

◆ 질의와 회신 ◆

지방세법령 질의 · 회신

- 행정자치부 지방세정팀 -

1. 취득세 과세표준 포함 여부

【질 의】

주택건설사업과 관련 귀사가 A사와 사업권양도 합의를 작성함에 따라 부동산(토지)매매계약을 승계하고, 별도의 사업권양도양수비를 지급하였을 경우 사업권양도양수비가 추후 토지 또는 건축물 취득세 과세표준에 포함되는지에 관한 여부

회 신

가. 지방세법시행령 제82조의3제1항에서 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세 대상 물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용[소개수수료, 설계비, 연체료, 할부이자 및 건설자금에 충당한 금액의 이자등 취득에 소요된 직접·간접비용(부가가치세를 제외한다)을 포함하되, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우에는 연체료 및 할부이자를 제외한다]을 말한다. 다만, 매매계약서상의 약정금액을 일시금등의 조건으로 할인한 경우에는 그 할인된 금액으로 한다고 규정하고 있으므로

나. 귀문의 사업권양도양수비는 주택건설사업 추진과 관련하여 귀사가 A사로부터 사업권양수에 따른 권리에 대한 대가로써 당해 물건(부동산) 자체의 가격이라고 볼 수는 없으므로 취득세 과세표준에 포함하지 않는 것이 타당하다고 봅니다.(세정-1900, 2005. 7. 26)

2. 사업양수도방법에 의해 법인전환하는 경우 임대부분의 취득세 및 등록세 감면여부

【질 의】

제조업과 부동산임대업을 영위하던 거주자가 조세특례제한법 제32조의 규정에 의한 사업양수도방법에 의하여 법인으로 전환하는 경우 법인이 취득하는 임대용 부동산도 취득세 및 등록세 감면대상이 되는지 여부

회 신

가. 조세특례제한법 제119조제4항 및 제120조제5항에서 제32조에 규정된 사업양수도에 따라 취득하는 사업용재산에 관한 등기에 대하여는 취득세 및 등록세를 면제한다고 규정하면서 단서조항에 등기일부터 2년이내에 대통령령이 정하는 정당한 사유없이 당해 사업을 폐지하거나 당해 재산을 처분(임대를 포함한다)하는 경우에는 감면받은 세액을 추징한다고 규정하고 있으므로

나. 귀문의 경우 조세특례제한법 제32조의 규정에 의하여 거주자가 영위하던 제조업과 부동산임대업을 사업양수도를 통해 법인으로 전환함에 따라 거주자가 임대용에 공여하던 부동산을 사업양수도에 의거 법인이 취득하는 경우라면 취득세 및 등록세 감면대상이 되는 것이 타당함을 알려드립니다.(세정-2226, 2005. 8. 18)

3. 법인의 과점주주 관련 취득세 재질의

【질 의】

귀하께서 재질의한 사항은 기존의 과점주주가 사망으로 인하여 상속인이 피상속인의 주식을 전부 상속받아 과점주주가 된 경우에는 과점주주 및 그의 특수관계인의 내부 주식이동에 불과하여 지방세법상의 과점주주에 대한 취득세 부과대상이 되지 않는다는 것으로써 아래와 같이 회신합니다.

회 신

가. 행심2000-167(2000. 3. 29), 감심2000-299(2000. 10. 31)호에 의거 법인의 과점주주간의 내부적 주식이동으로 취득세납세의무가 성립되지 아니하려면 동일법인의 과점주주간의 내부적 주식이동으로 과점주주의 주식비율에 변동이 없는 경우라야 하므로 주주가 아닌 A가 A와 특수관계에 있는 구주주로부터 주식 전부를 취득하여

과점주주(100%)가 된 경우에는 과점주주로서 취득세 납세의무가 있다고 결정하고 있으므로

나. 귀하께서 인용한 대법원 판례(2002두1144, 2004. 2. 27)는 특수관계인에 해당되는 법인이 유상증자를 통해 과점주주가 되었을 경우 완전히 새로운 과점주주로 대체된 것이 아니라 기존의 과점주주 비율 100%중 74.98%만 취득하게 된 것으로 과점주주간의 내부거래로 볼 수 있는 것이나, 귀문과 같이 피상속인의 주식을 전부 상속받아 상속인이 새로운 과점주주가 된 경우에는 동일법인의 과점주주간 내부적 주식거래로 볼 수 없는 것임을 알려드립니다.(세정-2299, 2005. 8. 25)

4. 골프장 코스 하자점검 및 홀별 난이도 측정실시에 따른 의제취득

【질 의】

골프장 코스 하자점검 및 홀별 난이도 측정검사를 위해 연습라운딩을 할 경우 골프장 취득세 납세의무가 발생하는지에 관한 여부

회 신

가. 지방세법시행령 제73조제8항에서 토지의 지목변경에 따른 취득은 토지의 지목이 사실상 변경된 날에 취득한 것으로 보고, 이 경우, 지목변경이 이전에 인신과 사용

법 제112조제2항에서 중과세율이 적용되는 골프장은 그 시설을 갖추어 체육시설의 설치·이용에관한법률의 규정에 의하여 체육시설업의 등록을 하는 경우 뿐만 아니라 등록을 하지 아니하더라도 사실상 골프장으로 사용하는 경우에도 적용된다고 규정하고 있으므로

나. 귀문의 경우 골프장코스 시설 완공일과 클럽하우스 완공일 간의 시간차가 발생함으로 인해 골프장코스를 점검하기 위하여 골프회원권을 취득한 회원들을 초청하여 요금을 받지 않고 연습라운딩을 함으로써 단순히 골프장 점검을 하는 경우라면 코스 시설을 사용하였다 하더라도 사실상 골프장을 사용했다고 보기 어려우므로 취득세 납세의무가 없다고 판단되나, 구체적인 사실관계는 과세권자가 확인할 사항임을 알려드립니다.(세정-2547, 2005. 9. 7)

5. 부동산간접투자기구의 간접투자재산으로 부동산을 취득하는 경우

취득세의 납세의무자에 대한 질의

【질 의】

간접투자자산운용업법(이하 “간투법”)상 자산운용회사인 A(위탁자)와 B(수탁자)가 신탁계약을 체결함으로써 부동산투자신탁을 설정하고, A의 지시에 따라 수탁회사인 B가 부동산을 매입하였을 경우 취득세 납세의무자에 관한 여부

회 신

가. 지방세법 제105조제1항에서 취득세는 부동산 등의 취득에 대하여는 당해 취득물건 소재지의 도에서 그 취득자에게 부과한다고 규정하고 있으므로

나. 자산운용회사의 지시에 의거 수탁회사인 B가 부동산을 매입하였다면 취득세 납세의무자는 B가 되는 것이며, 다만, 조세특례제한법 제120조제4항제2호에서 제119조제6항의 규정에 의한 부동산간접투자기구의 간접투자재산으로 2006년 12월 31일까지 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 50을 감면한다고 규정하고 있으므로 수탁회사인 B가 취득하여 신탁등기한 간접투자재산에 대해서는 취득세의 50%가 감면되는 것임을 알려드립니다.(세정-2673, 2005. 9. 14)

6. 협의분할에 의한 상속등기 후 협의분할계약의 일부합의 해제시의

취등록세 산정방법

【질 의】

협의분할에 의한 상속등기 후 상속인간의 재합의에 의하여 재협의분할을 할 경우 취득세 및 등록세의 과세방법에 관한 여부

회 신

귀문에서 상속재산협의분할로 인하여 상속등기가 이뤄진 후 재협의분할을 통하여 다른 상속인으로 등기할 경우에는 경정등기가 아닌 무상취득으로 인한 소유권이전등기에 해당되어 취득세와 등록세의 과세표준은 시가표준액을 기준으로 산정하는 것이고 등록세의 세율은 지방세법 제131조제1항제2호에 의거 부동산가액의 1,000분의 15가 적용되는 것입니다.(세정-2923, 2005. 9. 29)

7. 물류터미널내에 설치예정인 화물자동분류기가 취득세 과세대상인지 여부

【질 의】

종합물류터미널내에 설치예정인 화물자동분류기(자동분류용 Steel Belt 2라인과 수동분류용 컨베이어 1라인)가 취득세 과세대상이 되는지에 관한 여부

회 신

취득세 과세대상이 되는 시설물은 지방세법에서 열거되지 아니하는 한 과세대상에 해당되지 아니하는 것이므로 물류터미널내에서 화물을 자동으로 분류하기 위하여 설치하는 화물자동분류기는 지방세법에서 과세대상으로 열거하고 있지 아니하므로 취득세 과세대상이 아니라고 판단되나, 이에 관한 구체적인 사실관계는 과세권자가 확인하여 판단할 사항임을 알려드립니다.(세정-3186, 2005. 10. 12)

8. 국가산업단지안의 물류시설에 대한 지방세 감면대상 해당여부

【질 의】

지방세법 제276조제1항의 “공장용 건축물”에 화물터미널용 건축물도 포함가능한지 여부와 산업단지안의 화물터미널내 주유소시설을 건축하여 대기업에게 임대하여 운영토록 할 경우 재산세가 감면되는지에 관한 여부

회 신

가. 구지방세법(2005. 1. 5 법률 제7332호로 개정되기 전의 것) 제276조제1항에서 산업단지안에서 공장용 건축물·연구시설 및 시험생산용 건축물(이하 “공장용 건축물 등”)을 신축하거나 증축하고자 하는 자(공장용 부동산을 중소기업자에게 임대하고자 하는 자를 포함한다)가 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다고 규정하고 있는바

나. 기업활동규제완화에관한특별조치법상에서 “공장용지”는 반드시 제조업을 의미하는 것이 아니라 산업단지내 당해 입주기업체가 위치한 부지를 의미한다고 해석하고 있더라도 지방세법상의 “공장용 건축물”은 제조업에 해당하는 “공장용 건축물”을 의미하는 것이므로 화물터미널용 건축물은 “공장용 건축물”에 포함되지 않는 것이나, 2005. 1. 5 지방세법 개정(법률 제7332호)으로 제276조제1항 및 동법시행령 제224조

의2에서 산업단지내에서 감면대상이 되는 “산업용 건축물 등”의 범위에 화물터미널 그 밖에 물류시설을 설치 및 운영하는 사업용 건축물도 포함하고 있으므로 2005. 1. 5부터 취득하는 부동산중 산업단지내의 화물터미널용 건축물도 취득세 및 등록세 감면대상에 포함되는 것임을 알려드리며,

다. 재산세 감면요건인 “산업용 건축물 등”을 신축하거나 증축하고자 하는 자에 공장용 부동산을 중소기업자에게 임대하고자 하는 자만을 포함시키고 있으므로 산업단지내의 화물터미널 내 주유시설을 건축하여 대기업에 임대하였다면 재산세는 감면되지 않는 것임을 알려드립니다.(세정-3188, 2005. 10. 12)

9. 교환자동차에 대한 감면

【질 의】

7인승 승용차의 차량결함으로 해당 제작사로부터 5인승 승용차를 교환받을 경우 또는 차량결함이 있는 7인승 승용차를 해당 제작사에 반품하여 말소하고, B제작사의 5인승 승용차를 구매할 경우 모두 교환자동차에 대한 감면을 받을 수 있는지에 관한 여부

회 신

가. 지방세법 제268조에서 자동차의 제작결함으로 인하여 소비자보호법에 의한 소비자피해보상기준에 따라 반납한 자동차등과 동일한 종류의 자동차등(자동차의 경우에는 자동차관리법 제3조의 규정에 의한 동일한 종류의 자동차를 말한다)으로 교환받는 자동차등에 대하여는 취득세 등을 면제한다고 규정하고 있고, 단서조항에 교환으로 인하여 취득하는 자동차등의 가액이 종전의 자동차등의 가액을 초과하는 경우 그 초과분에 대하여는 취득세를 부과한다고 규정하고 있으며, 민법 제596조에서 교환은 당사자 쌍방이 금전이외의 재산권을 상호이전할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다고 규정하고 있으므로

나. 귀문에서 7인승 승용차의 제작결함으로 인하여 5인승 승용차로 교환받는 경우에는 동일차종인 승용차에 해당되므로 취득세 등이 감면받는 것이 타당하다고 판단되나, 7인승 승용차의 제작결함으로 제작사에 반납말소 후 다른 제작사로부터 다른 승용차를 구입한다면 이는 교환에 해당되지 않아 취득세 등 감면대상에 해당되지 않는다고 판단됩니다.(세정-3507, 2005. 10. 31)

10. 프로젝트금융투자회사에 대한 취득세 등 감면

【질 의】

프로젝트금융투자회사가 법인설립 후 명목회사설립신고서 제출 기한 사이에 부동산을 취득하였을 경우 조세특례제한법상 취득세 감면대상이 되는지 여부

회 신

가. 조세특례제한법 제119조제6항제3호 및 120조제4항제3호에서 법인세법 제51조의2제1항제6호에 해당하는 회사(“프로젝트금융투자회사”라 한다)가 취득하는 부동산에 대해서는 취득세 및 등록세를 50% 감면한다고 규정하고 있고, 법인세법제51조의2제1항제6호아목에서 자본금규모, 자산관리업무와 자금관리업무의 위탁 및 설립신고 등에 관하여 대통령령이 정하는 요건을 충족하여야 한다고 규정하면서 동법시행령 제86조의2제3항제5호에서 법인설립등기일부터 2월 이내에 다음 각목의 사항을 기재한 명목회사설립신고서에 재정경제부령이 정하는 서류를 첨부하여 납세지 관할세무서장에게 신고하여야 한다고 규정하고 있으므로

나. 귀문의 경우 프로젝트금융투자회사가 부동산 취득 당시에는 명목회사설립신고서를 제출하지 못하였다 하더라도 제출기한인 법인설립등기일부터 2월 이내에 명목회사설립신고서를 납세지 관할세무서장에게 신고하였다면 조세특례제한법상의 감면요건을 충족한 것으로 보아 취득세 등이 감면대상이 된다고 판단되나, 구체적인 사실관계는 과세권자가 확인하여 판단할 사항임을 알려드립니다.(세정-3511, 2005. 10. 31)

11. 재건축주택조합의 일반분양용 토지 등록세 비과세 여부

【질 의】

재건축조합이 조합원으로부터 신탁받은 토지중 일반분양용 아파트 부속토지에 대하여 등록세 납세의무가 있는지에 관한 여부

회 신

가. 지방세법 제128조제1호가목에서 신탁(신탁법에 의한 신탁으로서 신탁등기가 병행되는 것에 한한다)으로 인한 재산권 취득의 등기중 위탁자로부터 수탁자에게 이전하는 경우의 재산권 취득의 등기는 등록세를 비과세한다고 규정하고 있으므로

나. 귀문의 경우 재건축조합이 조합원으로부터 이전받는 토지중 일반분양용 아파트 부속토지에 대한 신탁등기에 대해서는 형식적인 소유권의 취득등기로 보아 등록세가 비과세되는 것이 타당하다고 판단되며, 이에 대한 구체적인 사실관계는 과세권자가 확인하여 과오납환부여부를 결정할 사안이라고 판단됩니다.(세정-3686, 2005. 11. 8)

12. 물류터미널내에 설치예정인 화물자동분류기가 취득세 과세대상인지 여부

【질 의】

종합물류터미널내에 설치예정인 화물자동분류기(자동분류용 Steel Belt 2라인과 수동분류용 컨베이어 1라인)가 취득세 과세대상이 되는지에 관한 여부

회 신

취득세 과세대상이 되는 시설물은 지방세법에서 열거되지 아니하는 한 과세대상에 해당되지 아니하는 것이므로 물류터미널내에서 화물을 자동으로 분류하기 위하여 설치하는 화물자동분류기는 지방세법에서 과세대상으로 열거하고 있지 아니하므로 취득세 과세대상이 아니라고 판단되나, 이에 관한 구체적인 사실관계는 과세권자가 확인하여 판단할 사항임을 알려드립니다.(세정-3186, 2005. 10. 12)

13. 과점주주 취득세 관련

【질 의】

2005. 1. 1 현재 독점규제및공정거래에관한법률에 의한 지주회사가 2005. 5 자회사의 주식을 취득하여 과점주주가 성립된 후 2005. 6. 30에 지주회사의 요건을 충족하지 못하게 되어 2005. 9. 30에 지주회사 탈피신고를 하였을 경우 2005. 7~9월 사이에 자회사의 주식을 추가로 취득한 것에 대하여 과점주주로 인한 취득세 납세의무가 있는지 여부(질의1)와 지주회사로서 자회사의 주식을 취득 당시 과점주주가 성립되어 취득세 면제를 받은 후 지주회사의 기준요건에 미달되었다 하여 소급하여 취득세가 추정되는지 여부(질의2) 및 합병으로 인하여 과점주주가 되었을 경우 취득세 납세의무가 있는지(질의3)에 관한 여부

회신

가. 지방세법 제105조제6항에서 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 그 과점주주는 당해 법인의 부동산 등을 취득한 것으로 본다고 규정하고 있고, 조세특례제한법 제120조제6항제8호에서 독점규제및공정거래에관한법률에 의한 지주회사(금융지주회사를 포함한다)가 되거나 지주회사가 동법 또는 금융지주회사법에 의한 자회사의 주식을 취득하여 과점주주가 된 경우에는 지방세법 제105조제6항의 규정을 적용하지 아니한다고 규정하고 있으며, 독점규제및공정거래에관한법률시행령 제15조제4항에서 지주회사로서 사업연도중 소유주식의 감소 등의 사유로 인하여 제2조(지주회사의 기준)제1항 또는 제2항의 규정에 해당하지 아니하게 되는 회사가 이를 공정거래위원회에 신고한 경우에는 당해사유가 발생한 날부터 이를 지주회사로 보지 아니한다고 규정하고 있으므로

나. 질의1의 경우 2005. 6. 30부터 지주회사의 요건을 갖추지 못하였으나, 3월후인 2005. 9. 30에 지주회사 탈피신고를 하였다 하더라도 그 효력은 당해 사유가 발생한 날로 소급하여 적용되는 것이므로 2005. 7~9월 사이에 과점주주 지분 증가당시에는 지주회사에 해당되지 아니하여 취득세가 감면되지 아니하는 것이며, 질의2의 경우 과점주주 성립당시 지주회사로서의 요건을 갖추었다면 추후 지주회사로서의 자격이 상실되었다 하여 취득세를 소급하여 부과할 수는 없는 것이며, 질의3의 경우 합병으로 인하여 과점주주가 된 경우에는 형식적인 취득으로 보아 과점주주로 인한 취득세 납세의무가 없는 것임을 알려드립니다.(세정-3817, 2005. 11. 17)

14. 농업회사법인이 현물출자로 설립시 취득세 등 감면

【질 의】

농업회사법인이 현물출자로 설립시 창업에 해당되어 취득세 등이 감면되는지 여부에 관한 여부

회신

가. 지방세법 제266조제7항제1호에서 농업법인이 영농에 사용하기 위하여 창업후 2년내에 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다고 규정하고 있고, 조세특례제한법 제6조제4항에서 현물출자를 통하여 종전의 사업을 승계하는 경우에는 창업으로 보지 아니한다고 규정하고 있으므로

나. 지방세법 제266조에서 창업의 범위를 명문화하고 있지 않더라도 관련 조세법령인 조세특례제한법에서 창업에 대한 규정을 두고 있으며, 입법취지 또한 농업법인의 경우에도 창업중소기업과 같이 조세특례제한법상의 창업감면혜택을 주기 위한 것인바 지방세법상의 창업도 조세특례제한법상의 창업과 같은 의미로 보아야 할 것이므로 귀문의 경우 농업회사법인이 현물출자로 설립하였다면 창업에 해당되지 않아 취득세 등이 감면되지 않는 것임을 알려드립니다.(세정-3903, 2005. 11. 21)

15. 한국NGO학회가 학술연구단체에 해당되는지 여부

【질 의】

한국NGO학회가 지방세법 제288조제2항에서 감면대상이 되는 학술연구단체에 해당되는지에 관한 여부

회 신

가. 지방세법 제288조제2항에서 정부로부터 허가 또는 인가를 받거나 민법 외의 법률에 의하여 설립 또는 그 적용을 받는 학술연구단체가 그 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다고 규정하고 있는바 지방세가 면제되는 학술연구단체의 범위에 대하여는 지방세법령에서 구체적으로 명시하고 있지 아니하므로 그 법인이나 단체의 정관상 목적사업·예산 및 사업실적 등을 고려하여 개별적으로 판단하되, 학술연구단체의 사업이 부수업무 또는 지원업무가 아닌 『주된 사업』이어야 하며 주된 사업의 판단은 당해 법인이나 단체의 정관상 목적사업과 관련하여 사업실적 및 예산의 사용용도 등에 있어 그 비율이 많은 사업을 주된 사업으로 판단하여야 할 것(1995. 5. 23, 대법원 94누7515판결 참조)이므로

나. 귀사단법인이 행정자치부로부터 법인설립허가를 받은 이후로 각종 학술연구 발표, 학회지 발간, 다른 학회와의 학술교류 등을 통해 새로운 한국 시민사회 형성에 기여하기 위해 노력해오고 있는 점 등을 감안하여 학술연구단체에 해당하는지 여부는 과세권자가 정관상 목적사업과 사업실적 및 예산 등을 사실 조사하여 결정할 사항임을 알려드립니다.(세정-3932, 2005. 11. 22)

16. 공장내 건축물의 재산세 등에 관한 질의

【질 의】

귀사에서 질의한 사항은 ① 공부와 관계 없이 사실상 현황에 따라 과세한 재산세의 적법성 여부 ② 공장 구내 도로의 재산세 비과세 여부 ③ 공장 구내의 사무실이 공동시설세 중과세에 해당하는지 여부

회 신

① 공부와 관계 없이 사실상 현황에 따라 과세한 재산세의 적법성 여부

지방세법시행령 제143조제1항에서 재산세의 과세대상 물건이 공부상 등재현황과 사실상의 현황이 상이한 경우에는 사실상의 현황에 의하여 재산세를 부과하도록 규정되어 있으므로, 공장과 동일한 경계구역내 건축물로서 공부상 공장으로 등재되어 있다하더라도 제조시설과 직접적인 관련이 없고 별도로 독립되어 사무실 등으로 사용되는 건축물은 사실상 현황에 따라 사무실용 용도지수(125)를 적용하는 것이 적법하다고 판단됩니다.

② 공장 구내 도로의 재산세 비과세 여부

지방세법 제186조제4호의 규정에 의거 재산세가 비과세되는 도로는 같은법시행령 제137조 제1항1호에서 「도로법」에 의한 도로 그 밖에 일반인의 자유로운 통행에 공여할 목적으로 개설한 사도로 규정하고 있으므로 귀사의 공장 구내 도로는 「도로법」에 의한 도로에 해당되지 아니하며 또한 일반인의 자유로운 통행에 공여할 목적으로 개설된 것이 아니라 귀사의 영업 활동에 독점적으로 사용할 목적으로 개설한 것으로 판단되므로 그 현황이 도로라 하더라도 재산세 비과세 대상이 아니라 판단됩니다.

③ 공장 구내의 사무실이 공동시설세 중과세에 해당하는지 여부

지방세법시행규칙 제107조제4항에서 공동시설세가 중과세되는 공장이라 함은 지방세법시행규칙 78조의7에서 별표3에 규정한 업종의 공장으로서 생산설비를 갖춘 건축물의 연면적이 500제곱미터 이상인 것을 말하는 것으로서, 공장경계구역 안에 설치되는 부대시설의 연면적을 포함하되 식당·휴게실·목욕실·세탁장·의료실·옥외체육시설 및 기숙사등 종업원의 후생복지증진에 공여되는 시설과 대피소·무기고·탄약고 및 교육시설을 제외한다고 규정되어 있으므로, 귀 문에서 사무실용 건축물은 공장 경계구역 안에 설치된 부대시설로 보아 공동시설세 중과세 대상이며, 다만 위 건물내 목욕탕, 탈의실 등 종업원의 후생복지증진에 제공되는 시설은 지방세법시행규칙 제107조제2항에 의거 공동시설세 중과 대상에서 제외되는 것이 타당하다고 판단되나 이에 해당여부는 과세권자가 사실관계를 확인하여 결정할 사항입니다.(세정-3145, 2005. 10. 10)

17. 산업단지조성공사 토지에 대한 분리과세 여부

【질 의】

산업단지 조성토지의 토지분 재산세 분리과세 대상 여부

회 신

1) 지방세법시행령 제132조제4항제19호에서 「산업단지및개발에관한법률」 제16조의 규정에 의한 산업단지개발사업의 시행자가 소유하고 있는 토지로서 동법에 의한 산업단지개발 실시계획의 승인을 얻어 산업단지조성공사를 시행하고 있는 토지는 토지분 재산세의 분리과세 대상으로 규정하고 있습니다

2) 세법의 적용과 해석은 법문에 충실하여야 하고, 확장해석이나 축소해석 또는 유추 해석이 금지되어야 하며 토지분 재산세는 과세기준일(매년 6. 1) 현재의 토지 현황에 의거 과세대상을 구분하여 과세하는 것이므로

산업단지개발사업시행자가 소유하고 있는 토지로서 산업단지개발실시계획의 승인을 얻었다 하더라도 과세기준일 현재 실제로 조성공사를 시행하지 아니하고 방치중인 토지는 지방세법시행령 제132조제4항제19호의 규정에 의한 분리과세 대상에 해당되지 않는다고 판단되나, 이에 해당 여부는 과세권자가 공사현황 및 사실관계를 면밀히 조사하여 결정할 사항입니다.(세정-3300, 2005. 10. 19)

18. 공용 또는 공공용으로 사용하는 재산에 대한 과세 여부

【질 의】

국가 등이 무상으로 1년 이상 사용할 것이 계약서 등에 입증되는 재산의 재산세 비과세 여부

회 신

1) 지방세법 제185조제2항은 국가·지방자치단체 및 지방자치단체조합이 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다(무료사용에 한함)고 규정하고 있으며, 구지방세법운용세칙 234의11-1은 「공용 또는 공공용으로 사용하는 토지」란 과세기준일 현재 1년 이상 계속하여 공용 또는 공공용으로 실제 사용하고 있거나 사용기간이 계약서 등에 의하여 1년 이상 입증되는 때에는 지상권 설정 유무에 관계없이 비과세된다고 규정하고 있으므로

2) 귀사가 지방자치단체에 당해 토지를 1년 이상 무상으로 제공하기로 한 사실이 사용 대차계약서 등에 의하여 입증되는 경우 과세기준일 현재 공공용에 사용된 기간이 1년 미만이라 하여도 재산세는 비과세 대상에 해당하는 것으로 판단됩니다.(세정-3474, 2005. 10. 31)

19. 장학법인에 대한 재산세 감면 여부

【질 의】

장학금을 지급할 목적으로 과세기준일 현재 임대용으로 사용하는 부동산에 대한 재산세 경감 여부

회 신

1) 지방세법 제288조제5항의 장학법인이 장학금을 지급할 목적으로 취득하는 임대용 부동산(당해 부동산 임대수익금 중 100분의 70이상의 금액을 장학금으로 지출하는 경우에 한한다.)에 대하여는 취득세 및 등록세의 100분의 50을 경감하고, 과세기준일 현재 임대용으로 사용하는 부동산에 대하여는 재산세·도시계획세 및 공동시설세의 100분의 50을 경감하도록한 취지는 장학법인이 장학금을 지급하기 위하여 운용하는 임대용 부동산에 대해 조세 지원을 하기 위한 것이므로

2) 장학법인이 재산세 과세기준일 현재 임대용으로 사용하는 부동산에 대하여는 재산세 등을 경감하는 것이 타당하다고 판단되나, 결산서상 당해 과세기준일이 속하는 회계연도 종료일까지 지출한 장학금이 당해 부동산 임대수익금의 70%에 미달하는 경우에는 재산세 등은 추정됨을 알려드립니다.(세정-3475, 2005. 10. 31)

20. 건물과 부속토지의 소유자가 다른 주택의 재산세 과세 관련

【질 의】

건물과 부속토지의 소유자가 다른 주택의 재산세 과세 절차와 세부담 상한 적용에 관한 질의

회신

1) 종전까지 주택의 건물에 대하여는 재산세를, 부속토지에 대하여는 종합토지세를 각각 별도로 부과하였으나 시가를 반영하지 못하는 문제점이 제기됨에 따라 지방세법이 개정(2005. 1. 5)되어 주택은 「부동산가격공시및감정평가에관한법률」의 규정에 의거 건물과 토지를 통합평가하여 공시되는 가액의 100분의 50을 과세표준으로 적용하여 재산세를 부과하도록 하고 있습니다.

2) 지방세법 제183조제1항은 “주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다를 경우에는 당해 주택에 대한 산출세액을 제111조제2항의 규정에 의한 건축물과 그 부속토지의 시가표준액 비율로 안분 계산한 부분에 대하여 그 소유자를 납세의무자로 본다”라고 규정하고 있으므로 주택의 공시가격을 과세표준으로 하여 산출한 세액을 건물과 토지분에 대한 시가표준액 비율로 안분하여 각각의 소유자에게 부과하는 것입니다.

3) 따라서 지방세법 제195조의2 규정에 의한 세부담 상한제를 적용함에 있어서는 직전 년도의 당해 재산에 대한 재산세액 상당액의 산출은 인별로 적용하는 것이 아니라 재산별로 판단하는 것이 주택의 건물과 토지를 통합하여 평가하고 과세하는 입법취지에 부합한다고 하겠으며,

4) 건축물과 그 부속토지에 대한 재산세액 안분에 있어 기준이 되는 시가표준액은 『세부담 상한』과는 관계없이 지방세법 제111조제2항의 규정에 의거 산정하는 것이므로 전년도 시가표준액을 기준으로 재산세액을 안분하는 것은 타당하지 않다고 판단됩니다.(세정-3807, 2005. 11. 16)

21. 대물변제 받은 공동주택 임대사업시 취득세 등 감면 여부

【질 의】

건설업을 영위하는 법인이 공동주택을 도급받아 건축한 후 공사비 대신 건축한 공동주택을 대물변제 받아 임대사업을 하는 경우, 최초분양자로 보아 취득세와 등록세의 감면대상이 되는지 여부

회신

가. 전라북도세 감면조례 제13조제2항 및 그 제2호에서 임대사업자가 임대주택법시행령 제9조제1항제1호 내지 제3호 규정에 의한 전용면적 60제곱미터 초과 149제곱미터 이하의 장기임대주택 20호 이상을 건축주로부터 최초로 분양받아 취득하는 경우에는 취득세와 등록세의 100분의 25를 경감한다고 규정하고 있습니다.

나. 건설업을 영위하는 법인이 제3자가 시행하는 공동주택 건축을 도급받아 건축한 후 공사비 대신 전용면적 84.9 제곱미터에 해당하는 공동주택 73세대를 대물변제 받으면서 먼저 임대사업자 등록을 한 후 보존등기만 된 공동주택을 건축주로부터 대물변제 받아 취득한 것이라면 상기 조례에 의한 “건축주로부터 최초로 분양 받는 경우”에 해당된다 할 것이나, 동 조례에서 임대주택법시행령 제9조제1항1호 내지 제3호 규정에 의한 장기임대(10년~50년)목적으로 취득한 임대주택에 한하여 취득세 등을 경감하도록 규정하고 있는 바, 귀 법인이 대물변제 받은 공동주택은 임대주택법시행령 제9조제1항제1호 내지 제3호에서 규정(10년~50년 장기 임대)한 임대주택이 아니라 동법 제2조제3호 및 동법시행령 제9조제1항제5호 규정의 매입임대주택(임대의무기간: 임대개시일부터 3년)에 해당되는 것이므로 상기 조례에 의한 취득세와 등록세의 경감 대상이 되지 않는다 할 것입니다.(세정-2926, 2005. 9. 28)

22. 대도시내 첨단업종 영위법인 등록세 중과세 여부

【질 의】

대도시에서 자동차제조업 등을 목적으로 설립한지 5년 미만인 법인이 같은 대도시 내에서 설립한지 5년 미만의 자동차제조업을 목적으로 하는 법인 소유의 대도시내 모든 자산을 포괄적으로 양수하여 소유권이전등기 하는 경우 등록세 중과세 해당여부

회 신

가. 지방세법 제138조제1항제3호 및 동법시행령 제102조제2항에서 대도시내의 법인 설립 및 지점 또는 분사무소 설치와 관련한 일체의 부동산 등기에 대하여는 등록세를 100분의 200으로 중과세 한다고 하고 이같이 도비시행령 제101조제1항과 제7

장설립에관한법률에 의한 첨단업종은 대도시내 법인 등록하고 있습니다.

제조업(공장업종 분류번호 34301)등 자동차생산 관련 업종(22)은 산업집적활성화및공장설립에관한법률시행규칙 제15조 제1항에 있는 첨단업종으로서 대도시내에서 설립한지 5년 미만인 법인인 경우, 동종의 공장(공장업종 분류번호 34121, 34301, 34302, 34309)을 양수하여 포괄적으로 인수하면서 소유권이전등기 하는 경우, 동 조례에 의한 등록세의 중과세 대상이 되지 아니합니다. (세정

호에서 산업집적활성화및공장설립에관한법률시행규칙 제15조 제1항에

나. 자동차엔진용부품제조업(34302, 34309, 34121, 34122)은 산업집적활성화및공장설립에관한법률시행규칙 제15조 [별표 5]에서 규정하고 있는 첨단업종으로서 대도시내에서 설립한지 5년 미만의 법인이 운영하는 경우, 동종의 공장(공장업종 분류번호 34309)을 양수하여 포괄적으로 인수하면서 소유권이전등기 하는 경우, 동 조례에 의한 등록세의 중과세 대상이 되지 아니합니다. (세정-2850, 2005. 9. 26)

23. 종교법인이 취득하는 부동산에 대한 취득세 등 비과세 여부

【질 의】

종교 재단법인이 양로원 등 사회복지시설로 사용하기 위하여 취득하는 부동산이 취득세 등의 비과세 대상이 되는지 여부

회 신

가. 지방세법 제107조와그 제1호에서 제사·종교 및 기타 공익사업을 목적으로 하는 대통령령으로 정하는 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산은 취득세 등을 비과세 하도록 하고 있고, 동법시행령 제79조제1항제3호 및 제4호에서 사회복지사업법의 규정에 의하여 설립된 사회복지법인과 양로원·보육원 등 사회복지사업을 목적으로 하는 단체를 취득세 등이 비과세 되는 비영리사업자로 규정하고 있습니다.

나. 사회복지사업법의 규정에 의하여 설립된 사회복지법인이나 사회복지사업을 목적으로 하는 단체가 사회복지사업을 행할 목적으로 양로원 등에 사용하기 위하여 취득하는 부동산은 상기 규정의 비영리사업자에 해당되어 취득세 등의 비과세 대상이 되는 것이나, 사회복지법인이 아닌 종교 재단법인이 취득하는 사회복지시설용 부동산은 취득세 등의 비과세 대상이 되지 않는다는 것을 알려드립니다.(세정-2669, 2005. 9. 13)

24. 아파트형 공장에 대한 면제세액 추정시 안분기준

【질 의】

아파트 공장을 취득하여 감면대상 업종과 비감면대상 업종을 겸업운영함에 따라 기 면제한 취득세 등의 추정대상이 되는 경우 안분기준을 어떻게 하여야 하는지 여부

회 신

가. 지방세감면조례 제17조제1항(시·도별로 감면조례의 내용에 차이가 있을 수 있음)과 그 제3호에서 산업집적활성화및공장설립에관한법률 제28조의5제1항제1호 및 제2호의 규정에 의하여 아파트형공장에 입주하여 사업 또는 벤처기업을 영위하고자 하는 중소기업자가 당해 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산(이미 사업용으로 사용하던 부동산을 승계취득하는 경우는 제외한다)에 대하여는 취득세를 면제하고 그 취득일부터 2년 이내에 등기하는 경우에는 등록세를 면제한다고 규정하고 있습니다.

나. 산업집적활성화및공장설립에관한법률 제28조의5제1항제1호 및 동법시행령 제36조의4제1항에서 아파트형 공장에 입주할 수 있는 시설은 「제조업」과 동법시행령 제6조제2항 및 제3항의 규정에 의한 「지식산업」, 「정보통신산업」 및 시장·군수·구청장이거나 관리기관이 인정하는 사업 등으로 규정하고 있고, 아파트형 공장을 취득한 후 상기 「제조업」, 「지식산업」, 「정보통신산업」 등에 해당하지 아니하는 사업을 겸업하고 있는 경우, 그 해당 부분에 대하여는 기 면제한 취득세와 등록세의 추징대상이 되는 바, 이때, 감면업종과 비감면 업종으로 사용하는 면적을 안분하여 추징하는 것이 타당하다고 할 것이나 면적안분을 할 수 없는 경우에는 매출액 등 합리적인 기준에 따라 안분하여 과세하는 것이 타당하다고 판단됩니다.(세정-2662, 2005. 9. 12)

25. 대도시내 유동화전문회사가 증자등기시 등록세 중과세 여부

【질 의】

가. 지방세법상 대도시지역에서 설립된지 5년 미만의 유동화 전문회사가 증자등기시 등록세 중과세 여부

나. 유동화 방식으로 매각한 부동산을 재매입 하는 경우 취득세와 등록세의 면제대상이 되는지 여부

다. 부동산을 취득하여 장기간 지난 후 등기하면서 세율변동이 있는 경우 적용할 세율

회 신

가. 질의“가”에 대하여

조세특례제한법 제119조제1항제13호에서 유동화전문회사가 자산유동화 계획에 따라 취득하는 부동산의 소유권이전등기에 대하여만 등록세를 면제하고 대도시 지역에 해당하는 경우 등록세를 중과세 하지 않는다는 것이므로 대도시내에서 설립된지 5년 미만의 유동화전문회사가 자본증자 등기를 하는 경우라면 등록세가 면제되지 않고 중과세 되는 것입니다.

나. 질의“나”에 대하여

조세특례제한법 제119조제3항제13호 및 제120조제1항제12호에서 자본유동화전문회사로부터 2006. 12. 31까지 자산유동화에관한법률 제2조제2호의 규정에 의한 자산보유자 또는 다른 유동화전문회사로 부터 유동화자산을 양수하거나 양수한 유동화자산

을 관리·운용·처분 하는 경우로서 부동산의 취득 및 소유권이전에 관한 등기는 취득세와 등록세를 면제하도록 규정하고 있는 바, 귀문의 경우가 상기 자산유동화에 관한 법률 제2조제2호의 규정에 의한 자산보유자 또는 유동화전문회사로부터 재취득하는 경우라면 취득세와 등록세의 면제대상이 되는 것이나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 확인할 사항입니다.

다. 질의“다”에 대하여

부동산등기에 관한 등록세의 세율은 등기·등록 당시의 세율로 하는 것이 타당합니다. (세정-2652, 2005. 9. 12)

26. 프로젝트금융투자회사에 대한 취득세와 등록세 감면 및 중과세 여부

【질 의】

프로젝트금융투자회사가 대도시내에서 법인설립등기시 중과세 배제 및 법인등기 후 취득 등기 하는 부동산에 대한 취득세와 등록세의 감면여부

회 신

가. 조세특례제한법 제119조제6항에서 “다음 각호의 1에 해당하는 부동산(지방세법 제112조제2항 각호의 1에 해당하는 부동산을 제외한다)에 관한 등기에 대하여는 등록세의 100분의50에 상당하는 세액을 감면한다. 이 경우 지방세법 제138조제1항의 세율을 적용하지 아니한다”고 한 후 그 제3호에서 “법인세법 제51조의2제1항제6호에 해당하는 회사(이하 이 조 및 제120조제4항에서 「프로젝트금융투자회사」라 한다)가 취득하는 부동산”이라고 하고 있고, 제120조제4항에서 “다음 각호의 1에 해당하는 부동산에 대하여는 취득세의 100분의 50에 상당하는 세액을 감면한다”고 한 후 그 제3호에서 “프로젝트금융투자회사가 취득하는 부동산”이라고 하고 있으며, 제119조제7항에서 “프로젝트금융투자회사 등이 2006년12월31일까지 설립등기(설립 후 5년 이내에 자본 또는 출자액을 증가하는 경우를 포함한다)하는 경우, 그 등기에 대하여는 지방세법 제138조제1항의 세율을 적용하지 아니한다”고 규정하고 있습니다.

나. 프로젝트금융투자회사가 대도시내에서 취득등기 하는 부동산은 조세특례제한법 제119조제6항 및 제120조제4항 규정에 의거 납부하여야 할 등록세와 취득세의 100분의 50이 감면되는 것이며, 이때, 지방세법상 대도시지역에서 하는 법인설립등기와 부동산 등기는 동법 제119조제1항 및 제7항 규정에 의거 지방세법 제138조제1항 규정에 의한 등록세의 중과세 대상이 되지 아니합니다. (세정-2481, 2005. 9. 5)

27. 부실금융기관으로부터 양수받은 재산에 대한 취득세 등 면제여부

【질 의】

상호저축은행이 계약이전 결정을 받은 부실금융기관으로부터 양수하는 재산 중 인수금융기관과 부실금융기관간에 체결된 자산양수도 계약에 따라 소유권이 이전되는 부동산에 대하여 취득세와 등록세의 면제대상이 되는지 여부

회 신

가. 조세특례제한법 제119조제1항제12호와 제120조제1항제11호에서 금융산업구조개선에관한법률 제2조제1호 규정에 의한 금융기관 등이 적기시정조치(영업의 양도 또는 계약이전에 관한 명령에 한한다)또는 계약이전 결정을 받은 부실금융기관으로부터 양수한 재산 및 이에 관한 등기에 대하여 취득세와 등록세를 면제하도록 하고 있고, 금융산업구조개선에관한법률 제14조제5항에서 금융감독위원회는 동조제2항의 규정에 의하여 계약 이전의 결정을 하는 때에는 필요한 범위안에서 계약 이전이 되는 계약의 범위, 계약이전의 조건 및 이전받는 금융기관을 정하여야 한다고 규정하고 있습니다.

나. 금융산업구조개선에관한법률 제2조제1호 규정에 의한 금융기관 등이 부실금융기관으로부터 양수한 재산과 이에 대한 등기에 대하여 취득세와 등록세의 면제대상이 되는 범위는 금융산업구조개선에관한법률 제14조제5항 규정에 의한 계약이전 결정자체에는 포함되어 있지 않더라도 금융감독위원회에서 계약이전 결정을 받은 부실금융기관으로부터 자산양수도 계약을 체결하여 양수받은 재산인 경우라면 취득세와 등록세의 면제대상이 되는 것입니다. (세정-2229, 2005. 8. 19)

28. 대도시내 법인 등록세 중과세 여부

【질 의】

1992년 대도시내에서 설립된 법인이 2005년 상업시설 등을 건축하여 분양하면서 지하 1층은 당해 법인이 취득한 후 스포츠시설을 설치하여 제3자에게 위탁관리 하는 경우, 등록세가 중과세되는지 여부

회 신

가. 지방세법 제138조제1항제3호 및 동법시행령 제102조제2항에서 대도시내 법인의 설립 및 지점 등의 설치 후 5년 이내에 취득하는 일체의 부동산 등기에 대하여는 등록세를 중과세 하도록 하고 있고, 동법시행규칙 제55조의2에서 지점 등으로 보는 사무소 또는 사업장이라 함은 부가가치세법 등의 규정에 의하여 등록된 사업장으로서 인적·물적 설비를 갖추고 계속하여 사무 또는 사업이 행하여지는 장소를 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 대도시내에서 법인설립 후 5년이 경과된 법인이 부동산을 취득한 후 동 부동산에 스포츠시설을 설치하여 지점의 설치없이 법인의 본점에서 제3자에게 위탁관리 하는 경우라면 지점 등이 설치된 경우로 볼 수 없으므로 등록세 중과세 대상에 해당되지 않는다 할 것입니다. (세정-2209, 2005. 8. 18)

29. 유동화전문회사가 취득한 자산중 고급오락장이 있는 경우 취득세 면제여부

【질 의】

유동화전문회사가 자산유동화 계획에 따라 취득한 자산중 지방세법 제112조제2항제4호에서 규정하고 있는 고급오락장이 포함되어 있는 경우 취득세 면제대상이 되는지 여부

회 신

조세특례제한법 제120조제1항(2004. 12. 31 법률 제7322호로 개정되기 이전의 것)에서 다음 각호의 1에 해당하는 재산의 취득에 대하여는 취득세를 면제한다고 한 후 그 제12호에서 “유동화전문회사가 제119조제1항제13호 규정에 의하여 취득한 부동산”이라고 규정하고 있는 바, 자산유동화회사가 고급오락장이 포함된 유동화자산을 취득하는 것은 유동화회사가 사용하기 위함이 아니라 자산유동화에관한법률의 규정에 의거 유동화자산의 관리, 운용, 처분을 위한 것이므로 취득한 자산중 지방세법상 중과세 대상인 고급오락장이 있다 하더라도 상기 조세특례제한법 제120조제1항 규정에 의거 취득세의 면제대상이 되는 것입니다. (세정-2187, 2005. 8. 16)

30. 부실금융기관으로 부터 양수받은 재산에 대한 취득세 등 면제여부

【질 의】

상호저축은행이 계약이전 결정을 받은 부실금융기관으로부터 양수하는 재산 중 계약이전 결정을 받음과 동시에 인수금융기관과 부실금융기관간에 체결된 자산양수도 계약에 따라 소유권이 이전되는 부동산은 모두 취득세와 등록세의 면제대상이 되는지 여부

회 신

가. 조세특례제한법 제119조제1항제12호와 제120조제1항제11호에서 금융산업구조개선에관한법률 제2조제1호 규정에 의한 금융기관 등이 적기시정조치(영업의 양도 또는 계약이전에 관한 명령에 한한다)또는 계약이전 결정을 받은 부실금융기관으로부터 양수한 재산 및 이에 관한 등기에 대하여 취득세와 등록세를 면제하도록 하고 있고, 금융산업구조개선에관한법률 제14조제5항에서 금융감독위원회는 동조제2항의 규정에 의하여 계약 이전의 결정을 하는 때에는 필요한 범위안에서 계약 이전이 되는 계약의 범위, 계약이전의 조건 및 이전받는 금융기관을 정하여야 한다고 규정하고 있습니다.

나. 금융산업구조개선에관한법률 제2조제1호 규정에 의한 금융기관 등이 부실금융기관으로부터 양수한 재산과 이에 대한 등기에 대하여 취득세와 등록세의 면제대상이 되는 범위는 금융산업구조개선에관한법률 제14조제5항의 규정에 의하여 금융감독위원회에서 결정한 계약이전이 되는 계약의 범위내에서 계약이전 결정을 받은 부실금융기관으로부터 양수받은 재산인 경우라면 계약이전 결정서에 명기되지 아니하더라도 취득세와 등록세의 면제대상이 되는 것입니다. (세정-2187, 2005. 8. 16)

