

취득세 성실신고확인제도 도입방안에 관한 연구

- 원시취득을 중심으로 -

동고양세법탐구자들

공창기, 이정희, 전유연, 허미영

목 차

제1장 서론

- 제1절 연구의 배경 및 기대효과
- 제2절 연구의 범위 및 방법
- 제3절 선행연구와의 차별성

제2장 취득세 과세표준 산정에 관한 일반론

- 제1절 취득세의 의의 및 연혁
- 제2절 취득세 과세표준의 산정

제3장 성실신고확인제도 도입의 필요성

- 제1절 현행 취득세 과세표준산정의 문제점
- 제2절 부정확한 신고로 인한 납세협력비용 및 징세비용 발생

제4장 취득세 성실신고확인제도 도입을 위한 입법론

- 제1절 현행세법상 성실신고확인제도
 1. 소득세법
 2. 법인세법
- 제2절 외국의 입법례
- 제3절 취득세 성실신고확인제도 도입방안

제5장 결론

<별첨> 취득세 성실신고확인을 위한 서식(안)

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목표

본 연구에서는 신축건물 등에 대한 취득세 성실신고 도입 방안에 대해 다뤄보고자 한다. 연구의 배경(필요성)은 크게 두 가지로 요약할 수 있다.

첫째, 취득세 과세표준 산정의 어려움이다. 현행 취득세는 신고납부의 방법으로 징수하며, 취득세의 과세표준은 취득자가 신고한 가액을 원칙으로 한다. 사실상의 취득가액이란 과세대상 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 간접비용의 합계액이다. 이 사실상의 취득가액을 계산함에 있어 포함 되는 금액과 포함되지 않는 금액을 구분하는 것이 납세자 입장에서 어렵다고 볼 수 있고, 실제로 취득가격의 포함여부와 관련하여 다툼이 있는 사례도 많이 있다.

둘째, 취득세 신고 시 세법 지식을 갖춘 전문가의 조력 없이 신고하는 경우가 많다는 점이다. 이에 따라 세법 지식을 갖춘 외부 전문가의 조력을 받아 취득세 신고를 하는 방안으로 취득세 성실신고 제도의 도입에 대한 연구를 진행하였다.

본 연구의 목표는 취득세 과세표준금액의 정확성을 확인하고 납세의무자의 취득세 성실신고를 유인하기 위한 방법으로 성실신고확인제도의 필요성을 검토하고 구체적인 도입을 위해 필요한 법률 개정안을 마련하고, 취득세 과세표준 금액의 정확한 산정을 위한 성실신고확인서 및 계산금액명세서 등 법정서식과 그 작성 방법을 제시하는 것이다.

제2절 연구의 범위 및 방법

가. 연구범위

취득세 과세 대상인 부동산, 차량 등 14개의 취득세 과세 물건 중 부동산의 취득을 중심으로 연구 검토 하였으며, 다양한 취득 원인 중 원시취득을 중심으로 연구의 범위를 한정하였다.

나. 연구방법

학술논문 및 대법원 판례 등의 해석례를 검토하는 문헌적 연구를 진행 하였다.

제3절 선행연구와의 차별성

본 연구 주제와 관련된 선행연구로는 정지선·구자은의 “취득가격 성실신고 확인제도 도입의 타당성 여부에 관한 연구” (2014), 등이 있다. 정지선·구자은 (2014)의 연구에서는 현행 지방세법의 취득유형별 과세표준 산정의 어려움과 문제점에 초점을 맞추어 성실신고확인제도의 도입 시 취득세 과세표준의 계산에 있어서 오류의 수준과 금액이 현저하게 줄어들 수 있을 것으로 예상하는 등 긍정적인 분석과 신고·납부 절차에서 납세자가 부담하는 납세이행비용이 증가할 가능성이 있고 납세자의 부정적인 인식이 발생할 것을 예상하는 등 부정적인 분석을 제시 하였다.

주요 선행연구의 내용과 본 연구와의 차별성을 검토하면 다음과 같다.

첫째, 국세와 달리 지방세 세무행정은 대부분 기초자치단체별로 통일화 되지 않은 부분이 많으며, 국세에 비해 세무조사 인력이 부족한 점, 국세와 비교하여 지방세 세무조사의 비율이 현저히 낮은 점 등을 이유로 과소

신고 된 취득세 과세표준을 세무조사 등을 통해 현실적으로 추정하는 것이 어려워 부실과세로 연결될 소지가 있다. 본 연구에서는 성실신고확인제도 도입 통해 과세표준금액을 정확히 하여 취득세의 성실한 납세를 담보하고 부실과세를 방지할 수 있음을 언급 하였다.

둘째, 지방세 세무조사에서 취득세 세무조사가 차지하는 비중이 절대적으로 많으며, 지방세 이의신청, 행정심판 등 지방세의 불복 관련 건수 및 세액도 취득세가 차지하는 비중이 상당히 높다는 점을 지적하였고 성실신고확인제도 도입을 통해 과세관청 입장에서 과세행정비용이 감소 할 뿐만 아니라 납세자 역시 가산세 부담이 줄어들 수 있음을 언급 하였다.

마지막으로 본 연구에서는 이론적인 문헌 연구에 더해 구체적인 법률 개정(안)을 제시하고, 제도 도입 시 실제로 제출 할 성실신고확인서와 비용명세서 등 법정 서식(안) 제시하여 취득세 과세표준금액 계산 과정에서의 정확성을 높이고, 과세관청의 검토 담당자가 해당 서식만으로 신고 내용을 파악하고 납세자의 성실한 신고를 추정할 수 있도록 연구의 실용성을 확보하는데 중점을 두었다.

제2장 취득세 과세표준 산정에 관한 일반론

제1절 취득세의 의의 및 연혁

가. 취득세 의의

취득세는 재산의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 거기에 담세력을 인정하고 세금을 부과하는 유통세이자 취득행위를 과세물건으로 하여 세금을 부과하는 행위세이다. 즉, 취득세는 재산의 이전이 있을 경우 그 이전사실(취득행위)에 대하여 과세하거나 가치증가에 대하여 과세하는 유통세로서 세부적으로는 취득행위라는 사실 자체에 대하여 과세하는 것이다.¹⁾

취득행위가 이루어진 경우 과세대상의 가액을 과세표준으로 하여 세율을 적용하여 납부세액을 계산하며, 신고납부방식의 세목이므로 납세의무자가 과세대상을 취득한 후 60일 이내에 관할 지방자치단체에 취득신고를 하고 산출된 세액을 납부하여야 한다.

나. 취득세 연혁

취득세의 시초는 1909년 4월 반포되어 동년 10월에 시행한 지방비법에서 부도령으로 세목과 세율을 정하여 한성부에서만 시행한 토지·가옥소유권 취득세와 저당권 취득세이다.²⁾ 일제강점기인 1926년에 부동산 취득세로 명칭을 바꾸었고, 1949년 11월 1일 지방세법(법률 제84호 1949.12.22.)이 제정되어 지방세 중 부동산취득세로 과세하다가 이후 개정을 거듭하며 차량, 선박, 골프회원권 등 과세대상 물건을 추가하였다.

1) 김병일, “취득세 과세표준 일원화에 관한 연구”, 강남대학교 대학원, 2015. p.15

2) 김태호, “지방세개론”, 세연T&A, 2007, p.81.

2011년 개정된 지방세법(법률 제10469호, 2011.03.29.) 부터는 등록세 중 취득이 수반되는 것은 취득세로 통합하고, 저당권·전세권 등 재산의 취득이 수반되지 아니하는 것은 등록면허세로 하였다. 개정 이전 취득세는 단일비례세율 2%이었으나, 취득세와 등록세가 통합되면서 등기의 원인이나 종류 등에 따라 차등적으로 적용하는 등록세 세율 체계가 취득세에 반영되어 현행 취득세는 아래 <표 2-1>과 같이 복잡한 체계가 되었다.³⁾

<표 2-1> 부동산 취득의 표준세율

| 상속취득 | | 상속 외 무상취득 | | 원시취득 | 공유·총 유·합유 물분할 | 그 밖의 원인 | | |
|------|------|--------------|------|------|---------------------|------------|----|------|
| 농지 | 농지 외 | 특정비영 리사업자 | 그 외 | | | 주택 유상취득 | 농지 | 농지 외 |
| 2.3% | 2.8% | 2.8% | 3.5% | 2.8% | 2.3% | 1~3% | 3% | 4% |

자료 : 『지방세법』 제11조

다. 취득세 과세현황

지방세 통계연감을 참조하여 취득세 과세현황을 알아보고자 한다. <표 2-2>는 2018년부터 2022년 까지 취득세 물건별 과세 현황을 보여 준다.

부동산의 취득에 대한 취득세가 전체 취득세의 80%이상으로 가장 많이 차지하고 있으며, 부동산 취득원인별 취득세 과세 현황을 나타내고 있는 <표 2-3>를 보면 취득원인은 유상승계취득이 74.26%로 가장 많고 그 다음으로 원시취득이 17.99%의 비중을 차지하고 있음을 알 수 있다.

3) 주만수, “취득세 과세체계의 정상화 방안 연구 : 세율구조를 중심으로”, 한국지방세연구원, 2015. p.11

<표 2-2> 취득세 물건별 과세현황

(단위 : 십억원, %)

| 연도 | 합계 | 부동산 | 차량 | 기계장비 | 항공기 선박 | 기타 | 과점주주 |
|------|------------------|--------------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 2018 | 23,930 | 19,181 | 4,390 | 141 | 36 | 54 | 127 |
| 2019 | 24,038 | 19,193 | 4,479 | 126 | 28 | 53 | 159 |
| 2020 | 29,652 | 24,041 | 5,260 | 127 | 16 | 69 | 138 |
| 2021 | 33,818 | 27,950 | 5,437 | 164 | 18 | 76 | 173 |
| 2022 | 27,874 | 21,931 | 5,514 | 167 | 21 | 76 | 165 |
| 합계 | 139,312 (100) | 112,296 (80.61) | 25,080 (18.00) | 725 (0.52) | 119 (0.09) | 328 (0.24) | 762 (0.55) |

자료 : 지방세통계연감

<표 2-3> 부동산 취득세 취득원인별 과세현황

(단위 : 십억원, %)

| 연도 | 소계 | 상속 | 유상 | 무상 | 원시 | 기타 |
|------|------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|--------------|
| 2018 | 19,181 | 522 | 13,843 | 739 | 4,062 | 16 |
| 2019 | 19,193 | 565 | 13,501 | 834 | 4,279 | 14 |
| 2020 | 24,041 | 613 | 18,046 | 1,240 | 4,130 | 11 |
| 2021 | 27,950 | 716 | 22,087 | 1,381 | 3,750 | 15 |
| 2022 | 21,931 | 881 | 15,910 | 1,151 | 3,976 | 13 |
| 합계 | 112,296 (100) | 3,297 (2.94) | 83,387 (74.26) | 5,345 (4.76) | 20,197 (17.99) | 69 (0.06) |

자료 : 지방세통계연감

제2절 취득세 과세표준의 산정

가. 법령

취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 하고, 연부로 취득하는 경우에는 연부금액으로 한다.⁴⁾

나. 취득당시 가액의 의미

1) 유상승계취득의 경우 과세표준

부동산등을 유상거래(매매 또는 교환 등 취득에 대한 대가를 지급하는 거래를 말한다. 이하 이 장에서 같다)로 승계취득하는 경우 취득당시가액은 취득시기 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 다음 각 호의 자가 거래 상대방이나 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용으로서 대통령령으로 정하는 사실상의 취득가격(이하 "사실상취득가격"이라 한다)으로 한다.(2023.12.29.개정)⁵⁾

2) 원시취득의 경우 과세표준

부동산등을 원시취득하는 경우 취득당시가액은 사실상취득가격으로 한다.(2021.12.28. 신설)⁶⁾

4) 『지방세법』 제10조 제1항

5) 『지방세법』 제10조의3 제 1항

6) 『지방세법』 제10조의4 제 1항

다. 사실상의 취득가격 범위 등

사실상취득가격이란 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급했거나 지급해야 할 직접비용과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액을 말한다. 다만, 취득대금을 일시급 등으로 지급하여 일정액을 할인받은 경우에는 그 할인된 금액으로 하고, 법인이 아닌 자가 취득한 경우에는 제1호, 제2호 또는 제7호의 금액을 제외한 금액으로 한다.(2024.03.26. 개정)⁷⁾

현행 지방세법에 따르면 사실상의 취득가격 또는 연부금액은 과세대상 물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 간접비용의 합계액으로 계산하며 구체적으로 지방세법 시행령에 명시된 간접비용으로서 취득가격에 포함되는 비용과 포함되지 않는 비용을 구분하면 다음과 같다.

[취득가격에 포함되는 항목]

1. 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용(2010.09.20 개정)
2. 할부 또는 연부(年賦) 계약에 따른 이자 상당액 및 연체료.(2021.12.31 단서삭제)
3. 「농지법」에 따른 농지보전부담금, 「문화예술진흥법」 제9조 제3항에 따른 미술작품의 설치 또는 문화예술진흥기금에 출연하는 금액, 「산지관리법」에 따른 대체산림자원조성비 등 관계 법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용(2019.12.31 개정)
4. 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료(건축 및 토지조성공사로 수탁자가 취득하는 경우 위탁자가 수탁자에게 지급하는 신탁수수료를 포함한다)(2021.12.31 개정)

7) 『지방세법 시행령』 제18조 제1항 및 제2항

5. 취득대금 외에 당사자의 약정에 따른 취득자 조건 부담액과 채무인수액(2010.09.20 개정)
6. 부동산을 취득하는 경우 「주택도시보증법」 제8조에 따라 매입한 국민주택채권을 해당 부동산의 취득 이전에 양도함으로써 발생하는 매각차손. 이 경우 행정안전부령으로 정하는 금융회사 등(이하 이 조에서 "금융회사등"이라 한다) 외의 자에게 양도한 경우에는 동일한 날에 금융회사등에 양도하였을 경우 발생하는 매각차손을 한도로 한다.(2017.07.26 직제개정)
7. 「공인중개사법」에 따른 공인중개사에게 지급한 중개보수.(2021.12.31 단서삭제)
8. 불박이 가구·가전제품 등 건축물에 부착되거나 일체를 이루면서 건축물의 효용을 유지 또는 증대시키기 위한 설비·시설 등의 설치비용(2019.12.31 신설)
9. 정원 또는 부속시설물 등을 조성·설치하는 비용(2019.12.31 신설)
10. 제1호부터 제9호까지의 비용에 준하는 비용(2019.12.31. 개정)

[취득가격에 포함되지 않는 항목]

1. 취득하는 물건의 판매를 위한 광고선전비 등의 판매비용과 그와 관련한 부대비용(2010.09.20 개정)
2. 「전기사업법」, 「도시가스사업법」, 「집단에너지사업법」, 그 밖의 법률에 따라 전기·가스·열 등을 이용하는 자가 부담하는 비용(2010.09.20 개정)
3. 이주비, 지장물 보상금 등 취득물건과는 별개의 권리에 관한 보상 성격으로 지급되는 비용(2010.09.20 개정)
4. 부가가치세(2010.09.20 개정)
5. 제1호부터 제4호까지의 비용에 준하는 비용(2010.09.20. 개정)

제3장 취득세 성실신고확인제도 도입의 필요성

제1절 현행 취득세 과세표준 산정의 문제점

가. 취득가격 계산의 어려움

앞장에서 살펴보았듯이 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 하는데, 취득 당시의 가액은 사실상취득가격을 원칙으로 한다. 사실상취득가격은 객관적인 취득 관계자료에서 확인되는 부동산 자체에 대한 거래가격 뿐만 아니라 해당 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용을 포함하는 개념이다.

사실상취득가격 범위에 관한 규정은 『지방세법시행령』 제18조에 의해 규정하고 있지만 어디까지나 예시적 의미이고, 비용항목의 명칭만을 가지고 법리에 부합하는 것인지 판단하기는 일반 납세자로서는 어려움이 따른다고 밖에 볼 수 없다. 또한, 예시되지 않은 비용을 모두 시행령에 명시하기도 현실적인 어려움이 있다.

특히 최근 각종 부담금 등이 신설되고, 관련 시행령이 개정되면서 과세관청의 집행기준과 해석도 변경됨에 따라 실무상 논란은 계속 되고 있는 실정이다.⁸⁾

사실상취득가격 판단에 대한 대법원 판례 한 가지를 예시로 살펴보고자 한다.

건설회사가 아파트와 단지 내 상가를 신축하기로 하고 주택분양보증계약에 따른 주택분양보증수수료를 대한주택보증 주식회사에 지급한 경우나 건설회사가 아파트 신축사업을 위해 부동산신탁회사와 미분양 아파트의 신탁

8) 박훈, 강상원, 허원, “취득세 과세표준 사전검증제도 도입에 관한 연구”, 한국지방세학회, 2021. p.42

계약을 체결하면서 신탁수수료를 지급한 경우 아파트 취득과 무관한 비용으로 판단하였다.⁹⁾

취득가격에 포함되는 항목으로 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용을 열거하고 있는데, 위 판례의 보증수수료와 신탁수수료가 취득과 무관한 비용으로 판결된 것처럼 유사한 금융비용에 포함되는지 여부를 개별 사안에 따라 해석을 달리하고 판단하여 적용하여야 한다.

나. 납세자의 책임 범위

이러한 어려움 하에서도 현행 지방세법은 납세자가 스스로 과세표준과 세액 등을 산정하여 신고 및 납부를 하는 신고납부방식을 채택하고 있기 때문에, 과소신고로 인해 발생하는 과소신고가산세와 납부지연가산세 등은 오롯이 납세자의 책임으로 돌아가게 된다.

9) 대법2009두23075 판결, 대법원, (2011.1.13.)

제2절 부정확한 신고로 인한 납세협력비용 및 징세비용 발생

가. 개요

지방세에서 신고납부방식을 채택하고 있는 세목 중에서 실질적으로 가장 중요한 세목은 취득세라고 할 수 있으며, 취득세 과세표준 산정에 있어 과세표준에 포함하거나 포함하지 않는 항목에 대해 법리적인 해석이 필요한 부분까지 납세자가 제대로 파악하여 신고하는 것은 무리라고 할 것이다.

취득세의 신고가 제대로 이루어지지 아니한 경우에는 과세관청인 지방자치단체가 세무조사를 통해서 정확한 금액을 파악하여야 할 것이다. 그러나, 세무조사를 통해서 취득세의 성실신고를 확보하는 것은 취득세를 신고납부한 납세자에 대한 성실성 추정의 원칙이 훼손되어 납세의식이 왜곡될 수 있고, 세무조사에 따른 세무행정력이 낭비되는 문제점도 있다.

나. 지방세 세무조사 현황

2014년까지 지방세 세목별 세무조사 관련 자료를 수집할 수 있지만, 현재는 지방세의 세무조사 관련된 통계는 공시되지 않고 있다. 2011년부터 2014년까지 총 4년의 세목별 세무조사액 비중을 나타낸 아래의 <표3-1>에서 취득세가 73.32%로 가장 높은 비중을 나타냈다. 이는 다른 세목에 비해 취득세에 대한 신고가 부정확하거나 조사 소요가 발생하고 있다는 것을 의미한다. 특히, 징수액 총액 대비 세무조사액 비중을 보면 취득세의 경우는 2.45%로 0.5% 미만의 다른 세목과는 차이가 많이 발생하고 있음을 알 수 있다.¹⁰⁾

10) 정지선, 윤성만, “지방세에서 성실신고확인제도 및 외부조정제도의 도입 여부”, 한국지방세학회, 2024, p.10,11

〈표 3-1〉 지방세 세무조사 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분 | | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 계 | 징수 대비 조사액 |
|-------|--------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| 취득세 | 세무조사액 | 268,584 | 415,396 | 276,687 | 443,701 | 1,404,368 | 2.45 |
| | 비중 | 78.11 | 76.71 | 67.95 | 71.25 | 73.32 | |
| | 징수액총액 | 13,876,536 | 13,802,393 | 13,317,603 | 16,391,220 | 57,387,752 | |
| 지방소득세 | 세무조사액 | 34,621 | 34,769 | 31,803 | 38,071 | 139,264 | 0.35 |
| | 비중 | 10.07 | 6.42 | 7.81 | 6.11 | 7.27 | |
| | 징수액총액 | 9,477,508 | 10,260,254 | 10,314,721 | 9,716,924 | 39,769,407 | |
| 재산세 | 세무조사액 | 7,468 | 8,866 | 8,614 | 25,725 | 50,673 | 0.15 |
| | 비중 | 2.17 | 1.64 | 2.12 | 4.13 | 2.65 | |
| | 징수액총액 | 7,616,716 | 8,049,191 | 8,265,136 | 8,779,080 | 32,710,123 | |
| 기타 | 세무조사액 | 33,190 | 82,460 | 90,059 | 115,266 | 320,975 | |
| | 비중 | 9.65 | 15.23 | 22.12 | 18.51 | 16.76 | |
| 합계 | 총세무조사액 | 343,863 | 541,491 | 407,163 | 622,763 | 1,915,280 | |
| | 비중 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | |

주) 비중은 총세무조사액 대비 각 세목의 세무조사액 비중을 의미함
 자료 : 2013-2016년 지방세통계연감

한편, 세무조사의 최근 통계 자료 수집이 어려운 반면에 과세전적부심사, 이의신청 등의 자료는 최근 통계 자료를 행정안전부에서 제공하고 있기 때문에 이를 활용하여 지방세의 세목 중 세무조사가 많이 발생하는 세목을 간접적으로 판단할 수 있다고 할 것이다. 먼저 세무조사 결과 등에 따른 고지처분을 하기 전에 과세할 내용을 미리 납세자에게 통지한 후 이의가 있는 경우 과세관청의 과세의 적정성 여부를 검증하여 스스로 시정하는 제도인 과세전적부심사 현황을 분석하고자 한다.

아래의 <표3-2>는 2022년 과세전적부심사 현황을 나타내고 있다. 당해의 전체 처리건수 953건 중 취득세의 처리건수는 815건으로 전체의 85.52%를 차지하고 있으며, 과세전적부심사를 통한 감세액은 약 36억원으로 지방세 전체의 감세액 약 44억원의 82.81%를 차지하고 있음을 보여준다. 부과세액 또한 지방세 전체 약 1,750억원 중 약 1,166억원으로 전체의 66.66%를 차지하고 있다.

이는 세무조사 등을 통해 처분되는 세목 중 취득세가 대부분을 차지하고 있음을 보여준다. 또한 감세액과 부과세액의 수준으로 판단해볼 때 취득세의 신고납부 과정에서 오류가 많이 발생하고 있다는 것도 짐작할 수 있다.¹¹⁾

11) 정지선, 윤성만, “지방세에서 성실신고확인제도 및 외부조정제도의 도입 여부”, 한국지방세학회, 2024, p.12

<표 3-2> 2022년 과세전적부심사 현황

(단위 : 건수, 백만원)

| 구분 | 요처리건수 | | | 처리건수 | | | | | 감세액 | 부과세액 | 이월건수 |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 소계 | 전년이월 | 당년접수 | 소계 | 채택 | 불채택 | 심사제외 | 일부채택 | | | |
| 합계 | 1,054 | 116 | 938 | 953 | 32 | 845 | 22 | 54 | 4,361 | 174,982 | 101 |
| 취득세 | 905 | 101 | 804 | 815 | 30 | 718 | 18 | 49 | 3,611 | 116,639 | 90 |
| (비중) | (85.86) | (87.07) | (85.71) | (85.52) | (93.75) | (84.97) | (81.82) | (90.74) | (82.81) | (66.66) | (89.11) |
| 재산세 | 80 | 2 | 78 | 77 | 1 | 72 | 2 | 2 | 87 | 3,199 | 3 |
| 지방교육세 | 22 | 6 | 16 | 18 | 0 | 17 | 1 | 0 | 0 | 3 | 4 |
| 주민세 | 15 | 1 | 14 | 11 | 0 | 9 | 0 | 2 | 662 | 2,204 | 4 |
| 자동차세 | 11 | 0 | 11 | 11 | 0 | 11 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 |
| 지방소득세 | 8 | 6 | 2 | 8 | 1 | 6 | 1 | 0 | 0.8 | 23 | 0 |
| 등록면허세 | 7 | 0 | 7 | 7 | 0 | 6 | 0 | 1 | 0.09 | 37 | 0 |
| 담배소비세 | 6 | 0 | 6 | 6 | 0 | 6 | 0 | 0 | 0 | 52,874 | 0 |

주1) 레저세, 지방소비세, 지역자원시설세, 도축세 및 도시계획세는 과세전적부심사 접수실적이 없음

주2) 비중은 지방세 합계 대비 취득세의 비중을 의미함

자료 : 2023년 지방세통계연감

그리고, 아래 <표3-3>의 지방세 이의신청 현황을 보면 전체 이의신청 건수 1,382건 중에서 취득세 이의신청 건수는 473건으로 전체 건수의 34.23%를 차지하고 있다. 그러나 처리 후 취득세 감세액은 약 182억원으로 전체 감세액중 대부분인 96.24%를 차지하고 있고, 처리 후 부과세액은 약 1,845억원으로 76.24% 수준이다. 이는 취득세 신고납부 과정에서 과세표준 등의 산정이 잘못 적용되고 있다는 것을 의미하며, 이로 인해 납세자의 납세협력비용이나 과세관청인 지방자치단체의 징세비용이 부가적으로 발생하고 있다는 것을 보여준다.¹²⁾

12) 정지선, 윤성만, “지방세에서 성실신고확인제도 및 외부조정제도의 도입 여부”, 한국지방세학회, 2024, p.14

<표 3-3> 2022년 지방세 이의신청 현황

(단위 : 건수, 백만원)

| 구분 | 요처리건수 | | | 처리건수 | | | | | 감세액 | 부과세액 | 이월건수 |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| | 소계 | 전년이월 | 당년접수 | 소계 | 각하 | 기각 | 경정 | 일부경정 | | | |
| 합계 | 1,382 | 163 | 1,219 | 1,183 | 59 | 1,062 | 41 | 21 | 18,892 | 242,072 | 199 |
| 재산세 | 662 | 93 | 569 | 573 | 25 | 538 | 4 | 6 | 563 | 35,172 | 89 |
| 취득세 | 473 | 48 | 425 | 392 | 18 | 334 | 30 | 10 | 18,182 | 184,555 | 81 |
| 비중 | (34.23) | (29.45) | (34.86) | (33.14) | (30.51) | (31.45) | (73.17) | (47.62) | (96.24) | (76.24) | (40.7) |
| 지방교육세 | 171 | 15 | 156 | 153 | 12 | 138 | 3 | 0 | 7 | 21,615 | 18 |
| 주민세 | 33 | 2 | 31 | 29 | 4 | 22 | 1 | 2 | 1 | 25 | 4 |
| 자동차세 | 18 | 1 | 17 | 16 | 0 | 11 | 3 | 2 | 138 | 697 | 2 |
| 지방소득세 | 17 | 2 | 15 | 14 | 0 | 13 | 0 | 1 | 0 | 2 | 3 |
| 등록면허세 | 4 | 1 | 3 | 4 | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 |
| 담배소비세 | 3 | 0 | 3 | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 |

주1) 레저세, 지방소비세, 도축세 및 도시계획세는 이의신청 접수실적이 없음

주2) 비중은 지방세 합계 대비 취득세의 비중을 의미함

자료 : 2023년 지방세통계연감

다. 지방세 세무조사의 어려움

앞장에서 살펴본 바와 같이 취득세 과세표준의 산정이 잘못되고 있고, 이로 인해 지방자치단체의 징세비용이 부가적으로 발생하고 있음을 알 수 있다. 납세자의 자발적 신고를 기반으로 세무행정이 이루어지는 경우, 제도상 불성실 신고자로부터 정당한 세금을 징수하여 조세형평성을 실현하는 것이 필수적으로 요구된다.

그러나 국세 행정에서는 주요 세무서 단위까지 세무조사 담당조직을 두고 있으며 조사 담당자 비중은 전체의 평균 21%인 반면, 지방세 세무행정은 대부분 기초자치단체에 별도의 세무조사 담당조직이 없으며 조사담당자의 비중도 낮다.

마정화 등의 선행 연구에 의하면 지방세 세무조사는 세무조사를 담당할 인력부족으로 연간 지방세 세무조사 예정대상 중 2.1%만 직접조사가 실시되고 대부분 서면조사로 진행되고 있다.¹³⁾

13) 마정화, 유현정, “지방세 세무조사 투명성 확보 방안”, 한국지방세연구원, 2015, p.17, p.40

라. 요약

상급기관인 국세청 산하에 일원화 되어있는 국세행정과 다르게 기초자치단체에게 위임된 취득세 등의 세무조사 등 업무는 그 체계나 인력 면에서 국세에 비해 미흡하다고 볼 수 있다.

또한, 세무조사 등의 업무는 취득세에 집중되어 있으며 감세액과 부과세액 모두 지방세 전체 세목 중 상당부분을 차지하고 있어 취득세 과세표준 산정이 잘못되고 있다는 점 역시 알 수 있다.

이는 취득세가 납세자의 자발적 신고를 기반으로 한 조세임에도 불구하고 과세표준 산정 방식이 복잡하게 구성되었다는 점에서 기인한 것으로, 신고의 책임이 납세자에게 있는 현행 취득세 제도는 가산세 등의 초과부담을 납세자에게 발생시키고 있음을 의미한다.

제도의 미흡함을 보완하기 위해 납세자에게 전문가의 조력을 받을 수 있는 성실신고확인제도를 도입하여 납세자의 권익을 보호하고, 세무 행정의 효율성을 제고할 수 있는 방안을 모색 하고자 한다.

제4장 성실신고확인제도 도입을 위한 입법론

제1절 현행 국세법상 성실신고확인제도

1. 소득세법

가. 개요

소득세법의 성실신고확인제도는 『소득세법 시행령』에서 업종별로 정한 해당 과세연도의 수입금액이 일정규모 이상인 개인사업자를 대상으로 세무사 등 회계 및 조세전문가가 회계처리 및 소득금액 계산내용을 확인하여 납세자의 성실한 신고를 보다 객관적으로 담보하기 위한 제도이다.

일정규모 이상의 개인사업자를 대상으로 하는 성실신고확인제도는 탈세예방, 민간위탁을 통한 행정력의 절감, 세수확보 등의 차원에서 그 필요성이 인정되며, 시행당시의 시대적 상황에 비추어 볼 때 과세당국의 필요성에 의하여 시행된 제도이다.¹⁴⁾

나. 연혁

성실신고확인제도는 최초 세무사회 등 민간에서 세무간섭을 많이 받는 중소기업의 편의를 증진하는 등 지원을 위해 발의했던 ‘신고검증제’를 기초로 하여 정부가 전문직 사업자의 과표양성화를 위해 ‘세무검증제’로 세법개정안으로 제출하였고 국회 입법과정을 통해 특정 업종에 대한 차별 등 형평성 논란으로 그 대상이 일정한 규모의 개인사업자 전부로 확대되는 등 그 내용이 대폭 수정되어 ‘성실신고확인제’로 입법되었다.¹⁵⁾

14) 김영락, “성실신고확인제도가 납세의식 및 납세순응행위에 미치는 영향”, 계명문화대학교, 2014, p.97

15) 구재이, “성실신고확인 제도의 문제점 및 개선방안”, 한국법제연구원, 2015, p.98.

다. 성실신고확인제도 주요 내용

(1) 성실신고확인 대상 사업자

『소득세법』 제70조의2 제1항 및 『소득세법시행령』 제133조 제1항 에 의하여 수입금액이 업종별로 일정 규모 이상의 사업자를 그 대상으로 한다.

<표 4-1> 성실신고확인 대상사업자

| 주업종별 | 해당연도수입금액 |
|---|------------|
| ① 농업·임업, 어업, 광업, 도매 및 소매업 또는 ②, ③에 해당하지 아니하는 업종 | 15억원 이상 |
| ② 제조업, 숙박 및 음식점업, 전기·가스·증기 및 공기조절 공급업, 수도·하수·폐기물처리·원료재생업, 건설업, 운수업 및 창고업, 정보통신업, 금융 및 보험업, 상품중개업 | 7억 5천만원 이상 |
| ③부동산 임대업, 부동산업(제122조 제1항에 따른 부동산매매업은 제외한다), 전문·과학 및 기술 서비스업, 사업시설관리·사업지원 및 임대서비스업, 교육 서비스업, 보건업 및 사회복지 서비스업, 예술·스포츠 및 여가관련 서비스업, 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업, 가구내 고용활동 | 5억원 이상 |

(2) 성실신고확인서의 내용

“성실신고확인서”에는 확인대상자의 인적사항과 성실신고확인자의 인적사항 등이 기재된다. 첨부서류로서 주요 매출처와 주요 매입처의 금액 등을 기재하고 지출증명서류 등을 확인하고 그 결과를 기재하는 “성실신고확인 결과 주요항목 명세서”, 계정별 내용과 종합의견을 기술하는 “성실신고확인 결과 특이사항 기술서”, 마지막으로 그 내용이 사실과 다름없음을 진술하는

“성실신고확인 결과 사업자 확인사항” 등으로 구성되어 있다.

(3) 성실신고확인서 제출에 대한 지원

성실신고확인을 받아야 하는 납세자가 “성실신고확인서”를 첨부하여 종합소득세 과세표준을 신고하는 경우에는 성실신고확인비용의 60%를 120만원의 한도로 그 사업소득에 대한 소득세에서 공제한다. 또한, 근로소득이 있는 납세자의 의료비 및 교육비 공제방식을 준용하여 그 지출금액의 15%를 종합소득세 산출세액에서 공제 받을 수 있다.

라. 성실신고확인서 미제출에 대한 제재

성실신고확인대상 사업자가 “성실신고확인서”를 제출하지 않은 경우에는 사업소득금액이 종합소득금액세어 차지하는 비율을 종합소득 산출세액에 곱하여 계산한 금액의 5%와 해당 과세기간의 사업소득 총수입금액의 0.02% 중 큰 금액을 결정세액에 가산한다.

또한, 세법이 정한 납세협력의무를 이행하지 아니한 경우로 보아 세무조사의 수시선정 대상으로 삼고 있다.¹⁶⁾

한편, 세무사가 성실신고확인을 하는 것은 세법이 정한 납세 또는 협력의 무라고 할 수 없으므로 세법은 확인자에 대한 처벌을 규정 하고 있지 않다. 다만, 국세청 및 기획재정부 등 행정청은 성실신고확인과 관련한 확인자 처벌과 징계의 근거를 세무사의 성실의무를 정한 『세무사법』 제12조에서 찾고 있으며, 구체적인 징계의뢰 절차와 징계양정은 기획재정부 『세무사 징계양정규정』 및 국세청 『세무대리 업무에 관한 사무처리규정』의 행정규칙에서 정하고 있다.¹⁷⁾

16) 『국세기본법』 제81조의6 제3항 제1호

17) 구재이, “성실신고확인 제도의 문제점 및 개선방안”, 한국법제연구원, 2015, p.103.

2. 법인세법

가. 개요

법인세의 성실신고확인대상 법인은 2017.12.19. 신설된 『법인세법』 제60조의2에서 정하고 있다. 그 대상은 「소득세법」 제70조의2 제1항에 따른 성실신고확인대상사업자가 사업용자산을 현물출자하는 등 대통령령으로 정하는 방법에 따라 내국법인으로 전환한 경우와 부동산임대업을 주된 사업으로 하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 내국법인 이다.

그 외 성실신고확인에 대한 내용은 소득세법과 개념적으로 크게 다르지 않으며 성실신고 확인비용에 대한 세액공제의 한도에서 금액의 차이를 두고 있다.¹⁸⁾

제2절 외국의 입법례

가. 해외 주요국가의 부동산 취득세 제도¹⁹⁾

(1) 일본

일본의 부동산 취득에 대한 취득세는 등기의 유무나 유상·무상 또는 취득 원인에 관계없이 부동산 취득세 과세하는 도도부현세로 유통세의 성격을 지닌다.

부동산취득세의 과세표준은 적정한 시가를 의미하는 것으로 규정되고, 부동산의 실제 구매가격이나 건축공사비와는 관계없이 고종자산세 과세표준인 고정자산 과세대장에 등록된 가격(평가액)을 취득세 과세표준으로 한다.

18) 『조세특례제한법』 제121조의6 제1항 제2호

「법인세법」 제60조의2 제1항에 따른 성실신고확인대상 내국법인의 경우: 150만원

19) 마정화, 안성서, “부동산 취득세의 과세표준 체계 정비에 관한 연구”, 한국지방세연구원, 2021, p.51 ~ p.70

(2) 독일

독일의 부동산취득세는 권리유통세로 건축 등 원시취득에 대해서는 과세하지 않고 무상취득은 비과세하며 유상취득만을 과세 대상으로 한다.

부동산을 취득하기 위하여 지불한 반대급부(부동산을 취득하기 위해 양도인 혹은 양도인이 지정한 제3자에게 지불한 모든 급부)의 가치를 기준으로 하되, 반대급부가 없거나 결정할 수 없는 경우 평가법에 따라 산정된 부동산소유가치를 과세표준으로 한다.

(3) 미국

미국의 부동산취득세는 주 정부 및 지방정부에서 부과되는 유통세로 볼 수 있으며 51개 주 중 38개의 주에서 부동산 취득세를 과세하고 있다. 주 정부마다 차이가 있지만 대체로 무상취득은 비과세하고 유상취득에 대해서만 과세하는 특징이 있다.

부동산이전세의 과세표준은 양도대가를 기준으로 한다. 양도대가는 부동산 또는 부동산에 대한 경제적 이익에 대해 현금, 부동산, 그 밖의 가치 있는 것 등으로 실제 지불하거나 지불해야 하는 가격을 의미한다.

(4) 시사점

부동산취득세를 과세하는 취득유형은 일본이 우리나라와 비슷하게 가장 광범위하고 독일과 미국은 유상취득에 한정하여 과세하는 특징이 있다. 다만, 일본의 부동산취득세 과세표준은 도도부현에서 정하는 금액으로 취득유형에 관계없이 모두 동일한 기준을 적용하고 있고 세율 또한 취득원인에 상관없이 단일비례세율을 적용하고 있다.

반면에, 우리나라는 취득물건과 취득원인에 따라 과세표준산정과 세율 모두 다르게 적용하므로 취득세를 신고·납부함에 있어 어려움이 있다고 볼 수 있을 것이다.

나. 해외 주요국가의 성실신고 제도

해외 주요국가 중 지방세 성실신고확인제도와 유사한 제도를 두고 있는 나라는 없는 것으로 확인된다.

한편, 국세의 성실신고확인제도와 유사한 제도는 호주의 성실납세약정제도, 네덜란드의 수평적 세원관리제도, 미국의 납세성실도 사전확인제도 등이 있다.²⁰⁾

20) 정지선, 구자은, “취득가격 성실신고확인제도 도입의 타당성 여부에 관한 연구, 경북대학교 법학연구원, 2014, p.279

제3절 취득세 성실신고확인제도의 도입방안

가. 개요

취득세 성실신고확인제도는 일정한 요건에 해당하는 납세의무자가 취득세를 신고할 때 과세표준산정의 기초적인 거래관계 및 계약관계의 정확성 여부를 세무사 등에게 확인 받은 후 신고하게 함으로써 납세의무자의 성실한 신고를 유도하기 위한 제도이다. 성실신고확인을 받지 않는 경우 가산세 등의 불이익을 줄 수 있고, 성실신고확인을 이행하는 경우 세액 공제 등의 혜택을 부여할 수 있다. 또한 사실관계의 확인 등이 충분하지 않은 경우 과세관청이 보정을 요구할 수 있다.

나. 성실신고확인대상자 선정기준

(1) 대상거래유형

취득세 납세대상이 되는 취득의 유형에는 원시·무상승계·유상승계 등이 있으며, 취득세 과세물건은 『지방세법』 제7조 제1항에 열거된 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 임목, 광업권, 어업권, 양식업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 또는 요트회원권 이다. 모든 취득에 대하여 성실신고확인제도를 도입하는 것은 현실적으로 무리가 있기 때문에, 그 대상을 취득세 세목 중 가장 큰 비중을 차지하는 부동산의 취득으로 한정하며 그 중에서도 취득에 다수의 거래가 수반되는 원시취득에 대하여 성실신고확인제도를 도입하고자 한다.

(2) 기준금액

원시취득에 해당하는 경우에 그 기준금액을 타당하게 결정하는 것도 중요한 문제이다. 서울시와 경기도는 각각 10억원, 50억원 이상의 취득에 대해 세무조사를 할 수 있도록 세무조사 운영규칙에 규정하고 있다.

하지만 납세자가 추가로 성실신고확인에 소요되는 비용 점 등을 생각해볼 때 이 금액을 성실신고확인대상의 기준금액으로 정하기에는 무리가 있다고 할 것이다.

현행 지방세법상 원시취득의 취득세 세율은 2.8%인데 과세표준 100억원의 신축건물을 예로 들면 취득세 세액은 2억 8천만원이고, 일반 과소신고 가산세는 10%인 2,800만원 까지 발생할 수 있다. 다만, 이는 전액을 과소 신고 했을 것을 가정한 경우로 실제 이런 경우는 흔치 않을 것이다.

과소신고 가능성이 높은 금융비용의 경우를 본다면 세법상 당좌대출이자율 등을 고려하여 5% 내외의 수준으로 가정할 수 있다. 이 경우에는 일반 과소신고 가산세 10%는 약 140만원 수준이며 납부지연가산세와 다른 항목의 과소신고 가능성 등을 추가로 고려한다면 100억원 이상의 취득에 대해 성실신고확인 의무를 부여하는 것이 타당하다고 할 것이다.

또한 신고기한 이내에 신고한 취득세 과세표준 금액은 100억원 미만이었지만 추후 조사 등을 통해 100억원 이상으로 결정·경정 되는 경우도 생각해 볼 수 있을 것이다. 따라서, 취득세성실신고확인 대상이 아닌 납세자의 경우에도 성실신고확인을 받고 취득세 신고를 할 수 있도록 하여 자발적으로 성실신고 확인을 받을 수 있는 권리를 보장해주고자 한다.

다. 성실신고확인의 수행자

성실신고확인제도를 도입할 경우 성실신고확인 업무를 수행할 외부전문가는 국세인 소득세와 법인세를 참고하여 세무사와 『세무사법』 제20조의2에 따라 등록된 공인회계사, 세무법인 또는 회계법인(이하 “세무사 등”)으로 한다. 다만, 세무사 등의 경우 일반적으로 국세 관련 업무를 주로 수행하기 때문에 지방세에 대한 전문성을 검증할 수 있는 제도를 마련하는 것도 추후 적으로 고려해 볼 수 있다.

라. 성실신고확인서의 작성 및 제출 방법

성실신고확인서의 구체적인 내용은 “성실신고확인서”, “성실신고확인 결과 총괄표”, “성실신고확인 결과 점검표”, “성실신고확인 결과 특이사항 기술서”로 구성된다.

첫째, “성실신고확인서”에는 성실신고확인대상자와 성실신고확인자의 인적사항, 취득물건의 소재지 등의 정보가 기재된다.

둘째, “성실신고확인 결과 총괄표”에는 주요항목 명세 등 장부금액, 누락된 금액 및 공통비용 배부내역 등이 기재된다.

셋째, “성실신고확인 결과 점검표”에는 각 주요항목 명세에 대한 세부내역 등이 기재된다.

마지막으로, “성실신고확인 결과 특이사항 기술서”에는 구분항목별 성실신고확인자의 의견 및 종합의견 등이 기재된다.

마. 성실신고확인에 따른 혜택

동 제도의 도입으로 과세권자인 지방자치단체 입장에서는 납세자의 신고내용을 검증하는 업무 및 세무조사 업무 등 세무행정비용 부담이 감소할 것이다. 따라서 성실신고확인대상 취득자가 추가적으로 부담하게 될 성실신고확인비용의 일정 부분을 세액공제 등의 제도를 통해 보전해주어 실 부담을 낮춰주는 입법이 필요하다.

국세의 성실신고확인비용공제를 참조하여 확인비용의 60%를 세액공제로 보전해주고, 세액공제의 한도액은 앞서 살펴본 과소신고 가산세 등의 부담분과 부합하는 300만원 수준으로 정하고자 한다.

바. 성실신고확인 미이행에 따른 제재

취득세 성실신고확인제도가 실질적으로 효과를 위해서는 강제성을 부여할 필요가 있다 따라서 소득세법이나 법인세법의 성실신고확인서 미제출 가산세 규정을 준용하여 취득세 성실신고확인서 미제출 가산세를 부과하는 것이 필요하다.

취득세 성실신고확인제도는 정확한 과세표준을 산정하는데 그 의의가 있다고 볼 수 있으므로, 취득세 성실신고확인서를 제출하지 않는 경우라 하더라도 무신고로 간주하지는 않고 취득세 성실신고확인서 미제출 가산세만 부과하는 것을 고려해 볼 수 있다.

또한, 제도 도입에 따른 납세자의 저항을 고려하여 제도가 정착되기 까지 가산세 부과를 유예 해주는 것도 방법이 될 수 있다.

기타 사항으로 취득세성실신고 확인서를 제출하지 않은 경우에는 세무조사 대상에 선정 될 수 있으며, 성실신고확인이 제대로 이루어지지 않은 경우 성실신고확인자에 대한 징계규정도 추가 하였다.

제5장 결론

본 연구에서는 취득세 과세표준금액의 정확성과 납세자의 성실신고를 담보하기 위한 방법으로 취득세 성실신고확인제도의 도입을 제안하였다. 구체적으로 사실상의 취득가액을 과세표준으로 하는 취득 중 지방세 세수에서 차지하는 비중이 큰 부동산의 취득과 그 중 다수의 거래가 수반되고 과세표준 산정과정에서 해석의 다툼이 많은 신축건물 등의 원시취득으로 그 대상을 한정하였다.

취득세 성실신고확인제도 도입에 따라 납세의무자는 전문가의 조력을 받아 성실하게 신고할 수 있으며, 그로 인하여 과소신고 가산세, 납부지연 가산세 등 과세표준 산정의 어려움 때문에 발생하던 추가적인 조세부담을 방지하는 효과를 가져올 수 있다.

한편, 과세관청인 지방자치단체는 제출된 성실신고확인서의 서면 검토를 통하여 신고의 성실성 여부를 검증할 수 있다는 장점이 있다. 특히 세무조사 등의 비중이 취득세에 집중되어있고 세무조사 인력 등이 부족한 현 지방세 세무행정 상황에 취득세 성실신고확인제도의 도입이 가져오는 과세행정 효율성 증대 및 세무행정비용 감소는 그 필요성이 충분하다고 할 것이다.

세무사 등 외부전문가는 수행할 수 있는 고유 업무가 추가됨으로써 업무영역 확장을 기대할 수 있고, 취득세 등 지방세도 세무전문가를 통해야 한다는 인식을 심어줌으로써 지방세 분야에서도 세무사 등의 역할이 중요함을 인지시키고, 납세자와 지방자치단체 사이의 가교 역할을 수행하여 지방조세행정 발전에 기여하고 납세자의 권익을 보호하는 주체가 될 수 있음을 알릴 수 있다.

붙임 1**성실신고확인제도 개정안 요약**

- ☐ (개 요) 대상 납세자는 취득세 신고시 과세표준신고서 외에 세무사가 작성한 “성실신고확인서”를 함께 제출
- ☐ (대상) 해당 신고 과세표준액이 100억원 이상인 사업자
- ☐ (성실신고확인자) 세무사, 회계사, 세무법인, 회계법인
- ☐ (성실신고확인 내용) 정확한 취득세 과세표준 신고를 통하여 과세표준 양성화 및 과소신고에 따른 징수 행정 비용 감소됨을 고려하여
 - 주로 누락하는 취득관련 비용 측면의 탈세 방지에 역점
- ☐ (성실신고확인대상 사업자에 대한 인센티브)
 - 성실신고확인비용의 60% 세액공제(300만원 한도)
- ☐ (제 재) “성실신고확인서”를 제출하지 않은 경우에는 가산세(취득세 과세표준의 0.1%)를 부과하고, 세무조사 사유에 추가
 - 추후 세무조사 등을 통해 제대로 확인하지 못한 사실이 밝혀지는 경우 세무사도 징계

① 취득세 과세표준의 범위 확인

- 건축물을 건축하거나 개수한 경우 그로 인하여 증가한 가액(취득가액)을 취득세 과세표준으로 합니다.
- 건축물이 단일용도가 아닌 경우 용도별 과세표준 산출을 위한 안분방법은 붙임. 신축 건축물 과세표준 안분절차를 참고하시기 바랍니다.

② 건축물의 취득일과 신고납부기한 확인

- 취득일은 건축물 신축·증축(대수선 포함)의 경우 (임시)사용승인일과 사실상 사용일 중 빠른 날입니다.
- 신고납부기한은 취득일로부터 60일 이내이며, 다만 그 이전에 등기 하는 경우 그 등기일까지 취득세를 납부하여야 합니다.

③ 취득세 과세표준 증빙 확인

- 취득세 과세표준액에 대한 증빙을 확인하여 신고납부 하여야 합니다.

<별첨> 법률 개정 [안]

지방세법

1 성실신고확인서 제출(지방세법 §20조의3)

| 현행 | 개정안 |
|------|---|
| <신설> | <p>지방세법 제20조의 3 [성실신고확인서 제출(2024.12.31. 신설)]</p> <p>① 성실한 납세를 위하여 필요하다고 인정되어 지방세법 제10조의 4에 따른 금액이 대통령령으로 정하는 일정 규모 이상인 건물 등을 건축(이하 “신축 건물 등”)하여 취득한 자(이하 “성실신고확인대상 취득자”라 한다)는 제20조에 따른 취득세 과세표준 신고를 할 때에 같은 조 제1항 각 호의 서류에 더하여 증명서류에 의하여 계산한 해당 신축건물 등의 취득금액의 적정성을 세무사 등 대통령령으로 정하는 자가 대통령령으로 정하는 바에 따라 확인하고 작성한 확인서(이하 “취득세 성실신고확인서”라 한다)를 납세지 관할 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. (2024.12.31. 신설)</p> <p>② 제1항의 규정에도 불구하고, 신축 건물 등을 취득한 자가 성실신고확인을 원할 경우 신축 건물 등의 취득금액에 관계없이 제1항에 따른 성실신고확인서를 제출할 수 있다.</p> <p>③ 납세지 관할 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 제출된 성실신고확인서에 미비한 사항 또는 오류가 있을 때에는 그 보정을 요구할 수 있다. (2024.12.31 신설)</p> |

< 수정이유 > 일정규모 이상의 신축건물 등 취득에 대한 취득세 성실신고
확인서 제출 의무 신설

2 성실신고확인서 제출 불성실 가산세(지방세법 §21조의2)

| 현행 | 개정안 |
|------|--|
| <신설> | 지방세법 제21조의2 [성실신고확인서 제출 불성실 가산세(2024.12.31. 신설)] 지방세법 제20의3조에 따른 성실신고확인대상 취득자가 신축건물의 취득세 과세표준 신고기한까지 납세지 관할 시장·군수·구청장에게 성실신고확인서를 제출하지 아니한 경우에는 취득세 과세표준의 0.1%를 취득세 결정세액에 더하여 납부해야 한다.(2024.12.31 신설) |

〈 수정이유 〉 성실신고확인서를 불성실하게 제출한 경우 가산세 신설

지방세법 시행령

① 성실신고확인서 제출(지방세법 시행령 §33조의2)

| 현 행 | 개 정 안 |
|--------------------|--|
| <p><신 설></p> | <p>지방세법 시행령 제33조의2 [성실신고확인서 제출 (2024.12.31. 신설)]</p> <p>① 법 제20조의3 제1항에서 "취득금액이 대통령령으로 정하는 일정 규모 이상의 건물 등을 건축하여 취득한 자란 해당 건물의 취득금액의 합계액이 100억원 이상인 신축건물 등을 취득한 자(이하 "성실신고확인대상 취득자"라 한다)를 말한다. (2024.12.31 신설)</p> <p>② 제1항을 적용할 때 법 제10조의 4 제1항 및 제2항을 준용하여 계산한 취득금액에 따른다.(2024.12.31 신설)</p> <p>③ 법 제20조의3 제1항에서 "세무사 등 대통령령으로 정하는 자"란 세무사(「세무사법」 제20조의2에 따라 등록된 공인회계사를 포함한다. 이하 이 조에서 같다), 세무법인 또는 회계법인(이하 이 조에서 "세무사등"이라 한다)을 말한다.(2024.12.31 신설)</p> <p>④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 성실신고확인서의 서식, 제출 등에 필요한 사항은 행정안전부장관이 정한다.(2024.12.31 신설)</p> |

〈 수정이유 〉 일정규모 이상의 신축건물 등 취득에 대한 취득세 성실신고
확인서 제출 의무 신설

지방세특례제한법

1 성실신고확인비용에 대한 세액공제(지방세특례제한법 §92조의4)

| 현행 | 개정안 |
|------|---|
| <신설> | <p>지방세특례제한법 제92조의4 [성실신고확인비용에 대한 세액공제(2024.12.31. 신설)]</p> <p>① 「지방세법」 제20조의3 제1항에 따른 “성실신고확인대상 취득자”가 성실신고확인서를 제출하는 경우에는 성실신고 확인에 직접 사용한 비용의 100분의 60에 해당하는 금액을 해당 건축 건물의 취득세에서 공제한다. 다만, 공제세액의 한도는 300만원의 범위에서 대통령령으로 정하는 금액으로 한다. 이 때, 공제세액이 산출세액을 초과하는 경우 초과하는 금액은 없는 것으로 한다. (2024.12.31 신설)</p> <p>② 제1항을 적용받은 성실신고확인대상 취득자가 취득세 과세표준을 부당하게 과소신고한 경우로서, 그 부당하게 과소 신고한 금액 등이 전체 취득세 과세표준 금액의 100분의 10 이상인 경우에는 제1항에 따라 공제받은 금액에 상당하는 세액을 전액 추징한다.(2024.12.31 신설)</p> <p>③ 제2항에 따라 취득세 과세표준이 결정·경정된 성실신고확인대상 취득자에 대해서는 결정·경정일이 속하는 과세연도 및 다음 과세연도부터 3개 과세연도까지 성실신고 확인비용에 대한 세액공제를 하지 아니한다.(2024.12.31 신설)</p> <p>④ 제1항을 적용받으려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 세액공제신청을 하여야 한다.(2024.12.31 신설)</p> |

< 수정이유 > 취득세 성실신고 확인비용에 대한 세액공제 규정 신설

지방세기본법

① 세무조사대상자 선정(지방세기본법 §82)

| 현행 | 수정안 |
|--|---|
| <p>제82조(세무조사 대상자 선정) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 정기적으로 신고의 적정성을 검증하기 위하여 대상을 선정(이하 “정기선정”이라 한다)하여 세무조사를 할 수 있다. 이 경우 지방자치단체의 장은 제147조제1항에 따른 지방세심의위원회의 심의를 거쳐 객관적 기준에 따라 공정하게 대상을 선정하여야 한다. <개정 2019. 12. 31.></p> <p>1. 지방자치단체의 장이 납세자의 신고내용에 대한 성실도 분석결과 불성실의 혐의가 있다고 인정하는 경우</p> <p>2. 최근 4년 이상 지방세와 관련한 세무조사를 받지 아니한 납세자에 대하여 업종, 규모 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고내용이 적절한지를 검증할 필요가 있는 경우</p> <p>3. 무작위추출방식으로 표본조사를 하려는 경우</p> <p>② 지방자치단체의 장은 정기선정에 의한 조사 외에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 세무조사를 할 수 있다. <개정 2021. 12. 28.></p> <p>1. 납세자가 이 법 또는 지방세관계법에서 정하는 신고·납부, 담배의 제조·수입 등에 관한 장부의 기록 및 보관 등 납세협력의무를 이행하지 아니한 경우</p> <p>2. 납세자에 대한 구체적인 탈세 제보가 있는 경우</p> <p>3. 신고내용에 탈루나 오류의 혐의를 인정할 만한 명백한 자료가 있는 경우</p> <p>4. 납세자가 세무조사를 신청하는 경우</p> <p>5. 무자료거래, 위장·가공거래 등 거래 내용이 사실과 다른 혐의가 있는 경우</p> <p>6. 납세자가 세무공무원에게 직무와 관련하여 금품을 제공하거나 금품제공을 알선한 경우</p> | <p>제82조(세무조사 대상자 선정) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 정기적으로 신고의 적정성을 검증하기 위하여 대상을 선정(이하 “정기선정”이라 한다)하여 세무조사를 할 수 있다. 이 경우 지방자치단체의 장은 제147조제1항에 따른 지방세심의위원회의 심의를 거쳐 객관적 기준에 따라 공정하게 대상을 선정하여야 한다. <개정 2019. 12. 31.></p> <p style="text-align: right;"><좌 동></p> <p>② 지방자치단체의 장은 정기선정에 의한 조사 외에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 세무조사를 할 수 있다. <개정 2021. 12. 28.></p> <p>1. 납세자가 이 법 또는 지방세관계법에서 정하는 신고·납부, 성실신고확인서의 제출, 담배의 제조·수입 등에 관한 장부의 기록 및 보관 등 납세협력의무를 이행하지 아니한 경우 (개정 2024.12.31)</p> <p style="text-align: right;"><좌 동></p> |

〈 수정이유 〉 세무조사 대상자에 성실신고확인서 제출의무 이행하지 않은 경우 추가

지방세법 시행규칙

1 성실신고확인서의 제출(지방세법 시행규칙 §9조의3)

| 현행 | 개정안 |
|-----------------------|---|
| <div><신설></div> | <div>지방세법 시행규칙 제9조의3 [성실신고확인서의 제출 (2024.12.31. 신설)]</div> <div> <div>① 영 제33조의2 제1항부터 제4항에 따라 취득세 성실 신고확인서를 제출하려는 자는 별지 제3호 서식의 취득세신고서(주택 취득을 원인으로 신고하려는 경우에는 부표를 포함한다)에 제1호의 서류 및 제2호부터 제6호까지의 서류 중 해당되는 서류를 첨부하여 납세지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 신고해야 한다.(2024.12.31 신설)</div> <div>1. 매매계약서, 도급계약서, 법인 장부 등 취득가액 및 취득일 등을 증명할 수 있는 서류 사본 1부(2024.12.31 신설)</div> <div>2. 「지방세특별제한법 시행규칙」 별지 제1호의5 서식의 지방세 성실신고 세액공제 신청서 1부(2024.12.31. 신설)</div> <div>3. 별지 제3호의2 취득세성실신고확인서(2024.12.31. 신설)</div> <div>4. 별지 제3호의3 성실신고확인결과총괄표(2024.12.31. 신설)</div> <div>5. 별지 제3호의4 성실신고확인결과점검표(2024.12.31. 신설)</div> <div>6. 별지 제3호의5 성실신고확인결과특이사항기술서(2024.12.31. 신설)</div> </div> |

< 수정이유 > 취득세 성실신고 관련 별지 서식 추가

세무사법

① 세무사의 직무 추가(세무사법 §2)

| 현 행 | 수 정 안 |
|---|--|
| 제2조(세무사의 직무) 세무사는 납세자 등의 위임을 받아 다음 각 호의 행위 또는 업무(이하 “세무대리”라 한다)를 수행하는 것을 그 직무로 한다. <개정 2011. 5. 2., 2016. 1. 19., 2017. 12. 19.> | 제2조(세무사의 직무) 세무사는 납세자 등의 위임을 받아 다음 각 호의 행위 또는 업무(이하 “세무대리”라 한다)를 수행하는 것을 그 직무로 한다. <개정 2011. 5. 2., 2016. 1. 19., 2017. 12. 19.> |
| 1. 조세에 관한 신고·신청·청구(과세전적부심사청구, 이의신청, 심사청구 및 심판청구를 포함한다) 등의 대리(「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금에 대한 행정심판청구의 대리를 포함한다) | |
| 2. 세무조정계산서와 그 밖의 세무 관련 서류의 작성 | |
| 3. 조세에 관한 신고를 위한 장부 작성의 대행 | |
| 4. 조세에 관한 상담 또는 자문 | |
| 5. 세무관서의 조사 또는 처분 등과 관련된 납세자 의견진술의 대리 | <좌 동> |
| 6. 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가 및 단독주택가격·공동주택가격의 공시에 관한 이의신청의 대리 | |
| 7. 해당 세무사가 작성한 조세에 관한 신고서류의 확인. 다만, 신고서류를 납세자가 직접 작성하였거나 신고서류를 작성한 세무사가 휴업하거나 폐업하여 이를 확인할 수 없으면 그 납세자의 세무 조정이나 장부 작성의 대행 또는 자문 업무를 수행하고 있는 세무사가 확인할 수 있다. | |
| 8. 「소득세법」 또는 「법인세법」에 따른 성실신고에 관한 확인 | 8. 「소득세법」, 「법인세법」, 「지방세법」에 따른 성실신고에 관한 확인 (2024.12.31. 개정) |
| 9. 그 밖에 제1호부터 제8호까지의 행위 또는 업무에 딸린 업무 | <좌 동> |

〈 수정이유 〉 세무사의 직무에 지방세법에 따른 성실신고 확인 추가

세무사법 행정규칙

① 징계사유 추가 (세무대리업무에 관한 사무처리규정 §24)

| 현 행 | 개 정 안 |
|---|--|
| <p>제24조(징계요구사유-성실의무위반) 법 제12조제1항의 규정에 의한 성실의무 위반의 사유에는 다음 각 호의 사유가 포함되는 것으로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 재화나 용역의 거래가 실제 거래가 아님을 알면서도 세무사가 자기사무소에서 의뢰인의 계산서 또는 세금계산서를 대리작성한 때 2. 관련공무원 및 납세자와 결탁하여 법령을 위반함으로써 조세의 부담을 감소시키거나 부당한 방법으로 환급을 발생시켜 국고의 손실을 초래한 때 3. 다른 세무사의 업무를 갈취하는 등 경업행위를 한 때 4. 사건소개 상습자 및 사건전담자에게 일정한 보수를 지급하는 방법에 의하여 직무수임 행위를 한 때 5. 납세자의 비위 또는 약점을 이용하여 직무수임을 강요하거나 유인행위를 한 때 6. 납세자와 공무원간의 금품수수를 중개, 알선, 소개하거나 횡령 또는 공무원에게 금품·향응을 제공한 때 7. 「소득세법」 제70조의2와 「법인세법」 제60조의2에 따른 성실신고에 관하여 불성실하거나 거짓으로 확인한 때 8. 세무사가 법 제12조의5제2항의 사무직원에 대한 지도·감독 책임의무를 다하지 아니한 것으로 확인된 때 9. 제1호부터 제8호까지 이외에 기타 성실의무를 위반한 때 | <p>제24조(징계요구사유-성실의무위반) 법 제12조제1항의 규정에 의한 성실의무 위반의 사유에는 다음 각 호의 사유가 포함되는 것으로 한다.</p> <p style="text-align: center;">〈좌 동〉</p> <p>7. 「소득세법」 제70조의2, 「법인세법」 제60조의2, 「지방세법」 제20조의3에 따른 성실신고에 관하여 불성실하거나 거짓으로 확인한 때 (2024.12.31. 개정)</p> <p style="text-align: center;">〈좌 동〉</p> |

〈 수정이유 〉 세무사 징계사유에 지방세법에 따른 성실신고확인에 관하여 불성실하거나 거짓으로 확인한 경우 추가

<첨부1>

■ 지방세법 시행규칙 [별지 제3호의3서식] <개정 2024.12.31>

성실신고확인 결과 총괄표

| 1. 성실신고확인대상자의 장부에 기재된 금액 | | | | | |
|--------------------------|-------|--------------|---------------------|------|------|
| 구분 | 계정과목 | 거래처명 (성명) | 사업자등록번호 (주민등록번호) | 거래금액 | 증빙종류 |
| 공사원가 | 외주비 | | | | |
| | 노무비 | | | | |
| | 재료비 | | | | |
| | 경 비 | | | | |
| 금융비용 | 이자비용 | | | | |
| 판관비 | 지급수수료 | | | | |
| 소 계 | | | | | |

* 매입처가 사업자등록을 하지 않은 경우 사업자등록번호 란에는 주민등록번호를 기입

| 2. 성실신고확인대상자의 장부에 누락된 금액 | | | | |
|--------------------------|----------|---------------------|------|-----|
| 구분 | 거래처명(성명) | 사업자등록번호 (주민등록번호) | 거래금액 | 비 고 |
| | | | | |
| | | | | |
| 소 계 | | | | |

* 성실신고확인대상취득자의 장부에 누락된 금액 및 지방세법 제10조 제5항 및 동법 시행령 제18조에 따라 판결문, 금융거래내역, 감정평가서에 따른 금액을 포함합니다.

| 3. 공통비용 배부내역 | | | | |
|--------------|----------|------|------|-----|
| 구분 | 거래처명(성명) | 배부기준 | 배부금액 | 비 고 |
| | | | | |
| | | | | |
| 소 계 | | | | |

* 다수의 취득세 과세물물건의 취득에 관련된 공통비용이 있는 경우 작성합니다.

<첨부2>

■ 지방세법 시행규칙 [별지 제3호의4서식] <개정 2024.12.31>

성실신고확인 결과 점검표

○ 작성방법 : 일괄도급과 부분도급·직접공사의 경우로 구분

* 부분도급이란 부분도급(건축주 법인), 법인에게 부분도급(건축주 개인), 개인에게 부분도급(건축주 개인)인 경우가 해당됩니다.

1) 법인에게 일괄도급한 경우

○ 일괄도급

| 구 분 | 항 목 | 과세표준액 | 비 고 |
|--------------|-----------|-------|-----------|
| 법인에게 일괄도급 | 소 계 | | |
| | 도급공사 계약금액 | | |
| | 각종 부담금 | | 별도 지급한 경우 |

2) 부분도급·직접공사한 경우

A. 총괄표(표제부)와 B. 도급공사 외 비용(B)에 해당부분을 작성하시면 됩니다.

A. 총괄표(표제부)

| 구 분 | 항 목 | 과세표준액 | 비 고 |
|--------------------|---------|-------|-----|
| 합 계 (A+B) | | | |
| 도급공사 (A) | 소 계 (A) | | |
| | 설계 | | |
| | 감리 | | |
| | 건축공사 | | |
| | 추가공사 1 | | |
| | 추가공사 2 | | |
| | 기타 | | |
| 도급공사의 비용 (B) | 소 계 (B) | | |
| | 재료비 | | |
| | 노무비 | | |
| | 경 비 | | |

2. 도급공사 외 비용(B)

－ 세부항목으로 분류하기 어려운 경우 중분류 소계 ①+②+③ 만 작성하시면 됩니다.

| 대분류 | 중분류 | 세부항목 | 해당유무 | 비고 |
|----------|------------|--------------------|------|-----------------------|
| 재료비 ① | 소 계 | | | |
| | 직접재료비 | 주요재료비 | | |
| | | 부분품비 | | |
| | 간접재료비 | 소모재료비 | | |
| | | 소모공구,기구,비품구입비 | | |
| | | 가설재료비 | | |
| | 가구 등 옵션 품목 | | | 이동식, 취득일 이후 설치된 것은 제외 |
| | 미술품 등 | | | 건축물과 일치하여 설치시에만 포함됨 |
| | 기타 재료비 | | | |
| 노무비 ② | 소 계 | | | |
| | 직접노무비 | 기본급 | | |
| | | 제수당 | | |
| | | 상여금 | | |
| | | 퇴직급여 충당금 | | |
| | | 인정상여 | | |
| | 간접노무비 | 기본급 | | |
| | | 제수당 | | |
| | | 상여금 | | |
| | | 퇴직급여 충당금 | | |
| | | 인정상여 | | |
| | 기타 노무비 | | | |
| 경비 ③ | 소 계 | | | |
| | 지급수수료 | 감정평가료 | | |
| | | 건설자금이자 | | 취득일까지 일자 계산 |
| | | 건설기계대여금지급보증 | | |
| | | 건설하도급대금지급보증 | | |
| | | 공사이행보증서발급 | | |
| | | 관리형토지신탁수수료 | | |
| | | 교통영향분석수수료 | | |
| | | 금융자문수수료 | | |
| | | 대출수수료 | | |
| | | 법무법인수수료 | | |
| | | 분양보증보험료 | | 미포함 |
| | | 시행·시공자문수수료 | | |
| | | 신탁수수료 | | |
| | | 연체료 | | 법인만 포함 |
| | | 일반경계복원조사수수료 | | |
| | | 자산실사수수료 | | |
| | | 전기안전관리대행수수료 | | |
| | | 주변환경조사수수료 | | |
| | | 지반조사수수료 | | |
| | | 친환경건축물인증용역비 | | |
| | | 건설팅수수료 | | |
| | | 할부이자 | | 법인만 포함 |
| | | 건물에너지효율등급 인증용역비 | | |
| | | 기타 취득관련 수수료 | | |

| | | | | |
|--|-----------------|----------------------------|--|-----------------|
| | 각종부담금 | 과밀부담금 | | |
| | | 개발부담금 | | 미포함 |
| | | 광역교통시설부담금 | | |
| | | 기반시설부담금 | | |
| | | 농지보전부담금 | | |
| | | 대체농지(산지)조성비 | | |
| | | 학교용지부담금 | | |
| | | 환경개선부담금 | | |
| | | 도로원인자부담금 | | |
| | | 상·하수도원인자부담금 | | |
| | | 기반시설설치부담금 | | |
| | | 기타 법령상 의무적으로 부담하는 취득관련 부담금 | | |
| | 외주가공비 (부분도급) | 토공사 (절토, 성토, 굴착등) | | |
| | | 전기공사 | | |
| | | 인테리어 공사 | | 취득 이후 공사한 경우 제외 |
| | | 정보통신설비 공사 | | 취득 이후 공사한 경우 제외 |
| | | 엘리베이터 공사 | | |
| | | 에스컬레이터 공사 | | |
| | | 소방공사 | | |
| | | 설계비 | | |
| | | 배관공사 | | 급수공사비 |
| | | 냉난방공사 | | |
| | | 골조공사 | | |
| | | 감리비 | | |
| | | 옥상조경공사비 | | |
| | | 기타 외주공사비 | | |
| | 보상비 | 지장물 철거보상비 | | 미포함 |
| | | 건물철거 보상비 | | |
| | | 이주비 | | 미포함 |
| | 전기수도료 | 전력비 | | |
| | | 수도광열비 | | |
| | 운반비 | 운송비 | | |
| | | 하역비 | | |
| | | 상하차비 | | |
| | | 조작비 등 | | |
| | 감가상각비 | 건물 감가상각비 | | |
| | | 기계장치 감가상각비 | | |
| | | 기타 감가상각비 | | |
| | 수리수선비 | 건물 수리비 | | |
| | | 기계장비 수리비 | | |
| | | 차량운반구 수리비 | | |
| | | 공구 및 기구 수리비 | | |
| | 지급임차료 | 건물임차료 | | |
| | | 토지임차료 | | |
| | | 장비임차료 | | |
| | | 기술임차료 | | |
| | | 기타임차료 | | |

| | | | | |
|--|---------------|-----------|--|-----|
| | 보험료 | 산업재해보험료 | | |
| | | 고용보험료 | | |
| | | 국민건강보험료 | | |
| | | 국민연금보험료 | | |
| | | 공사손해보험료 | | |
| | | 기타 보험료 | | |
| | 보상비 | 지방물 철거보상비 | | 미포함 |
| | | 건물철거 보상비 | | |
| | | 이주비 | | 미포함 |
| | 채권매입액 | | | |
| | 공과금 | | | |
| | 폐기물처리비 | | | |
| | 기존 건축물 철거비 | | | |
| | 도서인쇄비 | | | |
| | 기계경비 | | | |
| | 특허권사용료 | | | |
| | 기술료 | | | |
| | 연구개발비 | | | |
| | 품질관리비 | | | |
| | 가설물설치비 | | | |
| | 안전관리비 | | | |
| | 건설근로자 토직공제부금비 | | | |
| | 관급자재 관리비 | | | |
| | 복리후생비 | | | |
| | 보관비 | | | |
| | 소모품비 | | | |
| | 기타경비 | | | |
| | 여비교통 통신비 | 여비 | | |
| | | 차량유지비 | | |
| | | 전신전화비 | | |
| | | 우편료 등 | | |
| | 세금 | 등록면허세 | | |
| | | 재산분 주민세 | | |
| | | 종업원분 주민세 | | |
| | | 균등분 주민세 | | |
| | | 인지세 | | |
| | 분담금 | 지역난방공사분담금 | | 미포함 |
| | | 가스공사분담금 | | 미포함 |
| | | 급수공사분담금 | | 미포함 |
| | | 전기공사분담금 | | 미포함 |

참 고

신축 건축물 과세표준 안분방법

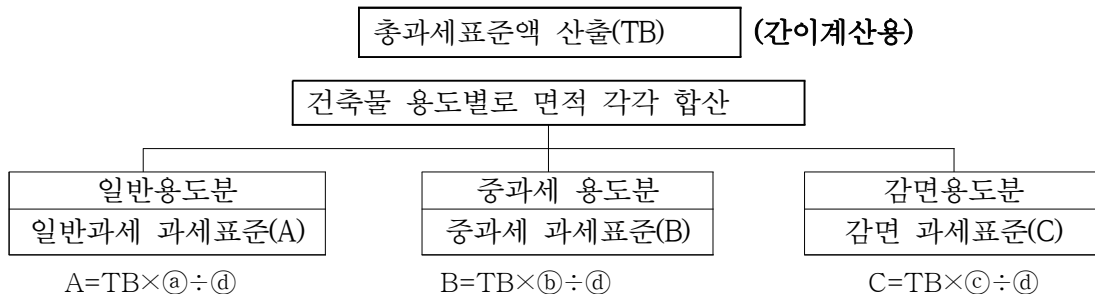
| | | |
|---------------|---|---|
| 1. 총과세표준액 계산 | 총과표(TB) | |
| 2. 건축물 용도별 안분 | 일반용도(㉠) + 중과세용도(㉡) + 감면용도(㉢) = 총연면적 | |
| 3. 과세표준액 안분 | <div> <div>일반과세 과표(A) :</div> <div>$TB \times \text{㉠} / (\text{㉠} + \text{㉡} + \text{㉢})$</div> </div> <div> <div>중과세 과표(B) :</div> <div>$TB \times \text{㉡} / (\text{㉠} + \text{㉡} + \text{㉢})$</div> </div> <div> <div>감면 과표(C) :</div> <div>$TB \times \text{㉢} / (\text{㉠} + \text{㉡} + \text{㉢})$</div> </div> | |
| 4. 중과세분 재안분 | 중과세과표(B) | <div>본점(a) = $B \times a / (a+b+c+d+e+f)$</div> <div>대도시내 법인(b) = $B \times b / (a+b+c+d+e+f)$</div> <div>비도시형공장(c) = $B \times c / (a+b+c+d+e+f)$</div> <div>고급오락장(d) = $B \times d / (a+b+c+d+e+f)$</div> <div>고급주택(e) = $B \times e / (a+b+c+d+e+f)$</div> <div>별장(f) = $B \times f / (a+b+c+d+e+f)$</div> |
| 5. 감면분 재안분 | 감면 과표(C) | 각각 해당 감면조항 적용 |

※ 간이계산용

예시) 신축건물의 용도가 유흥주점(200㎡), 일반상가(600㎡), 교회(200㎡)인 경우, 전체 과세표준에 용도별 면적으로 안분 후 각 세율을 적용하여 취득세 산출. 만약 전체 과세표준이 20억인 경우 20억을 용도별로 전체 면적 1,000㎡를 분모로 하여 안분하면,

- ① 20억 × 유흥주점 (200㎡)/1000㎡ = 4억, 취득세는 4억 × 2% × 5배 = 40백만원
- ② 20억 × 일반상가 (600㎡)/1000㎡ = 12억, 취득세는 12억 × 2% = 24백만원
- ③ 20억 × 교 회 (200㎡)/1000㎡ = 4억, 취득세는 4억 × 2% × 100%감면 = 0원

☞ 이 건축물에 대한 취득세는 ①+②+③ = 64백만원



▶ 중과세 과표(B)는 본점, 대도시내 법인, 비도시형공장, 고급오락장, 고급주택, 별장으로 다시 재안분.

<첨부3>

■ 지방세법 시행규칙 [별지 제3호의5서식] <개정 2024.12.31>

성실신고확인 결과 특이사항 기술서

| 항 목 | 특 이 사 항 | | 비 고 | 취득자확인 (서명) |
|---------------------|---------|--|-----|---------------|
| 공무원가 | 외주비 | | | |
| | 노무비 | | | |
| | 재료비 | | | |
| | 경비 | | | |
| 간접비용 | 금융비용 | | | |
| | 법정부담금 | | | |
| 보상비용 | | | | |
| 특수관계자 거래 | | | | |
| 성실신고 확인자 종합의견 | | | | |

참고문헌

I. 논문

1. 정지선, 구자은, “취득가격 성실신고확인제도 도입의 타당성 여부에 관한 연구” 경북대학교 법학연구원, 2014.
2. 구재이, “성실신고확인 제도의 문제점 및 개선방안”, 한국법제연구원, 2015.
3. 김영락, “성실신고확인제도가 납세순응도에 미치는 영향”, 계명문화대학교, 2014.
4. 김병일, “취득세 과세표준 일원화에 관한 연구”, 강남대학교 대학원, 2015.
5. 김태호, “지방세법상 취득세의 취득개념과 과세물건에 관한 연구”, 서울시립대학교 세무전문대학원, 2007.
6. 주만수, “취득세 과세체계의 정상화 방안 연구 : 세율구조를 중심으로”, 한국지방세연구원, 2015.
7. 마정화, 유현정, “지방세 세무조사 투명성 확보방안”, 한국지방세연구원, 2015.
8. 김태호, “지방세개론”, 세연T&A, 2007.
9. 정지선, 윤성만, “지방세에서 성실신고확인제도 및 외부조정제도의 도입 여부”, 한국지방세학회, 2024.

II. 기타자료

10. 지방세통계연감 (2011 ~ 2023)
11. 대법2009두23075 판결, 대법원, (2011.1.13.)