

# 不動產開發 信託 稅制의 問題點과 改善方案 研究

- 實質課稅原則을 中心으로 -

이 정 민\*

- I. 序 論
- II. 不動產信託의 稅制 現況
- III. 不動產開發信託과 租稅法의 問題點
- IV. 不動產開發 信託 稅制의 改善方案
- V. 結 論

---

\* 한국부동산신탁 자금부, 본학회 정회원



# I. 序 論

## 1. 研究의 必要性和 目的

경제개발과 함께 높은 지가의 상승을 가져온 우리경제는 1980년대 들어오면서 지가의 급상승이 더욱더 심해졌다 급기야 토지공개념이 도입되고, 부동산신탁 제도가 도입되었다

부동산신탁 제도가 도입된 배경을 보면 지가안정과 토지의 효율적 이용을 도모하고 새로운 부동산문화를 만들어 보려고 시도한 것이다. 사회적, 경제적 측면에서도 부동산개발은 건전한 투자대상으로 인식하고, 사회적 혼란을 방지하기 위해서 부동산신탁 제도가 도입되었다고 본다. 그러나 이에 따른 조세행정은 부동산신탁 제도에 맞는 정책을 가져오지 못하였다. 새로운 산업으로 등장한 부동산신탁 제도는 기존 세법과 맞지 않아 조세당국과 혼선을 가져올 뿐 아니라 조세행정에도 많은 손실이 발생되었다.

'91년 5월에 처음 부동산신탁 제도가 도입되었지만 이에 맞는 조세정책변화는 거의 이루어지지 않았다. 임기응변의 세무처리만 행하고 근본적인 검토는 미흡했다고 본다. 부동산신탁도 부동산을 중심으로 하는 재산관리방법의 하나이다. 그렇지만 부동산을 이전·보유·개발·처분하는 과정에서 복잡한 세무문제가 발생하게 되는데 이 부분을 간과하고 있어 조세행정 발전방향을 검토해 보고자 하는 것이다.

부동산신탁 조세제도는 부동산신탁의 과세방법을 신탁사업자체에 할 것인지, 아니면 신탁회사 고유계정과 합산하여 과세할 것인지 거시적인 검토가 있어야 할 것으로 생각된다. 현 조세법은 실질과세원칙을 주장하고 있지만 실질의 의미가 무엇인가? 경제적 실질인지 아니면 법률적 실질인지가 불분명하다. 과거 신탁제도가 없을 때는 명의신탁의 경우 경제적 실질을 우선했는지 모르지만 지금은 부동산신탁 제도가 신탁법에 의해 도입된 상황이라 세법해석과 적용을 달리 해야 하는데 과거 세법을 그대로 원용하고 있는 실정이므로 부동산신탁업계의 조세관리는 체계적이거나 효율적이지 못해 조세정책의 새로운 방향이 필요하다.

일반과세물건과 부동산신탁과의 차이점은 크게 두 가지 측면에서 다르기 때문에 과세정책에 있어 구분할 필요성이 크다.

첫째, 신탁재산은 신탁의 설정이나 종료에 따라 형식적인 이전이 발생한다.

둘째, 신탁기간 중에는 신탁재산의 관리·운용·처분이 전부 수탁자 명의로

이루어지고 그 효과는 실질적으로 위탁자(수익자 동일)에게 귀속된다. 그러면 신탁재산에서 발생하는 과세물건은 언제, 어디서, 누가 관리 납부해야 하는가의 의문점이 발생하게 된다.

따라서 본 연구에서는 새로운 산업으로 등장한 부동산신탁 제도를 중심으로 하여 세법 적용시 무엇을 중심으로 납세의무자를 구분할 것이며, 그 사업주체는 누가 정당한 납세의무자인가 등을 분석하여 향후 부동산신탁업계와 조세당국의 마찰을 줄이고 효율적인 조세행정이 이루어지도록 하는데 그 목적이 있다.

## 2. 研究範圍 및 方法

새로운 분야의 부동산개발 신탁을 이해하고 부동산신탁을 중심으로 위탁자·수탁자·수익자에게 적용되는 세법 상호간의 어떤 문제가 있으며 향후 개선방안을 찾는 것이다.

따라서 본 연구는 부동산개발신탁과 현행 조세법 적용과의 관계를 대상으로 하였다. 신탁법에서 정의하는 신탁재산의 독립성과 그 재산의 보전관리 방법을 대상으로 적용되는 세법이 어떤 문제가 있는가 살펴보고 세무행정의 바람직한 개선방향을 탐구해 보고자 한다. 우선 신탁구조를 이해하고 현행 세법이 신탁구조에 불합리한 이유를 설명하여 세법 개정안을 추론하고자 한다.

연구방법으로는 과제의 성격상 신탁법, 국세기본법, 부가가치세법 및 지방세법을 중심으로 하여 국세관례와 예규를 비교 연구하고, 각 문헌의 자료를 모집하여 분석하여 그 문제점을 기술하였다. 그리고 결론으로 향후 부동산개발 신탁 세무행정이 보다 발전되고 새로운 모습으로 정립될 수 있도록 부동산신탁 조세정책의 방향을 제시했으면 한다.

## Ⅱ. 不動產信託의 稅制 現況

### 1. 不動產信託 構造의 理解

산업사회가 발달하고, 복잡한 사회구조로 변모하면서 재산관리형태가 다양해지고 있다. 신탁이란 자신의 재산을 믿을 수 있는 제3자에게 맡기고 관리하는 것을 말한다. 좀더 구체적으로 말하면 재산을 소유한자(위탁자)가 신탁재산을

인수하는 자(수탁자)에게 자신의 재산을 처분 할 수 있도록 그 재산권을 관리·처분하게 하는 법률관계를 말한다.<sup>1)</sup>

자신의 재산을 제3자에게 맡기는 것으로 명의신탁과는 다른 것이다. 형식적으로 보면 신탁이란 측면에서 같지만 신탁의 목적자체가 다르다. 명의신탁은 판례에 의하여 인정되어 온 것으로서, 신탁법의 신탁과는 전혀 다른 개념이다. 명의신탁은 주로 자신의 재산을 은닉, 도피, 탈세 등의 목적으로 제3자 명의로 관리하는 것을 말하고 있다. 「부동산실권리자 명의등기에 관한 법률」에 의해 종종 재산 등 극히 제한적인 경우를 제외하고는 명의 신탁이 금지되었다.<sup>2)</sup>

명의 신탁은 법령에 의한 것이 아니지만 부동산 신탁은 신탁법과 신탁업법에 근거를 두고 도입된 것이다. 실제 소유자를 보면, 명의 신탁은 등기부상 소유자가 아닌 드러나지 않는 다른 자가 소유자이다. 그러나 부동산 신탁은 부동산의 소유자인 위탁자와 등기부상의 수탁자를 등기부에 공시함으로써 신탁등기임을 공시하도록 하고 있다.

신탁재산은 강제집행이 금지되어 있다.<sup>3)</sup> 「신탁재산에 대하여는 강제집행 또는 경매를 할 수 없다.」고 신탁법에 명시하고 있다. 또한 신탁재산이 독립성이 있어 신탁재산은 수탁자의 상속재산에 속하지 않는다. 명의신탁과 부동산신탁을 비교요약 해보면 다음 <표 1>과 같이 정리할 수 있다.

<표 1> 명의신탁과 부동산신탁 비교

구 분	명 의 신탁	부 동 산 신탁
목 적	투기, 탈세, 재산은닉 또는 도피가 일반적인	부동산의 효율적 이용·개발·관리·처분·담보대출 목적
법적근거	판례에 의해 인정	신탁법, 신탁업법
실제소유자	등기부상 소유자가 아닌 드러나지 않는 다른 자	부동산의 소유자인 위탁자
실제소유자의 표시	없음	등기부상 위탁자로 나타남
부동산의 활용주체	드러나지 않는 실제 소유자	수탁자인 부동산 신탁회사
수탁자의 지위	등기부상의 명의 대여자로서 아무런 권한이 없음	신탁계약에서 정한바대로 적극적 관리자의 책임과 권한이 부여됨
이익의 귀속 주체	드러나지 않는 실제 소유자	수익자
정책적 배려	부동산실명제의 실시와 더불어 금지	부동산거래의 정상화와 토지의 효율적 이용에 기여하므로 적극적 지원

1) 신탁법 제1조

2) 한국부동산신탁, 부동산신탁업무방법서, 16p 1997.

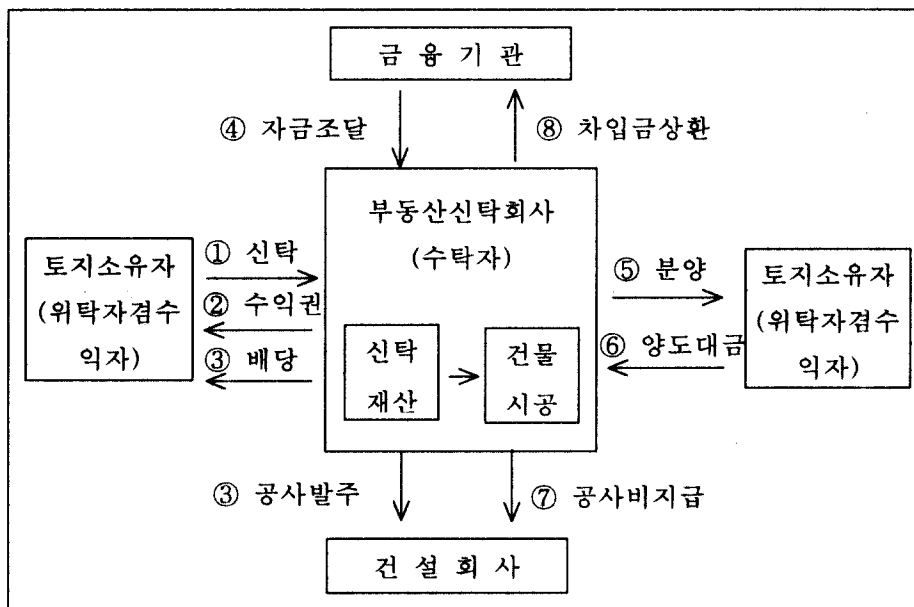
3) 신탁법 제21조

신탁법에 의한 부동산개발 신탁의 과정을 표시해 보면 다음과 같은 절차로 이루어진다.4)

- 1) 토지소유자가 부동산신탁회사(수탁자)를 믿고 신탁계약을 체결하여 소유권을 이전하면 이에 따라 수탁자는 위탁자에게 수익권을 가질 수 있는 권리를 부여한다.
- 2) 수탁자는 신탁재산을 기초로 하여 건설계획수립과 시공사의 선정절차를 거쳐 공사를 추진한다.
- 3) 공사가 추진되는 과정에 공사대금을 지급하기 위해 금융기관으로부터 자금을 조달하여 공사대금을 지급한다.
- 4) 건물이 완성되면 분양하여 그 대금으로 차입금을 상환한다.
- 5) 잔여재산에 대해서는 위탁자에게 배당을 하는 것이다.

부동산개발 신탁과정을 도식화하면 다음 <그림 1>과 같이 표현할 수 있다.

< 그림 1 > 부동산개발 신탁과정



신탁과정에서 보듯이 위탁자의 재산이 수탁자에게 이전되면서 조세문제가 발생한다. 현 국세기본법은 실질과세원칙을 국세부과원칙으로 하고 있다.

그러나 실질이란 의미가 무엇인가? 신탁법은 신탁재산의 독립성을 말하고 있어 신탁기간동안 신탁재산은 위탁자·수탁자 모두에게 귀속되지 않는 별개의 재산이다. 그러면 법률적인 실질을 말하는지, 아니면 경제적인 실질 소유자를 말하는지 깊이 있게 논해야 할 부분이다. 이 부분이 어떻게 정의되느냐에 따라 납세의무자가 다르기 때문이다.

4) 이정민, 부동산개발신탁금융의 문제점과 개선방안, 한국부동산분석학회, 1998.

## 2. 不動産信託 稅制 現況

부동산을 취득·보유·처분하게 되면 그에 따른 각 단계마다 여러 가지 조세가 따른다. 원래 신탁제도에서 신탁재산의 관리·운용·처분의 권한은 수탁자만이 가지고 있기 때문에 위탁자는 재산권을 신탁의 설정에 의해서 수탁자에게 인도하는 절차가 필요하다. 이렇게 취득한 신탁재산의 관리·처분·멸실·기타의 사유로 수탁자가 얻은 재산은 신탁재산에 속한다.<sup>5)</sup>

신탁의 기능은 자신보다 능력 있는 타인을 이용하여 자신의 재산을 관리토록 하고 자신의 능력을 다른 것으로 전환하는 기능이 있다. 수탁자는 신탁재산을 관리하면서 재산의 상태, 성질이 변화되는 과정에서 발생한다. 부동산개발신탁 구조 <그림 1>에서와 같이 부동산 신탁을 받으면 수탁자인 신탁회사는 건설회사를 통하거나 아니면 직접 건물을 신축하여 임대 또는 분양을 하게 된다.

신탁회사는 신탁을 주업으로 하고 있으므로 신탁재산을 개발하는 것이 복수의 여러 신탁 사업을 동시에 진행한다. 현재 부동산신탁회사의 부동산개발 신탁진행 건 수 현황을 조사한 결과는 아래와 같았다.

<표 2> 부동산신탁회사 부동산개발 신탁진행 현황

(1999. 9월말 기준)

(단위: 건)

구 분	한국부동산 신탁	대한부동산 신탁	한국토지 신탁	주은 신탁	대한토지 신탁
부동산개발 신탁현황	70	73	90	30	4

주) ① 자료 수집 과정에서 일부 다를 수도 있음.

② 논자가 조사

부동산 개발 신탁을 주업으로 하는 신탁회사는 고유업무 수행을 위해서 현 부가세법상 사업자등록증을 가지고 사업의 주체로 등록되어 있다. 그러나 신탁재산을 수탁받아 사업을 진행하는 동안에는 새로운 사업자등록 없이 사업을 진행 하고 모든 것은 위탁자가 거래하는 형태를 취하고 있다.

그렇다면 신탁법에서는 신탁재산은 독립적이고, 수탁자의 재산을 구성하지 않는다고 언급하는데, 부가가치세법상에서 부동산개발 신탁사업을 새로운 사업으로 볼 것인가 아니면 위탁자가 주체가 된 사업으로 볼 것인가 하는 문제가 남는다. 부가세법상 신규로 사업을 개시하는 자는 사업개시일로부터 20일 이내에 사업장마다 사업장 관할 세무서장에게 등록하도록 명시하고 있다(부가세법 제5조).

5) 신탁법 제19조

신탁업을 이용한 경영구조를 보면 3원론적 경영으로 소유와 경영, 이용이 구분된 형태이다. 기존의 소유와 경영이 분리된 이원론적 구조에서는 모든 거래 주체가 경영자를 중심으로 현 세법 적용이 이루어져 납세의무자의 판단이 간단하였다.

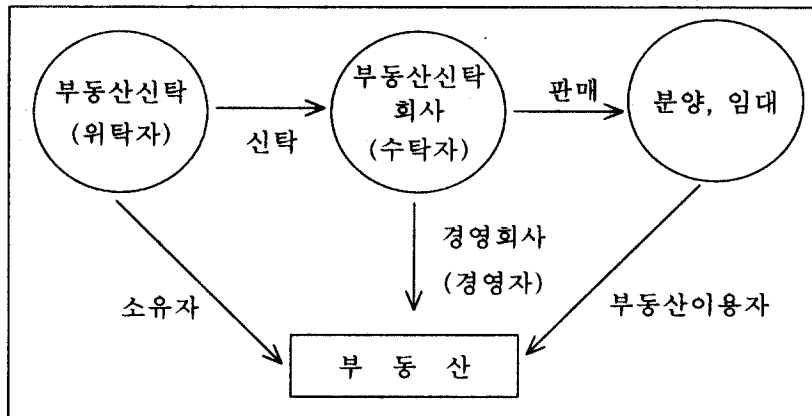
그러나 3원론적 경영이 되는 부동산신탁업은 납세의무자의 판단이 어려운 상황이다.

신탁재산인 부동산은 하나인데 법률상 신탁법에 의해 수탁자인 신탁회사가 모든 관리를 하고 있으며 경제적 측면의 실질 소유자는 위탁자이다. 여기서 실질적 의미의 경제권을 갖는 위탁자 중심으로 사업을 진행하면 사업자 등록의 주체도 위탁자가 되어야 할 것이다.

그러나 신탁사업진행 중 신탁재산과는 아무런 관계없이 위탁자의 본업이 실패하여 부도가 나거나 사업자 등록증이 말소되는 현실에서 사업자 등록은 어느 것을 중심으로 처리해야 할 것인가가 문제이다.

신탁업을 이용한 경영구조를 그림으로 표시하면 <그림 2>와 같은 형태이다.

<그림 2> 신탁업을 이용한 경영구조



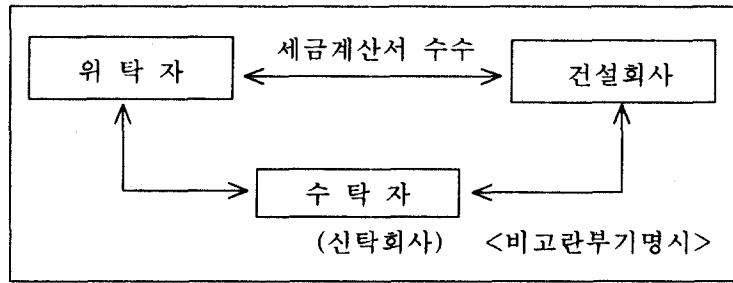
현행 부가세법상의 예규에서는 부동산 신탁의 사업자등록과 관련된 사항을 위탁판매 등의 세금계산서 교부(통칙 부가 16-58-5)방법을 준용하고 있다.

위탁판매의 경우 사업자가 위탁 또는 본인의 명의로 세금계산서를 교부하도록 하고 있다.

부동산 신탁법에 있어서도 사업의 주체는 위탁자가 되고 세금계산서 비교란에 수탁자를 부기 하도록 하고 있다.(부가 46015-2329)<sup>6)</sup>

6) 한국부동산신탁, 부동산신탁 사무 편람 II, 84p, 1996.

<그림 3> 세금 계산서 수수관계



부동산개발 신탁에 있어서 사업자의 주체를 위탁자로 하면, 신탁회사의 고유계정과 구분되는 장점이 있다. 그렇지만 위탁자가 경제적인 여건이 나빠져서 사업자 등록증이 말소 또는 폐쇄되면 진행중인 부동산신탁개발은 어떻게 되는 것일까?

또한 진행되는 모든 신탁을 부동산 신탁회사의 고유계정과 함께 관리하면 간단하다.

그러나 사업장이 다르고 사업주체도 다른 여러 신탁재산이 혼동되어 신탁법에서 말하는 신탁재산의 구분관리, 독립성 등과는 대립되게 된다.

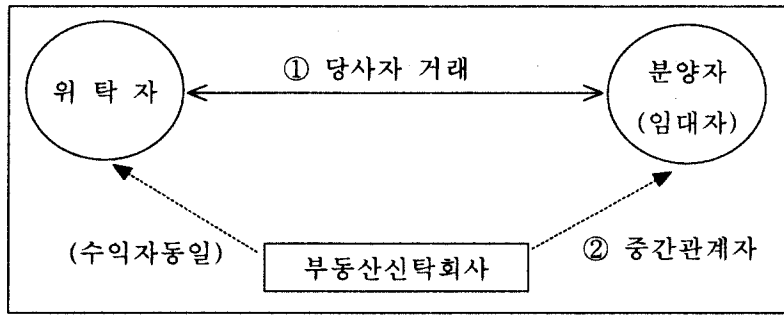
### 3. 不動産信託事業의 納稅義務者는 누구인가?

부동산신탁사업에서 발생하는 소득을 어떻게 볼 것인지 이론적으로 구분해보면 크게 두가지로 나누어진다.

첫째 위탁자의 재산을 수탁자는 관리하는 입장이므로 모든 소득의 주체를 위탁자로 하여 납세의무도 위탁자에게 있다고 볼 수 있다. 이 경우에 위탁자와 실제 수익자가 동일하면 문제는 간단하다. 그러나 위탁자와 수익자가 다른 경우 사업의 주체가 개인 사업자 또는 법인인 경우 실제 수익자가 별도로 있으므로 제세공과금 등을 누락시키는 경우도 발생할 수 있다. 부동산 신탁회사는 위탁자·수익자·분양자 등 이해 관계인을 모두 알고 있어 소득의 발생과 이전을 잘 알고 있지만 이에 대한 조세 부과권이 없다. 여기서 부동산 신탁회사는 신탁 재산을 수탁 받아 수익자와 분양자 사이에서 소득을 재분배 또는 이전의 역할을 하는 하나의 도관(Pipecon-dult)에 지나지 않는다. 이것이 부동산신탁의 도관 이론이다.<sup>7)</sup>

7) 남시환, 우리나라 신탁세제의 문제점과 개선방안, 1996.

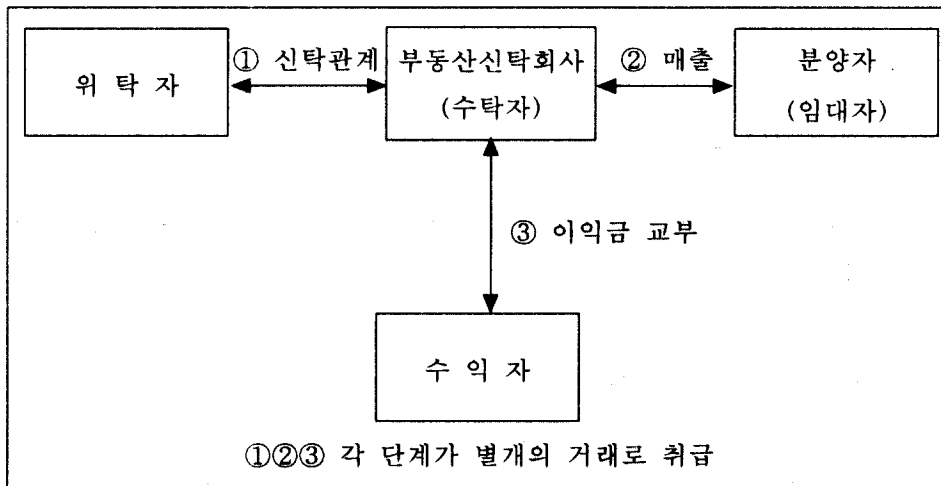
<그림 4> 부동산신탁의 도관이론



둘째 위탁자의 재산이 수탁자에게 이전되는 순간 새로운 실체가 발생하는 것으로 보는 것이다. 위탁자와 수익자가 서로 다르다 해도 부동산 신탁회사에 새로운 실체가 있으므로 모든 원천징수뿐 아니라 제세공과금을 성실히 이행할 수 있다.

이것이 신탁실체 이론을 말하는 것이다.<sup>8)</sup>

<그림 5> 신탁실체 이론



부동산 신탁회사를 중심으로 위탁자, 분양자, 수익자 등에게 분배되는 소득의 발생 이전 등이 투명하게 드러날 수 있다. 부동산 신탁회사와 신탁관계인 상호간의 거래를 개별거래로 보고 세법을 적용하는 것이다. 이것은 신탁실체이론에 근거하여 적용할 수 있다.

그러나 여기서의 문제는 부동산신탁회사 안에 여러 개의 신탁실체가 존재해야 하는데 현실적으로 어떻게 관리해야 하는가 문제이다. 신탁법의 독립성과 분별 관리 문제가 대립될 수 있다.

국세부과의 대 원칙을 정한 국세기본법에서는 실질과세원칙을 주장하고 있다.

8) 남시환, 전게서.

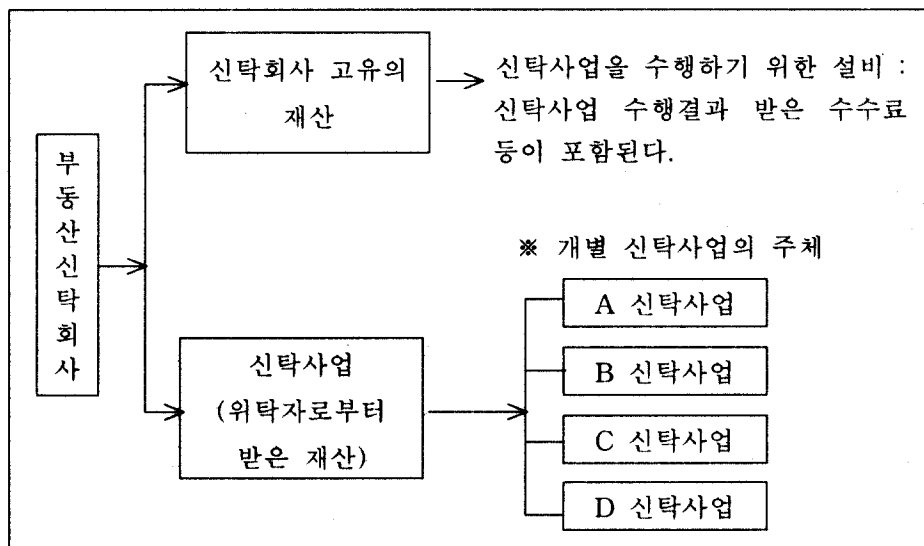
현실적으로 신탁회사의 업무와 실제 귀속되는 신탁관계인과의 관계를 어떤 이론으로 적용해야 하는가 문제이다. 부동산 신탁회사의 내부구조를 보면 다음 <그림 6>와 같이 표시할 수 있다.

신탁이론을 어느 것을 적용하느냐에 따라 납세 의무자가 다르다. 신탁실체이론을 따르면 <그림 6>에서와 같이 A, B, C, D 등 다수의 신탁업자별로 별개의 독립된 실체가 존재해야 한다. 만약 도관 이론을 따르면 신탁회사와 신탁관계인 등을 모두 찾아서 발생하는 소득과 재산 이동 등을 추적하여 세법을 적용하는 것이 실질과세원칙에 충실한 것이다. 그러면 조세 행정상 신탁재산 이동을 모두 관리할 수 있을까 하는 문제가 남는다.

부동산 신탁 사업의 납세주체자는 누구로 해야 공정한 조세 행정이 이루어질까?

각 세목마다 달리 적용하면 납세시기마다 많은 혼란이 있을 것이다. 이를 체계적으로 정립해야 올바른 조세행정이 될 것으로 생각한다.

<그림 6> 부동산 신탁회사의 내부 구조



### Ⅲ. 不動產開發 信託과 租稅法의 問題點

#### 1. 信託事業과 國稅賦課原則의 限界

신탁회사의 신탁 사업 현황을 보면 개발 신탁 사업이 주 업무로 그 규모도 상

당히 큰 편이다. 아직은 개발사업이 계속 추진 중이지만 조만간 완료되어 수익자에게 신탁재산이 환원될 경우 복잡한 세무 문제가 발생할 것이다. 부동산 신탁회사는 부동산을 관리, 운용, 처분 등의 권한을 가지고 있지만 조세 부과권은 없는 실정이다. 또한 위탁자나 수익자에게 원천징수권한도 없다.

아래 <표 3>에서 보듯이 신탁회사의 신탁사업규모는 고유계정 자본금에 비해 몇 배에 달한다. 부동산을 신탁하고 부동산 개발이 완료되면 실제 수익자는 부동산이 개발된 상품을 환원 받을 수도 있겠지만 대부분이 임대 또는 분양을 거쳐 금전으로 전환된 것을 가져갈 것이다. 이 경우 수익자에게 성실히 세무신고를 하도록 할뿐이지 사전에 어떤 조세도 징수 또는 부과할 방법이 없는 상황이다. 아직까지 이 부분에 대한 특별한 검토가 없는 실정이다.

<표 3> 부동산 신탁회사의 재무 현황

(기준: 회계 년도 말)

(단위: 백만원)

구 분	고유계정 자본금			신탁계정 원본 금액		
	'96	'97	'98	'96	'97	'98
한국부동산신탁	7,000	7,000	7,000	598,174	1,771,091	2,162,973
대한부동산신탁	6,000	6,000	6,000	1,059,108	1,093,208	1,010,280
한국토지신탁	30,000	50,000	50,000	67,889	894,883	1,369,158
주은부동산신탁	10,000	10,000	10,000	-	1,255,456	1,574,900

\* 논자 조사

국세의 부과란 이미 성립한 납세의무의 확정 절차를 말한다.<sup>9)</sup> 국세 부과 원칙이란 이러한 납세의무 확정과정에서 지켜야 할 원칙을 가리킨다.

그렇다면 신탁사업에서 발생한 수익을 누가, 언제, 어디서 수령했는지 조세 당국이 일일이 파악하여 공평과세가 되도록 해야 한다.

현실적으로 조세 당국이 모든 세원을 파악하기 어려운 점이 있다. 이런 상황에서도 국세 부과 원칙은 조세법에서 실질과세원칙을 명시하고 있다. 국세부과원칙이란 본래부터 당연히 내재하는 조리이므로 그 규정은 창설적인 것이 아니라 선언적 성격이라고 할 수 있다. 여기서 말하는 실질과세의 원칙이란 법적 형식이나 외관에 불구하고 실질에 따라 세법을 해석하고 과세 요건 사실을 인정하여야 한다는 원칙이다.

이는 실질과 괴리된 법 형식을 통해 조세부담을 회피하는 행위를 방지하고 부

9) 임상엽, 稅法概論, 상경사, 1999.

담능력에 따른 과세를 실현하고자 하는 것이므로 조세 평등주의를 보다 구체화한 원칙으로 이해되고 있다.

신탁사업의 경우 위탁자와 수익자가 다르고, 부동산신탁회사는 수익자에게 개발이익을 교부해야 하는 경우 과연 위탁자는 성실히 이 사항을 세무서에 신고할 것인가 의문이다. 또한 수익자도 신탁사업에서 받은 개발이익금에 대해서 신고 납부할 것인가 의문이다. 외관상으로는 개발이익이 수익자에게 이전되어도 세무 행정상 이를 찾아내기란 무척 어려운 일이다.

현실적으로 위탁자와 수익자가 다른 경우 개발이익금을 교부할 때 당연히 그 이익금은 수익자의 몫이다. 그러나 위탁자가 자신의 사업을 폐쇄하거나 부도가 발생되어 사업자 등록증이 직권 말소된 경우 이 사실을 누가 신고할 것인가?

이런 상황에서 누가 개발이익금에 대한 조세를 부과 징수할 것인가 다시 한번 생각해야 할 부분이다. 아직까지 신탁사업에 대한 조세행정의 전체적인 검토가 없어서 이런 문제가 거론되지 못하고 있는 실정이다.

법인인 경우 위탁자와 수익자가 동일한 경우에도 위탁자가 부도가 발생되어 신탁 사업 도중 사업자 등록이 말소되면 개발 이익금을 교부 받을 사람이 누구인지 불분명하다.

이 경우 신탁회사는 개발이익에 대해서 법인세 등을 납부할 의무가 발생하는지도 또한 의문이다. 신탁 사업에 있어서는 국세 부과 원칙적용에 한계점이 드러나게 된다

## 2. 國稅管理의 問題點

법인세법에서 신탁소득을 어떻게 파악하는지 살펴보아야겠다. 법인세법에서도 실질 과세의 원칙이 적용되고 있다. 법인세법 제4조에 명시하는 실질과세 내용은 「자산 또는 사업에서 생기는 수입의 전부 또는 일부가 법률상 귀속되는 법인과 실질상 귀속되는 법인이 서로 다른 경우에는 그 수입이 실질상 귀속되는 법인에 대하여 이 법을 적용한다.」라고 명시하고 있다.

여기서도 실질 거래에 대하여 좀 더 살펴보면 크게 다음과 같이 구분할 수 있다.

첫째 귀속에 관한 실질주의는 국세 기본법에서 다음과 같이 언급하고 있다.<sup>10)</sup> 과세의 대상이 되는 소득·수익·재산·행위 또는 거래의 귀속이 명의일 뿐이고 사실상 귀속되는 자가 따로 있을 때에는 사실상 귀속되는 자를 납세 의무자

10) 국세 기본법 제14조 1항

로 하여 세법을 적용토록 하고 있다. 이것은 사업자 등록이 명의자와는 별도로 사실상의 사업자가 있는 경우에 해당하는 것이다. 신탁사업에서는 위탁자 중심으로 모든 것이 진행되어 위탁자가 제세공과금을 체납하는 경우 실질적 관리자인 신탁회사는 부동산 관리·처분 운용상에 있어 실질적인 제약조건이 되기 때문이다.

둘째 거래 내용에 관한 실질주의를 국세 기본법 제14조제2항에서 명시하고 있다.

세법 중 과세표준의 계산에 관한 규정을 소득·수익·재산행위 또는 거래의 명칭이나 형식에 불구하고 그 실질내용에 따라 적용한다.

신탁사업의 경우 위탁자와 수탁자, 수익자로 구분된 상태에서 수탁자는 신탁사업 고객의 재산 관리인으로 존재하는 한 수익자의 개발이익을 쉽게 신고할 수 없는 상황이기도 하다.

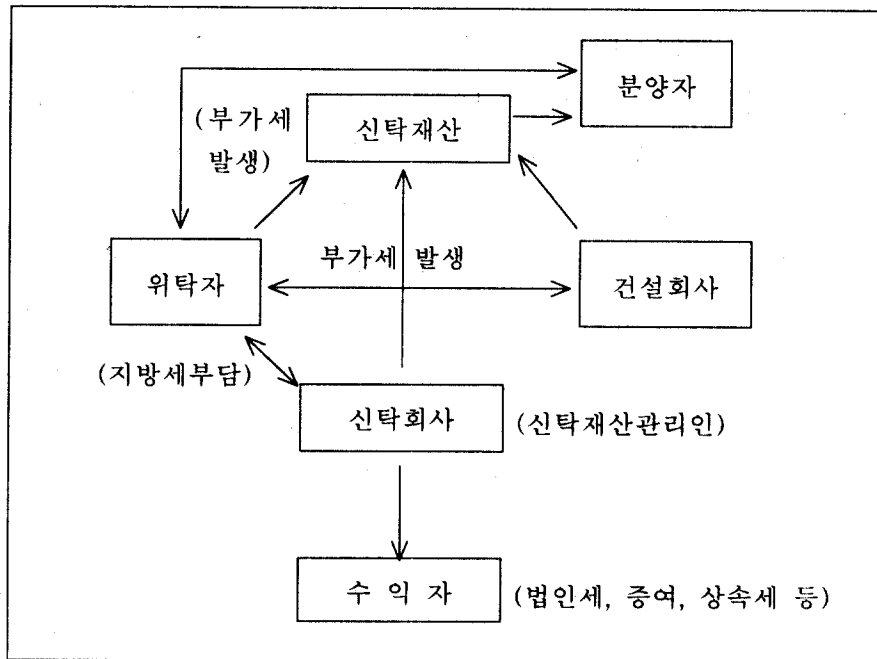
국세 기본법 취지에 따라 법인세법 제5조에서 신탁 소득의 귀속은 「신탁재산에 귀속되는 소득은 그 신탁의 이익을 받을 수익자가 그 신탁재산을 가진 것으로 보고 이 법을 적용한다.」라고 규정하고 있다. 금전 신탁의 경우는 금융기관이 이자 소득에 대해서 원천징수를 하고 수익자에게 이익금을 교부하지만 부동산 신탁의 경우는 사정이 다르다.

부동산 개발 중에는 사업의 중심이 모두 위탁자로 되어 있어 부가세 신고와 납부 등은 위탁자가 이행하고 개발이익금이 귀속되는 것은 수익자에게 이루어진다면 같은 국세라 해도 세법에 따라 납세 의무자가 달라지고 있다. 또한 위탁자와 수익자가 다른 경우 모든 재산 관리를 신탁회사에 믿고 맡겨둔 상태에서 각종의 법률 자문과 세무 신고도 신탁회사에서 대행해 줄 것을 요구하는 것이 일반적이다.

위탁자와 수익자의 재산 관리를 맡고 있는 신탁회사는 고객의 재산을 보호하는 측면에서 과세 대상을 쉽게 나타낼 수 없다. 또한 부동산 개발 중에 발생하는 부가세 관련사항도 위탁자 중심으로 되어 신탁재산을 관리하는 신탁회사는 중간의 역할이 불분명하다. 부가세에 관련된 모든 거래는 신탁재산에 기인하여 발생된 것이지만 실질거래가 위탁자 중심으로 되어 있어 신탁회사의 의지와는 관계없이 제세공과금이 체납 또는 연체되어 신탁 재산관리의 어려움이 발생될 수 있다.

신탁사업과 조세관계를 요약해 보면 <그림 7>과 같다.

<그림 7> 신탁재산과 조세관계



(1) 신탁 사업을 실행하기 위해 먼저 신탁재산을 신탁회사로 이전하는데 이 경우 지방세는 명의만 이전되는 것으로 보고 지방세를 비과세로 한다. (형식적인 이전으로 봄)

(2) 신탁기간 중에 발생하는 모든 거래의 중심은 위탁자이므로 신탁회사는 조세행정에 있어 역할이 불분명하다. 신탁사업을 원활히 수행하기 위해서는 위탁자가 체세공과금의 신고 납부를 성실히 수행하여야 하나 재산을 위탁관리하는 개인이나 법인이 신탁재산에 대한 세무사항을 신고하기에는 현실적인 어려움이 있다. 위탁자의 능력부족 또는 업무의 과중으로 신탁 재산 관리인의 의지와는 관계없이 체세공과금 등이 연체되어 조세채납이 발생될 수 있다. 임대 또는 분양자에게 재산권 행사를 하도록 하려면 조세 채납이 없어야 한다. 분양 또는 임대 받은 자는 신탁회사에 이를 해결해 줄 것을 요구하나 실질적인 과세권이나 조세법상 관리 능력이 없는 신탁회사는 어려운 상황이다.

금전신탁과 부동산 신탁을 동일시하여 신탁재산의 귀속을 언급하는 법인세법은 좀 더 명확해야 할 것이다. 또한 국세 채납이 발생되지 않고, 신탁 재산 관리인이 조세 행정에 협력할 수 있는 방법이 모색되어야 할 것이다.

### 3. 地方稅管理의 問題點

토지 공개념이 도입되고 토지를 최유효하게 이용하려고 노력하는 현상은 사회 전체적인 분위기에 맞추어 부동산 신탁업을 활성화시키는 원동력이 되었다. 어떤 제도가 도입되어 정착되려면 많은 시행착오가 있게 마련이다. 부동산 신탁업도 조세행정과 함께 시행착오를 겪고 있는 실정이다.

신탁의 설정에 의해 위탁자로부터 수탁자에게로 부동산이 이전되어 개발되는 과정을 우선 살펴보기로 한다. 부동산 소유권 이전이 있는 신탁설정시의 취득세, 등록세는 형식적인 소유권의 이전이므로 비과세 한다. 재산세와 종합토지세는 수탁자의 명의로 등기 등록된 신탁재산이라 해도 위탁자가 재산세를 납부할 의무를 진다. 실질 소유자를 위탁자로 보고 있다.

신탁기간 중에 과세되는 종합토지세와 신축 건물에 따른 취득세 등록세는 누가 부담해야 하는가? 종합토지세는 경제적 실질 소유자가 위탁자이므로 위탁자가 납부 의무를 갖는다. 신축 건물에 대해서 수탁회사인 신탁회사가 건축주이므로 신축 건물에 대한 취득세, 등록세를 부담하도록 되어 있다. 시행사인 신탁회사가 취득세, 등록세 납부 의무자이다. 즉 수탁자가 납세의무를 진다. 같은 지방세라도 위탁자, 수탁자 부담이 다르다.

실제 부동산을 잘 활용하고 유효하게 이용하고자 부동산 신탁을 도입했으면 여기에 대응되는 조세행정도 뒤따라 보조적인 역할이 되어야 할 것이다.

국세기본법에서 실질과세원칙을 적용토록 선언하고 있으면서, 신규 취득하는 부동산에 대한 취득세 등록세를 수탁자에게 부담시키는 것은 모순이다.

부동산신탁에서 개발한 현재상태의 부동산은 위탁자 토지에 수탁자가 자금을 조달하여 건설한 것이기 때문에 엄밀한 의미에서 위탁자, 수탁자 어느 일방의 것이라 하기에는 많은 문제점이 있다.

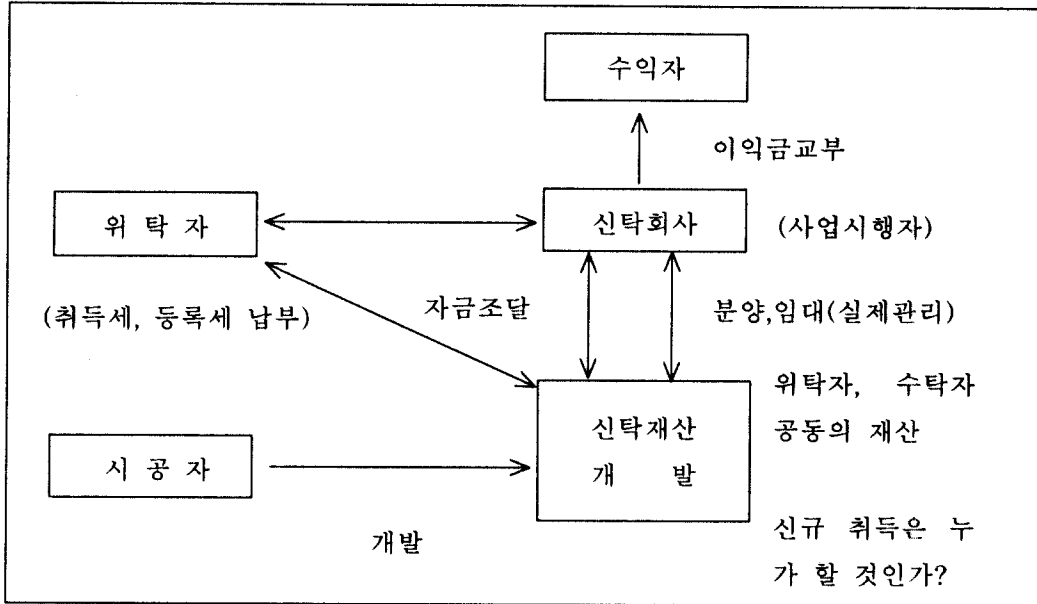
신탁이라는 제도를 활용하여 일시적으로 수탁자가 등기하는 것이라면 신탁회사 명의로 신탁등기를 할 수 있는 제도에 따라 취득세·등록세도 신규분 귀속을 위탁자가 납부토록 해야할 것이다. 이처럼 공동의 성격을 갖거나 위탁자, 수익자, 수탁자가 다른 경우 지방세 부과에 있어 곤란을 겪는다.

위탁자는 자신이 수익자가 아닌 경우 지방세납부를 게을리 할 수 있는데 이때에도 신탁회사는 지방세를 독려할 방법이나 권한이 없다.

신탁 신축건물은 위탁자 토지에 신탁회사 자금으로 건축된 것이니 만큼 그 귀속이 실질적으로 누구의 것인지 먼저 가려져야 할 것이다. 그리고 건축 중에 임대, 분양된 것은 언제 이전을 할 것 인가도 가려져야 한다.

부동산 신탁으로 공동으로 지어진 신축건물의 지방세는 누가 부담하는 것이 실질과세원칙에 맞는 것인지 연구과제이며 문제 거리다.

<그림 8> 지방세 납부 현황



#### 4. 實務適用의 課題

신탁사업에서 가장 어려운 부분이 조세편이기도 하다. 조세실무에 있어서 위탁자, 수익자에게 밀접한 영향을 주고 금전적인 문제가 곧바로 드러나는 것이니 만큼 실무에서 가장 신경써야 할 부분이다.

신탁사업 중에 제일 큰 부분이 부가세, 법인세, 취득세, 등록세 등이다.

부동산개발의 거래단위는 고액이고 건설기간이 보통 1-3년이 걸린다. 이 기간 동안 일반과세자인 위탁자라면 부가세 신고를 성실히 해야 매입부가세 공제를 받을 수 있다. 신탁회사는 신탁재산에 기인한 부분의 부가세를 신고하도록 권유할 뿐이지 신탁실체가 없으므로 위탁자에게 조세부분만큼은 강요할 수가 없다. 그렇다고 위탁자명의로 신탁재산 일부분만 세무신고를 하는 것도 현 규정상 맞지 않는 제도이다. 법인세 신고도 신탁재산과 관계 있는 부분만 신고를 해도 현행법상 가능한 것인지 명확하지가 않다. 제일먼저 세무신고를 하기 위해서는 기업의 주체가 명확해야 하는데 신탁사업의 특성상 조세법에서 말하는 주체와 신탁법에서 말하는 신탁재산의 독립성은 별개의 것으로 여겨지고 있다.

현행 조세법상 신탁관련 세부사항을 요약하면 <표 4>와 같다.

<표 4> 신탁관련 세법 요약정리

과세시기	관련세목		과세표준	세율	관계법령	
신탁계약시	수탁자	취득세	신탁에 의한 소유권 이전에 따른 취득	비과세	지방세법 제110조1항	
		등록세	신탁에 의한 소유권 이전에 따른 취득	비과세	지방세법 제128조1항	
		인지세	신탁계약서 도급계약서에 첨부	기재금액에 따라 변동	1~35만원 신탁 계약서-100원	인지세법제3조
위탁자	양도소득세 (특별부가세)	신탁계약시 신탁해지로 인하여 위탁자에 이전시에는 비과세	-	-	소득세법제88조 소득통칙88-2	
신탁기간 중	위탁자	취득세	신탁해지시 소유권 이전에 따른 취득	비과세	-	지방세법 제110조1항
		등록세	신탁해지시 소유권 이전에 따른 등록	비과세	-	지방세법 제128조1항
		재산세	신탁재산 소유에 따른 건물분세금	재산가액	3/1,000~7-/1,000	지방세법 제187,제188조
		종합토지세	신탁재산 소유에 따른 토지에 대한 세금	종합, 분리합산	0.1x부터 누진	지방세법 제234조15,16
		농특세	소득세, 법인세, 과세, 취득세 감면	감면세액	20/100	농특세법제5조
		교육세	등록세 납세의무자 등	등록세액 등	20/100	교육세법제5조
	수익자	사업소세	사업소과세 대장에 등재된 사업주	사업소 연면적 등	m' 당 250원	지방세법 제247,제248조
		법인세	신탁재산에서 받은 수익은 과세 표준에 합산	법인 과세 표준 산출	일반법인 16~28%	법인세법제22조
		소득세	"	세무조정 과 표	10%누진	소득세법제55조
		증여세	위탁자와 수익자가 다른 경우	증여가액	10%누진	증여세법제56조 " 제33조
	상속세	"	상속세 과세가액	"	상속세법제26조	
	부가가치세	건물신축 분양시	공급가액	10%	부가가치세법 제14조	
신탁종료시	위탁자	취득세	신탁계약해지에 따른 재취득	비과세	지방세법 제110조1항	
		등록세	신탁계약해지에 따른 재등록	비과세	지방세법 제128조1항	
		양도소득세 (특별부가세)	위탁자와 수익자가 동일인이 아닌 상태에서 수익자에게 이전하는 경우	양도가액	30%누진	소득세법 제104조

이 표에서 보듯이 수탁자인 신탁회사는 직접 납세의무를 지는 것은 없다. 다만 납세관리인<sup>11)</sup> 신고를 하면 성실히 이행해야 할 의무가 있을 뿐이다. 모든 과세대상을 관리 납부할 수 있는 신탁회사에서 실질과세원칙에 충실하여 위탁자에게 세무신고를 미루면 결국 조세당국에서도 이들 세원을 발굴해야 하는 번거로움이 발생한다.

실무상 신탁회사에 관계되는 각종의 세무사항은 별도의 주체가 있는 것이 상호간에 이익이 될 것이다. 위탁자는 제세공과금 신고를 관여하지 않아도 되고 과세 관청은 드러난 세원을 찾을 필요가 없다. 신탁회사는 사업의 주체이며 세무신고의 주체가 되기는 하지만 업무의 증가를 가져온다.

## IV. 不動産開發 信託 稅制의 改善方案

### 1. 不動産信託 課稅理論의 修正

부동산 신탁 재산을 관리하는 주체를 중심으로 구분하면 신탁이론은 크게 2가지로 구분할 수 있다. 첫째는 사업의 시작과 종료를 신탁재산 중심으로 하는 신탁실체 이론이고 둘째는 신탁재산의 주체는 수익자가 되고 신탁은 수익자에게 소득을 분배하는 도관(파이프)에 지나지 않는다는 신탁도관 이론이다.

이 두 이론은 신탁거래와 관련하여 신탁설정시 위탁자, 수익자, 수탁자 간의 재산권을 이전하는 단계 및 부동산 개발단계, 신탁종료시의 3자간의 과세관계를 규정하는데 밀접한 관련이 있다.

현행 조세법이 말하는 실질과세 원칙에 준수하면 수익이 발생하는 시점마다 수익자에게 과세하는 방법이 실질과세 원칙에 가장 충실한 방법일 것이다.

부동산개발신탁은 수익이 일시에 발생하는 것이 아니라 공사진행에 따라 서서히 발생되기 때문에 위탁자와 수익자가 서로 다른 경우에 언제 수익을 인식할 것인지 수익자 입장에서라도 수익을 파악하기 곤란하다. 또한 과세 당국은 어떤 재산이 신탁이 되어 언제 얼마큼 진행되었는지 파악하기 어려운 실정이다.

신탁 실체 이론과 신탁도관 이론의 장·단점을 비교해 보면 아래 <표 5>와

11) 납세관리인이란? 납세의무자 또는 특별징수의무자가 납세지에 주소를 두지 않을 때에는 납세에 관한 사항을 처리하기 위하여 납세관리인을 정하여 신고하여야 한다.

같다.

두 이론의 어느 한가지를 택하면 그 장단점이 있어 이론적으로나 실무상 어려움이 발생한다. 3원론적 경영에 의한 소유 경영 이용에 맞는 수정된 신탁 실체 이론을 만들어야 할 것이다. 수정된 이론이 갖추어야 할 내용은 다음의 것을 포함해야 한다.

첫째, 위탁자와 수익자는 납세의무에 따른 이행곤란성이 없어야 할 것이다.

둘째, 신탁회사는 세무신고에 있어 성실신고를 함으로써 조세행정에 협조한 대가를 얻을 수 있어야 한다.

예를 들면 신탁사업 활성화와 성실한 세무신고를 확대하기 위해 신탁으로 인한 조세 부과율을 낮추어 주는 방법, 또는 국세나 지방세 중 일부를 감면, 면세 혜택을 주는 방법이 있을 수 있다.

셋째, 세무당국은 신탁회사가 정상적인 신탁사업을 하면서 투명한 조세부과가 이루어질 수 있도록 세무행정제도를 개선해야겠다.

<표 5> 신탁 이론의 장·단점 비교

구 분	신탁실체이론	신탁도관이론
주체자	신탁재산 중심	수익자 (신탁재산은 권리관계의 객체)
장 점	과세 관계가 간단하다.	실질과세 원칙 중심
단 점	실질과세 원칙에 입각한 과세관계를 파악하기 어려움	실질 소유자 파악이 곤란 실질 소유자가 납세의무 이행 곤란

이와 같이 수익자, 위탁자, 수탁자 각각의 입장을 고려하여 수정된 신탁실체이론이 조세법에서 채택되면, 실무적으로나 조세 행정 능률이 한층 더 발전할 것이다.

신탁재산을 중심으로 한 수정된 신탁실체이론이 정착되면 위탁자 수익자의 부담도 덜어주고, 조세 당국은 효과적으로 세수가 확보될 수 있을 것이다.

또한 신탁회사는 위탁자나 수익자가 사업이 폐지되거나 말소되어도 신탁사업을 끝까지 추진할 수 있으며 조세 협력의 대가로 조세 공과금 등을 감면 받음으로써 우리 나라 부동산 신탁업 발전에 기여할 것이다.

부동산신탁 산업 발전은 향후 도입될 부동산 증권화나 부동산투자 신탁제도에 있어서도 조세관계를 명확히 할 수 있는 이론적 기초를 견고히 해줄 것이다.

## 2. 國稅의 改善方案

국세부과에 있어서 실질과세원칙이 복잡하고 위탁자, 수익자에게 납세의무를 지게 하는 불편이 있어 그 개선 방안을 찾고자 하는 것이다. 수정된 신탁실체이론이 도입되면 보다 효과적인 조세 행정이 될 것이다.

현행 법인세법과 소득세법에서는 신탁재산에 귀속되는 소득은 그 신탁의 수익자를 당해 신탁재산의 소유자로 보고 소득을 계산하는 실질과세원칙을 따르고 있다. 실질과세 원칙이라 하여 수익자에게 소득이 귀속되는 시기를 제때에 알 수 있고 정확한 소득금액이 나타나면 문제는 간단하다. 하지만 현실적으로 위탁자와 수익자가 다른 경우 국세가 체납되면 사업을 할 수 있는 주체가 없어서 수정된 신탁실체 이론을 주장하는 근거이다.

부가가치세법 적용에 있어서는 문제가 심각하다. 위탁자 중심으로 사업을 진행하다 신탁재산과 신탁회사와는 아무 관계없이 위탁자 사업이 부도처리 되어 사업자 등록증이 말소되면 진행하던 신탁사업은 부가세법상 사업주체가 없다.

실질과세 원칙은 원칙과 이론에 충실하지만 부가세법상에는 전혀 맞지 않는 상황이 발생되어 반드시 수정된 신탁실체이론 도입이 있어야 할 것이다.

<표 6> 국세 개선방안

구분	현행 조세법	개선방안
주 적용 이론	* 실질과세 이론 (수익자 중심)	* 수정된 신탁실체 이론(신탁재산 중심)
법인세·소득세	* 실질적으로 수익이 귀속되는 자 소득 파악	* 신탁사업 중심의 사업실체 신설
	* 신탁재산의 부분적인 법인세·소득세 신고가 안된다. (위탁자의 소득과 합산 신고)	* 신설된 실체가 소득세·법인세 신고 * 신탁회사의 업무증가에 따른 보상이 있어야 한다. * 세무행정의 편의 증진 (수익자·위탁자)
부가세	* 위탁자 중심 신고 납부 * 파산시 대처 방법 없음	* 실체 중심으로 위탁자 파산서에도 사업 계속 유지 가능

현행 제도에서는 신탁회사가 신탁재산에서 파생되는 소득세, 법인세를 신고할 수 있는 방법이 없지만 수정된 이론이 도입되면 가능하다. 수정이론에 따라 부가세법에서 신규사업이 발생할 때마다 독립된 사업을 구분해 주면 신탁법에서 말하는 신탁재산의 독립성과 구분관리와도 일치시킬 수 있는 장점이 있다.

이론적인 실질과세원칙이 수정되어야 하는 또 하나의 이유가 부가세법상에서도 분명히 나타난다.

### 3. 地方稅 等 申告 · 納付管理의 改善方案

조세법 적용에 있어 실질과세원칙을 적용하면 같은 지방세법 내에서도 문제가 있다. 신탁 계약체결시 신탁등기를 하여 신탁재산이 수탁자에게로 이전되면 형식적인 명의 이전으로 보아 취득세, 등록세를 비과세하고 있다.

부동산 개발신탁은 위탁자에게 토지를 수탁받아 수탁자가 건물을 신축하여 임대·분양하는 것이 일반적이다. 신탁토지에 지은 건물은 신탁회사가 자금을 조달하거나 신탁회사자체의 자금으로 건설한다. 신탁의 형태에서 보듯이 부동산 신탁의 일반적인 형식이 위탁자 토지에 신탁회사가 건물을 신축하여 분양(임대)하는 형태이다. 그러면 신탁토지 위에 지어진 건물은 위탁자·수익자·수탁자·분양자 중에서 누가 실질 소유자인가 문제이다.

신탁토지가 위탁자의 소유이므로 신축건물에 대해서도 동일하게 위탁자에게 취득세·등록세를 부과하는 것은 실질과세원칙에 맞다고 할 수 없다. 엄밀히 보면 신탁회사의 건물도 위탁자의 소유도 아니다. 위탁자의 자금으로 신축한 것이 아니기 때문에 신탁건물은 위탁자의 것으로 보지 않는다. 그러나 현실에서 신축건물의 취득세, 등록세 등의 납부의무는 건축주가 갖는다. 이 경우 취득세·등록세를 건축주가 체납하면 신탁회사는 강제로 지방세를 납부할 수 없다. 다만 납세관리인의 역할과 분양자를 보호하기 위해서 신탁재산 중에서 지방세를 대납할 수 있는 정도이다.

지방세 부분에 있어서도 실질과세 원칙만 고집하면 공동의 신축건물에 건축주가 부담하는 조세는 기본사상에 맞지 않는다. 신탁회사가 건축주가 될 수도 있지만 신탁계약상 다른 사람이 건축주가 될 수도 있기 때문이다.

따라서 지방세 신고 납부 의무도 실질과세 원칙에서 벗어나 수정된 신탁실체 이론을 개발 적용하는 것이 타당할 것이다.

### 4. 不動產信託 租稅政策의 方向

부동산 신탁의 도입 목적이 토지의 이용을 극대화하여 생산성을 높여보고자 하는 것이다. 여기에 부응하여 조세정책도 신탁구조에 맞게 개선되어야 한다.

재산의 은닉, 도피, 조세회피 목적으로 타인 명의로 재산을 취득 관리하는 경우는 조세확보차원에서 실질과세 원칙이 적용되어야 한다. 그러나 부동산신탁제도는 명의신탁과 다르다.

위탁자는 신탁제도에 의한 재산관리 방법으로 위탁자 토지를 유효하게 활용하고자 부동산신탁 회사에 관리·개발·처분을 의뢰하여 사회적 목적에 부응하여

부동산 개발을 하는 것이다. 위탁자 입장에서 신탁을 하는 것은 조세회피가 아니라 투명하게 거래를 하기 위해서 재산 관리를 의뢰하는 것인데 제도의 미비로 인하여 오히려 불편을 겪는 상황이다.

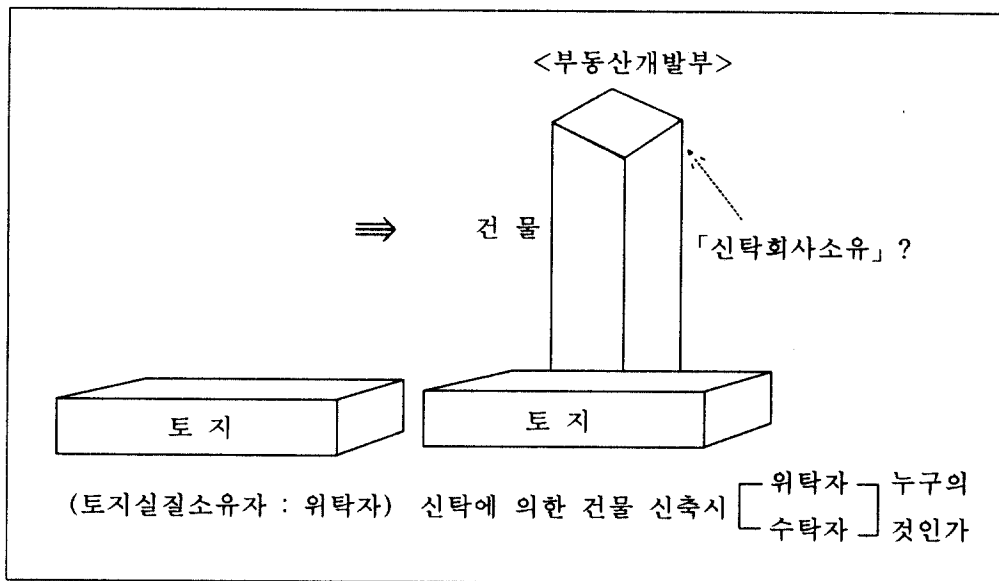
현 국세와 지방세법에서 실질과세원칙과 대립되는 것을 찾아 일관성 있게 수정 보완하여야 할 것이다.

지방세법 예규에서 취득세·등록세·납부의무자는 재화의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 거기에 담세력을 인정하고 부과하는 유통세의 일종으로 보고 있다.(세정 13407-145.1995.2.10 )

하지만 신탁재산은 형식적인 소유권의 취득으로 보아 비과세 한다.<sup>12)</sup>

신탁재산을 인수한 수탁자는 부동산을 개발할 때 건축주로 등재하는데 이 경우 신탁회사가 건축한 건축물의 소유자는 진정으로 부동산 신탁회사의 것인가 하는 것이다.

<그림 9> 신탁물건의 실질소유자의 확인



신탁은 위탁자의 재산을 위탁자의 의사에 따라 개발, 처분, 관리를 하는 것인데 신축 건물의 원시 취득자를 신탁회사로 보는 것이 타당한가 하는 것이다.

국세에 있어서는 건물 신축 중에 사업의 주체를 위탁자 중심으로 되어 있어 부가세 신고, 납부의무는 위탁자에게 있다.

국세에 있어 부가가치세 신고 납부의무자는 위탁자이고, 지방세법에서는 건축주가 신탁회사로 등재되어 있어 실질내용에 불구하고 원시 취득자를 신탁회사로 보고 있다.

12) 지방세법 제110조

국세와 지방세는 각각의 목적이 다르다 해도 조세 상호간에 일관성이 없어 결국은 위탁자, 수탁자 모두에게 각각 다른 조세가 부과되는 현상이 나타난다.

신탁은 재산 관리인을 두어 모든 관리 업무를 수탁자가 대행토록 하고 위탁자는 자신의 능력을 다른 곳에 전환시키는데 목적이 있다.

현행 조세법은 신탁의 기본 목적과 사회적 기본 취지에 맞지 않게 위탁자, 수탁자 모두에게 조세를 부과하는 형태를 취하고 있어 이를 개선하도록 해야 할 것이다.

<표 7> 부동산신탁 조세의 개선 방향

구분		현 조세법	개선 방향	개선사유
국세	법인세 소득세	* 실질 소득이 귀속되는 수익자 소득 신고	* 수정된 신탁 실체 이론 도입 * 신탁재산분리 신고가능 토록 함	* 위탁자 편의 제공 * 과세시기 포착 용이
	부가가치세	* 위탁자가 사업의 주체 (사업자 등록의 말소·폐 기시 사업 진행 곤란)	* 수정된 신탁 실체 이론 도입 * 위탁자의 사업과 관계 없이 신탁사업 진행가능	* 사업주체가 분리됨 으로 조세 행정용이
지방세 (취득세, 등록세 등)		* 취득세-건물 신축시 건 축주를 원시 취득자로 봄 (신탁회사 취득) * 재산세, 종합토지세 - 위탁자 부과 * 이원화된 체제	<신축 건물 취득 시> * 지방세 부과 납부의 모 든 주체를 신탁회사 대 행토록 개정 * 일원화된 체제	* 세무 행정의 단순 화, 명확화 확보

위 <표 7>의 부동산신탁조세의 개선 방향에서 보듯이 기본 이론이 실질과세 원칙에서 벗어나 수정된 신탁실체이론을 채택하여 위탁자와 수탁자를 분리하는 것이 기본 취지이다. 이렇게 되면 수탁자의 업무는 크게 증대된다. 증가되는 업무량에 대해서는 조세 행정의 투명성과 공평과세 실현을 가져옴으로써 절약되는 세무행정 비용을 수탁회사에게 주어야 한다. 수탁회사에서 신고 납부하는 조세 중 일부의 감면 또는 비과세 제도 등을 도입하여 수탁자에게 성실 신고토록 해야 할 것이다.

조세행정은 이런 제도 개선을 통하여 비용절감뿐 아니라 세원 발굴에도 힘써야 할 것이다.

## V. 結 論

산업사회가 발전하고 새로운 제도가 도입되면, 도입되는 제도에 맞는 세무 행정도 함께 발전되어야 할 것이다. 신탁이라는 제도와 토지 공개념 등이 도입되어 새로운 사회제도가 도입되었지만 조세행정은 구시대에 있던 이론만 주장하면 새로운 환경에 적응할 수 없다.

실질과세 원칙을 기본으로 하는 조세법은 실질의 의미가 법률적 실질인지 경제적 의미의 실질인지가 불분명하다. 이로 인해 위탁자와 수탁자간의 납세의무가 달리 표현된다.

국세에 있어서도 법인세, 소득세는 수익자 중심으로 소득이 파악되고, 부가세는 사업진행 중 위탁자 중심으로 되는 등 신탁관계인 모두가 조세에 관심을 갖게 되는 번거로움이 있다. 이를 단순화시킬 수 있는 방법이 수정된 신탁실체이론의 도입이다. 수정된 신탁실체이론이 도입되면 신탁재산을 중심으로 소득신고와 부가세 신고가 각각 됨으로써 수탁회사의 단일 창구로 조세 행정 업무가 이루어 질 수 있다.

다만 수탁회사의 업무가 증대되는 것은 조세행정비용 절감으로 보상을 해주어야 할 것이다. 일부조세의 감면, 비과세 등의 방법으로 수탁회사의 성실신고 납부를 유도해야 한다.

지방세 적용에 있어서도 재산세, 종합토지세는 위탁자가 신고 납부하고 신축 건물의 건축주가 신탁회사인 경우 원시 취득자를 신탁회사로 보아 같은 지방세에서도 납세의무자가 서로 다른 이원화된 체제에서 신탁재산 중심으로 단일화시키는 방법도 모색해보아야 할 것이다.

소유·경영·이용이 분리된 3원론적 경영에 맞는 새로운 세무행정이 있어야 하고 국세, 지방세에서도 신탁재산에 관계되는 세수확보차원에서 새로운 제도와 이론을 개발해야 할 것이다.

현대사회는 경제와 함께 세무를 떠나서는 살 수 없다. 세무행정에 있어서 복잡한 세법체계와 어렵게 표현된 세법용어는 실생활에서 이해하기 쉽게 개선되어야 할 부분이기도 하다.

납세의무자의 편익과 보호를 위한 새 이론이 있으면 이를 수렴하여 효율적인 세무 행정이 되도록 해야 한다고 생각한다. 새롭게 도입된 부동산 신탁제도는 점차 확대되고 있는 상황으로 부동산증권화 제도와 부동산투자 신탁제도 도입의 시초라 할 수 있다. 새롭게 도입되는 제도가 소유·경영·이용이 구분된 3원론적 경영으로 우리 사회에 정착하기 위해서 세무행정이 앞장서서 새로운 경영

이론과 세법이론으로 발전시켰으면 한다.

본 논고로 신탁사업의 조세행정이 다시 한번 재조명되고 수정 발전하는 기초가 되었으면 한다.

“본 논문은 다른 간행물에 게재되거나 게재 신청된 사실이 없음”

※참고문헌

• 국내문헌

- 구동희, 신탁지조세론, 서울, 박영사, 1993.  
김규수, 지방세법정해, 서울, 산동회계법인, 1997.  
김기수, 민법학연습, 서울, 박영사, 1993.  
김영진, 부동산학총론, 서울, 법문사, 1992.  
안정근, 현대부동산학, 서울, 법문사, 1995.  
이창석, 부동산학개론, 서울, 형설출판사, 1993.  
임상엽, 세법개론, 서울, 상경사, 1999.  
장형룡, 신탁법개론, 육법사, 1991.  
조세통람사(주), '99 조세편람, 서울, 조세통람사, 1999.  
한국부동산신탁(주), 부동산신탁 사무편람, I. II  
한국부동산신탁(주), 부동산신탁업무방법서, 1997.  
한국부동산신탁(주), 부동산신탁의 수익권과 질권  
함정호, 우리나라 통화 금융경제의 이해, 비봉출판사, 1996.

• 논문

- 부동산신탁의 붕괴, 신한종합연구소, 1997.  
KIF금융논단 '95, 전성훈, 부실기업의 효율적 처리방안, 한국금융연구원, 1997  
우리나라 주택금융 무엇이 문제인가?, 주택산업연구원, 1996.  
부동산신탁해설 개념과 회계기준, 신경암, 1999.  
우리나라 신탁세제의 문제점과 개선방안, 남시환, 1996.  
新信託銀行讀本, (社)信託協會, 新業務研究會編, 1996.  
實戰信託業務, 三井信託銀行, 東京, 1988.  
信託の法務と實務, 三陵信託銀行 信託研究會編, 東京, 1995  
不動産證券化と不動産共同投資の手引き, 安井札二, 東京, 1992.  
新じ金融不動産の證券化, 安井札二 外 1人, 東京, 1991.  
國公有地信託の理論と實務, 南傳方, 東京, 1987.  
Real Estate, Jerone Dasso 외 2, twelfth Edition.  
Real Estate Finance and Investments, William B. Brueggenam  
ph.D, Ninth Edition. IRWIN, 1993.

※논문요약

不動産開發 信託 稅制의 問題點과 改善方案 研究 -實質課稅原則을  
中心으로 -

산업사회가 발전하고 재산관리 방법이 다양화되고 있다. 신탁이란 믿을 수 있는 타인에게 재산관리를 위탁하는 것이다. 부동산 신탁에 의하여 부동산이 개발되는 과정에 있어서 납세 의무자가 누구인지 명확히 할 필요가 있다.

경제사회와 세무는 현대인에게 있어 필수적인 사항이다. 그러나 신탁제도에 현 조세법을 적용하는데는 몇 가지 문제가 있어 이를 개선 보완하고자 하는데 본 논고의 목적이 있다.

먼저 국세기본법에서 실질과세원칙을 말하고 있는데 바로 실질이 무엇인지 불분명하다.

실질은 경제적실질과 법률적실질로 나누어진다. 신탁재산은 경제적실질 소유자는 위탁자이고, 법률적실질 소유자는 수탁회사이다. 법인세와 소득세 신고 납부하는 실질 소득자는 수익자가 된다. 이렇게 실질이란 내용상 여러 의미가 있다.

먼저 신탁회사를 위탁자와 분양자, 수익자 사이에서 단지 연결만 하는 파이프에 지나지 않는다고 보는 도관 이론이 있다. 또 하나는 신탁재산을 기본으로 모든 법률의 주체로 삼는 신탁실체이론이 있다. 두 이론은 그 장·단점이 있어 수정된 신탁실체이론을 새롭게 만들자는 것이다. 신탁사업에서 실질과세원칙을 명확하게 하기 위해서 수정된 신탁실체 이론은 소유·경영·이용이 구분된 신탁제도에 부합하는 제도로 다음과 같은 특징이 있다.

1. 신탁재산과 관계 있는 위탁자, 수익자의 신탁재산 관련 세무 신고 사항을 신탁회사가 대행해 준다.
2. 신탁회사는 모든 사업뿐만 아니라 조세행정에서도 신탁사업별 주체자가 되어 위탁자의 부도나 파산에 관계없이 사업을 추진할 수 있다.
3. 조세당국은 세원관리에 많은 노력 없이 실질과세를 실천할 수 있다. 다만 수탁회사가 조세 행정에 적극 협조하는 대가로 일부세목의 감면 또는 비과세 정책도입이 필요하다.

실질과세원칙을 적용하는데 있어 불분명한 부분을 명확히 하고 싶다. 따라서 수정된 신탁실체이론을 만들어보고자 제안하는 것이다.

본고를 통해서 부동산신탁 조세행정이 실제 납세 의무자 중심으로 전환되는 계기가 되었으면 한다. 또한 부동산 신탁 세제의 발전된 이론이 적용되길 바랄 뿐이다.