

감 사 원

주의요구 및 통보

제 목 학교용지부담금 과세표준 누락에 따른 취득세 등 부족징수
소 관 기 관 ① 대구광역시 달서구 등 [별표 1] 기재 12개 기관 ② 경상북도
조 치 기 관 ① 대구광역시 달서구 등 [별표 1] 기재 12개 기관 ② 경상북도
내 용

1. 업무 개요

대구광역시 달서구 등 [별표 1] 기재 12개 기관은 「지방세법」 제10조 및 「지방세징수법」 제17조 등에 따라 등에 따라 특별시·광역시·도세인 취득세 등의 부과·징수 업무를 하고 있으며, 경상북도는 관내 시·군이 도세인 취득세 등을 적정하게 부과·징수하도록 관리·감독하고 있다.

2. 관계법령(판단기준)

「지방세법」 제10조 제1항과 제5항 제3호 및 같은 법 시행령 제18조 제1항에 따르면 법인장부에 따라 취득가격이 증명되는 부동산의 취득세 과세표준은 취득자가 해당 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 「농지법」에 따른 농지보전부담금 등 관계 법령에 따라 의무적으로 부담하는 간접비용을 포함하여 산정하도록 되어 있다.

또한 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제5조에 따르면 시·도지사는 개발사업

지역에서 단독주택을 건축하기 위한 토지를 개발하여 분양하거나 공동주택을 분양하는 자에게 학교용지부담금을 부과·징수할 수 있도록 되어 있다.

따라서 대구광역시 달서구 등 시·군·구는 공동주택을 분양하는 자가 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」에 따라 학교용지부담금을 납부하였으나 이를 취득세 과세표준에 포함하여 신고·납부하지 않은 경우에는 「지방세법」 제21조 제1항 등에 따라 취득세와 가산세 등⁷³⁾을 합한 금액(이하 “취득세 등”이라 한다)을 부과·징수하여야 하며, 경상북도는 관내 법인에 대해 지방세 세무조사를 실시할 경우 해당 법인이 취득세 신고·납부 시 학교용지부담금을 과세표준에서 누락하지 않았는지 확인하고, 누락이 확인된 경우 이를 해당 시·군에 통보하여 취득세 등이 적정히 부과·징수되도록 하여야 한다.

이와 관련하여 취득세 과세표준을 규정하는 구 「지방세법 시행령」(2010. 1. 1. 대통령령 제21975호로 개정되기 전의 것) 제82조의3 제1항에는 부담금에 대한 언급이 없었기 때문에 학교용지부담금이 취득세 과세표준에 포함되지 않는 것으로 해석⁷⁴⁾되어 왔었다.

그러나 2010. 1. 1. 구 「지방세법 시행령」이 개정되어 「농지법」에 따른 농지보전부담금, 「산지관리법」에 따른 대체산림자원조성비 등 관계법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용이 과세표준에 포함된다’는 문구가 새로이 추가되었는데도 일부

73) 취득세 과세표준에 따라 부과되는 「농어촌특별세법」에 따른 농어촌특별세 및 「지방세법」 제150조 등에 따른 지방교육세 포함

74) 부담금이 과세표준에 포함되는지 여부가 과세관청의 해석에 맡겨져 있었고 2005. 1. 26. 구 행정자치부가 학교용지부담금은 취득세 과세표준에서 제외하는 것이 타당하다고 질의회신(세정-429)하였으며 감사원도 학교용지부담금과 광역교통시설부담금 등은 취득세 과세표준에서 제외하는 것이 타당하다고 심사결정(2009년 감심 제115호, 2009년 감심 제116호, 2009년 감심 제143호)

시·군·구에서 의문을 제기하자, 2014. 12. 4. 감사원이 구 「지방세법 시행령」 제82조의3이 2010. 1. 1. 개정되어 부담금이 취득세 과세표준에 포함되는지 여부에 대한 해석의 여지가 없어져 부담금(광역교통시설부담금)이 취득세 과세표준에 포함된다고 심사결정(2014년 감심 제495호)하였다.

또한, 2015. 12. 11. 구 행정자치부도 학교용지부담금은 2010. 1. 1. 개정된 「지방세법 시행령」에 따라 과세표준에 포함된다고 질의회신(지방세운영과-3861)하였고, 2017. 1. 10. 조세심판원 또한 구 행정자치부의 질의회신이 있기 전인 2014. 6. 24. 취득세를 신고·납부한 건에 대해 학교용지부담금은 「지방세법 시행령」에 따라 과세표준에 포함된다고 심판(조심2015지1973)하는 등⁷⁵⁾ 학교용지부담금이 취득세 과세표준에 포함된다는 사실을 명확히 하였다.

3. 감사결과 확인된 문제

그런데 감사원 감사기간(2018. 4. 23.~5. 18.) 중 경상북도와 대구광역시 관하 시·군·구에서 부동산 취득자가 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」에 따라 납부한 학교용지부담금을 건축물 취득세 등의 과세표준에 포함하여 부과·징수하였는지 확인한 결과, 대구광역시 달서구는 ▼▼개발주식회사가 2015. 3. 6. “대구ⅸ” 공동주택에 대한 학교용지부담금 2,349,430,910원을 과세표준에 포함하지 않고 취득세 등을 신고·납부한 것을 그대로 인정하여 취득세 등 계 66,237,300원을 부족하게 부과·징수하는 등 [별표 1] “학교용지부담금 과세표준 누락에 따른 취득세 등 부족 징수

75) 그 외에도 2017. 8. 31. 및 2017. 11. 28. 감사원은 구 행정자치부의 질의회신이 있기 전인 2014. 5. 28. 및 같은 해 9. 26. 취득세를 신고·납부한 건에 대해 학교용지부담금은 「지방세법 시행령」에 따라 과세표준에 포함된다고 심사결정(2017-심사-222, 2017-심사-223)하였음

명세”와 같이 대구광역시 달서구 등 12개 기관은 2013. 11. 4.부터 2018. 3. 26.까지 ▼▼개발주식회사 등 18개 업체(재건축조합 포함)가 총 24개 공동주택에 대한 취득세 등을 신고·납부하면서 학교용지부담금 계 16,941,046,959원을 과세표준에 누락하여 취득세 등 계 450,767,740원(가산세 제외)을 부족하게 신고·납부하였으나 이를 그대로 인정하여 2018. 5. 31. 현재 기준 취득세 등 계 648,183,560원(가산세 197,415,820원 포함)을 부족하게 부과·징수하였다.

특히 경상북도와 대구광역시는 각각 “학교용지부담금에 대한 조사 계획 통보”(2017. 3. 2. 세정담당관-2641, 이하 “경북 일제조사공문”이라 한다) 및 “공동주택 신축 취득세 과세표준 전수조사 계획 통보”(2017. 3. 15. 세정담당관-3751, 이하 “대구 일제조사공문”이라 한다) 공문을 관하 시·군·구에 보내 위 공문에 첨부한 학교용지부담금 부과목록에 있는 공동주택 등을 조사하여 학교용지부담금을 과세표준에 누락한 사례가 있는지 확인한 후 누락 사례를 발견하면 취득세를 추징⁷⁶⁾하도록 요청하였고, 시·군·구가 학교용지부담금을 취득세 과세표준에 포함시키는 것에 대해 의문을 느끼지 않도록 감사원 심사결정(2014년 감심 제495호), 구 행정자치부 질의회신(지방세운영과-3861) 및 조세심판원 심판(조심2015지1973)을 위 공문에 첨부하거나 예시하였다.

그런데도 대구광역시 달서구는 대구 일제조사공문 첨부물인 학교용지부담금 부과목록에 2,349,430,910원의 학교용지부담금이 부과된 것으로 되어 있는 “대구시

76) 경상북도는 도에서 보낸 학교용지부담금 부과 내역을 확인한 후 기신고한 취득세 과세표준에 학교용지부담금이 포함되었는지 조사하여 미포함 건에 대해 추징하도록 하였고, 대구광역시의 경우 해당 구·군 학교용지부담금 부과·징수부서(건축과 등)에 학교용지부담금 부과내역 자료를 요청하여 시 통보자료와 일치여부를 확인한 후 부담금이 취득세 과세표준에 미포함 시 추징하도록 함

77)” 공동주택에 대해 조사하여 학교용지부담금이 취득세 과세표준에서 누락되었다는 것을 발견하고도 2015. 12. 11. 구 행정자치부 질의회신(지방세운영과-3861) 이전에 신고·납부한 공동주택에 대해서는 학교용지부담금이 취득세 과세표준에 포함되지 않는다고 잘못 판단하고 취득세 등을 추징하지 않는 등 [별표 2] “학교용지부담금 과세표준 누락에 따른 취득세 등 부족 징수 경위”와 같이 대구광역시 달서구 등 8개 시·군·구에 대해 학교용지부담금의 취득세 과세표준 누락에 대한 조사를 수행하면서 임의로 학교용지부담금이 과세표준에 포함되지 않는다고 판단하거나 학교용지부담금이 과세표준에 포함되어 과세된 것으로 오인하는 등 조사를 소홀히 하여 계 424,194,930원의 취득세 등을 징수하지 못하였다.

또한 경상북도는 2017. 9. 11.부터 같은 해 9. 19.까지 실시한 제2차 경상북도 합동 세무조사 시 ◀◀신탁의 “○” 공동주택에 대해 학교용지부담금 취득세 과세표준 누락 여부를 확인하지 않아 영덕군이 취득세 등 계 13,418,840원을 부족하게 부과·징수하게 되었다.

관계기관 의견 대구광역시 달서구 등 [별표 1] 기재 12개 기관과 경상북도는 감사결과를 받아들이면서, 앞으로 유사사례가 발생하지 않도록 관련업무를 철저히 하고, 해당 법인이 파산이나 해산을 하지 않아 추징이 가능한 취득세 등은 추징하겠다는 의견을 제시하였다.

77) ▼▼개발주식회사가 취득세 신고서 등에 기재한 정식명칭은 “대구스”이나 달서구는 ▼▼개발주식회사가 건설하였다는 사유로 “즈”로 기재하였음

조치할 사항 대구광역시 달서구 등 11개 기관⁷⁸⁾의 장은

① 학교용지부담금을 과세표준에 누락하여 부족 징수한 취득세 등 계 518,547,860원을 추징하는 방안을 마련하시기 바람(통보)

② 앞으로 학교용지부담금이 취득세 과세표준에서 누락되어 취득세 등이 부족하게 부과·징수되는 일이 없도록 취득세 부과·징수 업무를 철저히 하시기 바랍니다.(주의)

경상북도지사와 대구광역시 북구청장은 앞으로 학교용지부담금이 취득세 과세표준에서 누락되어 취득세 등이 부족하게 부과·징수되는 일이 없도록 취득세 부과·징수 업무를 철저히 하시기 바랍니다.(주의)

78) 대구광역시 달서구, 대구광역시 중구, 대구광역시 동구, 대구광역시 수성구, 대구광역시 달성군, 안동시, 김천시, 경주시, 영덕군, 경산시, 포항시

[별표 1]

학교용지부담금 과세표준 누락에 따른 취득세 등 부족 징수 명세

(단위: 원)

기관명	납세의무자	취득세 신고일자	공동주택 단지	과세표준 누락 학교용지부담금	부족징수액				가산세	합계
					취득세	농어촌 특별세	지방 교육세	계		
대구 달서구	▼▼개발(주)	2015. 3. 6.	대구스	2,349,430,910	62,494,860	171,310	3,571,130	66,237,300	29,430,250	95,667,550
	-신탁(주)	2014. 11. 13.	-	1,566,768,000	16,650,560	0	951,460	17,602,020	8,498,140	26,100,160
	소계			3,916,198,910	79,145,420	171,310	4,522,590	83,839,320	37,928,390	121,767,710
대구 중구	(주)-건설	2014. 6. 30.	-	1,720,412,380	48,171,540	619,340	2,752,650	51,543,530	24,779,920	76,323,450
	-신탁(주)	2014. 9. 19.	-	1,074,696,770	30,091,500	292,310	1,719,510	32,103,320	15,442,740	47,546,060
	소계			2,795,109,150	78,263,040	911,650	4,472,160	83,646,850	40,222,660	123,869,510
대구 북구	- 재건축 정비(조합)	2014. 2. 21.	-	1,625,778,990	45,521,810	415,220	2,601,240	48,538,270	27,166,150	75,704,420
대구 동구	-	2013. 12. 11.	-	546,518,400	3,825,620	1,560	218,590	4,045,770	2,362,110	6,407,880
	(주)-신탁	2014. 2. 3.		842,302,720	23,584,470	18,020	1,347,680	24,950,170	14,147,370	39,097,540
	(주)-	2014. 7. 28.	-	1,465,778,400	41,041,790	14,240	2,345,240	43,401,270	21,681,670	65,082,940
	소계			2,854,599,520	68,451,880	33,820	3,911,510	72,397,210	38,191,150	110,588,360
대구 수성구	(주)-	2013. 11. 4.	-	1,100,995,590	30,827,870	1,341,220	1,761,590	33,930,680	20,000,600	53,931,280
	- 재건축조합	2014. 7. 24.	-	208,022,170	5,824,620	86,860	332,830	6,244,310	3,208,800	9,453,110
	(주)-신탁	2017. 11. 9.	-	18,316,000	512,840	30,230	29,300	572,370	85,950	658,320
	소계			1,327,333,760	37,165,330	1,458,310	2,123,720	40,747,360	23,295,350	64,042,710
대구 달성군	(주)-	2017. 4. 18.	-	352,445,959	9,868,480	0	563,910	10,432,390	2,176,120	12,608,510

기관명	납세의무자	취득세 신고일자	공동주택 단지	과세표준 누락 학교용지 부담금	부족징수액				가산세	합계
					취득세	농어촌 특별세	지방 교육세	계		
안동시	(주)신탁	2014. 2. 13.	-	282,769,550	7,917,540	0	452,430	8,369,970	2,685,820	11,055,790
	(주)신탁	2014. 2. 13.	-	48,488,530	1,357,670	0	77,580	1,435,250	938,910	2,374,160
	-신탁(주)	2014. 2. 17.	-	83,413,600	2,335,580	1,560	133,460	2,470,600	1,621,100	4,091,700
	-신탁(주)	2015. 3. 25.	-	20,633,600	548,850	0	31,360	580,210	312,230	892,440
	-산업(주)	2017. 7. 18.	-	15,829,600	398,890	1,770	22,790	423,450	115,190	538,640
	소계			451,134,880	12,558,530	3,330	717,620	13,279,480	5,673,250	18,952,730
김천시	(주)신탁	2016. 2. 24.	-	3,636,800	90,440	0	5,160	95,600	40,610	136,210
	(주)주택	2016. 12. 26.	-	1,665,312,000	41,997,350	22,490	2,399,840	44,419,680	10,489,520	54,909,200
	소계			1,668,948,800	42,087,790	22,490	2,405,000	44,515,280	10,530,130	55,045,410
경주시	-신탁(주)	2018. 2. 27.	-	92,638,820	2,593,880	0	148,220	2,742,100	578,810	3,320,910
	-(주)	2018. 3. 26.	-	115,188,150	3,225,260	0	184,300	3,409,560	719,710	4,129,270
	소계			207,826,970	5,819,140	0	332,520	6,151,660	1,298,520	7,450,180
영덕군	(주)◀◀신탁	2016. 1. 7.	○	390,169,220	9,286,020	47,620	530,620	9,864,260	3,554,580	13,418,840
경산시	- 신탁(주)	2016. 2. 29.	-	596,564,000	14,198,220	0	811,320	15,009,540	4,729,410	19,738,950
포항시	-(주)	2018. 2. 28.	-	754,936,800	21,138,230	0	1,207,890	22,346,120	2,650,110	24,996,230
합계				16,941,046,959	423,503,890	3,063,750	24,200,100	450,767,740	197,415,820	648,183,560
추징 대상 금액 ³⁾										518,547,860

주: 1. 2015. 3. 3. 해산등기를 하는 등 현재 존재하지 않고 남은 재산도 없어 추징이 어려우므로 통보대상에서 제외
2. 2014. 4. 24. 파산선고를 받는 등 현재 존재하지 않고 남은 재산도 없어 추징이 어려우므로 통보대상에서 제외
3. 부족징수액과 가산세의 합계에서 납세의무자가 해산 및 파산하여 취득세 추징이 어려운 대구광역시 북구 - (75,704,420원)와 대구광역시 수성구 -(53,931,280원)는 제외한 금액

자료: 감사대상기관 자료 재구성

[별표 2]

학교용지부담금 과세표준 누락에 따른 취득세 등 부족 징수 경위

기관명	부족징수경위
대구광역시달서구	▪ “대구” 공동주택의 취득세 신고서류를 조사하여 학교용지부담금 2,349,430,910원이 과세표준에서 누락된 것을 확인하고도 2015. 12. 11. 구 행정자치부의질의회신 이전에 신고·납부한 공동주택에 대해서는 학교용지부담금이 과세표준에 포함되지 않는다고 판단하고 취득세 등을 미추징 ▪ 그 결과 취득세 등 95,667,550원 과소 부과징수
대구광역시중구	▪ - 공동주택의 취득세 신고서류를 조사하여 학교용지부담금 1,566,768,000원이 과세표준에서 누락된 것을 확인하고도 2015. 12. 11. 구 행정자치부의질의회신 이전에 신고·납부한 공동주택에 대해서는 학교용지부담금이 과세표준에 포함되지 않는다고 판단하고 취득세 등을 미추징 ▪ 그 결과 취득세 등 26,100,160원 과소 부과징수
대구광역시동구	▪ 대구 일제조사공문에 따르면 대구 중구의 학교용지부담금 부과·징수 담당부서에서 학교용지부담금 부과내역을 확인하도록 되어 있는데도 이를 확인하지 않아 “-”와 “-” 공동주택에 대한 학교용지부담금 부과 사실을 파악하지 못해 학교용지부담금의 취득세 과세표준 누락을 발견하지 못함 ▪ 그 결과 취득세 등 계 123,869,500원 과소 부과징수
대구광역시서구	▪ “대구-” 공동주택의 취득세 누락 여부를 조사하면서 취득세 신고서류의 과세표준 내역에 학교용지부담금이 없는 것을 확인하고도 취득세 신고·납부자에게 전화로 문의하여 학교용지부담금이 과세표준에 포함되어 있다고 답변하자 이상이 없는 것으로 조사를 종결 ▪ 그 결과 취득세 등 6,407,880원 과소 부과징수
대구광역시북구	▪ “-” 공동주택의 취득세 누락 여부를 조사하면서 취득세 신고서류 중 비과세내역에 학교용지부담금이 포함되어 있는 것을 발견하지 못함 ▪ 그 결과 취득세 등 39,097,540원 과소 부과징수
대구광역시수성구	▪ 대구 일제조사공문에 따르면 대구 동구의 학교용지부담금 부과·징수 담당부서에서 학교용지부담금 부과내역을 확인하도록 되어 있는데도 이를 확인하지 않아 “-” 공동주택에 대한 학교용지부담금 부과 사실을 파악하지 못해 학교용지부담금의 취득세 과세표준 누락을 발견하지 못함 ▪ 그 결과 취득세 등 65,082,940원 과소 부과징수
대구광역시달서구	▪ - 공동주택의 취득세 신고서류를 조사하여 학교용지부담금이 과세표준에서 누락된 사실을 확인하고도 학교용지부담금이 취득세 과세표준에 포함되지 않는다고 판단하고 조사·총괄 담당자에게 과세표준에 누락된 학교용지부담금이 없다고 통보 ▪ 그 결과 취득세 등 9,453,110원 과소 부과징수
대구광역시수성구	▪ 대구 일제조사공문을 공람하여 학교용지부담금이 과세표준에 포함되어야 한다는 사실을 인지하고도 위 공문 학교용지부담금 부과목록에 있는 “-” 공동주택의 취득세 신고서류를 검토하면서 학교용지부담금의 일부가 과세표준에서 누락된 사실을 발견하지 못함 ▪ 그 결과 취득세 등 658,320원 과소 부과징수

기관명	부족정수경위
대구광역시달성군	▪ 대구 일제조사공문에 따라 조사를 수행하고 있는 도중인 2017. 4. 18. “-” 공동주택에 대한 취득세 신고서류를 제출받아 검토하면서 학교용지부담금 중 일부가 과세표준에 누락된 사실을 발견하지 못함 ▪ 그 결과 취득세 등 12,608,510원 과소 부과징수
안동시	▪ “-”, “-”, “-” 등 3개 공동주택에 대해 조사하면서 학교용지부담금이 납부된 사실을 파악하지 못하거나 납부된 사실을 확인하고도 과세표준에서 제외 ▪ 그 결과 취득세 등 계 17,521,650원 과소 부과징수 ▪ 경북 일제조사공문을 결재하여 학교용지부담금이 과세표준에 포함되어야 한다는 사실을 인지하고도 2017. 7. 18. 학교용지부담금 부과목록에 있는 “-” 공동주택에 대한 취득세 신고서류를 제출받아 검토하면서 학교용지부담금 중 일부가 과세표준에서 누락된 사실을 발견하지 못함 ▪ 그 결과 취득세 등 538,640원 과소 부과징수
경주시	▪ 경북 일제조사공문을 받고 일제조사를 수행하여 학교용지부담금이 과세표준에 포함되어야 한다는 사실을 인지하고 2018. 2. 27. “-”, 2018. 3. 26. “-” 공동주택에 대한 취득세 신고서류를 제출받아 검토하면서 학교용지부담금 중 일부가 과세표준에서 누락된 사실을 발견하지 못함 ▪ 그 결과 취득세 등 7,450,180원 과소 부과징수
경산시	▪ 경북 일제조사공문에 따라 “-” 공동주택에 대해 조사하면서 취득세 신고서류 중 주요계정별 상세내역에 따르면 학교용지부담금이 비과세 계정에 기록되어 있는데도 과세계정으로 오인하고 취득세를 추정하지 않음 ▪ 그 결과 취득세 등 19,738,950원 과소 부과징수
취득세 등 과소 부과징수 금액 합계	▪ 424,194,930원

자료: 감사대상기관 자료 재구성