

지방재정확충 및
지방세정 선진화를 위한

취득세 성실신고확인제 도입 토론회

2026년 4월 13일(월) 오전 10:30
국회의원회관 제1세미나실

- 좌장** 이전오 교수(성균관대 명예교수)
- 발제** 윤성만 교수(서울과기대, 한국세무학회장)
- 토론** 임상수 교수(조선대, 한국지방세학회장)
조형태 교수(홍익대, 납세자연협회 사무총장)
윤현준 변호사(한국지방세연구원 전문위원)
장보원 세무사(한국세무사회)
김민수 박사(대구시청 납세협력관)
행정안전부



인사말



국회의원 이상식

안녕하십니까. 국회 행정안전위원회 위원 이상식입니다.

귀한 발걸음을 해주신 한국세무사회 구재이 회장님, 한국지방세학회 임상수 학회장님, 그리고 각계각층의 전문가 여러분께 진심으로 환영과 감사의 인사를 올립니다.

현재 우리 지방세정의 현실은 매우 엄중합니다. 2023년 과세표준 개편 이후 취득세 산정의 복잡성은 3배 이상 폭증했으나, 신고 시스템은 과거의 관행에 머물러 있습니다. 그 결과 세무조사 추징액의 73.3%가 취득세에 집중되고, 과세전적부심 등 불복 청구의 95% 이상이 취득세에서 발생하는 등 납세자와 과세관청 모두가 막대한 사회적 비용을 치르고 있습니다.

이에 대한 대안으로 제시된 성실신고확인제는 전문가의 사전 검증을 통해 부실 신고를 원천적으로 예방하고, 연간 수천억 원 규모의 세수를 안정적으로 확보할 수 있는 효율적인 정책 수단입니다. 이미 국세와 관세 영역에서는 그 실효성이 입증되었거나 도입이 추진되고 있다는 점도 우리에게 시사하는 바가 큼니다.

하지만 제도 도입을 둘러싼 우려의 목소리 또한 경청해야 합니다. 무엇보다 납세자의 수수료 부담 증가라는 현실적인 저항이 존재하며, 전문가 자격 간의 이해관계나 사생활 및 경영 정보의 과도한 노출에 대한 걱정도 있습니다. 이는 우리가 제도를 설계함에 있어 반드시 넘어야 할 산입니다.

따라서 오늘 이 자리는 단순히 찬반을 가르는 자리가 되어서는 안 됩니다. '당근과 채찍'의 조화를 어떻게 이룰 것인가에 대한 합리적인 결론을 도출하는 기회가 되어야 합니다. 비용 부담을 상쇄할 충분한 세액 공제 인센티브를 마련하고, 제도가 시장에 정착할 수 있도록 단계별 도입 로드맵을 촘촘히 짜는 등 부작용을 최소화할 실무적인 지혜를 모아야 합니다.

저는 국회 행정안전위원회 위원으로서, 오늘 토론회에서 나올 치열한 논쟁과 대안들을 경청하겠습니다. 이를 바탕으로 지방재정을 튼튼히 하면서도 국민의 신뢰를 얻을 수 있는 가장 합리적이고 균형 잡힌 입법을 추진해 나가겠습니다.

지방재정 확충과 지방세정 선진화라는 두 마리 토끼를 잡기 위한 여러분의 뜨거운 열정과 해안을 기대합니다.

함께해주셔서 감사합니다.

2026년 4월 13일

국회의원 **이상식**



한국세무사회 회장 구재이

안녕하십니까. 한국세무사회 회장 구재이입니다.

오늘, '지방재정 확충과 지방세정 선진화를 위한 취득세 성실신고확인제 도입 토론회'를 갖게 된 것을 기쁘게 생각합니다.

특히 지방재정의 당면 과제를 간파하시고 국민에게 필요한 세금제도를 만들고자 뜻깊은 정책토론회를 마련해주신 국회 행정안전위원회 이상식 의원님의 혜안과 식견에 깊은 경의를 표합니다. 아울러 이번 토론회를 공동 주관하고 직접 토론자로 참여해주신 한국지방세학회 임상수 학회장님께도 감사의 말씀을 드립니다.

지역 균형 발전과 지역소멸 위기 극복이라는 국가적, 시대적 과제 앞에서 이를 해결할 동력인 지방세입을 담당하는 지방세제와 세정의 중요성은 갈수록 커지고 있습니다. 그럼에도 지방세제와 세정은 2015년 지방소득세가 국세에서 독립 세원화되고 세입 규모를 약 1조 원 늘린 것을 제외하고는 그 틀과 규모가 크게 달라지지 않고 있습니다.

오히려 관성화된 지방세제와 세정의 취약성으로 인해 경정청구 등으로 엄청난 규모의 지방세입이 큰 폭의 결손으로 치닫고 있어 지방재정을 확충해야 할 절체절명의 상황에 있는 지방정부의 위기가 고조되고 있습니다.

지방세입 중 취득세는 연간 약 27조 5천억 원, 전체 지방세수의 22.7%를 차지하는 최대 세목으로, 지방자치의 재정적 기초를 논하고 지방세제의 혁신을 검토할 때, 취득세를 빼놓고는 이야기를 시작할 수 없습니다.

하지만 취득세제와 세정의 현실은 제대로 된 지방세입이나 국민의 편익과는 거리가 멉니다. 건축물 신축이나 토지 지목변경과 같은 원시취득에 따른 취득세의 경우 과세가액 산정기준과 방식이 매우 복잡하여 납세자 스스로 신고납부를 할 수 없을 정도입니다. 승계취득에 따른 취득세신고는 등기절차의 일부로 전락했습니다.

이 때문에 납세자는 정확한 지식과 전문성 없이 기한에 맞춰 신고는 하지만 전문가의 도움 없이 산정 오

류 위험과 가산세 부담에 시달리고, 지방정부는 취득세 사후검증에 막대한 행정력을 쏟아붓는 구조적 한계가 반복되고 있습니다.

지금 지방세 세무조사 추정세액의 73%가 취득세인데, 취득세 신고대상 중 세무조사는 극히 일부만 하고 있어 엄청난 규모의 지방세입 누락은 여태까지와 마찬가지로 앞으로도 지속될 것이 명약관화합니다.

아울러 우리 국민은 어려운 세금제도 때문에 억울한 가산세를 부담하거나 탈세범으로 내몰리는 피해를 보게 되고, 지방정부는 재정손실은 물론 세정담당 공직자들의 고통과 힘겨움이 지속되게 됩니다.

이제, 이 악순환의 고리를 끊어야 합니다. 오늘 지방재정과 세정을 제대로 바꿀 제도로 취득세 성실신고 확인제도가 제시됩니다.

성실신고확인제도는 2011년 국세에서 도입되어 지난 15년간 엄청난 과표양성화와 추가세입을 이끌어 내며 성실성 검증의 최고 제도로 찬사받고 있습니다.

납세자가 임의로 신고하지 않고 전문적인 식견과 지식을 갖춘 전문가의 사전 확인을 통해 과세가액 산정의 정확성과 납세성실도를 높이는 제도로써 가장 큰 지방세원이자 복잡한 과세가액 산정구조를 가지고 있는 취득세에 제격입니다.

분명 무엇보다 납세자인 국민의 가산세, 세무조사 등의 피해와 부담을 사전에 예방하고, 지방정부의 사후검증 부담을 획기적으로 줄여 지방세정을 선진화시키는 기폭제가 되고, 취득세 세입의 정상화를 통해 연간 수천억 원 규모의 지방재정 확충 효과를 거둘 수 있을 것입니다.

결국 취득세 성실신고확인제는 납세자를 지키고 세정 효율을 높이며 지방재정까지 튼튼히 하는 지방재정과 지방세정의 일석삼조(一石三鳥)의 제도가 될 것을 확신합니다.

공공성 높은 1만 7천 명의 세무사 공동체 한국세무사회는 지방행정과도 밀접한 관계를 유지하고 있습니다. 2016년부터 지금까지 무려 10년간 전국 226개 지방정부와 함께 주민에게 무료 세무상담을 제공하는 '마을세무사' 제도를 함께 운영하면서 행정과 전문가가 결합되어 국민을 행복하게 만든 민관거버넌스의 전형을 만들었습니다.

지난해부터는 행안부로부터 '고향사랑기부제 홍보대사'의 역할을 맡아 전년 대비 무려 1,515억원을 달성하면서 지방재정 확충과 지역경제 활성화를 위해 헌신하고 있습니다. 이제 지방세 전문가로서 튼튼한 지방재정과 선진화된 지방세정을 위한 소임을 다하겠습니다.

오늘 귀한 토론회 자리에 함께하신 학계·법조계·실무계·관계기관의 최고 전문가께서 지방세제와 세정 혁신을 위해 절실한 취득세 성실신고확인제 도입의 구체적 방안과 실현 가능한 로드맵을 제시해 주실 것으로 기대합니다.

감사합니다.

2026년 4월 13일

한국세무사회 회장 **구재이**

축사



더불어민주당 원내대표 **한병도**

여러분, 반갑습니다! 더불어민주당 원내대표 한병도 의원입니다.

<지방재정확충 및 지방세정 선진화를 위한 '취득세 성실신고확인제' 도입 토론회>를 진심으로 축하드립니다.

먼저, 뜻깊은 토론회를 주최해 주신 이상식 의원님의 노고에 깊이 감사드립니다. 아울러 주관을 맡아 주신 구재이 한국세무사회장님과 임상수 한국지방세학회장님을 비롯한 관계자 여러분께도 감사의 마음을 전합니다.

취득세는 지방재정을 지탱하는 중추입니다. 그러나 건축물 신축이나 토지 지목변경 등 복잡한 과표 산정 구조로, 납세자는 의도치 않은 가산세 부담을 안고 과세관청은 사후 검증에 행정력을 낭비하고 있습니다.

오늘 논의될 '취득세 성실신고확인제' 도입이 시급한 이유입니다. 성실신고확인제는 세무 전문가의 사전 확인을 통해 세정의 정확성을 높임으로써, 납세자의 피해를 사전 예방하는 선진적 모델로 주목받고 있습니다.

이번 토론회가 '취득세 성실신고확인제' 정착의 초석을 다지는 자리가 되길 기대합니다. 민주당은 오늘 제시되는 고견을 경청하여 납세자 권익 보호와 지방재정확충을 위한 제도적 지원에 최선을 다하겠습니다.

다시 한번 <지방재정확충 및 지방세정 선진화를 위한 '취득세 성실신고확인제' 도입 토론회> 개최를 축하드리며, 함께 해주신 모든 분들의 건승을 기원합니다.

감사합니다.

2026년 4월 13일

더불어민주당 원내대표 **한병도**

축사



행정안전위원회 위원장 권철승

반갑습니다. 더불어민주당 국회 행정안전위원회 위원장, 경기 화성시병 국회의원 권철승입니다.

지방재정확충 및 지방세정 선진화를 위한 취득세 성실신고확인제 도입 토론회의 개최를 진심으로 축하드립니다. 먼저 오늘 토론회를 주최해 주신 이상식 의원님과 공동 주관을 맡아주신 한국세무사회 구재이 회장님, 한국지방세학회 임상수 학회장님, 그리고 바쁘신 와중에도 발제와 토론을 위해 자리를 빛내주신 윤성만 교수님을 비롯한 전문가 여러분의 노고에 진심으로 감사드립니다.

지방재정은 주민 삶의 가장 가까운 곳에서 작동하는 행정의 토대입니다. 지역의 복지, 안전, 교통, 교육, 생활기반 확충까지 지방정부의 역할이 커지는 만큼, 이를 뒷받침할 재정 기반 역시 더욱 튼튼해져야 합니다. 그런 점에서 지방세의 공정한 부과와 정확한 신고 체계 확립은 더 이상 미룰 수 없는 과제입니다.

특히 취득세는 지방세의 중요한 축을 이루는 세목인 만큼, 성실신고를 유도하고 신고의 정확성을 높이는 제도적 장치 마련이 매우 중요합니다. 취납세의 신뢰를 높이고, 성실하게 신고하는 납세자가 불이익을 받지 않도록 하며, 지방세정 전반의 투명성과 예측 가능성을 높이는 방향으로 이어져야 합니다.

물론 새로운 제도는 현장의 수용성과 실효성을 함께 갖추어야 합니다. 제도의 취지가 현장에서 제대로 구현되기 위해서는 전문가, 지방정부, 실무기관, 납세자 모두의 의견이 균형 있게 반영되어 정교한 설계가 필요합니다.

오늘 토론회에서 납세자 권익 보호와 지방재정 확충을 위한 균형 있고 합리적인 논의가 이루어지기를 바랍니다. 함께해주신 모든 분들의 지혜와 경험이 우리 지방세 제도를 한 단계 더 발전시키는 밑거름이 되리라 믿습니다.

오늘 토론회 개최를 거듭 축하드리며, 참석하신 모든 분들의 가내에 건강과 행복이 가득하길 기원드립니다.

2026년 4월 13일

행정안전위원회 위원장 권철승



지방재정확충 및 지방세정 선진화를 위한 취득세 성실신고확인제 도입 정책토론회

서울과학기술대학교

윤성만 교수

지방재정확충 및 지방세정 선진화를 위한

취득세 성실신고확인제도 도입방안

서울과학기술대학교 윤성만 교수
2026. 04. 13

이 토론회의 목적

- 1 **연간 27.5조 원** 취득세에 전문가 검증이 '전무'
→ 사전 검증 시스템의 입법적 공백을 확인한다
- 2 제도 도입 시 연간 수천억 원 **지방세수 확충** 가능
→ 수치적 근거에 기반한 정책 효과를 검증한다
- 3 국세는 이미 도입 관세에서는 추진중이나 **지방세만 공백**
→ 지방세법 개정안의 구체적 입법 경로를 논의한다

목 차

	1 현실 진단	27.5조 원 취득세, 전문가 검증은 '제로'
	2 데이터가 말하는 문제	세무조사 73%, 구제청구 95%가 취득세에 집중
	3 국세가 증명한 효과	성실신고확인제도 도입 후 신고정확도 유의미 개선
	4 해외는 이미 하고 있다	독일·영국·일본 — 전문가 관여 의무화 또는 부과과세
	5 제도 설계안	성실신고확인, 단계적 의무화 로드맵
	6 세수 확충 효과	향후 약 연간 2,000~3,000억 원 이상 지방재정 개선 추정

1

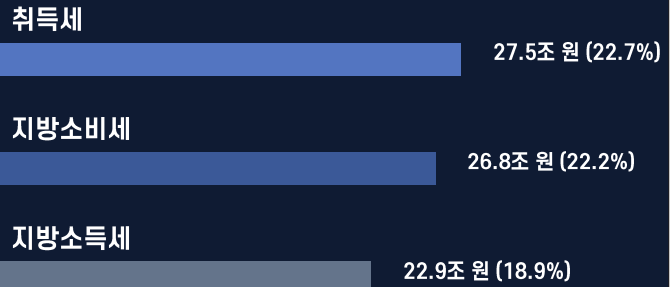
현실 진단

27.5조 원 취득세에 전문가 검증 절차가 전무하다

취득세는 지방세 최대 세목이다

27.5조 원

2025년 취득세 수입
지방세 총수입 120.9조 원 중 22.7%



→ 지방재정의 근간인 최대 세목에 전문가 사전 검증 제도가 전혀 없다

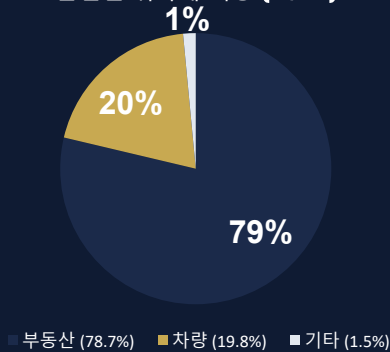
자료: 행정안전부, 「2025년 지방세 수입 잠정 실적」(2026.2)

서울과학기술대학교 윤성만

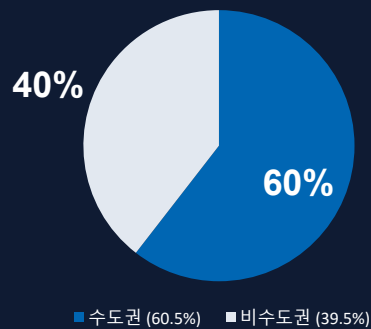
5

취득세의 구조: 부동산 78.7%, 수도권 60.5%

물건별 취득세 비중 (2022)



지역별 취득세 비중 (2022)



부동산 경기에 민감하지만, 어떤 경기 상황에서도 지방재정의 핵심 세원

서울과학기술대학교 윤성만

6

누가 취득세를 신고하고 있는가?

현행 취득세 신고 프로세스

부동산 매매계약 체결

법무사에게 등기·취득세 일괄 위임

법무사가 취득세 신고·납부 대행
(건당 수수료 5만 원)

소유권이전등기 신청

⚠ 구조적 문제

- 1 법무사는 세법 전문가가 아닌 등기 전문가
- 2 세무사법 제2조 위반 소지의 법적 회색지대
- 3 2023년 과표 개편으로 판단 항목 3배 이상 증가
- 4 과소신고 → 추징 + 가산세 → 납세자 피해 직결

국세: 세무사 의무 → 지방세(취득세): 법무사 관행 대행 — 이 간극이 모든 문제의 출발점

2023년 과세표준 전면 개편 — 복잡성의 폭증

세법 개정 전후 비교

구분	개정 전	개정 후 (2023~)
유상(개인)	신고가액 vs 시가표준액 중 높은 금액	사실상 취득가격 (실거래가)
무상(증여)	시가표준액 (공시가격)	시가인정액 (감정가·매매사례 등)
부당행위	법인만 적용	개인까지 확대 (차액 3억 or 5%)
판단 항목	단순 비교 1건	복합 판단 10건 이상



과표 산정의 복잡성이 3배 이상 증가했으나, 신고 시스템은 그대로
→ 비전문가 대행의 오류 발생 가능성이 기하급수적으로 상승

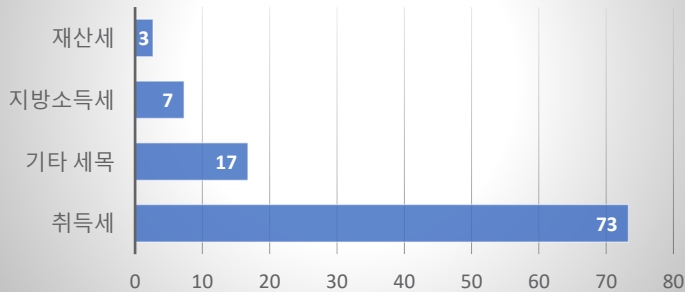
2

데이터가 말하는 문제

세무조사, 불복, 행정소송 — 모든 지표가 취득세에 집중

세무조사 추징액의 73.32%가 취득세

세목별 세무조사 추징액 비중
(2011~2014)



2.5%

취득세
징수액 대비 조사비율
타 세목 평균 0.5% 미만

5배

오류·조사 소요
타 세목 대비

자료: 행정안전부 지방세 세무조사 통계 (2011~2014)

서울과학기술대학교 윤성만

지자체 세무조사 추징 현황 — 경기도만 999억 원

지자체	연도	추징액	주요 내용
경기도	2024	999억 원	3,575개 법인, 취득세 등 도세 858억(86%)
경기도 (기획조사)	2024	199억 원	7,357건 적발, 개인신축건축물 과표 30억 등
택지개발 A법인	2024	192억 원	지목변경 부담금·공사비 누락, 조성원가 축소신고
평택시	2024	188억 원	정기조사 174억+기획조사 14억, 시군 평가 우수기관

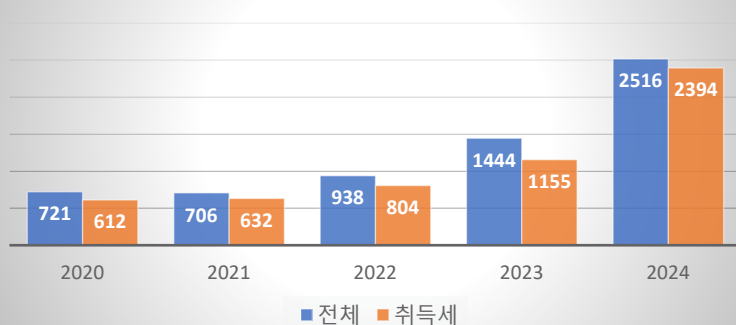
* 출처: 경기도 조세정의과 보도자료 (2025. 1. 9)

세수 확충 잠재력 추산

경기도 단독 999억 원 추징 (취득세 86%) → 전국 규모는 **수천억 원 이상 예상**
 전문가 사전 검증으로 과소신고의 상당 부분을 원천 차단 가능

납세자 구제제도 — 과세전적부심 95.2%가 취득세

과세전적부심사 접수건수 추이



95.2%

2024년
과세전적부심 중
취득세 비중

2022년 이후
접수건수 급증 추세

모든 불복 단계에서 취득세가 압도적 비중

사전 권리구제
과세전적부심사 **85.6%**
전체 지방세 중
취득세 접수 비중

사후 권리구제
이의신청 **52.8%**
전체 지방세 중
취득세 접수 비중

사후 권리구제
심판청구 **59.5%**
전체 지방세 중
취득세 접수 비중

사후 권리구제
심사청구 **52.5%**
전체 지방세 중
취득세 접수 비중

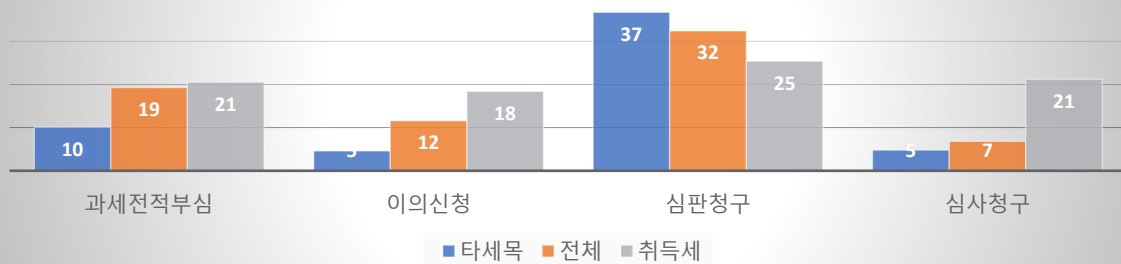
※ 2010년 이후 연평균 기준 (부동산 시장 이상 변동기 제외)

서울과학기술대학교 윤성만

13

취득세 인용률이 타세목 대비 절대적으로 높다

납세자 인용률(=과세관청 패소율) 비교 (최근 3개년)



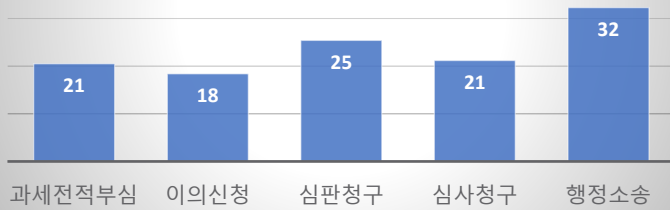
취득세 인용률이 높다 = 과세관청의 부실과세 가능성이 높다 = 신고 단계의 정확성 제고가 시급하다

서울과학기술대학교 윤성만

14

행정소송에서도 취득세 패소율 32.3% — 전체의 2배 이상

취득세 관련 납세자
승소율(인용률) 비교



행정소송 결과

전체 지방세 14.1%

취득세 **32.3%**

행정소송 승소율이
불복 인용률보다 높다
= 부실과세 가능성 확증

자료: 국가통계포털 (2022~2024)

서울과학기술대학교 윤성만

15

취득세, 지방세 행정의 최대 병목

73.3%

세무조사 추정액 중
취득세 비중
(2011~2014)

95.2%

과세전적부심 중
취득세 비중
(2024년)

81%

지방세 공무원
업무 기피율
(서울시 감사위, 2024)

5배

타 세목 대비
조사 소요 배율
(징수액 대비)



서울시 감사위원회 특정감사 결과 (2024.09)

"중구·종로구 132명 지방세 공무원 중 **취득세 업무를 최고 기피(81%)**"

→ 취득세는 지방세 행정 자원의 대부분을 소모하는 구조적 병목이며,
사전 검증 체계 없이는 정상화 불가능

출처: 서울특별시 감사위원회, 「지방세 부과·징수 특정감사 결과」(2024.09)

서울과학기술대학교 윤성만

16

원시취득 과세표준에 포함되는 비용 — 이것을 비전문가가?

과세표준에 포함되는 비용 항목

1	재료비·노무비·경비 등 직접비용
2	건설자금 차입금 이자·금융비용
3	농지보전부담금 등 각종 법정부담금
4	용역비·수수료·신탁수수료
5	국민주택채권 매각차손
6	블박이 가구·설비 설치비용
7	정원·부속시설물 조성비용
8	철거비, 감정평가비용 등

⚠ 구조적 문제점

자력 신고 불가능

납세자가 스스로 정확한 과표를 산정하는 것은 사실상 불가

국세와 다른 기준

기업회계기준·국세와 다른 포함/제외 항목 존재

비전문가 대행 관행

법무사·중개사 대행으로 과소신고·오류 급증

해석 불일치

대법원·과세관청 간 견해 차이 빈번

기준 불안정

신규 부담금·시행령 개정이 반복되어 실무 혼란 지속

대부분의 원시취득에서 과표누락 발생 → 세무조사·추징 반복 → 납세자 피해·행정력 낭비의 악순환

서울과학기술대학교 윤성만

17

데이터가 보여주는 결론



세무조사의 73%

지방세 세무조사 추정액 중 73.32%가 취득세에 집중
→ 특정 세목에 행정자원이 비정상적으로 편중



불복의 85~95%

과세전적부심 95.2%, 이의신청 61.9%가 취득세
→ 납세자와 과세관청 모두에게 과도한 비용 부과



행정소송 패소율 32.3%

전체 지방세 14.1% 대비 2배 이상 높은 취득세 패소율
→ 현행 신고체계의 구조적 결함을 입증



공무원 기피율 81%

서울시 감사위 조사 결과, 지방세 공무원 132명 중 81%가 취득세 업무 기피
→ 일선 행정 현장이 이미 한계에 도달

사후 세무조사·불복이 아닌, 사전 전문가 검증으로 문제를 원천 해결해야 한다

서울과학기술대학교 윤성만

18

3

국세가 증명한 효과

소득세 성실신고확인제도 15년의 실증적 성과

국세 성실신고확인제도 — 2011년 도입, 현재 28만+ 적용

소득세 성실신고확인

대상	업종별 수입금액 기준 초과 (도소매 15억원, 제조 7.5억원, 서비스 5억원)
확인자	세무사·공인회계사
제출물	성실신고확인서
인센티브	확인비용 60% 세액공제 (개인 120만 원, 법인 150만 원 한도)
제재	미제출 시 가산세 5% + 수시 세무조사 대상

법인세 외부세무조정

대상	수입금액 70억 원 이상: 무조건 수입금액 3억 원 이상: 조건부
확인자	세무사·공인회계사·변호사
제출물	세무조정계산서
효과	자기조정 대비 납세순응도 유의미하게 향상 (선행연구)
제재	미이행 시 무신고가산세

실증 연구 결과 — 신고소득률 유의미하게 개선

✓ 핵심 연구 결과

성실신고확인제도 적용 후 신고소득률이 통계적으로 유의하게 증가
세무대리인의 징계 위험이 증가할수록 신고소득 증가율에 양(+)의 영향

33%

제도 도입 전
개인사업자
평균 소득탈루율

28만+

현재
성실신고확인
대상자 수(2025년 기준)

6.2%

성실신고확인
도입 후 과표 증가
(도입 전 2.2~5.9% 수준)

출처: 김성우 외, 「성실신고확인제도가 신고소득률에 미치는 영향」, 세무학연구 34(3), 2017

서울과학기술대학교 윤성만

21

관세에도 확대 — 성실신고확인 제도의 국세 밖 확산

🌐 관세 성실신고확인제도

- 1 2026년 세법개정안 포함 목표
- 2 관세청 + 재경부 공동 추진
- 3 전체 수출입업체 20~30%가 조사 사각지대
- 4 납세 투명성 제고 및 관세 리스크 해소
- 5 보정기간 연장·통관해택 등 인센티브

⚠️ 지방세는 아직 전무

국세: 소득세·법인세
→ 성실신고확인 + 외부조정 의무화
관세: 2026년 도입 추진 중
→ 관세청·재경부 공동 추진
지방세(취득세):
→ 전문가 사전 검증 제도 전무

**27.5조 원 최대 세목에
전문가 검증이 없는 유일한 세목**

국세·관세는 이미 도입(추진) 중 → 지방세(취득세)만 사각지대 → 지금이 도입의 적기

서울과학기술대학교 윤성만

22

4

해외는 이미 하고 있다

독일·영국·일본·미국 — 전문가 관여 또는 부과세

23

주요국 부동산 취득세 전문가 관여 비교

국가	과세 방식	전문가 관여	핵심 구조
독일	부과과세	공증인 의무	공증인이 세무서에 통지→세무서가 세액 산정→납세증명 없이 등기 불가
영국	자기신고	사실상 강제	HMRC 온라인 시스템은 솔리시터만 이용 가능, 2026.5부터 HMRC 등록 의무화
일본	부과과세	불필요	도부현이 등기 정보로 직접 세액 산정·고지, 납세자 자기신고 필요 없음
미국	자동징수	구조적 해결	타이틀회사가 등기 시점에 이전세 자동 징수·납부
한국	자기신고	전무	법무사가 관행적으로 대행, 법적 근거와 전문성 모두 부족

한국은 자기신고 방식이면서 전문가 관여 장치가 없는 유일한 사례
→ 선진국 어디에서도 이런 구조를 찾아볼 수 없다

5

제도 설계안

성실신고확인 단계적 의무화 로드맵

25

두 제도의 개념과 차이

성실신고확인제도

세무신고 이전 단계에서 전문가가
과세표준 산정의 적정성을 검증

대상: 원시취득·간주취득(지목변경)
과표 30억 원 이상 우선 적용

제출: 성실신고확인서
+ 주요항목 명세서 + 특이사항 기술서

소득세 성실신고확인제도 준용

외부조정제도

장부금액과 지방세법상 과세표준
사이의 차이를 전문가가 조정

대상: 일정 기준 이상 법인 취득
외감 여부 무관, 조정계산서 제출 의무

제출: 조정계산서
(조정항목 명세 + 부당행위 조정 명세)

법인세 외부세무조정 준용

두 제도를 병행 도입하여 개인(성실신고확인)과 법인(외부조정)을 모두 포괄

적용 대상 및 기준금액

우선 적용 대상

원시취득 (신축·증축) + 간주취득 (지목변경)

이유: 건축물 신축·토지 형질 변경 시 수많은 거래 관계와 복잡한 비용 증빙
→ 단순 매매와 달리 과표 구성이 매우 까다로움 → 분쟁과 행정손실 최다 발생 영역

기준금액

취득세 과세표준 30억 원 이상

근거: 서울특별시·경기도 등 주요 지자체 직접세무조사 운영규칙의 조사 대상 선정 기준을 준용
→ 실제 행정 현장에서 집중 관리가 필요한 대규모 취득 사건 구간과 정확히 일치

단계적 확대 로드맵

1단계: 원시·간주취득 30억 원+
시행 즉시

2단계: 취득 10억 원+
시행 2년차

3단계: 전체 취득유형 확대
시행 5년차

서울과학기술대학교 윤성만

27

수행자 요건 및 확인서 구성

확인 업무 수행자

1. 세무사 및 세무법인
2. 공인회계사 및 회계법인
(국세 기준 준용)

※ 지방세 특유의 지자체 조례 관련 교육의무 이수 제도화

확인서 주요 구성

1. 취득세 성실신고확인서
취득자·확인 수행자 인적사항,
확인대상 부동산등의 취득당시가액 적정성 확인
2. 주요항목 명세서
원시취득가액 산정내역,
직·간접비용 배부내역, 증빙자료 수취여부 검토
3. 특이사항 기술서
확인과정에서 발견된 특이사항 및
취득당시가액 관련 종합적 판단 의견 기술

기대효과 — 과세관청 측면

취득세 성실신고확인서 사전검토 → 취득당시가액 적정성 확인 → 세무조사 효율 극대화 → 불필요한 마찰 감소 → 지방세수 안정적 확보

서울과학기술대학교 윤성만

28

6

세수 확충 효과

연간 2,000~3,000억 원 이상 지방재정 개선 추정

29

세수 확충 효과 추정

시나리오	과소신고 방지율	연간 세수 확충	근거
보수적	0.5%	약 1,375억 원	경기도 추정액(999억) 기준 전국 환산
기본	1.0%	약 2,750억 원	국세 성실신고확인 도입 후 개선을 적용
적극적	1.5%	약 4,125억 원	외부조정제도 병행 시 추가 개선 효과 반영

부가 효과

세무조사 비용 절감

수백억 원/년

사전 검증으로 조사 건수 감소

불복 처리비용 절감

수십억 원/년

과세전적부심·이의신청 감소

행정소송 비용 절감

수십억 원/년

패소 시 환급 + 소송비 절감

지방세정 효율화 — 공무원 업무 부담 획기적 경감

현재 (Before)

비전문가 신고 → 높은 오류율

경정청구 남발 → 공무원 과중업무

세무조사 의존 → 행정력 소모

불복 급증 → 과세관청 패소 증가

납세자·과세관청 모두 손해

도입 후 (After)

전문가 사전 검증 → 초기 정확도 향상

경정청구 대폭 감소 → 업무 효율화

서류 검토 중심 → 자원 집중 배분

분쟁 원천 예방 → 행정비용 절감

납세자 보호 + 지방재정 안정

사후 교정이 아닌 사전 예방 — 지방세정 선진화의 핵심 패러다임 전환

실효성 확보 ① — 세액공제 인센티브

납세협력비용이 약 100% 증가 → 강력한 보전책이 필수

세액공제율

5%

성실신고/외부조정
투입 직접 비용 기준

개인 공제 한도

120만 원

국세(120~150만 원)와
동일한 수준의 인센티브

법인 공제 한도

150만 원

취득세 세무조사
집중도·난이도 고려

사후 관리: 공제 수혜 후 과소신고 적발 시 → 공제 세액 전액 추징하여 남용 방지

실효성 확보 ② — 제재 수단

가산세 부과

미이행·미제출 시
취득세 산출세액의 5%

지방세법 개정안 반영

세무조사 타겟팅

미제출자·불성실 대상자
우선 조사 대상 즉시 지정

지방세법·국세기본법 취지

도입 유예기간

초기 조세저항 완화
가산세는 일정 기간 유예

연착륙 전략

대리인 징계

부실·허위 확인 수행 시
명확한 책임과 징계규정 신설

제도 신뢰도 확보

7

입법 추진 경로

핵심 메시지

- 1 취득세 27.5조 원에 전문가 검증이 전무한 것은 선진국 어디에서도 찾을 수 없는 구조적 결함이다
- 2 성실신고확인제도 도입으로 연간 2,000~3,000억 원의 지방세수 확충과 행정비용 절감이 동시에 달성 가능하다
- 3 국세·관세에서는 도입(추진) 중이지만 지방세만 사각지대
지금 이 취득세 성실신고확인제도를 도입할 최적의 타이밍이다

이 토론회의 논의 결과가 지방세법 개정안의 실질적 토대가 되길 기대합니다

37

요약 — 한눈에 보는 제도 도입 효과

현황 및 문제점

지방세 세무조사·불복의 병목이 '취득세'에 집중
복잡한 과표 규정 + 비전문가 대행 → 구조적 오류 양산

제도적 해결책

성실신고확인 + 외부조정 의무화
30억 원 이상 원시·간주취득부터 단계적 시행

실효성 확보

70% 세액공제로 납세자 비용 보전 (당근)
산출세액 5% 가산세로 이행 강제 (채찍)

궁극적 목표

연간 2,000~3,000억 원 지방재정 확충
선제적이고 안정적인 지방세 행정 체계 구현

경청해 주셔서 감사합니다

질의응답 (Q&A)

취득세 성실신고확인제도 도입방안에 대한
질문이 있으시면 자유롭게 말씀해 주시기 바랍니다.

서울과학기술대학교 윤성만

2026. 04. 13

토론문

임상수 교수(조선대학교 경제학과)

본 발표 자료는 취득세가 지방세에서 차지하는 비중과 행정적 중요성을 고려할 때, 현행 신고 체계의 한계를 진단하고 제도 개선 방향을 제시하고 있다는 점에서 시의성과 정책적 의의가 매우 크다고 판단됩니다. 특히 취득세 관련 세무조사, 불복, 행정소송 등이 특정 세목에 집중되어 있다는 점을 다양한 통계를 통해 제시하심으로써, 현행 제도가 납세자와 과세 관청 모두에게 상당한 부담을 초래하고 있다는 문제를 명확하게 드러내신 점은 높이 평가할 수 있습니다.

또한 이러한 문제의식에 기반하여 성실신고확인제도라는 구체적인 정책 대안을 제시하시고, 국세 제도 및 해외 사례를 통해 제도의 실효성을 설명하신 점 역시 정책 설계 측면에서 의미 있는 접근으로 사료됩니다. 특히 사후적인 세무조사 중심의 관리 방식에서 사전적인 신고 정확성 제고 방식으로 전환하고자 하시는 방향성은 지방세정의 효율성과 예측가능성을 제고하는 데 있어 바람직한 정책 방향으로 판단됩니다.

다만, 제도의 정책적 설득력을 더욱 강화하기 위하여 몇 가지 보완 사항을 함께 검토해 주신다면 보다 완성도 높은 정책 제안이 될 것으로 생각합니다. 우선, 본 연구에서 제시하신 “전문가 사전 검증 부재”와 취득세 오류 및 분쟁 간의 관계를 보다 명확히 설명해 주신다면 제도 도입의 타당성이 한층 강화될 것으로 판단됩니다. 현재 제시된 통계만으로도 문제의 심각성은 충분히 전달되고 있으므로, 향후에는 전문가 개입 여부에 따른 신고 정확도 차이, 오류 발생 원인의 유형별 분석 등 보완적인 근거를 추가해 주신다면 정

책적 설득력이 더욱 높아질 것으로 기대됩니다.

또한 세수 확충 효과와 관련하여 제시하신 추정치는 정책 방향성을 제시하는 데 있어 의미가 있으나, 향후에는 거래 유형별 특성이나 납세자 행태 변화를 반영한 보다 정교한 분석이 보완된다면 정책 신뢰도가 더욱 제고될 것으로 사료됩니다.

아울러 제도 도입 과정에서 발생할 수 있는 납세협력비용 증가 등에 대해서는, 현재 제시하신 세액공제와 같은 인센티브 구조를 보다 구체화하시고, 납세자 부담이 과도하게 증가하지 않도록 단계적 적용이나 대상 기준의 정교화 방안도 함께 검토해 주실 필요가 있을 것으로 판단됩니다.

한편, 본 연구에서 제안하신 성실신고확인제도는 취득세 신고 정확성을 제고하는 유효한 정책수단으로 평가되며, 향후에는 이를 중심으로 과세표준 산정 기준의 명확화, 디지털 기반 신고 지원 시스템 구축 등과 연계하여 추진하신다면 제도의 실효성이 더욱 높아질 것으로 기대됩니다. 즉, 본 제도를 단일 수단으로 보기보다는 다양한 제도 개선 방안과 병행하여 단계적으로 발전시켜 나가는 접근이 바람직할 것으로 사료됩니다.

적용 대상과 관련하여 제시하신 단계적 확대 방안 또한 행정 효율성과 제도 수용성을 고려한 현실적인 접근으로 판단되며, 향후에는 실제 오류 발생 분포 등을 반영하여 적용 기준을 보다 정교화하신다면 정책 효과를 더욱 극대화할 수 있을 것으로 기대됩니다.

종합하면, 본 연구는 취득세 행정의 구조적 문제를 실증적으로 제시하시고 이를 개선하기 위한 구체적인 정책 대안을 제안하셨다는 점에서 매우 의미 있는 연구로 평가됩니다. 향후 제시하신 제도를 중심으로 실증적 근거를 보완하시고 다양한 정책수단과의 연계를 통해 제도를 정교화해 나가신다면, 지방세정의 효율성과 신뢰성 제고에 크게 기여할 수 있을 것으로 기대됩니다.

토론문

홍익대학교 경영대학 교수
한국납세자연합회 사무총장
조형태

우선 「취득세 성실신고확인제도 도입방안」이라는 좋은 발표를 듣고, 토론할 기회를 주신 윤성만 교수님과 주최측에 감사 말씀을 드립니다. 본 발표는 현행 취득세 신고체계의 문제를 실증자료와 해외제도 비교를 통해 분석하고, 이를 해결하기 위한 대안으로 성실신고확인제도를 제시하였다는 점에서 의미가 있습니다. 국세 중심의 세수구조에서 자칫 소홀하기 쉬운 지방세 분야에 납세자가 뜻하지 않은 불이익을 볼 수 있는 경우가 적지 않은데, 발표자의 제안은 지방세 제도와 세무행정 및 실무의 불합리성을 다시 들여다보고 납세자의 보호를 위한 예방적 개선방안을 제안하였다는 점에서 의미가 있습니다.

아시다시피 부동산을 포함한 모든 자산은 취득-보유-처분의 단계를 거칩니다. 그리고 부동산의 보유 단계에서 생기는 재산세/종합부동산세, 처분 단계에서 생기는 양도소득세 등에 대해서는 세무전문가가 역할을 하는 경우를 종종 보지만, 취득단계에서 세무전문가의 조력을 받고 신고하는 경우는 상대적으로 적은 것 같습니다. 이 취득단계에서의 가액이 후속되는 보유 단계, 처분 단계의 과세표준에 영향을 줄 수도 있기 때문에 납세자 입장에서 시작점이 되는 취득 단계의 세무 신고의 중요성은 크다고 할 수 있겠습니다.

본 발표가 제기하는 핵심 문제는 단순한 신고 오류의 문제가 아니라, 전문가가 개입하지 않는 상태에서 고도화된 세법을 적용하고 있는 현행 실무의 비정상성에 있다고 볼 수 있습니다. 발표자료에서도 확인되듯이, 취득세는 연간 27.5조 원 규모의 지방세 최대 세목임에도 불구하고 사전적인 전문가 검증 절차가 존재하지 않으며, 세무조사 추정액의 약 73%, 과세전적부심의 약 95%가 취득세에 집중되는 현상이 발생하고 있습니다. 이는 납세자에게 상당한 납세 비용이면서, 이것의 원인이 현행 실무에서 비(非)세무전문가가 취득세 신고를 대행하는 관행에 있음을 배제할 수는 없습니다. 법무사는 등기 전문가로서의 역할을 수행하는 것이 본래의 기능임에도 불구하고, 과세표준 판단과 같은 세법 해석이 요구되는 영역까지 담당하고 있는 것은 전문성 측면에서도 이해가 어려운 면이 있습니다.

이러한 맥락에서 본 발표가 제안하는 성실신고확인제도는 단순한 세수 확충 수단을 넘어, 성실한 납세자 보호를 위한 제도적 장치로도 볼 수 있을 것 같습니다. 이미 국세 영역에서는 세무사와 공인회계사가 성실신고확인 및 외부세무조정을 수행함으로써 납세성실도를 실질적으로 개선해 온 경험이 축적되어 있어 발표자께서 주장하시는 취득세 제도 개선의 필요성을 뒷받침하고 있습니다.

다만 제도의 실효적 도입을 위해서는 몇 가지 정책적 고려사항이 함께 논의될 필요가 있습니다.

첫째, 성실신고확인제도의 도입은 단순히 세무사 등 세무전문가의 역할 확대에 그치는 것이 아니라, 납세자 보호 장치로서의 기능을 명확히 해야 한다는 점입니다. 즉, 세무전문가의 확인을 받은 신고에 대해서는 일정 부분 사후 리스크를 완화해 주는 방향(예: 가산세 경감 또는 세무조사 제외)과 발표자께서 제안하신 세액공제 적용이 병행될 필요가 있습니다. 이는 납세자의 제도 수용성을 높이는 데 중요한 요소가 될 것입니다.

둘째, 초기 도입 단계에서는 일정 유형 및 규모 이상의 거래(예: 50억 원

이상 원시취득)로 한정하는 단계적 접근이 현실적이며, 이를 통해 제도의 효과와 시장 반응을 점진적으로 확인하는 과정이 필요할 것입니다. 이는 제도를 안착시키는 데 중요한 요소가 될 것이다.

셋째, 법무사와 세무전문가 간 역할 충돌 가능성에 대한 제도적 조정이 필요합니다. 이 과정은 업무의 본질에 따른 기능 재정립이라는 관점에서 접근하는 것이 바람직합니다. 즉, 등기는 법무사, 과세표준 산정은 세무사 등 세무전문가라는 원칙을 명확히 하는 방향으로 제도 설계가 이루어질 필요가 있습니다.

종합하면, 본 발표는 취득세 신고체계의 문제를 단순한 행정적 비효율이 아닌 전문가 참여 유도 미흡이라는 비롯된 제도적 결함으로 규정하고, 이에 대한 해결책으로 성실신고확인제도를 제시하였다는 점에서 매우 중요한 정책적 기여를 하고 있습니다. 향후 본 제도가 입법 과정으로 이어질 경우, 세무전문가의 역할을 공적 책임과 연계하여 명확히 규정하고, 납세자 보호 및 행정 효율성 제고라는 두 가지 목표를 동시에 달성할 수 있는 방향으로 구체화되기를 기대합니다.

감사합니다.

토론문

한국지방세연구원
윤현준 전문위원/변호사

우선 이처럼 뜻깊은 자리에서 탁월한 문제의식과 깊이 있는 통찰을 바탕으로 「취득세 성실신고확인제도 도입방안」에 대해 발표해주신 발표자님께 깊은 존경과 감사의 인사를 드립니다.

발표자님께서 말씀하셨듯이 취득세는 지방재정의 근간을 이루는 최대 세목이고, 2023년 지방세법의 개정으로 취득세 과세표준의 산정은 더 복잡해졌습니다. 세무조사 및 불복 단계에서 취득세가 차지하는 비율은 압도적으로 높은 편입니다. 이러한 데이터를 종합적으로 살펴보면 현재 납세의무자의 취득세 신고가 제대로 이루어지지 않고 있는 점, 이로 인하여 과도한 행정력이 낭비되고 있는 점은 부정할 수 없는 현실인 것 같습니다. 이를 해결하기 위한 방안으로 취득세 성실신고확인제도가 도입될 필요성이 있다는 발표자님의 의견에 일응 동의하는 바입니다. 다만 위 제도를 도입하기에 앞서 고려해야 할 사항은 없는지, 실효성 있는 제도가 되기 위해서 검토할 사항은 무엇인지에 관하여 논의해보고자 합니다.

첫째, 기 시행되고 있는 국세의 성실신고확인제도와 차별점을 분석할 필요가 있습니다. 국세의 경우 납세의무자가 사업소득금액을 성실하게 신고하였는지 확인하기 위하여 과세표준 산정과정에 포함되는 모든 항목을 확인합니다. 반면, 지방세는 취득물건에 한하여 취득가격 산정의 신뢰성을 확인하는 방식으로 이루어지는바, 검증의 범위가 국세에 비하여 좁아지고, 자기 검증의 위험도 국세에 비하여 낮아집니다.¹⁾ 따라서 지방세의 경우는 납세의무

자가 성실신고를 하기 어려운 취득유형을 구분하여 선택적, 단계적 접근을 하여야 합니다.

지방세연구원에서 발간한 취득유형별 신고성실도 연구결과²⁾를 살펴보면, 원시취득의 신고성실도가 유상승계취득보다 떨어집니다. 유상승계취득은 부동산거래신고제도, 공시가격제도 등 신고가액의 적정성을 담보할 만한 여러 제도적인 장치가 있지만, 원시취득은 납세자의 신고가액의 적정성을 담보할 만한 제도적 장치가 미흡합니다.

또한 유상승계취득에서는 개인과 법인의 신고성실도 차이가 뚜렷하지 않지만, 원시취득에서는 개인의 신고성실도가 법인보다 낮은 것으로 나타났습니다. 단독주택의 경우 개별적 특성이 강하다 보니 공동주택보다 불성실신고 비중이 높았습니다. 이와 같이 부동산거래제도, 시장 특성이 상이하기 때문에 취득유형별로 제도의 도입 필요성을 고민해 보아야 합니다. 유상승계취득의 경우는 기존의 부동산거래제도를 통하여 취득가격이 비교적 객관적으로 드러나고 있으므로 납세의무자에게 성실신고확인 의무를 부여할 경우 조세저항만 커지는 부작용이 나타날 수 있습니다.

둘째, 기존 제도가 수용하지 못하는 범위 내에서 실효적으로 도입되어야 합니다. 2018년 지방세기본법 제77조가 규정되면서 전국 지방자치단체 내 납세자보호관 배치가 의무화되었습니다. 현재 전국 지방자치단체는 납세자보호관에 관한 조례를 제정하여 운영하고 있습니다. 납세자보호관은 지방세 관련 고충민원의 처리, 세무상담 등에 관한 사항 등 납세자 권리보호 업무를 전담하고 있습니다. 납세자보호관의 업무로 ‘세무상담’을 규정하고 있으므로 납세의무자는 취득세 신고·납부시 납세자보호관의 도움을 받을 수 있습니다.³⁾ 다

- 1) 정지선·구자은, 취득가격 성실신고확인제도 도입의 타당성 여부에 관한 연구, 법학논고 제45집, 270면.
- 2) 박상수, 취득세 신고성실도 측정 및 영향요인 분석, 한국지방세연구원, 119면-121면.
- 3) 일부 자치단체에서는 찾아가는 납세자보호관 서비스를 제공하고 있습니다. 예를 들어 대구 서구의 경우 부서 방문 민원인이 지방세 안내나 상담을 요청하는 경우 납세자보호관이 지방세 코디네이터로서 방문부서로 찾아가 도움을 제공하고 있습니다(오승규, 납세자보호관 제도의 실효성 제고 방안에 관한 연구, 한국지방세연구원, 17면).

만 현행 납세자보호관은 타 업무를 겸직하는 경우가 많고, 세무정보 열람 권한을 가지고 있지 아니하므로 세무상담 업무를 하는데 한계가 있습니다. 또한 지방세 관련 지식 등 전문성 확보에 어려움을 겪고 있습니다.⁴⁾ 이와 같이 납세자보호관 제도는 여러 한계점을 드러내고 있지만, 이미 법률을 통하여 의무적으로 도입된 제도이므로 문제점을 개선하여 적극적으로 활용할 필요가 있습니다. 나아가 납세자보호관 제도로 수용할 수 없는 업무는 적극적으로 분리하여 성실신고확인제도로 대체하는 등 근본적인 개선책을 마련할 필요가 있습니다. 즉 고도의 전문적인 지식을 요구하는 취득세 신고에 대해서는 성실신고확인제도가 대체수단으로 활용될 수 있을 것입니다.

최근 조세심판원의 지방세 불복 접수건수는 2013년부터 처음으로 2,000건이 넘으면서 2023년 5,751건, 2024년 3,611건으로 기하급수적으로 증가하였습니다. 지방세의 연도별 인용률은 2023년에는 36%, 2024년에는 51%⁵⁾까지 치솟았습니다. 그 원인을 살펴보면, 23년, 24년경 재건축·재개발 시장을 중심으로 지방세 심판청구가 급증하였습니다. 또한 수도권 중심으로 이루어진 대규모 기획 세무조사 사건들이 연달아 인용결정을 받으면서 인용률이 51%까지 높아진 것으로 파악됩니다. 그 어느 때보다 지방세와 관련된 분쟁은 늘어나고 있으므로 해결방안을 모색할 필요가 있습니다. 대안 중의 하나인 취득세 성실신고확인제도가 실효성을 확보하기 위해서는 납세의무자와 과세관청 양측의 입장을 반영한 다각적인 검토가 선행되어야 할 것입니다. 이상입니다.

4) 오승규, 전계 연구보고서, 12면-15면.

5) 행정안전부, 2025 지방세 통계연감, 406면.

토론문

장보원 세무사 / 세무학 박사

윤성만 교수님의 발표를 통해 취득세 성실신고확인제도 도입의 필요성을 다시 한번 깊이 공감하게 되었습니다. 명쾌한 발제에 감사드립니다.

발제문에서 제시하신 바와 같이, 2024년 지방세 과세전적부심 전체 접수 2,516건 중 2,394건이 취득세에 집중되어 있습니다. 이는 취득세가 납세자 조세 분쟁의 사실상 '블랙홀'임을 보여주는 동시에, 그만큼 법적 쟁점이 복잡하고 해석의 불확실성이 크다는 것을 방증합니다.

그럼에도 지방세 최대 세목이자 지방재정의 근간인 취득세의 신고 관행은 여전히 부동산 등기 전문가인 법무사에게 맡겨진 채, 신고대행료 5만~10만원의 등기업무 부수 서비스로 전락해 있습니다. 부실신고로 인한 가산세 추징 등 모든 책임과 비용이 납세자에게 귀속되는 구조임에도, 정작 그 신고를 수행하는 주체에게는 세법상 아무런 책임도 묻지 못하는 불합리한 세무행정이 지속되고 있습니다.

이러한 구조적 공백은 세무조사 통계에서 적나라하게 드러납니다. 경기도 한 곳에서만 2024년 세무조사로 999억 원을 추징했고, 이 중 86%가 취득세입니다. 전국 단위로 환산하면 수천억 원 규모의 과소신고가 상시적으로 발생하고 있다는 추론이 결코 과장이 아닙니다. 납세자의 신고 정합성을 높여 합당한 세수를 확보하는 것이 세무행정의 본질적 목표임에도, 현실은 부실신고 → 세무조사 → 세액 추징 → 조세불복으로 이어지는 악순환이 반복되고 있습니다. 이 과정에서 행정력은 소모되고, 피해는 고스란히 납세자에게 돌아갑니다.

물론 세무조사의 사각지대에 놓여 과소신고로 이익을 취하는 납세자가 존재하는 것도 사실입니다. 그러나 이를 묵인하거나 방치하는 것은 성실하게 신고한 납세자와의 형평성을 훼손하고, 사회 전반의 납세의식을 저하시키는 부작용으로 이어집니다. 조세행정의 신뢰는 제도적 일관성에서 비롯되며, 그 일관성의 출발점은 신고 단계의 전문가 검증입니다.

이러한 관점에서 취득세 성실신고확인제도의 도입은 선택이 아닌 필수입니다. 특히 부동산 등기와 직접적 관련성이 없으면서도 과세표준 산정이 고도로 복잡한 원시취득(신축·증축) 및 간주취득(지목변경)의 경우, 전문가의 사전 검증 없이는 신고의 정합성을 담보하기 어렵습니다.

소득세·법인세에 이미 도입되어 실증적 성과가 확인되었고, 관세에도 도입이 추진 중인 성실신고확인제도를 취득세에 도입하는 것은 지금까지 논의된 모든 세무행정적 불합리를 근본적으로 해소할 수 있는 최선의 제도적 장치가 될 것입니다.

마지막으로 발제자에게 한 가지 여쭙겠습니다. 현재 법무사가 취득세 신고·납부를 관행적으로 대행하는 구조는 세무사법 제2조의 세무대리 업무 범위와 충돌할 소지가 있습니다. 이 법적 회색지대를 방치할 경우, 납세자가 법무사의 과소신고로 가산세를 추징받았을 때 책임 귀속 문제는 현행법상 어떻게 처리되며, 성실신고확인제도의 도입이 이 책임 구조를 입법적으로 명확히 하는 계기가 될 수 있는지 발제자의 견해를 듣고 싶습니다.

토론편

김민수 박사(대구광역시청 세정담당관실)

윤성만 교수님의 훌륭한 발제문 잘 들었습니다. 현 정부는 「국정운영 5개년 계획」의 123대 국정과제 중 하나로 ‘지방재정 확충을 통한 자치재정권의 확대 및 지역경제 활성화’를 제시하고 있습니다. 해당 국정과제는 지방자주채원 확충을 위해 국세와 지방세 비중을 장기적으로 6:4까지 조정하고, 단기적으로는 7:3 수준까지 개선하는 것을 목표로 하고 있습니다. 취득세 성실신고확인제도가 도입되고 지방세 검증제도로서 잘 안착된다면, 목표로 세운 지방세 30% 비중이 좀 더 빠른 시간 안에 이루어질 수도 있겠다는 생각을 해보았습니다.

취득세는 지방세 세목으로서 신고납부 방식이며, 광역시세에 해당합니다. 하지만 구·군에 부과·징수권을 위임하고 있어 실질적인 부과와 징수는 구·군에서 이루어집니다. 그리고 광역시세에 대한 세무조사는 광역시와 구·군 모두 조사권을 가지고 실질적인 업무도 수행하고 있습니다. 현재 구·군의 세무조사 업무는 담당자로 1 ~ 2명 정도로 지정되어 있고, 광역자치단체의 경우 지방자치단체 마다 상황은 조금씩 다르지만 4 ~ 10명이 담당하고 있습니다. 대구시의 경우 세무조사는 4명이 담당하고 있습니다. 적은 인원이 세무조사 업무를 담당하다 보니 세무조사는 대부분 서면조사에 의존하고 있고, 적극적인 세무조사를 실시하지는 못하고 있습니다. 또한 대부분의 지방자치단체들은 세무조사 대상 법인을 선정하는데 있어 부동산 취득 여부를 최우선 요건으로 삼고 있어, 취득세 추정액이 타 세목에 비해 압도적으로 높은 구조를 보이고 있습니다.

또한 과세전적부심사·이의신청과 같은 불복 청구의 경우 광역시세에 해당하므로 광역시가 불복 서류를 접수하고, 광역시 지방세심의위원회 심의를 통하여 그 결과를 통지하게 됩니다. 한편, 조세심판원으로 접수된 심판청구의 경우 광역시는 위임한 광역시세에 대한 의견서를 조세심판원으로 제출하고, 직접적인 당사자 지위에 놓이지는 않습니다. 취득세는 지방세 다른 세목에 비하여 월등하게 세액이 크고, 재산세와는 달리 신고납부 방식으로 운영되다 보니 과세예고 절차를 거치게 되어 불복단계에서 높은 비중을 차지하고 있습니다.

결과적으로 발제문의 내용과 같이 취득세 신고 이후 세무조사와 불복절차에서 거르던 것을 사전에 걸러 낼 수 있다면, 납세자에게는 가산세 부담을 덜 수 있고 과세관청에서도 많은 행정력이 절감될 것으로 예상할 수 있습니다. 교수님께서 발제하신 내용에서 소득세와 법인세 등 국세는 이미 성실신고확인 및 외부조정제도를 통해 높은 납세 순응도를 확보하고 있는 것으로 보입니다. 지방세만 이러한 전문가 검증의 사각지대로 남겨 두는 것은 국가 전체로 보았을 때 조세 행정의 일관성을 저해하는 요소라는 생각이 들었습니다.

이러한 관점에서 발제문의 전반적인 취지와 내용에 깊이 공감합니다. 이에 몇 가지 보충 설명을 덧붙이고, 논의의 완성도를 높이기 위한 질의를 드리는 것으로 토론을 대신하고자 합니다.

취득세는 교수님께서 말씀하신 바와 같이 재산세와 더불어 지방자치단체의 주요 세원에 해당합니다. 지방세 전체 세목에서 차지하는 비중은 2014년 26.7%에서 2024년 22.8%으로 다소 줄어들기는 했지만, 여전히 지방세 세목 중에 가장 중요한 세목이라고 말씀드릴 수 있습니다. 지방세 세목 중 비중이 가장 큰 핵심 재원인 만큼, 그 중요성에 걸맞은 엄격한 세원 관리가 요구됩니다. 따라서 발제내용과 같이 세수의 안정적 확보와 과세표준의 투명성을 높이기 위한 제도적 장치가 필요하다는데 전적으로 동의합니다.

다만, 제도 도입의 범위에 대해서 몇 가지 질문드립니다. 도입 범위에 취득

의 유형 중 원시취득과 간주취득을 모두 포함하는 것인지 궁금합니다. 발제 문 내용에는 원시취득 중 신·증축과 지목변경에 대한 간주취득만 기재되어 있습니다만, 차량 등 구조변경을 제외한 간주취득(개수, 과점주주)을 포함하는 것은 어떨까 하는 생각이 들었습니다.

원시취득과 간주취득에 대하여 간략히 말씀드리면 아래와 같습니다.

지방세법상 '원시취득'은 대가나 수수료를 지불하고 권리를 이전받는 '승계취득'과 달리, 존재하지 않던 권리를 새롭게 창설하여 취득하는 것을 의미합니다. 구체적으로는 토지의 공유수면 매립, 건축물의 신·증축, 선박의 건조, 그리고 차량 및 기계장비의 제작 등이 이에 해당합니다. 다만, 차량·기계장비·항공기 및 주문 제작 선박의 경우, 제조사와 같은 원시취득자에게는 취득세를 과세하지 않고 이를 인도받는 승계취득자에게만 과세하는 특례를 적용하고 있습니다. 따라서 본 발제에서 논의하는 취득세 성실신고확인제도의 대상인 원시취득은 실질적으로 '건축물의 신축 및 증축'을 의미하게 됩니다.

또한 지방세법상 간주취득은 실제로 물권을 취득하는 행위(매매, 교환, 증여 등)가 없음에도 불구하고, 특정 행위로 인해 자산의 가치가 증가하거나 실질적인 소유권이 이전된 것과 다름없다고 보아 취득세를 부과하는 것을 말합니다. 토지의 지목변경, 건축물의 개수, 선박·차량의 구조변경 그리고 과점주주 취득세로 구분할 수 있습니다. 토지의 지목이 변경되어 토지 가액이 실질적으로 상승한 경우, 건축물을 수선하거나 부대시설을 설치하여 건축물의 가액이 증가한 경우, 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주(발행주식 총수의 50% 초과 보유)가 된 경우, 해당 법인의 취득세 과세대상 자산(부동산 등)을 지분 비율만큼 취득한 것으로 간주합니다.

둘째, 취득세 성실신고확인제도 도입에 대한 과세표준 금액을 30억 원으로 지정하고 계신데 특별한 이유가 있으신지 궁금합니다. 수도권을 제외한 타 광역자치단체에는 30억 원이라는 과세표준이 좀 크다는 느낌이 있습니다. 대구는 아파트 신축의 경우는 재건축과 재개발에 의한 아파트 신축 등이 많고, 해당 유형의 경우는 조합이 취득하는 것으로 보지 않고 조합원이 취득하

는 것으로 보기 때문에 과세표준이 30억 원에 달하지는 않습니다. 따라서 과세표준을 하향 조정한다면 조금 더 많은 적용 사례가 발생할 것으로 보입니다.

셋째, 취득세 성실신고확인제도는 주로 취득세 신고와 관련된 내용입니다. 납세자들은 재산으로서의 가치를 향유하기 위해서 등기부등본에 등재하는 것 또한 중요합니다. 따라서 성실신고확인제도에 필요한 대리인과 등기에 필요한 대리인 모두가 필요하게 되면, 납세자에게 이중 부담이 되지는 않을지 이 부분에 대한 교수님의 의견도 궁금합니다.

감사합니다.