

감 사 원

통보(시정완료)

제 목 분양 등 목적 공동주택에 대한 지방세 감면 후 사후관리 부적정
소 관 기 관 ① 서울특별시 강북구 등 [별표 1] 기재 15개 지방자치단체 ② 시흥시
조 치 기 관 ① 서울특별시 강북구 등 [별표 1] 기재 15개 지방자치단체 ② 시흥시
내 용

1. 업무 개요

서울특별시 강북구 등 [별표 1] 기재 15개 지방자치단체 및 시흥시는 「지방세법」 및 「지방세특례제한법」에 따라 신축 공동주택 등에 대해 취득세를 부과·징수 및 감면하고 있다.

2. 관계 법령(판단기준)

「지방세특례제한법」 제33조에 따르면 분양할 목적으로 건축한 전용면적 60㎡ 이하인 5세대 이상의 공동주택에 대해서는 2014. 12. 31.까지 취득세를 면제하도록 되어 있다.

그러나 대법원은 2016. 11. 10. “취득세 신고(사용승인) 전에 건축 중인 주택을 한국토지주택공사 등에 일괄 매각하기로 사전에 협의하고 이를 일괄 매각하는 것은 건물을 직접 분양할 목적으로 건축한 것이 아니라 전부 매도할 목적으로 건축한 것으로 분양할 목적에 포함되지 않는다”고 판시(2016두46212)하였다.

그리고 「지방세법」 제20조 제3항에 따르면 취득세 납세의무자가 취득세를 과세 면제 또는 경감받은 후에 해당 과세물건이 취득세 부과 대상 또는 추정 대상이 되었을 때에는 그 사유 발생일부터 30일 이내에 면제 또는 경감받은 세액을 신고하고 납부하도록 되어 있고, 같은 법 제21조 제1항에 따르면 취득세 납세의무자가 신고·납부의무를 다하지 아니하면 산출세액에 가산세를 합한 금액을 부과·징수하도록 되어 있다.

또한, 「지방세특례제한법」 제31조에 따르면 임대사업자가 임대할 목적으로 공동주택을 건축하는 경우 그 공동주택과, 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 공동주택 또는 오피스텔을 최초로 분양받은 경우 그 공동주택 또는 오피스텔에 대해서는 지방세를 2018년 12월 31일까지 감면하도록 되어 있다

그리고 「지방세특례제한법」 제31조 제2항과 같은 법 시행령 제13조 제1항에 따르면 임대사업자가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조 제1항에 따른 임대의무기간⁸⁹⁾에 부도, 파산 등 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조 제4항에서 정하는 경우가 아닌 사유로 임대 외의 용도로 사용하거나 매각·증여하는 경우 과세권자인 지방자치단체는 감면된 취득세를 추정하도록 되어 있다.

따라서 서울특별시 강북구 등 [별표 1] 기재 15개 지방자치단체 및 시흥시는 건축주가 전용면적 60㎡ 이하인 5세대 이상의 공동주택(이하 “공동주택”이라 한다)을 2인 이상에게 분양하지 않고 한국토지주택공사, 서울주택도시공사 등에 일괄 매각하거나, 임대사업자가 공동주택을 임대의무기간 내에 매각하여 취득세 추정 대상이

89) 구 「임대주택법」 개정으로 임대의무기간이 2015. 12. 28.까지는 5년이고 그 이후는 4년으로 변경됨

되었는데도 감면받은 취득세를 30일 이내 신고·납부하지 아니한 경우 그 취득세와
가산세를 합한 금액을 징수하여야 한다.

3. 감사결과 확인된 문제

그런데 서울특별시 강북구는 건축주 Q이 2013. 12. 26. 관내 ▲동 □에 분양목
적의 공동주택(원룸 22세대)을 신축하고 취득세를 감면받은 후 같은 해 12. 30. 서울
주택도시공사에 위 주택을 일괄 매각(일괄 매각 약정일 2013. 8. 26.)하여 추정요건에
해당되는데도 이를 그대로 두는 등 [별표 1] “5세대 이상 일괄 매각 공동주택에 대한
취득세 감면 후 사후관리 부적정 명세”와 같이 서울특별시 강북구 등 [별표 1] 기재
15개 지방자치단체는 건축주가 당초 분양 목적의 신축을 사유로 하여 취득세 감면을
신청하였다가 공동주택을 분양하지 않고 한국토지주택공사, 서울주택도시공사 등에
일괄 매각하고서 감면세액을 30일 이내 신고·납부하지 않아 추정 대상이 된 86건
에 대하여 취득세 등 2,095,430,610원(가산세 포함)을 추징하지 않고 있었다.

그리고 시흥시는 임대사업자 R이 2014. 8. 20. 관내 □동 □에 임대목적의 공동
주택(14세대)을 취득한 후 2015. 6. 12. 안정례에게 매각함으로써 임대의무기간인
5년을 충족하지 못하여 추정요건에 해당되는데도 이를 그대로 두는 등 [별표 2] “
임대의무기간 내 매각된 공동주택에 대한 취득세 감면 후 사후관리 부적정 명세”와
같이 공동주택을 임대의무기간 내 매각하고 이를 30일 이내 신고·납부하지 않아 추
정 대상이 된 27건에 대하여 취득세 등 121,635,960원(가산세 포함)을 추징하지 않
고 있었다.

관계기관 의견 서울특별시 강북구 등 [별표 1] 기재 15개 지방자치단체 및 시흥시는 감사결과의 사실관계나 법령 적용 등에 이견이 없으며, 공동주택을 분양한다는 사유로 취득세를 감면받은 후 해당 공동주택을 한국토지주택공사 등에 일괄 매각하거나 임대 의무기간 내에 매각한 납세자에 대하여 감면된 취득세 등을 부과하겠다는 의견을 제시하였다.

조치할 사항 위 감사결과 지적내용에 대하여 서울특별시 강북구청 등 [별표 1] 기재 15개 지방자치단체 및 시흥시는 2018년 4~7월 지방세 과세예고서를 통지하는 등 추징절차를 진행함에 따라 시정이 완료되었으나 향후 유사 사례 등 재발 방지를 위하여 그 내용을 통보하오니 서울특별시 강북구청 등 [별표 1] 기재 15개 지방자치단체의 장 및 시흥시장은 관련 업무에 참고하시기 바랍니다.[통보(시정완료)]

[별표 1]

5세대 이상 일괄 매각 공동주택에 대한 취득세 감면 후 사후관리 부적정 명세

(단위: 원)

연번	관할 관서	건축주명	물건 소재지	취득세 신고일	건축주 매각신청일	일괄 매각일	감면세액	추정금액
계(15개 관서)				-	-	-	1,363,886,710	2,095,430,610
서울특별시강북구 소계				-	-	-	89,934,850	144,536,120
1	서울특별시 강북구	-	-	2013. 12. 3.	2013. 10. 7.	2013. 12. 20	21,604,030	34,136,760
2		-	-	2013. 10. 18.	2013. 10. 17.	2013. 12. 20	19,017,290	32,023,520
3		-	-	2014. 1. 9.	2013. 9. 17.	2014. 3. 13.	18,113,910	28,392,200
4		Q	▲동 □	2013. 12. 26.	2013. 2. 20.	2013. 12. 30	11,244,720	17,564,620
5		-	-	2013. 10. 25.	2013. 2. 25.	2013. 12. 18	10,503,030	17,642,910
6		-	-	2013. 12. 23.	2013. 2. 20.	2013. 12. 30	9,451,870	14,776,110
서울특별시강서구 소계				-	-	-	52,463,210	84,882,470
7	서울특별시 강서구	-	-	2013. 7. 13.	2013. 6. 26.	2013. 9. 26.	20,985,030	35,363,660
8		-	-	2014. 4. 1.	2013. 6. 27.	2014. 5. 20.	12,796,990	20,453,260
9		-	-	2014. 7. 14.	2014. 1. 13.	2014. 7. 29.	9,458,530	14,895,460
10		-	-	2014. 11. 6.	2013. 12. 10.	2015. 1. 28.	9,222,660	14,170,090
11	서울특별시 광진구	-	-	2013. 5. 9.	2012. 9. 24.	2013. 6. 25.	20,284,120	34,838,660
서울특별시구로구 소계				-	-	-	255,693,760	396,359,150
12	서울특별시 구로구	-	-	2013. 12. 27.	2013. 6. 26.	2013. 12. 31	17,663,430	27,574,270
13		-	-	2013. 12. 27.	2013. 6. 26.	2013. 12. 31	17,660,240	27,569,300
14		-	-	2014. 3. 14.	2013. 6. 19.	2014. 4. 11.	17,433,630	26,713,440
15		-	-	2014. 2. 11.	2013. 6. 26.	2014. 2. 27.	17,057,550	26,352,110
16		-	-	2014. 7. 14.	2013. 12. 10.	2014. 7. 29.	16,972,380	25,451,670
17		-	-	2014. 6. 27.	2013. 11. 25.	2014. 7. 11.	16,945,260	25,644,860
18		-	-	2014. 6. 27.	2013. 11. 25.	2014. 7. 11.	16,926,130	25,458,490
19		-	-	2014. 6. 12.	2013. 12. 10.	2014. 7. 3.	16,688,900	25,151,740
20		-	-	2013. 5. 3.	2012. 9. 10.	2013. 6. 7.	16,603,070	27,114,380

연번	관할 관서	건축주명	물건 소재지	취득세 신고일	건축주 매각신청일	일괄 매각일	감면세액	추정금액
21	서울특별시 구로구	—	—	2013. 12. 27.	2013. 6. 19.	2013. 12. 31	16,503,730	25,763,870
22		—	—	2013. 12. 26.	2013. 6. 19.	2013. 12. 31	16,276,670	26,861,330
23		—	—	2013. 5. 30.	2012. 9. 10.	2013. 7. 9.	15,283,080	24,899,090
24		—	—	2014. 4. 17.	2013. 10. 14.	2014. 5. 20.	13,596,830	20,679,330
25		—	—	2014. 12. 16.	2014. 6. 16.	2015. 1. 8.	13,580,210	21,071,970
26		—	—	2014. 5. 28.	2013. 10. 31.	2014. 6. 18.	13,303,030	20,104,790
27		—	—	2014. 5. 7.	2013. 10. 14.	2014. 6. 17.	13,199,620	19,948,510
서울특별시 금천구 소계				—	—	—	58,677,940	88,942,750
28	서울특별시 금천구	—	—	2014. 11. 18.	2014. 1. 10.	2014. 12. 8.	32,629,200	49,954,940
29		—	—	2013. 11. 15.	2013. 10. 7.	2013. 12. 23	16,382,240	24,579,900
30		—	—	2013. 12. 17.	2013. 10. 7.	2013. 12. 30	9,666,500	14,407,910
서울특별시 노원구 소계				—	—	—	69,993,640	111,391,330
31	서울특별시 노원구	—	—	2014. 10. 6.	2013. 10. 30.	2014. 10. 28	26,295,840	41,594,650
32		—	—	2013. 5. 8.	2012. 12. 4.	2013. 6. 7.	17,514,260	30,081,310
33		—	—	2014. 1. 9.	2013. 6. 27.	2014. 2. 3.	13,484,920	21,144,270
34		—	—	2014. 12. 2.	2014. 5. 7.	2014. 12. 18	12,698,620	18,571,100
서울특별시 도봉구 소계				—	—	—	162,007,250	247,456,910
35	서울특별시 도봉구	—	—	2014. 3. 17.	2013. 9. 12.	2014. 5. 9.	51,982,800	79,055,720
36		—	—	2014. 3. 14.	2013. 9. 12.	2014. 5. 9.	26,054,190	39,623,350
37		—	—	2014. 6. 3.	2013. 11. 12.	2014. 7. 3.	23,548,670	35,633,690
38		—	—	2013. 11. 27.	2013. 11. 5.	2013. 12. 30	17,427,850	27,902,710
39		—	—	2014. 6. 5.	2013. 12. 13.	2014. 6. 18.	16,840,600	25,605,930
40		—	—	2014. 7. 21.	2013. 10. 28.	2014. 9. 2.	14,110,090	21,270,740
41		—	—	2014. 4. 30.	2013. 10. 7.	2014. 5. 27.	12,043,050	18,364,770

연번	관할 관서	건축주명	물건 소재지	취득세 신고일	건축주 매각신청일	일괄 매각일	감면세액	추징금액
서울특별시 동대문구 소계				-	-	-	23,066,270	37,997,820
42	서울특별시 동대문구	-	-	2014. 9. 18.	2014. 1. 13.	2014. 10. 13	14,472,470	23,899,110
43		-	-	2014. 10. 27.	2014. 1. 13.	2014. 11. 13	8,593,800	14,098,710
서울특별시 마포구 소계				-	-	-	57,877,930	97,598,420
44	서울특별시 마포구	-	-	2014. 6. 2.	2014. 5. 30.	2014. 8. 8.	24,751,510	42,325,630
45		-	-	2014. 10. 2.	2013. 11. 22.	2014. 11. 6.	18,447,560	30,638,900
46		-	-	2013. 10. 18.	2013. 2. 26.	2013. 11. 20	14,678,860	24,633,890
서울특별시 양천구 소계				-	-	-	54,468,460	82,725,760
47	서울특별시 양천구	-	-	2014. 9. 15.	2014. 1. 10.	2014. 9. 30.	20,362,120	31,982,720
48		-	-	2014. 10. 14.	2014. 1. 13.	2014. 11. 10	18,419,350	27,284,470
49		-	-	2014. 11. 14.	2013. 10. 31.	2014. 12. 9.	8,722,730	12,643,540
50		-	-	2014. 10. 10.	2014. 1. 13.	2014. 10. 30	6,964,260	10,815,030
서울특별시 은평구 소계				-	-	-	69,899,590	100,776,800
51	서울특별시 은평구	-		2014. 11. 27.	2013. 12. 27.	2014. 12. 15	24,189,530	33,739,540
52		-		2013. 9. 30.	2012. 6. 4.	2013. 10. 31	20,388,950	31,490,720
53		-		2014. 8. 20.	2014. 1. 13.	2014. 10. 13	13,535,530	19,337,840
54		-		2014. 12. 24.	2014. 6. 16.	2015. 1. 26.	11,785,580	16,208,700
55	서울특별시 종로구	♣♣	송인동 7-13 외 3필지	2014. 12. 26.	2013. 11. 8.	2014. 12. 31	29,031,280	27,193,860
인천광역시 미추홀구 소계				-	-	-	279,677,770	399,267,480
56	인천광역시 미추홀구	-	-	2013. 11. 27.	2013. 11. 26.	2013. 12. 24	9,429,160	13,986,260
57		-	-	2014. 4. 10.	2014. 4. 10.	2014. 5. 22.	15,748,280	22,721,610
58		-	-	2014. 6. 24.	2014. 6. 24.	2014. 7. 23.	8,993,000	12,810,510
59		-	-	2013. 12. 19.	2013. 11. 29.	2013. 12. 30	11,778,690	17,471,320
60		-	-	2014. 12. 4.	2014. 12. 3.	2014. 12. 31	11,967,280	16,458,590
61		-	-	2013. 9. 16.	2013. 9. 24.	2013. 11. 11	10,773,910	16,171,630
62		-	-	2014. 6. 24.	2014. 6. 24.	2014. 7. 23.	9,978,680	14,214,620

연번	관할 관서	건축주명	물건 소재지	취득세 신고일	건축주 매각신청일	일괄 매각일	감면세액	추징금액
63	인천광역시 미추홀구	-	-	2013. 11. 1.	2013. 11. 4.	2013. 11. 29.	10,217,500	15,275,150
64		-	-	2014. 8. 19.	2014. 8. 18.	2014. 9. 12.	7,913,070	11,139,220
65		-	-	2014. 9. 24.	2014. 9. 26.	2014. 10. 30.	15,381,030	21,425,770
66		-	-	2013.10. 10.	2013. 10. 17.	2013. 11. 26.	9,755,900	14,593,840
67		-	-	2014. 11. 20.	2014. 11. 25.	2014. 12. 26.	10,951,770	15,061,960
68		-	-	2014. 2. 24.	2014. 3. 11.	2014. 5. 13.	10,357,630	14,965,730
69		-	-	2014. 2. 24.	2014. 3. 11.	2014. 5. 13.	10,349,470	14,953,940
70		-	-	2014. 10. 1.	2014. 10. 8.	2014. 12. 8.	10,349,470	14,460,270
71		-	-	2014. 10. 31.	2014. 10. 31.	2014. 12. 1.	11,167,370	15,462,330
72		-	-	2014. 10. 24.	2014. 10. 28.	2014. 12. 8.	11,474,020	16,031,490
73		-	-	2014. 9. 11.	2014. 9. 11.	2014. 10. 10.	9,838,990	13,891,660
74		-	-	2014. 12. 8.	2014. 12. 4.	2014. 12. 29.	11,654,420	16,028,310
75		-	-	2014. 6. 12.	2014. 6. 13.	2014. 7. 4.	10,369,520	14,827,370
76		-	-	2014. 4. 16.	2014. 4. 16.	2014. 5. 29.	9,394,490	13,534,630
77		-	-	2013. 9. 16.	2013. 10. 17.	2013. 11. 26.	9,291,720	13,899,470
78		-	-	2014. 7. 9.	2014. 7. 14.	2014. 8. 26.	8,846,370	12,508,760
79		-	-	2014. 9. 11.	2014. 9. 15.	2014. 10. 17.	11,463,560	16,185,390
80		-	-	2014. 7. 28.	2014. 7. 30.	2014. 9. 17.	11,853,440	16,686,080
81		-	-	2014. 10. 27.	2014. 10. 31.	2014. 12. 5.	10,379,030	14,501,570
인천광역시 서구 소계				-	-	-	19,018,000	27,169,330
82	인천광역시 서구	-	-	2013. 8. 16.	2013. 8. 26.	2013. 11. 1.	8,880,000	13,278,260
83		-	-	2014. 11. 17.	2014. 11. 18.	2014. 12. 23.	10,138,000	13,891,070
전주시 소계				-	-	-	121,792,640	214,293,750
84	전주시	-	-	2014. 1. 14.	2012. 9. 20./ 2012. 11. 30.	2013. 12. 27.	49,250,320	86,655,780
85		-	-	2013. 11. 28.	2012. 11. 30.	2013. 12. 27.	36,976,320	65,059,710
86		-	-	2013. 11. 28.	2012. 11. 30.	2013.12. 27.	35,566,000	62,578,260

주: 1. 2018. 7. 1. 「인천광역시 남구 명칭 변경에 관한 법률」의 규정에 따라 '남구'에서 '미추홀구'로 명칭 변경
2. 서울특별시 강북구 등 12개 자치구 및 인천광역시 서구는 2018. 6. 10. 기준으로, 인천광역시 미추홀구는 2018.
7. 10. 기준으로, 전주시는 2018. 6. 1. 기준으로 가산세를 산정함
3. 서울특별시 종로구의 경우 당초 ♠♣이 2014. 12. 26. 취득세를 납부하였으나 2015. 2. 2. 경정청구를 하여
환급받은 건으로 대법원 판례(2014두12505) 및 조세심판원 결정사례(조심2009서2689)에 따라 가산세 미적용
자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

[별표 2]

임대의무기간 내 매각된 공동주택에 대한 취득세 감면 후 사후관리 부적정 명세(시흥시)

(단위: 원)

연번	임대 사업자명	물건 소재지	취득일	임대의무기간	매각일	추정금액
계			-	-	-	121,635,960
1	R	□동 □	2014. 8. 20.	5년	2015. 6. 12.	12,958,540
2	R	-	2015. 6. 15.	5년	2016. 5. 30.	20,063,360
3	-	-	2015. 10. 12.	5년	2016. 1. 8.	22,167,560
4	-	-	2016. 7. 8.	4년	2016. 12. 29.	16,582,440
5	-	-	2016. 5. 19.	4년	2017. 3. 29.	4,761,660
6	-	-	2016. 6. 9.	4년	2017. 8. 16.	4,290,510
7	-	-	2016. 6. 14.	4년	2017. 3. 29.	4,360,670
8	-	-	2016. 6. 17.	4년	2016. 12. 16.	4,757,280
9	-	-	2016. 6. 20.	4년	2017. 7. 7.	4,330,990
10	-	-	2016. 6. 20.	4년	2017. 7. 25.	4,142,780
11	-	-	2017. 8. 31.	4년	2018. 1. 25.	7,681,870
12	-	-	2014. 1. 10.	5년	2017. 9. 5.	866,350
13	-	-	2014. 1. 17.	5년	2017. 7. 7.	1,691,320
14	-	-	2014. 1. 17.	5년	2016. 5. 18.	912,110
15	-	-	2014. 1. 23.	5년	2015. 11. 13.	1,005,920
16	-	-	2014. 1. 23.	5년	2015. 10. 30.	1,008,840
17	-	-	2014. 1. 23.	5년	2016. 7. 29.	951,640
18	-	-	2014. 1. 28.	5년	2016. 12. 28.	918,950
19	-	-	2014. 1. 28.	5년	2016. 12. 28.	918,950
20	-	-	2014. 2. 6.	5년	2017. 1. 26.	913,510
21	-	-	2014. 2. 10.	5년	2017. 1. 26.	913,510
22	-	-	2014. 2. 10.	5년	2016. 9. 1.	944,100
23	-	-	2015. 11. 11.	5년	2016. 9. 1.	944,100
24	-	-	2014. 7. 25.	5년	2017. 4. 4.	799,070
25	-	-	2014. 7. 25.	5년	2017. 6. 15.	806,190
26	-	-	2014. 12. 15.	5년	2016. 9. 30.	960,610
27	-	-	2014. 12. 15.	5년	2016. 6. 16.	983,130

주: 1. 2018. 4. 23. 기준으로 가산세를 산정함

2. 구 「임대주택법」 개정으로 임대의무기간이 2015. 12. 28.까지는 5년이고 그 이후는 4년으로 변경됨

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성