

## “실소유 아니면 명의 빌려줬어도 1주택”

— 국세심판원

실제로 1주택을 소유했지만 타인에게 명의를 빌려줘 1가구 2주택 보유자가 됐을 때도 1주택자로 인정할 수 있다는 정부의 결정이 나왔다.

국세심판원은 최근 언니가 아파트를 사는 데 명의를 빌려준 A씨 부부를 1가구 2주택자로 보고 모 세무서가 결정 고지한 6278만7440원의 양도소득세 부과 처분을 취소했다고 28일 밝혔다.

국세심판원에 따르면 A씨는 2002년 자신의 언니가 심한 폭력과 폭언을 일삼는 스토크 동거남을 피해 숨어 지내다 아파트를 사려 하자 명의를 빌려줬다. 언니는 동거남을 따돌리기 위해 주민등록상 주소도 옮기지 않은 채 A씨 명의의 아파트에 살았다.

그러던 중 A씨는 얼마 전 자신이 남편과 함께 보유한 주택을 팔았다. 이에 대해 관할 세무서는 A씨 부부를 1가구 2주택자로 간주해 양도소득세를 부과했고 A씨 부부는 국세심판원에 불복 청구를 낸 것.

국세심판원은 결정문에서 “A씨 언니가 아파트를 사기 위해 대출금을 조달한 과정이나 본인 명의의 케이블TV 시청 확인서 등을 고려할 때 A씨 언니가 A씨 명의로 해당 아파트를 취득했다는 주장은 신빙성이 있어 보인다”며 “관할 세무서의 양도소득세 부과 처분은 잘못”이라고 밝혔다.

〈동아일보 2005년 8월 29일 보도자료〉

## “신분증 확인 소홀 중개업자 부동산 사기 80% 책임”

— 서울지법

주택 소유주의 신분증을 위조, 자신이 주인인 것처럼 행세하는 방법으로 전세금을 받아 가로챈 부동산 사기사건에서 신분확인을 게을리 한 중개업자의 책임이 80%라는 판결이 나왔다. 기존 판결은 대부분 중개업자의 책임을 60%로 봐 왔다.

서울남부지법 민사2단독 심재남 판사는 7일 부동산사기로 7,000만원을 뜯긴 최모(31·여)씨가 중개업자 2명을 상대로 낸 손해배상 청구소송에서 “피고들은 원고에게 피해액의 80%인 5,600만원을 지급하라”고 판결했다.

심 판사는 “부동산중개업법 제17조에 따르면 중개업자는 부동산의 권리관계, 법령의 규정에 의한 거래 등을 확인하고 성실·정확하게 설명할 의무가 있다”며 “이 사건의 경우 중개업자들이 부동산 권리자에 관한 사항 확인의무를 게을리 했다고 볼 수 있다”고 밝혔다.

앞서 지난해 7월 서울중앙지법은 서류 위조범에 속아 아파트 구입대금 3억5천만원을 사기당한 박모(42)씨가 부동산 중개업자와 법무사, 국가를 상대로 낸 소송에서 “중개업자는 피해액의 60%를 배상하라”고 판결했다.

최씨는 지난해 4월 중개업자 주모(55) 김모(44·여)씨의 소개로 한 남자와 서울 구로동의 모 아파트를 7천만원을 주고 임대차계약을 맺었다가 사기를 당해 고스란히 돈을 떼었다. 최씨는 이 남자가 집주인의 주민등록증을 자신의 것으로 위조해 계약을 한 뒤 돈을 챙긴 것을 확인하고 부동산 중개업자 2명을 상대로 소송을 제기했다.

〈한국일보 8월 8일 보도자료〉

## “아파트등 상속·증여 기준시가 신고편 가산세”

- 국세심판원

아파트 등을 상속·증여받을 때 정확한 실거래가를 모르더라도 최근 3개월 안에 인근 비슷한 건물의 매매 사례가 있다면 기준시가가 아닌 실가를 기준으로 세금을 납부해야 하며 이를 어길 경우 허위 신고에 따른 가산세를 부과 받을 수 있다는 판정이 나왔다. 16일 과세 당국에 따르면 국세심판원은 아파트를 증여받은 후 기준시가 3억4,천만원을 적용해 증여세를 신고한 납세자 A씨가 기준시가 증여세 신고를 받아들이지 않고, 인근 아파트의 '매매사례가액' 4억2,500만원을 시가로 산정해 세금을 부과한 국세청을 상대로 낸 심판청구에 대해 기각결정을 내렸다.

심판원에 따르면 A씨는 아버지로부터 아파트 한 채를 증여받고 기준시가로 증여세 신고를 마쳤다. 그러나 국세청은 인근 아파트의 거래 사례를 토대로 당해 아파트의 시가가 4억2,500만원이라며 덜 낸 증여세 1,780여만원을 부과했다. 현행법상 아파트 등 건물을 상속·증여할 경우 시가에 따라 세금을 신고해야 하지만 이를 모를 때는 국세청 기준시가를 '보충적'으로 이용토록 하고 있다. 다만 상속 개시일 전후 6개월(증여는 3개월)내 상속(증여)받은 재산과 면적·위치·용도 및 종목이 유사한 다른 재산의 매매 등이 있으면 '유사매매사례가격'을 시가로 판단, 기준시가에 우선해 적용토록 하고 있다. 지난해 1월부터 증여세가 완전 포괄주의로 바뀌면서 '유사 매매사례 시가의제'라는 규정이 신설된데 따른 것이다. 증여세율은 10~50%로 기준시가가 보통 시가의 60~80%선이라는 점을 감안해 볼 때 실제 거래가로 과세되면 그만큼 세 부담이 늘게 되며, 자칫 허위 신고에 따른 가산세 20%까지 붙어 납세자 입장에서는 엄청난 세금을 물게 된다. 국세청 관계자는 "아파트 등 부동산은 손쉽게 주변 시세가액(매매가액)을 알 수 있고, 이를 모르면 세무서에 문의하면 된다"며 "세금을 덜 낸다는 이유로 기준시를 이용하면 도리어 불이익을 입게 된다"고 강조했다. 하지만 '유사 매매사례 시가의제' 규정은 과세당국의 자의적 해석을 가능케 한다는 점에서 논란도 적지 않다. 한 조세전문가는 "과세당국이 3개월 내 매매사례 중 유리한 것을 택할 수 있다는 단점이 있다"며 "과세 당국의 재량권이 그 만큼 확대된 것이나 다름없다"고 지적했다. <서울경제 8월 17일 보도자료>

## “재건축 일반분양 소득은 조합에 과세”

- 서울행정법원

주택 재건축조합이 재건축을 한 뒤 여분의 아파트와 상가 등을 분양(일반 분양)해서 벌어들인 돈을 재건축 조합원들에게 나눠 준 것은 종합소득세 과세 대상이 아니라는 법원 판결이 나왔다. 서울행정법원 2부(김중곤 부장판사)는 4일 재건축 주택 일반 분양을 통해 얻은 소득에 대해 세금을 부과한 것은 부당하다며 강모씨 등 203명이 영등포세무서 등 26개 세무서를 상대로 낸 소송에서 원고승소 판결했다. 재판부는 판결문에서 "일반 분양을 통해 얻은 소득은 조합원 개개인이 아닌 법인격을 갖고 있는 재건축조합의 사업소득으로 봐야 한다"며 "조합원 개인(종합소득세)이 아닌 조합 자체(법인세)에 대해 세금을 부과해야 한다"고 밝혔다. 강씨를 포함한 원고들은 지난 99년 재건축 일반 분양을 통해 50만~500만원에 이르는 수익금을 나눠 가졌다. 이에 영등포세무서 등은 일반 분양으로 얻은 소득이 법인으로서의 조합이 얻은 것임을 인정한다고 해도 사실상 그 혜택은 조합원 개개인에게 돌아갔다고 원고들에게 종합소득세를 부과했다. <한국경제 8월 5일 보도자료>