

지방세법령 질의 · 회신

- 행정자치부 세정담당관실 -

1. 계약의 합의해제 유형에 따른 취득세 부과여부

【질 의】

부동산의 매도인과 매수인 간의 매매계약에 의하여 소유권이전등기절차를 완료한 양 당사자가 합의에 의하여 합의해제를 원인으로 다음 “가”항과 “나”항의 유형별로 등기절차를 이행할 경우 유형에 따라 취득세를 납부하여야 하는 경우와 납부의무가 면제되는 경우로 나누어 진다고 생각되어 본 질의에 임하게 된 것이오니 유권해석을 바랍니다.

“가” 유형

<질의1> 소유권이전을 한 이후 매수인은 소유권의 취득에 따른 취득세를 납부하였으나 후일 매도인과 매수인의 합의에 의하여 합의해제를 등기 원인으로 매수인의 소유권을 말소하고 종전 매도인 명의로 소유권이 회복되었을 경우 소유권을 회복한 소유자가 취득세를 납부하여야 하는지 여부

<질의2> 이 경우 감사원 심사 92-88호(1989. 6. 30)에 의하면 소유권을 원상회복한 원 소유자는 취득세로 납부하여야 한다는 입장인데 이에 대한 법적·이론적 근거를 밝혀 주시기 바랍니다.

“나” 유형

<질의1> 소유권이전을 한 이후 매수인은 소유권의 취득에 따른 취득세를 납부하였으나 후일 매도인과 매수인 당사자간의 합의에 의하여 합의해제를 원인으로 소유권을 매도인 명의로 다시 회복하였을 경우 소유권을 회복한 원 소유자는 최종 소유자로서 취득세를 납부하여야 하는지 여부

<질의 2> 이 경우 대법원판례(75다 1394, 1977. 5. 24, 85누 1008, 1986. 3. 25.) 에 의하면 소유권을 회복한 원 소유자는 지방세법 제105조에 의한 부동산의 취득자에 해당하지 아니함으로 취득세납부의 의무가 없다는 입장인데 이 경우 소유권회복을 한 최종소유자는 취득세납부의무가 면제되는 지 여부.

<질의 3> 매도인과 매수인이 매매계약을 체결하고 대금의 완납전에 쌍방 합의에 의하여 매수인이 소유권을 이전 받은 후 잔금지급을 이행할 수 없게 되어 매도인과 매수인은 당사자간의 합의로 종전계약을 합의해제하기로 한 후 합의해제를 원인으로 소유권이전등기를 말소하고 매도인명의로 소유권회복을 하였을 경우 소유권을 회복한 매도인이 취득세를 납부하여야 하는지 여부.

<질의 4> 위 질의3의 경우 매수인은 소유권 상실의 원인이 매수인의 귀책사유로 인한 것임으로 기왕에 납부한 말소된 소유권이전을 위하여 납부한 취득세를 반환받을 수 있는지 여부.

회신

지방세법 제104조 제8호의 규정에 의거 취득이라 함은 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수, 공유수면 매립, 간척에 의한 토지의 조성등과 기타 이와 유사한 취득으로서 원시취득·승계취득 또는 유상·무상을 불문한 일체의 취득을 말하는 것이나 귀문의 경우 부동산을 취득하여 매수인이 등기한 후 합의해제를 원인으로 하여 다시 매도인에게 소유권이 이전되는 경우라면 매수인의 취득세와 등록세 납부의무에는 변함이 없으나 매도인에게 소유권이 환원되는 경우에는 소유권이전등기의 원인이었던 양도계약을 소급적으로 실효시키는 합의해제 약정에 기초하여 소유권이전등기를 말소하는 원상회복 조치의 결과로 그 소유권을 취득하는 것은 취득세과세대상이 되는 부동산 취득에 해당되지 아니하므로(대법원 93누 11319, 1993.9.14 참조) 취득세 납세의무가 없는 것입니다.

2. 취득세 납부주체 발급 오류 관련 질의

【질 의】

여신전문금융업법 제33조제①항에서는 시설대여업자가 건설기계 또는 차량의 시설대여 등을 하는 경우에는 건설기계관리법 또는 자동차관리법에 불구하고 대여시설이용자의 명의로 등록할 수 있다고 규정하고 있는 바, 당사에서는 당사 소유, 리스이용자 명의로 자동차 리스 신상품을 취득할 예정입니다. 당사 소유이므로 차량 등록시 취득세 영수증은 당사 명

의로 발급되어야 하나, 등록과정에서 리스이용자(고객) 명의로 발급될 소지가 있다고 생각합니다. 이에 따라 리스이용자 명의로 발급된 취득세 영수증을 당사 명의 변경 및 처리 여부와 관련 절차에 대하여, 아래의 경우들에 따라 처리 방법을 질의하오니 답변 부탁드립니다.

1. ○○캐피탈 명의 취득세 영수증 발급

① 고객과 약정 맺은 리스계약서 제시만으로 ○○캐피탈 명의 취득세 영수증 발급이 가능한지 여부

② 기타 필요 서류 및 진행 절차

※ 당사의 의견

이용자(고객)와 맺은 리스계약서로서 리스 차량의 소유권은 당사에 있으며, 이에 따라 리스계약서만으로 당사 명의 취득세 영수증 발급이 가능할 것으로 사료됨.

2. 이용자 명의 취득세 영수증 발급시 교체 처리

가. 이용자(고객)가 취득세 미납부시

① 당사 명의 취득세 영수증 재발급, 고객 명의 기발급 취득세 영수증 취소 절차

② 필요 서류 : 리스계약서, 고객 명의 발급 취득세 영수증 등으로 가능한지 여부

나. 이용자(고객)가 취득세 납부시(가산세 포함)

① 당사 명의 취득세 영수증 발급, 이용자(고객) 기납부한 취득세 환불 절차, 환불 처리 소유기간

② 필요 서류: 리스계약서, 고객 기납부 취득세 영수증(납부자 관리용) 제시 등으로 가능한 지 여부

다. 당사 취득세 미납부시

① 이용자(고객)의 취득세 납부여부와 관계없이 ○○캐피탈이 취득세를 납부하지 않을 경우 발생 문제점

※ 당사의 의견

취득세 납부의 주체는 ○○캐피탈이기 때문에 이용자(고객) 명의로 취득세 영수증이 기발급된 경우, 고객과 맺은 리스계약서와 고객 명의 기발급된 취득세 영수증 제시로 고객 명의 취득세 영수증은 무효 처리되며, 당사 명의 취득세 영수증이 재발급되어야 될 것으로 사료됨.

고객이 취득세를 납부하였을 경우에는 리스계약서와 고객이 기납부한 취득세 영수증 제시로 고객에게 취득세 환불처리가 되어야 할 것으로 사료됨.

또한 취득세 납부기한 초과로 가산세가 발생하였을 경우에도 위와 동일하게 당사 명의로 가산세가 부과되어야 한다고 판단됨.

회신

지방세법시행령 제74조의 제2항의 규정에 의거 여신전문금융업법에 의한 시설대여업자가 차량을 시설대여하는 경우에는 그 등기 또는 등록 명의에도 불구하고 시설대여업자를 법 제105조제1항의 규정에 의한 납세의무자로 보도록 규정하고 있으므로 귀문의 경우 시설대여업자가 자동차를 대여하여 리스이용자 명의로 등록하는 경우라도 시설대여업자가 납세의무자가 되는 것이며 리스이용자 명의로 취득세 등을 신고납부한 경우라면 과오납금이 되는 것입니다.

3. 택지선수공급협약에 따른 토지취득시 취득세 납부시기

【질 의】

(용지의 표시)

- 시 △△구 ○○택지개발지구 공동주택용지 “가” 블록
- 면적 : 55,000㎡(16,637.5평)
- 용도 : 공동주택용지
- 매도인 : □□시
- 매수인 : ○○건설(주)

(택지공급 협약사항)

1. 용지의 선수금 총액 : ₩45,000,000,000
2. 선수금의 납부방법 : ① 가협약금 - ₩100,000,000(2000.12.30)
 ② 계약금 - ₩12,000,000,000(2001.6.30-가협약금 포함)
 ③ 1차중도금 - ₩7,000,000,000(2002.6.30-협약후 12월이내)
 ④ 2차중도금 - ₩7,000,000,000(2002.12.30-협약후 18월이내)
 ⑤ 3차중도금 - ₩7,000,000,000(2003.6.30-협약후 24월이내)
 ⑥ 잔 금 - ₩12,000,000,000(2003.12.30-협약후 30월이내)
3. 택지공급계약 체결 및 정산 : 지적확정측량으로 공급대상 토지가 확정되면 택지공급계약을 체결하고 기납부한 선수금은 택지공급계약에 의한 매매대금으로 대체한다. 단, 지적확정측량에 의한 면적의 증감으로 선수금의 과부족발생시 1개월 이내 환금 또는 추가납부한다.
4. 토지의 사용승낙 : 택지개발촉진법 9조의 규정에 의한 택지개발 실시계획을 승인을 받은 후 선수금을 납부하고 토지사용승낙을 요청하면 승낙할 수 있다.
 단, 미납선수금에 대하여는 담보(약속어음-횡선)를 제공해야 한다.

위와 같은 선수협약을 체결하고 당사(매수인)는 □□시(매도자)에 위 2번의 가협약금과 계약금을 지불한 상태에서 토지사용승낙(사업계획승인용-2001.8월)을 얻었으나 □□시의 국제행사 관계로 당 사업부지를 사용(분양)하지는 못하고 있는 실정입니다.

이 때 위 매매대상 토지의 취득시기에 대하여 아래와 같은 의견이 있습니다.

- 갑설: 연부취득에 해당되므로 매선수금 지급일을 취득일로 보아야 한다.(지방세법시행령 73조5항, 지방세법통칙 105-5)
- 을설: 사용승낙일을 사실상의 취득일로 보아야 한다.(지방세법시행령 73조10항)
- 병설: 지적확정 측량후에 매매대금이 확정되므로 잔금납부일을 취득일로 보아야 한다.(지방세법 111조5항1호, 지방세법시행령 73조1항1호)

(질의)

토지의 취득시기는 언제로 보아야 하나요?

회 신

지방세법시행령 제73조 제5항의 규정에 의거 연부로 취득하는 것으로서 그 취득가액의 총액이 법 제113조의 적용을 받지 아니하는 것에 있어서는 그 사실상의 연부금 지급일을 취득일로 보아 그 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다)을 과세표준으로 하여 부과토록 규정하고 있으며, 여기서 연부라 함은 매매계약서상 연부계약의 형식을 갖추고 일시에 납부할 수 없는 대금을 2년 이상에 걸쳐 일정액씩 분할하여 지급하는 것을 말하는 것입니다.

귀문의 경우 선수협약을 맺은 경우라면 지적확정측량으로 계약면적이 확정된 후 본 계약을 체결하고 최종잔금의 지급일이 취득시기가 되는 것이나 귀사가 당초 맺은 내용이 선수협약인지 본계약인지 여부는 과세권자가 계약서 등을 사실조사하여 판단할 사항입니다.

4. 신탁재산의 취득세 관련질의

【질 의】

지방세법 제287조 2항에 의거 의료법인이 의료업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세 면제(특별시·광역시 및 도청소재지인, 시지역에서 취득하는 부동산에 대하여는 등록세를 과세한다)로 규정하고 있으나, 당사가 ○○시 ○○구 ○○동에 시행하였던 ○○종합병원 개발사업과 관련하여, 의료재단의 고유재산(병원) 취득이

신탁사업임을 사유로 취득세가 과세되었습니다.

그러나 병원용 건축물을 부동산신탁계약에 의하여 신축한 후, 당해 신축부동산에 대한 취득세를 신탁회사가 납세의무자로서 납부하고 신탁회사는 의료법인이 아니라는 이유에서 위의 면제규정을 적용하지 않게 된다면 결과적으로 신탁회사 명의이던 아니면 위탁법인의 명의이던 면제규정을 적용 받지 못하는 결과가 발생하게 됩니다.

또한, 신탁회사에서 신탁사업으로 시행중인 신탁재산에 대하여는 동법 제182조(납세의무자) 5항 “신탁법에 의하여 신탁자 명의로 등기, 등록된 신탁재산에 대하여는 위탁자가 재산세를 납부할 의무를 진다. 이 경우 수탁자는 제37조의 규정에 의한 납세관리인으로 본다.”에서 위탁자가 납세의무를 진다고 규정이 되어 있습니다.

회 신

지방세법 제287조 제2항의 규정에 의거 의료법 제41조의 규정에 의하여 설립된 의료법인이 의료업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제(특별시·광역시 및 도청소재지인 시지역에서 취득하는 부동산에 대하여는 등록세를 과세한다)토록 규정하고 있으므로 귀문의 경우 신탁회사가 토지를 신탁받아 신탁받은 토지에 신탁회사 명의로 건축물을 신축하여 병원용으로 사용하는 경우라면 당해 건축물은 의료법인이 취득하는 것이 아니므로 취득세 등이 면제되지 아니합니다.

5. 법인분할신설에 따른 과점주주에 대한 취득세부과 질의

【질 의】

당사는 엔지니어링 및 종합감리업과 건물 임대사업을 영위하는 회사로서 금번 회사의 경쟁력 제고를 위하여 상법 제530조의 4 및 법인세법 제47조 제1항에 의거 임대사업분야를 분할 신설하여 운영하고자 합니다.

따라서 임대사업분야의 분할 신설법인의 설립시 발행하는 주식으로 과점주주가 되었을 경우 법인의 부동산에 대하여 과점주주에게 취득세가 부과되는지에 대하여 질의하오니 검토 후 답신하여 주시면 감사하겠습니다.

회 신

지방세법 제105조 제6항 규정에 의거 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 그 과점주주는 당해 법인의 부동산, 차량, 기계장비·입목·항공

기·선박·광업권·어업권·골프회원권·콘도미니엄회원권 또는 종합체육시설이용회원권을 취득한 것으로 보나 법인설립시에 발생하는 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 경우에 대하여는 그러하지 아니하도록 규정하고 있으므로 귀문의 경우 법인을 분할하여 신설한 법인의 설립시 발행하는 주식을 취득하여 과점주주가 된 경우라면 과점주주 취득세 납세의무가 없는 것이나 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다.

6. 대물변제의 취득시기 질의

【질 의】

당사의 공사대금으로 대물변제받은 토지의 취득시기를 아래와 같이 질의하오니 회신하여 주시기 바랍니다.

1. 현황

토지의 표시	면적(㎡)	납부조건	공사기간
○○구 ○○동 1473-2번지	2,109.9	공사대가 지급시	36개월
□□ 국가산업단지 17-2 BL	39,470.8	"	48개월
△△지구 22BL	52,183.0	"	54개월

2. 질의내용 : 1) 대물변제 토지의 취득시기

2) 상기 토지의 연부취득 대상토지 해당여부

회 신

귀문의 경우 지방자치단체와 공사계약을 체결하여 공사를 한 후 공사대가를 공사비 지급시기에 맞춰 토지로 받기로 한 대물변제계약을 한 경우라면 당해 대물변제 받은 토지에 대한 취득시기는 당해 대물변제의 대상이 되는 토지의 가액과 지방자치단체로부터 받을 공사비를 정산한 날과 등기일중 빠른 날이 취득시기가 되는 것이며, 연부취득과는 관계가 없습니다.

7. 체납세 일부납부에 따른 신용불량자 등록 해제 가능여부에 대한 질의

【질 의】

국세징수법 제7조의 2 및 같은 법 시행령 제10조의 4 제3항 규정과 관련 신용불량자 등록 해제 가능여부에 대하여 다음과 같이 질의하오니 회신하여 주시기 바랍니다.

가. 질의내용

지방세 체납자 ○○○은 장기간 수감으로 1997년부터 자동차세 등 지방세 5,900천원을 납부하지 않아 2002년 5월 국세징수법 제7조의2 규정에 의거 전국은행연합회에 자료를 제공하여 신용불량자로 등록하였으나 그 후 일부를 납부하여 체납액이 5,000천원 미만이 되었을 경우에 국세징수법시행령 제10조의4 제3항의 규정에 따라 신용불량등록 해제가 가능한지 여부

※참고로 전국은행연합회와의 지방세 체납정보 제공·수집에 따른 약정서(2001년 5월) 제2조에서는 체납자가 체납세를 완납할 경우에 한하여 해제토록 되어 있음.

<갑설>

국세징수법 제7조의 2 규정에 의거 신용불량자 등록기준 금액이 5,000천원이므로 신용불량 등록된 체납자가 체납액의 일부를 납부하여 5,000천원 미만이 된 경우에는 국세징수법 시행령 제10조의 4 제3항의 체납액의 납부 등의 사유로 인하여 제공대상자료에 해당되지 아니하게 되는 경우(체납세를 납부한 시점부터 신용불량자 등록요건에 해당되지 않음)에 해당되어 신용불량자 등록을 해제해야 함

<을설>

국세징수법 제7조의 2 규정에 의거 신용불량자로 등록된 체납자가 체납세의 일부를 납부하여 그 체납액이 5,000천원 미만이 되었다 하더라도 이미 신용불량자로 등록되었을 뿐만 아니라, 전국은행연합회와의 약정내용 및 법을 교묘히 악용할 우려성 등을 고려할 때 체납액을 완납하지 않을 경우에는 신용등록자 등록 해제가 불가능 함

나. 우리 도의 의견 : <갑설>이 타당한 것으로 사료됨

회 신

국세징수법 제7조의2 및 동법시행령 제10조의4 제3항의 규정에 의거 지방세체납에 기하여 신용불량자로 등록되었으나 그후 체납된 지방세의 일부를 납부하여 체납액이 500만원이하로 된 경우에도 신용불량자 등록 해제요구를 할 수 있는 규정이 없으므로 신용불량자 등록 제외요구를 할 수 없는 것입니다.

8. 창업중소기업 취득세 면제 관련 질의

【질 의】

본인은 화물자동차운수사업법 제3조(화물자동차 운송사업의 등록)에 의하여 1인 1대의 운수업(개별화물)을 운영하고자 합니다.

(질 의)

1. 본인과 같은 경우는 조세특례제한법 제6조의 창업중소기업과 창업벤처중소기업의 범위와 동법시행령 제5조8항 물류산업의 운수업중 화물운송사업에 해당되는지
2. 조세특례제한법 제119조(등록세의 면제등) 및 동법 제120조(취득세의 면제등)의 면제를 받을 수 있는지 궁금합니다.

참고: 근거 조항

조세특례제한법 제6조 및 동법 제119조, 제120조 동법 시행령 제5조에 의거

1. 제6조(창업중소기업등에 대한 세액 감면)

3항 : 창업중소기업과 창업벤처중소기업의 범위는 제조업, 광업, 부가통신업, 연구 및 개발업, 방송업, 대통령령이 정하는 엔지니어링사업, 대통령령이 정하는 정보처리 및 컴퓨터운용관련업과 대통령령이 정하는 물류산업(이하 “물류산업”이라 한다)을 영위하는 중소기업으로 한다[개정 99.8.31]

2. 시행령 제5조(창업중소기업 등에 대한 세액감면)

4항 : 법 제6조 제1항 제3호에서 “대통령령이 정하는 벤처기업”이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 기업을 말한다(98.12.31. 개정)

8항 : 법 제6조 제3항에서 “대통령령이 정하는 물류산업”이라 함은 운수업중 화물운수업, 화물취급업, 창고업, 화물터미널운영업, 화물운송주선업, 화물포장업, 화물검수서비스업 및 화물형량서비스업과 기타 산업용 기계장비 임대업중 파렛트임대업(이하 “물류사업”이라 한다)을 말한다.(2001.12.31. 개정)

3. 법 제119조[등록세의 면제 등]

3항 : 다음 각호의 1에 해당하는 등기에 대하여는 등록세를 면제한다. 다만, 등기일부터 2년이내에 당해 재산을 정당한 사유없이 당해 사업에 직접 사용하지 아니하는 경우에는 면제받은 세액을 추징한다.(2000.12.29. 개정)

1호 : 창업중소기업 및 창업벤처중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일(창업벤처 중소기업의 경우에는 벤처기업으로 확인받은 날을 말한다. 이하 같다)부터 2년 이내에 취득하는 사업용 재산에 관한 등기(2000.12.29 개정)

4. 법 제120조[취득세의 면제 등]

3항 : 창업중소기업 및 창업벤처중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일로부터 2년 이내에 취득하는 사업용 재산에 대하여는 취득세를 면제한다. 다만, 취득일로부터 2년 이내에 당해 재산을 정당한 사유 없이 당해 사업에 직접 사용하지 아니하는 경우에는 면제받은 세액을 추징한다.

회신

조세특례제한법 제119조 제3항 및 제120조 제3항의 규정에 의거 창업중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일로부터 2년 이내에 취득하는 사업용재산에 대하여는 취득세 등을 면제토록 규정하고 있으므로 귀문의 경우 창업중소기업의 범위에 화물운송업도 포함되며 다른 감면요건을 충족하는 경우 취득세 등 감면대상이나 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다.

9. 농어촌특별세 비과세 관련 질의

【질 의】

1. 농어촌 특별세법 제5조 제9호 및 제11호, 동법시행령 제4조 제1항 제4항 및 제6항 제6호 규정은 물론, 특별감면조례에 대한 농특세 비과세 행정자치부고시 제1998-91호(1998.9.25행정자치부장관) 제9항 제10항 및 동 행정자치부 고시 제2000-37호(2000.12.30행정자치부장관) 고시에서도, 9항(공동주택)과 10항(임대주택)에 대해서는 농특세를 비과세한다고 규정하고 있다.

2. 세정 13407-499(2002.5.28) 회신문에서도 임대사업자가 85제곱미터 이하인 서민주택을 건축하기 위하여 토지를 취득한 후 85제곱미터 이하인 건축을 신축한 경우라면 토지의 경우는 당해 토지를 누구한테 매수했는지 여부에 관계없이 주택바닥면적에 별표의 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 면적이내의 것에 한하여 농어촌 특별세가 비과세되고, 건물의 경우도 85제곱미터 이하인 서민주택인 경우라면 농어촌 특별세가 비과세 된다고 회신한 바도 있습니다.

3. 질의내용

가. 농어촌 특별세가 비과세 되는 시점(년도)는 언제 부터인지

나. 일선 지방자치단체에서 행자부의 공문해석을 하는 것을 보면, 행자부(전 내무부) 세정 13407-1354(97.10.30)는 국가등이 아닌자로부터 취득하는 경우 농특세를 비과세 처리하지 않고 다만 신축된 건물에 대해서만 비과세 처리하고, 행자부 세정 13407-181(2001.2.15)호 부터는 국가등이 아닌자로부터 취득하는 경우도 농특세 비과세가 가능하다고 해석하

고 있는 바,

그렇다면 요건을 갖춘 임대사업자가 토지를 구입 85제곱미터 이하의 건물을 신축 임대한 토지 취득시점을 기준으로 2001.2.15 이전에 국가등이 아닌자로부터 취득하는 토지는 농특세비과세혜택을 볼 수 없고, 2002.2.15일 이후부터 만이 가능하다는 것인지

다. 서민주택 규모(85제곱미터 이하)의 임대가 아닌 분양아파트의 공동주택 토지에 대한 비과세 해당여부 및 비과세 시점.

라. 서민주택 규모(85제곱미터 이상)의 임대가 아닌 분양아파트의 공동주택 토지에 대한 비과세 해당여부 및 비과세 시점.

회 신

농어촌특별세법 제4조 제9호 및 제11호의 규정에 의거 대통령령이 정하는 서민주택에 대한 취득세 또는 등록세에 부가되는 농어촌특별세 및 취득세 및 등록세 감면분에 부가되는 농어촌특별세를 비과세하도록 규정하고 있고 동법시행령 제4조 제4호의 규정에 의거 법 제4조 제9호 및 제11호에서 대통령령이 정하는 서민주택이라 함은 주택건설촉진법시행령 제30조 제1항 단서의 규정에 의한 규모 이하의 주거용건축물과 그 부속토지(국가·지방자치단체 및 대한주택공사와 한국토지공사가 동 주택을 건설하기 위하여 취득하거나 개발·공급하는 토지를 포함한다)로서 주택바닥면적에 별표의 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 면적이내의 토지를 말하는 것으로 규정하고 있으며, 아울러 동법시행령 제4조 제6항 제6호의 규정에 의거 지방세법 제7조의 규정에 의한 과세면제및불균형과세에관한조례에 의한 감면중 제1호 내지 제5호와 유사한 감면으로서 행정자치부장관이 재정경제부장관과 합의하여 고시한 것에 대하여는 농어촌특별세를 비과세하도록 규정하고 있고, 행정자치부 고시 제1999-1호(1999.1.1.) 및 제2000-37(2000.12.30)에는 공동주택에 대한 감면 및 임대주택에 대한 감면분에 부가되는 농어촌특별세는 비과세되는 것으로 규정하고 있으므로 귀문의 경우 국가 등이 아닌자로부터 토지를 취득하여 85제곱미터이하인 공동주택을 신축하여 임대용이나 분양용으로 사용한 경우라면 그 취득시기에 관계없이 토지 및 건물분 농어촌특별세가 비과세되는 것이며, 토지를 취득하여 85제곱미터 이상인 공동주택을 신축한 경우라면 농어촌특별세가 비과세되지 아니하거나 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다.

10. 건물시가표준액 산정 관련 질의

【질 의】

지방세법 제111조 제2항 제2호 및 같은법시행령 제80조 제1항 제1호의 규정에 의한 시가표준액표 중 중앙조절식인 7,560Kcal이상 에어컨의 가감산특례 적용에 대하여 아래와 같이 질의하니 회신하여 주시기 바랍니다.

1. 질의대상의 사실관계

- ○○광역시 ○○구 소재 건축물의 지하2층은 기계 및 전기실, 지하1층과 지상1층~2층은 판매시설, 지상 3층~6층은 주차장(94.4%) 및 판매시설(5.6%)로 되어 있음
- ※ 주차장면적은 연면적의 48.2%
- 부수시설인 자동승강기와 중앙조절식인 7,560Kcal이상의 에어컨 등이 설치되어 있음. 다만, 중앙조절식 7,560Kcal이상의 에어컨은 지하1층과 지상1층~6층의 판매시설에만 가동되고 있음.

2. 시가표준액의 가감산특례 규정 중 관련내용

- 가산율 적용대상 건물기준 : 7,560Kcal이상의 에어컨(중앙조절식)이 설치되어 있는 건물은 15/100의 가산율 적용
- 가산율 적용제외부분 : 공동주택, 생산설비를 설치한 공장용건물, 주차전용건물, 복합건물내 주택

3. 질의내용

- 갑설 : 대상건물 전체에 가산율 15/100을 적용함
 - 사유 : 시가표준액표의 가감산특례 규정에서 7,560Kcal이상의 에어컨(중앙조절식)이 설치되어 있는 건물은 가산율 15/100을 적용하도록 되어 있고, 가산율 적용제외부분은 “공동주택, 생산설비를 설치한 공장용건물, 주차전용건물, 복합건물내 주택”이라고 되어 있음. 따라서 당해 건물은 주차전용건물로 볼 수 없으므로 전체건물에 가산율을 적용하는 것이 타당함.
- 또한 부가시설인 에어컨이 설치되어 있는 건물은 에어컨이 없는 건물과 비교하여 건물자체의 가치가 높은 것으로 간주되어 이를 건물시가표준액의 가산율로 당해 건물에 적용한 것이므로 대상건물은 건물전체에 가산율 적용.
- 을설 : 중앙조절식인 7,560Kcal이상의 에어컨이 가동되는 판매시설에만 가산율 15/100을 적용함
 - 사유 : 7,560Kcal이상의 에어컨(중앙조절식)에 대한 가산율은 부가설비의 설치로 인하여 상승된 건물의 가치를 건물시가표준액에 반영하기 위함이므로 에어컨이

가동되어 실질적으로 그 효용이 미치는 부분인 판매시설에만 가산율 적용.

4. 우리시의 의견 : 갑설이 타당함.

회 신

우리부의 2002 건물시가표준액조정기준 4. 가감산특례에는 7,560kcal이상의 중앙조 절식 에어컨이 설치되어 있는 건물은 건물시가표준액 산정시 15/100을 가산토록 규정 하고 있으므로 귀문의 경우 그 구체적인 가산율의 적용은 에어컨의 효용이 미치는 부 분에 한하여 가산율이 적용되어야 합니다.

11. 취득세 등 감면 관련 질의

【질 의】

사회복지법인 ○○봉사회는 사회복지사업법 제2조의 규정에 의하여 설립한 사회복지법인 으로 1993년 8월 2일 청소년기본법 제26조제2항의 규정에 의거 ○○시 ○○면 ○리 산 129-4번지에 사회복지법인 ○○봉사회 ○○동산 ○○수련원을 등록하였음. 우리시에서는 지방세법 제288조제3항 청소년 기본법에 의하여 청소년 수련시설의 설치허가를 받은 비영 리법인이 과세기준일 현재 그 시설에 직접사용하는 부동산으로 보아 재산세 및 종합토지 세를 100분의 50경감하고 나머지 부분에 대하여 추징하였음. 이에 위 법인은 2002년 2월 15일 보건복지부장관의 정관변경 인가를 득하여 법인의 주된목적 및 사업을 변경함으로서 2002년 6월 28일 문화관광부로부터 청소년 단체로 인정할 수 있음을 회신받았음. 이에 동 법인은 청소년 단체로서 지방세법 제288조제2항의 규정을 적용하여 재산세등을 면제하여 줄 것을 요청함.

(질의사항)

1. 청소년단체등록을 필하지 않고 사회복지법인인 비영리법인으로 설립등록된 동법인을 지방세법 제288조 제2항의 청소년 단체로 볼 수 있는지의 여부와

2. 문화관광부의 회신결과에 따라 지방세법제288조제2항에서 정하고 있는 청소년단체에 해당된다면 감면기준일은 언제로 보아야 하는지에 대하여 질의(정관변경전 구정관에는 동 법인의 목적사업에 청소년관련사업으로 청소년 캠프 및 클럽지도사업만 명시)

(우리시의 판단)

사회복지법인 ○○봉사회는 사회복지사업법 제2조의 규정에 의하여 설립된 비영리법인으 로 청소년기본법에 의해 청소년수련시설의 설치허가를 받아 동법인이 운영하는 ○○동산○ ○수련원은 지방세법 제288조제3항이 규정하는 비영리법인이 청소년수련시설에 직접사용

하는 부동산으로 재산세 및 종합토지세의 100분의 50을 경감하는 것이 타당한 것으로 판단됨. 동법인의 정관상 목적사업을 살펴보면 청소년 관련사업으로 청소년캠프 및 클럽지도 사업뿐만 점을 보더라도 동법인의 설립목적이 청소년단체로서가 아니라 사회복지법인으로 설립된 점이 명백하고 2002년 2월 15일 정관개정 후 청소년육성사업이 동법인의 목적사업에 추가되고 동법인이 주장하는 청소년 육성사업 및 청소년 수련활동 실적이 인정된다 하더라도 이는 비영리법인인 사회복지법인 ○○봉사회의 일부활동으로 보아야 하며 이러한 실적만 가지고 청소년단체등록을 하지 아니한 동법인을 청소년 단체로 보기는 어려움. 지방세법 제288조제3항 “정부로부터 허가 또는 인가를 받거나 민법외의 법률에 의하여 설립 또는 그 적용을 받는 청소년 단체”라 함은 그 단체의 실체적 활동뿐 아니라 청소년단체등록과 같은 형식적 요건도 요한다고 해석되어지며 동 법인과 같이 실체적 활동이 일부 인정된다하여 동 규정 적용대상으로 볼 수 없음. 따라서 우리시에서는 동법인의 ○○동산 수련원에 대하여 지방세법 제288조제3항의 규정을 적용하는 것이 타당하다 판단됨.

(○○봉사회 주장)

청소년단체의 인정여부는 청소년기본법제3조의 청소년단체정의에 의해 해석되어야 하며 동법에서 정의하는 청소년단체는 그 등기등록을 요건으로 규정하고 있지 않음으로 청소년 육성사업 및 청소년수련실적등 그 실체적 활동을 하고 있으면 청소년 단체로 보아야 하며 따라서 동법인을 지방세법 제288조제2항에 의한 청소년단체로 보아 과세면제하여야 함.

회 신

지방세법 제288조 제2항의 규정에 의거 정부로부터 허가 또는 인가를 받거나 민법외의 법률에 의하여 설립 또는 그 적용을 받는 청소년단체가 그 고유업무에 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세 등을 면제하고 과세기준일 현재 그 고유업무에 직접 사용하는 부동산에 대하여는 재산세 등을 면제토록 규정하고 있고, 동법 동조 제3항의 규정에 의거 청소년기본법에 의거 청소년수련시설의 설치 허가를 받은 비영리법인이 청소년수련시설을 설치하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세 등을 면제하고 과세기준일 현재 그 시설에 직접 사용하는 경우에는 재산세 등의 100분의 50을 경감토록 규정하고 있습니다.

여기서 청소년단체라 함은 청소년육성 또는 청소년수련활동을 주된 사업으로 하는 단체를 의미하는 것이므로 귀문의 경우와 같이 사회복지법인이 사회복지사업과 병행하여 청소년수련시설을 운영하면서 사회복지사업을 주된 사업으로 하는 경우라면 지방세법 제288조 제2항 규정에 의한 청소년단체에 해당하지 아니하나 당해 시설이 과세기준일 현재 청소년수련시설로 등록되어 청소년시설로 사용되는 경우라면 지방세법 제288조 제3항의 규정에 의거 재산세 등의 100분의 50 경감대상이 되는 것이나 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다.

12. 공사비 대가로 받은 토지의 연부취득 여부

【질 의】

(질의) : 당사는 ○○시와 ○○항 공영수산물 도매시장을 건축하기로 도급계약을 체결하면서 공사기간은 2001년 1월 2일에서 2005년 5월 1일이며, 공사대가에 따른 기성청구는 공사대금 중 84%는 현금, 16%는 토지로 대물취득하는 조건으로 도급계약을 체결했습니다.

양 당사자간에 체결한 계약서 내용 중 토지매매계약 제2조 1항에 의하면 “목적용지의 대물변제는 공사기간 이내에 기성금 청구시 대물변제비율에 따라 토지를 지급하는 조건”으로 계약이 됨으로 이 경우에도 대물변제에 의한 연부취득의 개념으로 보아야 하는지?

지방세법 통칙 제105-5(연부취득)에 의하면 “연부라 함은 ①매매계약서상 연부계약형식을 갖추고 일시에 완납할 수 없는 대금을 ②2년 이상에 걸쳐 일정액씩 분할하여 지급하는 것을 말한다” 라고 규정하고 있습니다.

<답설> 공사비 대가로 받은 토지는 연부조건에 반함으로 연부취득이 아니다.

지방세법 통칙 105-5에서 규정한 “연부계약형식을 갖추고 …없는 대금”의 의미는 연부계약 형식을 갖추었는지 여부 및 대금정산 방법등이 충족될 경우 연부취득으로 보는바 당사의 경우에는 토지매매계약서가 연부의 형식을 취하였다고 보기는 어려우며, 대금정산 방법에 있어 대금을 지급하는 것이 아니라 공사비 대가로 토지를 취득하는 것으로 대금지급 일자, 기간 및 금액이 명시되지 않은 경우로서 연부의 취득으로 볼 수 없으며, 지방세법 통칙 105-5에 의하면 “2년 이상에 걸쳐 일정액씩 분할하여 지급하는 것”으로 규정한 것으로 보아 토지매매계약서 제3조[토지의 승낙]에 의한 대금지급 조건이 2년 이내로 변동될 수 있는 가변요소가 있으며, 기성 청구시마다 토지의 지분율만큼 토지를 인수하는 것으로 대물취득토지의 금액이 기성 신청금에 따라 변동됨으로 연부취득의 개념 중 일정액씩 분할하여 지급하는 규정에 반함으로 연부취득의 개념으로 볼 수 없습니다.

<을설>공사비 대가로 취득한 토지로써 2년 이상의 기간에 걸쳐서 기성 청구가 이루어 지므로 연부의 개념으로 보아야 한다.

공사도급 계약일로부터 공사진행율에 따라 토지대금에 대한 기성청구가 이루어 지므로 2년 이상의 규정에 의하여 연부취득으로 보아야 한다.

회 신

귀문의 경우 지방자치단체와 공사계약을 체결하여 공사를 한 후 공사대가를 공사비 지급시기에 맞춰 토지로 받기로 한 대물변제계약을 한 경우라면 당해 대물변제 받은 토지에 대한 취득시기는 당해 대물변제토지 가액과 지방자치단체로부터 받을 공사비를 정산한 날과 등기일중 빠른 날이 취득시기가 되는 것이며, 연부취득과는 관계가 없습니다.