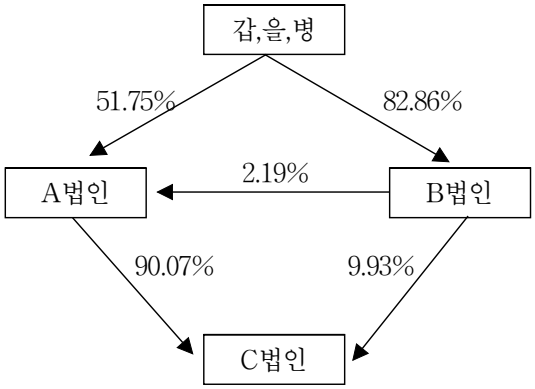
지방세법령 질의 · 회신

- 행정자치부 세정담당관실 -

1. 과점주주(특수관계자)간 주식양수도시 취득세과세대상여부

【질 의】



A법인과 B법인은 갑,을병등 특수관계인이 51%이상 대주주로 있는 기업이며, C법인에 과점주주로 있습니다.

1. A법인은 2003.2에 B법인이 소유하고 있던 C법인주식 9.93%을 취득하여 C법인에 대한 지분이 100%됨
2. 1에 따라 과점주주 취득세 납세의무가 있다는 설과 없다는 양설이 있어 질의함

<갑설> A법인과 B법인은 특수관계자이며 주식취득 전후의 과점주주의 지분비율(100%)에는 변함이 없으므로 취득세과세대상이 아니다.

관련근거: 지방세법시행령 제6조 제1항 제12호에서 주주가 법인인 경우에는 그 법인의 소유주식수 등이 발행주식총수 등의 100분의 50이상인 법인과 개인

그 법인의 지칭을 A법인이라고 하며 해당법인은 B법인 이다. B법인의 50%이상 보유 갑,을,병

개인이다. 그러므로 갑(을,병포함)과 A법인과 B법인은 특수관계자이므로 A법인이 취득한 B법인이 소유하고 있던 C법인 주식(9.93%)는 특수관계자간 내부거래이므로 과점주주 취득세 납세의무 없다고 봄.

<을설> A법인과 B법인간에 50%이상 출자관계가 없다면 특수관계인에 해당하지 아니하므로 취득세 납세의무가 있다.

※질의회사는 갑설을 주장합니다.

회 신

지방세법 제22조 및 지방세법시행령 제6조 제11호 및 제12호에서 비상장법인의 주주구성원이 법인들로 구성된 경우 주주구성원인 법인이 다른 법인의 발행주식 총수의 50% 이상을 소유하고 있는 경우에 상호 특수관계인으로 보도록 하고 있는바, 귀 질의의 경우 비상장법인(C법인)의 주주구성원인 A법인과 B법인간에 50% 이상 출자관계가 없다면 상호 특수관계인에 해당하지 아니하므로 A법인이 B법인의 주식 9.93%을 취득하여 100%로 증가하는 경우 과점주주 상호간의 내부거래로 볼 수 없어 취득세 납세의무가 성립하는 것임을 알려드립니다(세정 13407-215, 2003.3.21).

2. 취득세 납세의무 성립 관련 질의

【질의】

(상황)

(A)는 APT를 최초 분양받은 후 최근 분양권을 (B)에게 양도코져 하는 바, 그 과정을 보면 다음과 같습니다.

최초 분양일은 2000년 4월 5일이었고 계약서상 잔금납기일이 2002년 11월 5일로 되어 있음. 상기(A)는 잔금지급 불이행에 따른 연체이자의 부담을 줄이고, 분양권을 양도하기위한 목적으로 소액의 잔금을 남기고 건설회사에 분양대금을 납부하였으나 잔금이 남아있는 관계로 입주권을 받지 못한 상태에서 지난 2003년 2월에 분양권을 (B)에게 양도하였습니다.

<질의내용>

1. (A)는 소액이라 할지라도 잔금을 모두 지급하지 아니하였으므로 (A)는 취득세 신고 및 납부의무가 없다고 보는데 이에 대한 해석

2. (B)는 당연히 원시취득에 준해 분양계약서에 대한 취득세를 부담해야 하는지에 대한 해석

3. 만일 (A), (B)공히 취득세 납부의무가 있다면 원시취득에 대한 2중과세가 되는데 이

에 대한 해석

회 신

지방세법 제105조 제2항에서 부동산을 등기하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 부동산을 취득한 것으로 보아 취득세를 부과하도록 하고 있는 바, 아파트 분양계약상의 잔금지급일(입주지정일)에 잔금을 지급하면서 소액만을 미납하였다면 그 잔금지급일에 당해 아파트를 사실상 취득한 것으로 보아 취득세 납세의무가 있다 하겠으므로(행정자치부 심사결정 제2003-10호, 2003.1.27 참조).

귀하의 질의 내용의 경우 (A)가 아파트를 분양회사로부터 승계취득하였다가 (B)에게 당해 아파트를 다시 양도한 것으로 보아 (A)와 (B)는 각각 취득세 납세의무가 있는 것임을 알려드립니다(세정 13407-202, 2003.3.15).

3. 수입건설기계 취득시기 관련 질의

【질의】

상기인은 지난 2002년 11월 28일 콘크리트 펌프카를 수입하여 ○○세관으로 부터 수입신고를 하고 2003년 1월 3일에 취득신고를 한 개인사업자입니다.

그런데 등록 담당부처인 △△구청은 수입신고서의 입항신고접수일인 2002년 11월 29일자로 취득세를 과세하여 부득이하게 가산금을 납부하게 되었습니다.

하지만 제가 알기론 수입업자가 수입을 대리하여 업무처리를 하여 수입 완료한 건설기계는 세금계산서를 근거로 하여 취득세를 과세하는 걸로 알고있지만, 수입신고서에 본인이 수입자 및 납세의무자로 되어있어 수입업체에서 위탁 수입한 근거는 수입대행계약서와 건설기계형식승인서에 대행업체의 기명 날인한 계약서가 있을 뿐입니다.

이런 경우 세금계산서에 의해 과세받아 취득신고를 해야하는게 아닌가 사료되어 질의를 드립니다.

그리고 마지막으로 본인이 ○○세관장으로부터 교부 받은 세금계산서는 2002년 12월 5일 인데 이 경우도 △△구청은 인정하지 못한다는 결론을 내었는데 적법한 지의 여부를 판단하여 주시기 바랍니다.

회 신

지방세법시행령 제73조 제9항에서 수입에 의한 취득은 당해물건을 우리나라에 인취하는 날(보세구역을 경유하는 것은 수입신고필증교부일)을 승계취득일로 보되, 수입에 의한 차량 또는 기계장비의 취득은 실수요자가 인도받는 날 또는 계약상의 잔금지급일 중 빠른 날을 최초의 승계취득일로 보도록 하고 있는 바, 귀문의 내용의 경우 수입신고필증과 수입세금계산서상의 수입자가 귀 법인명의로 되어 있으므로 당해 수입에 의한 기계장비의 승계취득일(취득일)은 수입신고필증교부일이 되는 것임을 알려드립니다(세정 13407-200, 2003.3.13).

4. 원인무효 판결에 따른 취득세 환부에 대한 질의

【질의】

당사는 지난 1987년 9월 4일 매매계약을 원인으로 ○○시 ○○구 ○○동 7336-3, 7336-4 및 위 지상 건물을 소유권 이전 받았으나 2001. 12. 4일 소송에 의한 원인무효 판결이 확정됨에 따라 소유권 이전 말소 등기가 되었습니다.

소유권 이전등기 말소 소송 판결문을 요약해 보면 1991. 6. 28 선고된 △△병원 이사회 결의가 존재하지 아니함을 확인하는 판결에 의해 당사와 체결한 부동산 매매 계약이 무효가 되고 따라서, 이 계약에 의해 경료된 소유권 이전 등기 역시 원인없는 무효의 등기이므로 말소되어야 한다고 판시하고, 또한 당사에서 적법한 권리없이 건물을 점유, 사용하고 있으므로 이에 따라 건물에 대해 임료 상당의 금액을 부당이득금으로 반환하라고 판시하였고 이에 대한 대법원 상고를 원고, 피고 모두 취하함으로써 확정되게 되었습니다. 이는 법원의 판결에 의해 본건이 실체적인 취득행위가 존재하지 않으며 당사가 실질적인 소유권을 행사할 수 없는 위치에 있음을 확인한 것으로 사료됩니다. 이 경우 부동산 매매계약에 따라 기납부한 취득세가 환부의 대상이 되는지 여부를 질의합니다.

회 신

지방세법 제30조의5 제2항 규정에서 지방자치단체의 징수금의 과오납으로 인하여 생긴 지방자치단체에 대한 청구권은 그 권리를 행사할 수 있는 때부터 5년간 행사할 수 있도록 하고 있는바, 부동산을 취득·등기한 후 법원의 원인무효 확정판결에 따라 당해 부동산의 소유권이전등기가 말소된 경우라면 법원의 원인무효 확정판결일로부터 5년 이내에 지방세 환부청구를 할 수 있다고 사료되나, 위에 해당하는지 여부를 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항임을 알려드립니다(세정 13407-199, 2003.3.13).

5. 건설자금이자의 취득세 과세표준 산정 관련 질의

【질의】

■쟁점사항

'99년도에 건설중인 자산(건물)에 투입(회계처리)된 건설자금이자(55억)가 취득세 과세표준에 포함되는지 여부

■공사내역

○공사명 : ○○정보통신센터신축공사(공사금액: 619억원)

○공사기간 : 1996.8.26 ~ 2001.2.19

○처리현황

- '99년도에 발생한 건설자금이자중 자산별 대체 비율에 따라 산정한 55억에 대하여 기업회계기준(금융비용의 자본화) 등에 의거 해당건물의 간접비로 계상 취득원가에 산입하였음.
- 법인세 세무조정시 해당금액을 전액 손금처리하여야 하나 '99년부터 고정자산 세무처리 방법이 개별 자산별 시부인으로 변경됨에 따라 전산시스템 및 개별 전산자료의 마비로 당시 손금으로 세무조정하지 못하였음(※당사의 경우 고정자산 대장수가 약 90만에 해당되기 때문에 일반차입금에 대한 전액 손금산입 후 개별자산별 손금불산입 유보 추인액을 수작업으로는 도저시 산정할 수 없었음)

■양설의견

(갑설)

상기금액이 특정차입금이 아닌 일반차입금이라면 '99년도 법인세 세무조정시 전액 손금산입하여야 하나 이를 손금으로 처리하지 않았고, 당해 차입금이 일반차입금이라는 것이 입증되더라도 법인장부에 계상한 이상 기업회계 기준을 그대로 인정하여 당연히 취득세 과세표준에 포함하여야 한다.

(을설)

2001.1.1 이전 발생한 건설자금이자에 대한 취득세 과세여부는 법인세 세무조정시 손금산입 여부에 따라 결정하는 것이 아니고, 법인이 차입당시의 목적이 무엇인가? 또 그 차입금이 사용업 고정자산의 매입, 제작, 건설에 직접 사용되었느냐의 여부에 따라 결정하는 것이다.

따라서 당시 법인이 사업용 고정자산의 건설에 사용할 목적으로 차입한 자금은 무궁화 3호 위성사업 등 4건이며, 그외 차입금은 모두 운영자금 목적으로 차입하였음이 법인장부 및 ○○회계법인의 확인서 등에 의하여 명백히 입증되었고, 법인세법 시행령 제52조 내용

중 “고정자산의 건설 등에 소요된지의 여부가 분명하지 아니한 차입금은 대통령령이 정하는 건설자금에 충당한 차입금의 이자에서 제외한다”라고 하는 규정 등을 볼 때 해당차입금은 특정차입금이 아닌 일반차입금으로 보아 취득세 과세대상이 되지 아니한다.

회 신

구지방세법시행령(2000.12.29 대통령령 제17052호로 개정되기 전의 것) 제82조의 3 제1항에서 취득세 과세대상의 취득가격은 그 과세대상 물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용(법인세법 제16조 제11호의 규정에 의한 건설자금에 충당한 금액의 이자 등 포함)을 포함하도록 규정하고, 위 “건설자금에 충당한 금액의 이자”의 범위에 대하여 구 법인세법 제16조 및 법인세법시행령 제52조 제1항 규정에서 사업용고정자산의 건설에 소요되는 차입금(고정자산의 건설 등에 소요된 지의 여부가 분명하지 않은 차입금을 제외)에 대한 지급이자라고 규정하고 있으며, 지방세법 제82조 및 국세기본법 제14조제2항의 규정에서 세법 중 과세표준에 관한 규정은 소득·수익·재산·행위 또는 거래의 명칭이나 형식에 불구하고 그 실질내용에 따라 적용하도록 규정하고 있는 바, 귀문의 경우, 1999년도에 작성한 법인장부에서 일반차입금의 지급이자를 그 당시 건설중인 사업용고정자산의 건설자금이자로 산정하여 당해 사업용고정자산의 원가에 계상되었다고 하더라도 구체적인 증빙 등에 의하여 법인세법시행령 제52조 제1항의 내용과 같이 당해 사업용고정자산의 건설 등에 소요된 지의 여부가 분명하지 아니한 차입금의 지급이자임이 명확히 입증된다면 위 구 지방세법시행령 제82조의3 제1항의 규정에 의거 취득세 과세표준에 포함하지 않는 것이라 하겠으나, 위에 해당하는지 여부를 과세권자가 조사하여 판단할 사항임을 알려드립니다(세정 13407-182, 2003. 3, 7).

6. 고급오락장 취득세 중과세관련 민원에 대한 회신

【질의】

본인은 작년 10월에 지하1층 지상3층 건물을 취득하여 금년 1월 20일 구청 위생과에 지상2층을 영업장면적 98㎡로 유흥주점 허가를 받아 운영하여 오던중 세무과로부터 취득세 중과세 대상이란 안내를 받았습니다.

세무과에서는 건축과에 용도변경한 지상2층 전체면적 120㎡에서 위생과에 허가받은 98

㎡를 제외한 22㎡(계단실 및 복도)를 공용부분이라고 보고 층별 안분한 5.5㎡를 합산하여 영업장면적이 103.5㎡이므로 100㎡를 초과하였으니 중과세 대상이라고 합니다.

본인은 위생과에서 허가된 98㎡를 영업장면적으로 특별소비세 신고도 하였는데 이제와서 유독 세무과에서만 영업장면적을 103.5㎡라고 계산하는 것이 적정한 계산인지 여부를 알고 싶습니다.

적정한 계산이라면 같은건물에 영업장면적이 둘이 존재할 수 있는지, 또한 위생과의 영업장면적은 무의미한 것인지, 개인적인 생각으로는 한번 영업장면적이 정해지면 그것으로 국세와 지방세에 고루 적용되어야 할 것 같은데 어마어마한 국민의 세금을 받기위해 달리 계산하는 것은 아닌지 여부, 그리고 영업장이란 출입문열고 들어간 공간을 의미한다고 생각되는데 전용면적은 60㎡이지만 공용부분(주차장등)이 커서 100㎡를 초과한다고 중과세하고 전용면적이 95㎡이지만 공용부분이 없어 중과세되지 않는다면 과연 형평성에 맞는가 것인지에 대하여 질의합니다.

회 신

지방세법 제112조 제2항 제4호 및 같은법시행령 제84조의3 제3항 제5호에서 고급오락장으로서 그 영업장의 면적이 100제곱미터를 초과하는 경우 취득세를 중과세하도록 하고 있는바, 여기에서 “영업장의 면적”에는 복도와 계단, 화장실 등 다른 업소와 공동으로 사용하는 부분을 안분한 면적이 포함되는 것임을 알려드립니다(세정 13407-142, 2003.2.24).

7. 과점주주에 대한 취득세 납세의무 관련 질의

【질의】

(질의 1) : 지방세법 제106조 제6항에 의하면 법인의 주식을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 그 과점주주는 당해 법인의 부동산·차량·기계장비·입목·항공기·선박·광업권·어업권·골프회원권·콘도미니엄회원권 또는 종합체육시설이용회원권을 취득한 것으로 보고 취득세납세의무를 부과하고 있습니다. 이 때 대상법인에 증권거래법에 의한 협회등록법인(코스닥 등록법인)이 포함되는지에 대하여 다음과 같은 양설이 있으니 어느 설이 옳은지요?

갑설 : 포함된다.

이유 : 지방세법 제22조에 주식을 한국증권거래소에 상장한 법인은 제외한다 라고 규정

하고 있으며, 코스닥 등록법인은 상장법인이 아니기 때문에 포함된다.

을설 : 제외된다.

이유 : 상장법인이거나 코스닥 등록법인이거나 증권시장 내에서 거래가 이루어지는 것은 같은데 코스닥 등록법인이라고 해서 달리 취득할 이유가 없다.

여러 사람의 특수관계자 중 가장 많은 주식을 소유한 주주가 아닌 어떤 주주가 장내에서 일부의 주식을 취득하여 과점주주가 된 경우 가장 많은 주식을 소유한 주주는 본인의 의사와는 전혀 관계없이 취득세 납세의무자가 되는 것은 불합리하다.

지방세법 제22조 본문의 규정(주식을 증권거래소에 상장한 법인을 제외한다는 규정)을 동 법 제105조 제6항(과점주주의 취득세 납세의무 규정)에 적용하는 것은 문맥상 무리한 확대적용이다.

* 질의자의 의견 : 상장법인이든 코스닥등록법인이든 증권시장 내에서 이루어지는 거래로 인하여 과점주주가 된 경우에는 과점주주에 대한 취득세 부과 규정을 적용해서는 안된다고 생각됩니다.

(질의 2) : 코스닥 등록법인이 과점주주 취득세 부과 대상법인에 포함된다면, 당해 법인이 자기주식을 취득한 경우, 주주의 주식보유 비율에 따라 안분하여 과점주주 여부를 판단하여야 하는지요? 아니면 자기주식 취득은 상법이나 증권거래법에서 특별한 경우에만 인정하며, 주주의 주식취득과는 무관하므로 과점주주 해당여부 판단에 영향을 미치지 않는지요?

회 신

질의 1의 경우, 지방세법 제22조의 규정에서 과점주주가 적용되는 법인에는 "주식을 한국증권거래소에 상장한 법인을 제외"하도록 하고 있는 바, 증권거래법 제2조 제12항 및 제13항에서 「상장법인」은 유가증권시장에 상장된 유가증권의 발행인으로, 「유가증권시장」은 유가증권의 매매거래를 위하여 한국증권거래소가 개설하는 시장으로 정의하고 있으므로 장외등록시장에 등록한 법인의 경우에는 상장법인으로 볼 수 없어 귀문의 경우 "갑설"(비상장법인에 해당함)이 타당합니다.

질의 2의 경우, 주주가 주식발행법인의 주식을 취득하여 과점주주의 주식소유비율이 증가 되는 것이 아니라 주식발행법인이 자기주식을 취득함으로써 기존의 과점주주에 대한 주식소유비율이 증가하는 경우에는 과점주주에 대한 취득세 납세의무가 없음을 알려드립니다(세정 13407-58, 2003. 1. 22).

8. 법인의 조직이전에 따른 등록·취득세 중과 질의

【질의】

금융업을 영위하는 ○○법인(30年 경과) A지점(87년 신설)은 96년 6월에 「가」 부동산을 취득·등기하고 사용하여 왔으며, 98년 5월에 토지를 취득·등기한 他지역의 신축건물(「나」 부동산이라 함)로 2003年 중에 이전을 검토중입니다.

(질의 1) A지점이 2003년 5월경 「가」 부동산에서 「나」 부동산으로 이전하는 경우 등록세 중과에 해당하는 지요?

- A지점의 지점설치등기일 : 1987년 6월 (사업자등록은 면세업으로 없음)
- 「가」 부동산의 취득등기일 : 1996년 6월 - 토지 및 건물
- 「나」 부동산의 취득등기일 : 1998년 5월 - 토지취득·등기후 신축중

(질의 2) A지점이 「가」 부동산에서 「나」 부동산으로 이전한 후에 본점조직의 일부부서가 「가」 부동산으로 이전하여 사용할 경우 취득세 중과세에 해당하는 것인지요?

※「가」 부동산은 취득일이 96년 6월로 5년이 경과하였음.

회 신

질의 1의 경우 지방세법 제138조 및 지방세법시행령 제102조제2항의 규정에 의하여 대도시내 지점설치후 5년이내에 취득하는 일체의 부동산에 대한 등기에 대하여 등록세를 중과세하는 바, 지점 설치후 5년이 경과된 법인이 지점이전을 위하여 취득하는 부동산은 등록세 중과세 대상에 해당하니 아니하며, 질의 2의 경우 지방세법 제112조 제3항 및 제112조의 2 규정에 의하여 부동산을 취득한 후 5년이내에 본점 또는 주사무소용 건축물을 신축 또는 증축하는 경우 취득세를 중과세하는 바, 토지 취득 후 5년이 경과된 이후에 본점으로 사용할 경우에는 취득세 중과세 대상에 해당하지 않는 것이나, 건물을 신축하여 본점의 일부부서가 사용하는 경우에는 그 부분은 취득세가 중과세되는 것임을 알려드립니다(세정 13407-43, 2003.1.16).

9. 부동산 취득 관련 질의

【질의】

제가 근무하는 학교법인은 수익용재산(토지)을 소유하며 다른사람에게 임대를 하였습니

다.

2002. 12. 11. 학교법인의 수익용토지가 임야대상의 면적과 임야도의 면적이 상호불일치하여 등록사항 정정대상토지에 해당함에 따라 지번이 ○○구○○동 산 21-34에서 ○○동 388-76번지로 정정이되었을뿐더러 면적이 405㎡에서 500㎡로 95㎡가 증가되었습니다.

따라서 경계정정으로인하여 증가한 토지면적 95㎡를 현재 개별공시지가 ㎡당 76,200원을 곱하여 산정하면 7,239,000원(95㎡ × 76,200원)이 증가하였다고 하겠습니다.

위와같이 등록사항 정정대상토지에 해당 경계정정으로 수익용토지 면적 95㎡가 증가한 경우에는 학교법인이 무상취득한것으로 보아 취득세 납세의무가 있는지 질의합니다.

회 신

학교법인이 소유·임대하고 있는 임야가 임야대장의 면적과 임야도의 면적 불일치로 등록사항 정정대상토지에 해당되어 경계정정을 한 결과 당초 소유면적이 증가된 경우 그 증가된 토지에 대하여 취득세 납세의무가 있는 것이며, 당해 증가된 토지에 대하여 대가를 지급한 경우라면 유상승계취득으로 보아 법인장부상의 가액을 과세표준으로 하고 무상으로 취득한 경우라면 시가표준액을 과세표준으로 하여 취득세가 과세되는 것임을 알려드립니다(세정 13407-42, 2003.1.16).

10. 고급주택의 취득세 중과세관련 질의

【질의】

(현황)

가. 주소 : 서울시 ○○구 ○동 133-6(1필지)

나. 토지 면적 : 718.3평방미터

다. 건물 면적 : 545.17평방미터(주택 313.51평방미터, 점포 231.66평방미터)

라. 시가표준액 : 토지, 건물 각가 2,500백만원 이상

(질의)

상기 부동산을 당사(법인)가 취득하고자 합니다. 그런데 위 부동산을 법인이 취득시 지방세법 제84조의 3(별장 등의 범위와 적용기준)에 의하여 취득세 중과에 해당하는 고급주택에 해당되는지 궁금하여 질의합니다.

회 신

지방세법 제11조 제2항 및 동법시행령 제84조의3 제2항 제1호 및 제2호에서 1구의 건물의 연면적이 331제곱미터를 초과하는 것으로서 그 시가표준액이 2,500만원을 초과하는 주거용 건물과 그 부속토지 또는 1구의 건물의 대지면적이 662제곱미터를 초과하는 것으로서 그 건물의 시가표준액이 2,500만원을 초과하는 주거용 건물과 그 부속토지에 대하여 고급주택으로 보아 취득세를 중과세하도록 규정하고 있는 바, 귀문의 경우와 같이 건물이 주거용과 주거외의 용도에 사용되는 경우 1구내 건물의 대지면적이 662제곱미터를 초과하는지 여부에 대하여는 당해 건물이 소재하고 있는 1구의 대지면적에 전체 건물 연면적 중 주거용에 사용되는 면적의 비율을 곱하여 산정한 면적을 기준으로 판단하는 것임을 알려드립니다(세정 13407-18, 2003.1.9).

11. 임대사업자에 대한 취득세 등 감면 관련 질의

【질의】

(현 황)

○○군에 소재한 임대주택사업자(A법인)가 임대주택을 건축하여 임대로 공여한지 5년이 넘은 상태에서 다른 임대주택사업자(B법인)에게 포괄승계하여 계속적으로 임대에 공여하기에 앞서 지방세 감면문의를 한바, 관련법규를 검토하였으나 그 조문상의 해석에 이견이 있어 질의함.

(질의요지)

경기도도세감면조례 제15조제1항의 규정에 의하면 “임대주택법 제2조제4호의 규정에 의한 임대사업자(임대용 부동산 취득일로부터 30일이내에 임대사업자로 등록한 경우를 포함한다)가 임대할 목적으로 공동주택(아파트·연립주택 및 다세대주택을 말하며, 당해 공동주택의 부대시설 및 임대수익금 전액을 임대주택관리비로 충당하는 임대용 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 건축하거나 건축주로부터 최초로 분양받은 경우 당해 공동주택(그 부속토지를 포함하되, 토지를 취득한 날부터 2년내에 공동주택을 착공하지 아니한 경우를 제외 한다)에 대하여는 다음 각호에서 정하는 바에 의하여 지방세를 감면한다.” 라고 규정하고, 그 제1호에서 “전용면적 60제곱미터이하의 공동주택을 취득하는 경우: 취득세와 등록세를 면제하고 당해 공동주택을 과세기준일 현재 영구임대주택용으로 사용하는 경우에는 공동시설세를 면제”하며, 그 제2호에서는 “전용면적 60제곱미터초과 85제곱미터이하의 공동주택을 취득하는 경우 : 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감한다”라고 규정

하고 있음.

임대주택건설업자(A법인)가 임대주택을 건축하여 임대로 공여한지 5년이 지난 이후에 다른 임대주택사업자(B법인)가 임대로 계속 공여하기 위하여 임대사업자로 등록한 후 매매로 임대주택을 포괄승계 취득할 시 취득세와 등록세가 감면되는 지 여부

(해석상의 견해)

(갑설) : 경기도도세감면조례 제15조제1항에 의하여 "임대사업자가 임대할 목적으로 공동주택을 건축하거나 건추주로부터 최초로 분양받는 경우에 감면한다"라고 규정되어 있어 임대사업자가 임대할 목적으로 건축하여 5년이상 임대용에 사용하던 부동산을 다시 분양받은 경우 건축주로부터 임대할 목적으로 최초분양 받은 경우에 해당되지 않으므로 감면을 받을 수 없으며, 분양의 사전적 의미를 살펴보면 큰덩이를 여럿으로 쪼개어 나눈다는 뜻으로 해석하고 있으므로, 당초 임대건축주로부터의 전세대에 대한 승계취득은 건축주로부터 최초로 분양받는 경우라 볼 수 없음으로 감면 받을 수 없음.

(을설) : 임대주택에 대한 감면은 임대주택의 건설을 활성화하여 서민들의 주택보급을 늘리고자 함에 그 취지가 있다고 보여지므로 임대사업자가 바뀌더라도 계속적으로 서민에게 임대로 공여되고 있다면 감면의 범위에 포함되며, 조문상 건축주로부터 최초로 분양 받는 경우라 함은 최초로 취득하는 것을 의미한다고 봄이 타당하기 때문에 임대사업자로 등록한 자가 임대로 공여하기 위하여 건축주로부터 최초로 승계 취득하는 것 또한 감면의 범위에 포함됨.

※우리도의 의견

임대주택에 대한 감면의 목적과 취지를 고려할 때 갑설이 타당함

회 신

경기도도세감면조례 제15조 제1항의 규정에 의거 임대주택법 제2조제4호의 규정에 의한 임대사업자(임대용부동산 취득일로부터 30일이내에 임대사업자로 등록한 경우를 포함한다)가 임대할 목적으로 공동주택을 건축하거나 건축주로부터 최초로 분양받은 경우로서 전용면적 60제곱미터 이하의 공동주택을 취득하는 경우에는 취득세와 등록세를 면제하고, 전용면적 60제곱미터초과 85제곱미터이하의 공동주택을 취득하는 경우에는 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감토록 규정하고 있으므로, 귀문의 경우 공동주택의 건축주가 임대중인 공동주택을 임대주택법에 의한 임대사업자가 당해 임대주택 전체를 최초로 승계취득하여 임대사업에 공여하는 경우라면 당해 공동주택에 대하여는 취득세 등의 감면대상이 되는 것이나 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다(세정 13407-90, 2003. 2. 4).

12. 유동화재산 취득세 등 면제 관련 질의

【질의】

당사는 대한민국의 금융구조조정 및 효과적인 공적자금을 회수를 위하여 예금보험공사 예하의 정리금융공사와 합작으로 설립한 특수목적 회사입니다.

당사는 자산유동화에 관한 법률 제3조에 의한 자산유동화를 전업으로 하는 법인으로서 정리금융공사로부터 양도받고 금감위에 양도등록된 저당권부채권을 정리함에 있어 물리적 현상으로 불가분의 관계에 있는 일부 주변토지를 담보로 하는 채권의 매입을 완료하게 되었습니다(추가채권 매입부지는 화물터미널 부지로서 총 3필지로 구성되어 있으며, 이중 2필지는 당사로 소유권 이전을 완료하였고, 나머지 1필지의 담보채권 매입분임).

당사와 같이 자산유동화 업무를 수행하는 법인인 ○○○가 1999년 6월 15일 재정경제부에 유동화자산 계획의 등록사항과 관련하여 질의회신한바, 위 3항과 같이 금감위에 양도등록된 저당권부채권을 정리하기 위해 추가로 불가피하게 주변토지를 담보로 하는 채권매입의 경우 자산유동화에 관한법률 제22조 규정에 따라 유동화전문회사가 수행하는 업무의 부수업무에 해당된다는 답변을 받았습니다.(금정 41207-139)

당사는 공적자금의 원활한 회수를 위하여 위 나머지 1필지에 대한 소유권 추가로 취득하고자 계획하고 있으며, 이에 재정경제부의 답변을 적용하여 주변토지의 소유권을 취득할 경우 조세특례제한법 제119조1항13호 및 제120조1항12호의 규정에 의거 지방세(취득세, 등록세)감면이 가능한 지를 질의하오니 답변하여 주시기 바랍니다.

회 신

조세특례제한법 제119조 제1항 제13호 및 제120조 제1항 제12호의 규정에 의거 자산유동화에관한법률 제2조 제5호의 규정에 의한 유동화전문회사가 동법 제3조의 규정에 의하여 등록한 자산유동화계획에 따라 동법 제2조 제2호의 규정에 의한 자산보유자 또는 다른 유동화전문회사로부터 2003년 12월 31일까지 유동화자산을 양수하거나 양수한 유동화자산을 관리, 운용, 처분하는 경우에는 취득세와 등록세를 면제토록 규정하고 있으나 귀문의 경우 유동화전문회사가 등록된 자산유동화계획에 따라 부동산을 매수하는 경우가 아니므로 당해 부동산을 취득하더라도 취득세 등이 면제되지 아니합니다(세정 13407-84, 2003. 2. 3).

13. 토지수용으로 인한 대체취득시 비과세 여부

【질의】

1. 요지

택지개발촉진법제8조에 의거 甲(납세의무자)은 2000년 10월 13일 택지개발계획승인을 받은 乙(사업시행자, 대한주택공사)로부터, 2001년 10월 30일 토지수용관련 보상협의요청을 받은 후에 금융기관에서 대출 등을 받아 2002년 4월 법원경매물건낙찰로 토지를 사전취득하고 2002년 9월 수령한 최종보상금으로 대출금을 충당한바, 보상금 수령전에 미리 취득한 물건을 대체취득으로 볼 것인지에 대하여 양설이 있어 다음과 같이 질의합니다.

2. 양설

(갑설) : 비록 지방세법제109조에서는 보상금을 마지막으로 받은 날로부터 1년 이내에 대체할 부동산을 취득한 때 대체취득으로 규정하고 있으나 위의 납세의무자는 사업고시일 이후, 사업자로부터 보상협의 요청을 받은 후 차후에 수령할 보상금으로 충당할 계획을 갖고 사전 대출을 받아 취득한 만큼 대체취득임이 인정되며 보상금을 받은 날로부터 1년 이내에 대체할 부동산을 취득하라는 사항은 최대한 납세의무자에게 대체취득의 기간을 확보해 주기 위한 사항으로 보상금 수령전에 취득한 물건도 대체취득으로 인정하여 비과세해야 함.

(을설) : 지방세법제109조에 의거 보상금을 수령한 날로부터 1년 이내에 대체할 부동산을 취득한 때에 취득세를 비과세한다는 규정이 열거된 만큼 보상금 수령전에 취득하는 물건에 대해서는 과세해야 함.

※우리도의 의견 : 갑설

회 신

지방세법 제109조 제1항의 규정에 의거 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률, 도시계획법, 도시개발법 등 관계법령의 규정에 의하여 토지 등을 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자에게 부동산이 매수 또는 수용되거나 철거된 자가 계약일 또는 당해 사업인정고시일이후에 대체취득할 부동산 등의 계약을 체결하거나 건축허가를 받고 그 보상금을 마지막으로 받은 날부터 1년이내에 이에 대체할 부동산 등을 취득한 때에는 그 취득에 대한 취득세를 부과하지 아니하도록 규정하고 있으므로, 귀문의 경우 관계법령의 규정에 의거 토지 등을 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자에게 부동

산의 보상협의 요청을 받은 자가 사업인정고시일 이후 보상금수령일이전에 법원으로부터 부동산을 낙찰받아 취득한 경우라면 당해 부동산에 대한 취득세가 비과세되는 것이나 부재부동산소유자는 그러하지 아니하는 것입니다만 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다(세정 13407-82, 2003.2.3).

14. 취득세 감면 관련 질의

【질의】

본인은 ○○시 ○동 126번지에 다세대 주택을 건축하기 위하여 2002. 1. 24일자로 ○○시청으로부터 건축허가를 득하였습니다.

그후 건물을 완공하여 2002. 9월경 사용검사 승인을 받아 소유권 보존등기를 할 때 등록세 1,600,000원과 교육세 320,000원 계 1,920,000원과 취득세 4,000,000원을 납부하였습니다.

본인이 사업자등록을 신청할 때 본인의 무지로 업태를 건설/국민주택신축판매로 사업자등록을 신청하여야 하는데도 착오로 부동산/국민주택신축판매로 사업자등록을 신청하였습니다. 실제로는 건설업이 맞습니다. 그 후 사업자등록이 잘못된 사실을 알고서 2003.1.29일 건설/국민주택신축판매로 정정 교부받았습니다.

본인이 신축한 주택은 10가구 다세대 주택으로 전용면적이 공히 55.58㎡로 사용검사를 득하였습니다. 지방세 과세내용을 보면 건설업 또는 부동산매매업이라도 다세대로 전용면적이 60㎡이하 이면 취득세 및 등록세가 감면된다고 알고 있는데 저의 경우는 2002. 9월 모르는 소치로 감면을 받지 못하였는데 지금이라도 감면을 받을 수 있는지 여부를 질의합니다.

회 신

경기도도세감면조례 제14조 제1항의 규정에 의거 주택건설사업자(부가가치세법 제5조의 규정에 의하여 건설업 또는 부동산매매업으로 사업자등록증을 당해 건축물의 사용승인서교부일 이전에 교부받거나 동법시행령 제8조의 규정에 의한 고유번호를 부여받은 자를 말한다. 이하 이 장에서 같다)가 분양할 목적으로 건축한 5세대이상의 공동주택(아파트·임대주택·다세대주택을 말하며, 당해 공동주택의 부대시설 및 복리시설을 포함하되 분양 또는 임대하는 복리시설을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)으로서 전용면적 60제곱미터이하의 공동주택에 대하여는 취득세 등을 면제하거나 당해 공

동주택의 사용승인서교부일부터 2월 이내에 보존등기를 하지 아니하는 경우에는 감면된 취득세와 등록세를 추징토록 규정하고 있습니다.

귀문의 경우 부동산/국민주택신축판매업으로 사업자등록을 한 후 60제곱미터이하의 5세대이상의 공동주택을 신축·취득한 경우라면 취득세 등의 면제대상이 되나 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다(세정 13407-196, 2003. 3. 12).

15. 산업단지내 임시용건축물의 취득세 대상 여부

【질의】

(현황)

당사는 1983. 10. 22 국가산업단지로 지정을 받아 중형조선소 건설사업을 추진중에 있는 회사로, 지방세법 제276조 제2항의 규정과 지방세법 제107조 제6호의 규정에 의한 임시용건축물에 대한 지방세 부과 여부에 관하여 질의코자 합니다.

(질의내용)

지방세법 제276조 제2항 제1호 "단지 조성공사 완료후 신축하는 공장용등의 건축물, 공장용등의 건축물을 증축하고자 하는 경우 지방세를 감면한다"의 규정에 따라 산업단지내의 임시용건축물도 포함되므로 취득세 감면대상인지 여부, 지방세법 제276조 제2항 제1호 "공장용등의 건축물" 이라함은 시행규칙 제115조 제1항을 준용하므로 경계구역내의 제조시설을 지원하는 각종 부대시설이 모두 포함되므로 임시용건축물도 당연히 감면 대상으로 판단되는지 여부를 질의하오니 산업단지의 원활한 조성을 위하여 조속한 답변을 부탁드립니다.

회 신

지방세법 제276조 제1항의 규정에 의거 산업입지및개발에관한법률에 의하여 지정된 산업단지안에서 공장용건축물 등을 신축하거나 증축하고자 하는 자가 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제토록 규정하고 있으므로 귀문의 경우 산업단지내에서 임시용건축물을 신축하여 공장용으로 사용하는 경우라면 취득세 등의 감면대상이나 이에 해당여부는 과세권자가 공장용으로 사용하는지 여부를 사실조사하여 판단할 사항입니다(세정 13407-175, 2003. 3. 5).

16. 산업단지내의 생산시설중 일부를 교체하는 경우 과세대상 여부

【질의】

당사는 석유 및 석유화학제품을 제조 및 판매하는 법인으로 ○○시에 소재한 산업단지내에 생산시설을 보유하고 있는 법인으로 기존의 생산시설인 배관시설의 일부가 노후되어 교체공사(일정구간 및 구획내의 기존자산을 완전히 철거를 하고 ①기존자산과 같은 규격의 배관을 설치하는 경우와 ②기존자산보다 규격보다 크거나 길이가 늘어난 공사를 하는 경우로 두 가지 유형의 공사가 있음)를 하는 경우 취득세 과세대상 여부 및 산업단지 등에 대한 감면규정을 적용 받을 수 있는지에 대하여 아래와 같이 질의 하오니 회신하여 주시기 바랍니다.

(질의 1)

위와 같이 공사를 한 경우 취득세 과세대상이 된다면 지방세법 시행령 제75조의 2 제4호 “도관시설의 신설” 규정을 적용하는 것인지, 아니면 지방세법 제104조 제10호 “개수”의 규정을 적용하는 것인지 여부와, 만일 과세대상이 아니라면 과세대상에 포함되지 않는 사유를 각각의 공사유형별로 회신하여 주시고,

(질의 2)

위의 공사가 취득세 과세대상이라면 지방세법 제276조 “산업단지 등에 대한 감면” 규정에 적용이 되는지에 대하여 질의합니다.

회 신

지방세법 제104조 제4호 및 동법시행령 제75조의 2 제4호의 규정에 의거 송유관 등 도관시설은 건축물로서 취득세 납세의무가 있는 것으로 규정하고 있으므로 귀문의 경우 기존의 도관시설을 철거하고 새로이 도관시설을 설치하는 경우라면 취득세 납세의무가 있으나 당해 도관시설이 공장의 생산 설비의 일부인 경우라면 취득세 과세대상이 아니나 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다(세정 13407-127, 2003. 2. 18).

17. 취득세 납세의무 성립여부 관련 질의

【질의】

본인은 ○○광역시에 본점을 두고 있는 ○○주식회사라는 건설회사의 환경기사로 근무하는 직원이었는데, 어느날 본인 앞으로 부동산 취득세 30,523,000원정(가산금 제외)의 통지서가 날아와서 그 이유를 알아본 즉, ○○주식회사는 2001. 6월경 본인에게 회사의 명의상 이사로 등재시켜야 한다면서 인감증명, 등본 및 도장등을 제출토록 하여 제출한 적이 있었는데, ○○주식회사에서는 2001. 7월경 부도가 나자, 본인 모르게 위 서류등을 이용하여 2001. 7월경 회사소유의 ○○광역시 ○구 ○○동 소재 부동산(회사사옥)을 본인 명의로 금 1,165,000,000원정의 매매계약서를 만들어 ○○지방법원 접수번호 제○○○○○○호 2001. 7. 10. 자(원인 6.11 매매계약으로 임의기재)소유권이전등기를 하였고, 이후 위 회사는 ○○지방법원으로부터 화의개시를 신청하여 보전처분결정을 받게 되자 또다시 본인 모르게 매매계약해제서류를 만들어 접수번호 제○○○○○○호 2001. 8. 8. 자 소유권이전말소등기(원인 8. 7. 합의해제로 임의기재)를 하여 명의를 되찾아 갔는 데, 명의상 잠시 소유자였던 본인에게 취득세가 부과되었다고 합니다.(또한 동 부동산은 최근 경매로 인하여 제3자에게 소유권이전등기가 되었습니다.)

그러나 본인은 11억6천5백만원 상당의 부동산을 살 능력도 없을 뿐만 아니라 매매계약을 체결한 사실도 없고 매매계약서 및 매매계약해제서류 자체를 작성하거나 작성하도록 승낙한 사실이 전혀 없습니다.

이에 본인은 ○○주식회사에 수없이 항의를 하고 문제를 해결토록 촉구하였음에도 불구하고, 현재 ○○주식회사는 부도가 나서 화의인가를 받았다고는 하나 자금력이 없어 차일피일 시간만 지연시키고 있고 위 세금을 내 줄 형편도 전혀 안되고 있습니다.

○○주식회사는 이와 같은 사위행위에 대하여 모두 인정하고 잘못을 빌고 있으나 차마 검찰에 고발하여 형사책임을 물을 수는 없었으므로, 부득이 이와 같은 사정을 구청에 얘기하고 취득세부과를 취소 해 줄 것을 간곡히 부탁하였습니다.

그러나 구청은 무조건 등기가 되었으므로 법에 의거 취득세를 납부하여야만 한다고 하면서, 오히려 저를 신용불량거래자로 등록하겠다고 예고 통지서를 보내 왔습니다. 다만, 재판을 통하여 원인무효 판결을 받아오면 취소해 줄 수 있을 것 같다는 얘기 뿐이었습니다.

그리고 본인이 원인무효로 재판을 걸면 100%승소할 것이 분명하므로 ○○주식회사는 제소전 화해나 공정증서등을 작성해 해 줄테니 제발 검찰에 고발만은 하지 말아 달라고 통사정을 하고 있습니다.

그렇다면 위와 같이 본인은 전혀 매매계약을 하거나 계약해지를 한 적이 없음에도 본인

도 모르는 사이에 ○○주식회사가 사위의 방법으로 본인의 도장과 서류를 이용하여 위 등기 등을 한 경우에,

가. 도장과 서류를 사위의 방법으로 등기된 경우 등기부명의상소유자로 등재되었다는 이유로 본인이 꼭 취득세를 내야 하는지 여부

나. 추후 ○○주식회사와 제소전 화해나 공정증서등을 통하여 위 사실이 입증될 경우 취득세가 면제되는 지 여부

다. 정식재판을 통한 판결문으로만 취득세 부과가 취소 되는 것인지 여부를 확인합니다.

회 신

부동산 취득세는 부동산의 취득행위를 과세객체로 하여 부과하는 행위세이므로 그에 대한 조세채권은 그 취득행위라는 과세요건 사실이 존재함으로써 당연히 발생하는 것(대법원 95누 7970, 1995. 9. 15)인 바, 귀문의 경우 부동산이 귀하의 명의로 소유권이전등기가 이루어졌다면 당연히 취득세 납세의무가 발생하는 것이며 본인이 모르게 위 부동산의 소유권이전등기가 이루어졌다는 주장만으로는 그 사실의 진위여부를 확인할 수 없으므로 당해 부동산의 취득·등기 행위에 대한 법원의 원인무효 판결이 있지 아니하면 취득세 부과처분이 취소될 수 없음을 알려드립니다(세정 13407-55, 2003. 1. 22).