

◆ 질의와 회신 ◆

지방세법령 질의 · 회신

- 행정자치부 세정담당관실 -

1. 신축건물 과세대상에 대한 질의

【질 의】

1구의 신축건물 내에 농공단지와 공업지역으로 토지가 구성되어 있으며, 총 신축건물면적 중 지방세법 제276조(산업단지 등에 대한 감면)에 의하여 감면 받을 건축물면적과 취득세 및 등록세의 과세대상면적이 불분명하여 안분 방법에 대한 질의입니다.

〈답설〉 취득세 · 등록세 전체를 감면한다.

(이유) 대부분의 공장건물이 농공단에 위치해 있고, 일부 관리청사만 공업지역에 위치해 있으므로 주된 건축물을 기준하기 때문임.

〈을설〉 농공단지 소재한 건축물은 감면받고, 공업지역에 소재한 건축물은 과세대상 건축물에 포함하여 신고 · 납부한다. 이 경우 공장건축물의 일부가 공업지역에 소재 할 경우 건축물 연면적 기준으로 안분한다.

(이유) 지방세법 제276조의 법문에 의하고, 부과대상이 건축물이기 때문임.

〈병설〉 농공단지의 공업지역의 토지면적비율로 안분하여 공업지역의 해당건축연면적만큼 취득세, 등록세를 신고 · 납부한다.

(이유) 1구의 토지가 농공단지, 공업지역이 혼재하므로 토지비율에 따라 안분해야 하기 때문임.

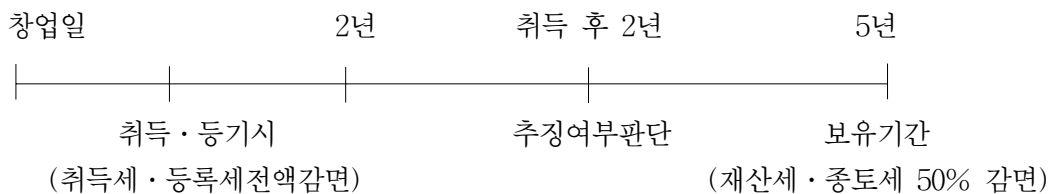
회신

지방세법 제276조 제1항의 규정에 의거 산업입지및개발에관한법률에 의하여 지정된 산업단지 안에서 공장용건축물·연구시설 및 시험생산용건축물을 신축하거나 증축하고자 하는 자가 취득하는 부동산에 대하여는 취득세 등을 면제토록 규정하고 있으므로 귀문의 경우 농공단지와 공업지역으로 구성된 1구의 토지에 공장용건축물을 신축한 경우라면 토지의 경우 농공단지 부분만 감면대상이 되고, 공장용건축물의 경우 농공단지 내에 있는 건축물 부분만 감면대상이 되므로 공업지역에 위치하고 있는 건물 부분은 취득세 등을 납부하여야 함을 알려드립니다.

2. 추징대상 및 추징여부 판단시점에 대한 질의

【질의】

조세특례법에 창업중소기업이 사업용 재산을 취득 후 2년 이내 당해 사업에 직접 사용하지 아니하는 경우 기감면된 취득세, 등록세를 추징한다고 되어 있으나 ① 행자부의 창업중소기업 관련 지방세 감면요령에 의하면 취득 후 2년 이내 직접 사용한 실적이 있는 경우에는 그 사용기간의 장단에 불구하고 추징대상에서 제외한다고 되어 있으며 ② 감면된 세금의 추징여부 판단은 취득 후 2년이 도래할 때 판단한다고 되어 있습니다.



당사는 취득세·등록세를 감면받았으나 현재 직접 사용않는 일부임대부분에 대하여 취득세·등록세를 추징하였습니다.



- 질의1) 위①항의 내용에서 일정기간 임대 후 2년(취득 후)이내 직접 사용시 추정대상 여부와
- 질의2) 위②의 내용에서 추정시점이 취득 후 2년이 될 때인지 또는 추정사유가 발생된 때인지를 질의하오니 회신하여 주시기 바랍니다.

회 신

구 조세특례제한법(2002. 12. 11 법률 제6762호로 개정되기 이전의 것) 제119조 제3항 및 제120조 제3항의 규정에 의거 창업중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일로부터 2년 이내에 취득하는 사업용재산에 대하여는 취득세 등을 면제하거나 취득일로부터 2년 이내에 당해 재산을 정당한 사유 없이 당해 사업에 직접 사용하지 아니하는 경우에는 면제받은 세액을 추징토록 규정하고 있으므로,

귀문의 경우 조세특례제한법 제6조의 요건을 충족하는 창업중소기업이 2002. 5. 2에 부동산을 취득하여 일부를 임대한 경우라면 당해 임대한 부분은 당해 사업을 영위하기 위하여 취득한 것으로 보기 어려우므로 임대한 시점에서 추정사유가 발생하는 것임을 알려드립니다.

3. 비영리 종교법인 취득부동산의 지방세감면여부

【질의】

본 법인에서는 법인산하 “○○시 ○구 ○○동 591-10번지” 소재의 ○○성당에 교육관으로 사용코자 “○○시 ○구 ○○동 579-5번지 일대 156㎡, 동소 주택건물 1층 87.81㎡ 2층 63.955㎡, 동소 부속건물 단층 화장실 3.325㎡”를 2003년 6월 26일 8천만원에 취득하였습니다. 그러나 현재 해당부동산에는 전 소유자와 임대계약을 한 세입자가 5가구가 있습니다. 본 법인에서는 해당부동산을 예전부터 매입할 의사가 있었던 바, 적절한 가격에 매물로 나와 세입자가 있다는 것을 알면서도 신속히 매입을 하게 되었습니다. 이런 상황에서 해당관할처인 ○○구청 지방세과에서는 종교시설목적으로 지방세 감면대상이 되려면 취득시점을 기준으로 해서 해당부동산에는 임대수익이 없어야 한다고 합니다. 이 의견에 대한 본 법인의 의사는 좀 다릅니다. 전 소유자와의 임대계약에 의한 일시적인 임대소득이 있다고 하여 임대계약이 종료되면 분명히 종교시설로 사용할 부동산에 세금을 부과하는 것은 적절하지

못한 처분이라고 생각합니다. 이와 유사한 예로 “기존의 임대차계약에 의한 일시적 소득은 수익사업으로 볼 수 없다”는 대법원판결 <대법원 94누 14575 제3부(1995. 6. 30)>의 예가 있다고 알고 있습니다.

- ☐ 질의 1) 위의 경우 본 법인의 취득부동산은 지방세 감면 대상이 되는지?
- ☐ 질의 2) 지방세 감면 대상이 아니면 안 되는 이유가 명백히 명시된 해당법이 있는지?
- ☐ 질의 3) 대법원판결 <대법원 94누 14575 제3부(1995. 6. 30)> 이후에 이에 반하는 판결의 예가 있는지?

회 신

지방세법 제107조 제1호의 규정에 의거 종교를 목적으로 하는 단체가 그 사업에 사용하기 위한 부동산의 취득에 대하여는 취득세 등을 비과세하도록 규정하고 있으나, 귀문의 경우 종교단체가 교육관으로 사용하기 위하여 주택을 취득하였으나 전 소유자와 임대계약을 한 세입자가 거주하고 있는 경우라면 임대기간 종료시까지 일시적으로 주택으로 사용한다 하더라도 임대기간 종료 후 바로 종교용으로 사용하는 경우에 한해 취득세 등이 비과세되나 (대판94누14575, 1995. 6. 30 참조) 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사 후 판단할 사항임을 알려드립니다.(세정 13407-388 2003, 7. 8)

4. 지방세법상 등록세 등의 비과세해당여부

【질의】

본 재단법인 ○○학술문화재단은 공익법인의 설립운영에 관한 법률규정에 따라 다산정약용 선생의 학문과 사상(다산학)을 연구·진흥·선양함으로서 학술, 문화발전에 기여함을 목적으로 하여 1998년 12월 9일 설립된 법인입니다.

본 재단법인이 금번에 위 다산학의 연구 목적에 사용하기 위하여 서울 ○○구 ○○동 1699-2 토지 및 지상건물을 매입할 예정으로 있는 바, 이와 같은 경우 부동산등기이전에 필요한 등록세 및 취득세 부과여부는 지방세법 제288조 제2항에 의한 비과세에 해당된다고 보여지는 바 이에 대한 회신을 하여 주시기 바랍니다.

회신

지방세법 제288조 제2항의 규정에 의거 정부로부터 허가 또는 인가를 받거나 민법 외의 법률에 의하여 설립 또는 그 적용을 받는 학술연구단체가 그 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세 등을 면제하나 그 취득일로부터 1년 이내에 정당한 사유 없이 그 고유업무에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일로부터 2년 이상 고유업무에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당부분에 대하여는 면제된 취득세 등을 추징토록 규정하고 있습니다.

귀문의 경우 서울특별시교육감으로부터 법인설립허가를 받아 법인을 설립하여 다산학의 연구를 주된 목적사업으로 영위하는 경우라면 취득세 등의 감면대상이 되는 학술연구단체에 해당되는 것이나 귀 단체가 학술연구업무를 주된 목적사업으로 하는 지는 과세관자가 사업실적 및 예산사용실적을 사실조사하여 판단할 사항임을 알려드립니다.

5. 현물출자 시 이전되는 자산의 지방세 감면에 관한 질의

【질의】

1. 사실관계

갑 주식회사(이하 “갑회사”라고 합니다)는 화학제품을 생산하는 회사로 5년 이상 사업을 영위한 내국법인임.

갑회사는 현재 영위하고 있는 영업을 현물출자(“이 건 현물출자”)하여 법인을 신설할 예정입니다. 갑회사는 가능하면 토지, 건축물, 기계장비 등을 포함한 자산 전부와 부채 전부를 포함하는 영업전부를 출자할 예정이었으나, 법령 및 계약상의 제한에 따라서 신설회사에 양도하기 어려운 일부 투자유가증권 등 극히 소액의 자산과 일부 부채를 현물출자 대상에서 제외할 것임. 신설법인은 갑회사가 영위하던 사업을 이 건 현물출자 이후에도 그대로 영위할 예정이며, 갑회사는 더 이상 영업을 하지 않고 사실상의 지주회사로 남게 됨. 한편, 이 건 현물출자는 외관상으로는 사업과 관련한 부채 중 일부가 제외되므로 부가가치세법상 부가가치세가 비과세되는 사업의 포괄적인 양도에 해당하는지 여부는 확실하지 않음.

2. 질의사항

위 사실관계 하에서 갑회사가 자산과 일부 부채를 포함하는 영업을 현물출자하여 법인

을 신설하는 경우, 조세특례제한법(이하 “조특법”이라 한다) 제38조에서 정하는 현물출자에 해당하여 신설법인에 이전되는 자산에 대하여 신설법인의 취득세 및 등록세가 전액 감면되는 것인지.

3. 가능한 견해

〈갑설〉

현물출자로 이전되는 자산에 대한 취득세와 등록세는 감면되는 것임.

(근거) 갑회사가 부채 중 일부를 현물출자 대상 자산에서 제외하더라도 현물출자로 이전된 자산으로 신설법인이 갑회사의 사업을 계속 영위하고 이권 현물출자가 조특법 제38조 제1항에서 정하는 감면요건을 충족하는 한 이전되는 자산에 대한 취득세와 등록세는 전액 감면되는 것임.

〈을설〉

이 권 현물출자로 이전되는 자산에 대한 취득세와 등록세는 감면되지 아니함.

(근거) 조특법은 제38조 제4항에서 신설법인이 출자법인으로 승계 받은 사업을 폐지하는 경우 이연된 자산양도차익에 대한 법인세를 일시에 추징하는 것으로 규정하고 있으므로, 조특법 제38조에 따른 지방세 감면혜택을 받기 위해서는 현물출자 시점에 사업이 포괄적으로 이전되어야 하는 것임. 그런데 이권 현물출자는 양도되는 사업과 관련된 부채의 일부가 이전되지 않으므로 사업이 포괄적으로 승계되었다고 볼 수 없고, 따라서 이전되는 자산에 대한 취득세와 등록세는 감면되지 않는 것임.

〈질의와 견해〉 갑설이 타당한 것으로 사료됨.

회 신

조세특례제한법 제119조 제1항 제7호 및 제120조 제1항 제6호의 규정에 의거 동법 제38조의 규정에 의한 현물출자에 따라 취득하는 재산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제토록 규정하고 있고, 동법 제38조 제1항의 규정에 의한 현물출자 요건은 ① 신설법인의 설립등기일 현재 5년 이상 사업을 영위한 내국법인이 현물출자한 것과 ② 주식 또는 토지·건축물 등의 자산을 현물출자할 것 등의 요건을 충족하는 현물출자를 말하는 것으로 규정하고 있습니다.

귀문의 경우 설립등기일 현재 5년 이상 사업을 영위한 내국법인이 주식 또는 토지·건축물 등을 현물출자하여 내국법인을 설립하는 경우라면 신설법인에게 양도하기 어려운 일부 투자유가증권·자산·부채를 현물출자 대상에서 제외하더라도 동법 제38

조 제2항에 해당되니 아니하는 경우에 한하여 취득세 등의 감면대상에 해당되는 것이나 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다.

6. 창업중소기업 취득세 감면 관련 질의

【질의】

법인을 설립하여 염색공장으로 사용하던 공장을 경매로 매입하여 염색공장으로 사용할 경우 조세특례제한법 제120조의 규정에 의한 취득세 감면을 받을 수 있는지요?

① 당사는 사업개시일로부터 2년 이내에 취득하였으며 중소기업 기본법에 의한 중소기업에 해당함.

② 종전의 사업과 동종의 사업을 계속하는 경우의 창업해당여부(관련예규: 세정 13407-1148, 2002. 12. 3)

회 신

조세특례제한법 제119조 제3항 및 제120조 제3항의 규정에 의거 창업중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일로부터 2년 이내에 취득하는 사업용재산에 대하여는 취득세 등을 면제토록 규정하고 있고, 동법 제6조 제4항 제1호의 규정에 의거 합병·분할·현물출자 또는 사업의 양수를 통하여 종전의 사업을 승계하거나 종전의 사업에 사용하던 자산을 인수 또는 매입하여 동종의 사업을 영위하는 경우에는 창업에 해당되지 아니하는 것으로 규정하고 있으므로,

귀문의 경우 종전의 사업에 사용되던 자산을 경매로 인수하여 동종의 사업을 영위하는 경우 창업에 해당되지 아니함을 알려드립니다.

7. 건물시가표준액 산정 관련 질의

【질의】

○○주공2단지아파트는 1982년 3월에 준공된 아파트로서 일부(206동~231동, 301동~307동, 1,120세대)에 대하여 건축물관리대장에는 “고압벽돌조”로 등재되어 있습니다.

위의 아파트는 설계도면과 실제현황을 확인하면 철근콘크리트 기둥이 없으며, 내력벽과 외벽이 모두 고압벽돌조로 되어 있습니다.(별도의 기둥이 없는 구조로 되어 있음).

○○시에서는 정확한 구조를 알지 못하고서 계속하여 철근콘크리트조(구조지수: 21)로 재산세를 과세하여 왔습니다.

이에 건물시가표준액 산출체계에 있어 “고압벽돌조”를 어떤 구조지수에 적용해야 하는지 질의하오니 회신하여 주시기 바랍니다.

〈답설〉

건축물관리대장에 고압벽돌조로 되어 있고, 실제 건물현황이 철근콘크리트 기둥이 없이 내력벽과 외벽이 모두 벽돌로 되어 있으므로 주요 재료의 분류상 유형이 가장 비슷한 “시멘트벽돌조”로 구조지수(지수 80)를 적용하는 것이 타당함.

〈을설〉

건물시가표준액 산출체계에 의하면, 3면 이상이 연와 또는 이와 유사한 벽돌로 축조된 구조를 연와조로 분류하고, 고압벽돌이라는 정확한 용어로 결정고시되어 있는 것이 없으므로, ‘이와 유사한 벽돌’의 개념에 포함시켜 “연와조”로 구조지수(지수 90)를 적용하는 것이 타당함.

회 신

우리부의 2003년도 건물시가표준액조정기준 나 적용지수 가. 구조지수에는 철골(철골철근)콘크리트조(지수 120)부터 철파이프조(지수 30)까지 건물의 신축비를 기준으로 하여 결정된 구조지수를 적용토록 규정하고 있으므로,

귀문의 경우 건축물대장상 고압벽돌조로 기재되어 있는 5층 공동주택의 경우라면 신축비, 다른 공동주택과의 과세형평성 등을 고려하여 철근콘크리트조(지수 100)와 같은 구조지수를 적용하는 것이 타당함을 알려드립니다.

8. 취득세 감면 관련 질의

【질의】

당사는 본사와 공장이 수도권정비계획법상의 과밀억제권역인 현 주소지인 [○○도 ○○시 ○○동 150-2] (이하 “○○공장, 구공장”이라함)에 소재한 기업으로서, 사세확장과 수도권 과밀을 억제하고자 하는 정부의 정책에 부응하기 위하여 2003년 1월 17일에 ○○도

○○시 소재 ○○특수지역(이하 “△△공장, 신공장”이라한다.)으로 이전하고자 토지건물을 구입하였습니다. 이때에 □□공장을 신공장 취득 후 6개월 이내에 매각 또는 완전 철거하겠다는 계획서를 제출하고, 신공장 취득에 따른 지방세감면을 받았습니다. 그리고 신공장 구입 후 6개월 이내인 2003년 6월 10까지 구공장의 기계설비 등 공장시설일체(건물제외)를 철거하여 신공장(△△공장)으로 이전하였습니다.

그러나 □□공장 일부 지번에 대하여 6개월 내에 매각하지 못할 상황이 되어 부득이 양도시까지는 타인에게 토지, 건물을 임대하고자 하고 있습니다.

이와 같이 구공장의 기계장치 등의 시설을 철거 이전 후 토지건물만을 타인에게 공장용도로 임대하는 경우에도 지방세법시행규칙 제115조 제2항 3호의 “대도시외에서 그 사업을 개시한날부터 6월내에 대도시내에 있는 당해 공장시설을 완전히 철거하거나 폐쇄할 것”에 해당하는지 답하여 주시기 바랍니다.

회신

지방세법 제275조 제1항의 규정에 의거 대도시안에서 공장시설을 갖추고 사업을 영위하는 자가 그 공장을 폐쇄하고 대도시외의 지역으로 공장설치가 금지되거나 제한되지 아니한 지역으로 이전한 후 당해 사업을 계속 영위하기 위하여 2005. 12. 31까지 취득하는 부동산에 대하여는 취득세 등을 면제토록 규정하고 있고, 세부감면요건에 대하여는 지방세법시행규칙 제115조에서 규정하고 있으며 그 요건 중의 하나로 대도시외에서 그 사업을 개시한 날부터 6월내에 대도시내에 있는 당해 공장시설을 완전히 철거하거나 폐쇄하도록 규정하고 있으므로,

귀문의 경우 기존의 공장의 기계장치 등은 대도시외의 신공장으로 이전하였으나 공장이 매각되지 아니하여 토지와 건물만을 타인에게 임대한 경우라면 공장시설을 완전히 철거하거나 폐쇄할 것에 해당하는 것이나 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다.

9. 취득세 감면 관련 질의

【질의】

대도시 안에서 공장시설을 갖추고 사업을 영위하는 자가 그 공장을 폐쇄하고 대도시 외의 지역으로 공장설치가 금지되거나 제한되지 아니하는 지역으로 이전한 후 당해 사업을 계속 영위하기 위하여 2005년 12월 31까지 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세

를 면제한다(지방세법 제275조 제1항)

이 규정에 의한 공장의 범위와 적용기준은 행정자치부령으로 정한다(지방세법 제275조 제2항)라고 규정하고 있고,

당해 회사 주식회사 ○○○는 컴퓨터 및 그 주변기기의 제조업을 목적으로 1999. 3. 19 설립되어, ○○○도 ○○시 407-1 107호에 본사와 공장을 두고 있고, 위 공장은 지방세법시행규칙 제115조 제1항 별표3 [16. 사무, 계산 회계용 기계 제조업(3001 컴퓨터 및 그 주변기기 제조업)] 에 규정한 업종의 공장으로서 연면적이 200제곱미터 이상이며, 당해 회사는 위 공장을 임차하여 1999. 4. 15부터 조업을 계속하여 오다가 당해 사업을 계속 영위하기 위하여 2003. 4 위 공장을 ○○○시 ○○○동 432-1로 이전하고자 이 사건 토지 공장용지 6,736.2㎡와 그 지상 5개 동의 연면적 4,474.31㎡의 공장건물(기숙사 포함)을 취득하였습니다.

위 당해 회사의 경우, 취득한 위 부동산의 취득세와 그 소유권이전등기를 할 경우 등록세를 면제받을 수 있는지 회신하여 주시기 바랍니다.

회 신

지방세법 제275조 제1항의 규정에 의거 대도시안에서 공장시설을 갖추고 사업을 영위하는 자가 그 공장을 폐쇄하고 대도시외의 지역으로 공장설치가 금지되거나 제한되지 아니한 지역으로 이전한 후 당해 사업을 계속 영위하기 위하여 2005. 12. 31까지 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제토록 규정하고 있고 세부감면 요건은 지방세법 제115조에서 규정하고 있습니다.

귀문의 경우 ○○○도 ○○○시에서 200㎡ 이상의 건축물을 임차하여 생산시설을 갖춘 공장으로 2년 이상 사용을 한 후 당해 공장을 이전하기 위하여 ○○○도 ○○○의 공장용 토지와 건물을 취득한 경우라면 지방세법시행규칙 제115조의 다른 감면요건을 충족하는 경우에 한해 이전전 공장의 가액 범위 내에서 취득세 등의 감면 대상에 해당되나 다른 감면요건을 충족하는지 여부 등은 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다.

10. 창업중소기업 지방세 감면 관련 질의

【질의】

수도권정비계획법에 의한 수도권 과밀억제권역 이외의 지역에서 2001년 12월 1일에 개업인사업자로 선박구성부분품제조업(35114) 〈선박용 배관장치제조〉의 영위를 위하여 창업

한 후, 이 개인사업자등록을 폐업하고 2002년 7월 11일 동종의 사업을 위한 법인사업자로 새로이 설립등기를 하여 임차공장을 운영하고 있는 중소기업 H사가 사업의 발전으로 자가 공장을 확보(매입)하고자 합니다.

역시, 수도권과밀억제권역 이외의 지역에 소재하고 있는 매도자 K사는 구조용금속판제품 및 금속공작물제조업(28112) 〈도로표지판〉 및 선박구성부분품제조업(35114)으로 공장 등록을, 건설(철물공사), 제조(도로표지판), 서비스(옥외광고업)업으로 사업자등록을 하였으나, 건설업에 대한 매출만 발생하고 제조업에 대한 매출이 없는 등(최근 회계연도 법인 세과세표준신고서의 손익계산서와 공사원가계산서로 확인) 사업의 부진으로 폐업을 계획하고 있습니다.

K사 소유의 공장부지 및 공장건물인 부동산만을 (건물에 장착된 오버헤드크레인과 옥외에 장착된 갠트리 크레인은 포함) H사가 취득할 경우, H사는 조세특례제한법 제119조제③항 및 제120조제③의 규정에 의하여 등록세와 취득세의 감면 대상의 여부?

회신

조세특례제한법 제119조 제3항 및 제120조 제3항의 규정에 의하여 창업중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일로부터 2년 이내에 취득하는 사업용 재산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제토록 규정하고 있으나

귀문의 경우 개인사업자가 영위하던 사업을 폐업하고 법인을 설립하여 개인사업자가 영위하던 사업과 동종의 사업을 영위하는 경우라면 사실상의 법인전환에 해당되어 창업에 해당되지 아니하는 것임을 알려드립니다.

11. 취득세 비과세 관련 질의

【질의】

D시에 2년제 대학은 1개가 있었으나 4년제 대학의 필요성을 D시와 공동으로 인식하고 교육부장관으로부터 학교법인승인을 받아 D시 소유 토지 약 6만평을 매입하여 추진하던 중 기존 2년제 대학이 4년제 대학으로 변경 확장함으로서 4년제 대학설립이 필요없게 되어 학교설립위치를 다른 시로 이전코저 환매를 계획하고 있습니다.

공공성의 학교법인임으로 당연히 취득세와 등록세가 면제된다고 생각되는데 귀 부의 의견을 질의하오니 회보하여 주시기 바랍니다.

회신

지방세법 제107조 제1호의 규정에 의거 초·중등교육법 및 고등교육법에 의한 학교를 경영하는 자가 그 사업에 사용하기 위한 부동산의 취득은 취득세 등을 비과세하나 대통령령이 정하는 수입사업에 사용하는 경우와 취득일로부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 그 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우 등은 취득세를 부과토록 규정하고 있으므로,

귀문의 경우 학교법인이 학교설립을 위하여 부동산을 취득하였으나 학교용으로 사용하지 아니하고 매각(환매)하는 경우라면 기 비과세된 취득세 등이 추정되는 것임을 알려드립니다.

12. 자경농민 취득세 감면 관련 질의

【질의】

농민 “갑”은 1988. 1. 14 농지를 취득하여 경작하여 오던 중 2001. 1. 29 남편“을”에게 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 하였습니다.(위 농지는 갑과 을이 공동으로 경작하였습니다.)

남편 “을”은 2002. 12. 5 타인 “병”에게 위의 농지를 매매하였습니다.

2001. 1. 29 “갑”으로부터 “을”에게 소유권이전시 자경농민의 농지 등에 대한 감면으로 취득세, 등록세를 각각 50%씩 감면을 받았습니다.

위와 같이 “갑”, “을” 부부는 1988. 1. 14부터 2002. 12. 5까지 14년간을 소유 경작하던 농지를 2001. 1. 29 증여로 소유권이전등기를 한 후 2년 이내인 2002. 12. 5 타인 “병”에게 매매한 경우 2년 이상 경작하지 아니하고 매매한 경우에 해당 감면세액추정 사유에 해당하는지, 아니면 14년간을 경작하였기에 감면적용이 적법한지 여부를 알려주시기 바랍니다.

회신

지방세법 제261조 제1항의 규정에 의거 대통령령이 정하는 바에 의하여 농업을 주업으로 하는 자로서 2년 이상 영농에 종사한 자가 대통령령이 정하는 기준에 따라 직접 경작할 목적으로 취득하는 농지에 대하여는 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감하나 2년 이상 경작하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 경감된 취득세와 등록세를 추정토록 규정하고 있으므로,

귀문의 경우 지방세법시행령 제219조 요건을 충족하는 자경농민이 부인으로부터 증여에 의하여 농지를 취득하여 취득세 등을 감면 받은 후 취득일로부터 2년 이내에 매각한 경우라면 2년 이상 경작하지 아니하고 매각한 경우에 해당되어 기 감면된 취득세 등이 추정되는 것임을 알려드립니다.

13. 부동산 취득세 등 비과세

【질의】

도시재개발법의 규정에 의하면 도심재개발사업은 재개발구역지정 후 사업을 시행하려는 자가 일정한 요건을 갖춘 후 사업시행인가를 받아 사업을 시행하게 되며, 도시재개발법 시행령 제30조 제1항의 규정에 의거 시행자 및 시행자에게 무상귀속될 국공유지와 국가 등에 기부채납할 공공시설용지는 사업시행인가를 고시하는 때에 확정됩니다.

사업을 시행하고자 하는 자는 구역내의 부동산에 대하여 구역지정 이전부터 매입을 추진하여 부동산은 사업시행의 모든 단계에 걸쳐서 취득될 수 있습니다. 사업시행자가 되기 위해서는 구역내의 일정 부동산을 사전에 취득하여야 하므로 사업시행인가전에 취득하는 부동산에 대하여는 당해 부동산의 어느 만큼이 기부채납 대상인지 알 수가 없습니다.

한편, 지방세법의 관련 규정에 의하면 국가 등에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 대하여는 취득세 및 등록세를 부과하지 않는다고 규정하고 있을 뿐 언제까지 또는 언제 이후에 취득하는 부동산에 대하여 비과세 처리한다는 것에 대한 명확한 규정은 없습니다.

이에 따라 위와 같은 절차와 규정에서 다음과 같이 질의하오니 회신하여 주시기 바랍니다.

질의 1) 도시재개발법의 규정에 의한 도심재개발사업에서 시행자는 언제 이후에 취득한 토지에 대하여 지방세 비과세 조항을 적용 받을 수 있는지요?(예, 구역지정 이전, 구역지정 이후, 사업시행인가 후)

질의 2) 시행자가 취득세 및 등록세의 비과세 해당 여부를 알지 못하고 이미 취득세 및 등록세를 납부한 부동산이 기부채납할 부동산으로 확인되는 경우 기납부한 취득세 및 등록세는 환급 받을 수 있는지요? 환급 받을 수 있다면 어떠한 절차를 통해서 환급 받을 수 있는지요?

회신

지방세법 제106조 제2항의 규정에 의거 국가·지방자치단체 또는 지방자치단체 조합에 귀속 또는 기부채납을 목적으로 취득하는 부동산에 대하여는 취득세를 부과하지 아니하도록 규정하고 있으므로,

귀문의 경우 취득세 등의 비과세 대상에 해당되는지 여부의 판단은 취득세납세의무 성립일 현재를 기준으로 하여 비과세요건을 모두 충족했는지 여부를 기준으로 판단하는 것이므로, 당해 부동산의 취득일 현재 국가 등에 기부채납할 것이 결정되어 있는 경우라면 취득세 비과세대상에 해당되나, 납세의무 성립일인 취득일 현재 국가 등에 기부채납할 것이 결정되어 있지 아니한 상태에서 취득한 경우라면 사후에 국가 등에 기부채납하더라도 취득세 등의 비과세대상에 해당되지 아니하는 것임을 알려드립니다.

14. 기부채납을 조건으로 취득한 부동산에 대한 취득세 비과세 관련 질의

【질의】

지방세법 제106조(국가 등에 대한 비과세)에는 “국가·지방자치단체 또는 지방자치단체 조합에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다”로 명기하고 있습니다.

당초 저희는 지방자치단체로부터 아파트사업부지의 진입로를 개설하여 기부채납을 조건으로 사업계획승인을 득해 아파트사업을 시행하다가 IMF 사태로 미분양이 되어 자금사정으로 더 이상 사업을 진행할 수 없어 제3자에게 사업권을 양도하였습니다.

당시 저희는 사업계획승인서 상 기부채납이 조건화된 진입로 개설용 토지를 취득하고 취득세를 납부하였습니다. 이 경우 지방세법 106조의 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산“에 부합하므로 비과세 요건이 된다고 판단되어 질의하오니 회신하여 주시기 바랍니다.

만일, 비과세에 해당되지 않는다고 판단하신다면 법적근거 조항 어디에 해당되는지 답변하여 주시기 바랍니다.

회신

지방세법 제106조 제2항의 규정에 의거 국가·지방자치단체 또는 지방자치단체 조합에 귀속 또는 기부채납을 목적으로 취득하는 부동산에 대하여는 취득세를 면제토록 규정하고 있으나,

귀문의 경우 취득세의 비과세대상이 되는 기부채납을 목적으로 취득하는 부동산이라 함은 당해 부동산의 취득자가 당해 부동산의 취득시기 이전에 국가·지방자치단체와 기부채납 약정을 하고 추후 국가·지방자치단체에 기부채납을 이행한 부동산으로 봄이 타당하므로, 지방자치단체에 기부채납약정을 하였으나 기부채납을 하지 않고 매각한 경우라면 취득세 등의 비과세대상에 해당되지 아니함을 알려드립니다.

15. 취득세·등록세 환급에 관한 질의

【질의】

당사는 화물자동차운수사업을 영위하는 설립 5년 이상 된 법인으로서 화물자동차운수사업법 제26조 규정에 의한 지입차주(위탁차량)가 차량취득시(신차 또는 중고차) 법인명으로 세금계산서를 수령하여 차량등록 후 법인이 지입차주에게 세금계산서를 교부할 경우 등록시 납부한 취득세·등록세를 조세특례제한법 제119조 3항 및 동법 제120조3항에 의한 환급받을 수 있는지 질의하오니 회신바랍니다.

또한 지입차주가 제삼자에게 차량을 양도시 양수자가 신규로 사업을 개시할 경우 조세특례제한법 제119조3항 및 동법 제120조 3항에 의거 취득세 면제가 되는지 회신바랍니다.

회신

조세특례제한법 제119조 제3항 및 제120조 제3항의 규정에 의거 창업중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일로부터 2년 이내에 취득하는 사업용 재산에 대하여는 취득세 등을 면제토록 규정하고 있으나,

귀문의 경우 설립된지 5년 이상 된 화물자동차운수사업 법인에 지입차주가 차량을 취득하여 지입하는 경우라면 당해 지입차주는 화물자동차운수사업자가 아니므로 취득세 등이 면제되지 아니하며, 지입차주가 기존의 차량을 타인에게 양도하는 경우 양수인은 기존의 사업에 사용되던 자산을 취득하는 경우에 해당되므로 새로운 창업으로 볼 수 없어 취득세 등의 면제대상에 해당되지 아니함을 알려드립니다.

16. 취득세 등 중과세 관련 질의

【질의】

질의 업체는 ○○시 ○○구에서 7년 이상 출판업을 영위하여 온 법인으로 ○○구에 부동산 임대빌딩을 신축하여 부동산 임대업을 준비하고 있는 법인으로 건물이 신축되면 부가가치세법상의 지점사업자등록증을 관할세무서로부터 교부받아 부가가치세법에 의한 신고납부 의무는 이행하여야 하지만 경영합리화의 일환으로 임대업의 관리는 본사 사무실에서 총괄 수행하고자 합니다.

이 경우 취득세 및 등록세의 중과세 적용여부를 질의합니다.

질의 1) 취득세 중과세 문제

지방세법 제112조 제3항에 의거 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산에 해당하지 아니하여 중과세가 되지 않을 것으로 사료되지만 문제점이 없는지 질의합니다.

질의 2) 등록세 중과세 문제

지방세법 기본통칙 138-3(중과세대상에 해당되지 않는 지점)에서 대도시내에서 법인설립 후 5년이 경과된 법인이 임대사업을 위한 별도의 인적·물적시설을 설치하지 아니하고 임대업 등을 본점에서 직접수행하는 경우에는 중과세대상 지점에 해당되지 아니한다고 되어 있는바 본사에서 임대사업을 총괄하여 직접 수행하는 경우에 등록세 중과세 문제가 발생하지 아니하는지를 질의합니다.

회 신

귀 질의 1의 경우, 지방세법 제112조 제3항 및 제112조의2 규정에 의하여 부동산을 취득한 후 5년 이내에 본점 또는 주사무소용 건축물을 신축 또는 증축하는 경우에 취득세를 중과세하는 바, 건물 신축 후 5년 이내에 당해 건물을 본점 또는 주사무소용으로 사용하지 아니하는 경우에는 취득세 중과세 대상에 해당하지 않는 것이며,

귀 질의 2의 경우, 지방세법 제138조 및 지방세법시행령 제102조제2항의 규정에 의하여 대도시내 법인의 지점설치 및 그 지점 설치 이후 5년 이내에 취득하는 일체의 부동산에 대한 등기에 대하여 등록세를 중과세하는 바, 대도시 내에서 법인설립 후 5년이 경과된 법인이 부동산임대업을 영위하기 위하여 부동산을 취득 등기한 후 당해 임대용부동산에 별도의 인적·물적 설비를 갖춘 지점을 설치하지 아니하고 본점에서 임대업무를 수행하는 경우에는 등록세 중과세 대상에 해당하지 않는 것이라 하겠으나, 위에 해당하는지 여부를 과세권자가 각각 조사하여 판단할 사항임을 알려드립니다.