

개인사업자대출 여신심사 가이드라인

제정 2018. 10. 30.

개정 2021. 11. 12.

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 가이드라인은 관계기관 합동으로 발표한 「가계부채 종합대책」(2017.10.24.)에 따라 개인사업자대출의 리스크 관리를 정교화하기 위해 차주의 채무상환능력에 대한 심사를 강화하는 등 여신전문금융회사(이하 “여신금융회사”라 한다)가 개인사업자대출을 취급하는 데에 필요한 사항을 정함에 있어 참고할 수 있는 내용을 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 가이드라인에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “여신금융회사”란 여신전문금융업법에 따라 허가를 받거나 금융위원회에 등록을 한 여신금융회사를 말한다.
2. “개인사업자대출”이란 사업자등록증을 보유한 개인사업자를 대상으로 취급하는 기업여신을 말한다.
3. “신규 대출”이란 신규로 취급하는 대출을 말하며 기존 대출의 증액, 재약정, 대환, 채무인수 등을 포함한다. 다만, 대출을 기한연장하는 경우와 금리 또는 만기 등 조건만 변경되는 재약정·대환 등은 신규 대출로

보지 아니한다.

4. “부동산임대업 대출”은 개인사업자의 주·부업종에 관계없이 부동산 임대 사업자금 용도로 취급하는 개인사업자대출을 말한다.
5. “임대업 이자상환비율(RTI : Rent To Interest)”이란 부동산 임대업 용도로 대출을 받는 경우 차주의 부채상환 능력을 판단하기 위하여 산정하는 연간 이자비용 대비 연간 임대소득 비율을 말한다.
6. “스트레스 금리(Stress Rate)”란 향후 금리상승 위험에 노출될 가능성이 있는 변동금리부 대출의 원리금상환부담 및 차주의 채무상환능력 변화를 파악하기 위하여 향후 금리상승 가능성을 고려한 가산금리를 말한다.
7. “유효담보가액”은 여신금융회사가 담보물건의 감정가액에 자체적으로 정한 담보인정비율 및 선순위 채권액 등을 감안하여 산출한 가용담보가액을 말한다.
8. 소득대비대출비율(LTI : Loan To Income)는 차주의 소득 대비 전 금융권 대출총액 비율을 말한다.
9. “주택”이란 「주택법」 제2조제1호에서 정하는 주택을 말하며, “비주택”이란 주택 이외의 부동산을 말한다.
10. “상용차”란 자동차관리법 제3조제2호부터 제5호까지의 자동차를 말한다.
11. “상용차금융”이란 상용차를 대상으로 하는 리스, 할부금융 또는 구입자금대출 등의 금융상품을 말한다.

제2장 부동산임대업 여신심사 가이드라인

제1절 임대업 이자상환비율(RTI) 활용

제3조(임대업 이자상환비율 산정 및 적용대상) ① 임대업 이자상환비율(이하 'RTI')은 다음의 방식으로 산출한다.

$$\frac{\text{연간 임대소득}}{\text{해당 부동산 임대업 대출의 연간 이자비용} + \text{해당 임대물건에 대한 기존 대출의 연간 이자비용}}$$

② RTI는 원칙적으로 임대사업 대상인 개별 임대물건 기준으로 산정한다. 다만, 사업장 단위로 임대계약이 체결되는 등 불가피한 경우에는 동일 개인사업자등록번호로 영위하는 사업장 기준으로 RTI를 산정할 수 있다.

③ 여신금융회사는 부동산임대업 신규 대출 취급시 RTI를 산출하여 심사에 활용한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 RTI를 산출하지 않을 수 있다.

1. 1억원 이하의 소액 대출
2. 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 채무를 인수하게 되는 경우
3. 그 밖에 여신금융회사가 불가피한 사정이 있다고 판단하여 별도로 정한 경우

④ 중도금대출은 RTI를 심사에 적용하지 않고, 준공 후 새로운 대출로 전환시 RTI를 산정하여 대출을 취급한다.

제4조(임대소득 산정원칙) ① 임대소득은 원칙적으로 임대사업 대상인 임대물건에서 발생하는 세전 소득으로 산정한다. 다만, 사업장 단위로 RTI를 산출하는 경우에는 동일 개인사업자등록번호로 영위하는 사업장 기준으로 임대소득을 합산할 수 있다.

② 임대소득은 원칙적으로 임대차계약서를 근거로 산정한다. 다만, 증빙서류를 징구하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것이 확인된 경우에 한해 추정 임대소득을 사용할 수 있으며, 이 경우 여신승인 전결권을

상향하여야 한다.

1. 임대물건의 일부 또는 전부가 공실인 경우(단, 추정금액의 70% 범위 내에서 인정)
2. 임대물건이 건축 중인 경우(단, 차주가 직접 신규 건축하지 않는 경우 70% 범위 내에서 인정)
- ③ 제2항 단서에 따라 추정하는 임대소득은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액으로 한다.
 1. 공신력 있는 기관이 공시한 시세 자료
 2. 감정평가기관이 사정한 임대료 추정금액
 3. 2개 이상의 중개업소에서 조사한 임대료 중 가장 낮은 금액으로, 여신금융회사가 별도의 양식을 통해 확인한 금액(단, 제2항 단서 제2호에 해당하는 경우 제외)
- ④ 임대보증금이 있는 경우 임대보증금에 평균 정기예금 금리를 곱한 간주임대료를 임대소득에 합산할 수 있다. 평균 정기예금 금리는 한국은행에서 최근 공시한 연간 “예금은행의 신규취급액 기준 1년 만기 정기예금 가중평균금리”로 한다.
- ⑤ 제2항에서 임대소득을 추정하여 사용하는 경우, 가정된 임대보증금에 대해 제3항의 간주임대료를 적용할 수 있다.

제5조(이자비용 산정원칙) ① 이자비용은 해당 부동산임대업 대출의 연간 이자비용과 해당 임대물건에 대한 기존 대출의 연간 이자비용을 합산한다. 또한, 사업장 단위로 RTI를 산출하는 경우에는 해당 개인사업자등록번호로 취급한 대출(타행 대출 포함)의 이자비용을 모두 합산하여야 한다. 다만, 당해 임대물건과 직접 관련된 것으로 특정할 수 없는 대출은 이자비용 합산 대상에서 제외할 수 있다.

② 해당 부동산임대업 대출 및 임대물건에 대한 기존 대출의 이자비용은 RTI 산출시점의 현재 금리를 기준으로 산정한다

③ 제2항의 이자비용 산출시 기존대출의 금리를 알 수 없는 경우 금리는 한국은행에서 최근 공시한 연간 “예금은행의 잔액 기준 중소기업대출 가중평균금리”로 할 수 있다.

제6조(스트레스 금리의 산출 및 적용) ① 여신금융회사는 제3조 및 제5조에 따른 이자비용 산출시 신규대출 뿐만 아니라, 기존 대출 등 모든 변동금리부 대출에 스트레스 금리를 적용한다. 다만, 해당 부동산임대업 대출의 취급일 이후 고정금리 적용기간이 3년 이상인 변동금리부대출에 대해서는 스트레스 금리를 가산하지 않을 수 있다.

② 제1항의 스트레스 금리는 매년 11월을 기준으로 최근 3년간 한국은행에서 공시한 월별 “예금은행의 신규취급액 기준 중소기업대출 가중평균금리” 중 최고치에서 최근 월인 11월에 공시한 금리를 차감한 숫자로 하되, 소수점 둘째자리에서 반올림한다. 다만, 산출한 스트레스 금리가 1%p 미만인 경우에는 1%p로 한다.

③ 한국여신전문금융업협회(이하 “여신금융협회”라 한다)는 여신금융회사의 스트레스 금리산정에 참고할 수 있도록 매년 12월에 다음 연도의 스트레스 금리를 제공한다. 다만, 스트레스 금리가 급격한 시장 변동 등으로 조정이 필요하다고 판단되는 경우에는 여신금융협회의 결정에 따라 달리 제공할 수 있다.

제7조(RTI의 활용) ① 여신금융회사는 원칙적으로 RTI가 일정 기준을 충족하는 건에 한해 신규 부동산임대업 대출을 취급한다. 다만, RTI가 제2항에서 정한 기준에 미달하더라도 주택 임대업 대출의 경우 1배 이상, 비주택 임대업 대출의 경우 1.2배 이상이고, 임대소득 이외의 기타소득으로 상환능력을 증명할 수 있는 경우 여신심사위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구)의 승인을 받아 취급할 수 있다.

② 제1항의 RTI 기준은 주택 임대업 대출의 경우 1.25배 이상(단, 투기지역·투기과열지구 내 주택의 경우

1.5배 이상), 비주택 임대업 대출의 경우 1.5배 이상으로 하되, 여신금융협회가 RTI 제도의 시행 경과를 보고 적절한 취급기준을 정할 수 있다.

제8조(사후관리 등) ① RTI 적용 대상 부동산임대업 대출은 임대소득, 임대물건 유형, 이자비용, RTI 등의 데이터를 철저히 전산관리한다.

② 여신금융회사는 개인사업자대출 심사시 부동산임대업 용도 대출 여부를 엄격히 심사하여 RTI를 적용하지 않고 부동산임대업 대출을 취급하는 일이 없도록 관리하여야 한다.

③ 여신금융회사는 부동산임대업 대출에 대한 취급현황을 유형별로 상세히 분석하는 등 모니터링하여 부동산임대업 대출에 따른 리스크를 적절하게 관리하여야 한다.

제2절 일부 분할상환 제도

제9조(적용대상 및 방식) ① 여신금융회사는 부동산임대업 대출 중 시설자금대출을 신규 취급하는 경우 원칙적으로 유효담보가액 초과분을 최소 매년 1/10 이상 분할상환하는 조건으로 취급하며, 전액 신용대출(견질 담보대출 포함)인 경우에는 매년 원금 전액의 1/10 이상을 분할상환하여야 한다.

② 여신금융회사는 대출금 전액을 분할상환하는 등 제1항과 다른 조건으로 분할상환대출을 취급하는 경우에도 분할상환금액은 제1항에 따른 분할상환금액보다 커야 한다.

③ 분할상환금 납부주기는 1년 이내의 기간 중 여신금융회사가 차주와 협의하여 자유롭게 정할 수 있으며, 여신금융회사는 여신 취급시 일부 분할상환 내용을 차주에게 성실히 안내하여야 한다.

- ④ 임대물건 내부 수리 등의 사유로 즉시 임대가 어려운 경우에는 고객과 협의하여 대출 취급 시 6개월 이내의 유예기간을 둘 수 있다. 단, 대환대출은 유예기간을 적용하지 아니한다.
- ⑤ 공실 발생 등으로 원금의 일부 분할상환이 어려운 경우 등 불가피한 경우에는 차주의 요청에 따라 최대 3개월간 원금상환을 유예할 수 있다.
- ⑥ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 일부 분할상환 적용을 하지 않을 수 있다.
 - 1. 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 채무를 인수하게 되는 경우
 - 2. 대출금액이 1억원 이하의 소액인 경우
 - 3. 임대물건 건축 목적의 토지취득자금에 대한 대출(단, 건물신축 없이 토지 임대시 분할상환 적용) 및 건축 중인 임대물건에 대한 담보 취득 이전까지의 대출(단, 담보 취득시부터는 분할상환 적용)
 - 4. 그 밖에 여신금융회사가 자율적으로 대출 신청자가 충분한 상환능력을 가지고 있거나 불가피한 사정이 있다고 판단하여 별도로 정한 경우

제10조(유효담보가액의 산출) ① 복수 물건을 담보로 취득하는 경우 각 담보물건에서 산출된 유효담보가액을 합산할 수 있다.

- ② 여신금융회사의 유효담보가액 기준, 감정가액 등이 변경된 경우에도 대출 기간 중에는 기존 분할상환 방식을 유지한다. 다만, 제9조제1항의 신규 취급 대출 만기 연장시 차주의 요청이 있을 경우 변경된 기준으로 분할상환 방식을 변경할 수 있다.
- ③ 여신금융회사는 일부 분할상환 제도를 회피하기 위해 담보인정비율을 과도하게 운영하거나, 선순위채권액 등을 과소하게 운영하지 않도록 유의하여야 한다.

제11조(타 금융회사 대환시 적용) ① 여신금융회사는 타 금융회사에서 분할상환 중인 대출을 대환하여 취급할 경우 원칙적으로 기존 시설자금 대출 잔액을 초과할 수 없다. 다만, 건물 개축 등 불가피한 자금수요가 있는 경우에 한해서만 증액하여 취급할 수 있다.

② 제1항의 대환시 이를 취급하는 여신금융회사의 유효담보가액을 기준으로 분할상환금액을 새로 정하여 적용할 수 있다.

제12조(사후관리 등) 여신금융회사는 시설자금 대출의 일부 분할상환 금액을 운전자금으로 재대출하지 않도록 운전자금대출의 용도 심사를 엄격히 하여야 한다.

제3장 개인사업자대출 리스크 관리

제1절 편중리스크 관리

제13조(관리업종 선정 등) ① 여신금융회사는 여신규모, 여신증가율, 업종 중요성 등을 고려하여 최소 3개 이상의 '개인사업자대출 포트폴리오 관리업종'(이하 '관리업종')을 매년 선정하여야 한다.

② 관리업종 선정은 한국표준산업분류코드상 대분류 기준으로 하되, 제조업과 같이 다양한 산업 특성이 포함되어 획일적으로 관리하기 어렵다고 판단하는 경우 상세한 분류 기준을 적용할 수 있다.

제14조(한도설정 기준) ① 여신금융회사는 개인사업자대출에 대한 사업계획, 관리업종의 전망, 리스크 수준, 여신 집중도 등을 종합적으로 고려하여 관리업종별 개인사업자대출 한도를 편중되지 않게 설정하여야 한다.

② 여신금융회사는 관리업종별 개인사업자대출 취급실적을 주기적으로 점검하고, 명목경제성장률, 해당 업종의 성장성 및 전망 등을 고려하여 전년말 잔액에 비해 과도하게 설정되었는지를 점검하여 한도제도의 실효성이 저해되지 않도록 운영하여야 한다.

제15조(설정 주기) 한도는 1년 단위로 매년 설정하되, 산업위험의 급격한 변동 등 한도 재설정 사유발생시 최종 결정권자의 결의를 통해 수시로 재설정할 수 있다.

제16조(관리방법) 여신금융회사는 업종별로 대출현황을 모니터링하고 한도 근접시에는 한도 근접 원인을 파악하여 해당 업종에 대한 여신 취급기준 강화 등 적절한 조치를 취하여야 한다.

제2절 여신심사 등

제17조(소득대비대출비율 활용) ① 여신금융회사는 1억원 초과 신규 개인사업자대출 취급시 차주의 소득대비대출비율(이하 'LTI')을 산출하여 여신심사시 참고지표로 활용하여야 한다. 다만, 상용차금융을 신규취급하는 경우에는 LTI를 산출하지 않을 수 있다.

② 차주의 “전 금융권 대출총액”은 해당 차주의 전 금융권 개인사업자대출과 가계대출을 모두 합산하여 산출한다.

- ③ 차주의 “소득”은 기장사업자의 경우 영업이익, 비기장사업자의 경우 소득금액증명원 또는 매출액을 기초로 여신금융회사가 자체적으로 산출한 금액을 사용하되, 합리적으로 합산 가능한 소득금액이 있는 경우 추가로 합산할 수 있다.
- ④ LTI의 여신심사시 활용방법은 여신금융회사가 차주의 소득, 업종별 특성, LTI 구간별 연체율 등을 감안하여 자율적으로 정하되, 10억원 이상의 대출은 취급시 LTI의 적정성에 대한 심사의견을 기재하여야 한다.
- ⑤ 여신금융회사는 차주의 소득정보, 전 금융권 대출총액, LTI 등의 정보를 전산관리하고, LTI 구간별로 대출 추이 및 건전성 등을 모니터링하여야 한다. 소득정보의 경우 차주의 사업소득 이외 추가 소득을 합산하여 여신심사할 때에는 사업소득과 추가 소득을 분류해서 각각 전산관리하여야 한다.

제18조(상권 및 업황 등을 고려한 여신심사) ① 여신금융협회는 과밀 상권 및 업종에 대한 개인사업자대출 심사
에 활용할 수 있도록 업종별 업황 및 상권 특성 등을 주기적으로 분석하여 여신금융회사에 제공하여야 한다.
② 제1항의 방법 및 절차는 여신금융협회가 정한다.

제4장 보 칙

제19조(가이드라인의 효력) 이 가이드라인은 여신금융회사의 개인사업자대출에 참고할 수 있는 내용으로, 가이드라인의 시행에 필요한 세부사항은 여신금융회사가 자율적으로 정한다.

제20조(가이드라인 개정 등) 이 가이드라인의 개정 또는 폐지 등이 필요한 경우에는 여신금융협회가 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 가이드라인은 2018년 10월 31일부터 시행한다. 다만, 제6조 및 제17조는 2019년 4월 1일부터 시행하고, 제18조는 2019년 10월 1일부터 시행한다.

제2조(RTI 적용 제외) 이 가이드라인 시행 전 취급된 중도금대출을 잔금대출로 전환하는 경우, 전환시 대출금액을 증액하지 않는 건에 한해 제2장 제1절을 적용하지 아니한다. 다만, 시행일 이후 전매한 물건 관련 잔금대출 전환은 제2장 제1절 적용대상에서 제외하지 아니한다.

제3조(스트레스 금리 제공에 대한 특례) 이 가이드라인 제6조에 따라 여신금융협회에서 제공하여야 하는 2018년도 스트레스 금리는 부칙 제1조에도 불구하고 이 가이드라인 시행일에 제공한다.

부 칙 <2021. 11. 12. 개정>

제1조(시행일) 이 가이드라인은 2021년 11월 29일 이후 신청하는 신규대출부터 적용한다.