



제438회 국회(임시회)
제1차 행정안전위원회

지방세법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈부동산 취득세에 대한 성실신고확인서 제출의무 부과〉
■ 이상식 대표발의(의안번호 제2218591호)

2026. 8.

행 정 안 전 위 원 회

수석전문위원 장지원

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 부동산 취득세에 대한 성실신고확인서 제출의무 부과	2

I. 제안경위

1. 제 안 자 : 이상식의원 등 12인
2. 제안연월일 : 2026. 4. 23.
3. 회부연월일 : 2026. 4. 24.

II. 제안이유 및 주요내용

취득세는 지방세 중 가장 규모가 크고 중요한 세목임에도 세무조사 및 지방세 심판청구에서 높은 비율을 취득세가 차지하는 등 현행 제도하에서 과세표준 산정의 정확성과 납세의 성실성을 담보하기 어려운 세목임.

한편, 「소득세법」 및 「법인세법」은 성실신고제도를 도입하여 일정 수입금액이상이거나 특정한 경우 사업소득 또는 법인세 신고 시 그 적정성을 세무사에게 확인하게 하고 그 확인서를 제출하여 성실한 납세를 유도하고 있음.

이에 취득세의 경우에도 성실신고제도를 도입하여 일정 규모 이상에 해당하는 원시취득 등에 대하여는 세무사에게 성실신고확인서를 받아 제출하도록 의무화하고, 성실신고확인서를 미제출하는 경우 미제출에 대한 가산세를 부과하도록 하여 취득세 세수의 안정적 확보와 함께 납세자의 성실신고를 유도하고자 함(안 제20조의2 신설 등).

Ⅲ. 검토의견

1. 부동산 취득세에 대한 성실신고확인서 제출의무 부과

개정안은 부동산을 원시취득하거나 토지의 지목변경으로 가액이 크게 증가한 경우 해당 부동산의 취득자에게 성실신고확인서 제출의무를 부과하고, 신고기한 내에 확인서를 미제출한 자에게는 가산세를 부과하려는 것임(안 제20조의2 신설 등).

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	제20조의2(성실신고확인서 제출) ① 제10조의4 ¹⁾ 에 따라 부동산등을 원시취득하거나 제7조제4항 ²⁾ 에 따라 토지의 지목을 사실상 변경하여 그 가액이 증가한 경우로서, 취득당시가액이 대통령령으로 정하는 규모 이상인 경우 해당 부동산등을 취득한 자(이하 “성실신고확인대상자”라 한다)는 성실한 납세를 위하여 제20조에 따른 신고를 할 때에 취득당시가액의 적정성을 세무사 등 대통령령으로 정하는 자가 대통령령으로 정하는 바에 따라 확인하고 작성한 확인서(이하 “성실신고확인서”라 한다)를 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 제출하여야 한다.

현 행	개 정 안
제21조(부족세액의 추징 및 가산세) ① ~ ③ (생략) <u><신설></u>	② <u>납세지를 관할하는 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 제출된 성실신고확인서에 미비한 사항 또는 오류가 있을 때에는 그 보정을 요구할 수 있다.</u> 제21조(부족세액의 추징 및 가산세) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ <u>성실신고확인대상자가 제20조에 따른 신고기한까지 성실신고확인서를 제출하지 아니하는 경우에는 산출세액에 100분의 5를 가산한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다.</u>
부 칙	
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.	
제2조(성실신고확인서 제출에 관한 적용례) 제20조의2 및 제21조제4항의 개정규정은 이 법 시행 이후 취득하는 부동산등부터 적용한다.	

1) 「지방세법」

제10조의4(원시취득의 경우 과세표준) ① 부동산등을 원시취득하는 경우 취득당시가액은 사실상취득가격으로 한다.

② 제1항에도 불구하고 법인이 아닌 자가 건축물을 건축하여 취득하는 경우로서 사실상취득가격을 확인할 수 없는 경우의 취득당시가액은 제4조에 따른 시가표준액으로 한다

2) 「지방세법」

제7조(납세의무자 등) ④ 선박, 차량과 기계장비의 종류를 변경하거나 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우에는 취득으로 본다. 이 경우 「도시개발법」에 따른 도시개발사업(환지방식만 해당한다)의 시행으로 토지의 지목이 사실상 변경된 때에는 그 환지계획에 따라 공급되는 환지는 조합원이, 체비지 또는 보류지는 사업시행자가 각각 취득한 것으로 본다.

2025년 취득세는 지방세 총수입 120.9조원 중 27.5조원(28%)을 차지하고 있고, 취득세 대상물건 중 부동산이 차지하는 비중은 약 77%임(세부내역 통계는 2024년 기준)³⁾.

[2025년 지방세 수입 잠정 실적]

세목	2024년	2025년	증감액	2025년 비중
취득세	25조 9,600억	27조 5,100억	+1조 5,500억	22.75%
지방소비세	25조 8,500억	26조 7,800억	+9,300억	22.15%
지방소득세	19조 9,500억	22조 8,700억	+2조 9,200억	18.92%
재산세	15조 1,100억	15조 8,200억	+7,100억	13.08%
자동차세	7조 4,700억	7조 9,400억	+4,700억	6.57%
기타	19조 7,500억	19조 9,800억	+2,300억	16.53%
합계	114조 900억	120조 9,000억	+6조 8,100억	100%

자료 : 행정안전부, 「2025 지방세 수입 잠정 실적 발표」(2026. 2. 24.) 보도자료

이와 같이 부동산 취득세가 지방재정 수입에 큰 비중을 차지하는 만큼 과세전적부심사, 이의신청, 심판청구 및 행정소송 등의 불복절차에서도 많은 비중을 차지하고 있으므로, 취득세 신고단계에서의 정확성을 기하여 분쟁을 최소화할 필요성이 제기되고 있음.

3) 과세대상별 취득세 징수액 현황 (2024년 부과액)

(단위: 억원, %)

구분	계	부동산			부동산 외				
		토지	건축물	주택	차량	항공기	선박	기계	기타
세액	262,757	61,202	45,392	95,301	56,473	59	216	1,583	2,801
비중	100.0	23.3	17.3	36.3	21.5	0.0	0.1	0.6	1.1
		76.8			23.2				

자료 : 행정안전부

한편, 소득세⁴⁾와 법인세⁵⁾의 경우에는 신고단계의 정확성을 기하기 위해 성실신고확인서 제출제도를 도입하여 납세자로 하여금 기한 내에 성실신고확인서를 관할 세무서장에게 제출하도록 하고, 기한 내에 제출의무를 이행하지 않을 경우 ‘불성실 가산세’ 납부의무를 부과하고 있음.

4) 「소득세법」

제70조의2(성실신고확인서 제출) ① 성실한 납세를 위하여 필요하다고 인정되어 수입금액이 업종별로 대통령령으로 정하는 일정 규모 이상의 사업자(이하 “성실신고확인대상사업자”라 한다)는 제70조에 따른 종합소득과세표준 확정신고를 할 때에 같은 조 제4항 각 호의 서류에 더하여 제160조 및 제161조에 따라 비치·기록된 장부와 증명서류에 의하여 계산한 사업소득금액의 적정성을 세무사 등 대통령령으로 정하는 자가 대통령령으로 정하는 바에 따라 확인하고 작성한 확인서(이하 “성실신고확인서”라 한다)를 납세지 관할 세무서장에게 제출하여야 한다.

제81조의2(성실신고확인서 제출 불성실 가산세) ① 성실신고확인대상사업자가 제70조의2제2항에 따라 그 과세기간의 다음 연도 6월 30일까지 성실신고확인서를 납세지 관할 세무서장에게 제출하지 아니한 경우에는 다음 각 호의 금액 중 큰 금액을 가산세로 해당 과세기간의 종합소득 결정세액에 더하여 납부하여야 한다

1. 다음 계산식에 따라 계산한 금액(사업소득금액이 종합소득금액에서 차지하는 비율이 1보다 큰 경우에는 1로, 0보다 작은 경우에는 0으로 한다)

$$\text{가산세} = A \times \frac{B}{C} \times 100\text{분의 } 5$$

A: 종합소득산출세액
B: 사업소득금액
C: 종합소득금액

2. 해당 과세기간 사업소득의 총수입금액에 1만분의 2를 곱한 금액

5) 「법인세법」

제60조의2(성실신고확인서 제출) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 내국법인은 성실한 납세를 위하여 제60조에 따라 법인세의 과세표준과 세액을 신고할 때 같은 조 제2항 각 호의 서류에 더하여 제112조 및 제116조에 따라 비치·기록된 장부와 증명서류에 의하여 계산한 과세표준금액의 적정성을 세무사 등 대통령령으로 정하는 자가 대통령령으로 정하는 바에 따라 확인하고 작성한 확인서(이하 “성실신고확인서”라 한다)를 납세지 관할 세무서장에게 제출하여야 한다. 다만, 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제4조에 따라 감사인에 의한 감사를 받은 내국법인은 이를 제출하지 아니할 수 있다.

제75조(성실신고확인서 제출 불성실 가산세) ① 제60조의2제1항에 따른 성실신고 확인대상인 내국법인이 각 사업연도의 종료일이 속하는 달의 말일부터 4개월 이내에 성실신고확인서를 납세지 관할 세무서장에게 제출하지 아니한 경우에는 다음 각 호의 금액 중 큰 금액을 가산세로 해당 사업연도의 법인세액에 더하여 납부하여야 한다.

1. **법인세 산출세액**(제55조의2에 따른 토지등 양도소득에 대한 법인세액 및 「조세특례제한법」 제100조의32에 따른 투자·배당 및 상생협력 촉진을 위한 과세특례를 적용하여 계산한 법인세액은 제외한다. 이하 이 조, 제75조의2부터 제75조의9까지의 규정에서 같다)의 100분의 5
2. 수입금액의 1만분의 2

개정안은 취득세가 지방세목에서 차지하는 비중과 취득세 관련 사후분쟁의 비중 등을 고려하여 취득세에서도 성실신고확인서 제출 제도를 도입하려는 것으로, 지방세수를 증대하고, 취득세 신고의 사전검증을 통해 분쟁의 소지를 줄이는 한편, 성실납세의무자를 우대하는 효과가 있을 것으로 기대됨.

다만, 소득세와 법인세는 기간과세의 특성상 소득금액의 산정구조가 복잡하여 세무대리인을 통한 확인의 필요성이 인정되는 반면, 취득세의 경우는 취득 또는 지목변경 시점의 자료를 기초로 과세표준과 세액이 산정되므로 세무대리인을 통한 확인의 필요성이 비교적 낮다는 의견이 있다는 점을 감안할 필요가 있음.

또한, 성실신고확인서 제출 제도를 강제할 경우 납세자에게 일률적으로 추가적인 비용부담을 지우게 된다는 점도 고려해야 함. 참고로, 성실신고확인 수수료는 통상 기존의 기장대리·세무조정업무에 대한 수수료와 별도로 건당 200~300만원 수준임. 또한, 개정안이 반영되면, 납세자가 신고기한 내에 성실신고확인서를 미제출할 경우 취득세 산출세액의 5%를 추가적으로 부담해야 함.

참고로, 행정안전부는 취득세의 경우 성실확인신고의 필요성이 낮다는 점 및 지방세 업무에 특화된 전문가 양성이 선행될 필요가 있다는 점을 들어 개정안에 신중한 입장임.

문 의 처
02)6788-5333