

분양 주택 취득세·등록세 바로잡아야

- 현행「지방세법」은두번씩부과, 공사현장사무소의경우도현실도외시-

부동산 관련 세제 개혁의 방향으로 세부 내용에 대해서는 이견이 있지만 보유세는 강화하고거래세인취득세와등록세는인하해야 한다는 정책 방향에 대해서는 국민적 합의가 이루어진 것으로 보인다. 이에따라 정부는 2005년 8월 31일 부동산제도개혁방안의 일환으로 보유세인 종합부동산세를 강화하였고, 거래세인 취득세와 등록세를 인하하였다.

거래세인하내용은취득세및등록세세율을개인간에주택을거래하는경우에한하여각각0.5%포인트씩인하하였고, 향후에도더욱인하할것으로예상되고있다. 취득세와 등록세를 인하와 더불어 향후 세제 개혁시 간과하면안될것이취지에부합되지 않게 부과되고 있는 취득세와 등록세를 바로잡는것이다.

취득세 및 등록세의 취지 및 대상

취득세는 소비자의 조세 부담 능력을 부동산·차량 등의 소유권이 이동하는 유통 과정에서취득자에게과하여과세하는조세이다. 「지방세법」에서 취득이라 함은 공유수면의매립·간척에의한토지의취득과 같은 원시 취득, 매매·교환·상속·증여·기부·법인에 대한 현물 출자 등의 승계취득과토지의지목변경, 차량·기계장비·선박의종류변경, 과점주주의주식취득과 같이 취득은 아니지만 취득으로 간주하는간주취득이있다.

등록세는재산권이나기타권리의취득·이전·변경또는소멸 등이동사항을 공부

에등기또는등록하는경우에그등기또는등록을 간접적인 소비자의 담세 능력으로 보아과세하는조세이다. 또한, 등록세를 부과하는근거는 등기 또는등록에 따른법적인보호를받는대가의성질도있다. 과세대상은부동산·선박·항공기·자동차·건설기계·공장및광업재단·법인등기·상호등의등기·광업권등의등기이다.

분양 주택에 대한 취득세 및 등록세

현행 「지방세법」에 의하면 분양 주택(토지포함)에대해서는두번씩취득세와등록세가 부과되고 있다. 즉, 건물의 경우에는 주택 사업자가 주택(건물)을 건설하여 소유권 보존 등기를 할 때 이에 따른 취득세와 등록세를 납부하여야하고, 분양을 받는 자(수분양자) 또한주택사업자로부터주택(건물)을 분양받아소유권을 이전할경우도 취득세와 등록세를 납부하여야 한다. 주택의 경우에는 주택 사업자가 주택 건설을 위한 택지를구입하여소유권이전등기를 할 때 이에 대한 취득세와 등록세를 납부하여야 하고, 수분양자또한토지에대한소유권이전 등기시 취득세와 등록세를 납부하여야 한다.

다만, 각시도의지방세감면조례에의해 소형 주택에 한해서 주택 사업자의 소유권 보존 등기시 취득세와 등록세를 감면 또는 면제해주고 있다. 즉, 주택 사업자의 분양 주택에 대해서는 전용 면적 60㎡(18평) 이하의 주택에 대해서는 주택 사업자의 보존 등기시 취득세와 등록세를 면제하고 있다(예 : 서울특별시세 감면 조례 제12조 제1항). 일부시도에서는전용면적60㎡(18평) 초과85㎡(25.평) 이하의경우에취득세와 등록세를 50% 감면하고 있을 뿐이다(예 : 경기도도세감면조례제4조제1항).

이렇게 주택 사업자에게 소유권 보존 등기시 취득세와 등록세를 부과하는 것은 취득세와 등록세의 부과 취지에 부합하지 않는다. 즉, 소비자에게소유권이이동하는유통 과정에서 소비자의 담세 능력이 노출되는취득자에게과세하는것이취득세및등록세의취지인 점을 고려하면, 주택을생산하여 판매하는 주택 사업자가 건설한 주택에대해서취득세및등록세를부과하는것은 취득세의취지에 부합하지않는다. 현행 「지방세법」도 차량·기계 장비·항공기 및 선박은 원시 취득의 경우에는 취득세를 부과하지 않고 승계 취득의 경우에만 취득세

주택 거래에 대한 취득세 및 등록세 세율

(단위: %)

구분	소유권 보존 등기 (주택사업자)	소유권 이전등기 (법인·개인간 거래)	소유권 이전등기 (개인 간 거래)
취득세	2.0	2.0	1.5
등록세	0.8	2.0	1.0
합계	2.8	4.0	2.5

주: 취득세의세율은 「지방세법」제112조에, 등록세의세율은제3조에규정하고있고, 개인간주택거래에대한감면비율은 「지방세법」 제27조의2에규정되어있음.

「지방세법」상 취득의 종류

원시 취득	· 토지: 공유수면매립, 간척 · 건축물: 신축, 증축, 이전, 대수선 · 선박: 건조 · 차량 · 기계장비 · 항공기: 제조, 조립 · 광업권 · 어업권: 출원 · 민법상시효취득
승계 취득	· 유상승계취득: 매매, 교환, 현물출자 · 무상승계취득: 상속, 증여, 기부
간주 취득	· 토지: 지목변경 · 차량 · 기계장비 · 선박: 종류변경 · 과점주주의주식취득

를 부과하고 있다(「지방세법」 제105조 제2항).

즉, 차량 · 기계 장비 · 항공기를 제조하거나 조립하여취득하는자및선박을건조하여취득하는자 즉, 생산하여판매하는자에 대해서는취득세를 부과하지않고있다. 다시 말해, 차량 · 기계 장비 · 항공기를 제조하거나 조립하여 취득하는 자 및 선박을 건조하여 취득하는 자는 당해 과세 물건을 제조하는 사업을 하는 것이지 이들을 취득하여 소비하는 행위가 아니므로 취득세를 부과하지않고있다.

또한, 분양주택의소유권보존등기시취득세와등록세를부과하는것은분양가상승의원인이되고있다. 왜냐하면, 취득세 · 등록세를부과받은주택사업자가이들세금을수분양자에게전가하고있기때문이다.

주택 사업자가 세금을 소비자에게 전가할수있는정도는분양주택의시장구조와분양 주택수요의가격탄력성에의하여결정된다. 분양주택시장구조는독점요소와경쟁시장특성을함께갖춘독점적경쟁시장(monopolistic competition) 구조라고할수 있다. 즉, 주택 사업자는 제품을 차별화하여 어느 정도 독점력을 확보하는 독점적 경쟁자이다. 또한, 주택사업자는 일반적으로비용할증가격 설정(mark-up pricing) 방식에 의하여 분양 가격을 결정하므로 주택 사업자는 자기에게 부과되는 취득세 및 등록세가부과되면가격을인상하여소비자에게전가하고자한다.

주택사업자가세금을전가할수있는정도는해당분양주택의가격탄력성이 낮을수록높아진다. 분양주택에대한수요는가격에대해서비탄력적이라고판단되므로분양 주택에 대하여 주택 사업자에게 부과된 취득세 및 등록세 상당 부분은 소비자에게 전가되고있는것으로판단된다. 또한, 주택사업자가 건설한 주택에 대해서 취득세와 등록세를부과하는것은소비자가주택조합을 결성하여 주택을 소유하는 경우와의 형평성에도 어긋난다. 현행 「지방세법」은 주택조합이 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산(공동주택과 부대 · 복리 시설 및 그부속토지)은그조합원이취득한것으로 간주하여 조합원이 소유권 보존 등기를 하게 함으로써 조합원에게만 취득세 및 등록세를부과하고있다(「지방세법」 제105조 제10항).

지금까지 주택 사업자가 분양하는 분양주택(토지 포함)에 대하여 주택 사업자에게 취득세와 등록세를 부과하는 것에 대한 문제점을 살펴보았다. 그러므로 주택 사업자가 건설한 주택(건물)에 대해서는분양주택 규모에 관계없이 분양을 받는 자(수분양자)를 원시(최초) 취득자로 간주하여 취득세와 등록세를 주택 사업자에게는비과세하여야 하고, 수분양자에 대해서 적용되는 등록세율도 승계 취득에 해당하는 세율을 적용하는대신원시취득에해당하는세율을 적용하여야 한다. 또한, 주택사업자가분양 주택을 건설할 목적으로 구입하는 토지에 대

해서도 주택을 건설하는 것을 조건으로 취득세를면제하여야한다.

공사 현장 사무소에 대한 취득세

현행 「지방세법」은 취득세 과세 대상 중 용도에 따라 취득세를 비과세하는 규정이 있다(「지방세법」 제07조). 이러한 취득세 비과세대상에임시흥행장과공사현장사무소 등 존속 기간이 1년을 초과하지 않는 임시용 건축물의 취득의 경우 취득세를 비과세하고있다. 임시흥행장, 공사현장사무소 이외의아파트모델하우스, 가설 건축물 등이에해당하는것으로「지방세법」에서는그종류를예시한것으로해석된다.

이와 같이 가설 건축물에 대해서 취득세를 비과세하는 것은 가설 건축물이 사업자의 생산 과정에서 일시적으로 사용되는 것이기때문인것으로해석된다. 그런데, 여기서문제가되는것은공사현장사무소의경우에도존속기간을1년으로제한하여실효성을 상실하고 있는 점이다. 즉, 대부분의 공사기간이1년이상존속되는현실을무시한조치이다. 따라서공사현장사무소의경우에도존속기간1년을삭제하여취득세비과세의실효성을확보하여야한다.

세제 개편시 반드시 반영돼야

지금까지 건설 및 부동산 관련 취득세와 등록세대상중해당조세부과취지에부합하지않는것에대해서살펴보았다. 부동산세제 개편의 기본 방향으로 거래세인 취득세와 등록세를 인하는 것과 더불어 잘못 부과되고있는것에대한이러한제안내용이정부의향후세제개편시반드시반영되어야한다. 이렇게되면주택가격안정에도



이의섭
한국건설산업연구원연구원
eslee@cerik.re.kr

일정 부분 기여할 수 있을 것이다. 