

Tax Issue Paper

TIP

128

October 2024

부동산 디지털유동화와 지방세 과세에 대한 소고

임상빈·이승범 (한국지방세연구원 지방세연구실)

1. 서론
2. 부동산 유동화와 디지털유동화
3. 부동산 디지털유동화 법률체계와 「지방세법」상 쟁점
4. 정책적 시사점

부동산 디지털유통화와 지방세 과세에 대한 소고

임상빈·이승범 / 한국지방세연구원 지방세연구실

- **부동산산업 분야에서 가상자산에 기반한 부동산 디지털유통화를 통해 부동산 조각투자가 이루어지고 있음**
 - 부동산 디지털유통화는 부동산을 신탁하고, 디지털 수익증권을 발행하는 것임
 - 부동산 조각투자는 부동산 지분에 대한 소유권을 통해 수익을 누리는 부동산 기반의 디지털수익 증권으로 볼 수 있음
- **일반적으로 수익증권은 자산에서 발생하는 수익에 대해 지분만큼 청구권을 갖는 증권에 해당함**
 - 부동산 디지털유통화증권에서 수익증권은 부동산 소유지분의 역할을 하는 것으로 보이나 사실상 청구권으로 지분에 해당하지 않아, 「지방세법」상 부동산 취득에 해당하지 않음
 - 그러나, 「지방세법」상 수익증권 취득을 지분의 취득으로 보아 과점주주 취득세를 과세한 사례가 논란이 되고 있음
- **수익증권의 취득이 「지방세법」상 지분 취득에 해당하는지 여부는 과세상 혼란이 있어 입법적 보완이 필요함**
 - 과점주주 취득세 과세시 주식이나 지분을 취득한다고 요건을 규정하고 있음
 - 최근 조세심판원의 일부사례에서 수익증권이 사실상 지분의 역할을 하는 경우 지분으로 보아 과점주주 취득세를 인정하고 있음
 - 이 사례를 부동산 디지털유통화증권에 적용해 보면, 부동산유통화증권이 부동산 매각을 결정하는 등 사실상 지분의 역할로 지방세 과세 시 논란이 발생할 수 있음
- **향후 「지방세법」상 지분에 대한 개념을 명확화할 필요가 있음**
 - 부동산 디지털자산에 있어, 수익증권이 일부 부동산 지분을 대체하는 역할을 하고 있어, 「지방세법」상 지분의 개념을 명확히 하는 것이 필요함
 - 향후, 부동산 디지털자산시장 활성화에 대비한 취득세 과세 논리 개발이 필요함

01

서론

○ 최근 들어 부동산에 대한 간접투자가 확대되고 있음

- 일반적으로 부동산은 투자금이 많이 필요하기 때문에 거액의 여유자금이 없는 사람들은 주택담보대출을 통한 주거용 부동산 이외 수익형 임대주택, 오피스, 물류 등에 투자하는 것이 어려움
- 그러나, 최근 부동산에 소액으로 투자할 수 있는 수단이 다양해지고, 각종 규제가 보완 및 발전되면서 부동산에 대한 간접투자가 증가하고 있음

○ 이러한 부동산 간접투자 및 조각투자의 예로 부동산 디지털유동화증권이 있음

- 부동산 디지털유동화증권은 디지털유동화와 조각투자가 결합된 것임
- 부동산 디지털유동화는 부동산을 신탁하고, 디지털 수익증권을 발행하는 것임
- 부동산 조각투자는 부동산 지분에 대한 소유권을 통해 수익을 누리는 부동산 기반의 디지털 수익증권으로 볼 수 있음
- 이러한 부동산 디지털유동화증권은 소액투자가 가능하다는 장점과 시장에서 유통이 쉽다는 큰 특징이 있음

○ 일반적으로 수익증권은 자산에서 발생하는 수익에 대해 지분만큼 청구권을 갖는 증권에 해당함

- 부동산 디지털유동화증권에서 수익증권은 부동산 소유지분의 역할을 하는 것으로 보이나 사실상 청구권으로 지분에 해당하지 않아, 「지방세법」상 부동산 취득에 해당하지 않음
- 그러나, 「지방세법」상 수익증권 취득을 지분의 취득으로 보아 과점주주 취득세를 과세한 사례가 논란이 되고 있음

○ 따라서 본 보고서에서는 부동산 디지털유동화의 개념을 중심으로 부동산 조각투자에 대한 「지방세법」상 이슈를 검토함

02

부동산 유동화와 디지털유동화

■ 부동산 간접투자의 연혁

○ IMF 금융위기 이후 부동산 간접투자 제도가 도입되었음

- 1997년 IMF 외환위기가 발생함에 따라 환금성 및 유동성이 부족한 부동산 투자에도 상당한 위험을 인식하면서 부동산 투자와 금융시장이 연계된 부동산 간접투자 상품에 대한 관심이 높아지기 시작했음
- 이후 기업 소유 부동산을 통한 자금 유동성 확보 및 외국 자본 유치를 위해 2001년 4월 국토교통부 주관으로 「부동산투자회사법」이 시행되면서 주식회사 형태의 리츠제도(Real Estate Investment Trusts, REITs)가 도입되었음

○ 초기의 리츠는 정부가 중심이 되어 기업구조조정을 목적으로 도입되었음

- 그러나 기업구조조정리츠(Corporate Restructuring REITs, CR REITs)는 정부 주도의 기업 구조조정을 위한 수단으로 활용됨에 따라 실질적으로 부동산시장과 금융시장의 결합이라는 부동산 간접투자 제도의 활성화에는 기여하지 못한 측면이 있었음
- 이에 기획재정부에서는 2004년 1월 집합투자인 펀드의 운용 범위를 유가증권에서 부동산을 비롯한 모든 대상으로 확대하는 「간접투자자산운용업법」을 제정하면서 부동산간접투자기구제도인 부동산펀드를 도입하였음
- 이후 2009년 2월 「자본시장과금융투자업에관한법률」을 제정하면서 「간접투자자산운용업법」을 흡수해 투자신탁형과 함께 상법과 민법상 가능한 거의 모든 기구(vehicle)를 투자기구로 도입함으로써 부동산펀드의 시대가 도래하게 됨

■ 자산유동화와 디지털자산 유동화

○ 자산유동화란 비유동성 자산을 유가증권으로 전환하여 이를 매각함으로써 현금화 및 유동화 시키는 것을 말함

- 일반적으로 부동산이라는 자산은 필요한 시기에 손실 없이 현금으로 전환하기가 어렵다는 환금성에 약점을 가지고 있는데 이것을 극복할 수 있는 방안이 바로 부동산 유동화임

- 부동산 유동화는 ABS(Asset-Backed Securities)¹⁾, MBS(Mortgage-Backed Securities)²⁾, PFV(Project Financing Vehicle)³⁾가 있음
- 이와 같이 부동산 유동화는 자산을 보유한 측에서 구조화 금융을 통해 자금을 융통할 수 있는 방법이며, 부동산에 대한 투자 또는 매수하는 측면에서의 구조화 금융은 부동산 간접투자 제도라 볼 수 있음

○ 최근 기술의 발전에 따라 디지털자산이 인터넷에서 거래되고 있는데, 이러한 디지털자산을 유동화하는 방법이 디지털자산 유동화임

- 디지털자산은 블록체인 기반 메인넷 토큰에 해당하는 스테이블 코인과 디앱 토큰 그리고 암호자산과 NFT, CBDC 등으로 구분됨
- 블록체인 네트워크 기반에서 거래수단으로 사용되는 디지털토큰은 암호자산임
 - 넓은 범위의 암호자산은 비트코인과 이더리움과 같은 메인 블록체인 네트워크 기반에서 거래되는 메인넷 토큰을 포함하여 디파이 토큰과 같이 스마트 계약(smart contract)을 이용한 디앱 토큰과 NFT, 그리고 특정 화폐 가치와 연동된 스테이블코인 등을 모두 포함함

○ 디지털자산은 발행과 운영, 활용 측면에서 다음과 같은 특징을 보임

- 스마트 계약은 블록체인 네트워크에서 토큰 거래뿐만 아니라 임의의 계약을 생성하고 이를 자동화할 수 있음
 - 즉 특정 조건을 만족하면 자동으로 거래가 체결되도록 프로그래밍할 수 있는데 이더리움, 솔라나, 카르다노 등 지분증명 합의 알고리즘을 갖는 메인넷 토큰들 대부분이 스마트계약 기능을 갖고 있음
- 디앱 토큰은 스마트 계약 기반 응용프로그램을 이용하기 위해 발행된 토큰을 말함
 - 탈중앙화 금융서비스를 제공하는 컴파운드 에이브, 유니스왑 등 디파이 토큰이 대표적인
 - 이들은 암호자산 기반의 금융서비스를 제공하는데 은행의 예치나 대출 환전증권 거래 등 전통 금융서비스와 유사한 서비스를 제공하고 있음

1) 유동화증권(ABS)을 발행하고 해당 유동화 자산의 관리, 운용, 처분에 의한 수익으로 유동화증권의 원리금 또는 배당금을 지급하는 일련의 행위로 정의됨

2) 주택 자금의 수요자가 은행과 같은 주택 자금 대출기관에 주택에 대한 저당권을 설정해주고 그 대가로 용자를 받아 주택을 구입하고 주택 자금 대출기관은 저당권을 담보로 대출금을 회수할 권리를 가지게 되는데 이를 주택저당채권이라고 하고 이를 기초로 발행하는 증권을 주택저당증권(MBS)이라고 함

3) 프로젝트금융투자회사(PFV)는 특정 사업을 진행하는 특수한 목적에 사용되기 위해 만들어진 비영속적인 회사인 특수목적회사(Special Purpose Company-SPC)의 일종으로 자산 보유자 혹은 프로젝트 사업주와는 회계상, 법률상 절연된 구조를 취하는 것이 일반적임. 따라서 프로젝트의 자산, 관련 계약, 그리고 현금흐름은 사업주인 기업체와 법적으로 단절된 구조를 취하고 있으며, PFV는 회사의 자산을 특정 사업에 운용하고 그 수익을 주주에게 배분하기 위해 한시적으로 설립된 명목 회사를 말함

〈표 1〉 디지털자산의 구분

종류	발행과 운영	활용	종류
메인넷코인	탈중앙화	결제 및 스마트계약	비트코인, 이더리움 등
디앱 토큰	중앙화/탈중앙화	게임, 금융	CryptoKitties, DeFi
NFT	중앙화	디지털 소유증명	BAYC, CryptoPunk
스테이블코인	중앙화/탈중앙화	결제 및 금융	USDT, USDC, DAI
CBDC	중앙화	결제 및 금융	-
STO	중앙화	자금조달, 증권	SNX, POLY

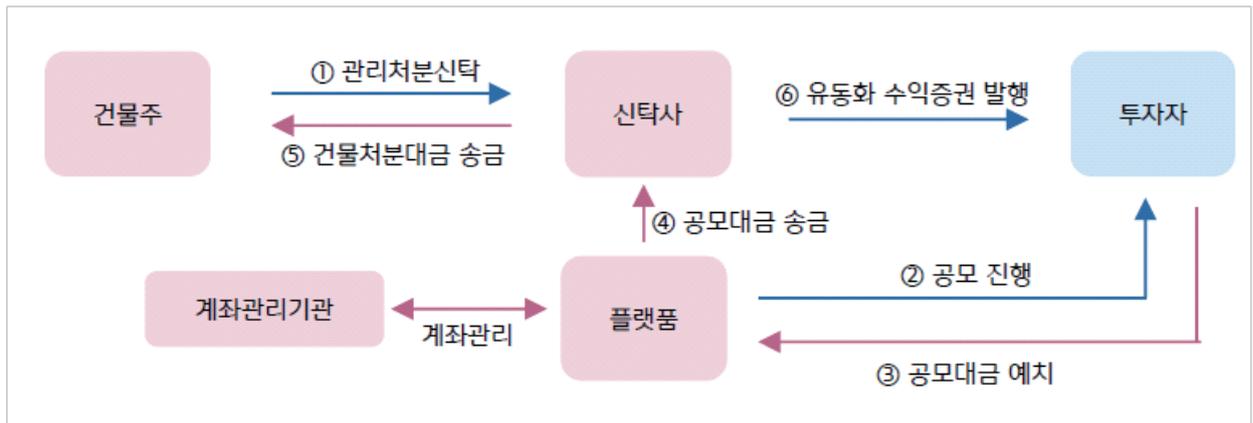
출처 : 고영미 · 임병화(2022), 〈표1〉 인용

■ 부동산 디지털유통화

○ 부동산 디지털유통화는 부동산 유통화와 디지털자산을 융합한 것으로 볼 수 있음

- 부동산 유통화 과정에서 디지털자산에 대한 유통화증권을 발행하는 것임
- 부동산펀드 조성 및 수익증권의 토큰화 과정은 아래의 구조와 같이, 수익증권의 토큰화를 통해서 수익증권을 발행하게 됨
- 투자자는 이러한 토큰을 구입하고, 사실상 부동산에 투자하게 됨

〈그림 1〉 부동산 토큰화 구조



자료 : 키움증권, 키움 디지털자산 이슈, 2023. 10. 18. <https://invest.kiwoom.com/inv/33901>, 2024. 8.30. 검색.

○ 디지털유통화증권은 상업용 부동산인 실물자산을 수익증권으로 디지털화하여 수익증권을 발생하게 됨

- 즉, 일반 투자자도 거래가 가능하므로 토큰증권 발행의 하나로 볼 수 있음
- 토큰증권은 실물 또는 금융 자산을 블록체인 기반의 토큰에 연동한 디지털자산인 증권형 토큰을 발행하는 것임

■ 한국의 부동산 조각투자 시장과 현황

○ 부동산을 지분증권으로 투자하는 부동산 조각투자의 아이디어로 카사코리아는 2020년 혁신금융 서비스로 지정 받았음

- 카사코리아는 2020년 9월 디지털 부동산 수익증권 거래 서비스 '카사(Kasa)' 모바일 어플리케이션을 출시함⁴⁾
- 카사코리아는 이 플랫폼을 통해서 2020년 11월 상업용 부동산 건물에 대해 첫 공모를 시작하여 12월에 상장을 완료하였음⁵⁾
- 카사 어플을 통해서 일반투자자도 최소 5,000원의 디지털유동화증권 구매를 통해 중·소형 상업 부동산에 투자가 가능함
- 부동산 조각투자는 앱기반 자유로운 디지털유동화증권 거래가 가능하여 부동산의 대체투자처로 인식되고 있음

○ '카사' 의 조각투자 어플 출시 이후 '소유'와 '편블'과 같은 전국 상업용 부동산을 대상으로 하는 조각투자 플랫폼이 출시되었음

- 국내 주요 부동산 조각투자 플랫폼에서 아래와 같이 다양한 디지털 수익증권이 발행되고 있음
- 각 플랫폼은 투자하는 자산과 운영 방식이 각각 다르지만, 처분신탁을 통해 유동화를 하고 자산을 매각하여 이익을 실현하는 공통점이 있음

4) 한아름, “국내 부동산 DABS 거래 플랫폼 현황 및 시사점”, 자본시장포커스 2021-01호, 자본시장연구원, 2021. 1면

5) 매일경제, “카사, 누적 앱 다운로드 수 2만 5000건 기록”, 2020.10.15.

〈표 2〉 국내 주요 부동산 조각투자 플랫폼 기업

구분	카사코리아		루센트블록		핀블	
플랫폼 출시일	2020년 09월		2022년 03월		2022년 04월	
토큰증권 자산	강남권 상업용 부동산		전국 상업용 부동산			
자산 특징	물류센터, 오피스빌딩 위주		젠트리피케이션 방지 및 소셜벤처 위주		강남 건물 위주	
주요 부동산 투자 현황	매각완료	2건	매각완료	-	매각완료	각 1건
	상장	6건	상장	7건	상장	
상품	디지털 수익증권		부동산관리처분신탁 수익증권에 대한 디지털 증권		디지털 수익증권	
	DABS		SOU		DAS	
혁신금융서비스 부여기관	금융위원회					
예탁결제원 등록여부	X		O		O	
공모상품	7호 출시		6호 출시		1호 출시	
컨소시움	한국자산신탁 한국토지신탁		교보자산신탁 무궁화신탁 하나자산신탁 한투부동산신탁 신영부동산신탁 KB 부동산신탁		이지스자산운용 DS 자산운용	
유동화 형태	처분신탁					
배당주기	3개월		1개월		1개월	
해외진출	싱가포르		인도네시아		-	
계좌관리기관	대신증권		하나증권		SK증권	

출처 : 고영미·임병화(2022), 〈표1〉 인용

■ 부동산 디지털유동화와 조각투자의 특징

○ 부동산은 고가로 유통에 한계를 가지고 있으며, 특히 즉각적인 환금이 어려워 쉽게 투자자가 접근하기 어려운 것이 현실임

- 이러한 부동산의 물리적 한계를 보완하기 위한 노력으로 부동산 담보부증권, 부동산펀드, 부동산 리츠 등과 같은 기구를 통해서 다양한 투자가 가능하도록 부동산시장은 발달되어 왔음
- 부동산 디지털유동화도 이러한 부동산시장의 큰 흐름 속에서 부동산 자산에 대한 디지털화를 통해서 거래가 쉽게 소액투자가 이루어질 수 있게 하겠다는 생각이 반영된 제도로 볼 수 있음

○ 부동산 디지털유통화는 블록체인 기반 앱을 통해서 토큰 방식으로 소액의 다수 투자자를 모집한다는 특징이 있음

- 부동산 디지털유통화증권은 블록체인을 기반으로 발생한 증권이므로 블록체인의 특징인 분산화, 투명성, 보안성 등이 뛰어나며, 블록체인 시스템 내에서 데이터로만 보관·관리하는 증권으로 실물 발행 때 소요되는 제반 비용을 줄일 수 있음
- 또한 증권의 발행 및 상장 기간을 단축하면서 투자자금의 비용감소와 효율성이 높아지며, 증권의 도난 및 위·변조를 막을 수 있다는 장점이 있음
- 부동산 조각투자는 이러한 장점들로 인해 부동산 투자에 대한 진입장벽을 낮추고, 부동산거래를 활성화하는데 기여할 수 있을 것으로 보임

03

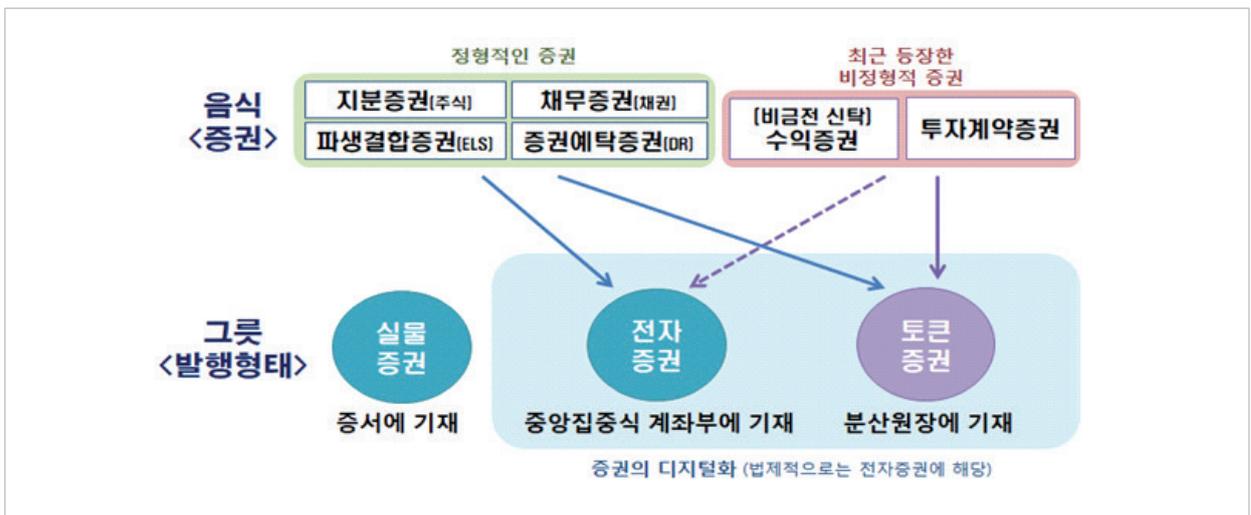
부동산 디지털유통화 법률체계와 「지방세법」상 쟁점

■ 부동산 디지털유통화 증권의 성격과 적용 법령

○ 최근 등장한 토큰 증권은 비정형적 증권으로 비금전신탁을 기반한 수익증권으로 볼 수 있음

- 토큰증권은 분산원장 기술을 활용해 「자본시장법」상 증권을 디지털화한 것을 의미함
- 토큰증권은 디지털자산 측면에서는 증권이 아닌 디지털자산과 대비되는 증권형 디지털자산임
- 「자본시장법」상 증권은 내·외국인이 발행한 금융투자상품으로서 투자자가 취득과 동시에 지급한 금전등 외에 어떠한 명목으로든지 추가로 지급의무를 부담하지 아니하는 것을 의미함
- 「자본시장법」상 증권은 채무증권, 지분증권, 수익증권, 투자계약증권, 파생결합증권, 증권예탁증권의 6가지로 구분되고, 집합투자업자가 집합투자를 수행하기 위해 설정한 기구에 대한 수익권이나 출자지분이 표시된 것은 별도로 집합투자증권으로 규정하고 있음
- 디지털자산 투자자가 보유하는 권리가 증권에 해당하는지, 만약 해당한다면 상기 6가지 유형 중 어디에 해당하는지는 제반 사정을 종합적으로 감안하여 개별적으로 판단해야 됨
- 부동산 디지털유통화 증권은 정형적인 증권이 아니라 비정형적인 토큰증권으로 성격을 가지고 있음

〈그림 2〉 토큰증권의 범위



자료 : 금융위원회, 보도자료, 2023. 2. 6.

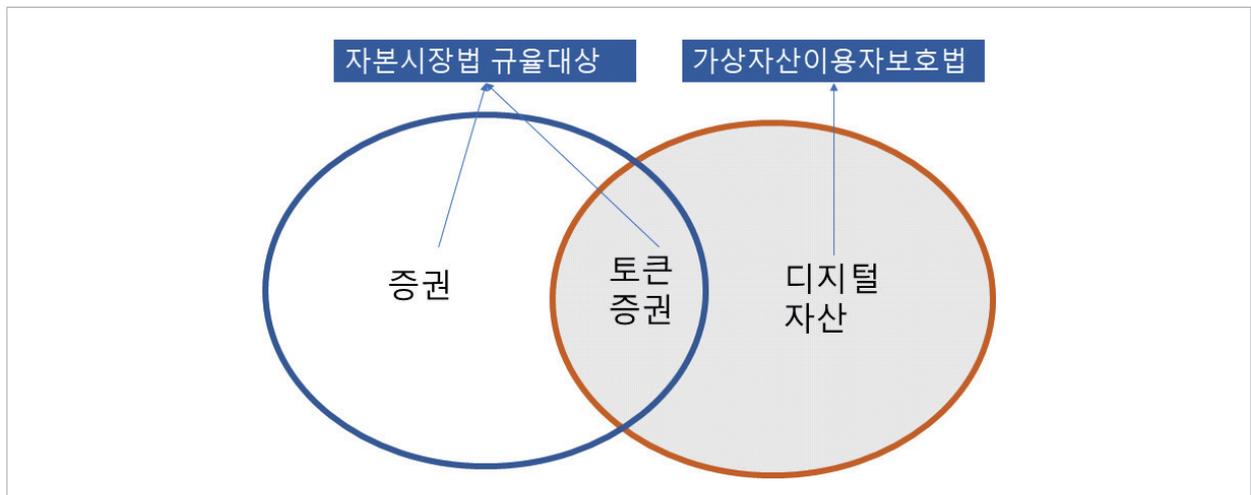
○ 현재 '자본시장법'하에서는 부동산 기반 수익증권 발행이 불가함

- 그러나 금융위원회가 부동산 전문거래소 및 부동산 DABS 유통 플랫폼 사업을 혁신금융서비스(금융규제 샌드박스)로 지정함에 따라 관련 법적 규제를 한시적으로 적용받지 않아 수익증권 발행이 가능함⁶⁾

○ '가상자산이용자보호법'은 2023년 7월 18일 제정되어 2024년 7월 19일 시행되었음

- 가상자산 이용자의 보호와 불공정거래행위 규제 등에 관한 사항을 정함으로써 가상자산 이용자의 권익을 보호하고 가상자산시장의 투명하고 건전한 거래 질서를 확립하기 위해서 제정됨
- 증권과 디지털자산의 성격을 모두 가지고 있는 토큰은 '자본시장법'의 규율에 따르고 디지털자산 성격을 갖고 있으나 증권에 해당하지 않는 부분은 '가상자산이용자보호법'의 적용을 받게 됨

〈그림 3〉 토큰 증권과 디지털자산의 규율 체계



자료 : 키움증권, 키움 디지털자산 이슈, 2023. 10. 18., 재작성

■ 부동산 디지털유통화증권 관련 지방세 과세

○ 부동산 디지털유통화증권 관련 부동산 취득시 신탁 비과세를 적용하고 있고, 수익증권 취득에 대해서도 취득세를 과세하지 않음

- 수익증권은 「지방세법」 제7조에서 규정하는 취득세 과세대상에 해당하지 않고, 수익증권을 취득하는 것은 신탁재산을 관리·처분함에 따라 발생하는 신탁이익을 받을 수 있는 권리를 취득한 것일 뿐, 수익증권에 표시된 신탁부동산을 취득한 것으로 볼 수는 없으므로, 취득세 납세의무가 성립되지 않음⁷⁾

6) 신용상, “일반투자자의 접근성 제고를 위한 부동산 디지털유통화 증권시장 활성화 방안”, 주간금융브리프 제29권 제3호, 2020. 6면.

7) 행정안전부, 지방세 운영과-499, 2009. 2. 3.; 서울시, 세제과-6061, 2020. 4. 20.

- 대법원 2019. 2. 28. 선고, 2018두62515 판결도 행정안전부 유권해석과 유사한 해석을 하고 있어, 수익증권을 취득한 투자자에게는 취득세를 과세하지 않고 있음

○ 부동산 디지털유동화증권 관련 부동산 신탁을 통한 부동산 보유시 토지 및 건축물에 대한 재산세는 과세됨

- 회사가 수탁하고 있는 토지는 「지방세법」 제106조 제1항 제2호에 의한 별도합산과세대상으로 토지분 재산세가 부과됨
- 매년 보유하고 있는 건물에 대해서는 「지방세법」 제4조 제2항 및 제111조에 제1항 제2호 규정에 의하여 건물분 재산세를 과세하게 됨

■ 부동산 디지털 수익증권에 대한 과점주주 취득세 과세 가능성

○ 주주 아닌 지분에 투자한 집합투자업자에 대하여 과점주주 간주취득세를 과세할 수 있는지 여부에 대해서 조세심판원은 실질적인 지배 관리를 고려하여 판단하였음

- 조세심판원은 집합투자업자의 주주간 협약이 체결된 쟁점주식은 이를 실질적으로 지배, 관리하는 청구법인에게 귀속된 것으로 판단되므로, 처분청이 청구법인을 쟁점주식의 실질주주로 보아 과점주주 간주취득세를 과세한 처분은 달리 잘못이 없는 것으로 판단하였음⁸⁾
- 조세심판원은 쟁점수익증권은 신탁의 이익을 분배받을 수 있는 채권적 권리로서 주식발행법인의 지분증권과 성격을 달리하므로 쟁점수익증권을 취득하였다고 하여 주식발행법인의 주식을 취득한 것으로 보기는 어려운 점 등에 비추어, 청구법인은 주식발행법인의 주식 50%를 초과하여 취득한 사실이 나타나지 아니하여 과점주주 취득세의 납세의무가 성립한 것으로 보기 어려우므로 처분청이 취득세 등을 부과한 처분은 잘못이 있다고 판단하였음⁹⁾

○ 주주의 판단과 관련하여 집합투자기구 및 수익증권 투자자가 주주인지 여부는 형식적 또는 실질적 측면에서 검토되어야 함¹⁰⁾

- 형식적 요건으로 주주 및 지분에 대한 명시적인 규정이 없는 상황에서 차용개념을 해석에 준하여 주주 및 지분에 대한 판단을 할 수밖에 없음
- 이에 대한 보완으로 실질적 요건으로 의결권 행사 여부를 검토해야 함

8) 청구법인을 이 건 주식발행법인의 과점주주로 보아 과점주주 간주취득세를 과세한 처분의 당부에서, 청구법인은 2018.7.27. 청구법인 또는 청구법인이 지정하는 자가 이 건 주식발행법인의 주식 100%를 취득하기로 하는 내용의 주주간 협약을 체결하였는데, 해당 협약서에 의하면 청구법인은 “신탁투자자”로 이 건 주식발행법인의 주식 100%를 취득하기로 약정하면서 그 이행방법으로 청구인이 지정하는 자로 복수의 전문투자형 사모집합투자기구를 설정하고, 기존주주들은 청구법인이 지정하는 복수의 사모집합투자기구에 주식을 양도(유상증자, 유상감자)하기로 하여, 청구법인이 설정하여 지정한 한강1·2호펀드가 이 건 주식발행법인 지분을 각 50%씩 소유하게 되었던 것임이 확인되는 점 등에 비추어, 쟁점주식은 이를 실질적으로 지배·관리하는 청구법인에게 귀속된 것으로 판단하였음(조세심판원 2022. 8. 2. 결정 조심2021지2700)

9) 조세심판원 2022. 8. 10. 결정 조심2021지2316.

10) 김 수, “부동산집합투자에 대한 과점주주 간주취득세 과세사례 연구”, 기획 2022-07, 한국지방세연구원, 2022., 47면.

- 조세심판원은 대법원 2018.11.9. 선고 2018두49376 판결을 들어 과점주주에 해당하는지 여부는 주주명부상의 명목이 아니라 그 주식의 의결권 등을 통하여 주주권을 실질적으로 행사하여 법인의 운영을 지배하는지 여부를 기준으로 판단하고 있음
- 그러나, 주주 및 지분에 대한 형식적이 요건을 넘어 사실상 의결권 행사여부를 판단하게 되는 경우 법·제도적인 틀을 넘어서게 되므로 예외적인 경우에 한하여 적용되는 것이 바람직함

○ 생각건대, 수익증권을 통한 의결권 행사가 사실상 지분권 행사에 해당하는지에 대한 종합적인 검토가 필요함

- 수익증권을 통해 의결권을 행사할 수 있는 지위만으로 이에 대한 실질적 요건을 인정할 수 있는지를 별론으로 하더라도, 취득자금의 출처, 취득경위, 경영에 지배적인 영향력을 미치는 정도 등을 종합적으로 고려할 필요가 있음
- 입법적으로 과점주주 요건을 명확화하여 수익증권을 통해서 사실상 지분권을 행사하는 조세회피를 차단하는 것이 필요함

04

정책적 시사점

■ 부동산 디지털유통화에 따른 지방세 과세의 구조적 문제

○ 「지방세법」상 신탁에 따른 취득에 대해서 비과세를 하고 있으나 부동산 디지털유통화에 따른 신탁의 경우 과세전환도 검토할 필요가 있음

- 「지방세법」 제9조 제3항에서 신탁에 따른 비과세를 규정하고 있는데, 이는 형식적 취득에 따른 비과세 성격을 갖고 있음
- 그러나, 신탁상태에서 신탁회사(수탁자)가 처분하는 처분신탁에 비과세를 적용하는 것이 바람직한 것인지 논란이 있음
 - 신탁한 경우 수탁자는 도관체로 보고 과세하지 않는 것이나 사실상 처분신탁은 신탁이 도관이라기 보다는 자산 처분결정 등 실체성을 가지고 있어 비과세로 운영하는 것이 바람직하지 않으며, 부동산조각투자에 따른 신탁소유 관계에 비과세를 적용하는 것은 재고될 필요가 있음
- 부동산 디지털유통화 과정에서 단순한 관리신탁의 범주를 넘어 처분신탁에 해당하는 경우 취득세 과세전환도 검토할 필요가 있음

○ 부동산 디지털유통화 과정에서 수익증권이 사실상 지분의 역할로 볼 수 있어, 「지방세법」상 지분의 개념을 명확화하는 것이 필요함

- 과점주주 취득세 과세시 주식이나 지분을 취득한다고 요건을 규정하고 있음
- 최근 조세심판원의 결정은 예외적이지만 수익증권이 사실상 지분의 역할을 하는 경우 수익지분을 지분으로 보아 과점주주 취득세를 인정하고 있음¹¹⁾
- 이 사례를 부동산 디지털유통화증권에 적용해 보면, 부동산유통화증권이 부동산 매각을 결정하는 등 부동산 지분소유권자의 역할을 하고 있어 지분으로 볼 수 있는지 과세 논란이 발생할 수 있음
- 「지방세법」상 지분의 개념을 명확화하고 사실상 지분에 대한 판단기준을 마련하는 것이 필요함

11) 조세심판원 2022. 8. 10. 결정 조심2021지2316

■ 구조적 한계와 남겨진 과제

○ 부동산 디지털 자산시장이 활성화되어 수익증권 거래가 증가할 경우 수익증권 거래가 부동산 거래를 대체할 수 있음

- 부동산 취득세는 부동산등기 제도를 기초로 거래를 포착하여 거래의 담세력을 인정하여 과세하는 방식으로 부동산거래가 과세의 요건이 됨
- 그러나, 부동산을 신탁하고, 유동화하여 수익권 지분을 거래하게 되는 경우 지분거래가 활성화되어 부동산 유통이 늘어나지만, 이는 수익증권거래소를 통해서 이루어지므로 부동산 지분거래가 포착되지 않는 문제가 있음

○ 부동산 디지털 자산시장이 활성화될 경우, 부동산 직접투자에 의한 실제 거래가 감소할 수 있고, 이에 따라 취득세 세수 감소에 영향을 줄 수 있음

- 일각에서는 부동산 DABS 활성화로 부동산거래가 증가할 것으로 예상하나, 조각투자의 특성상 부동산거래 보다 DABS 거래 중심으로 시장이 재편될 수 있음
- 이러한 상황이 확대될 경우, 부동산거래에 기반한 지방자치단체의 세입은 영향을 받을 수 있어, 신탁에 따른 비과세 과세 전환 등 다양한 대안 모색이 필요할 수 있음

○ 따라서 부동산 디지털 자산시장 활성화에 대비한 취득세 과세 논리 개발이 필요함

<참고문헌>

- 고영미·임병화, “금융시장 안정을 위한 디지털자산 및 관련 법제 연구”, 아주대학교 법학연구소, 「아주법학」 제16권 제3호, 2022.
- 김 수, “부동산집합투자에 대한 과점주주 간주취득세 과세사례 연구”, 한국지방세연구원, 기획과제 2022-07, 2022.
- 김지훈, “부동산신탁관계에서 위탁자의 채권자의 권리”, 한국신탁학회, 「신탁연구」제2권 제1호, 2020.
- 신용상, “일반투자자의 시장접근성 제고를 위한 공모·상장형 부동산 유동화시장 활성화 방안 연구”, 한국금융연구원, VIP리포트, 2020.
- 오승규, “가상자산에 대한 지방세 과세 가능성 검토”, 한국지방세연구원, 정책과제 2020-20, 2020.
- 이상신, “과점주주 간취득세의 이중과세 여부 및 자진 신고납부행위의 효력”, 한국조세연구포럼, 「조세연구」제10권 제3호, 2010.
- 신용상, “일반투자자의 접근성 제고를 위한 부동산 디지털유동화 증권시장 활성화 방안”, 한국금융연구원, 「주간금융브리프」제29권 제3호, 2020.
- 한아름, “국내 부동산 DABS 거래 플랫폼 현황 및 시사점”, 자본시장연구원, 「자본시장포커스」 2021-01호, 2021.