

# 감 사 원

## 통보·통보(시정완료)

제 목 지역주택조합 조합원 지위 승계에 따른 취득세 부과 누락

소 관 기 관 ① 광주광역시 북구 ② 광주광역시 남구 ③ 전주시 완산구

조 치 기 관 ① 광주광역시 북구 ② 광주광역시 남구 ③ 전주시 완산구

내 용

### 1. 업무 개요

광주광역시 북구 등 3개 구<sup>95)</sup>는 「지방세법」 제7조 등에 따라 주택조합 조합원의 지위를 승계한 경우 승계조합원이 당초 조합원의 부동산 지분을 취득한 것으로 보아 취득세<sup>96)</sup>를 부과하고 있다.

### 2. 관계법령(판단기준)

「지방세법」 제7조 제8항에 따르면 주택조합이 해당 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산(공동주택과 부대시설·복리시설 및 그 부속토지)은 그 조합원이 취득한 것으로 보도록 되어 있으며, 이에 주택조합 조합원의 지위를 승계한 자의 경우 주택조합이 조합원용 주택 건축을 위해 취득·보유하고 있는 토지에 대해 당초 조합원의 지분만큼 승계취득한 것이므로 그에 따른 취득세가 부과되어야 한다.

---

95) 광주광역시 북구 및 남구, 전주시 완산구

96) 취득세에 농어촌특별세(표준세율에 2%로 적용하여 산출한 취득세액의 10%)와 지방교육세(표준세율에서 2%를 뺀 세율을 적용하여 산출한 세액의 20%)를 부가하여 부과. 이하에서 취득세는 이에 부가된 농어촌특별세와 지방교육세가 포함된 의미로 사용

따라서 광주광역시 북구 등 3개 구는 관내 주택조합의 조합원 지위 변경 상황을 면밀히 살펴 그에 따른 취득세가 탈루되는 일이 없도록 하여야 한다.

### 3. 감사결과 확인된 문제

이와 관련하여 감사원 감사기간(2018. 4. 23. ~ 5. 18.) 중 [표]와 같이 광주광역시 북구 등 3개 구에서 시행된 7개 지역주택조합의 조합원 지위 변경 내역을 제출 받아 취득세 부과가 적정하게 이루어지고 있는지 그 실태를 점검하였다.

[표] 지역주택조합 조합원 지위 변경 내역

(단위: m<sup>2</sup>, 호, 명, 건)

지자체	주택조합명	조합설립 인가일	사업승인일	토지면적	토지매입일	시용승인일	분양호수 (조합원 수)	조합원 지위 변경건수
광주광역시 북구	초지역주택조합	2014.12.2.	2015.11.19.	43,315	2015.11.19.	-	922(893)	215
	-지역주택조합	2015.3.11.	2015.7.21.	26,883	2015.7.21.	-	740(524)	396
	-지역주택조합	2015.7.7.	2016.3.17.	13,915	2016.3.17.	-	519(374)	21
	-지역주택조합	2015.7.20.	2016.10.11.	45,607	2016.10.11.	-	834(614)	240
광주광역시 남구	-지역주택조합	2016.3.22.	2017.5.19.	14,140	2015.7.29.	-	594(554)	127
전주시 완산구	-지역주택조합	2012.5.9.	2012.9.17.	9,100	2012.8.8.	2015.10.31.	513(366)	77
	-지역주택조합	2011.7.4.	2012.2.1.	12,682	2011.6.30.	2015.3.31.	481(348)	66
계	-	-	-	-	-	-	4,603(3,673)	1,142

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

그 결과, 광주광역시 북구는 관내 초지역주택조합의 조합원 AE이 2017. 12. 21. AF에게 조합원의 지위를 양도하여 AF이 승계조합원으로서 당초 조합원 AE의 주택조합 내 토지지분을 승계취득하였으나 이에 대한 취득세 1,122,400원(가산세 포함)을 부과하지 않고 있는 등 [별표] “주택조합 승계조합원 토지 취득세 부과누락 명세”와 같이 광주광역시 북구 등 3개 구는 초지역주택조합 등 관내 7개 지역주택

조합에서 2014. 1. 8.부터 2018. 2. 7. 사이에 49건의 조합원 지위 승계가 있었는데도 이에 따른 취득세 계 91,281,610원(가산세 포함)을 부과하지 않고 있었다.

**관계기관 의견** 광주광역시 북구 등 3개 구는 감사결과를 받아들이면서 주택조합 승계조합원에 대한 취득세 부과·징수에 만전을 기하겠다는 의견을 제시하였다.

### **조치할 사항**

광주광역시 북구청장 및 전주시 완산구청장은 「지방세법」 제21조 제1항에 따라 각각 주택조합 조합원 지위 승계에 따른 취득세 계 28,028,010원(가산세 포함)과 31,884,200원(가산세 포함)을 부과·징수하는 방안을 마련하시기 바랍니다.(통보)  
위 감사결과 지적내용에 대하여 광주광역시 남구는 2018. 5. 4. 등 77지역주택조합의 승계조합원 11명으로부터 취득세 계 31,369,400원을 징수함에 따라 시정이 완료되었으나, 향후 유사 사례 등 재발 방지를 위하여 그 내용을 통보하오니 광주광역시 남구청장은 관련 업무에 참고하시기 바랍니다.[통보(시정완료)]

[별표]

주택조합 승계조합원 토지 취득세 부과누락 명세

(단위: 원)

지자체	연번	주택조합명	조합원 지위 승계 내역			과세표준	부과누락세액 (가산세 포함)
			양도자	양도일자	양수자		
광주광역시 북구	1	웃지역주택조합	AE	2017. 12. 21.	AF	20,405,949	1,122,440
	2		-	2017. 12. 21.	-	27,227,627	1,497,700
	3		-	2017. 12. 21.	-	27,227,627	1,497,700
	4		-	2017. 12. 21.	-	27,227,627	1,497,700
	5		-	2017. 12. 21.	-	27,227,627	1,497,700
	6		-	2017. 12. 21.	-	27,227,627	1,497,700
	7		-	2017. 12. 21.	-	27,227,627	1,497,700
	8		-	2017. 12. 21.	-	27,227,627	1,497,700
	9	-지역주택조합	-	2016. 11. 26.	-	14,204,545	857,770
	10		-	2017. 1. 12.	-	13,364,692	798,370
	11		-	2017. 1. 12.	-	13,071,419	780,870
	12		-	2017. 1. 12.	-	13,364,692	798,370
	13		-	2017. 3. 6.	-	13,364,692	788,040
	14		-	2017. 3. 6.	-	13,364,692	788,040
	15	-지역주택조합	-	2016. 5. 23.	-	22,803,244	960,430
	16		-	2016. 5. 23.	-	22,806,885	1,436,110
	17		-	2016. 5. 23.	-	22,908,646	1,442,510
	18		-	2016. 5. 23.	-	22,806,406	1,436,080
	19		-	2016. 5. 23.	-	22,806,406	1,436,080
	20		-	2016. 10. 25.	-	22,908,646	1,392,880
	21		-	2017. 1. 24.	-	22,908,646	1,364,120
	22		-	2017. 9. 14.	-	23,199,127	869,790
	23	-지역주택조합	-	2017. 8. 8.	-	11,288,652	641,470
	24		-	2017. 10. 18.	-	11,288,652	630,740
		<b>소계</b>	-	-	-	<b>28,028,010</b>	
광주광역시 남구	1	-지역주택조합	-	2018. 2. 7.	-	53,219,190	2,699,110
	2		-	2018. 2. 7.	-	58,133,490	2,948,350
	3		-	2018. 2. 7.	-	58,133,490	2,948,350
	4		-	2018. 2. 7.	-	58,133,490	2,925,090
	5		-	2018. 2. 7.	-	58,133,490	2,948,350
	6		-	2018. 2. 7.	-	58,133,490	2,926,690
	7		-	2018. 2. 7.	-	58,133,490	2,948,350
	8		-	2018. 2. 7.	-	58,133,490	2,948,350
	9		-	2018. 2. 7.	-	53,219,190	2,699,110
	10		-	2018. 2. 7.	-	53,219,190	2,678,540
	11		-	2018. 2. 7.	-	53,219,190	2,699,110
		<b>소계</b>	-	-	-	<b>31,369,400</b>	

지자체	연번	주택조합명	조합원 지위 승계 내역			과세표준	부과누락세액 (가산세포함)
			양도자	양도일자	양수자		
전주시 완산구	1	-지역주택조합	-	2015. 10. 15.	-	29,967,311	1,990,390
	2		-	2015. 8. 27.	-	32,767,311	2,198,520
	3		-	2015. 9. 17.	-	29,967,311	2,001,960
	4		-	2015. 10. 24.	-	29,967,311	1,986,650
	5		-	2015. 9. 2.	-	32,967,311	2,208,760
	6		-	2015. 9. 9.	-	29,967,311	2,004,870
	7		-	2015. 11. 30.	-	29,967,311	1,971,360
	8		-	2015. 4. 14.	-	29,967,311	2,065,650
	9		-	2015. 11. 30.	-	29,967,311	1,971,360
	10		-	2015. 11. 30.	-	29,967,311	1,971,360
	11		-	2014. 1. 8.	-	27,178,909	2,046,720
	12	-지역주택조합	-	2015. 4. 30.	-	45,562,000	3,131,820
	13		-	2015. 4. 10.	-	45,562,000	3,144,400
	14		-	2015. 1. 28.	-	45,581,000	3,190,380
		<b>소계</b>	-	-	-	-	<b>31,884,200</b>
		<b>계</b>	-	-	-	-	<b>91,281,610</b>

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성