

양도소득세

# 부동산 계약서 허위 작성을 피합시다

글 | 정태화 세무사

## 1. 부동산 실거래가 신고제도

국세청은 2008년 3월부터 부동산 거래 허위계약서를 작성해 신고한 혐의가 있는 80,112명을 분석해 14,625명에게 양도소득세 1,668억원(가산세 포함)을 추징하였다고 밝혔습니다.

부동산 실거래가 신고제도란 부동산거래의 투명성 확보를 위해 2006년부터 부동산 거래당사자 및 중개업자가 시·군·구에 실제거래가액이 아닌 사실과 다른 허위 계약서로 신고하면 과태료(취득세 3배 이하)를 처벌하는 제도이며, 양도소득세 실거래가 과세제도는 2007년부터 부동산을 사고팔면서 양도가액과 취득가액으로 계산한 양도차익으로 양도소득세를 신고하는 제도입니다.

사례는 ① 사실과 다른 허위계약서로 부당하게 양도소득세를 탈루한 경우 ② 취득당시 실제거래가액이 있음에도 불구하고 취득가액이 없는 것으로 부당하게 높여 신고한 경우 ③ 허위계약서로 예정 신고한 납세자에게 확정 신고기간에 바르게 신고하도록 안내해 납세자가 스스로 수정 신고한 경우입니다.

## 2. 전 소유자의 양도가액과 후 소유자의 취득가액이 다른 경우

충남에 사는 Y씨는 충남에 소재하는 농지를 2004년 7월에 K씨에게 양도하고, 양도가액 2억원(사실과 다른 계약서

협의)의 계약서를 첨부하여 양도소득세를 예정 신고·납부하였습니다.

위 농지를 취득한 K씨는 2007년 3월 P씨에게 양도하고, 취득가액을 3억원(사실 계약서로 추정)으로 예정 신고·납부하였음. Y씨의 양도가액(2억원)과 K씨의 취득가액(3억원)이 서로 달라 사실관계를 확인한 바 실거래가액이 3억원임을 확인함. Y씨의 축소 신고한 양도가액 1억원(3억원~2억원)에 대한 양도소득세 5천 4백만원(가산세 19백만원 포함)을 추징하였습니다.

## 3. 전 소유자의 양도가액과 후 소유자의 취득가액이 서로 다른 경우

전북에 사는 G씨는 전북에 소재하는 임야를 2005년 3월 J씨에게 양도하고, 양도가액 4억 5천만원(사실 계약서로 추정)의 계약서를 첨부하여 양도소득세를 예정 신고·납부하였습니다.

위 임야를 취득한 J씨는 2007년 5월 B씨에게 양도하고, 취득가액을 8억 5천만원(사실과 다른 계약서 협의)으로 예정 신고·납부하였습니다. G씨의 양도가액(4.5억원)과 J씨의 취득가액(8.5억원)이 서로 달라 확인한 바 실거래가액이 4.5억원임을 확인하고 J씨의 과대 계산된 취득가액 4억원(8.5억원~4.5억원)에 대한 양도소득세 2억 1천3백만원(가산세 7천만원 포함)을 추징하였습니다.

#### 4. 매매 취득가액이 있음에도 환산가액으로 신고한 사례

대전에 사는 O씨는 대전에 소재하는 대리를 2001년 4월 K씨에게 2억원에 양도하고 양도소득세를 예정 신고·납부하였음(양도가액 2억원의 계약서 첨부). 위 대지를 취득한 K씨는 2006년 9월 H씨에게 양도가액 11억원(실지거래가액), 취득가액 4억원(환산취득가액)으로 하여 예정 신고·납부하였습니다. K씨의 취득가액으로 신고한 금액(4억원)은 취득가액이 있음에도 불구하고 환산가액으로 신고한 혐의가 있어 사실관계를 확인한 바 실지거래가액이 2억원임을 확인하고 K씨가 과대 계산한 취득가액 2억원(4억원 - 2억원)에 대한 양도소득세 8천만원(가산세 1천9백만원 포함)을 추징하였습니다.

#### 5. 상속·증여받은 부동산의 취득가액을 환산 신고한 사례

경남에 거주하는 L씨 형제 3명은 경남에 소재하는 농지(시가 0.7억원)를 2003년 6월 부친에게 증여받고 증여세를 신고·납부하였습니다. 위 농지를 증여받은 L씨 형제 3명은 2006년 6월 F씨에게 양도하고 양도가액을 7.5억원(실지 거래가액)으로 한 계약서와 취득가액을 1.1억원(환산취득가액)으로 환산하여 양도소득세를 예정 신고·납부하였습니다. L씨 3형제의 농지 취득가액으로 신고한 금액(1.1억원)이 당초 증여받을 때 결정된 증여세 결정가액이 아닌 환산취득가액 혐의가 있어 사실관계를 확인한 결과 증여세 결정가액이 0.7억원임을 확인했습니다. L씨 3형제의 과세 계산된 취득가액 0.4억원(1.1억원~0.7억원)에 대한 양도소득세 17백만원(가산세 4백만원 포함)을 추징하였습니다.

#### 6. 2008년 귀속 수정신고 사례(취득가액 환산 신고자)

서울에 거주하는 C씨는 양천구에 소재하는 아파트를 2004년 3월 S씨로부터 6억원(실지 거래가액)에 취득하였음. C씨는 위 아파트를 2008년 2월 Y씨에게 양도하고 양도가액을 15억원(실지거래가액)으로 계약서를 첨부하고 취득가액을 9억원(환산가액)으로 환산하여 양도소득세 예정신고·납부하였습니다. 취득가액으로 신고한 금액(9억원)은 취득가액이 있음에도 불구하고 환산가액으로 신고한 혐의가 있어 2009년 5월 주소지 관할세무서에서 수정신고 안내하였습니다. C씨는 취득가액을 9억원이

아닌 6억원으로 다시 계산하여 부풀려 신고한 취득가액 3억원(9억원~6억원)에 대한 양도소득세 97백만원을 가산세 없이 자진신고·납부하였습니다.

#### 7. 2008년 귀속 수정신고 사례(사실과 다른 계약서로 신고)

경기도에 사는 R씨는 경기 화성시에 소재하는 임야를 2005년 7월 A씨로부터 3억원(실지 거래가액)에 취득하였음. R씨는 위 임야를 2008년 8월 B씨에게 양도하고 양도가액 7억원(실지 거래가액)의 양도계약서를 첨부하고, 5억원 취득계약서(사실과 다른 계약서 혐의)를 첨부하여 양도소득세를 예정신고·납부하였습니다. 전 소유자인 A씨의 양도 신고가액(3억원)과 R씨의 취득 신고가액(5억원)이 서로 달라 사실과 다른 계약서로 신고한 혐의가 있어 2009년 5월 주소지 관할세무서에서 수정신고 안내하였습니다. R씨는 취득가액을 3억원(실지거래가액)으로 다시 계산하여 과다 신고한 취득가액 2억원에 대한 양도세 65백만원을 가산세 없이 자진 납부하였습니다. ❖

