

실지거래가격 신고에 따른
적정세율 추정 및 제도적 실행방안

2003. 12

노 영 훈

서 언

지난 2년여간 우리나라에서는 주택가격 급등의 문제가 온 국민의 관심사였고, 정책당국은 주택가격 안정을 위해 여러 차례 안정화대책을 발표하여 시행하였다. 궁극적으로 다주택소유자에 대한 양도소득세 중과 및 과다보유자에 대한 종합부동산세 부과 등 조세정책을 통해 시장가격 급등문제를 해결하는 방식으로 귀결되었다. 이러한 부동산관련 세부담 강화정책이 실효성을 확보하기 위해서는 해당하는 조세별로 과세표준이 적절하게 설정되어야 정책세제로서의 기능뿐만 아니라 본연의 기능도 달성할 수 있을 것이다.

따라서 주택 등 부동산시장에서의 실지거래가격에 의해 과세되어야 타당한 양도소득세 그리고 취득세 및 등록세 등 유상거래 관련 세목의 실가과세 문제는 우리나라 재산세제의 오래된 숙제이기도 하다. 또한 실가과세의 구축은 이중계약서 작성의 폐지 등 부동산거래질서의 투명성을 확보한다는 측면에서도 매우 중요한 정책명제이다.

본 보고서에서는 우리나라의 거래 관련 부동산 조세제도의 현황과 문제점을 다양한 측면에서 분석하기 위해 여러 방법론을 활용하고 있다. 첫째, 거래 관련 조세의 과세표준이 실지거래가액대로 결정되지 못하는 현재 상황으로 고착되게 된 원인을 세제 및 세정의 변천과정을 통해 탐구하고 있다. 둘째, 설문조사를 통해 국민 및 납세자 또는 전문가들의 해당 조세에 대한 이해 및 인식정도, 그리고 바람직한 발전방향을 조사하였다. 세제와 세정이 발전해 나가는 과정은 납세자와 과세당국간의 쌍방향적인 상호작용의 결과임을 감안할 때 정책대안의 모색 및 정책결정에서 좋은 참고자료로 활용될

수 있을 것이다.

본 보고서의 핵심은 문제를 풀기 위한 개편방안들을 정책대안으로 제시함에 있어서 구체성과 실현가능성을 동시에 감안하였다는 점이다. 비록 개편방안을 실행하기 위해서는 여러 정부부처가 관련되므로 시간이 필요할 수도 있으나 문제의 근본원인을 교정하는 접근방법론을 택하고 있다는 점에서 언젠가는 추진되어야 할 정책과제라고 판단된다.

본 보고서는 본원의 노영훈 연구위원이 집필하였다. 저자는 중간단계의 원고를 2003년 9월 한국감정평가연구원에서 주최한 공청회에서 발표하였으며, 관련 정책담당자·부동산중개업계·감정평가업계 전문가들의 의견을 반영하여 보완 수정한 후 원내 연구보고서로 발간하는 것이다. 원고의 작성과정에서 자료정리 및 교정에 많은 도움을 준 본원의 김정현 주임연구원과 안상숙 연구조원, 그리고 출판담당자들에게 감사를 표하고 있다.

끝으로 본 보고서의 내용은 전적으로 저자 개인의 견해이며, 한국조세연구원의 공식견해가 아님을 밝히는 바이다.

2003년 12월

韓國租稅研究院

院長 宋 大 熙

<요약 및 정책시사점>

I. 연구배경

2001년 하반기 이후 2년여간 일부 지역의 특정유형주택을 중심으로 주택가격 급등현상을 경험하였다. 이에 대해 정부는 여러 차례 주택가격 안정대책을 발표 시행하는 등 부동산 문제를 경제정책의 중점과제로서 추진하였는데, 궁극적으로 주택 관련 조세정책을 통해 가격급등을 억제하지는 방법론을 채택하게 되었다. 정부정책도 시장메커니즘을 통해 그 효과가 발휘되고, 또 그 나타난 결과가 시장가격 및 거래량임에도 불구하고 결과물인 가격을 정책지표로 삼을 경우에 발생하는 시장왜곡 관련 경제적 비효율성문제는 추후 연구의 대상이 될 것이다. 주택 관련 조세정책의 가격안정화 기능이 야기하는 부작용은 차치하더라도, 주택 관련 조세정책을 통해 주택시장문제를 풀려는 정책당국이 봉착하게 되는 가장 큰 애로사항은 이들 세제 및 세정의 실효성을 확보하기 위해서는 부동산거래와 관련된 등기제도 등 제반 환경하에서 과세자료 확보의 적기성, 확보된 자료의 정확성이 담보되어야 한다는 것이다. 특히 개인간 유상거래시에 신고납부제로 운영되는 조세의 과세표준이 실거래가격과 달리 과세당국에 과소신고되어도 이를 확인하여 과세당국이 경정할 수 없는 현실적인 제약하에서는 해당 조세의 본질적 및 부수적 기능을 수행할 수 없을 뿐만 아니라 불공평성에 따른 납세의식 저하 문제도 발생하게 된다.

본고에서는 개인간 유상거래시에 실지거래가액대로 취득 및 처분단계 조세의 과세표준이 결정되지 못하고 이중계약서 작성 이 만연되어 가는 근본 원인이 해당 조세들간의 유기적인 연계가 부족하다는 데 있다는 문제의식에서 출발하여 실지거래가액 대로의 과세(이하 ‘실가과세’라 함) 구현을 위한 구체적인 실행방안을 모색하고자 한다. 또한 정책대안 중 하나인 취득세 및 등록세 과세표준을 양도소득세의 양도가액과 일치시키는 방안을 정책대안으로 추진할 경우에 발생하게 되는 세부담 증가를 중립적으로 만들기 위해 세율체계를 어떻게 조정할 것인지에 대해서도 검토해 보고자 한다.

II. 부동산거래단계 조세제도의 현황과 문제점

우리나라의 대표적인 자본이득과세인 양도소득세는 중앙정부가 부과하는 국세로서 그 과세표준인 ‘과세양도차익’(taxable gains)을 계산하는 원칙으로 ‘기준시가 결정원칙’을 채택함으로써 일종의 추계과세제도(presumptive taxation method)를 사용하고 있다. 또한 종합소득세와는 별도로 분리과세하고 있으며, 부동산의 호·불황기에는 양도세 세부담 변화를 통해 가격안정화를 유도하고자 기준시가의 상향조정 또는 특정지역 특정대상에 대해 실가과세하는 방식으로 세부담을 차등화하는 정책을 보편화시켜 왔다. 특정자산시장의 가격안정화 기능은 중앙정부의 재정목표 중 하나이므로 정책세제로서 국세인 양도소득세를 활용하는 접근방법은 사용수단과 추구목적간의 정합성이라는 측면에서는 일견 무리가 없어 보일 수 있다. 그러나 가격안정화를 위해 특정자산 특히 부동산과 같이 지역적으로 이질적인 자산시장

의 가격변동폭을 줄이기 위해 人稅로서의 양도소득세를 사용하려면 처분하는 부동산의 소재지별로 양도소득세 세부담을 차별화하는, 즉 지방세적 운영을 필연적으로 수반하게 된다. 이는 우리나라처럼 양도소득세를 분리과세하는 나라에서나 가능한 세제 운영방식이며, 타 원천의 소득들을 합산하여 종합과세하는 나라들에서는 채택하기 어려운 방식이라고 할 수 있다.

한편 유상거래를 포함한 사실상의 재산취득 및 재산권의 창설, 변경 등에 대한 등기·등록에 대해서는 광역자치단체의 지방세인 취득세 및 등록세가 부과되고 있다. 우리나라의 경우 이러한 취득세 및 등록세의 과세표준은 취득 후 보유과세인 (건물)재산세 및 종합토지세의 과세표준과 오랜 기간 유기적인 관계를 유지하면서 지방세 세제당국이 운영해 오고 있다. 문제는 이들 조세가 신고납부주의 세목인 반면 보유과세인 (건물)재산세 및 종합토지세는 정부부과결정 세목이므로 과세표준 결정방식이 다르다는 데 있다. 즉, 전자의 경우 유상취득시 실지거래가액대로 신고되지 않는 현상이 만연해도 세무조사 등을 통해 실가과세를 담보할 수 없다는 데에 제도적 결함에 있다고 할 수 있다. 거래의 양 당사자인 양도자와 양수자가 각각 부담하게 되는 조세인 양도소득세와 취득세 및 등록세는 국세와 지방세로 양분되므로 세정당국에서는 신고자료를 상호 대사하는 노력도 보이지 않고 국세당국은 기준시가 이상으로만, 지방세당국은 시가표준액 이상으로만, 신고하는 경우 성실신고한 것으로 용인하는 세무행정을 펼쳤기 때문이다.

Ⅲ. 실가과세 방안과 정책시사점

취득시점에서의 실거래가 신고가 필수조건이므로 이를 위해 현재 취득단계에서 지방세로 과세되는 취득세·등록세의 과세표준을 실지거래가화하는 방안(대안 1), 취득단계에서 국세로 과세되는 인지세의 과세표준을 실지거래가화하는 방안(대안 2), 취득단계 세부담을 줄이기 위한 유인을 없애기 위해 취득세·등록세의 과세방식을 변경하는 방안(대안 3), 기타 주택거래신고제 및 부동산중개사에 대해 전산신고의무를 부과하는 등의 직접적인 규제방안(대안 4) 등을 제시할 수 있다.

어떠한 실가방안을 선택하더라도 세법개정과 함께 실효성 확보를 위한 필수조건으로 신고거래가격의 추적 및 사후관리, 그리고 1세대 1주택 양도세 비과세제도의 개편을 들 수 있다. 대안별로 자료수집·관리업무가 달라지기는 하나, 기본적으로는 취득단계에서 실가로 수집되는 과세자료가 양도시점까지 보존·관리되면서 그 동안 취득거래 시점의 취득자와 양도자간에 실지거래가액에 대한 상호검증이 수행되어야 한다. 양도자의 신고의무를 원천적으로 면제해 주는 비과세제도는 소득공제 또는 100% 세액공제 등 어떠한 형태로라도 거래가격을 신고하도록 개편하여 실가과세를 위한 기반을 마련해야 할 것이다.

또한 제1대안을 택하는 경우 과세표준을 실지거래가액으로 사용하게 됨에 따라 급증하는 취득세·등록세 및 양도소득세의 부담을 해당 세목의 법정명목세율 조정을 통해 낮추어 주는 조치가 필요할 것으로 판단된다. 이들 세목은 모두 신고납부주의 세목으로 납세자가 거래내용대로 성실하게 자진신고할 유인을 조성하기 위해서는 실가과세로 과세표준이 확대되어 세부담이 늘

어나는 불이익을 현행 세부담 수준으로 맞추어 주는 보완조치가 병행되어야 하기 때문이다.

보다 장기적 관점에서 바람직한 방향은 국세 및 지방세의 세목조정 등 현행 조세제도의 문제점을 개선하는 조세개혁을 추진하는 것이다. 취득세를 폐지하고 등록세를 면허세·인지세와 묶어서 국세로 통합한 후, 양도세 양도가액과 (통합된) 등록면허세의 등기시 신고가액을 일치시켜 운영하는 실가과세 방안인 제2대안도 검토해 볼 수 있을 것이다. 물론 이에 따른 광역자치단체의 세수결손분은 보전해 주어 세수중립적으로 세제개편이 이루어지도록 하기 위해 통합된 국세인 등록면허세 세수의 지방양여금화가 필요할 것이다.

한편 현재 정부가 추진중인 주택거래신고제나 부동산중개사의 거래가격 전산신고제는 정책당국이 간과하고 있는 수많은 문제점들을 내포하고 있으므로 보조적인 수단으로 활용하는 정도에서 한시적으로 운영하는 것이 바람직할 것이다.

목 차

I. 서론	15
II. 부동산 거래단계에서의 조세제도 현황	19
1. 부동산 거래단계의 조세체계 및 운영 현황	19
가. 양도소득세	19
나. 부가가치세	20
다. 취득세·등록세·인지세	21
라. 시가표준액의 의미 및 거래주체 유형별 차등성 및 시차성	26
2. 취득세·등록세·양도소득세의 과표체계와 세율	28
가. 양도소득세의 과세표준과 세율체계	28
나. 취득세·등록세의 과세표준 및 세율	29
3. 실지거래가격 대비 (국세청) 基準時價 및 (지방세) 時價標準額의 수준 및 양자간 관계	30
가. 실지거래가격원칙 대 (국세청) 기준시가원칙	30
나. (지방세 과세) 시가표준액과 실지거래가액	33
다. 취득세 및 등록세의 신고유형 분석 : 공시지가 대비 신고가액 비율분포	38
III. 부동산 거래과세에 대한 설문조사	41
1. 조사대상 선정 및 방법론	41
2. 설문결과 분석	43

가. 설문조사결과의 요약	43
나. 조사결과의 해석	61
IV. 실거래가격 신고에 따른 관련 조세의 적정 세율 분석	65
1. 실거래가격 신고에 따른 세원의 증감액 추정	65
2. 적정세율 분석	70
V. 실거래가격을 기준으로 한 과세제도의 실행방안	76
1. 방안모색의 기본방향 및 선행조치들	76
2. 실행가능한 구체적 대안들	80
가. (대안 1) 취득세·등록세 과세표준과 양도세 양도가액의 일원화	82
나. (대안 2) 인지세 과세표준과 양도세 양도가액의 일원화 ..	84
다. (대안 3) 등록세·취득세의 과세방식 변경	85
라. (기타) 직접적 규제조치들 : 주택거래신고제, 중개업자의 신고의무	86
VI. 결론 및 정책시사점	90
참고문헌	93
부록 I : 이중계약서 작성에 대한 형사처벌 신문보도	94
1. 사건개요	94
2. 이중계약서 작성의 탈세 여부에 대한 법적 해석	95
부록 II : 부동산 관련 조세의 과세표준에 관한 근거 없는 믿음들(myths)	98
부록 III : 부동산 관련 양식	102

표 목 차

<표 1> 인지세·등록세·취득세 과세대상 및 세율비교	24
<표 2> 양도소득세 과세대상 및 세율(2002년 기준)	27
<표 3> 양도소득세 계산구조	28
<표 4> 등록세율표(지방세법 제131조 내지 146조)	30
<표 5> 양도세 과세대상 양도차익 계산기준	31
<표 6> 연도별 취득세 과세표준액 적용비율 결정기준 및 고시내용	38
<표 7> 공시지가 대비 취득세 및 등록세 신고현황(토지거래, 2001년 3/4분기까지의 누계치)	39
<표 8> 공시지가 대비 취득세 및 등록세 신고현황(개인 대 개인간 토지거래, 2001년 3/4분기까지의 누계치)	40
<표 9> 조사대상자 분포현황	42
<표 10> 조사대상자의 근무지역 현황	42
<표 11> 조사대상자 중 일반납세자의 주거형태	43
<표 12> 취득세 과세표준 증가규모 추정(2001년 귀속분 기준) ..	74
<표 13> 등록세 과세표준 증가규모 추정(2001년 귀속분 기준) ..	75

그림목차

[그림 1] 부동산거래와 관련 등기 및 세무업무	77
----------------------------------	----

I. 서 론

정부는 지난 2001년 하반기부터 2년여간 계속되어 온 일부 지역의 특정 유형 주택시장의 활황에 대한 세제적 대응책으로서 투기적 활동근절 및 가격안정을 목적으로 부동산보유과세 및 양도소득세 부담을 강화하는 조치들을 발표하여 왔다.

예를 들어, 인수위 보고서는 재산세 및 종합토지세 과표의 현실화율을 매년 3%포인트씩 높여 대통령 임기중 15%포인트를 제고하여 현행 33% 수준에서 50%에 근접하도록 하는 방안을 발표하였다. 아울러 지방세 세제당국인 행정자치부의 대통령 업무보고(2003. 3. 24)에서 재산세 및 종합토지세의 과세표준을 단계적으로 현실화하는 방안 등을 검토중에 있다고 밝혔다.

또한, 재정부는 2002년 4차례의 안정대책 이후에도 2003년 5·23 주택가격안정대책(2003. 5. 23)의 발표 및 (양도세)투기 고시지역의 확대를 통해 주택을 중심으로 한 부동산가격의 급등현상을 지역적으로 차단하려는 의지를 보여 주었다. 뿐만 아니라, 1세대 1주택 양도세 비과세제도의 개편도 공론화할 것임을 내비추었다.

그 이후 2003년 9월 1일 『부동산보유세 개편방안』이 발표되어 국세보유세인 '종합부동산세(가칭)'도 신설하고 기존의 지방재산보유세인 (건물)재산세와 종합토지세의 과표현실화율도 급격히 인상하겠다고 밝혔다. 또한 부동산정책당국은 9월 26일 부동산 중개업법을 개정하여 부동산 중개업자들로 하여금 거래당일 실지거래가격을 포함한 거래내용을 계약당일에 시군구청 운영 전산망에 입력하도록 의무화하여 실지거래가액과세를 지원하는 방안을 발표하기도 하였다.

가장 최근에는 『10·29 종합부동산대책』을 발표하여 다주택보유자에 대한 양도소득세 중과세제도를 2005년부터 시행하며, 각종 보유세부담도 시기를 앞당겨 인상할 계획임을 밝히고 있다. 그 이후 건설교통부는 주택법시행령을 마련하여 특정지역 아파트들의 취득에 대해서는 ‘주택거래신고제’를 거래당사자들에게 의무화하는 방안을 내년부터 시행한다고 발표하였다.

주택 관련 조세정책을 통해 주택시장 문제를 풀려는 정책당국이 봉착하게 되는 가장 큰 애로사항은 이들 세제 및 세정의 실효성을 확보하기 위해서는 부동산거래와 관련된 등기제도 등 제반 환경의 제약하에서 과세자료의 확보 적기성, 확보된 자료의 정확성이 뒷받침되어야 한다는 것이다. 우리나라와 다른 부동산등기제도를 운영하는 영미계 국가들에서 시장거래가격이 투명하게 노출되는 이유는 거래에 관련된 매도자, 매수자, 은행측 변호사들과 지방등기담당관, 세정당국 등이 담합할 가능성이 거의 없다는 현실에서 찾을 수 있다. 특히 대부분의 유상취득거래의 경우 저당대출(mortgage)을 해준 주택금융기관 쪽에서 대출부실에 대한 우려 때문에 정확한 실거래가격을 확보하려 한다. 또한 이들 나라에서는 자진신고납부제로 운영되는 개인소득세 내에 양도소득에 대한 신고사항이 포함되어 있어서 양도소득세로 분리과세되는 우리나라와 달리 매년 정기적으로 신고서 제출의무가 부과되고 있다. 즉, 비거주자에 대한 원천징수의무를 제외하고는 세무당국에 양도사실 신고를 할 필요도 없이 매년 개인소득세 신고서 제출시에 양도소득을 함께 신고하므로 과세소득 불산입(exclusion)은 있어도 비과세대상이 거의 없다는 점이다.

최근 일본에서도 부동산 실거래가격 제출 의무화방안이 국토교통성을 중심으로 추진중에 있다¹⁾. 특징적인 사항은 조세당국의 실질

1) 2003년 11월 9일 일본경제신문 발표에 의하면, 일본 국토교통성은 ‘부동산가격의 투명성을 높이고 거래를 활성화하는 것을 목적으로’ 부동산 시장거래가격 정보를 인터넷을 통해 시장참여자들에게 제공하기

과세 목적이나 주택정책당국의 부동산시장 안정화대책으로 추진되는 것이 아니라 부동산거래시장의 효율성을 높이기 위해 국토심의회 토지정책 분과회의 토지정보 Working Group 보고서를 토대로 진행된다는 점이다.

본고는 부동산시장에서 유상으로 거래되는 활동에 적용되는 관련 조세들이 실지거래가액대로 과세표준이 계산되어 실질과세되지 못하고 있는 원인들을 관련 조세들의 세제와 세정 측면에서 확인한 후 이를 제거하는 세제개편방안을 제시하는 것을 목적으로 한다.

제2장에서는 우리나라의 부동산 거래단계에서 적용되는 조세들의 현황을 세목별로 그리고 과세표준 및 세율 측면별로 정리한다. 이와 관련하여 부록 II에서는 부동산의 보유 및 거래단계에서 적용되는 조세들의 과세표준 설정 및 실가과세 적용의 애로와 관련하여 많은 사람들이 갖고 있는 근거 없는 믿음들(myths)을 소개한다. 일종의 질의답변(Questions & Answers)방식으로 기술함으로써 효과적인 논리전개를 꾀하고자 하였다.

제3장에서는 우리나라의 조세 및 평가담당전문가들, 그리고 부동산보유 및 거래자들의 표본을 대상으로 부동산거래과세에 대한 이해 및 개선의견을 묻는 설문조사결과를 수록한다. 설문대상자의 응답결과에 따라 세제 및 세정을 개선하자는 대중영합성(populism)을 추구하자는 의도는 전혀 없으며, 부동산거래 및 부동산거래 관련 세무행정과정에 참여하는 경제인들의 인식으로부터 관련 조세들의 문제점들을 보다 잘 이해하기 위해서 실시되었다. 제4장에서는 거래질서가 투명화되면서 실지거래가액대로 성실신고가 이루어진다면 납세자의 세부담이 급증하는 문제가 발생하는데, 기존 세제의 틀 내에서 실지거래가액과세의 성공적 도입을 위해 세율체계를 어떻게 개편할 것인지 방향을 제시하고자 한다.

위해 2005년부터 부동산 구입자가 등기시에 구입가격을 제출하도록 의무화하는 정책을 추진할 예정이라고 보도함.

제5장에서는 유상거래의 양 당사자인 양도·양수자간에 과소신고를 할 유인이 제거되어 실거래가액과세가 해당 세목들에서 정착되기 위한 다양한 실행방안들을 구체적으로 제시해 보고자 한다. 기존의 취득세 및 등록세와 양도소득세 과세표준을 연계시키는 방안뿐만 아니라, 그 외의 다른 세목들을 활용하는 방안들을 고려해 본다. 마지막으로 제6장에서는 연구내용에 대한 결론과 우리나라의 부동산 유상거래시 부과되는 조세들의 실거래가액과세를 실현하기 위한 정책시사점을 제시한다.

현행 부동산의 거래단계에서 부과되는 조세 및 부담은 여러 가지가 있다. 취득자가 납부하는 취득세·등록세와 같은 지방세(道稅)뿐만 아니라, 인지세와 같은 국세, 그리고 채권매입 부담이 있다. 한편, 양도자에게는 실현한 자본이득에 대한 일종의 국세소득세로서의 양도소득세와 지방세로서의 소득할 주민세, 그리고 건축물(improvements)의 신축·증축활동에 대한 부가가치세 등이 부과되고 있다. 다만 본 연구에서는 연구의 배경이 된 주택시장 활황에 대한 정책대응이라는 측면에서 부동산거래 중에서도 유상거래에 초점을 맞추고, 대상 부동산도 토지와 주택을 중심으로 연구범위를 한정하고자 한다.

II. 부동산 거래단계에서의 조세제도 현황

1. 부동산 거래단계의 조세체계 및 운영 현황

가. 양도소득세

우리나라의 경우 부동산 거래(이전)단계에서 개입되는 本稅로서의 조세로는 국세인 양도소득세·부가가치세와 지방세인 취득세·등록세가 대표적이다²⁾.

양도소득세는 부동산 및 부동산에 대한 권리의 양도로부터 실현된 非定期的 자본이득(realized capital gains)을 주된 과세대상으로 하는 개인소득과세의 일종으로서 타 원천 및 유형의 통상소득(ordinary income)과 분리하여 종합소득세와는 별도의 과세체계로 과세하고 있는 국세이다³⁾.

현행 양도소득세는 과세요건으로서 과세대상거래를 통한 자본이득의 실현이라는 개별거래세적 특성과 연간 국내거주개인 1인의 자본이득을 합산하여 과세한다는 인세적 특징이 복합적으로 반영되어 운영되고 있다(예: 양도세 과세표준 예정신고 등⁴⁾).

2) 부가세(surtax)로서 양도세 주민세할, 교육세, 농어촌특별세 등이 있고, 소유권 이전등기 신청시 강제적으로 첨가시켜 소화되는 국민주택 채권매입의무 등이 있으나 목적세 또는 일종의 부담금임.

3) 우리나라 양도소득세제의 변천 및 특징에 대해서는,拙著『양도소득세의 정책과제』, 정책분석 98-05, 한국조세연구원, 1998. 3 및『한국조세 정책50년사』, 제9장 재산과세, pp. 531~606을 참조함.

4) 개별거래시에는 예정신고(소득세법 §105) 및 자진납부(§106)제도를 운영하며, 한 개인의 연간 최종 납세의무 확정시에는 종합소득세 신고기한인 5월말까지 수행하여야 하는 확정신고제도를 병행하여 운영하고 있음.

또한 과세표준인 ‘과세양도차익(taxable gains)’을 계산하는 원칙으로 ‘기준시가적용원칙’을 채택함으로써 일종의 추계과세제도(presumptive taxation method)를 사용하고 있다⁵⁾.

부동산시장의 활황기에는 세율 인상, 과세표준 인상, 비과세·감면 축소의 방법을, 그리고 불황기에는 세율 인하, 과표 인하, 비과세·감면 확대의 방법을 통해 부동산경기를 조절하는 정책세제로 활용하여 왔다.

2002년 양도세의 과표구간 및 세율체계 개편으로 종합소득세의 누진세율구조와 정확히 일치하게 됨에 따라, 양도소득을 타 종합소득과 분리하여 과세하는 효과가 세부담을 완화하는 방향으로 변화되었다. 이는 주요 OECD국가들이 추구하는 자본이득에 대한 종합소득세로의 포괄과세 경향과 배치된다⁶⁾.

나. 부가가치세

우리나라는 부동산(재화)의 공급 중 토지의 공급은 면세이고(부가세법 §12 ① 12호) 건물의 공급은 과세하면서, 부동산(용역)의 임대인 토지와 건물의 임대는 모두 과세하는 것을 원칙으로 한다. 그러나 예외적으로 건물의 공급이라 하더라도 국민주택 공급은 면세한다거나(조특법 §106 ① 제4호), 임대라 하더라도 주택 및 그 부속토지의 임대용역 공급은 면세(§12 ① 11호)하는 정책을 취하고 있다⁷⁾.

5) 1975년 개인소득세체계를 종합소득세 중심으로 개편하면서 종전의 ‘부동산투기억제세’로 운영하던 것을 ‘양도소득세’로 신설한 이후 1983년까지는 실질과세원칙에 충실하도록 ‘실지거래가액원칙’에 의해 양도차익을 결정하다가, 조세저항 및 세무부조리 등의 세무행정상 애로를 이유로 ‘기준시가원칙’으로 전환하여 현재까지 운영해 오고 있음.

6) 보다 상세한 내용은拙著, 『자본이득에 대한 과세체계 비교연구』, 정책보고서 02-12, 한국조세연구원을 참조할 것.

7) 부동산에 대한 부가가치세 과세정책 및 그 국제비교에 관한 상세한

II. 부동산 거래단계에서의 조세제도 현황 21

우리나라도 주택에 대해서는 부가가치세법상 『임대용역 면세 및 신축주택 판매 과세』 원칙을 따르므로, 『면세를 제외한 모든 부동산거래에 과세하면서 주거서비스 및 기존 점유주택의 판매에 대하여 면세』하는 과세방법론(tax method)을 택하고 있다고 할 수 있다.

거래단계의 부동산에 대한 부가가치세는 ① 기존 부동산 중 (임대)사업에 사용된 부동산자산의 비포괄적 양도거래와 ② 신축건물의 신규 분양 등의 경우에만 표준세율(10%)로 과세되고 있다⁸⁾.

다. 취득세 · 등록세 · 인지세

취득세는 광역자치단체(특별 · 광역시 및 도)세로서 부동산을 포함한 과세대상자산⁹⁾에 대한 사실상의 유 · 무상 취득행위에 대해 담세능력을 인정하여 일종의 유통세적(turnover tax) 성격으로 부과하는 物稅이다. 과세표준인 취득가액에 자산유형에 상관없이 표준세율 2%를 공통적으로 적용하여 자진신고납부 방식으로 운영한다¹⁰⁾.

취득세 과세요건으로 대상 자산의 (완전한) 소유권 취득까지 요구하지 않고 ‘사실상의 취득(예: 대금지급)이나 이용 · 수익을 할 수

내용은 拙稿, 『부동산에 대한 부가가치세 과세정책』, 『재정포럼』 2003년 2월, 한국조세연구원을 참조 바람.

- 8) 우리나라는 전단계세액공제법(invoice method)을 채택하여 내구적 자본재의 처리문제에 있어서 소비형 VAT의 성격을 갖고 있고, 생산 및 유통의 전 과정을 통해서 단계적으로(piecemeal) 징수되는 매상세(retail sales tax)라는 특징을 가짐.
- 9) 지방세법 제105조는 부동산 · 차량 · 기계장비 · 입목 · 항공기 · 선박 · 광업권 · 어업권 · 골프회원권 · 콘도미니엄회원권 또는 종합체육시설이용회원권을 취득한 자를 취득세 납세의무자로 규정함으로써 취득세 과세대상이 되는 자산을 열거주의적으로 한정하고 있음.
- 10) 별장 · 골프장 · 고급주택 · 고급오락장과 같은 부동산 및 고급선박에 대해 표준세율의 5배인 10%의 중과세율을 적용하는 것은, 취득하는 자산의 유형별로 세율을 달리하는 차등과세라기보다는 이용행위 억제라는 측면에서의 정책세제적 차등화임.

있는 점유'만으로 족하다고 해석할 경우, 납세의무자의 취득시기에 대한 이해부족으로 비정기적으로 자진신고·납부되는 지방세라는 특징 때문에 신고 및 납부 불성실 가산세를 부담할 가능성이 높다¹¹⁾. 특히, 부동산의 원시취득 및 형식상의 취득과 관련하여 전술한 VAT와의 마찰이 발생한다.

취득세는 일제시대(1909년)부터 도세로 존치→부동산취득세로 개칭(1952년 말)→시군세로서의 취득세부가세 부가(1961년 지방세법 개정)→도자치단체의 독립세로 복원되었다(1976년 말).

등록세는 '재산권 기타 권리의 취득·이전·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기·등록·등재하는 경우에 제공받는 공적 서비스(권리를 보호해 주는 행정행위)에 대한 일종의 대가로 부과하는 수수료적 성격의 광역자치단체세이다.

부동산등기의 경우 상속·무상취득·유상취득·소유권보존 등 등기원인(종류)에 따라, 그리고 농지·일반 등 대상자산별로 차등화된 비례세율(0.2~3%)이 등록당시의 가액에 적용되어 부과된다.

부동산에 대한 권리변경 관련 사항을 공부에 등기·등록·등재하여야 할 권리나 의무가 있는 자가 이러한 권리·의무를 행하지 않는 경우 등록세를 납부하지 않을 수 있으나, 부동산등기특별조치법이나 부동산실명법 등에 의해 벌칙을 받을 수 있다.

또한 부동산소유권의 보존 및 이전등기에는 주택건설촉진법(§16)¹²⁾에 따라 국민주택채권 매입이 의무화되어 있어서 등록세에 부

11) 일본의 도도부현 부과 부동산취득세의 과세표준은 보유단계에서 과세되는 고정자산세 과세표준과 같으며 부동산취득세가 정부부과결정방식을 따르고 있으므로 실거래가액과 과세당국의 과세평가액간 괴리와 관련하여 아무런 문제가 될 것이 없음. 즉, 부동산취득세의 과세표준은 '당해 부동산 취득시의 가격'이며, 구체적으로는 당해 부동산이 시정촌의 고정자산과세대장에 가격이 등록되어 있는 경우 그 가격에 의해 부동산 취득세의 과세표준이 되는 가격을 결정한다고 규정함(법 73의 21①).

12) 제16조(국민주택채권의 매입) ①다음 각호의 1에 해당하는 자 중 대통

II. 부동산 거래단계에서의 조세제도 현황 23

가하여 강제첨가 소화시키는 국공채매입액(시가표준액의 2~7%)의 할인부담까지 감안할 경우, 부동산거래시 취득자의 총체적인 취득비용부담은 취득세·등록세·교육세·농특세의 법정명목세율 합인 5.8~6% 이상이다.

등록세는 1911년 회사등록에만 과세하는 국세로 창설되었으나, 1913년에는 부동산등기 및 민·상법상 등기도 과세대상에 포함되었다. 1977년부터 국세인 부가가치세가 신설되면서 지방세였던 유흥음식세가 흡수되고 그 대체세원으로서 국세였던 등록세가 지방세로 이양되었다.

1960년 취득세 과세표준 산정시 당시 국세였던 등록세의 과표가액을 준용토록 하는 규정이 제정됨에 따라, 취득 및 등록의 시기가 다르지 않는 한 취득세와 등록세 과세대상 부동산의 과세표준은 동일하게 산정된다.

인지세는 국내에서 재산에 관한 권리 등을 창설·이전 또는 변경하는 계약서 기타 이를 증명하는 문서인 증서(instruments) 중 법률에 규정된 것만을 작성할 때 國稅로서 부과된다. 그 중 부동산에 대한 권리변경은 관련법에 의해 의무사항이면서 신청시 증서 형태로 요구하므로 그 본질에 있어서 등록세와 중복적이다(참고: 일본의 등록면허세).

인지세는 과세증서 내 기재금액에 따라 세액이 결정되며 납세자가 기재금액에 해당하는 인지를 증서에 부착함으로써 납부된다. 따라서 일종의 신고납부주의 세목이며, 반증이 없는 한 납세자가 증

령령이 정하는 자는 국민주택채권을 매입하여야 한다.<개정 1994. 1. 7>

1. 국가 또는 지방자치단체로부터 면허·허가·인가를 받거나 등기·등록을 신청하는 자
 2. 국가·지방자치단체 또는 정부투자기관관리기본법 제2조의 규정에 의한 정부투자기관과 건설공사의 도급계약을 체결하는 자
 3. 이 법에 의하여 건설·공급하는 주택을 공급받는 자
- ②제1항의 규정에 의하여 국민주택채권을 매입하는 자의 매입금액과 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

서에 대해 올바른 금액의 인지세를 납부하였다는 납세의무자의 성실성에 대한 추정이 이루어진다.

과세문서별 인지세액을 보면 부동산·선박·항공기의 소유권 이전에 관한 증서, 금융·보험기관과의 금전소비대차에 관한 증서, 도급·위임증서 중 법률에 의하여 작성하는 문서 3가지 유형에 대해서만 5단계의 차등정액세액을 규정하고, 부동산전세권에 관한 증서, 법률에 의하여 등록 등을 요하는 동산의 소유권 양도증서(자동차, 건설기계, 20톤 미만 선박) 등 나머지 증서들은 모두 정액세액을 부과하고 있다(<표 1> 참조).

<표 0> 인지세·등록세·취득세 과세대상 및 세율비교

과 세 대 상	인지세액	등록세율	취득세율
1. 소유권 이전에 관한 증서 ① 부동산(토지, 건축물) ② 선박 ③ 항공기	1~3천만원: 2만원 3~5천만원: 4만원 5천만~1억원: 7만원	0.3~3% ¹⁾ 0.02~1% ¹⁾ 0.01~0.02% ²⁾	2%
2. 금융·보험기관과의 금전소비대차에 관한 증서	1~10억원: 15만원 10억원 초과: 35만원	-	-
3. 도급·위임증서 중 법률에 의하여 작성하는 문서		-	-
4. 소유권 외의 물권과 임차권 ① 지상권 ② 저당권 ③ 지역권 ④ 전세권 ⑤ 임차권	3천원 - 3천원 1만원 -	0.2%	-
5. 동산의 소유권 양도증서 ① 자동차 ② 건설기계 ③ 20톤 미만 선박	3천원	0.2~5% ³⁾ 0.2~1% ³⁾ 0.02%	2%

Ⅱ. 부동산 거래단계에서의 조세제도 현황 25

<표 1>의 계속

과 세 대 상	인지세액	등록세율	취득세율
6. 기타 양도증서			
① 광업권		6,000~90,000원 ⁴⁾	2%
② 무체재산권		-	
③ 어업권	3천원	1,500~23,000원 ⁴⁾	2%
④ 출판권		1,500~23,000원 ⁴⁾	
⑤ 저작인접권		1,500~23,000원 ⁴⁾	
⑥ 상호권		45,000원	
7. 시설물이용권에 관한 증서 (회원제 골프장, 휴양콘도미니엄)	1만원	-	2%
8. 계속적·반복적 거래증서			
- 신용카드회원 가입신청서	1천원	-	-
- 유선·무선전화 가입신청서	1천원		
- 신용카드가맹점 가입신청서	3백원		
9. 상품권	4백원	-	-
10. 주권, 채권, 출자증권, 수익증권, 기업어음	4백원	-	-
11. 예·적금증서 또는 통장, 환매조 건부채권매도약정서, 보험증권 및 신탁에 관한 증서 또는 통장	1백원	-	-
12. 시설대여계약서	1만원	-	-
13. 채무보증에 관한 증서			
- 사채보증에 관한 증서	1만원		
- 신용보증기금·기술신용보증기 금의 채무보증에 관한 증서	1천원	-	-
- 보증보험증권, 농림수산업자 신 용보증, 주택금융신용보증	2백원		

주: 1) 상속, 무상 등 소유권 이전의 원인 및 자산유형(예:농지)에 따라 차등세
율 부과.

2) 최대이륙중량 5,700kg 이상의 항공기 등록은 0.01%, 그 외는 0.02%임.

3) 신규 및 소유권 이전, 저당권 설정 등 유형과 영업용, 비영업용에 따라
차등세율 부과.

4) 설정, 변경, 상속 등 유형에 따라 차등세액 부과.

인지세 납부세의 강제성은 어떤 증서가 잘못 또는 불충분한 금액으로 작성된 경우에 ① 벌칙부과, ② 범죄구성, 그리고 ③ 증서의 증거로서의 부인이라는 납세의무 불이행에 따른 결과 때문에 확보된다.

부동산의 유상거래인 매매 및 교환의 경우에는 등기원인서류인 검인계약서를 과세문서로 보므로 증서 작성자의 '기재금액'인 검인신청용 매매계약서 거래가액이 과세표준이 된다.

취득세·등록세·인지세의 과세대상과 세율을 비교하면 <표 1>과 같은데, 부동산의 취득 및 이에 부수한 부동산에 관한 권리변경에 대한 조세들의 과세표준은 (지방세) 시가표준액을 과세표준으로 사용하고 있는 것이 현실이다.

결국 취득세·등록세·인지세와 같은 이전거래단계에서 과세되는 조세는 부동산의 거래시마다 부과되므로, 부가가치세에 비해 이들 조세가 부동산가격 상승에 미치는 누적효과(cascade effect)는 우리나라의 부동산 거래빈도 등을 감안할 때 매우 클 것으로 판단된다¹³⁾.

특히 취득세의 경우 부동산 취득의 배후에 있는 담세력에 착안하여 거래단계에서 취득자산의 자기자본(owner's equity) 구성비율을 감안하지 않고 기계적으로 과세함으로써 취득세와 등록세의 통폐합이 가장 먼저 개편되어야 할 대상으로 부각된다.

라. 시가표준액의 의미 및 거래주체 유형별 차등성 및 시차성

취득세와 등록세의 과세표준 최저한인 '시가표준액'은 1년에 한 차례 1월 1일을 기준일로 결정고시되며 그것도 전년도 수준의 공시지가(토지)와 건물시가표준액(건물)을 사용한다. 따라서 부동산거래

13) 사업자의 생산단계에서 거래되고 있는지와 최종소비자에게 인도되고 있는지에 상관없이 무차별적으로 여러 번 부과되면서 VAT에서 허용되는 공제나 환급이 부인된다는 사실에 기인함.

II. 부동산 거래단계에서의 조세제도 현황 27

시장에서의 실지거래가액대로 성실신고가 이루어지지 않을 경우 시장가격과의 시차성(time lag) 및 세부담 불공평성이 발생한다¹⁴⁾.

<표 2> 양도소득세 과세대상 및 세율(2002년 기준)

과세대상		세 율
② 부동산에 관한 권리 i. 지상권·전세권·등기된 부동산 임차권 ii. 부동산을 취득할 수 있는 권리(예: 아파트 당첨권)	1년 이상 보유	1,000만원 이하: 9% 4,000만원 이하: 90만원+1,000만원을 초과하는 금액의 18% 8,000만원 이하: 630만원+4,000만원을 초과하는 금액의 27% 8,000만원 초과: 1,710만원+8,000만원을 초과하는 금액의 36%
	1년 미만 보유	36%
	미 등 기 양도자산	60%
③ 기타 자산 i. 과점주주 주식(지배주식) ii. 사업용부동산과 함께 양도하는 영업권 iii. 특정시설물이용권(주식 등 포함) iv. 부동산과다보유법인의 주식		1,000만원 이하: 9% 4,000만원 이하: 90만원+1,000만원을 초과하는 금액의 18% 8,000만원 이하: 630만원+4,000만원을 초과하는 금액의 27% 8,000만원 초과: 1,710만원+8,000만원을 초과하는 금액의 36%
④ 비상장주식	대 기업	30%
	대 주 주	
	1년 미만 보유주식	
⑤ 상장주식	중소기업	10%
	기 타	20%
	대 기업	30%
대 주 주		
1년 미만 보유주식		
	기 타	20%

14) 거래가 있을 때에만 비수시적·비정기적으로 과세되는 등록세 및 취득세에 국한한 문제는 아니며, 보유과세인 재산세(건물)와 종합토지세(토지)의 과세표준에 대해서도 동일하게 적용되는 문제임. 한편 건물에 대해서는 재산세와 등록세 및 취득세가 동일한 시가표준액을 사용하는 반면, 토지에 대해서는 종합토지세 토지과표와 등록세 및 취득세 토지시가표준액이 상이하다는 특징이 있음.

인지세 과세표준 및 매입이 강제화된 국민주택채권의 매입금액기준도 지방세 과세당국이 사용하는 시가표준액에 따라 세액 및 매입액이 결정되므로 부동산거래에 따른 등기 등에서는 시가표준액이 미치는 영향이 광범위하다.

2. 취득세 · 등록세 · 양도소득세의 과표체계와 세율

가. 양도소득세의 과세표준과 세율체계

양도세의 과세표준은 양도차익 $[(\text{양도가액}-\text{취득가액})-\text{필요경비}]$ 에서 양도소득기본공제와 장기보유특별공제를 차감한 ‘과세양도소득’을 사용하며, 자산유형 및 보유기간에 따라 차등화된 세율체계를 적용함으로써 세액이 산출된다.

국세인 양도세 산정시 활용되는 국세청 기준시가는 고시되는 공동주택의 경우 조사된 (토지·건물 일체의) 거래가액에 평형별 적용비율(70~80%)을 곱한 거래사례비교법이 사용되며, 그 외의 경우에는 토지에 대한 100% 개별공시지가와 행자부 건물시가표준액 산정방식과 유사한 국세청장 결정고시 건물기준시가액으로 분리하여 과세된다.

<표 3> 양도소득세 계산구조

계 산 방 법	
양도소득 금액	양도가액-[취득가액-필요경비-기본공제(250만원)-장기보유특별공제]
양도가액 및 취득가액	- 지정지역(구분소유 집합건물): 국세청 기준시가(토지·건물 통합가치) 기준 기타지역: 토지는 『개별공시지가』 기준 건물은 국세청장 결정고시 『건물기준시가액』 기준 - 실거래가액이 적용되는 경우 (소득세법 §96 ①)

Ⅱ. 부동산 거래단계에서의 조세제도 현황 29

<표 3>의 계속

	계 산 방 법
양도가액 및 취득가액	① 고가주택(및 부속토지) 양도 ② 부동산을 취득할 수 있는 권리의 양도 ③ 미등기 양도자산 ④ 취득 후 1년 이내의 단기 부동산 양도 ⑤ 조세부담을 회피할 목적으로 부정한 방법(허위계약서의 작성, 주민등록의 허위이전 등)으로 취득 또는 양도하는 경우로서 대통령령이 정하는 기준에 해당하는 경우 ⑥ 납세자가 양도소득세 확정신고기한 내에 증빙서류를 첨부하여 실지거래가액으로 신고한 경우 ⑥-2. 대통령령에 의한 투기지역(지역부동산가격상승률>소비자물가상승률) 내 부동산
필요경비	- 지정지역: 국세청 기준시가(토지·건물 일체가액)의 3% 기타지역: 토지는 건설교통부 개별공시지가의 3% 건물은 건물기준시가액의 10%
장기보유 특별공제	보유기간에 따라 차등공제 • 3년 이상 5년 미만이면 양도차익의 10% • 5년 이상 10년 미만이면 15%(25%) ¹⁾ • 10년 이상이면 30%(50%) ¹⁾
양도소득 세액	양도소득금액×세율

주: 1) 1세대 1주택 양도세 비과세에서 제외되는 고가주택(6억원)으로 기준면적(공동주택: 전용면적 149㎡, 단독주택: 연면적 264㎡+부속토지 연면적 495㎡) 미만인 주택에 대한 장기보유특별공제율임.

나. 취득세·등록세의 과세표준 및 세율

취득세와 등록세 모두 신고납부주의 방식의 지방세 세목으로 과세대상 취득자산의 취득 및 등록·등기·등재 당시의 가액을 과세표준으로 신고하도록 되어 있으며, 세율은 취득세의 경우 2%, 등록세의 경우 아래의 <표 4>에 따라 달라진다.

<표 4> 등록세율표(지방세법 제131조 내지 146조)

등 기		기본세율	비 고	기 타
부 동 산 등 기	일반상속, 소유권보존	8/1,000	산출세액이 3,000원 미만인 때에는 3,000원임.	지방교육세: 등록세액의 20/100
	무상, 증여, 유증	15/1,000		
	유상취득(일반매매, 경락, 불하, 교환)	30/1,000		
	공유·합유 및 총유물의 분할, 농지상속	3/1,000		
	소유권 이외 물권·임차권 설정 및 이전, 경매신청·가압류·가처 분 및 가등기	2/1,000		
	농지매매, 신탁(다만, 공익사업을 목적으로 하는 대통령령으로 정하 는 비영리사업자가 수익자가 되는 신탁)	10/1,000 (5/1,000)		
	기타(변경, 경정, 말소)	매건당 3,000원		
법 인 등 기	설립, 증자, 합병 (상사회사, 영리법인)	출자액의 4/1,000	산출세액이 75,000원 미만인 때에는 75,000원임.	
	설립, 출자, 증액(비영리법인)	출자액의 2/1,000		
	자산재평가	증가한 금액의 1/1,000		
	본점·주사무소의 이전	매건당 75,000원		
	지점·분사무소의 이전	매건당 23,000원		
	기타(변경, 경정, 말소)	매건당 23,000원		
	상호의 설정 및 취득	매건당 45,000원		
	지배인 선임, 대리권 소멸	매건당 6,000원		

3. 실지거래가격 대비 (국세청) 基準時價 및 (지방세) 時價標準額의 수준 및 양자간 관계

가. 실지거래가격원칙 대 (국세청) 기준시가원칙

양도소득세의 부담은 과세표준과 세율의 결합효과에 의해 결정되는데, 이 중 과세표준은 과세당국이 추정하여 연중 1~2회 고시하

Ⅱ. 부동산 거래단계에서의 조세제도 현황 31

는 기준시가로 취득 및 양도시점간의 양도차익을 계산하는 것을 원칙으로 하고 실지거래가액으로 계산하는 경우는 예외로 하고 있다.

양도소득세 과세표준 계산시 실지거래가액이 적용되는 경우는 <표 3>에 정리되어 있는데, 최근에는 실지거래가액 적용범위가 점차 확대되어 가는 추세에 있어서 세제당국이 궁극적으로는 기준시가 결정원칙을 점차적으로 폐지하는 과정중에 있음을 알 수 있다.

<표 5>는 거래유형, 신고상황, 실지가 확인 여부 등 여러 가지 상황에 따라 양도세의 과세대상 양도차익을 계산하는 현행 기준이 어떻게 달라지는지를 정리하여 제시하고 있다.

<표 5> 양도세 과세대상 양도차익 계산기준

거래 유형	실지가 확인여부 ¹⁾		양도자 신고상황	양도차익 계산원칙
	취득시	양도시		
일반 거래	○	○	실지거래가 신고	실지거래가액 결정
	○	○	기준시가 신고	기준시가 결정
	○	○	예정·확정신고 없음	"
	○	×	— ²⁾	"
	×	○	—	"
	×	×	—	"
투기성 거래	○	○	실지거래가 신고	실지거래가액 결정
	○	○	기준시가 신고	"
	○	○	예정·확정신고 없음	"
	○	×	—	취득: 실지가 양도: 취득실지가 기준환산
	×	○	—	양도: 실지가 취득: 양도실지가 기준환산
	×	×	—	기준시가

주: 1) ○는 실지가 확인되는 경우이고 ×는 실지가 확인되지 않는 경우임.

2) 신고 여부와 관계 없음.

양도차익 결정방법이 1975년 양도세가 최초로 제정되었을 때 시행되던 실지거래가액 결정원칙에서 1983년부터 기준시가 결정원칙으로 변경된 배경에는 납세자를 상대로 한 실지거래가액의 조사·확인에 많은 행정비용이 소요되고 납세자 저항 및 세무비리 등의 문제가 원인이 되었던 것으로 보인다¹⁵⁾.

그러나 현행 기준시가 결정원칙이 갖는 다음과 같은 문제점 또한 무시할 수 없는 상황이다.

- ① 과세당국이 부동산거래시장의 움직임에 맞추어 신속하고 빈번하게 기준시가를 조정해야 할 필요성이 높아졌다고 할 수 있다. 양도세 과세대상이 되는 자산의 가격변동을 찾아야 1년에 한두 차례 재고시하는 방법으로는 새로운 기준시가가 결정·고시되기 전에 매각된 부동산에 대해서는 실제의 실현 양도차익에 불문하고 비과세하는 불합리성을 낳게 된다. 또한 부동산가격의 안정·침체에 시가를 제대로 반영하여 신규고시하지 않을 경우 가공의 양도차익이 발생하는 문제 또한 나타날 수 있다.

15) 1975년 소득세체계하에서 분리과세되는 양도소득세가 최초로 도입·시행되었을 때에는 양도소득금액의 계산이 양도·취득가액 모두 실지거래가액을 원칙으로 하고 실지거래가액이 불분명한 경우에만 시가표준액에 의하도록 하여 시행하였음. 그 결과 대부분의 납세자들이 실지거래가액을 신고하지 않음으로써 지방자치단체가 고시한 지방세과세 시가표준액에 의하여 결정할 수밖에 없었고 1981년의 경우 양도세 과세건수기준으로 12%만이 실지거래가액에 의해 과세되었음. 그러나 양도세의 과세원칙이 실지거래가액에 의하는 것이었기 때문에 납세자가 양도세 신고를 하지 않는 경우 과세당국은 일단 실지거래가액 확인조사를 하지 않을 수 없었고, 그러한 확인과정에서 발생하는 조세마찰 및 부조리를 방지하기 위해 양도차익을 기준시가 결정원칙으로 변환하게 된 것임. 변환당시인 1983년에도 납세자가(확인가능한) 실지거래가액에 의한 예정 및 확정신고를 한 경우 이외에 실지거래가액에 의해 과세되는 경우로서 ① 국가 등과의 거래에서 실지거래가액이 확인되는 경우, ② 국세청장이 지정·고시하는 거래에서 실지거래가액이 확인되는 경우를 대통령령으로 규정하였음.

II. 부동산 거래단계에서의 조세제도 현황 33

- ② 기준시가 신규고시 전·후를 즈음하여 부동산거래자들의 거래 행태에 영향을 미치는 문제점을 들 수 있다. 예를 들어 인상 고시되는 부동산 또는 체육시설물 권리의 경우 실제 매매가액이 상승한다든지, 변경고시 전 매매량이 급증하는 등의 왜곡 효과를 낼 수 있다.
- ③ 주기적으로 기준시가를 변경고시하기 위해 소요되는 과세평가 비용 또한 무시할 수 없는 규모이다. 토지의 경우 건설교통부가 과세평가 이외의 다른 목적까지도 포함하여 공적지가평가 체계를 유지하고 있으므로 공시지가 운영비용이 모두 과세평가비용이라고 할 수는 없지만 보상평가까지도 포함하여 연간 1,400억원의 비용이 중앙 및 지방 정부의 예산에서 지출되고 있는 상황이다. 아파트·빌라 등의 공동주택에 대한 기준시가 고시를 위해 2~3년에 한 번씩 투입되는 국세청 인력 및 비용 또한 무시할 수 없는 규모일 것으로 판단된다.
- ④ 정부가 기준시가라는 추계과세제도(presumptive taxation method)를 유지하는 것은 실질과세의 원칙에 충실하기 어려운 데다, 무엇보다도 제도의 투명성에 기초하여 과세당국과 납세자간에 신뢰성을 구축하기가 곤란하기 때문이다.

나. (지방세 과세) 시가표준액과 실지거래가액

취득세 및 등록세의 과세표준은 원칙적으로 '취득 및 등록 당시의 (신고)가액에 의하도록' 하는 자진신고납부주의를 채택하고 있다. 그러나 i) 취득자가 신고하지 않는 무신고 및 신고가액이 없는 경우에 대해 보통징수하는 경우나 ii) 그 신고가액이 지방세 과세당국인 광역지자체가 결정고시한 '시가표준액'에 미달하는 過少申告의 경우에는 시가표준액으로 결정하도록 규정하고 있다(지방세법 §111

①, ②)¹⁶⁾.

현행 지방세법상 취득세는 신고납부주의 세목으로서 취득세 과세표준으로 취득자의 신고가액을 사용하는 것이 원칙이나, 무신고 또는 (과세시가표준액 대비) 과소신고시에는 시가표준액을 쓰도록 규정하고 있다. 따라서 일종의 자진신고납부제도(self-assessment system)하에서 최소한세(minimum tax)개념의 추계과세방법론(presumptive taxation method)을 혼합하여 운영하고 있는 셈이다.

즉, 취득세 및 등록세의 과세표준은 (유상거래의 경우) 실지거래 가격 또는 사실상의 취득가액을 이상적인 신고가액으로 하나, 개인간의 거래에서는 과세당국에 노출되지 않는다는 현실적인 한계를 인정하여 대외적으로 공표된 최소한의 내부기준인 시가표준액 이상의 어떠한 신고가액도 인정하는 방식으로 운영된다. 그러나 국가 등으로부터의 취득, 외국수입 취득, 판결문 및 법인장부로 확인되는 몇몇 유형의 유상거래 취득에 대해서는 ‘실지거래가격’이 입증되는 경우라 하여 과세표준을 ‘사실상의 취득가액’에 의하도록 명문화하고 있다(지방세법 §111 ⑤ 각호 참조).

따라서 신고납부주의 과세방식하에서도 거래주체별로 세부담 차등화를 야기시키는 한편 납세의무자의 성실신고를 유도하지 않는 방식으로 세법이 조문화되었다. 또한 취득세 과세표준을 규정한 지방세법 제111조의 같은 조문 내에서도 ‘취득당시의 가액’과 ‘사실상의 취득가액’으로 달리 규정함으로써¹⁷⁾ 실지거래가격보다 낮게 검

16) 1988년 10월 부동산등기법이 개정되어 부동산소유권 이전시 검인계약서를 제출하도록 의무화됨에 따라 개인간 거래시에는 검인계약서상의 신고가액을 부동산에 대한 취득세 및 등록세 과세표준으로 인정하고 있음.

17) 취득세 납세의무가 성립하는 취득의 경우에는 유상취득만 있는 것이 아니고 상속·증여 등 무상취득도 있으므로 이러한 경우를 모두 포괄하여 ‘사실상의 취득가액’이라고 규정하기 어려운 애로점도 있음. 그러나 적어도 ‘시가표준액’을 규정한 단서조항만 없었다면 신고납부주의 세목의 성격상 유상취득의 과세표준은 ‘취득당시의 가액’이라고 표현

인을 받아 신고하는 이중계약서(다운계약서)의 작성 여부가 밝혀지더라도 거래주체 유형별로 처벌이 달라지는 결과를 가져오게 된다(최근의 이중계약서 작성관련 형사처벌 사례에 대해서는 <부록 I> 참조)¹⁸⁾.

취득세 및 등록세의 시가표준액은 토지의 경우 『지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률』에 의한 ‘개별공시지가’에 소재지 관할 광역단체장이 결정고시한 ‘과세표준액 적용비율’을 곱하여 산정하도록 규정되어 있다(지방세법 §111 ② 1호 및 동법 시행령 §80의 2)¹⁹⁾.

한편 건물에 대한 시가표준액의 산정은 지방세법 시행령(§80 ① 1호)에서 ‘철근콘크리트 슬라브구조 아파트의 신축가격을 참작하여 정한 기준가액에 ① 건물의 구조별·용도별·위치별 지수, ② 건물의 경과연수별 잔존가치율, ③ 건물의 규모·형태·특수한 부대설비 등의 유무 및 기타 여건에 따른 가감산율을 적용한다’라고만 규정되어 있다. 즉 ‘재취득원가법’을 따를 뿐 구체적인 공식(formula)은 특정하고 있지 않으나, 기준가액에 과세대상의 구체적인 특성을 감안한 각 지수들의 누승적 산식으로 사용하고 있다²⁰⁾.

하였다 하더라도 ‘사실상의 취득가액’으로 해석될 수 있다고 생각함.

18) 최근 다운계약서의 작성이 세법상 용인되는 관행이나 탈세나로 많은 관심을 끌고 있는데, 지방세법 해당 조문 및 관련 조문만 보면 개인간 유상거래시의 다운계약서 작성에 대해서는 처벌이 어렵다고 해석됨. 신고납부주의 세목인 취득세 및 등록세의 경우 신고라는 납세협력의무를 이행하여 과세표준으로서의 신고가액이 적혀 있는 한 세무공무원은 진실한 것으로 추정하여야 하며(지방세법 §67), 과세표준은 ‘취득 및 등록당시의 가액’이라고 규정하여 취득가액이 입증되는 경우의 과세표준인 ‘사실상의 취득가액’과 명백히 차이를 두고 있으므로 탈세 등의 세무조사를 할 수도 없기 때문임.

19) 절차상으로는 행정자치부 장관이 취득세 과세표준 적용비율의 결정에 관한 기준을 정하여 지자체장에게 통보한 후 지자체장이 기준에 따라 결정고시하는 방법을 따르고 있으며, 후술하는 <표 6>은 토지거래에 대한 연도별 행자부 기준 및 실제 결정고시된 내용을 나타내고 있음. 단 주의할 것은 취득세 및 등록세 관련 결정기준은 토지에 대한 보유과세인 종합토지세의 토지과표에 관한 적용률과는 다르다는 것임(지방세법 §234의 15 ⑤).

특이한 사실은 토지의 경우 취득세 및 등록세의 시가표준액(=개별공시지가×취득세 과세표준액 적용비율(90~100%))이 보유세인 종합토지세 과세표준액(=개별공시지가×과세표준액 적용비율(33.3%))인 토지가액과 약 3배 수준의 차이를 보이는 반면, 건물의 경우 취득 및 보유과세 시가표준액이 일치함으로써 같은 지방세이면서도 토지·건물 여부 및 세목에 따라 상이하다는 것이다.

물론 이러한 차이에 대해 취득세 및 등록세는 신고납부주의 세목으로 납세의무자의 (성실)신고가액을 과세표준으로 하는 것이 원칙이고 과세표준 최저한인 시가표준액은 과세당국이 내부적으로 운영하는 보충적 평가액이기 때문에 정부부과 결정방식으로 부과되는 종토세 및 재산세의 과세표준은 이들과 일치할 필요가 없다고 주장할 수 있다. 하지만 그렇다 하더라도 토지와 건물에 따라 과세표준이 달라진다는 점은 여전히 의문으로 남는다.

현행 취득세 및 등록세 과세표준의 최저한도인 지방세 시가표준액은 집합건물의 경우에도 토지와 건물에 대해 각각 구분평가·분리과세하는 원칙을 고수함으로써 양도세와는 상이한 과세평가방법론을 채택하고 있다. 국세당국은 구분소유가 가능한 집합건물의 경우에는 기준시가로 토지와 건물의 가치를 일체로 평가한 통합부동산가치를 평형 및 가격에 따라 시장거래가격의 70~90% 범위 내에서 결정고시하는 거래사례비교법(sales-comparison method)을 사용하기 때문이다.

반면, 지방세당국은 집합건물의 경우에도 부속토지 및 건물로 구분하여 각각의 개별공시지가에 지자체장이 결정고시한 과세표준액 적용비율을 곱한 금액으로 계산한 토지시가표준액과 재취득원가법(replacement cost approach)에 기초한 건물에 대한 시가표준액으

20) 건물과표 산정방식 및 건물분 재산세의 개편방안에 대해서는拙著, 『건물분 재산세의 개편방안 연구』, 연구보고서 97-15, 한국조세연구원, 1997을 참조 바람.

II. 부동산 거래단계에서의 조세제도 현황 37

로 구분하여 계산한 후 합산하는 방식을 채택함으로써 토지·건물 일괄평가액과의 괴리가 발생하고 있다.

이러한 현행 취득세·등록세의 과세표준은 다음과 같은 문제점을 내포하고 있다고 할 수 있다.

첫째, 부동산 양도자와 양수자는 거래의 쌍방으로서 실지거래가액을 알고 있지만, 양도자는 현행 양도세액이 기준시가 결정원칙에 따라 계산되므로 검인계약서상에 기입되는 거래가액에 무관심하게 된다. 한편 양수자는 취득세·등록세의 부담을 줄이기 위해 과소신고를 하더라도 향후 해당 부동산을 양도할 때에 종전의 신고가액이 활용되지 않으므로 과소신고할 유인이 커진다.

둘째, 이러한 문제가 발생하는 것은 지방세 세무행정당국이 신고된 취득세 및 등록세의 과세표준인 ‘취득 및 등록당시의 가액’이 ‘사실상의 취득가액’ 또는 ‘실지거래가액’인지를 세무조사할 수 없도록 현행 지방세법이 규정하고 있기 때문이다²¹⁾.

따라서 지방세 시가표준액을 최저한으로 하는 신고가액으로 과세표준을 삼는 현행 과세평가방식은 납세의무자의 성실신고도 및 세무조사노력 여하에 따라 실지거래가액에 근접할 수는 있으나, 납세자의 성실신고도를 결정하는 요인 중 성실신고에 따른 세부담 증가

21) 현행 지방세법 제111조 2항은 “취득당시의 가액은 취득자가 신고한 가액에 의한다. 다만 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 다음 각호에 정하는 시가표준액에 미달하는 때에는 그 시가표준액에 의한다”라고 규정하고 있음. 즉, 취득자가 실제로 취득한 가액을 신고하여야 하나, 부동산중개사나 법무사 등이 다운(down)계약서 등 이중계약서를 작성하여 얼마든지 낮게 신고해도 신고한 가액에 대하여는 이의를 제기할 수 없음. 따라서 지방세 세무조사를 하려면 “취득자가 신고한 가액에 의한다”라는 조항을 “취득자가 사실상 취득한 가액에 의한다”라는 조항으로 개정하지 않는다면 사실상 매매가액이 적발된다 하더라도 추징조차 할 수 없음. 다운계약서 작성이 공공연한 사실인 이상 사실상의 취득가액으로 신고하도록 유도하고, 허위신고시 추징할 수 있도록 세무조사를 하기 위해서는 지방세법 제111조 2항을 개정하는 것이 필요함.

가 불성실신고 후 세무조사에 따른 기대 불이익보다 항상 크도록 세제 및 세정이 운영된다는 점이 문제라고 할 수 있다.

<표 6> 연도별 취득세 과세표준액 적용비율 결정기준 및 고시내용

	행자부의 기준	시·도 결정고시
1998	개별공시지가의 50~80% 범위 내	○ 50% 결정: 10개 시도 ○ 60% 결정: 2개 시도 ○ 80% 결정: 4개 시도
1999	개별공시지가의 70~100% 범위 내	○ 70% 결정: 8개 시도 ○ 80% 결정: 8개 시도
2000	개별공시지가의 80~100% 범위 내	○ 80% 결정: 8개 시도 ○ 90% 결정: 8개 시도
2001	개별공시지가의 90~100% 범위 내	○ 90% 결정: 8개 시도 ○ 100% 결정: 8개 시도
2002	개별공시지가의 100%	○ 100% 결정: 16개 시도

다. 취득세 및 등록세의 신고유형 분석: 공시지가 대비 신고가액 비율분포

실제 법인장부를 통해 확인이 가능한 법인 대 법인 및 법인 대 개인간 거래시의 취득가액 신고에 비해, 개인 대 개인간 거래분은 검인계약서상의 신고가액이 낮다는 지적이 지속적으로 제기되어 왔다²²⁾.

<표 7>은 2001년도 1월 1일부터 9월 30일까지 취득세 및 등록세가 부과되는 전체 토지거래 중 신고서상의 신고가액이 해당 토지

22) 행자부가 적용비율기준을 정하여 지자체에 통보한 후 해당 지자체장이 적용비율을 결정고시하는 방식으로 1996년에 전환되기 전까지는 「검인계약서 사용에 따른 불균일과세조례」에 따른 취득세·등록세 감면율제도를 통해 공시지가 대비 신고가액의 비율을 제고하려고 하였음. 이 제도의 폐지 전에도 50% 미만 비율이 10%(건수기준)에 달하여 거래형태별 세부담 불공평성의 원인이 되었음.

II. 부동산 거래단계에서의 조세제도 현황 39

필지의 개별공시지가와 대비하여 몇 % 수준에 달하는지를 분석한 표이다. 물론 토지와 건물이 함께 존재하는 기건축물의 통합부동산에 대해 시가 대비 취득세·등록세 신고수준을 비교한 조사가 아니라, 토지에 국한해서만 그리고 그것도 시가가 아닌 공시지가와 대비하여 신고수준을 분석했다는 기본적인 한계는 존재한다.

이 표에 따르면, 신고수준이 공시지가의 90% 이상(100% 이상 및 사실상 취득가액 포함)인 경우가 전체의 90.9%에 달하여 전년도 대비 14.7%가 증가하였다.

<표 7> 공시지가 대비 취득세 및 등록세 신고현황
(토지거래, 2001년 3/4분기까지의 누계치)

(단위: 건, %)

구 분	계	80% 미만	80~90% 미만	90~100% 미만	100% 이상	사 실 상 취득가액
계	2,086,522 (100)	104,897 (5.0)	84,575 (4.1)	435,411 (20.9)	1,181,416 (56.6)	280,223 (13.4)
취득세	968,899 (100)	46,033 (4.8)	40,611 (4.2)	204,085 (21.1)	547,097 (55.5)	131,073 (13.5)
등록세	1,117,623 (100)	58,864 (5.3)	43,964 (3.9)	231,326 (20.7)	634,319 (56.8)	149,150 (13.3)

주: () 안의 값은 비율임.

<표 8>은 같은 기간 동안 취득세 및 등록세가 부과되는 토지거래 중 개인 대 개인간의 거래유형에만 국한하여 공시지가 대비 신고수준을 분석한 분포표이다. 이에 의하면 공시지가의 90% 이상 신고자는 전체의 89.5%에 달하여 전년도 대비 17.8%가 증가한 것으로 나타났다.

<표 8> 공시지가 대비 취득세 및 등록세 신고현황
(개인 대 개인간 토지거래, 2001년 3/4분기까지의 누계치)

(단위: 건, %)

구 분	계	80% 미만	80~90% 미만	90~100% 미만	100% 이상
계	1,806,299 (100)	104,897 (5.8)	84,575 (4.7)	435,411 (24.1)	1,181,416 (65.4)
취득세	837,826 (100)	46,033 (5.5)	40,611 (4.8)	204,085 (24.4)	547,097 (65.3)
등록세	968,473 (100)	58,864 (6.1)	43,964 (4.5)	231,326 (23.9)	634,319 (65.5)

주: () 안의 값은 비율임.

이는 <표 6>에서 제시한 ‘행자부 지침(guideline)적 성격의 적용 비율결정기준’이 2000년의 80% 결정 8개 시도 및 90% 결정 8개 시도에서 90% 결정 8개 시도 및 100% 결정 8개 시도로 상향조정 되었기 때문으로 판단된다. 2002년에는 16개의 시도 모두 개별공시지가의 100% 수준으로 결정하도록 바뀌었다.

개별공시지가 적용비율 수준으로 신고하는 경우는 일반납세자들 보다는 세무사 등 세무대리인의 신고가 대부분을 차지하여 과세당국의 내부기준에 대해 보다 많은 정보가 있는 세무대리인들이 실지 거래가액대로의 신고를 기피한 것으로 판단된다. 그리하여 여전히 사실상 취득가액으로 신고납부한 경우가 상대적으로 시가표준액 수준으로 신고납부한 납세자보다 세 부담이 높은 상황이 지속되고 있다.

또한 예전에 비해 취득세와 등록세 적용비율 격차가 많이 줄어들었으나, 시도별로 여전히 차이가 남아 따라 납세자간 불형평성이 발생하고 있다.

Ⅲ. 부동산 거래과세에 대한 설문조사

1. 조사대상선정 및 방법론

1998년 2~3월 기간 동안 한국조세연구원은 한국갤럽에 의뢰하여 다음과 같은 사항에 대해 5개 그룹(세무공무원·지방세공무원·한국감정원 감정평가사·일반 감정평가사·납세의무자)을 대상으로 설문조사작업을 수행하였다²³⁾.

- ① 부동산시장 및 부동산정책 일반에 관한 질문
- ② 현행 부동산 관련 재산과세제도에 대한 이해 및 의견 질문
- ③ 부동산 관련 재산과세의 개편방향에 대한 의견 질문
- ④ 재산과세 관련 납세정보 획득방법에 대한 질문
- ⑤ 부동산의 감정평가 및 과세평가에 관한 의견 질문

이 중 총 844명의 설문지가 회수되었으며, 응답자는 249명의 세무공무원, 205명의 지방세공무원, 69명의 한국감정원 감정평가사, 196명의 일반 감정평가사, 125명의 납세의무자로 구성된 표본이다. 설문대상자의 구체적인 특성 및 지역별 분포상황은 <표 9> 및 <표 10>에 제시되어 있다.

23) 부동산시장 현황 및 전망에 대한 설문조사는 관련 연구기관 또는 언론에서 자주 행해지고 있으나, 부동산 관련 조세제도 및 행정의 현황에 대한 이해 및 발전방향에 대한 인식조사는 체계적으로 이루어지지 않고 있음. 본 장에서 수록하는 설문조사는 외환위기 직후인 1998년 1/4분기에 부동산경기가 크게 침체된 상황에서 수행된 것으로 주택가격 폭등을 경험한 현재 시점에서의 일반 시장참여자 및 국민, 또한 전문가들의 의견과는 차이가 있을 것으로 판단됨.

<표 9> 조사대상자 분포현황

	총계	소계	전문가				납세 의무자
			세무 공무원	지방세 공무원	한국감정원 감평가	일반 감평가	
표본	844 (100%)	719 (85%)	249 (30%)	205 (24%) · 시도: 30 · 시군구: 175	69 (8%)	196 (23%)	125 (15%)
모집단		2,538	1,186	297	223	1,032	12,653,566 ¹⁾

주: 1) 내무부, 『지방세정연감』상의 1996년도 종토세 납부고지서 건수로 볼 때 납세인원은 1천만명 이하로 추정됨.

<표 10> 조사대상자의 근무지역 현황

직업 지역	전 체		세무공무원		지방세 공무원		한국감정원 감평가		일반 감평가		납세의무자	
	인원	비율	인원	비율	인원	비율	인원	비율	인원	비율	인원	비율
총계	719	100%	249	100%	205	100%	69	100%	196	100%	125	100%
서울	197	27%	76	31%	17	8%	30	43%	74	38%	62	50%
부산	65	9%	25	10%	15	7%	4	6%	21	11%	0	0%
대구	37	5%	17	7%	6	3%	1	1%	13	7%	0	0%
인천	20	3%	6	2%	7	3%	3	4%	4	2%	17	14%
광주	17	2%	7	3%	3	1%	1	1%	6	3%	0	0%
대전	37	5%	19	8%	4	2%	2	3%	12	6%	0	0%
울산	11	2%	0	0%	6	3%	0	0%	5	3%	0	0%
경기	74	10%	21	8%	29	14%	7	10%	17	9%	46	37%
강원	38	5%	7	3%	12	6%	7	10%	12	6%	0	0%
충북	29	4%	8	3%	16	8%	0	0%	5	3%	0	0%
충남	29	4%	13	5%	9	4%	4	6%	3	2%	0	0%
전북	34	5%	13	5%	12	6%	1	1%	8	4%	0	0%
전남	33	5%	13	5%	18	9%	1	1%	1	1%	0	0%
경북	36	5%	12	5%	19	9%	2	3%	1	1%	0	0%
경남	57	8%	10	4%	28	14%	6	9%	13	7%	0	0%
제주	7	1%	2	1%	4	2%	0	0%	1	1%	0	0%

전체 조사대상자 중 납세의무자가 차지하는 비중은 15% 정도이며, 거주지별로는 서울이 50%로 가장 많은 응답자들이 분포하고

Ⅲ. 부동산 거래과세에 대한 설문조사 43

있고 다음이 경기, 인천 순이다. 또한 납세의무자의 경우 응답자의 87%가 아파트 등 공공주택에 거주하고 있었으며 주택을 소유하고 있는 경우도 96%에 달했다(<표 11> 참조).

<표 11> 조사대상자 중 납세의무자의 주거형태

	응답자	비율
단독주택	16	13%
공공주택	109	87%
소유	120	96%
임차(전·월세)	5	4%
총계	125	100%

2. 설문결과 분석

가. 설문조사결과의 요약

이 절에서는 설문내용을 바탕으로 한 조사대상자들의 응답결과를 질문순서에 따라 요약하여 정리하였다. 단, 설문조사시 제시한 문항에 대한 보기 중 재산세, 종합토지세 등 양도소득세 및 취득세·등록세와 직접적인 관련이 없는 문항에 대한 응답내용은 수록하지 않았다.

I. 부동산시장 및 부동산정책 분야

문 1) 우리나라의 토지 또는 부동산 문제는 ① 높은 땅값 및 급격한 지가상승, ② 투기적 거래, ③ 부동산소유 편중구조라는 현상으로 나타났는데, 이러한 문제가 발생했던 주요 원인

은 무엇이라고 생각하십니까? 가장 큰 이유라고 생각되는 것
부터 () 안에 순서를 매겨 주십시오.

문 1)-(1): 토지 및 부동산 관련 제도적 규제가 너무 많고 복잡하다.

직업 답	전 체	세무공무원	지방세공무원	한국감정원 감평가	일반 감평가	납세의무자
총계	844 100%	249 100%	205 100%	69 100%	196 100%	125 100%
1순위	183 22%	45 18%	38 19%	17 25%	56 29%	27 22%
2순위	158 19%	58 23%	28 14%	15 22%	31 16%	26 21%
3순위	208 25%	54 22%	56 27%	18 26%	54 28%	26 21%
4순위	205 24%	68 27%	54 26%	15 22%	35 18%	33 26%
무응답	90 11%	24 10%	29 14%	4 6%	20 10%	13 10%

문 1)-(2): 토지거래 관련 정보가 일반인에게 공유되고 있지 못하다.

직업 답	전 체	세무공무원	지방세공무원	한국감정원 감평가	일반 감평가	납세의무자
총계	844 100%	249 100%	205 100%	69 100%	196 100%	125 100%
1순위	188 22%	82 33%	33 16%	15 22%	29 15%	29 23%
2순위	128 15%	35 14%	29 14%	9 13%	30 15%	25 20%
3순위	195 23%	52 21%	51 25%	17 25%	46 23%	29 23%
4순위	232 27%	59 24%	61 30%	23 33%	62 32%	27 22%
무응답	101 12%	21 8%	31 15%	5 7%	29 15%	15 12%

문 1)-(3): 부동산 관련 조세가 제 기능을 하지 못하고 있다.

직업 답	전 체	세무공무원	지방세공무원	한국감정원 감평가	일반 감평가	납세의무자
총계	844 100%	249 100%	205 100%	69 100%	196 100%	125 100%
1순위	340 40%	76 31%	93 45%	32 46%	98 50%	41 33%
2순위	199 24%	58 23%	52 25%	19 28%	45 23%	25 20%
3순위	144 17%	53 21%	20 10%	15 22%	23 12%	33 26%
4순위	94 11%	44 18%	21 10%	0 0%	13 7%	16 13%
무응답	67 8%	18 7%	19 9%	3 4%	17 9%	10 8%

Ⅲ. 부동산 거래과세에 대한 설문조사 45

문 1)-(4): 명의신탁 등 부동산등기 관련 제도에 허점이 많았다.

직업 답	전 체	세무공무원	지방세공무원	한국감정원 감평가	일반 감평가	납세의무자
총계	844 100%	249 100%	205 100%	69 100%	196 100%	125 100%
1순위	123 15%	42 17%	37 18%	3 4%	13 7%	28 22%
2순위	242 29%	70 28%	62 30%	21 30%	57 29%	32 26%
3순위	180 21%	62 25%	44 21%	14 20%	40 20%	20 16%
4순위	196 23%	50 20%	35 17%	26 38%	53 27%	32 26%
무응답	103 12%	25 10%	27 13%	5 7%	33 17%	13 10%

문 2) 부동산 관련 조세가 우리나라의 토지 또는 부동산문제를 해결하는 데 어느 정도나 도움이 될 수 있다고 생각하십니까?

직업 답	전 체	세무공무원	지방세 공무원	한국감정원 감평가	일반 감평가	납세 의무자
총계	844 100%	249 100%	205 100%	69 100%	196 100%	125 100%
매우 도움이 될 수 있다.	265 31%	68 27%	40 20%	37 54%	94 48%	26 21%
어느 정도 도움이 될 수 있다.	382 45%	132 53%	89 43%	26 38%	83 42%	52 42%
그다지 도움이 되지 못한다.	178 21%	43 17%	74 36%	4 6%	17 9%	40 32%
전혀 도움이 되지 못한다.	17 2%	6 2%	2 1%	1 1%	2 1%	6 5%
무응답	2 0%	0 0%	0 0%	1 1%	0 0%	1 1%

Ⅱ. 부동산조세 분야

문 3) 우리나라에서 토지나 건물을 소유하고 있는 것에 대해 세금이 부과되고 있는 가장 큰 이유는 무엇이라고 생각하십니까?

1. 재산을 소유하고 있다는 사실 그 자체만으로도 세금을 낼 능력이 있으므로
2. 부동산을 임대함으로써 얻을 수 있는 임대수입이 있기 때문에
3. 부동산이 위치한 지방자치단체로부터 행정서비스를 제공받고 있으므로
4. 부동산가격이 올라가기 때문에

직업 답	전 체	세무공무원	지방세공무원	한국감정원 감평가	일반 감평가	납세의무자
총계	844 100%	249 100%	205 100%	69 100%	196 100%	125 100%
1번	510 60%	154 62%	136 66%	37 54%	112 57%	71 57%
2번	114 14%	32 13%	13 6%	16 23%	37 19%	16 13%
3번	145 17%	32 13%	46 22%	12 17%	37 19%	18 14%
4번	72 9%	30 12%	10 5%	4 6%	8 4%	20 16%
무응답	3 0%	1 0%	0 0%	0 0%	2 1%	0 0%

문 4) 현재 ‘재산세’라는 명칭으로 부과되는 세금에서 사용되는 과표 즉, 세금액 결정기준은 무엇이라고 생각하십니까?

직업 답	전 체	세무공무원	지방세 공무원	한국감정원 감평가	일반 감평가	납세 의무자
총계	844 100%	249 100%	205 100%	69 100%	196 100%	125 100%
순수 건물만의 가치	238 28%	68 27%	86 42%	13 19%	56 29%	15 12%
순수 토지만의 가치	9 1%	7 3%	0 0%	0 0%	0 0%	2 2%
'1'과 '2'의 합계액	270 32%	70 28%	33 16%	33 48%	98 50%	36 29%
토지까지 포함한 토지건물 일체	324 38%	102 41%	86 42%	23 33%	41 21%	72 58%
무응답	3 0%	2 1%	0 0%	0 0%	1 1%	0 0%

문 5) 부동산의 ‘거래·이전단계’에서 과세하는 등록세와 취득세의 세율이 ‘보유단계’에서 부담하는 종합토지세나 건물분 재산세의 평균세율보다 높은 이유는 무엇 때문이라고 생각하십니까?

1. 거래시 부동산 구입자금을 마련할 능력이 있다는 사실이 곧 담세능력을 반영하므로
2. 등록세 등은 내지 않으면 이전등기가 안돼 납세자 조세저항이 적기 때문에 높은 세율을 매길 수 있어서
3. 보유단계에 부담하여야 할 종합토지세나 재산세 부담을 세목은 틀리지만 취득단계에 앞당겨 징수함으로써 징수노력을 줄일 수 있으므로
4. 부동산의 빈번한 거래를 억제하고 오랫동안 보유하도록 하기 위해

Ⅲ. 부동산 거래과세에 대한 설문조사 47

5. 기타(보유세는 최소화, 거래이전시는 발생수익만큼 충분한 조세확보 목적)

직업 답	전 체		세무공무원		지방세공무원		한국감정원 감평가사		일반 감평가사		납세의무자	
총계	844	100%	249	100%	205	100%	69	100%	196	100%	125	100%
1번	179	21%	49	20%	88	43%	8	12%	29	15%	5	4%
2번	276	33%	86	35%	35	17%	32	46%	80	41%	43	34%
3번	96	11%	52	21%	7	3%	5	7%	24	12%	8	6%
4번	287	34%	60	24%	73	36%	24	35%	61	31%	69	55%
5번	1	0%	0	0%	0	0%	0	0%	1	1%	0	0%
무응답	5	1%	2	1%	2	1%	0	0%	1	1%	0	0%

문 6) 취득세는 호화주택 등에 대해 중과세함으로써 비생산적 부동산 보유를 억제하기 위한 조세정책적 목적을 포함하고 있습니다. 귀하는 이러한 제도에 대해 개선이 필요하다고 생각하십니까? 필요하지 않다고 생각하십니까?

직업 답	전 체		세무공무원		지방세 공무원		한국감정원 감평가사		일반 감평가사		납세 의무자	
총계	844	100%	249	100%	205	100%	69	100%	196	100%	125	100%
제도개선 필요	374	44%	102	41%	96	47%	29	42%	97	49%	50	40%
제도개선 불필요	470	56%	147	59%	109	53%	40	58%	99	51%	75	60%

문 6-1) (제도개선이 필요하다면) 그 이유는 무엇 때문이라고 생각하십니까? 가장 큰 이유라고 생각되는 것부터 순서를 매겨 주십시오.

문 6-1)-(1) 지방세인 취득세에 중앙정부의 부동산정책 목적을 달성하기 위한 수단을 포함시키는 것은 수단선택이 잘못되었다.

직업 답	전 체		세무공무원		지방세 공무원		한국감정원 감평가		일반 감평가		납세의무자	
총계	844	100%	249	100%	205	100%	69	100%	196	100%	125	100%
1순위	61	7%	20	8%	23	11%	2	3%	7	4%	9	7%
2순위	83	10%	22	9%	21	10%	4	6%	24	12%	12	10%
3순위	96	11%	24	10%	26	13%	6	9%	24	12%	16	13%
4순위	107	13%	24	10%	24	12%	16	23%	31	16%	12	10%
무응답	27	3%	12	5%	2	1%	1	1%	11	6%	1	1%
공 백	470	56%	147	59%	109	53%	40	58%	99	51%	75	60%

문 6-1)-(2) 세부담 정도가 토지소유자의 토지이용 의사결정에 영향을 미치려면 취득시점보다는 보유단계의 세금에서 차등화하는 것이 실효성이 있다.

직업 답	전 체		세무공무원		지방세 공무원		한국감정원 감평가		일반 감평가		납세의무자	
총계	844	100%	249	100%	205	100%	69	100%	196	100%	125	100%
1순위	195	23%	54	22%	44	21%	16	23%	64	33%	17	14%
2순위	77	9%	20	8%	24	12%	9	13%	11	6%	13	10%
3순위	51	6%	15	6%	16	8%	3	4%	10	5%	7	6%
4순위	39	5%	9	4%	11	5%	0	0%	7	4%	12	10%
무응답	12	1%	4	2%	1	0%	1	1%	5	3%	1	1%
공 백	470	56%	147	59%	109	53%	40	58%	99	51%	75	60%

문6-1)-(3) 토지를 취득할 때의 목적과 다르게 이용해야 할 경우도 있으므로 토지처분을 강요하거나 증과하는 것은 옳지 않다.

직업 답	전 체		세무공무원		지방세 공무원		한국감정원 감평가		일반 감평가		납세의무자	
총계	844	100%	249	100%	205	100%	69	100%	196	100%	125	100%
1순위	67	8%	16	6%	19	9%	7	10%	15	8%	10	8%
2순위	113	13%	29	12%	32	16%	8	12%	31	16%	13	10%
3순위	103	12%	27	11%	26	13%	11	16%	23	12%	16	13%
4순위	69	8%	19	8%	17	8%	2	3%	20	10%	11	9%
무응답	22	3%	11	4%	2	1%	1	1%	8	4%	0	0%
공 백	470	56%	147	59%	109	53%	40	58%	99	51%	75	60%

Ⅲ. 부동산 거래과세에 대한 설문조사 49

문 6-1)-(4) 취득세 기본세율의 7.5배인 15% 중과부담은 취득시
일회용이라 하더라도 사실상 탈세를 유도할 정도로 높
아서 실효성이 없다.

직업 답	전 체	세무공무원	지방세 공무원	한국감정원 감평가	일반 감평가	납세의무자
총계	844 100%	249 100%	205 100%	69 100%	196 100%	125 100%
1순위	46 5%	9 4%	10 5%	3 4%	10 5%	14 11%
2순위	75 9%	19 8%	17 8%	7 10%	21 11%	11 9%
3순위	95 11%	24 10%	25 12%	8 12%	28 14%	10 8%
4순위	130 15%	38 15%	41 20%	10 14%	27 14%	14 11%
무응답	28 3%	12 5%	3 1%	1 1%	11 6%	1 1%
공 백	470 56%	147 59%	109 53%	40 58%	99 51%	75 60%

문 7) 이를 개선하는 기본방향에 대해 어떻게 생각하십니까? 다음
중 가장 바람직하다고 생각하시는 것을 하나만 선택해 주십
시오.

1. 규제완화 차원에서 폐지한다
2. 국세 관련 세금에서 중과하고 지방세 중과는 없앤다
3. 세정능력에 맞게 세제를 보완하여 지방세로 존속시킨다
4. 현재대로 유지하고 세정노력을 강화한다

직업 답	전 체	세무공무원	지방세 공무원	한국감정원 감평가	일반 감평가	납세의무자
총계	844 100%	249 100%	205 100%	69 100%	196 100%	125 100%
1번	75 9%	22 9%	14 7%	9 13%	20 10%	10 8%
2번	69 8%	29 12%	10 5%	3 4%	18 9%	9 7%
3번	308 36%	89 36%	99 48%	23 33%	70 36%	27 22%
4번	173 20%	60 24%	41 20%	16 23%	52 27%	4 3%
무응답	219 26%	49 20%	41 20%	18 26%	36 18%	75 60%

문 8) 부동산거래 후 발생한 양도차익에 대해 양도소득세가 부과되는
이유 및 이에 근거한 개편방향은 무엇이라고 생각하십니까?

1. 부동산에 대한 투기활동을 억제하는 수단으로 운영되는 것이므로 부동산가격 안정기에는 양도세를 완화해야 한다
2. 양도차익도 소득의 일종이므로 실현된 소득에 대해서는 통상적인 소득과 마찬가지로 과세되어야 한다
3. 양도차익은 일종의 불로소득이므로 통상적인 소득보다 중과해야 한다
4. 양도차익 중 주변의 개발이익만 환수하는 것이므로 통상적인 소득과는 분리하여 양도차익의 일부만 과세한다

직업	전 체		세무공무원		지방세 공무원		한국감정원 감평가		일반 감평가		납세의무자	
총계	844	100%	249	100%	205	100%	69	100%	196	100%	125	100%
1번	191	23%	43	17%	64	31%	17	25%	40	20%	27	22%
2번	284	34%	117	47%	55	27%	22	32%	67	34%	23	18%
3번	203	24%	64	26%	45	22%	16	23%	47	24%	31	25%
4번	155	18%	25	10%	39	19%	13	19%	42	21%	36	29%
무응답	11	1%	0	0%	2	1%	1	1%	0	0%	8	6%

Ⅲ. 재산 관련 세금의 개선방향

문 9) 재산 관련 세제들을 4개 그룹으로 아래의 원편 같이 정리하였습니다. 각 그룹의 세금들이 어떠한 목적으로 부과되고 있다고 생각하는지 오른쪽 <보기> 중에서 하나 또는 두 개씩 선택하여 그 번호를 적어 주십시오.

1. 양도소득세 (), ()
2. 취득세 · 등록세 (), ()
3. 재산세 · 종합토지세 (), ()
4. 상속세 · 증여세 (), ()

<보 기>

1. 정부의 재정수요 확보를 위한 세수확보
2. 투기적 거래의 방지
3. 자본이득(소득)에 대한 과세
4. 개발이익의 사회환원
5. 부동산가격의 안정
6. 토지의 효율적 이용
7. 기타(부의 집중방지, 소득(부)의 재분배)
8. 무응답

Ⅲ. 부동산 거래과세에 대한 설문조사 51

문 9)-(1) 양도소득세

직업 답	전 체	세무공무원	지방세 공무원	한국감정원 감평가	일반 감평가	납세의무자
총계	1,688 100%	498 100%	410 100%	138 100%	392 100%	250 100%
1번	171 10%	70 14%	27 7%	13 9%	28 7%	33 13%
2번	652 39%	178 36%	170 41%	55 40%	164 42%	85 34%
3번	343 20%	98 20%	74 18%	30 22%	102 26%	39 16%
4번	73 4%	15 3%	13 3%	10 7%	23 6%	12 5%
5번	207 12%	84 17%	46 11%	10 7%	31 8%	36 14%
6번	16 1%	1 0%	7 2%	1 1%	2 1%	5 2%
7번	129 8%	27 5%	48 12%	12 9%	24 6%	18 7%
무응답	6 0%	1 0%	1 0%	0 0%	1 0%	3 1%
공 백	91 5%	24 5%	24 6%	7 5%	17 4%	19 8%

문 9)-(2) 취득세 · 등록세

직업 답	전 체	세무공무원	지방세 공무원	한국감정원 감평가	일반 감평가	납세의무자
총계	1,688 100%	498 100%	410 100%	138 100%	392 100%	250 100%
1번	668 40%	199 40%	145 35%	65 47%	168 43%	91 36%
2번	181 11%	35 7%	54 13%	14 10%	54 14%	24 10%
3번	158 9%	45 9%	45 11%	10 7%	22 6%	36 14%
4번	31 2%	9 2%	10 2%	1 1%	0 0%	11 4%
5번	90 5%	21 4%	33 8%	7 5%	16 4%	13 5%
6번	61 4%	28 6%	13 3%	4 3%	10 3%	6 2%
7번	129 8%	42 8%	27 7%	6 4%	44 11%	10 4%
무응답	16 1%	5 1%	5 1%	1 1%	2 1%	3 1%
공 백	354 21%	114 23%	78 19%	30 22%	76 19%	56 22%

문 10) 재산 관련 세금의 과세표준, 즉 과세시 기준금액의 결정방법에 대한 질문입니다.

문 10)-(1) 양도소득세

1. 공시지가나 기준시가에 의해 산정한 추정 양도차익
2. 실제 양도차익
3. 실제 양도차익의 일정 비율
4. 증명되지 아니한 유익비 등의 대폭적 인정
5. 실제 양도차익의 일정 비율로 하되 확인 불가시 감정평가사의 평가금액
6. 평균 부동산가격 상승분 이상의 초과분
7. 감정평가액
8. 전문 평가인으로 하여 평가 후 과세
9. 무응답
10. 실제 양도차익에 가까운 기준시가 산정
11. 양도가액
12. 실제 거래가액 신고시 허위계약서에 의한 취득가 및 양도가액 허위신고에 대한 제재장치가 필요
13. 등기부상 취득, 양도가액 기재
14. 토지: 개별 공시지가, 건물: 기준시가
15. 기준시가에 의한 차익과 실제 양도차익에 의한 방법을 병행
16. 과세시점상의 시가 평가액
17. 실제 평가액
18. 기본적으로 없애고 개발이익이 클 때만 부과
19. 양도시점과 취득시점 평가차익 중 일정 비율 적용(보유기간 감안)
20. 양도차익의 포착이 어렵기 때문에 폐지해야 한다
21. 공시지가나 기준시가에 의해 산정한 추정 양도차익+실제 양도차익의 일정 비율

Ⅲ. 부동산 거래과세에 대한 설문조사 53

직업 답	전 체	세무공무원	지방세 공무원	한국감정원 감평가	일반 감평가	납세의무자
총계	836 100%	249 100%	204 100%	67 100%	191 100%	125 100%
1번	257 31%	75 30%	78 38%	15 22%	58 30%	31 25%
2번	338 40%	136 55%	68 33%	23 34%	64 34%	47 38%
3번	210 25%	31 12%	57 28%	25 37%	54 28%	43 34%
4번	1 0%	0 0%	1 0%	0 0%	0 0%	0 0%
5번	1 0%	1 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
6번	1 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 1%	0 0%
7번	9 1%	0 0%	0 0%	1 1%	8 4%	0 0%
8번	1 0%	0 0%	0 0%	1 1%	0 0%	0 0%
9번	4 0%	0 0%	0 0%	1 1%	2 1%	1 1%
10번	1 0%	1 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
11번	1 0%	1 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
12번	1 0%	1 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
13번	1 0%	1 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
14번	1 0%	1 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
15번	1 0%	1 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
16번	2 0%	0 0%	0 0%	0 0%	2 1%	0 0%
17번	2 0%	0 0%	0 0%	1 1%	0 0%	1 1%
18번	1 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 1%	0 0%
19번	1 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 1%	0 0%
20번	1 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 1%
21번	1 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 1%

문 10)-(2) 취득세·등록세

1. 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액
2. 실제로 취득한 가액
3. 시가(당시 시장에서 일반적으로 거래되는 가액)
4. 시가의 일정 비율
5. 실제로 취득한 가액의 일정 비율
6. 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액의 일정 비율

7. 객관적인 자산가치
8. 전문평가인으로 하여 평가 후 과세
9. 무응답
10. 건축물의 표준건축비, 공시지가
11. 실제로 취득한 가액으로 하되 세율은 낮춘다
12. 세목합산 등기부상 기재금액
13. 토지: 개별 공시지가, 건물: 기준시가
14. 공시지가나 기준시가에 일정률을 적용한 가액
15. 감정평가사의 과세대상 물건 평가액
16. 실제 평가액
17. 취득세와 등록세는 원가상승 요인이므로 폐지해야 한다
18. 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액+시가
의 일정 비율
19. 시가를 기준으로 하되 세율을 다소 하향조정
20. 시가를 기준으로 하되 감정평가서 첨부
21. 감정평가액
22. 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액의 일
정 비율
23. 취득세와 등록세를 통합하는 세법개정 후 과세표준
24. 실제로 취득한 가액+시가(당시 시장에서 일반적으로 거래되
는 가액)

Ⅲ. 부동산 거래과세에 대한 설문조사 55

직업 답	전 체	세무공무원	지방세 공무원	한국감정원 감평가사	일반감평가사	납세의무자
총계	843 100%	249 100%	205 100%	69 100%	195 100%	125 100%
1번	361 43%	99 40%	98 48%	26 38%	99 51%	39 31%
2번	284 34%	100 40%	72 35%	21 30%	52 27%	39 31%
3번	68 8%	14 6%	20 10%	3 4%	19 10%	12 10%
4번	110 13%	32 13%	14 7%	14 20%	19 10%	31 25%
5번	1 0%	0 0%	0 0%	1 1%	0 0%	0 0%
6번	1 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 1%	0 0%
7번	1 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 1%	0 0%
8번	1 0%	0 0%	0 0%	1 1%	0 0%	0 0%
9번	2 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 1%	1 1%
10번	1 0%	0 0%	1 0%	0 0%	0 0%	0 0%
11번	1 0%	1 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
12번	1 0%	1 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
13번	1 0%	1 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
14번	1 0%	1 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
15번	2 0%	0 0%	0 0%	1 1%	1 1%	0 0%
16번	1 0%	0 0%	0 0%	1 1%	0 0%	0 0%
17번	1 0%	0 0%	0 0%	1 1%	0 0%	0 0%
18번	1 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 1%	0 0%
19번	2 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 1%	1 1%
20번	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
21번	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
22번	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
23번	1 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 1%
24번	1 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 1%

문 11) 세금의 세부담을 변경하기 위해서는 과세표준과 세율 둘 중 적어도 하나를 변경해야 합니다. 부동산 관련 세금의 경우 동일한 부동산에 대해 지방정부와 중앙정부가 사용하는 과세평가액이 세금의 종류별로 다를 경우 어떻게 생각하십니까?

1. 세금액만 걱정하다면 과세표준이 얼마고 세율이 얼마인지 신경쓰지 않는다

2. 동일한 부동산이라 하더라도 보유중의 평가액인지 사거나 팔 때의 평가액인지에 따라 달리 정할 수 있으므로 과세평가액이 달라도 이해한다
3. 동일한 부동산이라 하더라도 과세주체가 지방자치단체나 중앙 정부냐에 따라 지방세·국세로 나뉘어지므로 과세평가액이 달라질 수 있다고 생각한다
4. 부동산의 보유단계별(취득, 보유, 매도 또는 증여)로 동일한 단계 내의 세금들의 과세평가액은 일치시키는 것이 좋다

직업 답	전 체	세무공무원	지방세 공무원	한국감정원 감평가사	일반 감평가사	납세의무자
총계	844 100%	249 100%	205 100%	69 100%	196 100%	125 100%
1번	47 6%	7 3%	11 5%	7 10%	7 4%	15 12%
2번	107 13%	27 11%	22 11%	11 16%	32 16%	15 12%
3번	66 8%	14 6%	14 7%	2 3%	6 3%	30 24%
4번	622 74%	201 81%	158 77%	49 71%	151 77%	63 50%
무응답	2 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	2 2%

문 12) 다음 세금 중 부동산의 가치를 나타내는 감정평가액과 부동산 관련 조세를 부과하기 위한 과세평가액이 일치하거나 일정한 비율을 유지하여야 할 필요성이 높은 순서대로 순위를 매겨 주십시오.

문 12)-(3) 취득세·등록세·양도소득세

직업 답	전 체	세무공무원	지방세 공무원	한국감정원 감평가사	일반 감평가사	납세의무자
총계	844 100%	249 100%	205 100%	69 100%	196 100%	125 100%
1순위	189 22%	61 24%	67 33%	6 9%	24 12%	31 25%
2순위	313 37%	90 36%	84 41%	23 33%	81 41%	35 28%
3순위	227 27%	64 26%	42 20%	23 33%	64 33%	34 27%
4순위	98 12%	27 11%	10 5%	15 22%	24 12%	22 18%
무응답	17 2%	7 3%	2 1%	2 3%	3 2%	3 2%

Ⅲ. 부동산 거래과세에 대한 설문조사 57

문 13) 현재 일선세무서나 시군구의 재산과세 담당 공무원들이 과세대상 재산에 대하여 어떠한 종류의 평가업무를 수행하고 있다고 생각하십니까?

1. 재산의 가치가 얼마나 되는지를 본인 책임하에 계산하고, 그대로 과표를 매기고 있다
2. 재산가치가 얼마나 되는지는 외부에서 주어지고, 그 중 얼마만큼만 과표로 정할지를 결정하고 있다
3. 세법 및 지침상의 규정에 따라 정해진 가액을 과표로 정하고 있다
4. 세법 및 지침상의 규정 내에서 내부적으로 결정한 가액을 과표로 정하고 있다

직업 답	전 체	세무공무원	지방세 공무원	한국감정원 감평가	일반 감평가	납세의무자
총계	844 100%	249 100%	205 100%	69 100%	196 100%	125 100%
1번	10 1%	0 0%	2 1%	1 1%	0 0%	7 6%
2번	114 14%	17 7%	13 6%	19 28%	46 23%	19 15%
3번	479 57%	190 76%	131 64%	23 33%	82 42%	53 42%
4번	237 28%	41 16%	57 28%	25 36%	68 35%	46 37%
무응답	4 0%	1 0%	2 1%	1 1%	0 0%	0 0%

IV. 재산 관련 조세의 세무행정

문 14) (1) 다음 중 귀하가 납부한 경험이 있는 세금은 무엇무엇입니까? 해당되는 것을 모두 표시해 주십시오.

(2) (납부한 세금 각각에 대해서) 그럼, 신고서 획득장소나 납부기한과 같은 세금납부를 위한 단순한 정보(1차적 정보)는 어디에서 얻으십니까?

아래 <보기>에서 골라 그 번호를 해당 세금 각각에 대해 적어주십시오.

- | | | |
|---------------|----------|---------|
| | (1) 납부여부 | (2) 정보원 |
| (가) 취득세·등록세 | () | () |
| (나) 종합토지세·재산세 | () | () |
| (다) 상속세·증여세 | () | () |
| (라) 양도소득세 | () | () |

<보기>

1. 세무서(국세청 본청, 지방청 포함)
2. 시군구청 세정과(재정과)
3. 세무사
4. 법무사, 부동산중개사
5. 공인회계사나 변호사
6. 주변의 아는 사람(동종업종 사업자, 동료, 친구 등)
7. 기타(조세법전)

문 14)-(1가) 취득세·등록세 납부 여부

직업	전 체	세무공무원	지방세 공무원	한국감정원 감평가	일반 감평가	납세의무자
총계	844 100%	249 100%	205 100%	69 100%	196 100%	125 100%
납부	792 94%	234 94%	190 93%	64 93%	184 94%	120 96%
납부경험 없음	52 6%	15 6%	15 7%	5 7%	12 6%	5 4%

Ⅲ. 부동산 거래과세에 대한 설문조사 59

문 14)-(2가) 취득세·등록세 정보원

직업 답	전 체	세무공무원	지방세 공무원	한국감정원 감평가	일반 감평가	납세의무자
총계	844 100%	249 100%	205 100%	69 100%	196 100%	125 100%
1번	64 8%	17 7%	8 4%	7 10%	17 9%	15 12%
2번	364 43%	106 43%	146 71%	20 29%	54 28%	38 30%
3번	46 5%	2 1%	2 1%	5 7%	24 12%	13 10%
4번	249 30%	97 39%	21 10%	22 32%	69 35%	40 32%
5번	10 1%	1 0%	0 0%	2 3%	1 1%	6 5%
6번	52 6%	9 4%	10 5%	6 9%	19 10%	8 6%
7번	1 0%	0 0%	0 0%	1 1%	0 0%	0 0%
무응답	6 1%	2 1%	3 1%	1 1%	0 0%	0 0%
공 백	52 6%	15 6%	15 7%	5 7%	12 6%	5 4%

문 14)-(1라) 양도소득세 납부여부

직업 답	전 체	세무공무원	지방세 공무원	한국감정원 감평가	일반 감평가	납세의무자
총계	844 100%	249 100%	205 100%	69 100%	196 100%	125 100%
납부	323 38%	109 44%	54 26%	22 32%	95 48%	43 34%
납부경험 없음	521 62%	140 56%	151 74%	47 68%	101 52%	82 66%

문14-(2라) 양도소득세 정보원

직업 답	전 체	세무공무원	지방세 공무원	한국감정원 감평가	일반 감평가	납세의무자
총계	844 100%	249 100%	205 100%	69 100%	196 100%	125 100%
1번	173 20%	85 34%	33 16%	12 17%	32 16%	11 9%
2번	7 1%	2 1%	1 0%	0 0%	0 0%	4 3%
3번	85 10%	17 7%	11 5%	5 7%	36 18%	16 13%
4번	27 3%	2 1%	6 3%	4 6%	9 5%	6 5%
5번	13 2%	0 0%	3 1%	0 0%	5 3%	5 4%
6번	18 2%	3 1%	0 0%	1 1%	13 7%	1 1%
7번	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
무응답	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
공 백	521 62%	140 56%	151 74%	47 68%	101 52%	82 66%

문 15) 재산 관련 세금들은 재산의 가치(가격)를 계산한 후 세율을 곱하는 방식으로 세액이 결정되므로 공평한 세금부담을 위해서는 재산의 가치(가격)를 산정하는 작업이 무엇보다 중요합니다. 아래의 세금종류 중 납부한 경험이 있는 세금에 대해 귀하가 느끼는 부동산과세 평가액(과표)이 적정한 수준인지에 대한 만족도를 표시(○)해 주십시오.

문 15)-(3) 양도소득세

직업 답	전 체	세무공무원	지방세 공무원	한국감정원 감평가사	일반 감평가사	납세의무자
총계	844 100%	249 100%	205 100%	69 100%	196 100%	125 100%
매우 불만족	42 5%	7 3%	10 5%	6 9%	12 6%	7 6%
불만족	123 15%	26 10%	23 11%	13 19%	45 23%	16 13%
보통	128 15%	60 24%	19 9%	3 4%	30 15%	16 13%
만족	26 3%	15 6%	2 1%	0 0%	6 3%	3 2%
매우 만족	3 0%	1 0%	0 0%	0 0%	1 1%	1 1%
무응답	522 62%	140 56%	151 74%	47 68%	102 52%	82 66%

문 16) 그럼, 납부 경험이 있는 세금종류별로 귀하가 느끼는 부동산과세 세율이 적정한 수준인지에 대한 만족도를 표시(○)해 주십시오.

문 16)-(3) 양도소득세

직업 답	전 체	세무공무원	지방세 공무원	한국감정원 감평가사	일반 감평가사	납세의무자
총계	844 100%	249 100%	205 100%	69 100%	196 100%	125 100%
매우 불만족	44 5%	5 2%	14 7%	5 7%	11 6%	9 7%
불만족	113 13%	26 10%	21 10%	12 17%	39 20%	15 12%
보통	134 16%	67 27%	15 7%	3 4%	34 17%	15 12%
만족	26 3%	8 3%	4 2%	1 1%	10 5%	3 2%
매우 만족	5 1%	3 1%	0 0%	0 0%	1 1%	1 1%
무응답	522 62%	140 56%	151 74%	48 70%	101 52%	82 66%

나. 조사결과의 해석

위의 조사문항들은 양도소득세와 취득세·등록세의 과세기준에 대한 내용뿐만이 아니라 우리나라 부동산시장 및 부동산정책 일반과 현행 부동산 관련 재산과세제도 전반에 대한 이해와 평가에 대한 내용을 포괄적으로 담고 있다. 따라서 이 절에서는 납세자들의 부동산 관련 과세제도에 대한 이해와 과세기준에 대한 의식을 중심으로 설문조사결과들을 분석해 보고자 한다.

문 1)은 우리나라에서 부동산 문제가 발생했던 주요 원인에 대해 묻고 있다. 세무공무원을 제외한 모든 응답자그룹이 ‘부동산 관련 조세가 제 기능을 하지 못하고 있다’는 항목을 제일 큰 이유로 답하였다. 특히 부동산 관련 조세의 유용성을 묻는 문 2)에 대해 전체 응답자의 76.7%가 매우 또는 어느 정도 도움이 될 수 있다고 답함으로써 부동산 문제의 발생을 억제할 수 있는 정책수단으로서의 실효성 측면에서 부동산 관련 조세에 대한 높은 기대감을 보여주고 있다.

문 3)은 재산의 보유단계에서 부과하고 있는 조세의 과세근거를 묻는 질문이다. 이에 대해 60% 이상의 응답자들이 ‘재산을 소유하고 있다는 사실 그 자체만으로도 세금을 낼 능력이 있으므로’라고 답하여 재산보유세를 應能稅로서 이해하고 있는 것으로 나타났다.

문 4)는 세목의 명칭에 대한 이해도를 묻는 문항이다. 세무공무원과 지방세공무원을 제외하고는 다른 응답자그룹의 70% 이상이 ‘재산세’라는 명칭으로 건물에 대해 보유단계에서 부과되는 지방세의 과표로 건물 이외의 토지가치도 포함되는 것으로 이해하고 있었다. 특히 납세의무자의 경우에는 87%가 순수 건물가치와 순수 토지가치의 합계 또는 토지까지 포함한 토지·건물 일체를 과표로 인식하고 있는 것으로 나타났다. 그러나 재산세의 과세대상은 부동산 중 건(축)물만이고 그 과세표준은 재산의 가액으로 대통령령으로

정하는 건물시가표준액을 사용토록 되어 있다. 즉, 명백히 건물만의 가치로 규정되어 있음에도 ‘재산’이라는 표현 때문에 建敷地(토지)의 가치도 포함된 것으로 이해하고 있었다. 이는 조세의 명칭이 조세의 개념과 일치하여야 하는 필요성 및 중요성을 일깨워주는 것이라 할 수 있다.

문 9)는 재산 관련 조세의 과세목적 및 기능을 묻는 질문이다. 이에 대해 응답자들은 ① 양도세는 투기적 거래의 방지, ② 취득세·등록세는 재정수요 확보를 위한 세수로서의 기능이 가장 중요하다고 답하였다. 한 가지 흥미로운 사실은 모든 그룹에 있어서 대략 40%의 응답자들이 양도소득세의 주요 기능으로 투기적 거래방지를 제1순위로 꼽았다는 사실이다. 세목의 명칭에 ‘소득세’임이 나타나 있음에도 ‘자본이득(소득)에 대한 과세’로 답한 응답자는 그 절반인 20% 정도였고, 해당 양도세 업무를 담당하는 국세청 재산세제 공무원 498명의 응답도 마찬가지로 순위였다.

문 10)은 재산 관련 세금의 과세표준으로 어떠한 기준이 가장 바람직하다고 생각하느냐이다. 이 질문에 대해 ① 양도세는 실제 양도차익(40%), 그 일정 비율(25%), 공시지가나 기준시가에 의해 산정한 추정 양도차익(31%), ② 취득세·등록세는 공시지가나 기준시가 등 정부가 추정하여 고시한 가액(43%), 실제로 취득한 가액(34%)의 순으로 답하였다. 즉, 양도자가 납부하는 양도세에 대해서는 실거래가액을 기준으로 계산한 양도차익을 직접적(40%) 및 간접적(25%)인 과세표준으로 삼아야 한다는 답이 제일 많으나, 동일한 유상거래의 다른 입장에서 서 있는 양수자가 납부하는 취득세와 등록세에 대해서는 정부가 추정고시하는 가액을 과표로 삼아야 한다고 답하고 있어서 모순된 측면을 보이고 있다. 다만, 납세자 및 세무공무원들은 취득세 및 등록세의 과표도 실제로 취득한 가액 또는 시장에서 일반적으로 거래되는 市價를 과표로 삼아야 한다고 답한 경우가 정부의 추정고시가액으로 답한 경우와 거의 유사한 빈

Ⅲ. 부동산 거래과세에 대한 설문조사 63

도를 나타냈다.

문 11)은 동일한 부동산에 대해 국세와 지방세가 과세표준을 달리 사용할 수 있는 가능성에 대해 물었다. 이에 대해 보유단계별로 동일한 단계 내의 세금은 과세평가를 일치시키는 것이 좋다(73.7%)고 답한 경우가 제일 많은 것으로 나타나 과세기준 일원화에 대한 납세자들의 요구를 보여 주었다.

문 12)에서는 부동산 가치를 나타내는 감정평가액과 재산과세를 위한 과세평가액이 일치하거나 일정한 비율을 유지할 필요성이 높은 세목들의 순위에 대해 물어 보았다. 이에 대해 응답자의 22.4%인 189명이 취득세·등록세·양도세를 1순위로 답하였다.

문 15)와 문 16)은 재산 관련 세금들의 부동산과세평가액 및 세율의 적정성에 대한 질문이다. 전체 응답자의 62%가 이 문항에 응답하지 않았으나, 38%에 해당하는 응답자들의 응답결과를 살펴보면 과표와 세율에 대해 각각 불만족이거나 보통이라고 생각하는 응답자가 전체의 34.8%와 34.5%를 차지하는 것으로 나타났다.

이상에서 소개한 설문조사의 결과 및 그 해석으로부터 정책당국이 부동산 관련 세제개편을 추진할 때에 참고해야 할 점을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 유상거래의 양 당사자인 양도자와 양수자가 거래직후 각각 부담하게 되는 양도소득세와 취득세·등록세의 과표결정에 대해 상반된 견해를 보이고 있다. 즉, 취득세·등록세의 과표결정방법으로 실제 취득가액을 기준으로 하기보다는 추정고시가액으로 하는 것이 좋다는 응답이 전체적으로 9% 가까이 높게 나타나고 있다. 납세의 무자들 및 국세공무원들은 실제 취득가액과 추정고시가액에 대한 선호가 비슷한 정도였으나, 취득세·등록세의 실제 세무행정을 집행하는 지방세공무원이나 평가담당전문가들은 추정고시가액을 상당한 차이로 선호하고 있다. 현재의 제도하에서 실거래가액 파악의 어려움을 잘 인식하고 있으므로 개선방향에 관한 의견도 국세인 양

도세와의 과표일원화에 보다 소극적인 태도를 보이고 있다는 판단이다. 지방세 및 국세 세제당국간의 상호 이해에 기초한 협조가 절실하게 필요한 사안이라고 할 수 있다.

둘째, 양도소득세의 주요 기능에 대해 여전히 투기억제적 기능을 우선시하고 있는 설문조사결과로부터 양도소득세를 정상적인 자본이득과세로서의 소득세로 발전시키기 위해 어떠한 전략적 접근방법이 필요한가에 대한 정책당국의 고민이 있어야 할 것이다. 실효성 여부는 불문하고 부동산시장대책으로 정책당국이 수십 년간 양도세를 부동산 호황 및 불황기에 가격안정 및 활성화대책으로 활용한 결과가 이러한 인식을 고착화시켰다고 할 수 있다. 1968년 도입된 부동산투기억제세를 1975년 양도소득세로 확대 개편하면서 신설된 이래로 여전히 양도소득세를 '부동산투기억제세'로 인식하고 있다면 세목명칭을 그대로 유지하면서 유가증권을 포함한 자본자산의 자본이득세로 발전시키기에는 무리가 많을 것으로 판단된다. 자본이득에 대한 분리과세제도를 그대로 유지하고자 한다면 새로운 명칭(예: 자본이득세)의 포괄적인 자본이득세를 신설하는 것이 바람직한 것이다. 더 나아가 영·미 선진국 등에서와 같이 종합소득세 내에 실현 자본이득까지도 종합합산과세하는 방식으로 전환하는 것이 현재까지의 양도세 운영 및 이에 따른 양도세 인식으로부터 탈피하는 방안이 될 것이다.

자본자산의 투기적 취득 및 활용 여부를 불문하고 실현된 자본이득은 소득의 한 형태이므로 인세인 소득세로 과세한다는 접근방법을 택하게 될 경우 현행 양도세를 둘러싼 온갖 차등과세규정 및 형평성 논란을 제거할 수 있을 것이다. 양도한 부동산의 양도가액 등 대상 부동산의 특성에 따라 세부담을 차등화하는 것이 아니라 양도자의 다른 소득의 많고 적음과 같은 인적사항 및 양도행위에 초점을 맞추어 세부담을 차등화하는 것이 정상적인 인세로서의 자본이득세로 발전시키는 방향이 될 것이다.

IV. 실거래가격 신고에 따른 관련 조세의 적정 세율 분석

1. 실거래가격 신고에 따른 세원의 증감액 추정

부동산 유상거래시에 부과되는 취득세·등록세 및 양도소득세의 신고시 실거래가격대로 신고되어 실거래가격대로 과세된다면 현재의 과세표준(tax base)이 얼마나 증가할 것인가를 추정하는 것은 중요한 의미를 가진다. 왜냐하면 납세자로 하여금 실거래가격대로 신고하도록 유도하면서 법정세율은 그대로 유지했을 경우 세 부담은 증가하게 되기 때문이다. 이 경우 취득세 및 등록세와 같은 유통세(turnover tax)적 거래과세의 존재 때문에 초과부담(excess burden)과 같은 경제적 비효율성이 발생했는지의 여부는 징수한 거래세액 이상으로 민간 부동산거래시장에서의 소비자잉여(consumer surplus)가 축소되었는지를 통해 짐작할 수 있다.

그러나 본고에서는 거래과세의 세율 인하를 통해 이러한 초과부담 등 자원배분왜곡을 줄이는 효율성 증대효과를 살펴보기보다는 과세표준이 실거래가격에 따라 늘어나는 만큼(세수중립적인) 거래세율 인하의 여지가 발생하므로 납세자로 하여금 실거래가격을 신고하는 인센티브 제고차원에서 어느 정도 세율을 인하할 수 있는지를 추정하고자 한다. 이를 위해 실거래가격 신고에 따른 현행 세율하에서의 과세표준 증감액의 폭을 추정한다. 물론 세율 인하를 한다고 실거래가격대로 성실신고가 이루어질 것이라는 보장은 없지만 현행의 과표수준과 실거래가격간의 격차를 감안할 때 세율조정 없이 실거래가격정착을 추진할 경우 거래비용 급증에 따른 거래동결

이라는 사회적 비용을 치르면서 세수가 감소할 수 있는 가능성까지 염두에 두어야 하므로 정책당국 입장에서는 세수중립적인 세율조정 대안을 필요로 할 것이다.

한편 납세자의 입장에서는 현행 추계과세방식하에서의 세부담보다 실질거래가액대로 신고할 경우에 부담하게 되는 세부담이 크지 않아 조세저항이 거의 없고, 세무조사를 통한 벌칙 등의 불이익까지 감안하면 성실신고로의 유인이 발생하기 때문이다.

따라서 본고에서는 거래세율 인하에 따른 거래량의 증대효과와 이에 따른 거래세 세수의 변동과 같은 ‘거래세 세수의 세율탄력성’ 분석은 논외로 한다.

먼저 현행 과세방식하에서 『지방세정연감』상에 나타난 등록세 및 취득세의 2001년 귀속분 부과실적을 기준(baseline)으로 하여, 실가과세의 주 대상인 나대지와 주택의 유형별로 실가과세에 따라 과세표준이 확대되어 세수가 증가하는 효과를 추정해야 한다.

이를 위해 첫째, 현재의 취득세·등록세 과세표준이 신고 최저한인 ‘지방세과세시가표준액’ 수준에 머물러 있다는 가정하에, 국세당국이 100% 수준에서 그대로 사용하는 공시지가(토지 기준시가) 대비 시가표준액의 현실화 비율을 거래부동산의 유형에 따라 나대지와 주택별로 가늠해야 한다.

둘째, 국세당국이 기준시가로 사용하는 토지에 대한 공시지가와 건물기준시가, 그리고 공동주택에 대한 기준시가가 시가대비 어느 정도 수준에 있는지에 대한 추정이 이루어져야 한다.

부동산의 유상거래에 대한 연간 통계는 행자부의 『지방세정연감』, 건교부의 『토지거래동향(분기별)』 등에서 파악할 수 있는데, 다음과 같은 애로사항이 존재한다.

『지방세정연감』상의 취득세 부과자료는 과세대상자산의 유형을 토지와 건축물로만 구분하여 주택부속토지와 주택건물로 세분화하지 않고 있다. 또한 신고납부 및 보통징수의 건수와 세액 통계를

IV. 실거래가격 신고에 따른 관련 조세의 적정 세율 분석 67

제시하고 있으나, 취득의 원인을 유상·무상으로 구분하지 않을 뿐 아니라 원시취득인지 승계취득인지도 구분하지 않고 있다.

반면 『지방세정연감』상의 등록세 부과자료는 등기종류 중 부동산 등기를 등기원인인 상속·무상취득·유상취득·소유권보존 등 8개 유형으로 구분하여 건수 및 세액을 기록하고 있으나, 토지와 건물 특히 주택에 관한 사항이 구분되어 있지 않다.

또한 취득세 및 등록세 부과통계 모두 거래주체 중 시가표준액의 주 적용대상인 개인 대 개인간의 규모거래를 구분하지 않고 있어 실거래가액이 아닌 시가표준액 사용에 따른 세수결손 정도를 구분해 내기 힘든 상황이다.

한편 건교부의 『토지거래동향』 통계는 ‘거래주체별 구분(개인·법인·기타)’, ‘거래원인별 구분(매매·판결·교환·증여·신탁해지·기타 등)’, ‘건물유형별 구분(주거용·상업업무용·공장용·기타 건물·나지)’으로 상세화되어 있으나, 필지 수와 면적 수치로 제시하고 있어 거래건수와는 차이가 있다²⁴⁾.

지방세인 취득세 및 등록세의 경우 현행 과세방식으로부터 실가과세로 전환된다고 할 때 가장 크게 과세표준 총액과 달라지는 부분은 i) 아파트와 같은 집합건물거래시의 토지 및 건물 과세시가표준액의 합계가 토지·건물 일체의 실거래가로 급증하는 부분²⁵⁾과, ii) 단독주택 등 건부와 비건부의 경우 토지 시가표준액과

24) 1996년까지는 거래건수 산정시 계약건수를 기준으로 함으로써 하나의 계약으로 여러 필지를 매각할 경우 이를 1건으로 처리하였으나, 1997년부터는 필지별로 거래건수를 산정하기 시작함.

25) 본 연구에서 상세히 다루지는 않았으나 아파트의 토지·건물 지방세(보유과세) 과세시가표준액을 실거래가와 대비하여 사례비교한 연구로는 拙著, 『건물분재산세의 개편방안연구』, 연구보고서 97-15, 한국조세연구원, 1997. 12, pp. 112~121을 참조할 것. 서울·분당·일산·부천의 대표적인 아파트단지 내 평형별 아파트를 대상으로 조사한 바에 의하면 각각 10~24%, 13~18%, 11~16%, 18~24%의 범위 내에 있었으나, 이들은 보유과세인 건물분재산세와 종합토지세 과표의 합계이므로 본고에서 다루는 취득세 토지·건물 시가표준액과는 차이가 있음.

실거래가와 차이를 보이는 부분으로 이에 국한하여 세수증가분을 추정한다.

주택유형 중 아파트 이외의 공동주택인 다세대와 연립주택도 아파트와 마찬가지로 토지·건물 분리과세에 따른 개별평가로 토지 및 건물의 지방세 과세시가표준액 합계가 실거래가와 괴리를 보이고 있다. 그러나 연간 거래비중이 높지 않고 괴리의 정도를 (정형화된) 아파트처럼 추정할 자료가 없어 고려하지 않기로 한다.

단독주택이나 다가구주택의 실거래가액은 5년 이내의 비교적 신축건물에 한해서만 건축비 일부가 고려되어 추가될 뿐 대부분 부속토지의 공시지가액에 근접하여 형성되므로 이들 연간 취득분의 실거래가 전환효과는 부속토지의 시가표준액 저평가율(=공시지가 대비 신고율×공시지가 시가비율)의 교정효과만을 반영한다.

반면 비건부지(예: 전·답·대·임야·나지)와 같은 토지만의 거래에서는 시가표준액의 공시지가 대비 신고율과 공시지가의 실거래가 대비 비율로 교정하기가 용이하다.

따라서 취득과세의 현행 과세표준금액 중에서 아파트의 개인간 매매거래에 해당하는 부분을 추출하여 이들 거래분이 현행 시가표준액에서 실거래가로 신고된다고 가정할 때 세수증가분을 추정하는 것이 가장 큰 과제이다.

개인 대 개인간의 유상거래시에 과소신고되던 취득세가 실거래가액대로 신고되는 경우에 늘어나는 과세표준 규모를 추정하기 위해 2001년도²⁶⁾ 취득세 부과대상 부동산거래 150만여 건²⁷⁾을 베이

26) 『토지거래동향』 통계는 2002년 4/4분기까지 이용가능하나 『지방세정연감』 통계는 2001년 귀속분까지가 최신 통계이므로 본 분석작업은 모두 2001년 통계자료로 통일함.

27) 『지방세정연감』상에 나타난 토지에 대한 취득세 부과건수는 150.5만 건이고 건물에 대한 부과건수는 116.4만 건이며, 부동산 및 기타 자산의 취득세 비과세·감면건수는 78만 건이어서, 『토지거래동향』 통계상의 연간 거래건수 213.4만 건과 대체로 부합함. 왜냐하면 건물은 대부분 토지 위에 세워져 부속토지와 함께 거래되므로 취득세 과세에서는

IV. 실거래가격 신고에 따른 관련 조세의 적정 세율 분석 69

스로 하여 i) 주택지 대 건부지 대 기타토지간 상대비율(예: 62%:5%:32%), ii) 아파트 대 비아파트 거래간 비율(예: 65%:35%), iii) 무상거래 대 유상거래간 비율(예: 83%:17%), iv) 개인거래 대 비개인거래간 비율(예: 79%:21%)들을 『토지거래동향』 통계상의 16개 광역자치단체별로 세분화된 정보를 사용하여 추계한다.

등록세의 경우 『지방세정연감』상의 부동산등기종류별 과세상황 중 유상취득으로 분류된 세액으로부터 계산한 과세표준을 기준으로 삼아 시가표준액에서 실거래가액으로 전환됨에 따른 과세표준 증가분을 전술한 3가지 유형(아파트, 단독 등 주택건부지, 비건부지)별로 추정한다.

양도소득세의 경우에는 부동산유형별 구분, 기준시가 대 실거래가액 적용 구분, 토지 대 건물 구분과 관련한 기초자료가 『국세통계연보』상에 제시되고 있지 않아 실거래가 전환에 따른 과표증가 효과를 추정하기가 더욱 어려운 상황이다.

한편 물세인 취득세 및 등록세와 달리 양도세는 人稅로서 양도차익 실현자의 인적사항 및 연중 거래횟수 등에 따라 세부담이 차별화되고, 세율체계가 과세양도차익의 규모에 따라 초과누진세율구조를 가지므로 ‘과표증가 효과에 따른 (비례)세율의 인하 가능성’을 모색하는 방법론을 택하기 어렵다.

더욱이 양도세는 양도시점과 취득시점의 거래가액간 차이가 과표가 되므로 현행의 기준시가체계하에서의 실거래가 대비 과표율이 동일연도의 양도라 하더라도 취득연도가 다를 경우에는 연도별로 달라지는 복잡성이 존재한다.

따라서 양도소득세의 경우 총량적인 과세결정자료에 기초하여 기

건물에 대한 부과건수가 건물이 포함된 거래건수이고 토지만 거래된 것은 34만 건 정도가 되어 취득세 부과대상 부동산거래건수는 150.5만 건이고, 여기에 비과세되는 거래분이 63만 건 정도 된다고 볼 수 있기 때문이다.

준시가 대 실지거래가액의 대체적인 비율이 부과대상 부동산유형별로 동일하게 적용된다는 가정하에 총량적인 과세표준 증가정도를 추정한다.

2. 적정세율 분석

취득세 및 등록세와 같이 거래에 따라 누적적으로 부과되는 유통거래세(turnover tax)의 적정세율 개념을 논의하기 위해서는 ‘어떠한 기준에서 적정하다’는 전제가 있어야 한다. 이에 본고에서는 ‘실가과세로 과세표준이 확대됨에 따라 늘어나는 세수증대를 상쇄하기 위한 세율’이라고 정의하여 일종의 ‘과세표준 확대 및 세율 인하(taxbase broadening-cum-rate cutting)’ 차원에서 분석하고자 한다.

이상에서 언급한 실지거래가액 신고시의 과세표준 증가정도는 취득세의 경우 <표 12>에, 등록세의 경우 <표 13>에 정리되어 있다.

취득세의 경우 2001년 취득세 부과대상 부동산 과표는 165조원인데, 신고납부 세목임에도 과세표준 최저한인 시가표준액 수준으로 과세되고 있다고 가정하고 출발한다.

과세대상 부동산 과표는 토지와 건물로 구분되어 건수와 세액이 파악되므로 해당 세율인 2%의 역수를 사용하여 계산된 합계액이고, 이 중 개인 대 개인간 매매거래분에 대해서만 실가 전환에 따른 과표확대가 발생하므로 이들 비율별로 세분화한다.

그 다음으로 시가표준액 과표에서 실지거래가액 과표로의 전환에 가장 크게 반응하는 3가지 유형인 ① 아파트, ② 단독 등 주택건부지, ③ 비건부지 각각에 대해 (개별공시지가 대비) ‘시가표준액 적용비율(90~100%)’과 (토지용도별) ‘공시지가의 실가 대비 지역 평균치 비율’을 사용하여 과표증가규모를 추정한다.

이에 의하면 취득세 과세대상이 되는 부동산 과표총액은 165조원

IV. 실거래가격 신고에 따른 관련 조세의 적정 세율 분석 71

에서 최소한 205조원이 증가한 370조원에 달할 전망이다. 이와 같이 과세표준이 2.2배로 증가할 경우 부동산에 대한 취득세율은 적어도 현행의 20/1,000에서 10/1,000으로 인하가 가능하다.

205조여원의 취득세 과표 증가분은 그 대부분인 196조원이 아파트 유상거래 유형에서 발생한다. 이는 취득시 토지과표인 부속토지 개별공시지가액의 90~100%에 건물시가표준액을 더한 현행 과표수준이 실거래가격의 20% 수준에 불과함에 따른 결과이다.

취득세 과세대상 자산이 부동산에만 국한된 것이 아니라 자동차·건설기계·선박 그리고 재산권 및 체육시설물이용권도 포함되므로 이들에 대해서도 세율을 1%로 인하할 경우 3,200억원의 세수가 추가로 감소하나 과표확대에 따른 부동산취득세 세수증가인 7천 억원으로 보전할 수 있다.

광역자치단체별 상황을 살펴보면, 서울 등 7대 광역시와 경기도는 모두 부동산취득세 과표확대배율이 전국평균인 2.24를 넘는 2.26~2.57 수준이어서 1%로의 세율 인하에 의해 세수가 줄어들지 않는다. 그러나 충남 및 전남의 경우에는 1.47 수준에 불과해 부동산 취득세의 세율 인하로 세수가 감소할 수 있어 지방재정조정이 필요하다²⁸⁾.

등록세의 유상취득 부동산등기 과표총액은 119조원에서 최소한 182조원이 증가한 301조원에 달할 전망이다. 이처럼 과세표준이 2.5배로 증가할 경우 유상취득 부동산등기에 대한 세율은 적어도 현행의 30/1,000에서 15/1,000로 인하가 가능하다.

182조원의 등록세 과표 증가분은 그 대부분인 174조원이 아파트 유상거래 유형에서 발생한다. 이는 취득세의 경우와 마찬가지로 토지과표인 부속토지 개별공시지가액의 90~100%에 건물시가표준액

28) 제주도의 경우 비록 1.39배이지만 최근 2년간 연간 13~19%에 달하는 지가상승률이 동 분석에는 반영되지 않았으므로 전남 등의 상황과 다를 것으로 예상됨.

을 더한 현행 과표수준이 실지거래가격의 20% 수준에 불과함에 따른 결과이다.

취득세와 달리 등록세는 등기유형 및 거래유형별로 세율이 차등화되어 있으므로 모든 등록세의 세율을 절반으로 인하하는 것이 아니라, 현재 3%로 되어 있는 ‘농지 이외의 유상소유권 취득’에 해당하는 부동산등기에만 국한하여 세율 인하가 이루어져야 한다(지방세법 §131 ① 3호(2)).

광역자치단체별 상황을 살펴보면, 서울 등 7대 광역시는 모두 유상취득 부동산등기에 대한 등록세 과표확대배율이 전국평균인 2.52를 넘는 2.53~2.86 수준이어서 1.5%로의 세율 인하에 의해 세수가 줄지 않는다. 하지만 충남 및 전남의 경우에는 1.58을 밑도는 수준이어서 부동산등록세의 세율 인하로 세수가 감소할 수 있으며 이에 따른 지방재정조정이 필요할 것이다.

양도소득세의 경우에 ‘기준시가원칙 및 일부 실가과세 예외적용’의 현황에서 ‘실지거래가액 결정원칙’으로 전환하는 경우의 과세표준확대 효과는 기본적으로 기준시가 대비 실지거래가액의 현실화 정도에 기초하여 추정할 수밖에 없다.

먼저 2001년 귀속분 213만 토지거래건수 및 150만 건물거래건수, 그리고 131만 주택거래건수 중 양도소득세 과세대상이 되는 것은 매매·교환·분할에 해당하는 유상거래에 의한 제한, 비과세에 따른 제한 등으로 60만 건 정도로 축소된다. 이 중 거의 절반에 해당하는 과세미달을 제외하면 양도세가 과세되는 부동산건수는 30만 건에 불과하게 되고, 이들로부터의 거두어들이는 양도세 세수는 2조 3천억원 정도로 추산된다.

이 중 토지만의 거래인 20만 건의 경우 양도가액총액에서 취득가액총액을 뺀 양도차익은 5조 5천억원 정도이다. 이러한 토지양도차익 계산시에는 공시지가를 국세청 기준시가로 바로 사용하고 있으므로 취득시점과 양도시점에서의 ‘실지거래가액 대비 공시지가’가

IV. 실거래가격 신고에 따른 관련 조세의 적정 세율 분석 73

균일한 비율을 유지한다는 가정하²⁹⁾에 실거래가액 결정원칙으로 전환될 경우 토지양도차익은 대략 7조 8천여억원으로 증가하게 된다.

토지와 건물이 함께 양도된 경우는 10만 8천여 과세건수에 5조 2천여억원의 양도차익이 실현되었는데, 이 중 76%에 해당하는 4조 원의 양도차익이 부속토지로부터 발생하였다. 따라서 건물과 토지를 일괄평가한 집합건물들에 대한 실가과세 전환은 양도세 과표확대에 가장 큰 영향을 미칠 것으로 예상되고, 아파트들의 실거래가 대비 기준시가 비율을 평균 60%로 본다면 양도세가 과세되는 주택으로부터의 양도차익만 계산해 보더라도 2001년의 9천여억원에서 1조 5천억원으로 증가하게 된다³⁰⁾.

29) 토지의 실거래가액 대비 공시지가의 비율을 지역별 및 용도별로 세분화한 통계자료로 양도세의 실거래가액 전환에 따른 세원확대 효과를 추정하는 작업은 양도세 통계 자체가 국세로서 전국단위로 집계되고 있으므로 별로 의미가 없게 됨. 따라서 실거래가액 대비 공시지가의 전국 평균적인 수치인 70%를 사용하였음.

30) 주택에 대한 실거래가액 결정원칙을 확립하기 위해서는 『1세대 1주택 양도세 비과세』제도를 대폭 줄여야 하는 것이 선결과제이므로 이에 따라 과세대상이 되는 주택의 증가 등은 고려하지 않았음.

<표 12> 취득세 과세표준 증가규모 추정(2001년 귀속분 기준)

(단위 : 10억원, %)

지역 구분	취득세 부과 부동산 과표		부동산 유형별 거래비율 ¹⁾		매배 거래 비율	개인간 거래 비율	적용비 ²⁾	공시지가 비율 ³⁾		부동산 유형별 시기종역 증가액 ⁴⁾		과표 확대 배율				
	토지(2% 역산)	건물(2% 역산)	합계	단독 등 주택지				아파트	비건부지	단독 등 주택지	아파트		비건부지	합계		
서울	27,716.2	19,349.8	47,066.0	0.31	0.53	0.08	0.82	0.78	0.9	84.26	100.00	1,763	63,948	157	65,867	2.40
부산	6,563.4	4,897.5	11,460.9	0.23	0.61	0.11	0.83	0.75	0.9	90.50	85.90	218	17,193	134	17,544	2.53
대구	3,412.4	2,846.1	6,258.5	0.23	0.57	0.16	0.84	0.80	0.9	88.30	83.75	134	9,461	121	9,716	2.55
인천	4,378.3	5,295.7	9,674.0	0.35	0.42	0.16	0.89	0.88	1.0	84.31	63.05	220	12,543	326	13,090	2.35
광주	2,313.0	1,461.1	3,774.1	0.12	0.58	0.22	0.87	0.70	0.9	73.65	58.07	90	5,388	282	5,760	2.53
대전	2,312.9	1,814.9	4,127.8	0.22	0.56	0.13	0.88	0.77	0.9	84.45	82.65	107	6,308	72	6,488	2.57
울산	1,540.6	1,275.8	2,816.4	0.13	0.47	0.37	0.87	0.79	0.9	78.19	55.02	57	3,663	400	4,120	2.46
경기	26,898.5	21,618.1	48,516.6	0.20	0.48	0.27	0.84	0.77	1.0	79.66	112.04	897	60,559	-502	60,555	2.35
경원	1,607.9	1,479.5	3,147.4	0.16	0.15	0.65	0.80	0.82	0.9	71.25	64.02	97	1,224	529	1,850	1.39
충북	1,353.9	1,505.9	2,859.8	0.14	0.23	0.60	0.83	0.81	1.0	81.56	46.15	28	1,795	631	2,454	1.85
충남	2,828.7	1,890.8	4,689.5	0.14	0.13	0.69	0.89	0.81	1.0	76.97	72.53	79	1,638	479	2,196	1.47
전북	1,632.9	1,393.7	3,226.6	0.13	0.22	0.63	0.83	0.82	1.0	76.30	68.37	46	1,886	321	2,252	1.70
전남	1,959.3	1,043.4	3,002.7	0.13	0.12	0.73	0.81	0.85	0.9	71.10	86.02	100	1,004	285	1,390	1.46
경북	2,514.1	2,721.8	5,235.9	0.16	0.19	0.63	0.81	0.83	1.0	75.37	77.30	87	2,713	311	3,111	1.39
경남	4,164.7	3,672.0	7,836.7	0.15	0.32	0.49	0.84	0.80	1.0	78.19	55.02	119	6,632	1,125	7,876	2.00
제주	1,222.1	742.2	1,964.3	0.14	0.14	0.70	0.84	0.82	1.0	95.65	97.80	5	756	13	774	1.39
합계	92,457.9	73,148.3	165,606.2	0.21	0.40	0.34	0.83	0.79				4,047	196,712	4,683	205,442	2.24

주: 1) 2001년 『토지거래동향』 통계 중 건물유형별 및 지목별 거래필지수를 기준으로 부동산유형별 거래비율을 계산하였으며, 합이 1이 되지 않는 이유는 상업용·공업용, 그리고 기타건물 및 부속토지들의 거래가 포함되지 않기 때문이다.
 2) 적용비는 취득세·등록세의 토지시가표준액의 개별공시지가에 대한 적용비율을 시도지사가 결정고시하고 있는 현황임.
 3) 공시지가의 시장가격·호가·체감지가 대비 비율로 주거용지 및 비건부지에 대한 공시지가가 실제거래가격의 몇 % 수준에 있는지를 표시함.
 4) '단독 등 주택지'와 '비건부지'는 단독주택이 거래되거나 토지만 거래되는 경우에 현재의 시가표준액에서 실거래세될 때 과표증가분을, 그리고 '아파트'는 토지·건물 구분되지 않고 실거래가대로 신고되어 과세될 때 과표증가분을 나타냄.

<표 13> 등락세 과세표준 증가규모 추정(2001년 귀속분 기준)

(단위 : 10억원, %)

지역 구분	유상권득 부동산등기 과표	토지건물 비율	부동산 유형별 거래비율1)			개인간 거래 비율	적용비2)	공시지가 비율3)		부동산 유형별 시가총액 증가액4)				과표 확대 배율
			단독 등 주택지	아파트	비건부지			주거지	비건부지	단독 등 주택지	아파트	비건부지	합계	
서울	30,965	0.59	0.31	0.53	0.08	0.78	0.9	84.26	100.00	1,825	66,210	162	68,197	2.71
부산	8,329	0.57	0.23	0.61	0.11	0.75	0.9	90.50	85.90	192	15,136	118	15,446	2.85
대구	4,538	0.55	0.23	0.57	0.16	0.80	0.9	88.30	83.75	117	8,243	105	8,465	2.86
인천	7,025	0.45	0.35	0.42	0.16	0.88	1.0	84.31	63.05	181	10,284	267	10,732	2.53
광주	2,581	0.61	0.12	0.58	0.22	0.70	0.9	73.65	58.07	70	4,214	221	4,505	2.75
대전	3,407	0.56	0.22	0.56	0.13	0.77	0.9	84.45	82.65	100	5,920	68	6,088	2.79
울산	1,939	0.55	0.13	0.47	0.37	0.79	0.9	78.19	56.02	45	2,905	317	3,208	2.69
경기	32,314	0.55	0.20	0.48	0.27	0.77	1.0	79.66	112.04	711	48,016	-398	48,329	2.50
강원	2,007	0.53	0.16	0.15	0.65	0.82	0.9	71.25	64.02	77	972	420	1,469	1.73
충북	1,716	0.47	0.14	0.23	0.60	0.81	1.0	81.56	46.15	20	1,304	458	1,782	2.04
충남	2,533	0.60	0.14	0.13	0.69	0.81	1.0	76.97	72.53	33	1,110	325	1,488	1.58
전북	1,902	0.51	0.13	0.22	0.63	0.82	1.0	76.30	68.37	33	1,347	229	1,608	1.85
전남	1,665	0.65	0.13	0.12	0.73	0.85	0.9	71.10	86.02	69	691	196	956	1.57
경북	3,490	0.48	0.16	0.19	0.63	0.83	1.0	75.37	77.30	71	2,225	255	2,552	1.73
경남	5,268	0.53	0.15	0.32	0.49	0.80	1.0	78.19	56.02	96	5,313	901	6,310	2.20
제주	977	0.62	0.14	0.14	0.70	0.82	1.0	95.65	97.80	3	449	8	460	1.47
합계	119,685	0.56	0.21	0.40	0.34	0.79				3,664	174,337	3,652	181,653	2.52

주 : 1) 2001년 『토지거래동향』 통계 중 건물유형별 및 지목별 거래필지수를 기준으로 부동산유형별 거래비율을 계산하였으나, 합이 1이 되지 않는 이유는 상업용·공업용, 그리고 기타건물 및 부속토지들의 거래가 포함되지 않기 때문임.
 2) 적용비는 취득세·등록세의 토지시가표준액의 개별공시지가에 대한 적용비율을 시도시가가 결정고시하고 있는 현황임.
 3) 공시지가의 시정가격·호가·체감지가 대비 비율로 주거용지 및 비건부지에 대한 공시지가가 실제거래가격의 몇 % 수 준에 있는지를 표시함.
 4) '단독 등 주택지'와 '비건부지'는 단독주택이 거래되거나 토지만 거래되는 경우에 현재의 시가표준액에서 실거래세될 때 과표증가분율, 그리고 '아파트'는 토지·건물 구분되지 않고 실거래가대로 신고되어 과세될 때 과표증가분율을 나타냄.

V. 실거래가격을 기준으로 한 과세제도의 실행방안

1. 방안모색의 기본방향 및 선행조치들

거래단계에 관련되는 취득세·등록세 및 양도소득세의 과세표준을 유상거래의 경우 실지거래가액대로 계산하여 과세하기 위해서는 관련 세제들이 신고납부주의 방식으로 과세되고 있다는 점에 명심하여 세무행정상 실행가능성(implementability)이 보장되어야 한다. 단순히 이들 세목의 관련 세법인 지방세법 및 소득세법 중 과세표준과 관련된 해당조문을 ‘... 실지거래가액(또는 사실상 취득가액)에 의한다’라고 선언적으로 규정하는 것만으로는 실효성을 확보할 수 없다.

양도세 세무행정의 필수조건은 ① 취득가액과 양도가액 과세자료의 (기준시가는 실지거래가액이든) 동일한 기준에서의 확보와, ② 자진신고납부 방식하에서 양도자료의 적기 확보 및 신고내용의 성실성이다.

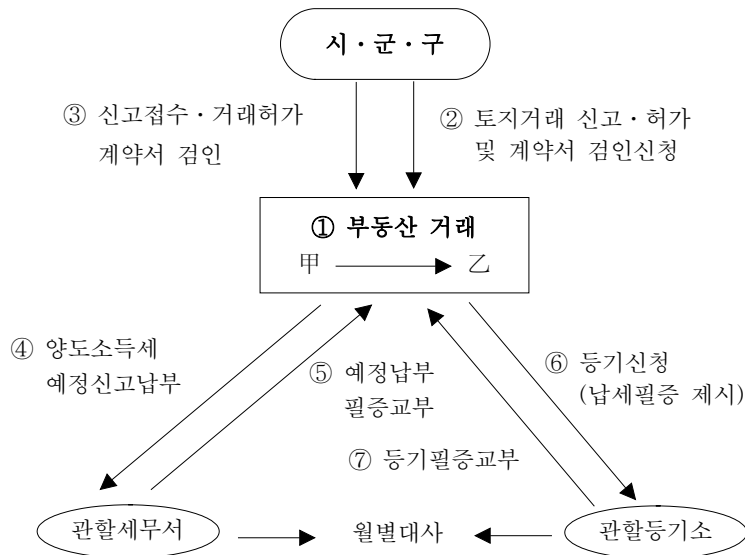
양도소득세 세무행정업무의 흐름을 [그림 1]을 통해 살펴보면, 과세자료의 수집·관리·결정업무가 핵심이므로 작년 상반기(2002년 6월 30일)까지는 소유권이전등기의 경우 양수자가 거래내용을 세무서장에게 신고한 후 확인을 받아 등기신청시 첨부해야 하는 『부동산양도신고제』를 통해 과세자료의 조기확보를 도모하였다³¹⁾.

31) 과거 등기소를 통해 소유권이전등기신청서 부분을 넘겨받아 양도세를 부과결정하던 방식에서는 납세의무성립 후 길게는 1년여 후에 납세고지서가 발부되어 체납 및 결손처분이 대량 발생하는 등의 세무행정상의 애로로 양도세의 실효성이 의문시되었기 때문에 도입되었음. 그러나 부동산양도신고제에 따라 신고의무가 면제되는 소유권이전등기의

V. 실거래가격을 기준으로 한 과세제도의 실행방안 77

그러나 2000년 양도소득세가 신고납부주의 세목으로 변경되고, 2002년 9월 대법원의 부동산등기전산화가 전국으로 확대되어 등기 자료를 국세청이 전산으로 송부받아 국세통합전산망(TIS)에서 바로 활용할 수 있게 되는 등 과세자료의 적기수집·관리가 가능해짐에 따라 2002년 7월부터 등 제도를 폐지하게 되었다.

[그림 1] 부동산거래와 관련 등기 및 세무업무



다른 세목과 달리 양도소득세는 ‘실현주의 과세원칙(realization principle)’에 기초하고 있으므로 납세의무 성립시기인 양도시점에서 실현된 실제 양도차익을 정확히 계산하기 위해서는 양도시점뿐만 아니라 취득시점의 취득가액도 실거래가액으로 이미 세무당국이

범위에 i) 3년 이상 보유주택, ii) 8년 보유 농지, iii) 파산선고에 의한 처분, iv) 경매·판결·화해 등의 경우가 포함되어 과세당국과 납세자의 편의를 절충한 제도였음.

확보하고 있어야 한다.

결국 양도소득세의 경우에는 과거의 양도세 관련 세법개정시에 ‘개정법률 시행일 이후 양도분부터 바로 적용하면서 부칙으로 경과규정을 두는’ 통상적인 방식으로 실가과세를 추진하는 것보다는 ‘개정법률 시행일 이후 취득분부터 실지거래가액 결정원칙을 적용하면서 상당기간 기준시가원칙을 병행하여 사용하는 방식’으로 도입하는 것이 가장 바람직할 것이다.

일정시점 이후에는 유상취득한 거래자들이 자기 책임하에서 신고한³²⁾ 거래가액을 양도세 취득가액으로 간주할 수 있으므로 이들 취득자료를 5~10년간 축적한 후 해당 부동산이 최초로 양도될 때 비로소 실지거래가액 결정원칙을 적용한다면 납세자의 조세저항이나 세무마찰을 최소화할 수 있을 것이다. 양도소득세와 같이 취득과 양도의 두 시점이 모두 관련되어 세부담이 결정되는 조세는 항상 세제개편시 경과규정을 두어 ‘어느 시점 이후 양도된 거래분’부터 적용하도록 하면서 기존 세제하에서 취득한 소유자들의 세부담도 급격히 증가하지 않도록 배려하는 것이 바람직한 세제당국의 태도이다³³⁾.

32) 후술하는 방안별로 취득자의 거래가액 신고가 달라지는데, 양도세 양도가액을 취득세 및 등록세의 취득가액과 일치시키는 방안(대안 1)에 따르면, 2통 중 세무서에 송부되는 것을 과세자료로 축적하는 것이고, 인지세 과세표준과 양도세 양도가액을 일원화시키는 방안(대안 2)에 따르면 국세청이 이미 확보한 인지세 과세대상상의 과세문서 기재금액을 양도세 과세자료로 축적하는 것임. 취득세·등록세의 과세표준을 신고가액이 아닌 종량세적 방식으로 변경하는 방안(대안 3)에 따르면, 취득자로부터의 신고는 무의미하고 양도자의 양도가액 신고금액을 상대편 취득자에게 우편 등으로 통보하고 확인시키는 방법임. 모든 대안의 경우에 현행의 비과세제도는 전부 100% 세액감면 등으로 대체하여 조세혜택을 받는 경우에도 모두 신고하도록 하여야 할 것임.

33) 참고로 1997년 미국의 자본이득에 대한 세제개편시 기존의 주택처분에 대한 과세이연제도를 일정 한도액 범위 내에서 비과세제도로 전환하면서 매우 복잡한 경과규정을 두게 된 배경에는 기존 세제하에서 주택을 취득했던 소유자들에 대한 적극적인 배려가 깔려 있음.

V. 실거래가격을 기준으로 한 과세제도의 실행방안 79

후술하는 어떠한 실가과세 실행방안을 선택하든지 세법개정과 함께 실효성을 확보하기 위한 필수조건들을 정리하면 다음과 같다.

대안별로 자료수집·관리업무가 달라지기는 하나 기본적으로 취득단계에서 실가로 수집되는 과세자료가 양도시점까지 보존·관리되어야 하며, 그 동안 취득거래 시점의 취득자와 양도자간에 실거래가액에 대한 상호검증이 수행되어야 한다. 부록 III에는 부동산 관련 양식들이 소개되어 있는데, 부동산매매계약서상의 매매대금과 관련된 계약내용의 진실성 여부가 궁극적으로 법원등기소에 제출되는 등기신청서 및 등기부, 그리고 이에 기초하여 실시되는 검인과정을 통해 기록되는 각종 부동산 관련 공부의 진실성을 결정하게 된다. 등기소를 관할하는 법원행정처로부터 매매가액에 대한 실질심사기능을 기대할 수 없다면, 결국 국세 및 지방세 과세당국의 과세대장상에 수록된 매매가액은 거래자의 자기책임하에 성실신고되도록 유도하는 유인책(incentive) 이외에는 다른 대안이 없게 된다. 이를 위해 후술하는 대안 중 어느 것을 채택하든간에 신고된 거래가액에 따라 추후의 양도소득세·인지세 등이 과세된다는 안내문을 부동산매매계약서 및 등기신청서 하단에 기록하여야 할 것이다.

성실한 실거래가액 신고는 궁극적으로 취득 및 양도단계에서 관련되는 세목들의 세무행정을 담당하는 과세당국의 세무조사를 통해 담보되어야 하나³⁴⁾, 유상거래시 실제 거래계약서가 검인을 거쳐

34) 2002년 9·4 대책 이후 주택에 대한 양도세의 실가과세 대상범위가 확대되어 실거래가액 기준 6억원 이상의 양도가액으로 양도된 주택 및 1세대 3주택자에 대해서는 실거래가 신고 여부를 국세청이 국세통합전산망과 축적된 주택매매자료를 통해 분석한 후 세무대상자를 선정하겠다고 최근 발표함. 그러나 이러한 ‘일정일 이후 양도분부터 실가과세하는 방법론’은 양도세 실가과세 대상으로 정한 ‘고가양도’ 및 ‘1세대 3주택 소유’의 범위에 속한 납세자들로부터 차별적 양도세 과세라는 강한 조세저항을 받게 되고, 이들에게서 취득시점 당시의 취득가액도 실거래가액으로 확인하거나 아니면 기준시가에 의한 환산법을 써야 하므로 세무당국이 큰 행정부담을 지게 된다는 문제가 있음.

신고되도록 거래에 참여하는 부동산중개사 및 법무사들에 대하여 직업윤리의무 및 위반시 벌칙을 부과할 수 있도록 자격증 및 업무관리를 규정하는 관련법에 새로운 조항을 도입하는 보조적 장치도 필요할 것이다.

2. 실행가능한 구체적 대안들

양도소득세만 놓고 보면 실현된 양도차익(=양도가액-취득가액)에 대해 과세되므로 양도가액과 취득가액이 모두 실지거래가액으로 계산된다고 할 때, 취득자가 특별히 근시안적(myopic)이지 않는 한 당장의 취득세부담 때문에 취득가액을 낮추어 신고하는 것은 향후 당해 부동산 매각시 양도차익을 증가시켜 불리해지므로 과소신고할 유인이 없다. 즉, 기준시가원칙에서 실지거래가액 결정원칙으로의 전환을 먼저 전제할 경우 양도세 자체의 특성상 거래자간 이해의 불일치로 거래가격 담합요인은 없다.

따라서 거래자간 신고가격 담합으로 한 쪽은 취득과세상 이득을 보는 반면 다른 쪽은 중립적인 상황을 타개하는 것이 문제해결의 핵심인 바, 이를 취득과세 측면에서 개편하는 방안을 아래의 3개 대안으로 나누어 소개한다.

어차피 양도세 실가과세를 위해서는 취득시점에서의 실거래가 신고가 필수조건이고, 이를 위해서는 현재 취득단계에서 지방세로 과세되는 취득세·등록세의 과세표준을 실지거래가화하는 방안(대안 1), 취득단계에서 국세로 과세되는 인지세의 과세표준을 실지거래가화하는 방안(대안 2), 취득단계의 세부담을 줄이기 위한 유인을 없애기 위해 취득세·등록세를 종량세화하여 과세표준을 신고거래가액과 상관없이 만드는 방안(대안 3) 등을 고려해 볼 수 있다.

더 나아가 보다 장기적으로는 국세 및 지방세 세목조정 등 현행

V. 실거래가격을 기준으로 한 과세제도의 실행방안 81

조세제도의 문제점을 개선하는 조세개혁을 추진하여 취득세를 폐지하고 등록세를 면허세·인지세와 함께 국세로 통합하면서 양도세 양도가액과 (통합된) 등록면허세의 등기시 신고가액을 일치시켜 운영하는 실거래세 방안도 강구할 수 있다. 물론 이에 따른 광역자치단체의 세수결손분을 보전해 주어 세수중립적으로 세제개편이 이루어지도록 하기 위해서는 통합된 국세인 등록면허세 세수의 지방양여금화가 필요할 것이다.

등록세의 국세 이전은 대부분의 국가들이 인지세(stamp duty)를 중앙정부 세목으로 운영하는 취지가 자산시장 내에서의 유·무상 이전행위에 대해 지역간 차이를 둘 필요가 없으며, 자산시장 내의 거래동향을 파악하기가 용이하다는 점에 있다는 데에는 그 근거를 찾을 수 있다. 또한 본래 등기·등록 업무는 국가위임사무로서 지방정부가 수행할지라도 기본적으로는 중앙정부의 업무라는 성격에도 부합한다.

1977년 국세이던 등록세가 부가가치세의 도입과 함께 유흥음식세와 맞교환되면서 지방세로 이양되던 당시의 법률개정 이유를 살펴보면, 현재의 상황에서는 적용되지 않는 세제개편 논리임을 알 수 있다³⁵⁾.

35) 국세이던 등록세의 지방세 이양과 관련해서 그 배경을 『지방세연혁집』 제1권, 1996, p. 194에서 살펴보면 다음과 같음. “지방세인 유흥음식세를 국세로 이양하고 그 대신 국세인 등록세를 지방세로 이양받았다. 이와 같은 양 세목의 상호교환 이유는, 첫째로 유흥음식세는 국세에 있어서 영업세와 과세표준이 사실상 차이가 없는데도 불구하고 그 과세주체의 차이로 인하여 세무행정 운영상 마찰과 혼란이 있었고 이에 반해서 국세이던 등록세는 그 과세대상의 대부분이라고 할 수 있는 부동산에 대한 가액평가업무를 지방자치단체가 관장하고 있어서 이에 따른 업무상의 번잡이 수반되었기 때문에 이론면에 있어서나 운영면에 있어서 이들 세목을 상호교환하는 것이 합리적이라고 인정되었고, 둘째로 신설되는 국세인 부가가치세에 유흥음식세를 흡수할 방침으로 되어 있었기 때문에 유흥음식세의 국세이양이 불가피했던 것이다.” 그러나 과세표준의 유사성이 그 이유라면 이양 후 통합되어 운영되는 것이 더 바람직했고, 과세평가업무를 지방정부가 수행했다는 당시 상

황은 현재에는 적용되지 않는 것임.

V. 실거래가격을 기준으로 한 과세제도의 실행방안 83

가. (대안 1) 취득세·등록세 과세표준과 양도세 양도가액의 일원화

신고납부 세목인 지방세로서의 취득세·등록세와 마찬가지로 양도세에 대한 과세방식이 정부부과 결정방식에서 자진신고 납부방식으로 전환되었다. 따라서 부동산거래의 양 당사자 중 양도자가 납부하는 양도소득세와 양수자가 납부하는 취득세·등록세의 과세방식 및 과세평가 등 세제측면과 과세절차 및 과세자료 협조 등과 같은 세정측면이 국세 및 지방세에 따라 二元化되어 달리 운영될 경우 전반적인 조세의 투명성과 형평성에 미치는 악영향을 검토할 필요성이 있다.

세제 측면에서 볼 때, 유상거래의 양 당사자 중 양수자는 현행의 검인계약서제도에 의하여 검인을 받은 거래계약서를 관할등기소에 소유권이전등기를 할 때 제출해야 한다. 이때 사본 2통 중 1통은 취득세·등록세와 같은 지방세 과세당국에 보고되고, 나머지 사본 1통은 부동산소재지 관할 세무서장에게 송부된다. 문제는 후자가 양도소득세의 취득가액으로 전혀 활용되지 못하고 있다는 데서 발생한다.

물론 국세인 양도세 세정당국에서는 검인계약서상의 거래대금 등 계약내용의 진실성에 대한 의구심 때문에 동 물건의 향후 양도시 이를 취득가액으로 활용하는 것을 주저할 수 있다. 따라서 검인계약서상의 거래가액을 취득가액으로 간주하는 방식으로 전환하고 (자동) 비과세대상(예: 1세대 1주택에 대한 양도세 비과세)의 범위를 축소하게 되면 취득시점에서의 취득세·등록세를 낮추기 위한 과소신고유인이 장래 양도시의 양도세부담 증가로 이어지는 불이익을 감수해야 하므로 모든 부동산 유상거래에서 거래자간 담합이 사라지게 된다.

나아가 검인계약서의 대금지급 관련 계약내용에 일종의 세무자진 신고(self-assessment) 기능을 부여하게 되면 취득세·등록세와 같은 지방세의 과세표준과 양도세의 양도가액이 일원화되는 효과를 기대할 수 있다.

결국 향후 양도세는 실거래가액 기준으로서의 신고납부제도 정착을 위해 거래단계의 국세·지방세 과세기준을 통일하면서 국세·지방세 과세당국 양쪽에서의 신고가액 상호대사(cross-check)를 통해 납세자의 성실신고 환경을 조성할 수 있는 제도적 장치를 마련하는 것이 관건이다. 특히 부동산 거래의 양 당사자가 부담하는 세목이 국세와 지방세 세목으로 나뉘어 있는 현 상황에서는 양 과세당국간의 과세자료 및 관련정보 공유, 과세기준 통일 등을 통한 협조관계의 유지가 필수적이다.

유상거래시에 실현된 양도차익에 대해 과세하는 양도소득세의 과세표준이 실거래가액에 기초하여 결정되도록 원칙을 변경한다면, 과세당국에서는 납세자가 거래가액을 성실히 신고하더라도 세부담이 증가하지 않도록 제도적 유인을 만드는 방향으로 실행방안을 구축해야 한다.

적기에 과세당국에 신고된 양도신고서상에 실거래가액이 기입되도록 부동산 양도신고제를 변경하는 한편, 양도자와 양수자가 거래시 각각 부담하는 양도세와 취득세·등록세의 과표산정기준을 일치시켜 양자간 탈세를 위한 저가신고 담합을 막는 조치를 마련하는 방안을 생각해 볼 수 있다. 즉, 취득세·등록세의 과세표준인 취득가액과 양도세의 양도가액을 동일한 금액으로 적용토록 관련 법규정을 개편한 후 취득가액과 양도가액이 모두 실거래가액으로 파악되는 시점부터 실거래가액으로 완전 전환하는 방안이다.

또한 과도기간중에도 실거래가액의 축적을 위하여 특정 시점 이후 거래분부터는 양도신고서에 기입한 거래가격이 추후 양도시 취득가액으로 적용됨을 검인계약서나 취득과세 안내문에 명기하여야

할 것이다.

나. (대안 2) 인지세 과세표준과 양도세 양도가액의 일원화

양도소득세 세무행정당국인 국세청에 의한 취득시점에서의 실거래가액 확보가 향후 양도시점에서의 실거래가액 확보와 함께 양도차익 계산시 실거래가액 결정원칙으로의 전환에 핵심요소라면, 취득가액 신고자료를 확보하는 원천(source)을 취득세 및 등록세 과세당국에 의존하지 않고 (국세 항목 중) ‘인지세’를 활용하면 된다.

현재의 인지세 과세대상 및 취득세·등록세의 과세대상, 그리고 각각의 세율체계를 비교한 <표 1>을 살펴보면, 현행 양도소득세 과세대상 자산은 인지세 과세대상과 일치한다. 그러므로 실거래가액대로의 신고가 들어오도록 현행의 ‘5단계 정액세율체계’를 ‘종가세(ad valorem)’체제로 바꾸고, 늘어나는 인지세 부담액은 양도소득세 필요경비로 공제해 주면 된다³⁶⁾.

현재 인지세는 매매·교환과 같은 부동산의 소유권이전 등기 신청시 제출하도록 부동산특별조치법(§3)에 규정된 ‘검인계약서’상에 거래금액을 기재하고 서명날인할 때 납세의무가 발생하여 인지세액에 해당하는 인지를 검인계약서에 첨부하도록 되어 있다.

취득자가 인지세를 절감하기 위해 과소신고하려는 유인이 향후 양도시 양도차익이 커져서 세부담이 늘어나는 불이익과 대비하여 크지 않도록 배려해야 하는 문제가 취득세·등록세와 마찬가지로 존재한다. 그러나 동일한 국세 과세당국이 인지세와 양도세의 과세자료를 관리할 수 있다는 점에서 실거래가액 확인이 용이하다는

36) 또한 인지세법 제6조 5호에서 비과세문서로 규정된 ‘주택의 소유권이전에 관한 증서로서 기재금액이 1억원 이하인 것’을 개정하여 면세점 금액을 대폭 낮추어야 할 것임.

장점이 있다.

거래단계에 과세되는 조세가 신고납부주의 방식으로 과세될 때 신고되는 거래가액의 진실성 여부를 확인하는 방법은 거래 당사자 양방으로부터 상호대사(cross-check)를 하는 것이고, 양도자의 양도가액 신고와 취득자의 취득가액 신고가 일치하기 위해서는 ‘일정 시점 이후 거래분부터 인지세 신고가액을 양도세 취득가액으로 본다’는 내용을 인지세 신고서식 또는 안내문에 명기하는 것이다.

영국 등 인지세를 제대로 운영하는 국가들의 경우 매매 등 유상 양도에 대한 인지세 과세시 매매가격을 과세표준으로 하여 정률의 세율로 과세하는 방식을 택하고 있다. 따라서 우리나라도 신고된 거래가격을 취득가격으로 추정해 버리면, 굳이 지방세인 취득세·등록세 과세표준과 양도세 취득가액을 일원화시키기 위한 노력을 기울이지 않아도 된다.

다. (대안3) 등록세·취득세의 과세방식 변경

과세권자인 광역자치단체 스스로가 취득세·등록세의 과세표준을 실지거래가액대로 인상하기를 원하지 않을 경우 일본의 부동산취득세처럼 부과방식을 ‘정부부과결정제도’로 바꾸고 과세표준을 보유단계 과세인 재산세 및 종합토지세 과세대장상의 과세표준금액과 일치시키는 방안도 고려해 볼 수 있다.

현행 신고납부 세목인 취득세 및 등록세를 정부부과결정 방식으로 전환하면 신고의무가 없어지고 납세자가 부담하는 세액이 과세당국에 의해 독립적으로 결정되게 된다. 따라서 납세자의 신고양태에 따른 세부담 차등화의 문제는 제거되나, 국세와 지방세 세목들이 양도와 양수라는 거래의 양 측면에서 괴리되어 운영되는 문제점이 발생하게 된다.

하지만 취득세·등록세의 과세표준이 ‘취득자(등록자)의 신고가액’

V. 실거래가격을 기준으로 한 과세제도의 실행방안 87

이 아니면서 세율도 ‘증가세율(ad valorem rate)’이 아닌 방식으로 만들면 납세자가 부담하는 세액이 신고금액과 무관해지므로 이들 세목에 있어서의 과소신고 유인(incentive)은 없어지게 된다.

이는 결국 지방세 세제당국이 지방세가 안고 있는 거래세 대 보유세의 문제 등 지방세 세제발전이라는 목적만을 위해 장기 개편안을 마련할 경우에도 고려해 볼 수 있는 방안들이다. 또한 이러한 방안을 선택할 경우에는 지방세정당국이 보통징수의 방법으로 신규로 취득세 및 등록세 과세대상에 편입되는 부동산들에 대한 자료를 관리해야 하는 업무부담이 발생한다. 즉, 신고양태에 따라 세부담이 차등화되는 문제는 해결할 수 있지만, 현행의 신고납부주의 방식에서 과거의 정부부과결정제도로 복귀하는 세정발전상의 희생을 치르게 된다.

라. (기타) 직접적 규제조치들 : 주택거래신고제, 중개업자의 신고의무

최근 주택시장 안정화대책으로 정책당국이 중점적으로 고려하였던 ‘중개업자에 대한 거래내용 신고의무제’나 현재 고려중인 ‘주택거래신고제’에 대해 살펴보기로 하자. 특히 2003년 9월 26일 부동산중개업법 개정안으로 발의되어 심의중인 ‘중개업자에 대한 거래내용 신고의무제’는 다음과 같은 문제점들을 갖고 있다.

첫째, 거래의 양 당사자는 양도 및 양수라는 거래행위에 따라 해당 조세의 납세의무가 발생하고 이들 세목이 모두 신고납부주의 방식으로 과세되므로 거래의 직접적인 당사자들에게 신고의무를 부과하는 것이 합리적일 것이다. 국가가 자격증을 부여한 공인 부동산중개사에 대해 일정한 업무범위 내에서 의무를 부과할 수는 있으나, 공인 부동산중개사에게만 거래당일 거래계약내용을 실거래가격까지 포함하여 시군구청에 전산신고하도록 요구하는 것은 의무부여

대상으로서 부적합하다는 판단이다.

둘째, 이러한 전산입력의무 불이행에 대해 부동산중개사들에게 강력한 벌칙을 부과할 경우 그들의 행태변화를 고려해야 한다. 예를 들어, 부동산중개사들은 중개(brokerage)기능만을 수행하여 매수자와 매도자간의 만남을 주선할 뿐 계약서 작성 등의 중요한 업무는 당사자들간에 수행하도록 권유할 수 있기 때문이다. 이 경우 부동산중개사는 신고업무를 수행하지 않아도 적발되지 않을 수 있다. 게다가 원래 이중계약서의 작성에 따른 금전적 이익은 거래당사자들에게 귀속되는 것이지만 부동산중개사들에게 귀속되는 것이 아니기 때문에 처벌근거도 미약하다.

한편, 2003년 10월 29일 『10·29 부동산 종합안정대책』과 함께 발표된 ‘주택거래신고제’는 현재 건교부 장관이 지정한 지역 내에 소재한 특정주택(예: 아파트)을 유상취득하는 경우에 적용되는 것이다. 즉, 주택매매당사자가 계약을 체결한 후 주택거래신고서에 실거래가격을 포함한 계약내용을 기재하여 시군구청에 제출한 후 해당 관청이 신고가격의 적정성을 심사하여 신고필증을 교부하면, 이를 소유권이전등기 신청시 필요한 구비서류로 제출하도록 한다는 안이다. 부동산등기특별조치법 제5조의 허가 등에 관한 특례조항을 이용하여 등기신청 이전의 사전절차로 의무화하고자 하는 것이다³⁷⁾. 또한 미신고 및 허위신고가 적발될 경우에는 높은 과태료를 부과한다는 것이다. 이러한 방식의 주택매매 실거래가격 확보방식은 다음과 같은 문제점들을 내포하고 있을 것으로 예상된다.

첫째, 주택거래신고제가 시행되는 지역적 범위와 신고대상 주택

37) 부동산등기특별조치법 제5조 제2항은 ‘등기원인에 대하여 행정관청에 신고할 것이 요구되는 때에는 소유권이전등기를 신청할 때에 신고를 증명하는 서면을 제출하여야 한다’고 규정하고 있음. 한편, 동법 제3조는 계약서 등의 검인에 대한 특례를 규정하면서, 제4호에 ‘대금 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항 또는 평가액 및 그 차액의 정산에 관한 사항’을 포함하여 검인받도록 하고 있음.

V. 실거래가격을 기준으로 한 과세제도의 실행방안 89

유형 범위의 편협성(fragmentation)에 따른 시장왜곡 및 형평성의 문제이다. 해당 지역 내의 해당 주택유형에 대해서만 양도자의 양도소득세 및 취득자의 취득세·등록세 부담을 급증시켜 거래를 동결시키는 효과를 발휘할 뿐만 아니라, 타 지역 및 타 유형의 주택에 대한 세부담과 비교하여 수직적·수평적 형평성을 모두 훼손하게 된다.

둘째, 동 조치가 특정 주택시장 내에서 시장참여자들을 몰아내기 위한 정책이 아니라면 종합대책으로 발표된 다른 조치들과 유기적으로 연계되어야 하는데 그렇지 못하다는 것이다. 10·29 대책의 핵심은 1년여의 기간 동안 다주택보유자들로 하여금 투자 목적으로 보유한 주택을 처분하도록 유도하는 양도소득세 중과정책에 있다. 거래시장 내에서 다주택보유자들이 처분하려고 내놓은 공급물량이 소화되기 위해서는 수요가 일어나야 하나, 이들 주택에 대해 3~5배나 급증한 취득단계의 세부담은 수요와 공급의 양 측면 중 수요를 줄이는 효과를 발휘할 것이다.

셋째, 실거래가격이 노출되어 거래투명성이 높아지도록 하면서 실질과세 및 부동산정책의 실효성을 제고하기 위해서는 모든 유형의 부동산 그리고 전국적으로 시행될 수 있는 부동산등기특별조치법의 개정과 더불어 취득세·등록세 및 양도소득세의 개편을 위한 지방세법 및 소득세법의 개정이 올바른 방법일 것이다.

넷째, 정책당국이 대상지역으로 염두에 두고 있는 서울의 동남권역(소위 ‘강남지역’) 내 아파트 거래건수만 최소한으로 추정해도 연간 8만여 건에 해당하는데, 이들 모두에 대해 신고가격의 적정성을 일일이 평가하기에는 많은 무리가 따른다. 한국감정원 등에서 내부 기초자료를 확인한 후 개별 심사를 거쳐 신고필증을 교부하도록 함으로써 막대한 행정적인 비용 및 거래자의 불편을 야기시키는 것보다는 본고에서 주장한 바와 같이 관련 조세에 대한 신고를 받아 바로 처리토록 하고 사후에 신고성실성 여부를 세무조사하는 방법이

더 우월할 것이다.

다섯째, 오랜 기간 동안 시행해 오고 있는 검인계약서제도와의 균형문제이다. 해당지역 내 아파트 거래에 대해서는 부동산등기특별 조치법에 의해 검인계약을 받음과 동시에 주택거래신고도 해야 하는데, 신고제 시행지역은 두 가지 신고를 하고 기타 지역은 검인계약서 신고만 하는 것은 이중적인 조치이다. 한 쪽에 문제가 있으면 이를 적극적으로 해결하려고 해야지 다른 쪽에서 새로운 제도를 만들어 추가적인 의무를 부여함으로써 문제를 해결하는 방법은 관할 업무 부처별로 부동산거래 관련 규제제도를 만드는 셈이 되는 것이다.

VI. 결론 및 정책시사점

본고에서는 부동산 거래단계에서 과세되는 조세들의 현황을 소개하고 유상거래시에 양도소득세의 실지거래가액 과세를 위한 세 가지 실행방안을 소개하였다. 취득시점에서의 실거래가 신고가 필수조건이므로 이를 위해 현재 취득단계에서 지방세로 과세되는 취득세·등록세의 과세표준을 실지거래가화하는 방안(대안 1), 취득단계에서 국세로 과세되는 인지세의 과세표준을 실지거래가화하는 방안(대안 2), 취득단계 세부담을 줄이기 위한 유인을 없애기 위해 취득세·등록세를 종량세화하여 과세표준을 신고거래가액과 상관없이 만드는 방안(대안 3)이 제시되었다.

어떠한 대안을 택하는 경우에도 과세표준을 실지거래가액으로 사용하게 됨에 따라 급증하는 취득세·등록세 및 양도소득세의 부담은 해당 세목의 법정명목세율 조정을 통해 낮추어 주는 조치가 필요할 것으로 판단된다. 이들 세목은 모두 신고납부주의 세목으로 납세자가 거래내용대로 성실하게 자진신고할 유인을 조성하기 위해서는 실가과세로 과세표준이 확대되어 세부담이 늘어나는 불이익을 현행 세부담 수준으로 맞추어 주는 보완조치가 병행되어야 할 것이다³⁸⁾.

보다 장기적 관점에서는 국세 및 지방세 세목조정 등 현행 조세제도의 문제점을 개선하는 조세개혁을 추진하여 취득세를 폐지하고 등록세를 면허세·인지세와 하나로 묶어 국세로 통합하면서 양도세

38) 세수중립적인 차원에서의 취득세·등록세의 세율조정방안에 대해서는 노영훈(2003)을 참조할 것.

양도가액과 (통합된) 등록면허세의 등기시 신고가액을 일치시켜 운영하는 실가과세 방안도 검토해 볼 수 있다. 물론 이에 따른 광역자치단체의 세수결손분은 보전해 주어 세수중립적으로 세제개편이 이루어지도록 하기 위해서는 통합된 국세인 등록면허세 세수의 지방양여금화가 필요할 것이다.

등록세의 국세 이전을 추진함에 있어서 대부분의 국가들이 인지세(stamp duty)를 중앙정부 세목으로 운영하는 취지가 다음과 같은 점에 기초하고 있다는 데 유의할 필요가 있다. 즉, 자산시장 내에서의 유·무상 이전행위에 대해 지역간 차이를 둘 필요가 없으며, 자산시장 내 거래동향을 용이하게 파악할 수 있고, 등기·등록 업무는 국가위임사무로 지방정부가 수행한다 할지라도 기본적으로는 중앙정부의 업무라는 성격에 부합한다는 점이다. 1977년 국세이던 등록세가 부가가치세 도입과 함께 유흥음식세와 맞교환되면서 지방세로 이양되던 당시의 법률개정 이유들을 다시 돌이켜 판단해 보면, 현재의 상황에서는 적용되지 않는 세제개편 논리였음을 알 수 있다.

한편 현재 정부가 추진중인 주택거래신고제나 부동산중개사에 의한 거래가격 전산신고제는 정책당국이 간과하고 있는 수많은 문제점들을 안고 있으므로 보조적인 수단으로 활용하는 것이 바람직할 것이다. 거래당사자 및 부동산중개사와 같은 보조서비스업 종사자들에게 합리적인 범위 내에서 직접적인 의무를 부과하여야 실효성을 발휘할 수 있지 그렇지 않을 경우 치르게 되는 사회적 비용이 더 클 것이기 때문이다.

우리나라에서는 실제계약서 이외에 검인계약서를 허위로 작성하는 행위, 거래가격이 전혀 노출되지 않도록 검인계약서 한 부만을 작성하고 동 계약서상의 매매계약 금액과 실지거래금액간의 차액은 현금으로 수수하는 행위³⁹⁾뿐만 아니라, 청약 후 당첨되면 계약전에

39) 예를 들어 분양권 프리미엄이 여러 차례 부풀려진 후 분양권이 전매되면서 분양가격에 매도된 것처럼 계약서를 작성하는 경우임.

VI. 결론 및 정책시사점 93

전매하는 투기적인 활동 등 수많은 조세회피 또는 탈세행위들이 자행되고 있다. 이러한 불법행위들은 대부분 관련 법률하에서 조사 및 처벌이 가능하므로 본고에서는 중점적으로 다루지 않았다. 그러나 정상적인 소유권이전등기를 거치지 않으면서 거래를 하는 경우에는 당첨자에 한해 계약을 허용하고, 분양권 전매는 극도로 제한하면서 분양회사로의 반납만이 가능하도록 규제하면 분양권을 둘러싼 투기적 활동은 억제할 수 있을 것이다.

참 고 문 헌

- 최명근, 『부동산자본이득과세 개선방안 연구』 2001. 2
- 윤세익, 『양도소득세 과세표준을 기준시가에서 실거래가액으로의 전환방안 : 토지 등의 양도를 중심으로』, 국립세무대학 조세문제 연구소, 1997. 12
- 노영훈, 『건물분 재산세의 개편방안 연구』, 연구보고서 97-15, 한국조세연구원, 1997. 12
- _____, 『양도소득세의 자진신고납부 및 실가과세로의 전환방법』, 재경부 용역보고서, 한국조세연구원, 1999. 9
- 노영훈 · 이장규, 『양도소득세와 취득 · 등록세의 과세기준 일원화방안 연구』, 재경부 용역보고서, 한국조세연구원, 1999
- 노영훈 · 장근호, 『우리나라 재산관련 과세평가체계의 문제점과 전문성 제고방안』, 정책보고서 99-09, 한국조세연구원, 1999
- 한국토지공사, 『토지거래통계』 각년 분기별
- 일본 국토교통성, 『토지정보 Working Group 중간보고서』, 2003.
- Cannon, Patrick, *Tolley's Stamp Duties and Stamp Duty Reserve Tax*, 5th ed., Tolley Publishing Company Limited, 1996.
- Inland Revenue, *Inland Revenue Statistics 1997*, The Stationery Office, 1997.
- Sheffrin, S. and Sexton, T., *Proposition 13 in Recession and Recovery*, Public Policy Institute of California, 1978.

부록 I: 이중계약서 작성에 대한 형사처벌 신문보도

1. 사건개요

서울지검 형사8부(양재택 부장검사)는 6월 18일 토지를 분양하면서 실지거래가격보다 훨씬 낮게 이중계약서를 작성해 26억원의 법인세를 포탈한 (주)태진부동산서비스, (주)엠아이스페이스, (주)삼흥피엠 등 3개 부동산건설팅회사를 적발해 태진부동산서비스 전무이자 대주주인 홍모씨를 구속기소하고, 삼흥피엠 대표 김모씨를 불구속기소하였으며, 엠아이스페이스 대표 이모씨 등 2명을 지명수배하였음.

또한 검찰은 이들 회사로부터 토지를 매입하면서 이중계약서를 작성한 일반투자자 1,383명을 해당 지방자치단체에 탈세혐의로 고발하도록 통보했으며 고발되는 즉시 전원 조세범처벌법 위반혐의로 약식기소할 것임을 밝힘. 취득세 및 등록세 탈세를 목적으로 한 이중계약서 작성 여부는 실지거래가의 10% 범위를 기준으로 처벌대상을 판단하였다고 밝힘.

검찰이 이들 회사의 거래장부를 압수해 분석한 결과 3개 업체가 실지거래가액보다 430억원이나 적게 이중계약서를 작성해 26억여원의 법인세를, 일반 매수자들은 23억여원의 지방세를 각각 탈루했다고 밝힘.

검찰 관계자는 “수만 개에 이르는 전국의 부동산을 대상으로 이중계약 여부를 무작위로 수사하기는 어렵다”며 “일단 기업형 투기

수사에서 적발되는 이중계약을 중점적으로 처벌할 방침”이라고 발표함.

2. 이중계약서 작성의 탈세 여부에 대한 법적 해석

취득세와 등록세는 납세의무가 있는지를 스스로 판단하여 자진신고하고 세액을 계산하여 세금을 납부하는 신고납부주의 방식으로 과세되는 지방세(광역자치단체세)임. 따라서 과세표준을 정한 지방세법 제111조의 제1항에는 납세의무자가 판단한 ‘취득당시의 가액’을 신고서에 적어 내게 되어 있고, 제2항에서 다만 그것이 (과세당국이 내부적으로 산정한) ‘시가표준액’보다는 커야 한다는 규정이 있으므로 시가표준액 이상으로 취득세 신고를 한다면 지방세 과세당국에서도 이의를 제기할 수가 없게 되어 있음.

현재 시군에서는 취득세 신고서를 납세의무자에게 받아 전산처리 후 OCR 전산용지로 출력한 납부서를 발부하고 있는데 이는 과세관청에 의한 행정처분이 아니라 납세자가 신고서상에 신고한 취득가액에 기초하여 산출한 세액을 납부하기 편하도록 제공하는 행정서비스로 보고 있음. 따라서 과세관청은 납세자가 과세표준 및 세액을 과세당국과 달리하여 신고한다고 하여 OCR 전산용지의 납부서 발급을 거부할 수 없으며, 다만 과세표준과 세액을 적게 신고할 경우에는 가산세가 가산되어 보통징수의 방법으로 추정된다는 세무안내만 할 수 있도록 되어 있음. 적게 신고한다고 판단되는 경우도 ‘시가표준액’을 기준으로 판단하지 실지거래가액과 대비하지 않음.

등록세의 경우에도 부동산등기법 제55조에 의해 등기공무원이 ‘등록세를 납부하지 아니하거나 등기신청과 관련하여 다른 법률에 의하여 부과된 의무를 이행하지 않을 때에는 등기신청을 각하하여

야 한다'고 되어 있음. 따라서 등기신청시 첨부되는 등록세 납세필증 여부를 통해 미납부 또는 납부부족 사실만 확인하여 지자체장에게 통보하는 수준의 형식적 심사에 그치고 해당 지방세 과세표준의 정확성 같은 실질심사는 하지 않고 있음. 이는 부동산등기특별조치법에 따른 대법원규칙 제1조 제3항의 시장 등에 의한 계약서 검인에서도 마찬가지임. 즉, '검인신청을 받은 경우 시장·군수·구청장(이하 "시장 등"이라 한다)은 계약서 또는 판결서 등의 형식적 요건의 구비 여부만을 확인하고 그 기재에 흠결이 없다고 인정한 때에는 지체없이 검인을 하여 검인신청인에게 교부하여야 한다'고 규정하고 있음.

세법조문상 취득가액이 입증되지 않는 경우에는 과세표준을 '취득당시의 가액'으로 한다고 표현하고 있지 '사실상의 취득가액'이나 '실지거래가액'으로 신고하라고 구체적으로 표현하고 있지 않기 때문임.

그러나 개인 대 개인이 아니라 법인이 거래의 일방 당사자로 포함된 경우에는 '법인장부를 통하여 취득가격이 입증되는' 경우에 해당되어 '사실상의 취득가격'으로 신고하도록 지방세법 제111조 제5항에 규정되어 있고, 그렇지 않을 경우 조세범처벌에 준한 지방세 범칙조사를 받게 됨.

결국 이번 검찰이 발표한 사건도 부동산건설팅회사가 법인이었기 때문에 이들로부터 토지를 산 사람들도 '사실상의 취득가격' 즉, 실지거래가격대로 취득세 및 등록세 신고를 해야 했고, 해당 법인들에 대한 법인세 포탈 수사과정에서 이중계약서 작성 사실이 밝혀져 이들로부터 토지를 매수한 개인들도 지방세법상의 취득세 및 등록세 탈루 혐의로 조사대상에 포함됨에 따라 해당 지자체가 검찰에 조세범처벌법으로 고발하면 약식기소하겠다는 것임. 그러나 개인간 거래시의 이중계약서 작성은 비록 구체적인 탈세정보가 있다고 하더라도 범규정 때문에 탈세인지도 불명확할 뿐만 아니라 과세권자

인 지방자치단체에서 세무조사를 할 수도 또 검찰에 고발을 할 수도 없는 상황임.

거래대금 축소에 합의했다는 동일한 행위가 거래주체에 법인이 포함되었느냐의 여부에 따라 처벌의 여부 및 정도가 달라진다면 불공평하다고 생각할 수 있음. 그러나 현재의 지방세법 규정은 거래주체 유형별로 과세표준을 달리할 수 있도록 규정되어 있으므로, 동일한 이중계약서 작성행위에 대해서도 개인간 거래시에는 세무조사 및 조세범처벌이 곤란한 반면 법인이 포함된 경우는 불이익을 받게 됨.

그러나 어떤 조세를 ‘신고납부주의’ 방식으로 과세한다고 할 때에는 자진신고하고 세금을 납부하는 전 과정이 실지거래내용과 일치하도록 성실하게 신고해야 한다는 것을 의미함.

부록 II. 부동산 관련 조세의 과세표준에 관한 근거없는 믿음들(myths)

[질문 1]: 보유단계에 부과되는 (건물)재산세 및 종합토지세의 과표
는 ‘시장가격(市價)’에 따라 결정되어야 하나? (시장거래
가 변동에 대한 반응성, 갱신주기 등)

보유단계에서 소유사실에 근거하여 법적 또는 사실상의 소유주에
게 부과하는 보유세는 적어도 과세기준일 시점 현재로는 해당 부동
산이 시장에서 거래되지 않았으므로 ‘만약 과세기준일에 공개시장에
서 거래되었다면 얼마의 가격으로 거래되었을 가능성이 제일 높은
가’의 개념인 ‘정상가격(fair market value)’ 또는 ‘時價’를 기초로
하여 과세표준이 결정되는 것이 일반원칙이다.

그러나 대부분의 국가들은 재산보유세를 지방재산세(local
property tax)로 운영하고 있으므로 지방재산세 세율이 해당국의
지방세 및 지방재정 법체계에 따라 법정명목세율(statutory rate)로
규정되어 있는 나라와 그렇지 않은 나라로 구분하여 답이 달라지게
된다.

영국 및 미국 등 보통법(common law) 국가들에서는 대부분의
지방재산세 세율이 특정화되어 있지 않고, 과세관할구역 내의 과세
권자인 일반지자체(시군)·학교·경찰 등이 회계연도 내에 ‘지방세
로 충당해야 하는 (부족)금액’을 일반지자체 과세관(assessing
officer)에게 제출하면 과세관이 관할구역 내 부동산들에 대해 과세
평가한 가액들의 총합계 대비 (해당)비율로서 세액을 결정한다. 따
라서 과세대상 부동산들의 상대적 균형이 중요하지 정확한 정상가

격의 산출은 의미가 없으며, 상급정부가 정기적으로 ‘거래가 대비 비율분석(ratio analysis)’을 통해 균형을 확보하도록 관리한다(예: 미국의 주정부가 수행하는 비율분석).

독일·일본·한국·대만 등 독일민법(civil law)의 전통을 이어 받은 국가들은 지방재산세 세율이 법이나 조례에 규정되는데, 이 경우 과세표준의 변경은 세부담과 직결되므로 부동산거래시장의 움직임에 따라 매년 급격하게 변경하지 않고 ‘과표현실화율’ 등을 통해 관리한다.

일본의 1990년대 초 부동산버블 붕괴 후 고정자산세 과세표준이 부동산거래시장의 가격움직임을 적절히 반영하지 못해 시장가격보다 높게 결정되어 1995년 지방법원들에 의해서 위법판결을 받은 사례나, 독일의 순부유세 폐지의 주요 원인이 된 부동산에 대한 연방 평가방법의 미흡함에 대한 헌법재판소의 지적 등은 재산보유세 과세평가의 어려움을 단적으로 보여주는 것이다.

결국, 재산보유세를 지방정부가 지방세로 부과하는 경우 과세대상 부동산 중 시장에서 최근 거래된 사례를 기준으로 나머지 모든 과세대상 부동산에 대한 과세표준을 (주기적으로) 갱신하는 방식의 세무행정업무는 각 나라별 지방세제도의 특성에 따라 설정될 수밖에 없다.

우리나라의 경우 지방재산세라 하더라도 과세표준과 세율을 중앙 집권적이고 전국적으로 통일되게 운영하고 있는 상황이다. 그러므로 전국단위의 공적 토지평가체계인 공시지가제도를 토대로 보유과세의 평가를 위한 부동산평가체계를 개발하는 경우에도 시점간 균형보다는 지역간 균형에 초점을 맞출 수밖에 없다.

[질문 2]: 취득당시의 취득세·등록세 과세표준과 보유단계의 재산세·종합토지세 과세표준은 달라도 되는가?

이들 4개의 세목 중 취득세·등록세는 도세이고 재산세·종토세는 시군세이므로 지방정부 수준에 따라 과세권자가 완전히 일치하지는 않으나, 전자의 세목들도 기초자치단체인 시군구에 위임하여 징수하고 있으므로 모두 지방세의 현행 세제결정의 틀 내에서 살펴볼 수 있다.

취득과세는 유상거래의 경우 실지거래가액(사실상 취득가액)대로 성실신고된 금액이 과세표준이 되는 것이 이상적이다. 반면 보유과세는 지방자치단체가 제공한 행정서비스에 대한 대가를 응익원칙에 따라 지역주민간에 배분하는 한 기준으로 ‘공간적 균형성’에 기초한 정상가격 또는 時價를 사용하는 것이 바람직하다. 따라서 양자가 반드시 일치할 필요는 없다.

우리나라와 비슷한 지방세제를 운영하는 일본의 경우, 부동산취득세는 부동산의 취득 배후에 있는 담세력에 착안하여 과세하는 지방세로서 그 기본성격을 규정하고 있다. 1954년 보유과세인 고정자산세의 세율을 인하하여 당해 부동산에 대한 지속적인 세부담의 완화를 도모함과 동시에 부동산의 취득시점은 비교적 담세력이 있다고 판단되는 기회이므로 이때 상당한 세부담을 지운다는 관점에서 도도부현세로 부동산취득세를 창설하는 등 보유과세와 유기적으로 연계하여 취득과세를 운영해 오고 있다.

미국 캘리포니아주에서 시행하고 있는 지방재산세에 대한 Proposition 13은 신규매매거래가 있을 경우에만 재산보유세 과세표준을 거래가격으로 재조정하도록 허용함으로써 신규부동산 취득자에게만 재산세부담이 급증하게 되어 취득세 및 등록세와 같은 취득과세 부담이 있는 나라에서의 ‘선납적 재산세’와 같은 효과를 발휘하게 된다.

[질문 3]: 양도세 과세에서 실지거래가액 결정원칙이 애로를 겪는 것이 취득세·등록세와 같은 거래단계 유통세가 존재하

기 때문인가?

어차피 현재에도 부동산거래의 당사자 양방이 각각 관련되는 취득세·등록세의 신고와 양도세의 신고가 유기적으로 연계되어 있지 않으므로 지방세당국과 국세당국이 각각 서로에 해당하는 세목의 문제해결을 따로 추진할 수 있다.

취득세 및 등록세는 빈번한 거래를 억제하기 위한 마찰(sands-in-the-wheel)효과를 노려 거래세를 도입·운영하는 것이 취지이고, 실현된 자본이득의 가치분능력에 대한 담세력에 기초하여 개인소득세를 부과하는 것이 양도소득세의 기능이다.

취득세·등록세의 취지는 살리면서도 거래세 부담을 줄이고자 신고가액을 낮추는 부작용을 없애기 위해 ‘신고거래가액의 일정 비례세율’구조가 아니라 ‘정액세’ 방식을 택한다면 즉, 거래가액의 대소에 불문하고 일정금액을 내도록 한다면 과소신고의 유인은 없어진다.

따라서 취득세 및 등록세와 같은 거래세의 존재 자체가 양도세의 실질거래가액 결정원칙으로의 전환에 장애물은 아니므로 그 부과방식과 과세표준 및 세율의 변경을 통해서도 과소신고의 문제를 해결할 수 있다.

부록 III 부동산 관련 양식

매매로 인한 소유권 이전등기신청(구분건물)								
접 수	년 월 일	처 리 인	접 수	조 사	기 입	교 합	등기 필 지	각종 통지
	계 호							
① 부동산의 표시								
1동의 건물의 표시 서울특별시 서초구 서초동 100 서울특별시 서초구 서초동 101 셋별아파트 가동 전유부분의 건물의 표시 건물의 번호 1-101 구 조 철근콘크리트조 면 적 1층 101호 86.03㎡ 대지권의 표시 토지의 표시 1. 서울특별시 서초구 서초동 100 대 1,400㎡ 2. 서울특별시 서초구 서초동 101 대 1,600㎡ 대지권의 종류 소유권 대지권의 비율 3,000분의 50 이 상								
② 등기원인과 그 연월일			1999년 9 월 1일 매매					
③ 등 기 의 목 적			소 유 권 이 전					
④ 이 전 할 지 분								
구분	성 명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주 소 (소 개 지)			지 분 (개인별)		
⑤ 등 기 의 무 자	이 대 백	XXXXXX-XXXXXX	서울 서초구 서초동 200					
⑥ 등 기 권 리 자	김 길 동	XXXXXX-XXXXXX	서울 종로구 원서동 9					

⑦ 시가표준액 및 국민주택채권매입금액			
부동산 표시	부동산별 시가표준액	부동산별 국민주택채권매입금액	
1. 토 지	금 00,000,000원	금 000,000원	
2. 건 물	금 00,000,000원	금 000,000원	
3.	금 원	금 원	
⑧ 국 민 주 택 채 권 매 입 총 액		금 000,000원	
⑨ 등록세 금 000,000 원		⑨ 교육세 금 000,000원	
⑩ 세 액 합 계		금 000,000 원	
⑪ 등 기 신 청 수 수 료		금 00,000 원	
⑫ 첨 부 서 면			
· 검인계약서	1통	· 주민등록등(초)본	각 1통
· 등록세영수필확인서 및 통지서	1통	· 신청서부분	2통
· 국민주택채권매입필증	매	· 위임장	통
· 인감증명	1통	<기 타>	
· 등기필증	1통	· 부동산양도신고확인서	1통
· 토지·건축물대장	각 1통		
· 토지가격확인원	1통		
1999 년 11 월 20 일 ⑬ 위 신청인 이 대 백 ㉠ (전화 : 255-7766) 홍 길 동 ㉡ (전화 : 200-6677) (또는) 위 대리인 (전화 :) 서울지방법원 등기와 귀중			

- 신청서 작성요령 및 등기수입증지 첨부란 -

- * 1. 부동산표시란에 2개 이상의 부동산을 기재하는 경우에는 부동산의 일련번호를 기재하여야 합니다.
- 2. 신청인란등 해당란에 기재할 여백이 없을 경우에는 별지를 이용합니다.
- 3. 등기신청수수료 상당의 등기수입증지를 이 난에 첨부합니다.

不 動 産 賣 買 契 約 書

賣渡人과 買受人 쌍방은 아래 표시 不動産에 관하여 다음 契約內容과 같이 賣買契約를 締結한다. 1. 不動産의 表示					
所在地 (건물의표시)		(동 호)			
土地	地目		面積	㎡(坪)	
建物	構造·用途		面積	㎡(坪)	
2. 契約內容 제 1 條 위 不動産의 賣買에 있어 買受人은 賣買代金を 아래와 같이 지불하기로 한다.					
賣買代金	金 원整	單價 (㎡當)			
契 約 金	金	원整은 계약시에 지불하고 영수함.			
中 渡 金	金	원整은 19 년 월 일에 지불하며			
	金	원整은 19 년 월 일에 지불하며			
殘 金	金	원整은 19 년 월 일에 지불한다.			
第 2 條 賣渡人은 賣買代金の 殘金 受領과 동시에 買受人에게 所有權移轉登記에 필요한 모든 서류를 교부하고 登記節次에 협력하며, 위 不動産의 인도일은 年 월 일로 한다. 第 3 條 賣渡人은 위 부동산에 설정된 抵當權, 地上權, 賃借權등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있거나, 租稅公課 기타 負擔金の 미납금등이 있을 때에는 殘金 接受일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 買受人에게 이전한다. 다만, 承繼하기로 합의하는 권리와 금액은 그러하지 아니하다. 第 4 條 위 不動産에 관하여 發生한 수익의 귀속과 諸稅 公課金 등의 부담금은 위 不動産의 引渡日을 기준으로 하되, 地方稅의 納付義務 및 納付責任은 地方稅法의 규정에 의한다. 第 5 條 買受人이 賣渡人에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불할 때까지는 賣渡人은 계약금의 倍額을 상환하고, 買受人은 계약금을 포기하고 이 계약을 解除할 수 있다. 第 6 條 仲介手数料는 本 契約締結과 동시에 當事者 雙方이 각각 지불한다. 仲介業者의 고의나 과실 없이 본 계약이 無效取消 또는 解約되어도 仲介手数料는 지급한다. 특약사항: _____ _____ _____					
本 契約을 證明하기 위하여 契約當事者가 異意없음을 확인하고 각자 署名, 捺印한다. 19 년 월 일					
賣渡人	住 所				
	住民登錄番號		姓 名	印	電 話
買受人	住 所				
	住民登錄番號		姓 名	印	電 話
仲介業者	事務所所在地				
	事務所名稱		印		
	代 表			印	
	登 錄 番 號		電 話		電 話

※ 중개업자는 이 계약서와 별도로 부동산중개업법 제17조 및 제19조 규정에 의거 중개 대상물확인·설명서와 업무보증 관계증서(공제증서등) 사본을 첨부하여 거래당사자 쌍방에게 교부합니다.

※ 매도인, 매수인 및 중개업자는 매장마다 간인하여야 합니다.

전국부동산중개업협회

부동산등기특별조치법

[일부개정 2000.1.21 법률 제6183호]

제1조(목적) 이 법은 부동산거래에 대한 실체적권리관계에 부합하는 등기를 신청하도록 하기 위하여 부동산등기에 관한 특례등에 관한 사항을 정함으로써 건전한 부동산 거래질서를 확립함을 목적으로 한다.

제2조(소유권이전등기등 신청의무) ①부동산의 소유권이전을 내용으로 하는 계약을 체결한 자는 다음 각호의 1에 정하여진 날부터 60일 이내에 소유권이전등기를 신청하여야 한다. 다만, 그 계약이 취소·해제되거나 무효인 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 계약의 당사자가 서로 대가적인 채무를 부담하는 경우에는 반대급부의 이행이 완료된 날
2. 계약당사자의 일방만이 채무를 부담하는 경우에는 그 계약의 효력이 발생한 날

②제1항의 경우에 부동산의 소유권을 이전받을 것을 내용으로 하는 계약을 체결한 자가 제1항 각호에 정하여진 날 이후 그 부동산에 대하여 다시 제3자와 소유권이전을 내용으로 하는 계약이나 제3자에게 계약당사자의 지위를 이전하는 계약을 체결하고자 할 때에는 그 제3자와 계약을 체결하기 전에 먼저 체결된 계약에 따라 소유권이전등기를 신청하여야 한다.

③제1항의 경우에 부동산의 소유권을 이전받을 것을 내용으로 하는 계약을 체결한 자가 제1항 각호에 정하여진 날 전에 그 부동산에 대하여 다시 제3자와 소유권이전을 내용으로 하는 계약을 체결한 때에는 먼저 체결된 계약의 반대급부의 이행이 완료되거나 계약의 효력이 발생한 날부터 60일 이내에 먼저 체결된 계약에 따라 소유권이전등기를 신청하여야 한다.

④국가·지방자치단체·한국토지공사·대한주택공사·한국수자원

공사 또는 토지구획정리조합(1999년 5월 1일 전에 조합설립의 인가를 받아 토지구획정리사업의 시행자인 토지구획정리사업법에 의한 토지구획정리조합에 한한다)이 택지개발촉진법에 의한 택지개발사업, 토지구획정리사업법에 의한 토지구획정리사업 또는 산업입지및개발에관한법률에 의한 특수지역개발사업(주거시설용 토지에 한한다)의 시행자인 경우에 당해시행자와 부동산의 소유권을 이전받을 것을 내용으로 하는 계약을 최초로 체결한 자가 과산 기타 이와 유사한 사유로 소유권이전등기를 할 수 없는 때에는 지방자치단체의 조례로 정하는 자에 대하여 제2항 및 제3항의 규정을 적용하지 아니한다.<신설 1999.3.31, 2000.1.21>

[유효기간 2000.6.30]

⑤소유권보존등기가 되어 있지 아니한 부동산에 대하여 소유권이전을 내용으로 하는 계약을 체결한 자는 다음 각호의 1에 정하여진 날부터 60일 이내에 소유권보존등기를 신청하여야 한다.

1. 부동산등기법 제130조 또는 제131조의 규정에 의하여 소유권보존등기를 신청할 수 있음에도 이를 하지 아니한 채 계약을 체결한 경우에는 그 계약을 체결한 날
2. 계약을 체결한 후에 부동산등기법 제130조 또는 제131조의 규정에 의하여 소유권보존등기를 신청할 수 있게 된 경우에는 소유권보존등기를 신청할 수 있게 된 날

제3조(계약서등의 검인에 대한 특례) ①계약을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때에는 다음 각호의 사항이 기재된 계약서에 검인신청인을 표시하여 부동산의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되어 있는 시에 있어서는 구청장)·군수(이하 “시장등”이라 한다) 또는 그 권한의 위임을 받은 자의 검인을 받아 관할등기소에 이를 제출하여야 한다.

1. 당사자
2. 목적부동산

3. 계약연월일

4. 대금 및 그 지급일자등 지급에 관한 사항 또는 평가액 및 그 차액의 정산에 관한 사항

5. 부동산중개업자가 있을 때에는 부동산중개업자

6. 계약의 조건이나 기한이 있을 때에는 그 조건 또는 기한

②제1항의 경우에 등기원인을 증명하는 서면이 집행력 있는 판결서 또는 판결과 같은 효력을 갖는 조서(이하 “판결서등”이라 한다)인 때에는 판결서등에 제1항의 검인을 받아 제출하여야 한다.

③시장등 또는 그 권한의 위임을 받은 자가 제1항, 제2항 또는 제4조의 규정에 의한 검인을 한 때에는 그 계약서 또는 판결서등의 사본 2통을 작성하여 1통은 보관하고 1통은 부동산의 소재지를 관할하는 세무서장에게 송부하여야 한다.

④계약서등의 검인에 관하여 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.

제4조(검인신청에 대한 특례) 부동산의 소유권을 이전받을 것을 내용으로 제2조제1항 각호의 계약을 체결한 자는 그 부동산에 대하여 다시 제3자와 소유권이전을 내용으로 하는 계약이나 제3자에게 계약당사자의 지위를 이전하는 계약을 체결하고자 할 때에는 먼저 체결된 계약의 계약서에 제3조의 규정에 의한 검인을 받아야 한다.

제5조(허가등에 대한 특례) ①등기원인에 대하여 행정관청의 허가, 동의 또는 승낙을 받을 것이 요구되는 때에는 부동산등기법 제40조제3항의 규정에 불구하고 소유권이전등기를 신청할 때에 그 허가, 동의 또는 승낙을 증명하는 서면을 제출하여야 한다.

②등기원인에 대하여 행정관청에 신고할 것이 요구되는 때에는 소유권이전등기를 신청할 때에 신고를 증명하는 서면을 제출하여야 한다.

제6조(등기원인 허위 기재등의 금지) 제2조의 규정에 의하여 소유권

이전등기를 신청하여야 할 자는 그 등기를 신청함에 있어서 등기 신청서에 등기원인을 허위로 기재하여 신청하거나 소유권이전등기외의 등기를 신청하여서는 아니된다.

제7조 삭제 <1995.3.30>

제8조(벌칙) 다음 각호의 1에 해당하는 자는 3년이하의 징역이나 1억원이하의 벌금에 처한다.

1. 조세부과를 면하려 하거나 다른 시점간의 가격변동에 따른 이득을 얻으려 하거나 소유권등 권리변동을 규제하는 법령의 제한을 회피할 목적으로 제2조제2항 또는 제3항의 규정에 위반한 때
2. 제6조의 규정에 위반한 때
3. 삭제 <1995.3.30>

제9조(벌칙) 다음 각호의 1에 해당하는 자는 1년이하의 징역이나 3천만원이하의 벌금에 처한다.

1. 제8조제1호에 해당하지 아니한 자로서 제4조의 규정에 위반한 때
2. 삭제 <1995.3.30>

제10조(양벌규정) 법인의 대표자 또는 법인이나 개인의 대리인·사용인 기타 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제8조 또는 제9조의 위반행위를 한 때에는 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에 대하여도 각 해당 조의 벌금형을 과한다.

제11조(과태료) ① 등기권리자가 상당한 사유없이 제2조 각항의 규정에 의한 등기신청을 해태한 때에는 그 해태한 날 당시의 그 부동산에 대한 등록세액(등록세가 비과세·면제·감경되는 경우에는 지방세법의 규정에 의한 부동산가액에 부동산등기세율을 곱한 금액)의 5배이하에 상당하는 금액의 과태료에 처한다. 다만, 부동산실권리자명의등기에관한법률 제10조제1항의 규정에 의하여 과징금을 부과한 경우에는 그러하지 아니하다.<개정 1995.3.30>

② 제1항의 규정에 의한 과태료의 금액을 정함에 있어서 해태기

간, 해태사유, 목적부동산의 가액등을 참작하여야 한다.

제12조(과태료의 부과·징수) ①제11조의 규정에 의한 과태료는 그 부동산의 소재지를 관할하는 시장등이 이를 부과·징수한다.

②제1항의 규정에 의하여 과태료를 부과할 때에는 그 위반행위를 조사·확인한 후 위반사실과 과태료의 금액을 서면으로 명시하여 이를 납부할 것을 과태료 처분대상자에게 통지하여야 한다.

③제2항의 규정에 의하여 통지를 할 때에는 미리 10일이상의 기간을 정하여 과태료 처분대상자에게 구술 또는 서면에 의한 의견 진술의 기회를 주어야 한다.

④제1항의 규정에 의한 과태료 처분에 불복이 있는 자는 제2항의 규정에 의한 통지를 받은 날부터 30일 이내에 시장등에게 이의를 제기할 수 있다.

⑤제1항의 규정에 의하여 시장등으로부터 과태료 처분을 받은 자가 제4항의 규정에 의하여 이의를 제기한 때에는 시장등은 지체없이 목적부동산의 소재지를 관할하는 지방법원 또는 지원에 그 사실을 통지하여야 하며 통지를 받은 지방법원 또는 지원은 비송사건절차법에 의한 과태료의 재판을 한다. 다만, 비송사건절차법 제248조 및 제250조중 검사에 관한 규정은 이를 적용하지 아니한다.<개정 1991.12.14>

⑥제4항의 규정에 의한 기간내에 이의를 제기하지 아니하고 과태료를 납부하지 아니한 때에는 지방세 체납처분의 예에 의하여 이를 징수한다.

⑦등기관은 제11조의 규정에 의한 과태료에 처할 사유가 있다고 인정된 때에는 지체없이 목적부동산의 소재지를 관할하는 시장등에게 이를 통지하여야 한다. <개정 1998.12.28>

⑧과태료의 부과·징수에 관하여 필요한 사항은 내무부령으로 정한다.

부칙 <제4244호, 1990.8.1>

제1조(시행일) 이 법은 공포후 1월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(소유권이전등기신청에 관한 경과조치) 이 법 시행전에 부동산의 소유권이전을 내용으로 하는 계약을 체결한 자로서 그 소유권이전등기를 신청할 수 있음에도 이를 신청하지 아니한 자에 대하여는 이 법 시행일을 제2조제1항 각호의 1에 정하여진 날로 보아 이 법을 적용한다. 다만, 등기권리자 또는 제3자에게 등기원인·등기목적 불문하고 이에 관한 등기가 경료되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

제3조(과태료의 부과·징수에 관한 경과조치) 제11조 및 제12조의 과태료의 부과·징수에 관한 규정은 1991년 1월 1일부터 시행한다. 이 경우 제2조제1항 각호의 1에 정하여진 날을 1991년 1월 1일로 본다.

제4조(다른 법률의 개정) ①부동산등기법중 다음과 같이 개정한다.

제40조제2항중 “檢認”을 “檢印”으로 한다.

②부동산중개업법중 다음과 같이 개정한다.

제16조제2항을 다음과 같이 한다.

②중개업자는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 필요한 사항을 빠뜨리지 아니하고 확인하여 거래계약서를 작성하고 이에 서명·날인하여야 한다.

부칙(비송사건절차법) <제4423호, 1991.12.14>

제1조(시행일) 이 법은 1992년 2월 1일부터 시행한다.

제2조 내지 제5조 생략

제6조(다른 법률의 개정등) ①내지 ⑦생략

⑧부동산등기특별조치법중 다음과 같이 개정한다.

제12조제5항중 “제277조 및 제279조”를 “제248조 및 제250조”로 한다.

⑨내지 ⑭생략

부칙(부동산실권리자명의등기에관한법률) <제4944호, 1995.3.30>

제1조(시행일) 이 법은 1995년 7월 1일부터 시행한다.

제2조 및 제3조 생략

제4조(다른 법률의 개정) ①생략

②부동산등기특별조치법중 다음과 같이 개정한다.

제7조·제8조제3호 및 제9조제2호를 각각 삭제한다.

제11조제1항 단서를 다음과 같이 한다.

다만, 부동산실권리자명의등기에관한법률 제10조제1항의 규정에 의하여 과징금을 부과한 경우에는 그러하지 아니하다.

제5조(다른 법률의 개정)에 따른 벌칙에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 종전의 부동산등기특별조치법 제7조의 규정을 위반한 자에 대한 벌칙의 적용에 있어서는 종전의 규정에 의한다.

부칙(부동산등기법) <제5592호, 1998.12.28>

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(다른 법률의 개정) ①내지 ③ 생략

④부동산등기특별조치법중 다음과 같이 개정한다.

제12조제7항중 “특별공무원”을 “등기관”으로 한다.

⑤내지 ⑩ 생략

제3조 생략

부칙 <제5958호, 1999.3.31>

제1조(시행일) 이 법은 공포후 1월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(소유권이전등기신청에관한경과조치) 이 법 시행전에 제2조제4항의 개정규정에 의한 사업의 시행자로부터 부동산의 소유권을 이전받을 것을 내용으로 하는 계약을 최초로 체결한 자가 이 법 시행당시 소유권이전등기를 하지 아니한 경우의 등기신청에 대하여는 이 법을 적용한다.

제3조(유효기간) 제2조제4항의 개정규정은 2000년 6월 30일까지 그 효력을 가진다.<개정 2000.1.21>

부칙 <제6183호, 2000.1.21>

①(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

②(소유권이전등기신청에 관한 경과조치) 이 법 시행전에 제2조제4항의 개정규정에 의한 사업의 시행자로부터 부동산의 소유권을 이전받을 것을 내용으로 하는 계약을 최초로 체결한 자가 이 법 시행 당시 소유권이전등기를 하지 아니한 경우의 등기신청에 대하여는 이 법을 적용한다.

부동산등기특별조치법에따른대법원규칙

[일부개정 1998.6.20 대법원규칙 제1556호]

제1조(계약서등의 검인) ①부동산등기특별조치법(이하 “법”이라 한다) 제3조의 규정에 의한 검인은 계약을 체결한 당사자중 1인이나 그 위임을 받은 자, 계약서를 작성한 변호사와 법무사 및 중개업자가 신청할 수 있다.

②검인신청을 할 때에는 계약서의 원본 또는 판결서등의 정본과 그 사본 2통(제5항의 규정에 의한 검인신청의 경우에는 시·군·구의 수에 1을 더한 통수)을 제출하여야 한다.

③검인신청을 받은 경우 시장·군수·구청장(이하 “시장등”이라 한다)은 계약서 또는 판결서등의 형식적 요건의 구비 여부만을 확인하고 그 기재에 흠결이 없다고 인정한 때에는 지체없이 검인을 하여 검인신청인에게 교부하여야 한다.

④계약서 또는 판결서등의 검인에는 법 제3조의 규정에 의한 검인인 취지, 검인의 번호, 연월일의 기재와 시장등의 표시가 있어야 한다.

⑤2개 이상의 시·군·구에 있는 수개의 부동산의 소유권이전을 내용으로 하는 계약서 또는 판결서등을 검인받고자 하는 경우에는 그중 1개의 시·군·구를 관할하는 시장등에게 검인을 신청할 수 있다. 이 경우 검인을 한 시장등은 그 각 부동산의 소재지를 관할하는 세무서장에게 그 계약서 또는 판결서등의 사본 1통을 각각 송부하여야 한다.

⑥법 제3조제1항의 규정에 의하여 시장등으로부터 검인의 권한을 위임받을 수 있는 자는 읍·면·동장으로 한다. 시장등이 읍·면·동장에게 검인의 권한을 위임한 때에는 지체없이 관할등기소장에게 그 뜻을 통지하여야 한다.

제2조 삭제<1998.6.20>

제3조(과세자료의 송부등) ①계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 한 경우에 등기공무원은 그 등기를 완료한 날로부터 10일 이내에 등기신청서 부분의 송부와 함께 검인된 계약서 또는 판결서등의 사본 1통을 부동산의 소재지를 관할하는 세무서장에게 송부하여야 한다.

②법 제7조제2항의 규정에 의한 소유권이전등기를 한 경우에 등기공무원은 그 등기를 완료한 날로부터 10일 이내에 등기신청서 부분의 송부와 함께 제2조제1항의 서면의 사본 1통을 부동산의 소재지를 관할하는 세무서장에게 송부하여야 한다.

③제1항 또는 제2항의 규정에 의한 등기를 신청하는 자는 제1항의 계약서 또는 판결서등이나 제2항의 서면의 사본 1통(2개이상의 시·군·구에 있는 수개의 부동산에 대한 등기신청의 경우에는 그 시·군·구의 수에 해당하는 통수)을 등기신청서 부분에 합철하여 제출하여야 한다.

부칙 <제1128호, 1990.8.21>

제1조(시행일) 이 규칙은 1990년 9월 2일부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 규칙 시행전에 종전의 규정에 의하여 시장등의 검인을 받은 용지를 사용한 계약서는 이 규칙에 의한 검인을 받은 것으로 본다.

제3조(다른 규칙의 개정) 부동산등기법시행규칙중 다음과 같이 개정한다.

부동산등기법시행규칙 제51조의2를 삭제하고, 동규칙 제105조제2항을 다음과 같이 한다.

②제1항의 규정에 의한 송부를 하여야 할 등기를 신청하는 자는 다음 각호의 사항을 기재한 신청서 부분을 제출하여야 한다.

가. 등기의무자가 권리취득의 등기를 한 연월일

나. 부동산 과세시가표준액

부칙 <제1556호, 1998.6.20>

이 규칙은 공포한 날로부터 시행한다.

<국문초록>

실지거래가격 신고에 따른 적정세율 추정 및 제도적 실행방안

노영훈

1997년 IMF 외환위기 이전 수준으로 주택가격이 회복된 2000년 이후 지난 3년 동안 우리나라 경제는 급격한 주택가격 상승으로 몸살을 앓았다. 특히 서울 등 일부 대도시 지역에 위치한 아파트 형태의 공동주택 가격은 2배 가까이 상승된 것으로 나타났는데, 이는 더 이상 도시 부근에서 택지로 공급할 수 있는 용지를 찾기가 어렵다는 점, 토지용도의 전환이 엄격하게 규제되고 있다는 점 등이 복합적으로 작용한 결과이다. 또한 최근 몇 년간 지속된 낮은 이자율과 통화확대 정책 등도 이러한 유형의 주택에 대한 투기적 수요를 불러일으키는 데 결정적 역할을 했다.

주택가격의 급등에 대응하여 정부는 주택 매각에 따른 양도소득세 부담을 높이는 한편 주택담보대출을 억제하는 등의 전통적인 투기근절대책을 다시 꺼내들었다. 주택시장 내에서 이루어지는 동일한 거래에 대해 매도인이 국세청에 보고하는 양도가격과 매수인이 지방세정당국에 보고하는 취득가격이 일치하지 않는다는 조세체계상의 치명적인 결함으로 인해 우리나라에서는 주택이전과 관련된 유효세 부담이 상당히 낮은 편이다. 즉, 현행 제도하에서는 부동산거래의 양 당사자인 매도인과 매수인이 실제 양도가액보다 낮게 보고하는 데 합의만 한다면 그들 각자에게 부과되는 양도소득세와 취득세·등록세 부담을 아무런 문제 없이 줄일 수 있다. 한편 ‘허위 매매계약서’의 범람은 정책을 뒷받침하기 위해 도입된 세제조치의 유

효성을 크게 떨어뜨리는 결과를 가져온다.

본 보고서에서는 실지거래가액이 과세당국에 보고되고 이를 기반으로 적정한 수준의 과세가 부과될 수 있도록 유인할 수 있는 몇 가지 방안들을 정책대안으로 제시하였다. 첫 번째 대안은 부동산 구매자로 하여금 보고된 가격을 기준으로 취득세를 납부하도록 함과 동시에 미래에 관련 자산을 매각한 후 양도소득세 신고서를 제출할 때 이 가격을 취득가격으로 활용하도록 하는 방안이다. 몇몇 근시안적인 구매자들의 경우에는 구입 당시의 취득세·등록세 부담을 줄이려고 시도하겠지만 향후 자산을 처분하는 시점에서 무거운 양도소득세 부담을 떠안아야 할 것이다. 두 번째 대안은 양도소득세의 자진신고 납부액과 인지세를 연계하는 방안이다. 이들 세목은 모두 국세에 포함되므로 지방세당국과 국세당국간의 조정이 필요하지 않다는 장점을 갖고 있다. 세 번째 대안은 취득세·등록세의 자진신고 납부제도를 변경하거나 이들 세목을 종가세가 아닌 종량세로 만드는 것이다. 이 밖에도 부동산중개업자에 대해 실지거래가액을 보고하도록 의무화하는 방안 등이 검토되었다.

마지막으로 각 광역자치단체별로 세수중립적인 거래세율 조정에 대한 시뮬레이션을 실시하였다. 그 결과 ‘과세표준 확대 및 세율 인하’라는 형태가 앞서 언급한 대안들에 의한 갑작스러운 조세 증가를 예방함으로써 납세 순응도를 높이는 데 도움이 되는 것으로 나타났다.

<Abstract>

On the real estate transfer tax assessment
reform : Some alternatives for taxation
based on the real transaction prices

Ro, Younghoon

Korean economy has suffered from the soaring housing price inflation for the past three years after recovering in 2000 to the pre-1997 economic crisis level. Prices of some condominium-type apartments in several districts of the Seoul metropolitan area have doubled due to the exhaustion of available residential urban land and strict regulations on converting land uses. Also, some macro economic factors like low interest rates and easy monetary policies played a critical role in boosting the speculative demand for those types of housing.

Faced with these soaring housing prices, the Korean government resorted to traditional anti-speculative measures like raising the Capital gains tax burden arising from home sales and clamping down on mortgage lendings. The Korean tax system's involvement in the housing market transaction is fatally flawed in the sense that the seller's sales price reported to the National Tax Service and the buyer's acquisition price reported to the local tax authority don't match and as a result, the effective tax burdens for those

transfer taxes have been quite low. Both sellers and buyers involved in the real estate transaction can safely collaborate to under-report the sales price and reduce their 'Capital gains tax' and 'Acquisition/Registration tax' burden respectively. The prevalence of 'fake sales contracts' limited the effectiveness of policy-oriented tax measures.

This report develops several tax policy suggestions to be taken in combination of relevant tax assessment in order for the real transaction prices to be reported to the taxing authorities by some incentive design mechanism.

The first alternative is to have real estate purchasers pay their local Acquisition tax based on the reported prices and keep these prices as their acquisition prices when they file for the future Capital gains tax return after selling this property. Some myopic purchasers might try to lessen the local Acquisition tax and Registration tax when buying, but have to incur a heavy Capital gains tax burden in future property disposal. The second alternative is to link the reported self-assessment value of the Capital gains tax and Stamp duty. Since both taxes belong to the national(central) taxes, the coordination efforts between local and national tax administration become unnecessary. The third alternative is to either change the self-assessment system of the Acquisition tax and Registration tax, or make those taxes non 'ad-valorem taxes'. Other alternatives like imposition of reporting the real transaction prices duty toward the real estate brokers have been examined.

Finally, some simulations on the revenue-neutral transfer

tax rate adjustments are tried based on the disaggregated province level. This kind of 'taxbase broadening-cum-rate cutting' would help the taxpayers compliance by preventing the abrupt tax increase by the above-mentioned alternatives.

<著者略歷>

魯 英 勳

서울대학교 經濟學科 卒業
美國 Columbia University 經濟學 博士
美國 Harvard 法大 招聘研究委員(visiting scholar)
現, 韓國租稅研究院 研究委員

政策報告書 03-07

실지거래가격 신고에 따른
적정세율 추정 및 제도적 실행방안

2003年 12月 26日 印刷
2003年 12月 31日 發行

著 者 魯英勳
發行人 宋 大 熙
發行處 韓國租稅研究院

[1318]-[7714] 서울特別市 松坡區 可樂洞 79-6番地
電話: 2186-2114(代), 팩시밀리: 2186-2179

登 錄 1993年 7月 15日 第21-466號
組版 및 一 志 社
印 刷

© 韓國租稅研究院 2003

ISBN 89-8101-252-V

* 잘못 만들어진 책은 바꾸어 드립니다.

값 6,000원