



투기지역내의 취·등록세 신고가액 현실화 방안

- 충청남도 천안시 -

I. 문제의 제기

정부는 지난 2001년 하반기부터 부동산 투기가 심한 일부지역을 대상으로 부동산 투기활동근절과 가격안정화 대책의 일환으로 부동산 보유과세 및 양도소득세 부담을 강화하는 조치를 계속하여 발표하고 있다.

특히 재산세 및 종합토지세의 과표현실화율을 50%까지 상향 조정·주택가격 안정대책·투기도시 지역의 확대를 통하여 주택을 중심으로 한 부동산 가격의 급등현상을 방지하고, 부동산과다보유자에 대한 가칭 종합부동산세의 신설 추진, 2004년 3월 30일부터 투기지역 내 공동주택 취득자에 대하여는 주택거래 신고제 도입과 최근에는 주택 부분에 대한 보유세를 현실화하기 위한 주택세로의 전환 등 부동산시장의 안정화를 위하여 특단의 조치들을 속속 내놓고 있다.

투기가 있는 곳은 단기적으로 부동산 거래활동이 활발해지고 그에 따른 조세의 수

입은 증가하나 국세인 양도소득세와 달리 현행 지방세법상 취·등록세의 신고납부에 있어 토지거래 및 주택거래에 대한 실거래가 규정에 대한 과세근거가 미비하기 때문에 현실 매매거래와는 상당한 차이를 보이고 있다.

특히 투기지역에 있어서 실거래 가액은 크게 상승하였으나 취·등록세의 신고가액은 현실과 동떨어진 점에 착안하여 양도소득세와 연계한 과세표준 현실화 방안을 법·제도적 측면과 운영상의 문제점을 검토한 후 그 대안을 제시해 보고자 한다.

II. 부동산투기지역의 개념 고찰

1. 투기지역의 개념

투기지역은 전국 부동산 가격 상승률 및 소비자 물가 상승률을 감안, 부동산 가격이 급등하거나 급등의 우려가 있어 재정경제부

장관이 부동산가격심의회의 심의를 거쳐 지정되는 곳으로, 주택·토지 등 부동산 양도차익에 대하여 원칙적으로 기준시가에 의한 신고방식을 채택하는 양도소득세는 투기지역으로 지정되면 지정된 날 이후 같은 지

는 경우 실거래가액으로 신고 납부하도록 규정하고 있다.

2. 투기지역 지정 기준

(2) 지정효력

1	지정하는 날이 속하는 달의 직전월의 주택 매매가격 상승률이 전국소비자물가상승률의 100분의 130보다 높은 지역으로서 다음 요건에 해당하는 지역	가	직전월부터 소급하여 2월간의 월평균 주택매매가격상승률이 전국주택매매가격상승률의 100분의 130보다 높은 지역
		나	직전월부터 소급하여 1년간의 연평균 주택매매가격상승률이 직전월부터 소급하여 3년간의 연평균 전국주택매매가격상승률보다 높은 지역
2	지정하는 날이 속하는 분기의 직전분기의 지가상승률이 전국소비자물가상승률의 100분의 130보다 높은 지역으로서 다음 요건에 해당하는 지역	가	직전분기의 지가상승률이 전국지가상승률의 100분의 130보다 높은 지역
		나	직전분기부터 소급하여 1년간의 연평균 지가상승률이 직전분기부터 소급하여 3년간의 연평균 전국지가상승률보다 높은 지역
3	개발이익환수에 관한 법률 제2조제2호의 규정에 의한 개발사업(개발부담금을 부과하지 아니하는 개발사업을 포함한다) 및 도시및주거환경정비법 제2조제2호 다목의 규정에 의한 주택재건축사업이 진행중인 지역으로서 다음 요건을 모두 갖춘 지역	가	직전월의 주택매매가격상승률이 전국소비자물가상승률의 100분의 130보다 높을 것
		나	직전월의 주택매매가격상승률이 전국주택매매가격상승률의 100분의 130보다 높을 것

3. 기타 부동산 투기억제 제도

가. 투기과열지구

(주택건설촉진법 제32조의 5)

(1) 지정요건

주택분양의 과열을 방지하기 위하여 청약률(최근2년간 5:1이상)을 기준으로 건설교통부장관이 지정한 지역 안에 소재한 주택이나 토지 등을 양도하

분양권 전매제한, 무주택자에게 아파트 우선분양권 부여 등

나. 주택거래 신고제(주택법 제80조의2)

(1) 지정요건

투기지역 중 주택에 대한 투기가 성행하거나 성행할 우려가 있는 지역으로 주택정책심의회의 심의를 거쳐 건설교통부장관이 지정

(2) 신고대상

- 전용면적 60㎡ 초과 아파트
- 전용면적 150㎡ 초과 연립주택
- 재건축, 재개발정비구역내에 있는 모든 아파트, 연립주택

(3) 신고의무자 및 신고기간
계약체결일부터 15일 이내 거래당사자 공동으로 신고

(4) 위반시 조치 : 신고해태기간에 따라

Ⅲ. 투기지역 지정 전후 비교분석

1. 시가표준액과 취득신고가액 비교

가. 신고가액 비교

2. 투기지역 지정 전과 후는 동일한

(1) 투기지역지정 이전 신고현황
(단위 : 건/백만원)

시 군	구 분	건수 (A)	시가표준액 (B)	신고가액 (C)	C/B (%)	비 교 기 간
천안시	투기지역지정전	13,026	669,019	831,256	124	'02. 2. 26~'04. 2. 27 (지정일 2003. 2. 27)
	투기지역지정후	13,879	617,621	1,118,137	181	
공주시	투기지역지정전	2,515	43,509	63,509	145	'03. 4. 19~'04. 4. 20 (지정일 2003. 10. 20)
	투기지역지정후	2,693	45,915	78,915	171	
아산시	투기지역지정전	4,304	119,309	167,510	140	'02. 12. 17~'04. 4. 18 (지정일 2003. 8. 18)
	투기지역지정후	6,449	196,872	523,434	265	

※ 주 : 1. 투기지역 지정일이 상이하여 비교기간을 각각 다르게 지정하였음

기간으로 비교하였음.

(기준일 : '02. 2. 26~'03. 2. 26)

나. 비율별 분포 (예: 천안시)

취득세의 1~5배 과태료 징수

(2) 투기지역지정 이후 신고현황

(단위: 건/백만원)

구분	계	시가표준액 미달신고	50%이하	51%~100%이하	101%~200%이하	201%~400%이하	401%이상
건수	13,026	753	8,532	2,137	1,308	230	66
금액	831,256	72,231	511,628	115,482	96,927	22,045	12,943
비율 (%)	100	5.8	65.5	16.4	10.0	1.8	0.5

(기준일 : '03. 2. 27~'04. 2. 27)

(단위 : 천/백만원)

구분	계	시가표준액 미달신고	50%이하	51%~ 100%이하	101%~ 200%이하	201%~ 400%이하	401%이상
건수	13,879	391	5,419	2,492	3,154	1,715	708
금액	1,118,137	29,310	346,527	189,246	277,268	177,835	97,951
비율 (%)	100	2.8	39.0	17.9	22.8	12.4	5.1

2. 취·등록세의 세수 증대 효과

위 표에서 본 바와 같이 취득 신고가액은 투기지역 지정 전 보다 시가표준액 대비 천안시의 경우 57%, 공주시의 경우 26%, 아산시의 경우 125%로 각각 상승한 것을 볼 수 있다.

즉 투기지역 지정은 양도소득세뿐만 아니라 취·등록세의 신고가액 상승에 일정부분 기여하여 지방세수 증대에 이바지하고는 있다.

다만 투기지역의 지정 제도가 실거래가액 신고를 그 기본내용으로 하고 있다고 할 때 부동산 가격이 급등하고 있는 투기지역에서 관련법규 강화로 신고가액이 증가하는 효과를 가져 왔다 할지라도 아직 취·등록세에서는 신고가액이 실거래 가액과 상당한 차이를 보이고 있다.

3. 양도소득세와 취득세 신고가액을 달리한 사례

과세물건	취득일	신고가액(천원)		구체적 사례
		양도 소득세	취·등록세	
입장면 효계리 78-1 토지	2004. 1. 8	60,000	13,000	매수인(선○○)은 취·등록세를 적게 내기 위해서 이중계약서에 의하여 신고를 하였으나, 매도인(김○○)은 본 계약서에 의하여 양도신고를 한 경우
성거읍 요방리 265 토지	2003.10.1	264,960	46,000 (218,960)	매수인(최○○)은 취·등록세를 적게 내기 위해서 이중계약서에 의하여 취득세 신고를 하였으나,매도인(이○○)이 양도 신고를 실거래로 하자 취득세를 추가신고 납부함

IV. 취득세 실거래가액 확보의 문제점

1. 이중계약서 작성

투기지역에서 조차 매매계약서 작성시 본 계약서와는 별도의 세금신고용 계약서를 작성하고 있는 것이 절세의 관행처럼 인식되고 심지어 양도신고용 계약서와 취득신고용 계약서를 구분하여 작성하는 사례까지도 발생하는 현실임을 감안하면 이중계약서의 사회적 통용은 실거래 가액에 의한 신고와 과세를 방해하는 가장 주된 원인중의 하나라고 판단된다.

취득 신고 시 이중계약서가 작성된다는 것이 어제 오늘의 일은 아니지만 투기지역으로 지정된 곳에서도 이중 계약서 작성이 줄지 않고 있다.

이는 지방세법상 취·등록세의 신고방식이 납세자의 성실한 신고에만 의존하고 있고, 그동안 지방자치단체·정부는 시가표준액 보다 신고가액이 높으면 과세표준액으로 인정할 수밖에 없다는 논리를 실무에 적용함으로써 사회적 관행처럼 여겨진 결과라 할 수 있다.

또한 실무적 측면에서 개인간의 사실상 거래가격 파악이 곤란하고 법률적 측면에서도 거래가액의 입증책임을 누가 질 것인가에 대한 문제점을 극복하지 못한 것도 이중 계약서를 사실상 인정하게 된 배경이라 볼 수 있다.

2. 거래단계별 과세표준액의 차이와 신고유형

가. 양도소득세와 취득세의 과세표준액 차이

양도소득세는 기준시가적용을 원칙으로 하고 실거래가액을 예외로 하고 있는 반면, 취득세는 신고가액을 원칙으로 하고 신고가액이 시가표준액보다 낮은 경우 시가(과세)표준액을 적용하고 실거래가액이 확인되는 일부 열거된 경우에 한하여 실거래가액을 과세표준으로 하고 있다. 이에 양도소득세와 지방세법간의 원칙적인 시각차를 보이고 있다.

또한 과세표준을 실거래가액으로 하는 예외적인 규정에 있어서도 입법상의 차이를 보이고 있는데, 취득세는 법인거래나 국가, 지방자치단체거래, 공매 등 실거래 가액이 확인되는 경우에만 실거래가액을 인정하는 규정을 둔 반면, 양도소득세에서는 투기지역, 분양권, 미등기전매, 고급주택 등 정책적으로 조세의 탄력성을 이용하여 실거래가액을 적용한다는 점에서 차이점을 보이고 있다.

양도소득세와 취득세간의 세액산출 방법과 과세대상에 차이가 있다 하더라도 부동산이라는 동일한 과세객체와 동일한 원인(매매, 증여, 상속 등)에 의하여 발생하는 경우에도 과세표준의 기본원칙을 달리 적용하는 것은 납세자가 이중계약서 작성하도록 하는 행위를 간접 조장하는 원인이 되고 있다.

즉 이러한 양도소득세와 취득세의 이원적 과표운영은 투기지역 내에서 조차도 이중계

【참고】 양도소득세와 취득·등록세 과세표준 관련 법규

취득가액	양도소득세	취·등록세
원칙	취득당시의 기준가액	취득당시의 신고가액
예외	1. 실제로 거래한 가액 ○고가주택의 기준에 해당하는 주택 (부수되는 토지를 포함)인 경우 ○부동산을 취득할 수 있는 권리인 경우 ○미등기양도자산인 경우 ○취득 후 1년 이내의 단기 부동산 ○허위계약서의 작성, 주민등록의 허위이전 등 부정한 방법으로 부동산을 취득 또는 양도하는 경우로서 대통령령이 정하는 기준에 해당하는 경우 ○양도자가 양도당시 및 취득당시의 실거래가액을 증빙서류와 함께 제110조제1항의 규정에 의한 확정 신고기한까지 납세지 관할세무서장에게 신고하는 경우 ○부동산 투기지역으로 대통령령이 정하는 부동산에 해당하는 경우	1. 신고가액이 없거나, 시가표준액에 미달한 경우 - 시가표준액 2. 사실상의 취득가액 ○국가·지방자치단체 및 지방자치단체 조합으로 부터의 취득 ○외국으로부터의 수입에 의한 취득 ○판결문·법인장부중 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득가격이 입증되는 취득 ○공매방법에 의한 취득

약을 유발하여 취득세 신고납부와 과세 시 실거래가액을 적용하지 못하는 주된 문제점이 되고 있다.

나. 거래 형태별 신고유형

(1) 실수요자형

양도자의 입장에서 장기보유(8년 이상 자경농지 및 3년 이상 보유 1가구 1주택)의 경우에는 양도소득세가 면제 또는 비과세됨에 따라, 양도소득세 불성실 신고에 대한 세무조사의 부담이 없어 취득세 신고용 매매계약서 작성시 실거래가액이 아닌 개별공시지가 또는 과세표준액을 약간 상회하는 수준의 이중계약서를 작성하고 있는 경우이다.

(2) 투기형

실수요자형과는 반대로 단기매매 차익을 노리고 투기를 목적으로 매수한자가 이를 다시 단기에 매도할 경우 투기성 부동산거래에 대한 세무조사의 부담이 커 실수요자형 보다 월등히 높은 수준으로 계약서를 작성하는 사례로써, 상대적으로 매수자 입장에서는 취득 비용이 높아져 매매 당사자간의 견이 상충되는 경우이다.

(3) 맞춤형

지방세 과세표준과 국세청 기준시가를 고려하여 매도자와 매수자간의 쌍방향의하에 신고가액을 기준시가에 맞춰 신고하는 경우이다.

3. 토지거래 허가제와 주택거래 신고제

토지거래허가제 및 주택거래신고제('04. 3. 30부터 일부지역 시행) 모두 토지 및 주택의 투기적인 거래를 방지하여 실수요자 위주의 공급이 되도록 하기 위해 시행하는 제도로 양도소득의 실거래 신고 등과 연계하여 부동산 시장을 안정시키기 위한 정책이라고 볼 때, 주택거래 신고제는 주택거래신고서에 의거 취득가액을 신고하도록 의무화하여 취득가액 위반 시 취득세의 1배~5배 과태료부과 처분을 받도록 하고 있으나, 토지거래허가제의 경우 계약체결이전에 기재

되는 허가신청서상의 거래예정금액과 취득신고시 작성하는 매매계약서상의 금액이 현저히 다르다 할지라도 주택거래신고제와 같은 과태료 규정이 없어 거래예정 금액의 법적 구속력이 배제되어 실거래 가액 신고를 유도하는 측면에서는 미흡한 제도이다.

V. 실거래 가액 과세를 위한 개선 방안

1. 투기지역에서 실거래 과세의 당위성

투기지역은 부동산의 가격이 급등하고 서

【사 례】

취득가액	양도소득세	취·등록세
원칙	취득당시의 기준가액	취득당시의 신고가액
예외	<ol style="list-style-type: none"> 실제로거래한 가액 <ul style="list-style-type: none"> 고가주택의 기준에 해당하는 주택 (부수되는 토지를 포함)인 경우 부동산을 취득할 수 있는 권리인 경우 미등기양도자산인 경우 취득 후 1년 이내의 단기 부동산 허위계약서의 작성, 주민등록의 허위이전 등 부정한 방법으로 부동산을 취득 또는 양도하는 경우로서 대통령령이 정하는 기준에 해당하는 경우 양도자가 양도당시 및 취득당시의 실거래가액을 증빙서류와 함께 제110조제1항의 규정에 의한 확정신고기한까지 납세지 관할세무서장에게 신고하는 경우 부동산 투기지역으로 대통령령이 정하는 부동산에 해당하는 경우 	<ol style="list-style-type: none"> 신고가액이 없거나, 시가표준액에 미달한 경우 - 시가표준액 사실상의 취득가액 <ul style="list-style-type: none"> 국가·지방자치단체 및 지방자치단체 조합으로 부터의 취득 외국으로부터의 수입에 의한 취득 판결문·법인장부 중 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득 가격이 입증되는 취득 공매방법에 의한 취득

민 경제에 악영향을 미치고 있다고 판단되는 지역에 대하여 정책적 목적으로 투기를 억제하기 위하여 지정된 곳으로 투기지역 내에서는 양도소득세 신고를 실거래로 하도록 하고 있다.

또한 실거래 파악을 위해 국세청의 세무조사, 주택거래신고제 등 각종 제도적인 방안이 부수되어 마련되고 있으므로 투기지역 내에서 취득세를 실거래로 과세하여야 한다는 당위성은 충분한 공감대가 형성될 수 있다고 본다

2. 실거래가액 파악을 위한 제도적 방안

가. 토지거래의 종합 전산화와 거래 동향 파악

(1) 토지거래 종합전산화와 중개사 거래 신고의무

취득자와 양도자에게 과세되는 조세의 기관이 양도소득세는 국세로 국세청이 담당하고, 취득세는 지방세로써 지방자치단체에서 과세가 이루어지고 있으므로 전자정부구현에 맞추어 자료 공유시스템의 구축을 위하여 전산화 작업 및 구축된 DB를 상호 교환될 수 있도록 하는 것이 필요하다 하겠다.

2004년도 하반기 행정자치부와 건설교통부에서 추진하고 있는 각자의 기관이 보유한 자료의 공유는 과세기관이 실거래 가격을 조사하는데 많은 도움이 될 것이다.

또한 부동산 종합전산화 내용에는 중개업자의 거래내용 신고의무에 따른 신고가액이

들어 가야 한다.

신고의무를 당사자가 아닌 공인 부동산 중개사에 전가시키는 경향이 있으나 부동산 거래질서를 확립하고 공인중개사 스스로의 위상을 높일 수 있다는 측면에서 접근한다면 시행에 무리가 없을 것이다.

지금까지 중개업자가 이중계약을 직·간접으로 조장하고 있다는 비판이 있고, 거래의 대부분이 중개업자를 통하여 거래되나 중개사무소계약서가 아닌 법무사 등이 작성한 이중계약을 관공서에 제출하고 있는 실정에서 실거래 파악을 중개업자의 도덕성에만 의존할 수 없으므로 중개업자의 거래내용 신고의무 부여와 허위신고에 따른 강력한 행정처벌은 실거래가액 확보의 근본적 해결책으로 제시되고 있다.

(2) 거래 가격 공개 제도 도입

미국의 부동산 열람시스템(MLS)에서는 토지와 건물의 취득부터 매도까지 거래 금액을 3년에 걸쳐 인터넷을 통하여 공개한다. 또한 일본에서도 부동산 가격의 투명성을 높일 목적으로 거래가격 정보를 공개하기 위해 2005년부터 구입가격 신고를 의무화하는 제도를 시행하려 하고 있다.

이와 관련하여 부동산 공인중개사의 거래신고 내용을 공개하여 중개사를 통하지 않는 개인간 거래에서도 실거래 가격과 동떨어져 신고하는 것을 막고 그 기준을 제시하여 실거래 신고를 유도할 수 있을 것이다.

(3) 거래 동향 파악

실거래 가액을 자진신고토록 유도하는 정

【참고】 실거래 가격 확보를 위한 구축(정부개정안)

현 행	개 정 안	
1. 중개업자는 중개가 완성된 때는 거래계약서를 작성하여 서명·날인하고 사본을 보존 2. 거래금액 등 허위기재 금지 3. 계약내용 통지의무 없음	⇒	1. 중개업자는 중개가 완성된 경우에 거래 계약서를 작성하여 서명·날인하고 사본을 보존 2. 거래금액 등 거래내용 허위기재 및 이중계약서 작성금지 3. 거래계약서를 작성한때에는 그 계약내용을 등록관청에 통지

책이 가장 바람직하다고 할 수 있으나 신고에 전적으로 의존 할 수는 없다. 실거래 가격을 조사 할 경우 국세청에 의존하던 방식에서 벗어나 거래가 이루어지지 않은 경우에도 부동산 가격 동향을 파악 하는 모니터링 제도를 도입하여 부동산 가격의 정보를 미리 확보하여 적극 활용하고, 종합전산망을 구축하여 정보에 대한 공유가 전제된다면, 실거래 가액 조사에 대한 역할을 보유시는 건설교통부 또는 감정원, 양도시에는 국세청, 취득시에는 지방자치단체 등으로 분담조사하여 공유하거나, 가액 조사에 통일된 기준을 마련하기 위하여 독립된 기관이 실거래 파악 역할을 하는 것도 사실상 거래 가액을 파악, 조사 하는데 도움이 될 것으로 보인다.

나. 토지거래 허가제의 보완

토지거래 허가신청에 의하여 허가처분이 있게 되면 농지취득자격증명과 검인을 받은 것으로 의제된다는 점에 주목할 필요가 있다.

토지거래 허가 시 기재되는 거래예정금액

은 사실상 계약을 한 후에 기재하는 금액으로 그 금액이 매매계약서와 다른 것은 실무상 인정될 수 없는 상황이다.

주택거래신고제에서 거래금액까지의 실질 심사하고 허위기재에 대한 과태료를 부과한다면, 토지거래 허가구역은 검인을 받지 않고 계약서가 취·등록세 신고 시 제시되므로 취·등록세 신고가액과 토지거래예정금액이 다르거나 취·등록세 신고금액과 토지거래허가예정금액이 실거래 가액이 아닌 것으로 의심되는 경우에는 토지거래허가서의 예정금액 기재사항에 대한 소명기회를 주고 입증하도록 하여 그 진위에 따른 과태료 부과 방안도 생각해 봐야 할 것이다.

다. 표준계약서 마련과 검인제도 개선

(1) 부동산 매매계약서의 표준화

현행 부동산 매매계약시 사용하는 계약서는 대한공인중개사협회 또는 전국부동산협회 등에서 작성된 매매계약서를 사용하고 있다.

그러나 매매계약 체결 후 부동산중개업소에 작성하였어도 법무사에서 다시 작성하여

시·군·구청에서 검인을 받고 있는 것이 현실이다.

이에 따라 이중계약서에 대한 제재기준이 마련되고 있다지만, 이를 원천적으로 봉쇄할 방법은 없다.

표준계약서 작성은 개인간의 거래를 정부에서 너무 지나치게 규정하여 계약자유의 원칙에 제약이 초래되는 반면, 이중계약에 따른 민사분쟁 발생을 막고 나아가서 조세의 정의를 실현한다는 측면과 검인제도의 실효성 확보 차원에서 검토할만한 가치가 있고, 부동산에 대한 소유권 이전 등기 시 부동산 특별조치법상 검인계약서를 첨부하도록 규정되어 있는 것과 연계한다면 표준계약서 도입에 상당한 설득력이 있다고 볼 수 있다.

정부에서 마련한 법정양식으로 서식을 개선하고, 해당 거래계약서 상의 금액을 사실상의 가액으로 인정됨을 병기하면 장래 양도세 부담으로 인하여 취득가액의 성실 신고를 유도할 수 있다.

또한 보다 강력한 대안으로 표준계약서를 시·군·구청에서 도, 시·군·구, 중개사 고유번호, 일련번호를 부동산 매매계약서에 삽입 고유 번호에 의하여 발급, 관리하는 시스템을 구축하면 이중 계약서의 남발을 억제할 수 있을 것이다. 물론 여기서 표준계약서라고 해서 계약자유의 원칙상 특약사항 등에 대한 사적자치의 실현을 배제시킨다는 의미가 아니라 이중계약서 작성 방지와 부동산 거래질서를 확립을 위한 최소한의 제도로 도입하자는 것이다.

(2) 검인 제도의 개선

검인제도는 부동산 거래행위 규제로 부동산 투기방지, 관인계약서 제도를 정착시켜 국민의 재산권을 보호할 목적으로 1988년 10월 1일부터 시행되어 왔다.

검인신청 시 계약서 원본과 복사본을 지참하여 계약서 기재 사항인 당사자 인적사항, 목적부동산, 계약년월일, 대금 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항 또는 평가액과 그 차액의 정산에 관한 사항, 부동산중개업자가 있을 때는 중개업자의 인적사항, 계약의 조건이나 기한이 있을 때에는 그 조건 또는 기한 등을 표시하여 제출한다.

이와 같은 검인제도의 실효성을 확보하기 위하여 중개업법 개정안으로 부동산 거래 전산시스템과 관련하여 계약내용을 전자신고 하도록 추진하고 있고, 중개업소에서 전자 신고한 계약 내용은 검인 받은 것으로 인정하는 전자 검인 신고제를 마련하여 전자검인을 의무화하고, 개인간의 거래는 현재의 검인제도를 보완하여 각 검인 시점에서 계약 완결내용을 전산시스템에 입력 공유될 수 있도록 하는 제도적 장치를 보완하며, 주택거래신고제가 일부 실시되고 있으므로 이에 대한 검증이 된 후에는 검인계약서의 기재내용, 특히 현저히 낮은 가격으로 기재된 부분에 대해서는 실질적인 심사권을 부여하여 부동산 거래질서 확립과 조세의 자진신고납부의 진정성을 확보할 수 있는 전기를 마련하여야 할 것이다.

3. 양도소득세와 취·등록세 과표 일원화

가. 소득세법상의 선행 조치

일반적인 유상거래의 경우 검인계약서를 관할 등기소에 등기를 하기 위하여 제출하고 취득신고는 검인계약서에 의하여 신고한다고 할 때 검인계약서가 양도소득세의 취득가액으로는 전혀 활용되지 못하는 문제점이 있다.

과세방식 및 과세평가 등 세제측면이 국세와 지방세가 이원화되어 운영체제를 달리하므로 조세간 과세표준 불균형을 초래되고 있으므로 검인계약서상의 거래대금이 진실성의 문제가 있더라도 검인계약가 법적으로 인정하는 계약서라는 점에서 양도소득세 신고시에도 양도가액으로 간주하는 방식으로 전환한 후 사실조사가 이루어져야 한다.

또한 투기지역 내에서는 1가구 1주택에 대한 양도소득세 비과세 등 비과세대상자의 양도신고를 의무화하여 거래실태를 파악할 수 있는 자료로 활용되어야 한다.

양도신고가 없는 비과세 납세자는 실거래가액으로 신고할 의무가 없음으로 매수인은 취득가액을 신고함에 있어 다운계약서로 신고해도 과세표준에 미달하지 않는 한 양도시 특별한 불이익이 발생되지 않으므로 신고요건을 강화하여야 한다.

즉 검인계약서 인정과 비과세 대상자의 신고의무는 양도소득세의 취득가액 파악이 투기지역이 아닌 지역이거나, 비과세로 취득가액의 파악이 실익이 없다고 할지라도 취

득가액 파악은 장기적으로 자료를 축적해야 제도의 효과를 기대할 수 있다고 할 때 필요한 조치이다.

나. 국세와 지방세간 상호 정보 공유

실거래가액으로 취득세와 양도소득세를 과세하는 것이 모순 없이 상호 부합한다고 할 때, 종합전산망에 의하여 국세와 지방세간의 상호정보를 공유함으로써 양수인의 취·등록세 신고가액과 양도소득세 신고 시 취득가액이 서로 다른 면이 있다면 이를 발견하여 추정하는 등의 조치가 이루어 질 수 있어야 한다.

즉 취득가액의 상호인정은 취·등록세를 낮추기 위한 과소신고가 장래 양도시 양도세의 부담으로 이어져 거래자 당사자 담합으로 신고가액을 낮추는 이중계약을 어느 정도 억제할 수 있을 것이다.

VI. 맺는말

투기지역 지정으로 인한 양도소득세의 실거래 가액 신고의 반사이익으로 취·등록세의 세수증대에 일부 기여한 부분은 인정되나, 앞에서 살펴 본 바와 같이 투기지역 내에서 실거래 가액이 명확히 밝혀지더라도 과세 근거와 입증책임의 한계가 있기 때문에 부족 세액을 추정할 수 없고, 실거래 가액을 숨기기 위해서 작성하는 이중(다운)계약을 억제하는 법적, 제도적 장치가 마련되지 못하고 있다.

이를 보완하기 위해서 앞에서 언급한 것

과 같이 첫째, 법적으로 명확한 관련법규의 정비 및 제도적으로 부동산 통합전산망, 부동산중개업법의 개정, 검인제도의 보완으로 거래금액의 실질적 심사가 선행될 때 투기지역 내에서의 실거래 가액 신고방식이 정착될 수 있을 것이다.

둘째, 기존 사용하는 부동산 매매계약서의 서식을 표준(관인)계약서로 변경과 부동산중개업소에 대한 지도감독 및 거래에 참여하는 법무사에 대하여도 직업윤리의무를 고취시킬 수 있는 제도적인 보완 장치가 마련되어야 할 것이다.

셋째, 취득세와 양도소득세간 과세표준의 적용 방법을 일원화하는 것도 이중계약에 의하여 발생하는 문제점을 해결할 수 있는 한 방안이 될 것이다.

끝으로 투기지역에 있어서의 실거래 신고를 정착시키기 위해서는 부동산 가격의 투명성과 거래 질서를 확립하는 노력과 함께 인터넷을 이용한 공적 기관이 적정 가격을 발표하는 등의 정보를 제공함으로써 납세자 스스로 성실납세의무를 이행 할 수 있도록 유도하는 정책이 병행되어야 할 것이다. 