

서울특별시 시세 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 의안번호 : 3138
- 제 출 자 : 서울특별시장
- 제 출 일 : 2022년 3월 10일
- 회 부 일 : 2022년 3월 16일

2. 제안이유

- 「지방세법」 상 취득세 과세표준의 조문 체계가 변경되어 이를 조례에 반영하고자 함.

3. 주요내용

- 「지방세법」 상 취득세 과세표준 조문 체계 정비에 따른 변경 사항을 반영하고 해당 조문의 시행일을 상위법 시행일과 동일하게 규정함(안 제5조).

4. 참고사항

가. 관계법령: 「지방세법」

나. 예산조치: 해당없음.

다. 기 타

1) 입법예고(2022. 1. 27.~2. 16.) 결과: 의견없음.

5. 검토 의견

- 본 개정조례안은 상위법인 「지방세법」 (이하 “법”) 개정(법률 제18655호, 2021.12.28. 일부개정, 2023.1.1. 시행)에 따라 이동·신설된 인용 조문의 변경사항*을 반영하려는 것임.
- 법 개정 취지는 부동산 등을 무상취득하는 경우 취득세 과세표준은 불특정 다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액으로서 매매사례가액 등으로 하고,
- 부동산 등을 유상승계취득하거나 원시취득하는 경우 취득세 과세표준은 취득 시기 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용 등 사실상의 취득가격으로 하는 등,
- 과세대상 물건의 실질 가치를 반영할 수 있도록 취득세의 과세표준을 개선하여 실질과세 원칙을 구현하고, 취득주체별로 세 부담이 달라지는 차별을 해소하여 공평과세를 도모하고자 한 것임(세부내용 별첨).

※ 취득세 과세표준 개선 주요내용: 부동산 등을 무상취득하는 경우는 감정평가액 등 매매사례가액(종전 시가표준액)을, 유상승계취득하거나 원시취득하는 경우에는 사실상의 취득가격(신고가액 또는 시가표준액)을, 법인 합병 등에 따른 취득은 시가인정액(종전 장부가액)을, 지목변경이나 개수 등 취득에 대해서는 실제거래가액(종전 신고가액 또는 시가표준액)을 과세표준으로 규정하여 과세대상 물건의 실질 가치를 반영할 수 있도록 개선(법 제10조, 법 제10조의2부터 제10조의7까지 신설)한 것이며,

본 개정조례안과 관련한 과점주주 간주취득 등 의제취득에 따른 과세표준은 법 개정 전 규정과 동일하며, 조문을 정비하여 이동·신설(법 제10조제4항 → 제10조의6제4항)하였음.

<취득세 과세표준 개정 지방세법 개정 내용>

취득유형		종 전	개 정
무상취득		시가표준액	시가인정액 (감정평가액, 매매사례가액, 경공매가액 中)
유상취득	원시취득	법인 : 신고가액 개인 : max(신고가액vs시가표준액)	사실상 취득가격 (=실제거래가액)
특례(합병 등)			
간주취득	지목변경 개수등	법인 : 신고가액 개인 : max(신고가액vs시가표준액)	사실상 취득가격 (=실제거래가액)
	과점주주	장부가액	장부가액

<과점주주 간주취득 관련 지방세법 개정 사항>

종 전	현 행
<p>제10조(과세표준)</p> <p>④ 제7조제5항 본문에 따라 과점주주가 취득한 것으로 보는 해당 법인의 부동산 등에 대한 과세표준은 그 부동산등의 총가액을 그 법인의 주식 또는 출자의 총수로 나눈 가액에 과점주주가 취득한 주식 또는 출자의 수를 곱한 금액으로 한다. 이 경우 과점주주는 조례로 정하는 바에 따라 과세표준 및 그 밖에 필요한 사항을 신고하여야 하되, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 과세표준보다 적을 때에는 지방자치단체의 장이 해당 법인의 결산서 및 그 밖의 장부 등에 따른 취득세 과세대상 자산총액을 기초로 전단의 계산방법으로 산출한 금액을 과세표준으로 한다.</p>	<p>제10조의6(취득으로 보는 경우의 과세표준)</p> <p>④ 제7조제5항 전단에 따라 과점주주가 취득한 것으로 보는 해당 법인의 부동산 등의 취득당시가액은 해당 법인의 결산서와 그 밖의 장부 등에 따른 부동산등의 총가액을 그 법인의 주식 또는 출자의 총수로 나눈 가액에 과점주주가 취득한 주식 또는 출자의 수를 곱한 금액으로 한다. 이 경우 과점주주는 조례로 정하는 바에 따라 취득당시가액과 그 밖에 필요한 사항을 신고하여야 한다.</p>

가. 과점주주 취득세 신고 관련 근거법 인용 조문 변경(안 제5조)

○ 안 제5조는 취득세 과세표준 체계 개선을 목적으로 개정*된 법 개정사항 중 본 조례(제5조)의 과점주주 취득세 신고 규정의 근거로 인용하고 있는 법 조문의 변경사항**을 반영하려는 것임.

* (시행 2023.1.1., 법률 제16855호, 2021.12.28., 일부개정)

** 지방세법 제10조제4항 → 제10조의6제4항, 과점주주(원가) 등 의제취득에 따른 과세표준은 개정 전 법 규정과 동일

<본 개정조례안 신·구조문대비표>

현	행	개	정	안
제5조(과점주주의 신고) 법 <u>제10조제4항</u> 에 따라 취득세 납세의무자에 해당하는 과점주주는 다음 각 호의 사항을 확인할 수 있는 증빙서류를 갖추어 취득물건의 소재지를 관할하는 구청장에게 신고하여야 한다.	<ol style="list-style-type: none"> 1. 법인의 본점 또는 지점의 소재지 2. 주주 또는 사원명부(변경된 내용을 포함한다) 3. 재산목록의 취득연월일과 취득원인 4. 취득가격과 산출근거 5. 주식 또는 출자지분의 변동 상황 등 그 밖의 참고사항 	제5조(과점주주의 신고) 법 <u>제10조의6</u>	<u>제4항</u> -----	----- ----- ----- -----.
		1. ~ 5.	(현행과 같음)	

○ 과점주주란, 주주 또는 유한책임사원 한 명과 그의 친족이나 그 밖의 특수관계인에 해당하는 자의 소유주식(또는 출자액)의 합계가 해당 법인의 발행주식 총수(또는 출자총액)의 50%를 초과하면서 그에 관한 권리를 실질적으로 행사하는 주주를 말하는 것으로(지방세기본법 제46조),

- 과점주주 간주취득이란, 과점주주 보유 지분만큼 당해 법인의 재산을 취득한 것으로 간주하여 취득세 등을 과세하는 제도를 말하는 것임(지방세법 제7조).

「지방세기본법」

제46조(출자자의 제2차 납세의무)

2. 주주 또는 유한책임사원 1명과 그의 특수관계인 중 대통령령으로 정하는 자로서 그들의 소유주식의 합계 또는 출자액의 합계가 해당 법인의 발행주식 총수 또는 출자총액의 100분의 50을 초과하면서 그에 관한 권리를 실질적으로 행사하는 자들(이하 “과점주주”라 한다)

「지방세법」

제7조(납세의무자 등)

- ⑤ 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 「지방세기본법」 제46조제2호에 따른 과점주주가 되었을 때에는 그 과점주주가 해당 법인의 부동산등을 취득한 것으로 본다. 이 경우 과점주주의 연대납세의무에 관하여는 「지방세기본법」 제44조를 준용한다.

- 한편, 2021년 과점주주 간주취득에 따른 지방세 징수 규모는 1,009건에 230억원 수준으로 매년 증가 추세에 있는바, 과점주주 간주취득 제도에 대한 홍보 확대와 면밀한 조사를 통하여 세수가 일실되지 않도록 재무국의 면밀한 대응이 필요할 것으로 사료됨.

<최근3년 과점주주 간주취득 과세내역>

(단위: 백만원)

과세연도	건수	과세표준	취득세	농어촌특별세	세액 합계
2019	854건	595,249	11,874	1,167	13,041
2020	682건	1,005,787	18,986	2,073	21,059
2021	1,009건	1,052,438	21,007	2,057	23,064

나. 기타(부칙)

- 안 부칙에서는 본 개정조례안 시행일(2023년 1월 1일 시행)은 행정안전부의 ‘개정 지방세법 적용요령“에 따라, 개정 법 시행일에 일치시켜 규정한 것으로 보임.

본 일부개정조례안

부 칙

이 조례는 2023년 1월 1일부터 시행한다.

※ 행정안전부에서는 대국민 홍보기간, 신고납부시기 및 시가인정액 적용을 위한 시스템 구축에 소요되는 기간을 고려하여 2023.1.1. 이후 납세의무가 성립되는 경우부터 적용 하도록 ‘개정 지방세법 적용요령“을 배포한 바 있음.

- 한편, 과점주주 간주취득 등 의제취득에 대한 과세표준 규정은 법 개정에도 불구하고 개정 전 법 규정과 동일한바, 적용례나 경과규정은 규정하지 않고 있는 것으로 사료됨.

전문위원

김태한

입법조사관

최석훈

□ 개정개요

개정 전		개정 후	
<p>□ 취득세 과세표준</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 과세표준을 “신고한 가액” 적용 <ul style="list-style-type: none"> - 신고가액이 없거나, 시가표준액보다 신고가액이 적은 경우 : 시가표준액 - 유상취득 : 사실상 취득가격 일부인정 - 무상취득 : 시가표준액(시가 불인정) 		<p>□ 취득세 과세표준 체계 개선</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 취득원인별로 조문체계를 명확히 함 <ul style="list-style-type: none"> - 무상·유상·원시·과세특례·간주취득 順 ○ 실제거래가액 신고 인정 및 무상취득시 시가* 도입 적용 <ul style="list-style-type: none"> * 매매사례가액, 감정가액, 경·공매가격 등 	
조	항	조문 내용	조문 내용
§10	①	■ 과세표준 : 취득당시의 가액	§10 ■ 과세표준 기준 : 취득당시의 가액
	②	■ 취득당시의 가액 <ul style="list-style-type: none"> - 납세자가 신고한 가액. 다만, 개인이 시가표준액보다 적게 신고한 경우 시가표준액 ※ 무상취득은 시가표준액 	§10-2 ■ 무상취득(상속·증여·기부) <ol style="list-style-type: none"> 1) 원칙 : 시가인정액 2) 예외 : 시가표준액 3) 부담부증여 : 채무 외(무상취득) + 채무액(유상취득)
	③	■ 원시취득 <ul style="list-style-type: none"> - (원칙) 신고한 가액 - (예외) 시가표준액 ■ 개수지목변경구조변경 취득 과표 <ul style="list-style-type: none"> - (원칙) 증가한 가액 - (예외) 시가표준액 	§10-3 ■ 유상취득(부동산등 승계) <ol style="list-style-type: none"> 1) 원칙 : 사실상의 취득가격 2) 예외 : 시가표준액
	④	■ 과점주주 간주취득 과표 <ol style="list-style-type: none"> 1. 원칙 : 원가* <ul style="list-style-type: none"> * 법인장부상 부동산등가액 × 주식비율 	§10-4 ■ 원시취득(신축·증축·재축 등) <ol style="list-style-type: none"> 1) 원칙 : 사실상의 취득가격 2) 예외 : 시가표준액
	⑤	■ 사실상 취득가격 ②단서 인정 <ul style="list-style-type: none"> - 국가, 지자체로부터 취득 - 외국으로부터 수입 - 판결문, 법인장부 입증가격 - 공매 취득 	§10-5 ■ 과세표준 특례에 따른 취득 <ol style="list-style-type: none"> ① 차량·건설기계 취득 <ol style="list-style-type: none"> 1) 유상 : 사실상의 취득가격 2) 무상 : 시가표준액 ② 법인 합병·분할, 대물변제·교환·양도담보 등 취득 <ol style="list-style-type: none"> 1) 원칙 : 시가인정액 2) 예외 : 시가표준액
	⑥	■ 개인 건축대수선 과표 ②단서 인정 <ul style="list-style-type: none"> - 법인장부상 90% 입증시 인정 	§10-6 ■ 간주취득 <ol style="list-style-type: none"> ① 개수지목·구조변경 <ol style="list-style-type: none"> 1. 원칙 : 사실상의 취득가격 2. 예외 : 시가표준액 ② 과점주주 <ol style="list-style-type: none"> 1. 원칙 : 원가* <ul style="list-style-type: none"> * 법인장부상 부동산등가액 × 주식비율
	⑦	■ 사실상 취득가격 ②단서 일부 <ul style="list-style-type: none"> - 실거래 및 국세조사가액 통보, 신고가액보다 높은 경우 추징, 적은 경우 환급 적용 안함 	§10-7 ■ 취득의 시기 시행령 위임
	⑧	■ 취득의 시기 시행령 위임	

□ 개정내용

- (개정방향) 취득원인별로 납세자가 과세표준을 이해하기 쉽도록 과표기준, 무상·유상·원시·과세특례*·간주취득 順으로 구분 재편
 - * 대물변제, 교환, 양도담보 및 법인의 합병·분할 등의 취득시 세부사항을 규정
- (과세표준) 개인·법인 모두 유상취득과 원시취득은 실제거래가액 즉 “사실상 취득가격”으로 하고, 무상취득은 “시가인정액”을 적용
- ① (무상취득) 과세표준을 법인·개인 모두 ‘시가인정액’을 적용하되, 시가인정액을 알 수 없는 경우 시가표준액을 시가로 적용
 - * 불특정 다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어져 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액
 - (시가인정액) 취득일로부터 6월내 거래된 해당물건 매매가액, 감정가액, 경·공매가액 및 유사매매사례가액 중 가장 최근 거래가액을 시가로 인정
 - (상속예외) 상속 취득시에 시가표준액, 시행령상(ex 1억원) 이하의 부동산등의 취득시 시가와 시가표준액 중 납세자가 선택 가능
 - (부담부중여) 채무부담액은 유상으로 취득한 것으로 보고, 취득물건의 시가인정액에서 채무부담액을 뺀 잔액은 무상취득으로 봄
- ※ (기타 시행령 규정사항) 평가원칙, 평가기간, 감정기관, 지방세심의위원회의 심의 기능 등
- ② (유상거래) 과세표준을 사실상 취득가격*으로 규정하고 실거래가액이 불분명하거나 무신고한 경우 예외적으로 시가표준액을 적용
 - 다만, 특수관계인간 거래로 인해 조세부담을 부당하게 감소시킨 것으로 인정되는 경우 대통령령*으로 정하는 취득당시가액을 산정·적용함
 - * 부당하게 낮게 신고하여 취득세를 회피하거나, 높게 신고하여 양도세 회피하려는 경우
 - 법인은 장부가액을 사실상 취득가격으로 규정(현행과 동일)
- ③ (원시취득) “사실상의 취득가격”을 적용하되, 개인이 건축하여 취득당시가액을 확인하기 어려운 경우에는 시가표준액을 적용
- ④ (과표특례) 차량기계장비를 유상승계 취득시 “사실상의 취득가격”과 “시가표준액”보다 높은 금액을 적용, 무상취득은 “시가표준액”적용
 - 그 밖에 대물변제, 교환, 양도담보, 법인의 합병·분할·현물출자 등 사실상의 취득가격을 확인하기 어려운 경우*는 예외적 운영

*<과세표준 특례 대상>

1. 대물변제, 교환, 양도담보 등 유상거래를 원인으로 하는 취득
2. 법인의 합병·분할 및 조직변경에 따른 취득
3. 「도정법」·「빈집 및 소규모주택 정비법」상 사업시행자 및 주택조합의 취득
4. 제1호부터 제3호까지의 취득에 준하는 경우로서 대통령령으로 정하는 취득

- 취득당시가액 및 적용방법 등 세부사항을 시행령으로 정함

⑤ (간주취득) 개수·지목변경·구조변경(사실상의 취득가액), 과점주주(원가) 등 의제취득에 따른 과세표준은 현행 규정과 동일

적용요령

- 2023.1.1. 이후 납세의무가 성립되는 경우부터 적용
 - 대국민 홍보기간, 신고납부시기 및 시가인정액 적용을 위한 시스템 구축에 소요되는 기간을 고려하여 2023년부터 시행