

목차

1. 사건 개요
2. 사실관계의 시간순 정리
3. 관련 법률 및 규정
4. 쟁점별 법률 분석
5. 증거 분석 및 입증 방안
6. 불복 절차 및 대응 전략
7. 결론

1. 사건 개요

본 사건은 1세대 1주택 양도소득세 비과세 요건 충족 여부 및 취득가액 산정의 적정성이 쟁점인 양도소득세 부과처분에 관한 사안입니다.

구분	내용
납세의무자	박OO
과세관청	역삼세무서
처분일	2026년 5월 20일
부과세액	52,000,000원
대상 부동산	서울 강남구 대치동 아파트(전용 84㎡)
취득일	2020년 3월
양도일	2025년 8월
취득가액(신고)	850,000,000원
취득가액(과세관청 인정)	780,000,000원
양도가액	1,300,000,000원

2. 사실관계의 시간순 정리

2.1. 부동산 취득 및 보유 단계

2020년 3월 - 서울 강남구 대치동 아파트(전용 84㎡)를 850,000,000원에 매수하였습니다. 이는 조정대상지역에 해당하는 부동산입니다.

2020년 3월 이후 - 인테리어 공사를 실시하였으며, 총 70,000,000원의 비용이 지출되었습니다. 인테리어 내역에는 화장실 전면 교체, 보일러 교체 등이 포함되어 있습니다.

2020년 ~ 2025년 - 실제 거주하였으나, 전입신고 기록상으로는 1년 4개월의 거주기간만 확인됩니다. 납세의무자는 전입신고를 지연하였으나 실제로는 2년 이상 거주하였다고 주장하며, 관리비 납부 내역 및 택배 수령기록 등을 증거로 제시하고 있습니다.

2.2. 양도 및 과세처분 단계

2025년 8월 - 해당 아파트를 1,300,000,000원에 양도하였습니다. 보유기간은 약 5년 5개월입니다.

2026년 5월 20일 - 역삼세무서로부터 양도소득세 52,000,000원의 부과처분 통지를 받았습니다.

2.3. 과세관청의 처분 사유

과세관청은 다음 두 가지 사유로 1세대 1주택 비과세를 부인하고 양도소득세를 부과하였습니다.

- **거주기간 요건 미충족:** 조정대상지역 소재 주택으로서 2년 이상 거주 요건을 충족하지 못하였으며, 전입신고 기록상 1년 4개월만 거주한 것으로 확인됨
- **취득가액 과다계상:** 인테리어 비용 70,000,000원을 자본적 지출이 아닌 수익적 지출로 판단하여 취득가액에서 제외하고, 취득가액을 780,000,000원으로 조정함

3. 관련 법률 및 규정

3.1. 소득세법

소득세법 제89조(비과세 양도소득)

제1항 제3호: 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 해당 주택의 보유기간이 2년 이상인 경우 해당 주택의 양도로 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세를 부과하지 아니합니다.

소득세법 제97조(양도차익의 계산)

제1항: 양도차익은 양도가액에서 취득가액과 기타 필요경비를 공제한 금액으로 합니다.

제2항: 취득가액은 취득 당시의 실지거래가액에 의하되, 자본적 지출액을 포함합니다.

3.2. 소득세법 시행령

소득세법 시행령 제154조(1세대 1주택의 범위)

제1항: 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 해당 주택의 보유기간이 2년 이상인 경우에는 양도소득세를 부과하지 아니합니다.

제3항: 조정대상지역에 있는 주택의 경우 보유기간 2년 이상과 더불어 거주기간 2년 이상의 요건을 모두 충족하여야 합니다.

소득세법 시행령 제163조(취득가액의 계산)

제9항: 자본적 지출액은 해당 자산의 내용연수를 연장시키거나 해당 자산의 가치를 현실적으로 증가시키기 위하여 지출한 수선비를 말합니다.

3.3. 국세기본법

국세기본법 제56조(이의신청)

제1항: 국세에 관한 처분으로서 위법 또는 부당한 처분을 받거나 필요한 처분을 받지 못함으로써 권리 또는 이익을 침해당한 자는 해당 처분을 한 세무서장 등에게 이의신청을 할 수 있습니다.

제2항: 이의신청은 처분이 있음을 안 날(처분의 통지를 받은 때에는 그 받은 날)부터 90일 이내에 하여야 합니다.

국세기본법 제61조(심사청구)

제1항: 국세에 관한 처분으로서 위법 또는 부당한 처분을 받거나 필요한 처분을 받지 못함으로써 권리 또는 이익을 침해당한 자는 국세청장에게 심사청구를 할 수 있습니다.

국세기본법 제62조(심판청구)

제1항: 국세에 관한 처분으로서 위법 또는 부당한 처분을 받거나 필요한 처분을 받지 못함으로써 권리 또는 이익을 침해당한 자는 조세심판원장에게 심판청구를 할 수 있습니다.

3.4. 행정소송법

행정소송법 제20조(제소기간)

제1항: 취소소송은 처분 등이 있음을 안 날부터 90일 이내에 제기하여야 합니다.

제2항: 취소소송은 처분 등이 있는 날부터 1년을 경과하면 이를 제기하지 못합니다. 다만, 정당한 사유가 있는 때에는 그러하지 아니합니다.

4. 쟁점별 법률 분석

4.1. 쟁점 1: 거주기간 2년 요건 충족 여부

핵심 쟁점: 조정대상지역 소재 1세대 1주택 비과세를 위한 거주기간 2년 요건을 충족하였는지 여부

(1) 법률 요건

소득세법 시행령 제154조 제3항에 따르면, 조정대상지역에 있는 주택을 양도하는 경우 1세대 1주택 비과세를 받기 위해서는 보유기간 2년 이상과 거주기간 2년 이상의 요건을 모두 충족하여야 합니다. 본 사안의 경우 보유기간 약 5년 5개월로 보유기간 요건은 충족하나, 거주기간 요건의 충족 여부가 문제됩니다.

(2) 거주 의미

판례는 거주 의미에 관하여 "주택을 생활의 근거지로 하여 실제로 거주하는 것"을 의미하며, 단순히 주민등록상 전입신고만으로는 부족하고 실제 거주 사실이 있어야 한다고 판시하고 있습니다(대법원 2015두49766 판결 등). 다만, 실제 거주 사실의 입증은 주민등록 전입일을 기준으로 하되, 이와 다른 실제 거주 사실이 객관적으로 입증되는 경우 이를 인정할 수 있습니다.

(3) 본 사안의 분석

과세관청은 전입신고 기록을 근거로 1년 4개월의 거주기간만 인정하였으나, 납세의무자는 실제로는 2년 이상 거주하였다고 주장하고 있습니다. 이 경우 다음과 같은 증거를 통해 실제 거주 사실을 입증할 수 있습니다.

- 관리비 납부내역: 매월 계속적으로 관리비가 납부된 사실은 실제 거주 의 강력한 증거가 됩니다
- 택배 수령기록: 해당 주소지로 계속적으로 택배가 수령된 사실
- 공과금(전기, 가스, 수도) 사용내역: 실제 사용량이 거주에 부합하는지 확인
- 인근 상가 이용내역: 신용카드 사용내역 등을 통한 생활권 입증
- 자녀의 학교 재학 증명(해당되는 경우)
- 이웃 주민의 진술서

입증 책임: 전입신고 기록과 다른 실제 거주 사실을 주장하는 경우, 그 입증 책임은 납세의무자에게 있습니다. 따라서 가능한 한 많은 객관적 증거를 확보하는 것이 중요합니다.

(4) 전입신고 지연의 문제

주민등록법 제16조는 전입신고를 전입한 날부터 14일 이내에 하도록 규정하고 있으며, 이를 위반한 경우 과태료가 부과될 수 있습니다. 다만, 전입신고 지연 그 자체가 실제 거주 사실을 부정하는 것은 아니며, 실제 거주 사실이 객관적으로 입증되는 경우 거주기간으로 인정받을 수 있습니다.

(5) 법률적 평가

관리비 납부내역, 택배 수령기록, 공과금 사용내역 등 객관적 증거가 충분히 확보된다면, 전입신고 기록과 무관하게 실제 거주기간 2년 이상을 인정받을 가능성이 있습니다. 다만, 이러한 증거들이 단편적이거나 일관성이 없는 경우 입증에 실패할 위험이 있으므로, 증거의 충실성이 핵심입니다.

4.2. 쟁점 2: 인테리어 비용의 자본적 지출 해당 여부

핵심 쟁점: 인테리어 비용 70,000,000원이 취득가액에 산입되는 자본적 지출에 해당하는지, 아니면 필요경비로 공제되지 않는 수익적 지출에 해당하는지 여부

(1) 자본적 지출과 수익적 지출의 구분

소득세법 시행령 제163조 제9항은 자본적 지출을 "해당 자산의 내용연수를 연장시키거나 해당 자산의 가치를 현실적으로 증가시키기 위하여 지출한 수선비"로 정의하고 있습니다. 반면, 수익적 지출은 자산의 원상을 회복하거나 능률 유지를 위한 지출로서 취득가액에 산입되지 않습니다.

(2) 판례의 기준

판례는 자본적 지출과 수익적 지출의 구분에 관하여 다음과 같은 기준을 제시하고 있습니다.

구분	자본적 지출	수익적 지출
목적	자산의 내용연수 연장, 가치의 현실적 증가	자산의 원상 회복, 능률 유지
효과	자산의 가치가 증가하거나 내용연수가 연장됨	자산의 현상 유지
예시	증축, 구조 변경, 주요 설비 교체	도배, 장판 교체, 일반 수선

(3) 본 사안의 분석

납세의무자가 지출한 인테리어 비용 70,000,000원의 내역을 구체적으로 검토하여 자본적 지출과 수익적 지출을 구분할 필요가 있습니다.

자본적 지출로 인정될 가능성이 높은 항목:

- **화장실 전면 교체:** 단순한 수선이 아닌 전면 교체의 경우, 자산의 가치를 현실적으로 증가시키는 것으로 볼 수 있습니다. 특히 배관 공사를 포함한 전면 교체는 내용연수 연장 효과가 있

습니다.

- **보일러 교체:** 기존 보일러의 단순 수리가 아닌 신규 보일러로의 교체는 자산의 가치를 증가시키고 내용연수를 연장시키는 것으로 판례상 자본적 지출로 인정됩니다(대법원 2003두 10350 판결).

수익적 지출로 판단될 가능성이 있는 항목:

- 도배, 장판 교체
- 조명기구 교체
- 일반적인 페인트 칠
- 벽지 교체

(4) 입증 방안

자본적 지출임을 입증하기 위해서는 다음과 같은 자료가 필요합니다.

- 인테리어 계약서 및 세부 견적서(항목별 금액 명시)
- 공사 전후 사진
- 세금계산서 또는 영수증
- 시공업체의 확인서(공사 내용의 구체적 기재)
- 건축물대장상 변경사항(해당되는 경우)

(5) 법률적 평가

인테리어 비용 70,000,000원 전액을 자본적 지출로 인정받기는 어려울 것으로 보입니다. 다만, 화장실 전면 교체 및 보일러 교체 등 명백히 자본적 지출에 해당하는 항목에 대해서는 구체적인 증거를 제시하여 일부라도 취득가액에 산입받을 수 있도록 노력해야 합니다. 항목별로 구분하여 자본적 지출 해당 여부를 개별적으로 다투는 것이 효과적입니다.

4.3. 쟁점 3: 가산세 부과 적법성

(1) 가산세의 종류

본 사안에서 부과된 가산세의 구체적 내역이 명시되어 있지 않으나, 일반적으로 다음과 같은 가산세가 부과될 수 있습니다.

- 신고불성실 가산세: 과소신고 또는 무신고한 경우
- 납부불성실 가산세: 납부기한까지 세금을 납부하지 않은 경우

(2) 정당한 사유

국세기본법 제48조는 납세자가 세법을 몰라서 또는 세법 해석상 착오로 인하여 신고를 잘못된 경우로서 정당한 사유가 있는 때에는 가산세를 부과하지 아니할 수 있다고 규정하고 있습니다.

(3) 본 사안의 분석

납세의무자는 1세대 1주택 비과세 요건을 충족한다고 믿고 신고하였으며, 고의적인 탈세 의도가 없었다고 주장하고 있습니다. 다만, 판례는 정당한 사유를 매우 엄격하게 해석하고 있어, 단순히 법을 몰랐다가 착오가 있었다는 사유만으로는 가산세 면제를 받기 어렵습니다.

그러나 다음과 같은 경우 정당한 사유가 인정될 가능성이 있습니다.

- 세무대리인의 명백한 과실로 인한 경우
- 과세관청의 잘못된 안내에 따른 경우
- 법령의 해석이 객관적으로 불명확하여 납세자가 합리적으로 판단하기 어려운 경우

(4) 법률적 평가

가산세 전액 면제를 받기는 어려울 것으로 보이나, 거주기간 요건 충족 여부 및 자본적 지출 해당 여부에 관한 본세 다툼에서 일부라도 승소하는 경우 그에 따라 가산세도 감액될 것입니다.

5. 증거 분석 및 입증 방안

5.1. 현재 확보된 증거

증거	입증 사항	증거력
과세처분 통지서	처분의 존재 및 내용	높음
매매계약서	취득가액, 양도가액, 거래 시기	높음
인테리어 계약서 및 영수증	인테리어 비용 지출 사실	중간(항목별 구분 필요)
관리비 납부내역	실제 거주 사실	높음

5.2. 추가 확보가 필요한 증거

(1) 거주기간 입증을 위한 증거

- 공과금 사용내역: 전기, 가스, 수도 사용량 및 납부내역(2년 이상 기간)
- 택배 수령기록: 택배회사별 수령 내역 확인서
- 신용카드 사용내역: 해당 주소지 인근 상가에서의 사용 내역
- 통신비 청구서: 해당 주소지로 발송된 청구서

- **자녀 재학증명서:** 해당되는 경우 인근 학교 재학 증명
- **이웃 주민 진술서:** 실제 거주 사실을 확인할 수 있는 이웃의 진술
- **CCTV 영상:** 아파트 출입 기록(보관 기간 내인 경우)
- **주차장 이용내역:** 아파트 주차장 정기권 또는 이용 기록

(2) 자본적 지출 입증을 위한 증거

- **세부 견적서:** 항목별 공사 내용 및 금액이 명시된 견적서
- **공사 전후 사진:** 화장실, 보일러 등 주요 공사 부분의 전후 비교 사진
- **시공업체 확인서:** 공사 내용의 구체적 기재(특히 배관 공사, 구조 변경 등)
- **세금계산서:** 정식 세금계산서 발행 여부
- **건축물대장:** 구조 변경이 있는 경우 건축물대장 변경 내역
- **전문가 의견서:** 건축사 또는 감정평가사의 자본적 지출 해당 여부에 관한 의견서

5.3. 증거 수집 시 유의사항

- 모든 증거는 원본 또는 공증된 사본으로 준비하세요
- 시간순으로 정리하여 거주 의 연속성을 입증하세요
- 증거 간 일관성을 확인하세요(예: 관리비 납부일과 공과금 사용 시기의 일치)
- 증거 수집이 불가능한 경우 그 사유를 소명하세요
- 증거 목록을 작성하여 체계적으로 관리하세요

6. 불복 절차 및 대응 전략

6.1. 불복 절차의 종류

절차	청구 기관	기간	특징
이의신청	처분청(역삼세무서)	처분을 안 날부터 90일	가장 신속, 비용 없음
심사청구	국세청장	처분을 안 날부터 90일	이의신청과 선택적
심판청구	조세심판원	처분을 안 날부터 90일	준사법적 절차, 전문성
행정소송	행정법원	처분을 안 날부터 90일	사법적 판단, 최종적

6.2. 각 절차의 장단점 분석

(1) 이의신청

장점:

- 비용이 들지 않음
- 절차가 간편하고 신속함
- 처분청이 직접 재검토하므로 명백한 오류는 시정 가능

단점:

- 처분청이 스스로 판단하므로 인용률이 낮음
- 법률적 쟁점에 대한 전문적 판단이 부족할 수 있음

(2) 심판청구

장점:

- 조세 전문가로 구성된 조세심판원의 판단
- 준사법적 절차로 공정성 확보
- 이의신청보다 인용률이 높음
- 비용이 상대적으로 저렴함

단점:

- 심리 기간이 다소 소요됨(통상 6개월 내외)
- 행정소송에 비해 강제력이 약함

(3) 행정소송

장점:

- 법원의 사법적 판단으로 최종적 해결
- 판례 형성으로 법적 안정성 확보
- 강제력이 가장 강함

단점:

- 소송 비용 발생(인지대, 송달료, 변호사 비용 등)
- 소송 기간이 장기화될 수 있음(1심 평균 1년 이상)
- 패소 시 소송 비용 부담

6.3. 본 사안에 적합한 대응 전략

권장 전략: 심판청구 우선 진행

본 사안의 경우 다음과 같은 이유로 심판청구를 우선적으로 진행하는 것이 적절합니다.

심판청구를 권장하는 이유:

1. **법률적 쟁점의 전문성:** 거주기간 요건 및 자본적 지출 해당 여부는 법률 해석이 필요한 전문적 쟁점으로, 조세 전문가로 구성된 조세심판원의 판단이 적합합니다.
2. **증거 제출의 기회:** 심판청구 절차에서 관리비 납부내역, 공과금 사용내역 등 실제 거주를 입증하는 증거를 충분히 제출하고 심리받을 수 있습니다.
3. **비용 대비 효과:** 행정소송에 비해 비용이 저렴하면서도 전문적 판단을 받을 수 있습니다.
4. **시간 효율성:** 이의신청을 거쳐 심판청구로 가는 것보다 직접 심판청구를 하는 것이 시간을 절약할 수 있습니다.
5. **인용 가능성:** 실제 거주 사실 및 일부 자본적 지출이 입증되는 경우 일부 인용 가능성이 있습니다.

단계별 대응 방안:

1. **1단계(즉시):** 심판청구서 작성 및 제출(처분을 안 날부터 90일 이내, 즉 2026년 8월 18일 까지)
2. **2단계:** 추가 증거 수집 및 제출(심판청구 후에도 추가 제출 가능)
3. **3단계:** 심판청구 결과에 따라 행정소송 여부 결정
 - 전부 인용: 종결
 - 일부 인용: 결과 수용 또는 행정소송 검토
 - 기각: 행정소송 제기(심판청구 결정을 안 날부터 90일 이내)

6.4. 심판청구서 작성 시 핵심 주장

(1) 거주기간 요건 충족 주장

- 전입신고 지연은 있었으나 실제로는 2020년 3월 취득 직후부터 2025년 8월 양도 시까지 계속 거주하였음
- 관리비 납부내역, 공과금 사용내역, 택배 수령기록 등 객관적 증거로 실제 거주 사실 입증
- 판례상 실제 거주 사실이 입증되면 전입신고 기록과 무관하게 거주기간으로 인정됨

(2) 자본적 지출 해당 주장

- 화장실 전면 교체(배관 공사 포함)는 자산의 가치를 현실적으로 증가시키는 자본적 지출에 해당
- 보일러 교체는 판례상 자본적 지출로 인정됨(대법원 2003두10350 판결)
- 최소한 위 항목들에 대해서는 취득가액에 산입되어야 함

(3) 가산세 부과 부담 주장

- 1세대 1주택 비과세 요건을 충족한다고 믿고 신고하였으며 고의적 탈세 의도 없음
- 거주기간 요건 및 자본적 지출 해당 여부에 관한 법률 해석상 불명확성 존재
- 정당한 사유가 인정되어 가산세가 면제되어야 함

6.5. 집행정지 신청 검토

심판청구 또는 행정소송을 제기하더라도 원칙적으로 처분의 효력은 정지되지 않습니다(국세기본법 제 66조). 따라서 세금 납부 의무는 계속 존재하며, 납부하지 않으면 체납처분(압류 등)을 받을 수 있습니다.

다만, 다음과 같은 경우 집행정지를 신청할 수 있습니다.

- 처분의 집행으로 인하여 회복하기 어려운 손해가 발생할 우려가 있는 경우
- 처분의 효력을 정지할 긴급한 필요가 있는 경우

본 사안의 경우 세액이 52,000,000원으로 상당한 금액이므로, 즉시 납부가 어렵고 체납처분으로 인해 회복하기 어려운 손해가 발생할 우려가 있다면 집행정지를 신청하는 것을 검토할 수 있습니다. 다만, 집행정지가 인용되기 위해서는 본안 청구의 이유 있음이 소명되어야 하므로, 승소 가능성에 대한 신중한 판단이 필요합니다.

6.6. 시간 계획

시점	조치 사항	기한
즉시	추가 증거 수집 착수	-
2026년 6월 중	심판청구서 작성 및 검토	-
2026년 7월 중	심판청구서 제출	2026년 8월 18일까지
2026년 8월 이후	추가 증거 제출 및 심리 대응	-
2027년 1월 경	심판청구 결정(예상)	-
필요시	행정소송 제기	결정을 안 날부터 90일

7. 결론

7.1. 종합 평가

본 사안은 1세대 1주택 양도소득세 비과세 요건 중 거주기간 2년 충족 여부 및 인테리어 비용의 자본적 지출 해당 여부가 핵심 쟁점입니다.

거주기간 요건: 전입신고 기록상으로는 1년 4개월이나, 관리비 납부내역, 공과금 사용내역, 택배 수령 기록 등 객관적 증거를 통해 실제 거주기간 2년 이상을 입증할 수 있다면 비과세 요건을 충족할 가능성이 있습니다. 다만, 입증 책임은 납세의무자에게 있으므로 충분하고 일관된 증거 확보가 관건입니다.

자본적 지출: 인테리어 비용 70,000,000원 전액을 자본적 지출로 인정받기는 어려우나, 화장실 전면 교체 및 보일러 교체 등 명백히 자산의 가치를 증가시키거나 내용연수를 연장시키는 항목에 대해서는 일부 인정받을 가능성이 있습니다. 항목별로 구분하여 구체적인 증거를 제시하는 것이 중요합니다.

7.2. 승소 가능성 평가

쟁점	승소 가능성	근거
거주기간 2년 충족	중간	객관적 증거 확보 여부에 따라 결정됨. 증거가 충분하면 인정 가능성 있음
자본적 지출 전액 인정	낮음	70,000,000원 전액 인정은 어려움
자본적 지출 일부 인정	중간~높음	화장실, 보일러 등 주요 항목은 인정 가능성 높음
가산세 전액 면제	낮음	정당한 사유 인정 기준이 엄격함
가산세 일부 감액	중간	본세 감액 시 가산세도 비례 감액됨

7.3. 최종 권고 사항

- 즉시 조치:** 처분을 안 날(2026년 5월 20일)부터 90일 이내인 2026년 8월 18일까지 조세심판원에 심판청구를 제기하세요.
- 증거 확보:** 실제 거주를 입증할 수 있는 모든 객관적 증거(관리비, 공과금, 택배, 신용카드 사용내역 등)를 최대한 확보하세요. 증거의 양과 질이 승패를 좌우합니다.
- 자본적 지출 구분:** 인테리어 비용을 항목별로 구분하여 자본적 지출에 해당하는 항목(화장실, 보일러 등)에 대해서는 구체적인 증거와 함께 주장하세요.

4. **전문가 조력:** 세무사 또는 변호사의 조력을 받아 심판청구서를 작성하고 증거를 체계적으로 정리하는 것이 유리합니다.
5. **집행정지 검토:** 즉시 납부가 어렵고 체납처분으로 인한 손해가 우려되는 경우 집행정지 신청을 검토하세요.
6. **단계적 대응:** 심판청구 결과에 따라 행정소송 제기 여부를 결정하되, 일부 인용되는 경우 소송 비용 대비 실익을 신중히 판단하세요.

시간 엄수: 불복 기간 90일은 법정 불변기간으로, 이를 도과하면 더 이상 다룰 수 없습니다. 즉시 조치를 취하시기 바랍니다.

본 분석은 제공된 정보를 바탕으로 한 법률적 검토이며, 실제 사건의 결과는 증거의 충실성, 법원 또는 심판원의 판단 등 여러 요인에 따라 달라질 수 있습니다. 구체적인 사건 진행을 위해서는 세무 전문 변호사 또는 세무사와의 상담을 권장합니다.