지방세법령
질의·회신

- 행정자치부 세정과 -

1. 증여계약 해지시 취득세 납세의무관련 질의

【질 의】

지방자치단체에서 부과하는 토지에 대한 취득세는 세원자료를 소유권 등기부에 의하여 부과하고 있으며, 착오 등의 이유로 등기부의 취득내용이 변경(해지, 정정, 판결 등)되어 취득사유가 소멸되는 경우가 있을 때에도 등기부에 등재되면 취득사유가 소멸되었다고(등기부상에 정정되었다 해도) 하더라도 한번 등재되었다면 실 취득여부에 관계없이 무조건 취득세를 부과 징수하고 있습니다.

즉, 토지에 대한 소유권변경 등기만 이루어 진다면 취득사유로 보고 실취득여부를 판단하지 않고 무조건 취득세를 부과하기 때문에 “취소사유가 신고된다고 하더라도 부과취소는 할 수 없다”고 하는 것은 행정편의 주의임.

〈사 례〉

서울에서 살고 있는 ○○○은 ○○에 있는 부동산(중중소유 임야)에 대한 공유지분권을 증여받기로 합의하고 해외여행을 다녀 왔는데 증여자측의 착오에 의하여 증여 받을 토지의 위치와 면적(58.883㎡)을 잘못 등기(2004. 6. 17)하여 수증자의 이의제기에 따라, 2004. 7. 15, 6.17자 증여계약을 해제, 등기하고 면적과 위치를 바로잡아 다시 증여계약서(9.474㎡)를 작성 소유권 이전등기를 완료했습니다. 이로써 6.17자 취득(58.888㎡)사유 원인이 소멸되고, 7. 15자 증여계약서 작성으로 새로 등기를 완료, 다시 취득(9.474㎡수증)한 다음 소정의 취득세를 납부했습니다.

그런데 ○○시청에서는 당초 착오로 취득했던 토지면적(58.888㎡)에 대하여 일단 등기를 펼했

다는 이유로 해약여부와 관계없이 취득세를 부과했습니다.

이 경우 취득세 부과 목적은 취득사실이 있는 세원에 대하여 부과하는 것이지 취득사유의 변경(계약해지로) 등으로 취득원인이 소멸된 대상에 대하여 부과하는 것은 “소득이 없는 곳에 소득세를 부과하는” 것이므로 행정편의주의에 기인한 것이라고 생각합니다. 국세에서는 증여세의 경우, “증여계약(등기)이후 90일 이내에 해약을 할 경우”에는 과세대상이 아니라고 하는데 지방세만은 이와 다르게 이중과세를 고집하는 것은 “취득세 부과목적에 반하는” 것이라고 생각하오니 이에 대한 유권해석을 내려주시기 바랍니다.

회 신

지방세법 제105조 제1항에서 취득세는 부동산 등의 취득에 대하여 그 취득자에게 부과한다고 규정하고, 동법시행령 제73조 제2항에서 무상승계취득의 경우에는 그 계약일에 취득한 것으로 보되, 권리의 이전이나 그 행사에 등기·등록을 요하는 재산의 경우에는 등기·등록을 하지 아니하고 30일 이내에 계약이 해제된 사실이 화해조서·인락조서·공정증서 등에 의하여 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다고 규정하고 있습니다.

지방세법 제105조 제1항에서 말하는 부동산의 취득이란 부동산의 취득자가 실질적으로 완전한 내용의 소유권을 취득하는가의 여부에 관계없이 소유권이전의 형식에 의한 부동산 취득의 모든 경우를 포함한다(대법원 1990. 3. 9 선고, 89누3489 판결 참조)하겠으므로 귀문에서와 같이 소유권이전등기를 한 후 증여자의 착오를 이유로 당초의 부동산 증여계약(2004. 6. 17)을 합의해제하고 소유권이전등기를 말소한 후 증여계약을 다시 체결(2004. 7. 15)한 경우라 하더라도 당초의 증여계약에 의한 부동산 취득에 따른 취득세 납세의무가 있는 것입니다.(세정-3139, 2004. 09. 21)

2. 계약면적 정정에 따른 취득세 관련 질의

【질 의】

당사는 2003. 10. 15일에 소유권을 이전하고 취·등록세를 정상 납부하였습니다.

그 후 본토지를 측량한 결과 침부한 토지대장 및 토지등기부등본을 당초 면적에서 8,926㎡ 감소한 34,314㎡로 정정하였습니다.

감소한 면적에 대하여 매도자와 합의한 결과 감소면적에 해당금액을 되돌려 받기로 하였습니다.

동 반환금액 945,000,000에 대한 취·등록세를 ○○군청에서 환급 받을 수 있을지 여부에 대하여 질의합니다.

회신

지방세법 제71조 제1항 제1호에서 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 경우에는 대통령령이 정하는 날부터 60일 이내에 수정신고를 할 수 있다고 규정하고 있고, 동 규정의 수정신고 사유에는 신고납부를 이행할 당시의 기초가 되는 사정이 당사자의 예기치 못한 사유로 변경되는 경우에는 그 사정에 맞게 부합시키는 것이 타당하므로 신고납부 이후 당초의 신고납부사항을 변경할 수 밖에 없는 필연적인 사유를 포함하는 것이라 할 것입니다.

귀문에서와 같이 임야를 거래하면서 임야의 공부상 면적으로 거래하되, 면적 증감이 발생한 경우 매매대금 정산은 계약시의 평당 단가를 증감면적에 곱하여 정산하기로 계약하여 취득한 후 임야를 측량한 결과 계약면적보다 8,926㎡가 감소됨에 따라 동 감소면적에 대한 금액(945백만원)을 반환·정산하였다면 이는 지방세법 제71조에서 규정한 수정신고 사유에 해당되어 정산결과를 장부에 기장한 날로부터 60일 이내에 수정신고를 할 수 있을 것이나, 이에 해당여부는 과세권자가 사실 조사하여 판단할 사항입니다.(세정-3222, 2004. 09. 24)

3. 신탁부동산의 수익권증서 양수시 취득 여부 질의

【질 의】

〈질의내용〉

- 사실관계: 부동산 신탁에 있어서 신탁기간 중 신탁 수익권의 양도, 신탁목적에 따라 처분·운용 후 수익금 교부
- ① 위탁자가 부동산을 관리처분신탁계약을 통해 수탁자에게 이전함(소유권은 신탁등기로서 수탁자에게 이전됨)
 - ② 수탁자는 신탁된 부동산의 수익권증서를 위탁자에게 발행함
 - ③ ④ 위탁자는 수익권을 수익자에게 양도하고 양도대금을 수취함
 - ⑤ ⑥ 수탁자는 매수자에게 부동산을 매각하고 매각대금을 수취함(매수자는 부동산 취·등록세 납부함)

⑦ 신탁정산시 신탁비용 공제 후 수익금(배당수익)을 수익자에게 교부함

〈질의요지〉

수익권 투자자가 위탁자로부터 수익권 양수시 취득세 부과여부

〈질의자 의견〉

수익권은 신탁기간 또는 정산시 발생하는 신탁수익에 대한 우선권이며, 지방세법(제105조 납세의무자등)상 취득세 부과대상 아님.

또한 수익권은 부동산 소유권과는 달리 처분권이나 사용·점유권이 없음.

따라서 수익권의 양수도행위가 부동산 실물 취득시 발생하는 취득세 부과대상은 아니라고 판단됨.

〈보충설명〉

신탁법상 신탁은 신탁계약에 의해 위탁자 소유의 부동산을 수탁자에게 이전함으로써 신탁관계가 성립되고, (신탁법 제1조 및 제2조)

신탁등기와 동시에 신탁부동산의 소유권 위탁자로부터 수탁자에게로 이전되며, (신탁법 제1조 및 제3조)

본 신탁계약에 의하여 수익자로 지정된 자는 수탁자가 신탁부동산을 관리·운용·처분함에 따라 발생하는 이익을 우선적으로 향유할 수 있는 수익권을 취득한 것이라 볼 수 있는바, (신탁법 제1조 및 제51조)

신탁등기된 부동산 소유권이 수익자에게로 이전되기 위해서는 신탁법 제59조 규정에 의거 해당 신탁계약이 해지되어 신탁부동산의 귀속권리자가 수익자로 이전되어야 할 것임. (제59조 및 제61조)

회신

지방세법 제105조 제1항에서 취득세는 부동산 등의 취득에 대하여 그 취득자에게 부과한다고 규정하고 있습니다.

귀문의 경우 신탁법 제59조 및 제61조의 규정에 의거 당초 신탁계약이 해지 또는 종료된 때에 수익권에 근거하여 수익권증서에 표시된 신탁부동산의 지분이 수탁자(신탁회사)로부터 수익자에게 이전되는 것이나, 명의를 이전받지 않은 상태에서 수익자가 위탁자로부터 수익권증서를 양수한 것은 신탁부동산에서 발생하는 수익을 우선적으로 받을 수 있는 권리를 양수한 것일 뿐 수익권증서에 표시된 신탁부동산을 취득한 것에 해당되지 아니하여 지방세법 제105조 제1항에서 규정하는 취득세 납세의무가 없다 하겠으나, 이에 해당되는지의 여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다. (세정-3275, 2004, 10. 01)

4. 취득세 종과규정 적용상 건축중인 고급주택에 대한 질의

【질 의】

〈질의요지〉

현행 지방세법시행령 제84조의3 제3항 제4호의 적용에 있어서 부칙 <제18194호, 2003. 12. 30>의 적용대상에 대한 질의입니다.

부칙에서 시행당시 건축허가를 받아 건축중이라는 조문이 있는데 이의 적용에 있어서 시행당시 건축허가를 득하고 건설교통부지침[도시58450-1063, 03. 6. 23]에 의해 건축공사 착수 인정을 받은 건물이라면 착공신고가 개정전에 이루어지지 않았더라도 부칙의 적용대상에 포함되는지에 관한 질의입니다.

지방세법시행령 제84조의3 제3항 제4호 및 부칙 제2조와 관련된 질의입니다.

질의와 연관된 건축물은 2003년 6월 건축허가를 득하고 2004년 6월 착공신고를 하여 현재 건축중인 건축물입니다.

현행 지방세법시행령은 건축허가를 득한 2003년 6월 당시 지방세법시행령과 차이가 있는바, 현행 지방세법시행령 부칙<제18194호>에서 언급한 건축허가를 받아 건축중이라 함은 건축허가를 득하고 건설교통부의 2003년 6월 23일자 지침 [건설교통부 도시58450-1063, '03. 6. 23]에서 언급한 공사착수 인정기준에 의해 건설교통부로부터 공사착수인정을 받은 건축물로 이해를 해도 되는 것인지를 알고 싶습니다.

○○시의 경우 2003년 7월 1일자로 변경된 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의하여 용도지역내 용적율이 하향 개정된 상황이 발생했는데, 이때 공사착수를 한 건축물만 이전 용적율로 소급적용을 시킨 바 있습니다. 당시 적용하는 공사착수에 대하여 혼란이 발생하여 건설교통부에서는 공사착수 인정기준을 제시하였고, 이에 따라 질의와 연관된 건축물은 기존의 용적율을 종전법 그대로 적용하여 현재까지 허가 당시의 용적율을 적용받고 있습니다.

이러한 상황을 말씀드림은 법률의 적용에 있어서는 그 법이 다르다 하더라도 일관된 적용지침이 있어야 한다고 사료되기 때문에 질의합니다.

회 신

지방세법 제112조 제2항에서 다음 각호의 1에 해당하는 부동산 등을 취득하는 경우의 취득세율은 표준세율의 100분의 50으로 한다고 규정한다음, 그 제3호에서 고급주택이라함은 주거용 건축물 또는 그 부속토지의 면적과 가액이 대통령령이 정하는 기준을 초과하거나 당해 건축물에 67제곱미터이상의 풀장등 대통령령이 정하는 부대시설을 설치한 주거용 건축물과 그 부속토지를 말한다고 규정하고, 동법시행령 제84조

의3 제3항에서 법 제112조제2항제3호의 규정에 의하여 고급주택으로 보는 "주거용 건축물 또는 그 부속토지의 면적과 가액이 대통령령이 정하는 기준을 초과하거나 당해 건축물에 67제곱미터이상의 풀장 등 대통령령이 정하는 부대시설을 설치한 주거용 건축물과 그 부속토지"라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 것을 말한다고 규정한 다음, 그 제4호에서 1구의 공동주택의 연면적이 245제곱미터(복층형의 경우에는 274제곱미터로 하되, 1개층의 면적이 245제곱미터를 초과하는 것을 제외한다)를 초과하는 공동주택과 그 부속토지라고 규정하며, 동법시행령(대통령령 제18194호, 2003. 12. 30 개정된 것) 부칙 제2조에서 이영 시행당시 건축허가를 받아 건축중이거나 사용승인을 받은 건축물은 제84조의3제3항제4호의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다고 규정하고 있습니다.

귀문의 경우 개정된 지방세법시행령(대통령령 제18194호, 2003. 12. 30 개정된 것) 부칙 제2조에서 규정한 "건축 중"이라 함은 건축허가를 받아 착공신고서를 제출한 후 터파기, 구조물공사 등 실제로 건축공사를 진행하고 있는 것을 말하고, 그 착공에 필요한 준비작업을 하고 있는 경우까지 포함한다고 볼 수 없는 것이므로(대법원 95누 7857, 1995. 9. 26 판결 참조) 동법시행령의 시행일(2004.1.1) 현재 착공신고서를 제출하지 아니하고 터파기공사 등 실제 건축공사를 진행하지 않았다면 이는 준비작업을 한 경우에 불과하여 건축중으로 볼 수 없는 것입니다.(세정-3223, 2004. 09. 24)

5. 대체취득에 의한 비과세 관련 질의

【질 의】

1. 지방세중 토지수용등으로 인한 대체취득에 대한 비과세(세법109조)에 대하여 문의하고자 합니다.
 2. 지방세법 109중 제1항중 관계법령의 규정에 의하여 토지등을 수용할 수 있는 사업인정 받은자에게 부동산이 매수 또는 철거된 자
 3. 지방세법 109조 제1항 중단에 (공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률이 적용되는 공익사업에 필요한 부동산 등을 당해 공익사업의 시행자에게 매도한 자 및 동법 제78조 제1항 내지 제4항 및 제81조의 규정에 의한 이주대책의 대상이 되는 자를 포함한다)
 4. 문의사항
- 위의 2항은 대체취득에 의한 비과세 대상이고, 위의 3항은 사업인정을 받지 않은 사업이

라도 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률이 적용되는 공익사업에 필요한 부동산 등을 당해 공익사업의 시행자에게 매도하는 경우 비과세 대상으로 판단함이 타당한지 여부를 질의합니다.

회신

지방세법 제109조 제1항에서 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률·도시계획법·도시개발법 등 관계법령의 규정에 의하여 토지등을 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자에게 부동산이 매수 또는 수용되거나 철거된 자(공익사업을위한토지등의취득 및보상에관한법률이 적용되는 공공사업에 필요한 부동산등을 당해 공공사업의 시행자에게 매도한 자 및 동법 제78조제1항 내지 제4항 및 제81조의 규정에 의한 이주대책의 대상이 되는 자를 포함한다)가 계약일 또는 당해 사업인정고시일 이후에 대체 취득할 부동산 등의 계약을 체결하거나 건축허가를 받고 그 보상금을 마지막으로 받은 날부터 1년 이내에 이에 대체할 부동산등을 취득한 때에는 그 취득에 대한 취득세를 부과하지 아니한다고 규정하고 있습니다.

귀문에서 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 제14조의 규정에 의거 사업시행자가 공익사업의 수행을 위하여 동법 제20조의 규정에 의한 사업인정전에 협의에 의한 토지 등을 취득하는 경우 사업인정을 받지 않은 경우라 하더라도 동 법률이 적용되는 공공사업에 필요한 부동산 등을 당해 공공사업의 시행자에게 매도한 자는 대체취득으로 인한 취득세 비과세 대상이 되는 것이나, 이에 해당되는지의 여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다.(세정-3277, 2004. 10. 01)

6. 산업단지조성시 잔여지 등 취득에 따른 지방세 감면관련 질의

【질 의】

〈질의내용〉

(1) 산업단지에 편입된 토지매입 시 지방세법 제276조제3항의 규정에 의하여 취득세 및 등록세를 감면 받고 있습니다.

상기 농지(답, 1021㎡)는 산업단지에 직접 편입되어 있지는 않으나 산업입지및개발에관한법률 제22조 및 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 제74조에 의거 '산업에 편입된 것으로 의제'되어 당사가 보상취득하는 토지로서 지방세법 제276조 제2항 제1호 '산업단지를 조성하기 위하여 취득하는 부동산에 해당하여 취득세 및 등록세가 감면되는 것이 아닌지 궁금합니다.

(2) 상기와 같이 산업단지에 편입되어 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 제 75조 [건축물 등 물건에 대한 보상] 1항의 지장물로 보상하는 폐(廢)가옥은 건물가격에 대한 “보상”이며 “취득”이 아니므로 취득세의 대상에 해당되지 않는 것이 아닌지 질의합니다. (취득세 대상이 아니면 농특세 납부의무도 없음)

회 신

지방세법 제276조 제2항 제1호에서 산업입지및개발에관한법률 제16조 규정에 의한 산업단지개발사업의 시행자 또는 산업기술단지지원에관한특별법에 의한 사업시행자가 산업단지 또는 산업기술단지를 조성하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다고 규정하고 있고, 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 제74조 제1항에서 동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지의 일부가 협의에 의하여 매수되거나 수용됨으로 인하여 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때에는 당해 토지소유자는 사업시행자에게 일단의 토지의 전부를 매수하여 줄 것을 청구할 수 있다고 규정하며, 동조 제3항에서 사업인정고시가 있는 후 제1항의 규정에 따라 사업시행자가 잔여지를 취득하는 경우 그 잔여지에 대하여는 제20조의 규정에 의한 사업의 인정 및 제22조의 규정에 의한 사업인정고시가 있는 것으로 본다 고 규정하고 있습니다.

귀문의 경우 (1) 산업입지및개발에관한법률 제2조 제5호에서 산업단지라 함은 공장 등을 집단적으로 설치하기 위하여 포괄적 계획에 따라 지정·개발되는 일단의 토지로 규정하고 있으므로 산업단지를 조성하기 위하여 토지를 취득하는 과정에서 불가피하게 잔여지를 취득하였다 하더라도 그 잔여지가 계획에 따라 산업단지로 지정된 토지에 해당되지 아니한 이상 지방세법 제276조 제2항 제1호에서 규정한 취득세 등의 감면대상 부동산에 포함되지 아니하는 것이며, (2) 산업단지내의 폐가옥이라 하더라도 건축물인 경우 지방세법 제276조 제2항 제1호에서 규정한 부동산에 해당되어 취득세 등이 면제되고, 면제된 취득세 등에 대한 농어촌특별세의 납부대상이 되는 것입니다. (세정-3334, 2004. 10. 05)

7. 산업단지내 부동산 취득세 감면관련 질의

【 질 의 】

〈질의내용〉

상기와 같은 경우 최초 분양자인 ○○○은 산업입지및개발에관한 법률상의 개발사업시행

자인 (주)○○○밸리로부터 분양받았으므로 지방세법 제276조에 의하여 취득세 및 등록세의 감면요건에 해당하나,

최초 분양자인 “A”로부터 사업의 포괄적 승계에 포함하여 “B”가 취득(또는 사업시행자로부터 직접취득)한 부분에 대하여 취득세 및 등록세의 감면에 관하여 아래의 양설이 있다.

<갑설> 감면대상 토지에 해당한다.

지방세법 제276조에서는 『산업입지및개발에관한법률에 의하여 지정된 산업단지안에서 공장용건축물을 신축하거나 증축하고자 하는 자가 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고』로 규정하고 있어 당초 및 승계취득자에 대한 범위를 제한하고 있지 않았고, “B”는 위 규정에 따라 공장용건축물을 신축하고자 본건 토지를 “A”로부터 취득하였고 동일성이 유지되는 공장건물을 신축하고 있어 감면대상에 해당한다.

<을설> 감면대상 토지에 해당하지 않는다.

지방세법 제276조에서는 산업입지및개발에관한법률에 의하여 지정된 산업단지안에서 공장용건축물을 신축하거나 증축하고자 하는 자가 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고, 로만 규정하고 있어 일반적인 감면의 취지로 보아 최초 분양취득자 이외의 승계취득자는 감면되지 않는다.

“A”의 토지 취득시 감면한 취득세 및 등록세의 추징여부 관한 질의

<갑설> 추징요건에 해당하지 않는다.

지방세법 제276조 제1항 단서 『다만, 그 취득일로부터 3년내에 정당한 사유없이 공장용 건축물 등의 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우...』를 감면한 취득세 및 등록세의 추징 사유로 규정하고 있는 바, “A”는 당초 토지취득의 목적이 유지되면서도 사업상 유리한 법인(본인 대표이사 및 최대주주)을 설립하여 산업집적활성화및공장설립에관한법률 제41조(산업용지의 환수), 동법 제42조(입주계약의 해지)에 따라 사전승인을 거쳐 토지가 포함된 사업용 자산과 부채를 포괄적으로 양수도시켜 산업단지의 목적에 합당한 공장건물을 신축하고 있어 취득세 등의 감면취지 등에 비추어 정당한 사유에 해당하여 추징요건에 해당하지 않는다.

<을설> 추징요건에 해당한다.

지방세법 제276조에서는 정당한 사유 및 정당치 않은 사유에 대하여 명시규정이 없는 바, 사업의 포괄적 양도를 정당한 사유로 볼 수 없어 감면 후 3년 내 당해 감면목적에 사용하지 않아 추징요건에 해당한다.

회 신

지방세법 제276조 제1항의 규정에서 산업단지안에서 공장용 건축물을 신축하거나 증축하고자 하는 자가 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하되 그 취득일로부터 3년 이내에 정당한 사유없이 공장용 건축물 등의 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일부터 2년 이상 공장용 건축물 등의 용도로 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 면제된 취득세와 등록세를 추징한다고 규정하고 있습니다.

귀문의 경우 개인이 산업단지안에서 공장용 건축물을 신축하기 위해 공장용지를 취득한 후 3년 이내에 공장용에 직접 사용하지 아니하고 건축허가만 받은 상태에서 “토지 취득 목적이 유지되면서 사업상 유리하다”는 이유로 법인(개인이 대표이사임)에게 처분(사업포괄양수도)하여 법인이 공장 건축물 신축공사에 착공하였다면 법인은 취득세 및 등록세의 면제 대상에 해당되며, 개인은 지방세법 제276조 제1항 단서의 규정에 의거 공장용지 취득일부터 3년 내에 정당한 사유없이 공장용 건축물 등의 용도에 직접 사용하지 아니하고 매각한 경우에 해당되어 면제된 취득세 등의 추징대상이 되는 것이나, 이에 해당 여부는 과세권자가 사실 조사하여 판단할 사항입니다.(세정-3427, 2004. 10. 11)

8. 대도시내 공장의 지방이전에 따른 취득세 등 면제관련 질의

【질 의】

당사는 ○○도 ○○시 ○○구의 임대공장에서 금형 및 기계부품가공업을 영위하다 최근 ○○도 ○○시 ○○산업단지공단인 공장을 매입하여 이전을 앞두고 있습니다.

지방세법에는 과밀억제권역 내에서 공장을 영위하다 지방(성장관리지역)으로 이전시 취득세와 등록세를 감면하여 주도록 되어 있으며 당사는 시행규칙의 조건에 모두 충족되고, 과밀억제권역에서 제조업의 조업기간이 7년이 되기는 하나 임대기간이 한 장소에서 2년이 되지 않아 해당이 없다는 담당공무원의 답변을 받았습니다.

지방이전관련 감면은 과밀억제권역의 공장을 지방으로의 이전을 촉진하고자 하는 것이 법의 취지라면 과밀억제권역 내에서 1997년 6월 1일 회사를 설립하고, 2000년 3월 10일과 2004년 3월 10일 2회에 걸쳐 생산시설의 증설을 위하여 동일한 과밀억제권역 내로 공장을 이사하고, 과밀억제권역에서 총 7년 이상 계속하여 조업한 실적이 있는 당사는 당연히 감면대상에 해당된다고 판단되어 이 여부를 질의하고자 합니다.

참고로 수도권내의 어느 공장을 임대하던지 계약기간은 통상 1년, 2년 단위로 계약하고,

또한 임차인이 시설증설 등의 경우를 고려할 때 2년의 기간을 한 장소에서 충족시키기란 흔한 경우가 아니며 특히 과밀억제권 내에서는 더욱이 어렵습니다. 만약 한 장소에서 2년의 기간을 주장한다면 이법은 영세 중소기업의 현실이 전혀 감안되지 않은 사문화된 법이나 마찬가지라고 생각됩니다.

어려운 중소기업의 입장을 양지하시고, 답변을 부탁드립니다.

회 신

지방세법 제275조 제1항에서 대도시안에서 공장시설을 갖추고 사업을 영위하는 자가 그 공장을 폐쇄하고 대도시외의 지역으로서 공장설치가 금지되거나 제한되지 아니한 지역으로 이전한 후 당해 사업을 계속 영위하기 위하여 2005.12.31 까지 취득하는 부동산에 대하여는 취득세 등을 면제한다고 규정하고, 동조 제2항에서 제1항의 규정에 의한 공장의 범위와 적용기준은 행정자치부령으로 정한다고 규정하며, 동법 시행규칙 제115조 제2항에서 법 제275조 제1항의 규정에 의하여 감면대상이 되는 공장용 부동산은 다음 각호의 요건을 갖춘 것이어야 한다고 규정한 다음, 그 제2호에서 공장시설을 이전하기 위하여 대도시내에 있는 공장의 조업을 중단한 날까지 6월(임차공장의 경우에는 2년)이상 계속하여 조업한 실적이 있을 것이라고 규정하고 있습니다.

지방세법시행규칙 제115조 제2항에서 대도시안에서 대도시외로의 공장이전에 따른 감면대상이 되는 공장용부동산의 요건중의 하나로서 임차공장의 경우에는 대도시내에서 공장의 조업을 중단할 날까지 2년이상 계속하여 조업한 실적이 있어야 한다고 규정하는 것에는 동일장소에서 공장을 임차하여 2년이상 계속 조업하는 경우 뿐만 아니라 둘 이상의 장소에서 공장을 임차하여 계속 조업한 기간의 합계가 2년 이상이 되는 경우를 포함하는 것입니다.(세정-3463, 2004. 10. 12)

9. 인접골프장 토지 일부 취득에 따른 중과여부 질의

【질 의】

〈질의사항〉

기존 18홀로 운영하던 ○○CC로부터 2홀을 취득하여 이건 체육용지(2홀)상에 형질변경을 하여 새로이 6홀을 증설하여 골프장으로 사용하는 경우 이건 체육용지의 취득이 취득세 중과대상인지 여부

※참고로 이건 체육용지를 취득하고서 새로운 골프장 6홀을 증설하는데 소요된 지목변경비 및 시설물 설치비용에 대하여는 5 배중과 세율로 자진신고 납부하였습니다.

<질의자 의견>

취득세 중과대상인 골프장이라 함은 지방세법 제112조 제2항에서 『그 시설을 갖추어 체육시설의 설치·이용에 관한 법률의 규정에 의하여 체육시설업의 등록(시설을 증설하여 변경등록하는 경우를 포함한다)』한 골프장을 말하는 바, 위 규정의 취지는 1998. 12. 31 지방세법 개정시 골프장의 경우 체육시설업의 등록을 하는 때에 한하여 5배 중과세하도록 하여 신규 등록시 1회에 한해 중과세하고 기존 골프장의 부동산을 인수하여 인수자 명의로 변경등록하여도 시설의 증설을 수반하지 않으면 일반과세하겠다는 것이므로,

이미 체육시설업의 등록을 한 기존 골프장용 토지를 일부 승계취득하여 골프장용지로 사용하고 있는 경우 일부 골프장용지에 대하여 시설의 증설이 없다면 중과대상에서 제외되어야 하며 시설의 증설이 있는 경우 변경등록을 한 경우 시설의 증설비용만 중과되어야 한다고 사료됩니다.

회 신

지방세법 제112조 제2항 제2호에서 체육시설의설치·이용에관한법률의 규정에 의한 회원제골프장용 부동산중 구분등록의 대상이 되는 토지와 건축물을 취득하는 경우 취득세를 중과세한다고 규정하면서, 이 경우 골프장은 그 시설을 갖추어 체육시설의설치·이용에관한법률의 규정에 의하여 체육시설업의 등록(시설을 증설하여 변경등록하는 경우를 포함한다)을 하는 경우 뿐만아니라, 등록을 하지 아니하더라도 사실상 골프장으로 사용하는 경우에는 중과세하도록 규정하고 있습니다.

귀문의 경우 A골프장의 법인이 인접한 B골프장의 법인으로부터 골프장으로 사용하던 토지중 2홀에 해당하는 토지를 취득한 후, 형질변경을 통하여 새로이 6홀을 증설하고 등록관청에 증설변경등록을 하였다면 지방세법 제112조 제2항 제2호의 규정에 의거 증설 부분중 구분등록의 대상이 되는 토지와 건축물은 취득세 중과세 대상에 해당되는 것입니다.(세정-3669, 2004. 10. 22)

10. 과점주주의 취득세 납세의무관련 질의

【질 의】

과점주주의 취득세 중과세부분에 대하여 유권해석이 필요하므로 문의하고자 합니다.

본인과 본인의 가족명의로 주식회사의 주식을 소유하고 있습니다.

부친이 65%, 본인이 15%, 동생의 처가 10%, 이모부가 10% 이렇게 소유하고 있습니다.

부친이 2003년에 사망함에 따라 부친소유의 주식을 상속하여야 하지만 개인부채의 과중

함으로 온 가족은 상속을 포기하였습니다.

현재 법원에 상속재산관리인이 선임되어 부친의 상속재산에 대한 경매가 진행 중에 있습니다.

이 경우 경매를 통하여 본인이 부친소유의 주식을 낙찰 받을 경우 새로운 과점주주로 보아 취득세를 중과세 하게 되는지요?

즉, 결론적으로, 부친→본인으로 직접 주식이 이동된 것은 마찬가지이지만, 부친→상속포기에 따른 유체동산 경매→본인.으로 주식이 이동된 경우의 취득세 중과세 여부입니다.

회 신

지방세법 제105조 제6항에서 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 그 과점주주는 당해 법인의 부동산 등을 취득한 것으로 본다 고 규정하고, 동 법시행령 제78조 제2항에서 이미 과점주주가 된 주주 또는 유한책임사원이 당해 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 당해 법인의 주식 또는 지분의 총액에 대한 과점주주가 가진 주식 또는 지분의 비율이 증가된 경우에는 그 증가된 분을 취득으로 보아 법 제105조제6항의 규정에 의하여 취득세를 부과한다고 한 다음 증가된 후의 주식 또는 지분의 비율이 그 증가된 날을 기준으로 그 이전 5년 이내에 당해 과점주주가 가지고 있던 주식 또는 지분의 최고비율보다 증가되지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고, 동조 제3항에서 과점주주이었던 자가 주식 또는 지분의 양도, 당해 법인의 증자 기타 사유로 인하여 과점주주에 해당되지 아니하는 주주 또는 유한책임사원이 된 자가 그로부터 5년 이내에 다시 당해 법인의 주식 또는 지분을 취득하여 과점주주가 된 경우에는 다시 과점주주가 된 당시의 주식 또는 지분의 비율이 그 이전에 과점주주가 된 당시의 주식 또는 지분의 비율보다 증가된 경우에 한하여 그 증가된 분만을 취득으로 보아 제2항의 예에 의하여 취득세를 부과한다고 규정하고 있습니다.

귀문의 경우 지분을 100%인 과점주주[부친(65%), 본인(15%), 동생의 처(10%), 이모부(10%)]의 지분율이 부친 사망시 상속을 포기하여 감소(35%)된 후 5년 이내에 본인이 부친 소유지분의 주식을 경매에서 낙찰받아 취득함으로써 지분을 100%의 과점주주가 다시 된 경우라면 지방세법시행령 제78조 제2항 단서 및 제3항의 규정에 의거 취득세를 부과하지 아니하는 것입니다.(세정-3769, 2004. 10. 27)

11. 대체취득에 대한 취득세 비과세 관련 질의

【질 의】

〈질의내용〉

시청에서는 다른 요건은 모두 비과세요건이 충족되는데 당초 건축주의 건축허가일이 사업인정고시일 이전에 건축허가를 득한 것이기 때문에 비과세가 되지 않는다고 합니다.

그런데 본인의 소견으로는 아파트 분양권을 전매로 취득하는 경우에도 아파트 건축허가일이 사업인정고시일 이전이라도 비과세를 해주는 것으로 볼 때 저의 경우는 대체부동산의 건축허가일이 중요한 것이 아니라 사업인정고시일전에 건축허가가 난 부동산이더라도 실제 어느시점에 매입을 했느냐가 중요하다고 보여지며,

특히 건물의 취득세 납세의무 성립일은 사업인정고시일이나 준공일등이 기준으로 되는 만큼 사업인정고시일 이후에 매매가 이루어진 건물이며 준공 또한 보상금 수령일로부터 1년 이내에 보상금으로 대체취득하는 물건이라면 비과세에 해당된다고 생각되는데 답변을 부탁드립니다.

회 신

지방세법 제109조 제1항에서 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률·도시계획법·도시개발법 등 관계법령의 규정에 의하여 토지등을 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자에게 부동산이 매수 또는 수용되거나 철거된 자(공익사업을위한토지등의취득 및보상에관한법률이 적용되는 공공사업에 필요한 부동산등을 당해 공공사업의 시행자에게 매도한 자 및 동법 제78조제1항 내지 제4항 및 제81조의 규정에 의한 이주대책의 대상이 되는 자를 포함한다)가 계약일 또는 당해 사업인정고시일 이후에 대체 취득할 부동산 등의 계약을 체결하거나 건축허가를 받고 그 보상금을 마지막으로 받은 날부터 1년 이내에 이에 대체할 부동산등을 취득한 때에는 그 취득에 대한 취득세를 부과하지 아니한다고 규정하고 있습니다.

귀 문의 경우 사업인정고시일(2004. 3. 1) 이후인 2004. 8. 29일 대체 취득할 부동산에 대한 계약을 체결하고, 보상금을 받은 날(2004. 5. 17)부터 1년 이내인 2004. 8. 29일 토지를 취득한 후 2004.9월에 건축물을 신축 준공하여 취득하였다면 지방세법 제109조 제1항의 규정에 의거 취득세 비과세 대상이 되는 것이나, 이에 해당되는지의 여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다.(세정-3760, 2004. 10. 27)

12. 골프장용 토지의 지목변경 관련 질의

【질 의】

본인의 2004. 9. 21일자 “골프장의 지목변경에 따른 취득의 취득시기 질의”와 관련됩니다. 현행 지방세법시행령 제73조(취득의 시기 등) 제8항의 규정은 토지의 지목변경에 따른 취득은 토지의 지목이 사실상 변경된 날에 취득한 것으로 본다고 하고 다만, 사실상로 변경된 날을 알 수 없는 경우에는 공부상의 지목 변경일을 그 취득일로 본다고 하고 있습니다.

그런데 위 지방세법시행령 제73조 제8항의 본문 규정을 적용함에 있어 골프장을 건설하는 납세자가 그 시설을 갖추어 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」의 규정에 의하여 체육시설업의 등록(시설을 증설하여 변경 등록하는 경우를 포함한다)을 하지 아니하고 사실상 골프장으로 사용하는 경우를 「그 토지의 지목이 사실상 변경된 날」로 볼 것인지에 관하여 논란이 있어 이를 질의 드리오니 회신하여 주시기 바랍니다.

<답설> 체육시설업의 등록을 하지 아니하더라도 사실상 골프장으로 사용하는 경우에는 이를 「그 토지의 지목이 사실상 변경된 날」로 보아 취득시기가 도래된 것으로 본다.

<을설> 체육시설업의 등록을 하지 아니하고 사실상 골프장으로 사용하는 경우에는 이를 「그 토지의 지목이 사실상 변경된 날」로 보지 아니한다.

<질의자의 견해> 다음과 같은 이유로 “을설”로 해석되어야 한다고 생각합니다.

(1) 후자는 이번 2003. 12. 30 법령 개정으로 종래 잘못된 납세관행으로 인한 문제가 합법적으로 해소되었다고 주장할 수 있겠으나, 2003. 12. 30 개정된 지방세법시행령 제86조의 3(중과세 대상 재산의 신고 및 납부) 제1호 나목과 대통령령 제18194호(2003. 12. 30) 부칙 제3조의 규정은 이미 취득이 이루어져 법 제112조 제1항의 규정에 의한 세율로 취득세를 신고하고 납부한 토지를 골프장으로 조성하여 이미 사실상 골프장으로 사용하고 있는 경우 그 당초 취득가액(지목변경으로 인한 취득을 포함하지 않습니다)에 대해 법 제11조 제2항의 세율을 적용할 날을 2004. 7. 1로 한다는 뜻이지 골프장용 토지의 지목변경으로 인한 취득의 취득시기 적용착오에 대한 종래 잘못된 납세관행에 대한 면제부를 주는 규정이 아니라 판단됩니다.

따라서, 갑설로 해석되는 경우 관세권자는 종래 납세관행(체육시설업등록을 하기 전에 사실상 골프장으로 사용한 경우에도 공부상 지목변경일을 취득일로 본 관행)에 따라 취득세를 지연신고하고 납부한 골프장의 지목변경으로 인한 취득에 대하여 가산세를 추징(제척기간 내 취득을 의미합니다)하여야 하는 부담이 있습니다.

만일 과세권자가 이번 법령개정으로 그러한 잘못된 납세관행이 치유된 것으로 이해한다면 이는 직무유기에 다름 아니라 할 것입니다.

지방세법은 취득세의 과세표준은 취득당시의 가액¹⁾으로 하며, 그 취득가액은 과세대상 물건의 취득의 시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용²⁾을 말하고, 특히 법 제111조 제3항의 규정에 의한 지목의 변경으로 인하여 증가한 가액은 토지의 지목이 사실상 변경된 때를 기준³⁾으로 하여 산출하도록 하고 있으므로, 갑설에 따른 경우 사실상 지목변경에 따른 지축을 임시개장일 이후로 하여 취득세 과세대상 취득가액에서 제외함으로써 변칙적이지만 합법적인 조세회피⁴⁾를 조장할 우려가 있습니다.

1) 법 제111조(과세표준) 제1항 본문의 규정입니다.

2) 시행령 제82조의3(취득가액의 범위) 제1항 본문의 규정입니다.

3) 시행령 제82조(토지의 지목변경에 대한 과세표준액)의 규정입니다.

4) 혹자는 법 제71조(수정신고) 제1호의 규정과 시행령 제53조(수정신고) 제1호의 규정을 적용하여 과세권을 행사할 수 있다고 주장하지만 임시개장일 이후의 지출은 공사비의 정산이나 건설자금의 이자와는 달리 지출원인 행위 자체를 임시개장일 이후로 함으로써 수정신고 대상의 지출에서 제외되어 합법적으로 조세회피가 가능하다고 판단됩니다.

회신

지방세법 제105조 제5조에서 선박·차량과 기계장비의 종류의 변경 또는 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가격이 증가한 경우에는 이를 취득으로 본다^고 규정하고, 동법 제112조 제2항에서 별장 등에 해당하는 부동산 등을 취득하는 경우의 취득세율은 표준세율의 100분의 50으로 한다고 규정한 다음, 이 경우 골프장은 그 시설을 갖추어 체육시설의설치·이용에관한법률의 규정에 의하여 체육시설업의 등록을 하는 경우 뿐만 아니라 등록을 하지 아니하더라도 사실상 골프장으로 사용하는 경우에도 적용한다고 규정하며, 동법 시행령 제73조 제8항에서 토지의 지목변경에 따른 취득은 토지의 지목이 사실상 변경된 날에 취득한 것으로 본다^고 한 다음, 사실상으로 변경된 날을 알 수 없는 경우에는 공부상의 지목변경일을 그 취득일로 본다^고 규정하고 있습니다.

귀문의 경우 체육시설업의 등록을 하기 전에 사실상 골프장으로 사용하는 날을 취득세 중과세율의 적용대상이 되는 골프장으로 보도록 규정한 이유가 그 날 회원제골프장으로서의 요건을 충족시킨 것으로 보려는 데에 그 취지가 있다 하겠으므로 등록 직전에 시설 점검을 위하여 일시적(예:15일간)으로 일정기간 동안만 소수의 인

원이 시설사용료(Green Fee) 없이 사용하는 경우는 그 토지의 지목이 사실상 변경된 것으로 보는 것이 타당하지 아니하지만, 시범라운딩 기간을 연장하여 반복적으로 사용하거나, 시범라운딩 기간제한 없이 지속적으로 사용되는 경우에는 그 개시일을 그 토지의 지목이 사실상 변경된 날로 보아야 할 것으로 판단되나, 이에 해당되는 지의 여부는 과세권자가 사실조사하여 판단하여야 할 사항이며, 사실상 사용일 이후 등록일 까지 사이에 지목변경공사를 시작한 경우 그 해당부분에 대하여는 등록일을 취득일로 하도록 향후 지방세법령 개정을 검토하고 있음을 알려드립니다.(세정-3874, 2004. 11. 03)

13. 본점 사업용부동산의 취득세 종과관련 질의

【질 의】

첫째, 보험모집, 계약, 보험금 지급을 위한 영업소와 지역별 영업소를 관리하는 본사와 영업기관인 지원단이 신축건물을 사용할 때 지방세법 제112조 제3항에서 규정한 “본점 또는 주사무소의 사업용부동산”에 해당하는지 여부를 (지원단, 지점, 영업소)를 질의합니다.

둘째, 본점 또는 주사무소의 사업용부동산이 이미 동일한 과밀억제권역 내에 당사 소유의 건물에 있던 조적을 새로운 인력 등의 확대 없이 그대로 신축 취득한 부동산(동일 과밀억제권역소재)으로 이전하여 사용할 때 취득세종과대상이 되는지 여부를 질의드립니다.

※ 판례(대법원 99두6309, 2000. 5. 30)에 의하면 이미 과밀억제권역 내에 본점 또는 주사무소용사무실을 가지고 있다가 같은 권역 내에서 사무실을 이전하는 경우에는 입법 취지(인구유입과 산업집중을 현저하게 유발)에 어긋나지 않으면 취득세종과대상에 해당하지 않음.

회 신

지방세법 제112조 제3항에서 수도권정비계획법 제6조의 규정에 의한 과밀 억제권역 안에서 대통령령이 정하는 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산(본점 또는 주사무소용 건축물을 신축 또는 증축하는 경우에 한함)을 취득하는 경우의 취득세율은 표준세율의 100분의 300으로 한다고 규정하고, 지방세법시행령 제84조의2 제3항에서 법 제112조 제3항에서 “대통령령이 정하는 법인의 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산”이라 함은 법인의 본점 또는 주사무소의 사무소로 사용하는 부동산과 그 부대시설용 부동산(기숙사·합숙소·사택·연수시설·체육시설등 복지후생시설과 향토예비군 병기고 및 탄약고를 제외한다)을 말한다고 규정하고 있습니다.

귀문의 경우 (1) 지방세법 제112조 제3항 및 동법시행령 제84조의2 제3항에서 법인의 본점 또는 주사무소라 함은 법인의 주된 기능이 수행되는 장소로서 중추적인 의사 결정 등이 행하여지는 장소를 의미한다 할 것이므로 귀사의 영업소와 지점, 지원단이 이에 해당되는지의 여부는 과세권자가 당해 법인의 중추적인 의사결정 실태, 예산 및 회계업무의 독자적 수행여부, 법인의 조직 및 직제 등을 사실조사하여 판단할 사항이며, (2) 이미 과밀억제권역안에서 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산을 소유하고 있다가 같은 권역안으로 사무실을 신축 또는 증축하여 이전하는 경우에도 지방세법 제112조 제3항의 규정에 의거 취득세가 부과되는 것이며, 귀문에서 사례로 인용한 판례(대법원 99두6309, 2000.5.30)는 구지방세법(1998.12.31, 법률 제5615호로 개정되기 전의 것) 제112조 제3항의 규정에 의거 건축물을 신축 또는 증축하지 아니하고 이전하는 경우 부과대상이 아니라는 판례이므로 귀문의 경우에는 적용되지 아니하는 것입니다.(세정-3984, 2004. 11. 09)

14. 수용농지에 대한 대체취득시 취득세 비과세 질의회신

【질 의】

의뢰인은 위와 같이 보상금 수령후 1년 이내에 위 2항의 농지를 대체취득하여 지방세법 제109조1항 및 동법 127-2의2호에 의하여 관할 ○○군청에 별첨 토지수용(협의매수) 확인서를 첨부하여 등록세, 취득세 면세신청을 하였던 바 ○○구청은 위 1항의 수용된 농지와 의뢰인의 주민등록지인 △△시 △△구와는 동일 및 연접된 지역에 속하지 아니함으로 비과세대상이 아니라고 반려함으로 의뢰인은 이에 해당되는 등록세 9,306,000원, 교육세 1,861,200원, 합계금 11,167,200원과 취득세 18,612,000원, 농특세 1,861,200원, 합계금 20,473,200원, 도합 31,640,000원을 모두 납부하고 소유권이전등기를 경료하였습니다.

그런데 지방세법시행령 79-3 2항1호에 의하면 수용된 농지소재지와 연접 지역이나 또는 농지의 소재지로부터 20km이내의 지역에 사업인정고시일 현재 1년전부터 주민등록을 하고 계속 거주한 자는 지방세법 109조2항에 의한 부채 부동산 소유자가 아니라고 규정하고 있습니다.

○○구청은 시행령 79-3의 2항1호 규정 중 수용농지의 소재지로부터 소유자의 주민등록지가 연접하지 않는다는 한 가지 이유로 부채부동산 소유자로 간주하여 등록세, 취득세를 부과한 것은 부당하다고 사료됩니다. 왜냐하면 시행령 79-3 2항1호에는 수용된 농지의 소재지나 그 연접한 시 군 또는 농지의 소재지로부터 20km이내에 주민등록을 필하고 거주한

자는 109조2항의 부채동산 소유자가 아니라고 규정하고 있으므로 이는 비과세 대상이 명백하다고 생각됩니다.

의뢰인은 위 2항의 20km를 입증하기 위하여 컴퓨터와 본인의 차량으로 확인결과 수용농지 소재지로부터 의뢰인의 주민등록지인 △△시 △△구 △△동과의 직선 거리는 13.4km이고 현 도로상의 거리도 14.7km에 불과합니다.

회 신

지방세법 제109조 제1항에서 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률·도시계획법·도시개발법 등 관계법령의 규정에 의하여 토지 등을 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자에게 부동산이 매수 또는 수용되거나 철거된 자가 계약일 또는 당해 사업인정고시일 이후에 대체 취득할 부동산등의 계약을 체결하거나 건축허가를 받고 그 보상금을 마지막으로 받은 날부터 1년 이내에 이에 대체할 부동산등을 취득한 때에는 그 취득에 대한 취득세를 부과하지 아니한다고 규정하고, 제2항에서 제1항의 규정에 불구하고 대통령령이 정하는 부채부동산 소유자가 부동산을 대체 취득하는 경우에는 취득세를 부과한다고 규정하고, 동법시행령 제79조의3 제2항에서 법 제109조제2항에서 "대통령령이 정하는 부채부동산 소유자"라 함은 사업고시지구 내에 매수·수용 또는 철거되는 부동산등을 소유하는 자로서 다음 각호에 규정하는 지역에 계약일 또는 사업인정고시일 현재 1년 전부터 계속하여 주민등록을 하지 아니하거나 1년 전부터 계속하여 주민등록을 한 경우에도 사실상 거주하고 있지 아니한 거주자를 말한다고 한 다음, 그 제1호에서 매수 또는 수용된 부동산등이 농지인 경우에는 그 소재지구·시·군 및 그와 연결한 구·시·군 또는 농지의 소재지로부터 20킬로미터 이내의 지역을 규정하며, 동법 제127조의2 제2항에서 제109조의 규정에 의하여 취득세가 비과세 되는 부동산 등의 등기·등록에 대하여는 등록세를 부과하지 아니한다고 규정하고 있습니다.

귀 문의 경우 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 등 관계법령의 규정에 의하여 토지 등이 수용된 자가 당해 사업인정고시일 이후에 대체 취득할 부동산등의 계약을 체결하고, 그 보상금을 마지막으로 받은 날부터 1년 이내에 이에 대체할 부동산등을 취득하며, 사업인정고시일 현재 1년전부터 계속하여 주민등록을 하고 사실상 거주한 거주자로서 그 주민등록지가 농지의 소재지로부터 직선거리로 20킬로미터 이내의 지역인 경우라면 부동산 대체취득에 따른 취득세 등이 비과세되는 것이나, 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다.(세정-3999, 2004. 11. 09)