

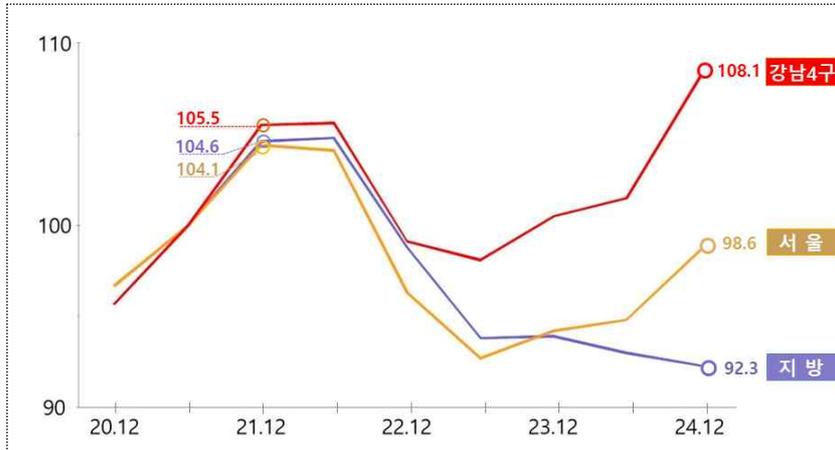
“얼·죽·신, 뽕뽕한 한 채” 열풍에 편승한 변칙적·지능적 부동산거래 탈세 세무조사

- 부모 덕에 수십억 아파트 사고, 가장매매로 비과세 받고... 총 156명 대상 -

1 추진배경

- 국세청(청장 강민수)은 부동산 거래과정에서의 탈세행위 차단을 위해 거래동향을 상시 모니터링하고 있으며 탈루혐의가 확인되는 경우에는 엄정하게 세무조사를 실시하고 있습니다.
- 부동산시장은 전체적으로는 약세지만 **얼죽신(얼어 죽어도 신축), 뽕뽕한 한 채** 선호 등으로 서울·지방 간 양극화가 심화되고 있고, 서울 내에서도 강남권 아파트는 집값 급등기의 고점을 넘어서는 등 편중현상을 보이고 있는데
 - 이러한 선호지역을 위주로 편법 증여를 통한 고가 주택 취득, 특수관계자 저가 직거래, 다운계약 거래 등 세금 회피 시도가 근절되지 않고 있으며 가장매매를 이용한 탈세 등 그 수법 또한 갈수록 지능화되고 있습니다.
 - 부동산 세금 회피는 조세부담의 공평성을 해칠 뿐만 아니라 어려운 경제 상황에서도 성실납세하는 대다수 국민들에게 상대적 박탈감을 느끼게 하므로 경각심을 가지고 지속적으로 대응할 필요가 있습니다.

< 아파트 매매가격지수 >



< 주택 매매량 >



* 출처 : 한국부동산원 (아파트 가격지수 '21.6월말=100)

2 추진내용

- 이번 세무조사는 고액 부동산거래 과정에서의 변칙적·지능적 탈루혐의자 총 156명이며 선정유형은 다음과 같습니다.

- ① 편법증여 받거나 신고누락한 자금으로 고가 아파트를 취득한 혐의자 (35명)
- ② 가장매매, 부실법인 끼워넣기 등 지능적 탈세혐의자 (37명)
- ③ 다운계약 거래로 양도소득을 축소 신고한 혐의자 (37명)
- ④ 특수관계자 간의 저가 직거래 형태로 세금을 탈루한 혐의자 (29명)
- ⑤ 지분 쪼개기 기획부동산 (18명)

[유형1] 편법증여, 신고누락 자금으로 고가 아파트를 취득한 혐의자 (35명)

- 가격급등 지역의 고가 아파트를 취득하였으나, 소득·재산·직업 등에 비취 자금능력이 부족해 부모 등으로부터 편법 증여를 받았거나 소득 신고를 누락한 것으로 의심되는 혐의자의 자금출처를 정밀검증합니다. 선정사례1

[유형2] 가장매매, 부실법인 끼워넣기 등 지능적 탈루혐의자 (37명)

- 2주택자가 친척 등에게 주택 한 채를 서류상으로만 허위 이전한 다음, 가격이 급등한 다른 한 채에 대해 1세대1주택 비과세를 적용해 양도하는 방식 등 가장매매를 이용한 탈루혐의자가 다수 확인되었습니다. 선정사례2
- 또한 폐업 상태인 부실법인에게 낮은 가격으로 부동산을 양도한 다음, 법인이 단기간에 실제 양수자에게 고가로 재양도하는 수법으로 세금부담을 법인에 떠넘기고 양도세 납부를 회피한 사례도 있었습니다. 선정사례3

[유형3] 다운계약 거래로 양도소득을 축소 신고한 혐의자 (37명)

- 분양권 전매제한이 해제된 일부 선호단지에서 다운거래 정황, 손피매물 광고 등 이상거래가 확인된 바, 시세 대비 낮은 가격으로 거짓신고한 것으로 의심되는 혐의자에 대해 조사를 실시합니다. 선정사례4

[유형4] 특수관계자 간의 저가 직거래로 세금 탈루한 혐의자 (29명)

- 부모·자녀 등 특수관계가 있는 자 간에 시세보다 낮은 가격으로 부동산을 매매함으로써, 매도자는 부당하게 양도소득세 부담을 회피하고 매수자는 증여 이익을 향유하는 사례가 다수 확인되었습니다. **[선정사례5]**

[유형5] 지분 쪼개기 기획부동산 (18명)

- 모아타운* 등 소규모 정비사업 추진이 예상되는 지역의 도로 등을 사들인 후 지분으로 쪼개어 비싸게 파는 방식으로 서민들에게 피해를 주면서 가공경비 계상 등 탈세를 하는 기획부동산을 조사합니다. **[선정사례6]**

* 대규모 재개발이 어려운 노후지역을 대상으로 추진하는 주택 정비사업 모델

3 향후 계획

- 앞으로도 국세청은 개발 호재 등으로 거래가 집중되는 지역을 중심으로 현장정보 수집과 다양한 과세 인프라 활용을 통해 부동산 거래과정에서 세금 신고가 적정히 이루어졌는지 면밀하게 검증할 예정이며
- 변칙적이고 지능적인 수법을 이용해 세금을 회피한 혐의가 확인되는 경우에는 철저히 조사하여 공정한 세정의 실천에 노력하겠습니다.

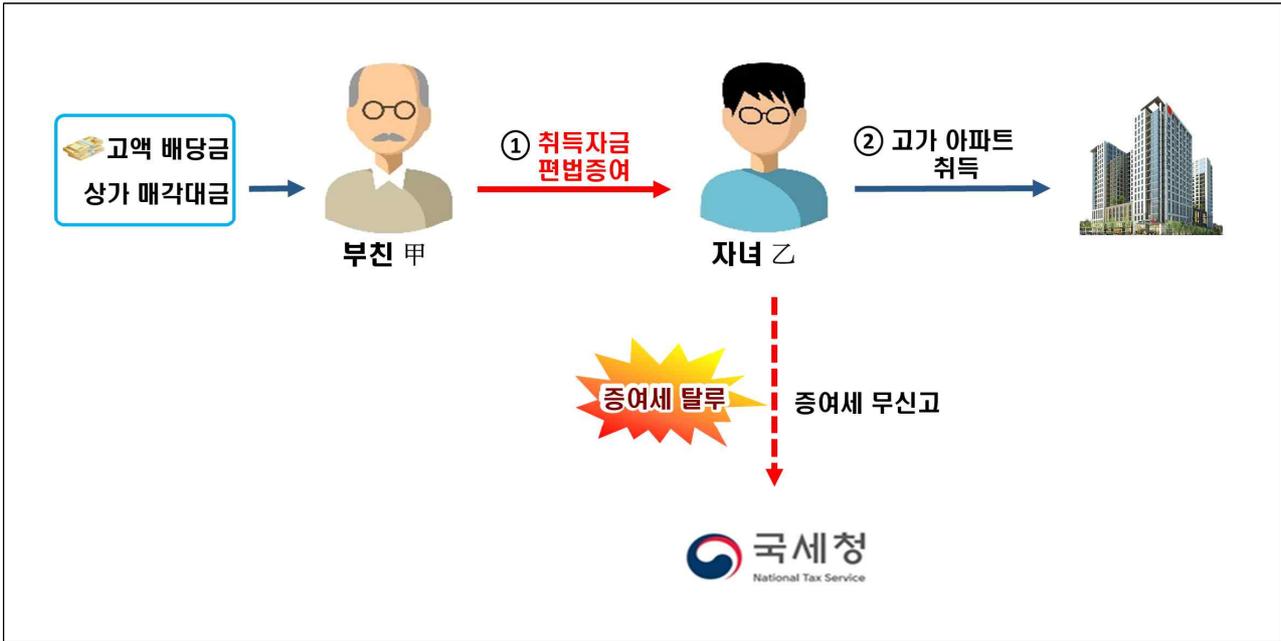
담당 부서	자산과세국 부동산납세과	책임자	과 장	김영상 (044-204-3401)
		담당자	사무관	양창호 (044-204-3417)



붙임

세무조사 선정사례

사례 1
[고가주택] 부친으로부터 편법증여 받은 자금으로
고가 아파트 취득하고 증여세 탈루



□ 주요혐의

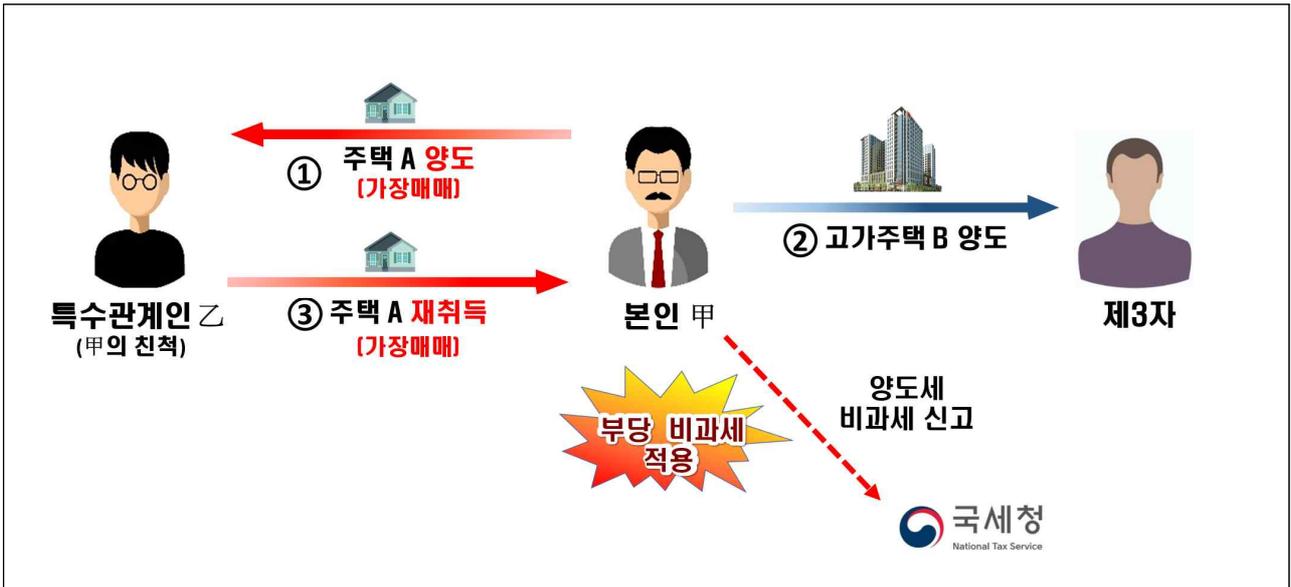
- 자녀 乙은 시세가 본인 소득의 수십 배에 달하는 등 자력으로는 취득이 어려운 서울 소재 고가 아파트를 〇〇억 원에 취득함
 - 한편 부친 甲은 자녀 乙이 아파트를 취득하기 얼마 전에 고액의 배당금을 수령하였고 보유 중이던 상가도 매각한 사실이 확인되는데 그 자금을 어디에 사용하였는지 사용처가 불명확함
 - 자녀 乙의 소득·재산 상태와 부친의 자금 여력에 비추어 부친으로부터 지원받아 아파트를 취득한 것으로 분석되나 증여세 신고 내역은 없음

□ 조사방향

- 乙의 아파트 취득자금 출처를 자금 원천별로 정밀 검증하여 부친으로부터의 편법증여 여부, 소득 신고누락 여부 등 조사

사례 2
[가장매매]

다주택자가 1세대1주택 비과세 혜택을 받기 위해 가장매매하는 수법으로 양도소득세 탈루



□ **주요혐의**

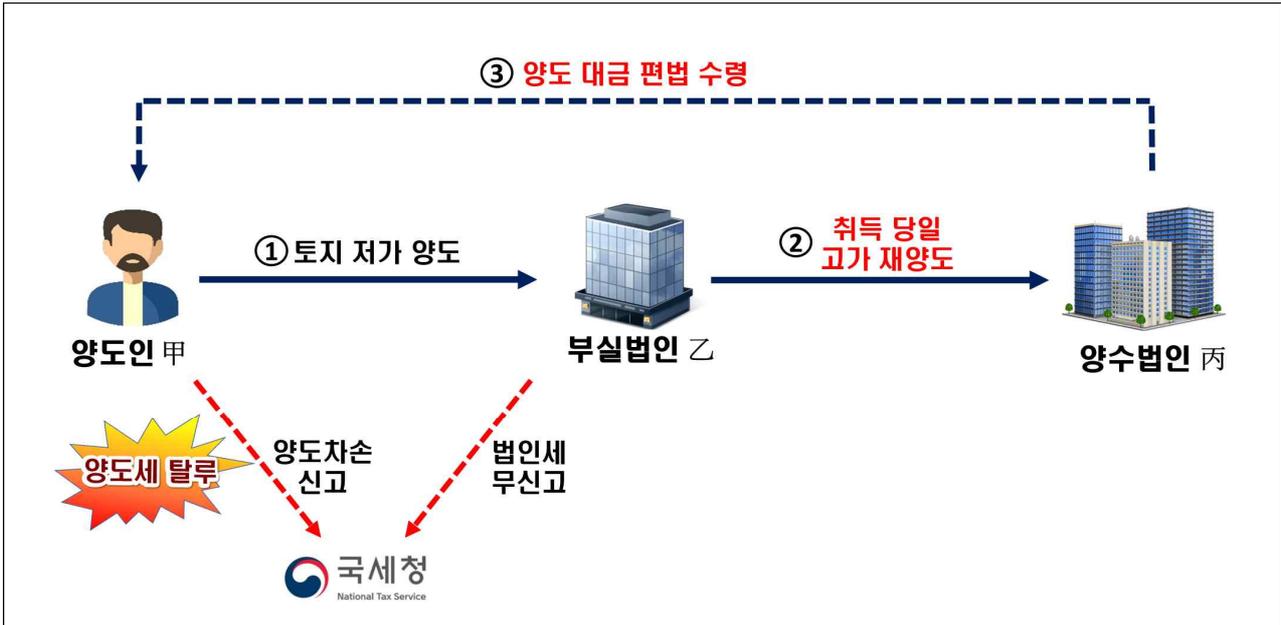
- 2주택자(주택A·B)인 甲은 서울 소재 고가주택 B에 대한 양도소득세 부담을 회피하기 위해 먼저 지방 소재 주택 A를 친척 乙에게 가장매매함
 - 이어 甲은 고가주택 B를 제3자에게 ○○억 원에 양도하면서 1세대1주택 비과세를 적용하여 신고하였고, 이후 친척 乙에게 이전해 놓았던 주택 A를 다시 돌려받음
 - 甲은 이러한 수법을 통해 고가주택 B를 양도하는 시점에 1세대1주택인 것처럼 위장하여 부당하게 비과세를 적용받은 혐의가 있음

□ **조사방향**

- 금융조사 등을 통해 가장매매 사실을 확인, 거래 실질에 따라 부당하게 적용받은 1세대1주택 비과세 혜택을 부인하고 양도소득세 추징

사례 3
[부실법인]

**부실법인을 거래 중간에 끼워 넣는 수법으로
양도소득세 탈루**



□ **주요혐의**

- 양도인 甲은 십년 이상 보유해 온 토지를 사실상 휴·폐업 상태에 있던 부실법인 乙에게 취득가액 보다 낮은 가액으로 양도하여 양도소득세를 전혀 부담하지 않음
- 부실법인 乙은 동일 날짜에 다른 법인 丙에게 이 토지를 〇〇억 원에 재양도하여 고액의 양도차익이 발생하였으나 법인세 무신고함
- 甲은 거래 중간에 부실법인을 끼워 넣어 거래를 위장하고 양도대금을 편법 수령하는 수법으로 양도소득세를 탈루한 혐의가 있음

□ **조사방향**

- 양도대금의 실질 귀속자를 확인하여 부실법인과 의 형식적 거래를 부인, 거래 실질에 따라 양도인이 양수법인에게 직접 양도한 것으로 보아 양도인에게 양도소득세 추징

사례 4
[다운거래]

분양권 다운계약으로 양도소득세 탈루



□ **주요혐의**

- 양도인 甲은 청약 당시 높은 경쟁률을 보였던 선호지역 아파트 단지의 분양권에 당첨되었으며 전매제한 기간이 끝나자 수억 원의 프리미엄을 붙여 〇〇억원에 분양권을 양도함
 - 이때 양도소득세를 축소하고자 하는 양도인 甲과 향후 신축 아파트의 가격 상승을 기대하는 양수인 乙은 서로 공모하여 프리미엄이 거의 없는 것으로 거래금액을 낮춰 다운계약을 하고 차액은 별도 지급하기로 함
 - 甲은 실제 거래한 금액이 아닌 다운계약서 금액대로 양도가액을 과소 신고하여 양도소득세를 탈루한 혐의가 있음

□ **조사방향**

- 금융조사 등을 통해 실제 대금지급 내역을 확인, 실제 거래금액대로 양도소득세 재계산하여 탈루세액 추정 및 비과세·감면 적용 배제 등
 - * **다운계약 시 불이익** : 실제 금액으로 양도소득세 재계산, 부당과소신고 가산세(40%), 납부지연가산세(0.022%/일), 비과세·감면 배제(양수자가 추후 부동산을 양도하는 경우에도 배제), 과태료 부과(지자체, 거래가액의 10% 이내), 공인중개사 등록취소 등

사례 5
[직거래]

**자녀에게 아파트를 저가에 양도하는 수법으로
양도소득세 및 증여세 탈루**



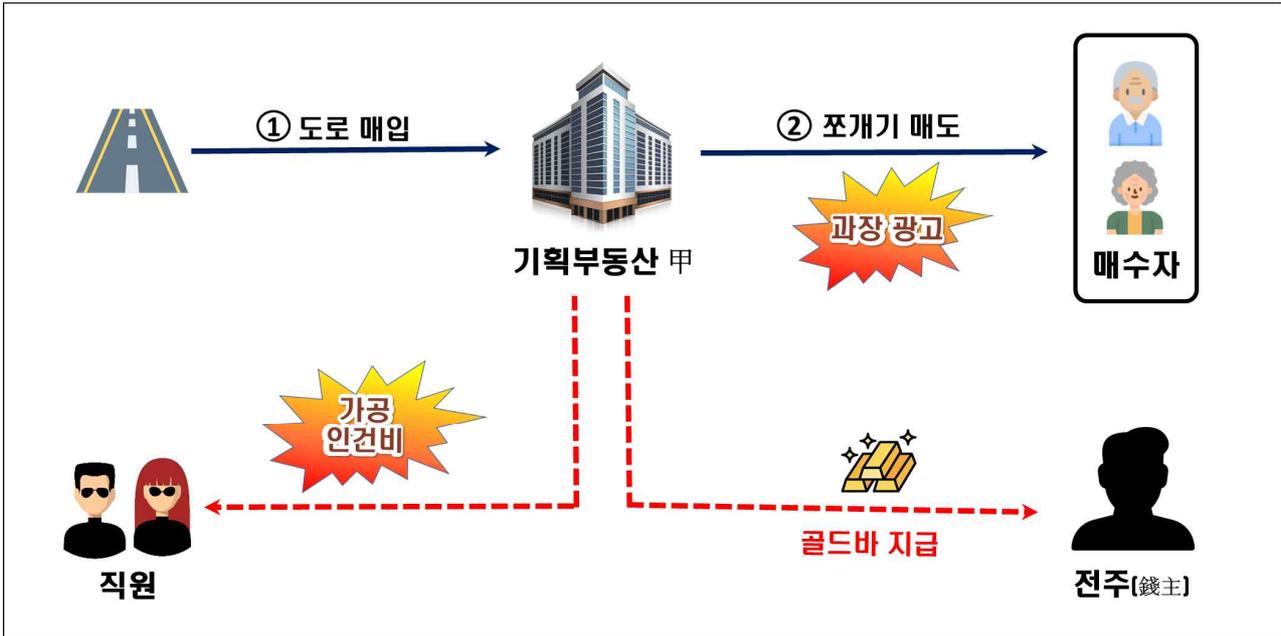
□ **주요혐의**

- 부친 甲은 본인이 소유하던 서울 소재 아파트를 공인중개사를 통하지 않은 직거래로 자녀 乙에게 〇억 원에 양도함
 - 한편 비슷한 시기 해당 단지의 동일한 평형 아파트가 〇〇억 원에 거래되는 등 위 양도가액은 시세대비 크게 낮은(60% 수준) 것으로 확인됨
 - 부친 甲은 자녀 乙과의 직거래 가격으로 양도소득세를 신고하였으며, 자녀 乙은 이 거래와 관련해 증여세 신고한 내역이 없어 특수관계자간 저가거래에 따른 증여세를 탈루한 혐의가 있음

□ **조사방향**

- 부친 甲에 대해서는 양도소득세 부당행위계산 규정에 따라 시가를 기준으로 양도소득세를 재계산하여 과세하고, 자녀 乙에 대해서는 저가양수로 얻은 증여이익에 대해 증여세 과세

사례 6 개발예정지역 이면도로를
[기획부동산] 지분으로 쪼개 고가에 양도하고 세금 탈루



□ **주요혐의**

- 기획부동산 甲은 소규모 정비사업인 모아타운 예정지역의 주택가 이면 도로를 낮은 가격에 사들인 후 매입 가격의 5배에 달하는 높은 가격으로 수십 명에게 지분으로 쪼개어 판매함
 - 이 과정에서 기획부동산 甲은 이 도로 지분을 취득하면 향후 정비사업 시행 시 고액의 현금보상을 받거나 주택을 분양받을 수 있다고 과장 광고하여 투자자의 피해를 야기함
- 또한, 기획부동산 甲은 〇〇억 원에 이르는 막대한 양도차익 관련 세금을 줄이기 위해 실제 근무하지 않은 직원의 인건비를 허위로 계상하고 전주(錢主)에 대한 이익금을 골드바로 변칙 지급한 혐의가 있음

□ **조사방향**

- 허위의 가공경비 계상 및 부당한 법인자금 유출 등을 확인하여 법인세 등 관련 세금 추징