

지방세법령 질의 · 회신

- 행정자치부 세정과 -

1. 취득세 비과세 관련 질의

【질 의】

저는 ○○에 거주하는 시민으로 지방세인 취득세 및 등록세법에 대해 관할구청과 시청에서 행해지고 있는 내용이 이해가 안되는 점이 있어 고견의 말씀을 듣고싶어 필을 들게 되었습니다. 저는 2002년도 10월 26일에 부친께서 갑작스럽게 사망하시게 되어 부친께서 생존시 소유하셨던 아파트를 상속하여 등기를 해야 했습니다. 등기업무를 잘 모르기 때문에 전문가인 법무사에게 내용을 문의한 후 의뢰하기로 결정을 보고 상속권이 있는 모친과 동생들에게 동의를 구하고 상속인은 배우자이신 모친께 상속하는 것으로 결정하고 법무사에게 의뢰하여 상속등기를 완료하게 되었습니다. 그 당시 법무사는 상속받는 사람은 무주택자라야 취득세를 감면 받을 수가 있고 또한 법적으로 정해진 기일 내에 등기를 완료해야 한다고 했습니다.

이런 상황으로 모친께서 상속인으로 상속등기를 해야 하는 입장을 피력한다면 배우자이신 반면에 무주택자 이시기 때문입니다. 상속인을 모친이 아닌 동생들로 정할 수 없는 것 또한 주택을 보유하고 있기 때문에 누구든지 상속되면 1가구 2주택자로 되기 때문에 타당하지 못했습니다.

모친은 기력이 없으신 상태에서 생활하시고 계시기에 항상 불안하고 초조한 상태입니다. 배우자가 사망하여 상속을 받아야할 입장인 모친께서 동생 거주지 주민등록상에 같이 기거하는 사람으로 상속을 받게 되어 1가구 내 2주택이 된다하여 취득세를 감면 할 수 없다는 내용은 상속등기를 필한 후 6개월이 지난 후 관할구청에서 보내온

통지문을 보고 알게 되었습니다. 그래서 관할구청 담당부서에 가서 취득세를 감면 여부에 대하여 문의하니 현재 거주하고 주민등록지를 벗어나 새로운 주민등록지를 만들어 생활해야 한다고 답변해 주기에 법 자체에 모순이 있다고 저 나름대로 생각을 하게 되었습니다. 설령 그것이 아니고 다른 사람의 주민등록상에 동거인으로 한다고 해도 참 이상한 일이 아닐 수 없다고 생각합니다. 연노한 노인이 사심 없이 상속을 받으면서 취득세 감면을 받으려고 그런 행동까지 하며 살아가야 한다는 것은 저로서는 도저히 이해가 안되는 답변이었습니다.

등기업무 내용을 모르는 입장에서 전문가인 법무사에게 의뢰해서 소정의 등록세, 교육세, 인지비 및 수수료를 지불하며 관할구청 담당부서에서 취득세를 감면해준 내용을 갖고 상속등기를 했습니다. 그렇다면 관할구청 주무부서 담당자는 접수받은 서류내용을 주요 면밀하게 조사하여 그 당시에 판단을 내려 취득세 징수 유무를 판정하여 정확하게 행정처리를 하셔야 함에도 불구하고 6개월이 지난 시점에 조사를 해보니 감면 대상이 아니다 라고 서면통보를 하면서 추징금까지 납부를 해야 한다는 것에 또한 이해하기가 어려웠습니다.

이런 내용으로 보아 누구든지 지방세법을 잘 알고 이해하는 사람이 없는 상태라고 생각됩니다. 그렇다면 처리시간을 늘려서라도 창구에서 접수되는 내용에 정확한 판단을 내려 종결이 되는 것이 방법인 것으로 알고 있는데 위와 같이 아무런 일이 없이 처리 해주고 시간이 한참 지난 후 그때 처리한 것이 잘못 되었으니 정정해서 통보하는 내용대로 납부 하라고 하신다면 책임 없는 일을 한 것과 같은 맥락으로 간주할 수밖에 없는 것으로 사료됩니다. 지금까지 두서 없이 말씀드린 내용은 저 자신이 이해를 못하고 무지한 시민에게만 짐을 지우게 하는 것으로 생각됩니다. 이런 저의 입장을 헤아려 주시고 제가 드린 내용에 대한 회신을 바랍니다.

회 신

지방세법 제110조 제3호의 규정에 의거 상속으로 인한 취득 중 1가구 1주택 및 그 부속토지의 취득은 취득세를 비과세하도록 규정하고 있고, 동법시행령 제79조의 5 제1항의 규정에 의거 1가구 1주택이라 함은 주민등록법에 의한 세대별 주민등록표에 기재되어 있는 세대주와 그 가족으로 구성된 1가구가 국내에 1개의 주택을 소유하는 경우를 말하는 것으로 규정하고 있으므로,

귀 질의의 경우 주민등록법에 의한 세대별 주민등록표에 기재되어 있는 1가구가 주택을 보유한 상태에서 상속으로 주택을 취득하는 경우라면 1가구 1주택의 범위를 초과하므로 취득세 등이 비과세되지 아니함을 알려드립니다.(세정-201, 2004. 1. 14)

2. 농어촌 특별세 비과세 관련 질의

【질 의】

농어촌특별세법 제4조 제10호의2의 규정에 의하면 “지방세법 제196조의2의 규정에 의한 자동차에 대한 취득세”에 대해 농어촌특별세를 비과세하도록 되어 있고, 같은 법 제5조 제1호의 규정에 의하면 “---지방세법에 의하여 감면을 받는--- 취득세 또는 등록세의 감면 세액”에 대해서는 그 세액의 100분의 20을 농어촌특별세로 부과하게 되어 있으며, 같은 법 제5조 제6호의 규정에 의하면 “지방세법에 의하여 납부하여야 할 취득세액”의 100분의 10을 농어촌특별세로 부과하게 되어 있습니다.

가. 지방세법 제196조의2의 규정에 의한 자동차로서 배기량 800cc를 초과하는 비영업용 승용자동차를 취득하여 등록할 경우, 취득세 과세분에 대해 농어촌특별세가 비과세 되는지 여부

나. 지방세법 제 196조의2의 규정에 의한 자동차로서 2004. 1. 1 이후 배기량 800cc 미만의 비영업용 경형승용차를 취득하여 등록할 경우, 취득세 감면분에 대해 농어촌특별세가 비과세되는지 여부

다. 지방세법 제196조의2의 규정에 의한 자동차로서 2004. 1. 1 이후 배기량 800cc 미만의 비영업용 경형승용차를 취득하여 등록할 경우, 등록세 감면분에 대해 농어촌특별세가 비과세되는지 여부

회 신

농어촌특별세법 제4조 제10호의2의 규정에 의거 지방세법 제196조의 2의 규정에 의한 자동차의 취득세에 부가되는 농어촌특별세는 비과세 하도록 규정하고 있으나,

귀 질의의 경우 800cc를 초과하는 비영업용 승용자동차에 과세되는 취득세에 부가되는 농어촌특별세는 비과세대상이나, 지방세법 제268조의 2의 규정에 의거 경형 승용자동차를 취득하여 취득세 및 등록세를 감면 받은 경우라면 당해 취득세 및 등록세 감면분 농어촌특별세는 비과세 조항이 없으므로 농어촌특별세가 비과세되지 아니합니다.(세정-430, 2004. 1. 31)

3. 교회담임목사 사택으로 매입한 부동산의 비과세 감면 질의

【질 의】

저는 ○○구 ○○동에 소재한 대한예수교장로회중앙교회 ○○○ 담임목사입니다.

조그마한 교회에서 목회를 하고 있던 중 교회에서 한 뜻이 되어 목사사택을 매입하기로 결정함에 따라 주택(부동산) 매입에 관련된 세금인 부동산 취득세 및 등록세에 관하여 문의하고자 합니다.

교회에서 제직회의 결의로써 담임목사의 사택용도로 사용하기 위하여 부동산을 매수하는 과정에서 아파트 전소유자인 매도자(개인)와 기존세입자가 잔금지급일전(잔금지급일 1일전)에 임대차계약을 다시 체결한 부동산을 교회 명의로 매수하여 등기할 경우에 부동산 취득세 및 등록세가 감면 비과세 되는지요? 참고로 임대차보호법 규정에 따라 임대차기간 동안 매수한 부동산소재지에 거주하고 있습니다.

이에 본 교회에서는 빠른 시일 안에 사택으로 사용하고자 기존 세입자와 계약기간 만기 전이라도 이사비용을 드리겠으니 이사해 주시기를 요청했었습니다. 그러나 기존세입자의 자녀들 학교문제로 당분간 계약기간동안은 살아야 한다고 하니 본 교회에서도 어쩔 수 없이 기다리고 있습니다. 그래서 계약만기전이라도 언제든지 기존 세입자가 이사할 경우에 본 교회에서는 담임목사 사택으로 사용할 것입니다.

위와 같이 본 교회에서는 수익을 얻고자 하는 목적에서 목사사택을 구입한 것이 결코 아님을 말씀드리오니 조속한 시일 내에 정확한 회신바랍니다.

회 신

지방세법 제107조 제1호의 규정에 의거 종교를 목적으로 하는 단체가 그 사업에 사용하기 위한 부동산의 취득에 대하여는 취득세 등을 비과세 하도록 규정하고 있으므로,

귀 질의의 경우 종교단체가 담임목사의 사택으로 사용할 목적으로 주택을 취득하기 위하여 매매계약을 한 후 잔금지급일 하루 전에 전 소유주가 당해 주택에 거주하던 기존의 임차인과 임대차계약을 체결함에 따라 주택을 취득하여 담임목사의 사택으로 사용하지 못한 경우라면 당해 주택을 취득하여 임대용으로 사용하였으므로 취득세 등이 비과세되지 아니하나 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다.(세정-428, 2004, 1, 31)

4. 지방세 중복 감면 여부 질의

【질 의】

당 법인은 ○○○도 ○○시 산정농공단지 내에서 제조업을 하고 있는 주식회사로 이번에 건물을 증축함에 따라 소유권 보존등기를 하고자 하는데 지방세 감면의 중복적용 여부에 대하여 문의드리고자 합니다.

당 법인은 2001년 12월 13일에 법인을 설립하고 2001년 말에 대지와 건물을 취득하고 당시 조세특례제한법 제119조 제3항 및 동법 제120조 제3항에 의거 창업중소기업 감면을 받은 바 있고,

이번 2004년 1월 15일에 공장을 증축하고 소유권보존등기를 하고자 하는데 당 법인이 소재한 지역은 농공단지로 지방세법 제276조(산업단지 등의 감면)의 요건을 충족하여 증축한 건물의 소유권보존등기시 지방세 감면을 받고자 합니다.

〈질의사항〉

당 법인이 이번에 증축한 공장용 건물에 대하여 지방세법 제276조(산업단지등의 감면)에 의거 감면이 가능한지요?

당초 법인설립 후 조세특례제한법 제119조 및 제120조 제3항에 의거 창업중소기업에 의하여 감면을 받은 바 있기에 이번에 증축한 공장용건물에 대하여는 지방세법 제276조를 적용시 중복적용이 되므로 감면을 받을 수 없다는 의견도 있는데 지방세법 제294조(중복 적용의 배제)에 의하면 동일한 과세대상에 대하여 지방세를 감면함에 있어서 2이상의 감면규정이 적용되는 경우에는 그 중 감면율이 높은 것 하나만 적용한다라고 되어 있는데 명쾌한 답변을 바랍니다.

회 신

지방세법 제276조 제1항의 규정에 의거 산업입지및개발에관한법률에 의하여 지정된 산업단지 안에서 공장용 건축물·연구시설 및 시험생산용 건축물(이하 이 조에서 “공장용 건축물 등”이라 한다)을 신축하거나 증축하고자 하는 자가 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제토록 규정하고 있으므로,

귀 질의의 경우 창업중소기업이 법인설립 후 2년 이후에 산업단지 내에서 공장용건축물을 증축한 경우라면 증축한 부분에 대한 취득세 등의 감면대상에 해당하는 것이나 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다.(세정-122, 2004. 2. 20)

5. 과점주주의 범위에 대한 질의

【질 의】

지방세법 시행령 제78조 【과점주주의 취득 등】 ① 법인의 과점주주가 아닌 주주 또는 유한책임사원이 다른 주주 또는 유한책임사원의 주식 또는 지분을 취득함으로써 최초로 과점주주가 된 경우 또는 증자 등으로 인하여 최초로 과점주주가 된 경우에는 최초로 과점주주가 된 날 현재 당해 과점주주가 소유하고 있는 법인의 주식 또는 지분을 모두 취득한 것으로 보아 법 제105조 제6항의 규정에 의하여 취득세를 부과한다.('99. 12. 31. 개정)

상기의 지방세법 시행령 제78조 제1항의 내용을 살펴보면 ‘주주 또는 유한책임사원’이라고 표시하고 있습니다. 그러면, 무한책임사원으로 구성된 합명회사의 사원이 출자지분의 양수도로 과점주주(사원)가 된 경우 지방세법 시행령 제78조 제1항에 의한 취득세 부과대상이 되는지 여부를 질의합니다.

회 신

지방세법 제78조제1항에서 법인의 과점주주가 아닌 주주 또는 유한책임사원이 다른 주주 또는 유한책임사원의 주식 또는 지분을 취득함으로써 최초로 과점주주가 된 경우 또는 증자 등으로 인하여 최초로 과점주주가 된 경우에는 최초로 과점주주가 된 날 현재 당해 과점주주가 소유하고 있는 법인의 주식 또는 지분을 모두 취득한 것으로 보아 지방세법 제105조 제6항의 규정에 의하여 취득세를 부과한다라고 규정하고 있으므로,

무한책임사원으로 구성된 합명회사의 사원이 출자지분의 양도양수로 과점주주가 되는 경우에는 취득세의 과세대상에 해당하지 아니함을 알려 드립니다.(세정-392, 2004. 3. 10)

6. 우수관 일부교체에 따른 취득세 과세대상여부 질의

【질 의】

당사는 골프장업을 영위하고 있는 법인으로서 골프장 코스 및 그린 내의 지하에 雨水를 외부로 배출시키기 위하여 배수시설을 설치하였던 바, 약 20년 정도가 경과되어 배수시설

중 일부 파이프가 막히거나 노후화가 됨에 따라 노후화된 일부 우수관을 수시로 교체하고 있습니다.

이와 같이 배수시설 전체를 교체하는 것이 아니라 그 중 극히 일부 노후화된 배수관만을 교체하는 경우에는 이는 지방세법 시행령 제75조의2 제5호에서 규정하고 있는 급·배수시설에 해당되지 아니하므로 취득세 과세대상이 되지 아니한다고 생각되는 바, 이의 여부를 질의합니다.

회신

지방세법시행령 제75조의2에서 지방세법 제104조제4호에서 대통령이 정하는 것이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 시설물을 말한다라고 규정하고 동조제5호 급·배수시설에는 송수관(연결시설을 포함한다), 급·배수시설, 복개설비로 규정하고 있으므로, 귀문의 경우와 같이 노후된 배수시설을 교체·설치하는 경우에는 취득세의 과세대상이 됨을 알려 드립니다.(세정-505, 2004. 2. 6)

7. 연부이자관련 취득세 과세표준에 대한 질의

【질의】

저는 서울시 땅을 연부로 불하받고 연부이자에 취득세를 납부해야할 ○○○입니다.

연부이자에 취득세 부과건이 부당한 것 같아 질의합니다(행정자치부 세정과에 질의 하였으나 이의가 있으면 이의신청, 심사청구, 행정소송을 하라는 답변을 받았습니다.)

1. 연부이자에 취득세 부과한 근거

○○시청에서 확인한 결과 취득세 과세표준 산정관련 질의서의 답변 중에서 개인이 부동산을 연부취득 함에 따라 상대방에게 연부이자를 포함한 연부금액을 매회 사실상 지급하는 경우 당해 연부금액의 취득세 과세표준에는 연부이자도 포함되는 것으로 보아 질의의 경우 연부이자를 과세표준에 산입함이 타당함이라는 행정자치부 답변을 근거로 연부이자에 취득세를 부과함.

2. 연부이자에 취득세 부과는 부당하다는 저의 생각

가. 연부라함은 매매계약서상 연부계약 형식을 갖추고 일시에 완납할 수 없는 대금을 2년 이상에 걸쳐 일정액씩 분할하여 지급하는 것을 말한다 라고 정의하고 있습니다. 연부자란 일정액씩 분할하여 지급하는 것이 아니라 남은 원금에 따라 금리 변동에 따라 변동

한 것이므로 연부금액에 연부이자를 포함한 것은 부당하다고 생각합니다. 연부금액은 어떤 경우도 변동하지 않는 일정액의 연부원금을 말하는 것이라 생각합니다. 어떤 법에도 연부이자를 과세표준에 산입하는 내용을 찾을 수 없음.

나. 지방세법 제111조 제1항에서 취득세 과세표준은 취득당시의 가액으로 하되 연부로 취득하는 경우에는 연부금액으로 하고, 같은법 시행령 제73조 제5항에서 연부로 취득하는 경우 그 사실상 연부지급일로 보아 그 연부금액(연부 계약보증금포함, 매회 사실상 지급되는 금액)을 과세표준으로 하여 부과한다. 따라서 매회 사실상 지급되는 금액이라는 말에서 연부이자를 연부금에 포함시켜 과세표준으로 산입한 것은 부당하다고 사료됩니다. 왜냐하면 연부원금은 어떤 경우라도 지급해야 할 사실상 지급되는 금액이 맞으나 연부이자는 사실상 지급되는 금액이 아니고 원금상환시 사실상 지급되지 않는 금액이며, 또한 만약 20년 동안 금리가 변동하지 않는다면(실제 금리가 변동 계약 당시하고 연부이자가 다름) 가정하여 즉 미래의 불확실한 것을 추측하여 연부이자를 매회 사실상 지급해야 하므로 과세표준에 산입함이 타당하다고 유권해석한 것은 부당하다고 생각합니다.

다. 연부이자는 이자소득에서 제외되는 항목으로 세금을 부과할 수 없는데도 부득이 세금을 부과한다면 이자소득을 올린 사람에게 부과하는 것이 정당하지 마이너스소득(이자를 지불해야하는 사람)자에게 세금을 부과한다면 조세형평의 원칙에도 위배되며 장기주택대출 이자에 대해서는 감면혜택(연말세제혜택)을 주면서 연부이자는 감면혜택(연말세제혜택)을 주지 않는 것도 부당한 것 같은데 세금(취득세)을 부과하는 것은 도저히 이해할 수가 없습니다.

라. 연부이자에 세금을 부과한 적은 헌정사상 처음 있는 일이며, 연부이자에 취득세를 부과하는 나라가 어디에 있습니까? 법이란 건전한 상식을 가진 국민이 이해할 수 있어야 한다고 생각합니다. 그러나, 연부이자(빚)에 취득세 부과건은

〈실 예〉

- 1) 어느 세무공무원 : 연부이자에 취득세를 부과하는 것은 본인도 이해할 수 없으니 항의 하십시오.
- 2) 어느 세무공무원 : 세상은 일반인 상식으로 이해 할 수 없는 법도 있습니다.
- 3) 법무사 : 본인도 이해 할 수 없지만 구청에서 연부이자에 취득세를 부과하니 납부해야 합니다.

이와 같은 예로 보아 취득세를 담당하는 공무원도 법무사도 평범한 보통사람도 직·간접적으로 연부이자에 세금을 부과하는 것은 부당하다고 인정하는 것으로 사료됩니다.

마. 연부이자에 세금을 부과하는 것이 타당하다면 연부금액이 연부이자를 포함한다는 명확한 법적 근거를 제시해 주시고 법률 유권해석으로 연부금액에 연부이자를 포함시킨다면 법률유권해석기관을 명확히 알려 주십시오. 또한 돈이 없어서 20년 연부(빚)로 납부하는 것도 서글픈데 정말로 연부이자 그 빚의 이자에 세금을 부과하는 것이라면 재고가 필요하다고 봅니다.

바. 연부금액의 저의 해석

연부금액(연부계약금포함, 매회 사실상 지급하는 금액)

- 연부계약금 포함: 연부계약금은 당연히 연부금액임에도 불구하고 글자가 다르다는 이유로 시비가 생길까봐 연부계약금 포함이라는 글귀삽입
- 매회 사실상 지급되는 금액 : 예) 1회부터 20회까지 매회 연부금액이 100만원씩 이라면 만약 3회때 연부금액은 100만원인지 1800만원인지 시비가 생길까봐 매회 사실상 지급하는 금액이라는 글귀삽입 한 것으로 연부금액에 연부이자가 포함되는지 아닌지 하는 문제가 왜 유권해석을 받아야 하는지 모르겠습니다.(연부금액과 연부이자는 전혀 별개)

회신

지방세법 제111조 제1항에서 취득세의 과세표준은 취득당시의 가액으로 하되 연부로 취득하는 경우에는 연부금액으로 하도록 하고 있고, 같은법시행령 제73조 제5항에서 연부로 취득하는 경우에는 그 사실상의 연부금 지급일을 취득일로 보아 그 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액)을 과세표준으로 하여 부과하며, 같은법시행령 제82조의3 제1항에서 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상 물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용(소개수수료, 설계비, 연체료, 할부이자 등 취득에 소요된 직접·간접비용을 포함하되 법인이 아닌 자가 취득하는 경우에는 연체료 및 할부이자를 제외)으로 규정하고 있는 바,

귀문의 경우와 같이 개인이 부동산을 연부취득함에 따라 상대방에게 연부이자를 포함한 연부금액을 매회 사실상 지급하는 경우는 대금을 지급하지 못하여 지연된 연체이자 또는 선납하여 할인 받는 할부이자에 해당하지 아니하여(행자부 심사 제2004-40호, 2004. 2. 23.) 당해 연부금액의 취득세 과세표준에는 연부이자가 포함되는 것임을 알려드립니다.

8. 창업중소기업에 대한 등록세감면에 관한 질의

【질 의】

구 조세감면규제법 제113조 제2항에 의하면 “창업중소기업이 당해사업을 영위하기 위하여 창업일부터 2년 이내에 취득하는 사업용재산에 관한 등기 및 창업중소기업의 법인설립의 등기에 대하여는 등록세의 100분의 75에 상당하는 세액을 감면한다”라고 규정하고 있습니다. 이 법규정을 적용함에 궁금한 사항이 있어 질의합니다.

1. 경과내용

회사는 1996년 12월 2일 창업 후 동년 12월 2일부터 1999년 11월 1일까지 2년 이상의 기간동안 매년 일정한 시기에 일정금액을 지급하는 연부계약 조건으로 토지를 구입하였습니다. 그러나 회사는 최종구입대금을 당초 계약했던 1999년 11월 1일자에 지급하지 못하고 2003년도에 지급하였습니다. 따라서 연부취득의 취득시기가 대금을 지급하는 시점에 의제하는 규정에 따라 회사는 2년 이내에 지급한 금액에 대한 취득세의 감면을 적용 받았으나 등록세에 대하여는 최종잔금의 지급지연으로 인하여 과세성립시기에 이견이 있어 감면여부에 다툼이 있습니다.

2. 쟁점사항

구 조세감면규제법 제113조 제2항에서 규정하고 있는 등록세의 감면에 대하여는 과세성립시기를 어느 시점으로 할 것인가에 있습니다. 과세주체인 경상남도 연부계약상 잔금지급일에 관계없이 실제지급일이 2003년도이므로 회사의 등록세납세의무는 2003년도에 성립이 되어서므로 창업 후 2년 이내에 취득해야 한다는 법조항에 부합하지 않는다 하여 감면 대상에서 제외하였습니다. 그러나 연부계약은 2년 이상의 기간을 두고 어떤 물건을 연부로 취득하는 경우 비과세 또는 감면대상으로 판단할 것인가로서 여부는 비록 최종연부금(최종잔금)을 지급하지 아니한 형태의 취득이지만 지방세법시행령 제73조의 규정에 의거 매 연부지급시 취득으로 보고 있기 때문에 매연부지급일을 납세의무 성립일로 보고 비과세 및 감면여부를 판단하여야 할 것으로 사료되어 집니다.

3. 우리의 주장

구 조세감면규제법 제113조 제2항에 의하면 “창업중소기업이 당해사업을 영위하기 위하여 창업일부터 2년 이내에 취득하는 사업용재산에 관한 등기 및 창업중소기업의 법인설립의 등기에 대하여는 등록세의 100분의 75에 상당하는 세액을 감면한다”라고 규정하고 있

으며, 지방세법시행령 제73조 제5항에 의하면 “연부로 취득하는 것으로서 그 취득가액의 총액이 법 제113조(500,000원 이하)의 적용을 받지 아니하는 것에 있어서는 그 사실상의 연부금지급일을 취득일로 보아 그 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득 금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다)을 과세표준으로 하여 부과한다”라고 규정하고 있습니다.

상기 구 조세감면규제법 제113조에 의하면 창업중소기업이 등록세의 감면을 받기 위해서는 창업일로부터 2년 이내에 사업용재산을 취득하면 등기의 시기에 관계없이 감면대상이 되는 것으로 해석되어 집니다.

또한 지방세법시행령 제73조에 의하면 연부금지급일을 취득일로 의제하고 있으므로 회사가 창업일로부터 2년 이내에 지급한 1996년분과 1997년분(1998년에는 지급사실이 없음)의 연부금에 대하여는 매년부금지급일을 납세의무성립일로 보고 감면여부를 판단하여야 할 것으로 사료됩니다.

상기 두 조항으로 미루어보아 연부취득인 경우는 매년부지급일을 과세성립일로 보아 취득세 및 등록세를 납부하여야 하는바, 회사가 96년 및 97년도에 납부한 연부금액도 등록세의 감면을 적용하여야 할 것으로 판단되므로 이에 대한 정확한 답변을 바랍니다.

〈연부계약에 따른 대금지급과 실제지급내용〉

계약상약정된 지급내용		실제지급내용	
1996년 12월 2일	700,000,000	1996년 12월 2일	700,000,000
1997년 5월 1일	700,000,000	1996년 12월 2일	700,000,000
1997년 11월 1일	700,000,000	1996년 12월 2일	700,000,000
1998년 5월 1일	700,000,000	1996년 12월 2일	350,000,000
1998년 1월 1일	700,000,000	1996년 12월 2일	350,000,000
1999년 5월 1일	1,400,000,000	1996년 12월 2일	700,000,000
1999년 11월 1일	2,095,931,900	1996년 12월 2일	700,000,000
		1996년 12월 2일	700,000,000
		1996년 12월 2일	2,095,931,90
총지불금액	6,995,931,900	총지불금액	6,995,931,900

회신

구 조세감면규제법 제113조 제2항에서 창업중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일부터 2년 이내에 취득하는 사업용 재산에 관한 등기에 대하여는 등록세의 100분의 50(1997년도 : 100분의 75)에 상당하는 세액을 감면하도록 규정하고 있는 바, 당해 규정에서의 등록세 감면요건은 창업일부터 2년 이내에 사업용재산을 등기하는 것을 말하는 것이므로,

창업중소기업이 1996년 12월에 사업용재산에 대한 연부계약을 체결한 경우로서 창업일부터 2년 이내에 당해 사업용재산을 등기하지 않았다면 등록세가 감면되지 않는 것임을 알려드립니다.(세정-214, 2004. 1. 15)

9. 부동산 명의신탁 해지에 따른 등록세율 적용관련 질의

【질 의】

명의신탁되어 있는 종중토지를 협의하여 명의신탁해지를 원인으로 한 등기 이전 시 등록세율 적용 시 지방세법 제133조1항에 의거 1000분지 10이거나 1000분지 5인지

동법 130조1항 2호의 규정에 따라 취득으로 인정하여 1000분지 15를 적용 받아야 하는지 또는 1000분지 8로 적용 받아야 하는지 질의합니다.

회신

지방세법 제131조 제1항 제2호에서 상속 이외의 무상으로 인한 소유권의 취득에 대하여는 부동산가액의 1,000분의 15의 세율을 적용하되 지방세법 제127조 제1항 제1호의 규정에 의한 비영리사업자가 소유권을 취득한 때에는 그 가액의 1,000분의 8을 적용하도록 규정하고 있으며, “종중”은 지방세법 제127조 제1항 제1호 및 지방세법시행령 제79조 제1항에서 말하는 종교 및 제사를 목적으로 하는 비영리사업자에 해당되지 아니하고, 신탁법에 의한 신탁등기가 아닌 명의신탁 해지의 판결에 의하여 소유권을 이전하는 경우로서 반대급부를 지급하지 않는 경우에는 1,000분의 15의 세율이 적용되는 것인바(지방세법 세칙 제107-1 및 제131-1 참조),

종중토지가 명의신탁 해지를 원인으로 소유권이전이 되는 경우로서 반대급부를 지급하지 않는 경우에는 무상으로 인한 소유권의 취득으로 보아 1,000분의 15의 등록세율이 적용되는 것임을 알려드립니다.(세정-263, 2004. 3. 3).

10. 농지에 대한 등록세 세율관련 질의

【질 의】

제가 취득할 토지는 개발제한구역 내 공부상 지목이 “답”인 토지로 현재 이 토지에는 개 4~5마리를 키울 수 있는 목조 견사와 이를 관리하기 위한 컨테이너 1동이 있습니다 (이들 물건은 이전이 전혀 가능한 고정적 건축물이 아닌 가설 공작물정도의 수준임).이 토지에 대한 소유권을 이전하기 위하여 민원실에 들러 록세를 납부하려고 보니 예상과는 달리 상당한 금액이 부과되어 담당자에게 문의를 한 결과 등록세법시행령 제89조제2항이 금년도에 개정되어 농지여부는 공부지목기준이 아니고, 실제로 농작물이 경작되어 있는 경우에만 이를 인정받을 수 있으며, 내부 자료에 “잡종지”로 조사되어 있으므로 제가 취득할 토지는 농지가 아니라는 이야기를 하기에 위 규정은 농지법상의 농지정의를 그대로 인용하여 농지개념을 일치시킨 것에 불과하며, 농지법 제8조에 의하여 동일 지자체의 장으로부터 농지취득자격증명을 발급 받았는데 왜 농지에 해당되지 않는지 반문하였더니 농지법은 농지법이고 등록세법상에 이 토지가 농지에 포함된다는 규정이 없어 무조건 농지가 아니라는 답변만을 듣고 왔습니다.

〈질의내용〉

1. 등록세법과 농지법상의 농지개념은 서로 다를 수 있는 것인지?(참고로 농림부에 제가 취득할 토지가 농지에 해당되는지 여부를 질의하여 농지에 해당된다는 회신을 받았습니다)
2. 지가공시및토지등의평가에관한법률제10조의2에 의하여 지자체의 장은 조세부과 등을 위하여 매년 개별공시지가를 결정·공시하도록 규정하고 있음에 따라 취득토지의 2003년 개별공시지가 조사사항 중 현실이용상황을 “답”으로 조사하여 종합토지세가 과세되었는데 동일 지자체의 장이 동일한 지방세를 부과하면서 하나의 토지에 과세기준을 각각 달리하여 적용할 수 있는 것인지?
3. 행자부 제2002-258호(2002. 6. 24)에 의하면 토지의 사실상 지목과 종합토지세 과세 대장상의 지목이 상이한 경우에는 종합토지세 과세대장상의 지목에 따라 등록세율을 적용하도록 한 회신내용은 제가 취득한 토지에는 적용되지 않는 것인지?
4. 결론적으로 제가 취득한 토지가 등록세법제131조제1항제3호의 기타부동산으로 보아 과세되는 것이 정당한 것인지?

회신

지방세법 제131조 제1항에서 유상승계 취득시 농지에 대하여는 1,000분의 10의 세율을 적용하도록 규정하고 있고 지방세법시행령(2003. 12. 30 대통령령 제18194호로 개정된 것) 제89조 제2항에서 “농지”라 함은 등기당시 공부상 지목이 전·답·과수원 또는 목장용지인 토지로서 실제의 토지현황이 농작물의 경작 또는 다년생식물재배지로 이용되는 토지를 말하는 것으로 규정하고 있으므로, 2004. 1. 1. 이후부터 등기하는 토지로서 지방세법상 농지에 대한 등록세율이 적용되기 위하여는 공부상 지목이 농지이면서 그 사실상의 사용현황이 농지로 이용되어야 하는 것으로서,

2004. 1. 1 이후에 토지를 등기하는 경우라면 당해 토지의 공부상 지목이 농지이면서 그 사실상의 사용현황 또한 농지로 이용되는 경우에만 농지에 대한 등록세율이 적용되는 것이라 하겠으며, 이에 해당하는지 여부를 과세권자가 사실조사 후 판단할 사항임을 알려드립니다.(세정-266, 2004. 3. 4)

11. 토지수용에 따른 공유물분할등기시 등록세 과세여부 관련 질의

【질 의】

○○도 ○○시로부터 토지매수 후 공유물분할 등기 시 등록세 부과대상여부에 대한 질의가 있어 아래와 같이 질의합니다.

〈현 황〉

- 가. 대상토지 : ○○○○택지개발지구내 일부 편입토지
- 나. 계약체결 : ○○시와 토지소유자간 매수협의 계약(○○시 매수)
- 다. 현 등기처리 : ○○시(편입면적), 토지소유자(잔여지) 지분등기 처리

〈매수 내용〉

- 가. 계약전 : ○○구 ○○동 산 36-1, 임야, 750,689.0㎡, 홍길동
- 나. 계약후 : ○○구 ○○동 산 36-1, 임야, 63,150.0㎡/750,689.0㎡,
○○구 ○○동 산 36-1, 임야, 687,359.0㎡/750,689.0㎡, 홍길동
- 다. 지구계 분할전 공유지분으로 등기

〈지구계 분할 후 등기처리시 등록세 부과여부〉

- 가. 공유지분으로 되어 있는 ○○동 산 36-1(687,359.0㎡), 산 36-16(63,150.0㎡)에 대한 지분 분할하면서 공유물분할등기(○○시 대위신청)
- ○○동 산 36-1번지 : ○○시, 홍길동 → 홍길동 단독등기
 - ○○동 산 36-16번지 : ○○시, 홍길동 → ○○시 단독등기
- 나. ○○시에서 지구계 외에 토지 중 홍길동지분에 대하여 단독으로 등기처리 시 등록세에 부과문제

〈질의 요지〉

위 현황과 같이 ○○○○택지개발사업지구 내 토지에 대하여 ○○시가 협의매수 계약 체결 토지를 지구계분할이 완료된 후 사업지구계 밖에 있는 토지에 대하여 소유자별 지분 면적을 단독등기 시 홍길동의 지분에 대하여 ○○시에서 대위등기신청으로 등기할 때 등록세 발생분 과세에 대해 다음과 같이 양설이 있어 질의합니다.

가. 갑설 : 과세가 타당함

공유물 지분등기 후 분할등기시 국가와 지방자치단체 소유로 되는 부분에 대하여는 지방세법 제126조 제1호의 규정에 의거 등록세가 비과세되는 것이나 사유로 되는 부분은 비과세 대상이 아님(도세22670-4344, '89. 5. 11)

나. 을설 : 비과세가 타당함

지방세법운영세칙 126-1(국가등에 관한 비과세) 제2호에 의거 국가와 지방자치단체가 공공용지의취득및손실보상에 관한 특례법과 토지수용법에 따라 공공사업(도로 신설 및 도로 확장 등)에 필요한 토지를 수용하여 공공용지에 편입하기 위해 행하는 분필등기, 공유물분할등기는 국가와 지방자치단체가 자기를 위하여 하는 등기에 해당하므로 등록세가 비과세되는 것임.

〈우리도 의견〉

본 사업은 지방자치단체가 공익사업의 일환으로 토지등의취득및보상에관한법률에 의하여 행하는 공유물분할등기라 하더라도 소유권이 개인으로 단독등기하는 경우는 자치단체가 대위등기를 하여도 등기권리자인 개인이 등록세 납세의무가 있음.

회신

국가와 지방자치단체가 공공용지의취득및손실에관한특례법과 토지수용법에 따라 공공사업에 필요한 토지를 수용하여 공공용지에 편입하기 위해 행하는 분필등기, 공유물분할등기는 국가와 지방자치단체가 자기를 위하여 하는 등기에 해당하므로 등록세가 비과세 되는 것(지방세법운용세칙 제126-1)인 바,

지방자치단체가 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률(구 공공용지의취득및손실에관한특례법 및 토지수용법)에 따라 공공용지에 편입하기 위하여 행하는 공유물분할등기로서 지방자치단체의 대위등기 신청에 의하여 공유토지의 소유권이 지방자치단체와 토지소유자로 각각 단독등기 되는 경우에 대하여는 지방자치단체가 자기를 위하여 하는 등기에 해당하는 것으로 보아 등록세가 비과세 되는 것이라 하겠으므로, 귀 질의의 경우 “을설”이 타당함을 알려드립니다.(세정-317, 2004. 3. 8)

12. 대도시내 법인이전에 따른 등록세 과세 관련 질의

【질 의】

본인은 국가산업단지인 서울○○○산업단지 내에 사무소를 두고 있는 법무사로 법인의 본점을 이전하는 업무를 하던 중 평소 지방세법상 대도시에 관해 의문이 있어 질의합니다. 그간 몇 차례 서울시 및 행정자치부의 인터넷 질의응답코너와 유선으로 질의해 보았으나 답변하시는 분마다 해석이 달리 서면질의를 하게 되었습니다.

먼저, 지방세법 제138조상 대도시외에서 대도시내로 법인의 본점 이전 시 설립으로 보아 등록세를 과세하고 있는데, 산업단지내인 “서울 △△동 197-48”에 있던 법인이 “서울 ○○구 ○○동 692-3”으로 본점 이전 시 설립으로 보아 자본금의 12/1000에 해당하는 등록세를 내야 합니까? 아니면 통상의 본점이전에 따른 정액세 75,000만원만 내면 됩니까?

둘째, 지방세법 제274조상 대도시에서 대도시외로 본점이전 시는 반대로 법인등기에 따른 등록세를 감면한다고 되어 있는데, “서울 ○○구 ○○동 692-3”에 있던 법인이 산업단지내인 “서울 △△동 197-48”로 이전 시 변경등기에 따른 등록세(75,000원)가 감면됩니까?

서울○○○산업단지는 지방세법상 대도시에 해당되지 않아 설립, 증자 시 자본금의 4/1000에 해당하는 등록세를 납부하고 있습니다. 그러나, 서울의 다른 지역으로 본점을 이전하는 경우에는 위와 같은 문제가 있어 질의합니다.

회신

지방세법 제138조 제1항 본문 및 제2호 규정에 의거 과밀억제권역 중 산업단지 내에 있는 법인과 과밀억제권역 밖에 있는 법인이 과밀억제권역 중 산업단지 외로 전입을 하는 경우에는 법인의 설립으로 보아 등록세를 중과세 하는 것인 바, 과밀억제권역 중 산업단지 내인 서울특별시 △△구에 소재하는 법인이 산업단지 외인 서울특별시 ○○구로 이전을 하는 경우 법인의 설립으로 보아 등록세가 중과세 되는 것이며,

지방세법 제274조 제2항 및 지방세법시행령 제224조 규정에서 과밀억제권역 중 산업단지 외에 있는 법인이 2005년 12월 31까지 산업단지를 제외한 과밀억제권역 밖으로 본점을 이전하는 경우에 그 이전에 따른 법인등기 및 부동산등기에 대하여 등록세를 면제하도록 하고 있는 바, 과밀억제권역인 서울특별시 ○○구에 소재하는 법인이 같은 과밀억제권역 내의 산업단지인 서울특별시 △△구로 법인을 이전하는 경우에는 등록세가 면제되지 않는 것임을 알려드립니다.(세정-388, 2004. 3. 10)