

# 감 사 원

## 통 보

제 목 고급주택에 대한 취득세 중과 기준 불합리

소 관 기 관 행정안전부

조 치 기 관 행정안전부

내 용

### 1. 업무 개요

행정안전부는 「행정안전부와 그 소속기관 직제」 제15조 등에 따라 지방세 각 세목의 과세요건 및 부과·징수, 그 밖에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 하는 「지방세법」 등 지방세 제도의 연구·개선, 지방세제 개편 등 지방세 총괄 업무를 수행하고 있다.

이와 관련하여 행정안전부는 사치·낭비적인 풍조를 억제하고 한정된 자원이 생산적 분야에 효율적으로 투자되도록 유도하고자 1975. 1. 1. 고급주택, 별장, 고급 선박 등을 사치성 재산으로 규정하고, 사치성 재산에 대해 취득세를 중과하여 부과하도록 하였다.

그리고 위 관서는 [표 1]과 같이 1975년 개정 당시에는 주택면적 및 건축물 가액이 고급주택에 대한 취득세 중과 기준만 초과하면 해당 주택을 취득세 중과 대상인 고급주택으로 규정하다가, 2007. 12. 31. 국세인 양도소득세<sup>7)</sup> 및 종합부동산

7) 1977년부터 면적 기준(단독: 주택연면적 264㎡ 또는 대지면적 495㎡ 이상, 공동: 주택전용면적 149㎡ 이상)과 가액 기준

세가 고가주택의 기준을 6억 원으로 하고 있는 점 등을 고려하여 고급주택에 대한 취득세 중과 기준에 주택의 가치(시가표준액<sup>8)</sup> 6억 원을 초과하는 경우 고급주택)를 추가로 반영하도록 하였다.

[표 1] 고급주택 중과세 가액 및 면적 기준 개정 연혁

구분 <sup>1)</sup>		1975년	1980년	1985년	1995년	2000년	2004년	2005년	2008년 이후
시가표준액 기준		-							6억 원 초과
단독	면적 기준	100평 초과 (또는 대지 300평 초과)		331㎡ 초과 (또는 대지 662㎡ 초과)					
	건축물 가액 기준	1,000만 원 초과 (대지 500만 원 초과)	1,500만 원 초과		2,500만 원 초과		3,500만 원 초과	9,000만 원 초과	
공동	면적 기준	70평 초과	90평 초과	298㎡ 초과	245㎡ 초과	245㎡ 초과(복층형 274㎡ 초과)			
		-	공유면적 <sup>2)</sup> 포함		공용면적 <sup>2)</sup> 제외				

주: 1. 시행연도 기준

2. 공용면적은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제3조에 따라 복도, 계단 등 전유부분에 속하지 않는 부분을 의미하고 공유면적은 이에 대한 소유면적을 의미하는 것으로 사실상 동일한 의미임

자료: 행정안전부

## 2. 관계 법령(판단기준)

「지방세법」 제13조 제5항에 따르면 취득하는 주거용 건축물 또는 그 부속토지의 면적과 가액이 대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 경우 「지방세법」 제11조의 취득세율<sup>9)</sup>에 8%p를 가산(일반세율의 3.7~5배)한 세율을 적용하도록 되어 있고, 같은 법 시행령 제28조 제4항에 따르면 [표 2]의 중과 면적 기준·주택 시가표준액·

(실거래가액 6억 원 초과)을 모두 충족하는 '고급주택'에 대하여 1가구 1주택 비과세 감면을 배제개별주택 및 공동주택의 가격

8) 주택의 시가표준액은 「지방세법」 제4조 및 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시되는 개별주택 및 공동주택의 가격

9) 「지방세법」 제11조 제1항 제8호에 따르면 주택 유상거래 시 취득세율은 취득 당시의 가액이 6억 원 이하인 주택을 취득하는 경우에는 1천분의 10의 세율을, 6억원 초과 9억 원 이하의 주택을 취득하는 경우에는 1천분의 20의 세율을, 9억 원 초과 주택을 취득하는 경우에는 1천분의 30의 세율을 각각 적용하도록 되어 있음

건축물 가액을 모두 초과하는 주택을 ‘고급주택’으로 정의하고 있다.

[표 2] 고급주택 중과 가액 및 면적 기준

구분	중과세가액 기준		중과면적 기준
	시가표준액	건축물가액 <sup>2)</sup>	
단독주택 <sup>1)</sup>	6억 원 초과	9천만 원 초과	주택연면적 331㎡ 초과 또는 대지면적 662㎡ 초과
공동주택	6억 원 초과	-	주택 전용면적 245㎡ 초과(복층의 경우 274㎡ 초과)

주: 1. 단독주택의 경우 엘리베이터, 에스컬레이터 또는 67㎡ 이상 수영장 중 1개 이상이 건축물에 포함된 경우도 고급주택으로 중과

2. '건축물가액'은 「지방세법」 제4조 및 같은 법 시행령 제4조에 따라 건물신축가격기준액에 건물의 구조별·용도별·위치별 지수 및 경과연수별 잔존감가율을 고려한 가액

자료: 행정안전부

그리고 「지방세기본법」 제1조에 따르면 지방세는 공정한 과세를 추구하도록 되어 있다.

또한 대법원은 “취득세는 본래 재화의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 거기에 담세력을 인정하고 부과하는 유통세의 일종”이라고 판시(대법원 1998. 12. 8. 선고 98두14228 판결)하였고, 헌법재판소는 “조세의 부과와 징수를 납세자의 담세능력에 상응하여 공정하고 평등하게 할 것을 요구하며 합리적 이유 없이 특정의 납세의무자를 불리하게 차별하거나 우대하는 것을 허용하지 아니한다”라고 판시(1997. 10. 30. 96헌바14 결정)하였다.

더욱이 헌법재판소는 “사치성 재산인지의 여부는 소비생활의 변화, 주거의 변천, 사회·경제적 정책의 변화, 경제현실의 변동, 건축공법의 발달 등에 따라 끊임없이 달라지므로 국회를 통한 사회적 합의의 과정을 도출하는 것이 중요하고, 세부적 기준과 범위를 대통령령에 위임함으로써 변화에 탄력적으로 대응해야 한다”라고 판시

(1998. 7. 16. 96헌바52 결정)하였다.

따라서 위 관서는 조세형평성을 제고하고, 고급주택에 대한 취득세 중과 규정을 도입한 입법취지를 달성하기 위해 주택시장 현실 등 과세여건 변화를 반영하여 합리적인 고급주택에 대한 취득세 중과 기준을 마련하여 운용하는 것이 바람직하다.

### 3. 감사결과 확인된 문제

[표 1]과 같이 1975년 고급주택에 대한 취득세 중과제도가 도입된 이후 2008년 주택의 가치(시가표준액)가 고급주택에 대한 취득세 중과 기준에 추가되었고, 건축물 가액 기준도 상향<sup>10)</sup>되는 등 고급주택에 대한 취득세 중과 기준이 꾸준히 개정되어 왔다.

그러나 중과 면적 기준·건축물 가액 기준·시가표준액 기준을 모두 초과하는 주택만을 취득세 중과 대상 고급주택으로 규정하고 있어, 거래가격이 아무리 높은 주택이라도 중과 면적 기준과 건축물 가액 기준에 하나라도 미달되면 고급주택 취득세 중과 대상에서 제외되는 등 취득세 중과 대상 고급주택 해당 여부가 실질적으로 면적 및 건축물 가액에 의해서 결정되고 있는 실정이다.

이로 인해 다음과 같이 취득세 중과 대상 고급주택이 전체 주택 중 극히 일부에 해당되거나 고가주택의 취득세율이 저가주택의 취득세율보다 오히려 낮은 경우가 발생하는 등 고급주택에 대한 취득세 중과제도의 실효성 및 취득세 관련 조세형평성이 저하되고 있다.

---

10) 1975년 당시 최초 취득세 중과 건축물 가액 기준은 1,000만 원이었으나, 4차례에 걸쳐 상향되었고, 2005년 9,000만 원 기준으로 개정되어 2018년 현재까지 운영

## 가. 중과 면적 기준 관련

감사원 감사기간(2018. 4. 23.~5. 18.) 중 2018년 1월 현재 서울특별시 관내 공동주택과 단독주택 총 257만여 호 중 시가표준액이 6억 원을 초과하는 32만 3천여 호를 분석<sup>11)</sup>한 결과, [표 3]과 같이 0.19%[공동주택 194호(0.06%), 단독주택 434호(3.96%)]에 해당하는 628호만이 취득세 중과 대상 고급주택인 것으로 확인되었다.<sup>12)</sup>

[표 3] 서울특별시 관내 취득세 중과 대상 고급주택 현황(2018년 1월 현재)

(단위: 호, %)

구분	전체주택 (A)	시가표준액 6억 원 초과		중과면적 기준 초과		건축물 가액 기준 초과		고급주택	
		주택수 (B)	비율 (B/A)	주택수 (C)	비율 (C/B)	주택수 (D)	비율 (D/B)	주택 수 <sup>2)</sup>	비율 (E/B)
공동주택 <sup>1)</sup>	2,446,457	313,006	12.79	194	0.06	해당 없음 <sup>1)</sup>	-	194	0.06
단독주택	127,495	10,942	8.58	1,027	9.38	434	3.96	434	3.96
계	2,573,952	323,948	12.58	1,221	0.37	434	0.13	628	0.19

주: 1. 공동주택의 경우 건축물 가액 기준이 적용되지 않음  
2. 중과면적 기준과 건축물 가액 기준을 모두 초과한 주택 수

자료: 국토교통부 및 서울특별시 제출자료 재구성

또한 [표 4]와 같이 시가표준액 6억 원을 초과하는 공동주택 31만 3천여 호 중 상위 0.057%에 해당하는 시가표준액이 40억 원을 초과하는 주택 178호는 모두 주택 전용면적이 고급주택 취득세 중과 면적 기준에 미달(평균 9.39㎡)하여 취득세 중과 대상에서 제외되어 시가표준액 6억 원 미만의 주택과 동일한 취득세율이 적용되고 있는 반면 시가표준액이 40억 원 미만인 주택 194호는 오히려 고급주택으로 분류되어 취득세가 중과되고 있는 실정이다.

11) 국토교통부(공동주택)와 서울특별시(단독주택)의 각 개별주택에 대한 주택연면적(또는 전용면적), 시가표준액, 건축물 가액 자료를 바탕으로 취득세 중과 면적 기준 및 건축물 가액 기준 초과 여부를 분석하였으며, 각 개별주택의 실제 주택 사용 현황과는 일부 다를 수도 있음(국토교통부의 자료는 한국감정원으로부터 제출받음)

12) 2014년부터 2018년 5월까지 서울특별시 관내에서 거래된 시가표준액 6억 원을 초과하는 공동주택 및 단독주택 8만여 건 중 고급주택으로 취득세 중과된 건은 116건(전체 거래 건수의 0.14%, 연평균 23건)에 불과

[표 4] 서울특별시 관내 시가표준액 6억 원 초과 공동주택의 시가표준액 별 현황

(단위: 호)

구분	고급주택	일반주택	계
6억 원 초과~10억 원 미만	45	213,767	213,812
10억 원 이상~20억 원 미만	108	91,770	91,878
20억 원 이상~30억 원 미만	25	6,409	6,434
30억 원 이상~40억 원 미만	16	688	704
40억 원 이상~50억 원 미만	-	149	149
50억 원 이상	-	29	29
총계	194	312,812	313,006

자료: 국토교통부 주택공시가격 자료 재구성

위와 같은 주택가격과 취득세율 간의 역진현상은 [표 5]과 같이 면적이 비슷하나 취득세 중과 면적 기준을 일부 초과(단독주택 최대 19m<sup>2</sup> 초과, 공동주택 최고 15m<sup>2</sup> 초과)<sup>13)</sup> 하여 고급주택으로 분류된 주택 123호(공동주택 78호, 단독주택 45호)와 취득세 중과 면적 기준에 일부 미달(단독주택 최대 11m<sup>2</sup>미달, 공동주택 최대 15m<sup>2</sup>미달)<sup>14)</sup>되어 일반주택으로 분류된 주택 4,258호(공동주택 3,993호, 단독주택 265호) 등 면적이 비슷한 주택 총 4,381호를 표본으로 하여 주택의 시가표준액과 취득세율 간 관계를 분석한 결과에서도 확인할 수 있었다.

[표 5] 면적이 유사한 일반주택과 고급주택 간 시가표준액 비교

(단위: 호, 백만 원, m<sup>2</sup>)

구분	일반주택(A)		고급주택(B)		차이(A-B)	
	공동주택	단독주택	공동주택	단독주택	공동주택	단독주택
해당호수	3,993	265	78	45	3,915	220
시가표준액	평균값	1,810	1,300	1,400	510	347
	최댓값	5,464	10,800	2,432	6,180	4,620
평균면적	241	326	255	340	(14)	(14)

자료: 국토교통부 및 서울특별시 제출자료 재구성

13) 단독주택: 주택연면적 331m<sup>2</sup> 초과~350m<sup>2</sup> 이하, 공동주택: 245m<sup>2</sup> 초과~260m<sup>2</sup> 이하

14) 단독주택: 주택연면적 320m<sup>2</sup> 초과~331m<sup>2</sup> 이하, 공동주택: 230m<sup>2</sup> 초과~245m<sup>2</sup> 이하

다시 말해 취득세 증가 면적 기준에 미달되어 1~3%의 표준세율이 적용되는 일반 주택 4,258호의 평균 시가표준액(공동주택 1,810백만 원, 단독주택 1,747백만 원)이 취득세 증가 면적 기준을 초과하여 10~11%의 증가세율이 적용되는 고급주택 123호의 평균 시가표준액(공동주택 1,300백만 원, 단독주택 1,400백만 원)보다 오히려 더 높은 실정이었다.

비슷한 면적의 주택 사이에서 취득세율이 주택가격에 반비례하는 구체적인 개별 사례는 다음과 같다.<sup>15)</sup>

**【취득세율이 주택가격에 반비례하는 사례】**

- ▶ **(공동주택 관련 사례)** 서울특별시 용산구 ○동에 소재한 시가표준액 54억여 원의 공동주택(ㄱ, 전용면적 244.78㎡)은 취득세 증가 면적 기준에 29.22㎡ 미달되어 「지방세법」상 일반주택으로 분류되는 반면,
  - 서울특별시 종로구 ○동에 소재한 시가표준액 7.6억 원의 공동주택(ㄴ 빌라, 전용면적 248.11㎡)은 취득세 증가 면적 기준을 3.11㎡ 초과하여 「지방세법」상 고급주택으로 분류되는 등 전용면적은 비슷하나 시가표준액이 약 7배 높은 주택이 오히려 취득세 증가 대상에서 제외
- ▶ **(단독주택 관련 사례)** 서울특별시 용산구 ○동에 소재한 단독주택(주택연면적 329.69㎡, 대지면적 603㎡)은 시가표준액이 50억 원이나 취득세 증가 면적 기준에 1.31㎡ 미달되어 「지방세법」상 일반주택으로 분류된 반면,
  - 서울특별시 서대문구 ○동에 소재한 단독주택(주택연면적 359.6㎡, 대지면적 415.46㎡)은 시가표준액이 11.5억 원이나 취득세 증가 면적 기준을 28.6㎡ 초과하여 「지방세법」상 고급주택으로 분류되는 등 주택연면적은 비슷하나 시가표준액이 약 4.36배 높은 주택이 오히려 취득세 증가 대상에서 제외

이로 인해 일부 건물주는 취득세 증가 면적 기준만 초과하지 않으면 취득세를 일반과세하는 사실을 알고 증가 회피 목적으로 주택 취득 시 일부 면적을 전시설 및

15) 2014년부터 2018년 5월까지 서울특별시 관내에서 거래된 공동주택의 경우 실거래가 50억 원 이상인 91건(평균거래 금액 63억여 원)의 거래 중 1건을 제외하고 모두 취득세 증가 면적 기준에 미달하여 일반과세되었고, 특히 서울특별시 서초구에 소재한 ㄷ(전용면적 273.64㎡)는 2015년 107억 원에 거래되었으나 취득세 증가 면적 기준에 0.36㎡ 미달되어 일반주택으로 분류된 반면, 중랑구 ○동 소재 실거래가 14억여 원의 공동주택(전용면적 257.26㎡)은 주택전용면적이 취득세 증가 면적 기준보다 12.26㎡ 초과하여 취득세가 증가됨

박물관 등의 ‘주택외 용도’로 신고<sup>16)</sup>하고 실제로는 주거목적으로 이용하는 등 탈법 행위도 발생하고 있었다.

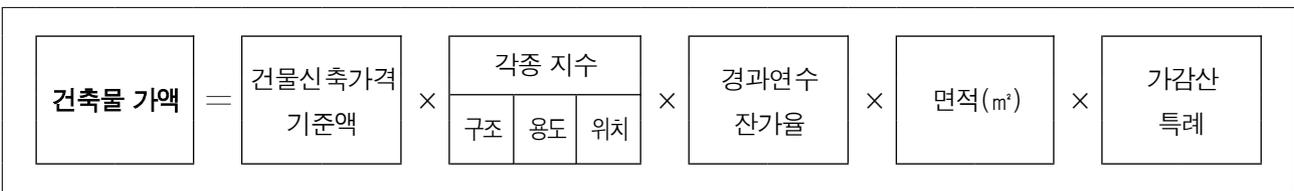
**【 취득세 증가 회피 목적 편법행위 사례 】**

▶ 서울특별시 종로구 탑동에 소재한 단독주택(주택연면적 324.07㎡, 기타전시장면적 215.92㎡)의 경우 건축주가 2015년 2월 신축하면서 고급주택 취득세 증가 면적 기준을 초과하지 않기 위해 단독주택 지상 2층 및 지하 1층 일부 면적(215.92㎡)을 기타전시장으로 사용한다고 신고<sup>17)</sup>하였으나, 2016년 1월 위반건축물 확인을 위한 서울특별시 자치 구간 교차점검 시 실제로는 전시장을 주택 및 사무실로 사용하는 것으로 확인되어 취득세 7천여만 원 추징

**나. 건축물 가액 기준 관련**

단독주택에 대한 고급주택 취득세 증가 기준 중 건축물 가액은 각 개별주택의 실제 건축비를 근거로 산정되는 것이 아니라 [그림]과 같이 「지방세법 시행령」 제4조 제1항에 따른 시가표준액<sup>18)</sup>인 행정안전부장관이 결정·고시하는 건물신축가격 기준액 (2018년 기준 690,000원/㎡)에 각종 지수와 경과연수별 잔가율을 반영하여 산정 하도록 되어 있다.

**[그림] 건축물 가액 산정방식**



자료: 서울특별시

16) 고급주택에 대한 취득세 증가 대상 여부 판단은 주택 1구의 전체 연면적이 아니라 전체 연면적 중 주택으로 사용되는 면적이 취득세 증가 면적기준을 초과하는지 여부에 의해 결정  
 17) 위 건축물은 준공(2015. 2. 4.) 당시 취득세 증가 면적 기준을 초과하여 고급주택 취득세 증가 대상에 해당하였으나, 준공 후 30일 이내에 주택의 일부 면적을 전시장으로 사용하는 것으로 용도변경함으로써 일반세율로 과세  
 18) 고급주택인지 여부를 판단함에 있어 건축물의 가액이 9,000만 원을 초과하는지 여부는 해당 주택에 대하여 구 「지방세법」 제111조 제2항 제2호에 따라 산정한 시가표준액이 9,000만 원을 초과하는지 여부에 따라 판단하여야 할 사항임 (행정안전부 질의회신, 2008. 11. 20. 지방세운영과-2230)

따라서 현행 건축물 가액에 개별주택의 실제 건축비를 반영할 수 없고, 건축물 가액은 기간이 경과함에 따라 낮아져 내용연수<sup>19)</sup>가 도과되면 주택 내부 시설 또는 설비를 아무리 호화롭게 갖춘 단독주택이라도 건축물 가액이 취득세 중과 기준에 미달<sup>20)</sup>하게 되어 고급주택 취득세 중과대상에서 제외되는 불합리한 결과가 초래되고 있다.

취득세 중과 면적 기준과 중과가액기준(시가표준액)을 초과하는 서울특별시 관내 단독주택 1,027호를 대상으로 시가표준액, 주택 및 대지면적 등을 분석한 결과, 593호(57.7%)의 경우 평균 시가표준액이 취득세 중과가액기준(6억 원)의 4.3배에 해당하는 26억여 원이고, 평균 주택연면적이 306㎡, 평균 대지면적이 809㎡에 달하는데도 건축물 가액이 3천여만 원으로 취득세 중과가액기준(9천만 원)에 미달되어 고급주택 취득세 중과 대상에 해당되지 않는 것으로 확인되었다.

특히, 위 593호 중 상위 9.6%에 해당하는 57건은 시가표준액 50억 원을 초과하는 단독주택으로 평균 시가표준액이 69억여 원에 달하는데도 건축물 가액이 4천여만 원으로 취득세 중과가액기준(9천만 원)을 초과하지 않아 고급주택이 아닌 일반주택으로 분류되고 있다.

취득세 중과 건축물 가액 기준으로 인해 고가의 주택이라도 고급주택에 해당되지 않아 취득세 중과대상에서 제외되는 구체적인 개별 사례는 다음과 같다.

---

19) 건축물의 이용가능 연수로 건축물 구조별로 차이(철근 콘크리트조 40년, 연와조 30년 등)가 있으며 내용연수가 경과됨에 따라 정률적으로 건축물 가액이 감소함

20) 주택 연면적이 중과 면적 기준(331㎡)에 해당하는 철근콘크리트 구조주택이 내용연수를 도과할 경우 해당주택의 건축물 가액은 주택의 시가표준액과 무관하게 45,678,000원[=331㎡(중과 면적 기준)×690,000원/㎡(건물신축가격 기준액)×20%(철근콘크리트 주택의 내용연수경과시 잔가율, 연와조의 경우 10%)]으로 산출되어 중과세 기준 건축물 가액에 미달

**【고급주택이 건축물 가액 미달로 취득세 중과대상에서 제외되는 사례】**

- ▶ **(시가표준액 관련 사례)** 취득세 중과 면적 기준을 초과한 서울특별시 용산구 ○동에 소재한 단독주택(주택연면적 434.08㎡, 대지면적 1,626.8㎡)은 시가표준액이 142억 원인데도 건축물 가액(49백만 원)이 9천만 원에 미달하여 「지방세법」상 일반주택으로 분류
- ▶ **(실거래가 관련 사례)** 취득세 중과 면적 기준을 초과한 서울특별시 용산구 ○동에 소재한 단독주택(1974년 준공, 주택 면적 300.1㎡, 대지면적 872.9㎡)은 2015년 130억 원에 거래되었으나 건축물 가액(48백만 원)이 9천만 원에 미달하여 「지방세법」상 일반주택으로 분류

**관계기관 의견** 행정안전부는 감사결과의 사실관계나 법령 적용 등에 이견을 제기하지 않으면서 초고가 주택이 면적 또는 건축물 가액 등 중과 기준에 일부 미달한다는 사유로 고급주택에 대한 취득세 중과대상에서 제외되는 조세불평등 문제 등 지적사항에 대해 전문기관 연구, 검토를 통해 합리적 개선방안을 도출하여 관계 법령 개정 등의 입법조치를 하겠다는 의견을 제시하였다.

**조치할 사항** 행정안전부장관은 고급주택에 대한 취득세 중과제도의 실효성 및 조세 형평성을 제고할 수 있도록 주택시장 현실 등 과세여건 변화를 반영하여 고급주택에 대한 취득세 중과 기준을 합리적으로 개정하는 방안 등을 마련하시기 바랍니다.(통보)