

## 질의회신

박 영 모  
지방세 운영과



지방세 관련 질의회신 사례는 구체적인 사실관계의 조사없이 판단한 지방세 관계법령의 일반적인 사항에 관한 것으로서 구체적인 개별사안에 따라 판단이 달라질 수 있으므로, 최종적인 판단은 개별 사안에 대한 구체적인 사실관계를 조사하여 지방세 부과·징수권자인 해당 지방자치단체장이 결정한다는 점을 참고하시기 바랍니다.

### 1. 사실상 취득에 해당되는지 여부

#### Q 질의내용

- ① 甲이 해당토지 분양대금 12,214백만원 중 1백만원을 미납한 상태에서 乙에게 전매한 경우 甲이 해당토지 분양대금 12,213백만원 납부한 시기에 해당 토지를 “사실상 취득”한 것으로 볼 수 있는 지 여부
- ② 위 ①이 “사실상 취득”에 해당되어 甲에게 취득세 부과 후 乙에게 해당토지에 대한 취득세를 다시 부과하는 것이 이중과세인지 여부

#### || 사실관계 ||

- ① (2007.6.27.) 甲은 한국토지공사에서 분양하는 토지 매매계약 체결
  - 토지 : 경기 00시 00동 00-0 대 000㎡
  - 분양대금 : 12,214백만원



- 잔금약정일 : '09.4.30.

- ② (2009.6.15.) 甲 1백만원을 제외한 전체 분양대금 납부(0.0082% 미납)
- ③ (2009.7.15.) 甲 취득세 신고납부(268백만원)
- ④ (2010.4.6.) 甲과 乙 간 권리의무 승계계약체결
- ⑤ (2010.4.6.~4.28.) 乙 미납 분양대금(1백만원)과 면적정산금(3백만원) 납부
- ⑥ (2010.5.6) 乙 취득세 신고납부(268백만원)

## A 회신내용

가. 「지방세법」 제105조제2항에서 부동산·차량·기계장비·입목·항공기·선박·광업권·어업권·골프회원권·승마회원권·콘도미니엄회원권 또는 종합체육시설이용회원의 취득에 있어서는 「민법」·「광업법」·「수산업법」·「선박법」·「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」·「건설기계관리법」·「자동차관리법」 또는 「항공법」 등 관계법령의 규정에 의한 등기·등록 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 각각 취득한 것으로 보고 당해 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다고 규정하고 있고, 제111조제5항에서 다음에 계기하는 취득(증여·기부 기타 무상취득 및 「소득세법」 제101조제1항 또는 「법인세법」 제52조제1항의 따른 거래로 인한 취득을 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항의 규정에 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액에 의한다고 규정하면서 그 다음 제3호에서 판결문·법인장부 등 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득가격이 입증되는 취득이라고 규정하고 있으며, 같은 법시행령 제73조 제1항에서 유상승계취득의 경우에는 다음 각호의 정하는 날에 취득한 것으로 본다고 규정하면서 그 다음 제1호에서 법 제111조제5항제1호 내지 제4호의 어느 하나에 해당하는 유상승계 취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일이라고 규정하고 있습니다.

### 나. 검토결과

- ① <질의1 관련> 甲이 해당토지 분양대금 12,214백만원 중 1백만원을 미납한 상태에서 乙에게 전매한 경우 甲이 해당토지 분양대금 12,213백만원 납부한 시기에 해당토지를 “사실상 취득”한 것으로 볼 수 있는지 여부
  - 취득세는 본래 재화의 이전이라는 사실자체를 포착하여 거기에 담세력을 인정하고 부과하는 유통세의 일종으로서 취득자가 재화를 사용·수익·처분함으로써 얻을 수 있는 이익을 포

착하여 부과하는 것이 아니어서 취득자가 실질적으로 완전한 내용의 소유권을 취득하는가의 여부에 관계없이 사실상의 취득자체를 과세객체로 할 것이고(대판 98두14428, 1998.12.8. 참조), 「지방세법」 제105조제2항에서 부동산의 취득에 있어서 「민법」 등 관계법령의 등기를 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 각각 취득한 것으로 보고 있고 여기서 말하는 사실상의 취득이란 등기와 같은 소유권 취득의 형식적 요건을 갖추지 못하였어도 대금의 잔금과 같은 소유권 취득의 실질적 요건을 갖춘 경우를 말한다고 할 것이며(대판 2002두5115, 2003.10.23 참조), 부동산을 유상승계 취득하는 경우에 있어서 그 취득의 시기는 사실상의 잔금지급일이라 할 것이고 이는 원칙적으로 잔금청산일을 가르키는 것이나 취득세 자체가 사실상의 취득행위를 과세대상으로 하고 있고 사실상의 취득행위는 비록 잔금지급이 모두 완결되지 아니하였더라도 거의 대부분의 잔금이 지급되고 극히 미미한 금액의 잔금만이 형식상 미지급 되고 있을 뿐이어서 그와 같은 미미한 금액의 형식상의 지체를 이유로 계약해제를 주장하는 것이 신의칙상 허용되지 아니한다고 해석되는 경우라면 거래관념상 잔금을 모두 납부한 경우와 마찬가지로 취득하여 소유권의 실질적 요건을 갖추었다고 할 것입니다.(대판 2006두15301, 2006.12.21 참조)

- 따라서 토지를 분양계약 체결하고 분양대금을 완납하기 전 전매한 경우라도 거래관념상 잔금을 모두 납부한 경우라면 사실상 취득이 이루어 졌다고 볼 수 있습니다.(감심2005-109, 2005.1.3. 참조)

② <질의2 관련> 만약 <질의1>이 “사실상 취득”에 해당되어甲에게 취득세 부과 후 乙에게 해당토지에 대한 취득세를 다시 부과하는 것이 이중과세인지 여부

- 「지방세법」 제105조제1항에서 취득세는 부동산을 취득하는 자에게 부과한다고 규정하고 있고, 甲은 위 <질의1>에서와 같이 사실상 취득이 이루어졌고 甲과 별개의 납세자인 乙은 권리의무 승계 계약 및 부동산매매 계약 등으로 甲으로부터 유상승계 취득하였으므로, 甲과 乙은 각각 별개의 취득행위에 따른 별개의 납세의무가 성립되었으므로 이중과세라고 볼 수 없습니다.(조심 2009지746, 2010.2.18 참조)

③ 따라서, 甲은 해당토지를 사실상 취득하였으므로 취득세 납세의무자에 해당되고, 해당토지 취득에 따라 乙에게 부과된 취득세 또한 甲에게 부과된 취득세와 이중과세에 해당되지 않을 것으로 판단되나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실관계 등을 조사하여 판단할 사항입니다.하는 지 여부는 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인 후 결정할 사안입니다.

【지방세운영과-3372, 2010. 8. 4.】



## 2. 법인 재분할 시 취 · 등록세 면제

### Q 질의내용

사업을 계속(5년 이상)하여 영위한 갑법인으로부터 물적분할을 통해 분할한 을법인이 5년 이내 다시 갑법인으로부터 승계받은 사업부분을 인적분할로 재분할하면서 별개의 병법인에게 합병되는 경우, 법인세법 제46조제1항제1호의 5년 이상 사업영위 기간에 갑법인의 사업기간까지 포함하여 산정할 수 있는 지 여부

### A 회신내용

가. 「조세특례제한법」 제119조제1항제10호 및 제120조제1항제9호에서 취득세 및 등록세가 면제되는 법인의 인적분할의 경우 「법인세법」 제46조제1항각호(물적 분할인 경우에는 같은 법 제47조제1항)의 요건을 충족하도록 규정하고 있고, 「법인세법(2009. 12. 31. 제9898호로 개정되기 이전의 것)」 제46조제1항제1호는 “분할등기일 현재 5년이상 계속하여 사업을 영위한 내국법인이 대통령령이 정하는 바에 따라 분할하는 것일 것”이라고 규정하고 있습니다.

나. 법인의 분할은 종래 같은 회사 내에 존재하던 사업부에 별개의 법인격을 부여하는 것에 불과하여 경제적 실질에는 변함이 없는 기업의 구조변경이라고 할 것인 점(수원지법 2007구합10533 판결, 감사원 2009감심21 결정 등 참조), 그간에도 5년 이상 사업을 계속하여 영위한 갑법인으로부터 분할한 을법인이 5년 이내 다시 갑법인으로부터 승계받은 사업부분을 재분할하는 경우 당초 갑법인이 영위한 사업기간을 포함하는 것으로 보았던 점(행정안전부 도세과-393, 2008.4. 10, 지방세운영과-32, 2008.5.20 등 참조) 등에 비추어 볼 때, 귀문과 같이 을법인이 인적분할을 통해 갑법인으로부터 승계받은 사업부분을 재분할 하는 경우 「법인세법」 제46조제1항제1호의 규정에 따른 5년 이상 사업영위 기간에 갑법인이 영위한 사업기간까지 포함하여 산정함이 타당하다고 할 것이나, 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사 후 최종 결정할 사항이라 할 것입니다.

【지방세운영과-3388, 2010. 8. 4.】

## 3. 가축분뇨 액비저장조 취득세 과세대상 여부

## Q 질의내용

가축분뇨를 액비로 만드는 액비저장조가 취득세 과세대상 건축물에 해당되어 취득세 과세대상에 해당되는지 여부

## A 회신내용

가. 「지방세법」 제104조에서 취득세에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다고 규정하면서 그 제4호에서 건축물이란 「건축법」 제2조제1항제2호의 규정에 의한 건축물(이와 유사한 형태의 건축물을 포함한다)과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크시설, 접안시설·도관시설, 급·배수시설, 에너지공급시설, 그 밖에 이와 유사한 시설(이에 부수되는 시설을 포함한다)로서 대통령령이 정하는 것을 말한다고 규정하고 있고, 같은 법시행령 제75조의2에서 법 제104조제4호에서 “대통령령이 정하는 것”이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 시설물을 말한다고 규정하면서 그 제2호에서 저장시설이란 수조, 저유조, 사일로, 저장조 등의 옥외저장시설(다른 시설과 유기적인 관련을 가지고 일시적으로 저장기능을 하는 시설을 포함한다)이라고 규정하고 있으며, 「건축법」 제2조제1항제2호에서 “건축물”이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가의 공작물에 설치하는 사업소, 공연장, 점포, 차고, 창고 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다고 규정하고 있고 법 제83조제1항에서 대지를 조성하기 위한 옹벽, 굴뚝, 광고탑, 고가수조, 지하대피호, 그 밖에 이와 유사한 것으로서 대통령령으로 정하는 공작물을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 액비저장조가 「지방세법」 제104조 제4호에 의한 건축물에 해당되는지 여부 관련하여 기계장치란 동력으로 움직여서 일정한 일을 하게 만든 도구로써 일정한 일을 하게 만든 도구로써 일정한 장소에 고정된 것과 그 기계의 작동에 필수적인 부대설비를 말하고(대판01두1744, 2001.12.24 참조), 액비저장조는 「건축법」 제2조 의한 건축물이 아니며, 가축 분뇨 등을 단순히 저장하는 시설이라기 보다는 지상에 고착된 상태로 분뇨의 고형성분이 침전되지 않도록 동력을 이용한 수중교반기로 지속적으로 섞어주고, 분뇨가 액비로 잘 발효시키기 위한 필수요소인 공기를 동력을 이용한 신기장치로 지속적 주입시켜 분뇨를 액비로 가공·생산하는 생산시설의 일종으로 「지방세법」 제104조 제4호의 시설물도 아닌 기계장치라고 볼 수 있습니다.



다. 따라서 액비저장조가 취득세 과세대상에 해당되는지 여부와 관련하여 과세요건이나 비과세요건 또는 조세감면 요건을 막론하고 조세법률의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석 될 것이고 합리적 이유없이 확장해석하거나 유추해석할 수 없는 바(대판2008두15350, 2009.12.24 등 참조), 액비저장조가 「지방세법」 제104조 제4호의 취득세 과세대상인 건축물에 해당되지 않아 취득세 과세대상에 해당되지 않는 것으로 판단되나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실관계 등을 조사하여 판단할 사항입니다.

라. 아울러, 추가질의한 자경농민 감면 여부, 시가표준액 적용, 취득금액 적용 등 관련 질의에 대하여는 액비저장고가 취득세 과세대상이 아닌 이상 별도의 검토가 필요하지 않습니다.

【지방세운영과-3399, 2010. 8. 5.】

#### 4. 결손처분 취소 후 독촉 없이 압류 여부

##### Q 질의내용

「결손처분 취소 후 독촉절차 없이 체납자 상속재산 압류처분의 위법 여부

##### A 회신내용

##### (1) 결손처분 취소 후 체납처분 시 독촉절차 필요 여부

가. 지방세법령에 규정된 체납처분 절차는 우선, 지방세를 납기한 까지 완납하지 아니한 경우에는 독촉장을 문서로 고지하되, 1차에 한하여 발부토록 지방세법 제27조 및 동법 시행규칙 제11조에서 규정하고 있으며 독촉을 받고도 지정한 기한까지 지방자치단체의 징수금을 완납하지 아니할 때, 동법 제28조에 의거 체납처분을 실시하여야 합니다.

나. 또한, 체납처분 대상자가 재산이 없는 것으로 판명된 때에는 동법 30조의 3 및 동법 시행령 제14 조제1항제1호에 의해 결손처분을 할 수 있습니다. 따라서, '결손처분 취소' 시에는 이미 위와 같이 체납처분을 위한 사전 절차를 모두 이행하였기에, 체납처분 전에 '독촉절차'를 이행할 필요는 없습니다.

## (2) 결손처분 통지서가 도달하기 전에 실시한 압류처분의 효력

가. 동법 제30조의 3 제2항에 규정된 결손처분 취소는 결손처분 된 당해 지방세에 대한 소멸된 납세의무를 부활시켜 다시 체납처분을 가능하게 하는 행정처분의 일종이며 지방세법령에 결손처분의 통보절차에 대하여 명확한 규정을 두고 있지는 않으나, 동법 시행령 제14조제3항에 '지방자치단체의 장이 결손처분을 취소한 때에는 지체 없이 납세의무자에게 그 취소사실을 통보' 토록 하고 있고 동법 제51조 및 제51조의3은 '체납처분에 관한 서류는 명의인의 주소 등에 송달하여 하며, 송달받아야 할 자에게 도달한때 부터 효력이 발생한다' 고 규정하고 있습니다. 따라서, 결손처분 취소는 납세자에게 다시 납세의무를 부과하게 되는 처분임을 감안하여, 반드시 서류에 의해 통지해야 할 것이며, '결손처분 취소' 통지가 납세자에게 도달한때부터 효력이 발생한다고 할 것입니다.

나. 그러나, 이 건의 경우 결손처분 취소와 동시에 압류처분을 하고 압류통지서와 결손처분 통지서를 바로 체납자에게 송달하였다면, 체납자의 주소변경 등으로 도달이 지연된 경우라도, 압류처분 당시에는 결손처분 취소의 효력이 발생하지 않으나 사후에 취소통지서가 송달되어 결손처분 취소의 효력이 발생함으로써 압류처분의 하자가 치유되는 것으로 보아야 할 것이며, 결손처분이 적법하게 취소되면 결손처분된 지방세는 취소의 소급효에 의거 당초부터 없었던 것으로 되어 소멸하지 않은 것으로 보게 되는 점을 고려할 때 이건의 재산 압류처분은 정당하다고 판단(대법원 1994.9.30. 선고 94다 8457 판결 참조)됩니다. 【지방세운영과-3408, 2010. 8. 6.】

## 5. 계약변경 관련 연부취득 해당여부

### Q 질의내용

아파트를 분양받아 중도금 납부 중 분양계약을 변경하여 아파트 준공 후 나머지 분양대금을 할부금으로 3년에 걸쳐 납부하는 경우 연부취득에 해당되는지 여부

### || 사실관계 ||

① (2007.11.) 甲과 乙(아파트분양자) 환매조건부 분양계약 체결



② (2009.6.) 乙(아파트분양자)이 분양주택 계약변경 신청 안내문 송부

- 분양을 저조로 인하여 기 환매조건부 분양대상자에게 일반분양으로 계약변경 할 것을 안내

※ 계약 변경사항 : 기존 계약의 환매조건특약을 제외하고, 분양대금을 16,600천을 추가 부담하며 일반분양계약으로 변경. 단 분양자의 부담을 고려하여 유예된 3차 중도금 및 추가 납부예정금에 대하여 입주시부터 3년간 무이자 할부공급

③ (2007.11.) 甲과 乙(아파트분양 시행사) 일반분양으로 변경계약 체결

※ 변경 계약 분양대금 납부방법 및 아파트 준공시점 등



: 변경 분양대금 267,100천원

※ 입주잔금 이후 할부금의 성격 : 주택입주시 까지 잔금을 납부하도록 규정하고 있으므로 입주일 이후 아파트 실질 아파트 분양대금을 할부금으로 표현(주택공급에 관한 규칙 §26)

A 회신내용

가. 「지방세법」 제111조 제1항에서 취득세의 과세표준은 취득당시의 가액으로 한다. 다만, 연부로 취득하는 경우에는 연부금액으로 한다고 규정하고 제8항에서 제1항 내지 제5항의 규정에 의한 취득세의 과세표준이 되는 가액·가격 또는 연부금액의 범위 및 그 적용과 취득시기에 관하여는 대통령령으로 정한다고 규정하고 있고, 같은 법시행령 제73조 제6항에서 연부로 취득하는 것으로서 그 취득가액의 총액이 법 제113조의 적용을 받지 아니하는 것에 있어서는 그 사실상의 연부금 지급일을 취득일로 보아 그 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다.)을 과세표준으로 하여 부과한다고 규정하고 있으며 「주택공급에 관한 규칙」 제26조 제4항 제4호에서 잔금은 사용검사일 이후. 다만, 임시사용승인을 얻어 입주하는 경우에는 전체입주금의 10퍼센트에 해당하는 금액을 제외한 잔금은 입주일에, 전체입주금의 10퍼센트에 해당하는 잔금은 사용검사일 이후에 받을 수 있다고 규정하고 있습니다.

나. 귀 문 아파트를 분양받아 중도금 납부 중 분양계약을 변경하여 아파트 준공 후 나머지 분양대금



을 할부금으로 3년에 걸쳐 납부하는 경우 연부취득에 해당되는지 여부 관련하여

- ① 먼저 변경 분양계약이 기존 분양계약을 대체 하는지 여부를 보면 아파트 분양 변경계약서에 기존 아파트 분양계약 중 기존 계약일, 계약자, 목적물 등에 대하여는 변경이 없었다고 하더라도 아파트 분양 계약 및 연부취득 판단의 주요사항인 재산권 행사 등과 관련한 부가조건 제외, 분양 대금 납부방법 등이 변경되었으므로 새로운 변경 분양계약서 및 그 분양계약 변경시점에 연부취득 해당여부를 판단하여야 합니다.(행자부 심사 99-310, 1999.5.26 참조)
- ② 다음으로 아파트를 분양받아 중도금 납부 중 분양계약을 변경시에 연부취득 요건상 목적물 존재 여부 등을 보면 “연부취득”이라 함은 취득세 과세대상 물건이 존재하면서 매매대금 최종지급일까지 2년이상 이루어 져야 하며(대판95누15070, 1997.6.13. 참조) 그 연부 취득에 해당되는지 여부는 계약내용에 의하여 판단하여야 할 것이므로(대판97누3170, 1998.11.27. 참조)
  - 아파트 분양계약 변경시점(2009.7.)에는 연부취득 과세대상 아파트가 비록 준공되기 이전이라고 하더라도 분양계약서상 과세대상 아파트의 외부공사가 완공되는 등 사실상 과세대상 물건으로서 동·호수 등을 특정 구분할 수 있는 경우라면 과세대상 목적이 존재하지 않았다고는 볼 수 없을 뿐만 아니라, 이 건의 경우 변경계약을 대체체결 이후 2010.5월 아파트를 준공하여 입주자로 하여금 입주하게 하고, 3년간 할부금을 납부하는 방식으로 나머지 분양대금을 납부하게 한 점 등 사실이 변경계약 등에서 나타나는 바, 이러한 사실을 종합적으로 검토할 때 변경 분양계약서상 변경분양계약시점에서 매매대금 최종지급일까지 3년간에 걸쳐 납부하므로 연부취득에 해당된다고 볼 수 있을 것으로 사료됩니다.
  - 아울러 변경계약서상에 입주잔금 이후에 아파트 분양대금 납부방법을 할부금이라는 용어를 사용하여 납부한다고 하더라도 그 할부금은 실질적으로 아파트 분양대금에 해당되므로 연부취득이 아니라고 볼 수 없습니다.(행자부 세정-2448, 2004.8.10 참조)
- ③ 따라서 아파트를 분양받아 중도금 납부 중 분양계약을 변경하여 그 변경된 분양계약서에서 아파트 준공 후 나머지 분양대금을 3년간에 걸쳐 연부금 방식으로 납부하는 경우라면 그 사실상의 연부금 지급일을 취득일로 하고 그 납부한 연부금액을 과세표준으로 한 취득세를 부과하여야 할 것으로 사료되나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실관계 등을 조사하여 판단할 사항입니다.
 

【지방세운영과-3433, 2010. 8. 9.】

## 6. 학교용지로 기부채납 예정된 토지의 분리과세 여부



## Q 질의내용

학교용지를 지방자치단체에 기부채납할 것을 조건으로 주택건설사업계획 승인을 받은 경우, 학교 용지가 분리과세 대상에 해당하는지 여부

### || 사실관계 ||

- ① 00시 00구00동 학교용지 기부채납 확약서 제출 (2008.3. 면적 13,498㎡)
- ② 주택건설사업계획 승인 (2008. 4.25)
  - ※ 사업승인조건 : 입주자 모집공고 승인전까지 학교시설 설치계획을 이행할 것
- ③ 사업주체 : 0000(주) / 아파트 16개동 1,439세대 (대지면적 67,436㎡)

## A 회신내용

가. 지방세법 제182조제1항제3호마목 및 같은법 시행령 제132조제5항제8호에서 「주택법」에 의하여 주택건설사업자 등록을 한 주택건설사업자가 주택을 건설하기 위하여 동법에 의한 사업계획의 승인을 받은 토지로서 주택건설사업에 공여되고 있는 토지에 대하여 분리과세 대상 토지로 규정하고 있습니다.

나. 한편, 주택건설 사업계획승인권자는 해당 주택건설사업과 직접적으로 관련있는 경우에 한해 공공청사 등의 용지나 간선시설 등의 기부채납을 요구할 수 있고, (주택법 제16조제5항)

다. 도시개발법상 기부채납이 예정된 도로·공원·녹지·학교 등은 입주민들의 주거환경을 위한 공공시설 및 기반시설로서 주택건설에 필수불가결하게 수반되는 시설로, 실시계획 인가부터 기부채납이 예정되어 공익적 특성이 있고, 그 용도가 제한되어 있어 다른 용도로 사용수익도 어려운 점(대법원 2009두15760 2010.2.11, 조세심판원 2008지4 2008.8.26, 지방세정탐-4344 2007.10.22)과 분리과세 대상 토지로 주택법상 사업계획승인 받은 토지와 도시개발법상 실시계획 인가에 따라 주택건설용에 공여되는 토지로 구분하여 규정하고 있으나, 도시개발법상 실시계획 인가를 주택법상 사업계획승인으로 의제하고 있는 점을 (도시개발법 제19조제1항제16호) 고려할 때,

라. 쟁점대상 토지가 과세기준일 현재 「주택건설사업계획승인」 조건상 공공시설 용지로서 기부채납 용지로 제공키로 확정된 경우에는 분리과세 대상 토지에 해당된다고 사료되나, 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 사실관계 확인 후 판단할 사안입니다. 【지방세운영과-3491, 2010. 8. 10.】

## 7. 건본주택 멸실에 따른 별도합산 해당 여부

### Q 질의내용

과세기준일 현재 건본주택(가설건축물)이 사실상 멸실된 날부터 6개월이 지나지 않은 경우 별도합산과세대상 토지로 볼 수 있는지 여부

### || 사실관계 ||

- ① 건본주택(가설건축물) 축조신고(2006.2.8), 완공(사용일, 2006.4.28)
- ② 존치기간 : 2006.2.8 ~ 2007.2.7 (토지:1,642.60㎡/건물:3,475.87㎡)  
- 존치기간 1차 연장 : 2007.2.8 ~ 2008.1.15 / 2차연장 : 2008.1.16~2010.1.15
- ③ 가설건축물 철거 : 2010.2.15 철거(신고수리)

### A 회신내용

가. 지방세법 제182조제1항제2호 및 같은법 시행령 제131조의2제1항에서 별도합산 과세대상 건축물의 부속토지를 건축물의 시가표준액이 당해 부속토지의 시가표준액의 100분의 2에 미달하는 건축물의 부속토지 등을 제외한 건축물의 부속토지로 보되, 「건축법」 등 관계법령의 규정에 따라 허가 등을 받아야 할 건축물로서 허가 등을 받지 아니한 건축물은 제외한다고 규정하고 있고, 같은법 시행령 제131조제1항에서는 제131조의2제1항에 따른 건축물의 범위에는 과세기준일 현재 건축물이 사실상 멸실된 날부터 6개월이 지나지 않은 건축물을 포함한다고 규정하고 있습니다.

나. 위 규정에서 건축물이 멸실된 날부터 6월이 경과하지 아니한 경우 건물이 없는데도 당해 토지를 별도합산 과세대상으로 과세하는 것은, 건물을 신축하기 위한 준비과정에서 불가피하게 멸실 후 일정기간 나대지인 상태로 존치할 수 밖에 없는 점을 고려하여, 건축준비를 위한 일정기간(6월) 내에는 건축물이 존재하는 것으로 보아 납세자의 세부담을 완화해주기 위한 취지라 할 것입니다.

다. 한편, 건축법 제20조제2항 및 동시행령 제15조제5항제4호에서 전시를 위한 건본주택이나 그 밖에 이와 비슷한 가설건축물을 축조하려는 자는 존치기간, 설치기준 및 일정 절차에 따라 자치단체 장에 신고한 후 착공토록 규정하고 있는 바, 당해 건본주택이 신고대상, 신고절차, 설치기준, 존치기간 연장 등 건축법이 정하는 절차에 따라 건축된 이상 이를 「건축법」 등 관계 법령의 규정에 따



라 허가 등을 받지 아니한 건축물로 볼 수는 없다할 것이므로, 당해 건본주택이 「건축법」에 따라 건축 후 멸실되어 과세기준일 현재 멸실한 날로부터 6개월이 경과되지 아니하였다면 별도합산 과세대상 건축물의 범위에 포함하는 것으로 사료되나, 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 구체적인 사실관계 확인 후 판단할 사안입니다. 【지방세운영과-3498, 2010. 8. 11.】

## 8. 아파트 권리의무승계 과세표준

### Q 질의내용

- ① 甲(법인)이 乙(분양시행사)로부터 신축중인 아파트를 분양받고, 그 분양받은 아파트를 丙(개인)이 甲(법인)으로부터 다시 승계분양 받은 경우 甲(법인)이 취득세 납세의무가 있는지 여부
- ② 丙(개인)이 甲(법인)으로부터 승계분양 받을 때 발생하는 취득세 과세표준을 乙(분양시행사)이 甲(법인)에게 분양한 분양가격으로 할 것인지, 丙(개인)과 甲(법인)간 매매 관련 甲(법인)의 장부 가격으로 할 것인지 여부

### || 사실관계 ||

- ① (2009.2.6.) 甲(법인)과 乙(분양시행사)이 해당 신축중인 아파트(분양권을 포함한다. 이하 같다) 분양 계약 체결  
\*분양가격 : 239백만원, \*해당 아파트 : 00시 00구 00동 000-000
- ② (2009.7.28.) 甲(법인)과 丙(개인)이 해당 아파트 권리의무 승계 계약체결  
\*매매가격 : 191백만원(계약금 7백만원 당일 지급하고, 나머지잔금 184백만원은 2009.8.31. 지급하기로 약정)
- ③ (2009.2.6.~2009.8.27.) 甲(법인)이 乙(분양시행사)에게 계약금, 2차 잔금 등 55백만원 지급  
※ 甲(법인)이 乙(분양시행사)에게 잔금 184백만원 미지급 상태
- ④ (2009.8.28.) 丙(개인)이 甲(법인)에게 184백만원 잔금완납
- ⑤ (2009.8.28.) 甲(법인)이 丙(개인)으로 부터 받은 잔금으로 乙(분양시행사)에게 기존 미지급 잔금 완납

## A 회신내용

### 가. 관련규정

- 「지방세법」 제111조 제1항에서 “취득세의 과세표준은 취득당시의 가액으로 한다. 다만, 연부로 취득하는 경우에는 연부금액으로 한다. 제2항에서 제1항의 규정에 의한 취득당시의 가액을 취득자가 신고한 가액에 의한다. 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 다음 각 호에 정하는 시가표준액에 미달하는 때에는 그 시가표준액에 의한다. 제5항에서 다음에 계기하는 취득에 대하여는 제2항 단서의 규정에 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액에 의한다”고 규정하면서 그 제3호에서 판결문, 법인장부 중 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득가격이 입증되는 취득, 그 제5호에서 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조의 규정에 의한 신고서를 제출하여 동법 제28조의 규정에 의하여 검증이 이루어진 취득이라고 규정하고 있고, 같은 법시행령 제73조 제1항에서 유상승계취득의 경우에는 다음 각 호에 정하는 날에 취득한 것으로 본다”고 규정하면서 그 제1호에서 법 제111조 제5항제1호 내지 제4호의 어느 하나에 해당하는 유상승계 취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일, 그 제2호에서 제1호에 해당하지 아니하는 유상승계 취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일(계약상 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우에는 계약일부터 30일이 경과한날)이라고 규정하고 있으며, 같은 법시행령 제82조의3에서 법 제111조 제5항 제3호에서 “판결문, 법인장부 중 대통령령이 정하는 것”이라 함은 다음 각호에 정하는 것을 말한다고 규정하면서 그 제2호에서 법인장부는 법인이 작성한 원장, 보조장, 출납전표, 결산서라고 규정하고 있습니다.
- 「법인세법」 제40조 제1항에서 내국법인의 각 사업연도의 익금과 손금의 귀속사업연도는 그 익금과 손금이 확정된 날이 속하는 사업연도로 한다”라고 규정하고 있고, 제2항에서 제1항의 규정에 의한 익금과 손금의 귀속사업연도의 범위 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다고 규정하고 있으며, 같은 법시행령 제68조제1항에서 법 제40조 제1항 및 제2항의 규정을 적용함에 있어서 자산의 양도 등으로 인한 익금 및 손금의 귀속사업연도는 다음 각 호의 날이 속하는 사업연도로 한다”라고 규정하며 그 제3호에서 상품 등 외의 자산의 양도는 그 대금을 청산한날. 다만, 대금을 청산하기 전에 소유권 등의 이전등기를 하거나 당해 자산을 인도하거나 상대방이 당해 자산을 사용수익하는 경우에는 이전등기일·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날로 한다고 규정하고 있습니다.

### 나. 검토결과

- ① <질의1 관련> 丙(개인)과 甲(법인)이 해당 아파트에 대하여 각각 별개의 취득세 납세의무가 발생



되었는지 여부

- 취득세는 취득자가 실제로 완전한 내용의 소유권을 취득하는 가의 여부에 관계없이 사실상 취득행위 자체를 과세객체로 하는 것이고, 부동산 취득에 관하여 「민법」 등 기타 관계법령에 의하여 등기 등을 이행하지 아니한 경우라도 부동산을 매수하고 잔금을 청산한 경우라면 사실상 취득행위가 있다고 보고 있고(대판 2005두13360, 2007.05.11 참조) 甲(법인)과 乙(분양시행사)간에 해당 아파트 분양계약이 이루어졌고, 甲(법인)은 그 분양받은 해당 아파트를 丙(개인)에게 매도인의 지위에서 매매계약을 체결하였으며, 甲(법인)과 丙(개인)은 각각 그 계약에 따라 사실상 잔금을 지급하였으므로 甲(법인)과 丙(개인)은 각각의 잔금지급일에 각각 별개의 취득이 이루어졌다고 볼 수 있을 것으로 사료됩니다.
  - 더우기 甲(법인)의 해당 아파트를 丙(개인)에게 처분하면서 그 처분손실을 관련 법인장부 등에 자산처분손실이라고 기재한 것은 「법인세법」 및 기업회계기준 등에 근거해 볼 때 甲(법인)이 해당 아파트를 사실상 취득하였고, 그 취득한 해당 아파트를 丙(개인)에게 처분하였으며, 그 해당 아파트를 처분시 손실이 발생되었다고 볼 수 있을 것으로 사료됩니다.
  - ② <질의2 관련> 위 <질의1> 취득에 대하여 적용할 과세 표준 관련하여
    - 위 ①에서와 같이 각각의 납세의무자가 각각의 잔금지급일에 별개의 취득세 납세의무가 발생되었고 그 별개의 취득세 납세의무에 대하여 그 관련 취득에 따른 과세표준을 적용하여야 할 것이므로 甲(법인)의 취득에 있어서는 분양계약상에 분양대금이 과세표준이 될 것이고, 丙(개인)의 취득에 있어서는 甲(법인)과 丙(개인)간의 매매 관련 甲(법인)의 장부상 매매가격이 과세표준이라고 사료됩니다.
  - ③ 따라서, 갑(법인)과 丙(개인)은 각각의 취득에 따른 취득세 납세의무가 있고 그 각각의 분양계약서 및 장부상 매매가격을 취득세 과세표준으로 하여 취득세를 각각 과세함이 타당할 것으로 사료되나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실관계 등을 조사하여 판단할 사항입니다.
- 【지방세운영과-3493, 2010. 8. 11.】

## 9. 혐기성 소화조 취득세 과세대상 여부



고농도의 폐수를 처리하는 혐기성 소화조가 취득세 과세대상 건축물에 해당되는지 여부

## A 회신내용

가. 「지방세법」 제104조에서 취득세에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다고 규정하면서 제4호에서 건축물이란 「건축법」 제2조제1항제2호의 규정에 의한 건축물(이와 유사한 형태의 건축물을 포함한다)과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크시설, 접안시설·도관시설, 급·배수시설, 에너지공급시설, 그 밖에 이와 유사한 시설(이에 부수되는 시설을 포함한다)로서 대통령령이 정하는 것을 말한다고 규정하고 있고, 같은 법시행령 제75조의2에서 법 제104조제4호에서 “대통령령이 정하는 것”이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 시설물을 말한다고 규정하면서 제2호에서 저장시설이란 수조, 저유조, 사일로, 저장조 등의 옥외저장시설(다른 시설과 유기적인 관련을 가지고 일시적으로 저장기능을 하는 시설을 포함한다)고 규정하고 있으며, 「건축법」 제2조 제1항에서 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다고 규정하며 다음 제2호에서 “건축물”이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가의 공작물에 설치하는 사업소, 공연장, 점포, 차고, 창고 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조에서 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다고 규정하면서 제12호에서 “수질오염방지시설”이라 함은 점오염물, 비점오염물 및 기타 수질오염원으로부터 배출되는 수질오염물질을 제거하거나 감소하는 시설로서 환경부령이 정하는 것을 말한다고 규정하고 있고, 같은 법시행규칙 제7조에서 법 제2조 제12호에 따른 수질오염방지시설은 별표5와 같다고 규정하고 있으며, 별표5 제3호에서 혐기성·호기성 소화시설은 생물화학적 처리시설이라고 규정하고 있습니다.

다. 귀 문의 혐기성소화조가 「지방세법」 제104조 제4호에 의한 건축물에 해당되는지 여부 관련하여 기계장치란 동력으로 움직여서 일정한 일을 하게 만든 도구로써 일정한 장소에 고정된 것과 그 기계의 작동에 필수적인 부대설비를 뜻하고(대판 2001두1744, 2001.12.24 참조), 혐기성소화조는 「건축법」 제2조에 의한 건축물이 아니며, 폐수를 처리하는 일련의 과정 중 일부과정의 시설로서 지상에 고정된 상태로 동력을 이용하여 폐수를 혐기성소화조내로 투입시키고 그 투입된 폐수의 유해성 유기물 및 유해가스 등은 혐기성소화조내 필터, 포집기, 미생물 등에 의해 분해·정화되므로 폐수처리시설의 일종으로 「지방세법」 제104조 제4호의 시설물이 아닌 기계장치라고



볼 수 있습니다.

라. 따라서 혐기성소화조가 취득세 과세대상에 해당되는지 여부 관련해서는 과세요건이나 비과세요건 또는 조세감면 요건을 막론하고 조세법률의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석 될 것이고 합리적 이유없이 확장해석하거나 유추해석 할 수 없는 바(대판2008두15350, 2009.12.24 등 참조), 「지방세법」 제104조 제4호의 취득세 과세대상 건축물에 해당되지 아니하므로 취득세 과세대상에 해당되지 않는 것으로 사료되나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실관계 등을 조사하여 판단할 사항입니다. 【지방세운영과-3556, 2010. 8. 13.】

## 10. 아파트단지 일부동 아파트 승강기 교체시 취득세 납세의무

### Q 질의내용

아파트 단지내 일부 동만 승강기를 교체한 경우 해당 승강기 교체에 따른 취득세 납세의무자를 단지 내 전체 아파트 소유자로 볼 것인지, 승강기를 교체한 해당 동의 아파트 소유자들만을 납세의무자로 볼 것인지 여부

### A 회신내용

#### 가. 관련규정

- 「지방세법」 제104에서 취득세에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다고 규정하며 제 10호에서 개수란 「건축법」 제2조제1항제9호의 규정에 의한 대수선과 건축물에 부수되는 시설물중 대통령령이 정하는 시설물의 1종 이상을 설치하거나 수선하는 것을 말한다고 규정하고 있고, 같은 법시행령 제76조에서 법 제104조제10호에서 “대통령령이 정하는 시설물”이라함은 다음 각 호의 1에 해당하는 시설물을 말한다고 규정하며 제1호에서 승강기(엘리베이터, 에스컬레이터, 그 밖의 승강기)라고 규정하고 있습니다.
- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조 제1호에서 “구분소유권”이란 제1조 또는 제1조의 2에 규정된 건물부분(제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분으로 된 것은 제외한다)을 목적으로 하는 소유권을 말한다. 제3호에서 “전유부분”이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말



한다. 제4호에서 “공용부분”이란 전유부분외의 건물부분, 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 및 제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분으로 된 부속의 건물을 말한다고 규정하고 있고, 제3조 제1항에서 여러개의 전유부분으로 통하는 복도, 계단, 그 밖에 구조상 구분소유가 전원 또는 일부의 공용에 제공되는 건물부분은 구분소유권의 목적으로 할 수 없다고 규정하고 있으며, 제12조 제1항에서 각 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적비율에 따른다. 제2항에서 제1항의 경우 일부공용부분으로서 면적이 있는 것은 그 공용부분을 공용하는 구분소유자의 전유부분의 면적비율에 따라 배분하여 그 면적을 각 구분소유자의 전유부분 면적에 포함한다고 규정하고 있습니다.

- 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제5조제1항에서 건축물대장은 건축물 1동을 단위로 하여 각 건축물마다 작성하고, 부속건축물이 있는 경우 부속건축물을 주된 건축물대장에 포함하여 작성한다고 규정하고 있습니다.

### 나. 검토결과

- ① 아파트 공용면적의 범위와 소유지분 면적 관련하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서 여러개의 전유부분으로 통하는 복도, 계단, 그 밖에 구조상 구분소유가 전원 또는 일부의 공용에 제공되는 건물부분은 공용부분으로 한다고 규정하고 있고, 각 공용부분의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적비율에 따른다고 규정하고 있으므로, 승강기는 아파트의 공용부분으로 볼 수 있을 것이며 공용부분의 소유지분 면적은 그 아파트 각 소유자가 보유하고 있는 전유부분의 면적비율 만큼입니다.
- ② 일부동 승강기 개수를 전체아파트 단지 승강기 개수로 볼 수 있는지 여부 관련하여 집합건물의 어느 부분이 전유부분인지, 공용부분인지의 여부는 구분소유가 성립한 시점 즉 원칙적으로 건물전체가 완성되어 당해 건물에 관한 건축물 대장에 등록된 시점을 기준으로 판단하여야 하고(대판 2006다56565, 2007.7.12 참조) 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」에서 집합건축물에 대한 건축물대장은 아파트단지내 여러 동을 합하여 건축물대장을 작성하는 것이 아닌 1동마다 작성하는 것이므로 일부동 승강기 개수(改修)를 전체아파트 단지 승강기 개수(改修)로 볼 수 없습니다.
- ③ 승강기가 교체된 해당 동의 아파트 소유자가 취득세 납세의무자에 해당되는지 여부 관련하여 1구의 건물의 범위는 그 건물이 전체로서 경제적 용법에 따라 하나의 주거생활용으로 제공된 것이냐의 여부에 의하여 합목적으로 결정되어야 하는 것으로, 공동주택인 1구의 건물에는 전유부분 뿐만 아니라 공용부분도 포함하는 것이므로(대판 96누3258, 1996.1.216 참조) 승강



기를 교체한 해당 동 아파트 소유자가 취득세 과세대상인 해당 아파트 승강기를 개수하였다면 취득세 납세의무가 성립되었다고 볼 수 있습니다.

- ④ 따라서 아파트 단지 일부 동의 승강기를 개수한 경우라면 해당 동 아파트 소유자가 각자 소유한 공용부분 면적의 비율에 따라 취득세를 납부하는 것이 타당할 것으로 사료되나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실관계 등을 사실조사하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-3555, 2010. 8. 13.】

## 11. 농기계보관용 창고 부속토지 취득세 감면 여부

### Q 질의내용

자경농민이 「지방세법」 제261조제1항 규정에 따라 농지를 취득하여 취득세 등을 감면받은 후 2년 이내에 농업용으로 사용하기 위하여 농가창고를 설치하고 지목을 창고용지로 변경한 경우 추징대상에 해당하는지 여부

### A 회신내용

가. 지방세법 제261조제1항에서 대통령령이 정하는 바에 의하여 농업을 주업으로 하는 자로서 2년 이상 영농에 종사한 자, 후계농업경영인 또는 농업계열학교 또는 학과의 이수자 및 재학생(이하 이 조에서 “자경농민”이라 한다)이 대통령령이 정하는 기준에 따라 직접 경작할 목적으로 취득하는 농지(전·답·과수원 및 목장용지를 말한다. 이하 이 절에서 같다) 및 관계법령의 규정에 의하여 농지를 조성하기 위하여 취득하는 임야에 대하여는 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감한다. 다만, 정당한 사유 없이 농지의 취득일부터 2년 내에 직접 경작하지 아니하거나 임야의 취득일부터 2년 내에 농지의 조성을 개시하지 아니하는 경우 또는 정당한 사유 없이 2년 이상 경작하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 경감된 취득세와 등록세를 추징한다고 규정하고 있습니다.

나. 지방세법 제261조제1항에 규정하고 있는 취득세와 등록세의 감면대상이 되는 “농지”라 함은 공부상 지목이 전·답·과수원 및 목장용지로 되어 있는 농지이고 사실상으로도 농지로서 자경농

민이 취득하여 직접 경작하는 것으로, 실제로 농작물의 경작지 또는 다년생 식물의 재배지로 이용 되는 토지에 한한다 할 것입니다.

다. 따라서, 건축법 제11조제5항제7호에서 건축허가를 받은 경우 농지법에 따른 농지전용허가 및 협의 받은 것으로 보도록 규정하고 있으므로, 귀문과 같이 공부상 농지를 취득하여 유예기간 이내에 개발행위허가와 건축허가를 받아 창고를 신축한 후 창고용지로 지목을 변경한 경우, 지방세법 제261조제1항에서 규정하고 있는 취득세와 등록세의 경감대상이 되는 “농지”에 해당하지 아니 하는 것으로 사료되나, 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 사실확인하여 결정할 사항으로 판단 됩니다. 【지방세운영과-3560, 2010. 8. 13.】

## 12. 자기주식 취득에 따른 과점주주 해당여부

### Q 질의내용

A법인이 자기주식을 취득함에 따라 대주주 B가 A법인의 주식을 별도 취득하지 않았음에도 불구하고, A법인 주식소유비율이 상승되어 50%(45%→51.4%) 초과하여 보유하게 된 경우 대주주 B가 A법인 관련 과점주주 취득세 납세의무 대상인지 여부

### || 사실관계 ||

○ A법인(비상장)이 주식소각 등을 위하여 자기주식 취득

※ A법인 자기주식 취득에 따른 주식변동 현황

(단위 : 천주)

주주명	A법인 자기주식 취득 전		A법인 자기주식 취득 후		A법인 자기주식 제외시	
	주식수	지분율	주식수 (증감)	지분율 (증감)	주식수 (증감)	지분율 (증감)
B(개인)	9,000	45%	9,000	45%	9,000	51.4% (6.4%)
기타주주	11,000	55%	8,500 (△2,500)	42.5% (△12.5%)	8,500 (△2,500)	48.6% (6.1%)
A(법인) : 자기주식	0	0%	2,500 (2,500)	12.5% (12.5%)	0	0%
합계	20,000	100%	20,000	100%	17,500 (△2,500)	100%



## A 회신내용

### 가. 관련규정

- 「지방세법」 제22제2호에서 과점주주(주주 또는 유한책임사원 1인과 그와 대통령령이 정하는 친족 기타 특수관계에 있는 자들의 소유주식의 합계 또는 출자액의 합계가 당해 법인의 발행주식총수 또는 출자총액의 100분의50을 초과하는 자들을 말한다. 이하 같다)라고 규정하고 있고, 제105조 제6항에서 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 그 과점주주는 당해 법인의 부동산 · 차량 · 기계장비 · 입목 · 항공기 · 선박 · 광업권 · 어업권 · 골프회원권 · 승마회원권 · 콘도미니엄회원권 또는 종합체육시설이용회원권을 취득한 것으로 본다. 다만, 법인설립시에 발행하는 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있습니다.
- 「상법」 제341조에서 회사는 다음의 경우외에는 자기의 계산으로 자기의 주식을 취득하지 못한다고 규정하며 제1호 주식을 소각하기 위한 때, 제2호 회사의 합병 또는 다른 회사의 영업전부의 양수로 인한 때, 제3호 회사의 권리를 실행함에 있어 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 때, 제4호 단주의 처리를 위하여 필요한 때, 제5호 주주가 주식매수청구권을 행사한 때라고 규정하고 있고, 제342조에서 회사는 제341호의 경우에는 지체없이 주식실효의 절차를 밟아야 하며 동조 제2호 내지 제5호와 제341조의3 단서의 경우에는 상당한 시기에 주식 또는 질권의 처분을 하여야 한다고 규정하고 있으며, 제369조 제1항에서 의결권을 1주마다 1개로 한다고 제2항에서 회사가 가진 자기주식은 의결권이 없다고 규정하고 있습니다.

### 나. 검토결과

- ① A법인이 자기주식을 취득하는 경우에도 「지방세법」 제22조의 당해법인의 발행주식 총수에 포함되는지 여부 관련하여 「상법」에서 회사는 주식을 소각하기 위한 경우 등을 제외하고는 자기주식을 취득하지 못한다고 규정하고 있고, 회사가 자기주식을 취득한다고 하더라도 그 회사가 가진 자기주식은 의결권이 없다고 규정하고 있으며, 지방세법에서 의결권이 없는 주식은 발행주식 총수에서 제외한다고 규정하고 있음으로, A법인이 주식소각 등을 위하여 자기주식을 취득한 경우라면 의결권이 없는 주식을 취득한 경우에 해당되므로 지방세법 제22조의 주식발행총수에서 제외됩니다.
- ② 위 ①에서 발행주식총수에서 제외될 경우 A법인이 자기주식을 취득함에 따라 대주주 B가 별도 A법인의 주식 취득없이 A법인의 주식을 50% 초과하여 소유하게 된 경우 과점주주 취득세 납

세의무가 성립되는지 여부 관련하여 지방세법에서 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 때에 그 과점주주는 당해법인의 부동산, 차량 등을 취득한 것으로 본다고 규정하고 있습니다. A법인이 자기주식을 취득함에 따라 대주주 B는 별도의 A법인의 주식을 취득함이 없이 A법인의 주식을 50% 초과하게 된 경우로 비록 대주주 B가 A법인의 주식을 50% 초과하여 보유하게 되었다고 하더라도, 대주주 B는 별도 A법인의 주식을 취득함이 없이 A법인이 주식소각 등을 위해 의결권 없는 자기 주식을 취득함에 따라 주식소유 비율이 50%를 초과하게 된 것으로 과점주주 취득세 납세의무는 없습니다.

- ③ 따라서 A법인이 자기주식을 취득한 경우는 의결권이 없는 주식을 취득한 경우에 해당되어 발행주식총수에는 제외되므로 대주주 B가 A법인의 주식을 50% 초과하여 보유하게 되었다고 하더라도, 대주주 B는 A법인의 주식을 별도 취득함이 없이 주식비율만 증가된 경우로 과점주주 취득세 납세의무는 없는 것으로 사료되나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실관계 등을 사실조사하여 판단할 사항입니다. 【지방세운영과-3593, 2010. 8. 16.】

### 13. 의료법인의 연구소 이전에 따른 취득세 감면 여부

#### Q 질의내용

의료법인이 여성의학연구소를 설치·운영하는 경우 여성의학연구소용 부동산을 「지방세법」 제287조제1항 규정에 따른 의료법인이 의료업에 직접 사용하는 부동산으로 볼 수 있는지 여부

#### || 사실관계 ||

- 의료법인(본사) 설립 : 1990.01.23(00구 00동 000-0)
- 의료관계연구소 설치
  - 명 칭 : 0000연구소
  - 설치자 : 의료법인 00의료재단
  - 장 소 : 00구 00동 000-0외 (현재는 000-00)
  - 목 적 : 줄기세포연구 및 여성관련 각종질환의 전문적 진단과 치료 방법개발
  - 허가자 : 보건사회부장관(현재 보건복지부장관)



- 허가일 : 1992.09.30
- 조 직 : 1부 1국 9실 75명(현재)
- 회 계 : 의료법인의 목적사업인 비수익사업으로 회계처리
- 연구기관등록증
  - 000연구기관등록증(제0호, 보건복지부장관, 0000,00,00)
  - 0000000배아연구기관등록증(제0호, 보건복지부장관, 0000,00,00)
- 사업자등록 : 지점으로 따로 등록하지 아니하고, 인접한 의료법인  
(본사) 사업자등록번호를 사용함.
- 연구소 이전계획(00시 소재 연구소를 00시로 이전)
  - 이전장소 : 00테크노밸리
  - 시설규모 : 토지(5,225㎡)

## A 회신내용

### 가. 관련규정

- 지방세법 제287조 제2항에서 「의료법」 제48조의 규정에 의하여 설립된 의료법인이 의료업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제(특별시·광역시 및 도청소재지인 시 지역에서 취득하는 부동산에 대하여는 등록세를 과세한다. 다만, 「지방자치법」 제4조제1항에 따라 도청소재지의 시와 통합되는 시·군의 경우에는 종전 도청소재지 시 지역에 한정한다)하고, 과세기준일 현재 의료업에 직접 사용하는 부동산에 대하여는 재산세·도시계획세 및 공동시설세를 면제한다. 다만, 그 취득일부터 1년내에 정당한 사유없이 의료업에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일부터 2년 이상 의료업에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 면제된 취득세와 등록세를 추징한다고 규정하고 있고,
- 의료법 제3조 제1항에서 이 법에서 “의료기관”이란 의료인이 공중(公衆) 또는 특정 다수인을 위하여 의료·조산의 업(이하 “의료업”이라 한다)을 하는 곳을 말한다고 규정하고 있습니다.

### 나. 검토의견

- 지방세법 제287조 제2항에서 의료법인이 “의료업에 직접 사용”하기 위하여 취득하는 부동산

이라 함은 현실적으로 당해 부동산의 사용용도가 의료업에 직접 사용되는 것을 뜻하고, ‘직접 사용’의 범위는 의료법인이 사업목적과 취득목적에 고려하여 그 실제의 사용관계를 객관적으로 판단하여야 할 것입니다.

- 귀문의 경우 ‘여성의학연구소’의 목적사업인 “여성관련 각종 질환의 전문적인 진단 및 치료방법 개발 등”이 의료업무의 연장선상에서 수행되며, 의료행위와 밀접한 연관을 가진 연구활동으로 의료법 제49조 제1항제2호에서 규정하고 있는 의료법인이 수행할 수 있는 부대사업인 “의료나 의학에 관한 조사 연구”에 해당하지 않는다는 보건복지부 유권해석(의료자원과-4263, 2010.8.2) 등에 비추어 여성의학연구소용 부동산도 「지방세법」 제287조제2항 규정에 따른 의료법인이 의료업에 직접 사용하는 부동산으로 보아야 할 것으로 사료되나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 개별사안에 대한 구체적 사실관계 등을 조사하여 판단할 사항입니다.
- 따라서, 감면대상에서 제외된다는 전제하에 추가 질의한 항목(4개)인 법인의 주사무소, 대도시 내 분사무소 설치, 등록세 중과세, 취득세 중과세 적용 여부 등 관련 질의에 대하여는 “여성의학연구소용” 부동산이 의료업에 직접 사용하는 부동산에 해당되어 취득세와 등록세의 감면대상에 해당하는 이상 별도 검토가 불필요함을 양지하시기 바랍니다.

【지방세운영과-3644, 2010. 8. 17.】

### 14. 사실상 부잔교 취득세 과세대상 여부

#### Q 질의내용

선박건조업을 하지 않는 甲이 선박건조업을 운영하는 법인에게 임대하기 위하여 부잔교를 취득하는 경우 甲이 취득한 그 부잔교가 취득세 과세대상인지 여부

#### || 사실관계 ||

- (2008.7.21.) 甲이 乙로부터 부잔교(浮棧橋) 취득
- (2008.11.1.) 甲이 丙과 부잔교 임대계약 체결
- ※ 丙(조선사) : 000해양조선(주)



## A 회신내용

### 가. 관련규정

- 「지방세법」 제104조에서 취득세에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다고 규정하며 제4호에서 건축물이란 「건축법」 제2조제1항제2호의 규정에 의한 건축물(이와 유사한 형태의 건축물을 포함한다.)과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크시설, 접안시설, 도관시설, 급·배수시설, 에너지공급시설, 그 밖에 이와 유사한 시설(이에 부수되는 시설을 포함한다.)로서 대통령령이 정하는 것을 말한다고 규정하고 있고, 같은 법시행령 제75조의2에서 법 제104조제4호에서 “대통령령이 정하는 것”이라 함은 다음 각 호의 1에 해당하는 시설물을 말한다고 규정하며 제7호에서 기타시설이란 잔교, 기계식 또는 철골조립식 주차장, 방송중계탑, 무선통신기지국이라고 규정하고 있으며, 2010 건물 및 기타물건 시가표준액 조정기준에서 잔교란 선창이나 부두에서 선박을 접근시켜 화물이나 승객이 오르내리기 편리하도록 물위에 설치한 구조물 또는 절벽과 절벽사이의 계곡을 가로질러 높이 걸쳐 놓은 구조물을 말한다고 규정하고 있습니다.

### 나. 검토결과

- ① 甲이 취득한 부잔교가 취득세 과세대상 잔교에 해당되는지 여부 관련하여 잔교란 선창이나 부두에서 선박을 접근시켜 화물이나 승객이 오르내리기 편리하도록 물위에 부설한 구조물로 통상 물위에 기둥(파일)을 박고 그 위에 콘크리트나 철판 등으로 설치한 부두를 의미한다고 규정하고 있으므로(대판2000두5739, 2002.5.17 참조), 甲이 취득한 부잔교는 바다위에 기둥(파일)을 박고 그 위에 콘크리트와 철판 등으로 상부시설을 설치하여 선박으로부터 화물 등을 오르내리기 편리하도록 구조 및 기능을 갖추고 있어 취득세 과세대상 잔교에 해당됩니다.
- ② 甲이 취득한 부잔교가 의장안벽의 용도에 해당되는지 여부관련하여 의장안벽이란 선박을 건조하는 과정 중에 도크에서 만든 선체에 간판기계, 기관 및 전기장치 등의 의장작업을 위하여 선체가 정박하는 장소를 말하므로, 甲이 취득한 부잔교는 진수한 선체의 간판기계, 기관 등의 의장작업을 하는 잔교식 의장안벽 용도로 사용되고 있습니다.
- ③ 甲이 취득한 부잔교가 취득세 과세대상 잔교의 구조와 기능을 갖추고 있으나 그 용도는 의장안벽용도로 사용될 경우 취득세 과세대상 잔교에 해당여부 관련하여 지방세법에서 취득세의 과세대상 해당여부, 납세의무자, 감면대상 여부 등의 판단은 취득세 납세의무 성립시기인 사실상



취득시기에 결정되므로, 과세대상 여부 판단은 기본적으로 납세의무성립 당시의 구조와 기능을 고려하여 판단하므로 甲이 부잔교를 취득 후에 선박건조회사에 임대를 주었다고 하더라도 취득당시 취득세 과세대상 잔교의 구조와 기능을 갖추고 있었고, 해당 부잔교는 지상에 고착화되어 있지 않고, 임대하여 사용되는 상태이므로 향후 잔교로 사용될 수 있는 구조와 기능을 갖추고 있다면, 비록 현재 잔교식 의장안벽용으로 사용되고 있다고 하더라도 취득세 과세대상 잔교로 볼 수 있습니다.

- ④ 따라서 비록 잔교를 취득한 후 의장안벽용으로 임대를 하였다고 하더라도 취득당시 잔교의 구조와 기능을 갖추고, 지상에 고착화 되지 않아 향후 잔교의 기능으로 사용 할 수 있는 경우라면 취득세 과세대상 잔교로 보아 취득세 과세대상에 해당될 것으로 사료되나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실관계 등을 사실조사하여 판단할 사항입니다.

## ※ 그 간의 해석사례 비교

구분		2010.2.5. 해석사례 (지방세운영과-525)	2010.8.18. 해석사례
주요내용		<ul style="list-style-type: none"> <li>○일반부두의 구조형식이 잔교식 안벽으로 축조되어 의장안벽용으로 사용되고 있는 경우 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 항만법에 의한 부두시설인 안벽은 부두에서 선박을 연결하는 교량으로서 승객의 승·하선 및 화물의 하역이 편리하도록 물위에 설치한 구조로 보기 어렵고,</li> <li>- 또한 도크에서 만든 선박의 의장작업(선박기기 설치 등 마무리 공사)을 위한 안벽으로 사용되어 선박의 건조공정의 일부로서 기능을 하는 생산설비라면 과세대상이 아님</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○부잔교를 취득 후에 선박건조회사에 임대를 주었다고 하더라도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 취득당시 취득세 과세대상 잔교의 구조와 기능을 갖추고 있었고,</li> <li>- 해당 부잔교는 지상에 고착화되어 있지 않고, 임대하여 사용되는 상태이므로 향후 잔교로 사용될 수 있는 구조와 기능을 갖추고 있다면, 비록 현재 잔교식 의장안벽 용도로 사용되고 있다고 하더라도 취득세 과세대상 잔교로 볼 수 있음</li> </ul> </li> </ul>
비교	①구조	○일반부두의 구조형식으로 지상에 고착화 되어 있어 이전설치가 불가능한 구조	○부잔교 형식으로 지상에 고착화 되어 있지 않아 이전설치가 가능
	②용도	○조선사가 직접 취득하여 선박 의장안벽용으로 사용	○해운사가 취득한 후 조선사에게 임대주어 조선사가 의장안벽용으로 사용
차이점		<ul style="list-style-type: none"> <li>○조선사가 직접 취득하여 취득시 부터 의장안벽 용으로 사용되고 있음</li> <li>○지상에 고착화되어 있어 향후에도 의장안벽용 이외의 용도로 사용할 수 없음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○해운사가 부잔교 형식으로 취득한 후 조선사에게 임대</li> <li>○조선사가 의장안벽용으로 임대하여 사용</li> <li>○지상에 고착화 되어 있지 않아 향후 잔교의 용도로 사용할 수 있음</li> </ul>

【지방세운영과-3665, 2010. 8. 18.】

## 15. LH의 「철거보상 계약」 된 건물의 비과세 여부



## Q 질의내용 1

LH가 택지개발사업지구 내 건축물에 대하여 철거보상계약을 체결한 경우, LH를 행정관청으로 보아 재산세 비과세 대상으로 볼 수 있는지

## Q 질의내용 2

LH가 택지개발사업을 위해 사업지구내 주택의 부속토지만 취득한 경우 그 부속토지를 LH의 공급용 토지로 보아 재산세 분리과세대상 토지로 볼 수 있는지

### || 사실관계 ||

- ① 계획명칭 : 0000(2) 택지개발계획
- ② 사업시행자 LH, 사업기간 2008.7.11. ~ 2015.12.31.
- ③ 현황 : 과세기준일 현재 LH가 건물 부속토지는 매입완료하고 건물부분은 철거보상계약 후 기존용 도로 사용 중이며, 유보금이 남아 있음
- ④ 지장물보상 합의내용 : 소유주는 대상지장물을 정해진 시기까지 완전히 철거하거나 이전 또는 즉시 철거가능한 상태로 사업시행자(LH)에 이전하여야함

## A 회신내용

가. 지방세법제186조제8호 및 같은법 시행령제137조제3항에서 당해 연도 내에 철거하기로 계획이 확정되어 행정관청으로부터 철거명령을 받았거나 철거보상계약이 체결된 건축물에 대하여 재산세 비과세한다고 규정하고 있고, 지방세법 제180조3호 및 주택법 제2조제1호에서 주택이란 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 이 경우 토지와 건축물의 범위에는 주택을 제외한다고 규정하고 있습니다.

나. **[질의1]** “행정청”이란 행정에 관한 의사를 결정하여 표시하는 국가 또는 지방자치단체의 기관, 기타 법령 또는 자치법규에 의하여 행정권한을 가지고 있거나 위임 또는 위탁받은 공공단체나 그 기관 또는 사인(행정절차법 제2조1)을 의미한다고 할 수있는 바,

다. 귀문의 경우 당해 사업시행자(나)는 국토부 장관으로부터 당해지역의 택지개발 사업에 대한 실시 계획 승인을 받았으며, 「한국토지주택공사법」 제19조제1항제3호에서 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업은 국가 또는 지방자치단체를 공사로, 관계 중앙행정기관의 장을 공사 사장으로 의제하고 있고, 같은법 제19조제3항제8호 및 같은법시행령 제41조제1항제3호에서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」상 대집행에 따른 그 권한을 공사에 위탁하고 있는 점을 감안할 때 당해 택지개발사업 시행의 주체를 국가로 의제할 수 있으며, 토지수용 등 사업추진을 위한 일련의 철거보상계약·철거명령은 국가로부터 위탁받아 추진하는 것으로 볼 수 있으므로 나를 행정관청으로 볼 수 있다고 판단됩니다. 따라서 나와 철거보상계약을 맺은 쟁점 부동산의 경우 “행정관청” 으로부터 철거보상계약이 체결된 건축물로 보는 것이 타당하다고 사료됩니다.

라. 또한 택지개발사업 등 공익사업 추진을 위해서는 토지수용, 철거보상, 철거는 일련의 사업진행 과정에서 수반되며, 철거보상계약 자체가 조만간 철거를 전제로 이루어지고, 철거업체와 지장물 철거 계약이 기 체결되어있는 점을 고려시, 사업시행자와 건축물 소유자가 지장물을 철거하거나 이전하기로 “지장물 보상 협의”가 이루어진 경우라면, 비록 개별건물의 철거일정이 구체적으로 명시되어 있지 않았더라도 “철거하기로 계획이 확정되었다”고 보는 것이 합리적이라 할 것이며, 다만, 재산세를 부과하는 당해연도가 아닌 직전년도 이전에 철거보상계약이 이루어지거나, 당해연도 내에 철거가 이루어지지 않은 경우에는 비과세 대상에서 배제(대법99두4426, 01.10.23)하는 것이 타당하다 사료되나 이에 해당하는 지 여부는 과세권자가 구체적인 사실관계 확인후 결정할 사안입니다.

마. **【질의2】** 지방세법상 과세대상을 주택, 토지 및 건축물로 구분하고, 주택의 범위에는 그 부속토지를 포함하고 있는 바, 비록 나가 공급용 토지로 취득한 토지라 하더라도 과세기준일 현재 주택으로 사용하고 있는 이상 과세대상은 주택으로 보아야하므로 부속토지만 주택에서 별도로 분리하여 토지로 과세할 수는 없다고 사료됩니다. 【지방세운영과-3725, 2010. 8. 19.】

## 16. 발전소 저탄장 및 방풍림의 분리과세 해당 여부

### Q 질의내용

전원(電源)개발 사업구역 내 저탄장 및 방풍림을 발전시설용 토지로 보아 재산세 분리과세 대상 토



지로 볼 수 있는 지 여부

## || 사실관계 ||

- ① 쟁점토지는 전원개발사업구역내 전원개발실시계획승인 받은 토지
- ② 총면적 352,485㎡ 중 저탄장 면적 176,000㎡, 저탄장을 둘러싸고 있는 방풍림 면적 83,913㎡

## A 회신내용

가. 지방세법 제182조제3호마목 및 같은법 시행령 제132조제5항제5호에서 「전기사업법」에 의한 전기사업자가 「전원개발촉진법」 규정에 의하여 취득한 토지 중 발전시설 또는 송전·변전시설에 직접 사용하고 있는 토지(「전원개발촉진법」의 시행전에 취득한 토지로서 담장·철조망 등으로 구획된 경계구역안의 발전시설 또는 송전·변전시설에 직접 사용하고 있는 토지를 포함)는 분리과세 대상 토지로 규정하고, 「전원개발촉진법」 제5조제1항에서 전원개발사업자는 전원개발사업 실시계획을 수립하여 지식경제부장관의 승인을 받아야 한다고 규정하고 있습니다.

나. 쟁점토지인 저탄장 및 방풍림은 전원개발촉진법상 전원개발사업실시계획승인을 득한 전원개발사업구역내 토지입니다.

다. 쟁점토지인 저탄장은 사업구역 내부의 경계구획 현황상 발전시설 바로 옆에 위치하고 있고, 저탄장 지상의 기계장비와 컨베이어 장치는 발전설비까지 탄을 운반하는 등 저탄장과 발전시설이 물리적·기능적으로 연계되어 있다고 볼 수 있고, 당해 발전소는 석탄을 주원료 사용하는 화력발전소로, 원료를 수용할 저탄장은 발전(發電)을 위한 필수 시설로 볼 수 있으며, 「전원개발촉진법」 제2조제1호, 같은법시행령 제3조에서 “전원설비”란 발전(發電) 등을 위한 전기사업용 전기설비와 그 부대시설을 말하며 그 부대설비로 발전(發電)을 위한 건물 및 건축물과 재료 적치장 등을 포함한다고 규정하고 있는 점을 종합할 때, 저탄장은 발전시설에 공여되고 있는 토지로 봄이 타당하다고 사료됩니다.

라. 방풍림의 경우, 「대기환경보전법」 제43조 및 같은법 시행령 제44조8호 및 같은법시행규칙제58제4항에서 저탄시설의 설치가 필요한 발전업 등 비산 먼지를 발생시키는 사업은 비산먼지 발생억제시설을 설치하여야하는 바, 쟁점 방풍림은 관련법령에 의거 신고하고 설치된 시설인 점과, 발전을 위한 필수 시설인 저탄장과 일체의 형태를 이루고 있는 점 등을 감안할 때, 저탄장 뿐 아니

라 이를 둘러싼 방풍림은 발전시설에 직접 사용하는 토지로서 분리과세 대상토지라 사료되나, 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 구체적인 사실관계 확인 후 판단할 사안입니다.

【지방세운영과-3726, 2010. 8. 19.】

### 17. 근로복지공단 소유 임대아파트 재산세 감면 여부

#### Q 질의내용

근로복지공단 소유의 근로여성임대아파트가 자치단체 감면 조례에 의거 재산세 100% 감면 대상 임대아파트에 해당하는지 여부

#### || 사실관계 ||

- ① 1986년 근로청소년임대아파트 건립사업(노동부)의 일환으로 근로복지공단이 건설준공(1989.6, 전용면적 34㎡ 200세대)
- ② 자치단체 및 정부예산을 통해 건립 및 운영
- ③ 현재 지역 근로여성을 입주대상으로 하고, 1인기준 5만원 내외의 임대료 징수
- ④ 근로복지공단은 주택건설사업자, 주택법상 고용자 및 임대주택법상 임대사업자에는 해당하니 아니함

#### A 회신내용

가. 인천광역시부평구 구세감면조례 제10조제1항에서 공공단체·주택건설사업자·「주택법」 제9조제1항제6호에 따른 고용자 및 「임대주택법」 제2조에 따른 임대사업자가 국내에 2세대 이상의 임대용 공동주택을 건축하여 과세기준일 현재 임대 목적에 직접 사용하는 때에는 다음 각 호의 어느 하나에서 정하는 바에 따라 재산세를 감면한다. 다만, 공동주택을 「임대주택법」 제16조 제3항 및 「임대주택법 시행령」 제13조제2항에 따른 정당한 사유 없이 임대 의무기간 내에 임대 이외의 용도로 사용하거나 매각하는 때에는 감면된 재산세를 추징한다고 규정하고, 제1호에서 전용면적 40제곱미터 이하인 「임대주택법」 제16조제1항제1호 및 제2호에 따른 임대주택용 부동산



산은 재산세를 면제한다고 규정하고 있으며, 임대주택법 제16조제1항에서 임대주택은 다음 각 호의 기간이 지나지 아니하면 매각할 수 없다고 규정하고 제1호에서 건설임대주택 중 국가나 지방자치단체의 재정으로 건설하는 임대주택 또는 국민주택기금의 자금을 지원받아 영구적인 임대를 목적으로 건설한 임대주택은 그 임대주택의 임대 개시일부터 50년으로 규정하고 있습니다.

나. 근로 복지공단이 감면대상 공공단체 해당하는 지 여부를 보면, 「행정소송법」상 행정청의 범위에 법령에 의하여 행정권한의 위임 또는 위탁을 받은 “공공단체”를 포함하며, 근로복지공단은 「행정소송법」상 피고적격 등 당사자로서 공공단체로 볼 여지가 있는 점(근로복지공단을 상대로 산재 보험료 부과처분 취소소송 제기), 「행정심판법」상 행정청이란 국가 외에 법령에 따라 행정권한을 가지고 있거나 위탁을 받은 “공공단체” 등을 의미하는 바 「산업재해보상보험법」에서 보험급여 결정 등에 불복하는 자는 공단에 심사 청구 및 재심사 청구가 가능하고 공단은 이에 대해 심리 및 결정(재결로 간주) 주체인 점을 고려할 때 「행정심판법」상 공공단체로 볼 여지가 있는 점, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 의거 과세기준일 현재 공공기관으로 지정 고시되어 있는 점, 아울러 산업재해보상보험법에 따라 근로자 재해보상 및 재활, 보험시설을 설치·운영, 재해예방 등 근로자 복지증진을 위해 설립되어 국가의 재정과 국민주택기금의 지원을 받아 임대주택을 건설하였고, 과세기준일 현재 근로여성의 복지를 위해 당해 주택을 임대하고 있는 점 등을 종합할 때 근로 복지공단을 “공공단체”로 보는 것이 합리적이라 사료됩니다.

다. 다음으로 쟁점주택이 임대주택법 제16조제1항에 해당하는 임대주택인지 여부를 보면, 당해 임대주택은 자치단체 및 국가의 예산으로 건설되었고, 국가의 근로자 복지업무를 위탁받은 공공단체에 의해 운영되고 있으며, 1989년 준공이후 과세기준일 현재까지 지역 여성근로자에게 당해 주택을 저렴한 비용으로 임대하고 있는 점, (구)임대주택건설촉진법에 의해 건설 공급된 당해 임대주택의 임대임무기간을 건설당시 매각제한이 5년이더라도 50년으로 보고 있는 점(국토부 공공주택운영과-458, 2010.2.23)을 감안할 때, 쟁점 주택은 감면조례에서 규정하고 있는 「임대주택법」 제16조제1항제1호의 규정을 적용할 여지가 있으므로 「인천광역시부평구세감면조례」에 의거 재산세 100%감면 대상 임대주택이라 사료되나 이에 해당하는 지 여부는 과세권자가 구체적인 사실관계 확인 후 판단할 사안입니다. 【지방세운영과-3724, 2010. 8. 19.】

## 18. 아파트 입주자대표회의 소유부동산 재산세 비과세 여부

### Q 질의내용

아파트입주자대표회의의 명의 토지를 마을회 등 주민공동체 소유 부동산으로 보아 재산세 비과세 대상 토지로 볼 수 있는지

### || 사실관계 ||

- ① 서울시 00구 00동 인근 아파트 단지 경계부근 대지 303㎡  
- 토지1(잔디식재, 293.9㎡), 토지2(단지내 산책로 9.1㎡)]  
- 집합건물의 대지권 설정과 무관하며 입주자대표회의 명의 취득 · 등기
- ② 취득경위 : 인접한 재개발주택조합 소유토지와 교환 취득(2006.6.5)
- ③ 사용현황(입주자대표회의측 주장) : 아파트 입주민의 체력단련을 위한 주민편의시설로 이용되거나 입주민의 휴식처 등으로 제공

### A 회신내용

- 가. 지방세법 제186조제2호에서 대통령령이 정하는 마을회 등 주민공동체 소유 부동산에 대하여 재산세를 비과세한다고 규정하고, 같은법 시행령 제136조제3항 및 제78조의3에서 “마을회 등”이라 함은 마을주민의 복지증진 등을 도모하기 위하여 마을주민만으로 구성된 조직으로 규정하고 있습니다.
- 나. “마을회 등이 소유하는 비과세 대상 부동산”이란 마을주민의 복지증진을 목적으로 마을 주민만으로 구성된 조직으로써 당해 부동산 소유권은 마을회의 공동소유를 전제하며, 당해 부동산이 주민복지증진을 용도로 사용되는 경우를 의미한다고 볼 수 있습니다.
- 다. 입주자대표회의는 「주택법」에 따라 부대 · 복리시설 관리 등 공동주택의 주거환경개선을 목적으로 입주자들로 구성된 자치기구이며, 공동주택 관리규약 제 · 개정, 관리비 · 사용료 산정, 전기 · 도로 · 상하수도 · 주차장 · 가스설비 · 냉난방설비 및 승강기 등의 유지 및 운영기준 마련 등 공동주택 관리 전반에 대한 운영 및 결정(주택법 제43조 · 44조 · 51조 등)을 하고, 입주자대표회의가 제정하는 공동주택 관리규약은 공동주택 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설과 그 대지 및 부속물을 관리 및 사용함에 있어서 필요한 사항을 규정함으로써 입주자의 공동이익을 증



진하고 양호한 주거환경을 확보 등을 내용으로 하고 있는바, 입주자대표회의는 그 본질상 주민 공동체를 위한 복리증진 기능을 수행하고 있어 “마을회 등”에 해당한다고 보는 것이 합리적이라 사료됩니다. (행자부 심사2002-191, 2002.4.29 및 세정-146, 2005.4.12 참조)

라. 한편, 쟁점토지의 경우 입주자대표회의 명의로 취득하여, 당해 아파트 경계구역 내에 소재하고 있고, 토지1(466-1, 294㎡)은 과세기준일 현재 잔디 등 조경이 되어있는 상태에서, 체력단련을 위한 주민편의시설로 이용되고, 입주민의 휴식처로 담소를 나누는 공간으로 활용되고 있는 점, 토지2(466-2, 9㎡)는 입주민들의 산책로로 이용되고 있는 점을 고려할 때 쟁점 토지는 입주민의 복지증진을 위해 사용되고 있는 토지로 볼 수 있습니다.

마. 따라서, 당해 입주자대표회의가 주민들의 공동이익을 대변하고 복지증진을 목적으로 하는 단체인 “마을회 등”으로 볼 수 있고, 쟁점 토지의 이용현황을 볼 때, “마을회 등”이 주민 복지증진을 위해 사용하고 있는 재산세 비과세 대상 토지라 사료되나 이에 해당하는 지 여부는 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인 후 결정할 사안입니다. 【지방세운영과-3723, 2010. 8. 19.】

## 19. 토지 지목공사비용 농특세 비과세 대상 여부

### Q 질의내용

국민주택규모 이하 아파트 신축을 위하여 소요되는 지목공사비가 농어촌특별세 비과세 대상에 해당되는지 여부

### A 회신내용

#### 가. 관련규정

- 「농어촌특별세법」 제4조에서 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 농어촌특별세를 부과하지 아니한다고 규정하며 제9호에서 대통령령이 정하는 서민주택에 대한 취득세 또는 등록세의 감면, 제11호에서 대통령령이 정하는 서민주택 및 농가주택에 대한 취득세라고 규정하고 있고, 같은 법시행령 제4조 제4항에서 법 제4조 제9호 및 제11호에서 “대통령령이 정하는 서민주택”이라 함은 「주택법」 제2조 제3호의 규정에 따른 국민주택규모 이하의 주거용 건물과 이에



부수되는 토지로서 주택바닥면적에 별표의 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 면적 이내의 토지를 말한다고 규정하고 있으며, 「주택법」 제2조에서 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다고 규정하며 제3호에서 “국민주택”이란 제60조에 따른 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 “주거전용면적”이라 한다)이 1호 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다. “국민주택규모”라고 한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적이 산정방법은 국토해양부령으로 정한다고 규정하고 있습니다.

- 「지방세법시행령」 제73조 제9항에서 토지의 지목변경에 따른 취득은 토지의 지목이 사실상 변경된 날(사실상 변경된 날이 불분명한 경우에는 공부상 지목이 변경된 날을 말한다.)에 취득한 것으로 본다. 이 경우 지목변경일 이전에 임시로 사용하는 부분에 대하여는 사실상 사용한 날에 취득한 것으로 본다고 규정하고 있고, 「측량·수로 조사 및 지적에 관한 법률시행령」 제67조 제1항에서 법 제81조에 따라 지목변경을 신청할 수 있는 경우는 다음 각 호와 같다고 규정하며 제2호에서 토지나 건축물의 용도가 변경된 경우라고 규정하고 있습니다.

### 나. 검토결과

- ① 국민주택형 아파트 신축과 관련한 그 부속토지 지목변경이 “국민주택에 부수되는 토지” 지목변경으로 볼 수 있는지 여부관련 하여 “국민주택에 부수되는 토지”란 원칙적으로 그 지상에 이미 국민주택이 건축되어 있는 토지를 말하고(대판 2002두12984, 2004.8.20 참조), 「측량·수로 조사 및 지적에 관한 법률」에서 건축물 신축 관련 지목변경은 사실상 건축물을 준공 후에 할 수 있다고 규정하고 있으므로, 국민주택형 아파트 신축과 관련된 그 부속토지 지목변경은 그 지상에 국민주택형 아파트가 준공된 후에 가능하므로 국민주택형 아파트 신축과 관련한 그 부속토지 지목변경은 “국민주택에 부수되는 토지” 지목변경으로 볼 수 있습니다.
- ② 甲의 국민주택형 아파트 신축 관련하여 소요된 그 부속토지 지목변경 관련 비용이 농어촌특별세 비과세 대상에 해당되는지 여부관련 하여 「국세기본법」 및 「지방세법」에서 지목변경 관련 농어촌특별세 납세의무 성립은 사실상 지목변경일에 발생된다고 규정하고 있고, “국민주택에 부수되는 토지” 지목변경에 대하여는 농어촌특별세를 비과세 한다고 규정하고 있으므로, 甲이 국민주택을 신축하여 준공한 후에 사실상 지목이 변경되었으므로 甲의 국민주택형 아파트 신축 관련하여 소요된 그 부속토지 지목변경 관련 비용은 농어촌특별세 비과세 대상에 해당됩니다.



- ③ 따라서 甲의 국민주택형 아파트 신축과 관련한 그 부속토지 지목변경은 “국민주택에 부수되는 토지” 지목변경으로 볼 수 있고, 甲의 국민주택형 아파트 신축 관련하여 소요된 그 부속토지 지목변경 관련 비용은 농어촌특별세 비과세 대상에 해당될 것으로 사료되나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실관계 등을 사실조사하여 판단할 사항입니다.
- 【지방세운영과-3719, 2010. 8. 18.】

## 20. 교환취득 시가표준액 시가반영 차등 감산특례 적용

### Q 질의내용

금전의 지급없이 부동산을 상호 교환하는 취득의 경우, 「건물 및 기타물건 시가표준액 조정기준」의 “시가표준액이 시가보다 높은 건물의 시가반영 차등감산특례”를 적용할 수 있는 지 여부

### A 회신내용

- 가. 교환취득은 당사자 쌍방이 금전이외의 재산을 상호이전하여 발생하는 취득으로, 금전을 지불하지 아니할 지라도 부동산 현물을 상호 보상하여 취득하는 것은 유상승계 취득에 해당되며,
- 나. 「지방세법 시행령」 제73조 제1항 제2호의 유상승계취득의 범위는 같은 항 제1호에 해당되지 않는 유상승계취득이라 정의하고 있어, 단순히 금전거래가 없는 교환취득이라는 사유로 「지방세법 시행령」 제73조 제1항 제2호에서의 유상승계취득에 해당되지 않는다고 판단하여 감산을 적용을 배제할 이유는 없다고 사료됨.
- 다. 다만, 2010년도 「건물 및 기타물건의 시가표준액 조정기준」(이하, “조정기준”) “6. 시가표준액이 시가보다 높은 건물의 시가반영 차등감산특례”는, ① 「지방세법 시행령」 제73조 제1항 제2호의 유상승계취득에 해당되고, ②과세권자가 유사한 거래에 통상 성립된다고 인정되는 가액 또는 2개 이상 전문평가기관의 평균 감정가액을 “시가”로 하여, ③ 시가보다 “시가표준액”이 높아 ④과세권자가 시가표준액 조정이 필요하다고 인정하는 경우에 한하여 건물시가표준액에 시가반영차등 감산율을 적용할 수 있는 것으로, 단순히 납세자가 시가라고 주장하는 신고가액을 시가로 기준하여 “시가반영 차등 감산특례”를 적용할 수는 없는 것입니다. 아울러, 이에 해당하는 지 여

부 등은 과세권자가 구체적인 사실을 조사하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-3743, 2010. 8. 19.】 

