

## 地方稅法令 質疑回信

- 行政自治部 稅政擔當官室 -

### 1. 취득세 감면 관련 질의

#### 【질 의】

(주)△△건설에서 아파트를 건설하던 중 부도로 인하여 공사대금을 하청업체 대표인 ○○○씨가 아파트 분양권으로 결제받았습니다.

○○○씨는 아파트 취득이 목적이 아닌 공사대금(부실채권)의 회수를 목적으로 하여 (주)△△건설로부터 잔금을 일만원을 남긴 상태로 분양권을 받아 분양금(112,522,000)에도 못 미치는 금액(103,000,000)으로 본인에게 분양권을 전매하였습니다.

본인은 아파트의 취득세·등록세 감면신청을 관할 구청 세무과에 신청하였으나 감면이 안된다는 통보를 받았습니다. 그 내용은 분양계약서상의 분양금액 112,522,000원중 2001년 3월 21일에 112,512,000원을 납부하고 잔금 일만원(10,000)을 남긴 상태로 기재된 내용을 볼 때 사회통념상 취득이 이미 성립되었다고 하여 ○○○(하청업체대표)가 취득등기도 하지 않고 매매한 것으로 인정하여 조례상 감면 대상이 되지 못한다는 사유였습니다.

본인은 잔금 지급전에 또는 계약상태에서 사실상 취득의 시기가 성립된 것으로 보지않음도 지방세법은 민법의 특별법이라고 하겠으며 특별법 우선원칙은 공권의 우위를 주장하는 것이며 민법에서는 지방세법에 규정하고 있는 것으로 지방세법에 따라야 합니다.

잔금이 얼마전 간에 완납되지 않은 상태에서 사실상 사용 수익하고 있으므로 취득이 성립되는 사유는 맞지 않는다고 사료됩니다.

본인은 위 부동산의 정당한 양수인이며, 양도·양수 계약서상의 기일 또는 대금에 대하여 정당한 절차에 의하여 양도·양수계약을 체결한 것입니다. 또한 무주택자의 주택구입을 활성화하기 위하여 서민에게 국가가 시행령을 통하여 세제 감면을 약속한 것을 행정상 공권자의 일방적인 행위로 해결하는 것으로 생각되어 질의합니다.

## 회 신

서울특별시세감면조례 제12조제2항 본문 및 제2호에서 분양(임대주택법에 의한 임대무기간 경과 후 분양하는 경우와 임대주택법시행령 제9조제2항 규정에 의하여 구청장의 허가를 받거나 신고를 하고 분양하는 경우를 포함)할 목적으로 건축한 공동주택(그 부속토지를 포함)을 최초로 분양받아 1가구1주택(당해 공동주택을 취득한 날부터 30일 이내에 종전 주택을 매각하여 1가구1주택이 되는 경우를 포함)이 되는 경우 전용면적 40제곱미터 초과 60제곱미터 이하인 공동주택에 대하여는 취득세와 등록세를 100분의 50 경감한다고 규정되어 있는바, 귀문과 같이 (주)△△건설의 하청업체 대표(○○○) 공사대금에 대신하여 아파트를 (주)△△건설로부터 취득한 아파트를 질의인이 재 취득하였다면 이는 서울특별시세감면조례 제12조제2항 본문의 분양할 목적으로 건축한 공동주택을 최초로 분양받은 자에 해당되지 아니하여 감면될 수 없다고 사료되나 이에 해당 여부는 과세권자가 취득사실 여부등을 사실조사 후 판단할 사항임(세정 13407-618, 2001. 6. 5).

## 2. 창업중소기업의 창업일 관련 질의

## 【질 의】

당사는 2001년 3월 22일 창업승인 계획승인을 받았습니다. 승인후 건축허가 및 기타 의 제처리사항 허가를 받으려 하는데 토지 소유주가 타지역에 있는 관계로 불편하고 복잡하여 토지 매매를 먼저 한 후 사업자 등록을 교부받았습니다. 창업일은 2001년 3월 30일이고, 사업자 등록증 교부일은 2001년 4월 26일이며, 토지매매 등기 이전일은 2001년 4월 16일입니다.

조세특별제한법에 의한 취득세 및 등록세 감면 혜택은 다음 둘중 어느 것을 기준으로 하여야 하는지 알려주셨으면 합니다.

법 기준으로는 창업일(조특법 및 조감법 제6조)이란 창업중소기업이 개인일 경우 부가가치세법 시행령 제7조의 규정에 의한 사업자등록교부일을 말하고 법인인 경우에는 법인 설립등기일을 말한다고 되어있는데 여기서 창업일을 사업자등록 교부일로 보아야 하는지 또는 개업일 기준으로 보아야 하는지요?

회신

조세특례제한법 제119조제3항 및 동법 제120조제3항의 규정에 의한 창업중소기업의 「창업일」이라 함은 중소기업창업지원법시행령 제3조 각호의1에 의거 판단하는 것임 (세정 13407-605, 2001. 6. 5).

### 3. 취득세 등 감면에 관한 질의회신

**【질 의】**

유동화전문회사 A가 자산보유자로부터 담보권이 설정되어 있지 않은 유동화자산(채권)을 취득한 후 자산유동화에관한법률 제3조의 규정에 의하여 자산유동화에 관한 계획을 금융감독위원회에 등록하고 동 자산에 대하여 저당권을 설정한 후 채권회수할 목적으로 법원경매에 응찰하여 채권자 자격으로 담보부동산을 경락받아 부동산에 대한 소유권이전등기를 하는 경우 또는 채권에 대한 대물변제 형식으로 부동산을 취득하는 경우에 조세특례제한법 제119조제1항제13호 및 제120조제1항제12호의 규정에 의하여 취득세와 등록세가 면제되는지요?

<질의자 의견>

① 행정자치부의 유동화자산의 취득 등기 시 지방세 감면요령의 검토내용에 따르면 자산보유자로부터 양수받은 유동화자산인 채권을 자산유동화전문회사가 관리, 운용, 처분하기 위하여 그 유동화자산(채권)에 대해 제3자로부터 대물변제받거나, 채권 등을 대신하여 경락으로 부동산으로 소유권 이전등기를 받는 경우에는 유동화자산의 관리, 운용, 처분에 의한 소유권 이전등기에 해당하여 취득세와 등록세가 감면되는 것으로 해석하고 있습니다(세정 13430-1219, 20001.10.19).

유동화전문회사 A가 자산보유자로부터 취득한 채권에 대하여 저당권을 설정하는 것은 유동화자산의 관리의 일환으로 볼 수 있으며, 이후 채권을 회수할 목적으로 법원경매에 응찰하여 채권자 자격으로 담보부동산을 경락받아 부동산 이전등기를 하는 경우나 채권을 회수하기 위하여 대물변제로 부동산을 취득하는 경우도 유동화자산의 관리, 운용, 처분에 해당하므로 조세특례제한법 제119조제1항제13호 및 제120조제1항제12호의 규정에 의하여 취득세와 등록세가 면제되는 것으로 사료됩니다.

② 재정경제부의 유권해석에 따르면 자산유동화에관한법률상 유동화자산의 관리, 운용, 처분에는 부동산의 유입행위 역시 포함된다고 해석하고 있습니다(금정, 41210-38, 1999. 2.4). 따라서 위 유권해석의 내용으로 미루어 볼 때 유동화전문회사가 유동화자산에 대한

담보권을 설정하고 그 후 법원경매를 통하여 부동산을 취득하는 것은 유동화자산의 관리, 운용, 처분에 해당하므로 위 유입부동산에 대한 소유권이전등기에 대하여 취득세와 등록세가 면제되어야 할 것으로 사료됩니다.

## 회 신

조세특례제한법 제119조제1항제13호 및 제120조제1항제12호의 규정에 의거 유동화 전문회사가 자산유동화에관한법률 제3조의 규정에 의거 등록된 자산유동화계획에 따라 자산보유자로부터 2001년 12월 31일까지 유동화자산을 양수하거나 양수한 유동화자산을 관리·운용·처분하는 경우로서 부동산의 소유권 이전에 관한 취득·등기에 대하여 취득세 등을 면제하는 것이므로, 귀문의 경우 자산보유자로부터 양수한 유동화자산을 관리·운영하는 과정에서 채권을 회수할 목적으로 법원 경매에 응찰하여 담보 부동산을 취득하는 경우에도 취득세 등이 감면되는 것이지만, 이에 해당 여부는 과세권자가 사실조사 후 판단할 사항임(세정 13407-606, 2001.6.5).

## 4. 창업벤처중소기업의 취득세 등 감면 질의

## 【질 의】

당사는 벤처기업 확인 업체로서 다음사항을 들어 지방세인 등록세나 취득세등은 감면대상으로 보는데 지방자치단체는 행자부의 시행령을 들어 감면대상이 아니라고 세금을 부과 징수하고 있는바 답변하여 주시기 바랍니다.

• 다 음 •

- ① 회사설립일: 1997년 10월 23일
- ② 공장부지매입일: 1998년 7월 18일(해당 세금 납부함)
- ③ 벤처기업확인일: 2000년 6월 26일
- ④ 공장건축준공일: 2000년 9월 2일(해당 세금 납부함)
- ⑤ 자동차 구입일: 2001년 11월 30일(해당 세금 감면 받음)
- ⑥ 자동차 구입일: 2001년 4월 28일(해당 세금 감면 받음)

## 회 신

조세특례제한법 제119조제3항제1호 및 동법 제120조제3항의 규정에 의하여 취득세와 등록세를 면제받을 수 있는 창업벤처중소기업이라 함은 동법 제6조제2항에서 창업 후 2년 이내에 벤처기업육성에관한특별조치법 제25조의 규정에 의하여 벤처기업으로 확인받은 기업으로 규정하고 있는바, 귀법인은 당해 법인 설립일('97.10.23)로부터 2년

이 경과된 후에 창업벤처중소기업으로 확인(2000.6.26) 받았기 때문에 조세특례제한법 제119조제3항제1호 및 동법 제120조제3항의 규정에 의한 취득세·등록세를 면제받을 수 없음(세정 13407-595, 2001.6.4).

## 5. 벤처기업집적시설의 지정취소시 감면받은 취득세등의 추징여부

### 【질 의】

#### ① 감면상황

A사(벤처기업)는 본사 건물 전체에 대하여 1998년 벤처기업집적시설로 지정을 받아 임대 부분에 대해서는 지방세법 제276조4항(2000.12.29 개정전)을 적용하여 취득세 및 등록세를 면제받았고, 자가사용분에 대해서는 280조3항(2000.12.29 개정전)의 벤처기업집적시설에 입주하는 자로 처리되어 취득세 및 등록세 증가조항만 배제를 받았습니다. A사는 이후 현재까지 위 건물에 대하여 벤처기업집적시설의 지정요건을 충족해 왔습니다.

#### ② 질의내용

위 ①과 같은 상황에서 자가사용분의 증가 등의 이유로 건물의 취득일로부터 5년 이내에 벤처기업집적시설의 지정이 취소된다면 2000년 12월 29일에 신설된 지방세법 276조 3항 단서 후단의 “부동산의 취득일로부터 5년내에 벤처기업집적시설의 지정이 취소된 경우 그 해당 부분에 대하여는 감면된 취득세, 등록세, 재산세 및 종합토지세를 추징한다”는 규정과 관련하여 이전에 감면받은 취득세 및 등록세의 추징 여부에 관하여 아래의 갑설과 을설 중 어느 것이 타당한지 질의를 드립니다.

(갑설) 감면된 취득세 및 등록세는 추징되어야 함.

이유: 2000년 12월 29일 개정된 지방세법 276조 3항의 단서 규정이 적용됨.

(을설) 감면된 취득세 및 등록세는 추징되지 않음.

이유: 2000년 12월 29일에 신설된 지방세법 276조 3항 단서 후단의 규정은 부칙 1조에 따라 2001년 1월 1일부터 시행되며, A사의 벤처기업집적시설의 지정은 그 시행일 이전이었으며, 또한 부칙 10조에 의하면 이 법 시행 당시 종전의 규정에 의하여 감면받은 부분에 대해서는 예에 의하도록 규정하고 있음.

#### ③ 사건

을설이 타당하다고 사료됩니다.

## 회신

지방세법 제276조제3항의 단서 “부동산의 취득일부터 5년내에 벤처기업집적시설의 지정이 취소된 경우 그 해당 부분에 대하여는 취득세·등록세·재산세 및 종합토지세를 추징한다”는 규정은 동법 부칙(2000.12.29 법률 제6312호) 제10조의 규정에 의거 2001.1.1 이후 취득 부동산부터 적용됨(세정 13407-609, 2001.6.5).

## 6. 농업종사 입증 관련 질의

## 【질 의】

① 지방세법 제261조 1항의 규정에 의하면 농업을 주업으로 하는 자로서 2년이상 농업에 종사한 자와 동법 시행령 제219조 1항에 규정한 제반조건이 구비된 동거 가족중의 1인 이상이 직접 2년이상 농업에 종사하는 자가 농지를 취득하는 경우에는 취득세와 등록세의 50%를 각각 감면토록 되어 있는 바

② 이 경우에 2년이상 농업에 종사한 사실을 입증하는 소명자료가 필요하다고 하는데, 이럴 경우 읍, 면, 동장이 발부하는 농지원부의 작성 기준일(최초작성일)이 기간산정의 기준으로 적용하는 것이 타당한지의 여부와

③ 만일 전자의 최초 작성일자를 기준으로 한다면 농지원부의 관리 체계가 아직도 현실적으로 완벽하다고 보기에는 미흡한 점이 많음을 감안할 때 굳이 일선 행정기관에서 농지원부만을 자료로 요구할 것이 아니라 이에 가름하는 등기부상의 취득일자나 읍, 면, 동장이 발부하는 농업 종사 경력확인 또는 농업협동 조합법에서 규정한 농민 조합원 증명 등으로도 소명자료로 인정받을 수 있는지 여부

## 회신

지방세법시행령 제219조제1항에서 규정한 「2년이상 농업에 종사하는 경우」에 있어서의 2년이상 농업종사 여부의 사실입증은 농지원부·조합원증명 등으로 가능함(세정 13407-623, 2001.6.5).

## 7. 취득세 등 감면여부 질의

## 【질 의】

본 공단은 공업배치및공장설립에관한법률 제2조제8호 및 제30조제2항제3호에 의거 설립된 산업단지관리기관입니다.

질의내용은 공배법 제39조에 의거 산업단지내 입주기업체가 용지를 처분하고자 할 때는

관리기관인 본 공단에 양도하여야 하나 공장설립전 IMF로 인하여 부도난 일부 입주업체의 공장용지 가격이 법원경매에서 공시지가 이하로 하락하므로 산업단지내의 공장용지 가격하락을 보호하고 용지의 전부 또는 일부를 실수요자에게 매각하여 산업단지의 활성화를 기하기 위하여 본 공단의 경매에 참가하여 매입하였습니다. 지방세법제276조와 관련하여 산업단지관리공단이 공장용지 환수분양시 지방세(취득세, 등록세)가 감면되거나 본 공단이 경매에 의한 입주업체의 공장용지 취득시 지방세의 감면여부를 질의합니다.

**회 신**

지방세법 제276조제2항제1호의 규정에 의거 산업단지 또는 산업기술단지를 조성하기 위하여 취득하는 부동산 및 산업단지 또는 산업기술단지조성공사가 완료된 후에 공장용 건축물 등의 신축이나 증축으로 인하여 취득하는 부동산에 대하여 취득세와 등록세를 면제하는 것이나, 귀문의 경우 공단이 기존 입주 업체의 공장용 부동산을 경매에 의하여 취득하는 경우에는 취득세 등이 면제되지 아니함(세정 13407-502, 2001.5.28).

**8. 취득세 등 관련 질의**

**【질 의】**

① 기존 운영중인 골프장의 부동산등만 인수하여 골프장업을 계속할 경우 취득세의 5배 중과세 여부(지방세법 제112조 제2항)

(내용) 현재 A법인은 18홀의 회원제 골프장업을 영위하고 있습니다. 그런데 A법인이 속한 그룹사들은 재무구조가 악화되어 상호지급증 등 복잡하게 금전관계가 얽혀 있습니다. 이 경우 B사가 A법인의 자산, 부채 중 골프장과 관련한 토지 및 건축물과 회원분양금(A법인의 부채에 계상되어 있음)만을 인수하여 B법인 명의로 체육시설의 설치·이용에 관한 법률에 의하여 체육시설업 등록을 할 경우 취득세가 5배 중과세 되는지를 알고 싶습니다.

(답설): 일반과세 된다.

이유: 98.12.31. 지방세법 개정시 골프장의 경우 체육시설업의 등록을 하는 때에 한하여 5배 중과세 하도록 하였다. 즉 이는 골프장 법인은 신규 등록시 1회에 한해 중과세하고 기존 골프장의 부동산을 인수하여 B법인 명의로 변경등록하여도 시설의 증설을 수반하지 않으면 일반과세하는 것이 기업의 구조조정을 지원하는 개정법률의 취지에 부합하기 때문이다.

(을설): 5배 중과세 된다.

이유: A법인의 주식을 인수하는 경우에는 정상과세되지만, A법인의 골프장 관련 부동산

을 인수하여 B법인 명의로 골프장업을 할 경우에는 B법인 입장에서는 신규등록으로 보아야 하기 때문에 5배 중과세 한다.

② A법인의 대차대조표상 골프장용 부동산의 장부가액은 120억원이나 B법인이 인수시 영업권 조로 80억원을 추가로 지급하여 골프장용 부동산을 인수할 경우 취득·등록세의 과세표준은?(지방세법 제104조:취득의 정의, 제111조 제5항:과세표준)

(갑설):부동산가액인 120억원이 과세표준이다.

이유:법인장부로 입증되는 거래시의 과세표준은 사실상의 취득가액으로 하도록 규정되어 있는 바, 부동산 등 가액은 120억원으로 이것만이 취득세 등의 과세대상이 되는 과세객체에 대한 대가이고, 별도 약정한 영업권 해당액 80억원은 미래 영업력에 대한 대가로 보아야 하고, 영업권은 지방세법 제104조에 의한 취득세, 과세객체가 아니기 때문이다.

(을설):전체금액인 200억원이 과세표준이다.

이유:비록 영업권 해당액으로 80억원을 별도 약정하였다 하여도 전체금액 200억원을 골프장용 부동산 등을 취득하는데 소요된 일체의 대가로 보아야 하기 때문이다.

#### 회 신

##### 질의1)에 대하여

지방세법 제112조제2항 본문 및 제2호에서 체육시설의설치·이용에관한법률의 규정에 의하여 회원제골프장용 부동산으로 구분 등록하는 때(시설을 증설하여 변경 등록하는 때를 포함)에 한하여 취득세를 중과세하도록 규정하고 있는 바, 이는 체육시설의설치·이용에관한법률의 규정에 의하여 회원제골프장용 부동산으로 신규등록(원시취득)시 1회에 한하여 중과세한다는 것을 뜻하므로 귀문의 경우 1999. 1. 1 이후 승계취득시에는 “갑설(일반과세가 됨)”이 타당함.

##### 질의2)에 대하여

골프장용 부동산을 유상승계 취득할 때 지방세법 제111조제5항 및 동법시행령 제82조의3 제1항의 규정에 의거 취득가격에는 과세대상물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용이 되는 것이므로, 귀문의 영업권 명목으로 지급한 금액이 취득가격에 포함되는지 여부는 인수계약서 등이 없어 판단이 곤란하니 이는 과세권자가 사실조사후 판단할 사항임을 알려드립니다(세정 13407-591, 2001.6.4.).

## 9. 천재 등으로 대체취득시 취득세 비과세 여부

### 【질 의】

당사는 서울 영등포구 대림동에 본사사옥을 둔 내의 제조업체입니다.

내용인즉, 당사사옥중 사무실용도로 계속 사용중이던 건축물이 2001년 1월 7일 폭설(15cm 이상)로 인해 사옥(전체연면적: 12,482.6㎡, 재축면적: 133.83㎡) 일부분의 지붕(단층건물-슬래트지붕)이 붕괴되어 건축물은 물론 집기류등의 손실을 입은바 있습니다. 다행이 일요일 휴무여서 인명피해는 없었습니다. (붕괴건축신축년도: 1973년 재해면적: 410평)

따라서 당사는 천재지변등 불가항력으로 인한 재해붕괴로 관할구청의 허가를 받아 재축을 하게 되었고 2001년 5월 18일자로 사용검사필증을 교부받아 현재 예전처럼 사무실 용도로 사용중에 있습니다.

이에 당사는 당연 천재지변, 기타불가항력으로 인하여 멸실된 건축물에 대해서 취득세감면신청코져 하였으나, 해당관할구청에서는 국가나 정부에서는 그당시 재해선포등의 정식공포가 없었으므로 취득세감면대상이 아니라고 합니다.

붕괴우려가 있는 건축물을 자진철거 후, 재축한 경우도 아니고, 폭설로 인한 천재지변으로 건물이 소실되어 당연 소실된 건축면적 이내에서 재축을 한 것인데, 그 당시 정부에서 재해선포등을 공포하지 않았다는 이유로 취득세 감면대상이 되지 못한다는 경우는 이해하기 힘든 부분입니다.

또한 천재지변 및 기타 자연재해로 인한 불가항력의 재해는 국가 및 정부의 공식재해선포여부와 관계없이 천재지변으로 인정함이 타당하다 생각합니다.

이런 경우 천재지변 및 기타불가항력으로 인한 재해로 인정되어 취득세등의 감면대상이 되는지 여부에 대해 답변하여 주시면 감사하겠습니다.

### 회 신

지방세법 제108조에서 천재·지변 등 불가항력으로 인하여 건축물이 멸실 또는 파손될 경우 멸실 또는 파손일로부터 2년 이내에 건축물을 건축 또는 개수 취득하는 경우 새로이 취득한 건축물의 연면적이 종전 건축물의 연면적을 초과하지 않은 범위내에서 취득세를 부과하지 아니한다고 규정되어 있음.

귀문의 경우 폭설등 천재·지변에 의한 불가항력적인 사유로 인한 건축물의 멸실 또는 파손에 따른 당해 건축물의 건축 또는 개수 취득에 대한 취득세 비과세 여부는 당해 건축물의 해당지역이 정부에서 재해선포 등을 하지 아니하였다 하더라도 과세권자가 천재·지변 등으로 인한 대체취득에 해당될 수 있는 사유에 해당되는지의 여부를 사실조사하여 비과세 여부를 판단하는 것임(세정 13407-620, 2001.6.5).

## 10. 취득세 등 비과세 해당여부 질의

## 【질 의】

본 법인은 사회복지법인중 지원법인으로서 2000년 8월부터 장애인 및 저소득층을 위한 다양한 형태의 복지사업을 수행하고 있고 사회복지의 질적 수준 향상을 위한 다양한 지원 사업을 실시하고 있습니다.

본 법인에서는 2000.8.1일 장애아동 주·단기보호사업을 수행하고자 32평형 부동산을 구입하고 구입당시 등록세 면제혜택을 받았습니다. 9개월 동안 5천여만원의 사업비를 정부 보조없이 자부담으로 운영하다가 2001.1월부터 인근지역내의 정부보조 사회복지기관들이 동일한 프로그램을 실시함으로 인하여 본 법인의 사업을 중단할 수밖에 없는 상황이 되어 관할 행정기관의 기본재산 처분허가를 득하여 프로그램을 2001.4.30일에 종료하고 기본재산을 2001.5.9일자에 매매하였습니다. 하지만 구청에서는 개정된 지방세법(2001.12.29. 개정)을 근거로 적용하여 본 법인이 면제받았던 등록세와 취득세를 다시 부과해야 한다는 연락을 해왔습니다. 본 법인에서는 부동산 취득 당시 부과되는 부동산 취득세와 등록세를 개정된 법인을 적용하여 세금을 부과한다는 것은 매우 불합리한 일이라 판단하고 있습니다. 이런 경우 본 법인은 과세 의무는 있는지의 여부에 대해 질의합니다.

## 회 신

구지방세법(2000.12.29. 법률 제6312호 개정이전의 것) 제107조 본문 및 제1호와 같은법 제127조 본문 및 제1호에서 제사·종교·자선·학술·기예 기타 공익사업을 목적으로 하는 대통령령으로 정하는 비영리사업자가 그 사업에 사용하기 위하여 취득하는 부동산은 취득세와 등록세가 비과세되나 당해 토지를 취득일로부터 1년 이내에 정당한 사유없이 취득물건의 전부 또는 일부를 그 사업에 사용하지 아니한 경우는 그 부분에 대하여 취득세와 등록세를 부과한다고 규정되어 있는바, 귀문과 같이 사회복지사업법의 규정에 의하여 설립된 사회복지법인이 당해 사업에 사용하기 위해 취득·등기일로부터 1년 이내에 당해사업에 사용하다가 2001.1.1이후 매각하더라도 기 비과세된 취득세와 등록세가 추징되지 아니하는 것(행자부 심사 2001-126 참조)이나 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사후 판단할 사항임(세정 13407-571, 2001.5.26).

## 11. 취득세등 비과세 관련 질의

## 【질 의】

지방세법 제107조 시행령 제79조 비영리사업자에 해당하는 종교단체에서 성직자 주거용

(경외지)으로 취득하여 2년 이상 사용하여 오다가 경내지에 사택을 건립하게 되어 경외지 주택을 불쌍한 이유에게 무상으로 사용하게 되었을 때

- ① 비록 무상임대라 할지라도 대통령령이 정하는 수익사업에 사용하는 경우로 보는지?
- ② 수익사업은 아니더라도 직접 사용하지 아니한 경우에 해당되어 취득 당시 비과세 되었던 취득세 및 등록세를 자진 납부하여야 하는지 여부?

**회 신**

지방세법 제107조 및 제127조 제1항에서 종교용으로 사용하기 위하여 취득·등기하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 부과하지 아니한다고 규정하면서 단서규정에 대통령령이 정하는 수익사업에 사용하는 경우와 취득일로부터 3년이내에 정당한 사유없이 그 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일부터 2년 이상 그 용도에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당부분에 대하여는 취득세와 등록세를 추징한다고 규정되어 있으므로, 귀문과 같이 종교용으로 취득한 부동산을 종교용으로 2년 이상 직접 사용하다가 당해 부동산을 다른 용도로 사용하는 경우라면 기 비과세된 취득세와 등록세가 추징되지 아니하나 이의 해당여부는 과세권자가 사실관계를 조사하여 판단하여야 할 사항임(세정 13407-538, 2001.5.22).

**12. 기부채납 예정시설에 대한 취득세 등 비과세 관련 질의**

**【질 의】**

도심소재 노후 교정시설인 수원교도소를 교외로 시급히 이전하려 하나 국가재정만으로는 한계가 있어 '96. 3월 법무부에서는 민간업체로 하여금 경기도 여주에 수원교도소 대체시설을 신축, 법무부에 기부채납하도록 하고, 그 부담한 비용 범위안에서 수원교도소의 현 부지를 양여하는 방법으로 동 시설의 교외 이전을 추진하여 왔으며 2001.5.20. 준공후 기부채납의 절차를 이행할 예정으로 있습니다.

위와같이 민간업체가 법무부에 기부채납할 목적으로 대체시설을 조성한 경우 지방세법 제106조 및 제126조 등의 규정에 의거 지방세 비과세를 적용받을 수 있는지 여부를 질의합니다.

**<관련부동산 현황>**

**■ 여주교정시설 신축 추진경과**

- 1995. 6. 8. 대체시설 조성에 의한 수원교도소 이전계획 확정(법무부)
- 1996. 3.12. 대체시설 조성 민간사업자 선정 완료(법무부)

- 1996. 8. 3. 여주교정시설 공공시설(공용건축물) 입지승인(경기도지사)
- 1999. 7.27. 여주교정시설 건축허가(연면적 56,994㎡의 교정시설)
- 2001. 3.15. 신축 여주교정시설의 기부채납 계획이 반영된 2001년도 국유재산관리계획 확정(재정경제부장관)
- 2001. 5. 여주교정시설 준공후, 기부채납 이행 예정  
-기부업체 : ○○건설, 채납기관 : 국(법무부)

▣ 비과세 대상(기부채납예정) 부동산 현황

구분	수 량		추정가액(천원)	비 고
	수 량	면 적(㎡)		
계			96,800,000	
토지	30필지	171,968	6,373,009	여주교정시설 신축부지
건물	16동	56,954	78,536,420	여주교정시설 신축건물
공작물	14건		11,890,571	여주교정시설 부대시설

회 신

지방세법 제106조 제2항 및 제126조제2항에서 국가·지방자치단체 또는 지방자치단체 조합에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 부과하지 아니한다고 규정되어 있는바, 귀문과 같이 여주교정시설 조성·기부 및 수원(교)보관 국유재산양여에 관한 합의각서에서 (주)○○건설이 건축하여 귀부에 기부채납하기로 한 시설물(여주소재 수원교도소 대체시설)은 취득세와 등록세가 비과세되는 것이나, (주)○○건설이 기부채납에 대한 급부로서 기부채납가액의 범위내에서 수원교도소 보관 국유재산을 양여받은 부동산은 취득세와 등록세와 과세대상임(세정 13407-526, 2001.5.16).

13. 취득세 과세표준 관련 질의

【질 의】

부산 영도구 △△아파트 총 122세대, 상가3세대가 건축되어 2001. 5. 17. 사용검사된 입주민입니다. 최초 건축주는 주식회사 ○○산업이 시행, 시공하여 당시에는 입주민들과 주식회사 ○○산업과 분양계획을 체결하였고 주식회사 ○○산업과 분양계약한 것을 계약 해제하고 입주민들이 불입한 계약금 및 중도금과 당시까지 공사한 공사대금과 상계하기로 1998. 5.20에 합의하고 이후 공사에 필요한 자금은 입주민들이 자금을 모아서 나머지 공사를 완료하기로 하고 입주민들이 공평하게 자금을 모아 공사를 완료하였습니다. 그리고 입

주민들은 공사완료후 사업자 명의변경을 각 호수별로 2001.3에 신청하여 사업자 명의변경을 각 호수별로 득한 후 2001.5.17 각 입주민 명의로 사용승인이 되었습니다.

그런데 소유권 보존등기를 하기 위하여 관할구청에 확인한 결과 소유권보존등기 취·등록세 과표표를 ○○산업과 입주자들과 체결하여 1998.5.20에 이미 계약해제된 분양계약서 대로 과세표준으로 하여 취·등록세를 부과한다고 하여 입주민들은 이에 질의를 하는 바입니다.

**회 신**

지방세법시행령 제82조의3제1항에서 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상 물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용으로 규정하고 있는 바, 귀문과 같이 아파트건설회사(○○산업)와 분양계약을 체결한 후 당해 아파트 건설회사의 부도로 당해 건설회사와 분양계약자간의 분양계약을 합의해제 한 다음 분양계약자들이 자기부담으로 당해 아파트를 취득한 경우, 취득세 과세표준액은 당초 건설회사(○○산업)와의 분양가격이 아닌 당해 아파트의 사용승인서 교부일(사용승인서 교부일 이전에 사실상 사용하였거나 임시사용승인을 받은 경우에는 그 사실상의 사용일 또는 임시사용승인일)을 기준으로 그 이전에 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용이 되는 것이므로 이에 대하여는 과세권자가 사실조사 후 판단할 사항임(세정 13407-604, 2001.6.5).

14. 취득세 관련 질의

**【질 의】**

1. 사 례

○○공사가 조성하는 AA지구 단독주택지를 분양받아, 대금을 납부하던중에 외환위기를 겪게 되고, 어렵사리 주택을 장만하느냐 했던 계획도 주변의 지가하락과 가계소득감소 등으로 별 재미가 없었으나 토지대금을 차용하여 단독주택지(분양규모: 65평, 86백만원 정도)의 토지대금을 완납하고, AA지구가 택지조성공사 미완공으로 아직 지적준공이 되지 않아 소유권이전등기가 되지 않으므로 이전등기시기를 기다리던중, ○○공사에서 기존의 택지 매수자가 동일한 AA지구내 여타 분양안된 택지와 교환을 원할 경우에는 바꿔준다기에 규모가 조금 적은 단독주택지로 교환을 했습니다(○○공사의 분양촉진책의 하나임).

기존의 대금완납한 택지는 토지대금을 3년분할 6개월단위 납부조건으로 계약되어, 각각의 중도금등을 납부시마다 1개월내 취득세와 농특세를 관할지자체에 신고납부였습니다.

○○공사와 매수자간에 분양계약에 따라 택지를 매입하고 취득세(농특세포함)까지 납부

한 상태에서 양당사자간의 합의에 따라 동일지구내 다른 택지와 교환을 함에 있어는 ○○공사는 기존의 택지를 해약하고 신규택지를 매수자와 새로이 분양계약을 별도로 체결하고 나머지 차액(감소금액)은 환급을 해 주었습니다(달리 교환계약서라는 형식을 갖추지 않고 당초 분양계약서와 동일한 형식을 이용함).

새로운 교환택지의 취득세를 신고납부하면서, 기존의(교환전) 택지에 대한 취득세를 환급받고자 관할지자체 세무담당자에게 기존의 택지가 교환되었음을 증명하는 서류를 제출하고 환급을 청구했지만 종전토지는 대금완납으로 인하여 취득으로 본다면서 환급을 거절했습니다.

결국은 AA택지개발지구내 단독주택지를 1필지 매입하면서 취득세(농특세포함)를 2번이나 납부한 처지가 되고 매입한 택지는 요즘 가치가 하락한 상태라 손실이 가중된 것입이다.

## 2. 의문점

① 위와 같이 AA지구의 택지 매입이라는 동일한 목적하에 등기가 안된 상태에서 당사자간 합의로 종전택지를 해약하고 다른 택지로 교환한 경우 종전택지에 대해 납부한 취득세(농특세 포함)를 환급받을 수 없는지요?

② 위 ①의 환급이 안된다면 그 근거와 논리는 무엇인지요?

③ 종전택지는 매매계약해제로 민법상의 소급효로서, 주된 물건이 해약되면 그에 따라 납부한 세금이 환급이 되는 것이 아닌지요?

## 회 신

지방세법 제104조제8호에서 취득이라 함은 매매·교환·상속·증여·기부 등으로 원시취득·승계취득 또는 유상·무상을 불문한 일체의 취득을 말하고, 같은법시행령 제73조제5항의 규정에 의거 연부로 취득하는 것은 사실상의 연부금 지급일을 취득일로 부아 그 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며 취득금액에 포함되는 계약보증금 포함)을 과세표준으로 하여 부과한다고 규정하고 있는바, 귀문과 같이 연부취득 물건에 대한 연부금을 완납한 후에 당해 물건 취득자의 개인사정에 의하여 연부취득 토지를 매수자 앞으로 소유권 이전등기가 되지않는 상태에서 다른 토지와 교환하더라도 당초 연부취득 토지와 교환 취득 토지는 각각 별개의 취득에 해당되어 각각의 토지에 대하여 취득세 납부의무가 있음(세정 13407-596, 2001. 6. 4).

## 15. 지입화물차량에 대한 취득세 등 납세의무 질의

### 【질 의】

본인은 화물 차량을 구입하여 D화물운수회사에 (지입)등록하면서 취·등록세를 부담하

였습니다. 이번에 B화물운수회사로 이전등록을 하고자 하는데 이번에 또 취·등록세를 부담하여야 하는지요? 만약 취·등록세를 부담하지 않아도 된다면 어떤 서류를 구비해야 되는지 알고 싶습니다.

회 신

① 취득세 납세의무에 대하여

지방세법시행령 제74조제3항의 규정에 의하여 차량을 사실상 취득한 자로서 지방세법 제105조제1항의 규정에 의하여 취득세를 납부하였다면 추후 타 운수업체 명의로 등록을 하더라도 사실상의 소유자임이 당해 업체의 납세실적, 차주대장 등에 의하여 명백히 입증되는 경우에는 취득세 납세의무가 없는 것임.

② 등록세 납세의무에 대하여

지방세법 제124조의 규정에 의하여 등록세는 등기 또는 등록을 받는 자에게 등록세를 부과하는 것이므로 자동차등록원부상 소유권 변경 또는 사실상의 소유권 변동등 사실관계를 조사하여 등록세 세율 적용여부를 판단하는 것임(세정 13407-539, 2001.6.4).

