

감 사 원

통보·통보(시정완료)

제 목 경매낙찰자 임차보증금 신고 누락으로 취득세 등 부족 징수

소 관 기 관 남양주시 등 [별표] 기재 5개 기관

조 치 기 관 남양주시 등 [별표] 기재 5개 기관

내 용

1. 업무 개요

남양주시 등 [별표] 기재 5개 기관은 「지방세법」 제20조 등에 따라 법원 등으로부터 경매 등을 통해 낙찰받은 물건에 대한 취득세 신고·납부 내역을 검증하고 과소 신고 세액을 부과·징수하는 업무를 수행하고 있다.

2. 관계법령(판단기준)

「지방세법」 제10조, 제20조, 및 제21조와 같은 법 시행령 제18조 제1항에 따르면 취득세 과세물건을 취득한 자는 그 취득한 날부터 60일 이내에 과세표준에 해당세율을 적용하여 산출한 세액을 신고·납부하여야 하고, 취득세 납세의무자가 신고 또는 납부의무를 다하지 아니하면 산출세액 또는 그 부족세액에 가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 징수하도록 되어 있으며, 공매⁵⁹⁾방법에 의한 취득물건의 취득세 과세표준은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 취득대금 외에 당

59) 법률의 규정에 따라 공적기관에서 강제적으로 행하는 매각(경매를 포함)

사자의 약정에 따른 취득자 조건 부담액과 채무인수액 등의 간접비용을 포함하여 산정하도록 되어 있다.

그리고 「주택임대차보호법」 제3조의5에 따르면 임차주택에 대하여 경매가 행하여진 경우 보증금이 모두 변제되지 아니한 대항력이 있는 임차권은 그 임차주택의 경락에 따라 소멸하지 않는다고 되어 있다.

따라서 각 시·군·구는 공매로 부동산을 취득한 납세자가 취득세를 신고·납부할 때 과세표준은 법원이 발급한 낙찰대금환납증명서상의 낙찰대금뿐만 아니라 추가로 부담하는 유치권 해소비용, 대항요건을 갖춘 최선순위 임차보증금, 체납관리비 등 간접비용을 포함하여 과세표준을 산정하였는지 조사한 후 취득세 과소신고 금액이 확인될 경우 부족세액에 가산세를 합한 금액을 부과·징수하여야 한다.

3. 감사결과 확인된 문제

그런데 남양주시 등 [별표] 기재 5개 기관은 공매방법에 의한 취득물건의 취득세 신고와 관련하여 권리분석 등을 통해 과세표준에서 직접비용뿐만 아니라 간접비용이 누락되지 않았는지 등 과세표준의 적정성을 제대로 검증하지 않고 있어 취득세 과세표준 과소 신고에 따른 세원 누락이 발생할 소지가 있었다.

이에 감사원 감사기간(2018. 4. 23.~5. 18.) 중 2013. 7. 1.부터 2018. 4. 15.까지 과세물건의 감정가액이 5억 원 이상인면서 공매방법으로 취득한 취득세 신고내역 중 권리분석을 통해 대항력 있는 임차권의 임차보증금 등이 과세표준에서 누락되었는지 여부를 조사하였다.

그 결과 납세자 주식회사 ☆☆이 남양주시 외 3필지에 있는 부동산을 경매로 낙찰받은 뒤 2014. 4. 25. 낙찰가 4,200,000,000원을 과세표준으로 하여 취득세 총 193,200,000원을 신고·납부하였으나 대항력 있는 임차권자의 임차보증금 4,200,000,000원을 인수하였는데도 이를 누락한 채 신고하는 등 [별표] “경락 부동산 취득세 등 부족 징수 현황”과 같이 21건의 경락 취득자가 계 10,048,333,333원을 취득세 과세표준에서 누락한 채 신고한 사실이 확인되었다.

그런데도 남양주시 등 [별표] 기재 5개 기관은 취득세를 과소 신고한 21건의 경락 취득자에 대해 취득세 등 계 637,422,720원(가산세 포함)을 부과·징수하지 않고 있었다.

관계기관 의견 남양주시는 감사결과를 받아들이면서 앞으로 경락을 원인으로 하는 부동산 취득세 신고 시 낙찰자가 인수하는 인수보증금 등이 과세표준에 누락되지 않도록 하겠다는 의견을 제시하였다.

서울특별시 강남구 등 4개 자치구는 감사결과를 받아들이면서 감사결과 지적된 사항에 대해서는 2018년 수시분으로 취득세를 모두 부과하였고, 정기적으로 경매 등 낙찰물건의 취득세 과표 적정 여부에 대한 전수조사 계획을 수립·시행하여 취득세 세원 누락이 없도록 업무에 만전을 기하겠다는 의견을 제시하였다.

조치할 사항

남양주시장은 주식회사 ☆☆과 R이 경매로 낙찰받아 취득한 부동산에 대하여 부족 징수한 취득세 등 계 454,620,260원을 징수하는 방안을 마련하시기 바랍니다.(통보)
위 감사결과 지적내용에 대하여 서울특별시 강남구 등 4개 자치구⁶⁰⁾가 부족 징수된 취득세 등을 2018년 수시분으로 부과하는 조치를 완료함에 따라 시정이 완료되었으나, 향후 유사 사례 등 재발 방지를 위하여 그 내용을 통보하오니 서울특별시 강남구 등 4개 자치구의 장은 관련 업무에 참고하시기 바랍니다.[통보(시정완료)]

60)서울특별시 강남구, 서울특별시 서초구, 서울특별시 송파구, 서울특별시 종로구

[별표]

경락 부동산 취득세 등 부족 징수 현황

(단위: 원)

연번	기관명	경락 취득자	물건지 주소	경매 취득일자	취득세 신고시 과세표준(A)	조사 후 수정 과세표준(B)	과세표준누락 (C=B-A)	취득세 등 부족 징수 금액		
								본세	가산세	합계
1	남양주시	주식회사 ☆☆	남양주시-외 3필지	2014. 4. 25.	4,200,000,000	8,400,000,000	4,200,000,000	193,200,000	99,161,160	292,361,160
2		R	남양주시 -	2014. 9. 4.	1,380,000,000	3,880,000,000	2,500,000,000	110,919,370	51,339,730	162,259,100
3	서울특별시 강남구	-	강남구-	2013. 10. 11.	368,010,000	788,010,000	420,000,000	14,128,110	8,040,350	22,168,460
4		(주)	강남구-	2016. 10. 20.	480,000,000	820,000,000	340,000,000	7,480,000	1,817,700	9,297,700
5		-	강남구-	2015. 7. 27.	341,010,000	721,010,000	380,000,000	12,111,110	4,581,740	16,692,850
6		-	강남구-	2014. 5. 9.	481,000,000	491,000,000	10,000,000	460,000	233,470	693,470
7		-	강남구-	2014. 3. 14.	414,000,000	424,000,000	10,000,000	330,000	169,500	499,500
8		-외 1명	강남구-	2014. 3. 5.	2,137,210,000	2,167,210,000	30,000,000	1,206,660	654,500	1,861,160
9		-	서초구-	2017. 9. 14.	5,026,880,000	5,206,880,000	180,000,000	17,659,910	2,521,040	20,180,950
10		-	서초구-	2013. 9. 26.	3,340,001,000	3,420,001,000	80,000,000	3,680,000	2,116,200	5,796,200
11	서울특별시 서초구	-	서초구-	2016. 12. 12.	657,178,960	669,512,293	12,333,333	567,320	126,580	693,900
12	-	서초구-	2013. 11. 26.	482,012,000	725,012,000	243,000,000	10,766,660	6,123,840	16,890,500	
13	-	서초구-	2015. 12. 2.	227,800,000	427,800,000	200,000,000	9,200,000	3,339,200	12,539,200	

연번	기관명	경락 취득자	물건지 주소	경매 취득일자	취득세 신고세 과세표준(A)	조사 후 수정 과세표준(B)	과세표준 누락 (C=B-A)	취득세 등 부족 징수 금액		
								본세	가산세	합계
14	서울특별시 송파구	-	송파구-	2014. 1. 6.	400,700,000	480,700,000	80,000,000	880,000	574,740	1,454,740
15		-	송파구-	2013. 7. 17.	1,911,110,000	1,931,110,000	20,000,000	920,000	548,360	1,468,360
16		-	송파구-	2016. 1. 12.	1,588,000,000	1,910,000,000	322,000,000	11,490,270	3,712,900	15,203,170
17		-	송파구-	2014. 4. 16.	601,600,000	821,600,000	220,000,000	4,840,000	2,507,640	7,347,640
18	서울특별시 종로구	-	종로구-	2017. 7. 5.	1,450,989,954	1,500,989,954	50,000,000	2,300,000	327,650	2,627,650
19		-	종로구-	2016. 11. 18.	1,983,333,332	1,959,333,332	26,000,000	1,196,000	275,490	1,471,490
20		- 외 1명	종로구-	2015. 6. 23.	910,500,000	1,610,500,000	700,000,000	32,200,000	12,363,400	44,563,400
21		- 외 1명	종로구 -외 1필지	2017. 5. 19.	701,110,000	726,110,000	25,000,000	1,150,000	202,120	1,352,120
계							10,048,333,333	436,685,410	200,737,310	637,422,720

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성