

# 감 사 원

## 주의요구 및 통보·통보(시정완료)

제 목 일시적 2주택에 대한 지방세 감면 후 사후관리 부적정  
소 관 기 관 서울특별시 강남구 등 [별표 1] 기재 6개 지방자치단체  
조 치 기 관 서울특별시 강남구 등 [별표 1] 기재 6개 지방자치단체  
내 용

### 1. 업무 개요

서울특별시 강남구 등 [별표 1] 기재 6개 지방자치단체(이하 “강남구 등”이라 한다)는 「지방세기본법」 제6조 및 「서울특별시 시세 기본 조례」 제3조 등에 따라 특별(광역)시·도세인 취득세의 부과·징수 업무를 위임받아 처리하면서 2013년 이후 「지방세특례제한법」 제40조의2 제2호에 따라 일시적 2주택자에 대한 취득세 감면 및 사후관리 업무를 하고 있다.

### 2. 관계 법령(판단기준)

「지방세특례제한법」(2010. 12. 27. 법률 제10417호로 개정된 것) 제40조의2 제2호 및 같은 법 시행령 제17조의2에 따르면 유상거래를 원인으로 취득하는 주택으로서 이사, 근무지의 이동, 본인이나 가족의 취학, 질병의 요양, 그 밖의 사유로 인하여 다른 주택을 취득하였으나 종전의 주택을 처분하지 못하여 일시적 2주택에 해당하는 경우 취득세를 감면<sup>90)</sup>하되, 정당한 사유 없이 그 취득일부터 3년 이내에 1주택이 되

90) 침체된 주택 거래 활성화 및 서민층의 주택 구입에 따른 세 부담 완화를 위하여 2011. 1. 1. 취득분부터 적용함

지 아니한 경우에는 감면된 취득세를 추징하도록 되어 있고, 2010. 12. 27. 「지방세특례제한법」상 일시적 2주택에 대한 감면 관련 규정을 개정한 이후 현재까지의 개정 내용을 주택 취득시기에 따라 구분하면 [표 1]과 같다.

[표 1] 주택 취득 시기별 일시적 2주택에 대한 감면 규정 개정 내용

취득시기	취득가액(감면비율)	추징 대상 및 비율
2011. 1. 1.~3. 31.	9억 원 이하(50%)	9억 원 이하로서 감면세액의 1/3
2011. 3. 22.~12. 31.	9억 원 이하(75%), 9억 원 초과(50%)	9억 원 이하로서 감면세액의 1/3
2012. 1. 1.~9. 23.	9억 원 이하(50%)	9억 원 이하로서 감면세액의 1/3
2012. 9. 24.~2013. 6. 30.	9억 원 이하(75%), 9억 원 초과 12억 원 이하(50%), 12억 원 초과(25%)	9억 원 이하로서 감면세액의 1/3
2013. 7. 1.~12. 31.	9억 원 이하(50%)	9억 원 이하로서 감면세액 전부

자료: 「지방세특례제한법」상 일시적 2주택에 대한 감면 관련 규정 개정 내용 재구성

한편, 「지방세법」 제20조 제1항에 따르면 취득세 과세물건을 취득한 자는 그 취득한 날부터 60일 이내에 과세표준에 세율을 적용하여 산출한 세액을 신고하고 납부하도록 되어 있으며, 취득세 납세의무자가 취득세를 과소 신고·납부하거나 경감받은 후 추징 대상이 되었는데도 법정기한(추징사유 발생일부터 30일) 내에 부족세액 등을 신고·납부하지 아니하면 「지방세법」 제21조 제1항에 따라 부족세액에 가산세를 합한 금액을 보통징수의 방법으로 징수<sup>91)</sup>하도록 되어 있다.

또한, 취득세를 추징하는 경우에는 「지방세법」 제153조 제2항에 따라 지방교육세를 징수하고, 해당 과세물건이 국민주택 규모(전용면적 85㎡) 이상 주택인 경우

91) 구 「지방세기본법」(2014. 1. 1. 법률 제12152호로 개정되기 전의 것) 제38조에 따르면 취득세를 부과할 수 있는 날로부터 5년이 경과한 경우에는 취득세를 부과할 수 없도록 되어 있음

에는 「농어촌특별세법」 제8조 제2항 제3호에 따라 농어촌특별세도 징수하도록 되어 있다.

따라서 강남구 등은 일시적 2주택 취득세 감면요건 적용과 관련하여 당초 감면 요건을 갖추지 않은 자가 감면받았는지, 취득일부터 3년 이내에 1주택이 되었는지 점검하는 등 사후관리 업무를 철저히 하여야 했다.

### 3. 감사결과 확인된 문제

그런데 감사원 감사기간(2018. 4. 23.~5. 18.) 중 강남구 등이 2013년 이후 일시적 2주택 대상자에 대하여 취득세를 감면하고 사후관리한 실태를 확인한 결과, 위 관서는 [별표 1] “3년 내 1주택 요건 미충족자 대상 취득세 등 부족 징수 명세”와 같이 S 등 77명이 일시적 2주택으로 취득세를 감면받은 후 취득일부터 3년 이내 1주택 요건을 충족하지 못하였고 그 사유 발생일부부터 30일 내에 신고·납부하지 않아 추징 대상이 되었는데도 취득세 등 총 335,789,570원(가산세 포함)을 징수하지 않고 있었다.

더욱이 세종특별자치시는 [별표 2] “취득세 등 부당 감면 명세”와 같이 T 등 17명이 취득세 감면 신청 시점에서 ‘일시적 2주택’ 감면 대상이 아닌데도 일시적 2주택에 따른 감면 신청을 하고 과소 신고·납부한 데 대하여 취득세 등 총 119,849,200원(가산세 포함)을 징수하여야 하는데도 그대로 두었고, 그 결과 취득세 부과 제척기간인 5년이 지나 같은 금액을 추징할 수 없게 되었다.

**관계기관 의견** 강남구 등 [별표 1] 기재 6개 지방자치단체는 감사결과와 사실 관계나 법령 적용 등에 이견을 제기하지 않으면서 감면요건을 충족하지 못한 일시적 2주택 대상자에 대하여 감면액을 추징하고, 앞으로 일시적 2주택으로 취득세를 감면한 경우 사후관리 업무를 철저히 하겠다는 의견을 제시하였다.

## **조치할 사항**

### **세종특별자치시장은**

① 앞으로 취득세 감면 신청 시점에서 일시적 2주택에 따른 감면 대상이 아닌데도 과소 신고·납부한 경우 부과 제척기간이 지나지 않도록 하는 등 관련 업무를 철저히 하고(주의)

② 취득일부터 3년 이내에 1주택 요건을 충족하지 못한 U 등 43명에 대해 「지방세법」 제21조 제1항 및 제153조 제2항과 「농어촌특별세법」 제8조 제2항에 따라 취득세 등 171,146,180원(가산세 포함)을 징수하는 방안을 마련하시기 바랍니다.(통보)

천안시 동남구청장은 취득일부터 3년 이내에 1주택 요건을 충족하지 못한 U 등 9명에 대해 「지방세법」 제21조 제1항 및 제153조 제2항과 「농어촌특별세법」 제8조 제2항에 따라 취득세 등 29,005,660원(가산세 포함)을 징수하는 방안을 마련하시기 바랍니다.(통보)

천안시 서북구청장은 취득일부터 3년 이내에 1주택 요건을 충족하지 못한 W 등 18명에 대해 「지방세법」 제21조 제1항 및 제153조 제2항과 「농어촌특별세법」 제8조 제2항에 따라 취득세 등 70,112,210원(가산세 포함)을 징수하는 방안을 마련하시기

바랍니다.(통보)

위 감사결과 지적내용에 대하여 서울특별시 강남구, 서초구 및 송파구에서 2018년 5월 감면요건을 충족하지 못한 일시적 2주택 대상자에 대하여 과세예고서를 통지하는 등 추징절차를 진행함에 따라 시정이 완료되었으나, 향후 유사 사례 등 재발방지를 위하여 그 내용을 통보하오니 서울특별시 강남구청장, 서울특별시 서초구청장 및 서울특별시 송파구청장은 관련 업무에 참고하시기 바랍니다.[통보(시정완료)]

[별표 1]

## 3년 내 1주택 요건 미충족자 대상 취득세 등 부족 징수 명세

(단위: 원)

연번	관할 관서	납세자	감면주택 소재지	취득일자	감면일자	추징세액		
						소계	본세	가산세
계(6개 관서)			-	-	-	335,789,570	237,642,350	98,147,220
서울특별시 강남구 소계			-	-	-	37,540,470	27,003,070	10,537,400
1	서울특별시 강남구	S	-	2013. 6. 28.	2013. 7. 12.	11,498,120	8,952,070	2,546,050
2		-	-	2013. 4. 3.	2013. 4. 3.	12,808,640	9,130,000	3,678,640
3		-	-	2011. 8. 17.	2014. 5. 15.	7,348,150	4,620,000	2,728,150
4		-	-	2013. 6. 29.	2013. 6. 29.	5,885,560	4,301,000	1,584,560
5	서울특별시 서초구	-	-	2013. 6. 27.	2013. 6. 27.	10,606,120	7,700,000	2,906,120
서울특별시 송파구 소계			-	-	-	17,378,930	12,586,140	4,792,790
6	서울특별시 송파구	-	-	2013. 5. 27.	2013. 6. 3.	6,557,750	4,730,000	1,827,750
7		-	-	2013. 6. 27.	2013. 7. 26.	10,821,180	7,856,140	2,965,040
세종특별자치시 소계			-	-	-	171,146,180	117,658,740	53,487,440
8	세종특별 자치시	U	-	2013. 7. 31.	2013. 9. 11.	14,267,150	10,535,400	3,731,750
9		-	-	2013. 3. 29.	2013. 4. 4.	3,113,070	2,237,360	875,710
10		-	-	2013. 2. 15.	2013. 4. 8.	3,002,010	2,138,170	863,840
11		-	-	2013. 3. 28.	2013. 4. 8.	3,656,620	2,627,440	1,029,180
12		-	-	2013. 2. 15.	2013. 4. 8.	2,895,140	2,050,510	844,630
13		-	-	2013. 4. 12.	2013. 4. 29.	3,621,210	2,610,430	1,010,780
14		-	-	2013. 5. 23.	2013. 5. 24.	889,830	643,500	246,330
15		-	-	2013. 5. 22.	2013. 5. 31.	3,589,860	2,610,420	979,440

연번	관할 관서	납세자	감면주택 소재지	취득일자	감면일자	추징세액		
						소계	본세	가산세
16	세종특별 자치시	-	-	2013. 4. 12.	2013. 6. 5.	4,069,280	2,933,440	1,135,840
17		-	-	2013. 7. 30.	2013. 7. 30.	2,203,020	1,617,000	586,020
18		-	-	2013. 3. 15.	2013. 4. 3.	3,643,140	2,610,430	1,032,710
19		-	-	2011. 1. 14.	2011. 1. 14.	2,761,040	1,673,460	1,087,580
20		-	-	2011. 1. 21.	2011. 1. 21.	2,267,480	1,376,070	891,410
21		-	-	2011. 2. 18.	2011. 2. 18.	3,739,390	2,280,410	1,458,980
22		-	-	2011. 3. 18.	2011. 3. 18.	1,869,600	1,146,020	723,580
23		-	-	2011. 6. 3.	2011. 6. 3.	1,379,580	858,000	521,580
24		-	-	2011. 7. 18.	2011. 7. 18.	1,620,070	1,016,110	603,960
25		-	-	2011. 11. 30.	2011. 12. 1.	5,787,130	3,723,310	2,063,820
26		-	-	2011. 12. 23.	2011. 12. 23.	3,573,590	2,310,000	1,263,590
27		-	-	2011. 12. 19.	2012. 1. 5.	7,970,480	5,146,900	2,823,580
28		-	-	2011. 12. 26.	2012. 1. 13.	2,502,340	1,618,480	883,860
29		-	-	2011. 12. 29.	2012. 1. 13.	5,854,720	3,788,010	2,066,710
30		-	-	2012. 2. 27.	2012. 3. 8.	3,835,720	2,525,330	1,310,390
31		-	-	2012. 5. 14.	2012. 6. 1.	4,185,200	2,797,960	1,387,240
32		-	-	2012. 7. 26.	2012. 8. 2.	4,070,590	2,761,780	1,308,810
33		-	-	2012. 8. 3.	2012. 8. 22.	2,572,510	1,738,420	834,090
34		-	-	2012. 8. 24.	2012. 9. 5.	3,891,880	2,656,210	1,235,670
35		-	-	2012. 9. 7.	2012. 9. 7.	3,477,950	2,380,530	1,097,420
36		-	-	2012. 9. 7.	2012. 9. 7.	2,197,130	1,495,360	701,770

연번	관할 관서	납세자	감면주택 소재지	취득일자	감면일자	추징세액		
						소계	본세	가산세
37	세종특별 자치시	-	-	2012. 8. 28.	2012. 9. 10.	5,699,910	3,893,370	1,806,540
38		-	-	2012. 9. 3.	2012. 9. 13.	2,436,030	1,656,600	779,430
39		-	-	2012. 9. 28.	2012. 10. 9.	6,081,390	4,180,500	1,900,890
40		-	-	2012. 10. 19	2012. 10. 19.	4,247,440	2,932,500	1,314,940
41		-	-	2012. 10. 15.	2012.10. 19.	5,925,800	4,087,880	1,837,920
42		-	-	2012. 11. 5.	2012. 11. 8.	6,015,710	4,168,010	1,847,700
43		-	-	2012. 11. 1.	2012. 12. 27.	5,585,420	3,866,680	1,718,740
44		-	-	2012. 12. 31.	2013. 1. 2.	4,510,600	3,181,390	1,329,210
45		-	-	2013. 2. 26.	2013. 2. 26.	6,828,670	4,875,150	1,953,520
46		-	-	2013. 2. 20.	2013. 3. 22.	3,661,150	2,610,430	1,050,720
47		-	-	2013. 2. 22.	2013. 3. 26.	2,680,540	1,901,350	779,190
48		-	-	2013. 2. 15.	2013. 3. 26.	3,108,670	2,214,140	894,530
49		-	-	2013. 3. 20.	2013. 3. 26.	2,729,720	1,947,000	782,720
50		-	-	2013. 3. 6.	2013. 3. 26.	3,128,400	2,237,280	891,120
천안시 동남구 소계			-	-	-	29,005,660	21,461,320	7,544,340
51	천안시 동남구	U	-	2013. 5. 3.	2013. 5. 3.	4,557,690	3,300,500	1,257,190
52		-	-	2013. 6. 13.	2013. 6. 13.	3,220,980	2,339,960	881,020
53		-	-	2013. 5. 31.	2013. 5. 31.	4,175,760	3,025,000	1,150,760
54		-	-	2013. 8. 14.	2013. 8. 14.	2,880,320	2,273,330	606,990
55		-	-	2013. 5. 31.	2013. 5. 31.	956,620	693,000	263,620
56		-	-	2013. 7. 25.	2013. 7. 25.	4,034,190	3,169,030	865,160
57		-	-	2013. 5. 8.	2013. 5. 8.	2,182,240	1,573,000	609,240

연번	관할 관서	납세자	감면주택 소재지	취득일자	감면일자	추징세액		
						소계	본세	가산세
58	천안시 동남구	-	-	2013. 5. 31.	2013. 5. 31.	2,657,300	1,925,000	732,300
59		-	-	2013. 5. 31.	2013. 5. 31.	4,340,560	3,162,500	1,178,060
천안시 서북구 소계			-	-	-	70,112,210	51,233,080	18,879,130
60	천안시 서북구	W	-	2013. 7. 17.	2013. 7. 17.	11,185,170	8,234,000	2,951,170
61		-	-	2013. 7. 5.	2013. 8. 29.	8,423,760	6,149,110	2,274,650
62		-	-	2013. 8. 16.	2013. 8. 16.	5,101,710	3,762,000	1,339,710
63		-	-	2013. 6. 18.	2013. 6. 18.	2,268,780	1,650,000	618,780
64		-	-	2013. 8. 3.	2013. 8. 23.	4,993,970	3,685,000	1,308,970
65		-	-	2013. 5. 27.	2013. 5. 27.	5,503,750	4,013,500	1,490,250
66		-	-	2013. 6. 4.	2013. 6. 7.	1,030,980	748,000	282,980
67		-	-	2013. 6. 27.	2013. 7. 24.	3,947,020	2,876,170	1,070,850
68		-	-	2013. 6. 28.	2013. 7. 19.	565,950	412,500	153,450
69		-	-	2013. 6. 4.	2013. 7. 24.	4,183,140	3,032,990	1,150,150
70		-	-	2013. 6. 10.	2013. 7. 24.	3,640,510	2,643,580	996,930
71		-	-	2013. 6. 21.	2013. 7. 24.	3,439,410	2,503,000	936,410
72		-	-	2013. 6. 24.	2013. 6. 24.	1,132,650	825,000	307,650
73		-	-	2013. 6. 27.	2013. 6. 27.	4,505,690	3,302,300	1,203,390
74		-	-	2013. 5. 21.	2013. 6. 20.	1,109,350	801,900	307,450
75		-	-	2013. 6. 3.	2013. 7. 23.	3,951,490	2,865,030	1,086,460
76		-	-	2013. 6. 24.	2013. 6. 25.	3,095,920	2,255,000	840,920
77	-	-	2013. 6. 3.	2013. 6. 3.	2,032,960	1,474,000	558,960	

주: 1. 지방교육세, 농어촌특별세 포함(단, 당초 감면 시 신고·납부한 농어촌특별세와 추징에 따라 확정된 농어촌특별세와의 차이에 따른 환급발생분은 제외)

2. 서울특별시 강남구는 2018. 5. 10. 기준으로, 서울특별시 송파구는 2018. 4. 27. 기준으로, 서울특별시 서초구는 2018. 5. 2. 기준으로, 나머지 세종특별자치시 등 3개 지방자치단체는 2018. 4. 23. 기준으로 가산세를 산정함

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

[별표 2]

취득세 등 부당 감면 명세

(단위: 원)

연번	납세자	감면주택 소재지	취득일자	감면일자	추징세액			비고
					소계	본세	가산세	
계	-	-	-	-	119,849,200	69,152,200	50,697,000	
1	T	-	2012. 8. 13.	2012. 10. 8.	17,750,640	10,259,860	7,490,780	16주택
2	-	-	2012. 2. 15.	2012. 2. 15.	10,735,520	6,205,130	4,530,390	6주택
3	-	-	2011. 4. 5.	2011. 4. 6.	2,007,850	1,155,000	852,850	5주택
4	-	-	2012. 4. 26.	2012. 4. 26.	10,813,400	6,250,140	4,563,260	4주택
5	-	-	2011. 7. 20.	2011. 7. 21.	707,520	407,000	300,520	3주택
6	-	-	2011. 8. 22.	2011. 8. 22.	964,590	554,880	409,710	3주택
7	-	-	2011. 11. 30.	2011. 11. 30.	7,244,270	4,166,260	3,078,010	3주택
8	-	-	2013. 4. 8.	2013. 4. 8.	1,888,130	1,094,500	793,630	3주택
9	-	-	2012. 3. 2.	2012. 3. 2.	11,205,800	6,476,950	4,728,850	3주택
10	-	-	2012. 2. 17.	2012. 4. 16.	8,979,920	5,165,600	3,814,320	3주택
11	-	-	2012. 10. 10.	2012. 10. 12.	4,498,020	2,587,440	1,910,580	3주택
12	-	-	2012. 7. 4.	2012. 8. 24.	14,283,990	8,256,130	6,027,860	3주택
13	-	-	2012. 8. 27.	2012. 8. 29.	4,540,840	2,612,080	1,928,760	3주택
14	-	-	2012. 7. 11.	2012. 9. 5.	8,996,040	5,174,880	3,821,160	3주택
15	-	-	2011. 2. 18.	2011. 2. 18.	6,728,050	3,870,240	2,857,810	3주택
16	-	-	2012. 11. 20.	2013. 1. 21.	6,830,640	3,948,110	2,882,530	3주택
17	-	-	2013. 2. 6.	2013. 2. 6.	1,673,980	968,000	705,980	3주택

주: 1. 지방교육세, 농어촌특별세 포함(단, 당초 감면 시 신고·납부한 농어촌특별세와 추징에 따라 확정된 농어촌특별세와의 차이에 따른 환급발생분은 제외)

2. 2018. 4. 23. 기준으로 가산세를 산정함

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성