 보다는 월할 계산하여 산정하는 것이 합리적인 성격의 소득은 근로계약서, 급여명세서 등 증빙에 따라 월할 계산하여 산정하여야 할 것입니다.

(예시. 근로계약서에 따라 명절휴가비를 600만원씩 년 2회 지급받는 경우로서 정상 근무한 2개월 중 1회차 명절휴가비로 받은 600만원은 100만원만 월평균소득에 산정)

22. 전년도 일부기간 출산휴가였습니다. 출산휴가 기간에 받은 소득이 없는데도 소득산정기간에 포함 되나요?

A 출산휴가기간동안에 급여를 받지 않았다면, 월평균소득 추정이 어려우므로 통상 임금을 받은 경우에만 소득산정기간에 포함합니다.

23. 전년도 1~2월은 정상근무, 3월부터 올해 입주자모집공고일자까지 휴직인 경우로 올해 연말정산을 아직 하지 않은 경우 제출서류는?

A 전년도 중 일부 기간만 휴직등을 한 경우에는 전년도에 정상적으로 근무한 기간의 소득을 정상적으로 근무한 개월수로 나눈 금액으로 월평균을 추정합니다. 따라서 전년도 1~2월의 월별 근로소득원천징수부, 월별 급여명세표를 제출하시기 바랍니다.

24. 전전년도 전체근무, 전년도 1월부터 올해 입주자모집공고일까지 휴직인 경우 증빙서류는?

A 운용지침 제12조4항의 기준을 적용합니다. 제4항의 서류제출이 어려운 경우 근로계약서(전년도 혹은 올해연도) 혹은 월별급여명세표를 제출하거나, 해당 서류도 없을 경우에는 전전년도 근로소득원천징수영수증을 제출하시면 됩니다.

* 「신혼부부 주택 특별공급 운용지침」제12조제4항 : 제2항 및 제3항의 규정에 따라 월평균소득의 추정이 불가능한 자는 본인의 재직증명서와 본인과 동일한 직장의 동일직급, 동일 호봉인 자의 전년도 근로소득원천징수영수증과 재직증명서를 제출받아 월평균소득을 추정합니다.

25. 출산휴가 기간에 받은 소득 중 비과세 부분은 제외를 해야 하는데, 비과세인지 아닌지는 세무서로 확인하면 되나요?

A 비과세 확인은 국세청 자료로 확인합니다.

26. 동일직급, 동일호봉인 자의 전년도 소득자료 제출 시 동일직급, 동일호봉에 대한 증빙자료는?

A 재직증명서를 받아 직급과 호봉을 확인해야 합니다. 그러나 재직증명서에 직급과 호봉이 표기 되지 않은 경우 시행사가 구체적으로 더 확인해서 진행해야 하며, 지침에 없는 부분은 사업시행자가 결정 가능합니다.

27. 전년도 전체 육아휴직하고 올해 3월1일자로 복직은 했으나 아직 급여를 받지 못한 경우 증빙서류는?

A 운용지침 제12조4항의 기준을 적용합니다. 제4항의 서류제출이 어려운 경우 근로계약서(전년도 혹은 올해연도) 혹은 월별급여명세표를 제출하거나, 해당 서류도 없을 경우에는 전전년도 근로소득원천징수영수증을 제출하시면 됩니다.

* 「신혼부부 주택 특별공급 운용지침」제12조제4항 : 제2항 및 제3항의 규정에 따라 월

평균소득의 추정이 불가능한 자는 본인의 재직증명서와 본인과 동일한 직장의 동일 직급, 동일 호봉인 자의 전년도 근로소득원천징수영수증과 재직증명서를 제출받아 월평균 소득을 추정합니다.

28. 위 질의사항의 재직증명서는 둘 다 제출해야 하나요?

A 재직증명서는 둘 다 제출해야 합니다. 동료분의 재직증명서는 개인정보(주민번호 및 이름 등)를 가린 사본으로도 제출이 가능합니다.

29. 출산휴가기간 및 육아휴직기간의 소득산정은?

A 출산휴가기간은 정상적인 근무기간에 포함됩니다. 다만, 출산휴가기간에 소득이 없는 경우라면, 월평균소득 추정이 어려우므로 근무 개월 수에 포함하지 않습니다. 육아휴직기간은 정상적인 근무기간이 아니므로 육아휴직기간에 받은 소득이 있어도 소득산정에 포함되지 않습니다.

30. 휴직에 대한 증빙은?

A 휴직증빙 서류를 운용지침 상에서 별도 규정하고 있지 않으므로 휴직 시 회사 내 발령문 등으로 본인이 직접 증명하여야 합니다. 휴직을 증빙하지 않고 소득산정 시 부적격 판정받을 수 있습니다.

31. 전년도 일부기간 휴직하고 올해 복직 후 바로 퇴사 한 경우 제출서류는?

A 전년도 1월 1일부터 입주자모집공고일 현재까지의 총소득을 동 기간으로 나누어 월 평균 소득을 산정합니다.

32. 휴직기간 내 상여금 받은 경우에는, 정상근무 기간 내 소득이 아니므로 제외하는 것으로 알고 있습니다. 출산휴가 시 상여금을 받는 경우에는 소득에 포함해야 하나요?

A 포함하여야 합니다.

33. 출산휴가 1~3월 중 1~2월은 회사에서 급여 지급, 3월은 고용보험에서 비과세 항목으로 급여 지급한 경우, 소득산정 어떻게 하나요?

A 출산휴가기간은 정상근무기간으로 보아야 하나 고용보험에서 지급한 출산휴가 급여는 비과세 항목으로 통상임금으로 보기에 곤란하여 소득에 포함하지 않습니다. 1~2월의 급여계를 해당월수(2개월)로 나눠서 월평균 소득을 산정하시면 됩니다.

34. 출산휴가 1~3월 중 매월 급여에 대하여 일부는 회사에서, 일부는 고용보험에서 지급 된 경우 소득산정은 어떻게 하나요?

A 휴직 등으로 인하여 정상적으로 급여를 받지 못한 기간에 대해서는 월평균 소득 산정 대상기간에서 제외됩니다. 출산휴가 중 급여 중 일부를 고용보험 등에서 보전 받는 등으로 해당 직장에서 정상적으로 급여를 받지 못한 기간도 위와 같이 월평균 소득 산정대상 기간에서 제외됩니다.

예시) 전년도 1~3월 정상 근무, 4~6월 출산휴가(4월 직장에서 급여 100% 지급, 5,6월 급여는 직장고용보험에서 각각 일부를 지급), 7월~12월 육아휴직한 경우는 1~4월 까지의 소득을 해당 소득 대상기간으로 나누어 월평균 소득 산정

35. 장기 휴직으로 전년도 근로소득원천징수영수증 상 급여액이 0원이고, 당해 연도에도 복직하지 않아 월평균소득 추정이 어렵습니다. 동일호봉, 동일직급인 자의 근로소득원천징수영수증 및 재직증명서 요청도 어려운 상태입니다. 이런 경우는 어떤 서류로 제출하나요?

A 운용지침 제12조4항의 기준을 적용합니다. 제4항의 서류제출이 어려운 경우 근로계약서(전년도 혹은 올해연도) 혹은 월별급여명세표를 제출하거나, 해당 서류도 없을 경우에는 전전년도 근로소득원천징수영수증을 제출하시면 됩니다.

* 「신혼부부 주택 특별공급 운용지침」제12조제4항 : 제2항 및 제3항의 규정에 따라 월평균소득의 추정이 불가능한 자는 본인의 재직증명서와 본인과 동일한 직장의 동일직급, 동일 호봉인 자의 전년도 근로소득원천징수영수증과 재직증명서를 제출받아 월평균 소득을 추정합니다.

Part 01 소득기준 심사방법

4. 신규취업자, 이직자

36. 금년도 신규취업자로 근무기간이 1개월 미만의 경우 동일직급, 동일호봉인 자의 전년도 근로소득원천징수영수증을 제출해야하는데 동일직급, 동일호봉인 자가 없거나, 동료가 자료를 주지 않는 경우는?

A 근로계약서를 제출하시면 됩니다.

37. 근로계약서는 꼭 원본을 제출해야하나요?

A 사업자의 직인이 날인되어 있다면 사본도 가능합니다.(서명은 불가합니다.)

38. 전년도 8월에 신규취업자로 올해 2월에 특별공급 신청 시 제출서류는?

A 전년도 근로소득원천징수영수증이 발급 전인 경우라면 전년도 8월~12월까지의 월별 근로소득원천징수부 사본(월별급여명세표)과 재직증명서를 제출하시면 됩니다.

39. 근무하던 직장의 회사명이 바뀐 경우 이직으로 보나요?

A 인수합병과 사업자등록번호가 바뀐 경우는 이직으로 보며, 사업자등록번호가 동일한 경우 동일직장으로 봅니다. 다만, 다음의 경우에는 전직으로 보지 않습니다.

- 동일 회사(법인사업자번호가 동일)내에서 전근으로 인해 원천징수의무자 사업자등록번호만 변경된 경우
- 분할·합병 등으로 사업자등록번호가 바뀐 경우에도 금융감독원 전자공시시스템의 공시자료를 통해 기존 근로 및 계약관계 등이 동일함이 인정되는 경우

40. 전년도 동일사업장에 근무하다가 금년도 사업장 명과 대표자 명이 변경된 경우?

A 사업자등록번호 변경기준으로 판단하시면 됩니다.

41. 입주자모집공고일 다음날 퇴사를 하고 전직을 한 경우로 공고일자 기준으로 재직했던 회사의 재직증명서를 발급받아야하는데 발급이 불가능한 경우?

A 경력증명서로 대체 가능합니다.

42. '17.12.28 취업자(전년도 말)로 전년도 근로소득원천징수영수증상 총 급여액이 0원, 금년도 신규취업자로 월별급여명세표 및 근로소득원천징수부로 같음할 순 없나요?

A 원칙적으로는 전년도 근로소득원천징수영수증을 제출하여 월평균소득을 산정하여야 하나 전년도 소득이 0원으로 신고되어 월별소득 추정이 어려우므로 금년도 신규 취업자로 간주하여 금년도 월별 근로소득원천징수부 사본(직인날인)과 재직증명서(직인날인), 직장의 사업자등록증 사본을 제출하여 월평균소득을 산정하여야 합니다.

43. 2018년 12월 현재 직장에 '17.11.15 취업했을 때 월평균 소득 산정기준은?

A 근로소득원천징수영수증상의 '근무처별 소득명세'표상 '주(현)'총급여 금액을 '재직증명서'의 근무기간으로 나누어 월평균소득을 산정하며, 개월 수는 일할 계산합니다.
예) 2017년 11월15일 취업한 경우 : 총급여 / (16+31) * 30

44. 인사발령으로 인해 근무지 이동은 이직으로 보나요?

A 건강(의료)보험증 상 직장명이 변경되었다 하여 반드시 이직으로 보지는 아니하며, 인사이동·파견 등으로 근무지 변경(근무부서 변경)*된 경우에는 이직으로 보지 않습니다.
* 서울시 00초등학교 → 부산시 00초등학교, 서울시 00소방서 → 부산시 00소방서

Part 01 소득기준 심사방법

5. 해외 거주 시

45. 해외에서 국비지원을 받았을 경우나, 해외소득이 있는 경우 소득인정이 되나요?

A 둘 다 인정 안 됩니다.

46. 전년도 해외파견으로 전체소득은 해외소득으로 잡히고, 올해는 국내 법인으로 복귀 등으로 국내소득이 있는 경우 소득증빙은?

A 전년도 근로소득원천징수영수증 발급이 불가능한 경우에는 국내 법인으로 복귀 등으로 금년도 신규 취업한 자로 간주하여 최근 월 소득을 추정하는 방법을 적용합니다.(월별 근로소득원천징수부사본, 재직증명서 제출)

47. 위 질문에 따른 자가 올해 현재에도 해외파견중인 경우 신혼부부 특공이 가능한지?

A 투기방지를 위해 일정기간 이상(해외체류자 충족 불가) 거주자에게 우선 공급되는 주택을 해당 주택건설지역 거주자로 당첨·공급계약시 공급질서 교란자(주택법 제65조 위반)로 처벌 받을 수 있습니다.

서울의 경우, 전체 지역이 투기과열지구로서 모집공고일 현재 최근 1년간 계속하여 거주하여야 당해지역 1순위 자격을 충족하게 되며, 국내에 거주하지 않고 해외에 장기간 체류하고 있는 상태에서 당해 지역 1순위로 청약 당첨되는 것은 부정당첨자에 해당하고 주택법 제65조제1항 위반으로 3년 이하의 징역 또는 3천만원이하의 벌금에 처해질 수 있습니다. 단속에 적발되어 수사기관 수사를 통해 최종 법원으로부터 주택법 제65조제1항 위반 판결이 확정될 경우 주택의 공급계약 취소 사유에 해당합니다.

Part 01 소득기준 심사방법

6. 4대보험 미가입 근로자(비정규직, 아르바이트)

48. 근로소득자로 근무하다가 퇴사하여 현재는 일용직으로 근무하는 경우 소득산정은?

- A 입주자모집공고일 현재 근무하고 있는 일용직장의 소득증빙서류 제출하시면 됩니다. 또한, 단순일용직으로 근무를 하는 경우 원칙적으로 소득이 있는 경우 모든 소득 신고를 하게 되어 있으므로 무직자가 아닌 신고가 된 소득이 있는 경우 소득산정을 해야 합니다.

49. 학원에서 근무중입니다. 아르바이트 형식이라 근로소득원천징수영수증이 발급이 되지 않는 경우는 어떤 서류를 제출해야하나요?

- A 근로소득원천징수영수증이 발급이 되지 않는 경우에는 특별공급 운용지침 제11조 2항 4호 기준을 적용합니다.
4. 직장 가입자이나 근로소득원천징수영수증 발급이 안 되는 경우(보육교사, 학원 강사 등) : 사업자의 직인이 날인되고 총급여액 및 근무기간이 기재된 근로계약서 또는 월별급여명세표(근로소득지급조서)를 징구

50. 금년도 신규취업자로 비정규직 근로자인 경우는?

- A 사업자의 직인이 날인되고 총급여액 및 근무기간이 기재된 근로계약서 또는 월별급여명세표(근로소득지급조서)를 제출받아 소득 및 재직기간을 확인하여 월평균소득을 산정하되, 상기 서류를 발급받지 못할 경우에는 국민연금보험료 납입증명서를 제출받아 표준(기준)소득월액으로 월평균소득을 적용합니다.

Part 01 소득기준 심사방법

7. 일반과세자, 간이과세자, 면세사업자, 법인대표

51. 사업소득을 부가가치세 신고서를 제출하여 추정 시 소득산정 방법은?

A 계속 사업자의 경우 전년도 부가가치세 신고(1,2기)상 금액*을 사업기간으로 나누어 소득을 산정하며, 신규사업자의 경우 사업개시일 이후 신고한 부가가치세 신고서 상 금액*을 사업기간으로 나누어 소득을 산정합니다.

* 부가가치세 신고서 상 세율 적용 전 매출액 합계(9번) - 매입액 합계(17번)

52. 근로자이면서 사업자인 경우에는 둘 다 증빙을 해야 하는데, 근로자이면서 프리랜서로 전년도 2개월 정도 소득이 발생된 경우 둘 다 소득증빙을 해야 하나요?

A 입주자모집공고일 현재를 기준으로 근로소득과 프리랜서 사업소득이 있다면 둘 다 증빙해야하고, 프리랜서를 그만둔 후 현재는 근로소득만 있다면 근로소득만 증빙하면 됩니다.

53. 전년도 말 신규사업자의 경우 소득증빙은?

A 전년도 종합소득세 소득금액증명원(소득금액은 소득금액증명원상의 과세대상급여액으로 산정) 원본 제출해야하나 해당 서류 발급가능일 이전이거나 소득증빙이 어려운 경우 운용지침 제11조3항의4호 기준을 적용합니다.

4. 금년도에 개업한 개인사업자, 법인사업자 등 : 국민연금정보자료통지서(징수원부로 발급신청) 또는 국민연금보험료 납입증명서를 제출받아 표준(기준)소득월액으로 월평균 소득을 적용하되, 국민연금이 가입하지 않은 경우에는 공고일과 가장 가까운 시기에 신고한 부가가치세 신고서상의 금액* 및 사업기간을 확인하여 월평균소득을 산정

* 부가가치세 신고서 상 세율 적용 전 매출액 합계(9번) - 매입액 합계(17번)

54. 계속적인 사업자로 전년도 소득금액증명원이 발행 전 일 때는?

A 사업자의 경우 연간소득은 전년도 종합소득세 소득금액증명 원본, 근무월수는 사업자

등록증 사본을 제출받아 월평균소득 산정하는 것이 원칙이나, 계속적인 사업자로서 입주자모집공고일 현재 전년도 소득금액증명원이 발행되기 이전인 경우에는 전년도 사업소득을 입증할 수 있는 서류(부가가치세 신고서, 종합소득세 신고서, 사업장 현황 신고, 국민연금보험료 납입증명서 등)가 있다면 해당 서류를 제출하시거나 전전년도 소득금액증명원을 제출하시길 바랍니다.

55. 전년도 5월에 간이과세자로 등록은 했지만 소득금액증명원이 발급되지 않고 소득 신고사실증명서만 발급이 되는 경우 소득신고사실증명서와 사업자등록증만 제출하면 되는지요?

A 소득금액증명이 발급이 안 되는 경우 (고의로 발급 안하는 경우는 적용될 수 없음) 간이과세자 사업자등록증명 원본을 제출해야 하나, 이때 소득신고 사실증명서 발급이 되는 경우에는 발급기관의 확인(양식 자유)이 있으면 가능합니다.

56. 법인사업자로 4년 이상 소득활동이 없어 소득신고를 하지 않았고, 아직 폐업 처리는 안된 상태로 소득증빙서류가 발급이 안 되는 경우 및 세무서에서 해산 간주 법인사업자로 통보받은 경우는?

A 법인사업자의 경우 전년도 종합소득세 소득금액증명 원본, 법인등기부등본을 제출받아 월평균소득 산정을 해야 합니다.(법인사업자라도 종합소득세 신고하여야 함) 제출할 서류가 없는 경우, 신청 불가합니다. 또한 세무서에서 해산간주 법인사업자로 통보 받은 경우 해산간주 법인사업자 증빙서류 제출하면 무소득자로 신청 가능합니다.

57. 전전년도 사업개시를 하고 전년도에 소득신고를 하지 않았습니다. 올해 1월에 입주자모집공고가 나오는 경우 제출서류는?

A 신규사업자로 운용지침 제11조3항4호의 기준을 적용합니다. 4호의 서류도 제출이 어려운 경우 신청이 불가합니다.

4. 금년도에 개업한 개인사업자, 법인사업자 등 : 국민연금정보자료통지서(징수원부로 발급 신청) 또는 국민연금보험료 납입증명서를 제출받아 표준(기준)소득월액으로 월평균소득을 적용하되, 국민연금에 가입하지 않은 경우에는 공고일과 가장 가까운 시기에 신고한 부가가치세 신고서상의 금액* 및 사업기간을 확인하여 월평균소득을 산정

* 부가가치세 신고서 상 세율 적용 전 매출액 합계(9번) - 매입액 합계(17번)

58. 전년도 사업소득자 폐업 후 현재 무직인 경우?

A 전년도 소득금액증명원으로 제출해야하고 소득금액증명원 발급전인 경우에는 전년도 사업소득을 입증할 수 있는 서류(부가가치세 신고서, 종합소득세 신고서, 사업장 현황 신고, 국민연금보험료 납입증명서 등)가 있다면 해당 서류를 제출하여 전년도 1월1일부터 입주자모집공고일까지의 기간으로 나누어 월평균 소득을 산정합니다.

59. 올해 신규 사업자로 사업개시 15일이 경과되었습니다. 국민연금에 가입은 했지만, 납부한 내역은 없어 납입증명서도 현재 발급이 안 됩니다. 이런 경우 부가가치세의 과세금액으로 확인해야하는데, 이때 부가가치세 확정 신고서상 납부세액(매출세액-매입세액)으로 확인을 해야 하나요?

A 부가가치세 신고서 상 세율 적용 전 매출액 합계(9번)에서 세율 적용 전 매입액 합계(17번)를 공제하시면 됩니다. 국민연금정보자료통지서(징수원부로 발급신청) 또는 국민연금보험료 납입증명서에 “0”원으로 되어 있는 서류라도 제출해야합니다. 증명서 발급이 어려운 경우 신청 불가입니다.

60. 전년도 개시 사업자입니다. 국민연금에 가입 X, 올해 소득신고 이전 청약하고자 하는 경우, 이때 부가가치세 확정 신고서상 금액(매출액-매입액) 및 사업기간으로 월 소득 산정하나요?

A (매출액-매입액)/사업기간을 월평균소득으로 산정하며, (매출액-매입액)이 -라 하더라도 신고하였으면 제출 가능합니다.

61. 금년도에 개업한 사업자는 소득증빙서류로 무엇을 제출하면 되나요?

A 국민연금정보자료통지서(징수원부로 발급신청) 또는 국민연금보험료 납입증명서를 제출받아 표준(기준)소득월액으로 월평균소득을 적용하되, 국민연금에 가입하지 않은 경우에는 부가가치세 신고서상의 금액(매출액-매입액) 및 사업기간을 확인하여 월평균 소득을 산정하면 됩니다. 다만, 해당 서류 발급이 불가한 경우 사업주체의 서류심사

기간(소명자료 제출기간) 내에 국민연금을 가입하여 국민연금정보자료통지서(징수원부로 발급신청) 또는 국민연금보험료 납입증명서를 통해 표준(기준)소득월액으로 월평균소득을 적용하시면 됩니다.

62. 운용지침 제11조3항4호에 국민연금보험료 납입증명서상 표준(기준)소득월액으로 월평균소득을 산정하도록 되어 있는데요, 국민연금공단에 확인 시 표준소득월액이 확인이 안 된다고 합니다.

A 표준소득월액은 연금산정용가입내역확인서에서 확인 가능합니다. 즉, 증빙자료는 국민연금납입증명서와 연금산정용가입내역확인서를 제출해주시면 됩니다.

63. 계속적인 개인사업자가 작년도 일부기간 신규취업자로 근로소득이 발생되었습니다. 그리고 퇴사를 한 경우 현재는 사업소득만 있는 경우 소득증빙은?

A 입주자모집공고일 현재 기준으로 사업을 유지하고 있는 경우 사업소득만 봅니다. 사업소득도 없는 경우 즉, 입주자모집공고일 현재 폐업한 경우에는 전년도 1월 1일부터 입주자모집공고일까지의 총소득을 동기간으로 나눠야 하므로 근로소득과 사업소득 모두를 증빙해야 합니다.

64. 금년도 신규사업자로 국민연금에 가입했으나 미납일 경우 소득서류는?

A 미납일 경우도 소득은 확인되므로 국민연금 납입증명서를 제출하시면 됩니다. 표준소득월액은 연금산정용 가입내역 확인서로 확인하시면 됩니다.

65. 배우자가 사업소득이 있는데 제3자와 공동명의로 되어 있습니다. 소득금액증명원상의 소득을 1/2로 나눠야하나요? 아니면 전체소득으로 봐야하나요?

A 사업소득이 공동명의인 경우 공동으로 나눠야합니다. 나누는 구체적인 방법은 사업자와 협의하시면 됩니다.

66. 푸드트럭 가맹점으로 사업자등록이 안되어 있는 경우 제출서류는?

A 비사업자확인각서로 접수하나 사업자등록이 확인 되는 경우 당첨 시 부적격 처리됩니다.

67. 전전년도 사업개시 후 전년도 5월에 소득신고를 하지 않은 경우로 올해 1월에 특별공급신청 시 제출서류는?

A 운용지침 제 11조3항4호의 기준을 적용합니다. 제4호의 서류도 제출하지 못하는 경우 신청이 불가합니다.

4. 금년도에 개업한 개인사업자, 법인사업자 등 : 국민연금정보자료통지서(징수원부로 발급신청) 또는 국민연금보험료 납입증명서를 제출받아 표준(기준)소득월액으로 월평균 소득을 적용하되, 국민연금에 가입하지 않은 경우에는 공고일과 가장 가까운 시기에 신고한 부가가치세 신고서상의 금액(매출액-매입액) 및 사업기간을 확인하여 월평균 소득을 산정

68. 금년도 신규사업자 부가가치세 신고서상의 금액(매출액-매입액)을 확인할 때, 매출액이 적어서 “-”가 나오는 경우는?

A 매출액이 적어서 “-”가 되어도 제출할 수 있는 서류가 있다면 그 서류를 제출해 주시면 됩니다.

69. 부가가치세 확정 신고 기간 이전인데, 예정신고 금액도 인정이 되나요?

A 1~3월, 7~9월의 경우 예정신고 기간으로 부가가치세 예정신고서 상 금액을 해당 사업 기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

70. 사업자인데 전년도 소득이 (-)로 신고 되었습니다. 배우자는 근로소득자입니다. 외벌이로 봐야하나요? 맞벌이로 봐야하나요?

A 전년도 소득이 (-) 혹은 0원으로 신고 된 경우라면, 맞벌이 기준이 아닌 외벌이 기준으로 체크하여야 합니다. 「신혼부부 주택 특별공급 운용지침」 제9조에 따라

배우자가 소득이 있는 경우에만 맞벌이(130% 이하)로 봅니다.

71. 법인 대표이어나, 근로소득만 있고 상여금, 배당금 등이 없어 종합소득세 신고 대상이 아닌 경우 소득 증빙제출서류는?

A 종합소득세 신고대상이 아니라 종합소득세 소득금액증명원 발급이 불가할 경우, 법인의 분야별 수입 및 지출 확인을 위한 법인(회계)결산서를 제출하여 본인의 사업 소득이 없음을 입증하시면 됩니다.

Part 01 소득기준 심사방법

8. 프리랜서, 보험모집인, 방문판매원

72. 프리랜서로 전년도 소득금액증명원이 발행되기 전으로 전전년도 소득금액증명원을 제출해도 되나요?

A 운용지침 <별표 3>에 따라 종합소득세를 신고하지 않는 경우에는 계약서 상의 계약 금액으로 소득을 통해 월평균소득을 산정하시면 됩니다.

73. 프리랜서의 경우 재직증명서 제출해야 하나요?

A 프리랜서의 경우 재직증명서 제출하지 않아도 됩니다.

74. 전년도 직장근무하면서 프리랜서로 일시적으로 사업소득 발생하였으나, 현재 직장근무는 계속하면서 프리랜서는 그만 둔 상태, 소득산정 어떻게 하나요?

A 현재 기준으로 근로소득만 증빙하시면 됩니다.

75. '17년부터 프리랜서로 근무 시작하였으나, 현재 소득금액증명원 발급기간 이전으로 서류제출이 어려운 상태입니다. 어떤 서류를 제출해야 하나요?

A 입주자모집공고일 현재 근무중인 회사와의 근로계약서(근무기간 및 급여액 기재, 직인날인)를 기준으로 월평균소득을 산정하시면 됩니다. 상기 서류 제출이 어려운 경우라면, 국민연금보험료 납입증명서 또는 연금산정용 가입내역 확인서 상의 표준소득월액을 통해 월평균소득 추정이 가능합니다. 다만, 해당 서류 발급이 불가능한 경우 사업주체의 서류심사 기간(소명자료 제출기간) 내에 국민연금을 가입하여 국민연금정보자료통지서(징수원부로 발급신청) 또는 국민연금보험료 납입증명서를 통해 표준(기준)소득월액으로 월평균소득을 적용하시면 됩니다.

9. 기타

76. 올해 3월까지 근로자로 근무 후 군입대한 경우(군의관 또는 직업군인 아님) 소득증빙을 해야 하나요?

A 운용지침 < 별표 3 > 청약자격 관련 기타 예외사항 기준을 적용합니다.

1. 군복무중이어서 건강보험자격득실확인서가 없는 경우 : 군복무확인서와 의료보험자격득실확인서를 징구하고 이 경우 군복무자(직업군인 제외)는 소득이 없는 것으로 간주하고, 군복무자의 배우자의 소득을 파악하여 월평균소득을 산정

77. 군의관으로 복무중입니다. 무소득자로 간주하나요?

A 아닙니다. 국방부 소속의 특수직 공무원으로 분류되며, 건강보험자격득실확인서 상 직장가입자로 확인이 가능하므로 무소득자로 간주하지 않습니다.

Part 02 청약자격 및 입주자 선정방법 등

1. 혼인관계

78. 2011년 5월 25일 혼인신고하였습니다. 2018년 5월 25일 입주자모집공고된 주택에 신혼부부 주택 특별공급 신청이 가능하니까?

A 신청 가능합니다. 혼인신고일 기준으로 7년 이내이므로 2018년 5월 25일이 입주자모집공고일인 경우 2011년 5월 25일 이후 혼인신고 하였으면 특별공급 신청 가능합니다.

79. 신청자의 외국인 배우자가 불법체류자인 경우?

A 혼인관계증명서상 배우자로 확인되고 제출서류 전부 제출 가능한 경우에 한해 신청자가 주민등록증이 있다면 가능합니다.

80. 입주자모집공고일 전에 배우자가 사망한 경우 특별공급 신청가능여부?

A 입주자모집공고일 전에 배우자가 사망한 경우 특별공급 신청 불가합니다.

81. 해외에서 혼인신고를 작년도 5월에 하고 혼인신고일 국내송부일은 올해 8월로 나와 있는 경우 혼인신고기준일은?

A 혼인관계증명서 상 증서 등본제출일을 기준으로 합니다.

82. 외국인 배우자와 혼인신고는 했으나, 현재 배우자가 외국에 거주하고 있는 경우?

A 국내에 혼인신고가 되어 있는 경우 가족관계증명서 또는 혼인관계증명서상에 외국인 등록번호가 있는 경우에는 신청 가능 합니다.

83. 동일인과 이혼 후 다시 재결합한 경우에도 재혼인지?

A 재혼으로 보며, 이전 혼인기간을 포함합니다.

예시. 철수-영희 '10.1월 결혼, '13.1월 이혼, 혼인기간 3년, '15.1월 재혼 '18.1월 신혼부부 특공 신청 시 혼인기간 6년으로 계산됨.

84. 동일한 배우자와 다시 재혼한 경우로 처음 혼인 시에 태어난 자녀가 현재 청약자와 배우자의 등본에 등재되어 있고 두 번째 혼인신고 후에 태어난 자녀가 없는 경우 1순위 자격 조건 시 자녀수에 포함되는지?

A 동일인과의 재혼인 경우, 이전 혼인기간을 포함하므로 처음 혼인 시에 출산한 자녀가 전체 혼인기간 내에 출산한 것으로 보아 순위 선정 및 같은 순위 경쟁 시에서 자녀수 산정이 가능합니다.

2. 자녀수

85. 임신진단서 대신 임신확인서도 가능한가요?

A 국내법에 따른 국내의료기관에서 발급받은 임신진단서만 가능합니다. 해외에서 발급 받은 서류도 인정 안 됩니다.

86. 같은 순위 안에서 경쟁이 있는 경우 자녀수 산정은?

A ① 공급신청자가 재혼 경력이 없는 경우

공급신청자의 직계비속인 자녀는 가족관계증명서에 나타나면 모두 포함

② 공급신청자가 재혼한 경우

1. 공급신청자의 직계비속(입양한 자녀를 포함한다. 이하 같다)인 미성년 자녀로 공급신청자와 동일한 세대(등본상 등재)를 이루고 있는 경우
2. 공급신청자의 직계비속인 미성년 자녀로 공급신청자의 배우자와 동일한 세대(등본상 등재)를 이루고 있는 경우
3. 공급신청자의 배우자가 이전 배우자와의 사이에서 출산한 미성년 자녀로 공급신청자와 동일한 세대(등본상 등재)를 이루고 있는 경우

3. 소득기준

87. 소득이 130%로 확대되면서 우선순위 공급 방법은?

A 1. 신혼부부 공급물량 중 75%(우선공급)를 소득기준 100%(맞벌이 120%)에게 우선 공급합니다. 해당 신청자 가운데 유자녀가 1순위이고, 1순위 내의 우선순위는 운용지침 제7조3항에 따라 선정합니다. 여기 1순위에서 탈락하면 무자녀인 2순위와 경쟁하게 됩니다.

2. 신혼부부 공급물량 중 25%(일반공급)를 위의 1호에서 탈락한 사람과 소득기준 120%(맞벌이 130%)에게 공급하고, 여기에서 유자녀가 1순위가 되고 순위 내 경쟁이 있는 경우 운용지침 제7조3항에 따라 선정합니다.

제7조(입주자 선정방법)

③ 제1항에 따른 같은 순위 안에서 경쟁이 있는 경우에는 다음 각 호의 순서대로 입주자를 선정한다.

1. 해당 주택건설지역 거주자(규칙 제4조제1항 각 호에 해당하는 지역에 주택공급을 신청하는 경우와 같은 조 제3항 각 호에 해당하는 지역의 거주자가 해당 지역에 주택공급을 신청하는 경우만 해당한다)
2. 미성년인 자녀(태아를 포함한다) 수가 많은 자
3. 미성년인 자녀(태아를 포함한다) 수가 같은 경우에는 추첨으로 선정된 자

88. 우선공급의 맞벌이나 외벌이로 잘못 체크한 경우?

- A 우선공급 75%의 맞벌이 소득에 해당하는 경우 당첨 유지됩니다, 단, 맞벌이 소득이 일반공급 25%에 해당하는 경우 부적격판정을 받습니다. 부적격당첨자의 경우 당첨일로부터 1년간 다른 분양주택의 입주자로 선정될 수 없도록 규정하고 있으며, 청약 신청이 불가함.

89. 맞벌이 소득은 120%이하이나 한명의 소득이 100%를 초과하는 경우?

- A 맞벌이로 120%이하이나 한명의 소득이 100%를 초과하는 경우 우선공급(75%) 대상이 아닌 일반공급(25%) 대상으로 일반공급(25%)의 맞벌이로 체크하면 됩니다.

90. 가구원수가 5인 이상인 경우 소득은?

- A 가구원수가 5인 이상인 경우 6인이며 6인 소득, 7인이면 7인의 소득을 적용합니다.

91. 근로소득과 사업소득이 모두 있는 경우 소득 산정은?

- A 근로 및 사업소득 모두 증빙하셔야 합니다.

* 사업소득 = 종합소득세 소득금액증명원의 소득금액 - 근로소득원천징수영수증의 ㉓근로소득금액

* 근로소득 = 근로소득원천징수영수증의 ㉑총급여

⇒ 총 소득 = 사업소득 + 근로소득

92. 일반공급의 자격이 있는 자가 우선공급으로 잘못 신청한 경우는?

A 기본적인 신혼특공 자격을 갖추었더라도 일반공급의 자격이 있는 자가 우선공급으로 잘못 신청하여 당첨된 경우 부적격 처리되지만 해당 신혼특공에서 경쟁이 없었더라면 당첨자로 봅니다. 하지만 신혼특공에서 경쟁이 있었다면 당첨자로 볼 수 없고 다른 유형의 특공에서 미달이 났더라도 신혼특공의 부적격 당첨자가 다른 유형 특공에서 미달된 물량의 주택을 공급받을 수 없습니다.

4. 거주지 및 기간 등

93. 특별공급 기타지역 거주자가 당해지역 거주자로 청약 시 당첨자인지?

A 지역오류자의 경우 부적격자입니다.

(당해지역 거주자인데 기타지역 거주자로 잘못체크, 우선공급, 일반공급 낙첨 후 예비 입주자 추첨 시 선정된 경우에는 예외적으로 적격으로 판단, 세부사항에 대해서는 상황에 따라 판단이 달라질 수 있음)

5. 중복 당첨 등

94. 동일주택에 특별공급과 일반공급 중복청약인 가능 여부?

A 1인 동일주택에 한해 특별공급과 일반공급 중복 청약이 가능하며, 당첨시 특별공급 당첨을 우선합니다.

95. 동일세대에서 부부가 중복청약을 할 수 있는지?

A 신혼부부 특별공급을 통하여 1세대 기준 1주택을 공급받을 수 있으며, 공급을 신청하는 경우에 1세대 1명을 의미하므로 동일세대에서 중복청약은 불가능합니다.

96. 동일주택에 동일인이 다자녀, 노부모, 신혼부부 등 중복 청약 시에는?

A 동일주택에 동일인이 특별공급 중복으로 청약 시 모두 무효 처리됩니다.

6. 기타

97. 특별공급의 예비입주자 동.호수 추첨은 어디에서 진행되는지?

A 특별공급의 예비입주자 동.호수 추첨은 사업주체측에서 진행합니다.

98. 60세 이상의 직계존속이 주택을 소유하고 있는 경우 무주택구성원에 해당되는지?

A '주택공급에 관한 규칙' 제53조 제6호에 근거, 주택공급신청자의 만 60세 이상의 직계 존속(배우자의 직계존속을 포함한다)이 주택 또는 분양권등을 소유하고 있는 경우, 주택공급신청자의 직계존속은 무주택자로 간주합니다.

99. 소형저가 주택을 소유하고 있는 경우 무주택구성원에 해당되는지?

A 소형저가 주택을 소유하고 있는 경우 무주택구성원에 해당하지 않습니다.

100. 혼인신고일 이전에 소유하고 있던 주택을 처분한 경우 무주택구성원에 해당되는지?

A 신혼부부는 혼인신고일부터 입주자모집공고일까지 계속하여 무주택자여야 합니다. 따라서 혼인신고일전에 주택을 처분하였다면 무주택자로 간주합니다.