地方稅法令 質疑·回信

- 行政自治部 稅政擔當官室 -

1. 취득세에 관한 질의

【질 의】

① 사안의 개요

가. 대상토지 : 경북 문경시 문경읍 상초리 산 42-1외 81필

나. 토지 취득 및 사용제한 경위

위 토지(문화재 보호구역, 공원구역)는 같이 70년대 초에 당초 ○○탄좌개발주식회사에서 석탄생산을 위한 갱목 수급용으로 매입하고 산업비림 특수영림구로 인가를 받아 시업 및 관리하며 조림임산업에 공하고 있었으나, 1974.12.10 지방문화재로 지정되었고, 1981.6.4 도립공원으로 지정되어 공원의 형상을 훼손하는 일체의 행위가 제한을 받아 벌채 및 경작이 불가하고 토지의 형질변경 및 일체의 건축행위가 제한되고 있습니다.

현재 지목은 전, 답이지만 수령 20~30년 생 수목이 생장하고 있어 현실 임야화 된 상태이나 벌채 또한 제한되고 있는 실정이며, 현재 "종합토지세를 감면 받고 있습니다."

또한 당사 소유의 위 토지는 문경새재 도립공원 면적의 약 80%이상을 차지하고 있어 국민정서함양 및 도립공원 발전에 기여하고 있다고 사료됩니다.

그 후 1997.8.11에 ○○탄좌개발(주)가 동일 계열사 모기업인 ○○산업주식회사에 흡수합병되어 기존의 임산업을 승계하여 현재까지 영위하고 있습니다.

- 70.10.20~ : ○○자원(주)에서 국유림 매입 (산림업이 주업)
- 71. 9.20 : 산업비림 소유명령(산림청)에 의거

산업비림특수영림구인가
- 74.11.24 : 우수 독림가 인정(경북 도지사)
- 74.12.10 : 지방문화재 지정(주홀산 조령관 일원)
- 78.11.14 : 법인 독림가 지정(산림청장)
- 81. 6.04 : 도림공원 지정고시(729,966평)
- 82. 6.03 : 지방 기념물 보호구역 지정공고(5.3ha)
- 97. 8.11 : ○○자원(주)가 ○○산업(주)에 흡수합병

② 질의사항

가. 위 토지의 경우 합병으로 인한 취득세의 감면에 해당되는지요?

나. 만약 감면대상이 아니라면 비업무용 부동산에 해당되는지요?
아니면(취득후 타 법령에 의하여 사용이 제한된 토지로 승계취득 함으로써) 고유업무에 사용할 수 없는 정당한 사유에 해당되어 비업무용에서 제외되는지요?

회 신

구지방세법(법률 제6312호, 2000. 12. 29 개정이전의 것) 제110조제4호의 규정에 의거 법인의 합병으로 인한 취득의 경우 비과세대상이나, 법인의 합병으로 인하여 취득한 과세물건이 합병 후에 제112조의2의 규정에 의한 과세물건에 해당하게 되는 경우에는 그러하지 아니함. 또한 동법시행령 제84조의4제1항제1호 본문의 규정에 의거 법인이 토지를 취득한 날로부터 3년이내에 정당한 사유없이 법령 또는 당해 법인의 법인 등기부상 목적사업으로 정하여진 업무에 직접 사용하지 아니하는 토지는 법인의 비업무용토지로서 취득세 중과세 대상으로 하는 것임.

귀문과 같이 법인의 흡수합병으로 인한 부동산 취득의 경우 취득세 비과세되는 것이나 취득 후 당해 법인의 고유업무에 직접 사용하여야 하며 취득전부터 사용이 제한된 토지를 고유업무에 사용하지 못한 경우에는정당한 사유가 되지 아니하여 법인의 비업무용토지에 해당함. 다만, 동법시행령 동조제2항제5호의 규정에 의거 사업의 인가·허가·면허중 관계법령의 규정에 의하여 의무적으로 보유하는 토지로서 그 최소면적의 1.5배 이내에 해당하는 토지인 경우에는 법인의 비업무용 토지에서 제외되는 것이며, 이에 해당여부는 과세권자가 사업의 인·허가 등에 의거 의무적으로 보유하는 토지인지 여부 등 사실조사 후 면밀히 검토·판단할 사항임(세정13407-84. 2001.7.13).

2. 지방세 관련 질의

【질의】

① 당조합은 중소기업협동조합법에 의하여 설립된 협동조합으로서 당초 조합의 설립목적인 산업유통단지(건물 56개동, 점포 4,735)를 1995. 1. 20 착공하여, 1997. 5. 31 가사용승인 후, 1997. 8. 25 준공허가를 받았습니다.

② 준공된 유통단지는 준공(가사용승인)후 일단 조합법인명의로 소유권이 이전되었다가(조합이 건물취득에 따른 취득세, 등록세 등 부담)-원시취득, 동·호수 추첨후 조합원에게 유상승계되고-승계취득, 개별조합원에게 소유권이 이전되면서 소유권 이전에 따른 지방세를 각 조합원이 부담하게 됩니다.

이에따라, 당 조합은 준공된 건물에 대하여 1997. 6. 30에 취득세와 농어촌특별세를, 1997. 10. 23 등록세와 교육세를 납부하였습니다.

이후, 상가동은 조합원에게, 편익시설(식당등)은 비조합원에게 분양되었으며, 각 분양자(조합원, 비조합원)는 각 분양받는 점포를 소유권이전하기 위하여 각자가 취득세 등을 부담하였습니다.

③ 한편, 준공당시 지방세법 제291조(공공법인에 대한 과세경감) ①항에 의하면 당 조합법인의 경우 고유목적에 직접 사용하기 위해 취득한 부동산에 대해서는 취득세와 등록세를 50% 경감하도록 정하고 있고, 다만 취득후 1년이내에 정당한 사유없이 그 고유업무에 직접 사용하지 아니한 경우에는 경감된 취득세와 등록세를 추징한다고 정하고 있어, 당조합법인의 경우 1997. 5 취득한 건물에 대한 취득세, 등록세 등을 50% 감면받을 수 있습니다.

당 조합이 취득, 건축하여 분양한 상가건물은 조합원에게 분양된 것이라 할지라도 분양받은 조합원이 동 상가를 유통업에 직접 사용하지 않고 있으면(즉, 임대 또는 공실) 감면이 취소되어, 제291조 ①항 단서의 규정에 의하여 조합에 경감해 주었던 감면액이 추징 된다고도 합니다. 이에 대한 귀부의 의견은 어떠하신지요.

※ 질의자의 의견은 당 조합이 취득, 건축하는 부동산에 대한 감면은 당 조합법인에 대한 감면이며, 당 조합이 법인등기부등본상의 목적에 따라 유통단지를 조성하여 조합원에게 분양하였으면 고유의 업무를 다한 것이므로, 소유권을 이전받은 조합원의 점포사용 유형에 따라 당 조합법인의 감면여부에 영향을 미치는 것은 타당하지 않다고 생각합니다.

회 신

구지방세법(법률 제5406호 1997. 8. 3 개정이전의 것) 제291조제1항제9호의 규정에 의거 중소기업협동조합법에 의하여 설립된 협동조합이 그 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여 취득세 등을 100분의 50을 경감하는 것이나 취득일

로부터 1년이내에 정당한 사유없이 그 고유업무에 직접 사용하지 아니하는 경우에는 경감된 취득세 등을 추징하는 것이므로 귀문과 같이 귀조합이 취득한 부동산을 조합원 명의로 이전된 이후에는 조합원이 사용하지 아니하고 임대 또는 공실이 되더라도 귀조합의 추징 여부와는 무관한 것이며, 이에 해당 여부는 과세권자가 사실조사 후 판단할 사항임(세정13407-75, 2001. 7. 11).

3. 취득세 과세표준에 관한 질의

【질의】

주택을 건축하고자 농지전용허가 기준에 적합한 농지를 매입하여 소유권이전등기를 함에 있어 검인계약서상 매매대금을 공시지가가 아닌 실매입가로 작성하여 취득세와 등록세를 납부하고 이전등기를 한 후 농지전용허가를 받아 건축 준공을 필하고 지목이 변경된 경우 일반적으로는 취득 당시의 농지 공시지가와 준공 후 인근 대지 공사지가 평균금액의 차액에 대하여 지목변경 취득세를 납부하는 것으로 알고 있는데, 이런 경우 농지 취득시 실거래가로 신고하여 지목변경 후 인근대지 공시지가 평균가액과 지가 차이가 발생하지 않는 경우에도 지목변경 취득세를 납부해야 되는지?

※ (예)

농지 매입가 평당 100만원 ＝ 인근 대지 공시지가 평균 금액

・실거래 금액으로 신고

・취득세・등록세 납부

이런 경우 지목변경 취득 부과 대상인지?

회 신

지방세법시행령 제82조의 규정에 의거 토지의 지목변경으로 인하여 증가한 가액은 토지의 지목이 사실상 변경된 때를 기준으로 하여 지목변경 전의 시가표준액과 지목변경 후의 시가표준액(지목변경 후의 개별공시지가가 결정고시되지 아니한 때에는 지방자치단체의 장이 인근 유사 토지의 가액을 기준으로 지가공시 및 토지등의 평가에 관한법률 제10조제2항의 규정에 의거 건설교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 평가한 가액에 지방자치단체의 장이 결정고시한 과세표준 적용비율을 곱하여 산정한 가액을 말함)의 차액으로 하는 것이므로 귀문의 경우 법인장부 등에 의하여 지목변경에 사용된 비용이 사실상 입증된 경우가 아니라면 지목변경 전 개별공시지가

와 지목변경 후의 개별공시지가에 적용비율을 곱하여 산정한 차액으로 하는 것임(세정13407-62, 2001. 7. 9).

4. 취득세 등 감면에 관한 질의

【질의】

유한회사 ○○(이하부터 '당사'라 함)는 농어촌지역인 전라북도 김제시 △△면 □□리 484번지에 1999년 1월 4일 콘크리트(레미콘)제품 제조업을 목적으로 설립되어 같은 일자부터 사업을 개시하였습니다. 1999년 1월 4일부터 2000년 1월 18일 까지는 레미콘 제조업을 영위하다가 부도로 인하여 휴업상태에 있는 (유)○○산업의 공장부지, 공장건물 및 레미콘 제조시설 일체를 당사가 임차하여 레미콘을 제조하는 사업을 영위하였습니다. 당사가 임차한 공장이 경매가 진행되어 2000년 1월 18일자로 당사가 경락받아 취득하여 현재까지 동종의 사업을 영위하고 있습니다. 경락받아 취득하는 과정에서 채권·채무 등은 승계하지 아니하고 법원에서 경매된 물건만을 취득하였습니다. 이상과 같은 경과를 요약하면 다음과 같습니다.

1999. 1. 4 법인설립등기
1999. 1. 4 사업자등록상 사업개시일
1999. 1. 4 공장임차개시
2000. 1. 18 공장임차종료
2000. 1. 18 법원으로부터 경락받아 취득
2001. 6. 현재 같은 장소에서 설립시와 같은 사업을 영위하고 있음.

위와 같은 당사와 공장취득과 관련하여 농어촌지역의 창업중소기업으로 보아 취득세와 등록세 등을 감면받을 수 있는지?

회 신

조세특례제한법 제119조제3항 및 제120조제3항의 규정에 의거 창업중소기업이 창업일로부터 3년 이내에 취득하는 사업용 재산에 대하여 취득세와 등록세를 감면하는 것이므로 귀문과 같이 타인으로부터 사업을 승계하여 승계 전의 사업과 동종의 사업을 계속하는 경우에는 창업으로 볼 수 없지만, 법원으로부터 경락에 의한 취득일 뿐 채권·채무를 인수하지 아니한 경우라면 창업중소기업에 해당되는 것이나 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사 후 판단할 사항임(세정 13407-60, 2001. 7. 9).

5. 취득세 등 비과세에 관한 질의

【질의】

아래사례와 같이 수용물건의 사업인정고시(협의서체결, 계약, 중도금)후 잔금수령 이전에, 대체취득 물건에 대해 취득시기가 성립된 경우에 지방세법 제109조 및 제127조에 의한 취득세, 등록세 비과세 적용을 받을 수 있는지에 대하여 질의합니다.

※ 의견 : 대체취득 물건의 취득시기가

(갑설) 수용물건의 '잔금수령일'('02.3.31)'로부터 '잔금후 1년내('03.3.31)'의 기간으로 한정되는지?

(을설) '잔금수령일('02.3.31)' 이전에도 비과세 적용받는지?

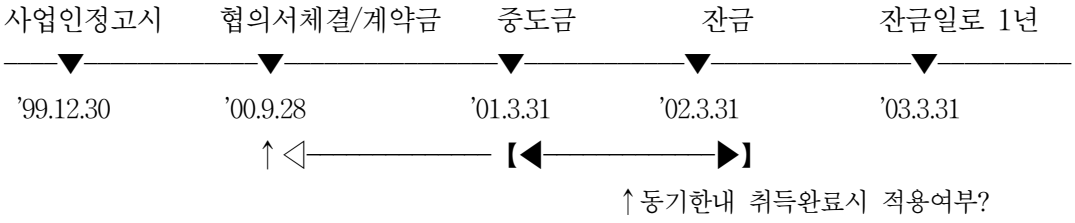
사례 : 수용현황

ⓐ 사업시행자 및 명칭 : 해군참모총장(국방, 군사시설사업)

ⓑ 일정 : ① 사업인정고시일 : 1999. 12. 30(국방부장관)
② 공공용지취득협의서 체결(2000. 9. 28)
③ 계약금 7,253,674,000원(2000. 9. 29)
④ 중도금 22,890,021,000원(2001. 3. 31)
⑤ 잔 금 23,639,685,000원(2002. 3. 31)

ⓒ 소유권이전일 : 2001. 1. 15일 부로 국방부 이전완료

예 :



회 신

지방세법 제109조제1항 및 제127조의2 제2항의 규정에 의거 토지수용법 등 관계법령의 규정에 의하여 토지 등을 수용할 수 있는 사업인정을 받은자에게 부동산 등이 매수 또는 수용되거나 철거된 자가 계약일 또는 당해 사업인정고시일 이후에 대체할 부동산 등의 계약을 체결하거나 건축허가를 받고 그 보상금을 마지막 받은날부터 1년 이내에 대체할 부동산 등을 취득한 때에는 그 취득에 대하여 취득세 등을 부과하지

아니하는 것이므로, 그 취득시기가 보상금을 마지막 받은날부터 1년 이내에 대체 취득사실, 사업인정고시 여부, 보상금 범위내 취득여부 등을 과세권자가 사실조사 후 판단할 사항임(세정13407-59, 2001. 7. 9).

6. 취득세에 관한 질의

【질의】

A법인은 B법인의 주주외 공모를 통한 유상증자에 참여 하여 B법인의 지분 60%를 확보할려고 합니다. 그런데 B법인은 유상 증자일 현재 정부 투자기관과 부동산매매 계약이 체결되어 매매계약금이 지불된 상태이며 중도금 및 잔금은 아직 지불되지 아니한 상태(계약서상의 중도금 기일 및 잔금기일도 아직 도래하지 아니한 상태임)에 있습니다.

이 경우 매매계약이 체결되어 있는 부동산에 대해서도 A법인은 과점주주 취득세를 납부해야 하는지 여부를 알고 싶습니다.

만일 유상증자일이 중도금이 지급된 이후가 된 경우에는 어떠한지요?

회 신

지방세법 제105조제6항의 규정에 의거 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 그 과점주주는 당해 법인의 부동산 등을 취득한 것으로 보는 것이므로 이는 과점주주가 납세의무 성립 당시의 주식발행법인의 취득세 과세대상 물건 소유 여부를 기준으로 판단하는 것이므로 이는 과세권자가 법인장부 등을 사실조사 후 판단할 사항임(세정 13407-58, 2001. 7.9).

7. 취득세 등에 대한 질의

【질의】

신용협동조합법 제39조제1항2와 동법시행령 제16조제1항에 의거 조합원들의 복지향상과 신용협동조합 고유의 사업에 직접 사용하기 위한 용도로 취득한 토지에 조합복지회관(노인병원, 장의업)을 신축하여 조합이 조합원만을 대상으로 운영할 목적으로 취득한 토지에 대한 취득세 등 과세여부를 회신하여 주시기 바랍니다.

회 신

지방세법 제272조제3항의 규정에 의거 신용협동조합법에 의하여 설립된 신용협동조합이 동법 제39조제1항제1호·제2호 및 제4호의 규정에 의한 업무에 직접 사용하기

위하여 취득하는 부동산에 대하여 취득세 등을 감면하는 것이므로 귀문과 같이 조합원의 복리향상(신용협동조합법 제39조제1항제2호 복리사업)을 위하여 조합복지회관을 신축하여 조합원만의 복지향상을 대상으로 사용하는 것이라면 감면대상이 되는 것이나 그 취득일로부터 1년이내 정당한 사유없이 그 업무에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일부터 2년이상 그 업무에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 면제된 취득세를 추징하는 것임(세정 13407-30, 2001. 7. 2).

8. 취득세 등 감면에 관한 질의

【질의】

우리 공단은 공무원과 국가 및 지방자치단체가 공동으로 조성한 연금기금의 일부를 활용하여 행정자치부장관의 승인하에 공무원에 대한 대부, 주택, 기타 연금매점 등과 같은 후생복지사업을 추진하고 있는바, 특히 주택사업은 무주택 공무원들에게 큰 혜택을 부여하고 있어 공무원들이 선호하고 있는 사업으로 앞으로도 계속 추진할 예정입니다.

공무원아파트 건립분양과정에서 최근 부동산 경기, 사회·경제적 상황이 악화되어 일부 지역에서 미분양세대 발생이 예상되는바, 이 경우 부득이하게 일반인을 대상으로 분양할 수밖에 없습니다.

공무원아파트 분양시 부득이하게 미분양이 발생하여 일반분양을 하게 될 경우 후생복지사업이 아닌 고유목적사업에 사용하는 부동산으로 보아 취득세·등록세 등을 50% 감면 납부하여야 하는지 여부

○ 갑설

후생복지사업의 연장으로 보아 취득세·등록세 등을 전액 면제하여야 한다.

(이유)

- 무주택공무원을 위한 주택분양사업은 공무원 후생복지의 대표적인 사업으로 시행되고 있는바, 주택분양 과정에서 부득이하게 미분양세대가 발생될 경우, 일반인을 대상으로 분양이 불가피함.
- 이 경우 공무원아파트 일반분양은 후생복지사업추진 과정에서 파생된 불가피한 경우로써, 당초 취득목적이 수익사업목적이 아님.
- 따라서 부동산 보유·취득목적이 후생복지 목적이기 때문에, 취득세·등록세 등을 전액 면제하여야 함.

○ 을설

수익사업으로 보아 취득세·등록세 등을 50% 감면 납부하여야 한다.

(이유)

- 복지시설의 구체적인 용도와 수익성 등을 고려하여 그 시설이 실질적으로 공무원의 복리 증진에 기여한다고 판단되는 경우에는 후생복지사업용 부동산으로, 공무원의 복리증진에 기여하는 점은 희박한 반면에 수익성 위주의 용도에 사용될 것으로 판단되는 경우에는 기금증식사업용 부동산으로 보아야 하는바, 일반분양아파트의 경우는 사실상 공무원후생복지에 기여한다기 보다는 기금증식에 기여하는 수익사업으로 보아야 하기 때문임.

회 신

지방세법 제273조제2항의 규정에 의거 공무원연금법에 의한 공무원연금관리공단이 동법 제16조의 규정에 의한 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산중 후생복지사업용 부동산에 대하여는 취득세 등을 면제하고, 공무원연금기금의 증식을 위한 사업 및 기타 행정자치부장관이 위탁하는 사업에 공여되는 부동산에 대하여는 취득세 등을 100분의 50을 경감하는 것임.

따라서 귀문과 같이 공무원후생복지사업이 아닌 공무원연금기금 증식사업의 일환으로 부동산을 일반분양하는 것이라면 취득세 등의 100분의 50 경감대상임(세정 13430-13, 2001. 7. 2).

9. 취득세에 대한 질의

【질의】

① 질의인은 산업입지 및 개발에 관한 법률에 의하여 건설교통부 장관이 지정한 녹산국가산업단지 (이하 "녹산공단"이라 칭합니다.) 내에서 목제품 제조 공장을 운영하는 개인사업체(이하 "사업자 갑"이라 칭합니다.)의 국세 및 지방세에 대한 세무상담을 하고 있는 세무사입니다. "사업자 갑"과 지방세에 대한 상담 중 다음 사항이 불분명하여 질의합니다.

② "사업자 갑"은 2000년 중에 위 "녹산공단"내에 500평의 토지를 부산광역시로부터 직접 구입하여, 2000년 중에 위 토지위에 목제품 제조공장을 신축하여 현재 동 공장에서 목제품 제조업을 하고 있습니다.

토지 취득과 공장건물 신축에 대하여는 취득세와 등록세를 지방세법 제276조 1항의 규정에 의하여 감면받았습니다.

③ 현재 건설 경기 부진으로 인하여 당초 사업계획대로 공장운영이 안되어 공장일부를

목제품 제조업체이고 중소기업체인 “사업체 을”에게 2001년 7월 15일부터 계속 3년간 임대하려고 합니다.

④ 지방세법 제276조 제1항 본문에는 “공장용 건축물등을 신축하는자(공장용 부동산을 중소기업자에게 임대하고자 하는자를 포함)가 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다”라고 규정하였으나, 동조 동항 단서에는 다만, “그 취득일로부터 3년 이내에 정당한 사유없이 공장용 건축물등의 용도에 직접사용하지 아니하는 경우에는 면제된 취득세와 등록세를 추징한다”라고 규정되어 있으므로, 직접사용하던 공장 일부를 중소기업자에게 공장용으로 임대할 경우에도 감면된 세액을 추징하는지 여부가 불분명하여 질의합니다.

2001년 중에 중소기업자인 “사업자 을”에게 임대하는 부분은 비록 중소기업자인 “사업자 을”이 공장용으로 사용하더라도 지방세법 제276조제1항 단서규정에 의하여 취득세와 등록세를 추징하는 것인지를 회신하여 주시면 사업방침 결정에 큰 도움이 되겠습니다.

⑤ 질의인의 의견

지방세법 제276조제1항 본문의 규정에 공장용 부동산을 중소기업자에게 임대하고자 하는 자가 취득한 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 감면한다라고 규정되어 있으므로, 중소기업자에게 공장용으로 임대하여 임차인이 공장용도로 사용하는 경우에는, 본문의 취지로 보아 임대인이 직접사용하지 않는 임대부분에 대하여도 직접사용으로 보아 면제된 취득세와 등록세등을 추징하지 않음이 마땅하다고 사료됩니다.

회 신

지방세법 제276조제1항의 규정에 의거 산업입지및개발에관한법률에 의하여 지정된 산업단지 안에서 공장용건축물 등을 신축하거나 증축하고자 하는 자(공장용 부동산을 중소기업자에게 임대하는 자를 포함)가 취득하는 부동산에 대하여 취득세 등을 감면하는 것이나, 그 취득일로부터 3년내에 정당한 사유없이 공장용건축물 등의 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일부터 2년이상 공장용건축물 등의 용도로 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당부분에 대하여는 면제된 취득세와 등록세를 추징하는 것이지만, 귀문의 경우 공장용 부동산을 중소기업자에 임대하더라도 감면대상이나 중소기업자에 임대여부 등을 면밀히 사실조사하여 과세권자가 판단할 사항임(세정 13407-10, 2001.7.2).

10. 취득세에 관한 질의

【질의】

당법인은 중소기업협동화 사업을 영위하는 법인으로 지방세법 제280조 제1항 규정에 의하여 아래와 같이 중소기업협동화 사업용 임대부동산에 대하여 감면을 받은 후 중소기업에 임대하다가 당법인이 직접사용 또는 중소기업이 아닌 법인에 임대하고자 하는 경우 기 감면받은 세액의 추징여부에 대하여 질의합니다.

① 감면 및 사업영위 내용

· 중소기업협동화사업 ⇒ 물류창고를 신축하여 중소기업에 임대

· 사업용부동산감면일자 ⇒ ┌토지 : 1996. 2. 14 등록세 및 취득세 감면
└건물 : 1998. 1. 16 등록세 및 취득세 감면

· 중소기업협동화사업 영위 기간 ⇒ 1998. 1.1. ~ 2001. 6. 14(현재)

② 질의사항

(갑설) 위 협동화사업용 임대부동산을 목적사업에 사용하다가 당법인이 직접사용 또는 중소기업이 아닌 법인에 임대하는 경우에도 감면받은 등록세 및 취득세를 추징할 수 없다.

(을설) 위 협동화사업용 임대부동산을 목적사업에 사용하다가 당법인이 직접사용 또는 중소기업이 아닌 법인에 임대하는 경우에는 감면받은 등록세 및 취득세를 추징한다.

(질의자의견) "갑설"이 타당함

이유 : ⓐ 지방세법 제280조 제1항 규정을 보면 2000.12.29. 단서규정을 신설하여 "부동산 취득일로 부터 1년내에 정당한 사유없이 그 용도에 직접사용하지 아니하는 경우 또는 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당부분에 대한 감면세액을 추징한다"고 규정하고 있으나 당해법인이 감면받은 시점에는 감면세액을 추징한다는 규정이 전혀 없으며

ⓑ 당해법인의 경우에 신설된 지방세법 제280조 제1항 단서규정을 적용한다 하더라도 토지를 취득후 건축허가를 받아 건물을 신축후 3년이상 당해목적에 사용하였으므로 당법인이 직접사용 또는 중소기업이 아닌 법인에 임대하는 경우에도 감면받은 등록세 및 취득세를 추징할 수 없다고 사료됨.

회 신

구지방세법(법률 제6312호 2000. 12. 29 개정이전의 것) 제280조제1항의 규정에 의거 중소기업진흥및제품구매촉진에관한법률에 의하여 협동화실천계획의 승인을 얻은 자가 중소기업자에게 분양 또는 임대할 목적으로 협동화사업을 위한 단지조성사업을 시행하기 위하여 취득하는 협동화사업용 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고 재산세 및 종합토지세의 100분의 50을 경감하도록 규정하고 있지만 귀문의 경우

부동산의 취득일자, 사용실태, 목적사업 등 사실관계를 과세권자가 사실조사 후 판단할 사항임(세정 13407-735, 2001. 6. 29).

11. 지방세에 관한 질의

【질의】

① 질의배경

지방세법 제22조 및 같은법 제105조제6항과 같은법시행령 제78조의 규정에 의한 과점주주의 취득에 있어 명의신탁 해지에 의한 지분취득으로 과점주주 성립시 취득세 과세와 관련 최근 대법원판례(1999. 12. 28. 98두 7619) 및 행정자치부 심사결정(2001. 5. 28. 제2001-251호)에서 주식의 실질주주가 주주명부상의 명의를 회복한 것에 불과하여 지방세법 제105조 제6항에서 말하는 주주로부터의 주식을 취득한 경우에 해당하지 않는다고 판결(결정)하고 있으며, 우리시에서도 동일사안의 소송에서 2001. 6. 5 ○○고등검찰청검사장의 항소포기지휘로 확정된 사실이 있어 명의신탁해지로 인한 지분의 취득으로 과점주주 성립시 취득세 과세에 있어 실무상 적용에 있어 많은 애로가 발생하고 있음.

② 질의내용

명의신탁해지에 의한 지분취득으로 과점주주 성립시 취득세 과세에 있어 다음과 같은 양설이 있어 질의합니다.

(갑설) 명의신탁계약 해지에 의한 지분취득으로 과점주주 성립시 취득세 과세 대상이다.

(이유) 신탁법에 의한 명의산탁해지도 아니고 당초 명의 신탁사실이 입증되지도 아니하는 개인간 명의신탁하였던 주식을 실명전환한 것은 새로이 주식을 취득한 것에 해당하므로 과세대상이다.

(을설) 대법원 판례등을 인용 취득세 과세대상이 아니다.

(이유) 명의신탁 계약해지 증명이 공증등의 절차를 통하여 객관적으로 증명만 되면 당초 명의신탁 계약서가 없어도 명의신탁 사실을 수탁자가 인정하는 것이므로, “주주명부상 주식의 소유명의를 차명하여 등재하였다가 실질 주주 명의로 개서한 경우 주주명부상 주식의 소유 명의자로 기재되어 있던 차명인은 명의상의 주주에 불과하므로 주식의 실질주주가 주주명부상의 주주명의를 자기명으로 개서하였다고 하더라도 이는 실질주주가 주주명부상의 명의를 회복한 것에 불과하여 지방세법 제105조 제6항에서 말하는 주주로부터 주식을 취득한 경우에 해당되지 아니한다”는 대법원 판례등을 인용 과세대상이 아니다.

③ 우리시 의견 : 갑설이 타당함

회 신

귀문의 경우<을설(과세대상이 아님)>이 타당함(세정 13407-730, 2001. 6. 9).

12. 취득세 납세의무

【질의】

기존차량에 유압크레인을 장착하여 사용하다가 차령이 오래되어 기존차량(유압크레인 제외)을 타인에게 양도하고 신규로 구입한 차량에 유압크레인을 이동설치하였을 경우 취득세 납세의무에 대하여 양설이 있어 질의하오니 회신하여 주시기 바랍니다.

① 사실관계

・종전차량에 유압크레인설치('98. 8. 7) 사용하여 오다가 차령이 오래되어 종전차량(유압크레인 제외)을 타인에게 매각(2001. 4. 10)하고, 새로이 신규로 구입(2001. 3. 19)한 차량에 종전차량에 장착하였던 유압크레인을 이동설치 하였을 경우

② 질의 사항

・이와 같이 기존차량의 유압크레인을 새차량에 이동설치시 취득세 납세의무에 있어

(갑설) 납세의무 있음

(이유) 지방세법제105조제5항의규정에 의하여 차량의 종류변경을 함으로써 그 가액이 증가한 경우에는 이를 취득으로 보아, 그 증가한 가액을 과세표준으로 하여 취득세를 납부하여야 하는 것이므로 기 소유하고 있던 유압크레인을 새로운 차량에 설치한 것은 새로운 차량의 종류변경에 해당되므로 취득세 납세의무가 있음.

(을설) 납세의무가 없음

(이유) 기존차량 소유자가 계속 유압크레인을 소유하고 있다가 다시 동인의 명의 새차에 이동설치한 것은 지방세법제104조제8호의 취득에 해당되지 아니하므로 취득세 납세의무가 없음

③ 우리시 의견 : 을설이 타당함

회 신

귀문의 경우<을설>이 타당함(세정 13407-729, 2001. 6. 29).

13. 취득세 등 환급 관련 질의

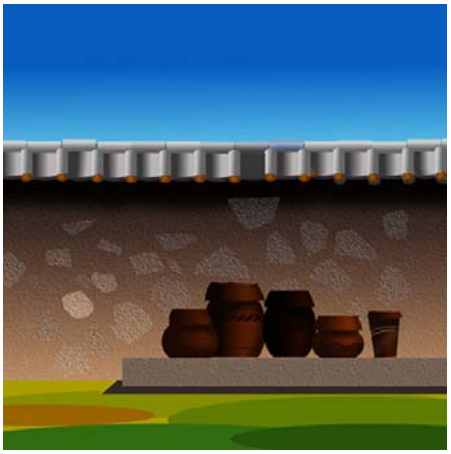
【질의】

① 본인은 1998년 11월 20일 서울시 서초구 ○○동 1311번지 소재 △△아파트를 매입한 후 금 13,972,900원(등록세 : 6,600,000원, 교육세 : 1,320,000원, 취득세 : 4,400,000원, 농어촌특별세 : 440,000원)의 비용을 본인이 부담하고 소유권 이전등기를 필 하였습니다.

② 또한 부동산 매입시 전 소유자가 은행으로부터 담보 대출한 대출금은 매입자인 본인이 승계하기로 하고 1998년 12월 16일부터 2000년 12월 30일 까지 대출금에 대한 이자 금 45,786,894원도 납부한 사실이 있습니다.

③ 그런데 제3채권자가 전소유자와 본인간의 매매계약이 원인무효라는 소송을 제기하여 제1심과 제2심에서 소유권 이전등기의 말소등기 절차를 이행하라는 판결을 받은바 있습니다. 또한 이로 인하여 등기부등본과 같이 소유권 이전등기가 제3채권자에 의하여 강제적으로 말소되어, 현재 상기부동산의 소유권이 전 소유주 앞으로 이전된 상태입니다.

④ 이에 대하여 선의의 피해자인 본인은 소유권이전시 납부한 제반세금(등록세, 교육세, 취득세, 농어촌특별세 등)을 조속한 기일내에 환불받고자 귀부에 질의합니다.

회 신

귀문과 같이 법원의 원인무효확정판결이 아닌 매매계약취소를 원인으로 부동산소유권이전등기가 말소되었다면 기납부한 취득세 등을 환부받을 수 없으며, 등록세는 등기의 원인여부에 관계없이 등기형식에 따라 과세되고 그 성격이 재산권 기타권리의 이전등에 대한 유통세인 동시에 수수료적인 성격을 갖는 것이므로 환부받을 수 없음(세정 13407-721, 2001. 6. 26).