

감 사 원

통보(시정완료)

제 목 신축 고급주택 부속토지에 대한 취득세 중과세 등 미부과

소 관 기 관 서울특별시 마포구

조 치 기 관 서울특별시 마포구

내 용

1. 업무 개요

서울특별시 마포구는 「지방세법」 제13조 등에 따라 고급주택 취득 시 중과세율을 적용하여 취득세를 부과·징수하고 있다.

2. 관계법령(판단기준)

「지방세법」 제13조 제5항 및 같은 법 시행령 제28조 제4항 등에 따르면 건축물 연면적(주차장면적 제외)이 331㎡를 초과하고 그 건축물 가액이 9천만 원을 초과하며 취득당시 시가표준액이 6억 원을 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지는 고급주택으로 중과세율(기본세율에 8%p 가산)로 취득세를 부과하도록 되어 있다.

그리고 「지방세법」 제16조 등에 따르면 토지 등을 취득하고 5년 이내 해당 토지에 고급주택을 신축하는 경우 해당 토지에 대해서도 중과세율을 적용하여 취득세를 추징하도록 되어 있다.

또한 「지방세법」 제20조 등에 따르면 취득세 과세물건을 취득한 후에 그 과세물

건이 중과세 적용대상이 되었을 경우 30일 이내에 중과세율을 적용하여 신고 납부해야 하며, 취득세 납세의무자가 신고·납부의무를 다하지 아니하면 산출세액에 가산세를 합한 금액을 부과·징수하도록 되어 있다.

따라서 일반세율로 취득한 토지에 5년 이내 고급주택 신축 시 건축물에 대한 취득가액뿐 아니라 해당 토지에 대해서도 중과세율로 취득세를 부과해야 한다.

3. 감사결과 확인된 문제

그런데 서울특별시 마포구는 V가 2016년 6월부터 같은 해 7월 사이 ★동에 소재한 공동주택 6호(취득가액 계 1,350,400,000원)를 취득한 데 대해 일반세율로 취득세 14,854,400원을 과세하였다.

그 후 V가 위 주택 취득 5년 이내인 2017. 4. 28. 위 주택 철거 후 해당 토지에 주택 전용면적 357.43㎡의 고급주택을 신축한 데 대해, 건축물 취득가액 275,221,100원에 대해서만 중과세율로 취득세를 부과하고, 해당토지(2016년 6월부터 7월 사이 취득한 공동주택 6호의 부속토지, 취득가액 942,401,558원)에 대해서는 중과세를 누락하여 [표]와 같이 취득세 등 98,296,240원이 과소 부과되고 있었다.

[표] ★동 고급주택 부속토지 중과세 미부과 현황

(단위: 원)

취득일	물건명	토지가액 (과세표준)	추징 세액		
			본세 ¹⁾	가산세 ²⁾	계
2016. 6. 24.	★동 -호 토지지분	161,035,645	12,882,851	3,913,810	16,796,661
	★동 -호 토지지분	150,236,608	12,018,929	3,651,350	15,670,279
	★동 -호 토지지분	154,911,360	12,392,909	3,764,965	16,157,874

취득일	물건명	토지가액 (과세표준)	추징 세액		
			본세 ¹⁾	가산세 ²⁾	계
2016. 7. 4.	★동 -호 토지지분	163,371,979	13,069,758	3,970,592	17,040,350
	★동 -호 토지지분	162,089,952	12,967,196	3,939,434	16,906,630
2016. 7. 11.	★동 -호 토지지분	150,756,014	12,060,481	3,663,974	15,724,455
계		942,401,558	75,392,120	22,904,120	98,296,240

주: 1. 본세는 토지가액(과세표준) × 0.08%(중과세율)로 합계는 원단위 절사

2. 가산세는 본세에 무신고가산세(20%) 및 납부불성실가산세(3/10000×346일)의 합계로 합계는 원단위 절사

자료: 서울특별시 마포구 제출자료

관계기관 의견 서울특별시 마포구는 감사결과를 받아들이면서, 2018. 5. 10. 고
급주택 부속토지분에 대해 취득세 중과세 등 98,296,240원을 부과하였다.

조치할 사항 위 감사결과 지적내용에 대하여 서울특별시 마포구가 2018. 5. 10.
취득세 중과세 등 98,296,240원을 부과함에 따라 시정이 완료되었으나, 향후 유사
사례 등 재발 방지를 위하여 그 내용을 통보하오니 서울특별시 마포구청장은 관련
업무에 참고하시기 바랍니다.[통보(시정완료)]