



알아두면 편한 주택 관련 법률 상식과 그 판례

주택과 관련된 최신 법률 상식과 그에 따른 판례를 소개한다. 생활 속에서 알고 지내면 좋을 주택 관련 법률 상식 몇 가지.

아파트 증여세 과세 산정은 인근 지역 매매가 기준으로 - 국세심판원 아파트를 증여 받은 사람이 증여세를 낼 때 인근 지역에서 비슷한 규모의 아파트가 거래됐다면 그 가격을 기준으로 세금을 납부해야 한다는 국세심판원의 판결이 나왔다. 증여재산가액 산정시 시가를 기준으로 산정하는 게 원칙이지만 그동안 시가를 제대로 파악할 수 없다는 이유로 시세의 70~80% 수준인 기준시가를 적용해왔다.

국세심판원은 청구인 A씨가 어머니로부터 증여 받은 아파트 증여세를 국세청 고시 기준시가에 따라 산정·납부했으나 국세청이 증여 시점에 같은 단지, 같은 규모의 아파트 매매 사례가 있다며 그 가격을 기준으로 증여세를 경정고지한 데 반발해 제기한 심판 청구를 이유 없다며 기각했다고 11일 밝혔다. 심판원에 따르면 A씨는 2004년 4월 쟁점이 된 아파트를 증여 받고 같은 해 7월에 국세청 고시가격 2억 5100만 원을 증여재산가액으로 판단해 증여세 3078만 원을 신고·납부했다. 그러나 국세청은 해당 아파트와 같은 단지 내 같은 평형의 아파트가 그 해 4월 3억 6000만 원에 거래된 사실을 확인하고 이를 증여재산가액으로 보아 산정한 총 결정세액 5343만 원에서 이미 납부한 세액 3078만 원을 차감한 2265만 원을 추가 납부토록 고지했다.

심판원은 판결에서 "상속세 및 증여세법 등에 증여재산가액은 증여일 현재의 시가에 의하고, 이 경우 해당 재산의 매매 사례가액을 시가로 본다고 규정하고 있는 점으로 보아 해당 아파트의 매매 사례가액이 존재하는 경우에는 보충적인 평가 방법인 기준시보다 이를 우선 적용한 것은 잘못이 없다"고 밝혔다. <국민일보 2006년 5월 12일>

집 도배· 화장실 공사비 양도세 경비 인정 안 돼 - 국세심판원 아파트 새시 공사비는 양도차익을 계산할 때 경비로 인정해 빼주지만 도배나 화장실 공사비는 경비로 인정할 수 없다는 결정이 나왔다. 국세심판원은 11일 인테리어 공사를 한 뒤 아파트를 팔아 양도소득세를 낼 때 새시 공사비, 냉난방시설 공사비 등은 필요경비로 인정해 양도세액에서 빼줘야 하지만 화장실 공사비, 도배 비용, 마루 공사비 등은 필요경비로 인정해서는 안 된다고 결정했다. A씨는 2003년 1월 3억 2500만 원에 아파트를 산 뒤 지난해 6월 3억 8500만 원에 팔아

6000만 원의 양도차익이 생겼다. 그는 아파트를 팔기 직전 베란다 새시를 교체하고, 마루를 새롭게 단장했다. 화장실도 수리하고, 도배도 새로 했으며, 문틀 등을 고급 소재로 바꿨다. 이런 공사에 든 비용은 모두 3200만 원이나 됐다.

A씨는 양도차익을 계산하면서 공사 비용 전액을 필요경비로 뺀 뒤 관할 세무서에 양도소득세를 신고·납부했다. 그러나 세무서는 공사 비용 전액을 경비로 인정해주지는 않았다. 세무서는 문틀 교체 등의 목공사비, 창호(새시) 공사비, 설비 공사비(난방 및 급배수 공사) 등은 자산가치 상승, 사용기간 연장 등에 필요한 자본적 지출로 판단해 필요경비로 인정해줬다. 그러나 화장실 공사, 도배·마루·주방가구 교체, 도장(페인트칠) 공사비 등에 든 1200만 원은 경비로 인정하지 않았다. 세무서는 A씨가 이미 낸 양도세 340만 원에다 210만 원을 더 내라고 결정했다.

A씨는 국세심판원에 심판 청구를 냈지만 기각당했다. 국세심판원은 "새시 공사 등은 부동산의 가치를 높이는 것이지만, 화장실 공사 및 도배 공사 등은 단순한 수선에 불과하다"며 세무서의 손을 들어줬다.

<경향신문 2006년 5월 12일>

변호사 부동산 중개 안 된다 - 대법원 변호사라도 공인중개사 자격증이 없으면 부동산 중개 업무를 할 수 없다는 대법원의 확정 판결이 나왔다. 대법원 1부는 "부동산 중개사무소 개설 등록을 허용하라"며 변호사 이모(40)씨가 서울 서초구청을 상대로 낸 소송에서 원고 패소 판결한 원심을 확정했다고 14일 밝혔다. 변호사는 그동안 일정 요건만 갖추면 추가 자격증을 취득하지 않고도 변리사·법무사·회계사 업무를 병행해왔으나 대법원의 이번 판결로 중개업무 영역 진출에 제동이 걸리게 됐다. 재판부는 "변호사법에 규정된 '법률사무'는 거래당사자의 행위를 보조하는 데 그치는 부동산 중개 행위와 구별되고 일반 법률사무에 중개 행위가 당연히 포함되지 않는다"고 판시했다.

변호사법 제3조는 '변호사는 당사자 및 기타 관계인의 위임 또는 국가·지방자치단체나 기타 공공기관의 위촉 등에 의해 소송에 관한 행위 및 행정처분의 청구에 관한 대리 행위와 일반 법률사무를 행하는 것을 직무로 한다'고 규정한다. <매일경제 2006년 5월 15일> ☞