

# 부동산 경매 유료 사이트 활용으로 누락된 취득세 등을 추징한 사례

- 대구광역시 서구 세무회계과 -

부동산 경매 유료 사이트를 활용하여 지방세 누락세원 사전 차단 방안을 강구하고 실제 세무조사를 통해 소액임차보증금과 대출수수료 등 누락된 지방세를 추징하여 세수를 증대시킨 사례

## I. 서론

민선 지방자치가 10년을 넘어섬에 따라 지역 주민들의 삶의 질 향상과 저출산, 고령화로 인한 복지수요 증가 및 지역개발에 대한 욕구가 증대됨으로 인해 지방정부의 기능과 역할이 갈수록 확대되어 가고 있다. 이러한 행정환경에 따라 집중하는 행정수요를 충족시킬 수 있도록 지방자치단체의 재정자주권이 제고되어야 하며 이를 위해서는 지방재정기반 확충이 필수적이라 하겠다.

그러나 지방재정이 지방자치를 성공적으로 실시하는데 중요한 영향을 미침에도 불구하고 대부분의 지방자치단체가 열악한 자주 재정으로 인해 중앙정부의 재정에 지나치게 의존하고 있어 재정의 자주성과 독립성을 확보하여 성공적인 지방자치시대를 실현하는데 큰 걸림돌이 되고 있다. 이러한 문제를 해결하기 위해서 가장 중요한 것은 지방재정, 그중에서도 자주재원의 발굴 확충에 최선의 노력을 기울여야 한다.

지방자치단체의 재정 중 지방세 비율을 높여나가는 것, 이것이 우리 세무공무원들이 자치발전에 기여하고자 선택한 길이라 생각하며, 부동산 경매 유료사이트 활용으로 임차보증금 관련 취득세 등을 추징한 사례와 부동산을 경락으로 취득한 법인에 대하여 세무조사를 실시하여, 대출수수료 등을 과세표준에 포함하여 추징한 사례를 소개하고, 이제껏 무심코 남겼던 경락으로 취득한 부동산에 대한 숨은 세원 발굴의 계기를 마련해 보고자 합니다.

## II. 본 론

### 추진배경

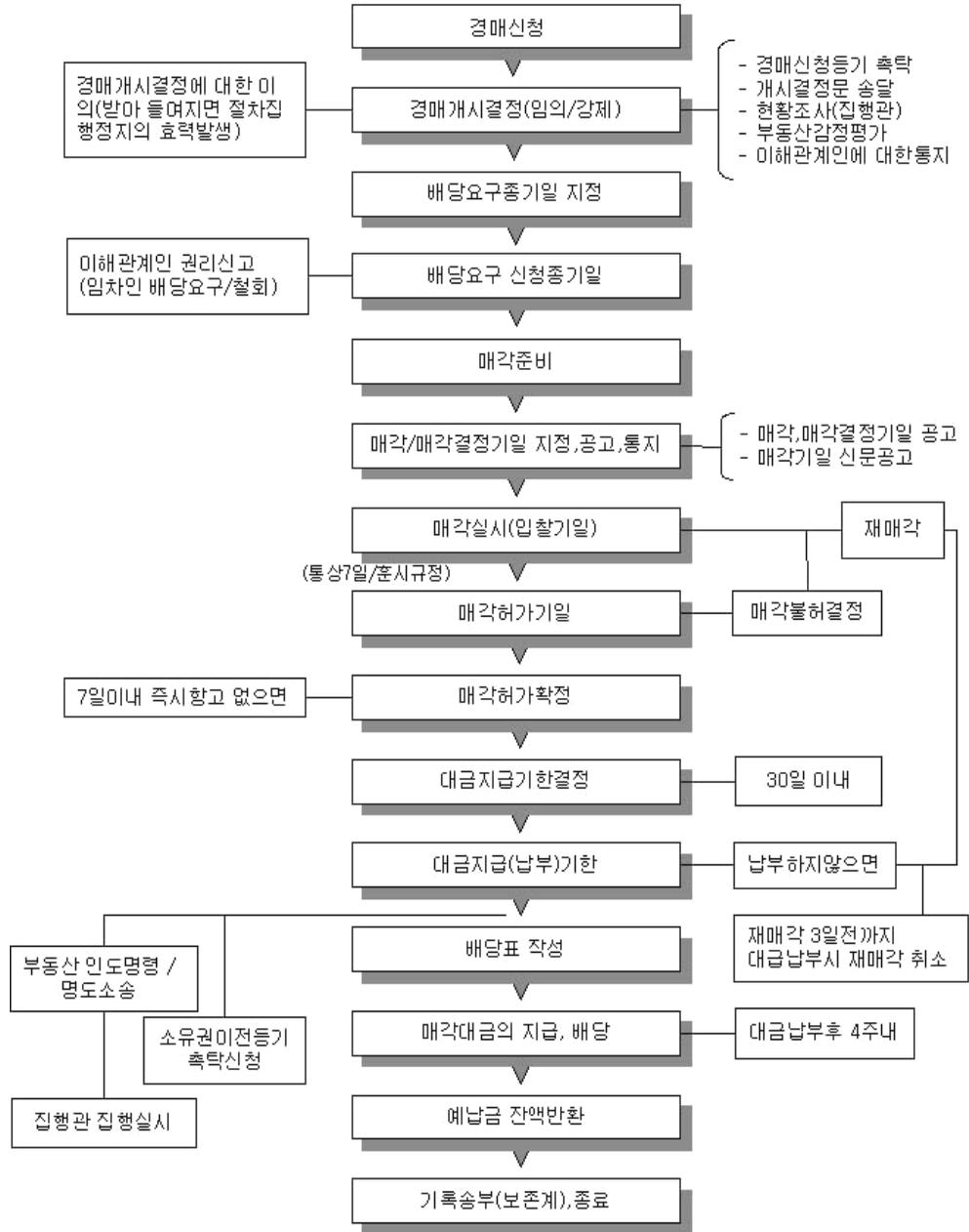
- 부동산을 법원 경매로 취득하는 경우 경매 낙찰자가 인수하는 임차보증금 등에 대하여 구·군 세무과에서 취득세와 등록세 과세표준에 포함하지 아니하고, 단순히 법원에서 발급하는 경락대금완납증명원상 낙찰대금만을 과세표준으로 하여 납부서를 발급함에 따라 낙찰자가 인수하는 임차보증금 등 기타 제비용이 누락되는 경우가 많은 것으로 판단됨에 따라,
- 취득세와 등록세 납부서 발급시 법원 부동산 경매물건 중 대항력이 있고, 낙찰자가 인수하는 임차보증금이 있는 부동산(대부분 다가구주택, 아파트, 다세대, 주택 등)은 부동산 경매 유료사이트의 경매 물건의 조사 내용중 예상배당표에서 낙찰자가 인수하는 임차보증금을 조사하고, 법인이 경락을 통해 부동산을 취득하는 경우 경락대금완납증명원만으로 처리할 것이 아니라 법인의 원장 등을 첨부하여 신고하도록 하고 제대로 이행되지 않을 경우 사후 사실 조사를 통하여 추징하도록 개선하여야 할 것입니다.

### 현황 및 실태

- 부동산 경매 낙찰자가 법원에 잔금을 지급하고 경락대금완납 증명원을 발급받아 구·군 세무과에 취득세와 등록세 신고시 낙찰대금에 대해서만 취득세, 농어촌특별세, 등록세, 지방교육세 납부서를 교부받아 금융기관에 납부함에 따라 대항력이 있는 임차인의 임차보증금인수금액과 법인이 경락받는 부동산의 기타 취득비용이 누락되어 취득세와 등록세를 과소납부하고 있음.
- 결국 경매 낙찰자는 인수하는 임차 보증금 등을 제외한 경락대금에 대해서만 취득세와 등록세를 납부하고 경매 물건에 대하여 부동산 소유권이전 등기를 경료하는 실정이므로 일반적인 매매계약을 통해 부동산을 취득하여 신고하는 경우와 납세의 형평이 맞지 않을

뿐만 아니라, 사후 세무조사 등을 통해 추징하게 될 경우 이에 대한 조세마찰도 심각할 것으로 판단됨.

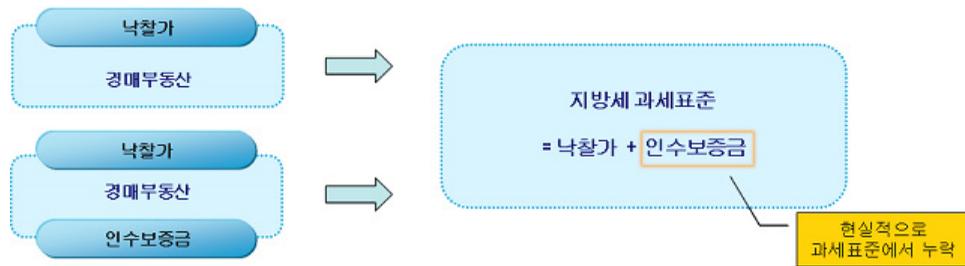
## 경매절차흐름도



**혁신 추진 내용 및 방법**

● **문제점**

『인수하는 임차보증금』이 있는 부동산을 경락 취득하고 취득세 및 등록세 신고시 법원에서 경락대금완납증명원을 발급받아 취득세 등을 신고 하더라도 법원에서 구·군으로 인수하는 임차보증금액 등을 통보하지 않고 있으므로 현실적으로 구·군에서는 『인수하는 임차보증금액』이 있는지 없는지 파악하는데 어려움이 있었고, 법원에서도 낙찰자가 『인수하는 임차보증금』에 대하여 구·군 세무부서에 통보하는 규정도 없고 현실적으로 통보하지도 않고 있어, 구·군에서도 『인수하는 임차보증금』에 대하여 취득세와 등록세 과세표준에 포함하지 않고 과세누락하고 있는 실정임.



법인이 법원의 경매를 통해 부동산을 취득하는 경우에도 개인의 경우와 마찬가지로 경락대금완납증명원만으로 취득신고를 하는 것이 경락물건 취·등록신고의 관행으로 되어있어 법인의 원장 등을 첨부하여 신고하는 것에 반발할 뿐만 아니라 정확하게 신고하고자 하여도 각 법인별로 기장방식에 따라 여러 계정에 흩어 처리하고 있는 실정이므로 올바른 신고가 이루어 질수 없어 경매로 취득하는 부동산의 경우 취득세 및 등록세 등의 누락세액이 많을 것으로 추정되었습니다.

● **개선방안**

대항력 있는 임차인의 임차보증금을 인수하는 부동산을 경락 취득한 후 취득세와 등록세 신고시 낙찰자가 법원에서 발급하는 낙찰대금완납증명원의 경락대금 만으로 취득세 등을 신고 하더라도,

부동산 경매 유료사이트(<http://www.goodauction.co.kr>)을 활용하여 일정기간 낙찰된 부동산중에 대항력이 있는 임차보증금이 있는 부동산(대부분 다가구주택, 아파트, 다세대, 주택 등)에 대하여 경매물건의 조사 내용중 예상배당표에서 낙찰자가 사실상 인수하

는 임차보증금액을 취득세와 등록세 과세표준에 포함될 수 있도록 납부서를 발급하거나 사후 인수금액을 사실 조사하여 추징함으로써 지방세수를 증대해 나가야 할 것이다.

- 대항력이 있는 임차인의 임차보증금은

2003년부터 현재까지 낙찰된 부동산 경매사건 중 인수하는 임차보증금이 있는 낙찰자에 대하여 인수하는 보증금액을 전수조사 실시하여 누락된 취득세 및 등록세 등을 추징하고, 향후에는 부동산 경매 유료사이트(<http://www.goodauction.co.kr>)을 활용하여 사실상 인수하는 임차보증금액이 과세표준에서 누락되는 사례가 없도록 조치해야 할 것입니다.

- 부동산을 경락으로 취득한 법인에 대하여는

법인이 법원의 경매를 통해 부동산을 취득하는 경우에도 기존의 관행적인 신고행태를 탈피하여 그들 법인의 장부에 의거 정확하게 성실 신고하도록 유도하고 사후 법인 세무 조사시 법원 경매를 통해 취득한 자산이라 하여 소홀히 검토하고 조사할 것이 아니라 관련 장부를 면밀히 검토하여 취득세 및 등록세 등의 누락이 없도록 세무조사에 철저를 기해야 할 것입니다.

※ 무료로 공지된 대법원경매정보는 물건별 매각결과, 사건별 검색은 가능하고 경매물건 검색에서 경매물건 검색(목록), 감정평가서, 부동산 현황조사보고서(집행관) 등 관련 서류는 공개되므로 임차보증금 인수 등은 알 수 있으나 인수되는 예상배당표 등은 없어 과세자료 발취에 많은 시간이 소요됩니다. 따라서 유료사이트 1년 요금도 소액(211,100 원/년)이므로 유료사이트를 이용함이 경제적인 면에서 바람직하다고 판단됨.

● 주요 세무조사 사례

▶ 대항력 있는 임차보증금관련 취득세 추징 사례

1. 개요

2006. 1. 1.부터 6. 30.까지 법원 경매를 통해 다가구주택, 아파트, 다세대 주택 등을 경락받은 낙찰자에 대하여 일제 조사를 실시한 결과 총 낙찰건수 415건 가운데 ○○광역시 ○○구 ○○동 780번지에 거주하는 ○○○외 30명이 대항력이 있는 임차인의 임차보증금 인수액이 있다는 사실을 확인하였음.

2. 조사 동기

부동산을 법원의 경매를 통해 취득하는 경우 낙찰자는 경락대금완납증명원상의 낙찰대금에 대해서만 취득세와 등록세 등을 신고납부하고 구·군 세무부서에서도 그렇게 신고

수리함에 따라 낙찰자가 인수하는 인수보증금이 과세표준에서 누락되고 있어 이에 대한 일제조사의 필요성이 대두됨.

### 3. 사실 조사

부동산 경매 유료사이트(<http://www.goodauction.co.kr>)을 활용하여 2006. 1. 1.부터 6. 30.까지 법원 경매를 통해 다가구주택, 아파트, 다세대 주택 등을 경락받은 낙찰자에 대하여 경매물건의 조사 내용중 예상배당표에서 낙찰자가 사실상 인수하는 임차보증금액을 확인한 결과 다수가 누락된 사실이 발견되었음.

### 4. 조사 결과

낙찰자중 대항력이 있는 임차보증금을 인수하고도 취득 신고시 누락시킨 ○○광역시에 ○○구 ○○동 780번지에 거주하는 ○○○외 30명에 대하여 취득세 및 등록세 등 약 20백만원을 추징하였음.

## ▶ 부동산을 경락으로 취득한 법인 세무조사 사례

### 1. 개 요

서울특별시에 본점을 둔 (주)○○건설이 대구광역시 ○○구 ○○동 1220-12외 1필지를 2006. 2. 10.에 법원의 경매를 통하여 취득하고 같은 날 경락대금 14,607백만원으로 취득세 및 등록세를 신고하였으며, 등록세를 신고일에 취득세를 2007. 2. 17.에 각각 납부하고 등기등록 하였음.

### 2. 조사 동기

위의 부동산은 (주)○○법인이 주상복합아파트를 신축하기위하여 취득하였으나 주택경기의 부진과 급격한 자금압박으로 채권 금융기관에 의해 경매로 넘어가게 되었는데, 채권 금융기관 ○○은행은 경락을 통해 다시 낙찰자 (주)○○건설의 주채권자 지위에 있음을 부동산 등기부등본을 통해 확인할 수 있었습니다.

이에 부동산 가액이 크고 또한 동일한 금융기관을 주 대출은행으로 승계시킨 점에 착안하여 조사를 실시하게 되었습니다.

### 3. 사실 조사

2007. 9. 10. 서울특별시 ○○구 ○○동 702-2번지 (주)○○건설의 본사를 방문하여 관련 서류를 검토하니 선급금 계정에 위의 부동산에 대한 경매 입찰보증금 10%를 지급한 후 일주일만에 전신행사의 이자 미지급금 392백만원을 대납하고 다시 열흘 후에 전신행사의 채무 원금 1,963백만원의 대납이 경락대금 잔금지급일 이전에 이루어

어진 사실을 확인하였고, 지급수수료계정에 대출취급수수료 411백만원이 계상되어 있어 이를 모두 상기의 부동산을 취득하기 위한 일체의 비용으로 보고 추징하게 되었습니다.

#### 4. 조사 결과

조사 착수 전에 예상했던 대로 주 채무은행과 전시행사간의 미해결 비용의 대납과 대출수수료 등이 신고납부 되지 않아 누락된 금액 2,766,945,313원에 대하여 취득세 및 등록세 등 약 151백만원을 추징하였습니다.

#### 추진 성과

- 대항력이 있는 임차인의 임차보증금액을 인수하는 낙찰자에 대하여 1차적으로 일정기간 조사하여 추징하였으며, 납세자와 세무공무원도 대항력 있는 임차보증금에 대한 과세표준 산입에 대하여 인식을 전환하는 계기가 되었으며, 향후 누락되는 세원을 사전에 차단하고 지방세수를 증대하는 토대를 마련하였음.
- 또한 법원의 경매를 통해 부동산을 취득한 법인에 대하여 세무조사를 실시한 결과 상기의 (주)○○건설 외 6개 법인에 373백만원을 추징하는 성과를 거양하였으며, 향후 세무조사시에도 경매로 자산을 취득한 법인에 대하여 지속적으로 면밀히 검토하여 누락된 세원을 발굴해 나간다면 열악한 지방재정의 확충에 기여할 뿐만 아니라 경락 물건 취득 법인 스스로 당초 신고시에 관련 서류를 첨부하여 성실히 신고하는 풍토가 조성되어 행정력 낭비도 많이 줄일 수 있을 것으로 판단됩니다.

#### 기대효과

- 부동산 경매 유료사이트(<http://www.goodauction.co.kr>)을 활용하여 취득세와 등록세 과세표준 조기 확보와 경락 물건 취득 법인의 성실 신고로 사후 추징에 따른 조세 마찰과 민원해소
- 세수 증대 및 조세정의실현
  - ▶ 부동산 경매관련 낙찰자가 인수하는 임차보증금에 대하여 대부분 과세표준에 포함하지 않고 과세하고 있으므로, 엄격한 법령적용으로 조세 징수의 형평성을 기하고 지방세수 확충에 기여

● 인건비 등 조세징수비용 절감 효과

- ▶ 부동산 경매 유료사이트(<http://www.goodauction.co.kr>)을 활용할 경우 경매관련 과세표준 파악에 소요될 비용이 크게 절감될 것이며,
- ▶ 경매 물건 취득법인의 성실한 신고 납부로 행정력을 많이 절약할 수 있을 것임.

### III. 결 론

지방자치란 지방이 저마다 지방의 가치를 재발견하고 이를 발전의 원동력으로 삼아 도약할 수 있는 창의력과 지역경쟁력을 가꾸어 나가는 자치행정을 의미하는 것이라면, 지방세란 이러한 지방자치를 뒷받침할 수 있는 자주재원으로써 주민의 통제와 지역경제의 연계성을 강화함으로써 건강한 지방자치를 육성하는데 필수적인 요소라 할 것이다. 따라서 지방세를 세제·세정의 모든 측면에서 지속적으로 발전시켜 나가야 하며 흔히 적정과세를 추구하는 지방세의 일반과세와 조세정의 실현을 위한 세무조사나 체납세 징수 등 각 분야에 있어서도 여전히 연구 발굴의 대상이 있는지 끊임없이 관심과 노력을 기울여야 한다.

지방재정의 확충을 위해 신세원을 개발한다는 것은 지금까지 과세대상에 포함되어 있지 않던 경제활동이나 행위에 대해 과세함으로써 추가적인 부담이 뒤따르는 방식이어서 세수규모는 크지 않은 반면 조세저항이 거셀 수 있다. 그러므로 신세원을 개발하는 노력도 중요하지만 상기에 서술한 경략부동산에서와 같이 숨은 세원의 발굴이나 체납세 징수의 새로운 기법 개발 등이 우리 일선의 세무공무원들에게는 더욱더 중요한 역할이 아닐까 생각한다.

비록 지금은 열악한 세원과 불비한 제도운영으로 침체를 면하고 있지 못하지만, 그 언젠가는 지방세정인들의 땀과 열정이 모아져 지방세가 지방자치발전에 획기적 계기를 마련하는데 기여하는 자주재원이 되기를 바란다. ☺

