

碩 士 學 位 論 文
指 導 教 授 李 太 教

不動產 讓渡所得稅制의 問題點과 改善方案

A Study of the Korean Real Estate Capital Gains Tax System

1999 年 6 月 日

漢 城 大 學 校 行 政 大 學 院

不 動 產 學 科
不 動 產 學 專 功

韓 相 彦

碩 士 學 位 論 文
指 導 教 授 李 太 教

不 動 產 讓 渡 所 得 稅 制 의 問 題 點 과 改 善 方 案

A Study of the Korean Real Estate Capital Gains Tax System

위 論 文 을 行 政 學 碩 士 學 位 論 文 으 로 提 出 함 .

1999 年 6 月 日

漢 城 大 學 校 行 政 大 學 院

不 動 產 學 科
不 動 產 學 專 功

韓 相 彦

韓相彦의 行政學 碩士學位 論文을 認定함

1999年 6月 日

審査 委員長 印

審査 委員 印

審査 委員 印

國文抄錄

우리나라의 讓渡所得稅制는 資本利得稅의 한 형태로서, 1960년대 경제개발 과정에서 地價上昇에 便乘한 不動產 投機가 만연하게 되자 이에 대한 대책으로서 不動產 投機抑制를 主目的으로 시행되었다.

讓渡所得稅制는 制定 以後 투기로 인한 不勞所得이나 開發利益의 일부를 租稅로 환수함으로써 소득간 課稅衡平과 所得分配에 상당한 기여를 한 것으로 보지만, 讓渡所得稅制 실시 이후에도 부동산 투기가 만연했던 사실로 미루어 볼 때 주된 목적인 不動產 投機抑制라는 政策的 目標의 달성에는 미흡했다고 본다.

한편 양도소득세제는 국민의 財産權 行使를 制限하는 제도이기에 항상 많은 관심과 논란의 대상이 되고 있으며, 또한 투기억제라는 정책적 목표와 현실적 상황을 고려하다보니 公平의 原則에 어긋나거나 租稅論理에 맞지 않는 등의 不合理한 부분들도 다수 포함하게 되었다.

또한 현재의 經濟狀況은 과거와는 사뭇 달라졌다. 부동산 측면에서만 보자면 과거에는 부동산 가격이 떨어질 줄 모르고 상승하여 過熱現象과 投機를 야기했던 반면, 1997년 IMF사태 이후에는 부동산 가격이 暴落하고 거래마저 急減하여 不動產市場의 崩壞 우려마저 나오는 등 과거에는 경험하지 못했던 상황이 연출되고 있다. 이에 따라 정부에서는 不動產市場 活性化를 위한 조치의 一環으로서 양도소득세제의 大幅的인 緩和措置들을 내놓기도 하였다.

이러한 관점에서 본 연구에서는 個人不動產 讓渡에 限定하여 同 稅制가 안고있는 不合理한 部分을 解消하고 不動產 投機抑制의 機能을 維持하면서도 不動產去來 活性化에 도움이 되는 改善方案을 제시하는데 研究의 目的을 두었으며, 그 결과 다음과 같은 改善方案을 제시하였다.

첫째, 양도가액 및 취득가액의 결정방법에서 현행 基準時價 原則을 實地去來價額 原則으로 전환하는 한편 不動產 登記時 賣買價額을 登記簿謄本에 義務的으로 記載하도록 하여 실거래가액 과세원칙이 자리잡을 수 있도록 措置한다.

둘째, 실지거래가액 원칙이 實效를 거두고 不動産去來의 活性化를 위하여 양도소득세 1世帯 1住宅 非課稅 制度를 廢止시킨다. 대신에 기존의 讓渡所得基本控除 金額을 대폭 上向하여 1세대 1주택 비과세제도의 폐지에 따른 稅負擔을 최소화 시키도록 한다.

셋째, 현행 양도소득세의 과다한 非課稅 및 減免條項들을 大幅的으로 廢止 내지는 縮小시키며, 존속되는 비과세 및 감면조항들에 대하여는 그 適用要件을 嚴格히하여 租稅回避의 수단이 되지 않도록 한다.

넷째, 凍結效果를 유발하는 長期保有特別控除 制度를 廢止하고 相續·贈與時도 양도소득을 擬制하여 과세한다. 한편 장기보유특별공제의 폐지에 따른 補完策으로서 讓渡所得特別控除를 復活시키고 이를 통하여 매년 定期預金 金利 水準 만큼의 讓渡所得은 控除해 주도록 한다.

目 次

第1章 序 論	1
第1節 研究의 目的	1
第2節 研究의 範圍 및 方法	2
第2章 讓渡所得稅의 意義와 變遷	3
第1節 讓渡所得稅의 意義	3
1. 讓渡所得稅의 概念	3
2. 讓渡所得課稅의 有效性	4
3. 讓渡所得課稅의 類型	10
第2節 讓渡所得稅制의 變遷	13
1. 讓渡所得稅制의 導入背景	13
2. 讓渡所得稅制의 變遷	15
第3章 讓渡所得稅制의 主要內容	22
1. 讓渡所得稅 課稅 對象	22
2. 非課稅 所得 및 減免所得	31
3. 課稅標準	38
4. 長期保有特別控除	45
5. 讓渡所得基本控除	46
6. 讓渡所得稅額 計算	46

第4章 不動産讓渡所得稅制의 問題點과 改善方案	48
第1節 讓渡資產價額의 評價方法	51
1. 讓渡資產價額 評價方法의 問題點	51
2. 改善方案：實地去來價額 課稅原則의 適用	56
第2節 1世帶 1住宅 非課稅 制度	59
1. 1世帶 1住宅 非課稅 制度의 問題點	59
2. 改善方案：1世帶 1住宅 非課稅制度의 廢止	61
第3節 過多한 非課稅 및 減免條項	63
1. 過多한 非課稅 및 減免條項의 問題點	63
2. 改善方案：過多한 非課稅 및 減免制度의 縮小	65
第4節 讓渡所得稅의 凍結效果	65
1. 讓渡所得稅 凍結效果의 問題點	65
2. 改善方案：凍結效果 誘發要因의 改善	67
第5章 結 論	70
參考文獻	73

<표차례>

(표2-1) 讓渡所得 課稅論爭의 要旨	7
(표2-2) 各國 課稅類型의 機能分析	12
(표2-3) 讓渡所得稅率의 變遷	21
(표3-1) 租稅特例制限法上의 讓渡所得稅의 稅額減免 要約	37
(표3-2) 讓渡資産別 讓渡所得 概算控除額	42
(표3-3) 讓渡資産別 適用稅率表	47
(표4-1) 年度別 地價變動率	48
(표4-2) 年度別 住宅普及率	49
(표4-3) 讓渡所得稅 資料處理比率	64
(표4-4) 讓渡所得稅 年度別 賦課·減免現況	64

第1章 序 論

第1節 研究의 目的

우리나라는 狹小한 國土面積과 山地가 차지하는 비중이 60% 이상을 넘는 등 絶對的으로 可用土地가 부족한 地理的 環境을 지니고 있다. 이러한 환경에서 과밀한 인구와 1960년대부터 시작된 성장위주의 經濟開發이 가져온 産業化·都市化로 인하여 항상 土地의 需要는 供給量보다 많았으며, 여기에 投機心理에 의한 假需要까지 겹쳐 부동산 가격은 매년 상승을 거듭하며, 일반 物價上昇率을 훨씬 뛰어넘어 폭등하여 왔다. 1965년부터 1980년까지 地價는 약 100배, 住宅價格은 약 34배로 급격히 상승하였으며, 반면 一般 物價는 5.6배의 상승에 머무른 것을 보면 부동산이 얼마나 급격히 상승하였는가를 알 수 있다. (재무부, 1984)

이같은 地理的 制約條件과 慢性的인 供給不足으로 부동산 가격이 상승하자, 부동산은 生産이나 合理的인 利用보다는 지가상승을 기대한 투기대상으로 轉落하게 되어 生産活動에 사용되어야 할 자금이 부동산으로 몰리고 富의 불균형이 더욱 심해지는 등 사회·경제적으로 여러가지 문제가 야기되었다.

이에 정부에서는 不動産投機抑制策으로 1967년 11월 29일 양도소득세제도의 前身이라 할 수 있는 「不動産投機抑制에 關한 特別措置法」을 제정하여 讓渡差益에 대한 과세를 실시하였으며, 1974년에 이를 폐지하고 1975년 1월 1일 所得稅法에 이 不動産投機抑制稅의 내용을 일부 흡수시킨 더욱 확대·강화된 양도소득세제를 신설하여 양도소득을 綜合所得에 포함시켜 分離課稅를 함으로써 소득에 대한 과세기능과 부동산 투기의 제기능을 부여하며, 현재까지 시행해 오고 있다.

그러나 그동안 시행되어온 양도소득세는 租稅公平의 기준에서 보면 과도한 非課稅 및 減免條項과 양도차익 계산에 있어서 實地去來價額이 아닌 基準時價를 적용하는 등 公平性 側面에서 여러가지 문제점을 가지고 있다. 또한 1997년 IMF사태라는 사상초유

의 경제위기를 맞아 부동산 가격이 폭락하고 거래가 급減하는 등 부동산시장이 위축되자 정부에서는 기존 讓渡所得稅制를 대대적으로 완화하여 讓渡所得稅率의 대폭 인하 및 限時的인 1가구 1주택 비과세 요건의 완화 등 충격적인 조치들을 시행하며 不動產市場의 活性化를 꾀하고 있다.

그런데 이러한 일련의 조치 등이 讓渡所得稅制의 基本 趣旨에 부합하는지는 의문이다. 때문에 이 稅制가 과연 어떠한 문제가 있으며, 어떻게 改善되어야 하는지에 대한 논의가 필요하다. 그러므로 本研究는 個人所有 不動產을 중심으로 讓渡所得稅制의 問題點을 분석 검토함으로써 公平課稅의 확립과 不動產投機를 억제하면서도 거래를 위축시키지 않는 同 稅制의 改善方案이 무엇인지를 검토하는데 연구의 目的을 두었다.

第2節 研究의 範圍 및 方法

本研究는 個人不動產 讓渡所得에 대한 公平課稅의 實現과 不動產 投機抑制 및 去來活性化 방안의 提示를 위하여 個人에게 부과되는 양도소득세와 이중에서도 주된 과세대상인 土地와 建物에 대한 양도소득세를 고려의 대상으로 하여 問題點을 분석하고 그 改善方向을 모색하는 것으로 研究의 範圍를 限定하였다. 研究를 위한 方法은 制度的 接近方法으로서 讓渡所得稅 法條文, 例規, 判例, 關聯 書籍, 研究論文 등을 토대로 現 制度의 分析과 함께 問題點을 파악하고 이에 대한 解法으로서 改善方案을 提示하고자 하였다.

本研究의 構成을 보면 제1장에서는 研究의 目的, 範圍, 方法을 제시하고, 제2장 讓渡所得稅의 意義와 變遷에서는 讓渡所得稅의 意義로서 讓渡所得稅의 概念과 有效性, 讓渡所得課稅의 類型에 대하여 살펴보았고 또한 우리나라 讓渡所得稅制의 變遷을 살펴보았다. 제3장에서는 讓渡所得稅制의 主要內容에 대하여 기술하였으며, 제4장에서는 讓渡所得稅制의 問題點을 導出하고 이에 대한 改善方案을 제시하였다. 마지막으로 제5장에서는 지금까지의 論議 內容을 改善方案 中心으로 要約하는 것으로 본 논문은 構成되어 있다.

第2章 讓渡所得稅의 意義와 變遷

第1節 讓渡所得稅의 意義

1. 讓渡所得稅의 概念

所得稅는 넓은 의미로 所得을 課稅對象으로 하는 租稅라고 정의할 수 있다. 이 때 과세 대상의 主體에 따라 개인이 부담하는 個人所得稅(personal income tax)와 법인이 부담하는 法人所得稅(corporate income tax)로 구분하지만 일반적으로 所得稅라고 하면 개인의 소득을 稅源으로 소득의 크기에 따라 과세하는 개인소득세를 의미하며, 소득세는 一定期間(flow)에 발생한 소득을 과세대상으로 한다는 점에서 一定時點(stock)에서 所有財産을 과세대상으로 하는 財産稅와는 성격이 다르다.

소득세의 정의를 보다 명백히 하기 위해서는 그 과세대상인 所得의 概念을 보다 구체적으로 정리할 필요가 있고, 所得定義에 대립된 학설을 알아야 할 필요가 있다. (소득정의에 대한 학설은 크게 所得源泉說과 純資産增加說의 두 학설로 나뉘는데 이는 뒤에서 설명한다.)

소득에 대한 정의에 대하여는 국가나 시대에 따라 그 정의가 달리 규정되어 왔으며, 오늘날에도 그에 대한 정의는 구구한 실정으로 우리나라 소득세법에서도 그 一義的인 정의를 찾아보기 어렵다. 결국 소득에 대한 정의는 시대와 사회에 따라 租稅體系나 租稅制度의 目的에 의하여 합리적인 방법으로 해석할 수밖에 없다 하겠다.¹⁾

현행 소득세법은 課稅所得을 綜合所得, 退職所得, 讓渡所得 및 山林所得으로 대별하고 당해 소득별로 각각 課稅標準과 稅額을 산정하도록 규정하고 있다. 이와 같은 소득 중에서 讓渡所得에 대하여 부과하는 租稅가 讓渡所得稅이다.

1) 李弼佑, 租稅論, 法文社, 1997, p. 471.

讓渡所得이라 함은 土地, 建物, 不動産에 관한 權利, 非上場法人의 株式 등과 같은 자본적 성격을 가진 자산을 양도하는 경우 취득 당시에 비하여 價値上昇으로 발생된 이익 즉, 資本利得(capital gain)을 말한다.²⁾

그리고 양도소득의 概念要素를 이루고 있는 자본적 성격을 가진 자산을 양도하는 경우라 할지라도 당해 자산의 양도가 事業으로서 행하여지는 때에는 그 자산의 양도로 인하여 발생하는 소득은 양도소득이 아닌 事業所得(예:부동산매매업)을 구성하게 된다.³⁾

한편 일반적으로 資本利得은 자산의 價格變動에 따른 이익, 즉 자산의 價値增加分 그 자체를 의미하는 것으로서 실현된 이익뿐만 아니라 미실현이익까지도 포함하는 개념⁴⁾인 반면에 課稅所得에서의 資本利得은 未實現利益에 대하여는 첫째, 未實現利得은 실제로 평가하기 어렵고 둘째, 미실현이익을 과세하는 경우 납세자는 세금을 납부하기 위해서 자산을 처분해야 한다는 이유로 배제한 實現된 利得인 讓渡所得만을 의미한다.

2. 讓渡所得課稅의 有效性

讓渡所得에 대한 課稅가 타당한지의 여부에 대한 贊·反 理論과 讓渡所得課稅에 따른 경제적효과의 肯定的인 측면과 否定的인 측면을 각각 살펴보면 다음과 같다.

1) 讓渡所得課稅에 대한 贊反論

(1) 課稅反對論 (所得源泉說의 입장)

所得源泉說은 Schmoller, A. Wagner, Neumann 및 Fuisting 등에 의하여 대표되는 制限的 所得學說로서 소득발생의 형태는 繼續·反復·循環性을 전제로 하고 있다.

2) 金道鉉·禹濟龍, 讓渡所得稅의 實務, 租稅通覽社, 1990, p. 29.

3) 金完石, 所得稅法論, 租稅通覽社, 1994, p. 228.

4) 李在賢, 讓渡所得稅 解說, 서울出版文化社, 1989, p. 55.

즉 社會的 生産物은 土地, 勞動, 資本 등과 같은 生産要素의 투입에 의하여 생산된 것으로서, 이 생산물은 화폐를 매개로 하여 생산요소의 제공자에게 地代, 賃金, 利子, 利潤 등의 형태로 分配되어진 것만이 소득이고 財産讓渡(자본이득:capital gain)나 一時的 所得은 소득의 개념에서 제외하고 있다.

예를 들어 두 사람 사이에 財産讓渡로 인하여 발생된 取得價格 超過收入은 국민경제적 입장으로 본다면 두 사람간에 화폐가 교환된 것에 불과하므로 社會的으로는 생산물이 창출된 것이 아니다. 따라서 이를 所得發生으로 볼 수 없으며, 만약 이를 利益으로 간주하여 과세한다면 無所得에 課稅하는 결과가 되어 資本元本에 과세하여 資本蠶食을 초래한다고 보는 견해이다.⁵⁾

이 所得源泉說은 18세기말 영국에서 발달된 설로서 경제구조가 단순한 시대에는 타당하지만, 소득이 획득되는 樣態가 다양하고 복잡한 現代의 經濟構造에는 부적합한 학설이라 하겠다. 우리나라는 1965년 소득세법이 개정되기 전까지 이 학설에 따른 과세방법을 택하였었다.

(2) 課稅贊成論 (純資産增加說의 입장)

純資産增加說은 G. von Schanz 및 Robert M. Haig 등에 의하여 대표되는 학설로서 소득발생의 源泉에도 불구하고 일정기간 내의 純資産이 증가되면 모두 소득으로 보는 견해이다. 즉 일정기간 내에 資産總額에서 負債總額을 差減하여 순자산이 기초의 순자산보다 증가하는 경우는 소득이 발생한 것으로 보는 방식이다. 따라서 이 학설은 매년 繼續・反復・循環的으로 발생한 소득은 물론 一時的인 소득도 소득으로 포함하므로 資本利得, 相續, 贈與로 인한 재산증가, 복권의 당첨금 등도 모두 소득으로 보는 것이다. 이러한 思考方式은 일정기간 내의 재산증가에서 재산감소를 차감한 잔액을 소득으로 보는 包括的 所得稅(comprehensive income tax)의 개념에 해당한다.⁶⁾

純資産增加說에 따르면 부동산이나 증권을 소유하고 있는 동안 인플레이션으로 인

5) 李弼佑, 前掲書, 1997, p. 472.

6) R. Goode, The Individual Income Tax, The Brookings Institution, Washington, D. C., 1970, pp. 28~33.

하여 생긴 이윤인 未實現資本利得(unrealized capital gain)도 과세소득에 포함하고 있으나 이는 사실상 소득으로 인정하기 곤란하며, 만약 課稅所得에 포함한다 하면 稅制는 더욱 복잡해지고 그 실행상의 어려움이 상당할 것이 예상되는 문제점이 있다.

한편 양도소득은 純資産의 增加分을 의미하므로 당연히 課稅所得이며, 투자자는 양도소득을 얻으려고 투자하는 것이므로 과세에서 제외하는 것은 公平負擔을 저해하는 것이다. 따라서 양도소득만을 특수하게 보아 稅負擔을 다르게 하는 것은 水平的 公平에 어긋나며, 양도소득이 대부분 高所得者에게 귀속되므로 이에 대한 特惠는 垂直的 公平을 크게 沮害한다는 것이다. 그러므로 純資産增加說에 의하면 양도소득은 당연히 과세소득이 되어 과세의 대상이 된다.

대부분의 나라에서는 과세대상자산, 과세방법, 과세소득산출기준, 세율 등에 있어서 차이는 있으나 租稅負擔의 公平實現과 財政需要 충족을 위하여 양도소득을 과세소득에 포함시키고 있다. 우리나라에서도 양도소득에 대하여 과세하고 있는데 이때 양도소득은 退職所得이나 山林所得과 같이 장기간에 걸친 소득이 일시에 현실화된 것이므로 綜合所得과 구별하여 分類課稅하고 있다.

(표2-1)

讓渡所得 課稅論爭의 要旨⁷⁾

구 분	課稅反對論	課稅贊成論
과세소득범위	所得源泉說 - 투자되는 소득으로서 經常所得과는 구별 - 과세하는 경우에는 對替資産의 취득을 방해	純資産增加說 - 경제력의 증가 사실은 분명
실질소득 존재 여부	계산상의 幻形所得, 즉 名目所得에 불과 - 물가상승 수준을 고려하는 경우 실질소득은 없음	현실적으로는 소득발생 - 物價上昇水準의 초과 부분 발생 - 名目所得部分은 인위적으로 제거 가능 (特別控除 등)
세부담의 공평 측면	不公平 招來 - 장기간 누적된 소득을 일시에 중과하는 결과 (累進稅率)	公平實現 - 투기 개발이익의 흡수 소득원천간(水平的公平) 소득계층간(垂直的公平) - 보유기간에 따른 차등 과세 (累進課稅에 의한 일시부담완화)
자원배분 효과 측면	투자의 固定效果 (Lock in effect) - 자산양도 주저 → 자원배분에 부정적인 영향	자원배분의 영향은 상대적으로 낮음 - 투자가의 의사결정에 좌우.

7) 崔根洙, 「韓國의 讓渡所得稅制의 改善方案에 관한 研究」, 碩士學位論文 建國大學校 大學院 1995, p. 9.

2) 讓渡所得稅의 經濟的效果

(1) 肯定的 效果

우선 양도소득세의 肯定的效果를 租稅次元에서 보면 다음과 같다.

理想的인 稅制는 資源配分 側面에서 效率性을 달성할 수 있어야 하고 所得再分配 側面에서 公平性을 충족하여야 한다. 조세가 所得再分配 측면에서 公平性을 충족한다는 것은 납세자들 간에 적정한 租稅負擔이 이루어지고 있다는 것을 의미한다.

租稅의 公平은 경제적 지위가 동일한 납세자들간에 공평한 조세부담을 배분시키는 水平的 公平과 경제적 지위가 상이한 납세자들간에 공평한 조세부담을 배분시키는 垂直的 公平으로 구분할 수 있다.

水平的 公平의 달성은 1차적으로 課稅標準(稅源)의 선정이 전제되어야 한다. 즉, 적절한 課稅標準(稅源)이 선택된 상황에서 동일한 크기의 課稅標準을 갖고 있는 납세자들에게 同額의 세부담을 부과할 때 수평적 공평은 달성된다.

한편, 垂直的 公平은 경제적 지위가 높은 자에게는 높은 세부담을 부과하고 경제적 지위가 낮은 자에게는 낮은 세부담을 부과함으로써 양자간의 격차를 완화할 때 실현된다. 따라서 수직적 공평은 累進率의 결정과 밀접한 관계가 있다.⁸⁾

이같은 면에서 보면 양도소득세는 讓渡差益에 대하여 課稅함으로써 所得再分配의 실현하고 있으며, 累進課稅方式 통하여 수평적 공평과 수직적 공평을 꾀하고 있다고 볼 수 있다.

양도소득세는 開發利益의 還收機能 측면에서 매우 중요하다. 開發利益의 還收는 土地에 한하여 발생하는 문제로서 부동산 이외에 영업권, 시설물권리권, 주식 등까지 확대되어 있는 양도소득세에 있어서는 일반적인 사항은 아니다. 그러나 양도소득세가 不動產投機抑制稅에서 시작되었고 양도소득세 자체는 財政收入 목적보다는 開發利益의 還收, 投機抑制 등의 政策目標에 더 많은 비중을 두고 있기 때문에 양도소득세를 통한 개발이익의 환수 문제가 중요한 것이다. 이러한 개발이익은 개인의 開發努力에 의하

8) 柳泰鉉, 財政學, 상경사, 1999, p. 207.

지 아니하고 단지 不動産 價値의 상승으로 발생하였기에 이에 대한 환수는 衡平의 原則과 資源의 效率的 配分 측면에서 그 필요성이 있다. 開發利益의 還收方法으로서 부동산에 대한 과세가 주로 이용되는데 不動産 保有課稅는 자본이득의 과세수단으로서는 매우 부적합하고, 이를 통한 개발이익의 환수가 매우 어려운 일이기에 부동산의 거래 시 과세하는 讓渡所得稅를 통한 開發利益 還收의 역할이 더욱 중요한 것이다.⁹⁾

또한 양도소득세는 不動産 投機抑制效果를 가지고 있다는 데에서 의의가 있다 하겠다. 우리나라의 讓渡所得稅制가 不動産 投機抑制策에서 출발하였듯이 양도소득세의 重課는 投資收益率을 감소시킴으로써 투기를 억제시키며 또한 양도소득세 부과로 인한 地價上昇과 去來量의 減少는 자산의 凍結效果를 초래하여 토지시장을 위축시킴으로써 어느 정도의 投機抑制機能을 수행할 것으로 보고 있다.¹⁰⁾

(2) 否定的 效果

讓渡所得稅의 否定的 效果로는 이른바 住宅供給의 凍結效果(lock-in effects)를 들 수 있다. 住宅供給의 凍結效果란 주택의 가격이 올랐을 때 주택의 소유자는 양도소득세를 회피하기 위하여 주택의 處分을 忌避함으로써 주택의 공급이 감소하는 효과를 말하는 것으로서 주택공급의 동결효과 때문에 住宅價格은 오히려 上昇하고 住宅去來量은 더욱 減少할 수 있다.

물론 주택공급의 동결효과로 인해 주택가격이 언제 어디서나 상승하는 것은 아니다. 그렇지만 讓渡所得稅가 통상 주택가격의 안정을 위한 投機抑制策으로 운용되고 있으나 양도세를 강화할 경우에는 오히려 주택가격을 상승시킬 수 있다는 점을 看過해서는 안 될 것이다.

양도소득세 부과는 이러한 市場效果 외에도 所得分配를 惡化시키고 住居移動과 勞動移動을 制弱하여 生産要素의 효율적 배분을 저해 할 가능성도 있다.¹¹⁾

9) 郭泰元, 「開發利益 還收 手段으로서의 讓渡所得稅 合理化 方案」, 韓國租稅研究院, 1993, p. 19.

10) 昔浩榮, 「우리나라 讓渡所得稅制의 問題點과 改善方案에 관한 研究」, 碩士學位論文 弘益大學校 大學院, 1996, p. 7.

11) 李重熙, 住宅經濟論, 博英社, 1997, p. 382.

이는 양도소득세 부과에 따른 동결효과로 주택가격이 상승하면 無住宅者의 주택구입이 어려워지고 저소득층의 住居費用負擔이 增加하게 된다. 반면 중·고소득층이 대부분인 住宅所有者는 租稅納付를 연기함으로써 증가된 자산가치에 대한 양도소득세만큼 無利子로 정부로부터 대출을 받아쓰는 것과 같은 효과를 얻게 된다. 따라서 정부가 상대적으로 고소득층에게 所得補填을 해주는 결과가 되어 所得分配을 악화시킬 수 있다.

다음으로 양도소득세가 住居移動과 勞動移動을 제약하여 생산요소의 효율적 배분을 저해하는 이유는 다음과 같이 설명할 수 있다. 어떤 사람이 보다 생산적인 직업에 종사하기 위해 A지역에서 B지역으로 이사를 간다고 가정한다. A와 B지역의 住宅價格은 동일하고 이 사람이 A지역의 주택을 판매할 경우 상당한 금액의 讓渡所得稅가 부과된다고 가정할 때 이 사람은 양도소득세 만큼을 貸出받거나 貯蓄에서 引出하여 추가로 투입해야만 B지역에서 동일한 주택을 구입할 수 있고 그렇지 않으면 住居水準을 낮추어야 한다. 따라서 이 사람은 이사를 꺼리게 되어 결국 勞動力의 效率的 配分이 저해되고 生産性이 저하되게 된다.

3. 讓渡所得課稅의 類型

각국의 양도소득과세 유형은 綜合課稅型, 分類課稅型, 獨立稅目型, 非課稅型 등 4가지로 대별할 수 있는데 이를 살펴보면 다음과 같다.¹²⁾

첫째, 綜合課稅型으로 이는 양도소득을 종합소득에 합산하여 單一累進稅率에 의하여 과세하는 방법으로서 미국, 프랑스, 이탈리아, 인도, 필리핀, 파키스탄, 스위스, 스웨덴 등이 이 유형을 원칙으로 하고 있다. 이 유형은 양도소득에 대하여 累進稅率을 적용하며, 他 所得과 합산함으로써 소득세로서의 垂直的, 水平的 公平機能이 뛰어나고 長期讓渡所得의 경우는 통상의 소득과는 달리 일정비율만 합산함으로써 세부담이 경감되

12) J. A. Kay & M. A. King, The British Tax System(3rd ed.), Oxford Univ. 1983, pp. 144-161.

金榮大, 「韓國讓渡所得稅制의 改善方案에 關한 研究」, 碩士學位論文 漢陽大學校 大學院, 1997, pp. 10-12. 再引用.

어 長期保有를 유도하는 효과가 있다. 그렇지만 이는 所得平準化의 일환이므로 특별히 투기억제 기능을 가지는 것은 아니다.

둘째, 分類課稅型으로서 양도소득을 소득으로 보아 소득세로 과세하되 所得平準化의 어려움과 투기억제적 목적에서 통상의 綜合所得稅率과 다른 별도의 세율체계에 의해 과세하는 방법으로 우리나라와 일본이 대표적인 국가이다. 우리나라는 종합소득의 比較課稅機能이 미흡하고, 세율이 양도차익의 크기 보다는 보유기간에 따른 差等稅率이므로 投機抑制 機能은 강하나 소득간 수평적공평 및 소득크기에 따른 應能機能이 약하다. 일본의 경우는 우리나라와 비슷하나 보유기간 10년을 기준으로 장단기 구분하므로 특별히 투기억제적 기능을 가지고 있다고 볼 수 없다.

셋째, 獨立稅目型으로서 양도소득을 일반소득체계에 포함시키지 않고 별도의 獨立된 稅目으로 과세하는 형태로 영국, 대만, 말레이시아가 대표적인 국가이다.

영국은 60% 比例稅率이 적용되므로 公平課稅機能과 投機抑制機能에 대해 中立的이며, 대만은 양도차익의 크기에 따라 별도의 差等累進稅率이 적용되므로 세부담의 공평기능이 반영되고 있으나, 通算所得으로 종합과세하는 것보다는 공평기능이 약한 편이며 특히 未實現利益에도 과세할 만큼 투기억제 기능이 강하다.

넷째, 非課稅型으로서 양도소득을 원칙적으로는 과세하지 않고 投機行爲 등 특별한 경우에만 과세하는 방법이며, 이 유형을 원칙으로 하는 국가는 독일, 오스트레일리아, 캐나다 등이 있다. 이들 국가는 양도소득에 대하여 타소득과는 달리 特惠를 주고 있으며 投機行爲에 대해서만 어느정도 규제하고 있다.

이상의 과세유형 중 公平課稅側面에서는 綜合課稅型이 가장 뛰어나고, 投機抑制機能에서는 獨立稅目型과 分類課稅型이 강하다고 하겠다. 우리나라의 경우 分類課稅類型을 채택하고 있다. 따라서 종합소득세와는 별도로 과세하고 있음으로써 양도소득과 종합소득과의 比較課稅機能이 미흡하고 세율의 적용 또한 양도차익의 크기 뿐만 아

나라 보유기간의 長短과 등기 여부에 따라 차등세율이 적용되므로 투기억제기능은 강하나 소득간의 水平的 公平 및 소득의 크기에 따르는 應能負擔 기능이 약하다고 할 수 있겠다.

각국의 과세유형을 요약하면 다음과 같다.

(표2-2) 各國 課稅類型의 機能分析 13)

區 分 課稅類型	國 名	備 考	稅負擔의 公 平 性	投機抑制 機 能	國 家 數 (16 國 比)
綜合課稅型	미국, 프랑스, 이탈리아, 인도, 필리핀, 파키스 탄, 스웨덴	長期資本利得 등 특별한 경우는 分離課稅	强	普通	8 (50%)
分類課稅型	한국, 일본, 스 위스	일본 (개인 : 단 기 양 도 소득) 의 경우 : 종합소득 세율과 比較課稅	强	弱 日本:普通	2 (12%)
獨立稅目型	영국, 대만, 말 레이시아	-	普通 영국 : 弱	普通 대만 : 强	3 (19%)
非課稅型	서독, 호주, 캐 나다	投機所得 등 특 별한 경우에만 과세	强	普通	3 (19%)

13) 盧炯澈, 「各國의 資本利得稅制度에 關한 研究」, 會計와 稅務, 大韓稅務協會, 1986, p. 149.
金榮大, 上揭論文, p. 12. 再引用.

第2節 讓渡所得稅制的 變遷

현행 세법상 양도소득세는 所得稅體系의 한 부분을 형성하고 있으면서, 과세대상이 土地·建物 등 재산의 讓渡·賣買의 결과로서 발생한 이득이라는 점에서 財産課稅의 영역에 포함될 수 있다.¹⁴⁾

양도소득세는 1995년을 기준으로 內國稅의 5.10%, 所得稅의 12.93%를 차지하는 등 稅收 측면에서의 비중은 높지 않으나 個別課稅對象者의 세부담이 높고, 국민들의 주거·이주 및 재산거래에 관한 의사결정에 지대한 영향을 줄 뿐 아니라 課稅標準算定의 기초가 되는 實質去來確認의 어려움, 個別公示地價의 객관성과 신뢰성의 문제 등으로 인해 상당한 관심과 논쟁의 대상이 되는 稅目이다.

또한 資本利得課稅의 한 형태로서 그 本質上 所得分配의 개선과 資產所得重課 측면에서 所得課稅로서의 기능을 수행하고 있으면서 동시에 부동산 투기억제와 개발이익의 환수 등 土地 및 住宅政策의 實現 手段으로 활용되는 등 兩面的 기능을 가지고 있다 하겠다. 그러나 양도소득세는 제정된 이래로 資本利得課稅로서의 本然의 機能 (例: 국가 財源調達의 分擔이나 資本利得의 重課)보다는 사실상 부동산 투기억제를 담보하는 유효한 政策手段의 하나로서 주안점이 주어져 왔다. 이는 양도소득세가 부동산 투기방지 및 억제의 필요성에 의하여 制定되었으며, 제정이후도 부동산 투기가 상존하는 사회경제적 여건상 이를 억제하는 政策的 手段으로서 주로 이용하였기 때문이다.

양도소득세제의 導入背景과 變遷過程을 살펴보면 다음과 같다.

1. 讓渡所得稅制的 導入背景

1) 不動產投機抑制稅의 施行

지난 1960년대 경제개발 5개년 계획의 추진에 따라 都市化 및 産業化가 진전되고 특히 경부고속도로의 건설 등 社會間接資本의 확충에 따라 地價가 급상승하고 일부지

14) 吳然天, 韓國租稅論, 博英社, 1992, pp. 153~154.

역에서는 投機가 발생하기 시작했다.

따라서 정부는 投機的인 부동산 투자를 억제하기 위하여 서울, 부산 경부고속도로 주변지역의 토지의 양도에 대하여 不動產投機抑制稅를 과세하도록 하였다. 이와 관련하여 1967년 11월 29일 제정된 법이 不動產投機抑制에 관한 特別措置法으로서 현행 양도소득세의 前身이라 할 수 있다.

이 特別措置法の 시행목적은

첫째, 부동산의 투기로 인하여 형성된 不勞所得層에 대해 과세할 수 없었던 제도적 不公正性을 是正하기 위함이고,

둘째, 稅負擔力을 인정하면서도 稅制上 未備로 인하여 과세할 수 없는 과세상의 不公平性을 是正하기 위함이며,

셋째, 국가의 財政調達과 富의 偏在 是正 및 産業開發 등의 정책수단으로서 토지 투기행위를 억제할 목적이었다.¹⁵⁾

2) 現行 讓渡所得稅의 確立

經濟開發計劃의 성공적인 수행으로 국민경제는 급속히 성장하였으나, 이에 편승한 不動產 投機 또한 慢性的으로 발생하며, 여러가지 경제·사회적 문제점을 야기하였다. 물론 1968년부터 시행한 不動產投機抑制稅는 투기에 대한 어느 정도의 효과를 거둔 것은 사실이지만 徵收對象이 일부지역의 토지였기에 전국적으로 확산되는 주택 특히 아파트 투기 등을 억제하기에는 미흡하였다. 이에 정부에서는 不動產投機抑制稅는 1974년 12월 31일 이전 양도분까지만 적용하고 1975년 1월 1일 이후 양도분에 대하여는 所得稅法 및 法人稅法에 흡수하여 그 課稅對象을 擴大함으로써 부동산(토지·건물과 부동산상의 권리)에 대한 투자를 억제하는 동시에 財産所得에 대한 課稅範圍를 擴大함으로써 所得再分配 機能을 강화하고 한편으로 稅收確保를 기한다는 목적 아래 讓渡所得稅制를 新設하였다.¹⁶⁾

15) 金瑩湖, 不動產의 稅務, 韓國稅政新聞社, 1997, p. 202.

16) 李在賢, 前掲書, pp. 96~98

2. 讓渡所得稅制의 變遷

1975년 처음 시행된 讓渡所得稅는 사회·경제적 여건의 변화와 필요성에 따라 여러 차례 개정되어 왔다. 최초 시행당시의 내용과 이후 주요 개정내용 중 부동산과 관련한 부분을 살펴보면 다음과 같다.

1) 讓渡所得稅 制度 新設 (1974.12.24.)

- 1974년 12월에 不動產投機抑制稅를 폐지하는 대신에 자산소득에 대한 適正課稅와 所得再分配 기능을 강화하기 위해 종합소득세제로 세제를 개편하면서 讓渡所得은 分離課稅
- 資產讓渡所得에 대한 개인·법인간 과세형평을 도모하기 위해 법인 特別附加稅 과세제도 신설 (토지·건물: 25%)
- 과세대상 : 토지, 건물
- 세율: 토지(50%), 건물(30%)
- 비과세
 - * 8년 이상 自耕農地 및 농지의 交換·分合
 - * 1세대 1주택 : 住宅定着面積의 10배 이내 토지 포함, 거주 및 보유요건 없음, 일시 2주택 중복 보유 6월이내 허용.
- 과세원칙 : 원칙 → 實地去來價額 예외 → 時價標準額

2) 1세대1주택 비과세에서 제외되는 高級住宅 신설 (1976.12.22.)

- 고급주택의 범위
 - * 단독주택 : 주택의 延面積이 100평 이상이고 그 부수토지 면적이 200평 이상으로서 讓渡價額 合計額이 5천만원 이상인 주택
 - * 아파트 : 주택의 延面積이 100평 이상으로서 讓渡價額 合計額이 5천만원 이상인 주택
- 1세대 1주택 판정시 일시 2주택 중복 보유 허용기간을 6월에서 1년으로 연장

3) 부동산거래의 현실을 고려하여 不動産을 取得할 수 있는 權利를 과세대상에 추가 (1978.4.)

一 課稅對象資産 확대

- * 부동산에 관한 권리: 부동산을 취득할 수 있는 권리 (매매계약을 체결한 부동산의 매매, 아파트 입주권 등)

- － 1세대 1주택 비과세 판정시 아파트의 경우 6월 이상 거주요건 신설

4) 단기보유 및 미등기 전매에 대한 重課(1979.1.)

- 개인에 대한 讓渡所得稅率을 토지 50%, 건물 30%에서 토지·건물 구분 없이 50%로 單一化하고 2년 미만 보유시는 70%, 미등기 양도시는 80%로 변경
- 법인의 경우 토지·건물 25%를 2년 이상 보유시 25%, 2년 미만 보유시 35%, 미등기 양도시 40% 바꿈.

5) 양도소득세 결정방법 개선(1980.1.)

- 과세원칙: 원칙 → 實地去來價額 예외 → 基準時價
- 기준시가: 국세청장이 지정하는 지역은 倍率方法 적용

6) 주택공급의 촉진과 택지개발의 활성화를 위해 稅率引下 및 彈力稅率 도입
(1981.1.)

- 法定稅率
 - 2년 이상 보유(50% → 40%)
 - 2년 미만 보유(70% → 50%)
 - 미등기양도(80% → 75%)

一 彈力稅率

- 일반자산 1983. 6. 30.까지 : 2년 이상 보유 → 25%
: 2년 미만 보유 → 35%
- 미등기 양도는 탄력세율 적용배제

- * 국민주택 1984. 3. 31.까지 : 15%

- ### 一 讓渡所得特別控除制度 도입

- (대상 : 2년이상 보유자산, 공제율 : 10% 한도 → 1981. 7. 1. 이후 15%)
- 1세대 1주택 비과세요건 : 2년 이상 보유요건 추가(거주는 6월)

7) 양도차익 계산방법 개선(1983.1.)

- 납세자와의 마찰을 방지하기 위해 基準時價 決定原則으로 전환
- 양도 또는 취득시기를 계약금 이외의 1차 중도금을 받은 날에서 殘金清算日로 변경

8) 1982년 하반기부터 부동산경기의 과열로 彈力稅率 조기 환원(1984.1.)

- 基本稅率로還元 : 2년 이상 보유(40%, 국민주택은 30%),
2년 미만 보유(50%)
- 1세대 1주택 요건강화: 1년 이상 거주 또는 3년 이상 보유
- 讓渡所得特別控除率 限度 인하(15% → 5%)

9) 양도세 과세를 累進稅率體系로 전환하고 양도세 감면 축소(1989.1.)

- 累進稅率 도입
 - * 일반자산: 40%~60%(5단계), 2년 미만 보유: 60%
 - * 국민주택: 30%
 - * 미등기양도자산: 75%
- 비과세·감면의 縮小
 - * 1세대 1주택 비과세요건 강화: 3년 이상 거주, 5년 이상 보유, 일시 2주택 중복보유허용기간: 1년(아파트 6월)
 - * 8년 自耕農地 비과세: 도시계획구역 편입 1년 지난 농지는 비과세 배제
- 공유수면매립지 양도시 전액 비과세에서 50% 감면으로 전환

10) 부동산투기 방지와 대형고급주택 선호를 억제(1989.8.)

- 고급주택 범위 확대
 - * 單獨住宅: 건물 80평 이상, 대지 150평 이상으로서 건물과표가 2천만원

이상이고 양도가액 1억8천만원 이상

- * 共同住宅: 50평 이상으로서 양도가액 1억8천만원 이상
- 단독주택 신축양도시 비과세 제도 폐지
- 법인간 거래에 있어 基準時價 決定原則으로 전환

11) 감면제도의 一元化(1990.1.)

- 소득세법 및 법인세법상 감면규정을 租稅減免規制法으로 이관
- 토지에 대한 기준시가 적용방법 변경(個別公示地價 적용, 1990.9.1.)

12) 양도소득세 감면제도의 개선 및 1세대 1주택 비과세 제도의 합리적 조정 (1993.1.)

- 公共事業用地에 대한 양도세 감면 축소
- 1세대 1주택 비과세 제도 개선(노부모 봉양을 위한 일시 2주택 허용)

13) 양도소득세의 非課稅・減免 축소(1994.1.)

- 8년 이상 자경농지 비과세를 減免制度로 전환
- 감면한도 축소(개인: 1억원, 법인: 50%)
- 실지거래가액 결정원칙 대상 확대(株式 관련 자산)
- 1세대 1주택 비과세 범위 확대
 - * 혼인주택에 대한 일시 2주택 허용(1993.5.)
 - * 상속주택에 대한 소유자 판정특례 신설
 - * 임대주택에 5년 이상 거주한 후 분양받은 경우 3년 거주기간에 제한 없이 비과세
 - * 다가구주택은 공동주택에 포함

14) 양도소득세 제도의 單純化 및 稅率 引下 (1995.1.)

- 양도소득세제의 단순화
 - * 所得稅法 內에 양도소득세편을 별도 구분

- * 물가상승공제를 폐지·통합하면서 長期保有控除 확대 (3년: 10%, 5년: 15%, 10년: 30%)
- * 인적공제를 폐지하고 양도소득공제를 양도소득기본공제로 전환 (연 250만원)
- 세율 인하
 - * 국민주택세율을 폐지하고 과세구간 축소하면서 최고세율 인하 (30%~50%: 3단계)
 - * 2년 미만 보유(60% → 50%)
 - * 특별부가세 세율 인하(25% → 20%)
- 1세대 1주택 비과세 범위 확대
 - * 일정요건에 해당하는 농어촌주택은 도시주택 비과세 판정시 주택으로 보지 않음.
 - * 일시 2주택 중복보유 허용기간을 아파트 구분 없이 1년으로 통일 (1995.3.15.)
- 납세절차 간소화
 - * 예정신고납부기한 연장(1월 → 2월)
 - * 비영리법인의 양도차익 과세특례 (개인 양도세 과세방법과 선택 적용)

15) 1세대 1주택 비과세요건 改善 등 (1996.1.)

- 1세대 1주택 비과세요건을 3년 보유로 단일화
- 취득가액 등 산정방법 보완
 - * 公示地價 施行 前 취득한 자산의 취득가액 계산시 直前期 課稅時價 標準額과 平均
 - * 보상가액, 경락가액이 공시지가보다 낮은 경우 보상가액 등을 양도기준 시가로 보도록 함.
 - * 건물가액 평가시 加減産特例規定 적용 배제
- 실지거래가액 신청기한 연장(과표와 세액 결정 전까지)

16) 不動産譲渡申告制의 도입 시행 (1997.1)

- 양도소득세의 세정상 문제점을 해소하기 위해 등기신청 전에 세무서에 양도 사실을 신고하고 세무서장이 발행하는 不動産譲渡確認書를 첨부하여야 등기 가능
- 擬制取得時期 조정 (1977.1.1 → 1985.1.1)

17) 건설경기 및 부동산시장의 활성화를 위한 譲渡所得稅의 減免(1998.5)

- 신축주택에 대한 譲渡所得稅 限時的 면제
 - * 1998년 5월 22일 부터 1999년 6월 30일 사이에 신축주택을 취득할 경우 5년내 매각시 양도소득세 면제, 5년 이후 매각하더라도 5년간의 상승분에 대하여는 양도차익 계산에서 제외 보유기간에 상관없이 양도소득세를 면제 (여러 채를 구입하더라도 1세대 1주택 양도세 비과세 판정대상에서 제외)

18) 양도소득세 稅率 및 非課稅 緩和措置(1998.12)

- 2년 이상 보유 부동산에 대한 양도소득세율이 30~50%에서 20~40%로 10% 인하, 2년 미만 보유부동산도 50%에서 40%로 10% 인하
- 1999년에 구입하는 주택(기존주택 포함)에 대하여는 1세대 1주택에 한해 1년만 보유해도 양도소득세 면제

(표2-3)

讓渡所得稅率의 變遷

(단위 : %)

구 분	1979~	1980~		1982~		1983.7~	1989~	1991~	1996~	1999~
		법정 세율	탄력 세율	법정 세율	탄력 세율					
土地・建物, 不動産에 관한 權利										
2년 이상 보유	50	40	25	40	25	40	40~60	40~60	30~50	20~40
(국민주택)	(50)	(30)	(15)	(30)	(15)	(30)	(30)	(30)	(폐지)	
2년 미만 보유	70	50	35	50	35	50	60	60	50	40
其他資産	50	40	15	40	25	40	40~60	40~60	30~50	20~40
未登記 讓渡	80	75	-	75	-	75	75	75	75	65
非上場株式 (중소기업의 주식)								20 (10)	20 (10)	20 (10)
大株主의 上場株式										20

註 : ① 1978년 12월 31일 이전은 토지50%, 건물 30%임.

② 국민주택 : 국민주택건설촉진법에 의한 國民住宅規模 (건물연면적 85㎡ 이내) 이하의 주택과 이에 부수되는 토지로서 建物 延面積의 2배 이내의 토지

第3章 讓渡所得稅制의 主要內容

1. 讓渡所得稅 課稅 對象

1) 課稅對象

讓渡所得稅 課稅對象이 되는 資產으로는 토지, 건물, 지상권·전세권·등기된 부동산임차권·부동산을 취득할 수 있는 권리, 비상장법인의 주식·과점주주주식·사업용 고정자산과 함께 양도하는 영업권·특정시설물이용권·부동산과다보유법인 주식 등이 있으며 그 구체적인 내용은 다음과 같다.

(1) 土地와 建物

土地라 함은 지적법에 의하여 地籍公簿에 등록하여야 할 地目에 해당하는 것을 말한다(所令 § 157 ①) 또한 양도소득세 과세대상인 건물에는 건물에 부속된 시설물과 구축물을 포함한다.

建物이라 함은 지붕과 벽 또는 기둥이 있는 것으로 주택·점포·사무실·공장·창고·수상건물 등을 말한다(地令 § 75의 2).

構築物이라 함은 건물의 형태는 아니지만 토지에 固着되어 있어 상당한 재산적 가치를 가지고 있는 施設物을 말한다.

建物の 用途는 公簿上의 용도 구분에 관계없이 事實上의 용도에 따라 구분하고 사실상의 용도가 분명하지 아니한 경우에는 공부상의 용도 구분에 따른다. 예를 들면 공부상 주택으로 되어 있으나 양도당시 이를 점포로 사용한 경우에는 점포로 과세하고, 공부상 점포를 주택으로 사용하였다면 주택으로 보아 과세한다.

또한 건물이 무허가로 건축되었거나 건축법 위반 또는 기타 사유로 공부상 등재되

어 있지 않더라도 實質課稅原則에 의해 소득세법상 건물로 보아 양도소득세 과세대상에 포함된다.

(2) 不動産에 관한 權利

不動産에 관한 權利에는 지상권, 전세권, 등기된 부동산 임차권, 부동산을 취득할 수 있는 권리가 있다.

① 地上權

地上權은 민법상 用益物權의 하나로서 他人의 토지에 건물, 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 그 토지를 사용하는 권리를 말한다(民法 § 279).

② 傳賃權

傳賃權은 민법상 用益物權의 하나로서 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 따라 사용·수익하며 그 부동산 전부에 대하여 후순위권리자, 기타 채권자보다 傳賃金의 優先辨濟를 받을 수 있는 권리를 말하며 農耕地는 전세권의 목적으로 하지 못한다. (民法 § 303)

소득세법에서는 등기에 관계없이 사실상 양도되는 경우에는 과세대상이 된다.

③ 登記된 不動産質借權

不動産質借權은 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 借賃을 지급할 것을 약정함으로써 효력이 성립하는 권리를 말한다(民法 § 618).

④ 不動産을 取得할 수 있는 權利

부동산을 취득할 수 있는 권리는 계약 또는 법률상 부동산의 취득원인이 발생하였으나 그 취득시기가 도래하기 전의 권리를 말한다.

부동산을 취득할 수 있는 권리에 해당하는 것을 예시하면 다음과 같다(通則 94-1).

- 가. 건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 부수되는 토지를 취득할 수 있는 권리 (아파트당첨권 등)
- 나. 지방자치단체·한국토지공사가 발행하는 土地償還債券
- 다. 대한주택공사가 발행하는 住宅償還債券
- 라. 부동산매매계약을 체결한 자가 계약금만 지급한 상태에서 양도하는 권리
- 마. 주택청약예금통장¹⁷⁾

(3) 非上場株式 등

비상장주식 등은 1990년 12월 이전에 과세되던 留保利益增加額에 대한 擬制配當課稅를 폐지하는 대신에 1991년 1월 1일 이후 양도분부터 양도소득세 과세대상으로 전환하였다. 양도소득세 과세대상 非上場株式 등은 한국증권거래소에 상장되지 아니한 株式 및 出資持分(신주인수권 포함)으로서 기타자산으로 과세하는 寡占株主株式 특정시설물의 이용권이 부여된 주식 또는 부동산과다보유법인의 주식에 해당하지 아니하는 주식 또는 出資持分을 말한다(所法 § 94 4호, 所令 157 ⑤).

(4) 其他資産

① 寡占株主 株式 등

寡占株主 株式이라 함은 다음에 해당하는 요건을 모두 갖춘 법인의 株式 또는 出資持分(상장·비상장을 불문한다)을 말한다.

이러한 과점주주 주식은 당해 주식 등의 양도만으로도 부동산의 양도효과가 있다고 보아 당해 주식 등의 양도에 대해서 다른 부동산의 양도와 같이 양도소득으로 과세하도록 하고 있다.

17) 例規, 所得 1264-2086, 1983.6.20., 국세청.

② 營業權

營業權(good will)이라 함은 영업에 있어서의 단골거래처·영업의 명성·영업상의 비결 등营业을 구성하는 개개의 물건이나 권리의 단순한 집합 이외에 재산적 가치가 인정되는 사실상의 관계로서 동종의 다른 기업에 비교하여 超過收益力의 원인이 되는 것을 말한다.¹⁸⁾ 企業會計基準에서는 有償으로 취득한 것만을 대차대조표에 자산으로 계상할 수 있으나 양도소득세에서는 자기가 창설한 영업권도 양도하면 과세하는 것으로 해석하고 있다.

③ 特定施設物の 이용권·회원권 등

特定施設物の 이용권·회원권 등이라 함은 특정시설물의 이용권·회원권 기타 명칭 여하를 불문하고 해당 시설물을 排他的으로 이용하거나 일반이용자에 비하여 유리한 조건으로 이용할 수 있도록 약정한 단체의 일원이 된 자에게 부여되는 施設物利用權을 말한다.

이러한 시설물이용권에는 특정법인의 주식 등을 소유하는 것만으로 특정시설물을 배타적으로 이용하거나 일반이용자에 비하여 유리한 조건으로 시설물 이용권을 부여받게 되는 경우 당해 주식 등을 포함한다.

④ 不動産過多保有法人의 株式

不動産過多保有法人의 株式이라 함은 법인의 자산총액 중 부동산 등의 보유 비율이 80% 이상인 법인으로서 체육시설업, 휴양시설업, 부동산업, 부동산개발업 중 소득세법시행규칙 제76조 제2항에 열거한 업종을 영위하는 법인의 주식을 말한다 (所令 §158 ① 5).

위와 같은 주식은 상장·비상장을 불문하고 단 1주를 양도하여도 그 讓渡差益에 대하여 讓渡所得稅가 課稅된다.

18) 姜仁崖, 租稅法 I, 租稅通覽社, 1987, pp. 172~196.

2) 讓渡에 該當하는 경우

(1) 賣 買

賣買은 토지 등 자산 이전의 일반적인 형태로서 당사자 일방이 재산권을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금지급을 약정함으로써 그 효력이 생기는 有償契約이다(民法 § 563). 여기에는 公賣·競賣, 年拂支給條件附賣買 등이 모두 포함된다. 賣買契約에 의하여 자산이 유상으로 이전되었다가 매매계약의 해지로 소유권이 환원되는 경우에는 당초부터 자산의 이전 없었던 것이므로 양도에 해당되지 아니한다. 이 경우 당해 자산의 취득시기는 소유권이 환원등기된 시점이 아니라 당초 취득시기로 遡及하게 된다.

(2) 交 換

交換은 당사자 쌍방이 금전 이외의 재산권을 상호 이전할 것을 약정함으로써 그 효력이 생기는 有償契約이다(民法 § 596). 이 경우 목적물의 가격이 같지 않을 때에 차액을 金錢으로 보충·지급할 것을 약정하게 되는바 이에 관하여는 賣買代金에 관한 규정에 따른다(民法 § 597).

계약이 이행된 후에 이전받은 재산권에 瑕疵가 있는 경우에는 당사자는 그 계약을 해제할 수 있다.

(3) 法人에 대한 現物出資

現物出資는 회사의 설립 또는 신주 발행시에 금전 이외의 자산을 출자하고, 그 대가로 株式 또는 出資持分을 취득하는 것이다.

이러한 현물출자는 자산이 유상으로 사실상 이전되는 경우에 해당되므로 소득세법상 양도에 해당된다. 그러나 법인의 합병 또는 조직변경으로 인하여 소유권이 이전되

는 경우에는 자산이 사실상 유상이전된 경우가 아니므로 양도에 해당되지 않는다.

(4) 共同事業에 現物出資

개인이 자기소유자산을 자기 개인사업체에 출자하는 것은 자산이 사실상 이전되는 것이 아니므로 소득세법상 양도로 볼 수 없다. 그러나 자산을 共同事業體(組合)에 현물 출자하는 경우에는 당해 자산은 共同事業目的에 의하여 통제되고 그 조합구성원인 總組合員의 合有財産이 되므로 등기에 관계없이 현물출자시점에서 사실상 有償移轉된 것으로 본다.

(5) 代物辨濟

代物辨濟는 채무자가 채권자의 승낙을 얻어 본래의 給付에 갈음하여 다른 給付를 현실적으로 함으로써 채권을 소멸시키는 채권자와 채무자간의 계약으로서, 辨濟와 동일한 효력을 가진다(民法 § 466).

(6) 負擔附贈與

負擔附贈與는 수증자가 증여를 받는 동시에 일정한 부담 즉 일정한 급부를 하여야 할 채무를 부담하는 것을 조건으로 하는 증여이다.

증여자의 채무를 수증자가 인수하는 경우에는 증여가액 중 그 채무액에 상당하는 부분은 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것이므로 양도에 해당된다. 부담부증여에 있어서 수증자가 인수하는 債務負擔部分은 증여의 의미가 없는 대가로 인식되기 때문이다.

소득세법상 負擔附贈與가 양도에 해당되기 위해서는 贈與者の 債務를 引受하는 경우에만 적용된다.

(7) 擔保提供資産의 處分

타인의 債務保證을 위해 擔保로 제공된 부동산이 담보권의 실행으로 소유권이 이전되는 경우 이는 스스로 양도한 것이 아니라 하더라도 物上保證人으로써 채무를 면하게 되므로 有償讓渡에 해당한다. 이는 物上保證人에게 귀속되는 殘額의 有無 또는 求償權 行使 與否에 관계없이 적용된다.

(8) 配偶者・直系尊卑屬에게 讓渡한 境遇

配偶者 또는 直系尊卑屬에게 양도한 재산은 양도자가 당해 재산을 양도한 때에 그 재산의 가액을 증여한 것으로 보나 다음의 경우에는 예외적으로 양도한 것으로 본다 (相贈法 § 44).

- 가. 법원의 결정으로 競賣節次에 의하여 處分된 때
- 나. 破産宣告로 인하여 處分된 때
- 다. 國稅徵收法에 의하여 公賣된 때
- 라. 한국증권거래소를 통하여 有價證券이 處分될 때
- 마. 代價를 지급하고 讓渡된 사실이 명백히 認定되는 경우로서, ① 권리의 이전이나 행사에 등기나 등록을 요하는 재산을 서로 교환하는 경우 ② 당해 자산의 취득을 위하여 이미 과세(비과세 또는 감면받은 경우 포함)받았거나 신고한 소득금액 또는 상속·수증재산의 가액으로 그 대가를 지출한 사실이 입증되는 경우 ③ 당해 자산의 취득을 위하여 소유재산의 처분금액으로 그 대가를 지출한 사실이 입증되는 경우이다.

3) 讓渡에 該當하지 않는 境遇

(1) 換地處分

換地處分이라 함은 土地區劃整理事業法 기타 법률에 의하여 사업시행자가 사업완

료 후에 事業地區 内の 토지소유자 또는 관계인에게 종전의 토지 대신에 그 구역 내의 다른 토지로 바꾸어주는 것을 말하며, 사업 시행으로 인한 分割·合併 또는 交換의 경우를 포함한다(所令 § 152 ①).

(2) 讓渡擔保로 提供된 財産

讓渡擔保라 함은 채권자가 채권담보라는 경제상의 목적을 달성하기 위하여 반드시 담보물에 대한 소유권의 이전을 받을 필요가 없음에도 불구하고(抵當權이나 質權의 설정으로 족하다) 이런 목적만을 위하여 그 보다 큰 효과를 가지는 所有權의 移轉이라는 의사표시를 하는것을 말한다.¹⁹⁾ 讓渡擔保 目的으로 채권자명의로 소유권을 이전한 경우 다음의 요건을 갖춘 계약서 사본을 課稅標準確定申告書에 첨부한 때에는 양도로 보지 아니한다(所令 § 151 ①). 그러나 양도담보에 관한 계약을 체결한 후 계약조건에 위배하거나 채무불이행으로 인하여 변제에 충당된 때에는 그 때에 양도한 것으로 본다(所令 § 151 ②).

- 당사자간에 채무의 변제를 담보하기 위하여 讓渡한다는 의사표시가 있어야 한다.
- 당해 자산을 채무자가 원래대로 使用收益한다는 의사표시가 있어야 한다.
- 원금, 이율, 변제기한, 변제방법 등에 관한 약정이 있어야 한다.

(3) 名義信託

名義信託이라 함은 수탁자에 단지 재산의 명의가 이전되지만 하고 적극적으로 그 재산을 관리·처분할 권리의무를 부담하지 않는 신탁을 말한다. 따라서 수탁자에게 재산권의 명의만이 이전되는 受動信託(消極信託)이다.²⁰⁾

이에 따라 법원의 確定判決에 의하여 신탁해지를 원인으로 所有權移轉登記를 하는

19) 姜仁崖, 租稅法Ⅱ, 租稅通覽社, 1987, pp. 158~206.

20) 姜仁崖, 上揭書, pp. 214~223.

경우에는 이를 양도로 보지 아니한다(通則 88-2 ①).

(4) 所有權의 還元

原因無效의 登記를 말소하는 대신 그 실체적 권리자에게 등기를 還元하는 방법으로 所有權移轉登記를 更了하는 경우에는 이를 자산의 양도라고 할 수 없다.

예를 들면 "갑", "을" 두 사람이 농지분배를 받음에 있어서 절차상의 착오로 분배토지를 뒤바꾸어 취득한 경우에 이를 시정하기 위하여 편의상 그 토지를 교환하였다면 이는 새로운 취득이 아니므로 資産讓渡에 해당하지 않는 것이다.

① 賣買契約을 解止한 경우

賣買契約을 체결하고 대가의 일부를 영수한 후에 계약이 해지된 경우에 자산의 양도는 이루어지지 않은 것으로 본다.

② 法院의 判決에 의한 경우

法院의 確定判決에 의하여 信託解止를 원인으로 소유권이전등기를 하는 경우에는 양도로 보지 아니한다. 또한 賣買原因無效의 訴에 의하여 그 매매사실이 原因無效로 판시되어 환원된 경우에도 양도로 보지 아니한다(通則 88-2 ②).

(5) 共有物의 分割・合併

共有는 1개의 물건이 지분에 의하여 數人의 소유로 되어 있는 共同所有의 형태이다. 共有物分割은 단순한 소유형태의 변경일 뿐 그 자산에 대한 소유권 자체가 타인에게 이전되는 것은 아니므로 소유지분 변경 없는 공유물분할은 양도에 해당되지 않는다. 그러나 그 분할의 방법에 있어서 현물로 분할할 수 없거나 분할로 인하여 현저히 그 가액이 減損될 우려가 있어 法院의 競賣에 의하여 현금으로 분할하는 경우에는 자산의 양도에 해당한다. 공동 소유의 토지를 소유지분별로 단순히 분할하거나, 공유자

지분 변경 없이 2개 이상의 공유토지로 분할하였다가 그 공유토지를 소유자지분별로 단순히 재분할하는 경우에도 양도로 보지 아니한다. 이 경우 소유지분이 변경되는 경우 그 변경되는 부분은 讓渡(交換)로 본다(通則 88-2 ③).

소유자가 다른 2필지의 토지를 합병하여 공유로 하는 것은 단순한 소유형태의 변경으로서 所有持分の 변경이 없다면 이 또한 양도에 해당하지 아니한다.

2. 非課稅 所得 및 減免所得

1) 非課稅 所得

(1) 1世帶 1住宅 非課稅 制度

(가) 意 義

부동산을 양도함으로써 讓渡差益이 발생한 경우에는 양도소득세를 과세하는 것이 원칙이나 住宅은 국민의 住居生活의 基礎가 되는 것이므로 일정요건(3년 이상 보유)에 해당하는 주택을 양도한 경우 讓渡所得稅를 非課稅하고 있다.

대부분의 국가들이 주로 주거용 주택에 대하여 課稅移延, 所得控除, 輕減稅率 적용 등의 방법으로 주택에 대한 세제상 혜택을 주고 있는 반면에 우리 나라는 보유 요건을 충족한 경우에는 당해 주택에 대하여 비과세하고, 이에 대한 代替取得 등 事後管理要件을 따로 두고 있지 않기 때문에 다른 나라의 주택에 대한 양도소득세제에 비해 관대하다고 말할 수 있다.

非課稅所得은 과세요건은 충족하지만 사회정책적 측면에서 국가가 課稅權을 포기함으로써 당초부터 납세의무가 발생하지 않기 때문에 납세자의 신청이나 신고를 요건으로 하는 감면소득과는 달리 납세자의 非課稅申請이나 課稅官廳의 行政處分 없이도 당연히 과세되지 않는다. 양도소득세제가 도입된 이래 1세대 1주택 비과세요건은 住居變動의 주요 결정요인으로 작용하는 등 住宅讓渡週期和 맞물려 국민생활에 큰 영향

을 미치게 되었다. 그 동안 1세대 1주택 비과세제도는 사회·경제적 여건 변화와 국민의 주택에 대한 욕구에 부응하여 수차례 개정을 거쳤으며, 1995년 12월 개정시에는 제도를 단순화하고 주거에 따르는 부담을 완화하기 위해 비과세요건을 3년 보유로 單一化하였다.

그러나 1세대 1주택 비과세제도는 住居形態의 多樣性, 부득이한 사유 적용 여부에 대한 事實的 判斷 등 제도의 운영 측면에서 복잡한 면이 없지 않아 이를 관계법령에 모두 담지 못하는 한계 때문에 국민의 의문이 가장 많은 제도임에는 틀림이 없다. 국민의 住居生活 安定을 지원한다는 1세대 1주택 비과세제도의 취지에 맞추어 세제전문가가 아니더라도 국민의 건전한 상식에서 비과세제도가 이해될 수 있는 제도의 개선이 절실히 요구된다고 하겠다.²¹⁾

(나) 非課稅要件

소득세법상 양도소득세가 비과세되는 1세대 1주택의 비과세요건을 요약하면 다음과 같다.

① 非課稅의 判定時期

讓渡所得稅의 課稅 또는 非課稅의 判定은 소득세법시행령 제162조에 규정된 양도시기 또는 취득시기에 의한다. 따라서 양도일 현재 1세대 1주택 요건을 충족하여야 양도소득세가 비과세되며, 비과세요건인 3년의 기간 등은 取得日로부터 起算한다.

1세대 1주택 비과세의 판정은 취득시기로부터 起算하여 양도일 현재 비과세요건 충족여부에 따라 비과세로 판정한다. 그러므로 당해 주택 양도 전에 2주택 이상을 보유한 경우에도 당해 주택 양도일 현재 1주택으로서 비과세요건을 충족하면 1세대 1주택에 해당한다. 다만, 賣買特約에 따라 양도일(원칙적으로 代金清算日을 말함) 이전에 주택을 멸실하여 양도일 현재 나대지 상태인 경우에도 매매계약일 현재를 기준으로 비과세를 판정하도록 예외를 인정하고 있다(通則 89-21).

21) 이상조, 양도소득세의 이론과 실무, 조세통람사, 1997, pp. 108~109.

② 世帶의 要件

- 1세대 1주택과 이에 부수되는 토지의 양도소득에 대하여는 비과세한다(所法 §89 3).
- 1세대 1주택이라 함은 거주자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 1세대가 1주택을 소유하고 3년 이상 보유하는 것으로 한다(所令 §154 ①).
- 배우자가 없는 때에도 다음 경우에는 1세대로 본다(所令 §154 ②).
 - * 당해 거주자의 연령이 30세 이상이거나 종합소득, 퇴직소득, 양도소득 또는 산림소득이 있는 경우
 - * 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
 - * 거주자가 당해 주택을 상속받은 경우
- 家族이라 함은 거주자와 그 배우자의 직계 존비속 및 형제자매를 말하며, 취학·질병의 요양, 근무상 또는 사업상 형편으로 본래의 주소를 일시 퇴거한 자를 포함한다(所令 §154 ⑥).
- 비과세되는 1세대 1주택에 있어서 부부가 각각 단독 세대를 구성하였을 경우에도 동일한 세대로 본다(通則 89-2).

③ 住宅의 判定

- 1세대 1주택(고급주택은 제외)과 이에 부수되는 토지의 양도소득에 대하여는 비과세한다(所法 §89 3).
- 주택이란 公簿(가옥대장 또는 등기부)상의 용도에 관계없이 사실상 주거용에 공하는 건물을 말한다(通則 89-3).
- 사용인의 기거를 위한 공장에 부수된 건물을 합숙소로 사용하고 있는 경우 당해 합숙소는 주택으로 보지 않는다(通則 89-11).
- 관광용 숙박시설인 콘도미니엄은 주택에 해당되지 않는다(通則 89-16).

④ 住宅의 附隨土地

- 1세대 1주택과 이에 부수되는 토지로서 건물이 정착된 면적에 지역별 배율을 곱

하여 산정한 면적 이내의 토지의 양도에 대하여 비과세한다(所法 §89 3).

* 地域別 倍率 (所令 §154 ⑦)

- ▷ 도시계획구역 내의 토지: 建物定着面積의 5배
- ▷ 도시계획구역 밖의 토지: 建物定着面積의 10배

⑤ 住宅의 共同 所有

- 1주택을 여러사람이 공동으로 소유하는 경우에는 각각 개개인이 1주택을 소유하는 것으로 본다. 다만, 所得稅法施行令 제155조 제3항의 규정에 의하여 상속주택의 소유자로 보지 아니하는 자를 제외한다(通則 89-4).
- 1세대 1주택의 비과세요건을 갖춘 대지와 건물을 동일한 세대의 구성원이 각각 소유하고 있는 경우에도 이를 1세대 1주택을 본다(通則 89-6).

⑥ 住宅의 分割讓渡

- 주택에 附隨되는 토지를 분할하여 양도(持分으로 양도하는 경우를 포함)하는 경우에 그 양도하는 부분의 토지는 法 제89조 제3호에 규정하는 1세대 1주택에 부수되는 토지로 보지 아니하며 1주택을 2 이상의 주택으로 분할하여 양도하는 경우에는 먼저 양도하는 부분의 주택은 그 1세대 1주택으로 보지 아니함. 다만 3년 이상 보유한 주택과 그 附隨土地를 함께 지분으로 양도하거나 3년 이상 보유한 주택부분만을 지분으로 양도하는 경우에는 주택의 分割讓渡에 해당하지 않는다(規則 §72 ②).

⑦ 保有要件

- 비과세되는 1세대 1주택이라 함은 거주자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 1세대가 국내 1개 주택을 소유하고 3년 이상 보유하는 것으로 한다(所令 §154 ①).²²⁾
- 보유기간은 주택의 취득일부터 양도일까지의 기간에 의해 계산한다(所令 §154 ⑤).

22) 限時的으로 1999년에 취득하는 住宅은 1년만 보유해도 非課稅 對象임.

- 거주하는 중에 소실·도괴·노후 등으로 멸실되어 재건축한 주택의 경우에는 그 멸실된 주택과 재건축한 주택에 대한 보유기간을 통산함(所令 §154 ⑧).

⑧ 保有要件의 例外

- 賃貸住宅 : 賃貸住宅法에 의한 建設賃貸住宅을 임차하여 5년 이상 거주하던 거주자가 당해 주택을 취득하여 양도하는 경우에는 보유기간에 제한 없이 1세대 1주택으로 비과세한다(所令 §154 ① 1).
- 公共事業施行者에게 讓渡 또는 收用되는 住宅 : 주택 및 그 부수토지의 전부 또는 일부가 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특별법이 적용되는 公共事業用으로 당해 공공사업의 시행자에게 양도하거나 토지수용법 기타 법률에 의하여 수용되는 경우에는 보유기간의 제한 없이 비과세된다(所令 §154 2호 가목 및 나목). 종전에는 거주하던 주택에 한하여 특별을 인정하였으나 1996년부터 1세대 1주택 비과세요건이 3년 보유로 단일화됨에 따라 당연히 居住要件은 없다.
- 국외이주 등의 경우 : 다음의 사유에 해당하는 경우로서 세대 전원이 출국하거나 거주이전하는 경우에는 3년 이상 보유기간에 제한을 받지 않는다(所令 §154 ① 3, 所則 §71).
 - * 海外移住法에 의한 해외이주
 - * 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편
 - * 都市再開發法에 의한 도시재개발사업에 재개발조합의 조합원으로 참여한 자가 그 재개발사업 시행기간 중 다른 주택을 취득하여 거주하다가 도시재개발법에 의한 管理處分 計劃에 따라 취득하는 주택으로의 居住移轉
- 부득이한 사유
 - * 1세대가 국내에 1개 주택을 소유하고 1년 이상 거주한 주택으로서 부득이한 사유로 당해 주택을 3년 이상 보유하지 못하는 경우에도 양도소득세를 비과세함(所令 §154 ①).
 - * 1년의 거주기간은 취득일부터 거주일부터 부득이한 사유발생일까지의 기

간을 통산한다.

* 부득이한 사유

▷ 교육법에 의한 학교(유치원, 국민학교, 중학교 제외)의 취학 (規則 §71 ③ 1).

▷ 직장의 변경이나 전근 등 근무상의 형편(規則 §71 ③ 2)

▷ 1년 이상의 치료나 요양을 필요로 하는 질병의 치료 또는 요양 (規則 71 ③ 3)

(2) 農地의 交換 또는 分合

農地의 交換이란 자기의 농지와 타인의 농지를 서로 바꾸는 것이며, 分合이라 함은 자기의 농지 일부를 타인에게 주고 타인의 농지 일부를 자기 소유로 하는 것을 말한다.

일정한 요건에 해당하는 농지의 교환 또는 분합으로 인하여 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세를 비과세하도록 하고 있다(所法 §89 2, 4).

(3) 農地의 代土

農地의 代土라 함은 自耕農民이 경작상 필요에 의하여 경작하던 농지를 양도하고 그에 상응한 다른 농지를 취득하여 3년 이상 농지소재지에서 耕作하는 것을 말한다(通則 89-1).

농민이 경작상 필요에 의하여 농지를 代土하는 경우 양도소득세를 비과세함으로써 농지의 자유로운 대체취득을 보장하여 농업 생산기반의 축소를 방지하면서 농민을 보호하고 농업발전을 도모하려는 입법취지에 따라 농민이 자경하던 여러 필지의 토지를 양도하고 그 전체 토지에 대한 대토는 물론 그 중 일부 토지에 대한 대토를 인정하고 있다.

(4) 法院의 破産宣告에 의한 處分

법원의 破産宣告에 의한 처분으로 인하여 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세를 비과세한다(所法 §89 1).

(5) 中小企業創業投資會社 등이 出資한 株式 등

中小企業이나 벤처기업의 創業을 지원하기 위해 中小企業創業投資會社 등이 중소기업창업자나 벤처기업에 출자한 株式 또는 持分을 양도함으로써 발생하는 讓渡差益에 대해서는 양도소득세를 과세하지 않는다. (租特法 §13).

2) 減免所得

양도소득세는 租稅特例制限法에 의한 減免制度가 있는바 이를 열거하면 다음과 같다.

(표3-1) 租稅特例制限法上の 讓渡所得稅의 稅額減免 요약

條 文	減免種類	減免率	減免對象	減免要件
租特法 제33조	事業轉換中小企業 등에 대한 감면	50% 또는 과세이연	中小企業基本法에 의한 중소기업자	5년이상 사업영위한 事業用 固定資産의 양도
제35조	在來事業場의 移轉에 대한 감면	50%	중소사업자	5년이상 사업영위한 在來市場內 事業場의 양도
제36조	중소사업자의 經營安定 支援을 위한 감면	100%	중소사업자	金融機關 負債償還을 위한 사업용 토지양도
제40조	주주 등의 資産讓渡에 따른 감면	100%	일정요건을 갖춘 법인	주주가 자산의 양도대금을 법인에게 贈與
제42조	기업의 合併, 事業讓渡·讓受 등의 지원을 위한 감면	50%	금융기관이 아닌 기업(부동산 소비성서비스업 제외)	합병, 사업양수도 등을 통해 財務構造改善을 위한 사업용부동산의 양도
제60조	공장의 地方移轉에 대한 감면	50% 또는 과세이연	大都市 안에서 공장시설을 두고 사업을 영위하는 내국인	地方移轉을 위한 공장의 양도
제69조	自耕農地에 대한 면제	양도세 면제	農地所在地에 거주하는 거주자 등	8년이상 自耕農地의 양도
제70조	牧場의 이전에 대한 감면	50% 또는 과세이연	내국인	10년이상 경영한 목장을 새로운 목장으로 移轉
제72조	5년이상 가동한 공장의 이전에 대한 감면	50% 또는 과세이연	내국인	5년이상 가동한 공장을 새로운 공장으로 이전
제77조	公共事業用 土地 등에 대한 감면	25%,35%	공공사업용 토지 등의 소유자	事業認定告示日 2년전에 취득한 토지 등의 양도
제78조	開發事業施行者에 대한 감면	50%	일정요건의 개발사업시행자	개발사업시행자가 入住實需要者 등에게 양도
제79조	國家 등에 양도하는 토지 등에 대한 감면	25%	거주자 등	국가·지자체에 일정한 山林地의 양도 등
제80조	國民住宅建設用地 등에 대한 감면	25%	국민주택 건설용지등을 소유한 내국인	양도일로부터 2년 이전에 취득한 토지의 양도
제83조	博物館 등의 이전에 대한 면제	양도세 면제	내국인	3년 이상 운영한 圖書館 博物館 등의 이전
제97조	長期賃貸住宅에 대한 감면	50%,100%	내국인인 賃貸住宅事業者	일정요건의 國民住宅을 5년 이상 임대후 양도

3. 課稅標準

1) 概 要

讓渡所得稅는 讓渡價額에서 取得價額과 제비용을 공제하여 그 讓渡差益을 基準으로 과세한다. 이때 양도가액과 취득가액은 實地去來價額에 의하여 계산하는 경우와 基準時價에 의하는 경우로 대별되어 일반적으로 投機性去來에 대하여는 實地去來價額에 의하여 과세되고 기타는 基準時價에 의하여 과세된다(所法 § 100 ①).

양도가액 - 필요경비(취득가액 · 설비비 등) = 讓渡差益

양도차익 - 장기보유특별공제 = 讓渡所得金額

양도소득금액 - 양도소득기본공제 = 讓渡所得課稅標準

2) 讓渡 또는 取得價額의 計算

(1) 實去來價와 基準時價의 適用對象

① 基準時價原則

所得稅法에서는 讓渡差益을 계산함에 있어서 양도자산이 토지·건물, 부동산에 관한 권리, 기타자산 중 기준시가를 고시한 특정시설물이용권인 경우에는 양도가액과 취득가액을 모두 基準時價에 의하여 산정하는 것을 原則으로 하고 있다.(所法 § 96, 所令 § 166 ③).

② 實去來價의 適用對象

(가) 短期賣買差益目的의 去來 및 租稅回避目的의 不正去來

가. 投機性去來

短期賣買差益目的의 去來 및 租稅回避目的의 不正去來 등 투기성 거래에 대하여는 양도 또는 취득당시의 실지거래가액이 확인되는 경우에는 實地去來價額에 의하여 과세 된다(所令 § 166 ④). 여기에 投機性 去來로 나열된 것 이외에는 실지거래가액이 확인되더라도 基準時價에 의하여 과세한다. 그러나 投機性 去來에 해당하더라도 실지거래가액이 확인되지 아니하는 경우에는 基準時價에 의하여 계산한다.²³⁾

나. 短期賣買差益目的

短期賣買差益을 목적으로 부동산을 취득할 수 있는 권리(건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 부수되는 토지를 취득할 수 있는 권리 포함)를 양도하거나 또는 취득 후 1년 이내의 부동산을 양도하는 경우이다(所令 § 166 ④ 1). 다만, 취득 또는 양도의 경위와 이용실태 등에 비추어 短期賣買差益을 목적으로 하지 아니한 것이라고 인정되는 경우는 諮問을 거쳐 적용대상에서 제외할 수 있다.

다. 租稅回避目的의 不正去來

租稅回避目的으로 허위계약서의 작성, 주민등록의 허위이전 등 부정한 방법으로 부동산을 취득 또는 양도하는 경우로서 국세청장이 정하는 기준에 해당하는 경우 및 未登記讓渡하는 경우이다(所令 § 166 ④ 2). 그러나 부동산의 취득 또는 양도의 경위와 그 이용실태 등에 비추어 부정한 방법으로 거래한 것이 아니라고 인정되는 경우는 자문을 거쳐 實地去來價額의 적용대상에서 제외할 수 있으며, 未登記資産인 경우에도 등기하지 못한 정당한 사유가 있는 경우에는 基準時價에 의하여 과세한다(所令 § 168).

23) 例規. 재산01254-3180, 1987. 11. 30., 국세청.

(나) 實去來價 申告時

양도자가 양도소득세 과세표준 및 세액의 결정 전일까지 증빙서류를 갖추어 양도 당시 및 취득당시의 실지거래가액을 관할세무서장에게 신고하는 경우에는 투기성 거래에 해당하지 않더라도 實地去來價額에 의하여 과세한다(所令 §166 ④ 3).

實去來價 申告時에도 신고한 實地去來價額이 거래증빙 등에 의하여 확인되지 아니하는 경우에는 자문을 거쳐 실지거래가액을 적용하지 아니할 수 있다.

(2) 實去來價에 의한 讓渡差益計算

① 概要

實去來價에 의한 讓渡差益은 다음에 의하여 계산한다(所法 §97).

讓渡差益 = 실지거래가에 의한 양도가액

(-) 실지거래가에 의한 취득가액	}	필요경비
(-) 설비비와 개량비		
(-) 자본적 지출액		
(-) 양도비용		

② 實地去來價額과 讓渡價額의 범위 및 確認

實地去來價額의 확인은 원칙적으로 거래상대방에 의하나 거래상대방이否認하거나 拒絶하는 경우에도 실지거래가액이 객관적으로 확인되는 경우에는 이를 인정할 수 있다.²⁴⁾ 일반적으로 讓渡價額은 구체적인 거래에서 양도인이 당해 자산을 양도하는 대가로 취득하는 모든 收入을 뜻하고, 그 대가에 해당하는지 여부는 實質課稅原則上 그 명목 여하에 관계없이 경제적 실질이 당해 자산의 양도와 대가관계에 있는지 여부에 의하여 판단한다.²⁵⁾

24) 例規, 재산01254-2098, 1987. 8. 5., 국세청.

③ 必要經費

양도소득을 실지거래가액에 의하는 경우에 있어서 그 必要經費는 자산의 취득에 소요된 실지거래가액, 설비비와 개량비, 자본적 지출액 및 양도비용을 가산한 금액으로 한다(所法 § 97 ③ 1).

(가) 取得價額

取得價額は 취득에 실제로 소요된 가액을 말한다. 즉, 그 자산취득에 있어 필수적이고 실질적으로 對價關係에 있는 것인지 여부 등을 기준으로 판단한다.²⁵⁾ 일반적으로 타인으로부터 매입한 자산은 매입가액에 취득세·등록세 기타 부대비용을 가산한 금액을 취득가액으로 한다.

(나) 設備費와 改良費

設備費와 改良費는 고정자산의 가치결정에 영향을 줄 수 있는 정도로 고정자산의 객관적 가치를 현저하게 증가시키는 비용만을 의미하는 것이며 그렇지 않은 경우에는 단순한 資本的 支出로 본다.²⁶⁾

(다) 資本的 支出額

자본적 지출액은 다음을 말한다(所令 § 163 ④).

- 당해 자산의 耐用年數를 연장시키거나 가치를 현실적으로 증가시키는 수선비
- 양도자산을 취득한 후 爭訟이 있는 경우에 그 소유권을 확보하기 위하여 직접 소요된 소송비용·화해비용 등의 금액. 다만, 다른 소득금액 계산시 必要經費로 공제된 금액은 제외한다.

25) 大法院 1992. 7. 14 선고, 대법92누2967 判決 참조.

26) 國稅審判所 1992. 9. 17. 국심92서2746 決定 참조.

27) 大法院 1992. 4. 14. 선고, 대법91누7149 判決 참조.

(라) 讓渡費用

양도비용은 자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 비용이며 이에는 다음의 비용을 포함한다(所令 § 163 ⑤, 通則 97-12).

- 증권거래세법에 의하여 납부한 證券去來稅
- 자산을 취득함에 있어서 법령 등의 규정에 따라 매입한 국민주택채권 및 토지 개발채권을 만기 전에 증권회사에 양도함으로써 발생하는 賣却差損
- 계약서 작성비용, 공증비용, 인지대, 소개비 등

(3) 基準時價에 의한 讓渡差益의 計算

① 讓渡差益의 計算

基準時價에 의하는 경우에는 실제 양도비용 대신에 양도비용 概算控除만을 인정한다(所令 § 163 ⑥). 이 경우에는 기준시가에 의한 취득가액과 개산공제 이외의 실제 소요 必要經費를 입증하더라도 이를 공제할 수 없다.²⁸⁾ 그러나 실지거래 양도가액이 기준시가에 의한 양도차익보다 작은 경우에는 實地去來價額을 讓渡差額으로 한다.²⁹⁾

(표3-2) 讓渡資産別 讓渡所得 概算控除額

區 分	控 除 額
토지와 건물	1. 토지 : 個別公示地價×3%(미등기양도시는 0.3%) 2. 건물 - 기준시가가 공시된 공동주택 등 : 告示價額×3% (미등기양도는 0.3%) - 기타 건물 : 時價標準×10%(미등기양도는 1%)
지상권·전세권·등기된 부동산임차권	취득당시의 基準時價×7%
기타의 자산	취득당시의 基準時價×1%

28) 大法院 1995. 11. 24. 선고, 대법95누 4599 判決 참조.

29) 國稅審判所 1996. 7. 1. 국심95부972 決定 참조.

② 基準時價

(가) 土 地

地價公示및土地등의評價에 관한法律에 의한 個別公示地價로 한다(所法 § 99 ① 1). 個別公示地價는 告示日을 基準으로 하는 것이지 평가기준일을 기준으로 하는 것이 아니다.³⁰⁾

(나) 一般地域 内の 建物

國稅廳長이 지정하는 지역 안에 있는 공동주택 및 특수용도의 건물이 아닌 경우의 건물의 기준시가는 지방세법시행령 제80조 제1항의 규정에 의한 時價標準額에 의한 價額에 의한다. 이 경우 특수부대시설비 등을 감안한 加減算率은 적용하지 아니한다(所令 § 164 ③). 1995. 12. 31. 이전에는 건물에 대한 基準時價 算定時 적용되는 加減算率은 양도차익에 실익도 없으면서 계산만 복잡하여 1996. 1. 1. 이후 양도분부터는 가감산을 적용을 排除토록 하였다.

(다) 指定地域의 아파트 등 共同住宅

건물에 부수되는 土地를 共有로 하고 建物을 區分所有하는 공동주택 또는 특수용도의 건물로서 국세청장이 지정하는 지역 안에 소재하는 주택 또는 건물은 국세청장이 당해 부속토지와 건물의 가액을 일괄하여 評價·告示한 가액(건물가액만을 토지와 구분하여 평가·고시한 경우에는 그 가액)으로 한다(所令 § 164 ④·⑤).

(ㄹ) 土地 및 建物 以外の 資産의 基準時價

- 부동산에 관한 권리 중 지상권, 전세권 및 등기된 부동산 임차권 : 상속세 및 증여세법 시행령 제51조 1항 규정을 준용하여 평가한 가액
- 부동산에 관한 권리 중 부동산을 취득할 수 있는 권리 및 특정시설물이용권 : 양도자산의 종류, 규모, 분양가액 및 취득, 양도당시의 매매실제가액을 감

30) 例規, 재산22601-786, 1991. 6. 15., 국세청.

안하여 국세청장이 정하는 방법에 의하여 평가한 가액

- 주식 및 기타자산(시설물이용권 제외) : 상속세및증여세법 제65조 제1항 제1호 가목의 규정을 준용하여 평가한 가액

3) 讓渡 또는 取得價額의 決定(所法 §100 ①, 所令 §166)

양도차익을 결정함에 있어서 讓渡價額 또는 取得價額 중 어느 하나를 實地去來價額에 의하여 결정하는 때에는 다른 하나도 實地去來價額에 의하여 결정하고, 어느 하나를 基準時價에 의하여 결정하는 때에는 다른 하나도 基準時價에 의하여 결정한다.

다만, 전호의 ①·②에 해당하는 경우 및 특정주식, 영업권, 특정시설물 이용권으로 고시되지 아니한 것과 자산총액 중 부동산 등의 가액이 80% 이상인 특정업종 법인의 주식으로서 양도 또는 취득가액 중 어느 하나의 실지거래가액을 확인할 수 없는 때에는 실지거래가액을 확인할 수 있는 것은 實地去來價額에 의하고 실지거래가액을 확인할 수 없는 다른 하나는 基準時價 上昇比率로 換算한 가액에 의하여 결정한다.

4) 讓渡 또는 取得價額의 換算 (所令 §166 ②)

양도가액이나 취득가액 중 어느 하나만의 실지거래가액이 확인되는 경우 확인되지 아니한 다른 하나의 가액은 다음 산식에 의하여 계산한다.

① 讓渡價額만 확인되는 경우

$$\text{취득가액} = \text{양도당시의 실지거래가액} \times \frac{\text{취득당시의 기준시가}}{\text{양도당시의 기준시가}}$$

② 取得價額만 확인되는 경우

$$\text{양도가액} = \text{취득당시의 실지거래가액} \times \frac{\text{양도당시의 기준시가}}{\text{취득당시의 기준시가}}$$

5) 稅率區分別 課稅標準 計算

1과세기간에 數 筆地의 토지 등을 양도함으로써 양도자산별로 讓渡差益과 缺損金이 각각 발생한 경우에는 그 양도자산을 未登記 讓渡資産과 그 외 양도자산으로 먼저 구분하고 그 외의 양도자산 중에서 보유기간별로 구분하여 각각 讓渡差益과 缺損金을 가감하여 계산한다. 양도차익과 결손금을 가감산한 결과 어느 하나가 缺損金이 있는 경우에는 그 결손금을 다른 두 양도차익 합계액에서 각 양도차익이 차지하는 비율에 따라 결손금을 안분하여 이를 해당 양도차익에서 공제한다(通則 92-1). 그 例示는 다음과 같다.

구 분	(1) 讓渡差益	(2) 讓渡差損	(1)-(2) 加減 後 讓渡差益	課稅標準
2년 이상 보유자산	100		100	$100 - (200 \times 100 / 400) = 50$
2년 미만 보유자산	200	-400	-200	
미등기양도자산	300		300	$300 - (200 \times 300 / 400) = 150$
합 계	600	-400	-200 400	200

4. 長期保有特別控除

1) 長期保有特別控除의 金額

토지와 건물로써 그 保有期間이 3년 이상인 것에 대하여 다음에 따라 計算한다(所法 § 95 ②). 보유기간은 당해 자산의 取得日부터 讓渡日까지로 한다.

保有其間別	特別控除率
당해 자산의 保有期間이 3년 이상 5년 미만인 것	讓渡差益의 100분의 10
당해 자산의 保有期間이 5년 이상 10년 미만인 것	讓渡差益의 100분의 15
당해 자산의 保有期間이 10년 이상인 것	讓渡差益의 100분의 30

2) 未登記讓渡資産

未登記讓渡資産은 적용되지 아니한다(所法 § 95 ②).

5. 讓渡所得基本控除

당해연도의 讓渡所得金額에서 연 250만원을 控除한다. 다만, 未登記 讓渡資産은 공제하지 아니한다(所法 § 103). 종전의 양도소득공제와 비교하면 다음과 같다.

구 분	1995. 12. 31. 이전	1996. 1. 1. 이후
年間控除額	150만원	250만원
控除對象	2년 이상 보유 土地・建物・不動産에 관한 權利 및 기간에 관계없이 非上場株式 其他資産, 書畫 등	保有期間에 관계없이 공제 가능
控除되지 않는 것	2년 미만 보유 土地・建物・不動産에 관한 權利 및 未登記資産	未登記資産

6. 讓渡所得稅額 計算

1) 讓渡所得稅額

(1) 概 要

양도소득세액의 계산구조를 요약하면 다음과 같다.

- ▶ 양도소득세 算出稅額 = 양도소득과세표준 × 양도소득세율
- ▶ 양도소득세 決定稅額 = 산출세액 - 자산양도차익예정신고 납부세액공제 - 감면세액
- ▶ 양도세 總決定稅額 = 결정세액 + 가산세

(2) 讓渡所得稅의 稅率

所得稅法은 양도소득세의 세율로서 양도자산의 종류 및 그 보유기간에 따라 超過累進稅率과 比例稅率을 混用하고 있으며, 그 보유기간이 2년 미만인 短期保有資産, 未登記 讓渡資産 및 非上場 株式 등에 대해서는 比例稅率을 적용하고, 이들을 제외한 자산에 대해서는 超過累進稅率을 적용하고 있다. 초과누진세율이 적용되는 양도자산을 超過累進稅率 適用對象 資産이라고 하며, 양도자산별 적용세율은 다음과 같다

(표3-3) 讓渡資産別 適用稅率表

資産區分		課稅標準	稅率(%)	累進控除額
累進稅率 적용대상 자산	土地・建物・不動産에 관한 權利, 其他資産	3,000만원 이하	20	0
		6,000만원 이하	30	300만원
		6,000만원 초과	40	900만원
比例稅率 적용대상 자산	2년 미만 보유한 土地・建物・不動産에 관한 權利		40	—
	未登記 讓渡資産		65	—
	非上場株式 및 出資持分 (中小企業)		20 (10)	—
	大株主의 上場株式		20	—

위 토지·건물 및 부동산에 관한 권리의 保有期間은 당해 자산의 취득일부터 양도일 까지로 한다. 그러나 상속받은 자산이나 또는 거주자가 그 배우자로부터 증여받은 자산으로서 그 증여일로부터 5년 이내에 양도하는 자산의 경우, 그 보유기간의 계산은 피상속인 또는 증여자가 당해 자산을 取得한 날부터 起算한다.

2) 減免稅額

양도소득금액에 법에서 규정하는 減免所得이 있는 때에는 과세표준에 양도소득세율을 적용한 금액에 당해 감면소득금액이 양도소득금액에서 차지하는 비율을 곱하여 계산한 금액에 상당하는 讓渡所得稅를 免除한다(所法 § 90).

第4章 不動産譲渡所得税制の問題点と改善方案

앞장의 譲渡所得税의 導入背景에서 살펴본 바와 같이 우리나라의 양도소득세제는 1960년대 경제개발이후 土地需要의 急増으로 地價가 급속히 上昇하고, 不動産 投機가 만연하게 되자 이에 대한 抑制對策으로부터 출발하였다. 그 후 경제여건의 변화와 정책적 필요성 등으로 여러차례 개정을 거쳐 현재에 이르고 있지만 不動産 投機抑制라는 그 基本目的은 변함이 없이 유지되고 있다.

譲渡所得税制는 制定 以後 투기로 인한 不勞所得이나 開發利益의 일부를 租稅로 환수함으로써 소득간 課稅衡平과 所得分配에 상당한 기여를 한 것으로 보이나, (표4-1)에서 나타난 바와 같이 譲渡所得税制 실시 이후에도 지가가 급등했던 사실로 미루어 볼 때 주된 목적인 不動産 投機抑制라는 政策的 目標의 달성에는 미흡했다고 할 수 있다.

(표 4-1)

年度別 地價變動率

(단위 : %)

年度	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86
全國	26.99	26.60	33.55	48.98	16.63	11.68	7.51	5.4	18.5	13.2	7.0	7.3
서울	31.63	16.06	31.70	135.70	6.40	13.42	3.56	8.7	57.7	23.3	8.1	3.7

年度	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98
全國	14.67	27.47	31.97	20.58	12.78	-1.27	-7.38	-0.57	0.55	0.95	0.31	-13.43
서울	6.29	28.06	33.54	31.18	11.15	-2.78	-8.72	-1.36	0.18	0.94	0.29	-15.97

註: 1. '75~86 : 10월 1일 價格時點 基準, '87~'98 : 1월 1일 價格時點 基準

2. '98년도는 3/4분기까지의 累計變動率임.

資料 : 建設交通部 土地局 地價制度課, 인터넷 자료(www.ecland.net)

또한 양도소득세는 과다한 비과세 및 감면조항과 양도차익 계산에 있어서 實地去來價額이 아닌 基準時價를 적용하는 등 租稅公平性 측면에서 여러가지 문제점을 내포하고 있어 이에 대한 많은 논란을 일으키고 있다.

한편, 현재의 不動產 環境은 과거와는 크게 변화였다. 우선 주택 200만호 건설계획으로 90년 이후 연평균 60여 만호씩 주택을 건설하여 住宅普及率이 85년 71.7%에서 96년 말에는 89.2%로 크게 상승하였다. (표 4-2 참조)

(표 4-2)

年度別 住宅普及率

(단위: 戶)

연 도	'70	'75	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87
주택수(천)	4,360	4,816 °	5,434 °	5,460	5,640	5,852	6,601	6,271 °	6,300	6,450
가구수(천)	5,576	6,367	7,470	7,749	8,039	8,340	8,652	8,751	9,037	9,320
주택보급률 (%)	78.2 (55.8)	75.6 (56.9)	72.7 (56.6)	70.5 (60.1)	70.2 (59.3)	70.2 (61.4)	70.1 (59.5)	71.7 (57.8)	69.7 (58.5)	69.2 (58.1)

연 도	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96
주택수(천)	6,670	7,032	7,357 °	7,742	8,175	8,598	9,133	9,579 °	10,113
가구수(천)	9,612	9,920	10,167	10,354	10,544	10,737	10,939	11,131	11,335
주택보급률 (%)	69.4 (59.2)	70.9 (60.4)	72.4 (65.6)	74.8 (67.3)	77.5 (69.0)	80.6	83.5	86.1	89.2

註: 1. ()안은 도시지역의 주택보급률임.

2. °는 공가가 포함된 주택수 및 보급률임.

資料: 대한주택공사, '97 주택통계편람, 인터넷 자료(www.kha.co.kr)

또한 地價變動率을 보더라도 1992년 이후의 지가변동율은 과거와 달리 오히려 하락하거나 1% 미만 상승으로 과거와는 다른 양상을 보이고 있다. 더욱이 여기에다 1997년 몰아닥친 IMF사태는 經濟全般의 위기와 함께 부동산 시장에도 유례없는 價格의 暴落과 去來의 急減을 가져왔다. 이로 인하여 社會·經濟的 問題가 발생하자 정부에서는 기존의 양도소득세가 不動產景氣 活性化에 걸림돌이 된다고 판단하여 부동산경기 활성화를 위한 양도소득세의 대폭적인 緩和 措置를 시행하기도 하였다. 이들 완화조치에는 讓渡所得稅率 引下와 같은 恒久的 조치도 있지만 일정기간 동안만 비과세 혜택

을 부여하고 어느 정도 부동산 시장이 정상화되었다고 판단되면, 예전의 기준으로 되돌리는 限時的인 조치들도 포함되어 있다.³¹⁾ 이는 침체된 부동산시장 활성화를 위하여 불가피하게 완화조치를 실시하기는 하지만 이로 인한 또 다른 부작용을 우려하기에 한시적이라는 단서를 둔 것이다.

이러한 여러가지 사항들을 종합하여 볼 때 讓渡所得稅는 기존의 問題點들을 解消하며 새로운 環境에 맞도록 개편되어야 할 필요성이 있으며, 이때 양도소득세의 기본 방향은 公平課稅가 보장되는 전제 하에 그 기본취지인 不動產 投機를 抑制하되, 公平課稅와 不動產 市場의 活性化를 도모하는 방향으로 개편되어야 할 것이다.

따라서 이 장에서는 양도소득세제의 問題點과 함께 그 기본방향에 맞는 改善方案을 제시하고자 한다.

31) 1998년 5월 22일 부터 1999년 6월 30일 사이에 新築住宅을 취득할 경우 5년내 매각시 讓渡所得稅 免除 및 1999년에 구입하는 주택(既存住宅 포함)에 대하여는 1세대 1주택에 한해 1년만 保有해도 讓渡所得稅 免除

第1節 讓渡資産價額의 評價方法

1. 讓渡資産價額 評價方法의 問題點

현행 세법은 讓渡差益을 계산할 때 讓渡價額과 取得價額을 모두 基準時價로 산정하는 것을 原則으로 하고 있으며(所法 § 96, 所令 § 166 ③), 예외적으로 단기매매차익 목적거래 및 조세회피목적부정거래 등 投機性 去來와 實去來價로 신고하는 경우에 한하여 實去來價로 讓渡差益을 計算한다.

憲法裁判所의 판결에 따르면 소득세법에서 양도차익 계산시 基準時價 課稅原則을 채택한 것은 납세의무자가 모두 진실한 實地去來價額을 신고하리라고 기대할 수도 없고 과세관청이 모든 실지거래가액을 확인하는 것은 어렵다는 현실적인 문제 뿐 만 아니라 실지거래가액을 고집하여 과세하게 되면 租稅抵抗이 우려되고 과세권자의 능력이나 자세에 따라 세액이 달라져 租稅負擔의 公平性을 해칠 수 있다는 점을 고려하여, 실질적인 租稅負擔의 公平과 租稅正義를 實現하고자 하는 취지이다. 그러므로 基準時價에 의하여 과세하는 것은 합리적인 이유가 있을 뿐만 아니라 납세자를 위하여 별도로 실지거래가에 의하여 납세할 수 있는 예외를 인정하고 있으므로 實質課稅原則이나 根據課稅原則, 租稅平等主義나 租稅法律主義를 위반한다거나 基本權 制限에 관한 過剩 制限禁止原則에 반하는 것으로 보지 않는다고 하여 기준시가 적용원칙이 適法하다고 判示하였다.³²⁾

그렇지만 기준시가 적용원칙은 다음과 같은 측면에서 여전히 不合理性을 내포하고 있으며, 이에 대한 개선이 필요하다고 본다

첫째, 稅負擔의 衡平性 問題이다.

32) 憲法裁判所 1995.11.30. 결정, 91헌바1,2,3,4; 94헌바34,44,45,48; 95헌바12,17(병합) 참조.

讓渡所得稅의 납세의무자는 稅負擔을 줄이기 위하여 讓渡差益의 적용에 있어 자신이 실제 얻은 이득보다 낮은 이득의 적용을 원한다. 이때 양도차익을 계산하는 두가지 방법인 實地去來價額方式과 基準時價方式의 선택적 적용에 있어서 두가지 방법이 납세자가 실제로 얻은 讓渡差益을 그대로 제대로 반영하여, 두가지 사이에 차이가 없다면 별문제이지만 기준시가가 실제의 市場價格을 下廻하는 현실상 납세자로서는 특별하게 기준시가보다 낮은 양도차익이 발생하지 않는 이상 기준시가 적용을 택하게 될 것이다. 이로 인하여 실제 얻은 資本利得에 비하여 稅負擔은 작게 되는 不合理한 점이 있다.

또한 이와는 반대되는 경우도 있다. 즉, 실지 발생한 양도차익보다 기준시가로 계산한 課稅所得金額이 더 높게 평가되는 경우로서 양도가액은 실지거래가액과 비슷하나 오래 전에 취득하여 취득가액이 실지의 買入價格보다 훨씬 낮게 평가되어 양도차익이 많아지는 경우와 실지 양도가액보다 기준시가가 높게 평가되어 결과적으로 양도차익이 실지 양도차익보다 더 많게 과세되었다가 취소된 경우³³⁾ 등이다.

이와같이 양도차익의 기준시가원칙은 실지거래가액과 차이로 인하여 地域間, 課稅物件間, 法人・個人間 稅負擔의 不公平을 야기 시킬 수 있을 뿐 아니라 양도소득세가 의도하는 不動産 投機抑制과 開發利益의 還收도 기대한 수준에 도달하지 못하게 되는 원인이 된다.³⁴⁾ 또한 기준시가 원칙은 讓渡價額・取得價額 및 必要經費 特別控除에서 거래의 실질내용과는 무관한 기준시가에 의한 과세방법을 원칙으로 하고있어 實質課稅原則에도 위반된다고 볼 수 있다.

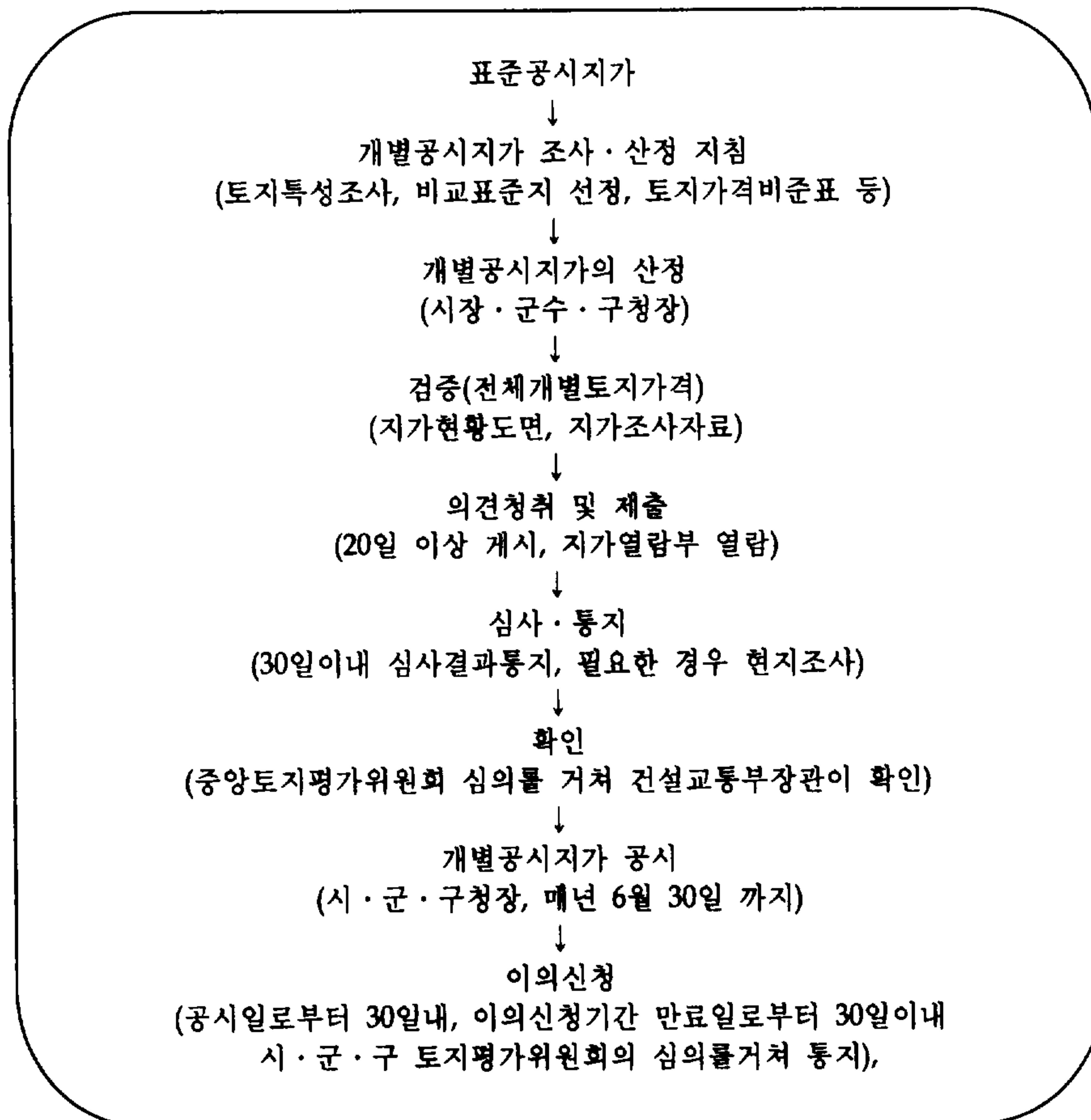
이밖에도 基準時價 適用原則은 그 계산이 매우 복잡하고 관련규정을 이해하기가 어려워 납세자는 말할 것도 없거니와 재산제세가 아닌 타세목을 담당하는 세무공무원도 해석하여 양도소득세액을 산출해 내는데 어려움이 많이 따르며, 이러다 보니 양도소득세를 계산하는 사람마다 決定稅額이 다르게 산출되어 課稅行政에 대한 不信이 초래되고 課稅의 不服은 타 세목보다 훨씬 많이 발생하여 행정력 낭비 등을 초래하는 원인이 되고 있기도 한다.³⁵⁾

33) 大法院 1985. 2. 26 선고, 대법84누442 判決 참조.

34) 吳然天, 前掲書, p. 161.

둘째, 個別公示地價 適用上의 問題이다.

個別公示地價는 基準時價를 적용하여 토지의 양도차익을 결정하는데 가장 중요한 항목으로서 건설교통부장관이 매년 고시하는 45萬 公示地價 標準地를 기준으로 시장·군수·구청장이 조사한 地價算定 對象土地의 특성과 比較標準地의 특성을 비교하여 표준지와 지가산정 대상지역의 지가 형성요인에 관한 標準的인 比較表(土地價格 比準表)상의 토지특성 차이에 따른 價格倍率을 比較標準地 公示地價에 곱하여 산출한 후 이를 土地評價士가 검증한 다음 토지소유자 등의 의견수렴과 토지평가위원회 심의 등의 절차를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정·公告하는 지가를 말한다.



35) 趙在千, 「讓渡所得稅制의 改善方案에 관한 研究」, 碩士學位論文 建國大學校 大學院, 1995, p. 67.

地價를 評價하는데 있어 전국의 모든 筆地의 토지에 대하여 지가를 조사·평가하는 것이 理想的이라 할 수 있겠으나 그렇게 할 경우 3,100만 필지(그 중 과세대상필지는 약 2,600만 필지)에 달하는 광대한 물량을 전문평가인에 의한 정밀평가에는 많은 경비와 수많은 전문인력, 그리고 장기간이 소요되는 등 사실상 불가능할 뿐만 아니라 實效性 면에서도 반드시 좋은 것이라고는 할 수 없다. 그러므로 標準地를 선정하여 이를 平家·公示하고 標準地를 기준으로 다시 個別公示地價를 산정하는 방법을 채택하고 있는 것이다.³⁶⁾

그런데 이 個別公示地價는 그 산정에 있어서 사용하는 토지가격비준표가 부정확하며, 또한 평가를 담당하는 인원의 부족과 전문성의 결여에서오는 신뢰성의 문제를 가지고 있다.

土地價格比準表는 감정평가에 관한 전문소양이 없는 공무원이 신속하고 간단하게 지가를 산정할 수 있도록 計量的으로 고안된 객관적인 簡易地價 算定表이다. 이는 標準地와 周邊土地의 地價形成要因 比較表이며, 客觀的·合理的인 地價算定을 위한 모델로서 대량평가의 객관적 기준을 제시하여 地價調査 및 地價算定者의 自意性を 排除하고 評價의 經濟性和 迅速性を 도모할 수 있게 하기 위하여 감정평가사가 조사, 평가하여 건설부장관이 공시한 45만 標準地를 標本으로 개발한 것이다. 標準地에 관한 토지 특성 조사자료 중 용도지역·토지면적·토지이용상황·도로조건 등 개별공시지가 토지 특성 조사항목과 동일한 21개 항목의 특성과 지가와 相關關係의 분석을 통하여 작성된다.³⁷⁾

土地價格比準表는 個別公示地價 결정에 있어 基準이 되는 資料이기에 그 작성에 있어 객관적이고 정확함이 요구되고 있으나 다음과 같은 문제들로 인하여 토지가격비준표의 부정확성의 문제와 이를 적용하여 산출한 개별공시지가에도 信賴性에 대한 문제를 야기되고 있다.

첫째, 토지는 그 자체의 특성상 가격의 파악이 용이하지 않고 가격의 형성이 개별

36) 金庚烈, 土地公法, 司法行政文化院, 1997, pp. 785~788.

37) 孫晟太, 不動產關係法規(上), 博文閣, 1999, pp. 258~286.

적임에도 불구하고 比準表에 의한 一律的인 價格算定으로 다양한 地價構造를 제대로 반영하지 못하고 있을 뿐 아니라, 비준표상의 토지특성 항목에 대하여 그 適正性 與否를 검증할 수 있는 制度的 裝置가 없다.

둘째, 토지가격비준표를 만드는데 사용한 地價資料가 標準地 公示地價로서 이는 全國의 地價計數를 특정지역에 적용하는 것이 되어 矛盾이며, 이를 적용하여 평가하면 價格均衡이 많지 않는 결과가 야기될 수 있다.

셋째, 土地價格比準表상의 價格倍率は 표준지 공시지가 자료를 통계처리하여 얻은 평균값이므로 특이한 토지나 광대한 면적의 토지 등에 적용하기에는 어려움이 있으며, 또한 이의 硬直性으로 인하여 변화하는 수요에 부응하지 못하는 점도 있다.

다음으로 評價人員의 不足과 非專門性에 따른 問題이다

個別公示地價의 산정은 시군구 및 읍면동의 공무원들로 구성된 개별공시지가 조사반에 의하여 個別土地의 特性 및 地價의 算定業務가 수행되며, 지가변동이 심한 지역의 토지에 대하여는 지가를 보다 정밀하게 조사하기 위하여 국세청소속 공무원을 포함시켜 조사반이 구성된다. 그런데 문제는 이들 조사반이 標準地를 기준으로 하고 있다지만 45萬 표준지를 기준으로 2,600百萬 필지의 지가를 단기간에 산정해야 하는 데다가 이들의 專門性과 人員이 不足하다는데 있다.

헌법재판소의 개별공시지가의 조사·산정을 전문지식이 없는 행정기관의 공무원이 담당하므로 專門性이 필요하다는 지적에 따라³⁸⁾ 공무원이 조사·산정한 개별공시지가에 대하여 감정평가사가 그 적정여부를 검증토록 하여 개별공시지가의 신뢰성과 객관성을 확보하기 위한 個別公示地價의 檢證制度를 두고는 있으나 이를 담당하는 감정평가사의 부족하고(1998년 현재 표준지 공시지가의 산정과 개별공시지가 검증에 동원될 수 있는 감정평가사 자격증 소지자수 1,352명)³⁹⁾ 검증이 시군구에서 지가산정후 시군구 토지평가위원회의 심의 전까지 실시하도록 되어 있어 검증시일이 촉박하고 구체적 일정 및 기준의 미비 등으로 본래의 시행목적과는 달리 形式的인 節次에 그칠 우려가 있

38) 憲法裁判所 1994. 7.29. 결정, 92헌바49, 92헌바52(병합) 참조

39) 孫晟太, 前掲書, p. 273.

다.

또한 시군구 토지평가심의위원회 역시 대부분 전문성이 부족하고 대상건수는 많은 데도 불구하고 심의기간(20일)은 짧아 지가가 잘못 평가되는 경우가 다반사로 발생하고 있다.

이로 인하여 對國民 信賴性 低下와 財産權 侵害, 不公平한 租稅負擔의 원인 등의 문제가 발생하고 있으며, 信賴性이 缺如된 個別公示地價를 기준으로 한 讓渡差益의 算定 또한 信賴性의 問題를 안고 있다 하겠다.

2. 改善方案：實地去來價額 課稅原則의 適用

앞의 讓渡資産價額의 평가 문제에서 살펴본 基準時價 課稅原則과 個別公示地價의 適用時의 제 문제점들의 改善方案으로서, 양도소득세로 하여금 資本利得課稅로서의 소기의 기능을 원활히 수행하기 위해서는 實地去來價額에 기초한 讓渡差益 課稅原則이 정착되어야 할 것이며, 또한 개별공시지가의 신뢰성 제고를 위하여 현재 사용하고있는 토지가격비준표의 개선과 평가담당 공무원을 전문직으로 운용하는 것이 필요하다고 본다. 이들 개선방안을 좀더 자세히 설명하면 다음과 같다.

첫째, 實地去來價額에 의한 課稅原則으로 전환되어야 한다.

所得稅法上の 總收入金額과 必要經費에 관한 규정과 과세소득 산정에 관한 조세법상의 개념은 資産등의 移動에 의한 現實의 收入·支出을 원칙으로 하고 租稅回避의 경우에 예외적으로 자산의 시가에 의하도록 하고 있다. 그럼에도 불구하고 소득세법에서는 토지·건물의 양도시 그 양도차익의 결정방법이 基準時價에 의한 결정을 원칙으로 하고 있어 總收入金額과 必要經費에 관한 實體的 規定과는 體系上 맞지 않는 과세방법을 적용하고 있기 때문에 稅負擔의 不公平과 국세부담의 대원칙인 實質課稅 原則이나 根據課稅의 原則에 위배 등의 문제를 불러일으키고 있다.

그 밖에도 기준시가 적용원칙에 따른 문제점은 앞 절에서 밝힌 것처럼 不動産投機

抑制와 開發利益還收 效果의 半減 등 여러가지를 들 수 있다.

그러므로 이같은 여러가지 문제점을 야기하는 基準時價 原則의 讓渡差益 決定原則을 實質去來價額 原則으로 轉換 시키는 것이 바람직하다 하겠다.

앞장의 양도소득세의 변천에서 보았듯이 우리나라 양도소득세는 그 양도소득 결정에 있어 양도소득세 導入後부터 1982년까지는 취득가액과 양도가액을 實地去來價額에 의하여 결정하고 예외적으로 基準時價를 적용하였으며, 1983년부터 이를 바꾸어 원칙적으로 基準時價를 적용하고 예외적으로 實地去來價額을 적용하도록 하였다. 이같이 실지거래가액 원칙에서 기준시가 원칙으로 전환하게 된 이유는 당시 양도자산의 대부분이 基準時價에 의하여 讓渡差益을 計算하였고 實地去來價額에 의한 決定은 8%에 불과하여 사실상 실지거래가액 적용원칙이 의미가 없고 또한 기준시가에 의한 과세방법이 과세표준과 세액 등을 정형적으로 전산처리 할 수 있어 行政能率을 높일 수 있으며, 實地去來價額의 확인조사시 발생하는 租稅摩擦과 稅務不條理를 줄이기 위함이었다.⁴⁰⁾

1982년 이전에 實地去來價額 決定原則이 정착되지 못한 원인을 분석해보면 첫째, 부동산의 양도자나 취득자가 부동산의 실지거래가액을 義務적으로 신고해야 할 制度的裝置가 없었다는 것이다. 부동산 양도자로서는 讓渡所得稅를 基準時價에 의하여 납부하는 것이 實地去來價額에 의하여 납부하는 것에 비하여 월등히 적었기 때문에 實地去來價額에 의한 讓渡所得稅 결정을 忌避할 목적으로 讓渡所得稅의 自進申告를 遲延하게 되었고 과세관청은 이 경우에 실지거래가액을 조사하여 양도소득세를 결정하여야 하나 대부분의 경우 실지거래가액의 확인이 어려워 基準時價에 의한 讓渡所得稅를 決定하게 되었다. 둘째, 확인된 實地去來價額도 公簿上에 등재하는 제도가 없었다는 점이다. 실지거래가액에 의하여 양도소득세를 신고하거나 조사에 의하여 실지거래가액을 확인한 경우에 그 실지거래가액을 공부상에 등재하여 차후에 계속적으로 課稅價額으로 활용할 수 있었어야 함에도 불구하고 실지거래가액을 1회의 課稅價額으로만 사용하였기 때문에 課稅의 公平性을 확보하지 못하였다.

따라서 讓渡者와 取得者가 담합하여 부동산 매매계약서를 허위로 작성하고 이 계약서에 의해 양도소득세를 허위로 신고하는 경우에도 취득자에게 불이익이 발생하지

40) 金榮大, 前掲論文, pp. 64~65.

않았기 때문에 부동산 매매계약서의 허위 작성이 一般化 되었고, 이로 인하여 實地去來價額에 의한 讓渡所得稅의 申告納付가 脫稅의 수단으로 전락하게 된 것이다.⁴¹⁾

이를 미루어 볼 때 讓渡差益 計算原則을 基準時價에서 實地去來價額으로 바꾸면서도 과거의 전철을 밟지 않기 위해서는 부동산 등기부등본의 등기사항에 반드시 去來價額을 記載하도록 義務化 할 필요가 있다. 부동산 매도자의 입장에서는 양도차익을 줄이기 위하여 낮은 금액으로 등기하길 원하겠지만 부동산 취득자로서는 당해 부동산을 영원히 처분하지 않을 것이라면 모르지만 그렇지 않다면 언젠가 본인이 부담해야 하는 양도소득세를 우려하여 실지거래가액 이하로는 등기하지 않을 것이다. 그러므로 자연스럽게 실지거래가액 원칙이 정착되어 행정관청이 따로 실지거래가액을 확인해야 하는 불편도 없어질 뿐만 아니라 발생한 소득만큼 과세가 이루어 지는 만큼 租稅의 不公平問題 또한 해소되리라고 본다.

한편 실지거래가액 원칙으로 전환하게 되면 稅負擔이 커짐에 따라 租稅抵抗의 문제가 발생할 것이다. 이 문제를 해결하는 길은 현실적으로 세부담을 줄여주는 방법 밖에는 없을 것이므로 讓渡所得稅 負擔額의 現實的인 引下措置가 고려되어야 할 것이다. 여기에 대하여는 다음에 나오는 1세대 1주택 비과세제도의 폐지에서 제시하는 讓渡所得稅基本控除의 확대안과 장기보유특별공제의 대안으로 제시하는 讓渡所得稅特別控除에서 좀더 자세히 설명하기로 한다.

둘째, 個別公示地價의 信賴性이 提高되어야 한다.

양도차익 계산이 實地去來價額原則으로 전환되면, 個別公示地價를 적용하는 경우가 대폭 줄어들 것인 만큼 개별공시지가의 諸問題點 또한 어느 정도 해소될 것으로 기대된다. 그렇지만 이것은 根源的 해결책이 될 수 없는 만큼 개별공시지가 또한 그 改善이 필요하다 하겠다.

문제점에서 제기한 개별공시지가 제도가 안고있는 土地價格比準表의 不正確性 문제의 개선방안으로는 첫째, 토지가격비준표가 전국의 地價計數를 적용하기에 해당 지

41) 昔浩榮, 前掲論文, pp. 71~72.

역의 특성을 제대로 반영하지 못하는 만큼 土地價格比準表를 地域의 地價分析을 통한 地域別로 作成하여야 할 것이다.

둘째, 개별공시지가 산정의 정확도를 높이기 위해서 계속적으로 비준표를 細分化하고 價格倍率을 수정·보완해야 할 것이다. 또한 比準率을 특정숫자로 확정하는 것보다는 토지의 개별성에 비추어 일정범위로 표시하여 조사자에게 다소의 재량권을 주어 개별 특성에 맞게 조정할 수 있도록 하는 것도 필요하겠다.

셋째, 토지가격비준표의 적정성 여부를 검증할 수 있는 제도적 장치가 마련하여 客觀性과 公信力을 제고 할 수 있도록 하여야 할 것이다.

다음으로 평가공무원의 非專門性과 人員不足 問題의 改善方案으로서는 지가평가를 담당하는 공무원에 대하여는 專門職으로 區分하여 體系的이고 專門化된 교육을 실시를 통해 專門性을 높이고 그 인원 또한 대폭 늘려 정확하고 공정한 평가와 심사가 이루어지도록 한다.

또한 완전 公開行政의 실시로 정확하고 공정한 地價評價 構造로 改善하며, 지가의 평가가액이 市場價格에 근접하도록 지가체계를 科學化·一元化 하려는 노력과 연구가 持續적으로 이루어져야 할 것이다

第2節 1世帶 1住宅 非課稅 制度

1. 1世帶 1住宅 非課稅 制度의 問題點

所得稅法은 1세대가 1주택만을 소유하고 3년 이상 보유하는 경우에는 그 住宅과 附屬土地의 讓渡差益에 非課稅 하도록 규정하고 있는데 이 1세대 1주택 비과세제도는 우리나라 양도세제의 비과세 항목 중에서 가장 중요한 항목이라고 할 수 있다.

1세대 1주택의 비과세 제도는 긍정적인 측면에서 住宅去來費用을 줄이며, 居住·移轉의 비용을 감소시키는데 결정적인 기여를 하게 된다. 居住·移轉의 自由가 보장된다

는 것은 그 자체로서 국민의 基本權이 실질적으로 보장된다는 중요한 의미가 있을 뿐 아니라 주거서비스, 消費者의 厚生이 그렇지 않은 상황에 비해서 커진다는 의미가 있다. 게다가 이것은 人口移動의 費用을 줄임으로써 效率的인 産業化 및 都市化를 이루게 한다.⁴²⁾

그러나 부정적인 측면에서 보자면 여러가지 문제점이 있다. 그 중 가장 대표적인 것이 課稅衡平性의 문제이다. 1세대 1주택 비과세 혜택은 住宅所有者에게만 주어지는 혜택으로 거의 절반에 가까운 無住宅者에 비해 有住宅者가 지나친 특혜를 받는 것이라고 말할 수 있어 課稅衡平에 어긋난다 하겠다. 또한 많은 양도차익을 실현했음에도 불구하고 1세대 1주택 요건을 충족하여 비과세 혜택을 적용받는 반면에 양도차익이 얼마 안되더라도 주택을 2채 이상 소유하거나, 1세대 1주택이더라도 3년 보유기간을 충족하지 못하여 비과세 혜택을 받지 못하고 양도소득세를 부담해야 하는 경우처럼 稅負擔의 不公平을 초래하는 예가 많이 있다.⁴³⁾

이와 같은 근본적인 水平的 不公平의 문제 이외에도 1세대 1주택 비과세 제도는 그 자체 내에 많은 문제점이 있다. 우선 예외적인 호화주택 등의 경우를 제외하면 주택의 價値나 規模와는 상관없이 비과세의 혜택이 부여되므로 불필요하게 큰 주택을 선호하는 경향이 생기고 이것은 住宅消費가 非效率的인 중요한 要因이 된다. 이밖에 1세대 1주택 비과세제도가 악용되어 양도차익을 노린 필요이상의 이사행위, 미등기전매행위, 타인명의의 매매행위 등의 부작용이 초래되기도 하였다.

이 때문에 1세대 1주택 비과세제도는 住居目的의 善意의 住宅讓渡者를 보호하기 위한 취지에서 취해진 것이지만, 주택의 양도와 관련하여 발생하는 資本利得을 철저히 과세함으로써 投機目的의 住宅需要를 抑制하는 가운데 실현된 資本利得의 상당부분을 財政部分으로 흡수해야 한다는 당초의 입법취지가 퇴색된 것이라는 비판과 함께 원칙적으로 동 비과세 제도의 撤廢를 주장하는 의견도 상당수 불러일으키고 있다.⁴⁴⁾

42) 大法院 1993. 1. 19 선고, 대법92누12988; 同旨 1993. 4. 13 선고, 대법93누562; 1992. 7. 28 선고, 대법92누5713 각 判決 참조.

郭泰元, 前揭論文 pp. 45~50.

43) 崔洸, 分配正義와 財政政策, 大韓商工會議所, 1991, pp. 213~217.

44) 李萬雨, 「現行 讓渡所得稅制의 問題點과 改善方案: 讓渡所得稅制을 중심으로」, 社會科學論集,

한편 양도소득세의 1세대 1주택 비과세제도는 양도차익계산에서 實地去來價額의 적용을 가로막는 폐해가 있다. 이를 예를 들어 설명하면 다음과 같다. 양도차익의 계산에 實地去來價額이 적용되며, 주택을 매도하는 A와 주택을 구입하는 B의 두 당사자가 있다고 假定하자. 이때 A가 1세대 1주택 비과세가 적용되지 않는 讓渡所得稅 課稅對象者라면 A의 입장에서는 가능한 한 讓渡差益을 줄이기 위하여 實地去來價額보다 낮은 가액으로 讓渡所得稅를 신고하길 원할 것이고 이 때문에 B에게 실제보다 낮은 가액으로 賣買契約書 작성을 要求하게 될 것이다. 이때 B로서는 본인 역시 1세대 1주택 비과세가 적용되지 않는다면 향후 자신이 부담해야 하는 양도소득세를 고려하여 A의 요구를 거절하겠지만, 1세대 1주택 비과세제도의 대상이 된다 하면(당해 주택을 매각하는 시점에서도 비과세의 자격이 유지될 것이 예상된다면) 讓渡差益에 불구하고 비과세되므로 住宅購入價格이 실제보다 낮게 신고되더라도 아무런 損害가 없으므로 A의 요구를 들어줄 것이다. 이같은 이유로 1세대 1주택 비과세제도가 存續하는 상태에서는 實地去來價額에 의한 양도차익 계산방식으로서의 轉換이 어려우며 실지거래가액 방식으로 전환되더라도 그 效果가 크게 半減될 것이다.

2. 改善方案：1世帶 1住宅 非課稅制度的 廢止

1세대 1주택 非課稅制度는 앞의 문제점에서 살펴보았듯이 居住·이전의 費用이 減少되어 주거서비스와 消費者의 厚生이 增加하는 긍정적인 측면과 稅負擔의 不平等을 초래하고 實地去來價額에 의한 讓渡所得稅 算定을 沮害하는 등 부정적인 측면을 함께 가지고 있다.

1세대 1주택 비과세 제도의 개선은 1세대 1주택 비과세제도를 當然한 原則으로 인식하고 있는 국민정서와 1세대 1주택 비과세제도의 혜택의 주된 계층이 1주택만을 소유하고 있는 庶民層인 만큼 이 부분에 대한 대책이 마련되어야 할 것이며, 國民的 同意가 없이는 사실상 불가능하기에 매우 어렵고 힘든 작업이 될 것이다. 그렇지만 양도소득세의 우대조치 중 가장 왜곡되게 운영되고 租稅回避方法으로 악용되어 온 것 중

高麗大學校 政經大學, 1985, p. 29.

의 하나가 1세대 1주택 비과세 제도인 만큼 讓渡所得稅制의 改善을 위하여 손을 안댈 수는 없다 하겠다.

양도소득세의 稅法上 不平等을 해소하고 實地去來價額 原則의 과세를 실현하기 위해서는 1세대 1주택제도를 폐지하여야 한다고 본다. 그 이유에 대하여는 앞서 1세대 1주택 비과세제도의 문제점을 살펴보며, 자세히 설명한 바 있으므로 여기서는 생략하기로 하고 廢止에 따른 補完對策을 중심으로 改善方案을 제시하면 다음과 같다.

1세대 1주택 비과세제도를 폐지함으로써 피해를 입게되는 선의의 1주택 소유 서민들을 보호하기 위하여, 양도소득 계산시 一定金額의 讓渡差益까지는 非課稅 惠澤을 부여한다. 즉, 현재 讓渡所得金額에서 년 250만원 공제해주는 讓渡所得基本控除를 약 2,000만원(공제금액은 추후 많은 研究를 통하여 결정하는 것이 바람직함) 정도까지 대폭 上向 시켜 少額의 讓渡差益에 대하여는 全額 非課稅 惠澤을 附與하는 것이다.⁴⁵⁾

이는 일반 서민들이 보유하는 주택은 대부분 고급주택이 아닐 것이고 그 거래 또한 投機去來가 아닌 正常去來가 대부분일 것으로 예상할 수 있는바, 실지거래가액 원칙으로 양도차익을 산정하더라도 양도차익 또한 그다지 크지 않을 것으로 본다. 그러므로 一律的인 1세대 1주택 비과세 혜택이 없어지더라도 讓渡所得基本控除와 후술하는 保有期間에 따른 讓渡所得特別控除 만으로도 대부분 免稅에 해당되거나 課稅對象에 해당하더라도 그 負擔額은 미미할 것이다. 반면에 투기나 고급주택의 양도시는 아무래도 讓渡差益도 크게 발생할 것이고 實地去來價額 課稅原則의 적용되는 만큼 세부담액도 커져 所得의 再分配 및 垂直的 公平에 좀더 기여할 수 있게 될 것이다.

또한 1세대 1주택 비과세제도의 폐지와 이에 따른 凍結效果의 解消는 不動產 去來 活性化에 크게 기여 할 것으로 본다. 즉, 기존의 非課稅 惠澤을 기대하여 여유가 있음에도 불구하고 1주택만을 보유하고 있는 사람인 경우에 집이 한 채 있으나 여러 채 있으나 부담하는 양도소득세 금액에 차이가 없는 만큼 주택의 추가 구입도 可能하기 때문이다.

45) 전액공제 해주는 少額의 讓渡差益을 目的으로 하여 한사람이 여러채의 주택을 수차례 사고 팔고 하는 형태가 나타날 수도 있겠으나, 부동산의 성격상 거래가 쉽게 성사되기 힘들며, 많은 專門家들이 과거처럼의 不動產 價格의 暴騰은 없을 것이라 展望하기에 이는 新種 投機去來라고 보기보다는 去來의 活性化라는 측면으로 肯定的으로 이해하고자 한다.

第3節 過多한 非課稅 및 減免條項

1. 過多한 非課稅 및 減免條項의 問題點

양도소득세의 중요한 문제점 중의 하나가 非課稅 및 減免이 지나치게 많다는 것이다. 양도소득세가 광범위한 비과세·감면을 허용하고 있는 결과 資本利得課稅로서의 稅目的 存置意義가 실제 집행하는 과정에서 그렇게 높지 못했다고 볼 수 있다. 매년 조금씩 상승하고는 있지만 1997년 기준으로 課稅件數가 아직도 전체 처리량의 28%에 불과하다는 사실은 양도소득세가 실제의 집행과정에서 많은 사람들이 우려하는 만큼 강도 높은 資本利得課稅로서 소기의 역할을 수행하지 못하고 있다는 점을 시사한다. (표 4-2 참조)

또한 양도소득세는 과세처리대상에 높은 減免稅額을 부여하고 있어 실제로 부담하게 되는 세액은 더욱 적게 나타나고 있다. (표 4-3 참조)

이와 같은 양도소득세의 비과세 비율이 높은 것은 公共目的이나 特定 政策目標에 관련된 자산의 양도에 대해 租稅特例制限法이나 所得稅法이 광범위한 비과세를 허용하고 있기 때문이다.

이러한 양도소득세의 과다한 非課稅 및 減免條項들로 인하여 開發利益 還收手段으로서의 효과가 反感되고 양도소득세의 名目稅率은 높은데 비해 실제 實效稅率은 낮게 되는 결과를 초래하고 있다. 그밖에도 과다한 비과세 및 감면은 課稅衡平을 침해하는 문제, 國家 租稅收入 減少 問題 등을 초래하며, 심지어는 비과세 및 감면 규정들이 租稅回避나 脫稅의 한 방편으로 이용되고 있기도 한다.

(丑4-3)

讓渡所得稅 資料處理比率

(단위 : %)

年度	合計	課稅	非課稅	課稅未達
1985	100.0	30.1	25.9	43.1
1986	100.0	37.6	22.9	39.5
1987	100.0	40.9	22.0	37.1
1988	100.0	31.6	32.8	35.6
1989	100.0	22.8	32.8	44.4
1990	100.0	27.6	31.6	40.7
1991	100.0	23.6	32.3	44.1
1992	100.0	20.4	37.5	42.1
1993	100.0	19.8	43.4	36.8
1994	100.0	13.6	51.4	35.0
1995	100.0	21.0	42.0	37.0
1996	100.0	26.3	27.1	46.6
1997	100.0	28.0	24.4	47.6

資料：國稅廳, 國稅行政 年次報告書, 各年度.

(丑4-4)

讓渡所得稅 年度別 賦課・減免現況

(단위 : 십억원, %)

年度	人員	讓渡所得 金 額	算出稅額①	決定稅額	減免稅額②	減免比率 (②/①)
1989	169,128	2,223	951	696	200	21.04
1990	230,747	3,794	1,705	1,291	335	19.66
1991	299,932	3,934	1,838	1,456	298	16.21
1992	243,439	4,697	2,091	1,445	584	27.92
1993	199,224	5,183	2,313	1,772	465	20.14
1994	249,686	6,011	2,643	2,020	502	18.99
1995	286,258	7,673	3,354	2,599	627	18.69
1996	329,382	8,963	3,756	2,851	762	20.29
1997	309,255	10,598	4,076	3,187	741	18.19

資料：國稅廳, 國稅統計年報, 各年度.

2. 改善方案：過多的非課稅 및 減免制度의 縮小

讓渡所得稅制가 제 기능을 발휘하지 못하는 이유중의 하나가 過多的 非課稅 및 減免制度 때문이라는 것은 앞의 문제점에서 설명하였다. 그러므로 양도소득세가 租稅로서의 제기능을 발휘하기 위해서는 기존 비과세 및 감면조항의 대대적인 손질이 필요하다 하겠다. 즉, 期待效果나 適用對象이 미미한 조항은 과감히 削除하고 存續이 필요한 조항들은 비슷한 것끼리 統合하는 한편 非課稅 適用要件을 엄격히 하여 非課稅 條項이 租稅回避의 수단으로 사용되지 못하도록 하여야 할 것이다.

第4節 讓渡所得稅의 凍結效果

1. 讓渡所得稅 凍結效果의 問題點

讓渡所得稅의 凍結效果란 앞에서 설명한 바와 같이 양도소득세의 부과로 인하여 資產의 保有期間이 길어지는 효과로서 이는 稅負擔을 回避하고 納稅遲延으로 인한 이익을 얻기 위하여 자산을 길게 보유하기 때문에 발생하게 된다.

이 凍結效果는 긍정적인 측면도 있지만 부정적인 측면이 더 크다. 동결효과의 문제점은 무엇보다도 土地資源의 원활한 配分을 저해한다는 점을 들 수 있다. 土地의 賃貸市場이 잘 발달되어 있지 않는 상황에서 특정한 토지를 이용할 능력이 없는 사람이 長期間 土地를 保有하게 만드는 효과가 있다면 그것은 土地資源의 效率的 配分을 沮害하는 것이라 할 수 있다. 또한 土地價格政策과 관련하여 동결효과가 문제가 되고 있는데 이는 동결효과가 토지의 留保需要를 증대시켜 有效供給을 줄이는 효과를 가져와 거래를 위축시키며, 지가의 상승을 가져오고, 地價變動의 不安定性을 야기한다는 것이다. 특히 동결효과에 의한 거래위축의 문제는 부동산 시장이 과열현상을 보일 때는 抑制效果로서 도움이 된다 하겠지만, 요즘같이 부동산 시장이 침체되어 있고 이를 活

性化시키려는 정부의 고단위 대책들이 나오고 있는 마당에 있어서는 得보다는 弊害가 큰 만큼 이에 대한 改善策이 필요하다 할 것이다.

한편 양도소득세가 동결효과를 갖는 기본적인 원인은 納稅의 遲延效果 때문이지만 讓渡所得稅制 自體의 矛盾 때문에 이러한 효과가 強化되는 측면이 있다.

우선 우리나라의 양도소득세의 경우 長期保有 特別控除가 있는데 이는 글자 그대로 長期保有者를 優待함으로써 凍結效果를 強化하는 제도이다. 이는 부동산의 '投機'와 '投資'를 보유기간으로 구분하려 한 잘못된 발상에서 이러한 제도가 도입된 것이 아닌가 생각된다.⁴⁶⁾ 短期賣買는 대개 賣買差益을 노린 投機行爲라고 보는 것이 큰 무리는 없으나 그렇기 때문에 5년 또는 10년 이상 보유하는 것을 바람직한 (또는 우대하여야 할) 투자행위라고 해석하는 것은 잘못된 것이다.⁴⁷⁾

동결효과를 강화하는 또 하나의 요인은 相續 또는 贈與時 양도소득세가 소멸하는 制度的 矛盾에서 찾아볼 수 있다. 사망 등의 이유로 부동산을 상속할 때 피상속자가 그 부동산을 취득한 시점으로부터 상속하는 시점까지의 기간 중에 발생한 資本利得은 우선 과세된 후, 資本利得稅 後 相續資產에 대하여 상속세가 부과되는 것이 所得課稅의 基本原理에 부합한다고 할 수 있다. 그러나 實現主義原則에 입각하여 자본이득세를 과세하는 양도소득세제 하에서는 상속이나 증여행위가 과거에 누적되었던 자본이득을 실현시키는 것으로 보지 않기 때문에 상속시점에서 양도소득세의 과세는 이루어지지 않는다. 만일에 상속자가 상속받은 재산을 일정기간 후에 처분한다고 할 때 상속시점에서 讓渡所得稅를 부과하지 않는 조치와의 一貫性 유지를 위해서는 상속인의 당초 取得時點을 讓渡資產의 取得時點으로 보고 납부세액을 계산해야 할 것이다. 그러나 양도소득세제는 상속받은 날을 취득시점으로 하여 양도소득을 계산하도록 되어있어 (所令 § 162 ①) 상속과정에서 자본이득의 일부가 非課稅 처리되는 것이 凍結效果를 強化하는 결과를 야기한다. 물론 상속시점까지 발생한 자본이득은 양도소득세 대상은

46) 長期保有特別控除 制度는 양도소득세율의 累進化와 함께 長期 實現利得에서 나타날 수 있는 結集效果(bunching effects)를 완화하려고 도입되었다고 알려져 있다. 그러나 保有期間과 限界稅率間의 관계는 항상 높은 相關關係를 갖는 것은 아니며, 이러한 제도를 채택한 배후에는 凍結效果에 대한 認識의 不足과 함께 長期保有는 投機가 아니어서 바람직한 것이라는 認識이 깔려있다고 생각된다.

47) 郭泰元, 前揭論文, pp. 19~25.

되지 않지만 相續稅의 課稅標準에 반영되므로 완전히 비과세 처리되는 것이라고는 말할 수 없다. 相續稅의 높은 限界稅率을 적용받는 경우에는 완전하지는 않더라도 상당한 정도까지 과세되는 것으로 볼 수 있다. 그러나 相續稅率이 그리 높지 않은 경우 相續稅에 의한 課稅效果는 크지 않으며, 특히 相續稅 부과를 위한 資產價額의 評價가 時價보다 상당히 낮은 수준에서 이루어질 경우에는 더욱 그렇다.

이 밖에 1세대 1주택에 대한 비과세 요건과 관련하여 3년 이상 保有條件으로 하는 조치라든가 취득 후 2년 이내의 양도를 短期賣買差益을 위한 양도로 보고 不利益을 부과하는 조치, 人爲的으로 保有期間을 길게 하는 조치 등도 凍結效果를 強化하는 것으로 볼 수 있다.

2. 改善方案：凍結效果 誘發要因의 改善

앞의 문제점에서 언급한 바와 같이 우리나라의 양도소득세제에는 意圖的 또는 非意圖的으로 保有期間에 영향을 주어 凍結效果를 유발하는 조치들이 시행되고 있다. 우선 이러한 조치들이 도입된 背景과 그 效果를 평가하고 그 동결효과를 완화하기 위한 改善方案을 제시하고자 한다.

첫째, 長期保有特別控除 制度를 廢止한다.

우리나라 소득세법은 土地 또는 建物로서 未登記 讓渡資產이 아니며 保有期間이 3년 이상 보유한 후 양도하는 경우 讓渡差益의 10%를, 5년 이상 보유한 후 양도하는 경우 讓渡差益의 15%를, 그리고 10년 이상 보유한 후 양도하는 경우에는 讓渡差益의 30%를 讓渡所得稅 課稅標準에서 所得控除해주는 長期保有特別控除를 두고 있다.⁴⁸⁾

長期保有特別控除는 부동산을 오래 보유할수록 우대해 주는 제도로써 이 제도의 도입목적은 납세의무자의 擔稅力 調整과 長期保有資產의 結集效果(bunching effect)를

48) 舊法(1995. 12. 29. 개정전의 법률)에서는 양도일 현재 土地超過利得稅法 제8조의 규정에 의한 遊休土地 등을 長期保有特別控除의 대상에서 제외시키는 규정을 두었으나, 그 규정은 1995. 12. 29. 개정법에 의하여 삭제되었다.

緩和⁴⁹⁾하자는 것이었으나 보다 근본적으로는 短期保有는 곧 投機이며, 長期保有는 투기가 아니라는 잘못된 인식에서 長期保有를 誘導하여 投機를 抑制하는 효과를 보기 위하여 도입⁵⁰⁾되었다고 생각한다.

부동산 시장에서 地價 急騰期에 短期的 讓渡差益을 노리는 轉賣行爲 등이 地價上昇을 부추기고 시장의 질서를 교란하는 효과가 있다는 것은 周知의 사실이지만 실제로 토지를 개발할 의지나 능력이 없는 사람이 土地資産을 순수한 資産保有의 目的으로 장기간 보유하는 것도 바람직하지 못하다. 그러므로 이같은 稅制上的 조치는 앞에서 언급한 동결효과를 강화하는 중요한 조치가 되므로 長期保有特別控除는 廢止되어야 할 것이다.

한편 장기보유특별공제를 폐지하게 됨으로써 발생하는 納稅者의 부담을 덜어주기 위하여 1995년 양도소득세제의 단순화 조치의 일환으로 폐지된 物價上昇控除라 불리던 讓渡所得特別控除를 부활시킬 필요가 있다. 이때 讓渡所得 特別控除率은 과거처럼 生産者物價指數에 의하여 산정된 生産者物價上昇率을 적용하지 않고 현실에 맞도록 은행권 定期預金 金利를 적용하는 것이 더 타당하다고 본다.⁵¹⁾ 이는 양도차익의 발생을 財産 運用方式의 선택에서 발생한 것으로 보고 부동산이 아닌 은행 정기에금으로 운용했더라면 얻을 수 있었던 정기에금이자 만큼의 機會費用은 讓渡差益에서 控除해 주는 것이다.⁵²⁾

이를 정리해보면 長期保有特別控除에 따른 凍結效果 發生의 解消과 不動産 去來活性化를 위하여 長期保有特別控除는 廢止시키되, 대신 보유기간동안에 일정 수준(정기에금 금리)의 資本利得은 인정하여 讓渡差益에서 공제해주는 讓渡所得 特別控除制度를 導入하는 것이다.

둘째, 讓渡所得 擬制制度를 導入한다.

49) 姜仁崖, 新讓渡所得稅法, 韓一租稅研究所, 1998, p. 973.

50) 李在賢, 前掲書, pp. 439~445.

51) 실제로 附加價值稅의 看做賃貸料 계산시 收入 賃貸保證金에 國稅廳長이 告示하는 1년제 定期預金金利를 곱하여 算出하고 있다.

52) 예금이자에 대한 소득세 원천징수가 발생하지만 이 부분은 감안하지 않음.

發生基準 資本利得稅에서 흔히 나타나는 중요한 문제는 자산보유자의 사망과 함께 讓渡所得稅 負擔이 消滅되어 있는 점이다. 相續이나 贈與에 의하여 취득한 자산의 경우 양도소득세 관련규정에서도 양도소득을 계산할 때의 資産의 취득시기를 相續 또는 贈與 時點으로 잡고 있다. 예컨대 피상속자가 10년을 보유한 자산을 상속한 경우 상속자는 상속 당시의 시가로 상속세를 부담하지만 이 자산을 상속자가 3년 후에 팔 경우 양도소득세의 과세대상이 되는 實現된 資本利得은 상속 이후의 3년간에 발생한 것만을 포함하게 되는 것이다. 피상속자가 보유한 10년 동안에 발생한 자본이득은 상속세의 대상은 되었지만 양도소득세의 대상은 되지 않았고 상속자에게 와서도 양도소득세의 과세대상에서 제외되기 때문에 이 부분은 양도소득세가 비과세되는 결과가 된다. 이러한 문제는 水平的 公平의 原則에도 違背되며, 凍結效果를 發生시키는 중요한 원인이다.

이러한 폐해를 바로잡기 위한 조치의 하나가 상속 또는 증여시 資本利得의 實現을 擬制(constructive realization)하는 것이다. 이는 상속이나 증여세를 부과하기 이전에 피상속자 또는 증여자가 보유한 기간 동안 발생한 자본이득을 평가하여 이에 대한 양도소득세를 먼저 부과한 후 양도세 후 자산을 상속 또는 증여한 것으로 간주하여 여기에 相續稅나 贈與稅를 부과하는 제도이다.

상속이나 증여에 의한 양도소득세의 非課稅 效果를 없애는 또 하나의 방법은 상속이나 증여된 자산의 경우 양도소득 계산을 위한 취득시점을 상속이나 증여시점이 아닌 피상속자 또는 증여자의 取得時點으로 간주하는 것이다. 이러한 조치는 상속된 農耕地의 경우 8년 이상 自耕의 조건을 판정할 때 피상속자의 耕作期間을 通算하는 예와 비슷하다고 할 수 있다.⁵³⁾

53) 農地의 耕作期間을 계산함에 있어서, 相續받은 농지의 경우에는 피상속인이 취득하여 경작한 기간은 상속인이 이를 경작한 기간으로 본다. (조세특례제한법 시행령 제66조 1항 후단 참조)

第5章 結 論

우리나라의 양도소득세제는 資本利得稅의 한 형태로서 부동산 투기억제를 主目的으로 1975년 제정된 후 수차례의 크고 작은 개정을 거치며, 오늘에 이르고 있다. 그동안 양도소득세를 시행함으로써 所得分配와 投機抑制를 기대했지만 부동산 투기가 蔓延했던 점을 미루어 보아 不動產 投機抑制라는 본래의 목표달성에는 미흡했다고 본다. 한편 양도소득세는 국민의 財産權 行使를 제한하는 制度이기에 항상 많은 관심과 논란의 대상이 되고 있으며, 또한 투기억제라는 政策的 目標와 現實的 狀況을 고려하다보니 公平의 原則에 어긋나거나 租稅論理에 맞지 않는 등의 不合理한 부분들을 다수 포함하게 되었다.

한편 현재의 經濟狀況은 예전과는 사뭇 다르다. 특히나 부동산과 관련해서는 과거에는 부동산정책이 投機抑制 위주였던 반면에 현 상황은 去來活性化에 좀더 무게를 두고 있다. 물론 과거에 일찍이 경험하지 못했던 經濟危機로 인한 부동산 가격의 暴落에 이에 따른 부동산 景氣 沈滯 때문이겠지만 향후로도 과거와 같은 부동산 가격의 급등은 기대할 수 없다는 많은 전문가들의 전망이 있음을 볼 때 이러한 政策基調는 당분간 계속되리라고 본다.

그렇다면 과거의 不動產 投機抑制策으로부터 출발한 양도소득세제도는 새로운 현실에 맞게 改善되어야 할 必要性이 있다 하겠으며, 여기에 양도소득세제가 가지고있는 不合理性을 감안하면 제도의 개선 필요성은 더욱 크다고 하겠다.

本 研究는 양도소득세의 문제점을 도출한 후 이를 바탕으로 投機抑制와 去來活性化를 동시에 이룰 수 있는 향후 改善方向을 제시하는 것을 目標로 진행하였다. 그 결과 다음과 같은 몇 가지 結論들을 도출하였는바 그 내용은 다음과 같다.

첫째, 양도소득세제에서 양도차익을 결정하는 방법인 基準時價 決定原則은 稅負擔의 不公平을 誘發하고 實質課稅 原則에도 違背되는 등 많은 문제점을 안고 있는바, 이

를 實地去來價額을 原則으로하고 예외적인 경우에 한하여 기준시가를 적용하도록 전환하여야 할 것이다. 아울러 이를 제대로 정착시키기 위한 조치로서 부동산 거래시 去來金額을 등기부등본에 義務적으로 記載하도록 하여야 할 것이다. 또한 실지거래가액 원칙으로의 전환에 따른 租稅抵抗을 해소하기 위하여는 세부담을 輕減시켜줄 수 있도록 讓渡所得控除制度를 확대시킬 필요가 있다.

둘째, 양도소득세 1世帶 1住宅 非課稅 制度는 근본적으로 水平的 公平에 違背되며, 동 비과세제도에 따른 凍結效果 유발로 去來活性化에 지장을 받는다. 또한 1세대 1주택 비과세제도를 存續시킨 채로는 실지거래가액에 의한 양도차익 계산원칙으로의 전환이 그 實效性을 기대하기가 어려운바 동 비과세 제도는 廢止하여야 할 것이다. 한편 1세대 1주택 비과세제도의 폐지는 國民的 情緒와 기존 비과세의 혜택층이 庶民層이라는 사실을 감안하여 이들에 대한 다른 방법의 補償對策이 마련되어야 할 필요성이 있는바, 이 대책으로서는 기존의 讓渡所得基本控除의 금액을 대폭 인상하여 선량한 서민들에게 발생하는 少額의 讓渡差益에 대하여는 非課稅 되도록 하는 방안을 제시하였다.

셋째, 양도소득세제에는 過多한 非課稅 및 減免條項들이 있음으로 하여 양도소득세가 제 기능을 다하지 못하는 원인이 되었으며, 이러한 비과세 및 감면조항들이 脫稅의 수단으로 이용되기도 하였다. 그러므로 이런 弊端을 막기 위하여 기존의 비과세 및 감면조항들을 대폭적으로 縮小 내지는 廢止해야 할 필요성이 있으며, 存續하는 비과세 및 감면조항들에 대하여는 적용요건을 엄격히 하여 租稅回避의 수단으로 이용되지 못하게 하여야 한다.

넷째, 양도소득세에서 長期保有特別控除 제도는 장기보유에 따른 稅負擔을 해소해주는 방안이기는 하지만 凍結效果를 유발하므로써 去來活性化에 제약이 되고 있다. 이에 대한 改善方案으로서 장기보유특별공제는 폐지하되 대신 讓渡所得特別控除를 신설하는 것이다. 이 양도소득특별공제는 기존에 있던 物價上昇控除와 유사한 것이나 공제율이 물가상승률이 아닌 定期預金 金利라는데 차이가 있는 것으로서 장기보유시 받게 되는 불이익을 경감시켜주기 위하여 매년 정기예금 금리에 해당하는 만큼의 양도차익은 必要經費 성격으로 보아 讓渡差益에서 差減시켜주는 제도이다.

또한 相續이나 贈與時에 양도소득세가 비과세됨으로써 수평적 공평을 저해하고 동

결효과를 유발하는 문제가 있다. 이에 대한 改善方案으로서 讓渡所得 擬制制度를 두어 상속이나 증여시 양도소득을 의제하여 과세하는 방안을 제시하였다.

이상으로 양도소득세의 몇 가지 問題點과 改善方案에 관하여 살펴보았다. 이외에도 언급하지 못한 양도소득세의 문제점이 많이 있을 것이며, 여기에 제시한 方案이 아닌 더 좋은 다른 방안도 있을 것이다. 此後로도 양도소득세에 대한 體系的이고 科學的인 研究가 많이 진행되어 공정하고도 효율적인 정책을 수행하는데 도움이 되었으면 한다.

參考文獻

[國內文獻]

1. 姜仁崖, 租稅法 I, 租稅通覽社, 1987.
2. -----, 租稅法 II, 租稅通覽社, 1987.
3. -----, 讓渡所得稅法, 韓一租稅研究所, 1998.
4. 金庚烈, 土地公法, 司法行政文化院, 1997.
5. 金道鉉·禹濟龍, 讓渡所得稅의 實務, 租稅通覽社, 1990.
6. 金完石, 所得稅法論, 租稅通覽社, 1994.
7. 金瑩湖, 不動產의 稅務, 韓國稅政新聞社, 1997.
8. 孫晟太, 不動產關係法規(上), 博文閣, 1999.
9. 吳然天, 韓國租稅論, 博英社, 1992.
10. 柳泰鉉, 財政學, 상경사, 1999.
11. 이상조, 讓渡所得稅의 理論과 實務, 租稅通覽社, 1997.
12. 李在賢, 讓渡所得稅 解說, 出版文化社, 1994.
13. 李重熙, 博英社, 住宅經濟論, 1997.
14. 李弼佑, 租稅論, 法文社, 1997.
15. 崔 洸, 分配正義와 財政政策, 大韓商工會議所, 1991.

[論 文]

1. 郭泰元, 「開發利益 還收 手段으로서의 讓渡所得稅 合理化 方案」, 韓國租稅研究院, 1993.
2. 金榮大, 「韓國讓渡所得稅制의 改善方案에 關한 研究」, 碩士學位論文 漢陽大學校 大學院, 1997.
3. 盧炯澈, 「各國의 資本利得稅制度에 關한 研究」, 會計와 稅務, 大韓稅務協會, 1986.
4. 昔浩榮, 「우리나라 讓渡所得稅制의 問題點과 改善方案에 關한 研究」, 碩士學位論文 弘益大學校 大學院, 1996.
5. 李萬雨, 「現行 讓渡所得稅制의 問題點과 改善方案 : 讓渡所得稅制를 중심으로」, 社會科學論集, 高麗大學校 政經大學, 1985.
6. 趙在千, 「讓渡所得稅制의 改善方案에 關한 研究」, 碩士學位論文 建國大學校 大學院, 1995.
7. 崔根洙, 「韓國의 讓渡所得稅制의 改善方案에 關한 研究」, 碩士學位論文 建國大學校 大學院, 1995.

[外國文獻]

1. Goode, R., The Individual Income Tax, The Brookings Institution, Washington, D. C., 1970.
2. Kay, J. A. & King, M. A., The British Tax System (3rd ed.), Oxford Univ. 1983.
3. Siegel R. S. & Weinberg, L. B., Comparing Public Policies, Homewood Ill. : The Dorsey Press, 1977

[其他資料]

1. 國稅廳, 改正稅法解說, 1993-1999.
2. -----, 國稅統計年報, 各年度.
3. -----, 國稅行政 年次報告書, 各年度.
4. 大韓住宅公社, 住宅統計便覽, 1997.
5. 三逸會計法人, 三逸叢書, 1999.
6. 稅經社, 稅法典, 1999.
7. 韓國公認會計士會, 稅務便覽, 1998.
8. 韓國租稅研究院, 主要國의 租稅制度, 1996.

ABSTRACT

A Study of the Korean Real Estate Capital Gains Tax System

Han, Sang Eon

Major in Real Estate

Dept. of Real Estate

Graduate School of Public Administration

Hansung University

The Korean real estate capital gains tax system has barred real estate investments for capital gains only, because a real estate investment for capital gains only was usually accompanied by a rise of land prices throughout the past economic development.

The real estate capital gains tax system may contribute to equity of taxation among incomes and distribution of incomes, after its establishment. However, judging from the fact that a real estate investment for capital gains only has been prevalent also after enforcement of a real estate capital gain tax system, the prime purpose of restraint of real estate investments for capital gains only was insufficient in its accomplishment.

Besides, a real estate capital gains tax system was always the object of a concern and a dispute, because it was a system to restrict property right of people.

It included an irrational part that did not come up to a principle of impartiality and did not meet principles of tax according as it considered realistic conditions and policy purpose to investments for capital gains only restraint.

The current economic conditions is different from the past economic conditions. If we take only a side view of real estate, a price of real estate rise continuously and, consequently caused superheating and investments for capital gains only in the past. On the

other hand, after financial crisis in 1997, a price of real estate has declined heavily and it's dealings have decreased and consequently anxiety about a breakdown of the real estate market is appearing.

Accordingly, the government presented a large relaxation measure of a real estate capital gains tax system that was one of measures for activation of real estate market.

This paper suggested improvement measures that dissolve an irrational portion of a real estate capital gains tax system, maintain a function of real estate investments for capital gains only restraint and help in activation of dealings of real estate in only transfer of a private real estate.

Consequently improvement measures presented for it is as follows :

First, we must convert a principle of the standard current price into a principle of the practice dealings price in a decision method of a transfer price and a acquisition price. And, we obligate to record a buying and selling price on a register in registration of real estate. Then, we must take a step to fix a principle of practice dealings price taxation.

Second, a 1 household - 1 house tax exemption system for practical effect of a principle of practice dealings price and activation of real estate dealings should not be maintained. Instead of it, we must minimize a tax burden owing to abolition of a 1 household - 1 house tax exemption system by raising amount of basic deduction for capital gains.

Third, we must largely abolish or reduce provisions about excessive deductions or exemptions for capital gains and prescribe strictly a requisite for application of enduring provision about tax exemption.

Finally, it is necessary to re-evaluate a special deduction for long term holding system and impose taxes on capital gains in inheritance or gift. Besides, it is necessary to resuscitate a special deduction for capital gains as supplementation measures for abolition of a special deduction for long term holding system, and through it, deduct capital gains as much as interest of a fixed deposit.