

행정자치부 심사결정례

- 행정자치부 지방세심사과 -

1. 2004. 7. 26. 제2004-186호
(취득세 등 부과처분 취소)

영유아보육시설을 운영하려는 자가 부동산을 취득한 경우 비과세 대상인지 여부

【결정요지】

영유아의 건전한 육성이나 여성의 사회진출기회 확대, 출산장려 등 사회복지제도가 점차 확대되는 추세이고, 현실적으로도 보육시설의 설치신고를 하려면 건축물관리대장등본과 시설 및 설비목록을 제출하도록 되어 있어서 당해 부동산을 임차하거나 취득하여 시설을 설치한 후 신고 하여야 하므로 보육시설설치 신고에 앞서서 부동산 취득 등이 이루어져야 하는 점과 상당수의 지방자치단체에서 이러한 경우 취득세 등을 비과세 대

상으로 운영하여온 점 등을 종합하여 보면, 단순히 법문의 해석에만 치우쳐 취득일 현재 보육시설 설치신고가 완료되지 않았다고 하여 취득세 등의 과세대상으로 판단한 것은 잘못

가. 원처분의 요지

처분청은 비영리의료법인인 청구인이 2003. 12. 17 △△광역시 △△구 △△동 △△△-△번지 대172.0㎡ 및 지상건축물 162.88㎡(이하 “이건 부동산”이라 한다.)를 청구외 김○○으로부터 유상승계 취득한 후, 2004. 1. 9. 과 같은 해 1.15. 이 사건 부동산의 취득가액(278,000,000원)을 과세표준으로 관련세율을 적용하여 산출한 취득세 5,560,000원, 농어촌특별세 556,000원, 등록세 8,340,000원, 지방교육세 1,668,000원, 합

계 16,124,000원을 신고납부 하였다.

나. 청구의 취지 및 이유

청구인은 영유아보육시설로 사용하기 위하여 이건 부동산을 취득한 후, 지방세법 제107조본문제1호 및 같은 법 제127조제1항제1호, 같은 법시행령 제79조제1항의 규정에 의거 취득세 등을 처분청이 부과하여 주지 않자 이를 신고납부하고, 영유아보육시설용으로 부동산을 취득하여 취득일부터 3년 이내에 영유아보육시설로 사용하는 경우 비과세대상으로 한다는 행정자치부의 유권해석(세정13407-827호, 1999. 7. 8과 세정13407-875호, 1999. 7. 15 참조)을 인용하면서 이 사건 부동산은 취득세 등의 비과세 대상이라고 주장하고 있다.

다. 우리부의 판단

이 사건 심사청구의 다툼은 영유아보육시설을 운영하려는 자가 부동산을 취득한 경우 비과세 대상인지 여부에 있다 하겠다.

먼저 관계법령의 규정을 살펴보면, 지방세법 제107조제1호 및 같은 법 제127조제1항제1호에서 제사·종교·자선·기에 기타 공익사업을 목적으로 하는 비영리사업자가 그 사업에 사용하기 위한 부동산의 취득·등기에 대하여는 취득세·등록세를 부과하지 아니하고, 다만 수익사업에 사용하는 경우와 취득·등기일부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 그 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일부터 2년 이상 그 용도에

직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당부분에 대하여 취득세·등록세를 부과하며, 같은 법시행령 제79조제1항제6호에서 법 제107조제1호에서 “대통령령으로 정하는 비영리사업자”라 함은 영유아보육법에 의한 영유아보육시설을 운영하는 자라고 규정하고 있다.

다음으로 청구인의 경우를 살펴보면, 1992. 9. 30 의료기관의 설치운영 등을 목적 사업으로 설립한 의료법인으로서 2003. 11. 18 동 법인 이사회에서 직장보육시설 설치를 결의한 다음 2003. 12. 17 이 사건 부동산에 대하여 잔금을 지급하고, 2004. 1. 9 취득신고 및 등록세를 신고납부하였으며, 2004. 1. 10 소유권이전등기를 경료하였고, 2004. 1. 15 취득세를 신고납부하였으며, 2004. 2. 18 교육연구·복지시설 및 단독주택으로 증축(22.81㎡)과 동시 용도변경 허가를 받았고, 2004. 3. 23 영유아보육시설 신고필증을 교부받은 사실이 제출된 관계 증빙자료에 알 수 있다.

이에 대하여 청구인은 영유아보육시설을 운영하려는 자가 부동산을 취득한 경우도 비과세 대상으로 보아야 한다고 주장하므로 이에 관하여 보면, 지방세법 제107조본문제1호와 같은 법 제127조제1항제1호 및 같은 법시행령 제79조제1항제6호에서 영유아보육법에 의한 영유아보육시설을 운영하는 자가 그 사업에 사용하기 위한 부동산에 대하여는 취득·등록세를 부과하지 아니한다고 규정하고 있으며, 상시 여성근로자 300인 이상을 고용하고 있는 사업장(2004. 6월 중업원할 사업소세 자료상 431명임)을 운영하는

청구인의 경우, 영유아보육법 제7조제3항 및 같은 법시행령 제14조제1항에 의거 직장 보육시설을 의무적으로 설치하여야 하므로 2003. 11. 18 이사회의 결의에 따라 이 사건 부동산을 취득한 후 교육연구 및 복지시설 등으로 용도변경을 하고, 2004. 3. 23 처분청으로부터 보육시설신고필증을 교부받아 현재까지 직원자녀를 대상으로 보육시설을 운영하고 있으므로 취득세 등이 비과세 대상에 해당된다고 봄이 타당하다고 하겠으나, 처분청에서는 이 사건 부동산 취득일 현재 보육시설신고필증을 교부받지 않았다는 이유로 법문 상 영유아보육시설을 운영하는 자가 될 수 없다고 보고 과세대상으로 판단한 것은 영유아보육시설에 대하여 세제혜택을 주어 장려하는 입법취지는 물론 영유아의 건전한 육성이나 여성의 사회진출기회 확대, 출산장려 등 사회복지제도가 점차 확대되는 추세에 비추어 바람직한 해석이라 할 수 없고, 현실적으로도 보육시설의 설치 신고를 하려면 건축물관리대장등본과 시설 및 설비목록을 제출하도록 되어 있어서 당해 부동산을 임차하거나 취득하여 시설을 설치한 후 신고하여야 하므로 보육시설설치 신고에 앞서서 부동산 취득 등이 이루어져야 하는 점과 상당수의 지방자치단체에서 이러한 경우 취득세 등을 비과세 대상으로 운영하여온 점 등을 종합하여 보면, 단순히 법문의 해석에만 치우쳐 취득일 현재 보육시설 설치신고가 완료되지 않았다고 하여 취득세 등의 과세대상으로 판단한 것은 잘못이라 하겠다.

따라서 청구인의 주장은 이유가 있다고

인정되므로 지방세법 제77조제1항의 규정에 의하여 주문과 같이 결정한다.

2. 2004. 7. 26. 제2004-189호

(종합토지세 등 부과처분 경정)

건축법상 허가받아 건축중인 분양용 주상복합건축물에 대하여 주거용 건축물로 보아 종합합산과세대상으로 종합토지세를 부과한 처분이 적법한지 여부

【결정요지】

분양을 목적으로 건축 중인 주상복합건축물을 비록 주거용 건물면적이 전체 건물면적의 51%이상이라고 하더라도 주거용 건축물에 적용하는 종합합산세율을 적용하는 것은 무리가 있다 할 수 있고, 행정자치부 지침에서도 별도합산과세대상이 되는 것으로 적용하도록 되어 있어서 과세관청에서도 그 간 지침에 따라 과세하여 왔는데도 건축 중인 주상복합건축물을 주거용 건물로 새로운 해석을 하고 종합토지세를 추징한 처분은 납세자의 신뢰보호 원칙에도 어긋남

가. 원처분의 요지

처분청은 청구인이 2003년도 종합토지세 과세기준일인 2003.6.1. 현재 소유하고 있던 △△광역시 △△구 △△동 △△△-△번지 내 대 28,745.1㎡(이하 “이 사건 토지” 라 한다.)지상에 건축법상 주상복합건축물로

허가받아 공동주택 8개동과 오피스텔 및 근린생활시설 각 1개동을 신축 중에 있으므로, 2003년도 종합토지세 과세표준의 구분에 있어 지방세법 제234조의15제2항의 규정에 의하여 이 사건 토지 중 공동주택 8개동의 부속토지(25,168.7㎡)에 대하여는 종합합산과세대상(732,917,200원)으로, 오피스텔 및 근린생활시설 각1개동의 부속토지(3,576.4㎡)에 대하여는 별도합산과세대상(19,960,560원)으로 하여 산출된 종합토지세 752,877,760원, 도시계획세 39,461,270원, 지방교육세 150,575,550원, 농어촌특별세 112,083,480원, 합계 1,054,998,060원을 2003. 10. 20 부과고지 하자 납부하였다.

나. 청구의 취지 및 이유

청구인은 이 사건 토지는 도시계획구역이 주거지역이 아닌 상업지역으로서 구 주택건설촉진법시행령 제32조의 단서에 의거 주택사업승인대상에서 제외되므로 2002.5.9. 관할관청으로부터 건축법에 의한 건축허가를 받은 다음, 현재 아파트·근린생활시설·오피스텔을 혼합한 주상복합건축물을 신축 중(공정률 40%)에 있는 바, 처분청이 이 사건 토지 중 공동주택 8개동의 부속토지에 대하여는 종합합산과세대상으로 보아 종합토지세를 부과한 처분은 “주상복합건축물의 경우 공급·분양하기 위하여 건축 중인 경우에는 일반건축물의 부속토지로 보아 별도합산과세 하는 것이 타당하다”는 행정자치부의 지침이나 그 간의 과세관행에도 벗어나므로 이 사건 토지 전체를 별도합산과세대

상이라고 주장하고 있다.

다. 우리부의 판단

이 사건 심사청구의 다툼은 건축법상 허가받아 신축중인 분양용 주상복합건축물에 대하여 주거용 건축물로 보아 종합합산과세 대상으로 종합토지세를 부과한 처분이 적법한지 여부에 있다 하겠다.

먼저 관계법령의 규정을 살펴보면, 지방세법 제234조의15제1호에서 종합토지세의 과세표준은 종합합산과세표준·별도합산과세표준 및 분리과세표준으로 구분하고 있고, 그 제2호에서 종합합산과세표준은 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 전국의 모든 토지 중 별도합산 또는 분리과세의 대상이 되는 건축물의 부속토지로서 대통령령이 정하는 건축물의 부속토지를 제외한 토지의 가액을 합한 금액으로 한다고 하며, 그 제3호에서는 별도합산과세표준은 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 전국의 모든 건축물의 부속토지 중 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지의 가액을 합산한 금액으로 한다고 규정하고 있고, 같은 법시행령 제194조의14제1항에서 법 제234조의15제2항 본문에서 “대통령령이 정하는 건축물의 부속토지”라 함은 건축물중 다음 각호의 1에 해당하는 건축물을 제외한 건축물의 부속토지(건축중인 경우도 포함한다.)로서 건축물의 바닥면적에 제2항의 규정에 의한 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 면적을 초과하지 아니하는 토지라고 한 다음 그 제2호에서 주거용 건축물(1구의

건축물이 주거와 주거외의 용도에 겸용되는 경우에는 행정자치부령으로 정하는 기준에 의한다.)을 규정하고 있고, 같은 법시행령 제 194조의15제4항에서 법 제234조의15제2항제 6호에서 “대통령령으로 정하는 토지”라 함은 다음 각호에 정하는 토지라고 한 다음 그 제8호 주택법에 의하여 주택건설사업자 등록을 한 주택건설사업자가 주택을 건설하기 위하여 동법에 의한 사업계획의 승인을 받은 토지로서 사업계획의 승인을 받은 날부터 분양이 완료될 때(매수자의 취득일을 말한다)까지 그 사업에 공여되고 있는 토지는 분리과세대상으로 규정하고 있다.

다음으로 청구인의 경우를 살펴보면, 1980. 3. 11 청구인은 주택건설사업, 매매업 등을 주목적으로 법인설립하고, 2002. 3. 27 이 사건 토지를 취득하였으며, 2002. 4. 13 이 사건 토지상에 있는 기존 건축물 철거 및 멸실신고(△△시 △△구 허가 ▲▲▲▲-▲▲▲▲)를 마친 다음 같은 해 4.16. 소유권이전 등기를 완료하였고, 같은 해 5. 9 건축법에 의하여 공동주택 8개동, 호텔식 원룸 오피스텔 1개동, 근린생활시설 1개동 총 10개동 연면적 228,009.133㎡에 대하여 허가를 받아 과세기준일(2003. 6. 1) 현재 건축 중에 있으며, 2003. 10. 31 이 사건 종합토지세를 납부하였음이 제출된 관계 증빙자료에서 알 수 있다.

이에 대하여 청구인은 건축법상 허가받아 신축중인 분양용 주상복합건축물에 대하여 주거용 건축물로 보아 종합합산과세대상으로 종합토지세를 부과한 처분이 부당하다고 주장하므로 이에 대하여 보면, 지방세법시행

령 제234조의15에서 대통령령이 정하는 건축물의 부속토지라 함은 건축물중 다음 각호의 1에 해당하는 건축물을 제외한 건축물의 부속토지의 가액을 별도합산과세표준으로 적용하도록 규정하고 있고, 같은 법시행령 제194조의14제1항에서 건축 중인 토지도 별도합산과세대상에 포함하도록 규정하고 있으며, 청구인의 경우 2002. 5. 9 이 사건 토지상에 건축법 제18조 및 같은 법시행령 제16조에 의하여 분양용 주상복합건축물을 건축허가 받아 2003년도 종합토지세 과세기준일 현재 건축 중(공정률 40%)에 있는 바, 이러한 건축물에 대하여 처분청은 같은 법시행령 제194조의14제1항제2호에서 규정하는 주거용 건축물(1구의 건축물이 주거와 주거외의 용도에 겸용되는 경우에는 행정자치부령으로 정하는 기준에 의한다.)은 별도합산과세대상에서 제외하도록 규정되어 있고, 구 지방세법시행령 제194조의15제4항제 8호에서 주택건설촉진법에 의한 사업승인을 받아 주택을 건축 중인 경우는 분리과세대상으로 규정하고 있지만 건축법에 따라 허가받아 건축 중인 주상복합건축물에 대하여는 달리 규정한 바가 없으나, 입법취지에 비추어 보면 분양을 목적으로 건축 중인 주상복합건축물을 비록 주거용 건물면적이 전체건물면적의 51%이상이라고 하더라도 주거용 건축물에 적용하는 종합합산세율을 적용하는 것은 무리가 있다 할 수 있고, 행정자치부 지침에서도 별도합산과세대상이 되는 것으로 적용하도록 되어 있어서 과세관청에서도 그 간 지침에 따라 과세하여 왔는데도 건축 중인 주상복합건축물을 주거용

건물로 새로운 해석을 하고 종합토지세를 추징한 처분은 납세자의 신뢰보호 원칙에도 어긋난다고 하겠다.

따라서 청구인의 주장은 이유가 있다고 인정되므로 지방세법 제77조제1항의 규정에 의하여 주문과 같이 결정한다.

3. 2004. 7. 26. 제2004-195호
(취득세 등 부과처분 취소)

장애인 딸과 공동명의로 자동차를 취득하고 3년 이내에 정신지체장애자인 딸의 특수교육을 위해 세대분가를 한 경우가 부득이한 사유에 해당하는지 여부

【결정요지】

제반사정의 고려없이 일시적으로 분가하였다는 형식적인 사실만으로 기감면한 취득세 등을 추징한 것은 장애인관련 입법의 취지나 실질과세의 원칙에 비추어 볼 때 무리가 있다고 판단되므로 처분청에서 이 사건 취득세 등을 추징한 처분은 잘못

가. 원처분의 요지

처분청은 청구인이 2002. 2. 9. 승용자동차(□□▲▲가▲▲▲▲, 이하 “이 사건 자동차”라 한다)를 취득하여 정신지체장애 1급인 딸 김○○과 공동명의로 등록하였으므로 장애인용으로 사용하는 자동차로 보아 취득세와 등록세를 면제하였으나, 자동차 등록일

부터 3년이 내인 2004. 2. 4에 정신지체장애 1급인 딸 김○○이 세대분가를 하였으므로 자동차의 취득가액 12,681,818원을 과세표준으로 하여 취득세 284,010원, 등록세 773,450원, 합계 1,057,460원(가산세포함)을 2004. 5. 10 부과고지하였다.

나. 청구의 취지 및 이유

청구인은 장애인 딸 김○○이 ○○광역시 ○○구 소재 장애인 특수교육기관인 ○○시립복지관의 교육대상에서 제외대상이기 때문에 △△광역시 △△보건소의 특수유아교육을 받게 하기 위해서 부득이 딸의 주소를 △△광역시 △△로 이전하였으나, △△광역시 △△보건소의 판별에서 탈락하여 장애아동재활지원센터의 교육대상자에서 제외되었으므로 다시 세대를 합가하였고, 딸의 주소가 △△광역시 △△에 소재되어야만 △△보건소의 교육대상에 해당되므로 세대를 분가한 것이지 영리를 목적으로 세대를 분가한 것이 아니며, 장애인 딸이 교육을 받게 하기 위하여 잠시 세대를 분가하였고 세대를 분가할 경우 취득세 등을 추징한다는 규정을 몰랐는데도 처분청에서 기감면한 취득세 등을 추징함은 부당하다고 주장하고 있다.

다. 우리부의 판단

이 사건 심사청구의 다툼은 청구인이 장애인 딸과 공동명의로 자동차를 취득하고 3년 이내에 정신지체장애자인 딸의 특수교육을 위해 세대분가를 한 경우가 부득이한 사

유에 해당하는 지 여부에 있다 하겠다.

먼저 관계법령을 보면, 구 △△광역시세감면조례(2002. 3. 22 조례 제3094호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제3조제1항에서 장애인복지법에 의하여 등록한 장애등급 1급 내지 3급(시각장애인의 경우는 4급)인 장애인이 본인·배우자 또는 주민등록법에 의한 세대별 주민등록표에 기재되어 있는 장애인의 직계존·비속, 장애인의 직계비속의 배우자, 장애인의 형제·자매의 명의로 등록(장애인 본인 이외의 명의로 등록하는 경우에는 장애인과 공동으로 등록하는 경우에 한한다)하여 보철용 또는 생업활동용으로 사용하기 위하여 취득하는 자동차로서 제2조의2제1항제1호 내지 제4호에 해당하는 자동차중 최초로 감면신청하는 1대(당해 자동차를 매각하거나 폐차하기 위하여 제2조제3항제1호 내지 4호에 해당하는 자동차를 대체 취득하여 등록한 날부터 30일 이내에 종전 자동차를 이전 또는 말소등록하는 경우를 포함한다)에 대하여는 취득세·등록세·자동차세를 면제한다. 다만, 장애인 또는 장애인과 공동으로 등록한 자가 자동차 등록일부터 3년이내에 사망·혼인·해외이민·운전면허취소 기타 이와 유사한 부득이한 사유없이 소유권을 이전하거나 세대를 분가하는 경우에는 면제된 취득세·등록세 및 자동차세를 추징한다라고 규정하고 있다.

다음으로 청구인의 경우를 보면, 처분청은 청구인이 2002. 2. 9 승용자동차를 취득하여 정신지체장애 1급인 딸 김○○과 공동명의로 등록하였으므로 장애인용으로 사용하는 자동차로 보아 취득세와 등록세를 면제하였

으나, 자동차 등록일부터 3년이내인 2004. 2. 4에 정신지체장애 1급인 딸 김○○대분가를 하였으므로 기감면한 취득세 284,010원, 등록세 773,450원, 합계 1,057,460원(가산세포함)을 2004 5. 10. 부과고지 하였음을 제출된 관계 증빙자료에서 알 수 있다.

이에 대하여 청구인은 장애인 딸과 공동명의로 이 사건 자동차를 2002. 2. 9 취득하고 취득세와 등록세를 면제받은 이후 정신지체장애 1급인 장애인 딸의 특수교육을 위하여 청구인이 거주하고 있는 ○○광역시 ○○구에 위치한 장애인 특수교육기관인 ○○시립복지관에서 특수아동교육을 받으려 하였지만 이 기관의 교육생이 되기 위해서는 장애인 스스로 걸을 수 있어야 하는 조건이 있어 청구인의 딸인 김○○은 이러한 조건에 부합하지 아니하여 부득이하게 다른 장애인 교육기관에서 교육을 받고자 2004. 2. 4부터 2004. 3. 2까지 일시적으로 딸의 주소를 ▽▽광역시 ▽▽구 ▽▽동 ▽▽▽-▽▽번지 ▽▽연립 ▽동 ▽▽▽호에서 △△광역시 △구 △△동 △△△-△번지 △△아파트 △△△동 △△호로 세대분가를 하여 주소지를 이전하고 △△광역시 △△보건소 장애아동재활지원센터의 유아교육실을 이용하고자 신청을 하였으나 2004. 2. 18 장애아동재활지원센터 유아교육실 이용대상자 선정 및 재활방향 설정 등을 위한 판별에서 탈락되어 △△광역시△△보건소에서 장애아동교육을 받을 수 없게 되자 2004. 3. 3 청구인의 딸 김○○을 청구인의 주소지로 세대합가하여 전입하였음이 청구인이 제출한 주민등록표 및 증빙자료에서 확인되고 있는

바, 장애인소유 자동차에 대한 감면규정은 장애인의 보철용 또는 생업활동용으로 사용하기 위하여 취득하는 자동차에 대해 취득세와 등록세 및 자동차세의 면제를 통해 장애인을 지원하는데 목적이 있는 것이고, 구 △△광역시세감면조례 제3조제1항에서 장애인과 공동으로 등록한 자가 자동차의 등록일부터 3년 이내에 사망·혼인·해외이민·운전면허취소 기타 이와 유사한 부득이한 사유없이 소유권을 이전하거나 세대를 분가하는 경우에는 면제된 취득세·등록세 및 자동차세를 추징한다고 규정하고 있는 것은 장애인소유의 자동차를 장애인용이 아닌 타 용도로 사용하거나 부당한 방법으로 세제감면을 받고자 하는 것을 제어하기 위한 것이므로, 청구인의 경우와 같이 정인지체장애 1급인 딸 김○○에게 특수아동교육을 받게 하기 위해서 딸을 세대분가 하여 다른 주소지로 이전한 것은 부모로서 장차 장애인이 정상적인 사회생활을 할 수 있도록 장애인의 성장과정에 시기를 놓칠 수 없는 교육기회를 부여하기 위한 불가피한 사정으로써 동감면조례 제3조제1항에서 규정한 부득이한 사유에 해당한다고 보여질 뿐만 아니라, 이는 청구인의 3살난 딸인 김○○은 정인지체장애 1급으로서 청구인의 보호가 없이는 생활에 많은 지장을 초래한다는 점을 감안할 때 장애인소유 자동차에 대한 지방세 감면취지에도 어긋나지 아니하는 것임에도 불구하고 처분청에서 이러한 제반사정의 고려 없이 일시적으로 분가하였다는 형식적인 사실만으로 기감면한 취득세 등을 추징한 것은 장애인관련 입법의 취지나 실질과세의

원칙에 비추어 볼 때 무리가 있다고 판단되므로 처분청에서 이 사건 취득세 등을 추징한 처분은 잘못이라 할 것이다.

따라서 청구인의 주장은 이유가 있다고 인정되므로 지방세법 제77조제1항의 규정에 의하여 주문과 같이 결정한다.

4. 2004. 7. 26. 제2004-209호
(취득세 등 부과처분 기각)

검인계약서 및 법인장부상의 취득가액을 과세표준으로 하여 산출한 취득세 등을 신고납부한 후 과세표준을 착오 기재하였다는 사유로 일부세액의 환부를 요청한 것이 적법한 지 여부

【결정요지】

과세표준액이 변경되었음을 입증할 아무런 자료를 제출하지 아니한 채, 단지 2중으로 검인을 받은 부동산매매계약서 및 토지거래처를 기재한 원장상 취득가액으로 하여 수정신고한 것은 적법한 수정신고라고 볼 수 없다 하겠으므로, 청구인이 이 사건 부동산 취득에 따른 취득세 등을 신고납부하면서 당초 제출한 청구인의 법인장부인 계정별 원장과 검인을 받은 이 사건 부동산 매매계약서상 등재되어 있는 취득가액을 사실상 취득가액으로 하여 산출한 취득세 등을 신고납부한 것은 적법

가. 원처분의 요지

처분청은 청구인이 2003. 11. 4부터 같은 해 11. 13까지 △△광역시 △△△구 △동 △△△번지 외 8필지의 토지 2,436㎡와 지상건축물 265.3㎡(이하 “이 사건 부동산”이라 한다)를 취득한 후, 2003. 11. 4부터 같은 해 11. 13까지 그 취득가액(9,580,558,000원)을 과세표준으로 구 지방세법(2003. 12. 30 법률 제7013호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제112조제1항 및 제131조제1항의 세율을 적용하여 산출한 취득세 191,611,160원, 농어촌특별세 9,902,110원, 등록세 287,416,740원, 지방교육세 57,483,340원, 합계 546,413,350원(가산세 포함)을 신고납부하자 이를 수납하여 각각 징수 결정하였다.

나. 청구의 취지 및 이유

청구인은 건설업 등을 목적사업으로 하는 법인으로서 아파트 건설용지로 사용하기 위하여 이 사건 부동산을 취득한 후 과세표준액을 9,580,558,000원으로 하여 산출한 취득세와 등록세 등을 신고납부하였지만, 신고한 과세표준액이 착오 기재된 것임을 확인하고 2003. 12. 13 구 지방세법 제71조제1항의 규정에 의하여 검인을 받은 부동산매매계약서 및 토지거래처 원장상의 취득가액인 7,308,660,000원을 취득세 및 등록세 과세표준으로 하여 수정신고를 하였지만, 처분청에서 이를 거절하는 것은 부당할 뿐만 아니라 실질과세의 원칙에 의해서도 위배된다 하겠으므로 당초 착오로 신고한 과세표준액

(9,580,558,000원)에서 사실상 취득가액(7,308,660,000원)을 공제한 2,271,898,000원에 대한 취득세와 등록세 등은 환부하여야 한다고 주장하고 있다.

다. 우리부의 판단

이 사건 심사청구의 다툼은 검인계약서 및 법인장부상의 취득가액을 과세표준으로 하여 산출한 취득세 등을 신고납부한 후 과세표준을 착오 기재하였다는 사유로 일부세액의 환부를 요청한 것이 적법한 지 여부에 있다 하겠다.

먼저 관계법령의 규정을 보면, 구 지방세법 제111조 및 제130조, 같은 법시행령 제82조의2제1항 및 제82조의3제1항에서 취득세와 등록세의 과세표준은 취득·등기 당시의 취득·등기자가 신고한 가액으로 하되, 법인이 작성한 원장·보조장·출납전표·결산서 등 법인장부에 의하여 취득가격이 입증되는 취득에 대하여는 사실상의 취득가격에 의한다고 규정하고 있고, 같은 법 제71조제1항 및 같은 법시행령 제53조에서 이 법에 의한 신고납부기한 내에 지방세를 신고납부한 자가 신고납부한 후에 과세표준액 및 세액계산의 근거가 되는 면적·가액 등이 공사비의 정산, 건설자금의 이자계산, 확정판결 등에 의하여 변경되거나 확정된 경우 또는 신고납부 당시에 있어서 증빙서류의 압수 또는 법인의 청산 기타 부득이한 사유로 인하여 과세표준액 및 세액을 정확하게 계산할 수 없었으나 그 후 당해 사유가 소멸한 경우에는 60일 이내에 수정신고

를 할 수 있다고 규정하고 있다.

다음으로 청구인의 경우를 보면, 청구인은 2003. 11. 4부터 같은 해 11. 13까지 이 사건 부동산을 취득한 후 검인계약서 및 법인장부인 계정별 원장에 등재된 가액(9,580,558,000원)을 과세표준으로 하여 산출한 취득세와 등록세 등을 2003. 11. 4부터 같은 해 12.13.까지 신고납부 및 소유권이전 등기를 경료하였다가, 2003. 12. 13 취득가액을 7,308,660,000원으로 한 부동산 매매계약서에 검인을 받은 사실은 제출된 관계 증빙자료에 의하여 알 수 있다.

이에 대하여 청구인은 당초 신고가액이 착오 기재된 것임을 확인하고 수정신고를 하였으나 처분청이 이를 거부하는 것은 부당할 뿐만 아니라 실질과세의 원칙에도 위배된다고 주장하고 있다. 이에 관하여 살펴보면, 구 지방세법 제71조제1항에서 취득세 등을 신고납부한 후에 공사비의 정산 및 확정판결 등에 의하여 과세표준액 등이 변경되었다거나 신고납부 당시 증빙서류의 압수 등으로 인하여 세액을 정확하게 계산할 수 없는 경우 등에 한하여 수정신고를 할 수 있다고 규정하고 있는 바, 청구인의 경우 지방세법에 의한 수정신고 사유인 공사비의 정산 등에 의해 과세표준액이 변경되었음을 입증할 아무런 자료를 제출하지 아니한 채, 단지 2중으로 검인을 받은 부동산매매계약서 및 토지거래처를 기재한 원장상 취득가액을 7,308,660,000원으로 하여 수정신고한 것은 적법한 수정신고라고 볼 수 없다 하겠으므로, 청구인이 2003. 11. 4부터 같은 해 11. 13까지 이 사건 부동산 취득에 따른 취

득세 등을 신고납부하면서 당초 제출한 청구인의 법인장부인 계정별 원장과 검인을 받은 이 사건 부동산 매매계약서상 등재되어 있는 취득가액(9,508,558,000원)을 사실상 취득가액으로 하여 산출한 취득세 등을 신고납부한 것은 적법한 신고납부라고 판단된다 할 것이다.

따라서 청구인의 주장은 이유가 없다고 인정되므로 지방세법 제77조제1항의 규정에 의하여 주문과 같이 결정한다.

5. 2004. 8. 30. 제2004-224호
(취득세 등 부과처분 경정)

교회경내에 있는 교육관 일부를 학원 및 사택 등으로 제공되고 있는 경우, 이를 종교용으로 사용된다고 볼 수 있는지 여부

【결정요지】

부목사 등이 주거용으로 사용하는 것은 사실이지만, 신도들의 신앙상담·소규모 집회활동·신앙교육은 물론 교회관리 등 부목사 및 전도사 등에게 부여된 직무를 수행하는 용도로 함께 사용되는 것이라 할 것이므로 오로지 부목사 등이 주거용에만 공여되는 경외에 따로이 소유하고 있는 사택과는 달리 종교용에 직접사용 되는 것으로 봄이 타당

가. 원처분의 요지

처분청은 종교단체인 청구인이 2003. 2.

24 종교용에 사용할 목적으로 취득한 △△△도 △△시 △△구 △△동 △△△-△△번 지 대지 132㎡ 지상에 건축되어 있는 철근 콘크리트조 및 벽돌조 문화 및 집회시설 315.9㎡(불법 증축 부분 83.7㎡포함)를 2003. 1. 10 증여취득(이하 “이 사건 부동산”이라 한다)하므로 취득세 등을 비과세 하였으나, 2003. 8. 7 현지 출장하여 조사한 결과 이 사건 부동산의 일부(건축물 210.6㎡, 안분 계산한 토지 88㎡)를 학원 및 피아노교습소, 사택의 용도로 사용하고 있는 것을 확인하고, 그 취득가액 69,100,900원을 과세표준(등록세 과표 55,625,200원)으로 지방세법 제112조제1항 및 제131조제1항의 세율을 적용하여 산출한 취득세 1,382,010원, 농어촌특별세 145,650원, 등록세 1,501,490원, 지방교육세 281,230원, 합계 3,310,380원을 2003. 10. 13 부과고지 하였다.

나. 청구의 취지 및 이유

청구인은 종교는 예배·포교·전도·교육·재활·문예진흥·찬양 등 활동범위가 방대한 것에 비추어 보면, 교회 경내에 위치한 이 사건 부동산의 일부가 신도들의 교육관과 관리자의 주거용으로 제공되고 있어 순수한 종교 활동의 범위에 해당하므로 취득세 등 부과처분은 부당하다고 주장하고 있다.

다. 우리부의 판단

이 사건 심사청구의 다툼은 교회경내에

있는 교육관 일부를 학원 및 사택 등으로 제공되고 있는 경우, 이를 종교용도로 사용된다고 볼 수 있는지 여부에 있다 하겠다.

먼저 관계법령의 규정을 살펴보면, 지방세법 제107조본문제1호 및 같은 법 제127조제1항제1호, 같은 법시행령 제79조제1항제1호를 종합하여 살펴보면 종교를 목적으로 하는 단체인 비영리사업자가 그 사업에 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 부과하지 아니하나, 취득일로부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 그 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일로부터 2년 이상 그 용도에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우에는 그 해당부분에 대하여 취득세와 등록세를 부과하도록 규정하고 있다.

다음으로 청구인의 경우를 살펴보면, 2002. 9. 25 관할관청으로부터 이 사건 건축물(교육관) 사용승인을 득하고 2003. 1. 10 위 건축물(교육관)을 증여 취득하였으며, 2003. 2. 24 이 사건 토지를 취득하고 비과세되었으나, 2003. 8. 7 처분청에서 현지 사실조사결과 이 사건 부동산 일부를 학원 및 주택으로 사용하므로 2003. 10. 13 취득세 등을 부과 고지하였고, 그 후 2004. 2. 17 처분청에서 거주자 현황조사를 한 사실을 제출된 관계 증빙자료에 알 수 있다.

이에 대하여 청구인은 교회용 건물의 일부가 신도들의 교육관과 관리자의 주거용으로 제공되고 있어 종교 활동의 범위에 해당한다고 주장하므로 이에 관하여 보면 지방세법 제107조 및 제127조에서 비영리 사업

자가 목적사업에 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 비과세 하되 취득일로부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 그 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 다른 용도로 사용하는 경우에는 비과세한 취득세 등을 추징하도록 규정하고 있고, 여기에서 “직접사용”이라 함은 종교 활동을 하는 비영리사업자의 예배·축전·종교교육·선교에 중추적으로 직접 공여되는 부동산을 말하는 것이라 할 수 있으며, 경외 부동산을 취득하여 부목사 등의 사택으로 사용하는 경우는 종교용도에 제공되었다고 볼 수 없다는 대법원판례(대법원, 1986. 2. 25 선고, 85누824 판결)가 있으나, 이 사건의 경우와 같이 교회경내 종교용 건물(교육관)에 부속되어 있는 사택은 신도들이 자유롭게 출입하도록 개방되어 있으며, 그 사택은 부목사 등이 주거용으로 사용하는 것은 사실이지만, 신도들의 신앙상담·소규모 집회활동·신앙교육은 물론 교회관리 등 부목사 및 전도사 등에게 부여된 직무를 수행하는 용도로 함께 사용되는 것이라 할 것이므로 오로지 부목사 등이 주거용에만 공여되는 경외에 따로이 소유하고 있는 사택과는 달리 종교용에 직접사용 되는 것으로 봄이 타당하다고 하겠다. 그러나 이 사건 교육관 건물 중 피아노 및 씨엠에스 교실로 사용되는 부분은 그와 같은 교육사업이 비록 선교적인 목적이 있다하더라도 건축물 외벽에 일반인에게도 알 수 있게 대형 홍보간판이 부착되어 있고, 특정한 교과목에 의한 전문강사 등이 가르치고 있으며, 매월 소정의 금원(월90,000원)을 받는 점을 종합

해 보면, 수익사업에 사용되는 것으로 보는 것이 타당하나 하겠으므로 이 부분에 대하여 취득세 등을 부과한 처분은 잘못이 없다고 하겠으나, 등록세의 세율을 적용함에 있어서 비영리사업자의 증여에 해당하는 세율인 8/1000을 적용하여야 함에도 비영리사업자가 아닌 일반인의 증여에 대하여 적용하는 세율인 15/1000을 적용한 것은 잘못이 있다고 하겠다.

따라서 청구인의 주장은 일부가 이유 있다고 인정되므로 지방세법 제77조제1항의 규정에 의하여 주문과 같이 결정한다.

6. 2004. 7. 30. 제2004-226호
(취득세 등 부과처분 기각)

토지와 건축물을 일괄 취득한 경우 토지와 건축물 가액을 시가표준액을 기준으로 안분한 것이 적법한 지 여부

【결정요지】

비록 이 사건 토지상에 임대주택을 건축할 목적으로 이 사건 토지를 취득하는 과정에서 사실상 철거하여야 할 그 지상 건축물을 불가피하게 취득한 것에 불과하다고 하더라도, 취득 당시 이 사건 건축물이 건축물로서의 외관을 갖추고 있는 독립된 부동산에 해당되고, 청구인이 이러한 부동산을 매매대상 목적물로 하여 매매계약을 체결하고 취득하였다면 그 매매대금에는 토지에 대한 대가뿐만 아니라 토지 취득과 관련하여 그 지상

건축물을 소유권자로서 처분할 수 있는 권리도 함께 취득함에 따른 대가도 포함 되어 있는 것으로 보아야 할 것이고, 이러한 건축물이 철거예정인 건축물이므로 그 취득비용을 기업회계기준이나 법인세 법상 토지의 취득원가로 계상한다 하더라도 그러한 사실만으로 토지와 건축물을 일괄 취득하면서 지급한 매매대금이 전적으로 토지에 대한 매매대금이라고 단정할 수는 없는 것이라고 판단

가. 원처분의 요지

청구인은 2002. 11. 22 임대주택을 건축할 목적으로 △△광역시 △구 △△동 335-12번지의 3필지 토지 3,912.75㎡(이하 “이 사건 토지”라 한다)와 그 지상 건축물 4,753.935㎡(이하 “이 사건 건축물”이라 한다)을 취득한 후 그 취득가액 2,110,000,000원을 토지 취득가액은 2,080,000,000원으로, 건축물 취득가액은 30,000,000원으로 안분하여 토지에 대하여는 구△△광역시세감면조례(2003. 12. 30 조례 제3215호로 개정되기 전의 것) 제13조제1항 각호의 규정에 따라 전용면적 60㎡이하의 임대주택용 토지에 대하여는 취득세와 등록세를 전액 면제받고, 85㎡이하의 임대주택용 토지에 대하여는 50%를 감면받은 세액으로, 건축물에 대하여는 정상적인 세액을 계산하여 등록세는 신고납부하였고, 취득세는 처분청이 2003. 8. 9 부과지하여 이를 납부하였다. 그러나 그 후 확인결과 청구인이 이 사건 토지와 건축물을 일괄 취득하였으므로 지방세법시행령 제82조의3제2

항의 규정에 의하여 시가표준액을 기준으로 토지와 건축물 가액을 안분하여야 할 것인데도 임의로 토지와 건축물 가액을 안분한 사실을 확인하고, 이 사건 토지와 건축물의 취득가액을 시가표준액을 기준으로 토지는 1,563,304,003원으로, 건축물은 546,695,997원으로 안분하여 산출한 세액에서 토지에 대한 감면세액을 차감한 정당한 산출세액에서 이미 납부한 취득세 등을 차감한 취득세 8,765,070원, 농어촌특별세 803,460원, 등록세 13,147,630원, 지방교육세 2,410,390원, 합계 25,126,550원 (가산세 포함)을 2004. 1. 10 추징하였다.

나. 청구의 취지 및 이유

청구인은 임대주택을 건축하기 위하여 이 사건 토지와 건축물을 취득하면서, 이 사건 건축물은 사실상 필요가 없는 건축물이므로 매도인에게 건축물은 철거하고 토지에 대해서만 매매계약을 체결하여 줄 것을 요청하였으나 매도인이 이를 거부함에 따라 이를 일괄 취득하는 것으로 매매계약을 체결한 후, 소유권 이전등기를 하는 과정에서 취득가액이 기재되어야 하므로 사실상 필요도 없는 건축물에 대하여 일부 취득가액을 기재하였던 것에 불과한 것으로서, 사실상 매도인에게 지급한 매매대금은 모두 이 사건 토지의 가액으로 보아야 할 것이고, 기업회계기준의 해석사례나 법인세법 기본통칙에서도 건축물을 신축할 목적으로 기존의 건축물이 있는 토지를 취득하는 경우 그 취득가액과 철거비용은 모두 토지에 대한 자본

적 지출로 보도록 해석하고 있으며, 실제 회계처리상으로도 이와 같이 회계처리를 하고 있으며, 지방세법시행령 제82조의3제2항에서 토지와 건축물을 일괄 취득하여 취득가액을 알 수 없는 경우 시가표준액으로 안분하도록 한 것은 당해 토지와 건축물을 각각의 사용용도에 맞추어 계속하여 사용하는 것을 전제로 하는 것으로서, 이 사건의 경우와 같이 철거를 목적으로 취득하는 경우까지 시가표준액으로 안분하여 취득가액을 산정할 수는 없다 할 것이므로, 처분청이 이러한 지방세법시행령의 규정을 근거로 토지와 건축물 가액을 안분하여 취득세 등을 추정한 처분은 부당하다고 주장하고 있다.

다. 우리부의 판단

이 사건 심사청구의 다툼은 토지와 건축물을 일괄 취득한 경우 토지와 건축물 가액을 시가표준액을 기준으로 안분한 것이 적법한 지 여부에 관한 것이라 하겠다.

먼저 관계법령을 보면, 지방세법 제111조 제5항에서 다음에 계기하는 취득(증여·기부 기타 무상취득을 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항의 규정에 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액에 의한다고 규정한 다음, 그 제3호에서 판결문·법인장부 중 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득가격이 입증되는 취득이라고 규정하고 있고, 같은 법시행령 제82조의3제2항에서 토지와 건축물 등을 일괄취득함으로써 인하여 토지 또는 건축물에 대한 취득가격이 구분되지 아니하는 경우에는 일괄취득한 가격을 시가

표준액 비율로 안분한 금액을 토지·건축물 및 기타 물건의 취득가액으로 한다고 규정하고 있다.

다음으로 청구인의 경우를 보면, 청구인은 2002. 10. 21 이 사건 토지 및 건축물에 대하여 매매가액을 2,110,000,000원으로, 잔금지급일을 2002. 12. 20로 하여 매매계약 체결한 후, 2002. 11. 22 소유권 이전등기를 하고 취득신고를 하면서 토지의 취득가액을 2,080,000,000원으로, 건축물의 취득가액을 30,000,000원으로 하여 산출한 세액으로 취득세 등을 납부한 사실을 제출된 관계 증빙자료에서 알 수 있다.

이에 대하여 청구인은 이 사건 건축물은 철거할 건축물로서 사실상 가치가 없는 건축물로서 이 사건 부동산의 매매대금은 모두 토지가액에 해당되며, 기업회계기준이나 법인세 예규에서도 이와 같이 처리하고 있고, 지방세법시행령 제82조의3제2항의 안분기준은 건축물을 계속 사용할 것을 전제로 하는 것으로서 청구인의 경우와 같이 철거 예정인 건축물에는 이러한 안분기준을 적용할 수 없다 할 것이므로 이 사건 부과처분이 부당하다고 주장하고 있지만, 지방세법시행령 제82조의3제2항에서 토지와 건축물을 일괄 취득함으로써 인하여 토지 또는 건축물의 취득가격이 구분되지 아니하는 경우에는 일괄취득한 가격을 시가표준액을 안분한 금액을 기준으로 토지 및 건축물의 취득가격으로 보도록 규정하고 있으며, 청구인의 경우 이 사건 토지와 건축물을 일괄 취득한 사실이 명백히 입증되고 있으므로 그 토지와 건축물의 취득가액은 시가표준액을 기준

으로 안분하여야 하는 것이 타당하며, 비록 이 사건 토지상에 임대주택을 건축할 목적으로 이 사건 토지를 취득하는 과정에서 사실상 철거하여야 할 그 지상 건축물을 불가피하게 취득한 것에 불과하다고 하더라도, 취득 당시 이 사건 건축물이 건축물로서의 외관을 갖추고 있는 독립된 부동산에 해당되고, 청구인이 이러한 부동산을 매매대상 목적물로 하여 매매계약을 체결하고 취득하였다면 그 매매대금에는 토지에 대한 대가 뿐만 아니라 토지 취득과 관련하여 그 지상 건축물을 소유권자로서 처분할 수 있는 권리도 함께 취득함에 따른 대가도 포함되어

있는 것으로 보아야 할 것이고, 이러한 건축물이 철거예정인 건축물이므로 그 취득비용을 기업회계기준이나 법인세법상 토지의 취득원가로 계상한다 하더라도 그러한 사실만으로 토지와 건축물을 일괄 취득하면서 지급한 매매대금이 전적으로 토지에 대한 매매대금이라고 단정할 수는 없는 것이라 하겠으므로 이에 대한 청구인의 주장은 받아들일 수 없는 것이라 하겠다.

따라서 청구인의 주장은 이유가 없다고 인정되므로 지방세법 제77조제1항의 규정에 의거 주문과 같이 결정한다. 🙏