지방세법령 질의 · 회신

- 행정자치부 세정과 -

1. 경기도도세감면조례(임대주택 감면규정) 관련 질의

【질 의】

1. 저는 임대주택법 제2조 제4호의 규정에 의한 임대사업자(최초등록일자: 1997. 1. 26)로서 임대할 목적으로 2002. 7. 18. 분양계약(○○시 ○○읍 소재 ○○아파트 전용면적 87.987제곱미터)을 체결하고 2004. 4. 9 ○○시 주택과에 임대주택변경(추가)등록하고 2004. 4. 30 잔금을 납부하였으며, 동일부터 임차인이 거주하고 있습니다.

2. 2002. 7월 분양당시의 경기도도세감면조례 제15조에 의하면 60제곱미터 이상 85제곱미터 이하의 공동주택은 등록세와 취득세가 감면되는 주택임을 확인하고 분양을 받았으며, 감면을 받으려면 행자부세정질의와 같이 임대주택을 취득한 경우로서 사용승인서교부일시점에 임대사업자로 등록되어 있을 것을 요구하고 있으므로 사용승인일(2004. 4. 30)이전인 2004. 4. 9에 임대주택변경(추가)등록을 하였습니다. (임대사업자가 도세감면을 받으려면 사용승인일을 기준으로 임대주택법에 의한 임대사업자로 등록하였는지에 따라 감면대상이 결정되는 것으로 해석 됨: 행자부 세정질의 13407-488, 1999. 4. 26)

3. 위와 같이 임대주택법 및 경기도도세감면조례와 행자부세정질의 등의 규정과 질의 회신의 내용대로 이행하였으므로 위 임대주택은 등록세, 취득세의 50% 경감요건을 충족하였으며, 그 후 관련법령이 개정되더라도 행위시법을 적용하여 보호받거나, 신법의 경과규정 등으로 보호하는 것이 법적 안정성과 구체적 타당성을 고려하여 국민의 기본권을 보장하고 형평의 원칙에도 합당하

다고 생각되는데(예컨대 3주택 이상 과다보유자에 대한 양도소득세 중과세 적용도 1년간 처분할 유예기간을 두고 있습니다.) 귀부의 의견을 질의합니다.

회 신

경기도도세감면조례(2000. 12. 30 제3070호) 제15조(임대주택에 대한 감면)는 부동산 경기 활성화를 위하여 2003. 12. 31까지 한시적으로 감면하려는 것이고, 감면기간이 경과하면 과세된다는 뜻이 포함되어 있다 하겠으므로 신뢰보호 문제는 제기될 사항이 아니라고 사료되며,

또한 경기도도세감면조례(2003. 12. 29 제3307호) 부칙 제3항에 의하면 이 조례 시행 당시 건축 허가를 받았거나 사업계획 승인을 받은 임대주택사업자에 대하여는 제16조제1항제2호의 폐지규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다라고 규정되어 있으므로, 이 조례 시행일 이후에 공동주택을 취득(납세의무 성립)한 귀 질의 매입임대사업자는 취득세 등이 감면되지 않는다고 사료되나 이는 과세권자가 사실관계를 확인하여 결정할 사안임을 알려드립니다.(세정-1652, 2004. 6. 18)

2. 지방세 감면여부등 질의

【질 의】

우리공사에서는 국민임대주택건설등에관한특별조치법(안) 제28조와 관련된 정부정책사업의 일환으로 다가구주택(단독주택) 등 기존주택을 매입하여 도심 주거빈곤층을 위한 국민임대주택으로 공급할 계획인 바,

동 주택에 대한 취득세 등의 지방세 면제 또는 감면여부와 관련하여 아래와 같이 질의하오니 회신하여 주시기 바랍니다.

- ○ 지방세법 시행령 제223조에 “1구당 건축면적이 60㎡ 이하의 공동주택 및 그 부속토지…”로 되어 있으나 주거빈곤층에 대해 국민임대주택으로 공급코자하는 정책 취지와,
- ○ 한 건물에 여러 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획되어 있는 다가구주택(건축법상 단독주택이나 주택 내 각 독립가구의 면적은 대부분 지방세법 제269조의 ‘소규모 주택용 부동산’에 해당하는 전용면적 60㎡ 이하임)도 실질적인 공동주택의 특성을 갖고 있음을 감안할 때,

〈질 의〉

가. 우리공사에서 임대를 목적으로 취득하는 다가구주택 등에 대하여 지방세법 제269조에 의한 지방세 면제 여부

나. 지방세 면제 또는 감면 가능하다면, 공부상으로는 독립가구별로 면적이 구분되어 있지 않고 층별 면적만 표시되어 있음에 따른 동 규정의 적용 방법

- 다가구주택 내 가구별 전용면적이 모두 60㎡ 이하인 경우
- 다가구주택 내 가구별 전용면적이 60㎡ 초과, 이하가 혼재된 경우

회 신

지방세법시행령 제269조제1항 및 동법시행령제223조제1항에 의하면 대한주택공사법에 의하여 설립된 대한주택공사가 임대를 목적으로 취득하여 소유하는 1구당 건축면적(전용면적을 말한다)이 60㎡ 이하의 공동주택(당해 공동주택의 입주자가 공동으로 사용하는 부대시설 및 공공용에 사용하는 토지와 영구임대주택 단지 안의 복리시설 중 임대수익금 전액을 임대주택 관리비로 충당하는 시설을 포함한다) 및 그 부속토지(관계법령의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속될 공공시설 용지를 포함한다)에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다라고 규정하고, 지방세법시행령제84조의3제3항제4호에 의하면 1구의 공동주택에는 여러 가구가 한 건물에 거주할 수 있도록 건축된 다가구용 주택을 포함하되, 이 경우 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 1구의 건물로 본다라고 규정된 것을 종합해 볼 때,

귀 문의 경우 다가구용 주택 내 가구별 전용면적이 60㎡ 이하인 다가구용 단독주택을 임대를 목적으로 취득하여 소유하는 경우라면 취득세 등이 면제된다고 사료되나 이는 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인하여 결정할 사안임을 양지하여 주시기 바랍니다.(세정-1836, 2004. 7. 1)

3. 법원경낙절차에 의해 기존공장 취득하여 동종사업 영위시 지방세 감면 질의

【질 의】

당사는 2000년 2월 16일 수산물 가공 제조업으로 사업자 등록을 완료 후 ○○도 ○○군 ○○면 ○○리 산 96번지 공장을 2000년 4월 3일 법원의 임의경매에 참가하여 채권, 채무, 종업원은 인수하지 않고 공장용 부동산을 낙찰 받아 2000년 5월 10일 소유권 이전을 완료

하여 현재까지 동종의 사업을 영위하고 있습니다.

창업이란 새로이 설립하여 사업을 개시하는 것으로서 원시적인 사업의 개시를 의미하나 새로운 사업자가 법원 경매 절차에 의하여 경락으로 채권, 채무를 승계하지 아니하고 사업체를 취득하여 동종의 사업을 영위하는 경우는 2003년 1월 1일 이전의 경우 창업 중소기업에 해당되는 줄로 알고 있습니다. 이 경우 창업 중소기업에 해당되는지 궁금하여 질의합니다.

회 신

조세특례제한법제6조제4항제1호에 의하면 종전의 사업에 사용되던 자산을 인수 또는 매입하여 동종의 사업을 영위하는 경우에는 창업으로 보지 아니한다라고 규정하고 있으므로,

귀 문의 경우 기존공장을 법원경락에 의해 취득하여 동종의 사업을 계속하는 경우에는 종전의 사업에 사용되던 자산을 인수 또는 매입하여 동종의 사업을 영위하는 경우에 해당되어 조세특례제한법제119조제3항 및 같은법제120조제3항에 의한 취득세 등을 면제받을 수 없다는 것을 알려드립니다.(세정-1835, 2004, 7, 1)

4. 창업중소기업 또는 공장의 지방이전관련 취득세 등 감면에 대한 질의

【질 의】

당사는 경남 ○○시 ○○동 307-5번지에서 2001년 9월 17일 두부제품을 판매하고 있는 138명의 개인이 일정금액을 출자하여 두부 및 유사식품을 제조, 판매하기 위하여 ○○식품이라는 중소기업을 만들었습니다.

위 장소에 새로운 공장을 취득하기 전에 부산시 ○○구 ○○동 104-9번지에서 ○○식품이라는 상호로 1977년 6월 27일부터 2002년 6월 30일 폐업신고를 할 때까지 98명이 공동출자하여 두부제품을 생산판매 하였습니다. 그러나 부산시 ○○동의 공장이 협소하여 ○○동 공장은 매각하고 새로이 출자자를 40명 추가로 모집하여 총138명을 공동 사업자로 하여, ○○시 ○○동에 공장을 설립하기로 운영위원회에서 결의한 후, ○○시 ○○동 307-5번지에 위치한 현재의 공장을 2001년 6월 18일 한국토지공사 ○○지사로부터, 2,173,885,000원에 매매계약을 체결하고 당사의 운영위원회에서 위임한 ○○○ 공동대표 외 10명의 이름으로 2001년 8월 1일자로 소유권이전등기를 하였습니다.

사업자등록상 138명 전원이 공동대표로 되어 있으며, 138명 전원의 공동명의로 ○○등기

소에 소유권이전등기를 하고자 하였으나 등기소의 업무가 너무나 막중하고, 출자자가 탈퇴시에 변경등기를 해야하는 등, 등기업무와 은행거래 등에 138명 출자자 전원의 인감을 받기가 너무나 힘들어 당사의 운영위원회에서 정한 10명 앞으로 공동 등기하여 관리하기로 공증하였던 것입니다.

공동대표 138명 전원이 인감 날인하여 작성한 공증 인증서(법무법인 동래에서 공증)에는 제7장에서 허가권 및 부동산의 등기명의를 규정하였으며,

내용은 ○○식품 소유의 부동산은 공동대표 중 운영위원회에서 결정된 자의 명의로 등기를 하되 소유는 ○○식품에 귀속하며, 명의를 변경 시에는 운영위원회의 결의를 거쳐야 한다고 규정되어 있습니다.

회 신

구 조세특례제한법(2001. 8. 14 법률제06501호)제6조제3항 및 구 중소기업창업지원법(2001. 12. 31 법률제6590호로 개정되기 전의 법률)제2조제1호와 같은법시행령(2002. 12. 5 대통령령17791호로 개정되기 전의 것)제2조제1항에 의하면 창업이란 중소기업을 새로이 설립하여 사업을 개시하는 것으로서 폐업 후 사업을 개시하여 폐업 전의 사업과 동종의 사업을 계속하는 경우는 창업으로 보지 아니한다라고 규정하고 있으므로 귀문 조세특례제한법에 의한 창업중소기업관련 지방세를 면제받을 수 없다고 사료되며,

또한, 지방세법제275조(공장의 지방이전에 따른 감면)에 의한 「대도시안」은 수도권정비계획법제6조의 규정에 의한 과밀억제권역을 말하는 것으로서 귀문의 ○○광역시의 경우에는 과밀억제권역에 해당되지 않음을 알려 드립니다.(세정-2010, 2004. 7. 12)

5. 조세특례제한법(등록세 · 취득세) 유권해석 의뢰에 대한 질의

【질 의】

부동산 소유권이전과 관련하여 관할구청 담당공무원에게 감면대상여부를 사전 문의하였더니 법령의 해석이 전제되는 사안이라면서 서울특별시나 행정자치부에 유권해석을 미리 받아오면 그 결과에 따라 과세처분을 하겠다고 하기에 다음 조세특례제한법(등록세·취득세) 내용을 질의하오니 상세하게 해석하여 주시기 바랍니다.

1. 조세특례제한법 제119조 제1항 제4호, 같은법 제120조 제1항 제3호에 의하면

① 거주자가 사업용 고정자산을 현물 출자하거나
② 대통령이 정하는 사업양수도 방법에 의하여 법인으로 전환하는 경우
현물출자에 따른 부동산 이전등기 시 등록세와 취득세를 면제한다고 규정하고 있습니다.
◇ 거주자의 정의
국내에 주소를 두거나 1년 이상 거소를 둔 개인을 거주자라고 하며, 거주자가 아닌 자를 비거주자라고 함. 따라서, 거주자·비거주자의 개념은 국적을 기준으로 구분하는 내국인·외국인의 개념과는 상이함. 즉, 내국인도 비거주자가 될 수 있고 외국인도 거주자가 될 수 있으며, 비거주자가 거주자로 바뀔 수 있고 거주자가 비거주자로 바뀔 수도 있음.(국세청)

〈질 의〉
거주지 개인이 자기소유의 현물(부동산, 토지)을 출자하여 부동산 임대업 등을 사업목적으로 하는 법인을 설립한 후 주식을 교부받고, 그 출자 목적물인 부동산을 법인의 사업목적에 맞게 사용한다면 위 "①거주자가 사업용 고정자산을 현물 출자하거나"에 해당하는 지 여부. 즉, 현물출자에 따른 출자자 개인소유의 부동산을 법인소유로의 소유권 이전등기 시 등록세 및 그 부동산의 취득에 따른 법인의 취득세가 각각 면제대상인 지 여부

2. 위와 같이 거주자가 현물 출자하여 법인을 설립하여 그에 따른 부동산 이전등기 시 등록세와 취득세를 감면받는다 하더라도 설립하는 법인의 사업목적이 "소비성 서비스업"이면 제외되고(같은법 제32조 제1항 괄호안) 같은법 136조 제1항, 같은법 시행령 제130조 제2항, 같은법 시행규칙 제57조는 "소비성 서비스업"이란 호텔업, 여관업, 주점업, 그 밖의 오락·유흥 등을 목적으로 하는 사업(무도장, 도박장, 안마) 등이라 규정하고 있습니다.
즉 부동산 임대업은 "소비성 서비스업"이 아니라서 위와 같이 현물출자에 따른 부동산 이전등기 시 등록세, 취득세가 면제대상이라면 당연히 면제대상인 것으로 판단됩니다.

〈질 의〉
같은법 제119조 제4항, 같은법 제120조 제5항에는 "사업양수도"에 따라 취득하는 사업용 재산에 관한 등록세 및 취득세를 면제하되, 등기일 또는 취득일로부터 2년 내에 정당한 사유 없이 당해 사업을 폐지하거나 당해 재산을 처분하는 경우 감면 받은 세액을 추징한다고 규정하면서 당해 부동산을 "임대"하는 경우에도 처분한 것으로 본다고 규정하고 있습니다.
1) ①거주자가 사업용 고정자산 현물 출자하는 경우와 ②대통령이 정하는 사업양수도방법에 의하여 법인으로 전환하는 경우 중에서 사업양수도에 따른 사업용재산의 취득 시에만 위 규정이 적용되고 사업양수도가 아닌 거주자가 사업용 고정자산을 현물 출자하는 경우에는 당해 사업을 폐지하거나 당해 재산을 처분하여도 추징할 수 없는 것인지 여부

2) 여기서는 임대하는 경우에도 처분으로 보고 있는데 본래 부동산 임대업을 사업목적으로 하는 법인이 부동산을 현물출자 받아 취득한 후 사업목적에 맞게 당해 부동산 전부를 임대하였을 경우 이것도 위 처분한 것으로 보아 감면세액을 추징하는 지 여부

3. 같은법 제119조 제1항(등록세의 면제 등) 후단에는 "이 경우 지방세법 제138조 제1항의 세율을 적용하지 아니한다."고 규정하면서도 같은법 제120조 제1항(취득세의 면제 등)에는 아무런 규정이 없습니다.

〈질 의〉

지방세법 제138조 제1항은 대도시 내에서 법인을 설립하거나 5년 이내에 부동산을 취득할 때 등록세를 3배 중과한다는 규정인데 위와 같은 경우에는 중과하지 않는다는 취지입니다. 그렇다면 거주자가 사업용 고정자산을 현물 출자하여 대도시 내에서 법인을 설립하는 경우 법인설립등기에 관한 등록세도 위 규정에 의하여 3배 중과하지 않고 일반 과세한다는 것인지 여부.

회 신

귀 질의에 대해 차례로 답변해 드리면

질의 1) 귀문 거주자인 임대사업자가 자기 소유의 현물을 출자하여 법인(제136조 제1항의 규정에 의한 소비성서비스업을 영위하는 법인을 제외한다)으로 전환(단 새로이 설립되는 법인의 자본금이 조세특례제한법시행령제29조에서 정하는 금액 이상인 경우에 한한다)하는 경우 그 법인이 취득하게 되는 사업용 재산의 취득과 등기에 대해서는 조세특례제한법제119조제1항제4호 및 같은법제120조제3호에 의하여 취득세와 등록세를 면제받을 수 있다고 사료되나 이는 과세권자가 사실관계를 확인하여 결정할 사안이라는 것을 알려드립니다.

질의 2) ① 귀문 조세특례제한법제119조제1항제4호 및 동법제120조제1항제3호에의한 「제32조의 규정에 의한 현물 출자에 따라 취득하는 사업용 재산」에 관한 취득·등기에 대해서는 당해 사업을 폐지하거나 당해 재산을 처분하여도 추징할 수 없다고 사료됩니다.

② 귀문 거주자인 부동산 임대사업자가 부동산을 현물 출자하여 법인(제136조제1항의 규정에 의한 소비성서비스업을 영위하는 법인을 제외한다)으로 전환(단 새로이 설립되는 법인의 자본금이 조세특례제한법시행령제29조에서 정하는 금액 이상인 경우에 한한다)하여 부동산 전부를 임대하였을 경우에도 감면 세액을 추징할 수 없다는 것을 알려드립니다.

질의 3) 귀문 거주자인 부동산 임대사업자가 부동산을 현물 출자하여 법인(제136조 제1항의 규정에 의한 소비성서비스업을 영위하는 법인을 제외한다)으로 전환(단 새로이 설립되는 법인의 자본금이 조세특례제한법시행령제29조에서 정하는 금액 이상인 경우에 한한다)하는 경우 법인설립 등기에 관한 등록세도 중과세되지 않는다는 것을 알려드립니다.(세정-2011, 2004. 7. 12)

6. 부동산 취득에 따른 취득세 및 등록세 관련 질의

【질 의】

폐사에서는 금번 부동산 취득에 따라 업무진행 중 다음과 같은 의문점이 발생되어 질의합니다.

〈부동산 취득에 따른 현황〉

폐사는 ○○구 ○○동 179번지 등에 위치한 기존 건물을 1990년네 취득하여 본점사업용(지하층, 지상6층)으로 사용하던 중, 도시재개발법에 따라 ○○특별시 ○○구고시 제2000-69호(2000. 10. 7일) 『○○구역 제4지구 도심재개발사업 시행인가』에 의거 도심재개발사업지역으로 편입되어 관리처분계획에 따라 지하 2층 및 지상 1층~8층 일부를 분양예정의 대지 및 건물로 처분을 받았고, 동 건물의 잔여분인 지상 8층 일부 및 지상 9층~13층을 총 8,210,174,000원에 분양 받았음.

동 업무시설은 본점사업용으로 사용분을 제외하고, 급변하는 환경변화에 대응하고 경영합리화의 일환으로 임대업을 추진하고자, 부가가치세법상의 지점사업자등록증을 관할세무서로부터 교부받았으며 임대업의 관리는 본점에서 총괄 수행하고자 하며, 임대업을 위한 어떤 인적 또는 물적 설비는 전혀 설치하지 아니함.

〈질의내용〉

1) 관리처분계획에 따라 취득한 동 건축물의 취득세 납부여부

〈갑 설〉

취득세가 비과세 된다.

〈사 유〉

관리처분계획에 따라 취득한 동 건축물은 종전 도시재개발법에 따라 사업시행인가를 받아 시행한 도심재개발사업으로서 토지 및 주거환경정비법 부칙 제5조 제2항 및 제6조에

의거 도시환경정비사업으로 간주됨으로 지방세법 제109조 제3항 『… 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비사업(주택재개발사업 및 도시환경정비사업에 한한다)의 시행으로 인하여 당해 사업의 대상이 되는 부동산의 소유자가 … 관리처분계획에 의하여 취득하는 토지 및 건축물과 … 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다』에 의거 취득세가 비과세 된다.

※ 도시 및 주거환경정비법 부칙(제6852호, 2002. 12. 30)

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6월이 경과한 날부터 시행한다.

제3조(일반적 경과조치) 이 법 시행 당시 도시재개발법 …에 의하여 행하여진 처분, 절차 그 밖의 행위는 이 법의 규정에 의하여 행하여진 것으로 본다.

제5조(주거환경개선지구 등에 관한 경과조치)

② 이 법 시행전에 도시재개발법에 의하여 지정된 재개발구역은 이 법의 규정에 의하여 지정된 주택재개발구역 또는 도시환경정비구역으로 본다.

제6조(주거환경개선사업 등에 관한 조치) 종전법률에 의하여 사업계획승인이나 사업시행인가를 받아 시행중인 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 재건축사업, 도심재개발사업, 공장재개발사업은 각각 이 법에 의한 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업으로 본다.

〈을 설〉

취득세가 과세된다.

〈사 유〉

도심재개발사업에 따라 관리처분된 건축물은 기존 건물을 멸실 후 신축으로 재취득한 것으로 보아 취득세가 과세된다.

2) 신규분양 취득한 동 건축물의 등록세 중과여부

〈갑 설〉

등록세 중과세 대상에 포함되지 아니함.

〈사 유〉

본점 설립 후 5년이 경과한 후 취득하는 본점사업용 부동산에 대한 부동산 등기는 중과세 되지 아니함으로, 동 건축물은 비록 임대업을 추진하고자 부득이하게 지점사업자등록증을 교부받았다고는 하지만, 지점사업장으로서 어떠한 인적, 물적설비를 갖추고 있지 아니함으로, 본점 사업용 부동산으로 보아 등록세는 중과세 되지 아니함.

〈을 설〉

등록세 중과세 대상에 포함됨.

〈사 유〉

임대사업을 위하여 지점사업자등록을 하였다면 지점의 설립에 해당되어 등록세 중과세 대상에 포함됨.

3) 과세표준 산정시 현재가치할인차금상각액의 건설자금이자 포함 여부

〈갑 설〉

현재가치할인차금상각액은 건설자금이자 대상에 포함되지 아니함.

〈사 유〉

지방세법시행령 제82조의3(취득가격의 범위) 제1항에 의거 건설자금이자의 범위는 사업용 고정자산의 매입, 건설에 소요된 것이 분명한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 성질의 지출금으로 보아야 할 것인 바 현재가치할인차금상각액은 기업회계기준 제66조에 따라 건설자금이자로 계상하였다 할지라도 실제로 지출된 이자비용이 아니므로 건설자금이자 대상에 포함되지 아니함.

〈을 설〉

현재가치할인차금상각액도 건설자금이자 대상에 포함됨.

〈사 유〉

기업회계기준에 따라 계상된 현재가치할인차금상각액은 실제 지출이 되지는 않았으나 건설자금이자로 계상되었으므로 대상에 포함됨.

회 신

질의1에 대하여

지방세법제109조제3항에 의하면 “도시및주거환경정비법에 의한 정비사업(주택재개발사업 및 도시환경정비사업에 한한다)의 시행으로 인하여 당해 사업의 대상이 되는 부동산의 소유자(상속인을 포함한다)가 관리처분계획에 의하여 취득하는 토지 및 건축물(이하 이 항에서 “환지계획 등에 의한 취득부동산”이라 한다)에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다”라고 규정하고 있으나, 귀문의 경우 환지계획 등에 의한 취득 부동산의 가액의 합계액이 종전의 부동산의 가액의 합계액을 초과하여 도시및주거환경정비법 등 관계법령에 의하여 청산금을 부담하는 경우 그 청산금에 상당하는 부동산과 일반분양받은 부동산은 과세대상에 해당되며 관리처분계획으로 취득하는 부동산은 비과세된다

고 사료되나 이는 과세권자가 사실 관계를 확인하고 결정할 사항임을 양지하여 주시기 바라며,

질의2에 대하여

지방세법시행령제102조제2항 후단 및 동법시행규칙제55조의2의 규정에 의하여 등록된 사업장으로서 인적·물적설비를 갖추고 계속하여 사무 또는 사업이 행하여지는 장소 「지점」은 등록세의 중과세 대상에 해당되나 귀문의 경우와 같이 임대사업자 등록은 하였으나 임대업의 관리는 본점에서 수행하고 임대 사업장에는 전혀 인적·물적설비를 갖추지 아니하였다면 지점에 해당되지 않는 것이나 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항이고,

질의3에 대하여

귀문 현재가치할인차금상각액을 기업회계기준제66조에 따라 건설 자금 이자로 계상하였다 할지라도 이는 지방세법시행령제82조의3제1항의 규정에 의한 건설 자금에 충당한 금액의 이자 등으로 볼 수가 없어 취득 가격에 포함되지 않는다고 사료됩니다.(세정-2040, 2004. 7. 13)

7. 지방세(취득세·등록세) 감면에 관한 질의

【질의】

○○ ○○시에 위치한 소규모 법인인 ○○케미칼주식회사(년 매출 20억)를 경영하는 ○○○입니다. 지방세(취득세·등록세) 감면에 대하여 의문이 있어 아래와 같이 질의하고자 합니다.

〈질의내용〉

저는 수년간 ○○종합상사라는 일반사업자로 사업을 하던 중 자가공장을 마련하고자 ○○ ○○시 ○○면 ○○리에 협동화 사업으로 공장부지(약 1,200평)를 마련하였습니다(개인명의로 취득). 이때 협동화사업법에 의거 취득세·등록세를 감면 받았습니다. 그러던 중 사업을 확장하기 위하여 ○○케미칼(주)라는 법인으로 전환하여 사업을 계속하던 중 (대표이사 과적주주 동일인) ○○시청에서는 법인으로 전환하였기 때문에 협동화사업으로 매입한 공장토지에 대한 취득세·등록세 감면을 취소하여 부과하였습니다.

〈이의제기〉

○협동화사업법

과밀억제권역을 제외한 지역에서 협동화사업으로 취득하는 부동산의 취득세 면세가능 취

득한 부동산을 2년 내 등기하는 경우 등록세 면세가능하나 타인에게 양도하였을 때에는 감면 취소한다 라는 법 조항은 저의 부족한 소견으로는 상기 협동화사업법의 취지는 중소기업을 보호 육성하는 측면에서 지방세 감면의 혜택을 부여한 것으로 볼 때 제가 부동산 투기목적으로 공장부지를 취득하여 유용한 것이 아니라 사업을 확장시키고자 단지 개인사업자에서 법인으로 전환하여(대표자동일인) 사업을 지속적으로 운영하기 위함이었습니다. 따라서 저의 판단으로는 지방세 감면 취소는 부당하다고 사료됩니다.

회 신

중소기업자(개인)가 당해 사업에 직접 사용하기 위하여 취득한 부동산에 대하여 충청남도도세감면조례제17조제1항제2호 규정에 의하여 취득세·등록세를 면제받은 후 정당한 사유 없이 그 부동산의 취득일부터 1년 이내에 지정한 공장 또는 사업에 직접 사용하지 아니하는 경우와 5년 이내에 매각하거나 다른 용도에 사용하는 경우는 충청남도도세감면조례제17조제2항제3호 규정에 의하여 면제된 취득세·등록세를 추징하는 것이나 귀문의 경우 개인사업자가 포괄양수도 방법에 의하여 법인으로 전환함으로 인하여 양도하는 경우라면 5년 이내 타인에게 양도한데 대한 정당한 사유가 있다고 판단되므로 기면제된 취득세·등록세는 추징되니 아니한다고 사료되나 이는 과세권자가 사실관계를 확인하여 결정할 사안임을 양지하여 주시기 바랍니다.(세정-2089, 2004. 7. 15)

8. 지방세법 제274조 및 제275조 적용 관련 질의

【질 의】

〈현 황〉

당사는 휴대폰 부품을 생산하는 중소 제조업체로서 현재 SRI-Tech 및 대동 I-Tech(이하 S 법인 및 D 법인) 두 개의 별도 법인으로 구성되어 있습니다. ○○사업장을 본사 및 주공장으로 국내 대기업 납품 및 해외 수출 등의 사업을 영위하는 중 생산물량의 증가로 공장을 확장하여야 하는 상황에 도래하게 되었습니다. 이에 S법인이 과밀억제권역 안(부천)에서 대도시 외의 지역(대전 산업단재소재)으로 본점 및 공장을 모두 이전하고, 6월 이내에 대도시안의 종전사업장을 J(S 법인 및 D 법인 대표이사)라는 개인(자연인)에게 매각하였으며, J는 그 종전사업장을 D 법인에게 임대를 하였습니다.

S 법인 및 D 법인은 동일군의 제품류를 생산하고 있으나, 별도의 법인인 사유는 서로 경쟁상대에 있는 2개의 대기업에 납품을 하기 위하여 중소납품 업체로서는 별도법인 운영을 할 수밖에 없는 현실입니다. 또한 수도과밀지역에 공장으로 운영되어오던 사업장을 6개월이라는 짧은 시기에 타법인 또는 타인에게 매각하기가 쉽지 않았으며, 이에 자금 운영의 어려움에도 불구하고 현 대표이사인 J(자연인)에게 매각이 된 것입니다.

〈질의내용〉

1) S 법인 및 D 법인의 대표이사와 J 가 동일인이나 이는 분명 서로 다른 법인과 자연인과의 거래로서 지방세법 제274조와 제275조가 적용 가능하다고 사료됩니다만 보다 명확히 알고 싶습니다.

- 실제 지방세법 제274조 및 275조의 법규 및 시행령에는 법인의 대표와 자연인으로서의 거래 시 적용 불가라는 별도의 조항이 없으며, 이에 대한 확인을 위하여 2004년 7월 1일 행정자치부에 대면상담을 한 결과 상기 내역은 적용가능 할 것이라는 답변을 받았으며, 이에 대하여 보다 명확한 확인을 위하여 서면질의를 권유 받아 이렇게 질의하는 바입니다.

2) 상기 자방세법과 관련된 시행규칙 제114조의 3 및 제115조에 명기된 폐쇄의 범위 안에 매각 및 임대가 성립될 수 있는 가의 문제

- 예규(세정 13407577. 2001. 11. 23) 및 (세정-265. 2003. 6. 24)에서 보면 “대도시 내에 있는 당해 공장시설을 완전히 철거하거나 폐쇄할 것”이라 함은 당해 공장설비를 완전히 철수하거나 매각하는 등 공장을 이전하는 당해 사업자가 대도시 내에 있는 이전대상 공장을 사실상 폐쇄하는 것 등을 의미하는 것 또한 대도시 내 기존 공장의 기계장치 등은 대도시 외의 신공장으로 이전했으나, 공장이 매각되지 않아 토지와 건물만을 임대한 경우. 공장시설의 완전철거 또는 폐쇄에 해당함.

으로 명기되어 있습니다. 폐쇄의 범위에는 타법인의 공장용도로의 매각은 포함이 되지 않는 것인지요. 이에 당사와 같이 매각이 이루어진 경우 폐쇄의 의미에 해당하는 지 궁금합니다.

회 신

지방세법제275조에 의하면 대도시안에서 공장시설을 갖추고 사업을 영위하는 자가 그 공장을 폐쇄하고 대도시 외의 지역으로서 공장설치가 금지되거나 제한되지 아니한 지역으로 이전한 후 당해 사업을 계속 영위하기 위하여 2005년 12월 31일까지 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다고 규정하면서 그 공장의 범위와 적용기준은 지방세법시행규칙제115조로 정하고 있습니다.

귀문 S 법인이 지방세법시행규칙제115조에 따라 과밀억제권역에서 대도시 외의 지역으로 공장시설일체를 이전하면서 6월 이내에 대도시안의 종전사업장을 S 법인의 대표이사에게 매각하고, 그 대표이사가 다시 D 법인에게 임대를 하여 그 구체적 요건이 동시행규칙제115조의 요건에 적합하다면 S 법인이 당해 사업을 계속 영위하기 위하여 2005년 12월 31일까지 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세가 면제되나 단순히 공장인력 등을 이전하고 공장시설을 완전히 철거하지 아니하거나 폐쇄하지 아니하는 경우에는 감면대상에서 제외되는 것입니다만 이는 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인하여 결정할 사안이라는 것을 양지하여 주시기 바랍니다.(세정-2174, 2004. 7. 22)

9. 재단법인의 부동산 취득시의 취득세 등 면제관련 질의

【질 의】

〈질의사항〉

질의인은 아래 법인의 이사장으로서 본 법인의 목적 사업을 보다 능률화 내지는 최대화하기 위하여 말미 기재 부동산을 증여 받아 기본재산에 편입한 후 주무관청의 처분허가를 조건으로 이를 현금화하여 이를 목적 사업에 제공하고자 하는바, 이 증여에 인한 소유권 취득과 관련된 취득세 및 등록세의 과세 여부를 질의합니다.

명칭 : 재단법인 ○○공익재단

목적 : 국가민족사회의 발전에 공헌할 수 있는 인재양성과 학술진흥 및 자선사업

사업 : 1. 장학사업

2. 학술연구지원사업

3. 사회공익을 위한 자선사업

설립근거법률 : 공익법인의 설립 운영에관한법률

설립일자 : 1995. 10. 4.

〈질의인의 의견〉

본 법인은 공익법인의설립운영에관한법률에 의하여 주무관청으로부터 인가를 받아 설립되고, 그 목적이 위 법률이 정한 취지에 부응하는 국가민족사회의 발전에 공헌할 수 있는 인재육성과 학술진흥 및 자선사업에 기본을 두고 위 목적사업으로 장학사업, 학술연구지원사업, 사회공익을 위한 자선사업에 있는 바, 위 법률의 입법정신이나 각종 세금에 대한 혜택을 부여하는 관계법률의 입법정신에 의하여 취득세 또는 등록세가 부과되지 않거나 면제됨이 타당하다고 봅니다.

○취득세·등록세에 관한 관련 법률

지방세법 제127조(용도구분에 의한 비과세) ① 다음 각호의 1에 해당하는 것에 대하여는 등록세를 부과하지 아니한다. 이하 생략…

1. 제사·종교·자선·학술·기예 기타 공익사업을 목적으로 하는 대통령령으로 정하는 비영리사업자가 그 사업에 사용하기 위한 부동산에 대한 등기(위 제1호 본문의 비영리사업자의 범위에 관한 시행령 제94조 생략)

지방세법 제288조(사회단체 등에 대한 감면) ① 다음 각호의 법인이 그 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고, 이하 생략…

② 정부로부터 허가 또는 인가를 받거나 민법 외의 법률에 의하여 설립 또는 그 적용을 받는 학술연구단체, 장학단체, 기술진흥단체, 문화예술단체, 체육진흥단체, 청소년단체가 그 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고, 이하 생략…

회 신

지방세법제288조제2항에 의하면 정부로부터 허가 또는 인가를 받거나 민법 외의 법률에 의하여 설립 또는 그 적용을 받는 장학단체 등이 그 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다. 다만, 그 취득일부터 1년 내에 정당한 사유 없이 그 고유업무에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일부터 2년 이상 고유업무에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 면제된 취득세와 등록세를 추징한다라고 규정하고 있으므로,

귀 문 전남도교육감으로부터 허가를 받아 설립된 재단법인 ○○공익재단이 개인으로부터 부동산을 증여받아 기본재산에 편입한 후 이를 법인목적사업에 사용하지 아

니한 채 매각한 경우라면 취득세 등이 면제되지 않는다고 사료되나 이는 과세권자가 위 법인의 사업실적 등의 사실관계를 확인하여 결정할 사안이라고 사료됩니다.(세정-2181, 2004. 7. 22).

10. 주식을 소각하기 위하여 취득한 골프회원권의 취득세 납세의무 관련 질의

【질 의】

〈현 황〉

회사는 A컨트리클럽골프회원권을 소유하고 있던 회원들을 출자자로 하여 설립된 주식회사이며 A컨트리클럽골프회원권을 발행한 A법인(골프장 및 기타 서비스업을 운영하고 있었음)이 자금사정 등으로 인하여 부도가 발생함에 따라 동 골프장을 인수하기 위하여 A컨트리클럽의 회원들이 1 구좌당 30,000천원(법인회원의 경우 60,000)의 분담금을 회사에 납입하여 골프장 영업을 개시하게 되었습니다.

- 주주의 분담금 30,000천원 구성내역

구 분	금 액
주식납입대금	100천원
주주장기차입금	29,900천원
계	30,000천원

상기 분담금은 (구)A컨트리클럽의 회원으로 등록된 자에 한하여 투자가 가능하도록 하였으며, 분담금을 납부함으로써 주주 및 채권자의 권리, 골프장을 이용할 수 있는 회원으로서의 지위를 동시에 누리게 됩니다.

현재 회원권거래소에서 거래되는 회사의 회원권은 회원권 가액 뿐만 아니라 차입금 및 주식가액이 포함되어 있으며, 회사의 정관에 의하면 동 회원권의 거래 시에 회원권과 채권, 주식을 분리하여 양도할 수 없도록 되어 있습니다.

이에 대한 회사의 정관규정 내용은 다음과 같습니다.

제5조(주주의 자격 및 권리 의무)

① 본 회사 설립시의 주주는 (구)A컨트리클럽 정회원으로 등록된 자로서 ○○인수추진위원회가 정한 출자금을 납입한 자에 한한다.

② 전항의 출자금을 납입한 자는 개인은 본 회사 주식 1주를 법인은 본 회사 주식 2

주를 인수할 권리가 있다.

③ 본 회사의 주주는 회사에 대한 주주의 채권과 주식을 분리하여 양도할 수 없다.

④ 주주의 차입금이 추심명령 등에 의하여 반환된 경우에는 그 날부터 차입금이 다시 입금되는 날까지 주주의 권리의무가 정지된다.

제10조(신주의 발행 및 신주인수권)

① (구)A컨트리클럽의 정회원으로 등록된 자 중 ○○인수위원회가 정한 출자금을 납입 완료한 자는 모두 평등한 비율로 신주를 인수 또는 양수할 권리가 있다.

② ○○추진위원회가 정한 출자금을 납입한 자로서, 그 납입 출자금 중 신주인수 또는 양수대금으로 사용된 금원을 제외한 나머지 금원에 대하여는 주주차입금으로 하고 회사의 해산이나 파산 및 이에 준하는 사유의 발생 전까지는 회사에 대하여 반환청구권을 행사하지 못한다.

제13조(명의개서)

① 주식의 명의개서를 청구할 때에는 본 회사 소정의 청구서에 다음의 구비서류를 첨부하여야 한다.

1. 배서에 의한 경우에는 주권
2. 위임에 의한 양도인 경우에는 위임장과 주권
3. 상속, 유증 기타 계약 이외의 사유로 인한 경우에는 주권 및 취득원인을 증명하는 서류
4. 회원의 지위 양수증 및 주식양도자의 주식 전환금을 제외한 납입금 반환청구권 양수증

② 본 회사는 주주명부의 기재에 관한 사무를 처리하기 위하여 명의개서 대리인을 둘 수 있다.

〈질의사항〉

본 회사가 상법 제438조 내지 제466조 및 상법 제343조(주식의 소각), 정관 제11조4항의 규정에 따라 주주총회 및 이사회결의를 거쳐 회사의 차입금 및 골프회원권과 주식을 매입하여 소각한 경우 소각목적으로 취득한 골프회원권(매입한 주식 및 골프회원권은 전부 소각 처리되어 재발행하지 아니함.)에 대한 취득세 납세의무가 발생하는지에 질의합니다.

회사의 정관 제11조(주식의 양도)

④ 전항 단서에 의하여 본 회사가 주식을 취득하였을 경우 그 주식에 대하여 소각이나 매각여부를 결정하여야 하고 회사가 보유하고 있는 동안 그 의결권을 행사하지 못한다.

〈갑 설〉

주식을 소각할 목적으로 취득한 골프회원권은 취득세 납세의무가 발생하지 아니함.

〈근 거〉

지방세법 제104조7의2 및 세칙104-6에서 취득세 과세대상이 되는 '골프회원권'이라 함은 "체육시설의 설치·이용에 관한 법률의 규정에 의한 회원제 골프장의 회원으로서 골프장을 이용할 수 있는 권리"를 의미하는 것으로서 이때 취득이라함은 소유권의 취득여부에 관계없이 사실상의 취득행위 그 자체를 취득으로 보고 있음.

본 회사가 상법상 자본감소절차에 따라 유상소각하는 방법으로 취득한 골프회원권의 경우 골프회원권을 소각하기 위하여 일시적으로 주주회원으로부터 골프회원권을 취득 (a)하고 골프회원권의 소각절차(b)를 취한 것으로 이는 a의 취득행위와 b의 소각행위를 별개로 분리하여 해석할 것이 아니라 골프회원권 소각을 위한 일련의 과정으로 해석하며, 또한 당초에 발행한 골프회원권을 회사가 취득하고 그에 따른 대가를 지급하나 이는 골프회원권을 이용하기 위한 취득이 아니라 골프회원권을 반환 받는 것으로서 사실상의 취득행위라고 보기는 어려움. 따라서, 주식소각목적으로 취득한 골프회원권은 취득세 납세의무가 발생하지 아니함.

〈을 설〉

주식을 소각할 목적으로 취득한 골프회원권이라 하더라도 납세의무가 발생함.

〈근 거〉

상법상 자본감소절차에 따라 유상 소각하는 방법으로 취득한 골프회원권의 경우 소각목적으로 취득한 것이라고는 하나, 골프회원권의 취득(a)과 골프회원권의 소각절차(b)를 별도로 거래로 보아야 하므로 취득목적에 관계없이 취득세 납세의무가 발생함.

회 신

취득세 과세대상이 되는 골프회원권은 체육시설 설치·이용에 관한 법률의 규정에 의한 회원제 골프장의 회원으로서 골프장을 이용할 수 있는 권리를 말한다라고 지방세법제104조7의2에 규정되어 있으나,

귀문 주주제 골프회원권 발행법인이 주식 및 회원권 소각방법에 따라 자본감소절차의 일환으로 상법의 자본감소규정에 따른 적법한 절차를 밟아 일정량의 주식 및 골프회원권을 취득하여 그 회원권을 유상 소각하였다면 이는 골프회원권을 이용하기 위한 취득이라고 볼 수 없어 취득세 과세대상이 아니라고 사료되나 이는 과세권자가 사실관계를 확인하여 결정할 사안임을 양지하여 주시기 바랍니다.(세정-2132, 2004. 7. 19)