

김동호 변호사의 법률 칼럼

주택 조합의 조합원 신탁 부동산 취득은 취득세 부과 대상 해당 안 돼

과거 주택 조합이 주택 사업 과정에서 취득한 조합원 소유의 토지 또는 주택 사업으로 취득한 건물에 대한 취득세 부과는 많은 논란이 있었다. 주택 사업으로 건설된 건물에 대해 주택 조합과 조합원에게 별도의 취득세를 부과하는 것을 두고 이종 과세에 대한 판단이 엇갈렸다. 결국 판례에 의해 정리된 후 이를 반영한 지방 세법의 개정이 이뤄졌다. 그 후에도 주택 조합이 일반 분양분 아파트의 부속 토지를 취득하는 경우 그에 대한 취득세 부과 여부와 관련해서도 다툼이 있었으나 최근 판례에 의해 위 사항도 정리됐다. 현행 법령과 판례에 의해 주택 조합이 조합원의 신탁 부동산을 취득할 경우 취득세 과세 여부는 어떻게 결정되는지 살펴보기로 한다. 글 김동호 법무법인 렉스 변호사

주택 조합이 조합원용 부동산 취득 시 조합원에게 취득세 부과

주택 조합에 의한 주택 건설 사업 과정을 살펴보면 일반적으로 주택 조합이 조합원들로부터 토지를 신탁받아 그 신탁받은 토지에 아파트를 건설해 준공 검사를 받은 후 조합원 등 소유권자에게 보존 등기를 완료해준다.

과거 세무 당국은 위와 같은 경우 건물 부분의 취득세와 관련해 주택 조합이 건물을 신축해 준공 검사를 받은 때 건물을 원시 취득하고, 조합원 등이 그 소유권 보존 등기 등을 한 때 조합원 등이 건물을 다시 취득한 것으로 보아 주택 조합과 조합원 등에게 각각 취득세를 부과했다.

이에 대해 이종 과세 여부 논란이 일자, 다음과 같은 판례가 나왔다. 건물 신축의 경우 특단의 사정이 없는 한 그 자재 노임 등 소요 비용을 제공한 자가 그 건물을 원시 취득하는 바 주택 조합은 그 소유 자금으로 조합원의 건물을 신축 분양하는 것이 아니라 공정에 따라 조합원으로부터 각자 부담할 건축 자금을 제공받아 조합원의 자금으로 건축하는 것이다. 건축 절차의 편의상 조합 명의로 그 건축 허가와 준공 검사를 받았다고 하더라도 이때부터 위 건물의 소유권은 건축 자금 제공자인 조합원들이 원시 취득한 것으로 간주돼 주택 조합에 취득세를 부과하는 것은 위법하다고 판시하고 있다(1994. 6. 24. 선고 93누18839, 1994. 9. 9. 선고 93누16369 판결). 다만, 이 경우에도 조합 주택 중 일반인에게 분양되는 부분의 경우는 제외됐는데 이는 위 판결의 법리상 당연한 결과라고 볼 수 있다.

이 같은 판결을 반영해 1997년 지방 세법 제105조 제10항은 주택 조합이 당해 조합원용으로 취득하는 조합 주택용 부동산은 그 조합원이 취득한 것으로 간주하는 것으로 개정됐다.

위 판례 및 개정법에 의하면, 주택 조합이 주택 사업에 따라 건물을 건축하는 경우 조합원용 부분은 조합원에 대해서만 취득세를 부과해야 하며, 일반 분양분은 주택 조합에게 취득세를 부과할 수 있다는 결론이 내려진다.

조합원 신탁 토지의 경우 주택 조합에게 취득세 부과할 수 없어

한편, 지방 세법 제110조 제1호는 신탁으로 인한 신탁 재산 취득의 경우 형식적인 소유권의 취득으로 보아 취득세를 비과세해주는 규정이다. 그런데 1997년 지방 세법 개정 시 제110조 제1호 단서가 신설됐는데, 위 본문의 취득세 비과세에 대해 “주택 조합과 조합원 간의 신탁 재산 취득을 제외한다”

고 규정해 마치 주택 조합과 조합원 사이에 이뤄지는 신탁 재산에 관한 형식적인 소유권 이전을 종래 취득세의 비과세 대상에서 과세 대상으로 전환하는 듯한 규정을 두었다.

위 규정의 해석과 관련해 주택 조합의 조합 토지 취득에 대한 취득세 과세 여부로 치열한 논쟁이 벌어졌다. 대법원 판례는 취득세 비과세 대상에 관한 개정 후 지방 세법 제110조 제1호 단서는 수탁자인 주택 조합과 위탁자인 조합원 사이에 이루어지는 신탁 재산에 관한 형식적인 소유권 이전을 종래 취득세의 비과세 대상에서 과세 대상으로 전환할 목적으로 신설된 것이 아니라고 보고 있다. 이와 함께 신설된 제105조 제10항에 의하면, 주택 조합이 당해 조합원용으로 취득하는 조합 주택용 부동산은 신탁에 의해 취득하는 경우에도 그 조합원이 취득한 것으로 간주된다. 이 경우 더 이상 제110조 제1호 본문이 적용될 여지가 없기 때문에 그러한 취지를 나타내기 위해 신설된 것으로 추정된다. 즉, 단서 규정의 ‘주택 조합과 조합원 간의 신탁 재산의 취득’ 이라 함은 주택 조합과 조합원 간의 ‘모든’ 신탁 재산의 이전을 의미하는 것이 아니라 ‘제105조 제10항에 의해 조합원이 취득하는 것으로 간주되는 신탁 재산의 이전’ 만을 의미하는 것으로 해석해야 한다.

따라서 주택 조합이 조합원 소유의 토지를 조합 주택용 부동산으로 신탁에 의해 취득하면서 신탁 등기를 병행하는 경우, 그중 조합원용에 해당하는 부분은 개정 후 지방 세법 제105조 제10항에 의해 그 조합원이 취득하는 것으로 간주되므로 주택 조합에 대해서는 취득세를 부과할 수 없고, 조합원용이 아닌 부분은 제105조 제10항 및 제110조 제1호 단서에 해당하지 않아 제110조 제1호 본문이 적용되므로 취득세 부과 대상이 되지 않는다고 정리했다(대법원 2008. 2. 14. 선고 2006두9320 판결). 이러한 대법원 판례의 태도는 지방 세법의 입법 취지 및 여타 신탁과의 형평성을 고려해볼 때 지극히 타당한 결론이라고 볼 수 있다.

이상의 내용을 정리하면, 주택 사업과 관련해 주택 조합이 취득한 ① 건물의 경우 일반 분양분에 대해서는 주택 조합에 취득세가 과세되나, 조합원 분양의 경우 지방 세법 제105조 제10항에 따라 주택 조합이 취득한 부동산은 조합원이 취득한 것으로 보므로 주택 조합에게 별도의 취득세 부과를 할 수 없고, ② 조합원 신탁 토지의 경우 일반 분양분이나 조합원 분양분 모두에 대해 주택 조합에 별도의 취득세를 부과할 수 없다. ☹

