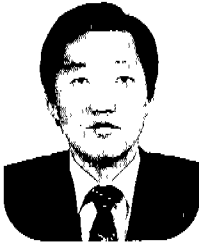




## 양도소득세 신고납부제도 ⑤



글 / 임현석 세무사

28. 부동산양도신고시 실지거래가액에 의하여 양도소득세를 납부하고자 할 때에는 어떻게 해야 합니까?

- ☞ 납세자가 실지거래가액으로 신고하고자 하는 경우에는
  - 부동산양도신고서와는 별도의 예정신고서를 스스로 작성하고,
  - 취득시와 양도시의 매매계약서 사본 등 실지거래가액을 확인할 수 있는 증빙서류를 따로 첨부하여 제출하여야 합니다.
- ☞ 이 경우에는 스스로 계산한 세액을 납부할 수 있으며 기한내 자진 납부하면 산출세액의 15%를 세액공제받을 수 있습니다.

29. 비거주자도 부동산양도신고를 하여야 한다고 하는데, 어떻게 하는 것입니까?

- ☞ 1999. 7. 1부터는 국내에 주소가 없는 비거주자가 부동산을 양도하는 경우에도
  - 부동산양도신고를 하고 납부할 세액을 기한내에 자진납부하면 거주자와 동일하게 15%의 세액공제를 받을 수 있습니다.
- ☞ 비거주자가 신고하여야 할 납세지 관할 세무서는
  - 국내사업장이 있는 경우에는 그 국내사업장의 소재지 관할 세무서이고
  - 국내사업장이 없는 경우에는 양도한 부동산 소재지 관할세무서입니다.

30. 부동산양도신고 대상이 아닌 경우에도 신고를 하고 15%의 세액 공제를 받을 수 있습니까?

- ☞ 부동산양도신고 대상이 아닌 경우에는 부동산양도신고를 할 수 없으며, 15% 상당의 세액공제 혜택을 받을 수 없습니다.
- 다만, 양도한 부동산이 양도소득세 과세 대상인 경우에는 예정신고를 하고 자진 납부하면 예정신고 납부세액공제(산출세액의 10%상당)를 받을 수 있습니다.

☞ 다만, 3년 이상 보유한 주택이나 8년 이상 보유한 농지를 양도한 경우에는 부동산양도신고를 하지 않아도 소유권이전등기를 할 수 있으나

- 비과세·감면에 해당되지 않고 양도소득세 과세대상인 경우에는 부동산양도신고를 하고 기한내 자진납부하면 15%의 세액공제혜택을 받을 수 있습니다.

31. 주택을 3년 이상 보유한 후 양도하였으나, 다른 주택이 있어서 1세대 1주택이 아닌 경우 신고하여야 합니까?

☞ 부동산양도신고확인서를 발급 받지 않아도 소유권이전등기를 할 수 있으므로 부동산양도신고를 하지 않아도 됩니다.

- 그러나 3년 이상 보유한 주택에 해당되더라도 다른 주택을 보유하고 있어서 1세대 1주택 비과세 대상에 해당하지 않으면 당연히 양도소득세 과세대상입니다.
- 이러한 경우에는 부동산양도신고를 하시고 납부기한내에 자진납부하시면 15%의 세액공제를 받을 수 있으므로 신고하는 것이 매우 유리합니다.

32. 주택을 3년 이상 보유하였으나, 취득등기 지연으로 등기부상 3년 미만인 경우 부동산양도신고 대상입니까?

☞ 등기부상 보유기간이 3년에 미달하는 주택을 양도하는 경우에는 부동산양도신고를 하여야 합니다.

※ 그러나, 실제로 3년이상 보유한 1세대 1주택임을 입증할 수 있는 증거자료를 제시하면 양도소득세는 비과세 됩니다.

33. 8년 이상 보유는 하였지만 재촌자경(在村自耕)하지 아니한 농지를 양도한 경우 신고

를 해야 합니까?

☞ 토지대장상의 지목이 전, 답·과수원인 농지를 8년 이상 보유한 후 양도하는 것이 토지등기부에 의하여 확인되는 때에는 재촌자경 여부에 관계없이 부동산양도신고를 하지 않아도 소유권이전등기를 할 수 있습니다.

※ 그러나, 8년 이상 보유하였을 뿐 농지소재지에 거주하면서 8년 이상 직접경작하지 아니하였거나, 시지역 이상의 지역에 소재하고 도시계획법에 의한 주거·상업·공업지역에 편입된 날부터 3년이 지난 농지 또는 환지처분이전에 농지 외의 토지로의 환지예정지로 지정된 후 3년이 지난 농지는 양도소득세 감면대상이 아니므로 부동산양도신고를 하고 기한내 자진 납부하여야만 세액공제(15%)혜택을 받을 수 있습니다.

34. 부동산양도신고를 한 후 계약이 취소된 경우 양도자는 어떻게 해야 하는지?

☞ 부동산양도신고확인서를 발급받은 후 계약이 취소된 경우에는 확인서를 발급받은 세무서에 취소사실을 신고하고, 기왕에 발급받은 신고확인서를 반납하여야 합니다.

☞ 이 경우 납부 안내한 세액을 납부한 경우에는 지체 없이 환급하고 있습니다.

35. 부동산양도신고를 하였으나 잔금청산이 지연되는 등으로 변동이 있을 때에는 어떻게 해야 합니까?

☞ 부동산양도신고확인서를 발급받은 후 소유권이전등기를 하지 아니한 경우에는

- 기왕에 발급받은 부동산양도신고확인서를 반납하고 새로이 부동산양도신고를

하거나,

- 계약의 변동사항과 관련된 증빙서류를 제출하여 납부할 세액을 수정하면 됩니다.
- ☞ 그러나 부동산소유권이전등기를 마친 경우에는 양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월이 되는 말일까지 예정신고서에 의하여 변동사항을 신고하면 됩니다.

36. 하나의 부동산을 여러 사람에게 양도한 경우 어떻게 신고하여야 합니까?

- ☞ 부동산을 여러 사람에게 양도한 경우에는 부동산양도신고서는 한통만 작성하고 양수자의 명세서를 첨부하여 신고할 수 있습니다.
- ☞ 이 경우 부동산양도신고확인서는 신고인이 요구하는 대로 양수인에게 필요한 수량만큼 교부합니다.
  - 부동산을 취득한 공유자가 함께 등기를 신청할 경우에는 부동산양도신고확인서를 1매만 발급하며
  - 양수인이 각각 등기신청을 하고자 하는 경우에는 취득 인원수와 같은 매수의 부동산양도신고확인서를 발급합니다.


37. 부동산매매업자나 주택건축판매업자가 부동산을 양도하는 경우에는 부동산양도신고를 해야 합니까?

- ☞ 부동산매매업자나 주택건축판매업자가 양도한 부동산이 부동산양도신고 대상인 경우 부동산소유권이전등기를 하려면 부동산양도신고를 하여야 합니다.
  - 사업자등록증에 의하여 양도자가 부동산매매업이나 주택건축판매업을 영위하는 사업자로 확인되면,

- 부동산매매업자나 주택건축판매업자는 양도소득세 납세의무자가 아닌 종합소득세인 사업소득세의 납세의무자이므로, 부동산양도신고확인서를 발급하여 드리기는 하지만 양도소득세 납부세액 안내는 하지 아니합니다.

- ☞ 부동산매매업자가 부동산양도신고를 하면서 토지등 매매차익 예정신고를 하고 납부할 세액을 기한내에 자진납부하면 소득세법 제165조 제4항에 의하여 15%의 세액공제를 받을 수 있습니다. 다만, 토지등 매매차익 예정신고서는 별도로 제출하여야 합니다.

38. 양도소득세 계산시 양도가액과 취득가액 산출에 적용하는 기준시가란 무엇을 말합니까?

- ☞ 토지는 양도 또는 취득당시 토지 소재지 관할 지방자치단체에서 매년 고시하는 개별공시시가를 말하고
- ☞ 건물은 양도 또는 취득당시 지방세법에 정하는 취득세 시가표준액을 의미하며
- ☞ 국세청장이 아파트 등 공동주택에 대하여 그 부수토지와 함께 매년 고시하는 양도 또는 취득당시의 국세청 고시가액을 말하고,
- ☞ 2001. 1. 1 이후부터 시행되는 일반주택 및 상업용 건물에 대한 단위면적당(㎡) 가액에 일정률을 곱하여 산출된 가액을 말합니다. 



**채무자 명의로 등록된 자동차를 가압류하였더라도,  
그 자동차가 리스물건이라면 리스회사에 대항하지 못한다.**




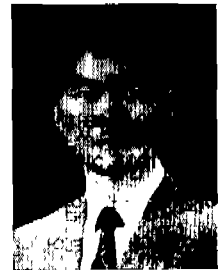
본인은 A에게 빌려준 돈 3천만원을 되돌려 받아내기 위하여 A소유 자동차를 가압류 집행하였다. 그런데 B리스회사가, 위 자동차는 리스물건으로서 그 소유권이 리스회사에 있다고 주장하며 본인을 상대로 위 가압류집행의 취소를 구하는 제3자의 소를 제기하여 왔다. 그러나 자동차등록원부에 엄연히 A소유로 등록된 자동차에 대하여 B가 소유권을 주장할 수 있는 것인가?



자동차관리법에 의할 경우 차량의 등록은 원칙적으로 그 소유자의 명의로 하도록 되어 있다. 이 점에서 귀하가 A에 대한 채권을 근거로 자동차등록원부에 A소유로 등록된 차량에 대하여 한 가압류집행은 일단 적법하다고 보여진다.

그런데 리스관계를 규율하는 구 시설대여업법(현재는 여신전문금융업법으로 바뀜)에 의하면 리스회사가 자동차를 리스하는 경우에는 위 자동차관리법의 규정에 불구하고 리스이용자 명의로 등록할 수 있다고 규정하고 있다.

구 시설대여업법에서 위와같은 특례규정을 둔 이유는 불법주차 등에 따른 각종 과태료 납부의무를 리스회사가 아닌 리스이용자로 해 둘 필요가 있다는 현실적, 경제적 이유와, 자동차사고가 발생하였을 경우 리스회사가 아닌 리스이용자가 손해배상책임을 지게 할 필요에서 비록 자동차의 소유권은 리스회사에 있으나 차량등록명의만은 리스이용자로 할 수 있다고 규정한 것이다. 최근 대법원은 판례(2000. 10. 27 선고 2000 다 40025호 판결 제3자 이익)를 통하여 리스이용자 명의로 등록된 차량에 대한 소유권은 대내적으로는 물론 대외적으로도 리스회사에게 있다고 판시한 바 있다. 따라서 본건의 경우 차량의 등록명의는 비록 채무자인 A의 명의로 되어 있더라도 차량의 실제 소유권은 대내적으로나 대외적으로도 리스회사에 있는 것이므로 특별한 사정이 없는 한 귀하의 A에 대한 가압류집행은 취소될 운명에 있는 것으로 보여진다. 즉 귀하는 B리스회사의 청구에 응하여야 할 것으로 사료된다. 



글/박종복 변호사