

요 약

- 주택사업자는 주택 건설을 위한 택지를 구입할 경우와 주택을 건설하여 소유권 보존 등기를 할 경우, 구입한 택지와 건축한 주택에 대해서 취득세와 등록세를 납부하여야 함.
- 주택사업자로부터 주택을 분양받는 소비자 또한 소유권을 이전받을시 취득세와 등록세를 납부하여야 함.
- 그러나, 주택사업자가 주택을 건설하는 행위는 소비자에게 판매하기 위한 행위이므로 주택사업자에게 취득세와 등록세를 부과하는 것은 물건 및 권리의 취득으로 담세 능력이 표출된 소비자에게 과세하는 취득세와 등록세의 취지에 부합하지 않음.
- 소비자의 입장에서는 주택사업자에게 부과된 세금의 상당 부분이 포함된 가격으로 분양을 받게 되고, 분양을 받을 경우 취득세와 등록세를 납부하여야 하므로 이중으로 부담하고 있는 셈임.
- 또한, 주택사업자에게 취득세와 등록세를 부과하는 것은 조합원에게만 취득세와 등록세를 부과하는 주택조합과의 형평성에도 맞지 않음.
- 한편, 주택사업자가 택지를 구입하는 행위는 분양 이전까지 일시적으로 보유하는 것이므로 주택사업자에 대한 취득세 부과는, 물건 및 권리의 취득으로 담세 능력이 표출된 소비자에게 과세하는 취득세의 취지에 부합하지 않음.
- 이러한 문제점을 해결하기 위해서는 주택사업자가 건설한 주택에 대해서는 분양을 받는 자를 원시취득자로 간주하여 주택사업자에게는 비과세하여야 하고, 주택을 건설할 목적으로 구입하는 토지에 대해서는 취득세를 면제하여야 함.
- 분양을 받는 자에게 적용되는 세율도 승계 취득에 적용되는 높은 세율을 적용하지 말고 원시 취득에 해당하는 낮은 세율을 적용하여야 함.
- 이렇게 할 경우 세수 감소액은 2001년 기준으로 추정하면 3,308억원 규모이고 이는 총 지방세 수입 27조 984억원의 1.2%에 해당하는 규모임.