

개발지역 부동산탈세 특별조사단 289명 2차 세무조사 착수

- 국세청, 2021. 5

- (착수 배경) 국세청 「개발지역 부동산탈세 특별조사단」은 4.1. 3기 신도시 예정지구 등에 대한 1차 조사에 이어
 - 대규모 택지 및 산업단지 개발지역(44개)으로 분석 범위를 확대하여 다수의 탈세혐의자를 포착하고 2차 세무조사에 착수하였습니다.
- (조사 대상) 토지 취득 자금출처 부족자 등 총 289명을 조사대상으로 선정하였으며 주요 선정유형은
 - ① 토지 취득과정에서 취득자금을 편법증여 받거나 관련 사업체의 소득을 누락한 혐의가 있는 자 206명,
 - ② 탈세를 일삼으면서 업무와 무관하게 개발지역 부동산을 취득한 법인 28개,
 - ③ 법인 자금을 유출하여 토지를 취득하는 등 사적용도로 사용한 혐의가 있는 사주일가 31명,
 - ④ 영농 목적으로 가장하여 농지를 취득한 후 실제로는 토지를 쪼개어 판매하고 판매수익을 누락한 혐의가 있는 농업회사 법인과 기획부동산 등 19개,
 - ⑤ 개발지역 토지 거래를 권유하여 다수 거래를 중개하고도 수수료 신고를 누락한 혐의가 있는 중개업자 5명입니다.
- (조사 방법) 자금의 흐름을 끝까지 추적하여 편법증여 여부를 확인하고 법인세 등 신고내역을 정밀 검증하는 한편
 - 조사결과 법령 위반 사실이 확인되는 경우에는 고발 및 관계기관 통보 등 엄정 조치하겠습니다.
- (향후 계획) 앞으로도 대규모 개발지역에서의 다양한 탈세유형과 경찰청으로부터 수보하는 탈세의심자료에 대해 정밀하게 분석·검증하겠습니다.

1 착수 배경

- 국세청(청장 김대지)은 지난 3.30. 지방국세청 조사요원 175명과 개발지역 세무서의 정예요원으로 구성된 전국 단위의 「개발지역 부동산탈세 특별조사단」을 설치하고
 - 대규모 개발지역에서의 일정금액 이상 토지거래 내역을 분석하여 탈세혐의를 정밀하게 검증하고 있습니다.
- 4.1.에는 주로 3기 신도시 예정지구 6개* 지역에 대한 분석 결과 탈세혐의가 있는 토지 취득 자금출처 부족자, 기획부동산, 부동산 중개업자 등 165명에 대해 우선 세무조사에 착수하여 현재 조사가 진행 중에 있습니다.
 - * 남양주왕숙, 하남교산, 인천계양, 고양창릉, 부천대장, 광명시흥
- 이번에는 분석 대상을 3기 신도시 예정지구 6개 지역을 포함한 44개 대규모 택지 및 산업단지 개발지역으로 확대하고 토지 등 거래 과정에서의 탈세혐의를 분석 중이며
 - 이 과정에서 토지를 취득하면서 취득자금을 편법증여 받은 혐의자, 사업소득을 누락한 자금으로 부동산을 취득한 자,
 - 가공경비 계상 등으로 법인세를 탈루하고 자금을 유출하여 토지 등을 취득한 법인과 사주,
 - 농지를 취득하고 이를 쪼개어 판매하여 사실상 기획부동산 영업을 한 농업회사 법인, 개발 예정지 부동산을 중개하고 고액의 수입금액을 누락한 중개업자 등
 - 다양한 유형의 탈세혐의자를 다수 포착하여 2차 세무조사에 착수하였습니다.

2 부동산 거래관련 주요 탈루사례

- 그간 세무조사 결과, 적발한 주요 추정사례는 다음과 같습니다.

<p>사례 ①</p>	<p>금융기관 차입금으로 지가 급등지역의 부동산을 취득하고 가공경비를 계상하여 자금을 유출한 법인</p> <p>◆ 법인이 지가 급등지역의 토지를 취득하고 가공경비 등을 계상한 혐의가 있어 조사한 결과</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 비사업용 토지를 사업목적으로 취득하는 것처럼 편법으로 금융기관에서 거액을 차입하고 관련 이자 등 업무 무관 비용 계상 - 사주 가족에게 허위 인건비를 지급하고 거래처로부터 거짓세금계산서를 수취하여 법인 자금을 유출한 사실 확인 ○ 법인세 등 〇〇억 원 추정
--------------------	--



사례 ②

변칙 회계처리로 법인자금을 유용하여 고가부동산을 취득하고
친척에게 부동산 취득자금으로 편법증여

- ◆ 다수의 법인을 운영하며 소득금액이 〇억 원인 대표자가 〇〇억 원의 부동산을 취득하고 법인으로부터 고액을 차입하여 조사한 결과,
- 차입금을 본인이 운영 중인 다른 법인의 자금을 빌려 상환(돌려막기)하며 변칙 회계처리로 자금을 유출하면서, 고가의 부동산을 취득하고 친척에게 부동산 취득자금으로 증여한 사실 확인
- 법인세 및 증여세 등 〇억 원 추징

사례 ③

다수의 기획부동산을 차명으로 운영하며 신도시 예정지구
토지를 판매하고 법인자금을 유출하여 호화생활 영위

- ◆ 기획부동산을 운영하며 신도시 예정지역의 토지를 다수에게 지분 쪼개기로 판매하고 소득을 누락한 혐의가 있어 조사한 결과
- 본인의 업체 외에도 배우자와 직원 명의로 총 〇개의 기획부동산을 운영하였으며 가공의 수수료 〇〇억 원을 지급한 후 현금으로 반환 받아 자금을 유출하고 사행성 스포츠에 거액을 사용하는 등 호화생활을 영위한 사실 확인
- 법인세 등 〇억 원 추징, 계열사 추가 조사 착수(범칙조사)

3

조사 방법

자금출처를 끝까지 추적하여 편법증여 여부 등 검증

- 토지의 경우 고액의 담보대출이 가능*하나 대출금을 포함하더라도 소득 및 자산 대비 취득자금의 원천이 부족한 경우가 다수 확인되어 조사대상으로 선정하였습니다.
 - * '21. 5. 17.부터는 전 금융권에서 토지에 대해서도 담보대출비율(LTV) 제한 적용(최대 70%, 토지 거래허가지역 내 신규 40%, 금융위원회 4.29. 발표 「가계부채 관리방안」 참조), 다만 농축어업인 등 실수요자는 예외 허용
- 금융계좌 간 거래 내역과 금융정보분석원(FIU) 정보 등의 확인을 통해 자금의 흐름과 원천을 끝까지 추적하여
 - 취득 자금이 신고한 소득 등에서 조달한 적정한 자금인지, 증여 받은 자금인지 여부를 검증하겠습니다.

- 이 과정에서 사업소득을 누락하거나 법인의 자금을 부당하게 유출한 혐의가 있는 경우, 차입금이 친인척으로부터의 가장 차입금으로 의심되는 경우 등
- 필요시에는 관련 사업체 및 법인, 자금을 빌려준 친인척까지 조사범위를 확대하여 면밀하게 점검하겠습니다.

수입금액 누락 및 가공경비 계상 등 신고내역 정밀 검증

- 토지 취득과 관련하여 탈세혐의가 있는 법인과 사주, 농업회사 법인, 기획부동산 및 부동산 중개업자 등에 대하여는 법인세 및 소득세 등 신고내역을 정밀하게 검증할 계획입니다.
- 개발지역 토지의 취득·양도 내역에 국한하지 않고, 수입금액 누락 여부, 가공경비 계상, 법인 자금 관련 회계처리 적정 여부 등 신고내역을 정밀하게 검증하겠습니다.
- 이 과정에서 사주의 부당한 자금유출이 확인되면 그 자금 흐름을 추가로 확인하여 사적 사용 여부와 그에 따른 세금 탈루 여부를 검증하겠습니다.

위법사항 조치

- 조사과정에서 장부의 거짓 기장이나 거짓 증빙·문서 작성 및 수취 등 사기나 그 밖의 부정한 행위로 조세를 포탈한 사실이 확인되면 「조세범처벌법」에 따라 고발하고
- 토지 명의신탁 등 부동산 거래관련 법령*을 위반한 사실이 확인되는 경우 관계기관에 신속하게 통보하겠습니다.
- * 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」

4 향후 계획

- 국세청은 대규모 개발 지역의 부동산 거래과정에서 나타난 다양한 탈세 유형들에 대해 집중 검증할 계획입니다.
- 부동산 거래내역 분석과정에서 일가족이 개발지역 토지를 가구원 별로 쇼핑하듯이 취득한 사례 등이 발견됨에 따라
 - 가족단위 취득자의 자금출처를 심층 분석하여 취득자금 편법증여·명의신탁 여부를 검증하고
- 대규모로 토지를 취득한 후 이를 쪼개어 다수에게 판매함으로써 시장과열을 조장한 기획부동산, 영농조합법인 등의 탈세혐의에 대해 지속적으로 검증하겠습니다.
- 또한, 경찰청 「정부합동 특별수사본부」에서 수사 진행 과정에서 발견된 연소자의 고액 토지



취득 자료 등 탈세의심자료를 통보함에 따라 동 자료를 정밀 분석 중이며

- 탈세혐의가 확인될 경우 조사대상자로 선정하여 탈루세액을 추징하는 등 엄정하게 대응하겠습니다.

붙임 1 - 세무조사 주요 추정사례

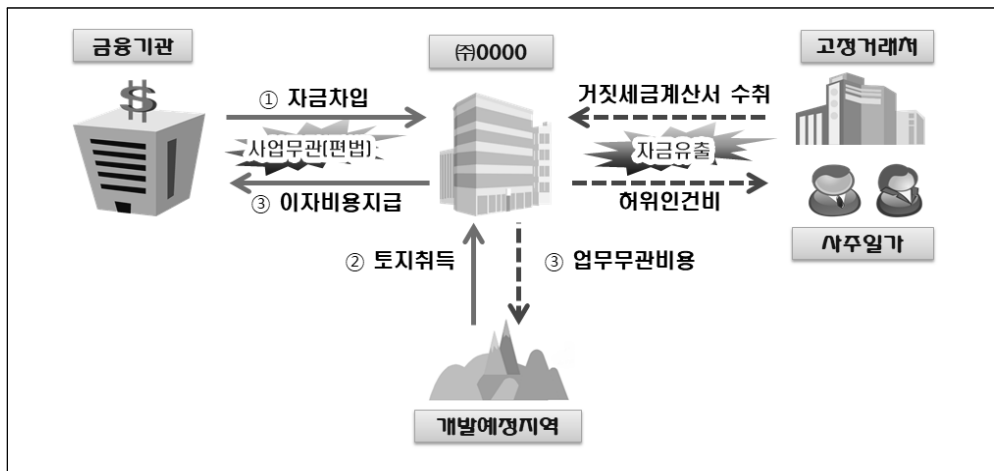
사례 1

금융기관에서 편법으로 자금을 빌려 사업과 관련 없는 지가급등지역의 부동산을 취득하고, 가공경비·허위 인건비 계상 등을 통해 자금을 유출한 법인

□ 인적사항

- 상호 : (주)○○○○

□ 주요 조사 내용



- (주)○○○○은 수도권 지가 급등지역의 부동산을 사업목적으로 취득하는 것처럼 편법으로 금융기관에서 ○○○억 원을 차입하고,
 - 해당 부동산 관련 차입금 이자 및 법률 비용 등 업무무관비용 ○○억 원을 사업경비로 변칙처리하면서 소득금액 탈루
- 또한, 사주 가족에게 허위인건비를 지급하고 거래처로부터 거짓 세금계산서를 수취하는 등 법인자금 유출

□ 조치 사항

- 법인세 등 ○○억 원 추징

사례 2

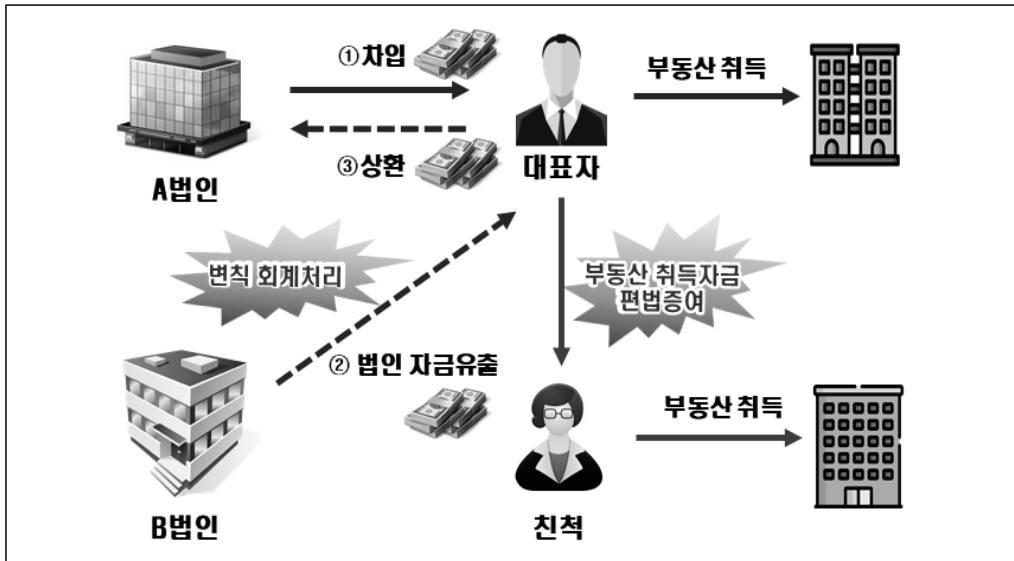
변칙 회계처리로 법인자금을 유용하여 고가부동산을 취득하고 자금 여력이 없는 친척에게 부동산 취득자금 편법증여

□ 인적사항

○ 증여자 : 법인대표

○ 수증자 : 친척

□ 주요 조사 내용



- 다수의 법인을 운영하며 소득금액이 〇억 원인 대표자가 〇〇억 원의 부동산을 취득하여 자금출처 부족혐의로 조사한 결과
 - 본인이 운영 중인 A법인으로부터 자금을 차입하여 부동산을 취득한 후, B법인 자금을 변칙 회계처리로 유출하여 A법인의 차입금을 상환(돌려막기)하고 부동산 취득자금으로 사용하였으며
 - 유출한 자금 중 일부는 자금여력이 없는 친척에게 부동산 취득자금으로 편법증여한 사실 확인

□ 조치사항

- 법인세 및 증여세 〇억 원 추정



사례 3

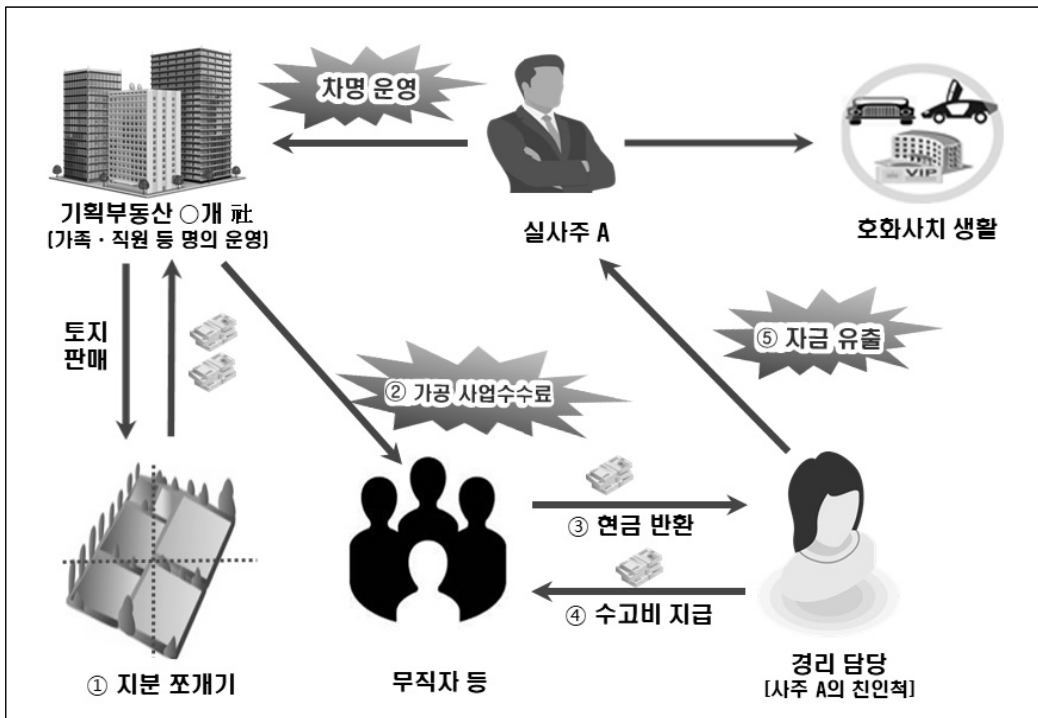
다수의 기획부동산을 차명으로 운영하며 신도시 예정지구 토지를 판매하고
법인자금을 유출하여 호화생활 영위

□ 인적사항

○ 상호 : (주)○○○

○ 업종 : 부동산 매매

□ 주요 조사 내용



- 기획부동산을 운영하여 신도시 예정지역의 토지를 다수에게 지분쪼개기로 판매하고 소득을 누락한 혐의가 있어 조사한 결과
 - 본인의 업체 외에도 배우자와 직원 명의로 총 ○개의 기획부동산을 운영하였으며
 - 가공의 수수료 ○○억 원을 지급한 후 현금으로 반환 받아 법인자금을 유출하고 사행성 스포츠 등 호화 사치 생활 영위

□ 조치사항

- 법인세 등 ○억 원 추징, 계열사 추가조사 착수(법칙조사)

붙임 2 - 세무조사 주요 선정사례

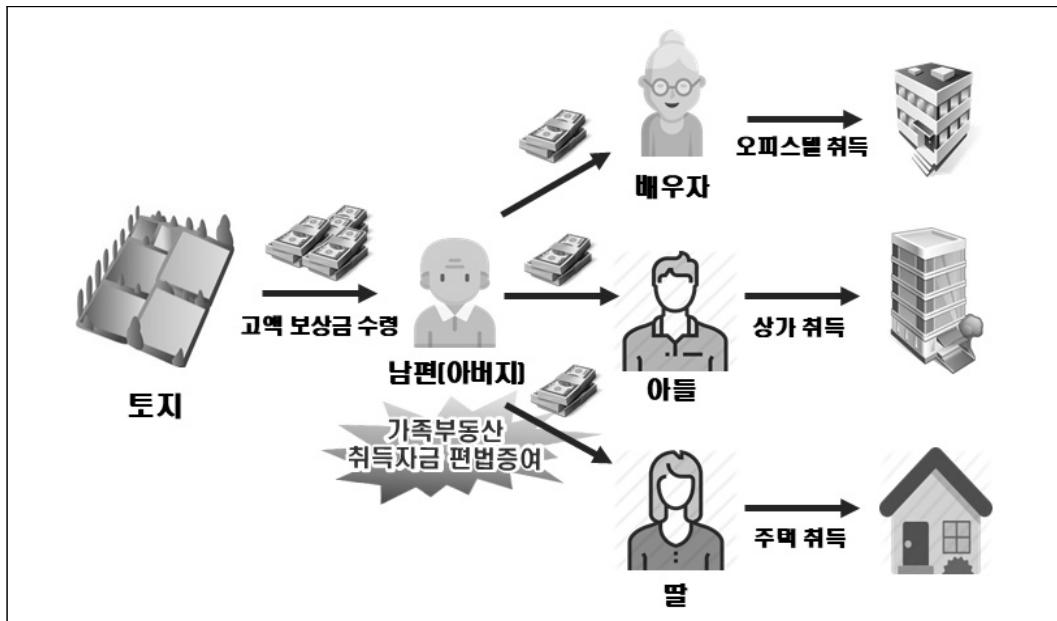
사례 1 남편(아버지)의 토지 보상금을 증여 받아 배우자 및 자녀가 개발지역 부동산을 취득하고 증여세 신고를 누락한 혐의

□ 인적사항

○ 증여자 : 남편(아버지)

○ 수증자 : 배우자, 아들, 딸

□ 주요 혐의 내용



- 신고소득이 미미한 임대업자와 자녀가 개발지역 소재 상가 등 〇〇억 원의 부동산 취득
 - 남편(아버지)은 도시재개발사업으로 토지가 수용되면서 〇〇억 원의 거액 보상금을 수령한 바,
 - 거액의 토지보상금을 신고소득이 미미한 배우자 및 자녀에게 편법증여한 혐의가 있어 조사 대상 선정

□ 향후 계획

- 남편(아버지), 배우자 및 자녀 자금출처 조사 착수 예정



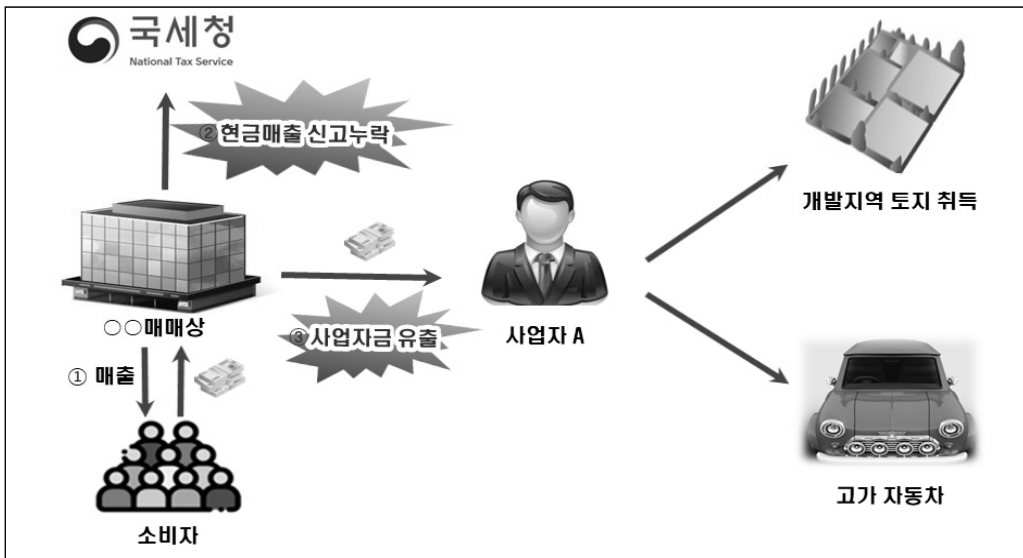
사례 2

○ ○매매업을 운영하는 사업자가 현금 매출을 신고 누락하고 누락된 자금으로 개발지역 토지 등 고액의 부동산을 취득한 혐의

□ 인적사항

○ 사업자 : A

□ 주요 혐의 내용



- 신고소득이 미미한 사업자가 ○○억 원에 달하는 개발지역 토지를 수차례에 걸쳐 취득하고 고가 자동차 등을 구입
- 현금 매출액이 많은 사업체의 특성 상 현금 매출을 누락하는 수법으로 사업 자금을 유출하여 토지 등을 취득한 혐의

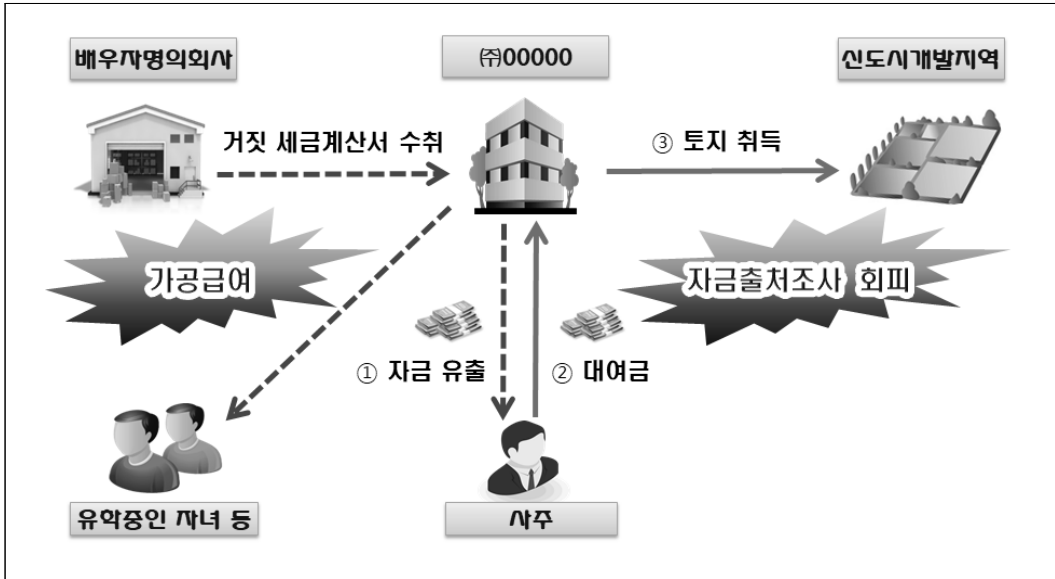
□ 향후 계획

- 사업자 A 자금출처 조사 및 필요시 관련 사업체 세무조사 착수 예정

사례 3

법인이 거짓 세금계산서 수취·가공인건비 계상 등으로 소득을 탈루하여
사주에게 자금을 유출하고 업무와 무관한 신도시 개발지역 토지 취득

□ 주요 혐의 내용



- (주)○○○○○ 사주 ○○○은 배우자 명의로 동종 업체를 설립하고 실제 거래 없이 거짓 세금계산서를 수취하여 소득을 탈루하고,
 - 외국에 유학중인 자녀 등 실제 근무하지 않은 자의 인건비를 계상하는 방법으로 법인 자금을 부당하게 유출
- 또한, 본인 명의로 고가 부동산을 취득할 경우 자금출처 조사를 받을 수 있으므로 이를 회피하기 위해
 - 빼돌린 자금을 법인에 편법으로 대여하여 법인 명의로 업무와 무관한 ○○○억 원 상당의 신도시 개발지역의 토지 취득

□ 향후 계획

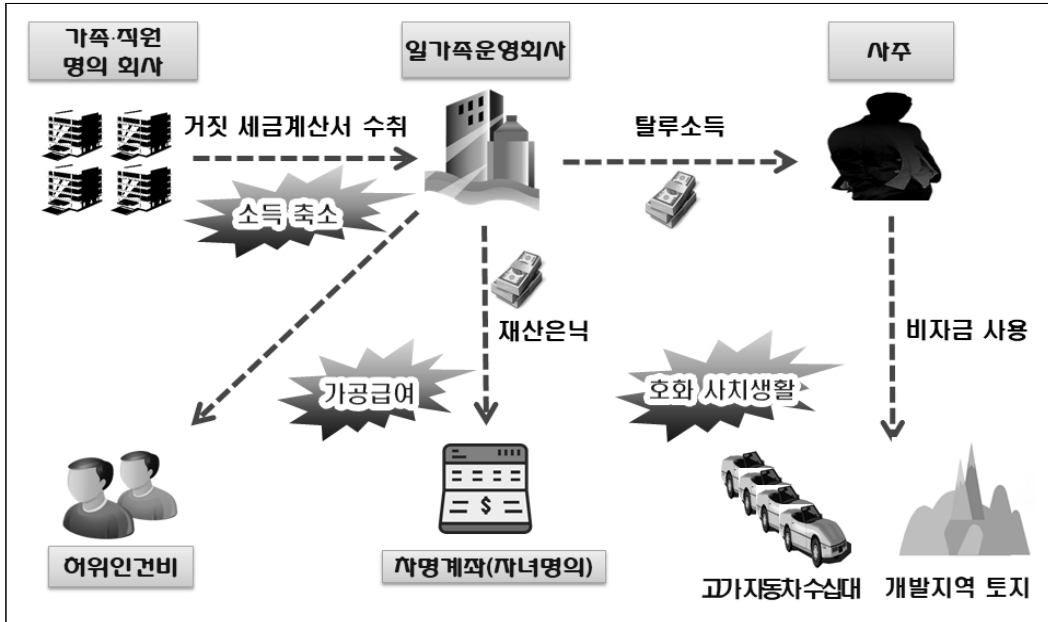
- 가공비용 계상, 대여금 자금원천, 업무무관 자산 해당 여부 등 검증



사례 4

가족·직원 명의 회사를 통하여 거짓 세금계산서를 수취하는 방법으로 법인자금을 유출하고 고가 자동차 수십대를 취득하는 등 호화·사치 생활을 영위한 사주일가

□ 주요 혐의 내용



- ○ ○ 은 매출이 급증하자 세무전문가의 조력을 받아 일가족 명의로 구매·생산·판매 업체를 각각 설립하여 조직적으로 소득금액 탈루
 - 세금부담이 증가할 때마다 가족 및 직원 명의의 위장업체를 설립하여 소득금액을 분산하고 자녀 명의의 차명계좌에 재산은닉
 - 특정 업체의 매출액이 증가하면 가족 업체 간에 수십억 원의 거짓 거래를 만들고, 허위 인건비를 계상하여 소득금액 축소
- 사주일가는 탈루한 소득으로 개발지역 토지 등 ○ ○ ○ 억 원에 달하는 부동산 집중 매수
 - 또한, 고가 자동차 수십대를 지속적으로 취득하고, 다수의 고가 회원권을 보유하는 등 호화·사치 생활 영위

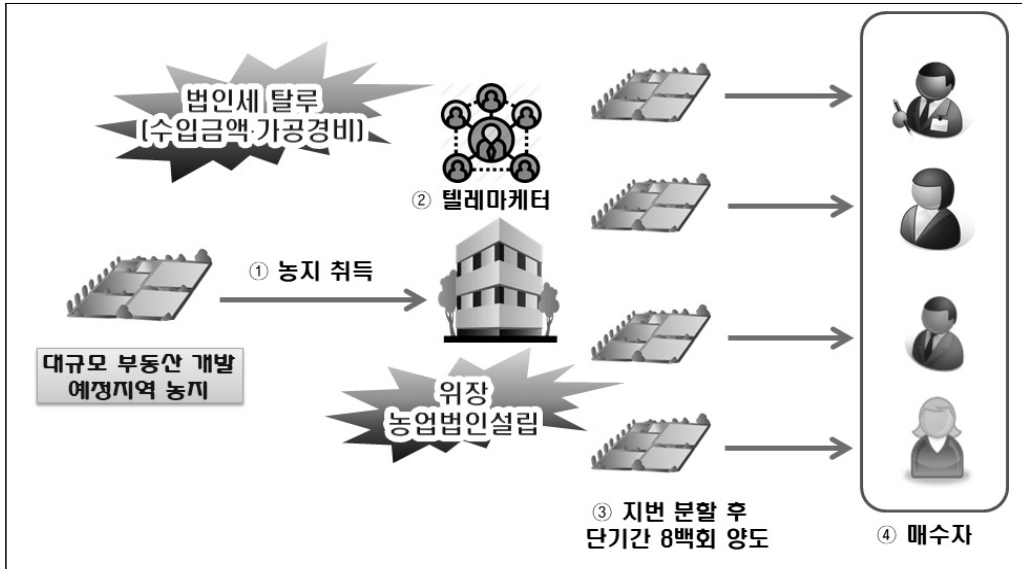
□ 향후 계획

- 차명계좌, 거짓 세금계산서 수수, 부동산 취득자금 불분명 혐의 검증

사례 5

농업인으로 위장하여 농업회사법인 설립 후, 개발예정지 농지를 취득하여 지분을 쪼개고 수백명의 텔레마케터를 통해 단기간 양도 후 세금을 탈루한 농업법인

□ 주요 혐의 내용



- 건설회사를 다니던 A씨는 허위 농업경영계획서와 위장전입을 통해 농업인으로 위장하여 농업회사법인을 설립함
- A씨가 설립한 농업회사법인은 실제 농업을 영위하지 않으면서 개발예정지 일대 〇〇만㎡, 〇〇〇억 원대 농지를 취득하고
 - － 설립 등기상 농작물 생산, 유통업과 무관하게 대도시 한복판에 사무실을 두고 텔레마케터를 최대 9백여명까지 고용하여 지분 쪼개기를 통해 단기간 8백회 양도하고 수입금액 누락
 - － 또한, 직원명의로 부동산을 취득하거나 미등기 전매하는 수법으로 판매수입을 누락하고, 가 공인건비를 통해 법인세를 탈루함

□ 향후 계획

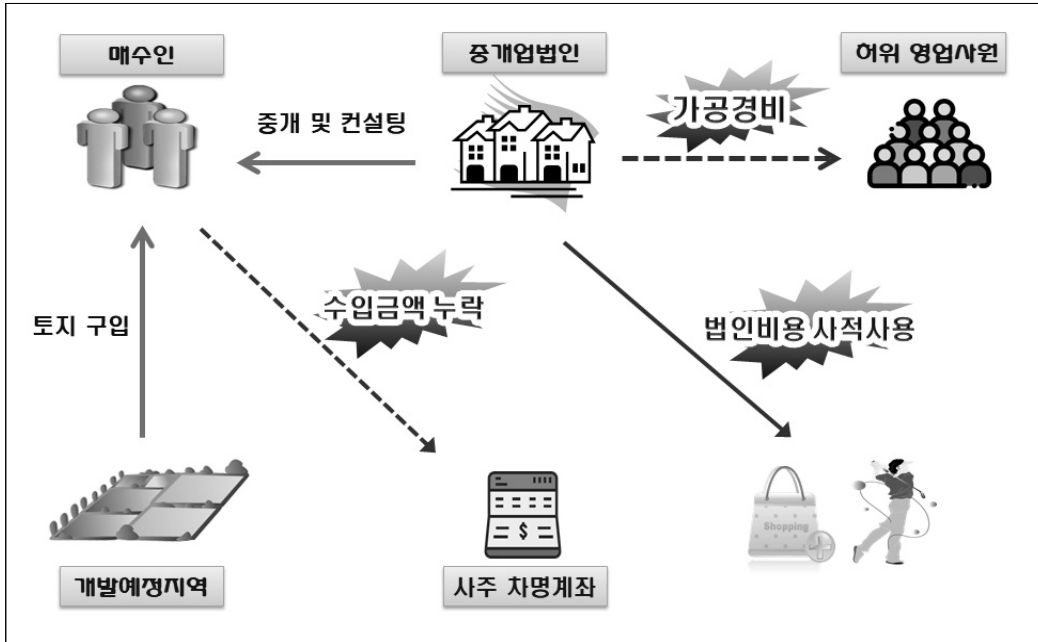
- 양도소득 신고누락, 가공경비 계상 혐의 검증



사례 6

신도시·지가 급등지역 토지 수십 건을 중개한 수수료를 차명계좌로 수취하여
수입금액을 누락한 중개법인

□ 주요 혐의 내용



- 부동산 중개컨설팅 법인인 (주)○○○은 지가급등으로 거래가 활발한 신도시 개발예정지구 등의 토지를 다수 중개하면서
 - 수십 건의 고액 중개수수료를 차명계좌로 수취하고, 거래 계약서를 허위로 작성하여 수입 금액 누락
- 또한, 수입금액이 늘어나자 실제 근무하지도 않은 영업사원들에 대한 가공의 지급수수료를 계상하여 소득을 탈루하고,
 - 사주가 업무와 무관하게 법인비용으로 골프장 이용, 백화점 쇼핑, 고가의 전자제품 구입 등 사적 사용

□ 향후 계획

- 현금 수입금액 신고누락 혐의, 가공경비 계상 혐의 검증