

부동산 거래 관련 세무조사 추진경과 및 향후 계획

- 국세청, 2020. 12

- 국세청(청장 김대지)은 부동산 시장을 면밀히 모니터링하고 관계기관과 공조를 강화하여 부동산 거래 관련 탈세혐의에 대해 철저히 검증해 왔습니다.
- (추진 경과) 올해 세무조사가 마무리 되어 감에 따라 부동산 거래 관련 세무조사 추진 경과를 국민들에게 알리고 발생하기 쉬운 주요 추징사례를 발표하게 되었습니다.
 - 올해는 부동산 시장 과열에 편승한 변칙적 탈루행위가 증가함에 따라 신속한 대응을 통해 7차례 1,543명을 동시조사하여 현재까지 1,203억원을 추징하였습니다.
 - 그 동안 검증과정에서 파악된 주요 추징사례는 「3」 다양한 유형의 변칙적 탈루행위 적발¹⁾을 참고해 주시기 바랍니다.
- (향후 계획) 앞으로도 국세청은 서울지방국세청 조사국의 업무를 조정하고 부산·대구지방국세청에 「부동산거래 탈루대응TF」를 추가 설치하여 정보수집을 강화함으로써
 - 부동산 취득부터 양도까지 거래 전 과정에서 발생하는 탈루행위를 더욱 엄정하게 검증하겠습니다.

1 발표 배경

- 국세청은 그동안 부동산 시장을 면밀히 모니터링하고 관계기관 공조강화를 통해 수집한 부동산 거래 관련 탈루혐의 정보를 분석하여
 - 주택 취득자금 편법 증여, 다운계약을 통한 양도소득세 탈루 등 부동산 시장 과열에 편승한 다양한 유형의 변칙적 탈세혐의자에 대해 세무조사를 실시하였습니다.
- 올해 실시한 세무조사가 마무리 되어감에 따라 부동산 거래 관련 세무조사 추진 경과를 국민들께 알리고,
 - 자금조달계획서 허위 작성에 의한 증여세 탈루, 친인척 차용을 가장한 우회 증여, 법인자금

유출 등 일상에서 발생하기 쉬운 주요 탈세사례를 발표하게 되었습니다.

2 그간의 추진 성과

- 올해에는 부동산시장 과열에 편승한 변칙적 탈루행위가 급격히 증가함에 따라
 - 신속한 대응을 통해 7차례¹⁾에 걸쳐 다양한 유형²⁾의 탈세혐의자 1,543명을 동시조사하여 1,203억 원을 추징하였으며
 - 1) 2.13.(361명), 4.23.(27명), 5.7.(517명), 7.28.(413명), 8.3.(42명), 9.22.(98명), 11.17.(85명)
 - 2) 고가주택 취득·고액 전세입자, 다주택취득자, 부동산업 법인, 연소자, 외국인, 분양권·채무이용 편법증여 등 부동산 거래과정에서의 변칙적 탈세혐의자
 - 이 중 185명은 현재까지 세무조사를 진행하고 있습니다.

3 다양한 유형의 변칙적 탈루행위 적발

- 올해 세무조사 결과, 적발한 주요 추정사례는 다음과 같습니다.

실제 증여했음에도 허위로 차입계약한 사례

사례 ① 친인척 차용을 가장한 우회 증여로 증여세 탈루

- ◆ 사회 초년생으로 신고 소득이 부족한 전문자격사 A가 고가의 아파트를 취득하여 조사한 결과
 - 5촌 인척 B로부터 ○억 원을 차입한 것으로 주장하며 차용증과 이자 지급내역을 제시하였으나
 - A의 부친이 B의 모친인 C에게 자금을 송금하고 C는 B에게 이를 송금한 후 A에게 다시 송금하여 우회 증여한 사실 확인
 - 증여세 ○억 원 추징

사례 ② 부친으로부터 거액을 차입하였으나 상환할 능력이 없어 증여세 과세

- ◆ 근로자가 자금조달계획서 상 금융기관 차입금과 부친으로부터 ○억 원을 차입한 후 고가 아파트를 취득한 것으로 신고하여 차입금 적정여부를 확인하기 위해 조사한 결과



- 소득이 미미하고 30년에 걸친 차용계약을 이행하기 어려운 점 등 부친과 맺은 차용계약이 허위인 것으로 확인되어 증여세 과세
- 증여세 〇억 원 추정

전세 자금 편법 증여 사례

사례 ③ 모친이 아파트 취득자금과 전세자금을 대신 지급

- ◆ 소득이 많지 않은 근로자가 고가아파트를 갭투자로 취득하고 고액의 전세로 거주하여 조사한 결과
 - 갭투자한 아파트 취득 시 재력가인 모친이 〇억 원을 지급하고 전세 거주 중인 아파트의 보증금도 대신 지급한 사실 확인
 - 증여세 〇억 원 추정

사례 ④ 허위 차입계약서를 작성하여 부친으로부터 전세자금 수증

- ◆ 신고소득이 미미한 자녀가 〇〇억 원에 달하는 고액의 전세로 거주하며 고가의 승용차를 보유하고 있어 조사한 결과
 - 부친으로부터 전세금을 차입하였다고 주장하였으나 이자도 지급하지 않고 값을 의사도 없음이 확인되어 증여세 과세
 - 증여세 〇억 원 추정

조사범위 확대를 통해 사업소득 등 탈루 사실 확인 사례

사례 ⑤ 현금 수입금액을 누락하여 고가 부동산 취득

- ◆ 유아스포츠 클럽을 운영하고 있으나 신고소득이 적은 사업자가 고가 부동산을 취득하여 조사한 결과
 - 부동산 취득자금 수증 혐의는 없었으나 스포츠 클럽 수강료를 계좌이체 받아 신고누락한 혐의가 있어 통합조사로 전환하여 수입금액 누락 〇억 원 적출
 - 소득세 〇억 원 추정, 현금영수증 미발행 과태료 〇억 원 부과

사례 ⑥ 법인자금 유출 및 매출누락자금으로 고가 부동산 취득

- ◆ 개인명의 학원과 법인명의 학원을 운영하는 자가 〇〇억 원의 부동산을 취득하였으나 신고소득이 미미하여 조사한 결과
 - 사업용 계좌가 아닌 개인계좌로 학원 수강료를 입금 받아 신고 누락한 사실과, 법인학원의

- 수입금액을 개인계좌로 입금받아 신고 누락한 자금을 유출한 사실 확인
- 소득세 〇천만 원, 법인세 〇천만 원 추정

사례 ⑦ **증여자인 부친의 사업소득 수입금액 누락 적출**

- ◆ 30대 초반의 연소자가 〇〇억 원에 달하는 고가아파트를 취득하여 조사한 결과
- 축산업을 영위하는 부친으로부터 현금을 증여받은 사실을 확인하였으며, 부친의 신고 소득 금액이 적어 부친까지 조사범위를 확대하여 수입금액 누락 〇억 원 적출
- 증여세 〇억 원 및 소득세 〇천만 원 추정

다수의 주택 등 부동산 취득과정에서의 편법 증여 사례

사례 ⑧ **다수의 주택 및 상가 등을 취득하는 과정에서 취득자금 편법 증여**

- ◆ 뚜렷한 직업 및 소득이 없는 B가 〇건의 주택 및 상가 등 부동산을 총 〇〇억원에 취득하여 조사한 결과
- 임대업자인 모친 A가 임대료 수익 등을 현금으로 관리하면서 B의 계좌에 현금 입금하거나, 지인 및 거래처 명의의 계좌를 통해 B의 계좌에 우회입금하였고,
- B는 고가주택 및 상가 등 다수의 부동산을 매입
- 증여세 〇억 원 추정

4 **향후 계획**

- 국세청은 앞으로도 대다수 국민에게 박탈감을 주는 부동산 거래 관련 세금 탈루 행위에 대하여는 취득부터 보유, 양도단계까지 철저히 검증하여 엄정하게 대응하겠습니다.
 - 부동산거래관리시스템(RTMS) 자료와 등기자료, 국토교통부 등 관계기관에서 수보하는 탈세의심자료를 과세 정보와 연계분석하여 탈루혐의를 상시 검증하고
 - 부동산과 관련한 새로운 유형의 변칙적 탈세 혐의를 적극 발굴하여 검증할 계획입니다.
- 서울지방국세청 조사국의 업무를 조정하여 양도·증여·상속세 등 재산세세 업무에 보다 집중할 수 있도록 운영함으로써
 - 부동산 거래관련 편법증여 등 변칙적 탈루행위에 보다 신속하고 정밀하게 대응하겠습니다.
- 또한, 최근 주택시장 과열로 조정대상지역으로 지정된 부산 및 대구 지역의 부동산 시장 모니터링을 강화하여 탈루혐의를 정밀하게 포착하기 위해



- 부산지방국세청 및 대구지방국세청 조사국에 「부동산거래탈루대응TF」를 추가*로 설치('20.12.) 하였습니다.

* 서울·충북지방국세청 2월 설치, 대전·인천지방국세청 7월 설치

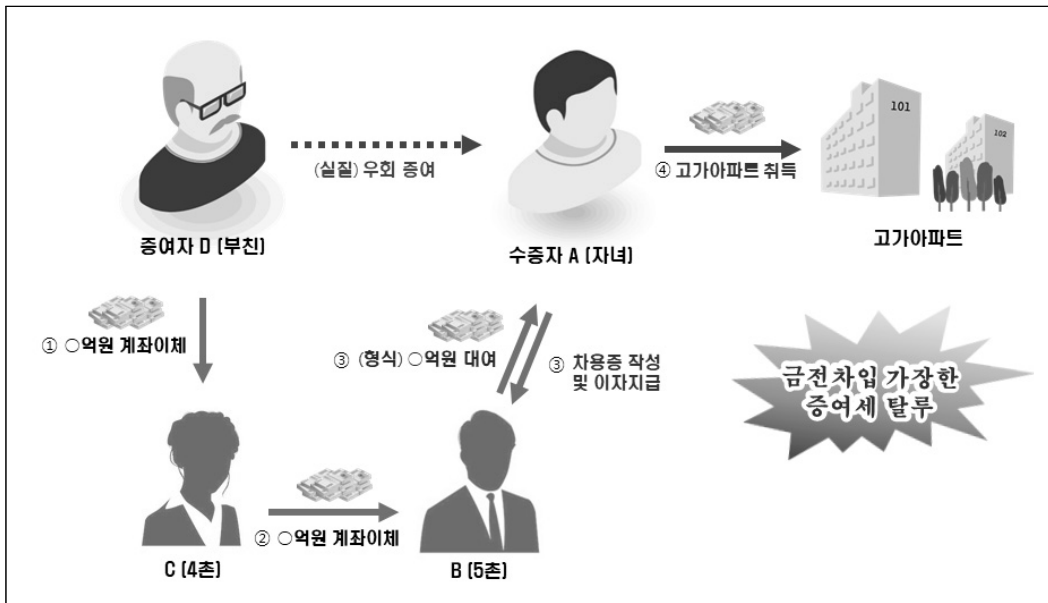
- 성실신고가 최선의 절세이므로 납세자 여러분의 성실한 납세의무 이행을 당부 드립니다.

사례 1 친인척 차용을 가장한 우회 증여로 증여세 탈루

● 인적사항

- 증여자 : 부친 D
- 수증자 : 자녀 A

● 주요 조사내용

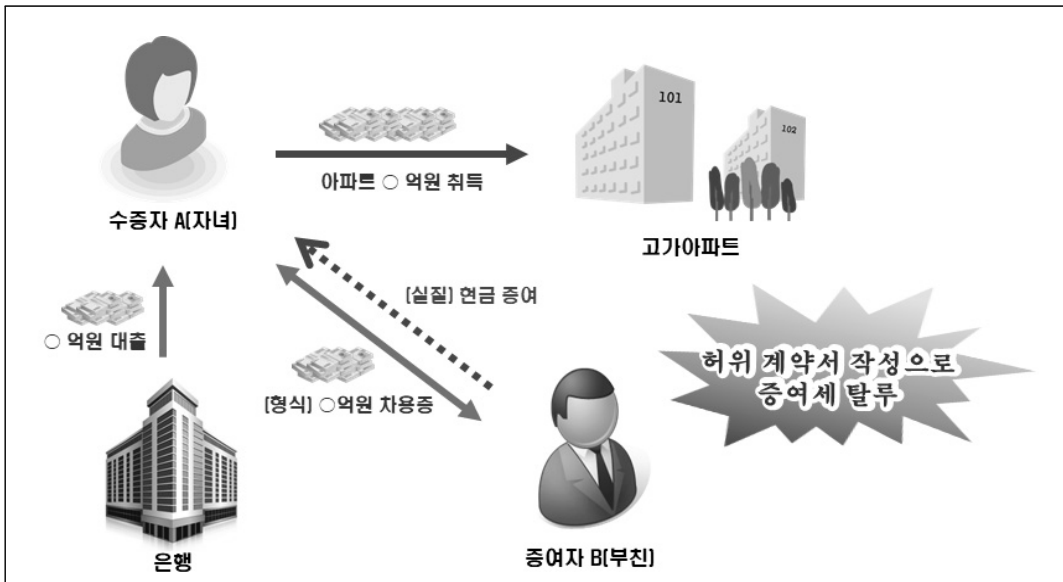


- 사회 초년생으로 신고 소득이 부족한 전문자격사 A가 고가의 아파트를 취득하여 조사한 결과
 - 5촌 인척 B로부터 0억원을 차입한 것으로 주장하며 차용증과 이자 지급내역을 제시하였으나
 - A의 부친이 B의 모친인 C에게 자금을 송금하고 C는 B에게 이를 송금한 후 B에게 다시 송금하여 우회 증여한 사실 확인

- 조치사항
 - 증여세 0억 원 추정

사례 2 부친으로부터 거액을 차입하였으나 상환할 능력이 없어 증여세 과세

- 인적사항
 - 증여자 : 부친 B
 - 수증자 : 자녀 A
- 주요 조사내용



- 근로자 A가 자금조달계획서 상 금융기관 차입금과 부친으로부터 0억원을 차입한 후 고가 아파트를 취득한 것으로 신고하여 차입금 적정여부를 확인하기 위해 조사한 결과
 - 소득이 미미하고 30년에 걸친 차용계약을 이행하기 어려운 점 등 부친과 맺은 차용계약이 허위인 것으로 확인되어 증여세 과세

- 조치사항
 - 증여세 0억 원 추정

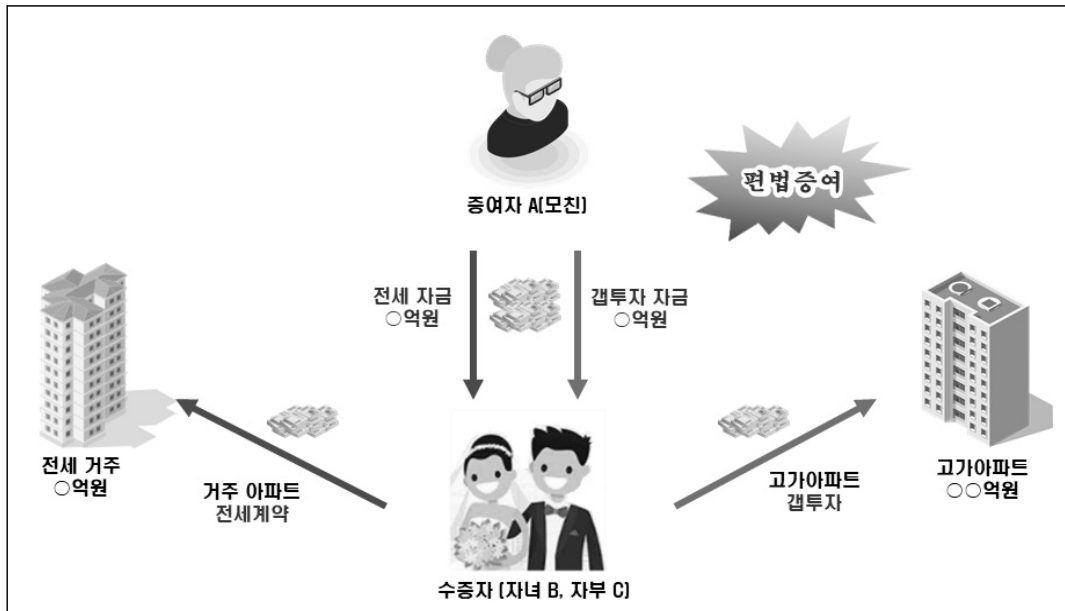


사례 3 모친이 아파트 취득자금과 전세자금을 대신 지급

● 인적사항

- 증여자 : 모친 A
- 수증자 : 자녀 B, 자부 C

● 주요 조사내용



- 소득이 많지 않은 근로자 부부가 공동명의로 갭투자하여 고가아파트를 취득하고 고액의 전세로 거주하여 조사한 결과
 - 갭투자한 아파트 취득 시 재력가인 모친이 0억 원을 지급하고 전세 거주 중인 아파트의 보증금도 대신 지급한 사실 확인

● 조치사항

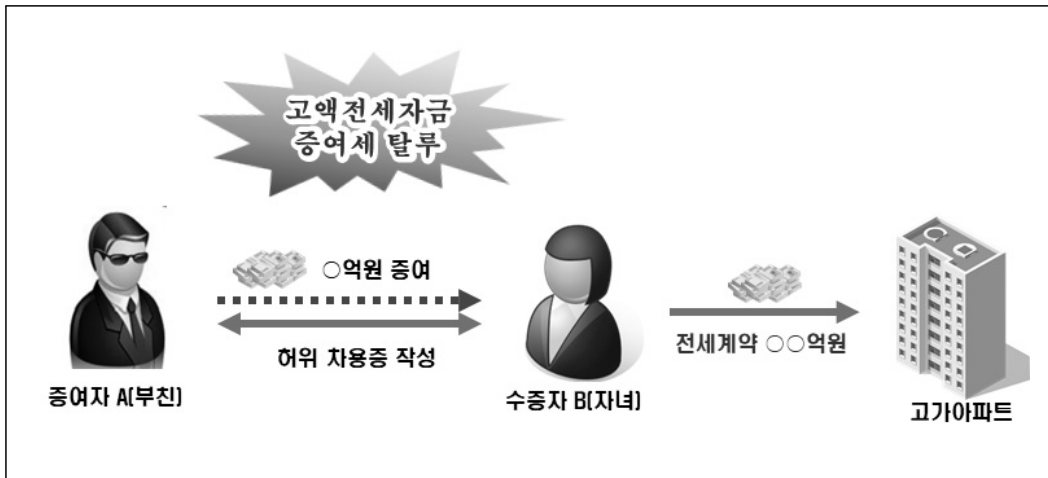
- 증여세 0억 원 추정

사례 4 허위 차입계약을 작성하여 부친으로부터 전세자금 수증

● 인적사항

- 증여자 : 부친 A
- 수증자 : 자녀 B

● 주요 조사내용



- 신고소득이 미미한 자녀가 00억 원에 달하는 고액의 전세로 거주하며 고가의 승용차를 보유하고 있어 조사한 결과
 - 부친으로부터 전세금을 차입하였다고 주장하였으나 이자도 지급하지 않고 값을 의사도 없음이 확인되어 증여세 과세

● 조치사항

- 증여세 0억 원 추정



사례 5

스포츠클럽을 운영하면서 수령한 현금수강료를 신고누락하고 탈루한 소득으로
고가부동산 취득

● 인적사항

- 상 호 : ○ ○ 스포츠 클럽
- 주 소 : ○ ○ 시

● 주요 조사내용



- 유아스포츠 클럽을 운영하고 있으나 신고소득이 적은 사업자가 고가부동산을 취득하여 조사 대상자 선정
- 부동산 취득자금 수증 혐의는 없었으나 스포츠 클럽 수강료를 계좌이체 받아 신고누락 한 혐의가 있어 통합조사로 전환하여 수입금액 누락 ○억 원 적출

● 조치사항

- 소득세 ○억 원 추징, 현금영수증 미발급과태료 ○억 원 추징

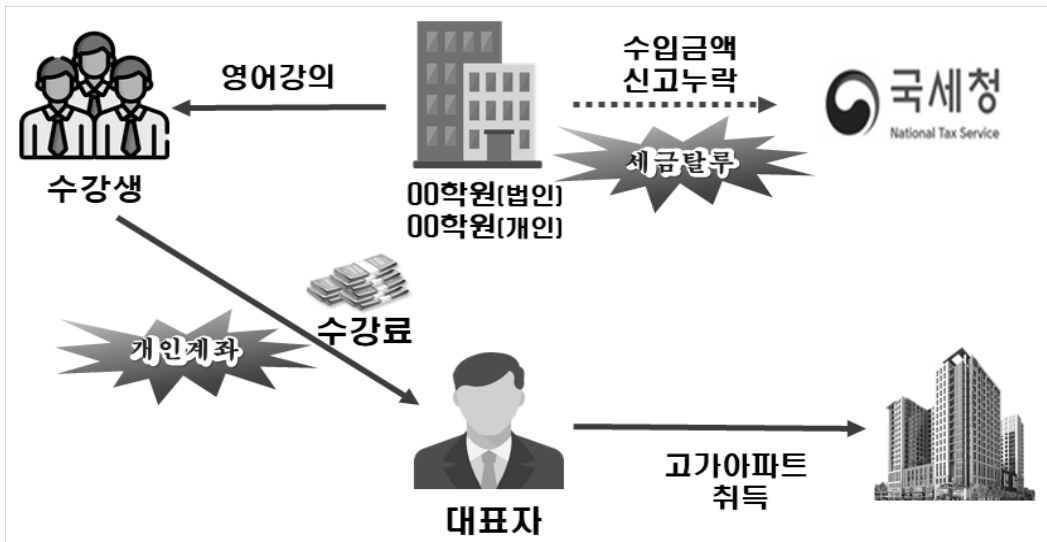
사례 6

개인명의 학원과 법인명의 학원을 운영하는 자가 수강료를 개인계좌로 수령하여
신고누락 한 자금으로 고가부동산 취득

● 인적사항

- 상 호 : ○○학원
- 주 소 : ○○시

● 주요 조사내용



- 개인 명의 학원과 법인명의 학원을 운영하는 자가 ○○억원의 부동산을 취득하였으나 신고
소득이 미미하여 조사대상자 선정
- 사업용 계좌가 아닌 개인계좌로 학원 수강료를 입금 받아 신고 누락한 사실과, 법인학원의
수입금액을 개인계좌로 입금 받아 신고 누락한 자금을 유출한 사실 확인

● 조치사항

- 소득세 0천만 원, 법인세 0천만 원 추정



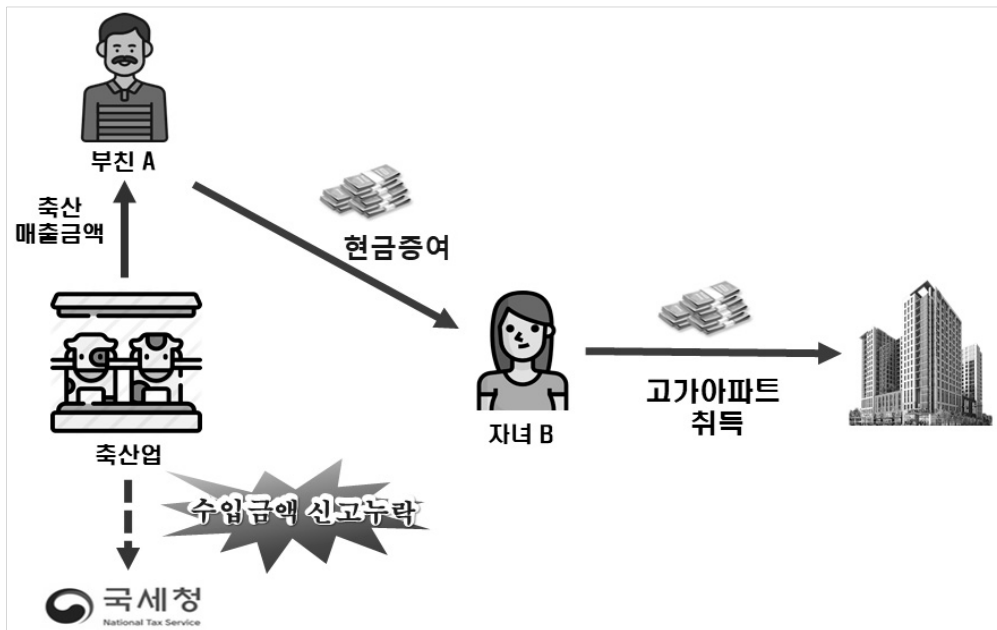
사례 7

축산업을 운영하면서 신고누락 한 자금을 자녀에게 현금증여 하였음을 확인하고
증여세 추징

● 인적사항

- 증여자 : 부모
- 수증자 : 자녀
- 주 소 : ○○시

● 주요 조사내용



- 자력이 없는 연소자가 고가아파트를 취득하여 자금출처 조사대상자로 선정
 - 축산업을 영위하는 부친으로부터 현금을 증여 받은 사실 확인
 - 부친의 소득금액이 적어 부친까지 조사범위를 확대하여 수입금액 누락 〇억 원 적출

● 조치사항

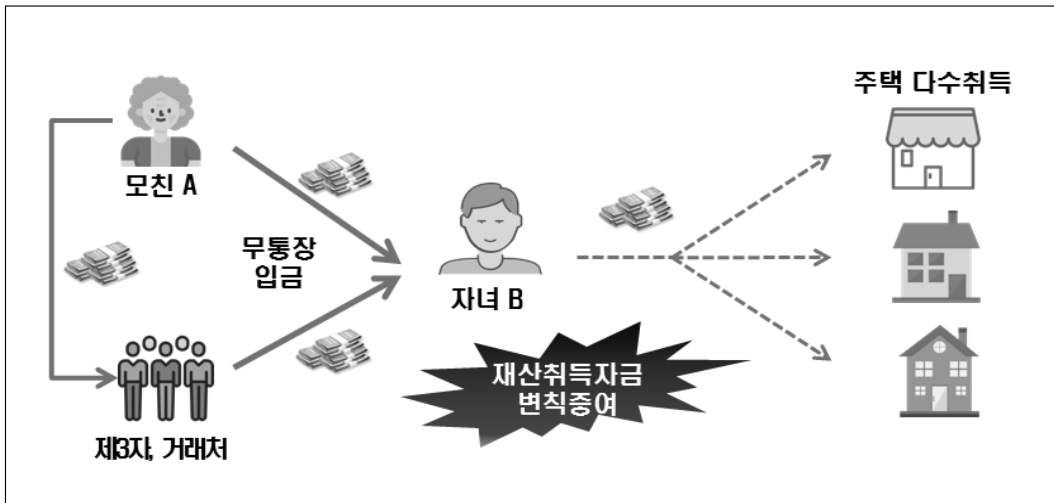
- 부친 소득세 0천만 원, 자녀 증여세 0억 원 추징

사례 8 다수의 주택 및 상가 등을 취득하는 과정에서 취득자금 편법 증여

● 인적사항

- 증여자: 모친 A ○ 수증자: 연소자 자녀 B
- 소재지: ○○시

● 주요 조사내용



- 뚜렷한 직업 및 소득이 없는 B가 ○건의 주택 및 상가 등 부동산을 총○○억 원에 취득하여 B의 자금출처를 검증한바,
 - 임대업자인 모친 A가 임대료 수익 등을 현금으로 관리하면서 B의 계좌에 무통장 현금 입금하거나, 지인 및 거래처 명의의 계좌를 통해 B의 계좌에 우회입금하였고,
 - B는 동 금원으로 ○○ 소재 고가주택 및 상가 등 다수의 부동산을 매입하였으나 증여세 무신고

● 조치사항

- 부동산 취득 자금 변칙 증여분에 대해 증여세 0억 원 추징