양도소득세경정거부처분취소

[부산지방법원 2024. 5. 2. 2023구합22970]

【전문】

【원 고】 원고 (소송대리인 변호사 김경지)

【피 고】 동래세무서장

【변론종결】2024. 4. 4.

【주 문】

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

【청 구 취 지】피고가 2022. 7. 4. 원고에 대하여 한 2021년 귀속 양도소득세 29,292,963원 감액경정 거부처분을 취소한다.

【이 유】1. 처분의 경위

가. 원고의 배우자 소외 1(이하 '피상속인'이라 함)은 2013. 3. 21. 소외 5로부터 부산 ○○군 ○○읍 △△리 (지번 생략) 답 1,064㎡(이하 '이 사건 토지'라 함)를 140,000,000원에 매수하였다.

피상속인은 2014. 12. 3. 사망하였고, 원고는 피상속인으로부터 이 사건 토지를 상속받았다.

나. 원고는 이 사건 토지를 상속 받은 후 상속세 신고 기간 내에 상속세를 신고하지 않았고, 피고는 2015. 11. 24. 피상속인에 대한 상속세 결정을 하면서 그의 유일한 상속재산인 이 사건 토지를 상속세 및 증여세법(이하 '상속세법'이라 함)의 보충적 평가방법에 따라 71,075,200원으로 평가한 후 과세미달로 결정(이하 '2015년 상속세 결정'이라 함)하였다.

다.

원고는 2021. 11. 27. 소외 2에게 이 사건 토지를 268,700,000원에 매도하였고, 2021. 12. 30. 양도소득세 과세표준을 개별공시지가로 평가한 71,075,200원으로 하여 2021년 과세연도 양도소득세 43,639,169원을 예정신고·납부하였다.

라. 원고는 2022. 4. 11. 아래와 같이 2개의 감정평가법인으로부터 이 사건 토지를 상속개시일 기준으로 감정평가를 받았고, 2022. 5. 2. 피고에게 2개 감정평가법인이 산출한 평가액의 평균인 169,176,000원(이하 '이 사건 감정평가액'이라 함)이 상속개시일 당시 이 사건 토지의 시가이고 이를 원고의 취득가액으로 보아야 하므로, 과다납부한 2021년 과세연도 양도소득세 29,292,963원을 감액하여 환급해 달라는 취지로 경정청구를 하였다.

마. 피고는 2022. 7. 4. 원고의 청구를 거부(이하 '이 사건 처분'이라 함)하였고, 원고는 이에 불복하여 2022. 12. 27. 조세심판원에 심판을 청구하였으나, 조세심판원은 2023. 6. 21. 원고의 청구를 기각하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑제1호증 내지 갑제11호증, 을제1호증 내지 을제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고 주장의 요지

(1) 양도소득세 산정을 위한 양도자산의 취득가액은 취득 당시의 실지거래가액으로 산정하여야 하고, 원고가 2개의 공신력 있는 감정기관에 상속개시일 기준 이 사건 토지의 시가를 소급 감정해 줄 것을 의뢰하여 평가된 이 사건 감정평가액이 취득 당시의 시가를 객관적이고 합리적으로 반영하고 있으므로, 위 감정평가액을 취득가액으로 보아 양도소득세를 산정하여야 한다.

(2) 피상속인은 사망 1년 8개월 전인 2013. 3. 21. 이 사건 토지를 140,000,000원에 매수한 점, 피상속이 위와 같이 이 사건 토지를 매수한 시점부터 상속개시일까지의 기간 동안 이 사건 토지의 기준시가가 18% 정도 상승한 점에 비추어 보았을 때, 원고가 당초 양도소득세 신고시 보충적 평가 방법으로 상속개시일 당시 이 사건 토지의 취득가액을 71,075,200원으로 산정한 것은 실질에 부합하지 않는다.

(3) 상속세에 있어서는 유사 내지는 동일한 조건을 가진 재산의 실거래가액을 시가로 보아야 함에도 불구하고, 피고가 개별공시지가를 적용하여 2015년 상속세 결정을 한 것은 상속세법 제60조 제1항에 반하는 위법한 평가이다.

(4) 그럼에도 불구하고 피고가 개별공시지가를 적용하여 산정한 취득가액을 기초로 한 양도소득세액이 타당함을 전제로 원고의 경정청구를 거부한 이 사건 처분은 위법하므로 취소되어야 한다.

나. 관련 법령

별지 기재와 같다.

다.

판단

(1) 관련 법리

조세법률주의의 원칙상 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석하여야 하고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 않는다(대법원 2008. 2. 15. 선고 2007두4438 판결 등).

(2) 구체적 판단

살피건대, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 사실 및 사정들을 종합하면, 피고가 개별공시지가를 적용하여 산정한 취득가액을 기초로 한 양도소득세액이 타당하다는 전제 하에 한 이 사건 처분은 정당하다.

원고의 주장은 이유 없다.

(가) 소득세법에 의하면 거주자의 양도차익을 계산할 때 양도가액에서 취득가액을 필요경비로 공제하여야 하고, 자산 취득에 든 실지거래가액을 취득가액으로 인정하되 만약 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에는 대통령령으로 정하는 매매사례가액, 감정가액 또는 환산가액을 적용하여야 하며(제97조 제1항), 소득세법 시행령에 의하면 상속 또는 증여 받은 자산에 대하여 법 제97조 제1항 제1호 가목을 적용할 때는 상속개시일 또는 증여일 현재 상속세 및 증여세법 제60조부터 제66조까지의 규정에 따라 평가한 가액을 취득당시의 실지거래가액으로 보아야 한다(제163조 제9항). 다만 위 소득세법 시행령 제163조 제9항은 2020. 2. 11. 대통령령 제30395호로 개정되면서 '상속세 및 증여세법 제76조에 따라 세무서장등이 결정·경정한 가액이 있는 경우 그 결정·경정한 가액으로 한다'는 규정(이하 '개정된 의제규정'이라 함)이 추가되었고, 위 개정 규정은 영 시행일인 2020. 2. 11. 이후 양도하는 분부터 적용하도록 하고 있다(부칙 제2조).

(나) 피고가 이 사건 2015년 상속세 결정 시 이 사건 토지의 상속재산가액을 상속세법의 보충적 평가방법에 따라 71,075,200원으로 평가한 후 과세미달로 결정하였고, 이에 따라 원고는 상속세 신고를 하지 않은 사실, 원고가

2021. 11. 27. 이 사건 토지를 양도한 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 개정된 의제규정의 법문에 따라 피고가 2015년 상속세 결정 당시 산정한 금액을 이 사건 토지의 취득가액으로 보아야 함은 명백하다.

(다) 원고의 주장은 다음과 같은 이유에서도 받아들일 수 없다.

① 앞서 본 바와 같이 소득세법 제97조 및 같은 법 시행령 제163조 제9항은 상속으로 취득한 자산의 필요경비로 인정하는 취득가액은 상속개시일 현재 상속세법 제60조부터 제66조까지에 따라 평가한 가액으로 한다고 정하고 있고, 상속세법 제60조 제5항은 '제2항에 따른 감정가격을 결정할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 둘 이상의 감정기관(대통령령으로 정하는 금액 이하의 부동산의 경우에는 하나 이상의 감정기관)에 감정을 의뢰하여야 한다'고 정하고 있으며, 상속세법 시행령 제49조 제1항은 위 감정가격은 상속개시일 전후 6개월 이내의 기간 중 감정평가한 가액을 말한다고 정하고 있다.

이와 같이 소득세법, 상속세법 및 같은 법 시행령의 규정은 감정 주체와 감정 시기, 감정 목적 등에 관하여 엄격한 요건을 규정하며, 그 요건을 모두 충족하여 객관적인 신빙성을 담보할 수 있는 감정가격만을 시가로 인정하고 있으므로 평가기간을 벗어난 소급감정에 의한 감정가액을 취득가액으로 인정함에 있어서는 그 객관성을 엄격히 보아야 한다.

그런데 원고는 상속 당시 피고가 이 사건 토지의 상속재산가액을 상속세법의 보충적 평가방법에 따라 71,075,200원으로 결정하였음에도 상속세가 부과되지 않는 것에 만족한 채 이 사건 토지에 관한 시가 감정을 실시하지 않았고, 이 사건 토지의 양도에 따른 양도소득세가 예상을 초과하자 상속개시일로부터 7년 5개월여가 지난 시점에 이르러 비로소 이 사건 토지에 대한 시가 감정을 실시하였다.

따라서 원고가 제시한 소급감정에 의한 이 사건 감정평가액은 법령이 정한 바에 따른 이 사건 토지의 양도소득세 산정에 있어 취득가액으로 인정할 수 없고, 달리 이를 이 사건 토지의 상속개시일 당시 취득가액으로 인정할 근거가 없다.

② 앞서 본 상속세법 시행령 제49조 제1항은 감정 뿐 아니라 상속개시일 전후 6개월 이내의 기간 중 매매가 있는 경우 그 거래가액을 시가로 본다고 정하고 있다.

피상속인이 2013. 3. 21. 이 사건 토지를 140,000,000원에 매수한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이 사건 토지의 매매는 상속개시일인 2014. 12. 3.로부터 1년 9개월여 전에 있었던 것으로 위 상속세법 시행령 제49조 제1항이 적용될 수 없다.

다만 상속세법 시행령 제49조 제1항 단서는 상속개시일 전 2년 이내의 기간 중에 매매가 있는 경우 납세의무자, 지방국세청장 또는 관할세무서장의 신청에 따른 평가심의위원회의 심의를 거쳐 해당 매매등의 가액을 시가로 볼 수 있다고 볼 수 있도록 하고 있는데, 위 이 사건 토지 매매에 따른 140,000,000원에 대한 평가심의위원회 심의 신청은 없었던 것으로 보인다.

따라서 피상속인의 이 사건 토지 매수금액인 140,000,000원은 법령이 정한 바에 따른 이 사건 토지의 양도소득세 산정에 있어 취득가액으로 인정할 수 없고, 달리 이를 이 사건 토지의 상속개시일 당시 취득가액으로 인정할 근거가 없다.

③ 구 상속세법 시행령(2016. 2. 5. 대통령령 제26960호로 개정되기 전의 것) 제49조 제5항은 '제1항의 규정을 적용함에 있어서 당해 재산과 면적·위치·용도·종목 및 기준시가가 동일하거나 유사한 다른 재산에 대한 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 가액[법 제67조 또는 제68조에 따라 상속세 또는 증여세 과세표준을 신고한 경우에는 평가기

준일 전 6개월(증여의 경우에는 3개월로 한다)부터 제1항에 따른 평가기간 이내의 신고일까지의 가액을 말한다]이 있는 경우에는 당해 가액을 법 제60조제2항의 규정에 의한 시가로 본다'고 정하고 있었다.

갑제5호증의 기재에 의하면, 현재 인터넷 부동산 사이트에서 ○○군 ○○읍 △△리 (지번 2 생략) 토지(이하 '△△리 (지번 2 생략) 토지'라 함)에 대한 2015. 1. 당시의 토지면적당 거래단가가 평당 538,200원으로 확인이 가능한 것으로 보이기는 한다.

그러나 △△리 (지번 2 생략) 토지가 상속개시일 당시 이 사건 토지와 면적・위치・용도・종목이 동일하거나 유사하였다고 볼 근거가 없고, 피고가 2015년 상속세 결정 시에도 △△리 (지번 2 생략) 토지에 대한 거래 정보가 확인 가능하였는지도 알기 어려워 보인다.

따라서 피고가 2015년 상속세 결정 시 보충적 평가 방법을 통해 이 사건 토지의 상속재산가액을 산정한 것이 위법하다고 보이지 않는다.

3. 결론

따라서 원고의 청구는 이유 없으므로 기각하여, 주문과 같이 판결한다.

[별지 관련 법령 생략]

판사 천종호(재판장) 강태규 우희성