최종보고서

취득세 과세표준 산정의 적정성과 신뢰성 확보를 위한 연구
-성실신고확인제도와 외부조정제도를 중심으로-

2024. 11.

◈ 硏究責任者 ◈

정지선(서울시립대학교 교수·세무학 박사)

◈ 共同責任者 ◈

윤성만(서울과학기술대학교 교수·세무학 박사)

제 출 문

한국세무사회 회장 귀하

본 보고서를 「취득세 과세표준 산정의 적정성과 신뢰성 확보를 위한 연구-성실신고확인제도와 외부조정제도를 중심으로-」에 대한 최종보고서로 제출합니다.

2024년 11월 일

연 구 책 임 자 : 서울시립대학교 정지선 교수
공 동 연 구 자 : 서울과학기술대학교 윤성만 교수

< 목 차 >

제1장 서론 ····· 1

1. 연구의 필요성 및 목적 ····· 1

2. 연구의 내용 및 구성 ····· 4

제2장 지방세법상 취득세의 기본구조 ····· 1

1. 취득세의 의의 ····· 1

가. 부동산 취득의 개념 ····· 1

나. 취득세 과세에서 소유권 취득의 의미 ····· 2

다. 취득세에 내재(內在)된 등록세 ····· 4

라. 소유권의 형식적 취득에 대한 이중과세 ····· 6

마. 소결론 ····· 10

2. 취득세의 과세표준 ····· 12

가. 취득세 과세표준의 산정 기준 ····· 12

나. 무상취득의 경우 과세표준 산정방법 ····· 13

다. 유상승계취득의 경우 과세표준 산정방법 ····· 18

라. 원시취득의 경우 과세표준 산정방법 ····· 20

마. 무상취득·유상취득 및 원시취득의 경우 과세표준에 대한 특례 ····· 21

바. 취득으로 보는 경우의 과세표준 산정방법 ····· 24

3. 취득세의 세율구조 ····· 26

가. 부동산 취득의 세율 ····· 26

나. 과밀억제권역 안의 취득 등 중과 ····· 28
다. 세율의 특례 ····· 33
라. 세율 적용 ····· 36
4. 취득세의 신고납부 ····· 38

제3장 취득세 과세표준 산정방법의 복잡성 ····· 41
1. 취득세의 부과주의 세목 변경의 한계점 ····· 41
2. 취득세 신고에 대한 전문성의 객관적 검증 ····· 43
3. 취득세 과세표준 산정방법의 복잡성 ····· 45
가. 유상취득에 있어서 사실상 취득가액의 적용 ····· 45
나. 무상취득의 경우 과세표준 산정방법의 복잡성 ····· 45
다. 지방세법상 규정의 복잡성 ····· 46
4. 지방세에 있어서 세무조사의 현황 ····· 49

제4장 취득세에 있어서 성실신고확인제도와 외부조정제도의 도입방안65
1. 성실신고확인제도의 도입 방안 ····· 66
가. 성실신고확인제도의 구체적인 도입방안 ····· 67
나. 성실신고확인제도 도입의 효과 ····· 72
2. 외부조정제도의 도입 방안 ····· 74
가. 외부조정제도의 구체적인 도입방안 ····· 77
나. 외부조정제도 도입의 효과 ····· 77
3. 혜택과 제재 ····· 79

가. 성실신고확인에 따른 혜택(세액공제) ····· 79
나. 성실신고 미이행에 따른 제재(가산세) ····· 81
다. 성실신고확인 수행자에 대한 제재 ····· 83
라. 세무조사 대상 선정 ····· 85
4. 교차검증의 필요성 여부 ····· 86

제5장 성실신고확인제도와 외부조정제도의 도입을 위한 지방세법 등의 개정사항 ····· 87

1. 지방세법상 신고 및 납부 규정 개정안 ····· 88
2. 지방세법상 취득세 납부 확인 등 규정 개정안 ····· 94
3. 지방세법 시행규칙상 신고 및 납부 규정 개정안 ····· 95
4. 지방세특례제한법상 성신실고 확인비용 개정안 ····· 96
5. 지방세법 성실신고확인 및 외부조정제도 미이행에 관한 가산세 규정 개정안 ····· 99
6. 세무사법 개정안 ····· 100
7. 세무사법 시행령 개정안 ····· 101

제6장 연구요약 및 결론 ····· 104

참 고 문 헌 ····· 108

<표와 그림 목차>

<표 2-1> 부동산 취득에 대한 취득세와 등록세의 과세요건 ····· 8

<표 3-1> 법무사 시험과목 ····· 43

<표 3-2> 지방세 세무조사 현황(2011-2014년) ····· 50

<표 3-3> 2022년 과세전적부심사 현황 ····· 53

<표 3-4> 2022년 이의신청 건수 현황 ····· 56

<표 3-5> 2022년 심사청구 현황 ····· 60

<표 3-6> 2022년 심판청구 현황 ····· 62

<표 5-1> 지방세법상 신고 및 납부 규정 개정안 ····· 88

<표 5-2> 지방세법상 취득세 납부 확인 등 규정 개정안 ····· 94

<표 5-3> 지방세법 시행령 신고 및 납부 규정 개정안 ····· 95

<표 5-4> 지방세특례제한법 성실신고 확인비용 개정안 ····· 96

<표 5-5> 지방세법 성실신고확인 및 외부조정제도 미이행에 대한 가산세 규정 개정안 ····· 99

<표 5-6> 세무사법 개정안 ····· 100

<표 5-7> 세무사법 시행령 개정안 ····· 101

<그림 1> 2011~2014년 세무조사 세목 분포 ····· 50

<그림 2> 전체 및 취득세 과세전적부심사 접수건수 추이 ····· 54

<그림 3> 지방세 전체 및 취득세 이의신청 건수 및 부과세액 추이 ····· 58

<그림 4> 지방세 전체 및 취득세 심사청구 접수건수 추이(당년 접수건) · 61

<그림 5> 전체 및 취득세 심판청구 접수건수 추이 ····· 63

<그림 6> 전체 및 취득세 심판청구 심판 후 감세 및 부과세액 추이 ····· 64

제1장 서론

1. 연구의 필요성 및 목적

세무사는 공공성을 지닌 세무전문가로서 납세자의 권익을 보호하고 납세의무를 성실하게 이행하도록 기여하고, 세무사는 납세자 등의 위임을 받아 조세에 관한 신고·신청·청구 등의 대리, 세무조정계산서 등 세무 관련 서류의 작성, 조세에 관한 신고를 위한 장부 작성의 대행, 조세에 관한 상담 또는 자문, 세무관서의 조사 또는 처분 등과 관련된 납세자 의견진술의 대리, 개별공시지가 등의 공시에 관한 이의신청의 대리, 해당 세무사가 작성한 조세에 관한 신고서류의 확인, 소득세 및 법인세의 성실신고에 관한 확인 등의 직무를 이행하게 된다.[1)]

지방세는 국세와 동일하게 세목에 따라서 신고납부방식을 채택하는 세목이 있으며, 보통징수방법을 채택하고 있는 세목도 있다. 지방세 분야에 있어 신고납부방식을 채택하고 있는 세목 중에서 실질적으로 가장 중요한 세목이 취득세라고 할 수 있다. 그런데, 이러한 취득세 신고·납부에 있어 세법에 관한 전문적인 지식을 가지고 있는 세무사, 회계사 또는 변호사 등의 대리인이 하지 않고, 법무사 등이 대행하는 경우가 매우 많은 것이 현실이다.

취득세에 있어서 가장 중요한 부분이 과세표준에 관한 것인데, 과거에는 개인 간의 거래에 있어서는 신고가액과 시가표준액 중에서 높은 금액으로 하였기 때문에 큰 문제가 되지 않았다. 그러나, 2023년부터는 개인 간의 거래에 있어서도 사실상 취득가액을 취득세 과세표준으로 하도록 지방세법이 개정되었다. 그런데, 개인들의 경우

1) 세무사법 제1조의2 및 제2조.

에는 사실상 취득가액을 제대로 파악하여 지방자치단체에 신고하는 것은 사실상 거의 불가능에 가까운 일이라고 할 것이다. 특히, 취득세 과세표준에 포함하거나 제외하는 항목의 경우 기업회계기준 또는 국세인 소득세나 법인세와 달리 규정한 경우도 존재하기 때문에 취득세 과세표준을 제대로 파악하여 신고하는 것을 기대하는 것 자체가 무리라고 할 것이다.

이와 같이 취득세의 신고가 제대로 이루어지지 아니한 경우에는 과세관청인 지방자치단체가 세무조사를 통해서 정확한 금액을 파악하여야 할 것이다. 그러나, 이와 같이 세무조사를 통해서 취득세의 성실신고를 확보하는 것은 취득세를 신고납부한 납세자에 대한 성실성 추정의 원칙이 훼손되어 납세의식이 왜곡될 수 있고, 실지조사에 따른 세무행정력이 과도하게 요구되어 신고납세제도를 취하고 있는 당초의 입법취지에 어긋나는 문제점이 있다. 또한, 당초에 신고납부시에 부족하게 납부한 취득세에 대한 납부지연가산세를 부담하게 함으로써 납세자에게 과다한 초과부담이 발생하게 된다.[2)]

이처럼 지방세법상 취득세의 경우에는 신고납부방식을 채택하고 있는데, 국세의 경우와 달리 지방세에 있어서는 성실신고를 유도하기 위한 제도가 거의 없는 것이 현실이다.

한편, 납세자의 성실한 신고를 유도하기 위한 다양한 방법이 제시되고 있는데, 이러한 방법들은 세무조사와 결합하지 않고, 단독으로 시행될 경우에는 제대로 효과를 보기 어려운 문제점이 있다. 즉, 세무조사를 그 자체로도 납세자의 성실신고를 유도할 수 있는 가장 강력한 직접적인 수단이며, 세무조사가 뒷받침되지 않는 납세자의 성실신고를 위한 여러 제도들은 실효성이 낮은 것이 현실이다. 그

2) 박훈·강상원·허원, “취득세 과세표준 사전검증제도 도입에 관한 연구”, 한국지방세학회, 2021.6, p.4.

러나, 세무조사 인력의 부족으로 인하여 개인납세자가 세무조사 대상으로 선정되는 비율이 낮아지고 있다. 이러한 낮은 세무조사비율이 납세자의 성실신고를 저해하는 요인으로 작용하기 때문에 이에 대한 대응방안의 필요성이 대두되었으며, 과세당국은 세무조사에 따른 행정비용을 최소화 하면서도 세무조사 효과를 보기 위한 제도로 성실신고확인제도를 도입하기에 이르렀다[3].

전통적으로 과세관청은 납세자에게 성실신고를 유도하기 위하여 다양한 방법을 취하여 왔다. 이 중에서 세무조사가 납세자의 성실신고를 유도하기 위하여 가장 많이 활용하였던 방법 중 하나이나, 전체 납세자 가운데 세무조사 대상자로 선정되는 비율이 매우 낮을 뿐만 아니라 과세관청의 세무조사인력 등의 한계로 세무조사가 아닌 다른 방안들을 연구하였다. 즉, 세무대리인으로 하여금 일정규모 이상의 개인납세자의 납세의무 이행의 성실성을 사전에 검증함으로써 납세자의 성실성을 유도하면서 공정하고 공평한 사회를 구현하자는 취지로 성실신고확인제도를 도입하게 된 것이다[4].

지방세정의 경우에는 국세와 달리, 여전히 선진화 측면에서 미흡한 부분이 많은 것이 현실이다. 즉, 국세에서는 세무사나 회계사 등 세무대리인 제도를 도입하여 시행하고 있기 때문에 선진화가 많이 이루어지고 있지만, 지방세의 경우에는 세무대리인 제도가 도입되지 않아 상대적으로 뒤떨어지고 있다.

지방세에 있어서 주요 세목은 취득세와 재산세인데, 재산세는 보통징수방법을 채택하고 있기 때문에 취득세가 더 중요한 세목이라고 할 수 있다. 취득세를 신고함에 있어서 가장 중요한 부분이 과

3) 길중석, “성실신고확인제도가 납세순응도에 미치는 영향에 관한 연구”, 한남대학교 박사학위논문, 2014.8, p.1.

4) 김정호, “세무대리인을 통한 성실신고확인제도가 납세자와 세무대리인의 의사결정에 미치는 영향”, 「계간세무사」 통권 제132호, 한국세무사회, 2012, p.115.

세표준인데, 이 부분을 세무전문가가 아닌 공인중개사 등을 통해서 수행하기 때문에 여러 문제점이 발생하고 있다. 이러한 문제점을 해소하기 위해서, 즉 취득세 과세표준의 적정성을 확보하기 위해서는 성실신고확인제도와 외부조정제도를 도입할 필요가 있다.

이에 본 연구에서는 지방세법상 과세표준 산정방법에 관한 문제점을 분석하고, 신고의 성실성과 과세행정의 효율성을 제고할 수 있는 방안을 도출하는 것을 목적으로 하고자 한다.

2. 연구의 내용 및 구성

본 연구는 기본적으로 지방세 중에서 취득세 과세표준과 관련된 부분으로 연구를 한정하고자 한다. 즉, 현재의 취득세 관련 문제점을 개선하기 위해서는 성실신고확인제도와 외부조정제도의 도입이 필요한데, 이를 위해서는 취득세 과세표준과 관련된 부분을 주로 살펴보고자 한다.

한편, 본 연구는 그 특성상 문헌연구를 바탕으로 하고자 한다. 즉, 취득세 과세표준과 성실신고 및 외부조정 관련 단행본, 연구보고서 및 연구논문 등을 분석하고, 그러한 문헌의 분석을 바탕으로 하여 성실신고확인제도와 외부조정제도의 도입 방법에 대하여 연구하고자 한다.

연구의 구성은 다음과 같다. 제1장 서론에 이어 제2장에서는 지방세법상 취득세의 기본구조에 대하여 살펴본다. 제3장에서는 취득세 과세표준 산정방법의 복잡성을 확인하고, 제4장에서는 취득세에 있어서 성실신고확인제도와 외부조정제도의 도입방안을 제시하고자 한다. 제5장에서는 성실신고확인제도와 외부조정제도의 도입을 위한 지반세법 등의 개정사항을 살펴보고, 제6장에서는 연구요약 및 결론을 제시하고자 한다.

제2장 지방세법상 취득세의 기본구조

1. 취득세의 의의

가. 부동산 취득의 개념

지방세법 제6조 제1호는 취득에 대해 “매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수(개수), 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득(수용재결로 취득한 경우 등 과세대상이 이미 존재하는 상태에서 취득하는 경우는 제외한다), 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득을 말한다.”고 규정함으로써 취득의 유형에 대해서만 나열하고 있을 뿐 취득의 의미가 무엇인지에 대해서는 밝히고 있지 않다.

취득(取得)에 대한 용어의 정의는 취하여 얻는 것으로서 권리를 자기의 것으로 만들어 가지는 것을 의미한다. 여기서 권리란 일정한 생활이익을 향수할 수 있도록 법이 인정한 것으로서 주로 재산권을 의미한다.[5] 재산권이란 경제적 가치를 권리의 내용으로 하는 재산 관계에 대한 권리로서 채권[6] 및 물권[7] 등이 있다.[8] 이 중 소유권은 소유물을 법률의 범위 내에서 사용·수익·처분할 수 있는

---

5) 민법상 권리는 재산권, 인격권, 가족권, 사원권 등을 의미하는데, 취득세 과세대상이 주로 재산인 점을 고려하여 권리의 취득을 재산권으로 한정한다.

6) 채권이란 채권자가 채무자에 대하여 경제적 가치를 가진 일정 행위를 요구할 있는 권리를 말한다.

7) 물권이란 권리자가 권리 객체를 직접적으로 배타적●독점적으로 지배할 수 있는 권리를 말한다. 채권을 사람에 대한 권리라 한다면 물권은 물건 또는 권리에 대한 권리라고 할 수 있다.

8) 오시영, 『완성 민법학』, 탑북스, 2018, 8-10면.

권리로서 그 소유물의 사용권[9], 수익권[10], 처분권[11]을 가장 중요한 요소로 하고 있다. 이외에도 소유물에 대한 점유, 보존, 관리 등 소유자가 행사할 수 있는 모든 권능을 포함한다.[12] 이러한 소유권 취득은 부동산 취득에서 가장 중요한 권리로서 부동산의 취득은 소유권 취득을 의미한다.

나. 취득세 과세에서 소유권 취득의 의미

취득세는 부동산[13]을 취득한 자에게 부과한다.[14] 부동산 취득은 이미 존재하고 있는 부동산의 매매로 인한 소유권의 이전과 새로운 부동산의 신축에 따른 소유권의 창설 및 자본적 지출 등으로 인한 부동산의 가치증가 등에 대해 과세하는 간주취득이 있다. 이는 모두 소유권 취득으로서 부동산의 취득 사실 및 취득행위 그 자체에 담세력이 인정되어 취득세가 과세 된다.[15] 이로 인해 부동산을 취득하여 취득세가 과세 된 후에 계약 해제 및 사해행위 취소 등으로 인해 소유권이 원래의 소유자에게 환원된 경우로서 그 부동산에 대한 소유권을 상실하였다면 경정청구를 통한 취득세의 환급 여부가

---

9) 사용권이란 목적물을 손상하거나 성질을 변경하지 않고 그 용도에 따라 사용하는 권리를 말한다.
10) 수익권이란 목적물에서 생기는 과실을 수취하는 권리를 말한다.
11) 처분권이란 물건이 가지는 교환가치를 실현하는 권리를 말한다.
12) 윤철홍, “소유권의 내용(민법 제211조)에 관한 개정론”, 『토지법학』 제27권 제2호, 한국토지법학회, 2011, 9면.
13) 취득세는 부동산 이외에 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 입목, 광업권, 어업권, 양식업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 또는 요트회원권의 취득에 대해 과세하는데, 본 논문에서는 부동산 취득으로 한정하여 논하고자 한다.
14) 지방세법 제7조 제1항.
15) 김의효, 『지방세실무』 , 2012, 632-633면.

문제 될 수 있다. 이는 부동산의 취득행위가 소유권의 완전한 취득을 의미하는지 또는 형식적인 취득으로 볼 것인지에 따라 취득세의 환급 여부가 달라진다. 전자로 본다면 취득세가 환급되는 반면 후자라면 취득세를 환급받을 수 없다.

부동산을 취득한 자는 그 부동산의 취득일로부터 60일 이내에 취득세를 신고납부하여야 하는데[16], 여기서 취득일은 부동산의 취득방법에 따라 무상취득으로서 상속 또는 유증은 상속 또는 유증 개시일이고 상속 이외의 무상취득은 계약일로 하고 있다. 또한, 유상승계취득은 사실상의 잔금 지급일(신고인이 제출한 자료로 사실상의 잔금 지급일을 확인할 수 없는 경우에는 계약상의 잔금 지급일을 말하고, 계약상 잔금 지급일이 명시되지 않은 경우에는 계약일부터 60일이 경과한 날을 말한다)에 취득한 것으로 본다.[17]

이처럼 등기와 관계없는 사실상 취득으로서 그 사실상 취득일인 잔금 지급일에 부동산을 취득한 것으로 본다.[18] 그렇다면 부동산의 소유권은 그 부동산의 사실상 취득일에 변동된 것으로서 부동산 취득은 소유권의 완전한 취득이 아닌 형식적인 취득을 의미한다.[19] 이로 인해 부동산에 대한 소유권이 원소유자에게 환원되더라도 기존의 취득행위에는 아무런 영향이 없어 취득세를 환급하지 않아도 된다는 것이 대법원의 일관된 판결이다.[20]

---

16) 지방세법 제20조 제1항.

17) 지방세법 시행령 제20조 제1항 및 제2항.

18) 정기상·오서현, “부동산 매매대금의 감액에 따른 취득세 경정청구의 가부 - 대상판결 : 대법원 2018.9.13. 선고 2015두57345 판결 -”, 『세무와 회계 연구』 제8권 제1호, 한국조세연구소, 2019, 357면.

19) 김용구·강석구, “소유권변동의 시기에 대한 고찰 - 지방세법 제105조를 중심으로-”, 『지역발전연구』 제8권 제2호, 연세대학교 빈곤문제국제개발연구원, 2009, 152면.

20) 취득세는 본래 재화의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 거기에 담세력을 인정하고 부과하는 유통세의 일종으로 취득자가 재화를 사용·수익·처분함으로써

다. 취득세에 내재(內在)된 등록세

부동산을 취득한 자는 그 부동산을 취득한 날로부터 60일 이내에 취득세를 신고납부하여야 하는데, 그 기한 전에 부동산을 등기하려는 경우에는 등기신청서를 등기 관서에 접수하는 날까지 취득세를 신고납부하여야 한다.[21] 2011년부터 취득세 부과 대상인 취득을 원인으로 이루어진 등록은 등록세의 부과 대상에서 제외함으로써 이에 대한 등록세를 폐지하여 취득세로 통합하였다.[22] 이로 인해 현재의 취득세는 등록세의 성격도 겸하게 되었다.[23]

취득세와 등록세는 모두 일제 강점기에 도입되었는데[24], 취득세는

얻을 수 있는 이익을 포착하여 부과하는 것이 아니어서 취득자가 실질적으로 완전한 내용의 소유권을 취득하는가의 여부에 관계없이 사실상의 취득행위 자체를 과세객체로 하는 것이고, 지방세법 제105조 제2항은 취득세의 과세객체가 되는 부동산 취득에 관하여 민법 기타 관계 법령에 의한 등기·등록 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 이를 취득한 것으로 보도록 규정하고 있으므로, 부동산에 관한 점유취득시효가 완성되면 취득자는 유상승계취득에 있어 잔금이 청산된 경우와 같이 등기명의인에 대하여 소유권이전등기청구권을 가지게 되는 등 그 자체로 취득세의 과세객체가 되는 사실상의 취득행위가 존재한다(대법원 2004.11.25. 선고 2003두13342 판결).

21) 지방세법 제20조 제1항 및 제4항.

22) 등록세는 2010년 3월 31일에 지방세법을 법률 제10221호로 전부 개정하면서 폐지되었는데, 2011년부터 취득세 부과 대상인 취득을 원인으로 이루어진 등록에 대해 부과되는 등록세는 취득세로 그 외의 등록에 대해 부과되는 등록세는 등록면허세로 과세하기로 하였다.

23) 대전고등법원 2017.05.24. 선고 2016누10672 판결.

24) 부동산에 대한 취득세와 등록세는 국가가 그 부동산의 소유권 거래를 파악할 수 있을 때 과세가 가능하다. 일제 강점기에 일제가 토지조사사업(1910~1918년)을 시행함으로써 부동산에 대한 취득세 및 등록세의 과세 기반이 마련되었다. 이로 인해 많은 농민이 토지에 대한 권리를 상실하였지만 지적(地籍)을 명확히 함으로써 토지 거래에 대한 소유권 이전의 확인이 가능하게 되었다. 이를 통해 조선총독부는 부동산 취득에 대한 취득세와 등록세를 도입하였다(국회예산정책처, 『부동산세제 현황 및 최근 논의 동향』, 2018, 4면).

1909년 4월 1일(법률 제12호 지방세법) 최초로 도세로 신설된 후 1927년도에 부동산 취득세로 개칭되었다가 1952년에 취득세로 세목을 개정하여 현재에 이르고 있다.[25] 한편, 등록세는 1911년 국세로 신설되어 회사의 등록에 대해서만 과세하였으나 1913년부터 부동산에 대한 등기와 상법 또는 민법 규정의 각 사항의 등기에 대해서도 과세하게 되었다. 이후 등록세는 1975년까지 국세로 과세 되어 오다가 1976년에 국세로 부가가치세가 신설되면서 지방세로 편입되었다. 이는 지방세에서 상당한 비중을 차지하던 유흥음식세가 부가가치세로 편입됨으로써 그에 대한 대체 세목으로 등록세를 지방세로 전환한 것이다.[26] 즉, 1976년 부가가치세 신설을 계기로 국세인 등록세와 지방세인 유흥음식세를 서로 맞바꿈으로써 등록세는 지방세로 편입된 것이다.[27]

지방세는 모두「지방세법」에 규정되었으나 2010년에 「지방세법」을 개정하여 총칙 부분은「지방세기본법」, 지방세에 대한 세목의 규정은 「지방세법」, 지방세 비과세 및 감면 등 특례 규정은「지방세특례제한법」으로 구분하여 제정 및 개정하면서 취득세 및 등록세와 면허세를 전면 개편하였다. 등록세는 폐지하면서 소유권과 관련한 등록세는 취득세로 통합하였다.[28] 따라서 2011년부터 소

25) 김의효, 앞의 책, 629-630면.

26) 당시의 유흥음식세는 국세의 영업세와 과세표준이 같음에도 불구하고 지방세로서 국세와 과세당국이 달라 세무 행정에 마찰과 혼란이 있었다. 또한, 등록세는 국세로 과세권자가 국세청이었음도 불구하고 과세표준 산정이 되는 부동산의 평가 업무는 지방자치단체가 관장하여 업무상 혼란이 있었다. 이러한 점을 고려하여 부가가치세 도입으로 세무 행정의 효율성을 높이고 지방재정이 위축되지 않도록 유흥음식세와 등록세를 서로 맞바꾼 것이다.

27) 행정안전부 국가기록원, “등록세”, https://www.archives.go.kr/next/newsearch/listSubjectDescription.do?id=008144&pageFlag=&sitePage=(검색일 : 2024.09.22.).

28) 면허세는 등록면허세로 세목의 명칭을 변경하면서 종전의 면허세와 소유권 이외의 등기에 대한 등록세를 등록면허세로 통합하였다.

유권과 관련한 등기·등록에 대한 등록세를 취득세로 과세함으로써 취득세는 등록세를 내재하고 있다.[29]

라. 소유권의 형식적 취득에 대한 이중과세

이중과세란 하나의 과세대상에 두 개의 세금이 부과되는 것으로서 같은 과세물건에 두 개의 세목이 과세 되는 것을 말한다.[30] 즉, 이중과세는 과세물건의 성격과 납세의무자가 같은 경우로서 이에 대해 두 개의 세목으로 과세하는 것이다.[31] 그렇다면 부동산 취득에 대해 취득세와 등록세가 이중으로 과세 되는지는 그 세목에 대한 과세대상의 성격과 납세의무자가 같은지로 판단할 수 있다.

부동산 취득에 따른 취득세와 등록세는 취득을 전제로 취득행위와 등록행위에 각각 과세 된다. 취득은 소유권의 형식적 취득으로서 무상취득은 계약일, 유상승계취득은 잔금 지급일에 취득한 것으로 본다. 소유권은 물권으로서[32] 「민법」에 따른 물권 변동은 법률행위[33]와 등기 또는 법률 규정으로 일어난다.[34] 전자는 등기로 물권 변동이 이루어지므로 그 등기 시점에 소유권이 변동되는 이른바 형식주의를 취하고 있다.[35] 즉, 소유권을 취득하기 위해서는 등기라

---

29) 김의효, 앞의 책, 630면.
30) 오문성, “귀납적 접근방법에 의한 이중과세(二重過歲) 개념에 관한 소고(小考)”, 『회계와 정책연구』 제22권 제1호, 한국회계정책학회, 2017, 102면.
31) 오문성, 위의 논문, 118면.
32) 물권이란 물건의 배타적 지배권으로서 소유권 및 지상권 등의 용익물권과 유치권 및 저당권 등의 담보물권을 총칭하는 개념이다.
33) 법률행위란 한 개 또는 여러 개의 의사표시로 법률효과를 발생하게 하는 법률요건을 말한다.
34) 안연환, “계약의 해제와 취득세 과세문제 연구”, 『세무와 회계 연구』 제1권 제2호, 한국조세연구소, 2012, 152면.
35) 김용구·강석구, 앞의 논문, 126-127면 ; 이상태, “등기를 하여야 부동산물권변

는 형식을 갖추어야 한다는 것이다. 후자는 상속·공용징수·판결·경매 기타 법률의 규정으로 취득하는 부동산은 등기라는 형식을 갖추지 않아도 소유권을 취득한다.[36] 「지방세법」과 「민법」에서 의미하는 소유권 취득은 형식적 취득으로서 그 형식은 등기, 잔금 지급일, 계약일 등 다양하다. 그렇다면 등기도 소유권 취득을 위한 여러 가지 형식 중 하나로서 그 등기행위도 취득으로 볼 수 있는 것이다. 따라서 등록세는 등기행위에 과세하는 것이라고 표면적인 이유를 제시하더라도 실질은 취득행위에 과세하는 것이다. 다만, 「민법」은 개인 간의 거래에서 당사자의 소유권 이전을 다루는 것이고, 「지방세법」은 개인이 소유권을 취득하는 시점에 세금을 부과하는 것이므로 서로의 목적과 지향하는 바가 달라 「민법」에서의 취득을 「지방세법」의 취득에 그대로 적용하는 것은 무리가 있다는 주장을 할 수도 있다.[37] 그러나 「민법」에서 법률행위를 통한 소유권 이전은 등기로서 잔금 지급 전에 미리 등기하는 경우 그 취득시기는 「민법」과 「지방세법」이 일치하는 반면 잔금 지급 이후에 등기하면 일치하지 않는다. 또한, 법률 규정으로 물권이 변동한 것으로서 상속은 그 취득시기가 민법과 지방세법이 일치하는 점 등을[38] 고려하면 「민법」과 「지방세법」에서의 소유권 취득은 일정 부분 합치되는 부분이 있다. 그렇다면「민법」과 「지방세법」의 입법 취지 등이 다르더라도 「민법」의 형식적인 취득행위로서 등기를 「지방세법」의 취득행위로 보지 않을 이유는 없다.

부동산의 등기에 대해 과세하는 것은 그 등기를 소유권의 형식적

동의 효력이 발생하는 현행 입법주의에 대한 평가", 『토지법학』 제29권 제1호, 토지법학회, 2013, 1-2면.

36) 민법 제187조.

37) 김용구·강석구, 앞의 논문, 149-150면.

38) 안연환, 앞의 논문, 152면.

인 취득행위로 보아 과세하는 것으로서 이는 등록세 과세의 본질에 부합한다. 우선, 부동산의 취득에 대한 취득세와 등록세의 과세요건을 살펴보면 <표 2-1>에서 보는 바와 같이 모두 같다.

<표 2-1> 부동산 취득에 대한 취득세와 등록세의 과세요건

구분	구(舊) 취득세	구(舊) 등록세	현(現) 취득세
과세 대상	취득행위 : 등기를 포함한 잔금 지급 등	취득행위 : 등기	취득행위 : 등기를 포함한 잔금 지급 등
납세의무자	부동산을 취득한 자	부동산을 취득한 자	부동산을 취득한 자
과세표준	부동산 취득가액	부동산 취득가액	부동산 취득가액
세율	2%	2%	4%[39]

부동산 취득에 대해서는 취득세 이외에 등록세가 과세 되는데, <표 2-1>에서 보는 바와 같이 두 세목 간의 과세요건은 모두 같다.

그렇다면 등록세 과세의 본질은 무엇일까? 우선 등기는 부동산에 대한 법률적 관계를 안정적으로 유지하는 것으로서 수수료 성격의 조세라고 주장할 수 있다.[40] 그러나 수수료라면 등기라는 서비스에 상응하는 것으로서 납세액이 같아야 하는데, 권리의 성격이나 득실변경의 원인에 따라 세액과 세율이 서로 다르게 적용되는 점을 고려하면 등록세를 일종의 수수료로 볼 수는 없다. 결국, 부동산 등기에 대한 등록세는 취득세와 마찬가지로 재화의 이전 과정에서 생기는 담세력에 과세하는 것으로서 유통세 및 거래세의 성격을 지닌

39) 세부적으로는 취득 원인에 따라 취득세율이 제각각이지만 대표적으로 주택 이외의 부동산을 매매 등으로 취득할 때 적용되는 세율이다.

40) 강정규, "취득세 및 등록세의 지방재정확충기여를 위한 개선방안", 『부동산학보』 제18호, 한국부동산학회, 2001, 243면.

조세이다.[41]

유통세는 부동산 등 재산의 이전이라는 그 사실에 대해 과세하는 것으로서 유통에 따른 이익에 대해 과세하는 것은 아니다. 또한 국가 및 지방정부가 부동산 등 재산의 유통을 보장함으로써 그 반대급부로 과세하는 것도 아니다. 즉, 유통세는 부동산 등 재산의 취득행위를 소득의 소비로 보아 과세하는 것이다. 이렇게 부동산 등 재산을 이전시키는 행위에 대해 유통세로 과세하는 것을 행위세라 한다.[42] 부동산 등 재산의 이전은 취득이 존재하여야 하는데, 취득이 없는 등기가 성립할 수 있을까? 취득의 의미가 소유권의 완전한 취득이 아니라 형식적인 취득인 점을 고려하면 등기는 취득행위가 있어야만 할 수 있는 것이다. 부동산에 대한 취득행위로서 등기를 잔금 지급 이후에 하면 잔금 지급과 동시에 소유권의 형식적 취득이 일어나는 것이고, 잔금 지급 전에 하면 등기와 동시에 소유권을 형식적으로 취득하는 것이다. 즉, 등기는 최소한 취득과 동시에 또는 취득 이후에 할 수 있는 것으로서 등록세가 유통세라는 것은 등기라는 행위 그 자체에 대한 과세가 아니라 취득행위에 대해 과세하는 것이다. 그렇다면 등록세는 등기라는 독자적인 행위에 과세하는 것이 아니라 등기를 소유권에 대한 형식적 취득의 하나로 보아 그 취득행위에 대해 과세하는 것이다.[43] 따라서 취득세와 등록세는 모

---

41) 김완순, “지방재정과 등록세제의 개편”, 『경영논총』 제24호, 고려대학교 경영대학, 1980, 26면 ; 노영훈, 『한국조세의 이해 - 재산과세(Ⅱ) : 취득세·등록세, 양도세·특별부가세 -』”, 1998, 39면.

42) 최용원 외 2인, “취득세 세율구조의 문제점과 개선방안에 관한 연구”, 『세무와 회계 연구』 제12권 제1호, 한국조세연구소, 2023, 111-112면.

43) 부동산을 법률행위로 취득하는 경우로서 소유권의 변동은 등기로 효력이 발생한다. 즉, 부동산에 대한 소유권을 취득하기 위해서는 등기를 하여야 한다는 것이다. 이를 물권변동의 형식주의라 하는데, 형식주의란 등기라는 형식을 갖추어야 물권변동이 일어나는 것을 말한다(이상태, 앞의 논문, 2면). 부동산

두 취득행위를 과세객체로 보아 과세하는 것으로서 과세물건의 성격이 같고 <표 2-1>에서 보는 바와 같이 납세의무자, 과세표준, 세율이 모두 같으므로 완전한 이중과세에 해당한다.

마. 소결론

부동산 취득에 대한 취득세와 등록세는 각각 취득행위와 등기행위에 과세하는 것으로서 두 세목은 각각 구분되는 별도의 사실 또는 행위에 대한 과세이므로 이중과세가 아니라는 견해도 있다.[44] 그러나 취득세와 등록세는 부동산의 소유권에 대한 형식적인 취득에 대해 과세하는 것으로서 이중과세에 해당한다고 보는 것이 타당하다.[45]

부동산 취득에 대한 취득세와 등록세의 이중과세는 우리나라와 일본에서만 존재하는 제도로서 이는 일제 강점기에 부동산 취득에 대한 취득세와 등록세가 도입된 후 그 제도를 그대로 유지·계승하였기 때문이다. 이는 대부분 국가가 부동산 취득에 대해 취득세와

에 대한 취득세는 소유권의 완전한 취득이 아닌 형식적 취득에 대해 과세하는 것으로서 그 형식은 다양하게 나타날 수 있는데, 그 형식의 유형 중 하나가 등기이다. 부동산에 대한 소유권의 변동에 등기라는 형식을 갖추면 민법에서와 마찬가지로 지방세법에서도 그 등기를 하나의 형식으로 보아 소유권을 취득한 것으로 볼 수 있다. 그렇다면 부동산에 대한 등기로서 그 등기라는 형식으로 소유권을 취득한 것으로 볼 수 있다. 따라서 부동산의 등기에 대해 등록세라는 과세 형식을 취하였더라도 실질은 등기라는 형식으로 부동산을 취득한 것이므로 취득세가 과세 된 것이라 할 수 있다.

44) 김태호, “지방세법상 취득세의 취득개념과 과세물건에 관한 연구”, 서울시립대학교 박사학위 논문, 2007, 22면.

45) 박훈·정지선, “지방세법상 취득세 및 등록세의 개선방안에 관한 연구 - 취득세와 등록세 중복과세 문제를 중심으로 -”, 『지방자치법연구』 제7권 제2호, 한국지방자치법학회, 2007, 303면.

등록세 중 하나만 과세하고 있는 것과 대조적이다.[46]

부동산 취득에 대해 취득세와 등록세가 과세 되는 것은 같은 과세대상에 대한 이중과세, 취득세와 등록세의 이중 신고납부로 인한 납세자 불편 초래와 이로 인한 과세 행정 비용 증가 등 여러 가지 문제를 유발하였는데, 이를 해결하고자 2010년에 지방세법을 개정하여 취득세와 등록세를 취득세로 통합(“이하 통합 취득세”라 한다)하여 2011년부터 통합 취득세로 과세 되기 시작하였다.[47]

이처럼 취득세와 등록세의 중복과세 문제를 해소하기 위해서 2011년부터 등록세를 취득세로 통합하였다. 즉, 2011년부터 등록세 중에서 취득이 수반되는 경우에는 취득세로 통합하고, 저당권 등 재산의 취득이 수반되지 아니하는 경우에는 등록면허세로 과세하고 있다. 이러한 취득세와 등록세의 통합으로 인하여 취득세는 등기 또는 등록에 대한 수수료적인 성격도 갖게 되었다. 즉, 등기 또는 등록을 하기 위해서는 취득세 납부영수증을 첨부하여야 하는 것이다.

---

46) 미국은 취득세가 없으며 지방세로서 재산세가 부동산 보유세로 유일하게 운용되고 있다. 영국은 취득세와 유사한 토지인지세를 1694년에 도입하여 취득금액에 따라 차등 비례세율이 적용된다. 독일은 부동산 취득세를 1909년에 도입하여 운영하고 있는데, 취득세율은 3.5% 단일세율이다. 프랑스는 취득세 대신에 등록세가 과세 되는데, 등록세는 부동산의 종류와 무관하게 취득자에게 과세 된다. 일본은 부동산 취득에 대해 취득세와 등록세가 과세 되는데, 이는 우리나라 취득세 과세 구조와 유사하다(국회예산정책처, 앞의 논문, 43-47면).

47) 김현동, 『지방재정 건전성 제고를 위한 법제 개선방안 연구[Ⅱ] - 지방세제 개선방안 -』, 2012, 48면.

2. 취득세의 과세표준

취득세의 과세표준에 대해서는 지방세법 제10조부터 제10조의6에서 구체적으로 규정하고 있다. 과거에는 지방세법 제10조에서 취득세의 과세표준에 관한 모든 내용이 규정되어 있어서 납세자들이 취득세 과세표준에 관한 내용을 제대로 이해하기 어려운 구조였는데, 이러한 문제점을 해소하기 위해서 총 6개의 조문으로 나누어서 취득세 과세표준에 대하여 규정하고 있다. 즉, 취득의 유형에 따라 취득세 과세표준 산정방법을 세분하여 규정하고 있는 것이다. 부연하면, 취득세 과세표준의 산정기준, 무상취득의 경우 과세표준, 유상승계취득의 경우 과세표준, 원시취득의 경우 과세표준, 무상취득·유상취득 및 원시취득의 경우 과세표준에 대한 특례, 취득으로 보는 경우의 과세표준으로 세분하여 규정하고 있다.

이하에서는 이러한 지방세법상 취득세 과세표준의 산정방법에 대하여 좀 더 자세히 살펴보고자 한다.

가. 취득세 과세표준의 산정 기준

취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부로 취득하는 경우 취득세의 과세표준은 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다. 이하에서 같다)으로 한다.[48]

48) 지방세법 제10조.

나. 무상취득의 경우 과세표준 산정방법

1) 과세표준 산정방법

가) 원칙적인 산정방법

부동산 등을 무상취득하는 경우 지방세법 제10조에 따른 취득 당시의 가액(이하 “취득당시가액”이라 한다)은 취득시기 현재 불특정 다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액(매매사례가액, 감정가액, 공매가액 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가로 인정되는 가액을 말하며, 이하 “시가인정액”이라 한다)으로 한다. 다만, 다음의 경우에는 그 가액을 취득당시 가액으로 한다.[49]

① 상속에 따른 무상취득의 경우 : 시가표준액
② 시가표준액이 1억원 이하인 부동산등[50]을 무상취득(위 ①의 경우는 제외한다)하는 경우 : 시가인정액과 시가표준액 중에서 납세자가 정하는 가액
③ 위의 ① 및 ②에 해당하지 아니하는 경우 : 시가인정액으로 하되, 시가인정액을 산정하기 어려운 경우에는 시가표준액

납세자가 지방세법 제20조 제1항에 따른 취득세 신고를 할 때 과세표준으로 감정가액을 신고하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 둘 이상의 감정기관(일정한 부동산 등[51]의 경우에는 하

49) 지방세법 제10조의2 제1항 및 제2항.
50) 지방세법 시행령 제14조의2.

나의 감정기관으로 한다)에 감정을 의뢰하고 그 결과를 첨부하여야 한다.[52]

이러한 신고를 받은 지방자치단체의 장은 납세자가 제시한 감정가액(원감정액)이 지방자치단체의 장이 다른 감정기관에 의료하여 평가한 감정가액(재감정가액)의 80%에 미달하는 경우[53]에는 1년의 범위에서 기간을 정하여 해당 감정기관을 시가불인정 감정기관으로 지정할 수 있으며, 시가불인정 감정기관으로 지정된 감정기관이 평가한 감정가액은 그 지정된 기간 동안 시가인정액으로 보지 아니한다.[54]

나) 부담부 증여의 경우 과세표준 산정 방법

증여자의 채무를 인수하는 부담부 증여의 경우 유상으로 취득한 것으로 보는 채무액에 상당하는 부분(이하에서 “채무부담액”이라 한다)에 대해서는 유상승계취득에서의 과세표준을 적용하고, 취득물건의 시가인정액에서 채무부담액을 뺀 잔액에 대해서는 무상취득에서의 과세표준을 적용한다.[55]

부담부증여의 경우 유상으로 취득한 것으로 보는 채무부담액의 범위는 시가인정액을 그 한도로 하고, 채무부담액은 취득자가 부동산등의 취득일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내에 인수한 것을 입증한 채무액으로서 다음의 금액으로 한다.[56]

---

51) 일정한 부동산 등이란 시가표준액이 10억원 이하인 부동산 등과 법인 합병·분할 및 조직변경을 원인으로 취득하는 부동산등을 말한다(지방세법 시행령 제14조의3 제1항).
52) 지방세법 제10조의2 제3항.
53) 지방세법 시행령 제14조의3 제2항.
54) 지방세법 제10조의2 제4항 및 제5항.
55) 지방세법 제10조의2 제6항.

① 등기부 등본으로 확인되는 부동산등에 대한 저당권, 가압류, 가처분 등에 따른 채무부담액
② 금융기관이 발급한 채무자 변경 확인서 등으로 확인되는 금융기관의 금융채무액
③ 임대차계약서 등으로 확인되는 부동산등에 대한 임대보증금액
④ 그 밖에 판결문, 공정증서 등 객관적 입증자료로 확인되는 취득자의 채무부담액

2) 시가인정액

시가인정액이란 취득일 전 6개월부터 취득일 후 3개월 이내의 기간(이하 “평가기간”이라 한다)에 취득 대상이 된 지방세법 제7조 제1항에 따른 부동산 등(이하 “부동산등”이라 한다)에 대하여 매매·감정·경매(민사집행법에 따른 경매를 말한다. 이하 같다) 또는 공매(이하 이에서 “매매등”이라 한다)한 사실이 있는 경우의 가액으로서 다음의 구분에 따라 정하는 가액을 말한다.[57]

① 취득한 부동산 등의 매매사실이 있는 경우 : 그 거래가액. 다만, 소득세법 제101조 제1항 또는 법인세법에 따른 특수관계인(이하 “특수관계인”이라 한다)과의 거래 등으로 그 거래가액이 객관적으로 부당하다고 인정되는 경우는 제외한다.
② 취득한 부동산 등에 대하여 둘 이상의 감정기관[58]이 평가한

56) 지방세법 시행령 제14조의4 제1항 및 제2항.
57) 지방세법 시행령 제14조 제1항.
58) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인 등을 말한다(지방세법 시행규칙 제4조의3 제1항).

감정가액이 있는 경우 : 그 감정가액의 평균액. 다만, 다음의 가액은 제외하며, 해당 감정가액이 시가표준액과 시가인정액의 90%에 해당하는 가액 중 적은 금액(이하 “기준금액”이라 한다)에 미달하는 경우나 기준금액 이상인 경우에도 지방세기본법 제147조 제1항에 따른 지방세심의위원회(이하 “지방세심의위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 감정평가 목적 등을 고려하여 해당 감정가액이 부적정하다고 인정되는 경우에는 지방자치단체의 장이 다른 감정기관에 의뢰하여 감정한 가액으로 하며, 그 가액이 납세자가 제시한 감정가액보다 낮은 경우에는 납세자가 제시한 감정가액으로 한다.

㉠ 일정한 조건이 충족될 것을 전제로 해당 부동산등을 평가하는 등 취득세의 납부 목적에 적합하지 않은 감정가액

㉡ 취득일 현재 해당 부동산등의 원형대로 감정하지 않은 경우 그 감정가액

③ 취득한 부동산 등의 경매 또는 공매 사실이 있는 경우 : 그 경매가액 또는 공매가액

위의 시가인정액이 평가기간 이내의 가액인지에 대한 판단은 다음의 구분에 따른 날을 기준으로 하며, 시가인정액이 둘 이상인 경우에는 취득일 전후로 가장 가까운 날의 가액(그 가액이 둘 이상인 경우에는 평균액을 말한다)을 적용한다.[59]

① 취득한 부동산 등의 매매사실이 있는 경우 : 매매계약일

② 취득한 부동산 등에 대하여 둘 이상의 감정기관이 평가한 감정가액이 있는 경우 : 가격산정기준일과 감정가액평가서 작성일

59) 지방세법 시행령 제14조 제2항.

③ 취득한 부동산 등의 경매 또는 공매 사실이 있는 경우 : 경매가액 또는 공매가액이 결정된 날

다만, 납세자 또는 지방자치단체의 장은 취득일 전 2년 이내의 기간 중 평가기간에 해당하지 않는 기간에 매매 등이 있거나 평가기간이 지난 후에도 취득세의 신고·납부기한의 만료일부터 6개월 이내의 기간 중에 매매등이 있는 경우에는 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 지방세심의위원회에 해당 매매등의 가액을 시가인정액으로 인정하여 줄 것을 심의요청할 수 있다. 이러한 심의요청을 받은 지방세심의위원회는 취득일부터 제2항 각 호의 날까지의 기간 중에 시간의 경과와 주위환경의 변화 등을 고려할 때 가격변동의 특별한 사정이 없다고 인정하는 경우에는 제3항에 따른 기간 중의 매매등의 가액을 시가인정액으로 심의·의결할 수 있다.[60]

한편, 위의 시가인정액으로 인정된 가액이 없는 경우에는 취득한 부동산등의 면적, 위치 및 용도와 시가표준액이 동일하거나 유사하다고 인정되는 다른 부동산등에 대한 시가인정액(취득세를 신고한 경우에는 평가기간 이내의 가액 중 신고일까지의 시가인정액으로 한정한다)을 해당 부동산등의 시가인정액으로 본다.[61] 이 경우 동일하거나 유사하다고 인정되는 다른 부동산등에 대한 판단기준은 행정안전부령으로 정한다.[62]

시가인정액을 산정할 때 매매계약일 등 시가인정 기준일이 부동산 등의 취득일 전인 경우로서 매매계약일 등 시가인정 기준일부터 취득일까지 해당 부동산 등에 대한 자본적지출액(소득세법 시행령

60) 지방세법 시행령 제14조 제3항 및 제4항.
61) 지방세법 시행령 제14조 제5항.
62) 지방세법 시행령 제14조 제6항.

제163조 제3항에 따른 자본적 지출액을 말한다. 이하 같다)이 확인되는 경우에는 그 자본적 지출액을 시가인정액에 더할 수 있다.[63]

다. 유상승계취득의 경우 과세표준 산정방법

1) 원 칙

부동산등을 유상거래(매매 또는 교환 등 취득에 대한 대가를 지급하는 거래를 말한다. 이하에서 같다)로 승계취득하는 경우 취득당시 가액은 취득시기 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방이나 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용으로서 사실상 취득가격으로 한다.[64]

위에서 사실상 취득가격이란 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급했거나 지급해야 할 직접비용과 다음 중 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액을 말한다. 다만, 취득대금을 일시급 등으로 지급하여 일정액을 할인받은 경우에는 그 할인된 금액으로 하고, 법인이 아닌 자가 취득한 경우에는 ①, ② 또는 ⑦ 금액을 제외한 금액으로 한다.[65]

① 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용
② 할부 또는 연부(年賦) 계약에 따른 이자 상당액 및 연체료
③ 농지법에 따른 농지보전부담금, 문화예술진흥법 제9조 제3항에 따른 미술작품의 설치 또는 문화예술진흥기금에 출연하는 금

63) 지방세법 시행령 제14조 제7항.
64) 지방세법 제10조의3 제1항.
65) 지방세법 시행령 제18조 제1항.

액, 산지관리법에 따른 대체산림자원조성비 등 관계 법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용

④ 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료(건축 및 토지조성공사로 수탁자가 취득하는 경우 위탁자가 수탁자에게 지급하는 신탁수수료를 포함한다)

⑤ 취득대금 외에 당사자의 약정에 따른 취득자 조건 부담액과 채무인수액

⑥ 부동산을 취득하는 경우 주택도시기금법 제8조에 따라 매입한 국민주택채권을 해당 부동산의 취득 이전에 양도함으로써 발생하는 매각차손. 이 경우 행정안전부령으로 정하는 금융회사 등(이하에서 "금융회사등"이라 한다) 외의 자에게 양도한 경우에는 동일한 날에 금융회사 등에 양도하였을 경우 발생하는 매각차손을 한도로 한다.

⑦ 공인중개사법에 따른 공인중개사에게 지급한 중개보수

⑧ 붙박이 가구·가전제품 등 건축물에 부착되거나 일체를 이루면서 건축물의 효용을 유지 또는 증대시키기 위한 설비·시설 등의 설치비용

⑨ 정원 또는 부속시설물 등을 조성·설치하는 비용

⑩ ①부터 ⑨까지의 비용에 준하는 비용

다만, 다음 중 어느 하나에 해당하는 비용은 사실상취득가격에 포함하지 않는다.[66]

① 취득하는 물건의 판매를 위한 광고선전비 등의 판매비용과 그와 관련한 부대비용

② 전기사업법, 도시가스사업법, 집단에너지사업법, 그 밖의 법률

66) 지방세법 시행령 제18조 제2항.

에 따라 전기 ·가스·열 등을 이용하는 자가 분담하는 비용

③ 이주비, 지장물 보상금 등 취득물건과는 별개의 권리에 관한 보상 성격으로 지급되는 비용

④ 부가가치세

⑤ ①부터 ④까지의 비용에 준하는 비용

2) 부당행위계산부인

지방자치단체의 장은 특수관계인 간의 거래로 그 취득에 대한 조세부담을 부당하게 감소시키는 행위 또는 계산을 한 것으로 인정되는 경우(이하에서 “부당행위계산”이라 한다)에는 시가인정액을 취득당시 가액으로 결정할 수 있다.[67]

부당행위계산은 특수관계인으로부터 시가인정액보다 낮은 가격으로 부동산을 취득한 경우로서 시가인정액과 사실상 취득가격의 차액이 3억원 이상이거나 시가인정액의 100분의 5에 상당하는 금액 이상인 경우로 한다.[68]

한편, 부당행위계산의 유형은 대통령령으로 정하도록 규정하고 있는데,[69] 대통령령에 그 유형을 열거하고 있지 않다.

라. 원시취득의 경우 과세표준 산정방법

부동산 등을 원시취득하는 경우 취득당시 가액은 사실상 취득가격으로 한다. 다만, 법인이 아닌 자가 건축물을 건축하여 취득하는

67) 지방세법 제10조의3 제2항.
68) 지방세법 시행령 제18조의2.
69) 지방세법 제10조의3 제3항.

경우로서 사실상 취득가격을 확인할 수 없는 경우의 취득당시 가액은 시가표준액으로 한다. 그러나 법인이 아닌 자가 건축물을 건축하여 취득하는 경우로서 사실상취득가격을 확인할 수 없는 경우의 취득당시가액은 시가표준액으로 한다.[70]

마. 무상취득·유상취득 및 원시취득의 경우 과세표준에 대한 특례

1) 차량 또는 기계장비를 취득하는 경우

차량 또는 기계장비를 취득하는 경우 취득당시 가액은 다음의 구분에 따른 가격 또는 가액으로 한다.[71]

① 차량 또는 기계장비를 무상취득하는 경우 : 시가표준액
② 차량 또는 기계장비를 유상승계취득하는 경우 : 사실상 취득가격. 다만, 사실상 취득가격에 대한 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 시가표준액보다 적은 경우 취득당시 가액은 시가표준액으로 한다.
③ 차량 제조회사가 생산한 차량을 직접 사용하는 경우 : 사실상 취득가격

2) 천재지변으로 피해를 입은 차량 등의 경우

다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 그 차량 또는 기계장비의 취

70) 지방세법 제10조의4 제1항 및 제2항.
71) 지방세법 제10조의5 제1항.

득당시가액은 사실상취득가액으로 한다.[72]

① 천재지변, 화재, 교통사고 등으로 중고 차량이나 중고 기계장비의 가액이 시가표준액보다 낮은 것으로 시장·군수·구청장이 인정하는 경우
② 국가·지방자치단체 또는 지방자치단체조합으로부터 취득하는 경우
③ 수입으로 취득하는 경우
④ 민사소송 및 행정소송의 확정 판결(화해·포기·인낙 또는 자백간주에 의한 것은 제외한다)에 따라 취득가격이 증명되는 경우
⑤ 법인장부(금융회사의 금융거래 내역서 또는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제6조에 따른 감정평가서 등 객관적 증거서류에 따라 법인이 작성한 원장·보조장·출납전표 또는 결산서를 말한다)에 따라 취득가격이 증명되는 경우
⑥ 경매 또는 공매로 취득하는 경우

3) 대물변제 등의 경우

다음의 경우 취득당시 가액의 산정 및 적용 등은 대통령령으로 정한다.[73]

① 대물변제, 교환, 양도담보 등 유상거래를 원인으로 취득하는 경우에는 다음의 가액으로 한다. 다만, 특수관계인으로부터 부

72) 지방세법 제10조의5 제2항 및 지방세법 시행령 제18조의3.
73) 지방세법 제10조의5 제3항 및 지방세법 시행령 제18조의4.

동산 등을 취득하는 경우로서 부당행위계산을 한 것으로 인정되는 경우 취득당시 가액은 시가인정액으로 한다.

㉠ 대물변제 : 대물변제액(대물변제액 외에 추가로 지급한 금액이 있는 경우에는 그 금액을 포함한다). 다만, 대물변제액이 시가인정액을 초과하는 경우 취득당시가액은 시가인정액으로 한다.

㉡ 교환 : 교환을 원인으로 이전받는 부동산 등의 시가인정액과 이전하는 부동산 등의 시가인정액(상대방에게 추가로 지급하는 금액과 상대방으로부터 승계받는 채무액이 있는 경우 그 금액을 더하고, 상대방으로부터 추가로 지급받는 금액과 상대방에게 승계하는 채무액이 있는 경우 그 금액을 차감한다) 중 높은 가액

㉢ 양도담보 : 양도담보에 따른 채무액(채무액 외에 추가로 지급한 금액이 있는 경우 그 금액을 포함한다). 다만, 그 채무액이 시가인정액을 초과하는 경우 취득당시 가액은 시가인정액으로 한다.

② 법인의 합병·분할 및 조직변경을 원인으로 취득하는 경우에는 시가인정액으로 한다. 다만, 시가인정액을 산정하기 어려운 경우에는 시가표준액으로 한다.

③ 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제8호의 사업시행자, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조 제1항 제5호의 사업시행자 및 주택법 제2조 제11호의 주택조합이 취득하는 경우 : 대통령령으로 정하는 가액으로 한다.

④ 도시개발법에 따른 도시개발사업의 시행으로 인한 사업시행자의 체비지나 보류지의 취득 또는 지방세법 제7조 제16항 후단에 따른 조합원의 토지 취득의 경우에는 대통령령이 정하는

가액으로 한다.

바. 취득으로 보는 경우의 과세표준 산정방법

1) 토지의 지목을 사실상 변경하는 경우 등

다음의 경우 취득 당시가액은 그 변경으로 증가한 가액에 해당하는 사실상 취득가격으로 한다.[74]

① 토지의 지목을 사실상 변경한 경우
② 선박의 선질(船質)·용도·기관·정원 또는 최대적재량이나 차량 또는 기계장비의 원동기·승차정원·최대적재량·차체를 변경한 경우[75]

법인이 아닌 자가 토지의 지목을 사실상 변경하는 경우 등에 해당하는 경우로서 사실상취득가격을 확인할 수 없는 경우 취득당시가액은 시가표준액을 대통령령으로 정하는 방법에 따라 계산한 가액으로 한다.[76]

2) 건축물을 개수하는 경우

건축물을 개수하는 경우 취득당시 가액은 부동산 등을 원시취득하는 경우와 동일하게 취득세 과세표준을 산정한다.[77] 즉, 사실상

74) 지방세법 제10조의6 제1항.
75) 지방세법 시행령 제18조의5.
76) 지방세법 제10조의6 제2항.
77) 지방세법 제10조의6 제3항.

취득가격으로 한다. 다만, 법인이 아닌 자가 건축물을 개수하는 경우로서 사실상 취득가격을 확인할 수 없는 경우의 취득당시 가액은 시가표준액으로 한다.

3) 과점주주가 취득한 것으로 보는 경우

과점주주가 취득한 것으로 보는 해당 법인의 부동산 등의 취득당시 가액은 해당 법인의 결산서와 그 밖의 장부 등에 따른 그 부동산 등의 총가액을 그 법인의 주식 또는 출자의 총수로 나눈 가액에 과점주주가 취득한 주식 또는 출자의 수를 곱한 금액으로 한다. 이 경우 과점주주는 조례로 정하는 바에 따라 취득당시가액과 그 밖에 필요한 사항을 신고하여야 한다.[78]

78) 지방세법 제10조의6 제4항.

3. 취득세의 세율구조

취득세의 세율구조에 대해서는 지방세법 제11조 내지 제16조에서 규정하고 있다. 같은 법 제11조에서는 부동산 취득의 세율을 규정하고, 제12조에서는 부동산 외 취득의 세율에 대하여 규정하고 있으며, 제13조에서는 과밀억제권역 안 취득 등 중과에 대하여 규정하고 있다. 지방세법 제14조에서는 조례에 따른 세율 조정에 대하여 규정하고 있으며, 제15조에서는 세율의 특례에 대하여 규정하고 있고, 제16조에서는 세율 적용에 대하여 규정하고 있다. 그리고 같은 법 제17조에서는 면세점에 대하여 규정하고 있다.

이하에서는 이러한 취득세의 세율구조 중에서 본 연구와 관련 있는 지방세법 제11조, 지방세법 제13조, 지방세법 제15조 및 지방세법 제16조에 대하여 좀 더 자세히 살펴보고자 한다.

가. 부동산 취득의 세율

부동산에 대한 취득세는 지방세법 제10조의 과세표준에 다음에 해당하는 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.[79]

① 상속으로 인한 취득
   ㉠ 농지 : 1천분의 23
   ㉡ 농지 외의 것 : 1천분의 28
② 위의 ① 외의 무상취득 : 1천분의 35. 다만, 대통령령으로 정하는 비영리사업자의 취득은 1천분의 28로 한다.

79) 지방세법 제11조 제1항.

③ 원시취득 : 1천분의 28

④ 공유물의 분할 또는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조 제1호 나목에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분 이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외한다) : 1천분의 23

⑤ 합유물 및 총유물의 분할로 인한 취득 : 1천분의 23

⑥ 그 밖의 원인으로 인한 취득

㉠ 농지: 1천분의 30

㉡ 농지 외의 것: 1천분의 40

⑦ 위 ⑥의 ㉡에도 불구하고 유상거래를 원인으로 주택[주택법 제2조 제1호에 따른 주택으로서 건축법에 따른 건축물대장·사용승인서·임시사용승인서 또는 부동산등기법에 따른 등기부에 주택으로 기재{건축법에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축이 가능하였던 주택(법률 제7696호 건축법 일부 개정법률 부칙 제3조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고가 있는 것으로 보는 경우를 포함한다)으로서 건축물대장에 기재되어 있지 아니한 주택의 경우에도 건축물대장에 주택으로 기재된 것으로 본다}된 주거용 건축물과 그 부속토지를 말한다. 이하 같다]을 취득하는 경우에는 다음의 구분에 따른 세율을 적용한다. 이 경우 지분으로 취득한 주택의 제10조에 따른 취득 당시의 가액(이하 "취득당시가액"이라 한다)은 전체 주택의 취득당시가액으로 한다.

㉠ 취득당시가액이 6억원 이하인 주택 : 1천분의 10

㉡ 취득당시가액이 6억원을 초과하고 9억원 이하인 주택: 다음 계산식에 따라 산출한 세율. 이 경우 소수점이하 다섯째자리에서 반올림하여 소수점 넷째자리까지 계산한다.

(해당 주택의 취득당시의 가액 × 2/3억원 - 3) × 1/100

㉢ 취득당시가액이 9억원을 초과하는 주택: 1천분의 30

위의 부동산에 관한 취득세 세율구조는 유상거래를 원인으로 하는 주택의 경우를 제외하고는 전체 세율에서 2%를 빼면 과거의 등록세 세율이 되는 것이다. 예를 들어, 원시취득의 경우에는 과거에는 취득세의 세율이 2%이었고, 등록세의 세율이 0.8%였으며, 이러한 세율을 합하여 현재와 같은 2.8%의 세율구조를 가지게 된 것이다.

나. 과밀억제권역 안의 취득 등 중과

지방세법 제13조에서는 “과밀억제권역 안 취득 등 중과”라는 제목하에 규정하고 있는데, 지방세법 제13조는 과거에 취득세와 등록세가 존치하던 때의 조항 여러 개가 합쳐진 것이다. 즉, 과거에 취득세만 3배 중과세되었던 조항, 등록세만 3배 중과세되었던 조항, 취득세와 등록세가 3배 중과세되었던 조항 및 취득세만 5배 중과세되었던 조항 등을 합하여 놓은 것인데, 이하에서는 이러한 내용에 대하여 차례대로 간략하게 살펴보고자 한다.

첫째, 수도권정비계획법 제6조에 따른 과밀억제권역에서 본점이나 주사무소의 사업용으로 신축하거나 증축하는 건축물(신탁법에 따른 수탁자가 취득한 신탁재산 중 위탁자가 신탁기간 중 또는 신탁종료 후 위탁자의 본점이나 주사무소의 사업용으로 사용하기 위하여 신축하거나 증축하는 건축물을 포함한다)과 그 부속토지를 취득하는 경우와 같은 조에 따른 과밀억제권역(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 산업단지·유치지역 및 「국토의 계획

및 이용에 관한 법률」을 적용받는 공업지역은 제외한다)에서 공장을 신설하거나 증설하기 위하여 사업용 과세물건을 취득하는 경우의 취득세율은 지방세법 제11조 및 제12조의 세율에 중과기준세율[80]의 100분의 200을 합한 세율을 적용한다.[81]

둘째, 다음 중 어느 하나에 해당하는 부동산(신탁법에 따른 수탁자가 취득한 신탁재산을 포함한다)을 취득하는 경우의 취득세는 지방세법 제11조 제1항의 표준세율의 100분의 300에서 중과기준세율의 100분의 200을 뺀 세율(지방세법 제11조 제1항 제8호에 해당하는 주택을 취득하는 경우에는 지방세법 제13조의2 제1항 제1호에 해당하는 세율)을 적용한다. 다만, 수도권정비계획법 제6조에 따른 과밀억제권역(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 산업단지는 제외한다. 이하에서 "대도시"라 한다)에 설치가 불가피하다고 인정되는 업종으로서 대통령령으로 정하는 업종(이하에서 "대도시 중과 제외 업종"이라 한다)에 직접 사용할 목적으로 부동산을 취득하는 경우의 취득세는 지방세법 제11조에 따른 해당 세율을 적용한다.[82]

① 대도시에서 법인을 설립(휴면법인을 인수하는 경우를 포함한다. 이하 같다)하거나 지점 또는 분사무소를 설치하는 경우 및 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소를 대도시 밖에서 대도시로 전입(수도권정비계획법 제2조에 따른 수도권의 경우에는 서울특별시 외의 지역에서 서울특별시로의 전입도 대도

80) "중과기준세율"이란 지방세법 제11조 및 지방세법 제12조에 따른 세율에 가감하거나 지방세법 제15조 제2항에 따른 세율의 특례 적용기준이 되는 세율로서 1천분의 20을 말한다(지방세법 제6조 제19호).
81) 지방세법 제13조 제1항.
82) 지방세법 제13조 제2항.

시로의 전입으로 본다. 이하 같다)함에 따라 대도시의 부동산을 취득(그 설립·설치·전입 이후의 부동산 취득을 포함한다)하는 경우

② 대도시(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 유치지역 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 적용받는 공업지역은 제외한다)에서 공장을 신설하거나 증설함에 따라 부동산을 취득하는 경우

다만, 대도시 중과 제외 업종에 직접 사용할 목적으로 부동산을 취득하는 경우에도 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 지방세법 제11조 제1항의 표준세율의 100분의 300에서 중과기준세율의 100분의 200을 뺀 세율(지방세법 제11조 제1항 제8호에 해당하는 주택을 취득하는 경우에는 지방세법 제13조의2 제1항 제1호에 해당하는 세율)을 적용한다.[83] 이 경우 임대가 불가피하다고 인정되는 업종에 대하여는 취득한 부동산을 임대하는 경우도 직접 사용하는 것으로 본다.[84]

① 대도시 중과 제외 업종에 직접 사용할 목적으로 취득한 부동산이 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우. 다만, 대도시 중과 제외 업종 중 주택건설사업의 경우는 ㉠과 ㉡에서 정하는 직접 하는 기한 또는 다른 업종이나 다른 용도에 사용·겸용이 금지되는 기간을 3년으로 한다.

㉠ 정당한 사유 없이 부동산 취득일부터 1년이 경과할 때까지 대도시 중과 제외 업종에 직접 사용하지 아니하는 경

83) 지방세법 제13조 제3항.
84) 지방세법 제13조 제4항.

우

㉡ 부동산 취득일부터 1년 이내에 다른 업종이나 다른 용도에 사용·겸용하는 경우

㉢ 부동산 취득일부터 2년 이상 해당 업종 또는 용도에 직접 사용하지 아니하고 매각하는 경우

㉣ 부동산 취득일부터 2년 이상 해당 업종 또는 용도에 직접 사용하지 아니하고 다른 업종이나 다른 용도에 사용·겸용하는 경우

셋째, 다음 중 어느 하나에 해당하는 부동산 등을 취득하는 경우(고급주택 등을 구분하여 그 일부를 취득하는 경우를 포함한다)의 취득세는 지방세법 제11조 및 제12조의 세율과 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. 이 경우 골프장은 그 시설을 갖추어 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따라 체육시설업의 등록(시설을 증설하여 변경등록하는 경우를 포함한다. 이하 같다)을 하는 경우뿐만 아니라 등록을 하지 아니하더라도 사실상 골프장으로 사용하는 경우에도 적용하며, 고급주택·고급오락장에 부속된 토지의 경계가 명확하지 아니할 때에는 그 건축물 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 그 부속토지로 본다.[85]

① 골프장 : 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제 골프장용 부동산 중 구분등록의 대상이 되는 토지와 건축물 및 그 토지 상(上)의 입목

② 고급주택 : 주거용 건축물 또는 그 부속토지의 면적과 가액

85) 지방세법 제13조 제5항.

이 대통령령으로 정하는 기준을 초과하거나 해당 건축물에 67제곱미터 이상의 수영장 등 대통령령으로 정하는 부대시설을 설치한 주거용 건축물과 그 부속토지. 다만, 주거용 건축물을 취득한 날부터 60일[상속으로 인한 경우는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일이 속하는 달의 말일부터 각각 6개월(납세자가 외국에 주소를 둔 경우에는 각각 9개월)] 이내에 주거용이 아닌 용도로 사용하거나 고급주택이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사를 착공하는 경우는 제외한다.

③ 고급오락장 : 도박장, 유흥주점영업장, 특수목욕장, 그 밖에 이와 유사한 용도에 사용되는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물과 그 부속토지. 다만, 고급오락장용 건축물을 취득한 날부터 60일[상속으로 인한 경우는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일이 속하는 달의 말일부터 각각 6개월(납세자가 외국에 주소를 둔 경우에는 각각 9개월)] 이내에 고급오락장이 아닌 용도로 사용하거나 고급오락장이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사를 착공하는 경우는 제외한다.

④ 고급선박 : 비업무용 자가용 선박으로서 대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 선박

한편, 지방세법 제13조 제1항과 제2항이 동시에 적용되는 과세물건에 대한 취득세율은 지방세법 제16조 제5항에도 불구하고 지방세법 제11조 제1항에 따른 표준세율의 100분의 300으로 하고,[86] 지방세법 제13조 제2항과 제5항이 동시에 적용되는 과세물건에 대한 취

86) 지방세법 제13조 제6항.

득세율은 지방세법 제16조 제5항에도 불구하고 지방세법 제11조에 따른 표준세율의 100분의 300에 중과기준세율의 100분의 200을 합한 세율을 적용한다. 다만, 지방세법 제11조 제1항 제8호 즉 주택을 유상거래를 원인으로 취득하는 경우에는 해당 세율에 중과기준세율의 100분의 600을 합한 세율을 적용한다.[87]

다. 세율의 특례

지방세법 제15조에서는 과거에 등록세만 부과되던 과세대상과 취득세만 부과되던 과세대상에 대한 세율에 대하여 규정하고 있다. 즉, 지방세법 제15조 제1항에서는 과거에 등록세만 부과되던 과세대상에 대한 세율에 대하여 규정하고 있으며, 지방세법 제15조 제2항에서는 과거에 취득세만 부과되던 과세대상에 대한 세율에 대하여 규정하고 있다. 이하에서는 이러한 내용에 대하여 좀 더 자세히 살펴보고자 한다.

첫째, 다음 중 어느 하나에 해당하는 취득에 대한 취득세는 지방세법 제11조 및 지방세법 제12조에 따른 세율에서 중과기준세율을 뺀 세율로 산출한 금액을 그 세액으로 하되, 지방세법 제11조 제1항 제8호에 따른 주택의 취득에 대한 취득세는 해당 세율에 100분의 50을 곱한 세율을 적용하여 산출한 금액을 그 세액으로 한다.[88][89]

---

87) 지방세법 제13조 제7항.
88) 지방세법 제15조 제1항.
89) 다만, 취득물건이 지방세법 제13조 제2항에 해당하는 경우에는 지방세법 제15조 제1항 각 호 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 세율의 100분의 300을 적용한다.

① 환매등기를 병행하는 부동산의 매매로서 환매기간 내에 매도자가 환매한 경우의 그 매도자와 매수자의 취득
② 상속으로 인한 취득 중 대통령령으로 정하는 1가구 1주택의 취득과 지방세특례제한법 제6조 제1항에 따라 취득세의 감면대상이 되는 농지의 취득
③ 법인세법 제44조 제2항 또는 제3항에 해당하는 법인의 합병으로 인한 취득. 다만, 법인의 합병으로 인하여 취득한 과세물건이 합병 후에 지방세법 제16조에 따른 과세물건에 해당하게 되는 경우 또는 합병등기일부터 3년 이내에 법인세법 제44조의3 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하는 경우(같은 항 각 호 외의 부분 단서에 해당하는 경우는 제외한다)에는 그러하지 아니하다.
④ 공유물·합유물의 분할 또는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조 제1호 나목에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외한다)
⑤ 건축물의 이전으로 인한 취득. 다만, 이전한 건축물의 가액이 종전 건축물의 가액을 초과하는 경우에 그 초과하는 가액에 대하여는 그러하지 아니하다.
⑥ 민법 제834조, 제839조의2 및 제840조에 따른 재산분할로 인한 취득
⑦ 그 밖의 형식적인 취득 등 대통령령으로 정하는 취득

둘째, 다음 중 어느 하나에 해당하는 취득에 대한 취득세는 중과기준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. 다만, 취득물건이 지방세법 제13조 제1항에 해당하는 경우에는 중과기준세율

의 100분의 300을, 지방세법 제13조 제5항에 해당하는 경우에는 중과기준세율의 100분의 500을 각각 적용한다.[90]

① 개수로 인한 취득(지방세법 제11조 제3항에 해당하는 경우는 제외한다). 이 경우 과세표준은 지방세법 제10조 제3항에 따른다.
② 지방세법 제7조 제4항에 따른 선박·차량과 기계장비 및 토지의 가액 증가. 이 경우 과세표준은 지방세법 제10조 제3항에 따른다.
③ 지방세법 제7조 제5항에 따른 과점주주의 취득. 이 경우 과세표준은 지방세법 제10조 제4항에 따른다.
④ 지방세법 제7조 제6항에 따라 외국인 소유의 취득세 과세대상 물건(차량, 기계장비, 항공기 및 선박만 해당한다)을 임차하여 수입하는 경우의 취득(연부로 취득하는 경우로 한정한다)
⑤ 지방세법 제7조 제9항에 따른 시설대여업자의 건설기계 또는 차량 취득
⑥ 지방세법 제7조 제10항에 따른 취득대금을 지급한 자의 기계장비 또는 차량 취득. 다만, 기계장비 또는 차량을 취득하면서 기계장비대여업체 또는 운수업체의 명의로 등록하는 경우로 한정한다.
⑦ 지방세법 제7조 제14항 본문에 따른 토지의 소유자의 취득
⑧ 그 밖에 레저시설의 취득 등 대통령령으로 정하는 취득

90) 지방세법 제15조 제2항.

라. 세율 적용

지방세법 제16조에서는 세율의 적용에 대하여 규정하고 있는데, 구체적으로 살펴보면 다음과 같이 정리할 수 있다.

첫째, 토지나 건축물을 취득한 후 5년 이내에 해당 토지나 건축물이 다음 중 어느 하나에 해당하게 된 경우에는 그 인용한 조항에 규정된 세율을 적용하여 취득세를 추징한다.[91]

① 지방세법 제13조 제1항에 따른 본점이나 주사무소의 사업용 부동산(본점 또는 주사무소용 건축물을 신축하거나 증축하는 경우와 그 부속토지만 해당한다)
② 지방세법 제13조 제1항에 따른 공장의 신설용 또는 증설용 부동산
③ 지방세법 제13조 제5항에 따른 골프장, 고급주택 또는 고급오락장

둘째, 고급주택, 골프장 또는 고급오락장용 건축물을 증축·개축 또는 개수한 경우와 일반건축물을 증축·개축 또는 개수하여 고급주택 또는 고급오락장이 된 경우에 그 증가되는 건축물의 가액에 대하여 적용할 취득세의 세율은 지방세법 제13조 제5항에 따른 세율로 한다.[92]

셋째, 지방세법 제13조 제1항에 따른 공장 신설 또는 증설의 경우에 사업용 과세물건의 소유자와 공장을 신설하거나 증설한 자가 다를 때에는 그 사업용 과세물건의 소유자가 공장을 신설하거나 증설

91) 지방세법 제16조 제1항.
92) 지방세법 제16조 제2항.

한 것으로 보아 세율을 적용한다. 다만, 취득일부터 공장 신설 또는 증설을 시작한 날까지의 기간이 5년이 지난 사업용 과세물건은 제외한다.[93]

넷째, 취득한 부동산이 그 부동산을 취득한 날부터 5년 이내에 지방세법 제13조 제2항에 따른 과세대상이 되는 경우에는 같은 항의 세율을 적용하여 취득세를 추징한다.[94]

다섯째, 같은 취득물건에 대하여 둘 이상의 세율이 해당되는 경우에는 그중 높은 세율을 적용한다.[95]

여섯째, 취득한 부동산이 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 지방세법 제16조 제5항에도 불구하고 다음의 세율을 적용하여 취득세를 추징한다.[96]

① 지방세법 제16조 제1항 제1호 또는 제2호와 같은 조 제4항이 동시에 적용되는 경우에는 지방세법 제13조 제6항의 세율

② 지방세법 제16조 제1항 제3호와 지방세법 제13조의2 제1항 또는 같은 조 제2항이 동시에 적용되는 경우에는 지방세법 제13조의2 제3항의 세율

93) 지방세법 제16조 제3항.
94) 지방세법 제16조 제4항.
95) 지방세법 제16조 제5항.
96) 지방세법 제16조 제6항.

4. 취득세의 신고납부

취득세 과세물건을 취득한 자는 그 취득한 날(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조 제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 취득하는 경우로서 같은 법 제11조에 따른 토지거래계약에 관한 허가를 받기 전에 거래대금을 완납한 경우에는 그 허가일이나 허가구역의 지정 해제일 또는 축소일을 말한다)부터 60일[무상취득(상속은 제외한다) 또는 증여자의 채무를 인수하는 부담부 증여로 인한 취득의 경우는 취득일이 속하는 달의 말일부터 3개월, 상속으로 인한 경우는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일이 속하는 달의 말일부터 각각 6개월(외국에 주소를 둔 상속인이 있는 경우에는 각각 9개월)] 이내에 그 과세표준에 제11조부터 제13조까지, 제13조의2, 제13조의3, 제14조 및 제15조의 세율을 적용하여 산출한 세액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다.[97]

취득세 과세물건을 취득한 후에 그 과세물건이 과밀억제권역 안 취득 등 중과(지방세법 제13조 제1항부터 제7항까지)의 세율의 적용대상이 되었을 때에는 대통령령으로 정하는 날부터 60일 이내에 제13조 제1항부터 제7항까지의 세율(제16조 제6항 제2호에 해당하는 경우에는 제13조의2 제3항의 세율)을 적용하여 산출한 세액에서 이미 납부한 세액(가산세는 제외한다)을 공제한 금액을 세액으로 하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다.[98] 이때 대통령령으로 정하는 날은 다음 구분에 따른 날을 말한다.[99]

---

97) 지방세법 제20조 제1항
98) 지방세법 제20조 제2항
99) 지방세법 시행령 제34조

① 법 제13조 제1항에 따른 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산을 취득한 경우: 사무소로 최초로 사용한 날

② 법 제13조 제1항에 따른 공장의 신설 또는 증설을 위하여 사업용 과세물건을 취득하거나 같은 조 제2항 제2호에 따른 공장의 신설 또는 증설에 따라 부동산을 취득한 경우: 그 생산설비를 설치한 날. 다만, 그 이전에 영업허가·인가 등을 받은 경우에는 영업허가·인가 등을 받은 날로 한다.

③ 법 제13조 제2항 제1호에 따른 부동산 취득이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우: 해당 사무소 또는 사업장을 사실상 설치한 날

㉠ 대도시에서 법인을 설립하는 경우

㉡ 대도시에서 법인의 지점 또는 분사무소를 설치하는 경우

㉢ 대도시 밖에서 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소를 대도시로 전입하는 경우

④ 법 제13조 제2항 각 호 외의 부분 단서에 따라 대도시 중과 제외 업종에 직접 사용할 목적으로 부동산을 취득하거나, 법인이 사원에 대한 분양 또는 임대용으로 직접 사용할 목적으로 사원 주거용 목적 부동산을 취득한 후 법 제13조 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하여 법 제13조 제2항 각 호 외의 부분 본문을 적용받게 되는 경우에는 그 사유가 발생한 날

⑤ 법 제13조 제5항에 따른 골프장·고급주택·고급오락장 및 고급선박을 취득한 경우: 다음 각 목의 구분에 따른 날

㉠ 건축물을 증축하거나 개축하여 고급주택이 된 경우: 그 증축 또는 개축의 사용승인서 발급일. 다만, 그 밖의 사유로 고급주택이 된 경우에는 그 사유가 발생한 날로 한다.

㉡ 골프장: 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따라 체육시설업으로 등록(변경등록을 포함한다)한 날. 다만, 등록을 하기 전에 사실상 골프장으로 사용하는 경우 그 부분에 대해서는 사실상 사용한 날로 한다.

㉢ 건축물의 사용승인서 발급일 이후에 관계 법령에 따라 고급오락장이 된 경우: 그 대상 업종의 영업허가·인가 등을 받은 날. 다만, 영업허가·인가 등을 받지 아니하고 고급오락장이 된 경우에는 고급오락장 영업을 사실상 시작한 날로 한다.

㉣ 선박의 종류를 변경하여 고급선박이 된 경우: 사실상 선박의 종류를 변경한 날

지방세법 또는 다른 법령에 따라 취득세를 비과세, 과세면제 또는 경감받은 후에 해당 과세물건이 취득세 부과대상 또는 추징 대상이 되었을 때에는 제1항에도 불구하고 그 사유 발생일부터 60일 이내에 해당 과세표준에 제11조부터 제15조까지의 세율을 적용하여 산출한 세액[경감받은 경우에는 이미 납부한 세액(가산세는 제외한다)을 공제한 세액을 말한다]을 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다.[100]

지금까지 기술한 신고·납부기한 이내에 재산권과 그 밖의 권리의 취득·이전에 관한 사항을 공부(公簿)에 등기하거나 등록[등재(登載)를 포함한다. 이하 같다]하려는 경우에는 등기 또는 등록 신청서를 등기·등록관서에 접수하는 날까지 취득세를 신고·납부하여야 한다.[101]

---

100) 지방세법 제20조 제3항
101) 지방세법 제20조 제4항

제3장 취득세 과세표준 산정방법의 복잡성

1. 취득세의 부과주의 세목 변경의 한계점

개인간의 거래에 있어서도 사실상 취득가액을 취득세 과세표준으로 하도록 하는 지방세법 개정으로 인하여 개인의 취득세 과세표준 산정에 대한 복잡성이 증가하였다. 특히, 취득세 과세표준에 포함하거나 제외하는 항목의 경우 기업회계기준 또는 국세(소득세 또는 법인세)와 다른 규정으로 인하여 개인 납세자가 직접 사실상 취득가액을 근거로 취득세를 신고납부하는 것은 거의 불가능에 가깝게 되었다.

이처럼 취득세 과세표준의 산정 자체가 매우 복잡하기 때문에, 국세인 상속세 또는 증여세의 경우처럼 납세자의 신고는 협력의무로 부여하고, 과세관청의 조사를 통해서 과세표준을 확정하는 부과주의 세목으로 운영하는 것이 오히려 타당한 측면이 있다[102].

취득세를 부과주의 세목으로 운영하는 경우, 지방자치단체 공무원이 취득세에 관한 부과업무를 담당하게 된다. 그런데, 지방세의 경우는 국세와 마찬가지로 지방세법의 개정이 매우 빈번하게 이루어지는데, 지방자치단체 공무원의 경우 국세 공무원과는 다르게 순환보직이기 때문에 개정세법을 제대로 숙지하지 못하는 경우가 많이 발생하게 된다. 이로 인하여 잘못된 과세처분이 이루어지는 경우도 빈번하게 발생하게 되는데, 잘못된 과세처분으로 인한 피해는 거의

102) 박훈·강상원·허원, “취득세 과세표준 사전검증제도 도입에 관한 연구”, 한국지방세학회, 2021.6, p.63.

대부분 납세의무자가 부담하는 것이 현실이다. 따라서 취득세를 부과주의 세목으로 운영하는 것은 현실적으로 불가능하다.

결과적으로, 납세자의 과세표준 신고와 관련된 부담을 줄여줄 수 있는 근본적이고 다각적인 접근의 개선이 필요하다고 할 것이다.

2. 취득세 신고에 대한 전문성의 객관적 검증

지방세에서 신고납부방식을 채택하고 있는 세목 중에서 실질적으로 가장 중요한 세목을 취득세라고 할 수 있다. 그런데, 이러한 취득세의 신고와 납부에 있어서는 세무사 또는 회계사 등 세법에 있어서 전문적인 지식을 가지고 있는 대리인이 하지 않고, 법무사 등이 대행하는 경우가 매우 많은 것이 현실이다.

세무사 자격시험의 경우 1차 시험에서 세법학 개론을 통해 국세기본법, 국세징수법, 조세범처벌법, 소득세법, 법인세법, 부가가치세법, 국제조세조정에 관한 법률에 대한 검증이 이루어진다. 또한 2차 시험에서 세법학 2부를 통해 지방세법, 지방세기본법, 지방세징수법 및 지방세특례제한법 중 취득세·재산세 및 등록에 대한 등록면허세의 검증이 이루어지고 있다. 공인회계사 자격시험의 경우에도 1차 시험에서 세법개론 과목을 필수로 통과해야 하고, 2차 시험에서도 추가적으로 세법 과목을 통과해야만 한다. 특히, 공인회계사 자격시험의 경우 공인회계사 시험에 응시하기 위해서는 회계학 및 세무관련 과목을 12학점 이수하도록 하고 있다.

반면, 법무사 자격시험의 경우 시험과목에 세법과 관련된 교과목이 없다. 구체적으로 법무사의 경우 시험과목은 다음과 같다.

<표 3-1> 법무사 시험과목

구분	제1차 시험	제2차 시험
제1과목	헌법(40), 상법(60)	민법(100)
제2과목	민법(80), 가족관계의 등록 등에 관한 법률(20)	형법(50), 형사소송법(50)
제3과목	민사집행법(70), 상업등기법 및 비송사건절차법(30)	민사소송법(70), 민사사건 관련서류의 작성(30)

제4과목	부동산등기법(60), 공탁법(40)	부동산등기법(70), 등기신청서류의 작성(30)

이처럼 세무사 또는 회계사의 경우 자격시험에 대한 시험과목 중 지방세를 포함한 세법학이 필수로 포함되어 있으나, 법무사의 경우 지방세는 물론 세법학에 관한 사항이 시험과목에 포함되어 있지 않다. 따라서 취득세 신고에 있어 지방세법에 대한 전문성을 가지고 있는지가 명확하게 확인되지 못한다. 특히, 취득세 산정시 취득가액뿐만 아니라 직접비용과 간접비용 등의 비용에 관한 기본적 개념이 있는지 조차 객관적으로 확인할 수 없다.

뒤에서 살펴보겠지만, 취득세 과세표준의 산정방법이 매우 복잡한데, 세무사나 회계사 등 조세 관련 전문가가 아닌 비전문가인 대리인이 취득세를 신고하는 경우에는 납세자에게 피해가 발생하게 되며, 이로 인하여 가산세 등 추가적인 비용이 발생하고 있다. 또한, 비전문가에 의한 업무 대행이 이루어지는 경우에 발생하는 손해에 대한 구제책이 마련되지 않은 것도 매우 큰 문제라고 할 것이다.

3. 취득세 과세표준 산정방법의 복잡성

가. 유상취득에 있어서 사실상 취득가액의 적용

2022년까지는 개인간의 거래에 있어서는 납세자가 신고한 과세표준이 시가표준액보다 낮을 때에는 지방자치단체가 시가표준액으로 경정하면 되기 때문에 개인간의 거래에 대해서는 취득세 과세표준 산정에 있어서 큰 문제가 되지 않았다. 그러나, 2023년부터는 개인간의 거래에 있어서도 원칙적으로 사실상 취득가액을 적용하도록 하고 있기 때문에 취득세 과세표준은 더 큰 문제가 되었다.

매매의 경우처럼 취득가액을 확인하는 것이 어렵지 않은 경우에는 납세의무자가 과세표준을 산정하여 신고하는 것이 어렵지 않을 것이다. 그러나, 원시취득이나 과점주주의 간주취득 등과 같이 과세표준에 포함되는지의 여부가 명확하지 않은 경우에는 세무사나 회계사 등 세무전문가의 도움 없이 납세의무자가 자력으로 과세표준을 산정하는 것은 사실상 거의 불가능에 가까운 일이라고 할 것이다.

교환의 경우에도 현재 지방세법 시행령에서는 교환으로 취득하는 자산과 양도하는 자산의 가액 중에서 큰 가액으로 하도록 하고 있는데, 이러한 내용을 세무전문가가 아닌 납세의무자가 제대로 알고 있기가 어려운 것이 현실이다.

나. 무상취득의 경우 과세표준 산정방법의 복잡성

무상취득의 경우 취득당시가액은 취득시기 현재 불특정 다수인

사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액인 시가인정액으로 하도록 하고 있다. 여기서 시가인정액은 매매사례가액, 감정가액, 공매가액 등을 말하는데, 일반 세법 지식이 없는 납세자 입장에서는 매매사례가액, 감정가액, 공매가액 등의 시가인정액은 구분하지 못하는 경우가 많다.

또한 증여자의 채무를 인수하는 부담부 증여의 경우 유상으로 취득한 것으로 보는 채무액에 상당하는 부분에 대해서는 유상승계취득에서의 과세표준을 적용하고, 취득물건의 시가인정액에서 채무부담액을 뺀 잔액에 대해서는 무상취득에서의 과세표준을 적용하는 등 부담부 증여에 대한 부분도 일반 납세자 입장에서는 상당히 복잡하다고 느끼고 있다.

더불어 시가인정액은 취득일 전 6개월부터 취득일 후 3개월 이내의 기간의 가액을 말하는데, 일반 납세자는 취득의 시기를 지방세법 시행령에서 정하고 있는지 조차 모르는 경우가 많다. 또한 무상취득인지 또는 유상승계취득인지 여부에 따라서도 취득의 시기는 달라지며, 부동산 이외의 차량·기계장비·항공기 및 선박 등에 대한 취득시기가 차이가 있는 것 조차 모르는 경우가 많다.

다. 지방세법상 규정의 복잡성

취득세의 과세표준 산정에 있어서 가장 중요한 것이 사실상 취득가격의 범위인데, 이러한 사실상 취득가격의 범위에 대해서는 지방세법 시행령 제18조에서 규정하고 있다.

① 법 제10조의3 제1항에서 "대통령령으로 정하는 사실상의 취득가격"(이하 "사실상취득가격"이라 한다)이란 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또

는 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. <개정 2011.5.30, 2013.3.23, 2014.11.19, 2015.6.30, 2016.4.26, 2017.7.26, 2018.12.31, 2019.12.31, 2021.12.31>

1. 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용
2. 할부 또는 연부(年賦) 계약에 따른 이자 상당액 및 연체료
3. 「농지법」에 따른 농지보전부담금, 「문화예술진흥법」 제9조제3항에 따른 미술작품의 설치 또는 문화예술진흥기금에 출연하는 금액, 「산지관리법」에 따른 대체산림자원조성비 등 관계 법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용
4. 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료(건축 및 토지조성공사로 수탁자가 취득하는 경우 위탁자가 수탁자에게 지급하는 신탁수수료를 포함한다)
5. 취득대금 외에 당사자의 약정에 따른 취득자 조건 부담액과 채무인수액
6. 부동산을 취득하는 경우 「주택도시기금법」 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.
7. 「공인중개사법」에 따른 공인중개사에게 지급한 중개보수
8. 붙박이 가구·가전제품 등 건축물에 부착되거나 일체를 이루면서 건축물의 효용을 유지 또는 증대시키기 위한 설비·시설 등의 설치비용
9. 정원 또는 부속시설물 등을 조성·설치하는 비용
10. 제1호부터 제9호까지의 비용에 준하는 비용

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용은 사실상 취득가격에 포함하지 않는다. <개정 2021.12.31>

1. 취득하는 물건의 판매를 위한 광고선전비 등의 판매비용과 그와 관련한 부대비용

2. 「전기사업법」, 「도시가스사업법」, 「집단에너지사업법」, 그 밖의 법률에 따라 전기·가스·열 등을 이용하는 자가 분담하는 비용

3. 이주비, 지장물 보상금 등 취득물건과는 별개의 권리에 관한 보상 성격으로 지급되는 비용

4. 부가가치세

5. 제1호부터 제4호까지의 비용에 준하는 비용

연체이자 등과 같은 경우에는 소득세 또는 법인세에 있어서는 취득가격에 포함되지 아니하는 경우에도 취득세 과세표준을 산정함에 있어서는 포함되는 것도 있다.

사실상의 취득가액의 범위는 일체의 비용을 취득가액으로 규정하고 있기 때문에 모든 비용이 포함되는 것처럼 해석할 수도 있지만, 그것이 취득의 대상이 아닌 물건 또는 권리에 관한 것이어서 당해 물건 자체의 가격이라고 볼 수 없는 경우에는 과세대상 물건을 취득하기 위하여 당해 물건의 취득시기 이전에 그 지급원인이 발생 또는 확정된 것이라도 이를 취득가격에 포함할 수는 없다[103].

이와 같이 취득비용의 범위에는 당해 물건의 취득과 관련된 일체의 비용을 과세표준에 포함하고 있지만, 대법원에서는 취득과 관련성이 있는 부분만 과세표준으로 삼고 있기 때문에 일체의 비용에 관한 납세의무자와 지방자치단체간의 견해의 차이가 많이 발생하고 있다. 특히, 각종 부담금이 신설되고, 관련 시행령이 개정되면서 과세관청의 집행기준이나 해석도 변경됨에 따라 실무상 논란이 지속되고 있는 실정이다[104].

---

103) 대법원 1996.1.26.선고, 95누4155 판결.

104) 박훈·강상원·허원, “취득세 과세표준 사전검증제도 도입에 관한 연구”, 한국

4. 지방세에 있어서 세무조사의 현황

2014년까지 지방세 세목별 세무조사 관련 자료를 수집할 수 있었지만, 현재는 지방세의 세무조사와 관련된 통계는 공시되지 않고 있다. 이에 본 연구는 2011년부터 2014년까지 지방세 세목별 세무조사 자료를 분석하고자 한다.

2011년부터 2014년까지 총 4년의 세목별 세무조사액 비중을 나타낸 아래의 <그림 1>을 보면, 취득세가 73.32%로 가장 높은 비중을 나타내고 있다. 그 다음으로 높은 비중을 차지하는 세목은 지방소득세 7.27%, 재산세 2.65%, 기타 16.76% 순이다. 이처럼 지방세 중 세무조사가 많이 이루어지고 있는 세목은 취득세이며, 이는 지방세에 있어서 다른 세목에 비해 취득세에 대한 신고가 부정확하거나 세무조사 소요가 상대적으로 많이 발생하고 있다는 것을 의미한다고 볼 수 있다.

이는 일반적으로 보통징수방식을 적용하는 재산세나 자동차세 및 주민세(개인분)보다 신고납세방식이 적용되는 취득세, 등록면허세(등록), 지방소득세, 주민세 및 지역자원시설에 대한 세무조사가 상대적으로 많이 이루어지기 때문이다.

취득세에 대한 세무조사가 많은 이유는 취득세를 신고함에 있어서 가장 중요한 부분이 과세표준인데, 이 부분을 세무전문가가 아닌 공인중개사나 법무사 등을 통해서 취득세 신고·납부가 이루어지고 있기 때문으로 판단된다.

지방세학회, 2021.6, p.42.

<그림 1> 2011~2014년 세무조사 세목 분포

(단위 : %)

자료 : 2016년 지방세통계연감.

특히, 아래의 <표 3-2>에서와 같이, 2011년에는 취득세의 세무조사액 비중이 78.11%인 약 2,686억원에 달하고 있는데, 이는 현행 취득세 신고납부 과정에서 조사 소요가 많다는 것을 의미한다. 이는 2011년부터 2014년 동안 취득세 징수액 총액의 약 2.45%에 달하는 세액으로 0.5% 미만의 다른 세목과는 차이가 많이 발생하고 있다.

<표 3-2> 지방세 세무조사 현황(2011-2014년)

(단위 : 백만원, %)

구 분		2011	2012	2013	2014	계	징수 대비 조사액
취득세	세무조사액 (비중)	268,584 (78.11)	415,396 (76.71)	276,687 (67.95)	443,701 (71.25)	1,404,368 (73.32)	2.45
	징수액총액	13,876,536	13,802,393	13,317,603	16,391,220	57,387,752	

지방소득세	세무조사액	34,621 (10.07)	34,769 (6.42)	31,803 (7.81)	38,071 (6.11)	139,264 (7.27)	0.35
	징수액총액	9,477,508	10,260,254	10,314,721	9,716,924	39,769,407	
재산세	세무조사액	7,468 (2.17)	8,866 (1.64)	8,614 (2.12)	25,725 (4.13)	50,673 (2.65)	0.15
	징수액총액	7,616,716	8,049,191	8,265,136	8,779,080	32,710,123	
기타	세무조사액	33,190 (9.65)	82,460 (15.23)	90,059 (22.12)	115,266 (18.51)	320,975 (16.76)	
총세무조사액		343,863 (100)	541,491 (100)	407,163 (100)	622,763 (100)	1,915,280 (100)	

주1) 비중은 총세무조사액 대비 각 세목의 세무조사액 비중을 의미함.
주2) 자료 : 2013~2016년 지방세통계연감.

한편, 최근 지방세 관련 세무조사 자료 수집이 어렵기 때문에 현행 취득세 신고과정에서의 세무조사 현황을 정확하게 분석할 수 없다. 그러나 과세전적부심사, 이의신청, 감사원 심사청구 또는 심판청구 등의 자료를 통해 지방세의 세목 중 세무조사가 많이 발생하는 세목을 간접적으로 판단할 수 있다고 할 것이다.

먼저, 세무조사결과 등에 따른 고지처분을 하기 전에 과세할 내용을 미리 납세자에게 통지한 후 이의가 있는 경우 과세관청이 과세의 적정성 여부를 검증하여 스스로 시정하는 제도로서 과세전적부심사 현황을 분석하고자 한다.

아래의 <표 3-3>에서는 2023년 과세전적부심사 현황을 나타내고 있는데, 당년접수 건수 중에서 취득세가 85.52%(815건)로 가장 높은 비중을 나타내고 있으며, 요처리건수도 전체의 85.86%를 차지하고

있다. 또한, 과세전적부심사를 통한 감세액은 36억원으로 전체의 82.81%를 차지하고 있으며, 부과세액은 1,166억원으로 전체의 66.66%를 차지하고 있다.

이러한 결과는 세무조사 등을 통해 처분되는 세목 중 취득세가 대부분을 차지하고 있고 감세액과 부과세액 모두를 포함해 약 1,202억원 수준에 달하고 있어, 취득세의 신고납부 과정에서의 오류가 많이 발생하고 있다는 것을 의미한다.

<표 3-3> 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 (비중)	905 (85.86)	101 (87.07)	804 (85.71)	815 (85.52)	30 (93.75)	718 (84.97)	18 (81.82)	49 (90.74)	3,611 (82.81)	116,639 (66.66)	90 (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, 지원자원시설세, 도축세 및 도시계획세는 과세전적부심사 접수실적이 없음.

주2) 비중은 지방세 합계 대비 취득세의 비중을 의미함.

주3) 자료 : 2023년 지방세통계연감.

특히, 전체와 취득세의 과세전적부심사 접수건수 추이를 나타낸 아래의 <그림 2>를 보면, 2011년까지는 전체 접수건수와 취득세 접수건수 간 차이가 커서 취득세 이외의 다른 세목들이 과세전적부심사 대상이 되었다는 것을 보여준다.

그러나, 2012년부터 전체 접수건수와 취득세 접수건수 간의 차이가 크지 않은 추이를 나타내고 있는데, 이는 과세전적부심사 대상의 대부분이 취득세라는 것을 의미한다. 특히, 2018년부터는 전체 과세전적부심사 접수건수가 증가하는 가운데 취득세 접수건수도 증가하는 추세로 2022년에는 전체 938건 중 85.71%인 804건이 취득세가 차지하고 있는 상황이다.

<그림 2> 전체 및 취득세 과세전적부심사 접수건수 추이

(단위 : 건수)

주) 자료 : 각연도 지방세통계연감.

그리고 2022년 이의신청 건수 현황을 나타낸 아래의 <표 3-4>에서 전체 당년 접수 1,219건 중에서 34.86%인 425건이 취득세로 재산세에 이어 두 번째로 크다. 그러나, 처리 후 취득세 감세액은 약

182억원으로 96.24%로 가장 크고, 처리 후 취득세 부과세액은 1,845억원으로 76.24% 수준이다. 이는 취득세가 납세자로부터의 이의신청 접수와 세액이 다른 세목보다 절대적으로 크다는 것으로 취득세 신고납부 과정에서 과세표준 등의 산정이 잘못 적용되고 있다는 것을 의미한다. 특히, 이로 인해 납세자의 납세협력비용이나 과세관청인 지방자치단체의 징세비용이 부가적으로 발생하고 있다는 것을 보여준다.

<표 3-4> 2022년 이의신청 건수 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 (비중)	473 (34.23)	48 (29.45)	425 (34.86)	392 (33.14)	18 (30.51)	334 (31.45)	30 (73.17)	10 (47.62)	18,182 (96.24)	184,555 (76.24)	81 4(0.70)
지방소득세	171	15	156	153	12	138	3	0	7	21,615	18
자동차세	33	2	31	29	4	22	1	2	1	25	4
주민세	18	1	17	16	0	11	3	2	138	697	2
등록면허세	17	2	15	14	0	13	0	1	0	2	3
지방교육세	4	1	3	4	0	4	0	0	0	4	0
지역자원시설세	3	0	3	2	0	2	0	0	0	1	1

주1) 레저세, 지방소비세, 도축세 및 도시계획세는 이의신청이 접수실적이 없음.

주2) 비중은 지방세 합계 대비 취득세의 비중을 의미함.

주3) 자료 : 2023년 지방세통계연감.

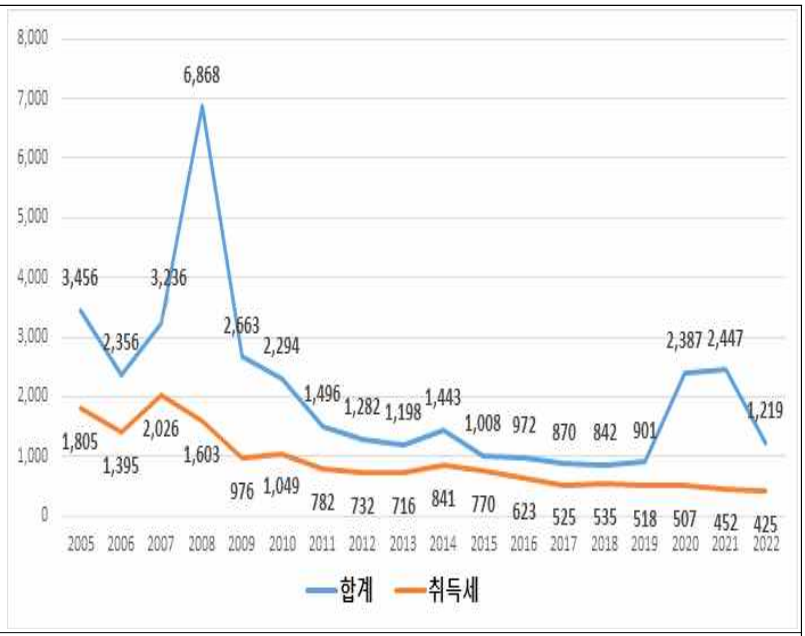
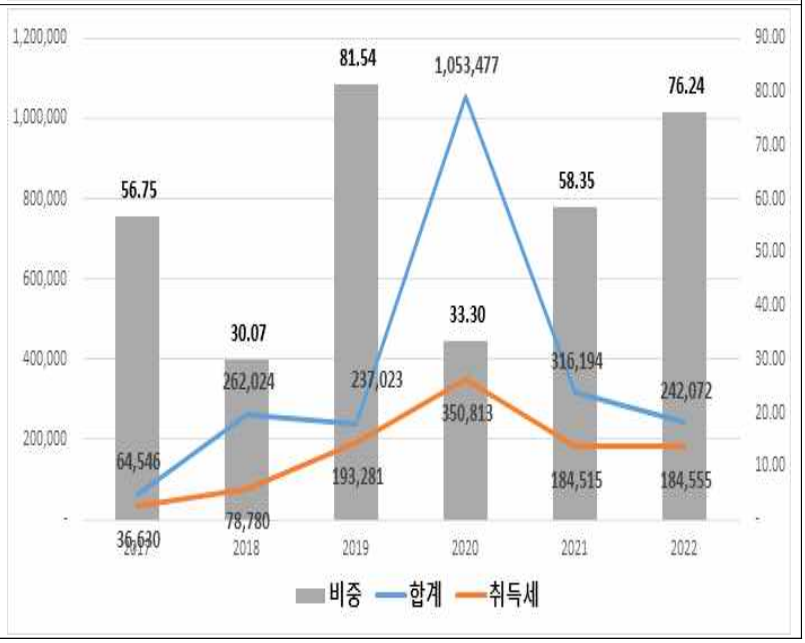
아래의 <그림 3>은 이의신청 건수 및 처리 후 부과세액의 추세를 보여주고 있다. 이의신청 접수건수는 2007부터 2009년에 급격히 증가한 이후 전체적으로 감소하는 추세였다. 그러나, 2020과 2021년에 일시적으로 증가하였다. 이에 반해 취득세에 대한 이의신청 접수 건수는 2008년 이후 계속하여 감소하고 있는 추세를 나타내고 있다.

그러나, 이의신청 처리 후 부과세액은 2017년 366억원 수준에서 2020년 3,508억원 수준으로 급격히 증가하였고, 2021년과 2022년에는 1,845억원 수준을 보이고 있다. 특히, 전체 부과세액 중 취득세 부과세액 비중을 보면, 2019년 전체의 81.54%로 가장 큰 비중을 보인 후 감소하였다가 2021년 이후 계속 증가세를 나타내어 2022년에는 76.24% 수준이다.

이는 취득세 이의신청 건수가 재산세보다는 적은 수준이지만, 처리 후 부과세액 기준으로는 지방세 전체 중 절대적으로 큰 수준이다.

<그림 3> 지방세 전체 및 취득세 이의신청 건수 및 부과세액 추이

(단위 : 건수, 백만원, %)

이의신청 접수건수	
이의신청 처리 후 부과세액	

주) 자료 : 각연도 지방세통계연감.

그리고, 2022년 기준 감사원 심사청구 현황을 나타낸 아래의 <표 3-5>에서 전체 당년 접수 건수는 358건 중 취득세는 49건으로 13.69% 수준이다. 이는 지방소득세에 이어 두 번째로 크고 취득세에 대한 처리 후 부과세액은 234억원인 10.63% 수준이다. 이렇듯 감사원 심사청구에 있어서도 취득세에 대한 과세표준 산정 등 신고납부과정에서의 오류가 큰 것을 알 수 있다.

<표 3-5> 2022년 심사청구 현황

(단위 : 건수, 백만원)

구분	요처리건수			처리건수					감세액	부과세액	이월건수
	소계	전년이월	당년접수	소계	각하	기각	경정	일부경정			
합계	1,448	1,090	358	342	293	29	10	10	1,101	220,356	1,106
지방소득세	1,239	947	292	303	288	14	1	0	6	195,062	936
취득세 (비중)	140 (9.67)	91 (8.35)	49 (13.69)	16 (4.68)	2 (0.68)	13 (44.83)	1 (10.00)	0	532 (48.31)	23,420 (10.63)	124 (11.21)
재산세	48	34	14	20	1	1	8	10	563	757	28
지역자원시설세	7	7	0	2	2	0	0	0	0	1,102	5
지방교육세	7	5	2	1	0	1	0	0	0	16	6
지방소비세	5	4	1	0	0	0	0	0	0	0	5
등록면허세	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
주민세	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1

주1) 레저세, 자동차세, 담배소비세, 도축세 및 도시계획세는 심사청구 접수실적이 없음.

주2) 비중은 지방세 합계 대비 취득세의 비중을 의미함.

주3) 자료 : 2023년 지방세통계연감.

아래의 <그림 4>는 감사원 심사청구 건의 추이를 나타내고 있는데, 2009년 전체 심사청구 678건 중 취득세 관련 건이 639건으로 가장 높은 비중(94.25%)을 차지하고 있다가 2010년에 급격히 감소하였다. 이후 2014년부터 취득세 비중이 높아져 2016년 91.3%까지 증가하였고 코로나19 확산시기인 2020년부터 감소하여 2022년에 49건 13.69% 수준을 나타낸다.

<그림 4> 지방세 전체 및 취득세 심사청구 접수건수 추이(당년 접수건)

(단위 : 건수, %)

주) 자료 : 각연도 지방세통계연감.

또한, 2022년 조세심판원의 심판청구 현황을 나타낸 아래의 <표 3-6>에서 취득세가 전체 당년 접수 1,408건 중 60.58%인 853건으로 지방세 세목 중 가장 많은 심판청구 건을 보이고 있다. 특히, 심판 이후 취득세 감세액은 96.24%인 2,237억원 수준이고 심판 이후 부과세액은 이보다 더 큰 6,554억원으로 80.47%를 나타내고 있다. 이러한 결과는 취득세의 신고납부과정에서 과세표준 산정방법이나 산출과정 등에 부정확한 사항이 다른 세목에 비해 많이 있다는 것을 의미한다.

<표 3-6> 2022년 심판청구 현황

(단위 : 건수, 백만원)

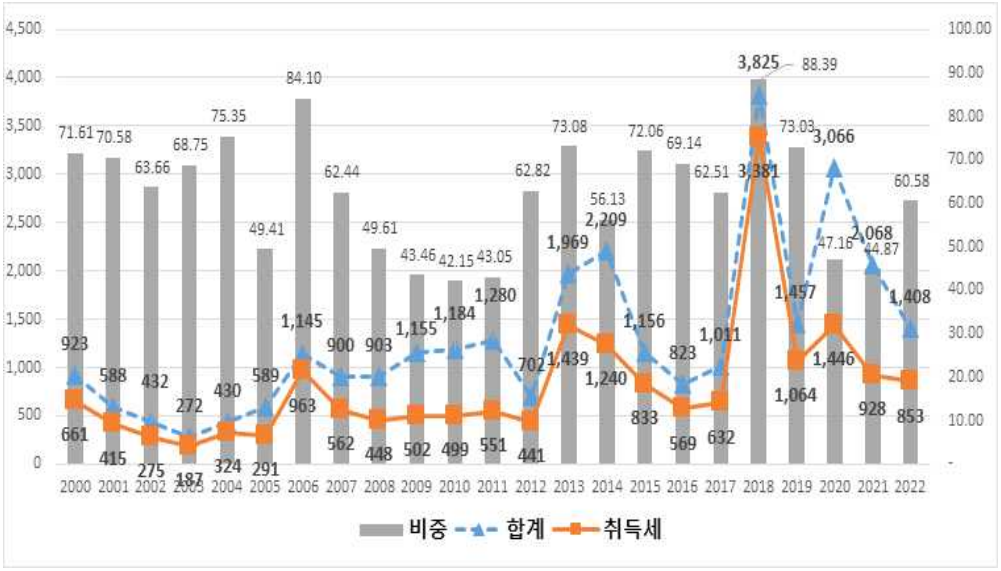
구분	요처리건수			처리건수					감세액	부과세액	이월건수
	소계	전년이월	당년접수	소계	각하	기각	경정	일부경정			
합계	3,011	1,603	1,408	1,349	106	923	238	82	232,465	814,458	1,662
취득세 (비중)	1,758 (58.39)	905 (56.46)	853 (60.58)	836 (61.97)	60 (56.60)	549 (59.48)	176 (73.95)	51 (62.20)	223,724 (96.24)	655,391 (80.47)	922 (55.48)
지방소득세	581	357	224	244	18	178	32	16	1,333	29,808	337
재산세	515	244	271	208	21	144	30	13	6,642	66,405	307
등록면허세	31	28	3	8	0	8	0	0	0	440	23
지역자원시설세	29	20	9	20	0	18	0	2	723	55,628	9
자동차세	28	14	14	14	3	11	0	0	5	16	14
담배소비세	24	1	23	0	0	0	0	0	0	6,302	24
주민세	23	20	3	12	4	8	0	0	37	179	11
지방교육세	22	14	8	7	0	7	0	0	0	288	15

주1) 레저세, 지방소비세, 도축세 및 도시계획세는 심판청구 접수실적이 없음.
주2) 비중은 지방세 합계 대비 취득세의 비중을 의미함.
자료 : 2023년 지방세통계연감.

아래의 <그림 5>는 2000년 이후 심사청구 건수 추이를 나타내고 있다. 2000년부터 2022년까지의 취득세 심판청구 건수 비중이 62.35% 수준인데 2018년에는 최고치인 88.39%를 보였다. 2019년 이후에는 취득세 관련 심판청구의 비중이 감소하였지만 2022년에는 60%를 상회하고 있는 수준이다. 이러한 현상은 취득세가 조세심판원을 통해 납세자와 처분청 간의 다툼이 조정되는 세목이라는 것을 의미한다.

<그림 5> 전체 및 취득세 심판청구 접수건수 추이

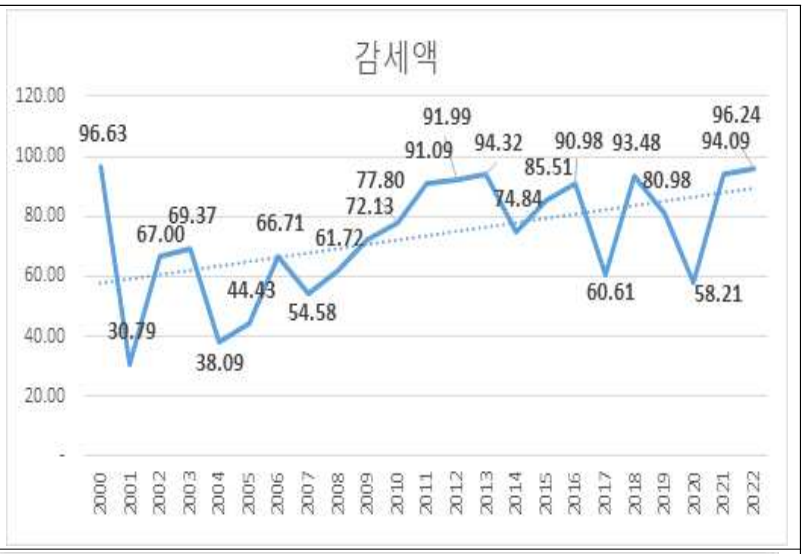
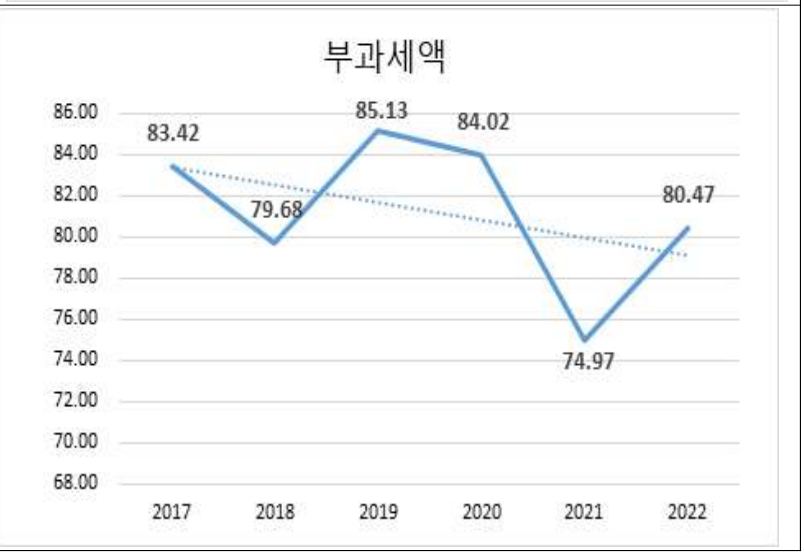
(단위 : 건수, %)



주) 자료 : 각연도 지방세통계연감.

<그림 6> 전체 및 취득세 심판청구 심판 후 감세 및 부과세액 추이

(단위 : %)

심판청구 후 감세액	
심판청구 후 부과세액	

주) 자료 : 각연도 지방세통계연감.

제4장 취득세에 있어서 성실신고확인제도와 외부조정제도의 도입방안

앞에서 살펴본 바와 같이, 우리나라의 취득세는 신고납세방식을 채택하고 있는데, 과세표준의 산정과 관련된 규정이 매우 복잡하고, 규정 자체가 모호하여 많은 혼란을 초래하고 있는 실정이다. 이와 같이 취득세 과세표준 관련 규정이 매우 복잡함에도 불구하고, 취득세의 신고를 법무사 등 세무전문가가 아닌 자를 통해서 이루어지고 있으며, 그로 인한 잘못된 신고의 책임은 전적으로 납세의무자가 부담하게 되어 있다. 또한, 이와 같이 세무사나 회계사 등과 같은 전문가가 아닌 자를 통해서 취득세를 신고하고 있기 때문에 지방세의 다른 세목에 비해서 세무조사가 매우 많은 비중을 차지하고 있는 상황이다.

이러한 문제점을 해소하기 위해서는 취득세의 신고납부 과정에서 국세인 소득세 또는 법인세의 경우처럼 세무사 또는 회계사 등과 같은 세무대리인의 지원을 받을 수 있는 제도적인 개선이 필요하다고 할 것이다[105]. 즉, 국세인 소득세 등의 경우에는 세무대리인의 확인을 필요로 하는 성실신고확인제도를 두고 있는데, 취득세의 경우에도 일정한 취득유형의 경우에는 과세표준의 산정이 너무 복잡하기 때문에 세무사나 회계사 등 외부전문가의 확인을 받도록 하는

105) 취득세 과세표준 산정의 복잡성 문제를 일부분이라고 해소하기 위해서 서울시에서는 “신축건물 취득세 사전점검표(신축비용 A to Z)”를 2016년부터 사용하고 있다. 즉, 동 제도는 신축건물에 대한 취득세 과세표준 산정에 있어서 전문가의 도움 없이 스스로 점검하여 신고누락을 예방하고, 가산세를 부담하지 않도록 하기 위한 제도이다. 그러나, 동 제도의 경우에는 그 제도의 존재 자체를 잘 모르는 경우가 많고, 강제성이 부여되지 않고 있기 때문에 실효성에 있어서도 의문이다.

제도를 규정할 필요가 있다.

이와 같이 외부전문가의 확인을 받도록 하는 제도를 도입함으로써, 현재 일정 부분 과도하게 시행되고 있는 세무조사를 줄여서, 납세협력비용과 세무행정비용을 줄일 수 있을 것이다.

1. 성실신고확인제도의 도입 방안

정부는 개인사업자의 매출에 대한 신고수준이 신용카드사용과 현금영수증 제도 등의 정착을 통해 어느 정도 현실화 되었다고 보고, 이에 대응되는 필요경비의 검증수준을 제고하기 위해 2011년 귀속 사업소득분부터 성실신고확인제도를 도입하였다. 이 제도는 성실신고확인대상자의 종합소득세 신고업무를 담당하는 세무사 등으로 하여금 사업소득세 신고내용을 검증하게 하고 납세자에게는 성실신고확인 비용을 세액공제 등으로써 보전해주는 한편, 검증의 수준을 담보하기 위해 부실한 검증을 한 세무사 등에게 비교적 강한 징계규정을 적용하는 구조로 되어 있다[106].

즉, 성실신고확인제도는 업종별 수입금액이 일정규모 이상인 개인사업자로 하여금 종합소득세 과세표준 및 세액의 확정신고 전에 조세전문가인 세무대리인에게 필요경비의 계상 등 소득금액 계산이 잘 되었는지 확인받도록 하고 이를 이행하지 않은 사업자에게는 가산세를 부과하고, 세무조사시 우선선정하는 등 불이익을 주는 제도이다.

한편, 증빙이 없는 비용계상 등 부적절한 회계처리를 인정한 채 확인한 세무대리인은 징계할 수 있도록 하여 성실신고확인자의 책

106) 김두천, “성실신고확인제도에 대한 실무적 검토”, 「계간세무사」 통권 제139호, 한국세무사회, 2013, pp.10-11.

임성을 강화하였다[107].

취득세에 있어서 성실신고확인제도는 일정한 유형의 취득으로서 일정 금액 이상에 해당하는 납세의무자가 취득세를 신고하고자 하는 경우에 과세표준의 정확성 여부를 세무사 또는 회계사 등에게 확인받은 후에 신고하도록 함으로써, 납세의무자의 성실한 신고를 유도하고자 하는 제도이다.

가. 성실신고확인제도의 구체적인 도입방안

1) 성실신고확인의 수행자

성실신고확인제도를 도입할 경우 성실신고확인 업무를 수행할 외부전문가를 누구로 할 것인지가 문제인데,[108] 국세인 소득세 또는 법인세의 경우를 참고하는 것이 가장 바람직하다고 할 것이다.

소득세에 있어서 성실신고확인 업무 수행자로는 세무사(세무사법 제20조의2에 따라 등록한 공인회계사를 포함한다. 이하 같다), 세무법인 또는 회계법인(이하 “세무사등”이라 한다)을 말한다.[109] 법인세에 있어서도 소득세의 경우와 동일하게 규정하고 있다. 즉, 법인세에 있어서 성실신고확인 업무 수행자로는 세무사(세무사법 제20조의2에 따라 등록한 공인회계사를 포함한다. 이하 같다), 세무법인 또는 회계법인(이하 “세무사등”이라 한다)을 말한다.[110]

---

107) 길중석, “성실신고확인제도가 납세순응도에 미치는 영향에 관한 연구”, 한남대학교 박사학위논문, 2014.8, pp.4-5.

108) 외부조정제도의 경우에도 동일한 문제가 발생하며, 성실신고확인의 업무 수행과 동일하게 접근하면 될 것이다.

109) 소득세법 제70조의2 제1항 및 소득세법 시행령 제133조 제3항.

110) 법인세법 제60조의2 제1항 및 법인세법 시행령 제97조의4 제1항.

다만, 세무사등의 경우에는 일반적으로 국세 관련 업무를 위주로 수행하기 때문에 지방세에 관한 전문성을 가지고 있는지에 대한 추가적인 요건을 두는 것이 가능할 수 있다. 즉, 지방세의 경우에는 각 지방자치단체별 조례를 확인하여야 하는 등 국세와는 다른 특징이 있기 때문에, 그 전문성을 확보하기 위해서 지속적으로 관련 교육을 이수하고 있는지의 여부를 파악하는 것도 하나의 방법이라고 할 수 있을 것이다.

2) 성실신고확인제도의 적용대상 취득유형

국세인 소득세나 법인세 등에 있어서는 업종 또는 경영구조의 특수성으로 인하여 기업회계의 투명성이 입증되지 못하는 납세의무자를 대상으로 한다. 즉, 국세에 있어서는 조세탈루가 많을 것으로 추정되는 개인사업자들의 과표양성화를 위해서 전문가를 통해 성실신고를 유도하고 정부의 세무조사 인력부족 등 행정력의 한계를 보완하기 위해서 도입되었다[111]. 부연하면, 성실신고확인이 필요한 특정한 납세자 군에 대하여 성실신고를 담보하기 위해서 정부를 대신하여 전문가로 하여금 사전에 검증하도록 하는 제도인 것이다.

취득세에 있어서 성실신고확인제도는 어떠한 경우에 도입하는 것이 바람직한 것인지가 문제인데, 취득세의 경우에는 취득의 유형에 따라 세율구조가 달라진다. 즉, 취득의 유형이 원시·승계·유상 또는 무상에 따라 취득세의 세율구조가 달라지는 것이다. 이러한 취득의 유형 중에서 어떠한 경우에 성실신고확인제도를 도입하는 것이 타당한지가 문제가 될 수 있다. 물론, 2023년부터는 승계취득의 경우

111) 구재이, “성실신고확인제도의 문제점과 개선방향”, 「계간세무사」 통권 제129호, 한국세무사회, 2011, p.42.

에도 사실상 취득가액을 취득세 과세표준으로 하여야 하며, 무상으로 인한 취득의 경우에도 과거에는 시가표준액을 취득세 과세표준으로 하였지만, 2023년부터는 원칙적으로 시가인정액을 적용하도록 하는 등 거의 모든 유형의 취득에 있어서 취득세 과세표준을 산정하는 것이 복잡하게 되어 있다.

그러나, 모든 유형에 대하여 성실신고확인제도를 도입하는 것은 현실적으로 무리가 있기 때문에, 취득세 과세표준을 산정함에 있어서 특히 복잡한 것에 한하여 성실신고확인제도를 도입하고, 나중에 그 대상을 확대하는 것이 바람직하다고 할 것이다.

이러한 측면에서 보면, 취득에 일정기간 동안 다수의 거래가 수반되는 원시취득과 지목변경에 대한 간주취득에 대하여 성실신고확인제도를 도입하는 것이 바람직하다고 할 것이다.[112]

3) 기준금액

앞에서 살펴본 바와 같이, 성실신고확인제도는 취득세의 과세표준 산정과정이 매우 복잡한 원시취득과 지목변경에 대한 간주취득에 한하여 적용하는 것이 타당하다고 할 것이다. 그런데, 이러한 유형에 해당하는 경우에는 금액에 상관없이 적용하는 것이 타당한지가 문제가 될 수 있다.

이와 관련해서는 지방세 세무조사의 대상자 선정을 참고하는 것도 하나의 방법이 될 수 있다.

서울특별시 세무조사 운영규칙

112) 같은 뜻; 박훈·강상원·허원, “취득세 과세표준 사전검증제도 도입에 관한 연구”, 한국지방세학회, 2021.6, p.67.

[시행 2023. 12. 29.] [서울특별시규칙 제4606호, 2023. 12. 29., 타법개정]

제11조(일반세무조사 대상자)

④ 구청장은 일반세무조사시 서면세무조사를 원칙으로 하고, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 직접세무조사를 할 수 있다. <개정 2020.6.4.>

1. 서면세무조사서를 제출하지 아니하거나 불성실하게 작성한 자
2. 자본금이 10억원 이상인 법인 또는 종업원의 급여총액이 「지방세법 시행령」 제85조의2제2항에서 정하는 금액에 50을 곱한 금액 이상인 경우
3. 10억원 이상의 부동산을 취득한 경우
4. 1천만원 이상의 지방세를 비과세·감면받은 경우
5. 그 밖에 다른 기초자치단체의 장이 세무조사를 의뢰하거나 다른 지방자치단체의 장이 필요하다고 인정하는 경우

경기도 세무조사 운영규칙

[시행 2023. 6. 7.] [규칙 제4053호, 2023. 6. 7., 일부개정]

제11조(일반세무조사 대상자)

④ 일반세무조사는 서면세무조사를 원칙으로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 직접세무조사를 할 수 있다. 이 경우 직접세무조사 대상은 재산의 취득유형, 사업규모(자본금, 취득금액, 종업원 수 등을 말한다), 지방세 감면규모 등을 고려하여 객관적 기준에 따라 공정하게 그 대

상자를 선정하여야 한다.

1. 별지 제1호서식의 지방세 서면 조사서를 제출하지 아니하거나 불성실하게 작성한 경우
2. 자본금이 50억원 이상인 법인 또는 종업원의 급여총액이 「지방세법시행령」 제85조의2제2항에서 정하는 금액에 50을 곱한 금액 이상인 경우
3. 50억원 이상의 부동산을 취득한 경우
4. 지방세 비과세액 또는 감면세액이 1억원 이상인 경우
5. 그 밖에 시장·군수가 세무조사를 의뢰하거나 도지사가 필요하다고 인정하는 경우

위에서 살펴본 바와 같이, 서울시의 경우에는 10억원 이상의 부동산 취득한 경우에는 직접세무조사를 할 수 있도록 「서울특별시 세무조사 운영규칙」에 규정하고 있고, 경기도의 경우에는 50억원 이상의 부동산을 취득한 경우에 직접세무조사를 할 수 있도록 「경기도 세무조사 운영규칙」에 규정하고 있는데, 이러한 세무조사 운영규칙을 참고하여 일정한 금액 이상인 경우에 한하여 적용을 강제하는 것이 하나의 방법이라고 할 것이다.

이 경우 일정한 금액이란 어느 정도의 금액이 적당한지가 문제가 될 수 있는데, 서울특별시와 경기도의 기준금액을 고려하여 30억원 이상인 경우로 한정하는 것이 바람직하다고 할 것이다.

4) 작성방법

예시적인 성실신고확인서의 구체적인 내용은 국세인 소득세 또는

법인세 등의 내용을 참고하여 작성하면 된다. 즉, 성실신고확인서, 성실신고 확인결과 주요항목 명세서, 성실신고 확인결과 특이사항 기술서 등으로 구성된다.

첫째, 성실신고확인서에는 성실신고확인대상자와 성실신고확인자의 인적사항이 기재된다.

둘째, 성실신고 확인결과 주요항목 명세서에는 장부에 기재된 금액과 누락된 금액 및 공통비용 배부내역이 기재된다.[113]

셋째, 성실신고 확인결과 특이사항 기술서에는 성실신고 확인자의 의견을 구분항목별 및 종합의견으로 구분하여 기재한다.

한편, 성실신고확인자의 경우에는 취득세 과세표준 산정의 기초적인 거래관계와 계약관계의 정확성 여부를 확인하여야 한다.

나. 성실신고확인제도 도입의 효과

앞에서 살펴본 바와 같이 지방세인 취득세에 있어서 성실신고확인제도는 법인이나 개인으로서, 취득에 있어서 일정기간 동안 다수의 거래가 수반되는 원시취득이나 지목변경에 대한 간주취득에 대한 취득세 납세의무자로서, 취득세 과세표준이 30억원 이상인 경우이다.

113) 장부에 기재된 금액은 취득세 과세대상 물건의 취득과 관련하여 성실신고 확인대상 법인이나 개인의 장부에 드러난 계정과목·거래처명·거래금액 또는 증빙 종류를 적으며, 장부에 누락된 금액은 취득세 과세대상 물건의 취득과 관련하여 성실신고 확인대상 개인이나 법인의 장부에 드러나지 않은 금액을 적는다. 그리고, 공통비용 배부내역은 둘 이상의 취득세 과세물건의 취득에 관련된 거래 등 과세표준의 배분이 필요한 경우에 작성한다(박훈·강상원·허원, “취득세 과세표준 사전검증제도 도입에 관한 연구”, 한국지방세학회, 2021.6, p.68).

과세권자인 지방자치단체의 경우에는 성실신고확인제도의 도입으로 성실신고확인 서류의 검토만으로 납세의무자의 성실성 여부를 판단할 수 있고, 해당 서류의 검토 결과 성실하지 않다고 판단되는 경우에 한하여 세무조사를 시행함으로써 과세행정을 효율적으로 운영할 수 있다. 결과적으로, 세무조사의 건수는 현재보다 줄일 수 있으며, 지방세수는 안정적으로 확보할 수 있는 방안이 된다고 할 것이다.

납세의무자의 경우에는 세무사 또는 회계사 등 외부전문가가 성실신고확인서를 작성함으로써 취득세의 신고에 있어서 착오를 미연에 방지할 수 있으며, 가산세의 부담도 줄일 수 있다. 또한, 성실신고확인서를 제출하는 경우에는 세액공제 등 혜택도 받을 수 있다.

2. 외부조정제도의 도입 방안

소득세법상 소득금액의 계산을 위한 세무조정을 정확히 하기 위하여 필요하다고 인정되는 경우와 법인세법상 기업회계와 세무회계의 정확한 조정 또는 성실한 납세를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 복식부기의무자[114]인 사업자와 내국법인은 세무사 등의 외부세무조정을 받아야 한다.

소득금액의 계산을 위한 세무조정을 정확히 하기 위하여 필요하다고 인정하여 제160조제3항에 따른 복식부기의무자로서 대통령령으로 정하는 사업자의 경우 제4항제3호에 따른 조정계산서는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 대통령령으로 정하는 조정반에 소속된 자가 작성하여야 한다. 여기서 "대통령령으로 정하는 사업자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업자(이하 이 조에서 "외부세무조정 대상사업자"라 한다)를 말한다.[115]

① 직전 과세기간의 수입금액(결정 또는 경정으로 증가된 수입금액을 포함하며, 법 제19조 제1항 제20호에 따른 사업용 유형자산을 양도함으로써 발생한 수입금액은 제외한다)이 다음 각 목의 업종별 기준수입금액 이상인 사업자. 이 경우 ㉮목부터 ㉰목까지의 규정에 따른 업종을 겸영하거나 사업장이 둘 이상인 사업자의 경우에는 제208조 제7항을 준용하여 계산한 수입금액을 기준수입금액에 따른다.

㉮ 농업·임업 및 어업, 광업, 도매 및 소매업(상품중개업은 제외한다), 제122조제1항에 따른 부동산매매업, 그 밖에 나

114) 소득세법 제70조 제6항 및 법인세법 제60조 제9항
115) 소득세법 시행령 제131조의2 제1항

목 및 다목에 해당하지 아니하는 사업: 6억원

㉯ 제조업, 숙박 및 음식점업, 전기·가스·증기 및 공기조절 공급업, 수도·하수·폐기물처리·원료재생업, 건설업(비주거용 건물 건설업은 제외하고, 주거용 건물 개발 및 공급업을 포함한다), 운수업 및 창고업, 정보통신업, 금융 및 보험업, 상품중개업: 3억원

㉰ 소득세법 제45조 제2항에 따른 부동산임대업, 부동산업(제122조 제1항에 따른 부동산매매업은 제외한다), 전문·과학 및 기술서비스업, 사업시설관리·사업지원 및 임대서비스업, 교육서비스업, 보건업 및 사회복지서비스업, 예술·스포츠 및 여가 관련 서비스업, 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업, 가구내 고용활동: 1억 5천만원

② 복식부기의무자로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업자

㉮ 직전 과세기간의 소득에 대한 소득세 과세표준과 세액을 추계결정 또는 추계경정을 받은 자

㉯ 직전 과세기간 중에 사업을 시작한 사업자. 다만, 제147조의2 또는 「부가가치세법 시행령」 제109조 제2항 제7호에 따른 사업자로서 제208조 제5항 제2호에 해당하는 사업자는 제외한다.

㉰ 「조세특례제한법」에 따라 소득세 과세표준과 세액에 대한 세액공제, 세액감면 또는 소득공제를 적용받은 사업자. 다만, 「조세특례제한법」 제7조, 제86조의3 또는 제104조의8의 어느 하나의 규정만을 적용받은 사업자는 제외한다.

또한 기업회계와 세무회계의 정확한 조정 또는 성실한 납세를 위하여 필요하다고 인정하여 대통령령으로 정하는 내국법인의 경우 세무조정계산서는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 대통령령으로 정하는 조정반에 소속된 자가 작성하여야 한다.[116] 여기서 "대통령령으로 정하는 내국법인"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 법인(이하 "외부세무조정 대상법인"이라 한다)을 말한다. 다만, 「조세특례제한법」 제72조에 따른 당기순이익과세를 적용받는 법인은 제외한다.[117]

① 직전 사업연도의 수입금액이 70억원 이상인 법인 및 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제4조에 따라 외부의 감사인에게 회계감사를 받아야 하는 법인
② 직전 사업연도의 수입금액이 3억원 이상인 법인으로서 법 제29조부터 제31조까지, 제45조 또는 「조세특례제한법」에 따른 조세특례(같은 법 제104조의8에 따른 조세특례는 제외한다)를 적용받는 법인
③ 직전 사업연도의 수입금액이 3억원 이상인 법인으로서 해당 사업연도 종료일 현재 법 및 「조세특례제한법」에 따른 준비금 잔액이 3억원 이상인 법인
④ 해당 사업연도 종료일부터 2년 이내에 설립된 법인으로서 해당 사업연도 수입금액이 3억원 이상인 법인
⑤ 직전 사업연도의 법인세 과세표준과 세액에 대하여 법 제66조 제3항 단서에 따라 결정 또는 경정받은 법인
⑥ 해당 사업연도 종료일부터 소급하여 3년 이내에 합병 또는 분

116) 법인세법 제60조 제9항
117) 법인세법 시행령 제97조의2 제1항

할한 합병법인, 분할법인, 분할신설법인 및 분할합병의 상대방 법인

⑦ 국외에 사업장을 가지고 있거나 법 제57조제5항에 따른 외국 자회사를 가지고 있는 법인

가. 외부조정제도의 구체적인 도입방안

외부조정제도의 경우에도 앞의 성실신고확인제도의 경우와 동일하게, 원시취득과 지목변경으로 인한 간주취득의 경우, 법인장부에 대한 신뢰성을 확보한 후에 지방세법상 가감항목 등의 조정과정을 거침으로써 취득세의 과세표준 산정의 정확성을 높이고, 성실신고를 유도하기 위한 제도라고 할 수 있다. 즉 업종별 일정금액 이상의 수입금액 사업자와 법인을 대상으로 원시취득과 간주취득에만 외부조정제도를 적용하는 것이다.

취득세 납세의무자가 취득세 과세표준 계산과 관련하여 기업회계기준에 따라 계산한 금액과 지방세법에 규정하고 있는 금액을 가감하고, 소득세법 제101조 제1항 또는 법인세법 제51조 제1항에 따른 부당행위계산부인규정에 해당하지 않는다는 사실을 검증한 조정계산서를 취득세의 신고시에 별도로 제출하는 방안이다. 이 경우, 외부감사 대상여부와는 무관하게 제출하여야 하며, 미제출시에는 무신고로 보도록 한다.

한편, 외부조정계산서에는 신고인과 취득물건 현황, 취득세 과세표준, 지방세법상 조정항목 및 부당행위 조정으로 구성된다.

나. 외부조정제도 도입의 효과

국세분야의 외부조정제도 효과를 분석한 문헌에 따르면[118], 외부조정이 과세관청이 개인사업자의 종합소득세 신고내용의 품질과 신뢰성을 제고시키고, 종합소득세 신고의 성실성에도 긍정적인 영향을 미친다고 보고한 바 있다. 특히, 외부조정을 하는 경우에는 자기세무조정에 비해 보고이익에 대한 과세소득의 비율이 유의적으로 높은 반면 조세감면의 정도는 유의적으로 낮은 것으로 나타나 세무대리인의 외부조정이 긍정적인 효과가 나타나는 것으로 분석되었다.

이와 마찬가지로 취득세에 있어서도 외부조정제도와 성실신고확인제도는 기본적으로 과세표준 산정의 정확성을 높이고, 성실신고를 유도한다는 점에서 비슷한 제도라고 할 수 있다. 따라서, 효과적인 면에서도 성실신고확인제도와 비슷한 효과를 볼 수 있다고 할 수 있다. 즉, 납세의무자의 입장에서는 과세표준 금액이 크고, 계산과정이 복잡한 원시취득과 지목변경에 대한 간주취득에 대하여 외부전문가에 의한 조정계산서를 작성하면 취득세 과세표준 산정과정에 있어서 과소신고 등으로 인한 가산세의 부담을 줄일 수 있다고 할 것이다.

지방자치단체의 입장에서는 세무인력 등의 한계로 인하여 원시취득 등에 대하여 세무조사를 많이 할 수 없는 현실에서, 외부조정제도를 도입하게 되면 세무조사의 부담을 감소시키고, 납세의무자의 성실신고를 유도할 수 있다고 할 것이다.

결국, 외부조정제도는 전문가적 지식과 통제를 바탕으로 세금의 계산과 신고납부를 대리함으로써 납세협력의무의 이행을 원활하게 하는 것 외에 공공재적 성격을 가지고 외부효과를 제공하는 것으로 볼 수 있을 정도로 조세행정에서 적극적으로 활용되는 것과 함께

118) 전병욱, “외부세무조정서비스의 효과분석 및 제도개선방안 연구”, 「세무와회계저널」, 한국세무세학회, 2012.12, p.261.

자기세무조정의 경우에 비해 유의적인 차이를 나타낼 정도로 해당 사업자의 조세회피를 방지하여 성실납세 및 재정수입에도 공헌할 것이다.

3. 혜택과 제재

성실신고확인제도와 함께 외부조정제도를 의무적으로 시행하면, 납세의무자의 입장에서는 추가적인 납세협력비용이 발생할 수 밖에 없다고 할 것이다. 그러나, 과세관청인 지방자치단체의 입장에서는 이러한 성실신고확인제도 및 외부조정제도의 도입으로 인하여 세무조사가 감소하기 때문에 세무행정비용은 감소하게 될 것이다.

따라서, 성실신고확인제도의 이행으로 인하여 납세의무자가 부담하는 비용의 일정 부분을 납세자에게 보전해 주는 것이 필요하다고 할 것이다.

한편, 납세의무자가 성실하게 이행하지 아니하는 경우에는 그 이행을 강제하기 위해서 가산세를 부과하고, 세무조사의 우선대상자로 선정하는 것 등을 고려할 수 있다. 또한, 부정한 외부조정을 한 세무대리인에 대한 제재도 고려할 수 있다.

이하에서는 이러한 혜택과 제재 관련해서 좀 더 구체적으로 살펴보고자 한다.

가. 성실신고확인에 따른 혜택(세액공제)

1) 국세에서의 세액공제의 적용 및 추징

성실신고확인대상사업자 및 성실신고확인대상 내국법인(이하 “성실신고확인대상자”라 한다)이 성실신고확인서를 제출하는 경우에는

성실신고 확인에 직접 사용한 비용의 100분의 60에 해당하는 금액을 해당 과세연도의 소득세 또는 법인세에서 공제한다. 다만, 공제세액의 한도는 120만원(「법인세법」 제60조의2 제1항에 따른 성실신고확인대상 내국법인의 경우에는 150만원)의 범위에서 대통령령으로 정하고 있다.[119]

또한 성실신고확인대상자가 해당 과세연도의 사업소득금액을 과소 신고한 경우로서 그 과소 신고한 사업소득금액등이 경정(수정신고로 인한 경우를 포함한다)된 사업소득금액등의 100분의 10 이상인 경우에는 공제받은 금액에 상당하는 세액을 전액 추징한다.[120] 또한 사업소득금액등이 경정된 성실신고확인대상자에 대해서는 경정일이 속하는 과세연도의 다음 과세연도부터 3개 과세연도 동안 성실신고 확인비용에 대한 세액공제를 하지 아니한다.[121]

거주자의 경우에는 근로소득이 있는 거주자로 소득공제나 세액공제 신청을 하지 아니한 경우에는 연 13만원, 종합소득이 있는 거주가로서 세액공제 신청을 하지 아니한 경우에는 연 12만원(소득세법 제160조의5 제3항에 따른 사업용계좌의 신고 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 사업자인 성실사업자) 또는 연 7만원(성실사업자 이외의 경우)을 종합소득세산출세액에서 공제하며, 이를 표준세액공제라 한다.[122]

2) 취득세에서의 세액공제의 적용 및 추징

위에서 살펴본 바와 같이, 국세인 소득세나 법인세에 있어서는 비

119) 조세특례제한법 제126조의6 제1항
120) 조세특례제한법 제126조의6 제2항
121) 조세특례제한법 제126조의6 제3항
122) 소득세법 제59조의4 제9항 제1호 및 제2호

용의 60%에 해당하는 금액을 소득세 또는 법인세에서 공제하되, 그 한도를 120만원(150만원)으로 하도록 하고 있다. 또한, 성실사업자의 경우에는 표준세액공제액으로 7만원이 아닌 12만원을 공제하도록 하고 있다.

취득세의 성실신고확인제도 또한 신고납세방식을 채택하고 있는 취득세에 있어서 성실신고를 유도하기 위한 제도이기 때문에 소득세 또는 법인세의 경우와 같이 비용의 일정 부분을 보전하는 제도가 마련될 필요가 있다. 다만, 취득세에 있어서 성실신고확인의 대상이 되는 취득의 유형인 원시취득이나 지목변경에 대한 간주취득의 경우에는 소득세 또는 법인세는 물론이고, 다른 취득유형과 비교해서 세무조사의 비율이 높기 때문에 국세인 소득세 또는 법인세의 세액공제액보다 높게 설정하는 것이 필요하다고 할 것이다.

따라서, 취득세의 성실신고 확인에 직접 사용한 비용의 70% 정도를 세액공제하는 제도를 마련할 필요가 있다. 또한, 그 한도는 300만원(법인은 600만원)으로 설정하여 과도한 혜택이 가는 것을 방지할 필요가 있다.

다만, 일정 시간이 경과하여 성실신고가 일정 부분 담보되는 경우에는 그 공제율과 한도액을 하향조정하는 것을 고려할 필요가 있을 것이다.

한편, 소득세나 법인세의 경우처럼 세액공제를 적용받는 납세의무자가 과세표준을 과소신고한 경우에는 그 세액공제받은 금액을 추징하는 규정을 둘 필요가 있다.

나. 성실신고 미이행에 따른 제재(가산세)

1) 국세에 있어서의 가산세

국세인 소득세 또는 법인세에 있어서는 성실신고 의무의 이행을 강제하기 위해서 가산세를 부과하는 규정을 두고 있다.

<소득세법 제81조의2 제1항>

① 성실신고확인대상사업자가 제70조의2제2항에 따라 그 과세기간의 다음 연도 6월 30일까지 성실신고확인서를 납세지 관할 세무서장에게 제출하지 아니한 경우에는 다음 각 호의 금액 중 큰 금액을 가산세로 해당 과세기간의 종합소득결정세액에 더하여 납부하여야 한다.

1. 다음 계산식에 따라 계산한 금액(사업소득금액이 종합소득금액에서 차지하는 비율이 1보다 큰 경우에는 1로, 0보다 작은 경우에는 0으로 한다)

가산세 = 종합소득산출세액 × 사업소득금액/종합소득금액 × 5%

2. 해당 과세기간 사업소득의 총수입금액에 1만분의 2를 곱한 금액

<법인세법 제75조 제1항>

① 제60조의2제1항에 따른 성실신고 확인대상인 내국법인이 각 사업연도의 종료일이 속하는 달의 말일부터 4개월 이내에 성실신고확인서를 납세지 관할 세무서장에게 제출하지 아니한 경우에는 다음 각 호의 금액 중 큰 금액을 가산세로 해당 사업연도의 법인세액에 더하여 납부하여야 한다. <개정 2021. 12. 21.>

1. 법인세 산출세액(제55조의2에 따른 토지등 양도소득에 대한 법인세액 및 「조세특례제한법」 제100조의32에 따른 투자·상생협력 촉진을 위한 과세특례를 적용하여 계산한 법인세액은 제외한다. 이하 이 조, 제75조의2부터 제75조의9까지의 규정에서 같다)의 100분의 5 2. 수입금액의 1만분의 2

2) 취득세에서의 적용 방법

취득세에 있어서도 성실신고확인서 또는 외부조정명세서를 제출하지 않은 경우에는 소득세 또는 법인세의 경우처럼 불성실가산세를 부과하는 것을 고려할 수 있다.

즉, 소득세나 법인세의 경우처럼 취득세 산출세액의 5%를 불성실가산세를 부과하는 것이 바람직하다고 할 것이다.

다만, 불성실가산세의 부과는 납세자에게 신고 이전에 강제적으로 제3자의 검증을 받도록 하는 것이기 때문에 신고납세방식에 위배될 수 있으며, 납세자에게 취득 관련 비용으로서 법무사 비용 등 기존의 비용 외에 추가부담이 발생하고, 이를 이행하지 않을 경우 가산세가 부과된다고 하는 경우에는 납세저항 등 제도의 역효과가 발생할 가능성도 존재한다. 따라서, 제도의 정착을 위해서는 일정한 기간 동안 시행한 후에 가산세의 부과 여부를 정하는 것도 하나의 방법이 될 수 있다[123].

123) 박훈·강상원·허원, “취득세 과세표준 사전검증제도 도입에 관한 연구”, 한국지방세학회, 2021.6, p.92.

다. 성실신고확인 수행자에 대한 제재

성실신고 확인 내용의 공공성을 확보할 수 있는지에 대해서는 해당 업무에 대한 책임소재와 분배기준이 규정으로 마련되어 있고, 업무 수행자가 동 규정을 통해 법적 구속을 받고 있는지에 대한 확인을 통해 검증할 수 있을 것이다. 참고로, 세무사의 사명, 직무 및 자격 등을 규정하고 있는 세무사법에서는 동법에 정해진 사항을 위반하는 경우 징계할 수 있는 규정을 두고 있다.

구체적으로 기획재정부장관은 세무사가 세무사법을 위반한 경우 또는 한국세무사회의 회칙을 위반한 경우 세무사징계위원회의 의결에 따라 등록취소, 2년 이내의 직무정지, 1천만원 이하의 과태료, 견책 등의 징계를 명할 수 있다.[124] 또한 세무사법에서 정하고 있는 세무사의 권리 및 의무에 관한 사항은 다음과 같다.

① 세무사법 제6조에 따라 등록을 한 사람이 납세자 등을 대리하여 조세에 관한 신고서·신청서·청구서, 그 밖의 서류를 작성하여 관계 기관에 제출할 때에는 그 서류에 기명날인하여야 한다.[125]

② 세무공무원은 제9조에 따라 제출된 신고서·신청서·청구서를 조사할 필요가 있다고 인정되면 해당 세무사에게 조사할 일시와 장소를 알려야 한다.[126]

③ 세무사와 세무사였던 사람 또는 그 사무직원과 사무직원이었던 사람은 다른 법령에 특별한 규정이 없으면 직무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 된다.[127]

---

124) 세무사법 제17조 제1항 및 제2항
125) 세무사법 제9조
126) 세무사법 제10조
127) 세무사법 제11조

④ 세무사는 그 직무를 성실히 수행하여 품위를 유지하여야 하며, 고의로 진실을 숨기거나 거짓 진술을 하지 못한다.[128]

⑤ 세무사나 그 사무직원은 납세자가 사기나 그 밖의 부정한 방법으로 조세를 포탈(逋脫)하거나 환급 또는 공제받도록 하는 일에 가담하거나 방조하여서는 아니 되며, 이를 상담하거나 그 밖에 이와 비슷한 행위를 하여서는 아니 된다.[129]

즉, 세무사가 납세자의 성실신고에 대한 이행에 있어 거짓을 있을 경우 해당 세무사에 대한 징계가 세무사법에 의해 이루어지게 된다. 따라서 취득세에 있어서도 성실신고확인서 또는 외부조정명세서의 작성에 관한 허위가 있을 경우 세무사법에 따른 제재가 가능하다.

라. 세무조사 대상 선정

국세기본법 제81조의6 제2항 제1호에서는 “세무공무원은 국세청장이 납세자의 신고 내용에 대하여 과세자료, 세무정보 및 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 감사의견, 외부감사 실시내용 등 회계성실도 자료 등을 고려하여 정기적으로 성실도를 분석한 결과 불성실 혐의가 있다고 인정하는 경우에 정기적으로 신고의 적정성을 검증하기 위하여 대상을 선정(이하 “정기선정”이라 한다)하여 세무조사를 할 수 있다. 이 경우 세무공무원은 객관적 기준에 따라 공정하게 그 대상을 선정하여야 한다.”고 규정하고 있다.

취득세에 있어서도 성실신고확인서 또는 외부조정명세서의 제출

128) 세무사법 제12조 제1항 및 제2항
129) 세무사법 제12조의2

의무를 이행하지 아니한 납세의무자에 대해서는 세무조사 대상자로 선정할 수 있다.

4. 교차검증의 필요성 여부

소득세나 법인세의 성실신고확인제도의 도입 당시에는 세무조정을 하는 외부전문가들을 성실신고확인 업무에서 배제하거나 제한하는 것이 타당한지의 여부에 대하여 여러 논의가 있었으며[130], 소득세법 등에서는 세무사가 성실신고확인대상 사업자에 해당하는 경우에는 자신의 사업소득금액의 적정성에 대하여 해당 세무사가 성실신고확인을 할 수 없도록 규정하고 있으며[131], 교차검증을 의무화하고 있지는 않다.

소득세 또는 법인세에 있어서 성실신고확인제도는 조세회피나 탈루 등 부정행위의 가능성이 높은 대상에 대한 사전검증의 의도를 가지고 있지만, 취득세에 있어서의 성실신고확인제도 및 외부조정제도의 경우에는 과세표준 산정에 고도의 전문성이 요구되는 분야에 전문가의 사전검증을 통해서 정확성을 높이고자 하는 의도가 더욱 크다고 할 것이다. 따라서, 기존의 신고나 기장 또는 세무조정 등의 업무를 수행한 세무사등이라고 하더라도 해당 업무에서 배제할 필요가 없으며, 오히려 장기간의 취득과정에 대한 이해도가 높은 기존의 대리인이 과세표준 산정의 정확성을 높일 가능성이 매우 크다고 할 것이다. 그리고, 소득세법 시행령 제133조 제4항 등에서 규정하고 세무사 자산의 사업소득금액 적정성 관련 업무 배제 규정도 취득세에 있어서는 적용할 필요가 없다고 할 것이다[132].

---

130) 자세한 논의는 (구재이, “성실신고확인제도의 문제점과 개선방향”, 「계간세무사」 통권 제129호, 한국세무사회, 2011)의 내용을 참고하기 바란다.

131) 세무사가 성실신고확인대상사업자에 해당하는 경우에는 자신의 사업소득금액의 적정성에 대하여 해당 세무사가 성실신고확인서를 작성·제출해서는 아니 된다(소득세법 시행령 제133조 제4항).

132) 박훈·강상원·허원, “취득세 과세표준 사전검증제도 도입에 관한 연구”, 한국

제5장 성실신고확인제도와 외부조정제도의 도입을 위한 지방세법 등의 개정사항

성실신고확인제도와 외부조정제도를 도입하면 다음과 같은 긍정적인 효과가 발생하게 될 것으로 예상된다.

첫째, 납세의무자의 입장에서는 세무사 또는 회계사 등 세무대리인의 도움을 통해서 신고내용의 성실성을 담보하고 가산세의 부담을 줄이게 되면, 결과적으로 그 재산권을 보호하게 되는 것이다.

둘째, 지방자치단체의 입장에서는 신고서류와 함께 성실신고확인서 또는 취득가액 조정명세서의 검토를 통해서 그 신고내용의 성실성 여부를 확인할 수 있다. 따라서, 과세행정의 효율성을 제고시킬 수 있다고 할 것이다. 또한, 제출된 서류의 내용이 매우 의심스러운 경우에 한하여 세무조사를 실시함으로써, 세무조사 관련 세무행정비용을 대폭적으로 줄일 수 있을 것이다.

셋째, 세무사등 외부전문가의 입장에서는 일정한 금액 이상의 일정한 유형의 취득에 대해서는 성실신고확인 등의 업무가 추가됨으로써, 업무 확장의 기회가 주어질 것이다.

지방세 분야에 있어 성실신고확인제도 및 외부조정제도의 도입을 위한 지방세법 등의 개정안에 대한 구체적인 내용은 다음과 같다.

지방세학회, 2021.6, pp.95-96.

1. 지방세법상 신고 및 납부 규정 개정안

지방세법 상 취득세 신고 및 납부에 관한 규정에 취득세 성실신고확인제도와 외부조정제도의 의무화 조항을 신설하고, 이행자에 대한 혜택 부여를 위해 신고와 납부 규정을 분리하고 납세의무자의 혼란을 줄이기 위해 신고납부기한의 기산일에 관한 일부 표현을 수정한다.

<표 5-1> 지방세법상 신고 및 납부 규정 개정안

현 행	개 정 안
제20조(신고 및 납부) ① 취득세 과세물건을 취득한 자는 그 취득한 날(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 취득하는 경우로서 같은 법 제11조에 따른 토지거래계약에 관한 허가를 받기 전에 거래대금을 완납한 경우에는 그 허가일이나 허가구역의 지정 해제일 또는 축소일을 말한다)부터 60일 [무상취득(상속은 제외한다)	제20조(신고 및 납부) ① ---------- ---------- 그 취득일의 다음 날---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ----------2개월- ----------

또는 증여자의 채무를 인수하는 부담부 증여로 인한 취득의 경우는 취득일이 속하는 달의 말일부터 3개월, 상속으로 인한 경우는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일이 속하는 달의 말일부터 각각 6개월(외국에 주소를 둔 상속인이 있는 경우에는 각각 9개월)] 이내에 그 과세표준에 제11조부터 제13조까지, 제13조의2, 제13조의3, 제14조 및 제15조의 세율을 적용하여 산출한 세액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다.	---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ------신고하여야 한다.
<신 설>	② 성실한 납세를 위하여 필요하다고 인정되어 제6조에 따른 원시취득한 경우와 제7조 제4항에 따른 토지의 지목을 변경하여 그 가액이 증가한 경우로서 취득 당시의 가액이 대통령령으로 정하는

	규모 이상인 부동산 등의 취득자(이하 “성실신고확인대상자”라 한다)는 제1항에 따른 신고를 할 때에 취득가액의 적정성을 세무사법 제6조에 따라 등록한 세무사가 대통령령으로 정하는 바에 따라 확인하고 작성한 확인서(이하 “성실신고확인서”라 한다)를 제출하여야 한다.
② 취득세 과세물건을 취득한 후에 그 과세물건이 제13조제1항부터 제7항까지의 세율의 적용대상이 되었을 때에는 대통령령으로 정하는 날부터 60일 이내에 제13조제1항부터 제7항까지의 세율(제16조제6항제2호에 해당하는 경우에는 제13조의2제3항의 세율)을 적용하여 산출한 세액에서 이미 납부한 세액(가산세는 제외한다)을 공제한 금액을 세액으로 하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한	③ 취득세 과세물건을 취득한 후에 그 과세물건이 제13조제1항부터 제7항까지의 세율의 적용대상이 되었을 때에는 대통령령으로 정하는 날부터 2개월 이내에 제13조제1항부터 제7항까지의 세율(제16조제6항제2호에 해당하는 경우에는 제13조의2제3항의 세율)을 적용하여 산출한 세액에서 이미 납부한 세액(가산세는 제외한다)을 공제한 금액을 세액으로 하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하여야 한다.

다.	
③ 이 법 또는 다른 법령에 따라 취득세를 비과세, 과세면제 또는 경감받은 후에 해당 과세물건이 취득세 부과대상 또는 추징 대상이 되었을 때에는 제1항에도 불구하고 그 사유 발생일부터 60일 이내에 해당 과세표준에 제11조부터 제15조까지의 세율을 적용하여 산출한 세액[경감받은 경우에는 이미 납부한 세액(가산세는 제외한다)을 공제한 세액을 말한다]을 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다.	④ 이 법 또는 다른 법령에 따라 취득세를 비과세, 과세면제 또는 경감받은 후에 해당 과세물건이 취득세 부과대상 또는 추징 대상이 되었을 때에는 제1항에도 불구하고 그 사유 발생일부터 2개월 이내에 해당 과세표준에 제11조부터 제15조까지의 세율을 적용하여 산출한 세액[경감받은 경우에는 이미 납부한 세액(가산세는 제외한다)을 공제한 세액을 말한다]을 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하여야 한다.
④ 제1항부터 제3항까지의 신고·납부기한 이내에 재산권과 그 밖의 권리의 취득·이전에 관한 사항을 공부(公簿)에 등기하거나 등록[등재(登載)를 포함한다. 이하 같다]하려는 경우에는 등기 또는 등록 신청서를 등기·등	⑤ 제1항부터 제3항까지의 신고·납부기한 이내에 재산권과 그 밖의 권리의 취득·이전에 관한 사항을 공부(公簿)에 등기하거나 등록[등재(登載)를 포함한다. 이하 같다]하려는 경우에는 등기 또는 등록 신청서를 등기·등

록관서에 접수하는 날까지 취득세를 신고·납부하여야 한다.	록관서에 접수하는 날까지 취득세를 신고하여야 한다.
⑤ 「부동산등기법」 제28조에 따라 채권자대위권에 의한 등기신청을 하려는 채권자(이하 이 조 및 제30조에서 “채권자대위자”라 한다)는 납세의무자를 대위하여 부동산의 취득에 대한 취득세를 신고납부할 수 있다. 이 경우 채권자대위자는 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 납부확인서를 발급받을 수 있다.	⑥ (현행 제5항과 같음)
⑥ 지방자치단체의 장은 제5항에 따른 채권자대위자의 신고납부가 있는 경우 납세의무자에게 그 사실을 즉시 통보하여야 한다.	⑦ (현행 제6항과 같음)
<신 설>	⑧ 제1항부터 제6항까지 취득세 과세물건을 취득하고 취득세를 신고한자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 납부하여야 한다.

<신 설>	⑨ 제2항에 따른 성실신고확인서는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 작성하여야 한다. 1. 「세무사법」에 따른 세무사등록부에 등록한 세무사 2. 「세무사법」에 따른 세무사등록부 또는 세무대리업무등록부에 등록한 공인회계사 3. 「세무사법」에 따른 세무사등록부 또는 세무대리등록부에 등록한 변호사

2. 지방세법상 취득세 납부 확인 등 규정 개정안

성실신고확인 및 외부조정 대상자에게는 성실신고확인서 등의 제출로서 취득세 영수필 통지서와 확인서 제출을 갈음할 수 있도록 지방세법시행령을 개정한다.

<표 5-2> 지방세법상 취득세 납부 확인 등 규정 개정안

현 행	개 정 안
지방세법시행령 제36조(취득세 납부 확인 등) ① 납세자는 취득세 과세물건을 등기 또는 등록하려는 때에는 등기 또는 등록 신청서에 취득세 영수필 통지서(등기·등록관서의 시·군·구 통보용) 1부와 취득세 영수필 확인서 1부를 첨부하여야 한다. 다만, 「전자정부법」 제36조제1항에 따라 행정기관 간에 취득세 납부사실을 전자적으로 확인할 수 있는 경우에는 그러하지 아니하다.	지방세법시행령 제36조(취득세 납부 확인 등) ①---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- -----<u>경우와 법 제20조제2항에 따라 성실신고확인서를 제출한 경우에는 그러하지 아니하다.</u>
② ~ ⑥ <생 략>	② ~ ⑥ (현행과 같음)

3. 지방세법 시행규칙상 신고 및 납부 규정 개정안

성실신고확인 및 외부조정 대상자에게는 성실신고확인서 등의 제출로서 취득세 영수필 통지서와 확인서 제출을 갈음할 수 있도록 지방세법시행령을 개정한다.

<표 5-3> 지방세법 시행령 신고 및 납부 규정 개정안

현 행	개 정 안
지방세법시행규칙 제9조(신고 및 납부) ① 영 제33조제1항에 따라 취득세를 신고하려는 자는 별지 제3호서식의 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. 1.·2. (생 략) 3. 별지 제4호서식의 취득세 납부서 납세자 보관용 영수증 사본 1부 4.·5. (생 략)	지방세법시행규칙 제9조(신고 및 납부) ①---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- 1.·2. (현행과 같음) <삭 제> 4.·5. (현행과 같음)

4. 지방세특례제한법상 성실신고 확인비용 개정안

지방세특례제한법상 성실신고확인 및 외부조정제도 이행시 세액공제의 혜택과 세액공제액 추징에 관한 규정을 신설한다.

<표 5-4> 지방세특례제한법 성실신고 확인비용 개정안

현 행	개 정 안
지방세특례제한법 제166조(성실신고 확인비용에 대한 세액공제) ① 「조세특례제한법」 제126조의6에 따라 성실신고 확인비용에 대한 세액공제를 받는 사업자는 같은 법제1항에 따라 세액공제 받는 금액의 100분의 10에 해당하는 금액을 해당 과세연도의 개인지방소득세에서 공제하며, 같은 법 제2항에 따라 공제받은 금액을 추징하는 경우에는 개인지방소득세에서 공제받은 금액에 상당하는 세액도 추징한다. <신 설>	지방세특례제한법 제166조(성실신고 확인비용에 대한 세액공제) ①-- ② 지방세법」 제20조 제2항에 따른 성실신고확인 및 외부조정 대상자(이하 이 조에서 "성실신고확인자 등"이라

	한다)가 성실신고확인서 또는 취득가액 조정명세서를 제출하는 경우에는 성실신고확인에 직접 사용한 비용의 100분의 60에 해당하는 금액을 해당 취득세에서 공제한다. 다만, 공제세액의 한도는 300만원(법인의 경우에는 5000만원)의 범위에서 대통령령으로 정한다.
<신 설>	③ 성실신고확인자 등에 해당하지 않는 자가 성실신고확인서를 제출하는 경우에도 제2항의 세액공제를 적용한다.
<신 설>	④ 제2항을 적용받은 취득세 성실신고확인대상자가 해당 취득금액을 과소 신고한 경우로서 그 과소 신고한 취득금액(경정·수정신고로 인한 경우를 포함한다)이 최종적으로 확정된 취득금액등의 100분의 10 이상인 경우에는 제1항에 따라 공제받은 금액에 상당하는 세액을 전액 추징한다.
<신 설>	⑤ 제4항에 따라 취득금액등이

	경정된 성실신고확인대상자에 대해서는 경정일이 속하는 과세연도의 다음 과세연도부터 3개 과세연도 동안 취득세 성실신고확인비용에 대한 세액공제를 하지 아니한다.
② 제1항을 적용받으려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 세액공제신청을 하여야 한다.	⑥ 제1항 내지 제3항을 적용받으려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 세액공제신청을 하여야 한다.

5. 지방세법 성실신고확인 및 외부조정제도 미이행에 관한 가산세 규정 개정안

성실신고확인 및 외부조정제도를 미이행하는 경우에는 취득세 과세표준금액으로 결정된 금액의 5%를 성실신고확인서 미제출 가산세로 부과하는 규정을 신설한다.

<표 5-5> 지방세법 성실신고확인 및 외부조정제도 미이행에 대한 가산세 규정 개정안

현 행	개 정 안
<신 설>	지방세법 제20조의5 (성실신고확인서 미제출가산세) ① 제20조 제2항에 따른 성실신고확인서 및 취득가액 조정명세서를 제출하지 아니하는 경우에는 취득세 산출세액의 100분의 5를 가산세로 해당 취득세에 더하여 납부하여야 한다.
<신 설>	② 제1항을 적용할 때 지방세기본법 제50조에 따른 경정청구를 하는 경우 경정으로 산출세액이 0보다 크게 된 경우에는 경정된 산출세액을 기준으로 가산세를 계산한다.

6. 세무사법 개정안

세무사법상 세무사 직무에 지방세법에 따른 성실신고확인서와 취득가액 조정명세서의 작성을 추가한다.

<표 5-6> 세무사법 개정안

현 행	개 정 안
세무사법 제2조(세무사의 직무) 세무사는 납세자 등의 위임을 받아 다음 각 호의 행위 또는 업무(이하 “세무대리”라 한다)를 수행하는 것을 그 직무로 한다.	세무사법 제2조(세무사의 직무) ---------- ---------- ---------- ---------- -
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. 세무조정계산서와 그 밖의 세무 관련 서류의 작성	2. 세무조정계산서(지방세법에 따른 성실신고확인서 및 취득가액 조정명서를 포함한다. 이하 같다)와 그 밖의 세무 관련 서류의 작성
3.·7. (생 략)	3.·7. (현행과 같음)
8. 「소득세법」 또는 「법인세법」에 따른 성실신고에 관한 확인	8. 「소득세법」 또는 「법인세법」 및 「지방세법」에 따른 성실신고에 관한 확인
9. (생 략)	9. (현행과 같음)

7. 세무사법 시행령 개정안

성실신고확인서나 취득가액 조정명세서를 불성실하게 작성한 세무대리인에 대한 징계책임을 묻기 위해 세무대리인에 대한 징계를 요구할 수 있는 자의 범위에 행정안전부 장관을 추가한다.

구체적으로 (1) 세무사법상의 징계위원회 위원 구성에 지방세법 관련 성실의무위반에 관한 사안일 경우 징계위원의 구성을 달리하는 개정(세무사법시행령 제16조 제3항 제3호)과 (2) 세무사가 세무사법 중 지방세 관련 업무를 위반하였을 경우 행정안전부장관이 세무사징계위원회에 징계를 요구할 수 있도록 징계요구권자에 행정안전부 장관을 추가하는 개정(세무사법시행령 제17조 제1항의 개정)이 필요하다.

<표 5-7> 세무사법 시행령 개정안

현 행	개 정 안
세무사법시행령 제16조(징계위원회의 구성) ① 징계위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함한 18명 이내의 위원으로 구성한다.	세무사법시행령 제16조(징계위원회의 구성) ① ----------
② 제1항을 적용받으려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 세액공제신청을 하여야 한다.	② ----------
③ 징계위원회의 위원은 다음	③ 징계위원회의 위원은 다음

각 호의 사람으로 한다.	각 호의 사람으로 한다.
1. 법제처의 3급 공무원 또는 고위공무원단에 속하는 일반직 공무원 중에서 기획재정부장관의 요청에 따라 법제처장이 지명하는 사람 1명	1. ----------
2. 삭제	2. 삭제
3. 국세청의 3급 공무원 또는 고위공무원단에 속하는 일반직 공무원 중에서 기획재정부장관의 요청에 따라 국세청장이 지명하는 사람 2명 <단서 신설>	3. 국세청의 3급 공무원 또는 고위공무원단에 속하는 일반직 공무원 중에서 기획재정부장관의 요청에 따라 국세청장이 지명하는 사람 2명 다만, 세무사법 제2조 제2호 및 제8호 중 지방세관련 사항의 위반인 경우에는 행정안전부의 3급 공무원 또는 고위공무원단에 속하는 일반직공무원 중에서 기획재정부장관의 요청에 따라 행정안전부장관이 지명하는 사람 2명
4.·7. (생 략)	4.·7. (현행과 같음)
④ 제3항제4호부터 제7호까지의 규정에 따른 위원의 임기는 2년으로 하되, 1차에 한하여 연임할 수 있다.	④ ----------
세무사법시행령 제17조(징계의 요	세무사법시행령 제17조(징계의 요

구) ① 기획재정부장관 또는 국세청장과 한국세무사회의 장, 한국공인회계사회의 장, 대한변호사협회의 장(이하 “소속협회장”이라 한다)은 세무사에게 징계사유가 있다고 인정하는 경우에는 증거서류를 첨부하여 징계위원회에 해당 세무사의 징계를 요구할 수 있다. 이 경우 소속협회장은 그 협회에 소속된 세무사에 대해서만 징계를 요구할 수 있다.	구) ① 기획재정부장관 및 행정안전부장관 또는 국세청장과 한국세무사회의 장, 한국공인회계사회의 장, 대한변호사협회의 장(이하 “소속협회장”이라 한다)은 세무사에게 징계사유가 있다고 인정하는 경우에는 증거서류를 첨부하여 징계위원회에 해당 세무사의 징계를 요구할 수 있다. 이 경우 소속협회장은 그 협회에 소속된 세무사에 대해서만 징계를 요구할 수 있다.
② <생 략>	② <현행과 같음>

제6장 연구요약 및 결론

지방세에서 신고납부방식을 채택하고 있는 세목 중에서 실질적으로 가장 중요한 세목을 취득세라고 할 수 있으며, 취득세에 있어서 가장 중요한 부분이 과세표준에 관한 것인데, 과거에는 개인 간의 거래에 있어서는 신고가액과 시가표준액 중에서 높은 금액으로 하였기 때문에 큰 문제가 되지 않았다. 그러나, 이러한 취득세의 신고와 납부에 있어서는 세무사 또는 회계사 등 세법에 있어서 전문적인 지식을 가지고 있는 대리인이 하지 않고, 공인중개사 또는 법무사 등이 대행하는 경우가 매우 많은 것이 현실이다.

따라서 본 연구는 지방세에 있어서 세무조사의 현황에 대하여 살펴보고, 이러한 세무조사의 현황을 토대로 하여, 지방세에 있어서 성실신고확인제도와 외부조정제도의 도입방안을 제안하는 것을 목적으로 하였다.

이와 같은 연구목적을 달성하기 위하여 본 연구는 지방세 세무조사의 자료는 현재 공시되고 있지 않은 상황에서 본 연구는 과세전적부심사, 이의신청, 감사원 심사청구 또는 심판청구 현황 위주로 분석하였다. 물론 2014년까지 공시된 세무조사 현황을 보면, 2011년부터 2014년 간 취득세의 세무조사액이 73.32%로 가장 높은 비중을 차지하고 있고, 징수액 총액 중 2.45%가 세무조사로 이루어진 것으로 파악되었다.

그리고 2022년 과세전적부심사 전체 접수건 938건 중 85.71%인 804건이 취득세이고, 이의신청의 당년 접수 1,219건 중 34.86%인 425건이 취득세이며, 부과세액은 전체의 76.24%로 가장 크다. 이와 더불어, 2022년 조세심판원의 심판청구는 취득세가 전체 당년 접수 1,408건 중 60.58%인 853건으로 지방세 세목 중 가장 많은 심판청

구 건을 보이고, 심판 이후 취득세 감세액은 96.24%인 2,237억원 수준이고 심판 이후 부과세액은 이보다 더 큰 6,554억원으로 80.47%를 나타내고 있다. 이러한 결과는 취득세의 신고납부과정에서 과세표준 산정방법이나 산출과정 등에 부정확한 사항이 다른 세목에 비해 많이 있다는 것을 의미한다.

선행연구를 통해 국세인 소득세 등에 있어서도 성실신고확인제도를 시행함으로써 전문직 등 해당 개인 납세자들의 납세순응도가 높아지고, 소득률 증가와 함께 납부세액도 증가한 것은 이미 확인되었다.[133]

따라서 본 연구에서 제안하고 있는 지방세인 취득세에 있어서 성실신고확인제도와 외부조정제도는 취득세 과세표준의 산정과정에 있어서 그 신고내용의 신뢰성을 확보하고, 불필요한 세무조사를 감소시킬 수 있을 것으로 기대된다.

본 연구는 다음과 같은 성실신고확인제도와 외부조정제도의 도입방안을 제시하였다.

성실신고확인제도 도입방안은 다음과 같다.

첫째, 성실신고확인의 수행자는 현행 국세인 소득세 또는 법인세의 경우를 참고하여 세무사(세무사법 제20조의2에 따라 등록한 공인회계사를 포함), 세무법인 또는 회계법인(이하 “세무사등”)이다. 다만, 지방세의 경우에는 각 지방자치단체별 조례를 확인하여야 하는 등 국세와는 다른 특징이 있기 때문에, 그 전문성을 확보하기 위해서 지속적으로 관련 교육을 이수하고 있는지의 여부를 파악하는 것도 하나의 방법이라고 할 수 있을 것이다.

둘째, 성실신고확인제도의 적용대상 취득유형으로서 취득에 일정

133) 길중석, “성실신고확인제도가 납세순응도에 미치는 영향에 관한 연구”, 한남대학교 박사학위논문, 2014.8, p.2.

기간 동안 다수의 거래가 수반되는 원시취득과 지목변경에 대한 간주취득에 대하여 성실신고확인제도를 도입하는 것이 바람직하다. 모든 유형에 대하여 성실신고확인제도를 도입하는 것은 현실적으로 무리가 있기 때문에, 취득세 과세표준을 산정함에 있어서 특히 복잡한 것에 한하여 성실신고확인제도를 도입하고, 나중에 그 대상을 확대하는 것이 바람직하다고 할 것이다.

셋째, 기준금액은 서울특별시와 경기도의 기준금액을 고려하여 30억원 이상인 경우로 한정하는 것이 바람직하다.

넷째, 작성방법으로서 성실신고확인서의 구체적인 내용은 국세인 소득세 또는 법인세 등의 내용을 참고하여 작성하면 된다. 즉, 성실신고확인서, 성실신고 확인결과 주요항목 명세서, 성실신고 확인결과 특이사항 기술서 등으로 구성된다.

외부조정제도 도입방안은 다음과 같다.

첫째, 취득세 납세의무자가 취득세 과세표준 계산과 관련하여 기업회계기준에 따라 계산한 금액과 지방세법에 규정하고 있는 금액을 가감하고, 소득세법 제101조 제1항 또는 법인세법 제51조 제1항에 따른 부당행위계산부인규정에 해당하지 않는다는 사실을 검증한 조정계산서를 취득세의 신고시에 별도로 제출하는 방안이다. 이 경우, 외부감사 대상여부와는 무관하게 제출하여야 하며, 미제출시에는 무신고로 보도록 한다.

둘째, 외부조정계산서에는 신고인과 취득물건 현황, 취득세 과세표준, 지방세법상 조정항목 및 부당행위 조정으로 구성된다.

셋째, 외부조정제도는 외부조정제도는 전문가적 지식과 통제를 바탕으로 세금의 계산과 신고납부를 대리함으로써 납세협력의무의 이행을 원활하게 하는 것 외에 공공재적 성격을 가지고 외부효과를 제공하는 것으로 볼 수 있을 정도로 조세행정에서 적극적으로 활용

되는 것과 함께 자기세무조정의 경우에 비해 유의적인 차이를 나타낼 정도로 해당 사업자의 조세회피를 방지하여 성실납세 및 재정수입에도 공헌할 것이다.

이러한 성실신고확인제도와 외부조정제도를 의무적으로 시행할 경우, 추가적인 납세협력비용이 발생할 수밖에 없기 때문에 성실신고확인제도의 이행으로 인하여 납세의무자가 부담하는 비용의 일정부분을 납세자에게 보전해 주는 것이 필요하다고 할 것이다.

또한 납세의무자가 성실하게 이행하지 아니하는 경우에는 그 이행을 강제하기 위해서 가산세를 부과하고, 세무조사의 우선대상자로 선정하는 것 등을 고려할 수 있다. 또한, 세무대리인에 대한 제재도 고려할 수 있다.

참 고 문 헌

강민조·임현지, “납세자권익 보호 및 수평적 협력관계 제고를 위한 세무행정 개선방안”, 「세무와 회계저널」 제22권 제5호, 한국세무학회, 2021.10.

구재이, “성실신고확인제도의 문제점과 개선방향”, 「계간세무사」 통권 제129호, 한국세무사회, 2011.

구재이, 「조세절차론」, 광교, 2010.

김두천, “성실신고확인제도에 대한 실무적 검토”, 「계간세무사」 통권 제139호, 한국세무사회, 2013.

김성우·김용수·노희천, “성실신고확인제도가 신고소득률에 미치는 영향”, 「세무학연구」 제34권 제3호, 한국세무학회, 2017.9.

김완석·정지선·황남석, “외부세무조정의 당위성 및 제도운영에 관한 연구”, 한국세무사회, 2015.

김웅희·최숙, “조세법상 외부세무조정제도에 관한 헌법적 검토”, 「조세법연구」 제15권 제2호, 한국세법학회, 2009.8.

김정호, “세무대리인을 통한 성실신고확인제도가 납세자와 세무대리인의 의사결정에 미치는 영향”, 「계간세무사」 통권 제132호, 한국세무사회, 2012.

김정호·노현섭, “성실신고확인제도가 납세자와 세무대리인의 의사결정에 미치는 영향”, 「산업경제연구」 제25권 제2호, 한국산업경제학회, 2012.4.

길중석, “성실신고확인제도가 납세순응도에 미치는 영향에 관한 연구”, 한남대학교 박사학위논문, 2014.8.

노정관, “성실신고확인제도의 실증분석과 개선방안에 관한 연구”, 경희대학교 박사학위논문, 2016.8.

박훈·강상원·허원, “취득세 과세표준 사전검증제도 도입에 관한 연구”, 한국지방세학회, 2021.6.

송선욱·한상현·최준호·유광현, “관세법상 성실신고확인제도 도입에 관한 연구”, 「관세무역연구」 제1권 제2호, 한국관세무역개발원, 2024.6.

안경봉·이동식, “”, 「세무와 회계연구」 제1권 제1호, 한국세무사회, 2012.8.

이덕희·박종국·홍영은, “성실신고확인제도 대상사업자의 조세전략”, 「세무와 회계연구」 제8권 제2호, 한국세무사회, 2019.7.

이한우·정지선, “부동산 취득에 대한 취득세 과세의 문제점과 개선방안”, 「세무와 회계연구」 통권 39호, 한국세무사회, 2024.11.

전병욱, “외부세무조정서비스의 효과분석 및 제도개선방안 연구”, 「세무와회계저널」 제13권 제4호, 한국세무학회, 2012.12.

정지선, “취득세 과세표준 규정의 문제점과 개선방안”, 「조세법연구」 29-3, 한국세법학회, 2023.11.

정지선, “무상취득 관련 취득세 과세표준 산정방법의 문제점과 개선방안”, 「조세연구」제21권 제2집, 한국조세연구포럼, 2021.6.

정지선·구자은, “취득가격 성실신고확인제도 도입의 타당성 여부에 관한 연구”, 「법학논고」 제45집, 경북대학교 법학연구원, 2014.2.

정지선·서명자, “취득세 세율구조의 문제점과 개선방안”, 「세무학연구」제39권 제2호, 한국세무학회, 2021.6.