

지역주택조합 신탁재산에 대한 종합부동산세 과세기준 산정 방식(조세심판원 2025. 4. 30.자 2024서5882 결정)

I. 취지

조합원들이 지역주택조합에게 위탁한 신탁법상 신탁재산의 종합부동산세 과세표준은 조합원별로 구분하여 산정할 것이 아니라 지역주택조합이 신탁재산인 부동산을 모두 보유한 것으로 보아 산정해야 함.

II. 사안의 개요

청구법인은 공동주택 건립을 목적으로 설립된 지역주택조합으로, 2019년 부동산을 취득한 후 2022. 10. 25. 주택법 제11조에 따라 조합설립인가를 받음.

과세관청은 청구법인을 단일 납세의무자로 하여 종합부동산세를 결정·고지함.

청구법인은 2021~2023년 귀속 종합부동산세 신고 및 납부에 있어, 조합원별로 과세표준과 세액을 계산한 후 이를 합산해야 한다는 취지로 경정청구를 하였으나, 과세관청은 이를 거부함.

III. 결정의 요지

청구법인은 (i) 신탁법상 신탁재산은 수탁자의 고유재산으로부터 독립되어 있고, 위탁자별로도 각각 독립된 자산으로, 조합원이 납부한 금전으로 매입된 부동산은 신탁등기 여부와 무관하게 실질적으로 위탁자 개별의 자산인 점, (ii) 만일 수탁자 명의의 전체 부동산에 대해 단일한 과세표준으로 종합부동산세를 부과한다면, 고액보유자 중심 과세라는 종합부동산세의 입법 취지에 반하게 되는 점, (iii) 기존 판례(대법원 2014. 11. 27. 선고 2012두26852 판결 등) 등을 근거로 종합부동산세는 신탁관계 하에서 위탁자별로 구분하여 산정해야 한다고 주장하였습니다.

이에 대하여 조세심판원은 (i) 2020. 12. 29. 개정된 종합부동산세법 제7조 제2항은 주택법상 지역주택조합이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁주택의 경우에는 납세의무자를 “지역주택조합”으로 규정하고 있는 점, (ii) 과거 지방세법 제107조 제1항 제3호는 ‘신탁법에 따라 수탁자 명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우 : 위탁자별로 구분된 재산에 대해서는 그 수탁자’를 납세의무자로 보고, ‘이 경우 위탁자별로

구분된 재산에 대한 납세의무자는 각각 다른 납세의무자로 본다'고 하여 위탁자별로 과세표준을 달리 산정하도록 정하고 있었으나, 위 지방세법 제107조 제1항 제3호의 규정은 지방세법이 2020.12.29. 법률 제17769호로 개정되면서 삭제되어 위탁자별로 구분 계산해야 한다는 명문의 근거 규정이 없는 점 등을 고려할 때 과세관청이 조합인 청구법인을 납세의무자로 보아 종합부동산세를 부과한 것은 적법하다고 결정하였습니다.

IV. note

실질소유자 기준의 과세 원칙과 조세법률주의 간 충돌이 발생하는 본 사안에서, 대상결정은 명문의 법적 근거가 없는 한 해석에 의한 확장은 허용되지 않는다고 보고 세법규정을 엄격하게 해석하여 '지역주택조합이 신탁재산인 부동산을 모두 보유한 것으로 보아 하나의 종합부동산세 과세표준을 산정하여 종합부동산세액을 계산해야 한다'고 판단하였습니다.

그러나 신탁법상 신탁재산은 강제집행이 원칙적으로 금지되고(제22조 제1항), 파산재단에서 제외되며(제24조), 수탁자의 고유재산과 구별하여 관리되어야 하는바(제37조), 수탁자의 고유재산으로부터 독립되어 있고, 위탁자별로도 각각 독립된 자산이므로 실질과세 원칙에 따르면 위탁자별로 구분하여 종합부동산세를 산정해야 한다고 볼 여지가 많습니다. 또한, 종합부동산세법의 입법 목적이 고액 보유자 중심의 과세임을 고려하면, 신탁재산인 부동산은 위탁자인 조합원별로 명확히 나누어지는 재산인바, 조합원별로 과세표준을 나누어 종합부동산세액을 계산하는 것이 조세형평에 더욱 부합할 것으로 생각됩니다.