

론스타의 스타타워빌딩 거래를 통해 살펴본 글로벌 투자펀드의 세무전략*

정 운 오**
전 규 안***

본 사례는 사모투자펀드인 론스타가 국내의 스타타워빌딩을 취득하고 양도하면서 등록세 증과세와 양도차익에 대한 과세를 어떻게 회피하였는가를 보여주는 사례이다. 론스타는 (1) 국내에 회사를 직접 신설하는 대신 설립된 지 5년이 지난 휴면법인인 (주)씨엔에이 트레이딩을 인수하여 스타타워빌딩을 취득하고, (2) 스타타워빌딩을 자신이 직접 취득하지 않고, (주)스타타워가 취득하게 한 후, 동(同) 회사의 주식 100%를 벨기에 소재 페이퍼컴퍼니인 스타홀딩스를 통해 취득하는 간접적인 방법을 선택하는 조세전략을 취하였다.

본 사례는 다음과 같은 의미를 갖는다. 첫째, 본 사례는 론스타가 소득의 형태를 변경하고(구체적으로는 부동산양도소득을 주식양도소득으로), 소득의 귀속처를 변경하는(구체적으로는 미국의 론스타에서 벨기에의 스타홀딩스로) 세무전략을 구사하였음을 보여줌으로써 글로벌 기업들이 경제적 거래로부터 최대한의 세후이익을 거두기 위해 사전적으로 얼마나 치밀한 세무전략을 시행하는지를 보여준다. 이는 우리나라 기업들도 글로벌 시장에서 경쟁하기 위해서는 치밀한 세무전략을 구사해야 함을 일깨워주는 것이기도 하다. 둘째, 글로벌 해외기업들이 우리나라에서 론스타와 유사한 세무전략을 통해 조세회피 하는 것을 막기 위해 과세당국이 어떻게 대응해야 하는지에 대해서도 좋은 시사점을 제공한다.

주제어: 론스타펀드, 스타타워, 조세법률주의, 실질과세의 원칙

1. 서론

“서울시가 미국계 사모펀드 론스타의 스타타워 인수를 신규법인 설립으로 간주해 부과한 253억원의 (등록세) 증과세를 취소하라는 판결이 확정됐다. …(중략)… 서울고법 행정3부(유승정 부장판사)는 론스타가 투자한 강남금융센터(주)(옛 (주)스타타워)가 강남구청 등을 상대로 낸 등록세 등 부과처분 취소 소송의 파기환송심에서 원고 승소 판결을 했다고 2일 밝혔다. …(중략)… 이 판결은 확정됐으며, 서울시는

강남금융센터에 대한 253억원의 (등록세) 증과세 처분을 취소했다. 이는 원고 패소 판결을 내린 항소심의 판결을 파기환송한 대법원의 판결을 수용한 것이다.”¹⁾

“서울행정법원 행정3부(김종필 부장판사)는 16일 ‘론스타펀드III 버뮤다 L.P.’와 ‘론스타펀드III US L.P.’가 서울 역삼세무서장을 상대로 제기한 양도소득세 부과처분 취소청구 소송에서 ‘역삼세무서가 2005년 12월에 부과한 양도소득세 1천억여 원을 취소하라’고 판결했다. 재판부는 ‘론스타 측은 실질과세의 원칙을 조약에 대해 적용할 수 없다고 주장하지만,

논문접수일: 2010. 03. 29. 게재확정일: 2010. 11. 18.

* 본 사례연구는 BK21 사업으로부터 지원을 받았음.

** 서울대학교 경영대학 교수(wjung@snu.ac.kr), 공동저자

*** 숭실대학교 경영대학 부교수(kajeon@ssu.ac.kr), 교신저자

1) 조세일보, 2009. 8. 2. 기사인용. (주)스타타워는 현재 강남금융센터(주)로 불리지만, 본 사례에서는 일반인에게 더 잘 알려진 명칭인 (주)스타타워를 그대로 사용한다.

조약에도 이를 적용할 수 있다고 본다'며 '다만 유한 파트너십에 대해 개인에게 부과하는 소득세를 부과하는 것은 타당하지 않다'고 밝혔다. 아울러 '유한파트너십은 법률상 법인도 개인도 아닌 단체의 개념이지만 이들에게는 법인세를 부과하는 것이 더 합당하다고 본다'고 판시했다. 앞서 론스타는 벨기에에 소재지를 둔 스타홀딩스를 통해, 주식회사 스타타워 주식을 양도하고 차익으로 2,450억원 가량의 수익을 올렸으며 세무당국은 론스타펀드Ⅲ 버뮤다 L.P와 론스타펀드Ⅲ US L.P를 수익의 귀속 주체로 보고 각각 388억여 원과 613억여 원의 양도소득세를 부과했다. 론스타는 이에 불복 '한국과 벨기에의 조세조약에 규정이 없는 한 실질과세의 원칙을 적용해서는 안 된다'며 소송을 제기했다.²⁾

위 첫 번째 신문기사는 론스타펀드(Lone Star Funds)가 강남 소재 스타타워빌딩의 취득과 관련하여 서울시로부터 253억원의 등록세 과세처분을 받은 것에 대하여 대법원이 이를 취소하라는 판결을 내렸고, 고등법원과 서울시가 이를 수용하여 동 과세처분을 취소하였다는 내용이다. 253억원의 과세처분은 일반등록세율의 3배에 해당하는 중과세 처분인데, 대법원의 판결로 론스타의 스타타워빌딩 취득으로 인한 등록세는 일반세율에 따라 과세되는 것으로 최종 확정되었다.

두 번째 인용된 신문기사는 론스타가 스타타워빌딩을 싱가포르투자청에 양도하면서 얻은 2,454억원의 양도차익에 대하여 국세청이 약 1,019억원의 양도소득세를 부과한 사실에 대한 서울행정법원의 판결내용이다. 이 판결에 의하면 국세청이 양도소득세를 부과하였으나 이는 잘못된 것이며, 양도소득세 대신 법인세를 부과하는 것이 타당하다는 것이다. 이러한 판결은 양도소득세부과에 대한 국세

청의 오류를 지적한 것이지만 법인세부과를 정당화하는 판결이며, 이 이슈에 관하여는 현재 서울고등법원에서도 소득세가 아니라 법인세가 과세될 수 있다는 판결을 내린 상태이다.

이와 같이 론스타의 스타타워 취득 및 양도와 관련하여서는 등록세 중과세와 양도소득세(또는 양도차익에 대한 법인세)의 부과라는 두 가지 세무이슈가 관여되어 있으며, 등록세는 대법원의 판결을 통해 중과세하지 않는 것이 타당하다는 결론이 내려진 반면, 양도소득세(또는 양도차익에 대한 법인세) 과세문제는 아직 소송이 진행 중이다. 후자와 관련하여서는 막대한 양도차익을 얻고도 세금을 내지 않으려는 론스타를 언론들이 맹렬히 비난함으로써, 소위 '떡튀' 논란을 불러일으켰다.³⁾ 이처럼 론스타 사례는 국민적인 관심사이면서 동시에 사모펀드(private equity fund)나 헤지펀드(hedge fund)와 같은 글로벌 투자자들이 절세를 위해 사전적으로 얼마나 치밀한 세무전략을 수립하여 실행하는지를 교훈으로 일깨워주는 대표적인 사례이다. 본 사례의 의의와 목적은 우리나라에 진출한 글로벌 투자펀드들의 세무전략을 검토하고 이해함으로써 우리나라 과세당국이 이에 대응할 수 있는 방안을 모색하게 하고, 아울러 우리나라 기업들과 금융기관들에게는 글로벌 시장에서 성공하기 위해서는 치밀한 세무전략의 수립과 실행이 얼마나 중요한지를 알리는 데에 있다.

론스타의 스타타워 취득 및 양도와 관련된 사례 연구로는 문근나(2007)와 우윤식(2009)이 있다. 문근나(2007)는 외국자본의 투자이익에 대한 현행 과세체계에 대해 문제점을 지적하기 위해 론스타의 스타타워 양도와 외환은행 매각 사례를 분석하였으

2) 조세일보, 2009. 2. 16. 기사인용.

3) 원래 '떡튀'란 프로스포츠에서 높은 계약금이나 연봉을 받고 이적한 선수가 이적한 팀에서 기대에 미치지 못하는 활약을 보일 때 그 선수를 일컫는 말인데, 최근에는 론스타처럼 외국기업이 국내에서 많은 소득을 얻었으나 세금을 거의 내지 않고 국내에서 철수하는 경우를 일컫는 말로 많이 쓰인다.

나, 스타타워와 관련된 등록세 증과세 문제는 다루지 않았다. 또한 문근나의 사례연구가 법률적인 관점에서 접근하여 제도적 개선안을 제시한 반면, 본 사례연구는 세무계획(tax planning)의 관점에서 접근하였다는 점에서 문근나의 연구와 차별화된다.⁴⁾ 우윤식(2009)은 본 연구와 유사하게 세무계획의 관점에서 론스타 사례를 접근하였다. 우윤식(2009)은 Scholes et al.(2009)에서 제시된 세 가지 주요 논제(key themes)를 중심으로 접근한 반면, 본 사례연구는 납세자의 행동에 대한 세법상의 제약과 세무계획의 유형 및 실무적 시사점을 중심으로 접근하였다는 점에서 차이가 있다.⁵⁾ 아울러 본 사례연구는 론스타의 세무전략에 따른 복잡한 거래방법과 일반적인 거래방법을 비교함으로써 조세가 글로벌기업의 의사결정에 어떤 영향을 미치는가를 명시적으로 보여주었다는 점에서도 선행연구와 구별된다.

본 사례연구는 다음과 같이 구성되어 있다. 다음 제Ⅱ장에서는 론스타의 스타타워 취득 및 양도과정에 대하여 설명하고, 제Ⅲ장에서는 본 사례의 주요 논점을 요약한다. 이어서 제Ⅳ장에서는 본 사례가 세무계획에 주는 시사점을 분석한다.

II. 스타타워 매입을 위한 론스타펀드의 세무전략

2.1 론스타펀드의 개요

론스타펀드(Lone Star Funds)는 1991년 미국 텍사스주(州) 델러스에서 설립된 사모펀드(private equity fund)로서, 1995년에 첫 번째 펀드를 조성한 이래 현재까지 약 240억달러의 펀드를 조성하였다. 사모펀드란 기업이나 사업체의 지분에 투자하여 경영권을 장악하고 해당 기업·사업체를 구조조정 한 후, 기업공개(IPO), 매각, 합병 등의 방식을 통해 투자원금을 회수하고 수익을 올리는 투자펀드를 말한다. 대부분의 사모펀드는 두 종류의 파트너로 구성된 유한파트너십(limited partnership: L.P.)의 형태로 조직되는데, 펀드투자자들은 부채에 대해 유한책임만 지는 유한파트너(limited partners)가 되고, 펀드매니저는 무한책임을 지는 일반파트너(general partner)가 된다. 사모펀드는 기본적으로 파트너십이므로, 세법상의 지위는 도관(conduit 또는 flow-through entity)으로서 법인수준의 세금(entity-level tax)은 납부하지 않으므로 펀드수익은 파트너들에게 직접 과세된다.

스타타워빌딩의 취득과 관련된 론스타펀드는 론스타펀드Ⅲ로서 2000년 7월에 22억달러의 규모로 조성되었으며, "론스타펀드Ⅲ 버뮤다 L.P."와 "론스타펀드Ⅲ US L.P."로 구성되어 있다.⁶⁾ 론스타는

4) 론스타의 사례를 다룬 것은 아니지만 본 논문과 유사하게 Scholes and Wolfson의 패러다임하에서 세무계획(tax planning)의 관점에서 글로벌기업의 세무전략사례를 다룬 논문으로 정운오와 전규안(2009)이 있다.

5) Scholes et al.(2009)에서 논의된 세 가지 주요 논제란 효과적인 세무계획을 수립할 때는 ① 거래와 관련된 모든 당사자(all parties)를 고려해야 하고, ② 명시적 조세뿐만 아니라 암묵적 조세까지 포함하는 모든 조세(all taxes)를 감안해야 하며, ③ 조세비용뿐만 아니라 비조세비용까지 포함하는 모든 비용(all costs)을 고려하여야 한다는 것을 말한다.

6) 이처럼 론스타펀드Ⅲ는 "론스타펀드Ⅲ 버뮤다 L.P."와 "론스타펀드Ⅲ US L.P."로 구성되어 있지만, 꼭 필요하지 않은 한 본 사례에서는 편의상 이 둘을 구분하지 않는다. 한편, 최근 언론에서 많이 언급되고 있는 외환은행을 인수한 펀드는 2001년 12월에 42억달러 규모로 조성된 론스타펀드Ⅳ이며, 이 펀드의 약 78%는 한국과 일본에 투자되었다(www.lonestarfunds.com 참조). 론스타펀드를 조성시기에 따라 구분하는 것은 실익이 없으므로, 본 사례에서는 이하 이들을 통칭하여 "론스타"라고 부를 것이다.

한국의 외환위기 직후인 1998년 한국자산관리공사(현 KAMCO)와 예금보험공사로부터 5,000억원 이상의 부실채권을 사들였고, 2001년 6월에는 스타타워빌딩을 인수하고, 2003년 4월에는 극동건설(주)을, 동년 8월에는 외환은행을 각각 인수하였다.

2.2 론스타의 스타타워빌딩의 취득 및 양도

2.2.1 취득과정과 등록세

(주)씨엔제이트레이딩(C&J Trading Co. Ltd)은 1996년 1월 9일 원단, 텐트부품 및 플라스틱류의 제조 및 판매업체로 설립되었으나, 사업부진으로 같은 해 7월 폐업한 채 2001년 전반까지 5년간 휴면상태로 있었다. 론스타는 이러한 (주)씨엔제이트레이딩의 100% 지분을 벨기에 소재 페이퍼컴퍼니인 “스타홀딩스(Star Holdings)”를 통하여 인수하였다.⁷⁾ 이를 위해 (주)씨엔제이트레이딩은 2001년 6월 7일 목적사업에 부동산개발업을 추가하면서 자본금을 5천만원에서 2억원으로 증자하는 등기를 마쳤고, 기존 주주들은 동월 15일 보유 지분 전부를 벨기에의 “스타홀딩스”에게 약 3억원(245,000달러)에 매각하였다. 그리고 (주)씨엔제이트레이딩은 같은 날 상호를 ‘(주)스타타워’로 변경하는 내용의 등기를 마쳤으며, 기존 이사와 감사는 전부 사임하고 새로운 이사와 감사가 취임하였다.⁸⁾ 이어서 (주)스타타워는 동월 18일에 서울 강남구 역삼동에 소재하는 스타타워빌딩을 현대산업개발로부터 5,800억원에 매수하였다.

본 사례에서 논란이 되고 있는 등록세 중과세 문제는 두 가지 이슈로 구성되어 있다. 첫째, (주)스

타워는 스타타워빌딩을 매수한 직후인 2001년 6월 21일 목적사업 중 부동산개발업을 삭제하고, 부동산 개발, 임대 및 관리업을 추가하는 내용의 등기를 하고, 자본금도 5,368,750,000원으로 증자하는 등기를 마쳤다. 논란이 되는 등록세 중과세의 첫 번째 이슈는 2001년 6월 21일에 이루어진 증자등기에 관한 것이다. 둘째, 이미 언급하였듯이 (주)스타타워는 2001년 6월 18일 스타타워빌딩을 매수하고 동월 21일 토지에 대한 소유권이전등기를 완료하였으며, 동년 8월 16일에는 건물에 대한 소유권보존등기를 마쳤다. 논란이 되는 등록세 중과세 문제의 두 번째 이슈는 2001년 6월 21일과 8월 16일에 이루어진 토지와 건물의 등기에 관한 것이다.

(주)스타타워는 증자등기 당시 일반세율을 적용한 등록세와 지방교육세를 신고·납부하였고, 토지에 대한 이전등기(취득 과세표준: 1,875억원) 당시에도 일반세율을 적용한 등록세와 지방교육세를 신고·납부하였으며, 건물에 대한 보존등기(취득 과세표준: 408,113,000,000원) 당시에도 역시 일반세율을 적용한 등록세와 지방교육세를 신고·납부하였다. 즉, (주)스타타워는 증자 및 토지·건물에 대한 등기와 관련하여, 추후 설명할 등록세 중과세 규정이 적용되지 않는다고 판단하고 일반세율로 등록세 등을 신고·납부하였다.

2.2.2 양도과정과 양도소득

론스타는 스타타워빌딩을 취득 후 3년여 만에 매각하게 되는데, 빌딩을 직접 매각하는 방식을 취하지 않고, 벨기에 소재 스타홀딩스가 소유하고 있는

7) 스타홀딩스의 실제 주주는 론스타펀드Ⅲ U.S. L.P.와 론스타펀드Ⅲ 버뮤다 L.P. 및 버뮤다 소재 Hudco Partners Korea Ltd.이며, 각각의 지분은 60%, 38%, 2%씩이다.

8) 참고로 휴면법인을 이용하여 탈세, 주가 조작, 사기 등을 하는 사례가 증가함에 따라 휴면법인을 거래하는 사이트가 등장하고 휴면법인인 수익원에 거래되기도 하였다(한국경제신문 2004년 11월 4일 참조).

(주)스타타워의 지분을 양도하는 방식을 취하였다. 즉, 스타홀딩스는 2004년 12월 28일에 (주)스타타워 주식 전부를 싱가포르투자청 산하 두 개의 법인에 50%씩 나누어 양도하였고, 이를 통해 약 2,454억원의 양도차익이 발생하였다.⁹⁾ 이러한 양도차익과 관련하여 스타홀딩스는 벨기에의 거주자로서 「대한민국과 벨지움간의 소득에 대한 조세의 이중과세회피와 탈세방지를 위한 협약」(이하 '한·벨 조세조약') 제13조에 주식양도로 인한 소득은 양도인의 거주지국(본 사례에서는 벨기에)에서만 과세되도록 규정되어 있다는 이유로 한국의 과세당국에 주식양도소득을 따로 신고하지 않았고, 따라서 양도차익에 대한 세금도 납부하지 않았다.^{10),11)}

이와 같은 론스타의 스타타워 취득과 양도과정을 요약하면, <그림 1>의 패널 A와 같다.¹²⁾ 패널 B는 론스타가 본 사례에서와 같은 세무계획을 수립하지 않았다고 가정할 경우의 취득 및 양도과정을 나타낸 것이다. 이 경우라면 론스타는 스타타워빌딩을 직접 취득하였다가 싱가포르투자청에게 직접 매각하였을 것이다. 패널 B와 같은 단순한 과정을 거쳐

자산을 취득하고 양도하는 것이 일반적이지만, 론스타는 절세를 위해 패널 A와 같은 복잡한 과정이 개입된 세무계획을 실행하였다.

2.3 스타타워빌딩의 취득과 관련된 등록세 증가 및 세무소송

2.3.1 등록세 등 증가¹³⁾

(주)스타타워가 증자 및 빌딩의 취득과 관련하여 등록세 등을 납부한 이후 약 5년 후인 2006년 5월 29일에 서울시는 (주)스타타워의 해당 행위가 등록세 증가규정의 적용대상이라고 판단하여 약 253억원의 등록세 등을 부과하였다. 이렇게 5년이 나 경과한 후에 서울시가 론스타에게 증가세를 하게 된 배경은 1990년대 말 외환위기의 와중에서 국내에 유입된 외국자본이 상당한 양도차익을 남기고도 세금을 거의 부담하지 않은 사실에 대해 국내 여론이 악화되었기 때문인데, 이로 인해 정부는 2005년 4월 12일 론스타와 칼라힐, 골드만삭

9) 구체적으로는 싱가포르투자청 산하의 Reco Kangnam Pte Ltd 및 Reco KBD Pte Ltd에 각각 50%를 매각하였다. 한편, 싱가포르투자청은 (주)스타타워의 주식을 취득할 때 지분율이 50%를 초과하는 경우에는 과점주주의 간주취득으로 분류되어 취득세가 과세되는 것을 회피하기 위하여 싱가포르투자청 산하에 두 개의 100% 자회사(Reco Kangnam Pte Ltd와 Reco KBD Pte Ltd)를 설립하고 그 자회사가 (주)스타타워의 주식을 각각 50%씩 취득하도록 하였다. 이에 대하여 취득세 과세 문제가 논란이 되었으나 이러한 논란은 본 사례와 직접적인 관련이 없으므로 추가적인 논의는 생략한다.

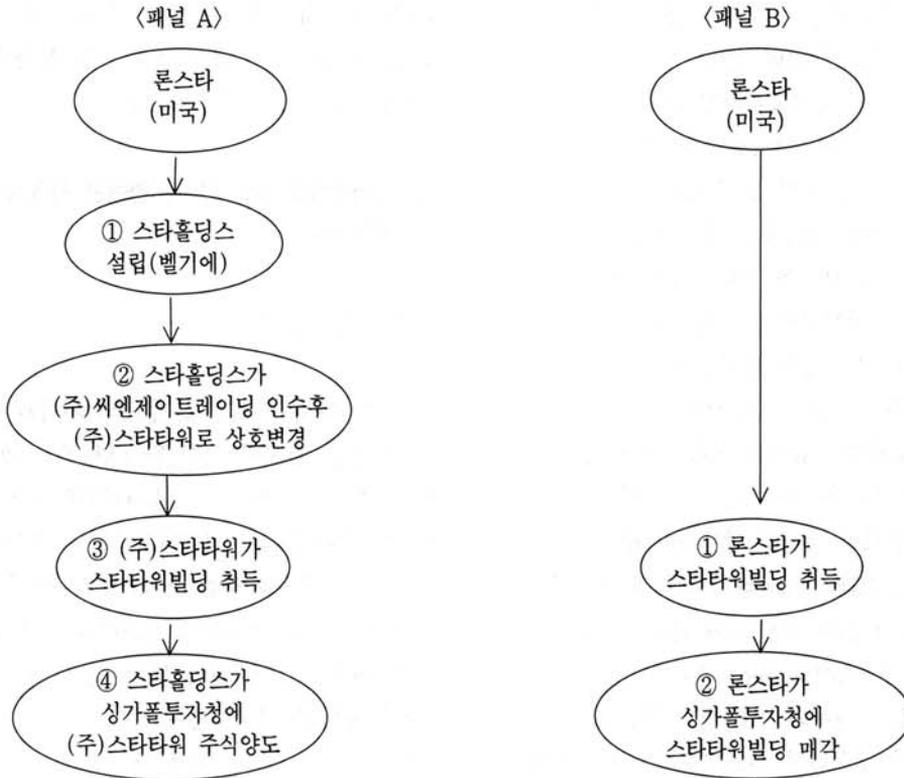
10) 서울행정법원 2009. 2. 16. 2007구합37650 판결문을 참조하였다.

11) 참고로 한·벨 조세조약 제13조 【양도소득】은 다음과 같으며, 론스타는 아래 3호의 규정에 의해 주식양도소득이 국내에서는 과세되지 않는 것으로 주장하였다.

1. 제6조2항에 규정된 부동산의 양도로부터 얻은 이익은 그 재산이 소재하는 계약국에서 과세될 수 있다.
2. 일방계약국의 기업이 타방계약국에 가지고 있는 고정사업장의 사업용 재산의 일부를 형성하는 동산의 양도로부터 얻은 이득과 그러한 고정사업장을 (단독으로 또는 기업전체와 함께) 양도함으로써 발생하는 이득은 그 타방계약국에서 과세될 수 있다. 그러나 일방계약국의 기업에 의하여 국제운수상 운행하는 선박 또는 항공기와 그러한 선박 또는 항공기의 운행에 부수되는 동산의 양도로부터 취득되는 이득은 타방계약국에서 조세로부터 면제된다.
3. 상기 1항과 2항에 규정된 재산이외의 재산의 양도로부터 발생하는 이득은 그 양도인이 거주자로 되어 있는 계약국에서만 과세된다.

12) <그림 1>에서는 "미국의 론스타→벨기에의 스타홀딩스→한국의 (주)스타타워"의 거래구조로 되어 있지만, 실제로는 "미국의 론스타→버뮤다→룩셈부르크의 Lone Star Capital Investment SPRL→벨기에의 스타홀딩스→한국의 (주)스타타워"의 거래구조로 되어 있다. 이는 벨기에와 룩셈부르크는 EU 역내 거래로서 비과세되고 룩셈부르크에서는 배당소득이 비과세되고 버뮤다는 조세피난처이므로 과세되지 않는 것을 이용하기 위한 것이다. 그러나 버뮤다와 룩셈부르크는 본 사례를 이해하는데 중요하지 않으므로 "미국의 론스타→벨기에의 스타홀딩스→한국의 (주)스타타워"의 거래구조를 이용해서 설명하기로 한다.

13) 여기서 등록세 등이란 등록세와 지방교육세를 말한다.



패널 A: 실제 취득 및 양도거래

패널 B: 세금이 없었다면 론스타가 수행했었을 취득 및 양도거래

〈그림 1〉 론스타의 스타타워 취득 및 양도과정

스, 웨스트브룩, AIG 등 외국계 펀드에 대한 세무 조사를 본격적으로 착수하게 된다.¹⁴⁾ 이러한 과정에서 서울시도 론스타에 대한 세무조사를 실시하여 등록세 등을 부과하게 된 것이다.

서울시는 (주)스타타워가 2001년 6월 15일을 기준으로 인원구성, 자본, 법인이름, 목적이 전면적으로 변경되는 등 그 실체가 바뀌었고, 해외투기 자본인 스타홀딩스가 조세회피를 주목적으로 국내에 회사를 신설하는 대신 휴면내국법인인 (주)씨엔제이트레이딩의 주식을 양도받는 거래형식을 취한 것이 그 배경인 것으로 보았다. 즉, 론스타가 폐업

후 사업실적이 전혀 없는 휴면법인의 주식을 매수한 후 법인등록번호와 설립연월일을 제외한 다른 모든 사항을 변경하였으므로, (주)씨엔제이트레이딩과 (주)스타타워 간 법인격의 동일성을 인정할 수 없다고 본 것이다. 이에 따라 서울시는 (주)스타타워를 새로 설립한 법인이나 본점을 사실상 새로 설치한 것으로 간주하고, 실질과세의 원칙과 지방세법 및 관련 규정(즉, 구 지방세법 제150조의2 제2항, 구 지방세법 시행령 제104조의2 제2항 제1호 가목, 구 지방세법 시행규칙 제55조의2)을 적용하여 등록세 등을 중과한 것이다.

14) 문근나(2007)의 p. 26을 참조함.

앞서 언급한대로 서울시가 론스타에게 등록세를 증가한 것은 증자등기에 관한 것과 토지·건물등기에 관한 것으로 구분되는데, 두 경우 모두 (구)지방세법(2001. 12. 29. 법률 제6549호로 개정되기 전의 지방세법) 제138조 제1항에 근거하고 있다.¹⁵⁾

첫째, 증자등기는 (구)지방세법 제138조 제1항 제1호가 정한 대도시 안에서 법인의 설립 후 5년 이내에 자본을 증가한 경우에 해당하는데, <표 1>에서 보는 것처럼 증자등기와 관련된 등록세 등은 약 5,872만원이다. 둘째, 토지·건물 등기는 (구)지방세법 제138조 제1항 제3호 및 구 지방세법 시행령(2001. 6. 30. 대통령령 제17267호로 개정되기 전의 지방세법시행령) 제102조 제2항이 정한 법인의 설립 이후의 5년 이내에 취득하는 부동산 등기에 해당하며, <표 1>에서 보는 것처럼 토지등기와 관련된 등록세 등은 약 160억원이고, 건물등기와 관련된 등록세 등은 약 93억원이다. 이처럼 약 253억원의 등록세 대부분은 토지·건물의 등기와 관련된 것이다.¹⁶⁾

이에 대해 (주)스타타워는 조세법률주의에 따른 엄격해석의 원칙에 비추어 볼 때, 지방세법 제138조 제1항 제1호와 제3호가 규정하고 있는 법인의 설립은 회사의 경우 설립등기일을 의미하는 것인

데, 증자등기와 토지·건물등기는 모두 (주)스타타워의 설립등기일로부터 5년이 경과한 후에 이루어져서 중과세대상에 해당하지 않으므로 등록세 등의 중과세 처분은 위법하다고 주장하였다. 즉, (주)스타타워의 설립일은 상호 변경 이전 법인인 (주)씨엔제이트레이딩의 설립일인 1996년 1월 9일이므로 2001년에 이루어진 증자등기와 토지·건물등기는 모두 설립된 지 5년이 경과된 후에 이루어진 것으로서 등록세 중과세 대상이 아니라고 주장하였다.

2.3.2 서울행정법원의 판결: 등록세 등 부과 취소

서울행정법원은 2007년 4월 6일 본 사례와 같이 설립등기를 마친 후 폐업을 하여 사업실적이 없는 상태에 있는 법인의 주식 전부를 제3자가 매수한 다음, 법인의 임원, 자본, 상호, 목적사업을 변경한 경우가 (구)지방세법 제138조 제1항 제1호와 제3호에서 규정하고 있는 법인의 설립 또는 본점의 설치에 해당한다고 볼 수 없으므로 등록세와 지방교육세 부과를 취소하라는 판결을 내렸다. 그러나 서울시는 이러한 판결에 불복하여 항소함으로써 이 세무논쟁은 서울고등법원으로 넘겨지게 되었다.

15) (구)지방세법 제138조는 다음과 같으며, 제1호는 증자등기에 관련된 규정이고 제3호는 토지·건물등기에 관련된 규정이다.
(구)지방세법 제138조 (대도시 지역내 법인등기 등의 중과) ① 다음 각 호의 1에 해당하는 등기를 하는 때에는 그 세율을 제131조 및 제137조에 규정한 당해 세율의 100분의 300으로 한다. 다만, 수도권정비계획법 제6조제1항제1호의 규정에 의한 과밀억제권역(공업배치및공장설립에관한법률의 적용을 받는 산업단지를 제외한다. 이하 이 조에서 "대도시"라 한다)안에 설치가 불가피하다고 인정되는 업종으로서 대통령령이 정하는 업종과 법인이 사원에게 분양 또는 임대할 목적으로 취득하는 대통령령이 정하는 주거용부동산에 관한 등기 및 외국인투자촉진법에 의한 외국인투자기업이 2001년 12월 31일까지 행하는 공장의 신설 또는 증설에 따른 부동산등기(외국인투자비율에 해당하는 부동산의 등기에 한한다)에 대하여는 그러하지 아니하다.
1. 대도시 안에서의 법인의 설립(설립 후 5년 이내에 자본 또는 출자액을 증가하는 경우를 포함한다)과 지점 또는 분사무소의 설치에 따른 등기
2. 대도시외의 법인이 대도시내에로의 본점 또는 주사무소의 전입(전입 후 5년 이내에 자본 또는 출자액을 증가하는 경우를 포함한다)에 따른 등기. 이 경우 전입은 법인의 설립으로 보아 세율을 적용한다.
3. 대도시내에서의 법인의 설립과 지점 또는 분사무소의 설치 및 대도시내로의 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소의 전입에 따른 부동산등기와 그 설립·설치·전입 이후의 부동산등기
4. 대도시(공업배치및공장설립에관한법률의 적용을 받는 유치지역 및 도시계획법의 적용을 받는 공업지역을 제외한다)안에서의 공장의 신설 또는 증설에 따른 부동산등기

16) 서울행정법원 2007. 4. 6. 2006구합30683 판결문을 참조하였다. 등록세는 특별시세(광역시세·도세)이므로, 과세권자는 서울특별시이지만, 실제 등록세를 부과하는 행정절차는 구(區)가 담당하므로 <표 1>에서 과세권자를 종로구청장과 강남구청장으로 각각 표기하였다. 그러나 본 사례에서는 설명의 편의상 과세권자를 서울시로 표현한다.

〈표 1〉 등록세 등의 부과내역

과세사유	과세권자	세목	세액(원)
증자등기	종로구청장	등록세	49,620,000
		지방교육세	9,097,000
		소계	58,717,000
토지등기	강남구청장	등록세	13,500,000,000
		지방교육세	2,475,000,000
		소계	15,975,000,000
건물등기	강남구청장	등록세	7,835,780,120
		지방교육세	1,436,559,680
		소계	9,272,339,800
합계			25,306,056,800

주) 서울행정법원 2007. 4. 6. 2006구합30683 판결문을 참조하여 수정함.

2.3.3 서울고등법원의 판결: 등록세 등 부과 판결

서울고등법원은 2007년 12월 4일 휴면법인인던 (주)씨엔제이트레이딩이 인수되고, 인적, 물적 조직이 완전 변경된 후 증자와 부동산 취득등기가 이루어진 것은 법인 설립 후 증자 및 부동산 취득등기에 따른 등록세 등의 중과세를 회피하기 위한 것이고, 과세관청이 위와 같은 휴면법인의 인수와 그 이후의 완전한 인적, 물적 조직변경을 실질적인 법인설립행위로 파악하는 것은 (구)지방세법 제138조 제1항의 문리 해석상 가능한 것으로 보았다. 따라서 그와 같은 해석이 조세법률주의에 위반되지 않음은 물론 각 부과처분에 관하여 원고((주)스타타워)가 주장하는 다른 위법사유들을 인정할 수도 없다고 보아 등록세 등의 부과처분이 적법하다는 판결을 내렸다.¹⁷⁾

이러한 판결은 서울행정법원의 판결과는 반대되는 것으로서, 2001년 6월 15일 스타홀딩스가 (주)스타타워를 인수한 시점을 법인의 실질적인 설립시

점으로 간주하고, 증자와 부동산 등기가 설립된 지 5년 이내에 이루어졌으므로 등록세 중과세 처분이 적법하다는 취지의 판결이다. 이는 실질과세의 원칙을 강조한 판결이라고 볼 수 있다. 그러나 이번에는 론스타가 판결에 불복하여 상고함으로써 이 세무논쟁은 대법원으로 넘겨진다.

2.3.4 대법원의 판결: 등록세 등 부과 취소 판결

대법원은 2009년 4월 9일 지방세법에서 법인의 설립에 관하여 일반적인 법리와는 다른 별도의 규정을 두고 있지 않는 한, 지방세법에 의한 법인의 설립 역시 '설립등기에 의한 설립'을 뜻하는 것으로 해석해야 하며, 설립등기 후 폐업을 하여 사업실적이 없는 상태에 있는 법인의 주식 전부를 제3자가 매수한 다음 법인의 임원, 자본, 상호, 목적사업 등을 변경하였다 하여 '법인의 설립'에 해당한다고 볼 수는 없다고 판결하였다. 비록 그러한 행위가 등록세 중과세를 회피하기 위한 것으로서 이를 규

17) 서울고등법원 2007. 12. 4. 2007누12691 판결문을 참조하였다.

제할 필요가 있다 하더라도 그와 같은 효력을 부인하는 개별적이고 구체적인 법률규정을 두고 있지 않은 조세법 하에서는 그러한 행위를 '법인의 설립'으로 간주하여 등록세를 증가하는 것은 조세법규를 합리적 이유없이 확장 또는 유추해석하는 것이므로 허용될 수 없다고 보았다.¹⁸⁾

대법원의 이러한 판결은 법에 특별한 규정이 없는 한 설립등기 시점(본 사례에서는 (주)씨엔제이 트레이딩의 설립시점인 1996년 1월 9일)을 법인의 설립시점으로 보아야 한다는 것으로서 실질과세

의 원칙보다는 조세법률주의를 강조한 판결이라고 볼 수 있다.¹⁹⁾ 지금까지 설명한 론스타의 스타타워 취득과정과 관련 등록세 등의 증가와 관련한 소송을 요약하면 <표 2>와 같다.

2.4 스타타워빌딩의 양도와 관련된 세무소송

2.4.1 양도소득세 등 부과

2005년 10월 24일에 국세청(구체적으로는 역삼

<표 2> 론스타의 스타타워빌딩의 취득과 등록세부과 관련소송

구분	일자	내용
취득	1996년 1월 9일	(주)씨엔제이트레이딩이 1996년 1월 9일 설립 후 동년 7월 15일 폐업
	2001년 6월 7일	(주)씨엔제이트레이딩이 증자 (자본금 5천만원에서 2억원으로 증자)
	2001년 6월 15일	· (주)씨엔제이트레이딩의 기존주주가 보유 지분 전부를 스타홀딩스에 매각 · 상호를 (주)스타타워로 변경
	2001년 6월 18일	(주)스타타워가 서울 강남구 역삼동 소재 스타타워빌딩을 5,800억원에 취득
	2001년 6월 21일	· 목적사업 중 부동산개발업을 삭제하고, 부동산개발, 임대 및 관리업을 추가하는 내용의 등기 · 증자(자본금을 5,368,750,000원으로 증자) · 스타타워빌딩의 토지에 대한 소유권 이전등기
	2001년 8월 16일	스타타워빌딩 완공 후 건물에 대한 소유권 보존등기
등록세 등 관련 소송	2006년 5월 29일	서울시가 (주)스타타워에게 등록세와 지방교육세 약 253억원 부과
	2007년 4월 6일	서울행정법원 판결: 등록세와 지방교육세 부과 취소 판결(론스타 승소)
	2007년 12월 4일	서울고등법원 판결: 등록세와 지방교육세 부과 적법 판결(론스타 패소)
	2009년 4월 9일	대법원 판결: 등록세와 지방교육세 부과 취소 판결(론스타 승소)
	2009년 8월 2일	서울고등법원이 대법원의 판결을 수용하여 등록세와 지방교육세 부과 취소 판결; 사건 종결

18) 대법원 2009. 4. 9. 2007누26629 판결문을 참조하였다.

19) 아래 신문기사에서 보는 것처럼 이러한 판결이 미치는 경제적 영향은 매우 크다.

“서울시가 3년을 끌어온 론스타와의 증가세 소송에서 진 탓에 조세수입이 최소 1천700억원 줄어들게 됐다. …(중략)… 2일 서울시에 따르면 등록세 증가처분과 관련해 기업들이 서울시 상대로 제기한 과세 불복 소송은 론스타를 포함해 총 83건, 금액으론 970억원에 이른다. 서울시는 론스타를 상대로 한 소송이 파기환송심까지 간 끝에 지난달 패배로 끝나자, 용소를 포기하고 세금부과 조치를 취소했다. …(중략)… 서울시는 지금까지 낸 세금을 환급하거나 채납액을 면제하는 등 세금부과를 취소한 금액은 970억원의 소송액을 포함해 1천754억원에 달한다고 밝혔다.” (조선일보 2009. 8. 2. 참조)

세무서)은 스타홀딩스가 실질적인 소득, 자산의 지배와 관리권이 없이 조세회피목적으로 설립된 도관회사(conduit company)²⁰⁾에 불과하여 (주)스타타워 주식의 양도로 발생한 양도소득에는 한·벨 조세조약이 적용되지 않으며, 해당 양도소득은 론스타에게 실질적으로 귀속된다고 판단하고, 미국거주자인 론스타에 대해 한·미 조세조약과²¹⁾ 관련 소득세법 및 시행령을²²⁾ 적용하여 양도소득세 등을 부과하겠다는 과세 예고통지를 하였다. 즉, 국세청은 주식양도소득의 실질귀속자가 벨기에의 스타홀딩스가 아니라, 미국의 론스타이므로, 한·미 조세조약에 의해 한국에서 과세할 수 있다는 입장을 취한 것이다. 이에 불복하여 론스타는 과세전적부심사를 청구하지만 기각되었고,²³⁾ 이에 따라 국세청은 동년 12월 15일 약 1,019억원의 양도소득세 등을 부과하였다. <표 3>에서 보는 것처럼, 구체적인 과세금액으로서 론스타펀드Ⅲ US L.P.에 대해 약 614억원의 양도소득세가, 론스타펀드Ⅲ 버뮤다 L.P.에 대해서는 약 388억원의 양도소득세가, 그

리고 Hudco Partners Korea Ltd.(Bermuda)에 대해서는 약 17억원의 법인세가 각각 부과되었다. 이처럼 양도소득에 대한 귀속주체에 따라 양도소득세와 법인세로 나뉘어 과세되었지만, 최종 과세대상자는 물론 론스타이다.

2.4.2 국세심판원의 판결: 론스타의 심판청구 기각

국세청의 양도소득세 부과에 대해 론스타는 2006년 3월에 국세심판원(현 조세심판원)에 심판청구를 제기하였다. 그러나 국세심판원은 2007년 7월 5일 “증빙자료를 통해 벨기에 법인인 스타홀딩스가 조세회피 목적으로 설립되고 정상적인 사업활동이 없어 소득의 실질적인 지배·관리권을 행사하지 못하는 도관회사인 것이 증명되므로, 조세조약을 이용한 조세회피행위에 대해 국내법상 실질과세의 원칙을 적용해 거주지국인 벨기에와의 조세조약 적용을 배제하고 소득의 실질귀속자인 론스타에 과세한 것은 적법하다”는 결정을 내렸다.²⁴⁾

<표 3> 양도소득세 등의 부과내역

납세의무자	지분율	세 목	양도차익(원)	고지세액(원)
론스타펀드Ⅲ US L.P.	60%	양도소득세	147,059,412,746	61,365,637,480
론스타펀드Ⅲ 버뮤다 L.P.	38%	양도소득세	93,405,448,785	38,846,116,190
Hudco Partners Korea Ltd.(Bermuda)	2%	법인세	4,901,323,726	1,675,521,340
합계			245,366,185,257	101,887,275,010

주) 서울행정법원 2009. 2. 16. 2007구합37650 판결문을 참조하여 수정함.

20) 여기서 도관회사란 자산에 대한 실질적인 지배나 관리권이 없이 조세회피 등의 이유로 설립된 회사를 말한다. 그 회사 자체는 실질적인 역할을 수행하지 않고 소득이 통과하는 도관(conduit)과 같은 역할을 수행한다는 점에서 도관회사라고 한다. 예를 들어, 우리나라에서 2009년에 도입한 동업기업(partnership) 과세특례는 동업기업을 도관회사로 보아 동업기업에는 과세하지 않고 동업자에게 과세한다.

21) 「대한민국과 미합중국간의 소득에 관한 조세의 이중과세회피와 탈세방지 및 국제무역과 투자의 증진을 위한 협약」을 말함.

22) 소득세법(2008.12.26. 법률 제9270호로 개정되기 전의 것) 제119조 제9호 및 소득세법시행령(2006. 2. 9. 대통령령 19327호로 개정되기 전의 것) 제158조 제1항 제1호를 의미함.

23) 과세전적부심사청구결정문(Lone Star Fund Ⅲ(Bermuda)LP, 2005년 11월 14일)을 참조함.

24) 한국국세신문(2007.7.6) 참조.

2.4.3 서울행정법원의 판결: 양도소득세 등 부과 취소 판결

론스타는 국제심판원의 심판청구가 기각되자 서울 행정법원에 소송을 제기하였다. 소송에서 국제청은 다음 두 가지의 주장을 피력하였다. 첫째, 2003년 변경된 OECD 조세조약의 모델 및 관련 주식규정에 의하면, 조약편승을 통한 조세회피 목적으로 도관회사를 설립하여 조세조약을 남용할 경우 국내법상의 실질과세원칙을 적용하여 조세조약의 혜택을 부인할 수 있다. 스타홀딩스는 정당한 사업목적 없이 조세회피만을 목적으로 설립되어 실질적인 사업 활동을 수행한 바도 없고, 주식의 취득, 처분 및 양도차익에 대한 실질적 지배·관리권도 없는 도관회사인 이상, 스타홀딩스를 양도소득의 실질적 귀속주체라 할 수 없으며, 이에 따라 한·벨 조세조약을 적용할 수도 없다. 둘째, 주식양도소득의 실질적 귀속주체는 론스타이므로, 실질과세원칙에 따라 납세의무자도 론스타가 되고, 관련 양도소득의 과세는 론스타의 거주지국인 미국과 체결한 조세조약이 적용되어야 한다. 한·미 조세조약 제16조 및 한미 과세당국 간 상호합의인 「Announcement 2001-34 미합중국과 대한민국 간 합의(2001.4.6.)」에 따르면, 부동산 과다보유법인의 주식양도로 인한 소득은 부동산양도소득과 동등하게 취급되므로, 스타홀딩스의 주식양도소득은 부동산양도소득에 관한 한·미 조세조약 제15조에 따라 국제청이 과세권을 행사할 수 있다.

이러한 국제청의 주장에 대해 론스타는 다음 네 가지로 요약되는 주장을 피력하였다. 첫째, 조세조약은 국내세법에 대한 특별법으로서 조세법률주의 원칙에 비추어 이를 엄격하게 해석해야 한다. 둘째, OECD 주식은 조세법규의 법원(法源)도 아니

고 법적 구속력이 인정되는 국제법규도 아니므로 조세조약을 달리 적용할 법적 근거가 될 수 없다. 셋째, 벨기에 법인인 스타홀딩스의 주식양도와 그 소득의 귀속에 대해 실질과세원칙이 적용될 수 있다 하더라도, 그 실질이란 법적 실질을 의미하는 것이므로 당사자의 거래행위를 그 범형식과 달리 재구성할 수 없다. 넷째, 스타홀딩스는 투자의 효율성 및 사업상의 목적에 따라 설립된 것이지만 단순히 조세회피목적으로 설립된 것이 아니므로 스타홀딩스가 주식양도소득의 실질적 귀속주체에 해당한다.²⁵⁾

이러한 양 당사자의 주장과는 별도로, 서울행정법원은 2009년 2월 16일 유한파트너십(limited partnership)인 론스타의 법적 성격을 법인으로 보거나 또는 조합에 유사한 것으로 보거나 상관없이 소득세를 부과할 수는 없으므로, 론스타에 대한 과세가 문제가 있다고 판단하여, 양도소득세 부과를 취소하라고 판결하였다. 그러나 유한파트너십의 사법적 성격과 구체적인 활동내역이 합자회사와 거의 유사하므로, 법인세법상 외국법인에 해당한다고 보고 법인세를 부과하는 것이 더 타당하다고 판시함으로써 법인세를 부과할 수 있는 여지를 남겨두었다. 서울행정법원의 판결은 양도소득세의 부과를 취소하라는 판결이므로 형식상 론스타의 편을 들어 준 것이지만, 실제로는 법인세 과세의 여지를 남김으로써 국제청의 입장을 지지하는 판결이 되었다.

2.4.4 서울고등법원의 판결: 양도소득세 등 부과 취소 판결

2010년 2월 12일 서울고등법원은 1심의 판결과 같이 소득세법 해석상 국내에 거주하지 않은 외국 단체는 소득세 납세의무자가 되지 않으므로 국내 비거주 개인은 소득세 납세의무를 지지지만, 론스타

25) 국제청의 주장과 론스타의 주장은 서울행정법원 2007. 4. 6. 2006구합30683 판결문을 참조함.

〈표 4〉 론스타의 스타타워 양도과정과 양도소득 관련 소송과정

구분	날짜	내용
양도	2004년 12월 28일	벨기에의 스타홀딩스가 (주)스타타워 주식 전부를 싱가포르자청에 매각함으로써 2,454억원의 주식양도차익 발생
양도차익에 대한 과세 관련 소송	2005년 12월 15일	국세청이 론스타에게 1,019억원의 양도소득세 등을 부과
	2006년 3월	론스타가 국세심판원에 심판청구 제기
	2007년 7월 5일	국세심판원이 심판청구 기각
	2009년 2월 16일	서울행정법원이 양도소득세 부과취소 판결. 그러나 법인세 부과 가능성을 남김.
	2010년 2월 12일	서울고등법원이 1심과 동일한 판결을 함.

는 단체이므로 개인으로 취급해 과세하는 것은 조세법률주의에 어긋난다고 보았다. 다만, 론스타는 국내법상 합자회사와 유사한 형태이므로 외국법인으로 보아 법인세 과세대상이 된다면 법인세 부과 가능성은 열어두었다.

이상으로 설명한 론스타의 스타타워빌딩 양도과정과 양도소득세 관련 소송을 요약하면 〈표 4〉와 같다.

III. 주요 논점

3.1 취득 관련 등록세 등의 과세 문제

스타타워빌딩의 취득과 관련하여 서울시가 등록세 등을 부과한 사건의 핵심이슈는 론스타의 벨기에 자회사인 스타홀딩스가 휴면법인인 (주)씨엔제이트레이딩을 인수하여 (주)스타타워로 상호를 변경한 것이 단순히 기존법인의 주주가 변경된 사건에 불과한 것인지, 아니면 신규법인의 설립으로 보

아야 하는지에 관한 논란이다.

등록세 등의 부과와 관련하여 적용된 세법은, 앞서 언급하였듯이, (구)지방세법 제138조 제1항 제1호와 제3호이다. 이 조항은 대도시 인구집중을 억제하기 위한 것으로서, ① 대도시 안에서의 법인설립(설립 후 5년 이내에 자본 또는 출자액을 증가하는 경우도 포함) 또는 지점·분사무소의 설치에 따라 등기하거나, ② 대도시 안에서의 법인설립과 지점·분사무소의 설치 및 대도시내로의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소의 전입에 따른 부동산등기와 그 설립·설치·전입 이후의 부동산등기에 대해서는 등록세를 일반세율의 3배로 부과하는 규정이다. 론스타가 (주)씨엔제이트레이딩이라는 휴면법인을 이용한 것은 이 업체가 설립된 지 5년이 지난 휴면법인이므로 이 법인을 이용하는 경우에는 등록세 부과규정을 회피할 수 있었기 때문이다.²⁶⁾ 즉, 스타홀딩스가 (주)씨엔제이트레이딩을 인수하여 (주)스타타워로 변경한 것은 조세법률주의 관점에서는 단순히 기존회사의 주주변경에 불과하므로, (주)스타타워는 설립된 지 5년이 경과한 법인이 되어 등록세 부과규정을 회피할 수 있다. 그러나 실질과세원칙이라는 관점에서 본다면, 이러한 행위

26) 이후 (구)지방세법 제138조 제1항 제1호와 제3호는 2010년 1월 1일 개정되어 대도시에서 휴면(休眠)법인을 인수하는 경우도 법인의 설립에 포함되도록 함으로써 등록세를 3배로 부과하도록 변경되었다. 따라서 이제는 설립 후 5년이 경과한 휴면법인을 인수하여 등록세 부과를 회피하는 전략은 더 이상 유효하지 않게 되었다.

가 순전히 조세회피를 위한 것이고, 또 (주)스타타워가 사실상 신규 설립된 법인으로 볼 수 있으므로 등록세 중과규정이 적용될 여지가 있다.²⁷⁾ 그러나 대법원이 조세법률주의에 의거하여 등록세 중과의 취소 판결을 내림에 따라 론스타는 서울시가 추가로 중과한 등록세 253억원을 절세할 수 있게 되었다.

3.2 양도소득세 등의 과세문제

스타타워빌딩의 양도와 관련하여 국세청이 양도소득세 등을 부과한 사건의 핵심이슈는 양도소득의 실질귀속자가 론스타인지, 아니면 스타홀딩스인지에 관한 것이다. 실질과세원칙에 입각한 국세청의 주장은 스타홀딩스가 도관회사에 불과하고, 양도소득의 실질귀속자는 론스타이므로 관련 양도소득은 한·미 조세조약에 의해 국내에서 과세되어야 한다는 것인 반면, 조세법률주의에 입각한 론스타의 주장은 스타홀딩스가 투자의 효율성 및 사업상의 목적에 따라 벨기에에 설립된 지주회사이지 단순히 조세회피를 위해 설립된 회사가 아니므로 관련 양도소득도 스타홀딩스에 귀속되고, 한·벨 조세조약에 의해 국세청이 과세할 수 없다는 것이다.

이러한 논쟁에 대해 서울행정법원과 서울고등법원은 법인세 부과가 가능하다는 판시를 내림으로써 이미 실질과세원칙을 옹호하는 입장을 피력하였다. 따라서 대법원이 조세법률주의에 따라 판결을 내릴지 또는 실질과세원칙에 따라 판결을 내릴지는 두고 볼 일이다.

IV. 론스타의 세무전략이 세무계획에 주는 시사점

론스타의 세무전략사례는 세무계획(tax planning)과 관련하여 제공하는 시사점이 상당히 많다. 이를 먼저 Scholes and Wolfson의 패러다임에 맞추어 개념적 차원에서 살펴보고, 이어서 실무적 차원에서 시사점을 제시한다.

4.1 Scholes and Wolfson 패러다임에 비추어본 개념적 시사점

4.1.1 납세자의 행동에 대한 세법상의 제약

납세자들의 세무계획이 세법을 남용하여 과도한 사회적 비용을 발생시키는 경우 조세당국은 납세자가 취할 수 있는 행동을 제약함으로써 이를 방지하려고 시도한다. Scholes et al.(2009)에 따르면, 이러한 제약은 유형별로 크게 포괄적 제약(broad restrictions)과 특정계약(specific restrictions)으로 나눌 수 있는데,²⁸⁾ 다양한 포괄적 제약 중 미국과 우리나라 조세체계에서 공통적으로 발견되는 것으로는 실질과세원칙(substance-over-form doctrine)과 사업목적원칙(business-purpose doctrine)이라 할 수 있다.

다음 <표 5>에서 보는 것처럼 등록세 중과와 관련하여 론스타는 벨기에의 자회사인 스타홀딩스가 법인을 신설하여 스타타워빌딩을 취득하는 대신 설립된 지 5년 이상 된 휴면법인을 인수한 후 이 법

27) 여기서 "사실상 신규 설립된 것"으로 본다는 것은 실질과세의 원칙을 적용하는 것을 말한다.

28) Scholes et al.(2009) pp.25-27. 참조함. 포괄적 제약은 특정계약에 비해 그 제약의 적용범위가 매우 넓다는 특징을 갖는데, 실질과세원칙, 사업목적원칙, 소득양도의 원칙(assignment-of-income doctrine) 등이 그 예에 속한다. 반면, 특정계약은 그 적용범위가 매우 한정적인 것으로서, 우리나라 세법을 예로 들면, 이자비용은 개인납세자의 종합소득에서 공제받을 수 없는 규정이나 연금저축에 불입할 수 있는 금액이 연간 300만원으로 한정되는 것 등을 들 수 있다.

〈표 5〉 론스타가 취한 세무전략의 요약

구분		일반적인 방법 [*]	론스타의 세무전략	절세액
등록세		론스타가 스타타워빌딩을 직접 취득	기존 휴면법인을 인수 후 상호를 (주)스타타워로 바꾸고, (주)스타타워를 통해 스타타워빌딩을 취득	253억원
양도소득세	소득의 형태 변경 (부동산양도소득 → 주식양도소득)	론스타가 스타타워빌딩을 직접 양도	스타홀딩스를 설립하고, (주)스타타워의 주식을 취득하게 한 후 양도	1,019억원
	소득의 귀속처 변경 (미국 → 벨기에)		스타홀딩스를 벨기에에 소재하도록 함	

*) 일반적인 방법이란 세금이 없었다면 론스타가 선택했을 단순한 거래방법을 말함.

인을 통해 스타타워빌딩을 취득함으로써 약 253억원의 등록세를 절감하였다. 이에 대해 서울시는 스타홀딩스가 휴면법인을 인수하여 상호를 (주)스타타워로 변경한 사건을 실질적 법인의 신설로 간주하고, 실질과세원칙에 의거하여 등록세를 부과하였으나, 앞서 살펴본 대로 대법원의 판결에 따라 취소할 수밖에 없었다. 결과적으로 본 사례에서는 실질과세원칙이 납세자의 행동을 제약하는 데에 실패했지만, 경우에 따라서는 소송과정에서 과세당국이 실질과세원칙을 적용하여 승소할 수 있으므로 동원칙이 납세자의 행동을 상당부분 제약할 가능성은 매우 높다.

양도소득세 부과와 관련하여서는, 론스타가 청구한 과세전적부심사에서 조세회피 의도가 없었다더라도 론스타가 벨기에 소재 스타홀딩스를 통하여 스타타워를 취득할 정당한 사업상의 이유(reasonal business purpose)를 발견할 수 없다는 이유를 들어 론스타의 청구를 기각하였다.²⁹⁾ 기업의 특정 거래가 조세회피목적 이외의 다른 사업목적이 없는 것으로 판단되면, 즉 기업합목적주의에 어긋난다고 판단되면 국세청은 거래의 형식을 부인하고 실질에 따라 과세를 하게 되며, 납세자에 대한 이러한 제

약이 납세자의 조세회피를 어렵게 만든다. 양도소득세 등의 과세와 관련된 소송은 현재 진행 중이나, 재판의 최종 결과와 관계없이 국세청이 기업합목적주의와 실질과세원칙에 의해 과세를 하고 있다는 사실이 납세자의 행동을 제약하고 있음은 분명하다.

4.1.2 세무계획의 유형

Scholes et al.(2009)은 세무계획의 유형을 소득의 형태(type)를 바꾸는 세무계획과 소득의 귀속처(pocket)를 바꾸는 세무계획, 그리고 소득의 귀속시기(time period)를 바꾸는 세무계획 등 세 가지로 분류한다. 양도소득과 관련한 론스타의 세무계획은 첫 번째와 두 번째 유형을 융합한 것인데, 이를 부연설명하면 다음과 같다.

〈표 5〉에 정리되어 있는 것처럼, 론스타는 스타타워빌딩을 직접 취득하지 않고, (주)스타타워가 스타타워빌딩을 취득하게 한 후, (주)스타타워의 주식을 취득하는 방법을 선택하였는데, 이는 스타타워빌딩의 양도시점에 발생하는 부동산양도소득을 주식양도소득으로 변경한 것으로서, 소득의 형태를

29) 과세전적부심사청구 결정문(2005년 11월 14일) 참조.

변경한 세무계획에 해당한다. 이렇게 소득의 형태를 변경하는 세무계획이 필요했던 이유는 한·벨조 세조약에 의할 때(주석 11 참조) 부동산양도소득은 해당 부동산이 소재하는 국가(본 사례에서는 한국)에서 과세될 수 있는 반면, 주식양도소득은 그렇게 과세할 수 있는 근거가 없었기 때문이다.

두 번째로, <표 5>에서 보는 것처럼 미국의 론스타가 첫 번째의 세무계획을 통해 부동산양도소득을 주식양도소득으로 변경할 때 (주)스타타워의 주식을 직접 거래하지 않고 벨기에 소재 자회사인 스타홀딩스를 통하여 거래한 이유는 해당 주식양도소득의 귀속처를 미국의 론스타로부터 벨기에의 스타홀딩스로 변경하기 위한 것이다. 미국의 론스타에게 주식양도소득이 귀속되는 경우에는 한·미 조세조약에 의해 한국에서 과세되지만, 벨기에의 스타홀딩스에게 귀속되는 경우에는 한·벨 조세조약을 적용받아 한국 내에서 과세되지 않기 때문이다. 물론 이 때 스타홀딩스는 주식양도소득에 대해 벨기에에서 과세되지만, 벨기에에서는 주식양도소득을 비과세하므로 한국 내에서 과세되는 것보다 유리하다.

4.1.3 비세금비용의 고려에 대한 시사점

Scholes and Wolfson의 패러다임에 의하면 효과적인 세무계획(effective tax planning)은 단순한 절세가 아니라 세금비용(tax costs)과 비세금비용(non-tax costs)을 망라하는 모든 비용(all costs)을 함께 고려하여 최소화하는 것이다. 스타타워빌딩의 취득 및 양도과정에서 론스타는 많은

비세금비용을 부담한 것으로 보인다. 앞서 언급한 대로 론스타가 스타타워빌딩을 양도하면서 약 2,454억원의 양도차익을 얻었지만 양도소득에 대해 전혀 세금을 납부하지 않았으므로 여론의 맹렬한 비난을 받고, 회사의 이미지도 추락하게 되었다. 특히 스타타워빌딩을 거래한 이후 외환은행을 인수한 론스타펀드IV는 불법적인 '헐값 인수'의혹을 받고 있는데,³⁰⁾ 이러한 의혹도 스타타워빌딩 거래로 회사의 이미지가 실추된 사실과 전혀 무관해 보이지 않는다. 론스타는 스타타워빌딩의 취득과 양도를 통해 거액의 세금을 절감하면서 많은 경제적 이익을 누렸으나 그에 못지않은 국내의 비판과 이미지 실추로 인해 향후 한국 내에서의 추가 영업활동이 원활하지 않은 상황에 처하게 되었다. 물론 이것이 론스타의 잘못인지, 아니면 국내의 잘못된 정서 때문인지는 법원 판결을 통해 최종 결정이 내려지겠지만 론스타가 상당한 비세금비용을 부담한 것은 분명하다.³¹⁾

4.2 실무적 시사점

4.2.1 소위 '먹튀' 논란에 대하여

론스타의 스타타워 취득 및 양도와 관련하여 이러한 행위가 정상적인 세무계획인지, 아니면 조세 회피로서 방지해야 할 것인지에 대하여 빠른 시일 내에 정리가 필요해 보인다. 소위 '먹튀' 논란으로 국민적 비난이 있었음에도 불구하고 일부에서는 이러한 비판이 결국 외국자본의 국내진출을 저해하므

30) 론스타의 외환은행 헐값인수 논란과 관련하여 법원은 최근에 다음과 같은 판결을 내렸다. "외환은행 헐값 매각 사건으로 기소된 변양호(55) 전 재정경제부 금융정책국장이 항소심에서도 무죄를 선고받았다. 서울고법 형사 10부는 29일 미국계 사모펀드 론스타의 청탁을 받고 외환은행을 헐값에 팔아넘겼다는 혐의(특정경제범죄가중처벌법상 배임) 등으로 기소된(2006년) 변 전 국장에게 1심과 같이 무죄를 선고했다. 재판부는 "공무원이 임무를 어기고 제3자에게 이익을 취하게 해 국가에 손해를 입혔다면 배임죄가 성립할 수 있다"면서도 "금융기관의 부실을 해결하기 위해 직무에 적합하다는 신념에 따라 내부 결재를 거쳐 시행한 것이라면 정책선택과 판단의 문제일 뿐 배임의 책임을 물을 수 없다"고 밝혔다. ..." (중앙일보 2009년 12월 29일)

31) 이와 같이 세금비용과 비세금비용간에는 상충관계(trade-off)가 존재하는 것이 일반적이다.

로 비난을 자제해야 한다는 주장도 제기되고 있다.³²⁾ 론스타의 스타타워 취득을 고안해 낸 국내의 변호사는 “... “론스타가 탈법적으로 세금을 내지 않았다고 하지만, 매입자인 싱가포르투자청은 언젠가 이 건물을 되팔 때 세금을 내야 한다”며 “세금 납부 시기만 문제일 뿐 ‘먹튀’라는 비판은 적절치 않다”...”고 주장하였다.³³⁾

론스타의 등록세 부과와 관련해서는 이미 대법원 판결이 내려졌으나, 양도소득과 관련해서는 아직 고등법원의 판결만 내려진 상태이므로 빠른 시일 내에 재판이 종료되어 불필요한 소모적 논쟁이 종료되는 것이 바람직하다. 만약 기업이 취하는 특정 세무계획을 인정하지 않으려면 감정적인 비난보다는 세법개정을 통해 합법적으로 금지하는 것이 더 나을 것이다.

4.2.2 조세회피와 합법적 세무전략의 관계

론스타의 스타타워 사례는 조세회피인가 탈세인가, 아니면 절세를 위한 합법적 세무전략인가? 개념상으로는 조세회피와 탈세 및 절세가 명확하게 구분되지만,³⁴⁾ 많은 실제 사례에 있어서는 이들 간의 경계가 매우 모호하다. 스타타워의 등록세 관련 세무전략은 결국 대법원에서 합법적인 것으로 인정되었으나, 양도소득 관련 세무전략은 아직 유사한 결정이 내려지지 않았다. 조세회피나 탈세라면 과

세되거나 처벌을 받아야 하지만, 절세라면 인정해 줄 필요가 있다. 우리나라 경제규모가 선진국에 못지않으며, 우리 기업들도 글로벌 플레이어가 되어 있는 현 상황에서는 조세회피·탈세에 대한 과세·처벌만큼이나 합법적 세무전략에 대한 사회적 인정도 필요하다.³⁵⁾

4.2.3 론스타와 유사한 사례를 방지하기 위한 방법

론스타의 사례처럼 많은 논란을 불러일으킨 사건을 줄일 수 있는 가장 합리적인 방법은 론스타가 사용한 것과 같은 조세전략을 방지할 수 있도록 세법을 개정하는 것이다. 등록세의 중과문제와 관련해서는, 앞서 언급한대로, 2010년 1월 1일부터 지방세법이 개정되어 “대도시에서 법인을 설립”하는 경우에 “휴면법인을 인수한 후 5년 이내에 자본 또는 출자액을 증가하는 경우를 포함”하도록 함으로써 휴면법인을 이용한 등록세 중과를 회피하는 것은 더 이상 가능하지 않다.³⁶⁾

반면, 양도소득과 관련해서는 론스타와 유사한 사례를 방지하기 위한 방법은 그리 단순하지 않다. 하나의 방법은 한·벨 조세조약을 한·미 조세조약 수준으로 개정하는 것인데, 이렇게 하는 경우 론스타와 같은 투자자는 벨기에 이외의 국가와의 유사한 조세조약을 이용할 수가 있다. 따라서 모든 국가와의 조세조약을 한·미 조세조약 수준으로 개정

32) 이와 관련하여 다음의 신문기사처럼 외국투자자에 대한 지나친 비판을 자제하자는 목소리도 나오고 있다. “... 외국 투자자에 대한 ‘먹튀’ 논란이 정상적인 투자나 거래를 방해하면 안 된다는 목소리도 높아지고 있다. 우리도 해외에서 투자를 많이 하는 판국에 국내에서 ‘먹튀’를 비난할 여지는 없다는 것이다. 실제 국민은행이 2003년 835억원에 사들인 인도네시아 BII 은행의 지분을 지난해 3,750억원에 매각해 2,915억원을 챙겼지만 현지에서 ‘먹튀’ 논란은 없었다...” (중앙일보 2009년 12월 29일)

33) 서울경제신문(2009년 11월 16일) 참조.

34) 조세회피(tax avoidance)는 세법이 예정하지 않은 비정상적인 방법을 이용하여 세금경감을 하는 행위로서 非法상의 효력은 유지되고 조세포탈범으로 처벌받지는 않으나 부당행위계산부인의 대상 등이 되는 반면에 탈세(tax evasion)는 불법적인 방법으로 세금을 경감하는 방법으로서 형사처벌의 대상이 된다. 반면에 절세(tax savings)는 합법적인 세금경감방법으로서 효과적인 세무계획(effective tax planning)의 범주에 속한다.

35) 우리나라의 기업들도 외국에 진출할 때 론스타와 유사한 조세전략을 취하는 것으로 알려져 있다. 론스타의 사례가 우리나라에 진출하는 기업의 inbound 사례라면 우리나라 기업이 외국에 진출하는 경우의 조세전략 사례는 outbound 사례가 될 것이다.

36) 지방세법 제138조 제1항 제1호와 제3호 참조.

해야만 유사한 사례를 방지할 수 있게 되는데, 이는 국가별 상황과 국제관계를 무시하고 일률적인 조세조약을 체결하는 것이므로 현실성이 높지 않다. 더 나아가 투자자들이 또 다른 법적 허점(tax loophole)을 이용하여 조세를 회피하고자 하는 경우에는 이를 사전에 인지하고 미리 방지하는 것은 현실적으로 매우 어렵다. 사실 '규제 차이거래(regulation arbitrage)'는 국가 간 규제내용이 상이함을 이용하여 차익을 얻는 거래를 말하는데, 포괄적인 수준에서 볼 때 본 사례에서 다루고 있는 론스타의 세무전략도 규제 차이거래의 한 예가 된다고 볼 수 있다.³⁷⁾ 주지하듯이, 규제차익거래는 근절하는 것이 거의 불가능하다.

Scholes M. S., M. A. Wolfson, M. Erickson, E. L. Maydew and T. Shevlin(2009), *Taxes and Business Strategy*, Pearson Prentice Hall. (4th ed.).

참고문헌

- 과세전적부심사청구결정문(Lone Star Fund III(Bermuda) LP)(2005), 2005. 11. 14.
- 대법원(2009), 선고 2007두26629 판결, 2009. 4. 9.
- 문근나(2007), "외국자본 투자이익에 대한 과세 체제의 문제점과 새로운 정책 방향: 론스타 사례분석." 부경대학교 경영대학원 석사학위논문.
- 서울고등법원, 2007. 12. 4. 선고 2007누12691 판결.
- 서울행정법원, 2007. 4. 6. 선고 2006구합30683 판결.
- 서울행정법원, 2009. 2.16. 선고 2007구합37650 판결.
- 우윤식(2009), "글로벌 기업의 Tax planning 사례연구: 론스타의 스타타워 매각거래를 중심으로." 서울대학교 경영대학 경영학학사 경영사례실적물.
- 정운오와 전규안(2009), "오프쇼어링(off-shoring)을 이용한 글로벌 세무전략 사례," *회계저널*, 18(4), 241-263.
- 한국·미국 조세조약(1979), 1979. 10. 20.
- 한국·벨기에 조세조약(1996), 1996. 12. 28.

37) 사실 조세차익거래(tax arbitrage)도 넓은 의미에서 규제차익거래에 해당한다고 볼 수 있다.

A Tax-Planning Strategy of Global Private Equity Fund: The Case of Lone Star Funds

Woon-Oh Jung* · Kyu-An Jeon**

Abstract

This case study demonstrates how Lone Star, a U.S. global private equity fund avoided heavy taxes in relation to the acquisition and the subsequent sale of an office building named Star Tower located in Seoul, Korea. Lone Star had established a paper company called Star Holdings in Belgium, and let the holding company acquire 100% equity of a Korean domestic firm named C&J Trading, Ltd. who had not been in operation for the past 5 years. Afterwards Star Holdings changed the name of the Korean firm to Star Tower, Ltd., and purchased the office building through this firm. Lone Star employed the following two tax-planning strategies: First, by acquiring the office building through the dormant local firm rather than forming a new one in Korea and letting it purchase the building, Lone Star was able to avoid paying heavy registration taxes associated with the acquisition of the asset and the issuance of additional equity by Star Tower, Ltd. Secondly, by allowing the Belgium holding company to purchase the 100% equity of Star Tower, Ltd. who was now the owner of the office building, Lone Star managed to convert the capital gains(CG) from trading real estate to those from trading equity shares. This was to take advantage of the tax treaty effective between Korea and Belgium. According to the tax treaty, the CG from real estate is taxed in the country where the real estate is located (i.e., Korea in this case), while the CG from equity shares is taxed in the country where the seller of the shares domiciles (i.e., Belgium in this case). Owing to this strategic tax planning, Lone Star saved approximately 25.3 billion KRW of registration tax that would otherwise have been imposed, and also managed to avoid paying roughly 102 billion KRW of taxes relating to the CG from trading the Star Tower building. The Korean tax authority subsequently challenged Lone Star: While the Korean tax court determined that the registration taxes Lone Star avoided could not be imposed (and therefore

* Professor, Seoul National University, School of Business

** Associate Professor, Soongsil University, School of Business

the case was closed), a court decision has recently been made that the CG taxes could be levied by the Korean tax authority.

This case study proposes the following important implications: First, it demonstrates that Lone Star converted income from one type to another (from real estate CG to CG from equity trading, in particular) and also that it shifted income from one pocket to another (from Lone Star in the U.S. to Star Holdings in Belgium, in particular). Thus, this case eloquently tells how much sophisticated tax-planning strategy is employed by a global private equity fund like Lone Star to maximize the after-tax return on investment. This reminds Korean multinational companies that they should also design and execute sophisticated tax planning in order to compete effectively in the global market. Second, this case also provides some ideas to the Korean tax authority how it should cope with global funds like Lone Star who are ready to do virtually anything to minimize their global tax burden.

Key Words: Lone Star Funds, Star Tower, Substance over form, Principle of No Taxation without Law

〈Teaching Note〉

론스타의 스타타워빌딩 거래를 통해 살펴본 글로벌 투자펀드의 세무전략

Synopsis

본 사례는 미국의 론스타가 강남의 스타타워빌딩을 취득하고 양도하면서 발생한 등록세의 증과세 문제와 양도소득세의 과세와 관련된 사례이다.

론스타는 벨기에에 설립한 명목회사(paper company)인 "스타홀딩스(Star Holdings)"를 이용하여 국내의 휴면법인인 (주)씨엔제이트레이딩(C&J Trading Co. Ltd)의 주식 전부를 2001년 6월 15일 취득하였고, (주)씨엔제이트레이딩은 같은 날 상호를 '(주)스타타워'(2006년 8월 8일 강남금융센터(주)로 변경됨)로 변경하는 내용의 변경등기를 마쳤으며, 기존 이사와 감사는 전부 사임하고 새로운 이사와 감사가 취임하였다. (주)스타타워는 2001년 6월 21일 목적사업 중 부동산개발업을 삭제하고, 부동산 개발, 임대 및 관리업을 추가하는 내용의 등기를 하고, 같은 날 자본금을 5,368,750,000원으로 증자하고 이에 대한 증자등기를 마쳤다. 이 증자등기와 관련되어 등록세 증과세 문제가 논란이 된다.

또한 (주)스타타워는 2001년 6월 18일 서울 강남구 역삼동에 소재하는 스타타워빌딩을 현대산업개발로부터 5,800억원에 매수하고 6월 21일 토지에 대한 소유권이전등기를 완료하고 8월 16일 건물에 대한 소유권보존등기를 마쳤다. 2001년 6월 21일과 8월 16일에 이루어진 토지와 건물등기에

대한 등록세 증과세 문제도 또한 논란이 된다. 즉, 등록세 증과세 문제는 증자등기에 대한 등록세 증과세와 토지·건물에 대한 등록세 증과세가 본 사례에서 문제가 된다.

론스타는 벨기에 기업인 스타홀딩스를 100% 소유하고 있고, 스타홀딩스는 국내의 (주)스타타워를 100% 소유하고 있으며, (주)스타타워의 대부분의 자산은 스타타워빌딩이다. 론스타는 스타타워빌딩을 매각할 때 (주)스타타워가 스타타워빌딩을 매각하는 방법 대신에 스타홀딩스가 (주)스타타워의 주식을 매각하는 방식을 취하였다. 즉, 스타홀딩스는 2004년 12월 28일에 (주)스타타워 주식 전부를 싱가포르투자청 산하 두 개의 법인에 50%씩 나누어 양도하였고, 이를 통해 약 2,454억원의 양도차익이 발생하였다. 이러한 양도차익과 관련하여 스타홀딩스는 벨기에의 거주자로서 '한·벨 조세조약' 제13조에 주식양도로 인한 소득은 양도인의 거주지국(본 사례에서는 벨기에)에서만 과세되도록 규정되어 있다는 이유로 한국의 과세당국에 주식의 양도소득을 따로 신고하지 않았고, 따라서 주식양도소득에 대한 세금도 납부하지 않았다.

론스타는 설립된 지 5년이 지난 (주)씨엔제이트레이딩을 이용함으로써 등록세 증과세를 회피하고자 하였으며, 또한 론스타가 직접 (주)씨엔제이트레이딩을 인수하지 않고 벨기에에 스타홀딩스를 설립하여 이를 통하여 (주)씨엔제이트레이딩을 인수

한 것은 한국과 벨기에간의 한·벨 조세조약상 주식양도소득에 대한 비과세 규정을 들어 주식양도차익에 대한 과세를 회피하기 위한 것이었다. 이러한 일련의 과정을 통해 론스타는 약 253억원의 등록세 중과세를 회피하고 약 1,019억원의 양도소득세 등을 납부하지 않았다. 등록세 중과세문제와 관련해서는 대법원의 판결로 중과세하지 않는 것으로 최종결정되었으나, 양도소득에 대한 과세에 대해서는 고등법원판결만 난 상태이다.

본 사례는 국내의 세법과 외국간의 조세조약 규정을 이용해서 글로벌 기업이 어떻게 글로벌 세무전략을 수립하는가를 보여준다. 본 사례는 다음과 같은 측면에서 의의를 갖는다. 첫째, Scholes et al.(2009)이 언급하고 있는 세무계획 중 소득의 형태와 소득의 귀속처를 변경하여 기업이 어떻게 세무전략을 수립하며, 이러한 과정에서 어떠한 비세금비용을 부담하는가를 보여준다. 이러한 세무전략은 우리나라 기업이 외국에 진출시 수립하는 세무전략에 시사점을 제공한다. 둘째, 글로벌 기업이 우리나라에서 유사한 세무전략을 수립하는 것을 방지하기 위해서는 국내에서 어떻게 대응하여야 하는가에 대한 시사점을 제공해준다. 우리나라의 경우에 지방세법의 개정으로 2010년부터는 론스타의 사례의 경우에 등록세 중과세규정이 적용되도록 한 것이 대표적인 예이다. 본 사례는 양도소득세 과세 문제의 경우에도 각국과의 조세조약을 검토하여 필요한 경우에는 개정할 필요가 있음을 시사하고 있다.

Teaching Point

본 사례를 통해 다음을 배울 수 있다.

첫째, 본 사례는 글로벌기업인 론스타가 국내의 스타타워빌딩을 취득하고 양도하면서 어떠한 세무

전략을 이용하여 등록세 중과세를 회피하고 양도소득세를 회피하였는가를 보여준다. 이러한 세무전략을 위해 론스타가 국내 세법과 조세조약을 어떻게 이용하였는가를 확인할 수 있다.

둘째, 론스타의 사례는 Scholes and Wolfson의 패러다임 하에서 논의되는 세 가지 세무계획 중 소득의 형태(type, 구체적으로는 부동산양도소득을 주식양도소득으로의 변경)와 소득의 귀속처(pocket, 구체적으로는 미국의 론스타에서 벨기에의 스타홀딩스로의 변경)를 변경하여 글로벌 기업이 어떻게 세무전략을 수립하며, 이러한 과정에서 어떠한 비세금비용을 부담하는가를 보여준다. 이러한 세무전략은 우리나라 기업이 외국에 진출시 수립하는 세무전략에 시사점을 제공한다.

셋째, 본 사례는 글로벌기업의 세무계획에 어떻게 대응하여야 하는가를 보여준다. 예를 들어 론스타의 등록세 중과세 문제와 관련하여 우리나라에서는 지방세법을 개정하였으며, 이로 인해 2010년부터는 론스타가 취한 등록세 중과세 회피 세무전략이 불가능하게 되었는데, 이는 글로벌 기업의 세무계획에 대한 대응방법 중의 하나이다. 또한 본 사례는 양도소득세 과세 문제의 경우에도 각국과의 조세조약을 검토하여 필요한 경우에는 개정할 필요가 있음을 시사하고 있다.

넷째, 본 사례는 실질과세의 원칙과 조세법률주의가 대립되는 경우에 법원의 일관된 판결은 조세법률주의에 근거하고 있음을 보여준다. 즉, 실질과세의 원칙은 조세법률주의의 범위 내에서 의미를 갖는다는 것을 보여준다. 과세권자의 과세권 남용과 국고주의 경향을 방지하기 위하여 법원에서는 조세법률주의를 우선시 하므로 특정 조세회피를 방지하기 위해서는 관련 규정을 세법에 포함하여야 함을 재확인시켜준다.

Assignment Questions

1. 론스타는 스타타워 취득시 어떠한 방법을 이용하여 등록세 중과세를 회피하였으며, 이때 논란이 된 사항은 무엇인가에 대하여 논의하라.
2. 론스타는 스타타워 양도시 양도소득에 대한 과세를 회피하기 위하여 어떤 방법을 이용하였으며, 이때 논란이 된 사항은 무엇인가에 대하여 논의하라.
3. Scholes et al.(2009)에서 언급하는 세 가지 세무계획의 형태는 소득의 형태(type)를 바꾸는 것과 소득의 귀속처(pocket)를 바꾸는 것 및 소득의 실현시기(time period)를 바꾸는 것이다. 론스타는 양도소득의 과세를 회피하기 위하여 이 중 어느 세무계획의 형태를 어떻게 이용하였는지를 논의하라.
4. 본 사례를 이용하여 조세회피와 합법적 세무전략에 관하여 논의하라.

Analysis

1. 론스타는 스타타워 취득시 어떠한 방법을 이용하여 등록세 중과세를 회피하였으며, 이때 논란이 된 사항은 무엇인가에 대하여 논의하라.

론스타는 설립된 지 5년이 지난 (주)씨엔제이트레이딩이라는 휴면법인을 인수하여, (주)스타타워로 회사명을 변경하고 이 법인으로 하여금 스타타워빌딩을 취득하게 함으로써 등록세 중과세를 회피하고자 하였다. (구)지방세법에서는 대도시 과밀화

를 억제하기 위하여 대도시 안에서 법인을 설립(설립후 5년 이내에 자본 또는 출자액을 증가하는 경우 포함)하거나 지점 또는 분사무소의 설치에 따라 등기하거나 대도시내에서의 법인의 설립과 지점 또는 분사무소의 설치 및 대도시내로의 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소의 전입에 따른 부동산등기와 그 설립·설치·전입 이후의 부동산등기에 대해서는 일반세율의 3배로 중과세하도록 하였다. 그러나 론스타는 설립된 지 5년이 지난 (주)씨엔제이트레이딩을 이용하여 스타타워빌딩을 취득함으로써 이러한 등록세 중과세를 회피하고자 하였다.

이때 논란이 된 것은 (주)씨엔제이트레이딩을 인수하여 (주)스타타워로 변경한 것이 단순한 기존 주주의 변경인가, 아니면 실질적으로 회사를 설립한 것으로 보아야 하는가이다. 조세법률주의 관점에서는 기존 회사에서 주주의 변경에 불과하므로 (주)스타타워는 설립된 지 5년이 경과한 것이 되어 등록세 중과세규정을 회피할 수 있으나, 실질과세의 원칙에 의한다면 이러한 행위가 조세회피를 목적으로 한 것이며 (주)스타타워가 사실상 신규 설립된 것으로 보아 (주)스타타워는 설립된 지 5년이 경과하지 않은 것이 되어 등록세 중과세규정이 적용되는 것이다.

2. 론스타는 스타타워 양도시 양도소득에 대한 과세를 회피하기 위하여 어떤 방법을 이용하였으며, 이때 논란이 된 사항은 무엇인가에 대하여 논의하라.

론스타는 스타타워빌딩을 직접 취득하여 처분하는 대신에 벨기에에 스타홀딩스라는 자회사를 설립하고, 스타홀딩스가 스타타워빌딩을 소유하고 있는 (주)스타타워 주식을 취득하여 양도하는 방식을 이용하였다. 이때 (주)스타타워 주식의 양도소득은 한·벨 조세조약에 의해 양도인의 거주지국(본 사

례에서는 벨기에)에서만 과세되도록 규정되어 있으므로 론스타는 한국 내에서 양도소득에 대해서 과세되는 것을 회피할 수 있었다.

이때 논란이 된 것은 실질과세의 원칙과 조세법률주의이다. 즉, 양도소득의 실질귀속자가 론스타인지, 아니면 스타홀딩스인지의 여부가 논란이 된 것이다. 국세청에 의하면 스타홀딩스는 도관회사에 불과하며 실질귀속자는 론스타이며 한·미 조세조약에 의해 국내에서 과세하여야 한다는 것이며(이는 실질과세의 원칙을 따르는 것임), 론스타에 의하면 스타홀딩스는 투자의 효율성 및 사업상의 목적에 따라 설립된 것이지 단순히 조세회피목적으로 설립된 것이 아니므로 조세법률주의에 의해 스타홀딩스가 주식양도소득의 실질적 귀속주체가 되어야 한다는 것이다.

3. Scholes et al.(2009)에서 언급하는 세 가지 세무계획의 형태는 소득의 형태(type)를 바꾸는 것과 소득의 귀속처(pocket)를 바꾸는 것 및 소득의 실현시기(time period)를 바꾸는 것이다. 론스타는 양도소득의 과세를 회피하기 위하여 이 중 어느 세무계획의 형태를 어떻게 이용하였는지를 논의하라.

론스타는 소득의 형태를 바꾸는 세무계획과 소득의 귀속처를 바꾸는 세무계획을 이용하였다.

첫째, 양도소득과 관련하여 론스타가 스타타워빌딩을 직접 취득하지 않고 (주)스타타워 주식을 취득하는 방법(즉, 빌딩 자체를 취득하지 않고 빌딩을 소유한 회사의 주식을 취득하는 방법)을 선택한 것은 스타타워빌딩의 양도시 발생하는 부동산양도소득을 주식양도소득으로 변경한 것으로서 소득의 형태 변경을 통한 세무계획에 해당한다. 즉, 스타타워빌딩을 취득하였다가 양도하면 부동산양도소득에 해당하지만, 스타타워빌딩을 소유하는 (주)스타

타워의 주식을 취득하였다가 양도하면 주식양도소득에 해당하고, 주식양도소득은 다음에 설명하는 두 번째 세무계획에 의해 소득의 귀속처를 변경함으로써 국내에서 과세되지 않을 수 있기 때문에 소득의 유형을 변경하는 세무계획을 이용하였다.

둘째, 론스타는 첫 번째의 세무계획을 통해 부동산양도소득을 주식양도소득으로 변경할 때 (주)스타타워의 주식을 직접 취득하지 않고 벨기에의 자회사인 스타홀딩스를 통하여 취득하였는데, 이는 (주)스타타워 주식의 양도시 소득의 귀속처를 미국의 론스타에서 벨기에의 스타홀딩스로 변경하기 위한 세무계획이다. 미국의 론스타에게 주식양도소득이 귀속되는 경우에는 한·미 조세조약에 의해 한국 내에서 과세되지만, 벨기에의 스타홀딩스에게 주식양도소득이 귀속되는 경우에는 한·벨 조세조약을 적용받아 한국 내에서 과세되지 않기 때문이다. 이 경우에 스타홀딩스는 주식의 양도차익에 대하여 벨기에에서 과세되지만, 벨기에에서는 주식양도소득에 대하여 비과세하거나 저율로 과세되므로 한국 내에서 과세되는 것보다 유리하다. 따라서 소득의 귀속처를 변경하는 세무계획을 취한 것이다.

4. 본 사례를 이용하여 조세회피와 합법적 세무전략에 관하여 논의하라.

조세회피(tax avoidance)는 세법이 예정하지 않은 비정상적인 방법을 이용하여 세금경감을 하는 행위로서 사법(私法)상의 효력은 유지되고 조세포탈범으로 처벌받지는 않으나 부당행위계산부인의 대상 등이 되는 반면에 탈세(tax evasion)는 불법적인 방법으로 세금을 경감하는 방법으로서 형사처벌의 대상이 된다. 반면에 절세(tax savings)는 합법적인 세금경감방법으로서 효율적인 세무계획(effective tax planning)의 범주에 속한다. 이와 같이 개념적으로는 조세회피와 탈세 및 절세가 명

확하게 구분되지만 실제 사례에서는 많은 경우에서 명확하게 구분되지 않는다. 스타타워의 등록세 관련 사례는 결국 대법원에서 론스타의 합법적 세무계획으로 인정한 것이 되고, 양도소득과 관련해서는 아직 진행 중인 사례에 해당한다.

조세회피나 탈세라면 과세되거나 처벌을 받아야 하지만 절세라면 존중되어야 한다. 어떠한 경우든 감정적인 대립이 아닌 이성적이고 합법적인 절차에 의해 판단하는 것이 필요하다. 소위 '떡튀' 논란은 지나치게 감정에 치우쳐 외국인 투자자에게 한국에 대한 이미지를 실추시켜, 결국 국가적으로 손실을 가져오는 측면이 있기 때문이다. 조세회피나 탈세에 대한 과세 또는 처벌이 중요한 만큼 합법적 세무전략에 대한 존중도 중요하다.

특정한 세무전략에 대하여 조세회피로 보아 인정하기 어렵다면 관련 세법을 개정하여 법에 의해 방지하도록 하는 것이 필요하다. 예를 들어 등록세의 중과세문제와 관련하여 2010년 1월 1일부터는 지방세법이 개정되어 "대도시에서 법인을 설립"하는 경우에 "휴면법인을 인수한 후 5년 이내에 자본 또는 출자액을 증가하는 경우를 포함"하도록 함으로써 스타타워의 사례처럼 휴면법인을 이용하는 경우에도 등록세 중과세규정을 적용받도록 한 것은 대표적인 예에 속한다. 합법적으로 세무계획을 수립하는 것도 중요하며, 또한 합법적으로 규제하는 것도 모두 중요하다고 볼 수 있다.