

# 대체취득에 대한 지방세 비과세 해설

전 동 훈

행정자치부 지방세정팀 서기관

## 1. 의 의

국가·지방자치단체 등에 의하여 시행되는 도로, 항만, 택지조성 등 각종의 개발사업으로 인하여 수용자는 필요한 토지를 매수하여야 하나 토지소유자등 피수용자가 이에 응하지 아니하는 경우에는 부득이 주민의 재산권에 대한 침해가 부득이 하게 되고 피수용자는 자기의 사에 불구하고 부동산을 양도한 후에 대대로 살아오던 삶의 터전을 다른 곳으로 이전하게 되어 종전의 생활터전을 유지하도록 지방세제상의 혜택을 부여하고 있는 것이다.

따라서 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률·도시계획법 등 관계법령의 규정에 의하여 적법한 공권력의 행사에 의하여 가해진 경제상의 특별한 손실을 진보하기 위해 재산적 보상으로서 손실보상측면에서 수용당한 자에게 보상금이 주어지며, 그의 평온·공연한 종전의 생활을 계속 유지하도록 보상금 범위내에서 부동산 등을 대체취득하는 경우에 지방세법에서는 그 대체취득에 따른 취득세·등록세·면허세를 면제하고 있는바, 지방세법 제

109조에서 취득세를, 지방세법 제127조의2에서 등록세를 비과세하도록 규정되어 있으며 지방세법시행령 제124조의2 규정에 의거 대체취득할 건축물에 대한 건축허가에 대하여 면허세를 면제토록 규정하고 있다.

#### **판례** 사업 인정의 성격

관계법령의 규정에 의한 사업인정은 건설부장관이 공익사업의 시행자에게 그후 일정한 절차를 거칠 것을 조건으로 하여 일정한 내용의 수용권을 설정해 주는 행정처분의 성격을 띠는 것으로서, 그 사업인정을 받음으로써 수용할 목적물의 범위가 확정되고 수용권자로 하여금 목적물에 대한 현재 및 장래의 권리자에게 대항할수 있는 일종의 공법상의 권리로서의 효력을 발생시키는 것이다. (대판 95누 4899, 1995.12.5)

## 2. 대체취득에 대한 취득세·등록세 비과세 요건

### (1) 개요

공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률·도시계획법·도시개발법 등 관계법령에 의한 사업시행자에게 수용된 자가 부동산을 대체취득하는 경우에는 취득세 및 등록세를 부과하지 아니한다.

| 구 분              | 내 용                                                                                                                                            |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 근거법<br>및<br>사업주체 | 1. 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률·도시계획법·도시개발법 등 관계법령에 의한 사업인정을 받은 자<br>2. 관광진흥법 제53조제1항의 규정에 의한 조성계획의 승인을 얻은 자 및 농어촌정비법 제33조의 규정에 의한 농어촌정비사업시행자         |
| 수용된 자            | 1. 부동산 등이 매수·수용·철거된 자<br>2. 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률이 적용되는 공공사업에 필요한 부동산등을 당해 공공사업의 시행자에게 매도한 자 및 동법 제78조제1항 내지 제4항 및 제81조의 규정에 의한 이주대책의 대상이 되는 자 |
| 취득계약 등           | 계약일 또는 당해 사업인정고시일(관광진흥법에 의한 조성계획고시일 및 농어촌정비법에 의한 개발계획고시일을 포함)또는 사업인정고시일 이후에 계약을 체결하거나 건축허가를 득할 것                                               |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                 |          |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 대체취득기간 | <p>〈始期〉: 계약일 또는 사업인정 고시일로부터</p> <p>〈終期〉: 다음의 기한까지</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 보상금을 마지막으로 받은 날</li> <li>2. 사업인정 받은 자 사정으로 대체취득이 불가능한 경우에는 취득이 가능한날</li> <li>3. 공익사업을위한토지등의취득및보상에 관한법률 제63조제2항 규정에 의하여 보상금을 채권으로 지급받은 경우는 채권상환기간 만료일</li> </ol> | 부터 1년 이내 |
| 대체취득   | 대체취득할 부동산을 취득한때(건축중인 주거용부동산을 분양받는 경우에는 분양계약을 체결한때를 말한다)                                                                                                                                                                                                         |          |
| 감면범위   | 새로 취득한 부동산가액 합계액이 종전 부동산가액 합계액 범위내                                                                                                                                                                                                                              |          |
| 제 외    | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 별장, 골프장, 고급주택, 고급오락장, 고급선박 : 종과대상</li> <li>2. 부재부동산소유자가 부동산을 대체취득하는 경우</li> <li>3. 투기지역내 부동산 취득하는 경우</li> </ol>                                                                                                       |          |

## (2) 수용관련 근거법 및 사업의 주체(사업인정을 받은 자)의 범위

사업인정이라 함은 특정한 사업이 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률제4조의 규정에 의한 공익사업에 해당함을 인정하여 공익사업자를 위하여 일정한 절차를 거칠 것을 조건으로 하는 특정한 재산권의 수용권을 부여하는 해제조건부 형성적·설권적 행정행위로서 수용의 제1단계의 절차에 해당되는 것이다.

사업인정에 대하여 2가지 견해가 있는 바, 첫째 견해는 설권적 형성행위설로서 공익사업에 해당되는지 여부를 판단하는데 그치는 것이 아니라 적극적으로 기업자에게 일정한 절차의 이행을 조건으로 수용권을 설정하는 행정행위로 보아 정지조건부 특허의 성질로 보는 데 비하여, 둘째 견해는 확인행위설로서 특정사업이 공용수용을 할 수 있는 공익사업에 해당되는지 여부를 판단·결정하는 확인행위설로 보는 것이다.

설권적형성행위설은 기업자수용권설의 입장에서, 확인행위설은 국가수용권설입장에서 각각 주장되는 것인바, 공용수용의 본질은 자기의 이익을 위하여 재산권을 취득하는데 있으므로 재산취득의 효과를 받은 자를 수용자(기업자)로 할 것이라는 점에서 설권적 형성행위설이 타당하며, 확인행위설에 의하면 사업인정을 기속행위로 보아야 하므로, 특정사업이 형식적으로 토지수용법 제3조에 해당하는 사업이 공용수용권을 인정할 만한 가치가 있는지 여부

를 공익과 관련하여 정책적으로 결정되어야 하므로 자유재량에 의한 설권행위로 보아야 한다. 따라서 비록 국가에 의하여 공익사업을 수행하더라도 사업인정을 받지 아니한 채, 피수용자의 토지를 매수한 다음에 피수용자가 수령한 토지대금으로 대체취득을 한 경우라고 하더라도 그 대체취득에 대하여 지방세를 비과세할 수가 없는 것이다.

#### **사례** 사업인정여부와 대체취득의 비과세 여부 판단

1. 구토지수용법, 도시계획법 등 관련법령의 규정에 의하여 토지를 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자에게 부동산이 매수 또는 철거된 자가 당해 사업인정고시일부터 그 보상금을 마지막 받은 날로부터 1년 이내 부동산을 대체취득하는 경우에는 취득세 및 등록세가 비과세되나 행정관청과의 단순한 협의에 의하여 부동산이 매매된 것이라면 비과세되지 아니한다. (도세 22670-738, 1992.10.7)
2. 수용 등이 아니고 사업지구내에 위치한 토지를 사업시행자와 교환한 경우에는 비과세되지 아니함. (세정 22670-2522, 1988.3.9)
3. 관계법령의 규정에 따라 매수 또는 수용한 것이 아닌 국가와 개인간의 협의로서 교환된 경우는 사인간의 매매계약에 의한 취득과 같은 것으로서 취득세의 납세의무가 있는 것이며, 등록세의 경우도 교환된 토지를 등기하는 때에는 납세의무가 있는 것임. (세정 1268-9647, 1980.7.12)
4. 관련법령의 규정에 의하여 토지등을 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자에게 부동산이 매수 또는 철거된 자가 당해 사업인정고시일로 부터 그 보상금을 마지막 받은날로 부터 1년 이내 부동산을 대체취득하는 경우에는 취득세 및 등록세가 비과세되나 행정관청과의 단순한 협의에 의하여 부동산이 매매된 것이라면 비과세되지 아니함. (도세 22670-738, 1992.10.7)

### (3) 대상자

#### (가) 범위

- 공익사업시행으로 부동산이 매수·수용·철거된 자
- 공익사업을위한토지등의취득 및 보상관련법률이 적용되는 공공사업에 필요한 부동산등을 당해 공공사업의 시행자에게 매도한 자
- 동법 제78조제1항 내지 제4항 및 제81조의 규정에 의한 이주대책의 대상이 되는 자

#### (나) 주체

- 개인 : 부동산 등 소유자인 개인(임대인, 세입자 등은 제외)

- 법인격없는 단체 : 종중 등
- 법인 : 민사법인, 상사법인, 특별법인 등

#### **사례** 법인의 지점의 대체취득과 비과세 여부판단

A지점소유의 토지가 사업인정을 받은 자에 의하여 수용된 후 그 보상금을 수령하여 B지점의 신설용토지 및 건물을 대체취득하더라도 취득세와 등록세가 비과세된다. (도세 22670-877, 1992.2.15)

#### **사례** 세입자의 대체취득시 비과세 여부판단

지방세법 제109조의 규정에 의한 토지수용 등으로 인한 대체취득에 대한 비과세는 토지수용법, 도시계획법등 관계법령의 규정에 의하여 토지 등을 수용할수 있는 사업인정을 받은 자에게 부동산이 매수 또는 수용되거나 철거된 자가 당해 사업인정고시일로 부터 그 보상금을 마지막 받은 후 1년이내에 대체할 부동산을 취득한 경우에 한하는 것이므로, 세입자의 경우에는 동법에 의한 비과세 대상이 되지 아니한다. (내무부 도세 22670-841, 1992.11.10)

### (4) 대체취득의 비과세 요건

#### (가) 기한내 취득: 1년이내 대체취득 또는 분양계약

사업인정고시일, 관광진흥법에 의한 조성계획고시일, 농어촌발전특별조치법에 의한 개발계획고시일, 또는 협의매수에 응한 경우에는 계약일 이후에 대체취득할 부동산의 계약을 체결하거나 건축허가를 받은자가 보상금을 마지막으로 받은날(사업인정을 받은자의 사정으로 대체취득이 불가능한 경우에는 취득이 가능한날, 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 제63조제2항의 규정에 의하여 보상금을 채권으로 지급받는 경우는 채권상환기간 만료일)로부터 1년 이내에 대체취득(건축중인 주거용 부동산을 분양받는 경우에는 분양계약을 체결한때를 말한다) 하는 경우에만 비과세 된다.

보상금을 1회에 한하여 일시에 전액을 수령받거나 수차례에 걸쳐서 보상금을 수령하더라도 최종 보상금을 마지막으로 수령하는 날을 기준으로 그 익일부터 기산점이 시작되며, 기업자가 보상금을 공탁한 경우 공탁할 날을 의미하는 것이 아니며 재결 또는 판결에 의하여 실질적으로 보상금을 마지막으로 수령하는 날이 그 기산점이 되는 것이다.

**사례** 공탁의 경우 대체취득한 부동산에 대한 취득세 등 비과세 대상 여부

토지수용법 제61조 제2항 제1호의 규정에 의하여 사업시행자가 토지수용위원회가 재결한 토지 수용보상금을 공탁한 경우에 그 공탁은 민법상 변제공탁과 그 성질이 다를 바 없으며, 변제공탁 제도는 채무자가 공탁의 목적물을 공탁소에 공탁함으로써 채무를 면하게 하는 변제자를 위한 제도로서 사업시행자가 공탁을 하였다 하더라도 그 공탁한 사실만으로 채권자인 청구인이 이를 수령한 효과가 발생하였다고 볼 수는 없고, 토지 등의 수용에 따라 대체취득한 부동산에 대하여 취득세와 등록세를 비과세하는 입법취지가 당사자의 의사가 아니라 법률의 규정에 의하여 토지 수용이 이루어짐으로써 이로 인한 토지 소유자들의 손실을 보전하기 위하여 지급받은 보상금의 범위 내에서 새로이 부동산을 취득하는 경우 지방세 비과세 혜택을 부여하는 데 있는 것임을 고려할 때, 이 사건의 경우에 청구인이 보상금 수령을 거부하고 중앙토지수용위원회의 의의재결을 거쳐 행정소송을 제기하였다가 소를 취하하고 공탁된 보상금을 수령한 날을 마지막 보상금 수령일로 보아야 할 것으로서, 이 사건 부동산은 마지막 보상금 수령일로부터 1년 이내에 취득 등기한 대체 취득 부동산으로서 취득세와 등록세 비과세 대상에 해당한다고 보아야 할 것이다. (행자부 심사 제2002-252호, 2002.6.24)

이때 마지막 보상금을 받은 날로부터 1년 이내 사업인정을 받은 자의 사정으로 대체취득이 불가능한 경우에는 그 취득이 가능한 날로부터 1년 이내에 대체취득하는 경우도 비과세되는 것이므로 사업인정을 받은 자의 사정이라 함은 사업시행자 등이 보상금 대신에 대체할 부동산을 교부하는 경우로서 사업시행이 지연되는 경우 이에 따른 대체취득이 이루어지는 경우를 의미한다고 하겠다.

토지 등을 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자에게 부동산 등을 당해 사업인정 고시일전에 매수계약을 한 경우 대체취득에 의한 부동산 등을 비과세받을 수 있는 기간의 시기는 당해 부동산 등의 계약일부터이며 종기는 보상금을 마지막으로 받은 날부터 1년 이내(사업인정을 받은 자의 사정으로 대체취득이 불가능한 경우는 취득이 가능한 날부터 1년 이내)까지이다.

**사례** 대체취득의 비과세 범위

1. 토지수용 사업인정고시가 된 지역내의 토지에 대하여 계약일 이후 보상금 수령전에 수용에 따른 부동산을 대체취득하였다면 대체취득한 부동산에 대한 취득세는 수용된 부동산가액의 범위

내에서 비과세됨(행자부 세정 13407-208, 2001.2.23)

2. 지방세법 제109조 제1항의 “그 보상금을 마지막으로 받은 날” 이라 함은 동일사업 인정고시지역내에서 부동산이 매수 또는 수용되거나 철거된 자가 매수 또는 수용된 부동산에 대한 보상금을 완납받은 날을 뜻하는 바, 택지개발사업지구 별로 “그 보상금을 마지막으로 받은 날” 을 각각 판단하여야 함. (행자부 세정 13407-359, 2001.4.3)

### 3. 건물의 신축과 대체취득의 비과세 판단

토지보상금을 마지막 받은 날로부터 1년이 지난 후에 취득(건축한 경우 준공일이 취득일)한 부동산에 대하여는 취득세 및 등록세가 비과세되지 아니한다. (내무부 도세 22670-658, 1992.9.9)

### 4. 마지막보상금 수령일전에 대체취득시 비과세여부판단

1992.1.1이후부터는 토지수용법등 관계법령에 의하여 사업인정을 받은자에게 부동산을 매수, 수용된 자가 당해 사업인정고시일부터 그 보상금을 마지막 받은 후 1년이내에 그 보상금의 일부로 마지막 보상금 수령전에 대체취득하는 경우에는 취득세·등록세가 비과세된다. (도세 22670-1108, 1992.2.15)

### 5. 사업인정을 받은 자의 사정에 의한 경우의 범위

토지수용법 등 관계법령의 규정에 의하여 토지를 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자가 토지를 수용하는 대가로 아파트를 특별분양하는 경우로서 APT건축이 보상금을 마지막 받은 날로부터 1년이후에 준공되어 취득이 지연되었다면 사업인정을 받은 자의 사정에 의한 것으로 보아야 할 것이므로 이와같은 경우에는 취득세·등록세가 비과세된다. (도세 22670-4493, 1990.12.23)

### 6. 대체토지 특별분양조건과 사업인정 받은 자의 사정과의 관련성

토지를 수용하는 대가로 대체할 택지를 특별분양하는 경우로서 택지조성사업이 보상금을 마지막 받은 날로부터 1년이 경과된 후 완료되므로써 토지취득이 지연되었다면 사업인정을 받은 자의 사정에 의한 것으로 보아 취득세 및 등록세를 비과세한다. (도세 22670-4050, 1990.11.25)

### 7. 연부취득과 비과세 범위

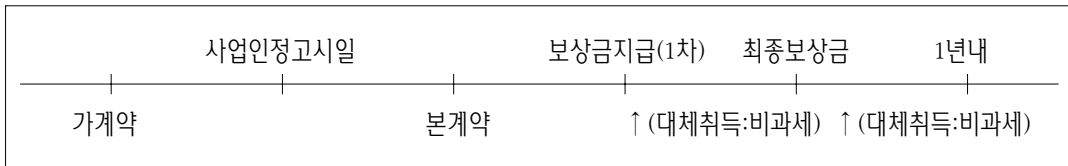
연부로 대체부동산을 취득하는 경우에는 마지막 보상금 수령일로부터 1년이내에 불입되는 계약금 및 연부금에 대하여만 취득세 및 등록세가 비과세됨. (세정 01254-11729, 1987.9.23)

### 8. 채권으로 보상시 마지막 보상금지급일의 판단

토지수용법 등에 의하여 토지를 수용당한 자가 그 보상금을 채권으로 수령한 경우라 하더라도 채권수령일이 보상금수령일이 되고, 채권수령일로 부터 1년이내 대체취득하는 부동산으로서 사업

인정고시일 이후 계약분에 한하여 취득세·등록세가 비과세됨. (도세 22670-791, 1992.10.27)

- 사업인정 고시일 이후 계약을 체결한 경우를 의미하기 때문에 선수협약이나 가계약을 체결한 경우에는 이에 해당되지 아니하나, 사업인정 고시일이전에 선수협약, 가계약을 체결하고 사업인정 고시일 이후에 본계약을 체결하였다면 비과세되는 것이다. 이를 도표로 표시하면 다음과 같다.



9. 토지수용 등으로 인한 대체시 취득세는 보상금을 마지막으로 받은 날로 부터 1년 이내에 당해 보상금범위 내에서 여러종류 물건을 대체취득한 경우라도 비과세되는 것임. (도세 22670-1185, 1990.4.20)

10. 토지수용할수 있는 사업인정 받은 자에게 토지수용된 후 마지막 보상금수령일로 부터 1년 이내에 대체건축물 취득 경우 취득세 비과세됨. (세정 22670-1832, 1988.2.20)

11. 법령에 의한 토지 수용자에게 토지·건축물매수·수용당한 자가 보상금 최종수령일로 부터 1년 이내에 대체토지·건축물취득 경우 지방세법 제109조 의해 취득세 비과세되나, 상속인명의 대체취득시는 비과세되지 않음. (세정 01254-13685, 1987.11.11)

12. 법인이 지방자치단체에 토지를 기부채납하고 그대가로 지방자치단체의 소유토지를 무상양도받는 경우에는 교환에 해당되어 취득세가 과세되며, 이때 과세표준은 시가표준액이 됨. (세정 22670-4189, 1987.4.7)

13. 토지수용된 후 대체토지 연부취득 경우 마지막 보상금수령일로부터 1년내 불입되는 계약금 및 연부금에 대하여서만 취득세와 등록세가 비과세됨. (세정 01254-11722, 1987.9.23)

#### (나) 비과세 적용을 받을 수 있는 취득 기간

취득의 시기는 원칙적으로 지방세법 시행령제73조가 적용되며, 1년의 계산은 마지막 보상금을 받은날로 부터 대체취득 토지의 잔금까지 지불되는 시점까지를 말한다(내심 91-405, 1991.12.21). 다만, 대체토지 등을 연부 조건으로 취득하는 경우에는 1년 이내에 불입되는 계약금 또는 연부금에 대하여만 비과세하되, 건축 중인 주거용 부동산을 분양받는 경우에는 분양계약을 체결한 때를 취득시기로 본다. 또한 건물을 신축하는 경우에는 1년 이내에 준공

검사를 받아야 한다. 사업인정을 받은자가 보상금을 공탁한 경우에는 공탁일을 수령일로 본다.

#### **사례** 대체 취득비과세 범위

1. 관계법령에 의하여 사업인정을 받은 자에게 부동산을 매수, 수용된 자가 당해 사업인정고시일부터 그 보상금을 마지막 받은후 1년이내에 그보상금의 일부로 마지막 보상금 수령전에 대체 취득하는 경우에는 취득세·등록세가 비과세됨. (도세 22670-108, 1992.2.15)
2. 연부로 대체부동산을 취득하는 경우에는 마지막 보상금수령일로부터 1년이내에 불입되는 계약금 및 연부금에 대하여만 취득세가 비과세됨. (세정 01254-11729, 1987.9.23)
3. 관계법령의 규정에 의하여 토지를 수용할 수 있는 사업인정을 받은자가 토지를 수용하는 대가로 아파트를 특별분양하는 경우로서 APT 건축이 보상금을 마지막받은 날로 부터 1년이후에 준공되어 취득이 지연되었다면 사업인정을 받은 자의 사정에 의한 것으로 보아야 할것이므로 취득세·등록세가 비과세됨. (도세 22670-4493, 1990.12.23)
4. 관계법령의 규정에 의거 토지 등을 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자에게 부동산의 보상협의 요청을 받은 자가 사업인정고시일 이후 보상금수령일이전에 법원으로부터 부동산을 낙찰받아 취득한 경우라면 당해 부동산에 대한 취득세가 비과세되는 것이나 부재부동산소유자는 그러하지 아니하는 것임. (행자부 세정 13407-82, 2003.2.3)
5. 대체취득에 의한 비과세 범위  
토지를 수용한 한국토지공사로부터 협의양도인 택지를 분양받는 경우라면 최종 보상금수령일로부터 1년이내에 취득하는 경우에 한해 취득세 등이 비과세되는 것임. (행자부 세정 13407-306, 2003.4.22)
6. 대체취득에 대한 비과세 판단  
토지를 수용한 한국토지공사가 채권보상자에게 우선공급하는 토지를 분양받은 경우라도 최종 보상금수령일(채권만기일)로부터 1년이내에 취득하는 경우에 한해 취득세 등 비과세되는 것임. (행자부 세정 13407-337, 2003.4.28)

#### (다) 대체취득이 불가능한 경우

사업인정 받은자의 사정으로 대체취득이 불가능한 경우에는 취득이 가능한날부터 기간계

산을 한다. 즉, 사업인정을 받은자가 보상금을 전액 지불하였으나 수용을 할 수 있는 자의 귀책사유로 이주할 자들의 주택단지를 조성, 약정 또는 대체취득할 토지의 알선약정 등의 이행을 지연한 경우에는 실제로 취득이 가능한 날로부터 기간계산을 한다.

#### **사례** 사업인정을 받은 자의 사정의 범위

1. 대체취득이 불가능한 경우란 토지수용대가로 대체할 택지를 특별분양하는 경우 등에 있어 택지조성사업이 지연되어 보상금 마지막 수령일로부터 1년내 대체취득할 수 없는 경우를 말함. (도세 22670-694, 1992.9.25)

2. 지방세법 제109조 제1항 규정에 의해 사업인정을 받은자의 사정으로 대체취득이 불가능한 경우 그 취득이 가능한 날로부터 1년내 대체취득한 때에 취득세·등록세가 비과세되는 것이므로 사업인정을 받은자가 대체토지인 차고지 이전부지를 별도로 지정하는 한편 토지의 공급조건 및 공급가격을 확정하지 아니하여 피수용자가 1년내에 대체취득을 하지 못한 경우에는 대체취득이 불가능한 사유에 해당된다. (도세 13421-247, 1994.3.25)

3. 토지를 수용하는 대가로 대체할 택지를 특별분양하는 경우로서 택지조성사업이 보상금을 마지막 받은날로 부터 1년이 경과된 후 완료되므로써 토지취득이 지연되었다면 사업인정을 받은자의 사정에 의한 것으로 보아 취득세·등록세를 비과세함. (도세 2267-4050, 1990.11.25)

#### **(라) 대체취득 부동산 등의 범위**

1992.1.1이후에는 부동산이라 함은 토지 및 건축물을 의미하고 있으나, 그 이전에는 부동산의 범위를 토지, 건축물, 선박, 어업권, 광업권을 포함하고 있기 때문에 공유수면매립등으로 어업권이 수용되어 그 보상금으로 부동산을 대체취득하는 경우에도 비과세가 되고, 대체할 부동산 등을 취득한 때만 비과세되므로 부동산이 아닌 차량이나 건설기계등은 이에 해당되지 아니하나 선박, 어업권, 광업권의 경우에는 비과세 대상에 해당되는 것이다. 다만, 수용대상물건이 부동산이 아닌 경우 예를 들면 입목보상, 농기구보상, 기타 생활보상비를 받고 부동산을 대체취득하는 경우에는 비과세를 할 수가 없는 것이다.

따라서 대체취득한 부동산등의 용도는 수용을 당한 부동산과 같아야 하는 것은 아니고 타 용도로 사용할 목적으로 부동산을 대체취득하는 경우에도 비과세된다. 또한 보상금을 수령하여 기존 농지의 지목을 변경하기 위하여 지출하였다면 대체 취득에 소요된 비용으로 보

아 취득세를 비과세된다. 이 경우 대체취득 물건을 보상금 범위내에서 전국 어디서든지 마지막 보상금을 받은후 1년 이내에 대체 취득하는 경우에는 비과세되는 것은 아니다.

#### **사례** 대체취득비과세 범위

1. 토지수용 사업인정받은 기업자에게 토지수용당한 후 동 보상금 수령일로 부터 1년내 토지·건축물 대체취득 경우 실제보상액 범위내에서 취득세 비과세되나 그 초과액에 대해서는 과세되며, 기계·동력시설에 대한 보상액은 비과세대상이 아니며, 취득세 중과세대상 대체취득시는 보상금초과액도 중과세됨. (세정 22670-10036, 1986.8.21)
2. 부동산 등이 수용됨으로서 받는 보상금 중 영업권, 이주대책비등에 대한 보상금으로 취득하는 부동산은 취득세가 과세됨. (도세 22670-2878, 1991.7.30)
3. 지방세법 제109조 제1항 규정에 의하여 대체취득한 부동산에 대한 취득세를 비과세함에 있어서는 대체취득한 부동산의 형태(지목의 변경, 건축물이 있는 토지취득 등)에 관계없이 보상금 범위내에서 비과세 여부를 판단하는 것임. (세정 13407-209, 1996.2.23)
4. A지점소유의 토지가 사업인정을 받은자에 의하여 수용된후 그 보상금을 수령하여 B지점의 신설용 토지·건물을 대체취득 하더라도 취득세·등록세가 비과세됨. (도세 22670-877, 1992.11.20)

#### (마) 대체취득 부동산의 지역적 범위

종전에는 대체 취득할 부동산 등을 전국 어디서나 대체 취득하더라도 보상금범위내에서 부재부동산 소유자가 아닌 경우에는 비과세 대상에 해당되었으나 2007. 1. 1일이후에는 전국 어디서나 대체취득하더라도 비과세 대상에 해당되지 아니하고 대체취득 부동산의 종류, 소재지 여하에 따라 비과세 대상여부를 달리 판단하게 된다. 또한 이규정은 최초로 보상금을 수령하는 분부터 적용하기 때문에 이전에 보상금을 수령한 경우에는 적용되지 아니한다.

##### ① 대체취득부동산이 농지 외의 부동산 등인 경우

- 가. 매수·수용·철거된 부동산등이 소재하는 특별시·광역시·도내의 지역  
 나. 가목 이외의 지역으로서 매수·수용·철거된 부동산등이 소재하는 시·군·구와 연접한 시·군·구내의 지역  
 다. 매수·수용·철거된 부동산등이 소재하는 특별시·광역시·도와 연접한 특별시·광역시·도내의 지역. 다만, 「소득세법」 제104조의2제1항의 규정에 따른 지정지역은 제외한다.

㉠ 농지이외의 부동산 등(나대지, 임야, 아파트 등)을 대체 취득할 경우 비과세 대상에 해당하는 지역은 원칙적으로 매수·수용·철거된 부동산등이 소재하는 특별시·광역시·도내의 지역과 그 부동산등이 소재하는 시·군·구와 연접한 시·군·구내의 지역 및 그 부동산등이 소재하는 특별시·광역시·도와 연접한 특별시·광역시·도 내의 지역으로 하되 재정경제부 장관이 고시하는 투기지역(토지 및 주택)은 제외한다.

여기서 재정경제부장관이 고시하는 투기지역은 소득세법 제104조의2 제1항의 규정에서 재정경제부장관은 당해 지역의 부동산가격상승률이 전국소비자물가상승률보다 높은 지역으로서 전국부동산가격상승률 등을 감안하여 당해 지역의 부동산가격이 급등하였거나 급등할 우려가 있는 경우에 동법시행령 제168조의3 제1항에서 정하는 기준 및 방법에 따라 지정지역으로 지정할 수 있으므로 토지나 주택의 투기지역으로 지정된 지역을 의미한다.

#### ㉡ 지정지역 지정의 기준 및 지정지역

“지정지역”이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 중 건설교통부장관이 전국의 부동산가격동향 및 당해 지역특성 등을 감안하여 해당지역의 부동산가격 상승이 지속될 가능성이 있거나 다른 지역으로 확산될 우려가 있다고 판단되어 지정요청(관계중앙행정기관의 장이 건설교통부장관을 경유하여 요청하는 경우를 포함한다)하는 경우로서 재정경제부장관이 소득세법시행령 제168조의4의 규정에 따른 부동산가격안정심의위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지역을 말한다. 이 경우 건설교통부장관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하나 지정요청하지 아니한 지역에 대하여는 재정경제부장관이 건설교통부장관으로부터 그 사유를 받아 이를 부동산가격안정심의위원회에 회부하여 심의를 받아야 한다.

1. 지정하는 날이 속하는 달의 직전월(이하 "직전월"이라 한다)의 주택매매가격상승률이 전국소비자물가상승률의 100분의 130보다 높은 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역
  - 가. 직전월부터 소급하여 2월간의 월평균 주택매매가격상승률이 전국주택매매가격상승률의 100분의 130보다 높은 지역
  - 나. 직전월부터 소급하여 1년간의 연평균 주택매매가격상승률이 직전월부터 소급하여 3년간의 연평균 전국주택매매가격상승률보다 높은 지역
2. 직전월의 지가상승률이 전국소비자물가상승률의 100분의 130보다 높은 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역

가. 직전월부터 소급하여 2월간의 월평균 지가상승률이 전국지가상승률의 100분의 130보다 높은 지역  
 나. 직전월부터 소급하여 1년간의 연평균 지가상승률이 직전월부터 소급하여 3년간의 연평균 전국지가상승률보다 높은 지역

3. 「개발이익환수에 관한 법률」 제2조제2호의 규정에 따른 개발사업(개발부담금을 부과하지 아니하는 개발사업을 포함한다) 및 주택재건축사업(이하 "개발사업등"이라 한다)이 진행중인 지역(중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 그 개발사업등을 발표한 경우를 포함한다)으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 지역

가. 직전월의 주택매매가격상승률이 전국소비자물가상승률의 100분의 130보다 높을 것  
 나. 직전월의 주택매매가격상승률이 전국주택매매가격상승률의 100분의 130보다 높을 것

4. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발예정지구, 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」에 따른 행정중심복합도시건설사업 예정지역·주변지역 또는 그 밖에 재정경제부령이 정하는 대규모개발사업의 추진이 예정되는 지역(이하 이 호에서 "예정지구등"이라 한다)으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역. 이 경우 예정지구등의 후보지를 행정기관이 발표하는 경우에는 그 후보지를 예정지구등으로 본다.

가. 직전월의 주택매매가격상승률이 전국소비자물가상승률보다 높은 지역  
 나. 직전월의 지가상승률이 전국소비자물가상승률보다 높은 지역

2006년 11월 현재 토지투기지역으로 지정된 지역은 다음과 같다.

□ 토지 지정지역 : 95개 지역(행정구역 기준)

| 시도         | 사 군 구                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 서울<br>(25) | 강남구, 서초구, 송파구, 강동구, 용산구, 강서구, 양천구, 구로구(2004.2.26), 마포구, 동작구, 성동구, 동대문구, 중구, 은평구, 관악구, 종랑구(2005.6.30), 광진구, 금천구(2005.7.20), 강북구(2005.8.19), 성북구, 서대문구(2005.12.20), 종로구, 노원구, 영등포구(2006.1.20), 도봉구(2006.7.26)                                                     |
| 인천(7)      | 중구, 서구, 계양구, 부평구, 연수구, 강화군, 옹진군(2005.6.30)                                                                                                                                                                                                                      |
| 경기<br>(28) | 김포시(2003.8.18), 고양시 덕양구, 성남시 수정구·중원구·분당구, 남양주시, 평택시, 하남시, 화성시(2004.2.26), 오산시, 광명시, 광주시, 의왕시, 이천시, 여주군(2004.5.29), 고양시 일산구(동·서구), 파주시(2004.8.25), 안성시, 양주시(2005.6.30), 수원시 영통구, 안양시 동안구, 과천시, 용인시(처인·기흥·수지구)(2005.7.20), 부천시 소사구(2005.9.15), 수원시 권선구(2006.1.20) |
| 대전(4)      | 서구, 유성구(2003.8.18), 대덕구(2005.6.30), 동구(2005.7.20)                                                                                                                                                                                                               |
| 충청<br>(19) | 충남 천안시(2003.5.29), 충북 청원군, 충남 공주시·아산시·계룡시·연기군(2004.2.26), 충남 서산시, 논산시, 당진군, 청양군, 예산군, 홍성군, 태안군(2004.8.25), 충북 충주시, 진천군, 충남 금산군(2005.6.30), 충북 음성군(2005.7.20), 충남 보령시(2005.8.19), 충북 청주시 흥덕구(2006.2.21)                                                          |

|       |                                                                                                                                                       |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 부산(2) | 강서구(2005.6.30), 기장군(2005.8.19)                                                                                                                        |
| 대구(1) | 동구(2006.2.21)                                                                                                                                         |
| 기타(9) | 강원 원주시(2005.3.29), 전북 무주군(2005.7.20), 전남 무안군, 제주 남제주군(2005.8.19), 경남 진주시(2005.12.20), 전북 완주군, 전남 나주시(2006.1.20), 경북 김천시(2006.2.21), 경남 거제시(2006.9.29) |

2006년 11월 현재 주택투기지역으로 지정된 지역은 다음과 같다.

□ 주택 지정지역 : 88개 지역(행정구역 기준)

| 시도         | 사군구                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 서울<br>(25) | 강남구(2003.4.30), 강동구, 송파구, 마포구(2003.5.29), 서초구, 영등포구, 용산구(2003.6.14), 은평구, 금천구, 양천구, 동작구(2003.7.19), 성동구(2005.6.30), 구로구(2005.8.19), 종로구(2005.9.15), 중구, 강서구(2006.4.25), 광진구(2006.6.23), 강북구, 성북구, 관악구(2006.10.27), 노원구, 도봉구, 동대문구, 서대문구, 중랑구(2006.11.24)                                                                                                                                                     |
| 인천(3)      | 서구(2006.5.26) 연수구, 부평구(2006.11.24)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 경기<br>(36) | 수원시(장안·권선·팔달·영통구), 안양시(동안·만안구), 과천시, 안산시(상록·단원구), 화성시(2003.5.29), 성남 수정구, 구리시, 김포시, 파주시(2003.6.14), 고양시 일산구(동·서구), 용인시(처인·기흥·수지구)(2003.7.19), 오산시(2003.8.18), 성남시 분당구, 평택시, 안성시(2003.10.20), 광명시(2005.4.29), 의왕시(2005.5.30), 군포시(2005.7.20), 이천시, 광주시(2005.8.19), 부천시 소사구(2005.9.15), 성남시 중원구(2006.3.22), 하남시(2006.5.26), 고양시 덕양구(2006.6.23), 부천시 원미구(2006.6.23), 부천시 오정구, 남양주시(2006.10.27), 시흥시(2006.11.24) |
| 대전(4)      | 중구, 서구, 유성구, 대덕구(2005.5.30)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 충청<br>(7)  | 충남 천안시(2003.2.27), 충남 아산시(2003.8.18), 충남 공주시(2003.10.20), 충북 청원군(2004.2.26), 충북 청주시 흥덕구(2005.7.20), 충남 연기군(2006.1.20), 충북 청주시 상당구(2006.4.25)                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 대구(3)      | 동구, 북구, 달서구(2005.6.30)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 광주(1)      | 광산구(2005.6.30)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 기타<br>(9)  | 경남 창원시(2003.6.14), 경북 포항북구(2005.6.30), 경북 구미시, 울산 남구(2005.7.20), 경남 진주시(2006.1.20), 울산 중구(2006.2.21), 강원 원주시(2006.4.25), 울산 동구, 북구(2006.11.24)                                                                                                                                                                                                                                                               |

② 대체취득 부동산 등이 농지(제261조제1항의 규정에 따른 자경농민이 농지경작을 위하여 총 보상금액의 100분의 50미만의 가액으로 취득하는 주택을 포함)인 경우

㉠ 대체취득 지역 범위

농지를 대체 취득하는 경우와 자경농민이 주택을 대체취득하는 경우에 대체취득하여 비과세 받을 수 있는 지역은 원칙적으로 매수·수용·철거된 부동산등이 소재하는 특별시·광역시·도내의 지역과 그 부동산등이 소재하는 시·군·구와 연접한 시·군·구내의 지역 및 그 부동산등이 소재하는 특별시·광역시·도와 연접한 특별시·광역시·도 내의 지역으로 하되 재정경제부장관이 고시하는 투기지역(토지 및 주택)은 제외한다.

그리고 매수 등이 되는 당해 부동산이 소재하고 있는 상기 지역이외의 지역이라고 하더라도 「소득세법」 제104조의2제1항의 규정에 따른 투기 지정지역을 제외한 지역에서 대체 취득하여야 하기 때문에 투기지역으로 지정된 지역내에서 농지를 대체 취득하는 경우에는 비과세 대상에서 제외된다.

| 구분               | 대체취득 부동산 등 비과세 지역 판단 |               |              |                  |
|------------------|----------------------|---------------|--------------|------------------|
|                  | 매수 등 부동산 소재지시도(①)    | ①과 연접 시군구 (②) | ①과 연접 시도 (③) | (①+②+③)이외의 지역(④) |
| 농지이외             | 비과세                  | 비과세           | 비과세(투기지역이외)  | 제외               |
|                  |                      |               | 제외(투기지역)     | 제외               |
| 농지               | 비과세                  | 비과세           | 비과세(투기지역이외)  | 비과세(투기지역이외)      |
|                  |                      |               | 제외(투기지역)     | 제외(투기지역)         |
| 자경농민의 주택(50% 미만) | 비과세                  | 비과세           | 비과세(투기지역이외)  | 비과세(투기지역이외)      |
|                  |                      |               | 제외(투기지역)     | 제외(투기지역)         |

대체취득 부동산이 농지이외 부동산과 농지(자경농민의 50%미만 주택)의 대체취득 부동산의 비과세 적용 지역범위를 비교하여 보면 위 표에서 보는 바와 같이 (①+②+③)이외의 지역(④)에서는 농지이외의 지역에서 대체취득하는 부동산은 비과세 대상에서 제외되나 농지(자경농민의 50%미만 주택)의 경우에는 투기지역이 아닌 경우에는 대체취득 하더라도 비과세 대상에 해당하는 것이다. 그러나 농지(자경농민의 50%미만 주택)라고 하더라도 투기지역에 해당하는 경우에는 비과세 대상에서 제외되는 것이다.

〈예시〉 충남 천안시 소재 부동산이 수용되어 총 보상금을 20억원을 수령한 홍길동(자경 농민이나 부재부동산 소유자가 아님)은 아래와 같이 부동산을 최종 보상금을 수령한 날로부터 1년 이내에 대체취득할 계획이다. 취득세 등 비과세 적용대상여부를 판단하면 다음과 같다.

- 농지(1) : 경기도 남양주시 소재 4억원
- 농지(2) : 경북도 봉화군 소재 3억원
- 아파트(3) : 서울 강남구 소재 9억원(총 보상금의 50%미만)
- 상가(4) : 충남도 천안시 소재 4억원

| 구분       | 농지(1) | 농지(2) | 아파트(3) | 상가(4) |
|----------|-------|-------|--------|-------|
| 비과세지역 판단 | 제외    | 비과세   | 제외     | 비과세   |

이건 수용된 부동산의 소재지역은 충남도 천안시 소재 지역이므로 농지(1)의 경우에는 이 건 부동산과 연결된 시도지역에 소재하나 경기도 남양주시는 투기지역으로 지정된 지역이므로 대체취득 비과세 대상지역에서 제외되는 것이다.

농지(2)의 경우에는 이 건 부동산과 연결된 시도지역 소재이고 경북도 봉화군은 투기지역으로 지정된 지역이 아니므로 대체취득 비과세 대상지역에 해당되는 것이다.

아파트(3)의 경우에는 이 건 부동산과 연결한 시도 지역이외에 소재하고 있으나 서울특별시 강남구 지역은 투기지역으로 지정된 지역이고 대체취득 비과세 대상지역에서 제외되는 것이다. 또한 자경농민이 경작을 위하여 취득하는 주택으로도 볼수가 없는 것이다.

상가(4)의 경우에는 충남도 천안시 지역은 투기지역으로 지정된 지역이지만 이 건 부동산과 동일한 지역에 소재하고 있으므로 대체취득 비과세 대상지역에 해당되는 것이다.

#### ㉠ 자경농민의 대체 취득 주택의 요건

자경농민이 농지경작을 위하여 총 보상금액의 100분의 50미만의 가액으로 주택을 취득하는 경우에는 총 보상금액의 범위는 당해 공공사업 지역내에서 부동산 등이 매수 등으로 인하여 수령받은 보상금총액을 의미하는 것이다. 따라서 농지경작을 목적으로 하지 아니하는 경우에는 당해 주택에 대한 대체할 지역의 범위는 『농지이외의 부동산』의 대체 취득할 지역으로 동일하게 보아야 한다.

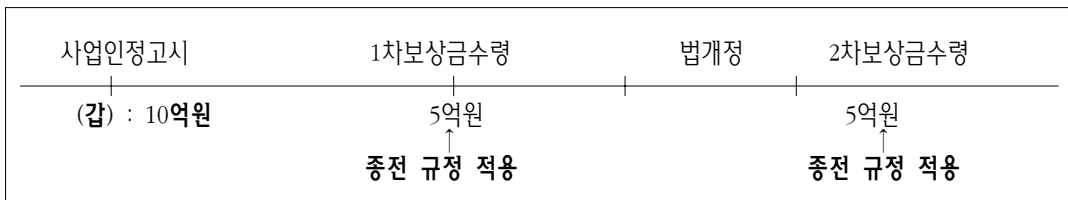
그리고 총 보상금의 50%미만으로 주택을 취득하여야 하기 때문에 그 보상금중 부동산등 보상비용과 그이외의 보상비용(영업보상, 이전비 보상 등)을 포함하여야 한다.

### ③ 적용시기

지방세법 부칙 제2항의 규정에서 제109조제1항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 보상금을 수령하는 분부터 적용한다고 규정하고 있는 바, 이에 대하여 『최초로 보상금을 수령하는 분』의 판단함에 있어서 『보상금을 수령받는 자』를 기준으로 최초 보상금을 수령하는 날을 의미하는지 아니면 『보상금』을 기준으로 이법 시행 이후에 최초 보상금을 수령하는 날을 의미하는지 여부가 쟁점이 되는 것이다.

이에 대하여 『보상금』을 기준으로 이법 시행 이후에 최초 보상금을 수령하는 날을 의미하는 것으로 보아 개정된 지방세법을 적용하게 되면 이법 시행일 이전에 보상금의 일부를 최초로 수령받은 자의 경우에는 이법 시행일 이후에 수령받는 보상금으로 대체취득할 때 불이익을 받게되는 등 소급과세금지의 원칙에 위배되는 문제가 발생될 수 있는 것이다.

그리고 『보상금을 수령받는 자』를 기준으로 최초 보상금을 수령하는 날을 의미하는 것으로 보게 되면 이법 시행일 이전에 보상금 일부를 수령받은 자의 경우 이법 시행일 이후에 잔여 보상금을 수령받는 부분에 대하여도 종전 규정을 적용받게 되어 비과세 혜택을 보게 되는 것이다. 또한 공공사업시행에 협조하지 아니하는 자가 이법 시행일 이후에 보상금을 지연하여 최초로 수령받는 경우에는 불이익을 받게 됨으로 과세형평을 실현할 수가 있다.



또한 동일 사업지구내에서도 이법 시행일 이전에 보상금을 최초로 수령받은 자에 대하여 종전규정을 적용하지만 공공사업시행에 협조하지 아니하는 자가 이법 시행일 이후에 보상금을 지연하여 최초로 수령받는 경우에는 개정된 규정을 적용하여야 하는 것이다.

| 사업인정고시                   | 1차보상금수령(갑)      | 법개정 | 1차보상금수령(을)      | 2차보상금수령(갑)      |
|--------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----------------|
| (갑) : 10억원<br>(을) : 12억원 | 5억원<br>종전 규정 적용 |     | 6억원<br>현행 규정 적용 | 5억원<br>종전 규정 적용 |

#### (바) 대체취득자의 적격자 범위

매수 또는 철거된 자의 범위는 개인, 법인, 법인격없는 단체도 포함되고, 상속을 받은 경우에도 상속인도 이에 해당하는 것이며 이 경우 대체취득시 부재부동산소유자의 여부를 판단하는 것이다.

#### **사례** 상속인과 대체취득의 부과세 범위판단

토지등 수용에 따른 보상금을 수령후 1년내내 대체취득하는 때는 법109조 제1항의 규정에 의하여 부과세되나 수용당한 자의 상속인 명의로 대체 취득하는 경우는 취득세가 부과되지 아니한다. (세정 01254-13685, 1987.11.11)

#### (사) 감면범위

부동산 수용시의 초과액 계산기준은 법제109조 제1항 단서의 규정에 의한 초과액의 산정기준과 방법은 다음 각호와 같다.

1. 부동산의 대체취득이 법제111조 제5항 각호의 규정에 의한 취득에 해당하는 경우에는 대체취득한 부동산의 사실상의 취득가격에서 매수·수용·철거된 부동산의 보상금액을 감한 금액을 그 초과액으로 한다.
2. 부동산의 대체취득이 법제111조 제5항 각호의 규정에 의한 취득외의 취득에 해당하는 경우에는 대체취득한 부동산의 시가표준액(법 제111조 제2항 각호의 규정에 의한 시가표준액을 말한다.)에서 매수·수용·철거된 부동산의 매각 수용·철거 당시의 시가표준액을 감한 금액을 그 초과액으로 본다. 새로 취득한 부동산가액 합계액이 종전 부동산가액 합계액 범위 내인 경우에만 부과되고 초과되는 부분은 과세된다.

수용시의 초과액산정기준은 그 대체취득하는 부동산 등을 지방세법 제112조 제5항 각호의 규정에 의한 취득에 해당하는 경우에는 대체취득한 부동산의 사실상 취득가격에서

매수·수용·철거된 부동산의 보상금액을 감한 금액을 그 초과액으로 하는 것이므로 대체 취득부동산이 법인 등으로부터 취득하는 경우 보상금액을 초과하는 경우에 그 초과액을 의미한다.

#### **사례** 대체취득토지 비과세 범위

1. 대체취득물건이 여러개이더라도 보상금액 범위내의 취득이라면 비과세된다. (도세 22670-1498, 1990.5.16)

2. 지방세법 제109조 제1항의 규정에 의하여 토지수용보상금으로 대체취득할 보상의 취득세는 보상금액 범위 내에서 비과세받고 그 보상금 초과부분에 대하여는 납부하여야 하며, 법인이 영위하던 공장의 부속토지가 비업무용토지가 된 경우에는 취득세를 납부한 초과부분만 중과세함. (도세 22670-582, 1992.8.21)

#### 3. 공장 신·증설과 대체취득 비과세범위

토지수용법 등 관계법령의 규정에 의하여 사업인정을 받은 자에게 대도시내에 공장용 건물 및 토지가 수용되고 보상금 수령일로부터 1년 이내 대도시내에서 대체취득하는 토지 및 건축물에 대하여는 취득세 및 등록세가 비과세되나, 도시형 업종을 영위하던 종전 공장을 비도시형 업종으로 변경하는 경우와 종전규모를 초과하는 경우에는 취득세 및 등록세가 중과세됨. (세정 22670-1420, 1987.2.27)

또한 대체취득하는 부동산이 지방세법 제111조 제5항 각 호의 규정에 의한 취득이외에 해당하는 경우에는 대체취득한 부동산의 시가표준액에서 매수·수용·철거된 부동산의 매수·수용·철거당시의 시가표준액을 감산금액을 그 초과액으로 하므로 대체취득이 개인간의 거래에 의한 경우 그 초과액의 판정은 시가표준액으로 하는 것이다.

따라서 대체취득물건을 여러 개 취득하더라도 보상금액 범위내에서 취득하는 것이라면 그 범위내에서 비과세되는 것이고, 대체취득하는 물건이 건물의 증축, 토지의 지목변경이 보상금 범위내에 대체취득한 경우면 비과세되는 것이다.

#### **사례** 대체취득의 비과세 후 초과분에 대한 별도의 감면이 되는 지 여부

토지수용 등으로 인한 보상금으로 대체취득하는 경우로서 초과분에 대하여 그 대체취득이 개인

간의 거래인 경우에는 검인계약서 제도실시에 따른 시세불균일과세조례의 규정에 의하여 산출된 취득세·등록세가 경감됨. (도세 13431-163, 1993.3.9)

(1) 사실상 취득가격을 파악하기 곤란한 경우 일반적인 경우

대체취득한 부동산이 매수·수용·철거 당시의 시가표준액을 초과하는 부분에 대하여는 과세한다

(2) 사실상의 취득가액이 확인되는 경우

지방세법 제111조 제5항의 규정에 의하여 사실상의 취득가액이 확인되는 경우에는 대체취득한 부동산의 사실상의 취득가액이 매수·수용·철거 당시의 보상금액을 초과하는 부분에 대하여는 과세한다.

[ 대체취득시 지방세 비과세 ]

| 구 분       | 취 득 세     | 등 록 세     | 농어촌특별세    |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 거 주 자     | 비과세(100%) | 비과세(100%) | 비과세(100%) |
| 부재부동산 소유자 | 과 세       | 과 세       | 과 세       |

(아) 제외대상

사치성재산 및 부재부동산소유자가 부동산을 대체취득하는 경우는 비과세되지 아니한다. 지방세법 제112조 제2항에 규정한 과세대상물건은 별장, 골프장, 고급주택, 고급오락장이 된 때에는 비록 토지수용에 의한 대체취득이라 하더라도 비과세대상이 되지 아니하며, 또한 중과세 요건에 해당될 경우에는 중과세된다.

**사례** 중과세취득시 부과시점 판단

건물 신축중에 지방세법이 개정되었다 하더라도 세금의 부과는 과세요건당시 즉, 건축물 준공 시점의 유효한 법령의 규정에 의하여야 하므로 1992.1.1이후 대체부동산으로서 고급주택을 취득 하였을 경우에는 비과세 되지 아니함. (도세 22670-779, 1992.10.2)

(5) 부재부동산 소유자

“부재부동산소유자” 라 함은 토지수용법등 관계법령의 규정에 의한 사업인정고시일 현재 고시지구내에 매수·수용 또는 철거되는 부동산을 소유하는 자로서 다음 각호에 규정하는

지역에 1년이상 주민등록 또는 사업자등록을 하지 아니하거나, 1년이상 주민등록 또는 사업자등록을 한 경우에도 사실상 거주 또는 사업을 하고 있지 아니한 거주자 또는 개인사업자를 말한다. 이 경우 상속으로 부동산을 취득하는 때에는 상속인과 피상속인의 거주기간을 합한 것을 상속인의 거주기간으로 본다.

1. 매수 또는 수용된 부동산이 “농지” (전.답.과수원 및 목장용지) 인 경우에는 그 소재지 구·시·군 및 그 소재지 구·시·군 및 그와 연접한 구·시·군 또는 농지의 소재지로 부터 20킬로미터 이내의 지역
2. 매수·수용 또는 철거된 부동산이 농지가 아닌 경우에는 그 소재지 구(도농복합형태의 시에 있어서는 동지역에 한한다.)시(구를 두지 아니한 시를 말하며, 도농복합형태의 시에 있어서는 동지역에 한한다.) 읍·면 및 그와 연접한 구·시·읍·면지역

부재부동산 소유자는 공익사업법등 관계법령의 규정에 의한 사업인정고시일 현재 고시지구내에서 매수·수용 또는 철거되는 부동산을 소유하는 자로서 당해 부동산소재의 구·시·읍·면 또는 그와 연접한 구·시·읍·면지역에 1년이상 주민등록을 하지 아니하거나 1년이상 주민등록을 한 경우에도 사실상 거주하고 있지 아니한 자를 의미하며, 상속으로 인하여 부동산을 취득하는 때에는 상속인과 피상속인의 거주기간을 합한 것을 상속인의 거주기간으로 하고 있다. 이때 부재부동산소유자의 범위는 개인만을 의미하고 법인이나 법인격 없는 단체는 이에 포함되지 아니한다.

#### **사례** 부재부동산소유자의 범위 판단

1. 부재부동산소유자라 함은 구토지수용법 등 관계법령의 규정에 의한 사업인정고시일 현재 고시지구내에 매수·수용 또는 철거되는 부동산을 소유하는 자로서 부동산소재지 구·시·읍·면 또는 그와 연접한 구·시·읍·면지역에 1년이상 주민등록을 하지 아니하거나 1년이상 주민등록을 한 경우에도 사실상 거주하고 있지 아니한 자를 의미하므로 주민등록을 하지 아니하고 실제로 거주하더라도 부재부동산소유자에 해당됨. (도세 13421-167, 1993.3.9)
2. 사업인정고시일(1999.4.9) 현재 수용물건 소재지에서 1년 이상 사실상 거주하였으므로 처분청이 청구인을 부재부동산 소유자로 보아 비과세된 취득세 등을 추징한 것은 부당하다고 주장하고 있으나, 청구인의 주민등록표(초본)에 의하면 1997.1.29부터 2000.10.9까지 전라남도 ☆☆군

☆☆면 ☆☆☆ XX번지에 주민등록된 사실이 확인되고 있으므로 청구인의 경우 사업인정고시일(1999.4.9) 현재 수용물건 소재지에 1년전부터 계속 주민등록을 하지 아니한 사실이 명백하므로 청구인을 부재부동산 소유자로 보아 부과세된 취득세 등을 부과기한 것은 정당하다 하겠다. (행자부 지방세심사2001-188, 2001.4.30)

3. 지방세법 제109조 제2항 및 동법시행령 제79조의 3 제2항 규정에 의하여 부재부동산 소유자가 부동산을 대체취득하는 경우에는 취득세가 부과되지 아니하므로 귀문의 경우 택지개발사업 고시지구내에 매수·수용되는 부동산 소유자로서 그 소재지 구·시·읍·면 및 그와 연접한 구·시·읍·면지역에 계약일 또는 사업인정고시일 현재 1년전부터 계속 주민등록을 하고 사실상 거주하지 아니한 경우라면 취득세 부과세 대상에 해당되지 아니함. (행자부세정13407-640, 2000.5.19)

4. 지방세법 제109조규정에 의하여 토지수용법, 도시계획법등 관계법령의 규정에 의하여 토지 등을 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자에게 부동산이 매수 또는 수용되거나 철거된 자 계약일 또는 당해 사업인정고시일 이후에 대체취득할 부동산의 계약을 체결하거나 건축허가를 받고 그 보상금을 마지막으로 받은 날부터 1년 이내에 이에 대체할 부동산을 취득한 때에는 종전의 가액의 범위 내에서 취득세를 부과하는 것이나, 이 경우에도 동조 제2항규정에 의하여 당해 지역에서 사업인정고시일 현재 1년 전부터 계속하여 주민등록을 하고 계속 거주하여야만 부과대상이므로 귀문과 같이 토지소재지에 거주하지 않은 경우에는 부과대상에서 제외됨. (세정 13407-1462, 1997.11.19)

5. 토지수용으로 인한 대체취득의 부과대상은 수용된 부동산 소유자가 자기 명의로 대체취득하는 경우에 한하여 부과되는 것이므로 수용된 부동산은 귀하의 처 명의이고 대체취득한 부동산은 귀하 명의로 취득한 경우로서 위에서 말하는 부과대상이 아님. (세정 13407-1111, 1997.7.2)

6. 사업인정고시일 현재 1년 전부터 계속하여 사업자등록을 하고 사실상 계속해서 사업을 한 경우에는 지방세법시행령 제79조의3 제2항에서 규정한 “부재부동산 소유자”가 아니며, 개인간 거래시의 대체취득 부동산에 대한 초과액은 대체취득한 부동산의 시가표준액에서 수용된 부동산의 수용 당시 시가표준액을 감한 금액이 초과액이 되는 것이며, 당해 초과액에 대하여는 취득세를 부과하는 것임. (세정 13407-854, 1997.7.18)

7. 지방세법 시행령 제79조의3 제2항에 규정된 구락 함은 지방세법 제1조 제1호에 규정된 구로서 특별시와 직할시의 구를 의미하므로 서초구 거주자가 성남시 소재임야를 수용당하고 서초구에 대체취득 경우 자치구(서울 서초구)와 성남시가 연접되어 있어 부재부동산소유자에 해당되지 아니하여 대체부동산을 취득·등기하는 때에는 취득세·등록세가 부과 된다. (도세 13421-653, 1993.8.23)

## 〈예시〉 상속인과 피상속인의 거주기간합산과 부재부동산 소유자범위 판단

|           |           |            |           |          |             |
|-----------|-----------|------------|-----------|----------|-------------|
| 1992.9.11 | 1993.7.29 | 1995.11.26 | 1996.1.16 | 1997.1.1 | 1998.7.18   |
| 상속취득      | 사업인정      | 보상금수령      | APT분양     | 세법개정     | 대체취득(비과세판단) |

사업인정고시일 현재 역산하여 계속하여 1년이상 당해지역내에 주민등록을 하지 아니하거나 사실상 거주하지 아니함으로서 부재부동산이 된 경우에는 비과세하지 아니하나, 피상속인이 거주하는 경우에 상속인이 거주하는 기간을 합한 기간이 1년을 초과하는 경우에는 그러하지 아니하다. 그러나, 상속인이 상기 예시와 같이 사업인정 고시일로부터 역산하여 1년 이상 계속하여 거주하지 아니하고, 피상속인은 1년 이상 거주한 경우에는 한 경우라도 사업인정고시일 현재 시점에서 볼 때에 상속인은 거주한 사실이 없으므로 부재부동산소유자가 되고 피상속인은 사업인정고시일 현재 사망하고 없으므로 합산의 대상이 되지 아니한다.

## (6) 비과세 적용 절차

## (가) 부재부동산 소유자 판정

## ① 농지가 수용된 경우

- 농지의 범위 : 전·답·과수원 및 목장용지(등록세의 농지범위와 일치)
- 연접지역 범위 : 농지소재지의 구·시·군지역과 그와 연접된 구·시·군 지역으로  
부재부동산 소유자 판단
- ※ 여기서 시지역은 도농통합시의 동 지역을 의미하는 것이 아니며 읍·면지역을 포함한 지역을 의미하고, 구지역도 도농복합형태의 시에 있어서의 동 지역에 한정되지 아니함.
- ※ 바다를 경계로 하더라도 연접된 것으로 보는 것임.
- 부재부동산 소유자 판단 : 사업인정 고시일 현재 연접 시·군·구 및 20km 이내  
기준으로 판단

## ② 매수·수용된 토지가 농지 이외 부동산 등인 경우

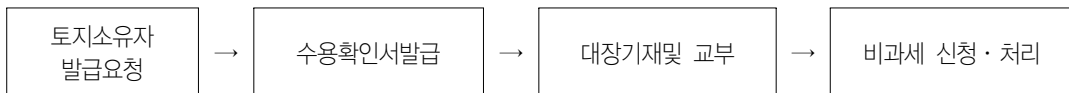
- 대상 : 토지(농지 제외), 건축물, 어업권, 광업권, 선박
- 연접지역 범위 : 토지소재지 구·시·읍·면 또는 연접 구·시·읍·면
- 부재부동산 소유자 판단 : 토지소재지 구·시·읍·면 또는 연접 구·시·읍·면  
지역에 거주하지 아니하는 자

③ 「농지소재지로 부터 20Km 이내지역」 판단

- 농지소재지를 기준으로 통작가능한 도로의 거리로서 20km 이내지역 여부를 판단하는 것이 아니라 「직선거리로서 반경 20km 이내지역」으로 판단
- 수용된 부동산이 농지가 아닌 경우에는 「20km 이내지역 여부를 판단」 대상이 아니므로 행정구역을 기준으로 연접 여부만을 판단하면 됨.
- 수용된 농지가 넓은 경우 또는 부정형 농지인 경우
  - 농지의 중앙점을 기준으로 20km 여부를 판단하는 것이 아니라 가장자리를 기준으로 판단

(나) 지방세 비과세 확인절차

소유하는 토지 등이 수용(매수, 철거를 포함한다)되는 자가 대체취득하는 부동산 등에 대한 취득세를 비과세 받기 위해서는 별지 제48호의6서식에 따른 토지등 수용확인서를 과세기관에 제출하여야 하며 비과세 확인절차는 다음과 같다.



- ① 기업자가 토지를 수용하고 보상금을 지급할 때에는 토지소유자의 요청에 의하여 별지1호 소식의 수용확인서를 발급한다.
- ② 수용확인서를 토지소유자별로 토지의 총면적 및 보상금액을 기재하여 1회에 한하여 1주를 발급한다.
- ③ 토지소유자가 수용확인서를 나누어 발급하여 준 것을 요청하는 경우에는 보상금총액의 범위안에서 1회 또는 수회에 걸쳐 나누어서 발급하되 수용확인서마다 보상금총액과 당해 수용확인서에 인하여 확인하는 보상금을 표시하여야 한다.
- ④ 토지소유자가 발급받은 수용확인서를 잃어버렸거나 헐어 못쓰게 되어 재발급을 요청할 때에는 대체취득 토지가 수용확인서 발급대장에 기재된 대체취득 토지와 동일한 것인지 여부를 확보하여 재발급하되 수용확인서에 “재발급” 표시를 하여야 한다.
- ⑤ 기업자를 토지수용내역 및 보상금지급명세서와 함께 수용확인서 발급사실 및 대체취득토지의 내역을 대장에 기록·보존하여야 한다.

【별지 제48호의6서식】

| 토지등 수용(협의매수)확인서                                                            |                                                                                                                                                                           |             |         |               |                          |         | 용도         | 지방세<br>비과세용 |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------|---------------|--------------------------|---------|------------|-------------|
| 1. 수용 및 대체취득 물건내역                                                          |                                                                                                                                                                           |             |         |               |                          |         |            |             |
| 수 용 물 건                                                                    |                                                                                                                                                                           |             |         |               | 대 체 취 득 물 건              |         |            |             |
| 구분                                                                         | 소재지                                                                                                                                                                       | 지 목<br>(구조) | 면 적     | 과세시가<br>표 준 액 | 구분                       | 소 재 지   | 지목<br>(구조) | 면적          |
|                                                                            |                                                                                                                                                                           |             |         |               |                          |         |            |             |
| 「지방세법 시행규칙」 제40조의5의 규정에 따라 위 물건에 대한 수용(협의매수 등) 및 보상금 지급 사실을 확인하여 주시기 바랍니다. |                                                                                                                                                                           |             |         |               |                          |         |            |             |
| 20      년      월      일                                                    |                                                                                                                                                                           |             |         |               | 신청인(본인)<br><br>(서명 또는 인) |         |            |             |
| 귀하                                                                         |                                                                                                                                                                           |             |         |               |                          |         |            |             |
| 2. 수용근거                                                                    |                                                                                                                                                                           |             |         |               |                          |         |            |             |
| 사업시행자                                                                      |                                                                                                                                                                           | 사업명         | 사 업 인 가 |               |                          | 근 거 법 령 | 비 고        |             |
| 주 소                                                                        | 성 명                                                                                                                                                                       |             | 일 자     | 인가기관          | 고시번호                     |         |            |             |
|                                                                            |                                                                                                                                                                           |             |         |               |                          |         |            |             |
| 3. 보상금 지급내역 (본란은 반드시 투명테이프로 부착할 것)                                         |                                                                                                                                                                           |             |         |               |                          |         |            |             |
| 보 상 금                                                                      |                                                                                                                                                                           | 수량<br>일자    | 수 령 자   |               |                          | 비 고     |            |             |
| 물 건                                                                        | 금 액                                                                                                                                                                       |             | 주 소     | 성 명           | 주민등록번호                   |         |            |             |
| 계                                                                          |                                                                                                                                                                           |             |         |               |                          |         |            |             |
|                                                                            |                                                                                                                                                                           |             |         |               |                          |         |            |             |
|                                                                            |                                                                                                                                                                           |             |         |               |                          |         |            |             |
|                                                                            |                                                                                                                                                                           |             |         |               |                          |         |            |             |
| 위 사실을 확인합니다.                                                               |                                                                                                                                                                           |             |         |               |                          |         |            |             |
| 20      년      월      일                                                    |                                                                                                                                                                           |             |         |               |                          |         |            |             |
| (인)                                                                        |                                                                                                                                                                           |             |         |               |                          |         |            |             |
| 주의 사항                                                                      | ① 보상금 수령일로부터 1년 이내에 대체취득(잔금지급일 또는 등기일)분에 한하여 비과세합니다.<br>② 대체취득물건을 기재하여야 하며, 미 기재시 분실시에도 재발급은 불가합니다.<br>③ 필요에 따라 보상금 총액 범위내에서 2매이상 발급받을 수도 있습니다.<br>④ 이 확인서는 수수료 없이 발급됩니다. |             |         |               |                          |         |            |             |