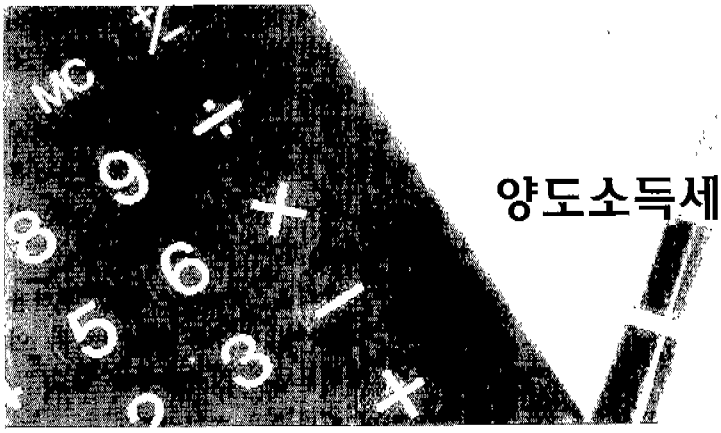
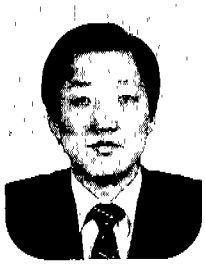


양도소득세 신고납부제도 ④



글 / 임 현 석 세무사

20. 法人이 양도한 경우에 부동산양도신고를 해야 합니까?

☞ 부동산양도신고는 소득세법을 적용받는 개인이 신고하는 것이므로 법인세법을 적용받는 법인이 양도하는 경우에는 신고의 무가 없습니다.

☞ 그러나 개인이 법인에게 부동산을 양도하는 경우에는 신고하여야 합니다.

21. 부동산양도신고는 누가 해야 합니까?

☞ 부동산 양도자(讓渡者)가 신고하고 발급받는 부동산양도신고확인서를 부동산소유권 이전등기 신청에 필요한 첨부서류로 양수자(讓受者)에게 넘겨주는 것이 일반적입니다.

☞ 그러나, 공매·경매, 토지수용법 등에 의한 수용의 경우나 부득이한 사유로 양도자가 부동산양도신고를 하지 아니하는 때에는 양수자가 신고할 수 있습니다.

☞ 따라서, 공매, 경매, 토지수용법 기타 법률에 의하여 수용된 경우에는 양도자의 주소지 관할 세무서 또는 물건지 관할세무서에 부동산양도신고를 양수자에게 할 수있습니다.

· 양수자가 신고하는 때에는 공매·경매·수용에 관련한 서류 또는 매매계약서(양도자의 인감증명서 첨부)등 양도사실을 확인할 수 있는 증거자료를 별도로 제시하여야 합니다.

※ 양수자가 부동산양도신고를 한 경우 납부세액 안내서류는 반드시 양도자에게 전달하여 양도자가 기한내에 자진 납부하여 15%상당의 세액공제를 받을 수 있도록 하여야 합니다.

22. 부동산양도신고의 신고기한은 언제까지입니까?

☞ 소유권이전등기 신청서에 부동산양도신

고확인서를 첨부해야 하므로 소유권이전 등기 신청을 하기 전까지는 부동산양도신고를 하여야 합니다.

※ 납부하여야 할 세액은 양도일(대금청산일 기준)이 속하는 달의 말일부터 2월내에 세액을 자진납부하면 15%의 세액공제를 받을 수 있습니다.

23. 부동산양도신고는 어느 세무서에 제출하여야 합니까?

☞ 부동산양도신고는 양도자의 주소지를 관할하는 세무서에 제출하여야 합니다. 2인 이상의 공유자가 양도한 경우에는 어느 한 사람의 관할세무서에 일괄하여 신고할 수 있습니다.

☞ 그러나, 국세청에서는 납세자의 불편을 해소하기 위하여

- 1999. 7. 1부터 양도하는 부동산 소재지를 관할하는 세무서에 부동산양도신고서를 제출한 경우에도 부동산양도신고확인서를 발급해 주도록 하였습니다.
- 즉, 양도자가 국내에 주소가 있는 거주자이면, 양도자의 주소지 관할세무서나 양도하는 부동산 소재지 관할세무서에서 부동산양도신고확인서를 발급 받을 수 있습니다.
- 그러나, 물건 소재지나 양도자의 주소지가 아닌 양수자 주소지 관할세무서에서는 발급하지 아니합니다.

24. 대리인이 부동산양도신고를 할 수 있습니까?

☞ 부동산양도신고는 위임을 받은 대리인도 신고할 수 있습니다.

- 대리인이 신고하는 경우에는 위임장과 위임자의 인감증명서(용도:부동산양도신고용)을 제출하여야 하며
- 다만, 인감증명을 첨부하지 아니하였더라도 위임한 사실이 여러 가지 방법으로 확인되는 경우에는 부동산양도신고확인서를 발급합니다.

※ **여러 가지 방법의 예시** : 양도자의 직계존비속 또는 배우자 등 친인척임이 관계공부에 확인되는 경우, 양도자와 직접적인 유선통화에 의하여 위임한 사실이 확인되는 경우로 신고대리인의 신분증을 복사한 후 신고서 뒷면에 첨부할 때, 기타 부득이한 경우로서 양도자의 부동산 매매용 인감증명서가 첨부된 매매계약서 등에 의하여 양도되는 사실을 확인할 수 있는 경우 등

25. 부동산양도신고 대리는 세무사와 같이 일정한 자격이 있는 사람만 할 수 있습니까?

☞ 부동산양도신고는 부동산을 양도한 경우에

- 세무서에서 부동산양도신고확인서를 발급 받아 부동산 소유권이전등기신청시 첨부하고, 양도소득세 납부세액을 안내받아 자진 납부하는 것입니다.

☞ 이와 같이 단순히 부동산 양도사실을 신고하는 것은 세무사법에 의한 세무대리가 아니므로 세무대리인이 아니 사람도 부동산양도신고 대리를 할 수 있습니다.

※ 그러나 양도소득과세표준과 세액신고 등 양도소득세의 신고납부와 관련된 신고서의 제출은 세무사법에 의한 세무대

리인만이 할 수 있습니다.

26. 부동산양도신고서의 기재내용과 제출서류는 무엇입니까?

☞ 세무서나 우체국에 비치된 "부동산양도신고서" 서식 뒷면에 있는 작성요령에 따라 양도자·양수자의 인적사항, 양도부동산(소재지·종류·면적), 등기원인, 양도계약일자, 잔금일자 등을 기재하면 되므로 누구나 쉽게 작성할 수 있으며 신고서에는 다음의 서류를 첨부하여야 합니다.

- 양도하는 물건의 토지 또는 건물등기부 등본
- 토지대장 등본(취득당시의 토지공급이 표시되어야 함)
- 건축물관리대장 등본

☞ 첨부서류 등이 일부 미비한 경우에도 부동산양도신고확인서는 발급하고 있으나,

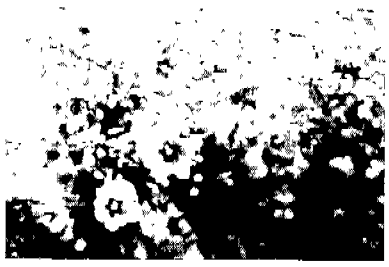
- 세무서에서 납부할 세액을 계산(기준시가에 의한 세액)하여 안내할 수 없게 되므로 세액 계산에 필요한 첨부서류를 빠짐없이 제출하여야 납부할 세액을 안내받을 수 있는 것입니다. (납부기한내 납부시 15% 세액공제 혜택)
- 비과세 또는 감면대상인 경우에는 부동산양도신고서와 함께 감면신청서 및 증빙서류를 제출할 수 있습니다.
- 또한, 양수인이 신고하는 경우에는 양도에 관련된 사실을 입증할 수 있는 근거서류를 따로 제시하여야 합니다.

27. 부동산양도신고를 하는 경우 납세자가 직접 세액을 계산하여 신고하여야 합니까?

☞ 부동산양도신고를 받은 세무서에서는 기준시가에 의하여 납부할 세액을 전산시스템으로 계산하여 안내하고 있습니다.

☞ 그러나, 실지거래가액으로 양도소득세를 신고하고자 하는 경우에는 납세자가 직접 양도소득세 신고서를 작성하여 신고하여야 하고

☞ 또한, 취득후 1년 내에 단기 양도하는 등 소득세법상 실지거래가액으로 과세되어야 하는 경우에도 납세자가 직접 양도소득세 신고서를 작성하여 신고하여야 합니다. 이 때에는 세무서에서 신고서를 대리 작성해 주지 아니합니다.



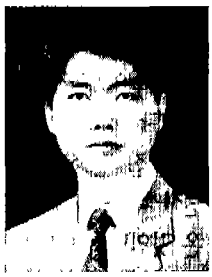
특별조치법으로 취득한 임야의 전 소유명의자가 60여년만에 나타나 소송을 제기해 온 경우, 취득시효완성 주장을 하면서 화해를 이끌어내는 것이 최선의 길이다.

Q 본인은 약 30년전인 1970년에 특별조치법으로 임야를 취득하였다. 위 임야는 해방이 전에 만주로 떠난 뒤 소식이 끊긴 본인의 당숙 명의로 등기가 되어있었는데, 본인은 본인의 선친이 위 임야를 일제시대 당시 당숙으로부터 샀다는 증인을 둘 세워서 등기를 마쳤었다. 그런데 최근 당숙의 아들이라는 사람이 약 60년만에 중국에서 귀국하여 위 임야의 소유권을 주장하면서 이 땅에 처분금지가처분을 해 놓았다. 본인의 대처방법은 무엇인가

우선 이 사건은 친척간의 분쟁이고, 또 위 임야에 조상의 산소가 묻혀 있는 선산이라면, 친척지간에 서로 원만히 합의하여 화해될 수 있기를 바란다.

만일 이 문제가 법정으로 비화된다면 귀하의 당숙측에서는 아마도 당시 등기 소유자인 당숙이 귀하의 선친에게 위 임야를 매도한 사실이 없다는 것을 근거로 소유권이전등기말소청구 소송을 하여 온 것으로 보인다. 귀하가 위 임야를 매수하였다는 매매계약서 등을 소지하고 있지 않다면, 귀하는 일단 심리적으로 수세에 몰릴 수는 있을 것이다.

그런데 귀하는 현재의 등기 명의자로 등기추정력에 의하여 실질적인 소유자로 추정되므로 법적으로 일단 유리한 입장에 있을 뿐만 아니라, 취득시효 완성을 주장할 수도 있을 것이다. 즉 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득하고(민법 제245조 제1항), 부동산의 소유자로 등기한 자가 10년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 과실없이 그 부동산을 점유한 때에는 소유권을 취득하므로(민법 제245조 제2항) 만약 귀하가, 귀하의 선친이 위 임야를 당숙으로부터 매수한 것으로 믿고 20년 이상 소유의 의사로 위 임야를 점유해 왔었다면 위 귀하는 등기명의자인 당숙에게 취득시효완성을 이유로 한 소유권이전등기청구권을 취득하게 되는데, 귀하는 특별조치법에 의하여 이미 등기까지 마친 상태이므로 등기부취득시효도 이미 완성된 상태로 보인다. 그렇다면 만약 귀하의 선친이 당숙으로부터 위 임야를 매수한 사실이 밝혀지지 않는다고 하더라도 현재 귀하명의로 된 소유권이전등기를 말소할 의무가 없는 것이다.



따라서 귀하는 당숙측과의 법적 공방에서 불리한 처지에 있지는 않을 것으로 예상되긴 하지만, 친척지간에 선산을 둘러싸고 벌어진 송사이므로 당숙측과 잘 협의하여 화해를 이끌어내는 것이 최선의 길일 것으로 생각된다.

글/박종복 변호사