

양도소득세 X

글/ 정태화 세무사

■ 부동산 실지거래가 거짓신고 하였다가 혹 떼려다 오히려 혹 붙일 수 있다

기준시가로 양도소득세를 신고하면 이미 확정되어 있는 가액으로 세액을 계산하기 때문에 예정신고를 하여 세액공제를 받거나 기한 내 세금을 신고·납부하여 가산세를 물지 않는 방법 외에 별다른 절세 방법이 없다. 그러나 실지거래가액으로 신고하는 경우에는 양도가액, 취득가액, 기타 필요경비의 금액 및 이에 따른 증빙서류의 유무에 따라서 내야할 세금이 달라진다. 그리하여 양도소득세에 대한 절세의 목적으로 기준시가 대신 실지거래가액으로 신고하는 사람도 있지만, 이를 악용하여 탈세 목적으로 사실과 다른 증빙서류를 첨부하여 양도소득세를 실지거래가액으로 신고하는 경우가 있다. 하지만 납세자가 실지거래가액으로 신고하였다고 해서 모두 신고한 대로 인정해 주는 것은 아니며, 과세관청의 신고내용 검증시스템이나 세무조사, 올해부터 도입된 부동산 실거래가 신고의무 제도 등에 의하여 탈세사실이 드러나게 되면 혹 떼려다 오히려 혹 붙일 수 있으므로 허위 실가신고는 하지 않는 것이 좋다.

부동산을 양도하고 허위 실가 신고를 하면 다음과 같은 불이익이 따른다.

① 불성실 신고·납부 가산세를 추가 납부해야 한다.

양도부동산의 전후 소유자의 신고 내용과 연계하여 정밀하게 분석하고, 탈세혐의가 있는 경우에는 세무조사를 실시하고, 그 결과 실지거래가액 등이 확인되면 당초 납부해야 할 세금뿐만 아니라 불성실 신고·납부 가산세를 추가로 부담해야 한다.

② 기준시가로 신고한 경우보다 훨씬 많은 세금을 부담할 수 있다.

기준시가 신고 대상 양도부동산을 세금을 적게 내기 위해 양도가액을 낮게 하는 등 실지거래가액으로 신고한 경우에 있어, 세무조사 결과 신고한 거래가액이 허위로 판명되고, 사실상의 실지거래가액이 확인되는 경우에는 당초 기준시가로 신고한 경우보다 세금이 많더라도 실가에 의해 양도소득세를 결정하여 세액을 추징한다.

③ 양수자는 당해 자산 양도시 실지양도차익에 비해 훨씬 많은 세금을 부담할 수 있다.

양수자가 당해 자산을 양도하는 양도자에게 취득 당시 실지거래가액을 확인해 준 경우에는 이를 양수자의 취득 당시 실지거래가액으로 간주한다. 따라서 양수자가 취득당시 실지거래가액을 사실과 다르게 확인해 준 경우에는 당해 부동산을 양도시 실지양도차익에 비해 훨씬 많은 세금을 부담할 수 있다.

④ 취득세 3배 이하의 과태료 처분을 받게 된다.

올해부터 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」에 의하여 부동산 실거래가 신고의무제도가 시행되기 때문에 허위 신고 시에는 취득세 3배 이하의 과태료 처분을 받게 된다.

ex) 나팔난씨는 2003년 7월에 3억원(기준시가 : 2억원)에 취득한 서울 광진구 소재 31평 아파트를 2006년 1월에 6억원(기준시가 : 3.5억원)에 양도하고, 기준시가 신고대상으로 양도차익 1.5억원(3.5억원~2억원)에 대한 세금이 아까워, 양도 부동산을 4억원에 판 것처럼 매매계약서를 작성해 양도차익을 1억원(4억~3억)으로 신고·납부하였으나, 이후 양수자가 당해 아파트를 다시 양도하고 양도소득세를 신고하는 과정에서 나팔난씨로부터 6억원에 산 것으로 신고하여, 나 팔난 씨의 허위 신고사실이 세무조사

도 할 필요 없이 저절로 밝혀져, 당초 기준시가로 신고한 경우보다 많은 양도차익 3억원(6억~3억)에 대해서 양도소득세를 추징당했다.

실거래가액 신고를 하지 않았다면 기준시가로 계산한 금액만 내면 될 것을, 세금을 조금 줄여보려고 허위로 실가신고 하였다가 기준시가로 신고한 경우보다 훨씬 더 많은 세금을 부담하게 되는 결과를 초래하게 된 것이다.

■ 확정 신고를 한 후 과다 신고한 사실이 밝혀지면 경정청구를 하여 세금을 돌려받도록 하자

세금을 신고하다 보면 신고하여야 할 금액보다 적게 신고하는 경우도 있지만, 기준시가를 잘못 적용하거나 공제 받을 수 있는 사항이 있는데도 이를 공제 받지 아니하여 정당하게 내야 할 세금보다 많이 내는 경우도 있다. 이러한 경우에는 법정신고 기한 경과 후 3년 이내에 관할세무서장에게 정당하게 세액을 결정 또는 경정하여 줄 것을 청구할 수 있는데 이를 “경정청구”라 한다.

경정청구를 할 수 있는 경우를 예를 들어 보면 다음과 같다.

- ① 당초 신고 시 기준시가를 잘못 적용하여 정당한 경우보다 세금을 많이 낸 경우
- ② 실거래가액으로 신고하면서 증빙서류를 확보하지 못해 필요경비를 공제 받지 못하였으나 신고기한이 지난 후 증빙 서류를 확보한 경우
- ③ 장기보유특별공제를 하지 아니한 경우
- ④ 예정신고납부세액을 공제하지 아니한 경우 등

그러나 기준시가에 의하여 양도소득세 확정 신고를 한 후에 실거래가액으로 양도소득세를 계산해 달라는 경정청구는 할 수 없다. 경정청구는 법정신고 기한 내에 신고를 한 자만이 할 수 있으며, 신고기한 경과 후 3년 이내에 하여야 한다.

다만, 다음의 경우에는 그 사유가 발생한 날로부터 2월 이내에 경정청구를 할 수 있다.

- ① 최초의 신고·결정 또는 경정에 있어서 과세표준 및 세액의 근거가 된 거래 또는 행위 등이 그에 관항 소송에 대한 판결에 의하여 다른 것으로 확정된 때
- ② 소득, 기타 과세물건의 귀속을 제 3자에게 변경시키는 결정 또는 경정이 있을 때
- ③ 조세조약의 규정에 의한 상호합의가 최초의 신고·결정 또는 경정의 내용과 다르게 이루어진 때
- ④ 당초 신고의 근거가 된 거래 또는 행위 등의 효력에 관계되는 관청의 허가 기타의 처분이 취소된 때
- ⑤ 당초 신고의 근거가 된 거래 또는 행위 등의 효력에 관계되는 계약이 해제권의 행사에 의하여 해제되거나 당해 계약의 성립 후 발생한 부득이한 사유로 인하여 해제되거나 취소된 때
- ⑥ 당초 신고할 때는 장부 및 증빙서류의 압수 기타 부득이한 사유로 인하여 과세표준 및 세액을 계산할 수 없었으나 그 후 당해 사유가 소멸한 때
- ⑦ 기타 위와 유사한 사유가 법정신고 기한 경과 후에 발생한 때

경정청구를 하면 세무서에서 그 내용을 확인한 다음 청구를 받은 날로부터 2월 이내에 그 결과를 통지해 주도록 되어 있다. 그러므로 양도소득세 신고를 한 후 잘못 신고하여 정당한 세금보다 더 많은 세금을 낸 사실이 밝혀지면 경정청구를 하여 잘못 낸 세금을 돌려받도록 하자.