

중개수수료의 다과(多寡)와 부가세

현실적인 법정수수료 규제 이뤄져야

실거래가 신고로 인해 공인중개사들의 수입이 노출되면서 세금 부담이 더 많이 늘어났다. 간이과세자에서 일반 과세자로 전환되면 부가가치세를 납부해야 하는데, 이때 소비자들이 부가가치세를 떠안게 될 가능성이 높아졌다. 중개사들도 부동산 경기가 좋지 않은 상황에서 부가가치세를 내지 않게 해달라고 주장하고 있다. 부가가치세에 대한 현실적인 조치와 올바른 법정수수료 규제에 대해 살펴보았다. 글 이현 법무법인 렉스 변호사

공인중개사를 통해 집을 사거나 전세를 구한 사람들은 한 번쯤 공인중개사의 중개수수료, 속칭 복비의과다 여부에 관해 생각해보았을 것이다. 올해부터 전면 시행된 부동산 실거래가신고제로 인해 공인중개사들이 대거 간이 과세자에서 일반 과세자로 전환될 전망이다. 그렇게 되면 공인중개사들의 수입이 노출됨에 따라 수많은 공인중개사들이 부가가치세를 납부하게 되는 결과를 낳는다. 공인중개사들이 이러한 부가가치세를 부동산 중개를 원하는 고객에게 부담시킴으로써 중개수수료가 늘어날 소지가 있다. 이번엔 필자는 공인중개사들의 중개수수료와 관련된 부가가치세에 관한 견해를 밝히고자 한다.

기사에 나타난 부동산 중개업계에 따르면, 현재 공인중개사의 90% 이상이 연매출 4800만 원 미만 간이 과세자로 등록되어 있고, 따라서 그동안 부가가치세를 3%만 내거나 6개월 동안의 매출을 1200만 원 미만으로 신고해서 아예 부가가치세의 납부를 면제받는 공인중개사도 상당수 있다고 한다. 그러나 실거래가신고제로 인해 공인중개사들의 매출을 줄여 세무 당국에 신고하는 관행이 더 이상 통하지 않게 되고(위 제도의 시행 이후에도 전월세에 관한 중개수수료는 노출되지 않겠지만), 결국 부가가치세를 납부할 수밖에 없다. 그런 경우 누가 실질적으로 부가가치세를 부담하느냐의 문제가 발생한다.

중개수수료 부과에 관한 규제, 과연 현실적인가?

중개수수료에 대한 부가가치세를 살피기 전에 중개수수료 규제에 관해 먼저 알아야 한다. 왜냐하면 이러한 과세 문제는 결국 중개수수료의 규제가 현실적이냐에 달려 있기 때문이다. 대부분 사람들이 알고 있듯이 '공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(이하 '공인중개사법')'은 중개수수료를 규제하고 있다. 공인중개사는 중개 업무에 관해 중개 의뢰인에게 수수료와 실비를 받을 수 있지만 주택에 대해서는 시행령이 정하는 바에 따라 특별시·광역시 또는 도의 조례로 정해진 한도 내에서만 받을 수 있다(공인중개사법 제32조). 또한 공인중개사는 사례·중여 그 밖의 어떠한 명목으로도 이러한 제한을 초과해 금품을 받을 수 없다(같은 법 제33조 제3호). 만일 공인중개사가 이를 위반하는 경우, 형사처벌은 물론 6개월의 범위 내에서 자격정지 나이가 심한 경우 등록 취소라는 행정 처분도 받을 수 있다(같은 법 제49조제1항제10호, 제36조제1항제7호, 제38조제2항제9호).

하지만 이러한 규제를 위반한 중개수수료의 징수가 법률적으로 무효인지 아니면 중개수수료의 지급

은 유효로 보되 단순히 공인중개사에 대한 제재 사유에 불과한지 관해서는 판례가 좀 엇갈리지만 가장 최근의 판례는 무효라고 보는 것 같다(대법원 2002. 9. 4. 선고 2000다54406, 54413 판결). 즉 이미 지급한 중개수수료를 돌려받을 수 있다는 취지이다. 하지만 위 판결이 종전에 반대 견해를 취했던 판례를 폐기하는 전원합의체 판결이 아니라는 점에서 논란의 불씨는 남아 있다.

현실을 보자. 과연 그러한 제한을 지키는 공인중개사들이 몇이나 있을까? 서울시 조례에 의하면, 보증금 2800만 원에 월세 60만 원인 2년짜리 월세를 구한다면, 중개수수료는 17만 원을 넘지 못한다. 최근에 개정된 경기도 조례는 서울시 조례보다는 좀 후하지만 28만 원을 넘지 못한다. 아마도 서울에서 위와 같은 조건의 월세를 구할 때 30만 원 밑으로 중개수수료를 요구하는 중개업자는 없을 것이다. 수많은 중개 의뢰인들이 이러한 구체적인 기준을 모르거나 알더라도 공인중개사와 다투기 싫어서 그냥 참는 경우가 많다.

과연 우리나라 공인중개사의 중개수수료 규제 범위가 너무 심하지 않냐고 한다면 필자로서 뭐라 단언하기 어렵다. 미국에서의 공인중개사수수료는 우리나라보다 높지만 공인중개사의 역할 범위가 다르기 때문에 단순 비교하기는 어렵다. 분명한 점은, 공인중개사들이 느끼기에 법정수수료가 너무 낮다면 이것은 중개사협회와 같은 이익단체가 정부를 상대로 노력해서 풀어야 할 숙제라는 것이다.

서민 보호 차원에서 부가세 징수 면제해야

오늘의 주제로 돌아오면, 부가세의 과세 또는 전가 여부에 관해 고민하는 것 자체가 필자에게는 쉽사리 납득되지 않는다. 공인중개사 업계는 정부에 대해 부가세를 중개 의뢰인에게 받을 수 있게 해달라고 요청하고 있고, 건교부는 앞서 소개한 법정 중개수수료를 초과해서는 어떠한 금품을 받을 수 없다는 규정을 들어 부가세를 고객으로부터 받는 것을 허용할지에 관해 고민하고 있다는 것이다.

공인중개사들의 용역 제공에 관해서는 원래 부가세 면세는 아닌 것으로 알고 있다. 부가가치세는 우리나라 세계에서 가장 중요한 간접세로서 사업자의 매출을 포착함으로써 탈세를 방지하는 중요한 기능을 한다. 건설교통부가 지금까지 서민인 중개 의뢰인을 보호한다는 차원에서 위 조항을 근거로 공인중개사에게 수수료에 부가세를 포함시켜 받도록 했다면, 그것은 공인중개사들의 탈세를 조장하는 결과를 초래한 것이다. 부가세를 빌미로 한 공인중개사의 횡포를 막겠다는 건교부의 입장은 이해 못하는 것은 아니지만, 결국 그것은 공인중개사 업계의 나쁜 관행만 만들었다.

부가가치세는 별도로 수수할 수 있도록 허락해야 한다. 사업자가 아닌 소비자야말로 최종적으로 부가세의 담세의무자라는 부가가치세의 원칙상 어쩔 수 없는 결론이다. 서민 보호 차원에서의 법규 해석이 탈세의 길이 있었을 때에는 가능할지 모르지만, 그 방법이 어려워진 상황에서 부동산 중개업계의 요청은 어찌하면 당연할지 모른다. 이 기회에 현재 부동산 중개수수료의 규제 상한의 현실성을 검토하는 것이 좋을 것 같다. 부동산 중개업계의 경기, 현실적으로 수수되는 수수료, 공인중개사의 역할과 외국 사례 등을 종합해 중개수수료의 상한을 조정하고, 부가세는 별도로 받도록 하되, 그 납부를 누락하지 않도록 부동산 매매는 물론 전월세에 관한 중개수수료에 관해서도 세무 당국에서 감독하는 것이 세수 확보를 위한 적절한 조치가 될 것이다. 건교부가 서민을 보호하고자 한다면, 일정 범위 내의 작은 부동산 거래에 관해서는 법정 상한을 더 낮추거나 재경부와 협의해 부가세 징수를 면제해야 할 것이다.

서민 보호가 더 이상 탈세를 위한 변명으로 오용되어서는 안 된다. 그리고 현실적인 법정수수료의 규정이 제대로 이행되도록 당국의 철저한 감독이 있어야 앞으로 부동산 중개수수료에 관한 분쟁도 줄어들 것이라고 필자는 내다본다. 그리고 대법원도 과당 수수료의 사법적 효력에 관해 전원합의체 판결을 통해 분명한 결론을 내주었으면 한다. ☺