

부동산 양도소득세 필요경비 범위 확대

- 국민권익위원회, 2023. 6

□ 부동산 양도인이 유치권*자가 경매를 통해 받은 배당액(피담보채권 가액)에 대해 당초 채무자에게 구상권 행사를 할 수 없다면 그 배당액을 양도소득세의 필요경비로 인정해야 한다는 판단이 나왔다.

* 타인의 물건 또는 유가증권의 점유자가 그 물건이나 유가증권에 관한 채권의 전부를 변제받을 때까지 유치해 둘 수 있는 담보물권

국민권익위원회(위원장 전현희, 이하 국민권익위)는 경매로 매각된 부동산에 대해 양도인의 구상권 행사가 불가능한 유치권자의 배당액을 양도소득세의 필요경비로 인정할 것을 과세관청에 시정권고 했다.

□ ㄱ씨는 2014년경 경매(1차 경매)에 입찰해 아파트를 1억 5천만 원에 낙찰받아 취득했다.

그러나 이 아파트에는 건설사가 이미 유치권 신고를 한 상황이었고 유치권자인 건설사는 얼마 후 피담보채권 가액 2억 원을 회수하기 위해 유치권을 이유로 임의경매(2차 경매)*를 신청했다.

* 채권자가 담보물을 경매로 매각해 그 매각대금에서 자신의 채권을 회수하는 강제적 집행 절차

결국 이 아파트는 2016년경 제3자에게 3억 5천만 원에 경매로 매각됐는데 건설사는 전체 배당액 중 유치권의 피담보채권 가액 2억 원을 수령했다.

결국 ㄱ씨는 유치권과 관련해 원래 채무자는 아니지만 건설사에 채무를 변제한 것이 됐다.

과세관청은 3억 5천만 원을 양도가액, 1억 5천만 원을 취득가액으로 산정해 그 차액인 2억 원을 양도차익으로 보고 ㄱ씨에게 양도소득세 9천여만 원을 부과했다.

이에 ㄱ씨는 "이 아파트 경매를 통해 이득을 본 것은 하나도 없는데 세금을 부과하는 것은 억울하다"라며, 국민권익위에 고충민원을 제기했다.

□ 국민권익위의 조사 결과, 과세관청은 건설사의 경매 배당금 2억 원에 대해 ㄱ씨가 유치권 관련 채무자에게 구상권을 행사할 수 있다고 판단하고 양도소득세의 필요경비로 반영하지 않았다.

원래 이 아파트는 OO구역 재개발조합의 재개발사업으로 건축됐고 아파트 유치권의 피담보채



권 채무자는 OO구역 재개발조합인 것을 확인했다.

그러나 재개발조합은 2012년에 이미 해산(청산 종결)해 ㄱ씨가 구상권을 행사할 대상이 존재한다고 보기 어려웠다.

이에 국민권익위는 ㄱ씨가 재개발조합에 구상권을 행사하는 것이 사실상 불가능하다고 판단하고, 건설사가 받은 배당액 2억 원을 ㄱ씨에게 부과한 양도소득세의 필요경비로 반영할 것을 과세관청에 권고했다.

- ☐ 국민권익위 안준호 고충처리국장은 "과세관청은 세금을 부과할 때 인정받을 수 있는 경비를 충분히 살펴보아야 한다."라며, "정당한 납세자의 권익 보호를 위해 앞으로도 적극 노력하겠다." 라고 말했다.