

공장 신·증설 등에 대한 중과세 및 감면 해설

김 한 기

행정자치부 세제담당관실 세제2담당

I. 序 說

지방세 중과세 제도란 과세대상 물건의 세율을 적용함에 있어서 일반적인 과세물건에 적용하는 세율보다 무겁게(약 2배 내지 5배) 적용하여 과세하는 것을 말한다.

지방세 중과세제도의 대중을 이루는 것은 대도시내 공장 신·증설에 대한 취득세·등록세 및 재산세 중과세 제도와 대도시내 법인설립등기, 부동산등기 등에 대한 취득세·등록세 중과세 제도 및 별장·골프장·고급오락장 등 사치성 재산에 대한 취득세·재산세 및 종합토지세를 중과세하는 제도인데, 여기서는 대도시내 공장 신·증설 등에 대한 중과세 제도를 중점적으로 설명하면서 공장에 대한 지방세 감면제도와 공장용지에 대한 종합토지세 분리과세 제도도 아울러 살펴보고자 한다.

대도시내 공장 신·증설에 대하여 중과

세를 하는 취지는 대도시내의 인구와 경제력의 집중을 억제하고 공해확산 방지로 대도시 주민의 생활환경을 보전함과 동시에 지역간의 균형발전 내지 지역경제활성화를 도모하려는 복지국가적 정책차원에서 1973년 4월 1일 도입되어 취득세·등록세 및 재산세(5년간)를 5배 중과세토록 하였으나, 납세자의 부담이 너무 과중하다고 보아 취득세와 등록세는 1998년말 지방세법 개정으로 1999년 1월 1일부터는 3배로 완화되었다. 그리고 주거지역내 위치하고 있는 공장의 공업지역으로의 이전을 도모하고자 도시지역의 주거지역내 소재 공장용 건축물에 대해서는 1977년부터 재산세를 일반세율(0.3%)의 2배 중과세 하는데 이는 원인자 부담금적 성격을 강하게 띠고 있다고 할 수 있다.

II. 重課稅 對象都市

1. 取得稅·登錄稅 및 財産稅 重課稅 大都市

지방세법상 공장 신설 또는 증설시에 취득세와 등록세가 3배 증과세 되고, 재산세가 5년간 5배 증과세되는 대도시라 함은 수도권정비계획법 제6조의 규정에 의한 아

래<표1>의 과밀억제권 (수도권으로서 인구 및 산업이 과도하게 집중될 우려가 있어 그 이전 또는 정비가 필요한 지역)을 말한다. 그러나 대도시내에서도 공장신설 등의 억제를 정책적으로 하지 아니하는 공업배치및공장설립에관한법률의 적용을 받는 「산업단지」 및 「유치지역」 과 도시계획법의 적용을 받는 「공업지역」 을 증과세 대상지역에서 제외한다(법 제112조③, 제

<표 1> 過密抑制圈域

<ul style="list-style-type: none"> · 서울특별시 · 인천광역시(강화군, 옹진군, 중구 운남동·운북동·운서동·중산동·남북동·덕교동·을왕동·무의동, 서구 대곡동·불노동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 연수구 송도매립지(인천광역시장이 송도 신시가지 조성을 위하여 1990년 11월 12일 송도앞 공유수면매립 공사면허를 받은 지역을 말한다), 남동유치 지역을 제외한다) · 의정부시 · 구리시 · 남양주시(호평동·평내동·금곡동·일패동·이패동·삼패동·가운동·수석동·지금동 및 도농동에 한한다) · 하남시 · 고양시 · 수원시 · 성남시 · 안양시 · 부천시 · 광명시 · 과천시 · 의왕시 · 군포시 · 시흥시(반월특수지역을 제외한다)

※ 위의 수도권정비계획법 제6조의 규정에 의한 「과밀억제권역」 과 공업배치및공장설립에관한법률시행령 제3조의 규정에 의한 「과밀억제지역」 과는 동일하지 아니할 수 있으므로 유의하여야 한다.

138조① 및 제188조②).

위에서 「산업단지」라 함은 산업입지및 개발에관한법률 제6조 내지 제8조의 규정에 의하여 지정·개발된 국가산업단지, 지방산업단지 및 농공단지를 말하며, 「유치지역」이라 함은 첨단산업의 육성, 공업의 합리적 재배치 등 국가의 정책적 필요에 의한 산업단지의 조성을 위하여 산업자원부장관이 고시한 지역을 말하며, 「공업지역」이라 함은 건설교통부장관 또는 지방자치단체장이 도시계획으로 공업의 편익증진을 위하여 필요한 지역으로 지정고시한 지역을 말한다.

지방세가 중과세되는 대도시의 범위는 1995년 8월 20일 이전에는 부산광역시와 대구광역 시도 포함되어 있었으나 지역경제 활성화를 도모하기 위하여 1995년 8월 21일 지방세법시행령 개정시 부산광역시와 대구광역시를 지방세법상 대도시의 범위에서 제외하여 현재까지 지방세가 중과세되는 대도시의 범위를 수도권(과밀억제권역)에 한정토록 하였다.

2. 財産稅 2倍 重課稅 都市 (법 제188조①2(3))

공장이 도시지역에 소재하는 한 계속적으로 재산세가 2배 중과되는 도시(市급 이상)라 함은 특별시·광역시(군지역 제외), 시(읍·면지역 제외)지역 안에서 도시계획법 기타 관계법령의 규정에 의하여 지정된 주거지역 및 당해 지방자치단체의 조례로

정하는 지역 안에 있는 공장을 대상으로 하는데, 각 시·군 조례에서 상업지역과 녹지지역을 대상으로 규정하고 있어 결국 공장용 건축물이 市급이상 지역의 주거지역과 상업지역, 녹지지역에 있는 경우에는 재산세가 2배 중과세된다고 하겠다.

Ⅲ. 重課稅對象 工場

1. 工場의 範圍와 適用基準

가. 공장의 범위

(1) 취득세·등록세 및 재산세 중과세 공장(규칙 제47조)

대도시(지방세법상 대도시라 함은 수도권정비계획법 제6조의 규정에 의한 과밀억제권역을 말하므로 이하 “과밀억제권역”이라 한다.)안에서 공장의 신설 또는 증설되는 경우 취득세·등록세의 3배 중과세 및 재산세가 5년간 5배 중과세되는 공장은 ① 지방세법상[별표3]에 규정된 업종에 해당하는 공장(공업배치및공장설립에관한법률 제28조의 규정에 의한 도시형 공장을 제외한다)으로서 ②생산설비를 갖춘 건축물의 연면적(옥외에 기계장치 또는 저장시설이 있는 경우에는 그 시설물의 수평투영면적을 포함한다)이 500제곱미터 이상인 것을 말한다. ③이 경우 건축물의 연면적에는 당해 공장의 제조시설을 지원하기 위하여 공장경계구역 안에 설치되는 부대시설의 연면적을 포함한다.

그러나 식당, 휴게실, 목욕실, 세탁장, 의료실, 옥외체육시설 및 기숙사 등 종업원의 후생복지증진에 공여되는 시설과 대피소, 무기고, 탄약고 및 교육시설은 증과세대상의 연면적에서 제외된다.

그리고 지방세법상 [별표 3]에 규정된 공장의 종류중 아래에 열거하는 업종에 대해서는 도시계획법 등 관계법령의 규정에 의하여 공장의 설치가 금지 또는 제한되지 아니한 지역에 한하여 공장의 종류에서 이를 제외하므로 공장의 설치가 금지 또는 제한되는 지역에 설치하는 때에는 증과세대상 공장에 해당된다고 하겠다. 다만, “도시형공장”인 때에는 증과세대상에서 제외된다.

- ㉠ 가스를 생산하여 도관에 의하여 공급하는 것을 목적으로 하는 가스업
- ㉡ 음용수나 공업용수를 도관에 의하여 공급하는 것을 목적으로 하는 상수도업
- ㉢ 차량 등의 정비 및 수리를 목적으로 하는 정비·수리업
- ㉣ 연탄의 제조·공급을 목적으로 하는 연탄제조업
- ㉤ 얼음제조업
- ㉥ 전기업(변전소 및 송·배전소를 포함한다)

(2) 재산세 2배 증과세 공장

(규칙 제78조의7)

재산세가 일반세율(0.3%)의 2배(0.6%) 증과세되는 공장용 건축물의 범위와 적용기준은 앞의 과밀억제권역에서 취득세·등록세 3배 증과세 및 재산세가 5배 증과세되는 공장과 동일하다. 다만, 앞의 과밀억

제권역에서 증과되는 공장은 공업배치및공장설립에관한법률 제28조의 규정에 의한 「도시형공장」을 증과세대상에서 제외하고 있으나 市급이상 도시의 주거지역, 상업지역, 녹지지역 내에서는 「도시형공장」이라도 재산세가 2배 증과세된다는 점에 차이가 있다.

그러므로 과밀억제권역내에서 신·증설 공장이 “도시형 공장”이 아닌 경우에는 취득세·등록세의 3배 증과세 및 재산세를 5년간 5배 증과세하고 그 이후에는 계속적으로 재산세를 2배 증과세하게 된다.

위에서 「도시형 공장」이라 함은 공업배치및공장설립에관한법률 제28조 및 동법시행령 제34조의 규정에 의한 첨단산업의 공장, 공해발생 정도가 낮은 공장 및 도시민 생활과 밀접한 관계가 있는 공장으로서 대기오염 배출 등의 유발요인이 낮은 공장을 말하는 바, 이는 동법에서 종전(1996.12.31. 이전)의 「도시형 업종」을 1996년말에 「도시형 공장」으로 개정된 것인데, 그 이유는 산업의 발달로 다양한 업종이 출현하는데 법령으로서 「도시형업종」을 지정함이 부적합하다고 보아 이를 폐지하고 동법에서 「도시형공장」의 요건 및 범위만을 설정한 것이라고 하겠다.

나. 증과세 적용기준(규칙 제47조②, 제55조)

- (1) 공장 신·증설시 공장용 건축물과 부속토지
과밀억제권역 내에서 공장을 신설하거나

증설하는 경우에는 신설하거나 증설하는 공장용 건축물과 부속토지는 중과세대상이다.

여기서 공장용 건축물의 부속토지는 공부상 공장의 부지로 되어 있는 것이 아니라 사실상의 현황에 의하여 판단되어야 할 것인바, 공장구내와 담장이나 울타리 등으로 외형상 분리되어 있을지라도 실제로 공장용도에 사용하고 있다면 공장의 부지로 보아야 할 것이다.

그러므로 공장용 부속토지의 해당여부는 공장과 토지와 거리, 토지의 용도, 토지의 관리현황 등을 종합하여 공장용 부속토지 해당여부를 판단하여야 될 것이다(유사판례, 대법원 2001.11.13. 2000두3740).

예컨대, 도시계획상 도로로 계획되어 있는 토지를 취득한 후 공장구내로 편입하여 다른 토지와 함께 공장용 건물의 부속토지로 사용한다면 취득당시의 현황이 도로가 아니었던 이상, 도시계획상 도로로 결정되어 있다 할지라도 그 취득토지는 공장용 건물의 부속토지에 해당된다고 할 것이다(유사판례, 대법원 1992.10.13. 92누1261).

(2) 공장 신·증설후 5년 이내 취득하는 공장용 차량 등

과밀억제권역안에서 공장을 신설하거나 증설(건축물 연면적의 100분의 20 이상을 증설하거나 건축물 연면적 330제곱미터를 초과하여 증설하는 경우에 한한다)한 날부터 5년 이내에 취득하는 공장용 차량 및 기계장비는 중과세대상에 해당된다.

2. 工場의 規模

가. 중과세대상 공장의 규모

중과세대상 공장은 생산설비를 갖춘 건축물의 연면적이 500제곱미터 이상이 되어야 한다.

그러므로 도시에 공장을 신설 또는 증설을 하더라도 공장의 건축물 연면적이 500제곱미터 미만인 경우에는 지방세 중과세대상에 해당되지 아니한다.

1998년 12월 31일 이전까지는 공장건축물 연면적이 200제곱미터 이상일 경우에는 중과세대상으로 하였으나, 1999년 1월 1일부터는 500제곱미터 이상으로 공장의 규모를 확대·조정하였다.

위의 “공장으로서 생산설비를 갖춘 건축물의 연면적”에는 옥외에 기계장치 또는 저장시설이 있는 경우에는 그 시설물의 수평투영면적을 포함하며, 당해 공장의 제조시설을 지원하기 위하여 공장경계구역안에 설치되는 사무실·창고 등의 부대시설의 연면적도 포함한다.

즉, 공장의 건축물 연면적이 500㎡ 이상으로서 중과세대상에 해당되는지 여부는 사실상의 현황에 의하여 판단하여야 하므로 위법·무허가 건축물이 있더라도 공장으로서 생산설비를 갖춘 건축물에 해당된다면 공장의 건축물 연면적에 포함시켜 판단하여야 될 것이다.

그러나 공장입지기준면적을 산정시에는 지방세법상[별표4] 2.의 규정에 의하여 무허가 건축물 및 위법시공건축물의 연면적

은 제외하여야 된다.

위의 경우 공장 건축물의 부속토지도 중과세대상이 되는 바, 그 부속토지에 중과세 대상인 공장 건축물과 중과세대상에서 제외되는 식당·휴게실 등 종업원의 후생복지증진에 공여되는 시설이 병존하고 있는 경우에는 총 부속토지중 공장용에 사용되는 건축물 연면적에 상당하는 비율의 부속토지를 안분하여 중과세대상으로 하여야 될 것이다.

예컨대, 공장 부속토지가 5,000㎡이고, 중과세대상 공장용 건축물 연면적이 2,000㎡이며, 중과세에서 제외되는 식당·휴게실 등의 연면적이 500㎡일 경우 중과세대상 부속토지는 4,000㎡(5,000㎡×2,000㎡/2,500㎡)가 될 것이다.

나. 종합토지세 분리과세 대상 공장 규모

군(郡)지역과 특별시·광역시·시(市)지역(이하 “시지역”이라 한다)의 산업단지 및 공업지역 안에 위치한 “공장용 건축물”의 부속토지(공장입지기준면적 범위내)는 앞에서 본 과밀억제권역안에 있는 공장에 대한 억제차원의 중과세제도와는 달리 郡지역·산업단지 및 공업지역에 있는 공장을 권장 및 세제면에서 지원하기 위하여 종합토지세를 저율(0.3%) 분리과세한다.

※ 광역시의 군(郡)지역과 시(市)지역의 읍·면지역은 군(郡)지역으로 본다.

여기서 “공장용 건축물”이라 함은 영업을 목적으로 물품의 제조·가공·수선이나 인쇄 등의 목적에 사용할 수 있도록 생산

설비를 갖춘 제조시설용 건축물과 그 제조시설을 지원하기 위하여 “공장경계구역안”에 설치되는 아래에 열거되는 부대시설용 건축물과 공업배치및공장설립에관한법률 제33조의 규정에 의한 산업단지관리기본계획에 의하여 공장경계구역 밖에 설치된 종업원의 주거용 건축물을 말한다.

위의 “공장용 건축물”에 포함되는 부대시설용 건축물에는

- ① 사무실·창고·경비실·전망대·주차장·화장실 및 자전거 보관시설
- ② 수조·저유소·싸이로·저장조 등 저장용 옥외구축물
- ③ 송유관·옥외주유시설, 급·배수시설 및 변전실
- ④ 폐기물 처리시설 및 환경오염 방지시설
- ⑤ 시험연구시설 및 에너지이용 효율증대를 위한 시설
- ⑥ 공동산업안전시설 및 보건관리시설
- ⑦ 식당·휴게실·목욕실·세탁장·의류실·옥외체육시설 및 기숙사 등 종업원의 복지후생증진에 필요한 시설이 해당된다.

위와 같이 공장용 건축물의 부속토지에 대하여 종합토지세를 저율(0.3%)로 분리과세하는 것은 정책적으로 납세자를 지원하기 위한 제도로써 공장의 규모에 제한을 두지 아니하므로 공장 건축물 연면적이 500㎡미만이더라도 그 부속토지는 분리과세대상이 되는 것이다. 다만, 공장용 건축물의 부속토지중 공장입지 기준면적(공장건축물연면적/업종별 기준공장면적율)을 초과하는 토지는 종합합산 과세대상 토지가

될 것이다.

여기에서 “공장경계구역안”에 설치되는 건축물의 부속토지에 해당되는지 여부가 가끔 타툼의 대상이 되는데, “공장경계구역안”이라 함은 공장용지와 용도를 구분하기 위하여 공장용지 외곽에 담장이나 울타리 등으로 경계가 지워진 그 내부를 의미한다고 하겠으나, 대법원판례(2001.11.13. 2000 두374)에서는 창고와 종업원의 복지후생 증진에 필요한 부대시설용 건축물이 10m의 도로와 블록담장에 의하여 공장외형상 분리되어 있다 할지라도 위 부대시설용 건축물이 공장외형상 하나의 유기적인 공장구역에 이루고 있다면 공장경계구역 안에 설치된 부대시설용 건축물의 부속토지로서 공장용 건축물의 부속토지에 해당된다고 판시하여 공장용 건축물의 부속토지의 범위를 넓게 인정하여 주고 있다.

3. 過密抑制圏域내 工場의 新・増設

과밀억제권역안(산업단지, 유치지역 및 공업지역 제외)에서 공장을 신설하거나 증설하기 위하여 사업용 과세물건을 취득하는 경우는 <표2>와 같이 취득세·등록세 3배 중과세 및 재산세를 최초 과세기준일부터 5년간 5배 중과세하게 된다.

가. 공장의 신설

공장의 신설이라 함은 과밀억제권역안에서 건축물을 신축하거나 기존 건축물의 용도를 공장용도로 변경하여 제조시설 등을 설치하는 것을 말한다.

위와 같은 공장의 신설에는 취득세와 등록세를 3배 중과세하고 재산세를 5년간 5배 중과세하게 되는데 사업용 과세물건을 취득후 5년이내에 공장을 신설 또는 증설하게 되면 취득세와 등록세는 3배의 중과

<표 2> 過密抑制圏域내 工場 新・増設時 重課稅 內譯

세 목 별		중 과 세 율	과 세 물 건	과세기간	중과되는 대도시
취 득 세		일반세율(2%)의 3배(6%)	· 공장용 건축물과 부속토지 · 공장용 차량 및 기계장비	신설 또는 증설 5년이내	과밀억제권역안(산업단지, 유치지역 및 공업지역을 제외한다)
등 록 세	부동산 등기	일반세율(농지외 유상승계 취득시 3%)의 3배(9%)	· 공장용 건축물과 부속토지		
재 산 세		일반세율(0.3%)의 5배(1.5%)	· 공장용 건축물		

※ 유치지역과 공업지역은 1999.1.1.부터 과밀억제권역에서 제외토록 되었다.

세율을 적용하여 추징과세하게 되고 재산세는 증과대상이 된 후 최초 과세기준일부터 5년간 5배 증과세하게 된다.

위 공장의 신설 또는 증설의 경우에 사업용 과세물건의 소유자와 공장을 신설 또는 증설한 자가 다른 때에는 그 사업용 과세물건의 소유자가 공장을 신설 또는 증설한 것으로 보아 증과세율을 적용한다. 다만, 취득일로부터 공장신설 또는 증설에 착수한 날까지의 기간이 5년을 경과한 사업용 과세대상물건은 증과세할 수 없다(법제112조의2③).

나. 공장의 증설(규칙 제47조의2②3)

공장의 증설이라 함은 관할 행정관청에 등록된 기존 공장의 공장건축면적 또는 공장부지면적을 아래와 같이 증가시키는 것을 말한다. 공장을 증설하면 증설된 부분에 대하여 증과세하게 된다.

그러나 도시형공장의 신·증설에 따른 부동산 취득등기는 증과세대상에서 제외하는데(규칙 제55조, 제47조), 위 도시형공장의 신·증설에 따른 부동산 취득·등기라는 것은 부동산의 취득목적이 도시형공장의 신·증설에 있으면 되는 것이지 등기 당시 그 부동산을 도시형공장의 건축물 및 부속토지 등으로 사용하였음을 요하는 것은 아니라고 할 것이다(유사판례, 대법원 1996.10.15. 95누13623).

(1) 공장규모의 확장

공장용에 공하는 건축물의 연면적 또는

그 공장의 부속토지의 면적을 확장하는 경우 공장의 증설에 해당된다.

위 공장규모의 확장도 공장경계 구역안에서 이루어지는 것을 말하며, 이 경우에도 증과세 대상에서 제외되는 식당, 휴게실, 옥외체육시설 등의 신설 및 확장은 공장의 증설로 보지 않지만, 식당, 휴게실 등의 건축물을 취득 후 5년 이내에 용도를 변경하여 공장용으로 사용하는 경우에는 공장의 증설에 포함된다.

(2) 공장 이전시 종전규모 초과시설

당해 과밀억제권역내에서 공장을 이전하는 경우에는 종전의 규모를 초과하여 시설하는 경우 공장의 증설에 해당된다.

그러므로 동일한 과밀억제권역내에 소재하는 경기도 수원시에서 인천광역시 강화군으로 이전하는 경우는 당해 과밀억제권역내에서의 이전에 해당되어 증설된 부분만이 증과세대상에 해당된다.

그러나 당해 과밀억제권역내 일지라도 서울특별시 이외의 경기도와 인천광역시 지역에서 서울특별시안으로 이전하는 경우에는 이전에 해당되지 아니하고 신설에 해당되는 것으로 보아 이전할 공장용 건축물 및 부속토지 전부가 증과세대상에 해당되게 된다.

위와같이 과밀억제권역내에서도 서울특별시 이외의 지역에서 서울특별시안으로 이전하는 것은 공장 이전으로 보지 아니하고 신설로 보아 증과세하는 취지는 서울특별시는 인구의 집중도와 공해정도가 여타 도시와 비교되지 아니할 만큼 심하므로 공

장의 서울특별시 내로의 진입을 억제하기 위한 조세정책의 일환이라고 하겠다.

(3) 특수업종의 기존차량 및 기계장비 20%이상 증가

레미콘 제조공장 등 차량 또는 기계장비를 주로 사용하는 특수업종에 있어서는 기존차량 및 기계장비의 100분의 20이상을 증가하는 경우 공장의 증설에 해당된다.

공장용 건축물과 그 부속토지의 확장이 아닌 차량, 기계장비만의 증가는 공장의 증설에 해당되지 아니하지만 차량, 기계장비를 주된 생산설비로 하는 특수업종인 경우에는 차량, 기계장비 등의 증가를 공장의 증설로 보아 증가된 차량, 기계장비 등에 대하여 취득세와 등록세를 중과세하게 된다.

IV. 重課稅 제외 工場 및 減免

과밀억제권역안에서 공장을 신·증설 및 이전하더라도 공업배치및공장설립에관한법률시행령 제34조의 규정에 의한 도시형공장과 도시에 새로운 인구집중 요인을 제공하는 것이 아닌 공장의 승계취득 등은 중과세대상에서 제외하고 있으며, 외화유치 등을 위한 정책적 차원에서 외국인 투자기업에 대하여는 한시적으로 중과세 대상에서 제외하기도 하는 바 이들을 살펴보고자 한다.

1. 重課稅 제외工場(규칙 제47조②2)

가. 기존공장의 승계취득

기존공장의 기계설비 및 동력장치를 포함한 모든 생산설비를 포괄적으로 승계취득하는 경우에는 중과세대상에서 제외한다.

공장의 승계취득이라 함은 기존공장의 토지, 건축물, 생산설비 등 모두를 포괄적으로 양수받는 것을 말하고, 생산설비란 기본적 시설인 동력장치외에 당해 공장의 업종에 따른 생산에 필요한 기계설비까지 포함하는 개념이라고 하겠다.

(1) 공장의 승계취득에 해당되는 사례

① 양수인이 기존공장의 토지, 건물, 생산시설을 승계하고, 다만 생산설비 가운데 일부를 이미 다른 곳에 처분한 물건을 제외하고 취득하였다면 이는 기존공장의 토지, 건물, 생산설비를 포괄적으로 승계하더라도 그 생산시설의 규모를 축소하여 승계한 것으로서 중과세 요건인 공장의 신설이나 증설에 해당하지 않으므로(대법원 1994.4.26. 93누12282) 중과세대상에 해당되지 않는다고 하겠다.

② 기설공장을 그대로 취득하여 운영함은 물론, 종전 기설공장이 공장용으로서의 기능을 완전히 상실하지 아니한 채 일시 가동을 중단한 상태에 있었다거나 취득자가 새로운 업종관계로 종전의 기계설비를 필요로 하지 아니하여 이를 철거케 하고 공장용 사업장을 인수하더라도 기계공장을 승계취득한 것으로 보아야 할 것(대법원

1979.10.30. 79누221)이므로 중과세대상에 해당되지 않는다.

③ 승계취득한 부동산중에 주거용 건물(주거용 건물로 등기된 것)이 포함되어있다 하더라도 그 건물이 공장구내에 있고 구체적인 용도가 생산에 직접 공여되는 창고 및 사무실로 사용되었던 것이라면 공장에 해당되어 그 취득에 중과세율을 적용할 수 없다(대법원 1985.5.14. 84누749)는 것인바, 이는 사실상 사용현황에 의하여 중과세대상 여부를 판단되어야 함을 보여준 판례라고 하겠다.

(2) 공장의 승계취득에 해당되지 않는 사례

① 양수인이 공장의 기계설비를 제외하고, 공장대지 및 건물과 동력장치만을 양수한 것은 생산설비를 모두 양수하였다고 볼 수 없어 공장의 승계취득에 해당되지 않는다(대법원 1989.6.27. 88누7149)할 것이므로 중과세대상에 해당된다.

② 양수인이 공장의 기계설비는 제외하고, 공장의 대지, 건물, 동력시설, 전화, 수도시설 등만을 매수하고 그 공장안에 새로이 기계시설을 한 경우에는 공장의 승계취득에 포함되지 아니한다(대법원 1985.8.20. 84누291)고 할 것이므로 중과세대상에 해당된다.

③ 기존공장의 화재로 인하여 소실된 대도시내의 공장건물과 시설을 양수하여 종전 규모대로라고 하더라도 공장건물을 새로이 건축하고 새로운 기계시설을 하는 것은 기존공장의 토지건물 생산설비 등을 포괄적으로 양수한 것이 아니어서 기존공장

의 승계취득이 아니라 공장의 신설에 해당된다(대법원 1982.6.22. 81누425)할 것이므로 중과세대상에 해당된다.

위 판례에서와 같이 양수인이 기존공장의 토지, 건축물, 생산설비 등을 포괄적으로 양수받지 아니하면 중과세대상에서 제외되는 공장의 승계취득에 해당되지 않는다고 하겠다.

나. 기존공장을 폐쇄하고 다른 장소로 이전

당해 과밀억제권역안에 있는 기존공장을 폐쇄하고 당해 과밀억제권역안의 다른 장소로 이전한 후 당해 사업을 계속 영위하는 경우는 중과세대상에서 제외한다.

다만, 타인소유의 공장을 임차하여 경영하던 자가 그 공장을 신설한 날부터 2년이내에 이전하는 경우 및 서울특별시외의 지역에서 서울특별시안으로 이전하는 경우에는 중과세대상으로 한다.

그러므로 타인소유의 공장용 과세물건을 “임차하여 2년이상 공장을 경영”하던 자가 이전을 한 경우에는 중과세대상에서 제외된다고 할 것인바, 이는 타인소유 부동산을 임차하여 공장을 경영하던 자가 그 공장신설일로부터 2년이 지나 기존의 공장을 폐쇄하고 그 시설을 새로이 취득한 부동산으로 이전하는 경우를 가리킨다고 보는 것이 상당하므로 이와는 달리 타인 소유부동산을 임차하여 공장을 경영하던 자가 다른 곳에 있는 제3자의 부동산을 새로이 임차하여 기존의 공장을 이전하는 경우 그 임차부동산의 소유자에 대한 관계에서는 그

와 같은 이전을 중과세 대상에서 제외되는 공장의 이전에 해당하는 것으로 볼 수는 없다고 할 것이다(대법원 1996.8.23. 96누 2880).

위에서 “임차하여 2년 이상 공장을 경영”한 경우라 함은 공장 신설일로부터 2년간 한 장소에서 계속하여 공장을 경영하는 것을 의미하는 것이 아니라 당해 과밀억제 권역내에서 다른 여러 장소로 이전하여 영업을 하였다 할지라도 실제 임차하여 공장을 경영한 총 기간이 2년 이상이 되는 것을 의미한다.

다. 기존공장 업종변경

기존공장(승계 취득한 공장을 포함한다)의 업종을 변경하는 경우에는 중과세 공장에서 제외한다. 여기서 공장의 업종변경이란 기존공장의 소유자가 그 영업의 종류만을 변경하거나 기존공장의 토지 시설 등을 포괄적으로 양수한 자가 기존업종과 다른 영업을 하는 경우를 뜻한다.

(1) 업종변경에 해당되는 사례

실 만드는 기존공장의 공장·창고 및 기계장비 등 시설물 일체를 포괄적으로 승계한 후 종래의 업종과는 다른 피혁제조공장으로 업종을 변경하여 사용하는 한편 그 기계시설 중 위 변경된 업종에 소용이 없는 것은 일부 매각처분하였다면 이는 중과세 제외대상인 업종변경에 해당된다(대법원 1985.10.22. 84누444)고 하겠다.

(2) 업종변경에 해당되지 않는 사례

① 소실된 대도시내의 공장건물과 시설을 양수하여 종전 규모대로라고 하더라도 공장건물을 새로이 건축하고, 새로운 기계시설을 한 후 기존업종과 다른 영업을 하는 경우에는 그 같은 공장시설 등의 취득은 기존공장의 토지 건물, 생산설비 등을 포괄적으로 양수한 것이 아니어서 공장의 신설에 해당하므로(대법원 1982.6.22. 81누 425) 이는 중과세 제외대상인 업종변경에도 해당되지 아니한다.

② 공업배치및공장설립에관한법률시행령 제34조의 규정에 의한 도시형공장을 영위하다가 비도시형공장으로 업종을 변경하였을 경우에는 공장의 업종변경이 아니라 도시환경오염 등 공해를 유발하는 새로운 공장의 신설에 해당되어 중과세대상이 된다.

라. 동일 규모로 재축

기존공장을 철거한 후 1년 이내에 동일규모로 재축(건축공사에 착공한 경우를 포함한다)하는 경우에는 중과세 대상에서 제외한다.

여기서 재축이라 함은 기존공장을 철거한 후 1년 이내에 기존공장 규모의 범위내에서 다시 축조하는 것을 말하므로, 기존공장의 규모를 초과하여 축조한 경우에는 그 초과분은 중과세 대상에 해당된다고 하겠다.

위의 기존공장을 철거한 후 1년 이내 재축에는 건축공사에 착공한 경우를 포함하므로 기존공장을 철거한 후 1년 이내에 기존공장규모 범위내에서 건축공사에 착공만 하

있으면 중과세대상에서 제외된다고 하겠다.

다. 행정구역변경으로 과밀억제권역 편입

행정구역변경 등으로 인하여 새로 과밀억제권역으로 편입되는 지역에 있어서는 편입되기 전에 이미 공업배치및공장설립에 관한법률 제13조의 규정에 의한 공장설립의 신고 또는 승인이 있거나 건축허가를 받은 경우에는 중과세대상에서 제외한다.

이는 공장의 신설·증설하고자 하는 자가 중과세되지 않는 과밀억제권역외의 지역에서 시장, 군수, 구청장으로부터 승인을 받은 후 승인받은 지역이 행정구역변경 등으로 인하여 납세자에게 불리하게 중과세되는 과밀억제권역으로 편입되었다 하더라도 이는 납세의무자의 기득권내지 신뢰보호를 위하여 납세의무자에게 유리한 종전의 규정을 그대로 적용하는 법리에 따른 것이라고 하겠다.

바. 부동산 취득후 5년 경과

부동산을 취득한 날부터 5년이상 경과한 후 공장을 신설하거나 증설하는 경우에는 중과세대상에서 제외한다.

토지나 건축물을 취득한 후 5년이내에 당해 토지나 건축물이 공장의 신설용 또는 증설용 부동산이 된 경우에는 중과세대상에 해당되나, 부동산을 취득한 날부터 5년이상 경과한 후 공장을 신설 또는 증설하여 중과세 요인이 발생하였다 할지라도 이는 부과의 제척기간(5년)이 경과하여 추정할

수 없는 법리를 반영한 것이라고 하겠다.

사. 차량, 기계장비의 대체취득

공장에서 사용하던 차량 또는 기계장비를 노후 등의 사유로 대체 취득하는 경우에는 매각하거나 폐기처분하는 날을 기준으로 그 전·후 30일 이내에 취득하는 경우에는 중과세대상에서 제외한다.

이는 기계장비 등의 대체취득의 경우 기존장비를 처분하기전 30일 이내에 대체할 기계장비를 취득하거나 또는 기존장비를 처분한 후 30일 이내에 대체할 기계장비를 취득하는 경우에는 공장의 증설로 보지 않겠다는 것이라고 하겠다.

그러나 대체 취득할 기계장비를 기존 기계장비의 처분하기 전·후 30일을 초과하여 취득하였을 경우에는 중과세대상에서 제외되는 대체취득에 해당되지 아니하므로 취득세 및 등록세의 중과세대상에 해당된다고 하겠다.

아. 외국인투자기업

① 지방세법(제112조③, 제112조의2①)에서는 외국인투자촉진법에 의한 외국인투자기업이 과밀억제권역안에서 공장을 신설 또는 증설하기 위하여 2003년 12월 31일까지 취득하는 사업용 과세물건에 대하여는 외국인투자비율에 해당하는 과세물건에 한하여 중과세율을 적용하지 아니하도록 규정하고 있으나

② 지방자치단체감면조례에서는 감면범

위 및 감면기간을 이보다 확대하여 외국인 투자기업이 신고한 사업을 영위하기 위하여 취득하는 재산 및 보유한 재산에 대하여 조세특례제한법상 외국인투자비율에 해당하는 취득세·등록세·재산세·종합토지세를 (7)년간 전액을 면제하고, 그 다음 (3)년간은 50% 경감토록 규정하고 있으므로 외국인투자기업의 외국인투자 비율에 해당하는 사업용 과세물건은 최소한 7년간은 취득세·등록세·재산세·종합토지세가 전액 면제된다고 하겠다.

또한 지방자치단체는 감면조례로서 15년의 범위내에서 감면기간, 감면율을 조정할 수 있으므로, 경기도 등 일부 지방자치단체에서는 감면조례로서 15년간 취득세·등록세 등을 전액면제하기도 한다.

2. 減 免

가. 공장의 지방이전에 따른 감면 (법 제275조)

(1) 감면개요

과밀억제권역안에 있는 공장을 과밀억제권역외로 이전하여 당해 사업을 계속 영위하도록 촉진함으로써 과밀억제권역의 인구 집중 억제와 각종 공해예방 및 지역의 균형발전을 도모하고자

① 과밀억제권역안에서 ② 공장시설을 갖추고 사업을 영위하는 자가 ③ 그 공장을 폐쇄하고 ④ 과밀억제권역외의 지역으로 공장설치가 금지되거나 제한되지 아니

한 지역으로 이전한 후 ⑤ 당해 사업을 계속 영위하기 위하여 2002년 12월 31일까지 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다.

(2) 감면대상 공장범위

과밀억제권역안에서 과밀억제권역외의 지역으로 이전시 취득세와 등록세가 면제되는 공장의 범위는 지방세법상 [별표3]에 규정한 업종의 공장으로서 생산설비를 갖춘 건축물의 연면적(옥외에 기계장치 또는 저장시설이 있는 경우에는 그 시설물의 수평투영면적을 포함한다)이 200제곱미터 이상인 것을 말한다. 이 경우 건축물의 연면적에는 그 제조시설을 지원하기 위하여 공장경계구역 안에 설치되는 종업원의 후생복지시설 등 각종 부대시설을 포함한다.

그리고 과밀억제권역안에서 중과세가 되지 않는 도시형공장과 종업원의 후생복지시설도 과밀억제권역외로 이전시 취득세와 등록세가 면제되도록 하여 감면범위를 넓게 인정해주고 있다.

여기에서 감면대상 공장의 범위에는 과밀억제권역의 집중을 억제하고자 하는 입법취지로 보아 과밀억제권역안의 무허가 건물의 이전도 포함된다고 보아야 할 것이다. 그러나 공장이전에 있어 과밀억제권역안의 산업단지에 소재하던 공장을 과밀억제권역외의 지역으로 이전하는 경우는 면제대상에 해당되지 않는다고 할 것이다.

그 이유는 산업단지는 과밀억제권역안에서 제외되기 때문에 과밀억제권역안에서 과밀억제권역외로 이전하는 것에 해당되지

않기 때문이다.

위의 지방이전에 따른 감면대상 공장의 규모는 1998년 말에 증과세대상 공장의 규모와 동일하게 하기 위하여 종전 200㎡이상에서 500㎡이상으로 확대하였으나, 2000년 말에 공장의 지방이전 촉진차원에서 다시 지방이전에 따른 감면대상 공장의 규모만을 200㎡이상으로 축소조정한 것이라고 하겠다.

여기서 유의할 점은 공장의 지방이전에 따른 감면기한은 2002년 12월 31일까지 취득하는 부동산에 한하여 한시적으로 한다는 것이며, 감면대상은 부동산에 한하므로 차량이나 건설기계는 감면대상에 해당되지 않는다는 점이다.

(3) 감면대상 요건

지방이전에 따라 감면대상이 되는 공장용 부동산은 아래의 4가지 요건을 모두 갖춘 경우에 한하여 취득세·등록세의 면제 대상에 해당되며, 아래 4가지 요건중 하나라도 갖추지 못한 경우에는 면제대상에 해당되지 아니하므로 과세를 하여야 한다(같은 취지, 대법원 1999.3.26. 98두 18268).

① 이전한 공장의 사업을 개시하기 이전에 취득한 부동산일 것

② 공장시설(제조장 단위별로 독립된 시설을 말한다.)을 이전하기 위하여 과밀억제권역내에 있는 공장의 조업을 중단한 날까지 6월(임차공장의 경우에는 2년)이상 계속하여 조업한 실적이 있을 것. 이 경우 수질환경보전법 및 대기환경보전법의 규정에 의하여 배출시설이나 오염물질배출시설의

개선명령·이전명령 또는 조업정지의 처분을 받아 조업을 중단한 때의 그 조업 중지 기간은 이를 조업한 기간으로 본다.

③ 과밀억제권역외에서 그 사업을 개시한 날부터 6월(시운전 기간을 제외한다)내에 과밀억제권역내에 있는 당해 공장시설을 완전히 철거하거나 폐쇄할 것

④ 토지를 취득한 때에는 그 취득일부터 6월 이내에 공장용 건축물을 착공하여야 하며, 건축물을 취득하거나 토지와 건축물을 동시에 취득한 때에는 그 취득일부터 6월내에 사업을 개시하여야 하지만, 그러하지 못하였다 할지라도 부동산 취득 후 관계법령의 개정 등으로 인하여 불가피하게 지연되었음이 객관적으로 인정된다면, 정당한 사유가 있는 것으로 보아 면제대상에 해당된다.

(4) 초과액에 대한 과세표준액 산정(규칙 제115조③)

감면대상이 되는 공장용 부동산의 가액의 합계액이 이전전 공장의 부동산 가액을 초과하는 경우 그 초과액에 대하여는 취득세와 등록세를 과세하는데 그 초과액의 산정기준은 아래와 같이한다.

① 이전 공장용 부동산 가액과 이전전 공장용 부동산 가액이 각각 지방세법 제111조제5항의 규정에 의한 법인장부 등에 의하여 사실상 취득가액이 입증되는 경우에는 그 차액이 초과액(과세표준액)으로 된다.

② 위와 같이 법인장부 등에 의하여 사실상 취득가액이 입증되지 아니하는 사인간의 거래 등 ①외의 경우에는 동법 제111

조제2항 각호의 규정에 의한 시가표준액에 의한 이전 공장용 부동산가액과 이전전 공장용 부동산가액의 차액이 초과액(과세표준액)으로 된다.

그리고 부동산의 초과액에 대하여 과세하는 때에는 그 초과액을 이전지의 공장용 토지와 건축물 가액의 비율로 안분하여 토지분과 건축물분을 계산한 후 각각 과세한다. 예컨대, 이전후 부동산 가액의 초과액 합계가 1,000만원이고, 이전후 토지 가액이 5,000만원, 이전후 건축물 가액이 1억5,000만원일 경우 이전후 토지분 초과액(과세표준액)은 아래와 같이 250만원이 될 것이다.

$$\begin{aligned} & [250\text{만원}=1,000\text{만원}(\text{초과액 합계}) \times \\ & \quad \frac{5,000\text{만원}(\text{이전후 토지가액})}{5,000\text{만원}+1\text{억}5,000\text{만원}} \\ & \quad (\text{이전후 토지가액}) (\text{이전후 건축물 가액})] \end{aligned}$$

나. 기업부설연구소용 부동산에 대한 면제(법 제282조)

(1) 기업부설연구소용 부동산 면제 개요

기업부설연구소용 부동산에 대한 면제는 기업의 과학기술연구를 장려하여 고도의 기술혁신을 이룩하고자 함에 있다고 할 수 있으며, 이는 기업경영에 필요한 세제지원 입에도 주요 다툼의 대상이 되므로 아울러 설명하고자 한다.

기업부설연구소용에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산(부속토지는 건축물 바닥면적의 7배 이내의 것에 한한다)에 대하여는 취득세 및 등록세를 면제하고, 과세기준일 현재 기업부설연구소용에 직접 사용

하는 부동산에 대하여는 재산세 및 종합토지세를 면제한다. 다만, “연구소설치” 후 2년 내에 연구소를 폐쇄하거나 다른 용도로 사용하는 경우에는 그 해당부분에 대하여는 면제된 취득세와 등록세를 추징한다.

여기에서 “기업부설연구소”라 함은 “토지 또는 건축물을 취득하여 4년”이내에 기술개발촉진법시행령 제15조(중전 제14조)의 규정에 의한 기준(확보할 연구전담요원의 수 등)을 갖춘 연구소로서 과학기술부장관의 인정을 받은 것을 말한다.

그리고 연구소용 부동산에 대한 면제는 지역적인 제한이 없으므로 적법절차에 따라 설치하고 과학기술부장관의 인정을 받으면 어느 지역에 소재하든 면제대상이 된다고 하겠다.

위에서 “연구소를 설치한 날”이라 함은 기술개발촉진법시행령 제15조의 규정에 의한 기준을 갖추고 과학기술부장관으로부터 인정을 받은 날을 말하며, “토지 또는 건축물을 취득한 후 4년 이내”라 함은 당해 토지 및 건축물을 취득한 후 4년 이내에 기업부설연구소를 설치·사용하여야 함을 말한다(지방세법운영세칙 282-1).

(2) 취득세·등록세의 면제

기업부설연구소용 부동산으로서 취득세·등록세 면제대상은

- ① 기업부설연구소용에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산으로서
- ② 취득 후 4년 이내에 기업부설연구소를 설치하여야 되고
- ③ 연구소 설치 후 2년까지는 연구소 용

도로 사용하여야 된다.

즉, 기업부설연구소용에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산이어야 되므로 부동산이 아닌 차량 등은 면제대상이 아니며, 연구소의 사택 등은 기업부설연구소용의 직접 사용으로 볼 수 없으므로 감면대상에 해당되지 않는다고 할 것이다.

그리고 취득 후 4년간은 연구소를 설치할 기간을 유보하고 있으므로 토지의 경우 부속토지로서 면제대상면적(건축물 바닥면적 7배)의 산정시기는 유보기간이 종료되는 취득 후 4년이 되는 시점이라고 하겠다. 또한 기존의 면제대상 연구소로 인정받은 연구소의 인적·물적시설 일체를 신축이전하기 위하여 토지를 취득하여 연구소용 건축물을 건축 중에 있다면 다시 과학기술부장관의 면제대상 연구소 인정을 받아야 할 필요는 없다고 할 것(같은취지, 대법원 1987.10.26. 85누444, 감사원 1998.8.25. 1998년 감심 제264호)이므로 기존 연구소를 이전코자 건축중인 부동산은 다시 과학기술부장관의 면제대상 연구소 인정을 받지 않았다 할지라도 취득세·등록세 면제대상에 해당된다고 할 것이다.

(3) 재산세·종합토지세 면제

기업부설연구소용 부동산으로서 재산세·종합토지세 면제대상은 과세기준일(매년 6월 1일; 2002년1월1일부터 재산세 과세기준일은 종전 5월1일에서 종합토지세 과세기준일과 동일하게 6월1일로 개정되었다.) 현재 기업부설연구소용에 직접 사용하여야 되므로 매년 6월 1일 현재 시점에서

기업부설연구소용에 직접 사용하고 있는지 여부를 확인하여 면제대상 여부를 판단하여야 될 것이다.

예컨대, 기업부설연구소용에 직접 사용하기 위하여 취득한 토지에 건축물을 건축중에 있다면 이는 연구소로서 과학기술부장관의 인정을 받기 위하여 준비중이라 할 것이므로 연구소용의 직접 사용으로 볼 수는 없다고 할 것이므로 연구소용 건축물의 건축중인 때에는 재산세·종합토지세 면제대상에 해당되지 않는다고 할 것이다.

따라서 연구소로서 재산세·종합토지세 면제는 기술개발촉진법 제15조의 규정에 의한 기준을 갖춘 연구소로서 과학기술부장관의 인정을 받은 이후 부터라고 보아야 할 것이다.

위와 같이 연구소용 건축물을 취득한 경우도 토지를 취득한 경우와 동일하게 연구소설치 유보기간을 4년으로 한 것은 과다하다는 의견이 제기되는 바, 이는 연구소용 부동산에 대한 면제의 입법취지 및 연구소설치를 위한 실제 소요기간 등을 종합적으로 고려하여 검토되어야 할 사항이라고 하겠다.

V. 賦課徵收

1. 納稅義務者

과밀억제권역안에서 공장을 신설 또는 증설하기 위하여 사업용 과세물건을 취득할 경우, 납세의무자는 과세물건을 취득한

자가 되며, 사업용 과세물건의 소유자와 공장을 신설 또는 증설한 자가 다른 때에는 그 사업용 과세물건의 소유자가 공장을 신설 또는 증설한 것으로 보아 당해 과세물건의 소유자를 중과세 납세의무자로 한다. 다만, 당해 과세물건의 취득일로 부터 공장신설 또는 증설에 착수한 날까지의 기간이 5년이 경과한 사업용 과세물건은 중과세 대상에서 제외한다(법 제112조의2③).

2. 重課稅率 適用時期

과밀억제권역안에서 공장을 신설 또는 증설하기 위하여 사업용 과세물건을 취득하는 경우의 중과세율 적용시기는 취득세는 그 사업용 과세물건을 취득한 때이고, 등록세는 등기를 하는 때이나, 기존 건축물에 공장을 신설하거나 기존공장을 증설하는 때의 부동산의 경우에는 생산설비를 설치한 날이 되고, 그 이전에 영업허가, 인가 등을 받은 경우에는 영업허가, 인가 등을

받은 날이 된다(영 제86조의3, 제104조의2②). 그리고 동일한 취득물건의 동일세목에 2 이상의 세율이 해당되는 경우에는 그 중 높은 세율 하나만을 적용한다.

3. 納 付

취득세 및 등록세 과세물건을 취득(등기)한 후에 당해 과세물건이 공장 신·증설로 중과세율 적용 대상이 된 때에는 납세의무자는 그 날(생산설비를 설치한 날, 그 이전에 영업허가·인가를 받은 경우에는 영업허가·인가 등을 받은 날)부터 30일 이내에 중과세율을 적용하여 신고납부하여야 하며 위 기간내 신고납부를 하지 아니할 경우에는 중과세율을 적용하여 산출한 세액(기 납부세액을 공제한 세액)에 20%를 가산한 금액을 세액으로 하여 부과징수한다(법 제120조②, 법 제150조의2). 🍷

