문서번호	서울행정법원-2023-구단-62734		
결정유형	국승	**세목**	양도소득세
생산일자	2024. 11. 27.	**귀속연도**	2020
제목	신축 건물의 취득에 있어 실지거래가액이 확인된 이상 환산가액 규정이 적용될 수 없음		
요지	이 사건 도급계약서 금액을 취득가액으로 보아 환산취득가액이 아닌 실지거래가액으로 처분한 것에는 위법이 존재하지 않는다		
내용	판결 내용은 붙임과 같습니다.		
관련법령	소득세법 제97조		
상세내용			

[세　　목] 양도　　**[판결유형]** 국승

[사건번호] 서울행정법원-2023-구단-62734

[직전소송사건번호]

[심판청구 사건번호] 조심-2022-서-6089

[제　　목]

신축 건물의 취득에 있어 실지거래가액이 확인된 이상 환산가액 규정이 적용될 수 없음

[요　　지]

이 사건 도급계약서 금액을 취득가액으로 보아 환산취득가액이 아닌 실지거래가액으로 처분한 것에는 위법이 존재하지 않는다

[판결내용]

판결 내용은 붙임과 같습니다.

[관련법령] 구 소득세법 97조 (양도소득의 필요경비 계산)

국세법령정보시스템
National Tax Law Information System

사　　건　　2023구단62734 법인세등부과처분취소

원 고	노AA
피 고	BB세무서장
변 론 종 결	2024. 10. 16.
판 결 선 고	2024. 11. 27.

주 문

원고의 항소를 기각한다.
항소비용은 원고가 부담한다.

청구취지

피고가 2021. 9. 17. 원고에 대하여 한 2020년 귀속 양도소득세 310,096,060원(가산세포함)의 부과처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2003. 6. 24. 00 00구 00동 1가 656-533 소재 토지 301㎡(이하 '이사건 토지'라고 한다) 및 지상건물을 취득한 후, 2004. 11. 4. 이 사건 토지 지상에 제2종 근린생활시설(지상 1층 ~ 5층, 이하 '이 사건 건물'이라고 하고, 이 사건 토지와 통틀어 '이 사건 부동산'이라고 한다)을 신축하였다.

나. 원고는 2020. 9. 29. 이 사건 부동산을 00억 원에 양도하면서 환산가액을 적용한 0,000백만 원(이 사건 토지에 관한 000백만 원, 이 사건 건물에 관한 000백만 원)으로하여 2020. 11. 27. 2020년 귀속 양도소득세 0,000,000,000원을 신고·납부하였다.

다. 그 후 AA지방국세청 감사관실에서는 원고에 대한 종합감사 과정에서, 원고의 공사도급계약서 등을 통해 이 사건 건물의 취득에 대한 실지거래가액이 확인되어 환산가액이 적용되어서는 아니 된다고 보아, 실지거래가액을 000,000,000원(감가상각비 차감 전 가액)으로 잡아 양도소득세를 경정하라는 처분 지시를 내렸고, 피고는 이에 따라 이 사건

건물의 취득가액을 신축공사비 000,000,000원에서 감가상각비 000,000,000원을 차감한 000,000,000원으로 삼아 2021. 9. 17. 원고에게 2020년 귀속 양도소득세000,000,000원을 경정·고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라고 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 처분의 적법 여부

가. 원고 주장 요지

피고는 이 사건 처분을 함에 있어, 이 사건 공사에 관한 도급계약서에 총 공사금액이 000,000,000원으로 기재되어 있고, 또한 취득세 과세 시가표준액 신고가액이 위 도급금액을 기준으로 000,000,000원으로 신고결정된 것을 토대로, 이 사건 건물의 취득에 관한 실지거래가액이 존재한다고 보았으나, 위 도급계약서에는 계약의 주요 내용을 포함하는 첨부서류 및 법인의 인감증명서가 전혀 첨부되어 있지 않고, 신축공사에서 당연히 지급하는 계약금을 전혀 지급하지 않는 것으로 되어 있으며, 도급공사비 및 신축공사비가 국토교통부 고시 표준건축비의 약 40%에 불과하는 등 여러 가지 모순점 내지 오류들이 발견되므로, 이는 허위 가공의 것으로 보아야 하고, 따라서 이를 토대로 이 사건 건물의 취득에 소요된 실제 비용을 확인할 수는 없다고 보아야 한다.
아울러 부동산거래에 따른 등기 시 실지거래가액을 기재하도록 '부동산 등기법'이 개정된 2006. 6. 1. 이전까지는 취득세를 최소한으로 납부하기 위해 실제 매매계약서 외에 별도로 매매대금을 시가표준액에 맞추어 작성하는 검인용 매매계약서가 제출되는 것이 관행이었으며, 이 사건 건물 역시 위 도급계약서상의 금액은 취득세 부담을 줄이기 위해 건물의 기준시가보다 약간 상향하여 계산한 가공의 금액에 불과하였다.
그럼에도 피고가 위 도급계약서 및 취득세 신고가액을 토대로 이 사건 건물의 실지거래가액이 존재한다고 보아 이 사건 처분으로 나아간 것은 위법하다.

나. 판단

살피건대, 피고가 이 사건 처분을 하는 과정에서 주된 근거로 삼은 을 제4, 5 내지 7호증, 을 제8호증의 1, 2의 각 기재에 의하면, 아래와 같이 이 사건 건물에 관한 도급계약서(을 제4호증의 일부)의 내용과 원고가 당시 수취한 매입 세금계산서 내용이 대체로 서로 일치하는 사실, 그리고 원고가 성동구청에 신고한 이 사건 건물 관련 신축공사비 역시 000,000,000원이었던 사실, 원고는 종합소득세를 신고함에 있어 이 사건건물의 가액을 위 000,000,000원을 상회하는 금액으로 잡은 다음 매년 감가상각비를필요경비로 계상하였던 사실을 각 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면, 원고가 당초 이 사건 건물을 취득하는 데 소요된 총 비용은 피고가 인정한 바와 같이 적어도000,000,000원이었음이

넉넉히 추인되고, 원고가 주장하는 사정만으로 이와 다르게 볼 수 없으며, 달리 이를 뒤집을 만한 증거가 없다.

-표 생략-

따라서 피고가 위 000,000,000원에서 원고가 이 사건 건물에 관하여 2019.까지 감가상각을 한 누계액인 000,000,000원을 차감한 나머지 000,000,000원을 실지거래가액인 취득가액으로 보아 이 사건 처분을 한 것에는 위법이 존재하지 않는다고 보아야 한다. 이와 다른 원고 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.