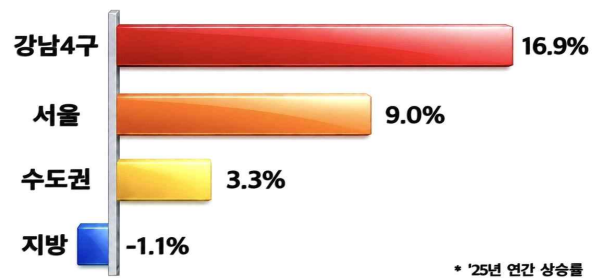


대출규제 밖 현금부자, 시세차익을 노린 다주택자 등 부동산 탈세혐의자 127명, 자금형성과정 철저히 검증

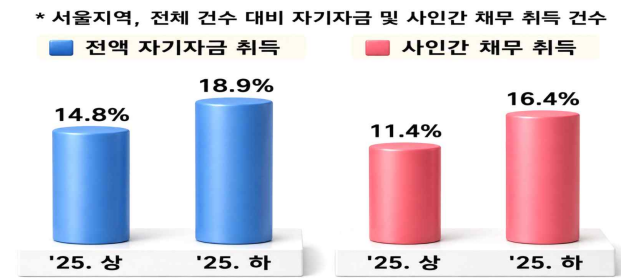
1 추진배경

- 주택시장은 지난해부터 서울·수도권 일부 선호지역 및 고가주택 중심으로 상승세가 이어지며 지역별·가격대별 양극화 현상은 여전히 지속되고 있다.
- 특히, 다주택자 양도세 중과가 재개된 이후 증가했던 매물이 감소하며 가격상승 기대감이 확산되는 등 시장불안 요인이 커지고 있다.
- 이런 상황에서 대출 없이 현금으로만 부동산을 취득하는 이른바 ‘현금부자’ 거래가 확인되고 있으며, 대출규제를 우회하고자 부모로부터 고액 자금을 차용하는 ‘부모찬스’ 거래도 증가하고 있다.
- 이 같은 거래는 신고되지 않은 소득으로 조성된 현금을 활용하였거나, 증여 사실을 채무로 위장하려는 이른바 ‘꼼수증여’에 해당할 수 있어 탈세우려가 제기되고 있으며, 실제 관련 탈세의심 사례도 꾸준히 확인되고 있다.

< 아파트 매매가격지수 연간 상승률 >



< 자기자금, 사인간 채무 취득건수 비중 >



* 출처 : 한국부동산원, 국토교통부 자금조달계획서 자료 가공

- 부동산 거래 과정의 불법·탈세행위는 조세정의를 심각하게 훼손하는 한편, 청년과 서민들에게 상대적 박탈감을 주어 사회적 갈등을 유발한다.
- 또한, 탈세 목적의 거짓계약, 차명거래 등 비정상적 거래행태가 거래 질서를 교란하여 부동산 시장의 투명성·건정성을 저해한다.
- 아울러, 투기수요를 유인하여 과도한 자금이 비생산적 자산인 부동산에 몰리게 하는 등 경제전반을 왜곡시키고 성장기반도 약화시킨다.

- 이에 국세청(청장 임광현)은 어떤 유형의 탈세도 용납하지 않겠다는 일관된 기조를 바탕으로 부동산 탈세에 모든 역량을 집중해 강력 대응할 것이다.
- 특히, 시장 불안을 초래하는 투기성 거래와 부의 이전을 위한 편법적인 자금조달에 대해서는 가용한 조직과 인력을 최대한 활용해 조사대상을 대폭 확대하는 등 자금출처 검증을 한층 강화할 방침이다.

2 세부 추진내용

- 국세청은 강남4구, 마·용·성 등 주요 선호지역 뿐만 아니라, 최근 거래가 집중되며 가격이 상승하고 있는 서울 비강남권 지역·경기도 일부 지역의 거래동향도 면밀히 모니터링하고 있으며,
- 국토교통부로부터 실시간 공유받는 자금조달계획서를 토대로 소득·재산 내역 등 다양한 자료와 연계하여 탈루혐의를 정밀 분석하고 있다.
- 이번 조사에서는 최근의 시장상황 변화를 고려해 탈세검증이 필요한 거래유형을 선별하고 탈루혐의자 총 127명을 조사대상자로 선정하였다.
- 자금출처를 확인하는 과정에서 사업소득을 누락하거나 법인자금을 유출해 주택 취득자금에 사용한 것으로 의심되는 경우 관련 사업체까지 범위를 확대해 조사할 계획이다.
- 또한, 조사과정에서 사기나 그 밖의 부정한 방법으로 조세를 포탈한 사실이 확인되는 경우 「조세범처벌법」에 따라 수사기관에 고발하여 마땅한 처벌이 이루어질 수 있도록 단호히 조치할 것이다.

< 조사대상자 세부유형 >

- ① 대출규제 영향을 받지 않는 현금부자, 사인간 채무 과다자
- ② 시세차익을 노리고 고가 아파트를 취득한 다주택자
- ③ 시장과열 조짐이 나타나는 가격 상승지역 주택 취득자
- ④ 30억원 이상 초고가 주택 취득자

- 이번 조사대상자의 주택 취득규모는 대략 3,600억 원에 달하며, 탈루 금액은 1,700억 원에 이르는 것으로 추정된다.

[유형1] 대출규제 영향을 받지 않는 현금부자, 사인간 채무 과다자

- 대규모 현금을 동원하여 고가 아파트를 취득하였으나, 뚜렷한 신고소득이 확인되지 않는 등 자금출처가 불분명한 사례가 포착되고 있다.
- 자금형성과정에서 사업소득을 은닉하거나 부모로부터 편법 증여받은 사실이 있는지 끝까지 추적·확인할 것이다. 선정사례1
- 또한, 대출규제로 금융기관 대출이 어려워지자 부모 등 친인척으로부터 고액의 자금을 차용하거나 특수관계가 있는 법인으로부터 자금을 빌려 주택을 취득한 사례도 확인되고 있다.
- 상환능력에 비해 고액의 자금을 차용하며 형식상 차용증만 작성한 경우 사실상 증여한 것은 아닌지 보다 엄격한 잣대로 확인할 계획이며,
- 채무로 확인되는 경우에도 부채 사후관리를 통해 채무를 본인이 상환하였는지, 이자 등을 적정하게 신고하였는지 상환시점까지 관리할 것이다. 선정사례2

[유형2] 시세차익을 노리고 고가 아파트를 취득한 다주택자

- 소득재산 대비 과도한 자금을 동원하여 실거주가 아닌 시세차익을 목적으로 다주택을 취득, 보유하고 있는 탈세혐의자를 조사대상으로 선정하였다.
- 탈세의심 자금으로 이뤄진 투기성 다주택 취득에 대해서는 취득 당시의 자금원천 뿐만 아니라 세금신고, 자산증가, 가족 간 자금이전 등 재산형성 및 자금흐름 전반을 면밀히 살펴볼 계획이며, 편법적인 방법으로 재산을 축적한 것은 아닌지 탈세여부를 철저히 조사할 것이다. 선정사례3

[유형3] 시장과열 조짐이 나타나는 가격 상승지역 주택 취득자

- 최근 성북구, 강서구 등 서울 비강남권 지역과 광명시, 구리시 등 경기도 일부 지역에서 가격 상승세가 이어지며 시장과열 우려가 커지고 있다.

- 국세청은 해당 지역에 대해 거래동향 및 가격 변동흐름을 면밀히 살펴보고 있으며, 단기간 주택가격이 급등한 지역에서 주택을 취득하며 탈세하는 사례가 있는지 집중 모니터링하고 있다.
- 탈루정황이 확인될 경우 신속히 분석하여 즉시 조사대상으로 선정하는 등 시장상황에 편승한 투기·탈세행위에 대해 적시 대응할 방침이다. 선정사례4

[유형4] 30억 원 이상 초고가 주택 취득자

- 최근 강남3구, 마·용·성의 초고가 아파트는 일부 가격조정에도 불구하고, 선호 입지의 경우 여전히 고가 거래가 이어지고 있다.
- 초고가 주택 취득거래는 자금조달 구조가 복잡하고 고액 자금이 동원되는 특성상 소득누락, 편법증여 등 변칙적 자금조달 가능성이 큰 만큼 취득 자금의 원천과 재산형성과정에 대해 보다 면밀하게 검토할 필요가 있다.
- 이에, 30억 원 이상 초고가 주택에 대해 전수 검증을 진행하고 있으며, 지난해 10월 1차 조사에 이어 추가 세무조사를 이어 나갈 것이다. 선정사례5

3 향후 계획

- 국세청은 ‘탈세는 반드시 적발되어 그에 상응한 대가를 치르게 된다’는 인식이 시장에 확고히 정착될 때까지 부동산 거래 과정의 탈세행위에 대해 모든 수단을 동원해 강력하게 대응할 계획이다.
- 시장상황 변화에 따라 거래유형 및 탈루행태도 크게 달라지는 만큼 거래 동향 및 탈세정보 수집을 한층 강화하고, 탈세위험이 높은 이상거래는 적시 포착하여 탈세가 확산되지 않도록 초기단계부터 적극 차단할 것이다.
- 특히, 다주택 중과유예 종료로 우려가 제기되고 있는 변칙증여, 우회거래 등 편법을 이용한 세금회피 시도는 예외없이 적발하고, 부당 가산세(40%) 부과 등 더 큰 세부담을 치르도록 해 탈세유인을 원천 차단할 것이다.

- 또한, 사업자대출을 유용해 고가 아파트를 취득한 자에 대해 상반기 자진시정 후 하반기부터 전수 검증을 실시할 예정이며, 대출금 부당 유용에 따른 탈세 뿐만 아니라 사업체 전반의 탈루여부를 철저히 확인할 예정이다.
- 아울러, 국무조정실 부동산감독추진단(단장 김용수)이 주관하는 「부동산 불법행위 대응협의회」를 통해 국무조정실, 국토교통부, 경찰청 등 관계 기관과도 긴밀히 소통하고, 부동산 불법·탈세행위에 대해 범정부 역량을 결집해 공동 대응할 방침이다.

담당 부서 <총괄>	자산과세국 부동산납세과	책임자	과 장 오은정 (044-204-3401)
		담당자	사무관 양창호 (044-204-3417)
<협조>	국무조정실 부동산감독추진단	책임자	과 장 김성훈 (044-200-2645)
		담당자	사무관 김순영 (044-200-2647)



사례 1
[현금부자]

대출 없이 고가 아파트 취득하였으나, 부친으로부터
해외주식 매각대금을 편법 지원받아 증여세 탈루



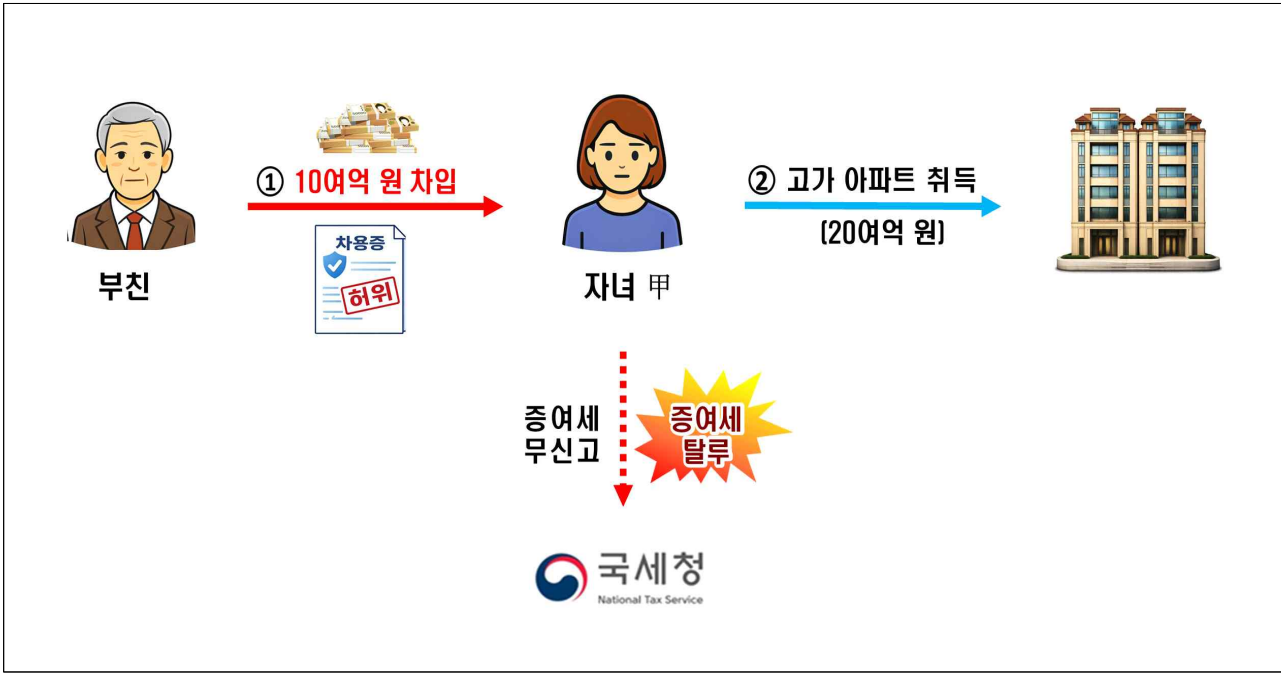
□ 주요혐의

- 대기업 종사자인 30대 자녀 甲과 배우자 乙은 교육여건이 양호한 학군지 고가 아파트를 30여억 원에 대출 없이 전액 자기자금으로 공동 취득함
- 자녀 甲 등은 신고소득에 비해 고액의 현금성 자산을 보유하고 있으며, 고액 자산가인 甲의 부친은 자녀가 아파트를 취득하기 직전 해외주식을 30여억 원을 매각하였으나 사용처가 불분명함
- 자녀 甲 등은 부친으로부터 고가 아파트 취득자금을 편법 지원 받아 대출 없이 전액 현금으로 취득한 것으로 분석됨

□ 조사방향

- 자녀 부부의 고가 아파트 취득자금 원천 및 부친의 해외주식 매각자금 사용처를 확인하여 편법 증여 여부 철저히 검증

사례 2 부친으로부터 고액의 취득자금을 차용하였으나
 [사인간 채무] 허위로 차용증을 작성하여 증여세 탈루



□ **주요혐의**

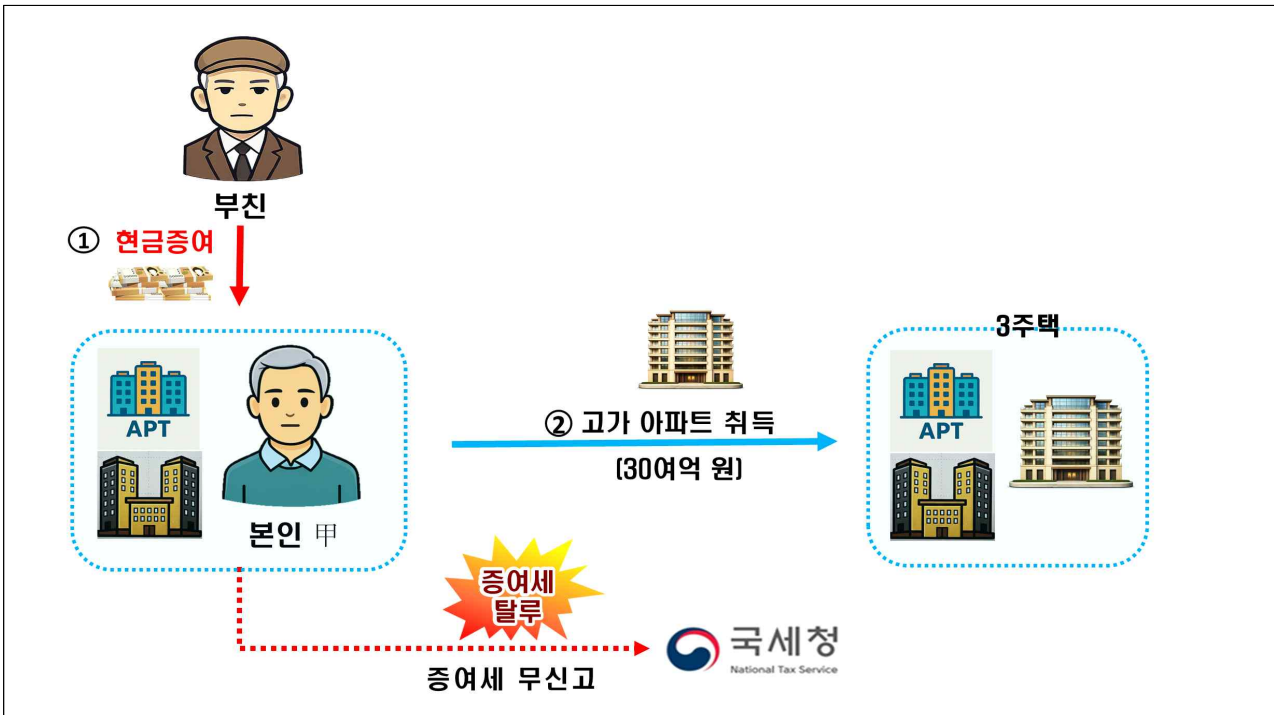
- 30대 초반 사회초년생 자녀 甲은 강남권 신도시 지역의 20억 원 수준의 아파트를 소액의 담보대출만 받고 취득함
 - 자녀 甲의 담보대출로도 모자란 취득자금 대부분은 상가 건물주인 부친으로부터 10여억 원을 차입하고 차용증을 작성함
 - 차용증에는 부친의 사망시점을 상환기한으로 정하고, 이자도 상환시점에 일괄하여 지급하는 것으로 기재되어 있는 등 통상적이지 않은 내용으로 차용증을 작성한 것으로 확인됨

□ **조사방향**

- 상환능력이 부족한 자녀가 허위의 채무계약을 통해 부모로부터 고액의 취득자금을 편법 증여받은 것은 아닌지 철저히 검증

사례 3
[다주택자]

**시세차익을 노리고 부모에게 편법지원 받아
고가 아파트를 취득한 다주택자**



□ **주요혐의**

- 이미 2주택을 보유하고 있던 다주택자 甲은 한강뷰 고가 아파트를 대출 없이 30여억 원에 추가 취득하였으나 자금출처가 불분명함
 - 분석결과, 甲은 중견기업 대표인 부모로부터 부족한 고가 아파트 취득 자금과 취득세·수수료 등 부대비용을 편법 지원받은 것으로 분석됨
 - 한편, 甲은 3주택을 보유하면서 최근까지 20여억 원에 달하는 막대한 시세 차익을 얻은 것으로 확인됨

□ **조사방향**

- 다주택 취득과정 및 자금형성과정의 탈세 여부를 빈틈없이 검증하여 부모 등으로부터 편법 증여 받았는지 확인하여 증여세 추징

사례 4
[상승지역]

사업소득을 누락한 자금으로 급등지역 아파트 취득



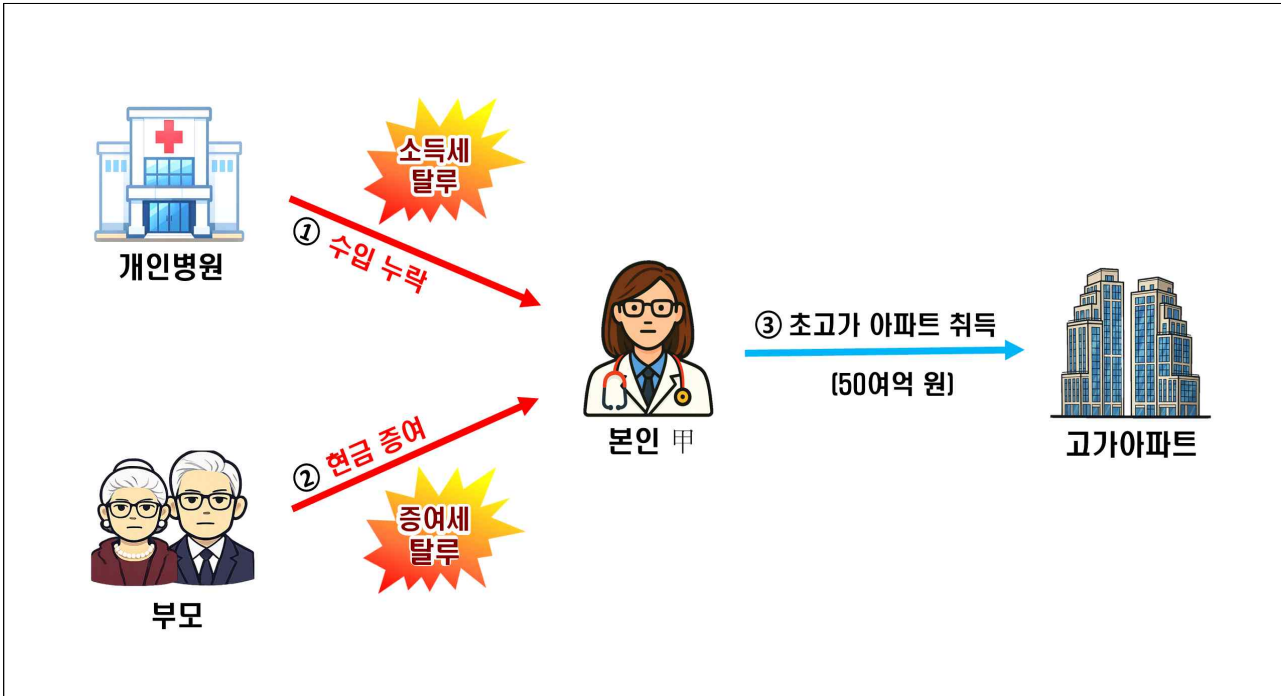
□ **주요혐의**

- 농산물 도소매업자 甲은 20억 원에 달하는 서울 강북 소재 가격급등 지역 아파트를 취득하면서 수억 원의 예금을 자금원천으로 신고함
 - 분석 결과, 甲이 농산물 유통·판매 과정에서 발생한 매출을 신고누락한 자금으로 취득한 것으로 분석되어 본인 뿐만 아니라 소득누락 혐의가 있는 관련 사업체까지 조사대상으로 선정함

□ **조사방향**

- 사업소득 등 탈루혐의가 있는지 철저히 검증하고 소득세 등 추징

사례 5 개인병원 비급여 현금매출을 누락한 자금 등으로
 [초고가주택] 초고가 대형 아파트 취득하면서 소득세 등 탈루



□ **주요혐의**

- 개인병원을 운영하고 있는 치과의사 甲은 서울 소재 강남권 대형평수 초고가 아파트를 50여억 원에 취득함
 - 甲은 신고소득, 보유재산에 비해 취득자금이 과다하여 자금출처가 불분명함
 - 비급여 진료비를 현금 결제하도록 유도하여 병원 수입금액을 누락하거나 고액 자산가인 부모로부터 자금을 편법증여 받아 초고가 아파트를 취득한 혐의가 있음

□ **조사방향**

- 의사 甲의 취득자금의 흐름을 확인하여 부모로부터 편법증여 받은 경우 증여세를 추징하고, 사업소득을 누락한 경우 관련 사업체까지 조사범위를 확대해 소득세 등 추징