

★ 밀줄 짝,

부동산 세금 체크포인트

- 제1회 늘 검증해도 또 걸리는 양도세 세무조사 사례 -



국세청 부동산납세과
National Tax Service Real Estate Taxation Division

제1회

CONTENTS

01

공부상 용도가 업무시설이더라도 사실상 주거용으로 사용하는 건물은 주택에 해당함

01

02

주민등록 여하에 불구하고 실질적으로 생계를 함께하는 동거가족이라면 별도세대로 볼 수 없음

03

03

증빙없는 공사비나 집기·비품처럼 해당자산의 가치 증가와 관련 없는 지출은 필요경비에 해당하지 않음

05

04

실제 취득가액이 확인되는 경우에는 환산취득가액을 적용해 공제할 수 없음

07

05

자경농지 감면은 농지소재지에 거주하며 8년 이상을 직접 경작한 토지를 양도하는 경우에 적용됨

09

06

하나의 토지를 양도시기를 달리해 나누어 거래함으로써 세부담을 부당하게 감소시킨 경우 실질에 따라 과세

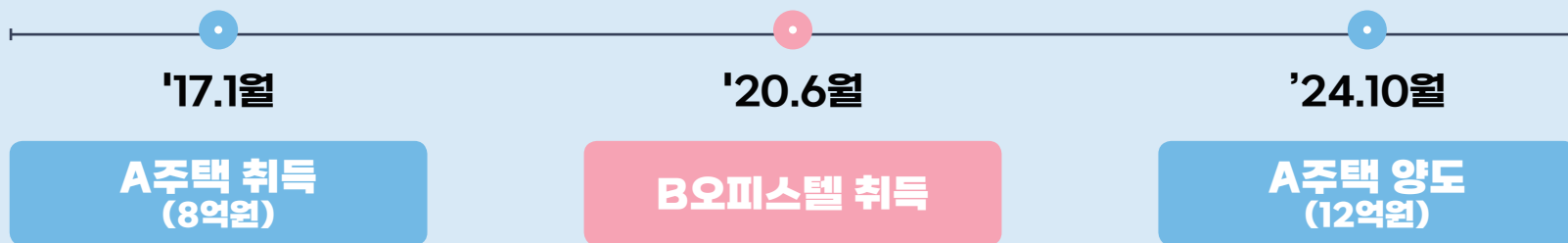
11



01 공부상 용도가 업무시설이더라도, 사실상 주거용으로 사용하는 건물은 주택에 해당함



사례



- A주택을 보유하던 김국세씨는 B오피스텔 취득 후 비주거용 임대업으로 사업자등록을 하고 임차인의 전입신고도 제한하였으나 실제로는 주거용으로 임대해옴
- 김국세씨는 A주택을 양도하면서 1세대1주택 비과세로 신고하였으나, 국세청은 김국세씨가 B오피스텔을 주거용으로 사용한 사실을 확인하여 1세대1주택 비과세 적용을 부인하고 양도소득세를 추징함

※ 양도소득세 : 신고 0원 (비과세○) → 추징 121백만원 (비과세X)



조사내용

- 현장조사를 통해 B오피스텔은 별도 출입문이 있고 내부에 화장실, 취사시설이 설치되어 있으며 가전·가구도 비치되어 있는 등 독립된 주거가 가능한 형태임을 확인하였습니다.
- 아울러 임차인이 다니는 회사는 B오피스텔 근처인 반면, 임차인의 주민등록상 주소지는 회사와 거리가 멀어 현실적으로 주소지에서는 출퇴근이 불가능한 사실도 파악하였습니다.
- 또한, 임차인으로부터 임대기간 동안 B오피스텔을 주거 목적으로 사용해왔다는 진술을 확보하였습니다.

⇒ 국세청은 B오피스텔이 사실상 주거용으로 사용되었으므로 소득세법 상 "주택"에 해당한다고 보아 A주택 양도에 대해 1세대1주택 비과세 적용을 부인하고 양도소득세를 추징하였습니다.



체크포인트

- 소득세법상의 주택이란 허가 여부나 공부상의 용도구분과 관계없이 세대의 구성원이 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조를 갖추어 사실상 주거용으로 사용하는 건물을 말합니다. (소득세법 제88조 및 동법 시행령 제152조의4)

point!



따라서, 공부상 주택이 아닌 건물(오피스텔, 레지던스, 근린생활시설 등)도 독립된 주거가 가능한 구조를 갖추고 사실상 주거용으로 사용한 경우에는 소득세법상 주택에 해당함에 유의해야 합니다.

관련 법령(소득법§88, 소득령§152의4)

- 주택이란 허가 여부나 공부(公簿)상의 용도구분과 관계없이 세대의 구성원이 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로서 대통령령으로 정하는 구조를 갖추어 **사실상 주거용**으로 사용하는 건물을 말하며, 이 경우 그 용도가 분명하지 아니하면 공부상의 용도에 따름
 - 대통령령에서 정하는 구조란 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 출입문, 화장실, 취사시설이 설치되어 있는 구조를 말함

관련 판례(대법원-2004-두-14960, 2005.4.28.)

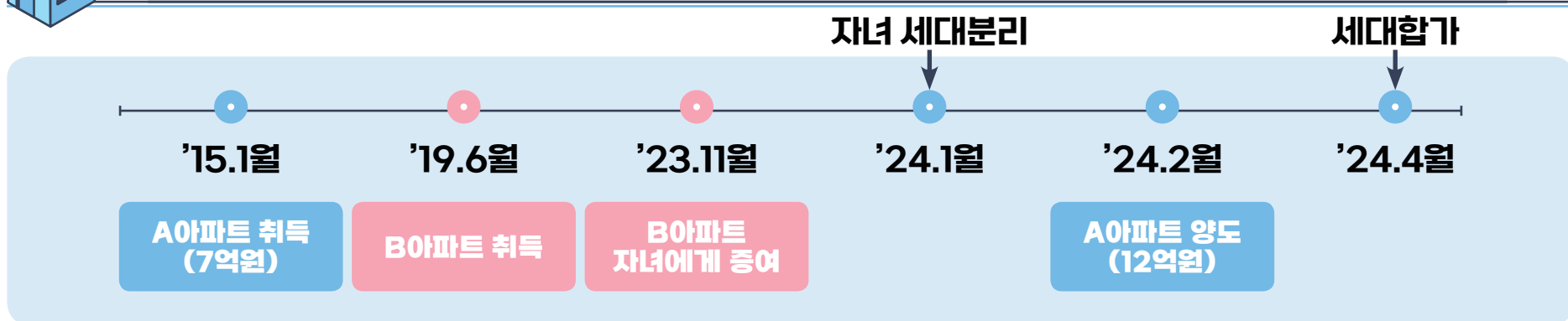
- 주택에 해당하는지 여부는 건물공부상의 용도구분에 관계없이 실제 용도가 사실상 주거에 공하는 건물인가에 의하여 판단하여야 하고, 일시적으로 주거가 아닌 다른 용도로 사용되고 있다고 하더라도 그 구조·기능이나 시설 등이 본래 주거용으로서 주거용에 적합한 상태에 있고 주거기능이 그대로 유지·관리되고 있어 언제든지 본인이나 제3자가 주택으로 사용할 수 있는 건물의 경우에는 이를 주택으로 보아야 함

02

주민등록 여하에 불구하고, 실질적으로 생계를 함께하는 동거가족이라면 별도세대로 볼 수 없음



사례



- 2주택자(A아파트·B아파트)인 김대한씨는 대학생 자녀에게 B아파트를 증여하고, 자녀의 주소지를 친척 집으로 옮겨 세대 분리함
 - 이후, 김대한씨는 A아파트 양도 시 1세대1주택 비과세를 적용하여 양도소득세를 신고한 뒤, 다시 자녀와 세대를 합가함
 - 국세청은 김대한씨가 양도소득세를 회피하기 위해 형식상 자녀를 세대분리한 것으로 보고 1세대1주택 비과세 적용을 부인하고 양도소득세를 추징함
- ※ 양도소득세 : 신고 0원 (비과세○) → 추징 151백만원 (비과세X)



조사내용

- 김대한씨의 자녀는 대학생으로 일정한 소득이 없어 세대분리 이후에도 부모로부터 생활비를 지속적으로 지원받아 왔다는 사실을 확인하였습니다.
 - 한편, 김대한씨는 자녀의 세대를 분리하였다가 다시 합가한 사실에 대해 납득할만한 이유를 제시하지 못하였고,
 - 자녀가 친척집에서 실제 거주하였다는 사실을 입증할 수 있는 증빙(교통카드 사용내역 등)도 제출하지 못하였습니다.
- ⇒ 국세청은 주민등록 상 세대분리한 자녀라도 실질적으로 부모와 생계를 같이 한 경우 부모와 자녀가 하나의 세대를 구성하므로 A아파트 양도에 대해 1세대1주택 비과세 적용을 부인(1세대가 A아파트·B아파트 2채 보유)하고 양도소득세를 추징하였습니다.



체크포인트

- 소득세법 상 1세대란 거주자 및 그 배우자가 같은 주소 또는 거소에서 생계를 같이 하는 자와 함께 구성하는 가족단위를 말합니다.(소득세법 제88조 및 동법 시행령 제152의3)

point!



생계를 같이 하는 동거가족인가의 여부는 그 주민등록지가 같은가의 여하에 불구하고 현실적으로 한 세대 내에 거주하면서 생계를 함께하고 동거하는가의 여부로 판단함에 유의해야 합니다.

관련 법령(소득법§88 및 소득령§152의3)

- 1세대란 거주자 및 그 배우자가 그들과 같은 주소 또는 거소에서 생계를 같이 하는 자 [거주자 및 그 배우자의 직계존비속(그 배우자 포함) 및 형제자매]와 함께 구성하는 가족단위를 말함
- 배우자가 없어도 1세대로 보는 경우
 - 해당 거주자의 나이가 30세 이상인 경우
 - 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
 - 30세 미만 미혼자 : ① & ②
 - ① 12개월간 경상적·반복적 소득¹⁾이 기준 중위소득²⁾을 12개월로 환산한 금액의 40% 이상
 - 1) 사업소득, 근로소득, 기타소득(저작권 수입, 강연료 등 인적용역의 대가만 포함) 등
 - 2) 매년 보건복지부 고시 (예 : '25년 1인 가구 기준 중위소득 월 2,392,013,원)
 - ② 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지

관련 판례(대법원-2005-두-8443, 2005.12.23.)

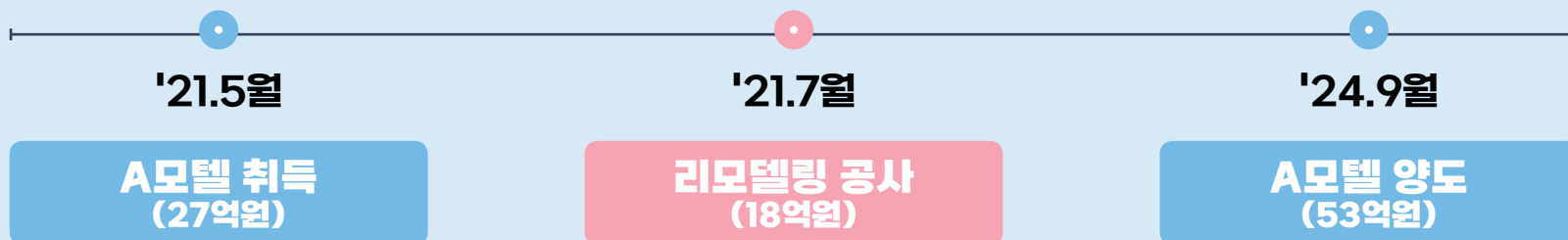
- 여기서 '생계를 같이 하는 가족'이란 현실적으로 생계를 같이 하는 동거가족으로서, 반드시 주민등록 상 세대를 같이함을 요하지는 않으나 일상생활에서 볼 때 동일한 생활 자금에서 생활하는 단위를 의미한다고 할 것이므로, **생계를 같이 하는 동거가족인가의 여부는 그 주민등록지가 같은가의 여하에 불구하고 현실적으로 한 세대 내에서 거주 하면서 생계를 함께하고 동거하는가의 여부에 따라 판단되어야 함**

03

증빙없는 공사비나 집기·비품처럼 해당자산의 가치 증가와 관련 없는 지출은 필요경비에 해당하지 않음



사례



- 이몽룡씨는 '21.5월 취득한 A모텔을 리모델링하여 '24.9월 양도함
- 이몽룡씨는 특수관계자가 운영하는 공사업체에 리모델링 공사를 의뢰하고 계약서 상 공사비용 18억원 전부를 필요경비로 신고함
- 국세청은 실제 지출사실이 확인되지 않는 공사비용 6억원과 건물의 가치증가와 관련 없는 공사비용 4억원을 필요경비에서 부인하고 양도소득세를 추징함

* 양도소득세 : 추징 457백만원 (필요경비 10억원 부인)



조사내용

- 국세청은 계약서 상 공사 금액이 실제 공사비용으로 지출한 금액보다 과다하게 부풀려진 사실을 확인하였습니다.
- 또한, 현장조사를 통해 리모델링 공사 시 집기 비품 등이 함께 교체되었고 공사비용에 집기·비품의 구매대금이 포함된 사실을 파악하였습니다.

⇒ 국세청은 이몽룡씨가 필요경비로 신고한 리모델링 공사비 중 지출사실이 확인되지 않는 공사비용과 집기·비품 구매대금 등 자본적 지출액에 해당하지 않는 공사비용을 필요경비에서 부인하고 양도 소득세를 추징하였습니다.



체크포인트

point!



- 양도소득세 신고 시 필요경비로 인정받기 위해서는 적격 증빙서류를 수취 보관하거나 실제 지출사실이 금융거래 증명서류에 의하여 확인되어야 합니다.
(소득세법 제97조 및 동법 시행령 제163조)

또한, 자산의 내용연수를 연장시키거나 가치를 증가시키는 목적으로 지출하는 수선비 등 자본적 지출액에 해당하여야 필요경비로 인정되는 점에 유의해야 합니다.

관련 법령(소득법§97, 소득령§163)

- 자산의 내용연수를 연장시키거나 해당 자산의 가치를 현실적으로 증가시키기 위해 지출한 수선비 등(자본적 지출)으로

- 지출에 따른 증명서류*를 수취·보관하거나 실제 지출사실이 금융거래 증명서류에 의하여 확인되어야 함

* 지출에 관한 신용카드 매출전표, 현금영수증, 세금계산서, 계산서 등

자본적 지출 vs 수익적 지출 비교(양도소득세 집행기준 및 심판례)

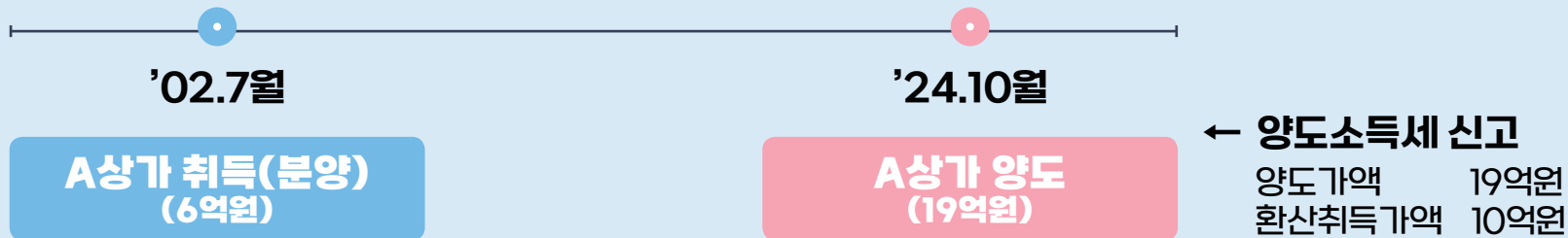
구분	자본적 지출	수익적 지출
개념	자산의 내용연수를 연장시키거나 해당 자산의 가치를 현실적으로 증가시키기 위하여 지출한 수선비 등	정상적인 수선 또는 경미한 개량을 위한 지출로 본래의 기능을 유지하기 위한 비용
필요경비 해당여부	○	×
예시	■ 아파트 베란다 샷시 비용 ■ 냉난방시설의 설치·교체 공사비용 ■ 방·거실 확장 등의 내부시설 개량공사비 또는 보일러 교체비용 ■ 주택의 이용편의를 위한 발코니 샷시 공사비 ■ 방, 거실 바닥교체 공사비용 등 ■ 건물의 용도를 변경하기 위한 개조공사비용 ■ 자본적 지출에 해당하는 인테리어 비용 등	■ 벽지, 장판, 싱크대, 주방가구 교체비용 ■ 외벽 도색작업, 문짝이나 조명 교체비용 ■ 보일러 수리비용, 옥상 방수공사비 ■ 하수도관 교체비, 오수정화조설비 교체비, 타일 및 변기공사비 ■ 파손된 유리 또는 기와의 교체비용 ■ 재해를 입은 자산의 외장복구 및 도장, 유리의 삽입, 마루 공사비 등

04

실제 취득가액이 확인되는 경우에는, 환산취득가액을 적용해 공제할 수 없음



사례



- 한누리씨는 '02.7월 A상가를 분양받아 '24.10월 양도함
- 한누리씨는 취득한 지 오래된 A상가의 취득가액(분양가액)을 과세당국이 확인하기 어려울 것이라고 생각하여 양도소득세를 줄일 의도로 환산취득가액*을 적용하여 신고함
 - * 양도가액 × $\frac{\text{취득 시 기준시가}}{\text{양도 시 기준시가}}$
- 국세청은 A상가의 실제 분양가액이 6억원임을 확인하여 환산취득가액(10억원)을 부인하고 실제 취득가액(6억원)을 적용해 양도소득세를 추징함
 - * 양도소득세 : 추징 129백만원 (취득가액 4억원 부인)



조사내용

- 국세청은 A상가의 취득 당시 분양계약서 및 취득세 과세표준 신고내역 등을 통해 실제 취득가액인 분양가액을 확인하였습니다.
 - 또한, 분양법인의 세금계산서 발급내역과 장부 상 분양금액을 확인하여 해당 금액이 제출받은 분양계약서 상의 분양가액과 일치한다는 사실도 파악했습니다.
- ⇒ 국세청은 한누리씨가 신고한 A상가의 환산취득가액을 부인하고 실제 확인된 분양가액을 취득가액으로 하여 양도소득세를 과세하였습니다.



체크포인트

- 양도차익을 계산할 때 양도가액에서 공제하는 취득가액은 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에 한정하여 매매사례가액, 감정가액 또는 환산취득가액을 순차적으로 적용할 수 있습니다. (소득세법 제97조)

point!



실지거래가액을 확인할 수 있음에도 환산취득가액으로 신고하는 경우 실제 취득가액으로 양도소득세를 재계산하여 과세됨에 유의해야 합니다.

관련 법령(소득법§97, 소득령§163)

- **취득가액**은 자산의 취득에 든 실지거래가액으로 하되, **실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에 한정하여** 아래의 가액을 **순차적으로 적용**함
 - ① **매매사례가액** : 취득일 전 후 3개월 이내에 취득한 자산과 동일성·유사성이 있는 자산의 매매가액
 - ② **감평가액** : 취득일 전 후 3개월 이내에 둘 이상의 감정평가법인등이 평가한 가액의 평균액. 다만, 기준시가가 10억원 이하인 자산의 경우에는 1개의 감정평가법인등이 평가한 가액
 - ③ **환산취득가액** : 양도할 때 거래한 실지거래가액 등에 취득 및 양도 당시의 기준시가 비율을 곱하여 계산한 금액

$$\text{양도 당시 실지거래가액, 매매사례가액, 감평가액} \times \frac{\text{취득 당시의 기준시가}}{\text{양도 당시의 기준시가}}$$

관련 판례(서울행정법원-2015-구단-53759, 2016.07.06.(국승종결))

- 이 사건 부동산은 장부 및 기타 증빙서류에 의하여 **취득 당시의 실지거래가액을 확인할 수 있는 경우에 해당**한다고 할 것이므로, 증빙서류에 의해 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우임을 전제로 **환산가액으로 취득가액을 산정하여야** 한다는 원고들의 주장은 **이유 없음**

05

자경농지 감면은 농지소재지에 거주하며 8년 이상을 직접 경작한 토지를 양도하는 경우에 적용됨



사례



- 보유하던 농지를 양도한 성춘향씨는 농지대장과 인우보증서를 증빙서류로 첨부하여 자경농지에 대한 양도소득세 감면을 신청함
- 국세청은 성춘향씨가 해당 농지를 경작하지 않은 사실을 확인하여 자경감면 신청을 부인하고 양도소득세를 추징함

※ 양도소득세 : 신고 0원 (자경감면○) → 추징 107백만원 (자경감면X)



조사내용

- 성춘향씨는 농산물 판매내역, 농기자재 및 농약·비료 구입내역 등 본인이 직접 경작한 사실을 입증할만한 자료를 제시하지 못하였으며
- 항공사진, 로드뷰(거리뷰) 등에 의하면 해당 농지는 예전부터 잡목과 수풀이 우거져 있고 쓰레기가 장기간 방치되어 있는 등 농작물이 경작되지 않은 상태인 것으로 확인되었습니다.
- 인근 주민과의 면담을 통해서 해당 농지에서 농작물이 경작되지 않았다는 진술도 확보하였습니다.

⇒ 국세청은 성춘향씨가 농지를 경작한 사실이 없으므로 자경감면 신청을 부인하고 양도소득세를 추징하였습니다.



체크포인트

- 농지소유자가 농지소재지 및 인접지에서 거주하면서 8년 이상 직접 경작한 경우 양도소득세 감면(1년 1억원, 5년간 2억원 한도)이 가능한데(조세특례제한법 제69조)

point!



농지대장, 자경증명 확인, 묘종 등 구입내역, 농약 비료 등 구매내역, 현장사진 등으로 실제 본인이 직접 경작한 사실을 확인할 수 있어야 함에 유의해야 합니다.

자경농지에 대한 양도소득세 감면(조특법§69, 조특령 §66)

- (개요) 거주자가 농지소재지에 거주하면서 **8년 이상 직접 경작**한 농지를 **양도일 현재 농지**인 상태로 양도하는 경우에는 양도소득세 감면 적용
- (요건) 다음의 요건 충족하여 농지를 양도하는 경우 감면 적용
 - ① (거주자) 농지 양도일 현재 **거주자**일 것(비거주자가 된 날부터 2년 이내인 자 포함)
 - ② (거주지) 다음의 어느 하나에 해당하는 지역에 '**거주**'하면서 **경작**할 것

- ㄱ. 농지가 소재하는 시·군·구 안의 지역
- ㄴ. ㄱ의 지역과 연접한 시·군·구 안의 지역
- ㄷ. 해당 농지로부터 직선거리 30킬로미터 이내의 지역

- ③ (8년 이상 자경) 농지의 취득일로부터 양도일까지 **8년 이상 직접 경작**할 것
 - '직접 경작'이란 농작업에 상시종사하거나, 2분의 1이상을 자기노동력으로 경작하는 것을 말함
 - 경작기간을 계산할 때 총급여액, 사업소득금액, 총수입금액이 **아래** 기준금액 이상인 연도는 **경작기간에서 제외**

구분	기준금액	비고
총급여액 (소득법 §20②)	연간 3천 7백만원 ¹⁾ 이상	기준금액을 계산할 때 다음 ①, ②, ③의 소득은 제외함 ① 농업·임업에서 발생하는 소득 (소득법 §19①) ② 부동산임대업에서 발생하는 소득 (소득법 §45②) ③ 농가부업소득(소득령 §9)
사업소득금액 (소득법 §19②)	연간 3천 7백만원 ¹⁾ 이상	
총수입금액 ²⁾ (소득법 §24①, 소득령 §208⑤)	도소매업, 부동산매매업 → 3억원 이상 제조업, 숙박 및 음식점업 등 → 1.5억원 이상 서비스업 등 → 7천 5백만원 이상	

- 1) 3천 7백만원 요건은 '14.7.1. 이후 양도하는 분부터 적용
- 2) 총수입금액 기준은 '20년 귀속분부터 적용

- ④ (농지 요건) **양도일 현재 농지***일 것
 - * 지적공부상의 지목에 관계없이 실제로 경작에 사용되는 토지를 말함
(농지경영에 필요한 농막, 퇴비사, 양수장, 지소, 농도, 수로 등을 포함)

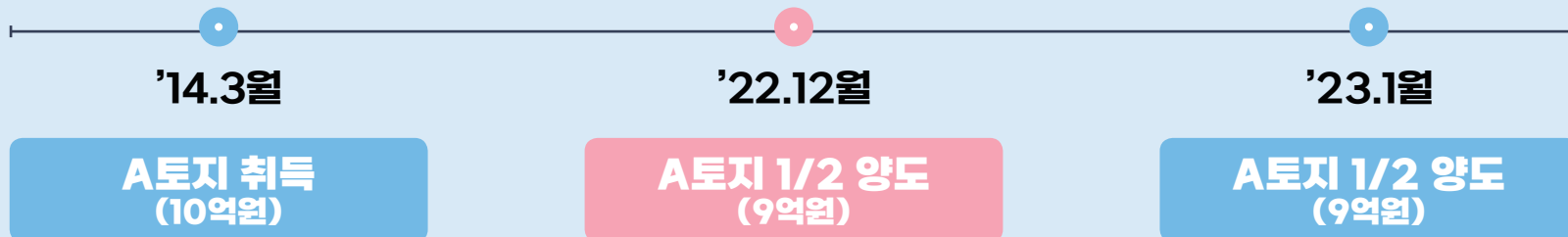
- (감면의 종합한도) 1개 과세기간 1억원, 5개 과세기간 2억원

06

하나의 토지를 양도시기를 달리해 나누어 거래함으로써 세부담을 부당하게 감소시킨 경우, 실질에 따라 과세



사례



- 홍길동씨는 동일한 양수자에게 A토지의 절반은 '22.12월에, 나머지 절반은 '23.1월에 양도하여 과세기간별 각각 1억원씩 총 2억원*의 자경농지 감면을 적용해 양도소득세를 신고함

* 감면의 종합한도 : 1년 1억원, 5년간 2억원 한도

- 국세청은 홍길동씨가 양도소득세 감면을 많이 받을 목적으로 일부러 과세기간을 달리해 형식상 두 차례로 나눠 양도한 거래임을 확인, 사실상 하나의 거래로 보아 양도소득세를 추징함

※ 양도소득세 : 신고 49백만원 → 결정 190백만원 (추징 141백만원)



조사내용

- 매매계약서에는 1차거래의 잔금일이 '22.12월, 2차거래의 잔금일은 '23.1월로 기재되어 있으나, 1차·2차 거래의 매매대금 잔금이 '23.1월에 한번에 입금된 사실을 확인하였습니다.
- 또한, 양수자는 토지를 분할하여 거래할 의사가 없었으나 양도자인 홍길동씨의 요청으로 매매계약서를 두 개로 나누어 작성한 것이라고 진술하였습니다.

⇒ 국세청은 홍길동씨가 양도소득세 감면한도를 회피할 목적으로 과세기간을 달리하여 분할 거래한 것으로 보고 실질과세원칙을 적용하여 양도소득세를 추징하였습니다.



체크포인트

point!



- 둘 이상의 행위·거래를 거치는 방법으로 조세를 부당하게 감소시킨 것으로 인정되는 경우 경제적 실질에 따라 하나의 행위·거래로 보아 과세됨에 유의해야 합니다.
(국세기본법 제14조)

관련 법령(국기법§14)

- 세법 중 **과세표준의 계산에 관한 규정**은 소득, 수익, 재산, 행위 또는 거래의 **명칭이나 형식과 관계없이 그 실질 내용에 따라 적용**
- 제3자를 통한 간접적인 방법이나 둘 이상의 행위 또는 거래를 거치는 방법으로 이 법 또는 세법의 혜택을 부당하게 받기 위한 것으로 인정되는 경우에는 **그 경제적 실질 내용에 따라 당사자가 직접 거래**를 한 것으로 보거나 **연속된 하나의 행위 또는 거래**를 한 것으로 보아 이 법 또는 세법을 적용

관련 판례

- 대법원-2021-두-57780, 2022.03.11.
여러 개의 계약이 체결된 경우에 그 계약 전부가 하나의 계약인 것과 같은 불가분의 관계에 있는 것인지 여부는 **계약체결의 경위와 목적 및 당사자의 의사 등을 종합적으로 고려하여 판단해야 함**
- 부산고등법원-2021-누-10982, 2022.01.19.(국승종결)
이 사건 제1, 2지분의 양도는 하나의 거래 즉, '이 사건 토지 전체'에 대하여 매매대금을 '총 0억원'으로 정한 매매로서 그 대금 지급과 소유권이전등기절차만을 분할하여 이행하기로 한 것이므로, ... (중략) ... 즉, **하나의 거래로 인정되는 이상 그 거래가 분할 이행되었다고 하더라도 그 거래 전체가 완결된 때를 기준으로 판단하여야 할 것이지** 분할 이행된 각 부분에 대하여 각 양도시기를 판단할 것은 아님