

「개발지역 부동산탈세 특별조사단」 신도시 등 대규모 개발지역 탈세혐의 자 165명 세무조사 우선 착수

- 국세청, 2021. 4

- (착수 배경) 국세청은 대규모 개발예정지역의 일정 금액 이상 부동산 거래 내역을 분석해 왔으며, 3기 신도시 예정 지구 등에 대한 분석과정에서 다수의 탈세혐의자를 포착하고 세무조사에 우선 착수하였습니다.
- (조사 대상) 이번에는 토지취득 자금출처 부족 혐의자 등 총 165명을 조사대상으로 선정하였고, 주요 선정유형은
 - ① 토지 취득과정에서 자금출처 부족 등 취득자금을 편법증여 받은 혐의가 있는 자 115명,
 - ② 법인 자금을 유출하여 토지를 취득하는 등 사적용도로 사용한 혐의가 있는 사주일가 등 30명,
 - ③ 토지를 취득한 후 지분 쪼개기 방식으로 판매하며 매출누락 등 탈세혐의가 있는 기획부동산 4개
 - ④ 영농을 하지 않으면서도 농지를 취득하여 임대·양도하는 과정에서 매출 누락 혐의가 있는 농업회사법인 3개,
 - ⑤ 고가·다수 토지 거래를 중개하면서 중개수수료를 누락한 혐의가 있는 부동산 중개업자 13명입니다.
- (조사 방법) 금융거래확인을 통해 자금의 원천을 끝까지 추적하고 필요시 조사 범위를 확대하겠습니다.
 - 조사결과 법령 위반 사실이 확인되는 경우에는 고발 및 관계기관 통보 등 엄정조치하겠습니다.
- (향후 계획) 앞으로 부동산탈세 특별조사단을 본격 가동하여 분석을 한층 강화하고 추가 세무조사 대상자를 선별해 내는 등 엄정하게 대처해 나가겠습니다.



1 착수 배경

- 국세청(청장 김대지)은 부동산시장을 면밀히 모니터링하고 관계기관과 공조하여 부동산시장 과열에 편승한 변칙적 탈세행위에 대해 엄정하게 대응하고 있습니다.
- 지난 3.30.에는 지방국세청 조사요원 175명*과 개발지역 세무서의 정예요원으로 구성된 전국 단위의 「개발지역 부동산탈세 특별조사단」을 설치하고
 - * 검증지역 및 대상 확대에 따라 필요시 추가 선발하여 인력 확충
 - 대규모 개발지역의 토지거래 내역에 대해 정밀하게 세무 검증을 실시할 것임을 발표하였습니다.
- 국세청은 그동안 대규모 택지 및 산업단지 등 개발예정 지역에 대한 모니터링을 실시하고 거래내역을 분석해 왔으며, 우선 3기 신도시 예정지구 6개* 지역에 대한 분석 과정에서
 - * 남양주왕숙, 하남교산, 인천계양, 고양창릉, 부천대장, 광명시흥
 - 토지를 취득하면서 편법증여 받은 혐의자, 부당한 방법으로 법인자금을 유출한 혐의가 있는 사주,
 - 토지를 지분 쪼개기 방식으로 고가에 판매하고도 법인세를 탈루하고 서민 피해를 초래한 기획부동산,
 - 영농에 종사하지 않으면서 부동산 개발목적으로 농지를 취득한 농업회사법인, 토지 거래 과열을 부추기면서 탈세한 중개업자 등 탈세혐의자를 포착하고 1차 세무조사에 착수하였습니다.

2 조사대상자 165명

● 주요 조사 대상자 선정 현황 및 사례는 다음과 같습니다.

[조사대상 선정 현황]

(단위: 명)

합 계	자금출처 부족자	법인자금유출 사주일가 등	기획부동산 및 부동산 개발 법인 등	부동산 중개업자
165	115	30	7	13

- ① 토지를 취득하는 과정에서 자금출처가 부족하여 편법증여 등 증여세 탈루혐의가 있는 자 115명
 - 신도시 등 대규모 개발 예정지역의 개발계획 발표* 이전에 해당지역의 토지를 취득한 연소자와 고가 토지 취득자, 수차례에 걸쳐 다수의 필지를 취득한 자로

* 대외 발표(주민 공람)일

- 일정한 소득이 없거나 미미한자, 소득·재산내역과 소비·지출내역 등을 분석한 결과 신고 소득금액이 부족한 자 등
- 자금출처가 부족하여 취득자금을 증여받거나 사업소득 등을 탈루한 혐의가 있는 115명을 조사대상으로 선정하였습니다.

② 법인자금을 유출하여 고가 부동산을 취득한 사주일가 등 30명

- 신도시 등 개발지역의 대토보상권을 불법 거래하면서 법인자금을 편취하고 호화생활을 영위한 사주와
 - 신도시 개발지역에서 특수관계자를 이용하여 법인을 설립하고 특수관계사에 과도한 수수료를 지급한 혐의가 있는 부동산개발 시행사 등
- 수입금액 누락, 가공경비 계상으로 세금을 탈루하고 법인자금을 유출하여 신도시 지역의 고액 토지를 취득한 혐의가 있는 사주 일가 등 30명을 조사대상으로 선정하였습니다.

③ 개발예정지역 토지를 지분 쪼개기 방식으로 판매하면서 탈세한 혐의가 있는 기획부동산 4개 업체

- 임야·맹지 등 개발가능성이 낮은 토지를 헐값에 매입한 뒤 지분 쪼개기 방식으로 판매하여 폭리를 취하면서
 - 가공 비용을 계상하는 등 소득을 탈루한 기획부동산* 4개 업체를 조사대상으로 선정하였습니다.

* 개발 예정지역의 토지를 수십 명 이상이 지분 공유

◇ 기획부동산이 토지를 취득한 후 토지를 지분으로 나누어 단기간에 취득가액의 3~4배에 달하는 가격으로 매도하고 판매 수입 금액을 누락하여 법인세를 탈루한 혐의

④ 부동산 개발목적의 허위 농업회사법인 3개 업체

- 실제 영농을 하지 않고 부동산 개발을 목적으로 개발예정지 등의 농지를 취득하고 불법 임대하거나 양도하면서
 - 수입금액을 누락하거나 부당감면을 받은 혐의가 있는 농업회사법인 등 3개 업체를 조사대상으로 선정하였습니다.

◇ 자경사실이 없음에도 자경한 것처럼 위장, 서류상 회사인 농업회사법인 A를 설립하여 농지를 양도하면서 부당감면 받고, A법인 주식을 자녀가 주주로 있는 법인에 저가 양도하는 등 편법으로 증여세를 탈루한 혐의

⑤ 고가거래를 중개하거나 다수의 거래를 중개하고 중개수수료 신고를 누락한 부동산 중개업자 13명



- 신도시 개발 예정지역에서 고가의 토지거래를 중개하거나 다수의 토지 거래를 중개하여 과열을 부추기면서
 - 고액의 중개수수료를 신고 누락한 부동산 중개업자 13명을 조사대상으로 선정하였습니다.

◇ 지가가 급등하고 있는 신도시에 위치한 공인중개사 A는 투자권유를 잘 해준다는 입소문을 타고 해당지역의 토지 수십건을 중개하였으나 신고소득이 미미함

- A소유 상가건물에 직원명의의 위장 사업장을 운영하면서 현금 납부를 유도하고 있으며 관련업종 사업자인 인테리어·등기설정 사업자를 알선해주고 수수료 등을 받았으나 수입금액을 신고 누락한 혐의

3 조사 방법

자금의 흐름을 끝까지 추적하고 필요시 조사범위 확대

- 금융거래 내용 확인을 통해 자금의 흐름을 끝까지 추적하여 취득자금의 원천을 파악하겠습니다.
 - 금융계좌 간 거래 내역은 물론 금융정보분석원(FIU) 정보 등을 통해 현금의 흐름을 정밀하게 추적하고 자금의 원천을 확인하여 편법증여 여부를 검증하겠습니다.
- 금융기관이 아닌 친·인척 등으로부터 자금을 빌린 경우에는 자금을 빌려준 친·인척 또는 특수관계 법인의 신고내역 등을 확인하여 자금 조달 능력이 있는지를 검증하고
 - 자금조달 능력이 의심되어 소득을 탈루한 혐의가 있거나 관련기업의 자금을 부당하게 유출한 혐의가 있는 경우 등
 - 필요시에는 자금을 빌려준 친·인척과 관련 법인까지 조사범위를 확대하여 면밀하게 점검하겠습니다.

수입금액 누락 및 기타 신고내역 철저 검증

- 기획부동산 및 부동산 시행 법인, 부동산 중개업자, 농업회사법인의 경우 토지 판매수익 누락 등 매출누락 및 가공인건비 계상 등 부당한 회계처리를 통한 소득 신고 누락은 물론
 - 농업회사법인에 대한 감면 등 기타 신고내역 적정여부, 사업자금 부당 유출 여부 등을 철저히 검증하겠습니다.
 - 이 과정에서 사주의 부당한 자금유출이 확인되면 그 자금 흐름을 추가로 확인하여 사주의 개인사업체로 귀속될 경우에는 그 사업체까지 검증하겠습니다.

차입금에 대한 부채 사후관리

- 금융기관 차입금 등 취득자금이 적정한 차입금으로 확인된 경우에는 향후 원리금 상환이 자력으로 이루어지는지 여부에 대해 부채 상환 전 과정을 끝까지 사후관리*하고
 - * '20년부터 부채 사후관리 점검횟수 연 1회 → 2회로 확대
- 채무 상환과정에서 대리변제 등이 확인될 경우 조사 전환하여 탈루된 세금을 추징하겠습니다.

위법사항 엄정조치

- 조사과정에서 허위계약서나 차명계좌 사용 등 사기나 그 밖의 부정한 행위로 조세를 포탈한 사실이 확인되면 「조세범처벌법」에 따라 고발 등 엄정 조치하고
 - 토지를 타인명의로 취득한 경우 등 부동산 거래관련 법령*을 위반한 사실이 확인되는 경우
 - * 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」
 - 과징금 부과 등 법령에 따른 후속조치가 이루어지도록 관계기관에 신속하게 통보하겠습니다.

4 향후 계획

- 국세청은 앞으로 부동산탈세 특별조사단을 본격 가동하여 대규모 개발 지역의 부동산 거래에 대한 분석을 강화하고
 - 「부동산탈세 신고센터」*에 접수된 제보내용 등을 포함하여 검증대상 지역 등 분석 범위를 확대함으로써 추가 세무조사 대상을 선별해 내는 등 엄정하게 대처해 나가겠습니다.
 - * 서면제보 등은 현재도 가능하며 국세청 홈페이지 제보는 4.2부터 개통 예정
- 또한, 개발지역 부동산 거래 내역에 대한 관계기관의 수사 등* 결과에 따라 탈세의심자료가 통보될 경우 이를 정밀하게 분석하여 검증하겠습니다.
 - * 「정부합동특별수사본부」 수사결과 등

붙임 1 - 세무조사 주요 추징사례

사례 1

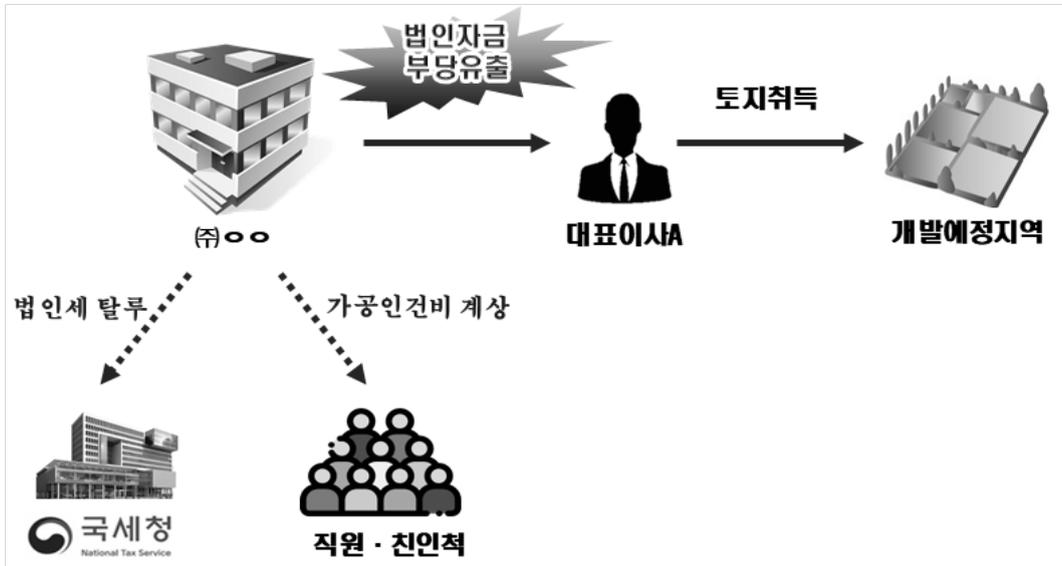
직원 및 친인척 명의로 가공인건비를 계상, 법인자금을 유출하여 대표이사가 고가 토지를 취득하고 법인세 등 탈루

● 인적사항

○ 상호 : (주)○○

○ 업종 : 건설업

● 주요 조사내용



- 건설업을 운영 중인 법인 대표이사 A가 개발예정지역의 고가 토지를 취득하였으나 자금출처가 부족하여 조사한 결과
 - 근무사실 없는 직원 및 친인척에게 인건비를 지급한 것으로 위장하여 가공경비를 계상하고 법인자금을 유출
 - 부당하게 유출한 자금으로 개발예정지역의 고가 토지 취득자금에 사용하는 등 사적으로 유용하였음을 확인

● 조치사항

- 법인세 등 ○억 원 추징

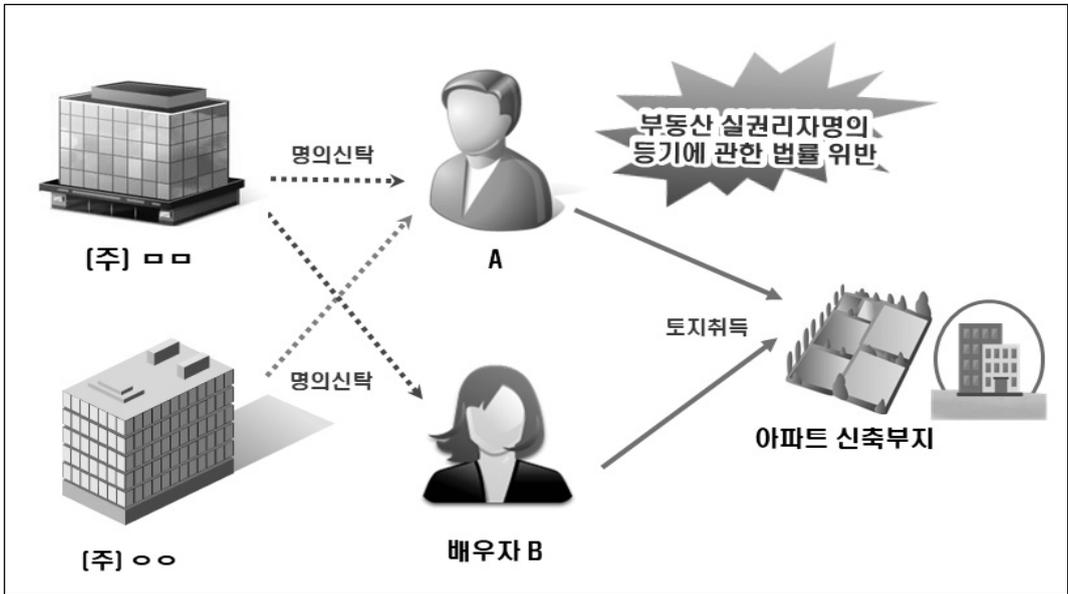
사례 2 **시행사가 토지를 취득하는 과정에서 사주일가 명의로 취득한 사실을 조사과정에서 확인하여 부동산실명법 위반 통보**

● 인적사항

○ 상호 : ◇◇◇

○ 업종 : 부동산/분양대행

● 주요 조사내용



- 부동산 개발 시행사 법인대표인 A와 배우자 B가 소득에 비해 고가의 토지를 다수 취득하여 자금출처 부족혐의가 있어 조사한 결과,
- 법인이 아파트 신축 사업부지를 취득하는 과정에서 법인명의로 아닌 사주일가 개인명의로 등기하여 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 위반 사실 확인

● 조치사항

- 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 위반 관계기관 통보
- * 부동산 가액의 30% 범위에서 과징금 부과

붙임 2 - 세무조사 주요 선정사례

사례 1

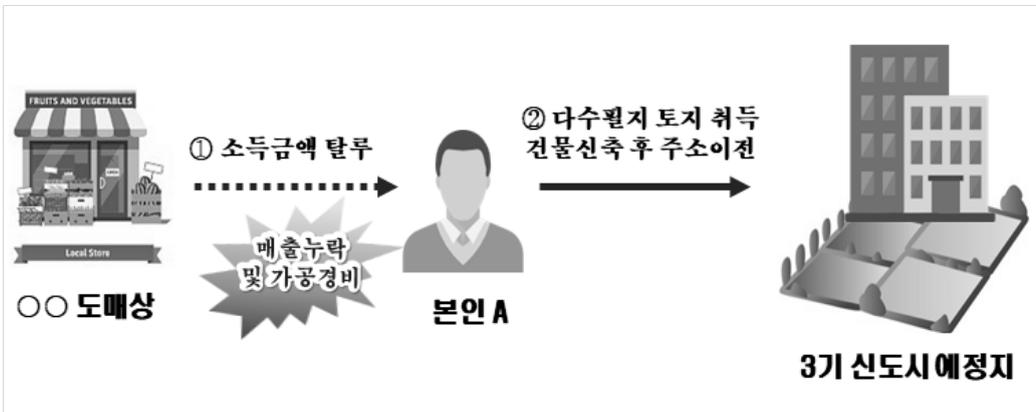
○○도매상을 운영하면서 누락한 소득으로 개발예정지의 토지를 취득하고
건물을 신축한 혐의

● 인적사항

○ 사업자 : ○○도매상

○ 토지취득자 : 본인 A

● 주요 혐의 내용



- 신고소득이 미미한 ○○도매업자 A가 개발예정지역에서 다수 토지를 거액에 취득하고 주택을 신축하여 전입하였으나 현금영수증은 기존 주소지 인근에서 계속 발생
 - 토지보상금 수령을 위해 사업소득 신고를 누락한 자금으로 토지를 취득하고 건물을 신축한 혐의

● 향후 계획

- 본인A 자금출처 조사 착수 예정

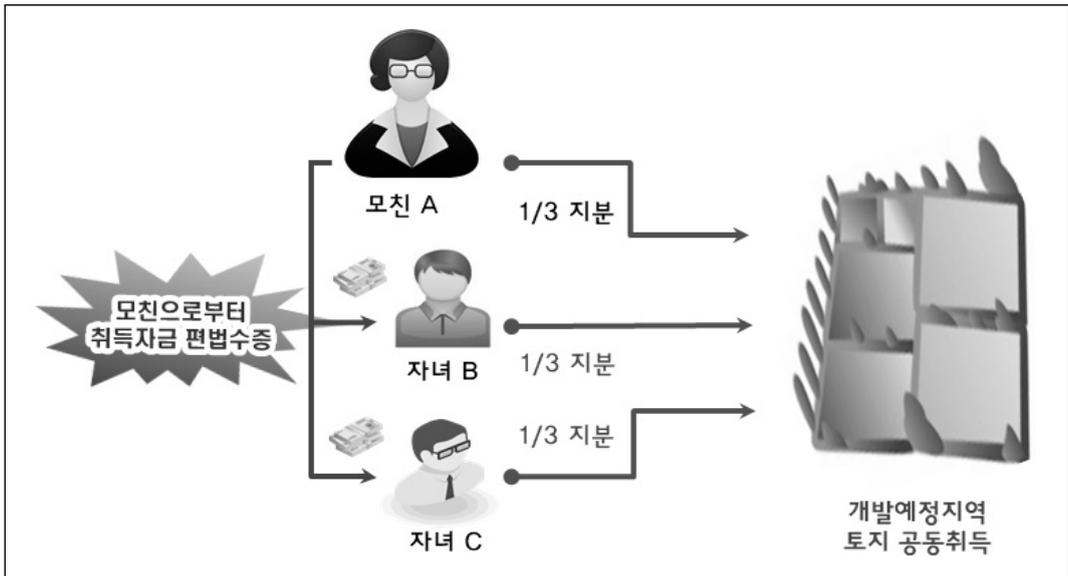
사례 2 **개발예정지역의 토지를 공동취득하면서 모친에게 증여받은 취득자금에 대하여 증여세 신고누락**

● 인적사항

○ 증여자 : 모친 A

○ 수증자 : 자녀 B·C

● 주요 혐의 내용



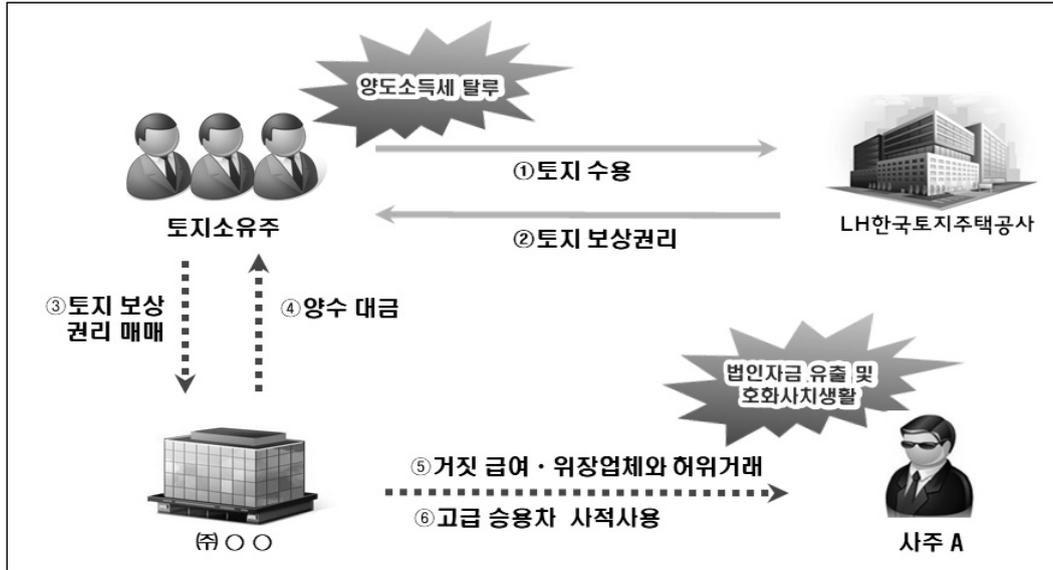
○ 모친 A와 신고소득이 미미한 30대 자녀 B와 C가 〇〇억 원의 고가 토지를 공동으로 취득
 - 제조업을 수십 년간 운영해온 모친이 〇〇년 개발예정지역 토지를 자녀B·C와 함께 공동명의로 취득하면서 토지 취득자금을 편법 증여한 혐의

● 향후 계획

○ 자녀B·C 부동산 취득자금에 대한 자금출처 조사 착수 예정

사례 3 「신도시 등 공공택지개발지구」개발 과정에서 전매 금지된 대토보상권을 고가에 불법매입하여 개발사업을 하는 등 부동산 시장을 교란하고, 법인자금을 편취하여 호화생활을 영위

● 주요 혐의 내용



- (주) A는 개발지구 토지주들로부터 대토보상권*을 고가에 불법 매입하여 개발사업을 진행하는 업체로
 - * 토지 수용 시 보상금 대신 토지를 받는 권리로, 전매 금지(토지보상법 § 63③)
 - 사주일가는 임직원의 친인척 명의로 가공급여를 지급하고 위장업체와 허위거래를 통해 법인 자금을 편취하여
 - 고가부동산을 취득하고, 법인 명의로 구입한 고급 승용차 등을 사적으로 사용하는 등 호화 생활을 영위
- 한편, 토지주들은 대토보상권을 개발업체에 보상액 대비 120%에 불법 전매 후, 양도소득세를 무신고한 혐의

● 향후 계획

- 사주의 법인명의 자산 사적사용 및 기업자금 유출혐의 등 조사 후 토지주 들의 양도소득세 탈루혐의도 조사할 예정