

법인 보유 고가주택 등 사적사용 제1차 50개 업체 세무조사 실시

- ①사주일가 거주형, ②부동산 투기형, ③별장형 등 총 50개 업체 세무조사

1 세무조사 추진배경

□ 국세청(청장 임광현)은 편법과 특권을 누리는 일부가 아닌 규칙을 지키는 다수가 존중받는 공정한 사회를 구현하고, 조세정의를 실현하기 위해 비업무용 부동산인 법인 보유 주택 등에 대해 집중 검증하고 있다.

○ 먼저 고가의 법인주택* 전수에 대한 실태확인 결과, 전체 2,639채 중 임대 법인의 임대용 1,157채와 직원 기숙사 등 업무용 385채를 제외한 1,097채 (약 42%)를 사주일가가 거주하거나 사적으로 사용한 사실을 확인하였다.

* 국민주택규모(85㎡) & 공시가격 9억원 초과로 종합부동산세 과세대상인 주택

□ 나아가 위 전수점검 결과의 후속조치의 일환으로, 사적사용이 확인된 법인들의 신고내용 전반을 살펴보았으며,

○ 대다수 업체들에게서 부동산 사적사용뿐만 아니라, 사주일가에 대한 가공 인건비 지급, 거짓 세금계산서 수수 등의 탈루행태가 확인되었다.

○ 이에 ‘황제주택’을 제공한 법인들 중 기업전반의 세금 탈루혐의가 중대한 업체에 대한 세무조사를 실시한다.

2 세부 추진내용

□ 이번 조사대상자들은 총 50개 업체로, 사적사용 유형별로 ❶「사주일가 거주형」(28개), ❷「부동산 투기형」(5개), ❸「별장형」(17개)으로 구분되며, 전체 탈루혐의 금액은 약 1조 9천억 원에 달한다.

- ① **(사주일가 거주형)** 강남3구, 마·용·성 등 핵심지에 위치한 고가주택을 사주 일가에게 무상 또는 저가로 제공(28개)
- ② **(부동산 투기형)** 법인명의 고가주택을 이용해 사주일가가 다주택·대출 규제 회피(5개)
- ③ **(별장형)** 직원 복지 명목의 휴양지 고가콘도·별장을 사주일가 전용으로 사용(17개)

1 사주일가 거주형 법인 고가주택 등 사적사용 탈세자

- 첫 번째 조사유형은 사업과 무관하게 고가의 주택 등을 취득하여 사주일가가 거주할 수 있도록 무상 또는 저가로 제공한 법인들이다.
 - 한 조사대상 법인은 서울 용산구 한남동 소재 200억 원대의 고급주택을 취득하고 100억 원대 호화 중축·인테리어 공사까지 회사 돈으로 하여
 - 사주일가가 사적으로 사용하게 하고, 인건비 형식으로도 약 200억 원의 법인자금을 부당하게 유출하였다.
 - 또 다른 조사대상 법인은 40억 원대 서울 강남구 청담동 소재 하이엔드 빌라를 전입신고도 하지 않고 사주 전용의 ‘황제사택’으로 사용하게 하였으며,
 - 해외 유학 중인 사주 자녀를 위해 고급 레지던스 임차비용 대납 및 체류비 지원을 위해 사주 배우자에게 허위 인건비를 지급하는 등 법인 자금 약 30억 원을 유출하였다.
 - 이외에도 한 법인은 부산에서 사업을 영위하면서, 법인 업무와 무관하게 서울에서 근무하는 자녀 등 사주일가의 거주 편의성을 위해 서울 서초구 반포동 소재 40억 원대 아파트를 취득하여 사주일가에게 무상으로 제공하였으며,
 - 해당 법인의 사주는 자신의 개인사업에 필요하지 않은 부동산을 임차하여 고액의 허위 임차료를 지급하는 방식으로, 주주인 사주 자녀들에게 이익을 분여하기도 하였다.

- 또 다른 법인은 서울 송파구 신천동 소재 시가 60억 원 상당의 고가 오피스텔을 취득하여 사주에게 헐값에 임대하면서 소액의 임대료만 형식적으로 청구하였고,
- 특수관계법인들과 분식회계로 매출을 조작하고, 해외현지법인에 대부투자 명목으로 송금하여 법인자금 약 100억 원을 부당하게 유출하였다.

② 부동산 투기형 법인 고가주택 등 사적사용 탈세자

- 두 번째 조사유형은 사주일가가 부동산 정상화를 위한 다주택 중과·대출 제한 등 정부정책을 회피하기 위해 자신이 지배하는 법인을 이용한 사례이다.
- 한 조사대상 법인의 사주는 서울 서초구 반포동에 재건축 예정인 아파트를 관리처분계획인가 직전 취득하였고, 이에 따라 1세대 2주택자가 되자,
 - 기존에 보유하던 약 40억 원의 고가주택을 일시적 2주택 기간 내 조사대상 법인에 양도하여 1세대 1주택 비과세 혜택을 누리고는 해당 주택에 무상으로 계속 거주하였는데, 재건축에 따른 이익도 수십 억 원에 달할 것으로 예상된다.
- 또 다른 조사대상 법인은 유명인이 다수 거주하는 서울 용산구 한남동 소재 시가 약 100억 원에 달하는 고가 아파트를 사주일가에게 제공하고, 인테리어를 법인 비용으로 처리하였으며,
 - 사주일가는 시세차익을 노려 강남 아파트 2채를 자신들 명의로 보유한 채, 법인 명의 주택에서 거주하며 종합부동산세 중과 등 다주택 규제를 회피하였다.
- 이외에도 공시가격 합계 약 200억 원에 달하는 고가주택 2채 중 1채를 법인 명의로 취득하여 사주가 하나의 주거공간으로 사용하면서 종합부동산세 부담을 줄인 사례,
 - 법인이 사업자 대출을 일으켜 사주 자녀가 30억 원대 단독주택을 구입할 수 있도록 법인자금을 지원하고, 인테리어 비용까지 대납해준 사례도 확인되었다.

3 별장형 법인 고가주택 등 사적사용 탈세자

- 세 번째 조사유형은 직원복지를 핑계로 고급 콘도와 별장을 취득해 ‘회장님 전용’으로 사용한 법인들이다.
 - 한 조사대상 법인은 계열사를 이용해 100억 원대 초호화 별장을 은밀히 취득하고, 출입도 철저히 차단한 채 사주일가 전용으로 사용하였다.
 - 다른 외국계 법인은 1박에 300만원에 달하는 60억 원 상당의 고급 단독주택형 콘도를 사주일가 전용의 ‘회장님 별장’으로 사용하고,
 - 서울 강남구 도곡동에 위치한 사주 아파트의 인테리어 공사비 약 20억 원을 대납하였으며, 사주 동생이 지배하는 국내 관계사 및 고령의 사주 누나에게 각각 수수료와 급여 명목으로 약 60억 원의 법인자금을 유출하였다.
 - 또 다른 조사대상 법인은 강원도 평창의 회원제 골프장 내 위치한 고급 콘도를 약 30억 원에 취득하고, 직원 복리후생 목적인 것처럼 사내 공문, 사용일지 등을 꾸며 부당하게 부가가치세 매입세액 공제를 받았으며,
 - 사주일가의 귀금속, 명품 구매를 법인 비용으로 처리하고, 사주로부터 재산적 가치가 없는 영업권을 취득하는 등 법인자금을 변칙적으로 유출하였다.
 - 이 외에도 전용 야외 수영장까지 구비된 고급 단독주택을 직원 기숙사라며 부당하게 부가가치세 매입세액 공제를 받고,
 - 직원 자녀가 설립한 법인을 통해 유지보수 용역 대가를 부풀리고 사주 자녀에게 허위 인건비를 지급한 사례 등이 확인되었다.

3 향후 추진방향

- 국세청은 이번 세무조사가 회사의 공적 영역과 사주의 사익 추구 경계가 모호한 기업들이 원칙을 바로 세울 수 있는 계기가 될 수 있도록
 - 이번 조사대상들에 대해서는 일시보관, 계좌조회, 디지털 포렌식 등 모든 가용수단을 최대한 활용하여 철저히 조사할 것이며, 유출된 법인자금이 사주일가의 재산을 형성하고 있는 것은 아닌지 자금출처도 꼼꼼히 살펴볼 예정이다.

- 특히, 법인자금을 부당하게 유출하여 사적으로 이익을 취한 사주 등에 대해서는 그 귀속을 명확히 밝혀 해당 이익에 대해 과세(소득처분)하고,
 - 조세포탈, 거짓 세금계산서 수수 등 조세범칙 행위가 적발되면 「조세범 처벌법」에 따라 반드시 처벌받도록 조치할 것이다.
- 아울러 전수검증 대상 중 이번 조사대상에 포함되지 않은 법인들에 대해서도 탈루혐의를 분석 중에 있고, 이들 중 탈루혐의가 중대한 법인들에 대해서는 순차적으로 세무조사를 실시할 계획이며,
- ‘국내 황제사택’ 외에도 회장 유학자녀에 대한 해외 사택 무상제공이나 유학비 지원 등 법인자금 횡령 행위 전반으로 검증을 확대해 나갈 것이다.

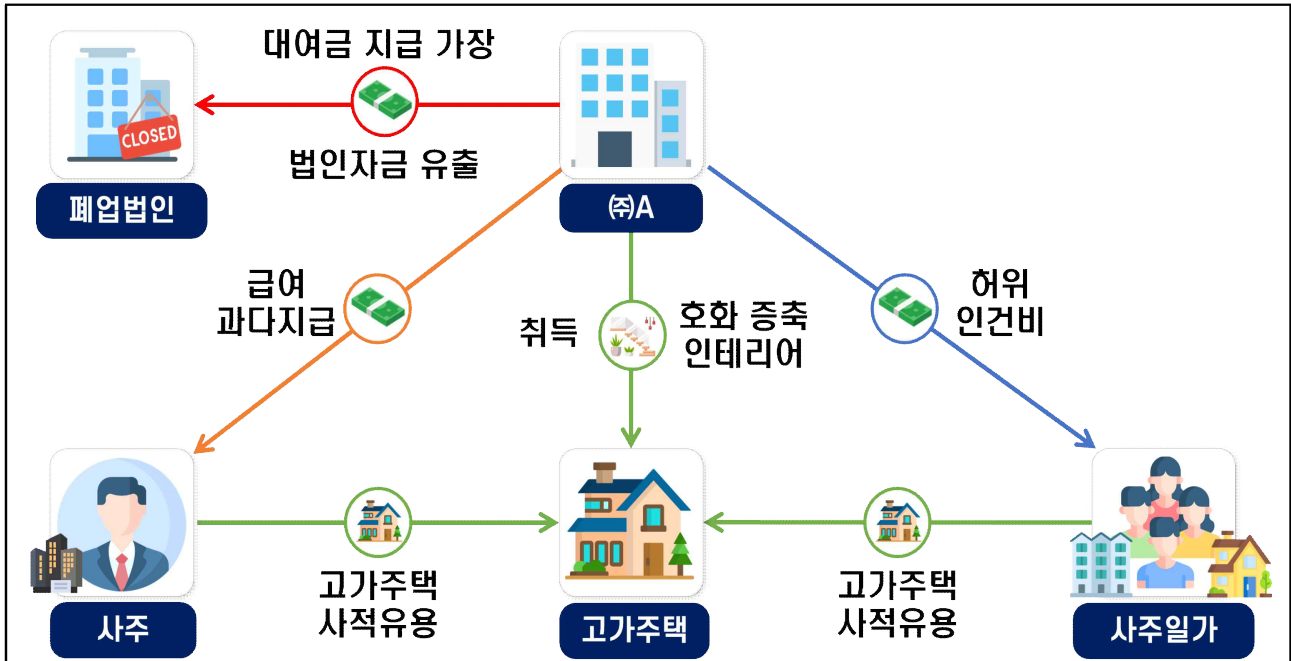
담당 부서 <총괄>	조사국 조사2과	책임자	과 장	장성기 (044-204-3601)
		담당자	사무관	손태빈 (044-204-3602)
		담당자	서기관	주인규 (044-204-3612)
		담당자	사무관	김치호 (044-204-3617)
<협조>	조사1과	책임자	과 장	구성진 (044-204-3551)
		담당자	사무관	최일암 (044-204-3552)
<협조>	국제 조사과	책임자	과 장	김태형 (044-204-3651)
		담당자	사무관	조흥기 (044-204-3652)

붙임

주요 착수사례

사례 1 [거주형]

수백억 원대 고가주택을 취득해 사주일가에게 무상으로 제공하고, 허위 인건비 등으로 법인자금을 유출한 업체



□ 주요 탈루혐의

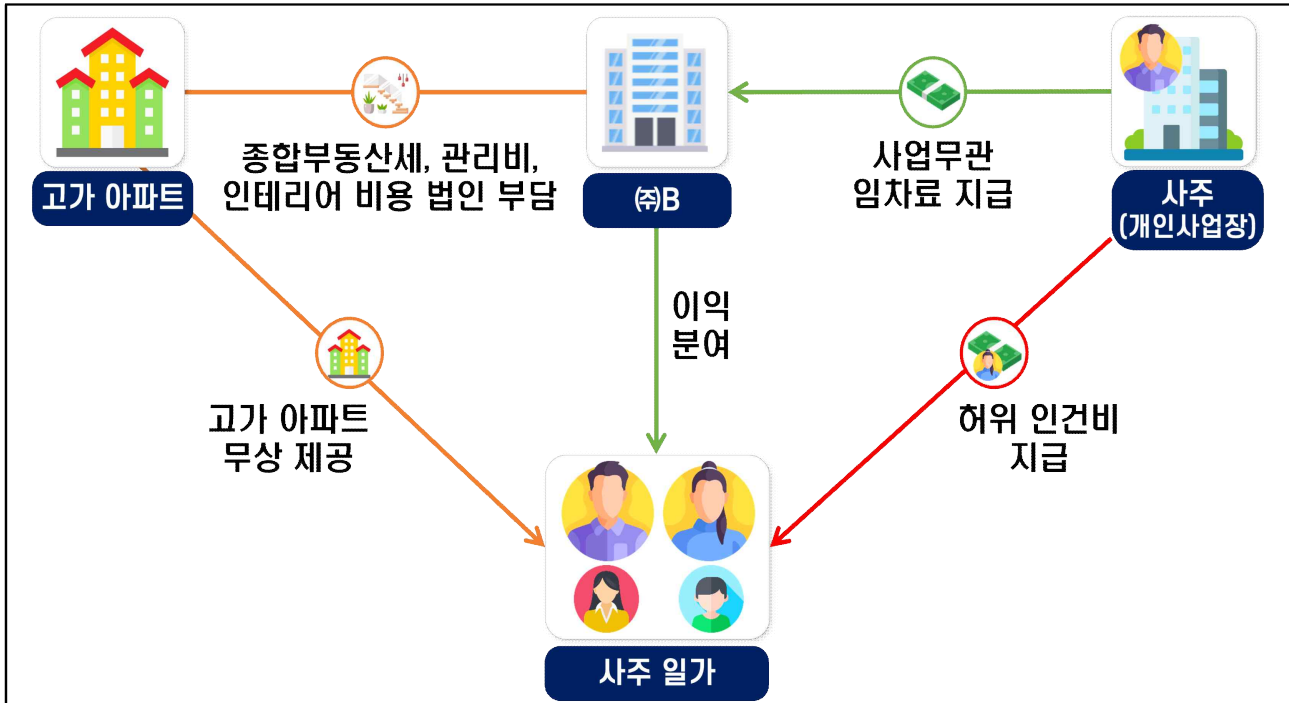
- (주)A는 서울 용산구 한남동 일원에 200억 원대의 고가주택을 취득한 뒤, 수년에 걸쳐 100억 원대의 호화 증축·인테리어 공사를 진행
 - 사주와 사주 자녀들은 인근에 이미 약 300억 원대의 다른 주택을 보유하면서 동시에 법인이 취득한 고가주택을 사적으로 유용
- 또한, (주)A는 사주에게 동종업계 최고 급여 수령자 평균 대비 10배에 달하는 급여로 약 150억 원을 과다지급하였으며,
 - 근무하지 않는 사주일가에게도 50억 원 가량의 허위인건비를 지급하고, 폐업법인 등에 대여금 지급을 가장하여 약 50억 원의 법인자금을 부당하게 유출

□ 조사방향

- 사주일가가 사적으로 사용할 고가주택을 법인명의로 취득하고, 막대한 호화 증축·인테리어 비용 역시 추가 지출하는 등 법인자금을 유출한 (주)A에 대해 철저히 조사

사례 2 [거주형]

사업과 관련없는 원거리의 서울 소재 고가주택을 취득해 사주 일가에게 무상으로 제공한 업체



□ 주요 탈루혐의

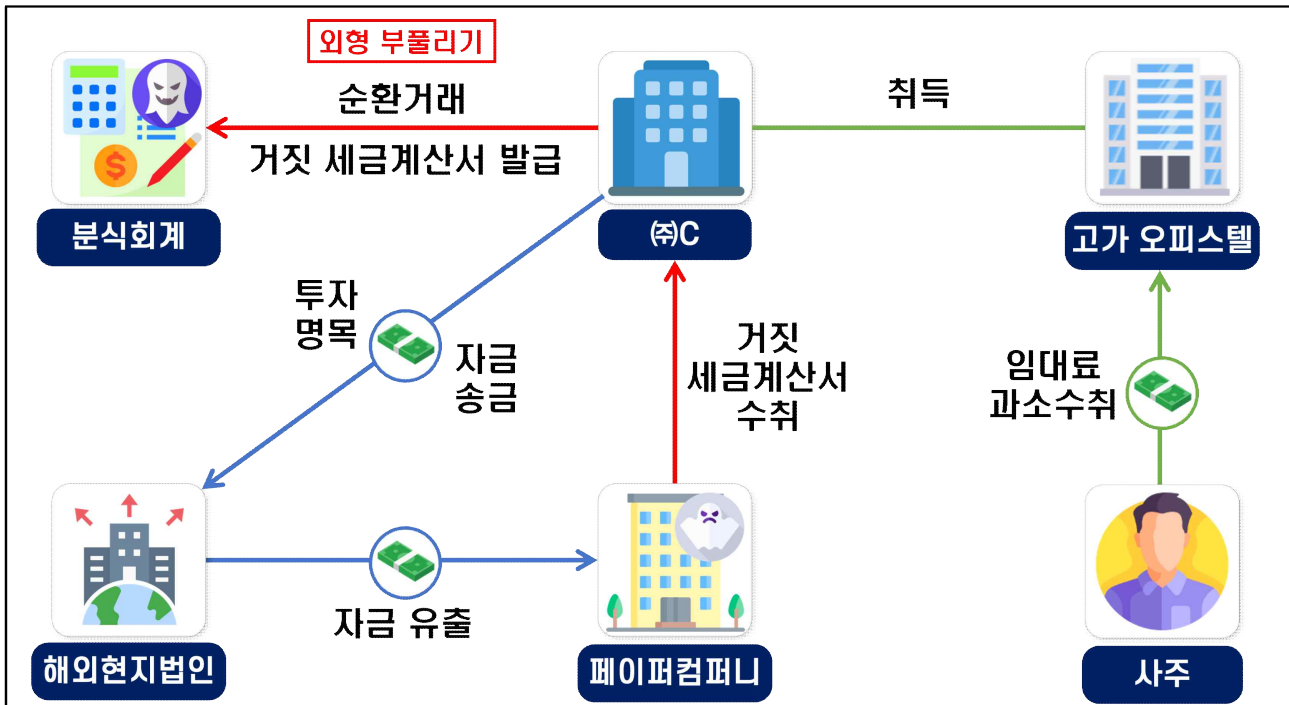
- (주)B는 부산에서 사업을 영위하며, 사업과 무관한 서울 서초구 반포동 소재 40억 원대 고가 아파트를 취득하여,
 - 사주일가에게 무상으로 제공하고, 해당 아파트에 부과된 종합부동산세, 관리비, 인테리어 공사비 등을 법인 비용으로 처리
- 사주는 실제 근무하지 않는 배우자에게 급여 명목으로 비용을 지출하여 개인소득을 축소하고, (주)B에게 고액의 허위 임차료를 지급하는 방법으로 (주)B의 주주인 사주 자녀들에게 이익을 분여

□ 조사방향

- 업무와 무관하게 법인 비용을 지출한 (주)B, 개인소득을 축소한 사주 및 (주)B를 통해 사주 자녀들이 분여받은 이익에 대해 엄정 조사

사례 3 [거주형]

고가 오피스텔을 취득해 사주에게 저가로 임대하며 분식회계로 매출을 부풀리고 변칙적인 해외 송금으로 법인자금을 유출한 업체



□ 주요 탈루혐의

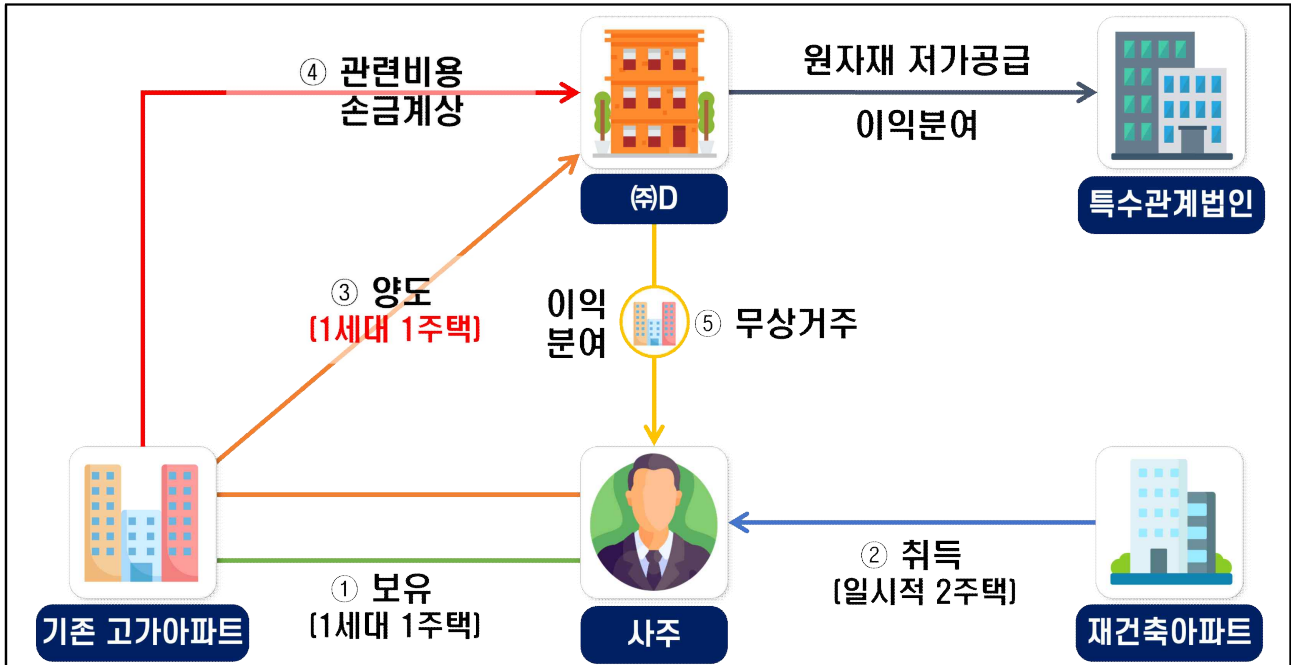
- 주C는 서울 송파구 신천동 소재 시가 60억 원 상당의 고가 오피스텔을 취득하여 사주에게 헐값에 임대하고 소액의 임차료만 형식적으로 청구
- 또한 분식회계 목적으로 특수관계법인들과 순환 거래로 외형을 부풀리고, 페이퍼컴퍼니로부터 거짓 세금계산서를 수취하는 방법으로 소득금액을 축소
 - 해외현지법인에 대부투자 명목으로 고액의 자금을 송금하고, 장부 조작을 통해 법인자금을 세탁하여 약 100억 원의 법인자금을 유출

□ 조사방향

- 사주에게 고가 오피스텔을 저가로 임대하는가 하면, 순환거래 등을 통해 매출을 부풀리며, 가공매입으로 소득금액을 축소하고 변칙적인 해외 송금으로 법인자금 유출한 주C에 대해 철저히 조사

사례 4 [투기형]

시세차익을 노려 재건축 아파트를 취득한 사주가 1세대 1주택
비과세 혜택을 누리도록, 기존 주택을 양수하여 무상으로 제공한 업체



□ 주요 탈루혐의

- ㈜D는 약 40억 원의 고가아파트를 사주*로부터 양수하여 이를 사주가 계속 거주할 수 있도록 무상으로 제공하고, 법인의 업무와 무관한 해당 아파트 관련 비용을 부당하게 비용처리

* 서울 서초구 반포동 소재 재건축 예정인 아파트를 관리처분계획인가 전 취득하여 2주택자가 되자, 1세대 1주택 비과세 혜택을 받기 위해 기존 고가아파트를 ㈜D에 양도

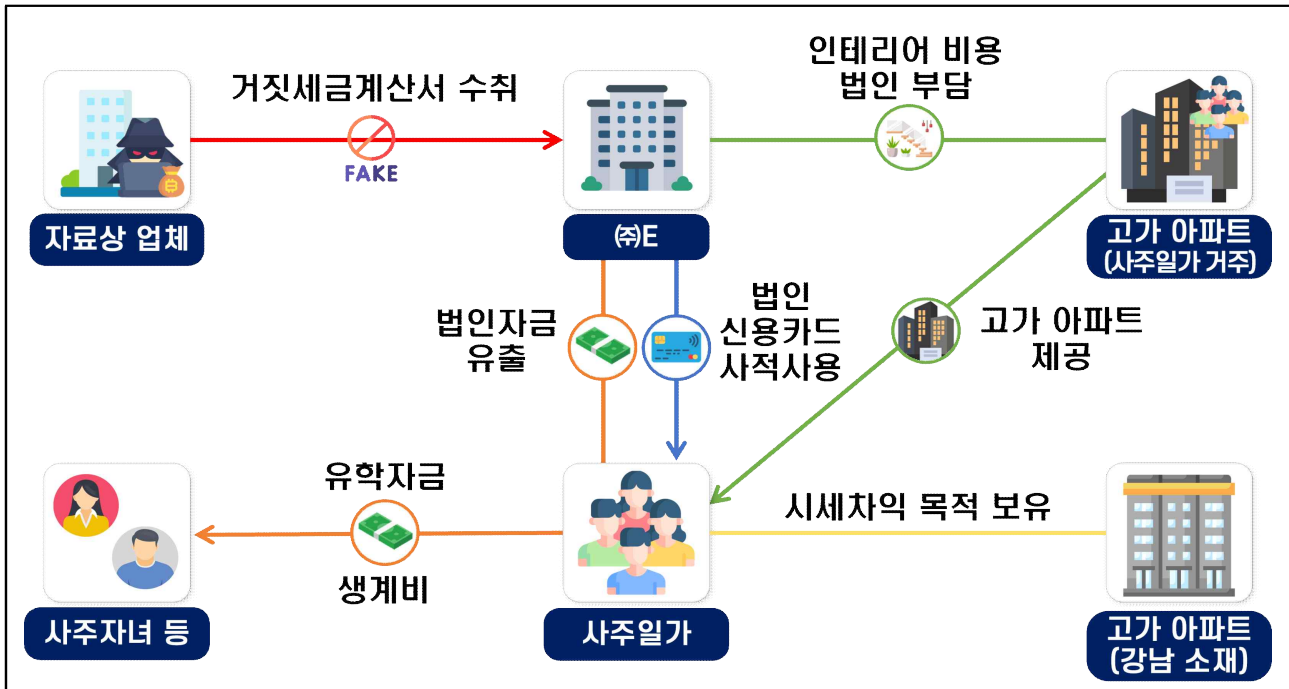
- 또한, ㈜D는 특수관계법인에 원자재를 시가보다 낮은 가격으로 공급하는 방법으로 이익을 분여하고
 - 사주 여동생 등 실제 근무하지 않는 특수관계인에게 허위 인건비를 지급하고, 사주가 사적으로 사용한 법인 신용카드 사용액을 비용처리하는 등 법인자금을 유출

□ 조사방향

- 사주가 1세대 1주택 혜택을 받을 수 있도록 고가아파트를 양수하여, 무상으로 거주하게 하면서 관련 비용을 손금산입하고, 특수관계법인에 저가공급하여 이익을 분여한 ㈜D에 대해 철저히 조사

사례 5
[투기형]

한남동 고가 아파트를 취득해 사주일가에게 제공하고, 허위 인건비로 사주일가에게 법인 자금을 유출한 업체



□ **주요 탈루혐의**

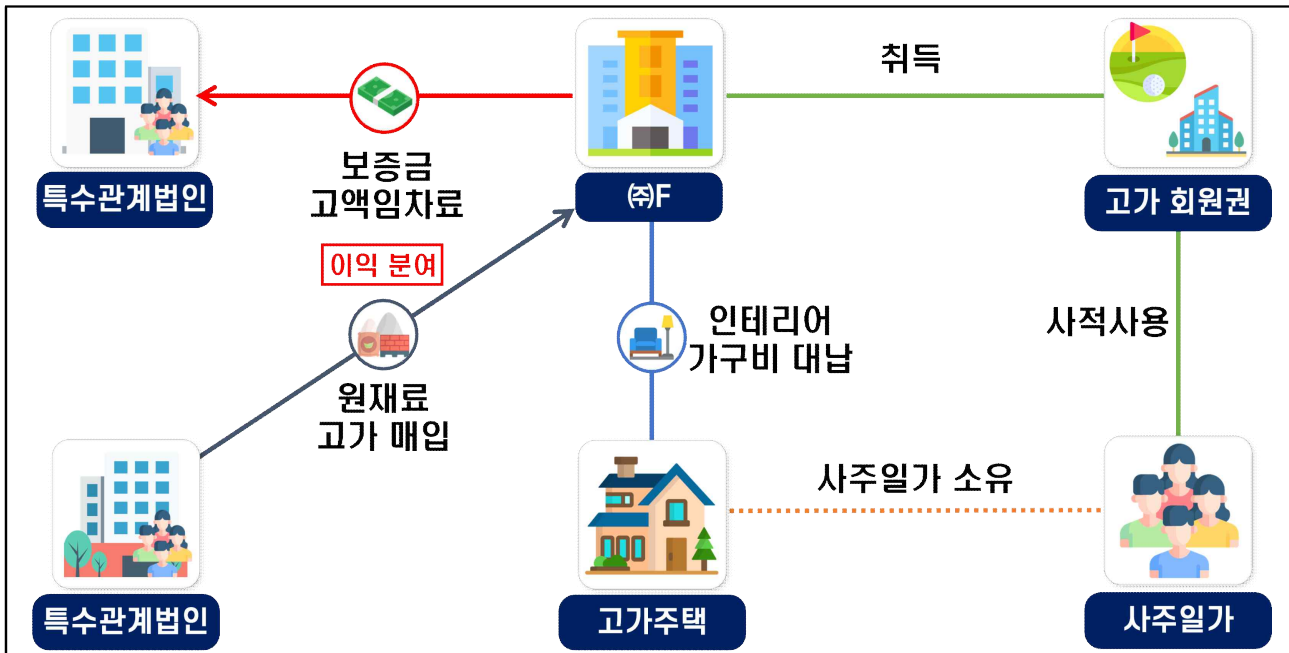
- ㈜E는 유명인들이 많이 거주하는 시가 100억 원 상당의 서울 용산구 한남동 소재 고가 아파트를 매입해 사주일가*에게 제공하고 관련 인테리어 비용을 법인비용으로 처리
 - * 시세차익을 얻을 목적으로 강남지역 고가아파트 2채를 보유중이며, ㈜E를 이용해 또 다른 고가 아파트를 취득함으로써 종합부동산세 중과 등 다주택 규제 회피
- 또한, 사주 자녀 유학자금, 생계비 지원 등의 목적으로 실제 근로를 제공하지 않은 사주 배우자 등에게 급여 형태로 법인자금 유출
 - 단기에 고액의 매출만 발생시키고 체납·폐업하는 자료상 업체들로부터 거짓 세금계산서를 수취하고, 백화점, 골프장 등 사주일가가 사적으로 사용한 금액을 손금산입 하는 등 법인소득 탈루

□ **조사방향**

- 법인자금으로 사주일가에게 고가 아파트를 제공하고, 급여 형식으로 사주일가에게 법인 자금을 유출한 ㈜E의 탈루혐의에 대해 정밀 검증

사례 6
[별장형]

사주일가가 사용할 목적으로 고가의 콘도·골프회원권 등을 법인 비용으로 취득하고, 특수관계법인에 이익을 분여한 업체



□ 주요 탈루혐의

- (주)F는 법인 업무와 무관한 고가의 콘도·골프 회원권 등을 약 30억 원에 취득하여 사주일가 전용으로 사용하게 하고 관련 비용을 손금에 산입
 - 또한, 사주일가가 소유·거주하고 있는 고가주택의 인테리어 비용 및 가구 매입대금을 법인자금으로 지출하여 부당하게 경비 계상
- (주)F는 특수관계법인 소유 업무무관 부동산을 임차하며 보증금, 고액 임차료 등을 지급하거나 사업에 필요한 원재료를 고가에 매입하는 방법으로 특수관계법인들에게 이익을 분여

□ 조사방향

- 업무와 관련없는 고급 회원권 관련 비용을 손금계상하여 이익을 축소하고, 사주일가의 고가주택 인테리어 비용 등을 법인자금으로 지출하며, 사주 지배 특수관계법인에 이익을 분여한 (주)F의 탈루혐의 정밀검증