2005년 시행 지방세법령 개정 해설

구 본 풍
행정자치부 세제과 행정사무관

Ⅰ. 머리말

금년 1월 5일부터 시행된 개정 지방세법 및 지방세법시행령에는 부동산보유세제와 관련하여 지방세가 안고 있던 여러 가지 구조적 문제점을 근본적으로 해결하는 획기적인 내용을 담고 있다.

그동안 부동산관련 세제는 급격한 누진세율 구조와 과표의 산정방식이 시가와는 동떨어진 면적기준의 원가방식으로 되어 있어서 재산가치에 비해 서울보다 지방이 더 많은 세금을 내고, 서울의 경우도 가격이 싼 지역이 가격이 비싼 지역보다 더 많은 세금을 내는 불공평한 문제가 있었고, 거래세인 취득세와 등록세의 경우에도 아파트를 분양 받는 사람과 분양 받은 아파트를 승계취득 하는 사람간에 세금격차가 너무 크게 나타나는 문제를 안고 있었다.

이러한 문제들을 근본적으로 해소하기 위하여 주택은 토지와 건물을 통합평가하여 과세하고, 과표가 되는 공동주택의 가액은 국세청 기준시가를 적용하고, 기준시가가 없는 단독주택은 건설교통부가 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의거 시가로 평가하는 공시가격을 적용하도록 하면서 유상으로 부동산을 취득하여 등기하는 경우 등록세의 세율을 3%에서 2%로 낮추고 개인간 거래의 경우는 추가로 25%를 감면하게 하였다.

그밖에 농업소득세를 5년간 과세중단하고, 자동차산업의 국제경쟁력을 높이기 위하여 자동차세의 세율체계를 일부 조정하는 한편, 지방세감면대상을 부분적으로 조정하는 등 현행 세제의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하였다.

지방세법중개정법률은 2004. 12. 31 제251회 임시국회 본회의에서 의결되어 2005. 1. 5.에

법률 제7332호로 공포되었고, 지방세법시행령중개정령도 같은 날 대통령령 제18669호로 공포·시행되었다.

이하에서 부동산보유세제의 개편내용과 기타 지방세의 주요 개정내용 및 개정사유를 개략적으로 살펴보기로 한다.

Ⅱ. 주요 개정내용

1. 부동산관련세제 개편내용

첫째, 최근 2~3년 전에 서울 강남권 아파트를 중심으로 부동산 가격이 급격히 상승하는 등 부동산투기문제와 함께 재산세 등 부동산보유세의 불공평문제가 사회문제로 대두됨에 따라 불합리한 종전의 종합토지세를 재산세와 통·폐합하고 토지와 건물에 대한 보유세를 재산세와 국세인『종합부동산세』로 이원화하여 지방세는 지방자치단체의 재원조달기능을, 국세는 정책세제기능을 담당하도록 하였다. 특히, 주택의 경우에는 토지와 건물을 하나의 과세물건으로 보아 통합과세 하도록 하는 한편, 과표(시가표준액)를 원가방식에서 시가방식으로 개편하고 종합부동산세 과세대상에 포함하는 등 과세체계를 전면 재조정하였다.

둘째, 부동산관련 지방세의 과표 산정방식을 시가방식으로 일원화하여 토지의 경우 현행과 같이 개별공시지가를 적용하고, 건물의 경우에는 평방미터당 기준가격을 18만원에서 국세청 기준시가 수준인 46만원으로 현실화하여 산정하도록 하였으며, 주택은 건설교통부가 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률(종전의 지가공시및토지등의평가에관한법률을 전문 개정하여 2005.1.14. 법률 제7335호로 공포·시행함)에 의하여 공시하는 가격을 적용하되, 주택공시가격이 공시되기 전까지는 부속토지에 대한 개별공시지가와 건물시가표준액을 합한 가액을 시가표준액으로 적용하도록 하였는데, 이 경우 국세청기준시가 있는 공동주택은 그 기준시가를 적용한다. 이와 같이 산정된 시가표준액은 거래세인 취득세와 등록세의 경우 100%를 적용하고, 재산세의 경우의 50%를 적용하도록 하였다.

셋째, 이와 같이 부동산보유세를 재산세와 종합부동산세로 이원화하고 과표를 시가방식으로 현실화함에 따라 세율조정 등 재산세 과세체계를 전면 재조정하였는바, 그 세부내용을 아래와 같이 요약 정리한다.

① 과세대상별 개편 개요

구 분	현 행 (재산세 및 종토세)	개 편	
		1차(시·군·구) 재산세	2차(국가) 종합부동산세
나대지	○ 종토세 0.2~5%	○ 낮은 세율로 과세 (0.2~0.5%)	○ 6억원 초과분을 높은 세율로 과세 (1.0~4.0%)
사업용 토 지	○ 종토세 0.3~2%	○ 낮은 세율로 과세 (0.2~0.4%)	○ 40억원 초과분을 높은 세율로 과세 (0.6~1.6%)
농지, 공장용지	○ 종토세 0.1, 0.3%	○ 세율 인하 (0.07, 0.2%)	(과세 안함)
주 택	○ 토지 : 종토세 (0.2~5%) ○ 건물 : 재산세 (0.3~7%) ※ 각각 구분과세	○ 토지·건물 통합평가·통합과세 ○ 낮은 세율로 과세 (0.15~0.5%)	○ 9억원 초과분을 높은 세율로 과세 (1.0~3.0%)
사업용건물	○ 재산세(0.3%)	○ 세율인하(0.25%)	(과세안함)

② 납 기

- 토지 : 종전 10월(종합토지세) → 9월
- 건물 : 7월(현행 유지), 주택 : 7월, 9월

※ 종합부동산세 : 12월(신고납부)

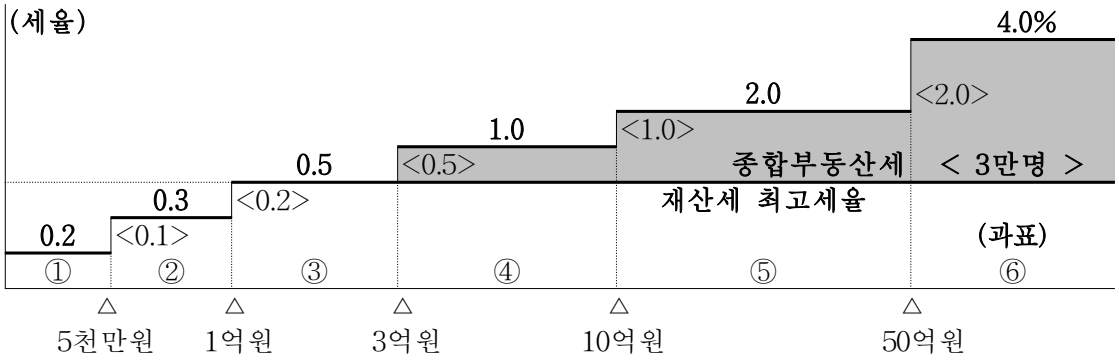
③ 과세기준일 : 매년 6월 1일

④ 세부담 증가 상한선 : 전년 대비 50% 설정

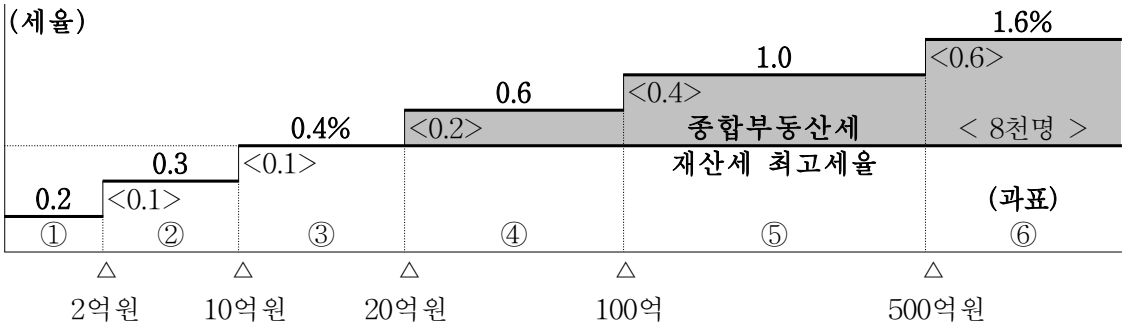
⑤ 세율체계

- 토지

▶ 종합합산 : 0.2~5%(9단계) → 0.2, 0.3, 0.5%(3단계)



▶ 별도합산 : 0.3~2%(9단계) → 0.2, 0.3, 0.4%(3단계)



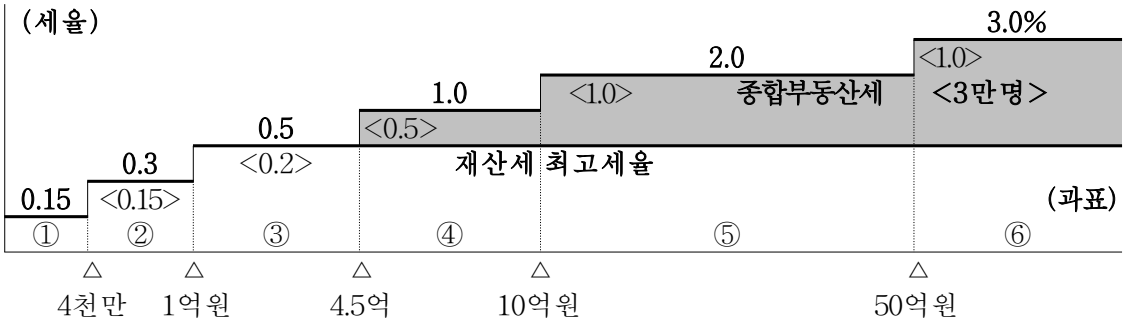
▶ 분리과세 : 0.1(농지), 0.3(공장), 5%(사치성) → 0.07, 0.2, 4%

- 건물분

▶ 0.3(일반), 5%(사치성) → 0.25, 4%

- 주택분

▶ 주택(건물) : 0.3~7%(6단계), 주택(토지) : 0.2~5%(9단계)
→ 0.15, 0.3, 0.5%(3단계)



토지의 과세구분

□ 분리과세
- ○ 0.07% 세율 적용대상(저율의 분리과세)
  - 전·답·과수원·목장용지·임야 중 일부토지
- ○ 0.2% 세율 적용대상
  - 공장 및 분양·임대·공급목적용 토지 중 일부토지
- ○ 4% 세율 적용대상
  - 골프장, 고급오락장용 토지

□ 별도합산
- ○ 영업용·업무용 건축물 부속토지
- ○ 터미널, 차고, 주기장, 야적장, 컨테이너장치장, 유통 및 물류시설용 토지 등

□ 종합합산
- ○ 나대지, 잡종지 및 분리과세, 별도합산과세대상에서 제외된 모든 토지

Ⅲ. 재산세 외 주요개정내용 및 개정사유

1) 지방세심사청구 결정기간 연장(법 제77조)

현 행	개 정
○ 이의신청 또는 심사청구의 결정기간 : 그 신청·청구를 받은 날부터 60일이내	○ 이의신청 또는 심사청구의 결정기간 : 그 신청·청구를 받은 날부터 90일이내

< 개정 이유 >

○ 심사청구에 대한 심리기간이 충분히 확보되지 않아 심도 있는 안건검토에 어려움 있어 이를 개선하기 위해 결정기한을 60일에서 90일로 연장

< 관련 사항 >

○ 타 심사기관의 심사결정기간 현황

	처리기간	보정기간
- 행자부 심사청구 :	60일	20일
- 국 세 심사청구 :	90일	20일
- 국 세 심판청구 :	90일	상당한 기간
- 감사원 심사청구 :	3월	-

2) 시가표준액 및 재산세 적용비율 개선(법 제111조, 영 제80조, 제80조의2)

현 행	개 정
○ 시가표준액 - 토지 : 개별공시지가 - 건물 : 신축건물기준가액(㎡당 18만원)에 위치 등 각종지수를 곱하여 산정	○ 시가표준액 - 토지·주택 : 부동산가격공시및감정평가에관한법률에서 공시한 개별공시지가·개별주택가격 ※ 동법에 의한 공시전 주택가격은 별도규정(법 부칙) - 건축물 : 건물신축가격기준액(㎡당 46만원)에 위치 등 각종지수를 곱하여 산정
○ 보유세 과세표준 - 재산세 : 건물 시가표준액 - 종합토지세 : 시가표준액에 적용비율을 곱한 가액	○ 보유세 과세표준 - 재산세 : 시가표준액의 50%

〈부칙〉

○ 제2조(과세표준에 대한 경과조치) 법 제111조제2항제1호의 개정규정을 적용함에 있어서 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한 주택가격이 공시되기 전까지는 다음 각호에서 정하는 바에 의한다.

1. 공동주택 : 소득세법 제99조제1항제1호다목의 규정에 의하여 토지와 건물의 가액을 일괄하여 산정·고시한 가액. 다만, 국세청장이 산정·고시한 가액이 없는 경우에는 대통령령이 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이 산정한 가액
2. 공동주택 이외의 주택 : 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의하여 공시되는 토지에 대한 개별공시지가와 건물신축가격 기준액에 구조·용도·위치·경과년수·부대설비 등 대통령령이 정하는 건물별 특성을 감안하여 행정자치부장관이 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이 산정한 건물가액을 합산한 가액

< 개정 이유 >

○ 토지 및 건물에 대한 시가표준액 체계가 토지, 주택 및 건축물로 구분되고, 시가표준액 산정방식이 종전의 원가방식에서 시가방식으로 전환됨에 따른 관련규정 정비

○ 취득세의 시가표준액은 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의하여 가격이 공시되는 토지 및 주택에 대하여는 동법에 의하여 공시된 가격을 적용하고,

○ 기타 취득세 과세대상은 과세대상별 특성을 감안하여 대통령령이 정하는 기준에 따라 지방자치단체장이 결정한 가액으로 함

○ 부칙에서 주택에 대한 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한 주택의 가격이 공시되기 전까지의 경과조치를 규정

○ 취득세 및 등록세 과세표준은 신고가액과 시가표준액 중 높은 가액을 적용하고, 재산세 과세표준은 시가표준액의 50%를 적용

<세목별 시가표준액>

<table>
<tr><th>세 목</th><th>종 류</th><th>'05.1.1~4.30</th><th>'05.5.1~</th></tr>
<tr><td rowspan="3">거래세
(취득세, 등록세)</td><td>공동주택</td><td colspan="2">· 국세청 기준시가</td></tr>
<tr><td>단독주택</td><td>· 개별공시지가+[신축건물기준가액(46만원) × 각종지수 등]</td><td>· 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에서 공시한 개별주택가격</td></tr>
<tr><td>일반건물</td><td colspan="2">· 신축건물기준가액(46만원) × 각종 지수 등</td></tr>
<tr><td>보유세(재산세)</td><td>모든 종류</td><td colspan="2">· 거래세 시가표준액의 50%</td></tr>
</table>

3) 주택거래신고지역 과세표준 법정화(영 제80조의3)

현 행	개 정
<신 설>	○ 주택거래신고지역에서는 주택거래신고가액을 취득세 과세표준으로 신고한 가액으로 간주

< 개정 이유 >

○ 주택거래신고지역에서 신고한 주택거래가액을 취득세와 등록세의 과세표준으로 적용하여 오던 지침(행자부 세정과-939호, '04. 4. 26)을 지방세법시행령에 명확히 규정

* '04. 3. 30부터 주택거래신고제 도입하여 현재까지 6곳 지정
  - 아파트거래신고지역 : 서울특별시 강남·강동·송파·용산구, 경기도 과천시·성남시분당구

4) 고급주택 기준 조정 및 고급오락장 요건 명확화(영 제84조의3 제1항 및 제4항제5호 나목)

현 행	개 정
○ 룸살롱 등 중과세 요건 - 반영구적 객실면적이 영업장면적의 50%이상이거나 객실수가 5개 이상 - 영업장의 면적이 100㎡ 초과 ○ 고급주택 기준 - 시가표준액 3,500만원 초과	○ 룸살롱등 중과세요건 명확화 - 반영구적 객실면적이 영업장면적(공용면적제외)의 50%이상이거나 객실수가 5개 이상 - 영업장의 면적(공용면적포함)이 100㎡ 초과 ○ 과표현실화로 고급주택기준조정 - 시가표준액 9,000만원 초과 ※ 연면적 100평, 대지 200평이상

< 개정 이유 >

○ 영업장의 면적 및 객실면적을 대법원 판례 및 우리부 유권해석 규정에 맞추어 명확히 함.

○ 과표현실화(신축가액 18 → 46만원) 수준만큼 시가표준액 인상

5) 등록세 세율인하(법 제131조)

현 행	개 정
제131조 제1항 제3호 (2) ○ 부동산가액의 1,000분의 30	제131조 제1항 제3호 (2) ○ 부동산가액의 1,000분의 20

< 개정 이유 >

○ 부동산 소유권이전등록시의 등록세 세율을 3%→2%로 인하함

※ 단, 개인간의 거래인 경우 등록세의 25%를 추가로 감면(법 제273조의2 신설)

○ '05년부터 주택 통합과세 도입에 따른 국세청기준시가 적용 등 등록세 과표현실화 및 보유세 강화에 따라 등록세 세율인하

6) 컴퓨터프로그램저작권 등 등록세 과세대상 추가 및 징수방법 개선 등(법 제143조 등)

현 행	개 정
제143조 ○ 저작권·출판권 또는 저작인접권 등록세 납부	제143조 ○ 저작권·출판권·저작인접권 ·컴퓨터프로그램저작권 또는 데이터베이스제작자의 권리 등록세 납부 ○ 컴퓨터프로그램보호법에의한 등록중상속외의 등록 매1건당 11,500원
제150조의3 ○ 표장의국제등록에관한마드리드협정에대한의정서에 의한 국제상표등록출원으로서 상표법 제86조의31의 규정에 의한 설정등록결정이 있는 때에는 특허청장이 등록세액을 특별징수	제150조의3 ○ 특허권·실용신안권·의장권 및 상표권 등록의 경우에도 특허청장이 등록세액을 특별징수 ○ 저작권법 또는 컴퓨터프로그램보호법의 규정에 의한 등록에 대하여는 해당 등록기관의 장이 등록세액을 특별징수

< 개정 이유 >

○ 컴퓨터프로그램저작권 및 데이터베이스제작자의 권리도 등록세를 납부하도록 하고,

- 컴퓨터프로그램저작권에 대한 등록세율은 건당 11,500원으로 규정

○ 저작권, 특허권, 실용신안권, 의장권 및 상표권을 등록하는 경우 등록기관의 장에게 특별징수의무를 부여

- 지금까지는 등록하는 자가 과세기관을 방문하여 등록세를 납부한 후 그 영수증을 첨부하여 등록하도록 하던 것을 등록기관에 등록과 동시에 등록세를 납부하도록 하고 등록기관의 장이 해당 자치단체에 익월 말일까지 납입하도록 함으로써 납세자 편의

도모(청와대 제도개선비서관실 및 특허청 요청)

○ 컴퓨터프로그램보호법상 컴퓨터프로그램저작권 등록, 저작권법상 데이터베이스제작자의 권리에 대한 등록세도 저작권법상 저작권 등록에 대한 등록세와 과세형평 유지(문화관광부 및 저작권심의위원회 건의)

- 컴퓨터프로그램저작권은 새로운 지적산업재산권이므로 그 육성을 위하여 다른 저작권 등록과 차등세율 적용

※ 컴퓨터프로그램저작권이란 프로그램 저작자가 공표권, 성명표시권, 동일성 유지권 등의 권리와 프로그램을 복제, 개작, 번역, 배포, 발행 및 전송할 권리를 말함

7) 면허세 과세대상 조정(영 제124조제1항 별표 및 동조 제2항)

현 행	개 정
○ 면허세 1종 (신 설) : 5종	○ 면허세 1종 - 적치행위허가(1회), 청소년수련시설의 설치·운영, 휴양펜션업, 영화상영관의 등록, 담배제조업
○ 면허세 2종 (신 설) : 6종	○ 면허세 2종 - 수상레저사업, 폐기물의 수출·수입 허가(1회), 폐수처리업, 샘물개발 허가(1회), 정보보호컨설팅전문업, 과학관의 설립·운영
○ 면허세 3종 (신 설) : 11종	○ 면허세 3종 - 동물용의약품 도매업, 어장정화·정비업,정비사업전문관리업, 지하수영양조사기관 등록, 보세구역외장치의 허가(1회), 지하수정화업, 수목원 등록, 어획물운반업, 무역자동화사업 지정, 반도체배치설계권 설정등록, 토양관련전문기관 지정
○ 면허세 4종 (신 설) : 7종	○ 면허세 4종 - 축산폐수배출시설의설치허가(1회), 보세운송사업, 농어촌관광휴양지사업, 친환경농산물인증기관 지정, 항로표지위탁관리업, 방염처리업, 공작물의 설치 허가(1회)
○ 면허세 5종 (신 설) : 3종	○ 면허세 5종 - 세탁업, 비산먼지발생사업의 신고(1회), 특정공사의 사전 신고(1회)

< 개정 이유 >

○ 면허세 과세대상에 32종을 추가하고, 신설면허중 1회성 면허의 경우에는 신규면허교부시만 납부토록 함

○ 2002. 8. 26. 공중위생법 제2조에서 「숙박업·목욕장업·이용업·미용업·세탁업·위생관리용역업」이 통보제에서 신고제로 전환되었음에도 세탁업만 과세대상에서 제외되어 있으므로, 과세형평과 영세성을 고려하여 5종에 세탁업을 추가

현 행	개 정
○ 면허세 3종 - 마약류 취급자 허가, 세무사 합동사무소의 설치, 구획어업(1~3종)	<폐지>

< 개정 이유 >

○ 근거법령에서 관련면허 폐지 등 불필요한 과세대상 삭제

○ 구획어업은 영세성을 고려하여 제1종 내지 3종을 삭제하여 제4종 과세대상으로 조정

8) 매매용자동차에 대한 자동차세비과세 개선(영 제146조의2제2항)

현 행	개 정
○ 매매용 제시자동차 및 건설기계는 사업자에게 제시된 기간에 대하여 자동차세 비과세	○ 매매용 제시자동차 및 건설기계가 관리사업자로 등록된 기간에 대하여 자동차세 비과세
○ 자동차세 분류기준 - 화물자동차중 특수용도형 화물자동차는 특수자동차로 분류	○ 자동차세 분류기준 - 특수용도형 화물자동차를 화물자동차로 분류

< 개정 이유 >

○ 자동차 및 건설기계를 매매업자에게 매매용으로 제시하는 경우 자동차세가 대장과세인 점을 고려하여 자동차세 비과세 기간을 매매업자에게 제시된 기간에서 등록된 기간으로 하여 합리적으로 개선

○ 자동차세 부과기준인 자동차의 종류를 분류함에 있어 화물자동차중 특수용도형 자동차를 특수자동차에서 화물자동차로 분류하여 자동차관리법상 자동차종류분류체계와 일치

9) 자동차세 세율구간 조정(법 제196조의5)

현 행	개 정
제196조의5 제1항 제1호 ○ 영 업 용 : 1,500cc 이하 18원 ○ 비영업용 : 1,500cc 이하 140원	제196조의5 제1항 제1호 ○ 영 업 용 : 1,600cc 이하 18원 ○ 비영업용 : 1,600cc 이하 140원

<개정 이유>

○ 현행 영업용 및 비영업용 승용자동차 세율 조정

- 영 업 용 : 1,500cc 이하 18원 → 1,600cc 이하 18원
- 비영업용 : 1,500cc 이하 140원 → 1,600cc 이하 140원

○ 현행 소형자동차의 내수용(1,500cc)과 수출용(1,600cc)의 구분 생산에 따른 이중부담을 해소하여 자동차산업의 수출경쟁력 강화에 기여

- 자동차 세율조정으로 단일 제품(1,600cc) 생산에 따른 연구개발비용 대폭 절감

※ 시행시기 : 2005. 7. 1부터

10) 면세담배를 타 용도로 제공시 담배소비세 추징 근거 규정신설(법 제225조 등)

현 행	개 정
제225조 <신 설>	제225조 제5항 ○ 면세담배를 당해 용도에 사용하지 아니하고 처분을 한 경우에는 그 처분을 한 자를 담배소비세의 납세의무자로 간주

< 개정 이유 >

○ 헌법재판소의 위헌 결정(2002헌가27 '04. 6. 24)에 따른 개정

- 면세담배를 면세이외의 용도에 제공하였을 경우 소매인과 소비자가 아닌 제조자에게 담배소비세와 가산세를 부과한 것은 자기 책임원리에 위배되므로 위헌이라는 헌법재판소의 결정에 따라

○ 면세담배를 면세용도에 제공하지 아니하고 유출한 경우 그 유출한 자에게 담배소비세와 가산세를 추징할 수 있는 법적 근거를 마련

11) 담배소비세 세율 인상(령 제173조의2)

현 행	개 정
○ 담배소비세 탄력세율 - 궐련 20개비 510원 - 씹는담배 50그램 1,040원 - 냄새맡는 담배 50그램 650원 등	○ 담배소비세 탄력세율 - 궐련 20개비 641원 - 씹는담배 50그램 1,310원 - 냄새맡는 담배 50그램 820원 등

< 개정 이유 >

○ 국민건강과 의료비에 막대한 부담을 발생시키는 흡연 억제를 통하여 국민건강 증진 및 사회·경제적 폐해를 예방하기 위하여 국민건강증진부담금 및 담배소비세 등 500원을 동시 인상토록 함에 따라 조정

인상 가격	담 배 소비세	지 방 교육세	건강증진부 담금	엽연초생산안 정화기금	폐기물 부담금	부 가 가치세	기타
500원	131	66	204	5	3	41	50

12) 자동차등 검사용 토지 등을 별도합산대상에 추가(영 제131조의2제3항제7호, 제10호 내지 제12호)

현 행	개 정
<신 설>	○ 별도합산대상 추가 - 교통안전공단의 자동차성능·안전도 시험용 토지 - 자동차 및 건설기계 검사대행자의 검사용 토지 및 배출가스정밀검사지정자의 배출가스정밀검사용 토지 - 대중체육시설업중 필수시설인 운동시설용 토지 - 관광사업자가 설치한 박물관·미술관·동물원·식물원의 야외전시장용 토지 - 전문휴양업·종합휴양업·유원시설업, 공연장, 체육시설업, 의료기관, 방송국의 부설주차장으로서 기준면적이내 토지

< 개정 이유 >

○ 교통안전공단이 자동차 성능 및 안전도에 관한 시험·연구·검사 용도로 사용하는 토지, 자동차 및 건설기계검사업무대행자와 자동차배출가스 정밀검사업무 지정자가 검사용으로 사용하는 토지는 사업용 토지로 별도합산과세대상으로 규정

○ '04. 12. 7. 서비스업종 과세실태 점검 등에 대한 경제상황점검회의 결과 합의사항을 반영하여 별도합산대상으로 규정

- 대중체육시설업중 필수시설인 운동시설용 토지
- 박물관·미술관·동물원·식물원의 야외전시장용 토지
- 전문휴양업·종합휴양업·유원시설업, 공연장, 체육시설업, 의료기관 및 방송국 등 부설주차장으로서 주차장법에 의한 부설주차장 설치기준면적 이내의 토지

13) 매립·간척 법인농지 등을 분리과세대상에 추가(영 제132조제1항제2호, 제2항제1호, 제4항제25호 및 제26호)

현 행	개 정
<신 설>	○ 분리과세 대상토지에 추가 - 실제 영농에 사용되는 매립·간척 법인 소유농지 - 도시지역안의 시업중인 보전녹지지역안 임야 - 한국철도공사의 철도용지(철도역세권개발사업용 토지제외) - 산업단지내 물류시설용 토지 및 서비스업종 토지 · 공장 · 유통시설용 등 토지 · 폐수처리업 · 운송업용등 토지 · 연구시설 및 시험생산용 토지 · 산업단지관리기관의 입주기업 체 지원 및 후생복지용 토지 ○ 분리과세기간 등 조정 - 비축용 토지 분리과세기간 3년 연장 - 폐염전에 대한 분리과세

< 개정 이유 >

○ 매립·간척하여 실제 영농에 사용되는 법인소유농지도 개인농지와 같이 분리과세

○ 도시지역안의 보전녹지지역안 시업중 임야는 분리과세

○ 한국철도공사 소유 철도용지에 대한 분리과세

○ 산업단지 내 물류시설용 토지도 공장용지와 같이 분리과세하고, 정부정책에 의하여 취득한 한국토지공사의 비축용 토지는 토지수급조절 및 경기침체 등을 고려하여 분리과세기간 3년 연장

※ '98. 12. 31 동규정신설후 2001. 12월 2004. 12. 31로 3년 연장

○ 폐염전에 대한 분리과세기간(10년)이 경과후 종합합산과세 전환의 부담을 줄이기 위하여 기간에 관계없이 분리과세

14) 부동산보유세제 개편에 따른 도시계획세 조문 수정(법 제235조 등)

현 행	개 정
제235조 제1항 ○ 도시계획법에 의하여 고시한 도시계획구역안에 있는 토지 또는 건축물을 과세대상으로 함	제235조 제1항 ○ 국토의계획및이용에관한법률 제6조의 규정에 의한 도시지역안에 있는 토지·건축물 또는 주택을 과세대상으로 함
제237조 (세율) ○ 1,000分의 2 ○ 1,000分의 3을 초과하지 않는 범위에서 조례로 다르게 정할 수 있음	제237조 (세율) ○ 1,000分의 1.5 ○ 1,000分의 2.3을 초과하지 않는 범위에서 조례로 다르게 정할 수 있음

< 개정 이유 >

○ 도시계획법에 의하여 고시한 도시계획구역이 국토의계획및이용에관한법률 제6조의 규정에 의한 도시지역으로 근거법률이 개정됨에 따른 자구정리

○ 도시계획세 과세대상인 토지, 건축물, 주택이 부동산보유세제 개편으로 재산세 체계에 통폐합되고, 종합토지세 규정이 삭제됨에 따라 조문 재정리

○ 도시계획세에서 준용하는 재산세의 과표가 현실화됨에 따라 세율 인하 조정

15) 보유세제 개편에 따른 공동시설세 조문 수정(법 제240조 등)

현 행	개 정
제240조(세율)	제240조(세율)
○ 공동시설세는 건축물 또는 선박의 가액을 과세표준액으로 하여	○ 공동시설세는 건축물(주택의 건축물 부분을 포함) 또는 선박의 가액을 과세표준액으로 하여
○ 다음 세율을 적용	○ 다음 세율을 적용
500만원이하 1000분의 0.6	600만원이하 1,000분의 0.5
1천만원이하 1000분의 0.8	1천300만원이하 1,000분의 0.6
2천만원이하 1000분의 1.0	2천600만원이하 1,000분의 0.7
3천만원이하 1000분의 1.2	3천900만원이하 1,000분의 0.9
5천만원이하 1000분의 1.4	6천400만원이하 1,000분의 1.1
5천만원을 초과 1000분의 1.6	6천400만원 초과 1,000분의 1.3

< 개정 이유 >

○ 소방공동시설세는 소방시설에 소요되는 비용마련을 위한 목적세로서, 주택의 건축물 부분은 과세형평상 일반 건축물과 같이 취급하도록 규정할 필요가 있고, 과표도 일반 건축물과 같이 시가표준액을 사용하도록 규정

○ 공동시설세 과세대상인 토지·건축물이 부동산보유세제개편으로 재산세체계에 통폐합되고, 종합토지세 규정이 삭제됨에 따라 조문 재정리

○ 소방공동시설세에서 준용하는 재산세의 건축물 과표가 현실화됨에 따라 세율 인하조정

※ 공동시설세의 주택평가방법이 재산세와 다른 이유는

- 소방공동시설세는 재산세와 달리 토지를 과세대상으로 하지 아니하므로 토지를 평가대상에서 제외해야함
- 소방에 필요한 비용은 주택의 가격보다도 면적과 비례함
- 건축물과 주택의 건물부분에 대하여 달리 평가를 할 경우 불공평 초래

16) FTA 이행 관련 농업인 지원 감면 확대 (법 제264조제2항, 제266조제2항)

현 행	개 정
제264조 제2항 ○ 농업기반공사가 농지관리기금을 융자할 때 제공받는 담보물에 관한 등기 등에 대하여 등록세 면제	제264조 제2항 ○ 농업기반공사가 농민에게 자유무역협정이행지원기금을 융자할 때 제공받는 담보물에 관한 등기 등에 대하여도 등록세 면제
제266조 제2항 ○ 농업기반공사가 농지법에 의하여 취득하는 농지 등에에 대하여는 취득세·등록세·재산세 및 종합토지세를 면제	제266조 제2항 ○ 농업기반공사가 자유무역협정체결에따른농어업인등의지원에관한특별법 제4조제1호의 규정에 의하여 취득하는 농지등에 대하여도 취득세와 등록세를 면제

< 개정 이유 >

○ 한·칠레 FTA이행으로 농업인등의 피해가 예상되므로 농업인의 경쟁력을 제고하기 위해서는 일정규모 이상 영농을 위한 농지확보가 필요

※ 영농규모확대사업에 대한 세제지원은 “WTO 농업에 관한 협정 부속서2”(국내보조 : 감축약속으로부터의 면제를 위한 기초)의 허용대상보조금 및 제외대상보조금의 유형에 해당함

○ 농업기반공사가 자유무역협정체결에따른농어업인등의지원에관한특별법 제4조제1호의 영농규모확대사업을 지원하기 위하여 자유무역협정이행지원기금을 농민에게 융자할 때 제공받는 담보물에 관한 등기 및 임차하는 농지의 등기에 대하여 등록세 면제

○ 농업기반공사가 자유무역협정체결에따른농어업인등의지원에관한특별법 제4조제1호의 규정에 의하여 취득·소유하는 농지에 대하여 취득세·등록세 면제

※ 자유무역협정체결에따른농어업인등의지원에관한특별법

- 제4조(농어업등의 경쟁력 제고) 정부는 협정의 이행으로 피해를 입는 농어업등의 경쟁력 제고를 위하여 다음 각호의 사항에 대하여 보조 또는 융자로 특별지원 할 수 있다.

1. 농지구입·임차 등 영농·영어규모의 확대

17) 창업농업법인에 대한 감면 확대 (법 제266조제7항)

현 행	개 정
○ 영농조합법인과 농업회사법인, 영농에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세, 등록세의 100분의 50을 경감	○ 농업법인이 영농에 사용하기 위하여 창업후 2년 이내에 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세 면제로 확대

< 개정 이유 >

○ 농업법인의 특성상 작물재배·축산업 경영을 위해 농지 및 초지 취득이 필요하나, 대부분 농업법인의 부채비율이 높아 금융권으로부터의 추가 대출 및 조합원들로부터 농지나 부동산 현물출자도 어려우므로,

○ 농업법인의 창업시 부동산 취득관련 세부담을 완화시켜 농업활력 증진에 기여하기 위해 농업법인이 창업후 2년내에 취득하는 농업용 부동산에 대하여 취득세와 등록세 면제

18) 영유아보육시설운영자에 대한 비과세제도 개선(법 제272조제5항)

현 행	개 정
<신 설>	○ 영유아보육시설 및 유치원을 설치·운영하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고, 직접 사용하는 부동산은 재산세·도시계획세·공동시설세 및 사업소세 면제

< 개정 이유 >

○ 영유아보육법시행규칙 제6조에서 부동산 취득을 영유아보육시설인가의 선결요건으로 규정하고 있어 기존사업자와 형평유지를 위해 신규사업자도 감면

○ 영유아보육시설 및 유치원을 설치·운영하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여 지방세 면제 혜택 부여 ⇒ 종전 비과세 대상을 감면대상으로 이관함

※ 비과세 대상은 “현재 비영리사업자”로 한정하고 있어 비영리사업자가 될 수 없는 예정자는 비과세 대상에 규정할 수 없어 감면 장으로 이관하여 세제지원

19) 개인간 거래에 대한 등록세 감면(법 제273조의2)

현 행	개 정
<신 설>	○ 사실상 취득가격이 입증되지 아니하는 개인간 유상거래로 부동산을 취득하여 소유권이전등기(토지는 토지와 건물을 통합평가하는 주택의 부속토지를 등기하는 경우에 한한다)를 하는 경우에는 등록세의 100분의 25를 경감

<개정 이유>

○ 부동산 소유권이전등기시 등록세 세율을 현행 3% → 2%로 인하
⇒ 개인간 유상거래로 이전등기를 하는 경우에는 25% 추가 감면
※ 개인간의 거래인 경우 토지는 주택의 경우만 해당됨

○ 등록세 과표현실화에 따라 세부담 증가수준이 상대적으로 높은 개인간 거래로 인한 부동산 소유권이전등기에 대하여는 등록세 25%를 추가로 감면(등록세율 1.5%)하여 세부담 증가를 완화

20) 산업단지내 감면범위 확대 (법 제276조제1항 등)

현 행	개 정
○ 산업단지와 유치지역 및 산업기술단지안에서 공장용 건축물 등을 신축하거나 증축하고자 하는 자가 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고, 그 부동산에 대한 재산세와 종합토지세는 당해 납세의무가 최초로 성립되는 날부터 각각 5년간 100분의 50을 경감	○ 산업단지와 유치지역 및 산업기술단지안에서 산업용 건축물 등을 신축하거나 증축하고자 하는 자가 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고, 그 부동산에 대한 재산세는 당해 납세의무가 최초로 성립되는 날부터 5년간 100분의 50을 경감

<개정 내용>

○ 산업단지내 감면대상 업종을 현행 제조업에서 정보통신산업 등 대통령령이 정하는 서비스업종과 물류시설까지 확대함

○ 지방세법시행령 제224조의2 신설

제224조의2(산업용 건축물 등의 범위)

1. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조의 규정에 의한 공장·지식산업·문화산업·정보통신산업·자원비축시설용 건축물 및 이와 직접 관련된 교육·연구·정보처리·유통시설용 건축물
2. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제6조제5항의 규정에 의한 폐수처리업·폐기물수집및처리업·보관및창고업·화물터미널 그 밖에 물류시설을 설치 및 운영하는 사업·운송업(여객운송업을 제외한다)·산업용기계장비임대업·전기업·농공단지에 입주하는 지역특화산업·「도시가스사업법」 제2조제5호의 규정에 의한 가스공급시설용 및 「집단에너지사업법」 제2조제6호의 규정에 의한 집단에너지공급시설용 건축물
3. 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」의 규정에 의한 연구개발시설 및 시험생산시설용 건축물
4. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제30조제2항의 규정에 의한 관리기관이 산업단지의 관리, 입주기업체 지원 및 근로자의 후생복지를 위하여 설치하는 건축물(법 제107조의 규정에 의한 수익사업용으로 사용되는 부분을 제외한다)

< 개정 이유 >

○ 산업단지 내에 입주하는 서비스업종에 대하여도 세제지원을 확대함으로써 고용창출을 증대시키고, 제조업과 더불어 새로운 성장동력으로서의 서비스산업을 발전시켜 경제활성화에 기여하며,

○ 산업단지 내 물류시설에 대한 지방세 지원을 통해 물류비 절감 및 물류체계 합리화를 도모하기 위함

21) 장학법인의 임대용부동산에 대한 감면 추가 (법 제288조제5항 신설)

현 행	개 정
<신 설>	○ 장학법인이 장학금을 지급할 목적으로 취득하는 임대용부동산(당해 부동산의 임대수익금중 100분의 70 이상의 금액을 장학금으로 지출하는 경우에 한함)에 대하여는 취득세, 등록세, 재산세, 도시계획세 및 공동시설세의 100분의 50을 경감.

<개정 이유>

○ 장학법인의 임대용부동산(당해 부동산의 임대수익금중 100분의 70 이상의 금액을 장학금으로 지출하는 경우에 한함)에 대하여는 취득세 및 등록세의 100분의 50을 경감하고, 과세기준일 현재 임대용으로 사용하는 부동산에 대하여는 재산세·도시계획세 및 공동시설세의 100분의 50을 경감

○ 장학법인의 경우 종교단체나 학교 등 다른 비영리단체와 달리 별도의 수입(헌금 및 수업료 등)이 없는 단체로서, 부동산 임대수익금을 장학금으로 사용하는 경우 당해 부동산에 대하여 지방세 감면

※ 의원입법안으로 국회에 제출되어 반영됨

22) 농업소득세 한시적 과세중단(부칙)

현 행	개 정
부칙 제3조(농업소득세의 과세중단) <신 설>	부칙 제3조(농업소득세의 과세중단) ○ 제4절의 규정(제197조 내지 제214조)은 이 법 시행이후 최초로 신고기한이 도래하는 분부터 5년간 적용하지 아니한다.

<개정이유>

○ 농업소득세를 5년(2004~2008년 귀속 농업소득)간 과세 중단

○ 농업경쟁력 강화를 위해 침체되어있는 농업을 활성화시키고 대외 경쟁력 있는 농업 기반 육성

- 농업소득관련 지방세제상의 혜택을 통한 실질적인 농업경쟁력 향상에 도움을 주고자 5년간 농업소득세 과세를 정책적으로 중단함

※ 대만의 경우도 1986년 이후 현재까지 잠정적으로 과세중단

Ⅳ. 맺는 말

이상에서 살펴본 바와 같이 이번에 개편한 부동산세제는 지방세 역사에 기록될 획기적인 개선사항으로서 정부에서도 종합부동산세법의 입법을 추진한 재정경제부를 주축으로 '03년부터 수십 차례에 걸친 토론과 협의, 조세전문가 등 각계각층의 의견수렴을 거쳐 지방세법 개정안과 종합부동산세법제정안을 마련하여 국회에 제출하였다. 이 과정에서 일부 학계나

조세전문가, 세제개편으로 이해득실이 있는 일부 지방자치단체들이 각종 언론매체를 통하여 종합부동산세의 도입 및 국세 신설에 대하여 이중과세, 지자체의 과세자주권 침해문제 및 경제에 미치는 악영향 등을 이유로 반대의 목소리를 높였다. 이와 같은 목소리는 국회심의 과정에서도 계속되었다. 그러나 이번 개편 안이 그간 부동산세제가 안고 있는 심각한 불공평 문제를 근본적으로 해소하는 방안으로서 대다수의 국민들이 바라는 바람직한 방향에서 마련된 점 등이 인정되어 큰 무리 없이 국회에서 통과되었다고 본다.

이와 함께 종합부동산세(국세)로 징수되는 세수전액을 지방자치단체에 배분하는 근거를 지방교부세법에 마련 하였는바, 그 배분기준을 정함에 있어서는 종합부동산세의 세수(추계액 : 약 7,000억원) 중 시군구별로 이번 세제개편으로 인한 재산세의 감소분을 우선적으로 보전하되, 나머지 금액은 지방자치단체의 재정여건 등을 고려하여 배분하도록 함으로써 자치단체간의 재정불균형을 다소나마 해소하는데 기여할 수 있도록 하였다.

그러나 아무리 제도를 잘 만들고 바람직한 방향으로 개선한다 하더라도 조세성격상 모든 납세자들을 만족하게 하는 데에는 한계가 있으므로, 새롭게 개편된 부동산 세제를 조기에 정착시키고 성공적으로 운영하기 위해서는 일선에서 세정을 직접 운영하는 지방자치단체 공무원들의 확고한 주인의식과 적극적인 노력이 필요하다 할 것이다.