

判例 및 審査 決定事例

- 行政自治部 決定事例 -

1. 2001. 2. 27. 제2001-57호(취득세 부과처분 취소)

골프장의 개업비가 골프장의 지목변경에 따른 취득세 과세표준에 포함되는지 여부

【결정요지】

골프장을 건설하면서 개업비로 계상한 일반관리부서의 임직원 인건비, 여비교통비, 접대비, 소모품비 등은 골프장의 구성에 소요된 비용이라기보다는 회원권의 판매 및 법인의 일상적인 경비로서 골프장을 취득하기 위하여 지급한 일체의 비용에 포함될 수 없는 성질의 것이므로 골프장의 취득가액에서 제외되어야 함이 타당하므로 취소로 결정

가. 원처분의 요지

처분청은 청구인이 1999.5.18. 경상남도 양산시 웅상읍 ○○리 산 1번지 일원에

골프장을 조성하여 등록한 후, 취득세 등을 신고납부하였으나, 2000.7.10.부터 2000.7.13.까지 청구인에 대하여 실시한 세무조사결과 이진 골프장의 개업비등이 과세표준액에서 누락된 사실이 확인되고 과소신고한 과세표준액 8,228,663,243원에 지방세법 제112조제1항 및 제2항의 세율을 적용하여 산출한 취득세 973,315,230원, 농어촌특별세 89,220,560원, 합계 1,062,535,790원(가산세 포함)을 2000. 8. 11. 부과고지하였으나, 청구인이 이에 불복 이의 신청을 제기함에 따라 이의신청결정청은 청구인이 매년 납부한 종합토지세액 등이 이진 취득세 과세표준에 포함된 잘못이 있다고 보아 당초 부과처분을 취득세 549,864,280원, 농어촌 특별세 50,404,220원, 합계 600,268,500원(가산세 포함)으로 2001. 1. 2. 결정결정하였다.

나. 청구의 취지 및 이유

청구인은 이진 취득세 등의 부과처분의 취소를 구하면서 그 이유로 청구인은 이진 골프장 건설공사를 (주)△△에 일괄 외주처리하였으므로 이진 골프장 조성공사와 직·간접비용은 모두 공사비로 집행되어 취득세를 납부하였고, 기타

일부 청구인이 직접 지출한 골프장 건설공사와 관련된 현장 인건비, 코스관련인건비, 인·허가비용은 모두 건설중인 자산으로 회계처리하여 취득세를 납부하였으며, 이진 골프장 건설과 관계없는 총무등 일반관리부서의 임직원 인건비, 종합토지세 등 제세공과금과 관리부서의 차량감가상각비, 회원권분양 광고선전비, 접대비 등은 개업비 계정으로 처리하였는 바, 이러한 개업비는 골프장 조성공사와 관련없는 비용이므로 취득세 과세표준에서 제외되어야 함에도 처분청이 이를 과세표준에 포함시켜 취득세를 추징한 처분은 부당하다고 주장하고 있다.

다. 우리부의 판단

이진 심사청구는 이진 골프장에 대한 취득세 부과처분이 적법한지의 여부에 관한 다툼이라 하겠다.

먼저, 관계법령을 보면, 지방세법 제112조 제2항에서 체육시설의 설치·이용에관한법률의 규정에 의한 회원골프장용 부동산중 구분등록의 대상이 되는 토지와 건축물을 취득한 경우의 취득세율은 일반세율의 100분의 50으로 하도록 규정하고 있고, 같은법 제111조 제3

항에서 토지의 지목을 사실상 변경한 경우에는 지목변경으로 인하여 증가한 가액을 과세표준으로 하여 취득세를 부과한다고 규정하고 있으며, 같은법 시행령 제82조에서 판결문, 법인의 장부에 의하여 지목변경에 소요된 비용이 입증된 경우에는 그 비용을 취득세의 과세표준으로 한다고 규정하고 있다.

다음으로 청구인의 경우를 보면, 처분청은 청구인이 이진 골프장을 조성하여 1999.5.18. 등록한 후 취득세를 신고납부하였으나, 세무조사결과 개업비등이 과세표준액에서 누락된 사실을 확인하고 이진 취득세를 부과하였으며, 이에 대하여 청구인은 개업비는 골프장 건설과는 관련없는 비용인데도 골프장의 취득비용에 포함시켜 취득세를 부과하는 것은 부당하다고 주장하여 이를 살펴보면, 청구인은 이진 골프장 조성공사를 (주)△△에 일괄 도급하고, 도급비용총액을 이진 취득세 과세표준액에 포함시켰고, 1996년~1999년간 코스관리등을 위하여 이진 골프장에 투입된 청구인 소

속직원들에 대한 인건비(총177,947,020 원)는 건설중인 자산으로 별도 회계처리하여 이진 골프장의 취득세 과세표준액에 포함시킨 반면, 총무 등 일반관리부서의 임직원 인건비, 여비교통비, 접대비, 소모품비, 도서인쇄비, 차량유지비, 지급수수료, 보험료, 통신비, 세금과 공과금, 지급임차료, 광고선전비, 수선비, 잡비, 유가증권처분손실비, 운반비, 교육훈련비, 전력비 등은 개업비 계정으로 처리하였음을 제출된 증빙자료를 통하여 확인할 수 있는 바, 이러한 개업비는 골프장 조성에 소요된 비용이라기보다는 회원권 판매 및 법인의 일상적인 경비로서 골프장을 취득하기 위하여 지급한 일체의 비용에 포함될 수 없는 성질의 것이므로 골프장의 취득가액에서 제외되어야 함이 타당하다 할 것이다.(같은 취지의 행정자치부 심사결정례 제 2000-511호, 2000.6.27)

따라서 청구인의 주장은 이유가 있다고 인정되므로 지방세법 제77조 제1항의 규정에 의거 주문과 같이 결정한다.

2. 2001. 2. 27. 제2001-70호 (취득세 등 부과처분 취소)

한매등기가 된 부동산을 취득한 후 매도인에게 환매요청을 하여 환매권의 행사로 매도인에게 부동산을 매도한 경우 취득세 등 비과세 대상에 해당하는지 여부

【결정요지】

부동산 취득시 환매특약등기를 하였으며, 매수인의 매매계약 해지 요청을 환매권자가 받아들여 환매를 원인으로 한 소유권 이전등기를 한 경우에는 취득세 비과세 대상인 환매권 행사에 의한 환매가 이루어진 것으로 봄이 타당하나, 등록세의 경우에는 비과세 대상으로 규정하고 있지 않으므로 경정으로 결정

가. 원처분의 요지

처분청은 청구인이 1996. 5. 2. 대전광역시 대덕구 ○○동 1673-3번지 공장용지 9,926.3㎡(이하 “이건토지”라 한다)를 취득한데 대하여 지방세법 290조제2항에 의거 취득세와 등록세 등을 면제하였으나, 취득일로부터 1년 이내에 정당한 사유없이 고유업무에 직접 사용하지 아니하였으므로 취득세 등의 추정 대상에 해당될 뿐 아니라 법인의 비업무용 토지에 해당된다고 보아 그 취득가액(1,486,959,740원)에 구지방세법(1998. 12.31. 법률 제5615호로 개정되기 이전의 것) 제112조제2항 및 제131조제1항 제3호의 세율을 적용하여 산출한 취득세 267,652,700원, 농어촌특별세 24,534,820원, 등록세 53,530,540원, 교육세 9,813,920원, 합계 355,531,980원(가산세 포함)을 2000.10.10. 부과고지하였다.

나. 청구의 취지 및 이유

청구인은 이건 취득세 등의 부과처분의 취소를 구하면서 그 이유로 청구인은 기존 유가공 공장이 위치한 대전광역시 용문동 소재 토지가 도시계획에 의거 주거지역으로 용도변경됨에 따라 1996. 4. 30. 대전광역시로부터 제4공단 공장용지인 이건 토지를 매입하게 되었으나 고정투자비 과다 및 적자경영 등으로 공장운영에 어려움을 겪어오던 중, 1997. 1. 10. △△유유협동조합으로부터 유가공 공동사업 제의가 있어 공동사업계약을 체결하게 됨에 따라 이건 토지보다 넓은 공장부지가 필요하게 되어 대전광역시 측에 더 큰 부지를 의뢰하였으나, 매수부지가 없어 불가피하게 충남 논산시 소재 토지를 매수하게 되었고, 이에 대전광역시는 1997. 3. 14. 이건 토지를 환매하게 되었는바, 지방세법 제110조 제2호에서는 환매등기를 병행하는 부동산의

매매로서 환매기간내에 매도자가 환매한 경우의 그 매도자와 매수자의 취득에 대하여는 취득세를 비과세 하도록 규정하고 있으며, 이건의 경우 비과세 요건을 충족하고 있으므로 처분청에서 이건 토지에 대하여 취득세와 등록세를 부과하는 것은 부당하다고 주장하고 있다.

다. 우리부의 판단

이건 심사청구의 다툼은 환매기간내에 매도자가 환매한 경우의 매수자의 취득에 해당되는지 여부에 관한 것이라 하겠다.

먼저, 관계법령을 보면, 지방세법 제110조에서 “다음 각호의 1에 해당하는 것에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다”고 규정하면서, 그 제2호에서 “환매권의 행사등으로 인한 취득으로서 다음 각목의 1에 해당하는 취득”이라고 규정한 다음, 그 (가)목에서 “환매등기를 병행하는 부동산의 매매로서 환매기간내에 매도자가 환매한 경우의 그 매도자와 매수자의 취득”이라고 규정하고 있으며, 같은법 제128조제2호가목에서 토지수용법 또는 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의한 환매권의 행사로 매수하는 부동산에 대한 등기에 대하여는 등록세를 부과하지 아니한다고 규정

하고 있고, 구지방세법(1999. 12. 28. 법률 제6060호로 삭제되기 이전의 것) 제290조 제2항제3호에서 축산업협동조합법에 의하여 설립된 축산업협동조합이 그 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하되 다만, 취득일부터 1년 이내에 정당한 사유없이 당해 부동산을 그 고유업무에 직접 사용하지 아니하는 경우에는 면제된 취득세와 등록세를 추징한다”고 규정하고 있고, 구지방세법 제112조제2항 및 구지방세법시행령(1998. 7. 16. 대통령령 제15835호로 개정되기 이전의 것) 제84조의4 제1항 제2호에서 법인이 토지를 취득한 날로부터 5년 이내에 정당한 사유없이 매각한 토지는 법인의 비업무용 토지로 보아 취득세를 중과세하도록 규정하고 있다.

다음으로 이건의 경우를 보면, 처분청은 청구인이 1996. 4. 30. 환매등기를 병행하여 대전광역시시장으로부터 이건 토지를 매입한 데 대하여 공공법인이 고유업무에 사용할 목적으로 취득한 부동산에 해당된다고 보아 취득세와 등록세를 면제하였으나, 청구인이 1997. 2. 7. 대전광역시에 이건 토지에 대한 매매계약 해제를 신청하여 1997. 3. 14. 대전광역시장이 이건 토지에 대한 소유권 이전등기를 이행하였으므로 취득세등의 추징

대상에 해당된다고 보아 과세예고를 하였고, 청구인은 등기부등본상 환매를 원인으로 소유권이전등기를 이행한 것으로 기재되어 있는 사유등을 들어 비과세 대상인 환매권에 의한 환매에 해당된다며 과세전적부심사를 청구하였으나 결정기관은 이건의 경우 등기부등본상에는 환매한 것으로 기재되어 있으나 실질적으로 청구인의 계약해제신청에 의하여 계약해제를 한 것이므로 환매권에 의거 환매한 경우에 해당되지 않는다고 보아 불채택 결정을 하였음을 제출된 증빙 자료를 통하여 확인할 수 있다.

이에 대하여 청구인은 지방세법에서 비과세 대상으로 규정하고 있는 환매권에 의한 환매의 요건을 충족하고 있으므로 취득세와 등록세를 부과하는 것은 부당하다고 주장하여 이를 살펴보면, 지방세법에서는 환매등기를 병행하는 부동산의 매매로서 환매기간내에 매도자가 환매한 경우에는 그 매수자의 취득에 대하여 취득세를 부과하지 않는다고 규정하고 있는 바, 청구인은 1996. 4. 30. 대전광역시와 이건 토지에 대한 매매계약을 체결하면서 대전광역시장을 환매권자로, 환매기간은 계약체결일로부터 5년으로 하고, 환매금액은 계약에 의하여 청구인으로부터 수령한 매매대금 원금 해당액에 환매권 행사일까지 연 5%의

이율을 적용하여 산정한 금액을 가산한 금액으로 한다는 내용을 명시한 환매특약등기를 하였고, 비록 청구인의 매매계약 해제신청(1997. 2. 7.)이 원인이 되어 이건 토지의 소유권이 당초의 매도자인 대전광역시장에게 이전된 것이라 하더라도 대전광역시장의 계약해제가 아닌 환매를 원인으로 소유권이전등기를 경료하였을 뿐 아니라, 당초 매매계약서 내용을 보면, 환매와 달리 계약해제의 경우에는 반환금에 대한 이자를 지급하지 않도록 정하고 있는데 청구인에게 환매특약등기에 명시된 대로 반환금에 대한 5%의 이자를 지급한 사실 등을 볼 때, 이건의 경우 취득세의 비과세 대상인 환매권 행사에 의한 환매가 이루어진 것으로 봄이 타당하다 하겠다. 그러나 등록세의 경우에는 토지수용법 또는 공공용지의 취득및손실보상에관한특별법에 의한 환매권의 행사로 매수하는 부동산에 대한 등기에 한하여 비과세 대상으로 규정하고 있으므로 등록세도 비과세되어야 한다는 청구인의 주장은 이유없는 것이라 하겠다.

따라서 청구인의 주장은 일부 이유가 있다고 인정되므로 지방세법 제77조 제1항의 규정에 의하여 주문과 같이 결정한다. ☺