

지방세법령 질의·회신

- 행정자치부 세정담당관실 -

1. 벤처기업집적시설 취득세 등 감면관련

【질 의】

폐사에서는 ○○시 ○○구 ○○동에 위치한 건축물을 취득하여 2000년 9월 22일 전체건물에 대하여 벤처기업집적시설물로 지정을 받았고, 벤처기업집적시설물의 요건을 갖추기 위하여 대수선을 시작하여 2001년 5월 15일에 관할구청으로부터 건물사용승인서를 받았습니다.

당사는 건물의 대수선을 한후 당사를 포함하여 6개사의 벤처기업이 입주를 하였으며 전체 면적중 2445.45㎡을 폐사에서 자가사용하며, 4288.52㎡를 벤처기업에 임대하고 있습니다.

그러나 폐사의 관할구청이 벤처기업집적시설물의 사용에 있어 자가사용하는 부분에 대하여는 취득세 감면대상에서 제외되어야 한다는 의견에 따라 기 감면받은 지방세에 대하여 추징을 하여야 하는 것으로 해석을 하고 있어, 벤처기업집적시설물 지정당시 지방세 감면에 대하여 다음과 같이 질의 요청하오니 회신하여 주시기 바랍니다.

가. 지방세법 제276조제4항 “벤처기업육성에 관한 특별조치법”에 의하면 지정한 벤처기업집적시설의 사업시행자가 벤처기업집적시설을 개발 조성하여 분양 또는 임대할 목적으로 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제 한다고 규정되어 있습니다.

나. 폐사는 폐사가 벤처기업집적시설물의 운영에 있어 사업시행자이며, 동시에 벤처기업임으로 폐사가 사용하는 자가사용 면적을 포함하여 벤처기업집적시설물의 전체면적에 대하여 지방세를

감면 받았으며 그 지정받은 면적전체에 대하여 지방세액을 감면함이 당연하다고 사료되는바, 벤처기업집적시설로 지정받은 면적중에 자가사용분 면적에 대하여 감면여부를 판단하여 주시기 바랍니다.

회신

구 지방세법(법률 제6312호, 2000. 12. 29 개정되기전의 것) 제276조 제4항의 규정에 의거 벤처기업육성에관한특별조치법에 의하여 지정하는 벤처기업집적시설의 사업시행자가 벤처기업집적시설을 개발, 조성하여 분양 또는 임대할 목적으로 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고 재산세와 종합토지세의 100분의 50을 경감하며 다만 취득일로부터 3년이내에 벤처기업집적시설을 개발, 조성하지 아니하는 경우에는 감면된 취득세 등을 추징하도록 규정하고 있으므로 귀문의 경우 벤처기업집적시설의 사업시행자가 부동산을 취득하여 벤처기업집적시설로 지정 받은 후 일부는 벤처기업에 임대하고 일부는 벤처기업인 벤처기업집적시설 조성자가 직접 사용하는 경우라도 벤처기업집적시설 전체에 대하여 취득세 등이 감면되는 것이나 이에 해당여부는 과세권자가 벤처기업집적시설의 지정범위 등을 사실조사후 판단할 사항입니다.

2. 취득세 및 농특세 부과기준에 대한 질의

【질 의】

질의1) 시와 농공단지 부지매입계약을 체결한 후 계약금과 중도금을 납입한 후 잔금납입이 안된 상태에서 분양부지면적의 일부를 시에 반환(일부 계약해지)하였을 경우 반환한 부지에 대해서도 취득세 및 농특세를 납부하여야 하는지요?

질의2) “지방세법 운용세칙 105-5 [연부취득] 4항”에 의하면 연부취득중인 과세물건을 마지막 연부지급일 전에 계약을 해지한 때에는 이미 납부한 취득세는 환부하여야 한다 라고 명시되어 있는데 ‘마지막 연부금지급일’의 기준이 계약서상에 마지막으로 연부금을 납부하기로 명시한 날을 기준으로 하는지, 아니면 실질적으로 마지막 연부금을 납부하는 날을 기준으로 하는지요?

질의3) 토지를 연부계약으로 취득하였을 경우에 취득세 납부시기가 계약서상에 연부금을 납부하기로 명시한 날을 기준으로 하는지, 아니면 납부시기가 지났어도 실질적으로 연부금을 납부한 날을 기준으로 하는지요?

회신

지방세법시행령 제73조제1항1호에서 유상승계취득의 시기를 법인인 경우에는 그 사실상의 잔금지급일이 되며 제5항에서 연부로 취득하는 경우에는 사실상의 연부금지급일을 취득시기로 보는 것이나, 귀문의 경우 사실상 잔금을 지급하기 전이거나 연부금지급일 이전에 계약을 해제한 경우라면 취득으로 볼 수 없어 기납부한 취득세등이 환부대상이나 (지방세법운용세칙 105-5 참조) 이에 해당여부는 과세권자가 법인장부등을 사실조사후 판단할 사항임을 알려드립니다.

3. 조성중인 택지에 대해 사용가능일전 납부금액을 선수금으로 보는지 여부

【질 의】

한국○○공사는 산업입지및개발에관한법률 제6조의 규정에 의거 구미국가산업단지 제4단지(188만평) 개발사업을 2006년 준공계획으로 현재 시행중에 있는데, 동사업의 일환으로 조성중인 일부 택지에 대해 '01. 10월 선분양을 실시하여 '01. 11. 1 분양계약을 체결하였습니다.

분양대금은 2년동안 매6개월마다 균등 납부토록 되어있고, 분양택지의 사용은 분양대금을 완납하거나 분양대금 50%이상을 납부하고 잔금에 대한 담보제공(금융기관의 지급보증서 또는 이행보증보험증권)을 할 경우 '02. 3월(건축이 가능한 택지가 완성됨) 이후 가능합니다. 이러한 선분양택지에 대해 사용가능일전 납부금액을 선수금으로 보는지, 연부금액으로 보는지의 여부에 대해 질의하오니 회신하여 주시기 바랍니다.

지방세법에 의하면 취득세는 유상승계취득의 경우 취득시기는 계약상의 잔금지급일이 원칙이고, 예외적으로 계약상의 잔금지급일보다 빠른 경우 사실상의 잔금지급일이고, 준공일전에 사용승낙이나 허가를 받은 경우에는 사용승낙일 또는 허가일을 취득일로 보고 있는 것으로 알고 있습니다.

[답설]

- 과세대상물건이 존재하지 않은 상태 즉 조성중인 택지에 대해서 지급한 대금은 선수금형태이지 연부취득에 의한 연부금액이 아님[세정13407-1477('96. 12. 18)]
- 연부취득인지의 여부는 택지사용가능시기('02. 3)부터 기산하여 판단하고, 따라서 동건은 계약기한이 '03. 11. 1이므로 2년이 되지 않아 연부취득에 해당되지 않음.

[을설]

- 지방세법운용세칙상 「연부」라함은 매매계약서상 연부계약형식을 갖추고 일시에 완납할 수 없는 대금을 2년이상에 걸쳐 일정액씩 분할하여 지급하는 것이므로

- 과세물건대상이 조성중인지 완성품인지 여부는 무시하고 계약조건이 '01. 11. 1부터 '03. 11. 1까지 2년동안 6개월마다 균등액을 납부토록 정하고 있어, 연부취득에 해당 되고 계약금 등을 연부금액으로 봄

회신

지방세법시행령 제73조 제5항의 규정에 의거 연부로 취득하는 것으로서 그 취득가액의 총액이 법 제113조의 적용을 받지 아니하는 것에 있어서는 그 사실상의 연부금지급일을 취득일로 보아 그 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하여, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다.)을 과세표준으로 부과하도록 규정하고 있고 여기서 연부라 함은 매매계약서상 연부계약의 형식을 갖추고 일시에 완납할 수 없는 대금을 2년이상에 걸쳐 일정액씩 분할하여 지급하는 것을 말하는 것입니다.

귀문의 경우 조성중인 택지에 대하여 본 계약을 체결하고 2년이상에 걸쳐 대금을 지급하는 경우라면 연부취득에 해당되는것이나 귀사와 분양자간의 계약이 본계약인지 전수협약인지는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다.

4. 취득세 비과세 감면 관련 질의

【질 의】

지방세법 제109조 [토지수용등으로 인한 대체취득에 대한 비과세]에서 소유 부동산의 보상금을 받은 날로부터 1년 이내에 대체취득을 하여야 비과세 적용을 받을 수 있도록 규정 한데 대하여 대체취득 재산이 “자기가 건축하는 건축물의 경우”에는 건축허가일, 착공일, 준공일(사용승인일) 어느 일자를 기준으로 1년 이내에 완료되어야 비과세를 받을 수 있는 지를 회신하여 주시기 바랍니다.

회신

지방세법 제107조 제1항의 규정에 의거 토지수용법 등 관계법령의 규정에 의하여 토지 등을 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자에게 부동산이 매수 또는 수용되거나 철거된 자가 계약일 또는 당해 사업인정고시일 이후에 대체취득할 부동산의 계약을 체결하거나 건축허가를 받고 그 보상금을 마지막으로 받은 날부터 1년 이내에 이에 대체할 부동산 등을 취득한 때(건축중인 주거용 부동산을 분양받은 경우에는 분양계약을 체결한 때를 말한다) 에는 그 취득세를 부과하지 아니하도록 규정하고 있으므로 귀문의 경우 토지등을 수용당한 자가 건축하는 건축물인 경우에도 그 보상금을 마지막으로 수령받은 날로부터 1년 이내에 취득이 이루어져야 비과세대상에 해당되며 그

취득일은 지방세법시행령 제73조 제4항의 규정에 의거 사용승인서교부일, 임시사용승인일 또는 그 사실상의 사용일 중 빠른날이 되는 것임을 알려드립니다.

5. 자경농민 취득세 등 감면 관련 질의

【질 의】

○○시 ○○구 ○○동에서 자경으로 화훼채로 농사를 경영 하는중 도시계획에 의하여 도로가 확장됨에 따라 토지가 줄어들어 지적도에 표시된 바와 같이 239(전) 57평으로 휴경하는이가 있어 본인이 취득하게 되었습니다.

2002년 1월 10일자로 등기 이전을 하려니 농지원부를 제출하면 농민은 취득세와 등록세를 감면받을 수 있다기에 ○○구청 세무과에 감면 신청을 했으나 현재까지 휴경하였고 농사할 준비가 되어 있지 않으니 농지로 인정하지 못한다고 거절을 당했습니다.

그로 인해 농지 취득세와 등록세를 감면 받지 못했습니다. 지적도와 같이 462-37과 476은 1981년에 취득하였으며 금번 239를 취득하였습니다.

462-37, 476은 1530㎡로 지금까지 본인이 경작하던 농지이며 239는 2002. 1. 10 취득한 농지입니다.

본인과 같은 사람은 취득세와 등록세의 면제를 받을 수 없는지 아니면 면제 혜택을 받을 수 있다면 어떤 절차에 의해서 혜택을 받을 수 있는지 소상히 알려 주시면 감사하겠습니다.

회 신

지방세법 제261조 제1항의 규정에 의거 대통령령이 정하는 바에 의하여 농업을 주업으로 하는 자로서 2년이상 영농에 종사한 자 등이 직접 경작할 목적으로 취득하는 농지에 대하여는 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감토록 규정하고 있고 동법시행령 제219조에는 농업을 주업으로 하는 자 등의 세부요건을 규정하고 있습니다.

귀문의 경우 자경농민에 해당되는지 여부, 직접경작할 목적으로 취득하는 여부, 귀하께서 2년이상 영농에 종사했는지 등을 사실조사후 종합검토하여 감면여부를 과세권자가 판단할 사항임을 알려드립니다.

6. 창업중소기업 지원대상 취득세 등 감면 관련 질의

【질 의】

저희 회사는 1999년 4월경 창업하여 polyproplane 포대를 제조판매하는 주식회사입니다. 저희 회사에서는 창업할 당시 사무실, 직원용 기숙사 및 창고등으로 사용할 목적으로 회사명의로 건물을 매입하였습니다. 저희 회사는 건물을 매입할 당시 건물에 대한 취득세를 감면받았습니다.

그런데 불행하게도 2000년 3월경 불의의 화재로 인하여 건물이 전혀 사용할 수 없게 되었습니다. 이후 저희 회사는 많은 어려움과 시련을 겪고, 2001년 12월(21개월동안)에서야 마침내 건물을 수리, 보수하였습니다.

보수하는 과정에서 본건물의 총 연면적 923㎡의 대부분을 원래 목적인 사무실, 창고 및 직원용 기숙사 등으로 수리하였고, 나머지 일부분인 288.37㎡는 창업의 취지와는 다소 다른 용도로 회사에서 사용할 계획입니다.

취득세 감면 내용을 보면 2년 이내에 정당한 사유없이 당해사업에 취득세를 감면받은 건물을 직접 사용하지 않는 경우에는 감면 세액을 추징한다는 내용을 보았기에 저희 회사의 경우에는 화재로 인하여 건물을 사용하지 않은 기간도 2년의 기간에 포함되는지 정확히 알고자 합니다.

또한 회사의 경영합리화를 위하여 연건축면적의 약30%를 창업취지와는 다소 맞지 않는 사업용으로 사용하고자 합니다

그러할 때 위 취득세 감면에 대하여 어찌 되는지 알고자 질의 합니다.

회 신

조세특례제한법 제119조 제3항 및 제120조 제3항의 규정에 의거 창업중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일로부터 2년 이내에 취득하는 사업용재산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하나 취득일로부터 2년 이내에 당해 재산을 정당한 사유없이 직접사용하지 아니하는 경우에는 면제받은 세액을 추징토록 규정하고 있으므로 귀문의 경우 사업용재산을 취득하여 2년 이내에 당해 사업에 직접사용하지 아니한 경우 기감면된 취득세 등이 추징되는 것이나 당해 사업에 직접사용 했는지 여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항임을 알려드립니다.

7. 지방세 감면 관련 질의

【질 의】

저는 2001년 4월말경 가족들과 새 아파트에 입주하게 되었는데 명의는 제 명의이었고 동 아파트도 50%의 감면 대상이 되는 소형 아파트였는데 그당시 어머니 명의로 소형 아파트를 소유하고 있어서 1세대 2주택이라는 이유로 세금 감면을 받지 못했습니다.

그러나 동년(2001년) 10월경 어머니 소유의 소형 아파트를 팔게되어 지금은 1세대 1주택이 되었습니다. 이런 경우 새 아파트 입주시 납부했던 등록세, 취득세를 조금이라도 환급받을 수 있나요?

(참고 : 그당시 입주 전에 아파트를 내놓았으니 잘 팔리지 않아 10월경에 팔린것임.)

회 신

인천광역시세감면조례 제13조 제2항의 규정에 의거 분양할 목적으로 건축한 공동주택을 최초로 분양받아 1가구 1주택이 되는 경우로서 전용면적 85제곱미터 이하인 공동주택에 대하여는 면적에 따라 취득세 등을 감면토록 규정하고 있으나 귀문의 경우 당해 공동주택을 취득할 당시에 어머님 명의의 주택을 소유한 경우라면 1가구 1주택에 해당되지 아니하므로 취득세 등의 감면대상에 해당되지 아니하며 공동주택에 대한 취득세 등 지방세의 감면은 공동주택 취득일 현재를 기준으로 하여 감면요건을 충족하는 경우에 한해 감면대상이 되는 것이므로 취득일 이후에 감면요건을 충족하더라도 기 납부된 취득세 등은 환부되지 아니합니다.

8. 교육방송 지원에 따른 KBS 방송중계탑의 특수성 질의

【질 의】

1. 교육방송 지원에 따른 KBS 방송중계탑의 특수성

- KBS는 방송법에 따라 국가가 필요로 하는 대외방송과 사회교육방송의 실시(동법 제54조1항5호)와 아울러 동법 제54조1항6호에 따른 교육방송송신을 지원토록 되어 있습니다.
- 따라서, 교육방송 송신을 위해서는 교육방송 안테나를 중계탑에 취부하여야 하고, 이를 위해서는 하중을 고려, 더욱 견고하고, 더 높은 중계탑 건설이 요구되므로 결국 지방세 과세 표준의 산정기초가 되는 취득가 또는 철탑길이가 늘어남에 따라 공사의 세부담이 늘어나게 됩니다.
- 이러한 KBS 방송중계탑의 특수성이 고려되지 않는다면, 결국 KBS는 교육방송송신

을 지원해야 하는 관련법인 방송법으로 인하여 교육방송지원에 따른 경비와는 별도로 과세부담이 더 늘어나 교육방송지원에 따른 이중부담을 안게되는 불합리성이 발생하게 됩니다

- 그러므로 교육방송 안테나가 취부된 당 공사의 중계탑에 대하여는 자사의 방송만을 목적으로 하는 타 방송사 중계탑과의 차별성을 감안, 특례조항을 마련하여 일정정도의 과세경감 조치가 필요한 것으로 사료됩니다.

2. 간이 TVR의 과세제외 검토

- 기본적으로 TVR은 방송중계탑에서 발사되는 전파가 산지가 많은 우리나라 지형으로 인한 지형지물등으로 방송전파가 전달되지 않으므로 방송중계 본탑으로부터 수신된 전파를 국지적이고 한정적인 지역에 전달하는 기능을 담당하는 방송중계탑의 보조 시설물입니다.
- 또한, 간이 TVR은 방송법 제75조 3항에서 규정하고 있는 재난주관 방송사로서의 원활한 역할 수행이라는 공공성과 아울러 해당 지역 주민들의 난시청해소 민원과 해당 지역 지방자치단체의 요청에 따라 산간, 오지 주민들의 문화격차, 정보격차 해소 차원에서 설치된 것으로써, 시설물의 공공성, 공익목적이라는 성격이 충분히 고려되어야 한다고 봅니다.
- 간이 TVR시설에 지방세를 부과한다는 것은 지방자치단체가 산간오지, 낙도 주민들의 교통편의를 위해 교통수단(버스등)을 운용하는 민간 교통업체에 보조금등을 지원하고 있는 것과는 대조적인 것으로서, 지방자치단체의 요청에 따른 설치시설물에 대하여 지방자치단체가 세금을 부과하는 것은 불합리하므로 이러한 측면에서 TVR을 금번 지방세 과세대상에서 제외하는 방안을 적극 검토하여 주시기 바랍니다.

회 신

지방세법시행령 제75조의2제7호에서 방송중계탑(방송법 제54조 제1항 제5호의 규정에 의하여 국가가 필요로 하는 대외방송과 사회교육방송중계탑은 제외)을 지방세(취득세, 재산세등) 과세대상으로 규정하고 있는바, 귀문의 TVR이 과세대상인 방송중계탑이 아닌 방송중계탑의 보조시설물에 해당되는 경우라면 지방세(취득세, 재산세등) 과세대상에 해당되지 아니하나 이의 해당여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항임을 알려드립니다.

9. 사실상 취득이 인정되는 경우의 취득의 시기

【질 의】

1. 사실관계

본인은 ○○건설주식회사에서 분양하는 아파트를 2000년 11월 10일 분양받았습니다.

2001년 9월 15일이 잔금 지급일로서 잔금 지급과 동시에 아파트 키를 받아서 입주하게끔 되어있었습니다.

본인은 개인 사정상 입주할 수 있는 여건이 안되어 잔금지급일인 2001년 9월 15일 분양대금 1억 8천만원중 잔금 50만원을 미납하였고, 건설회사에서는 잔금 미납을 이유로 아파트 키를 주지 않았습니다.

그 후 2001년 12월 10일 잔금을 완납하고 입주하였습니다.

(질의1) 지방세법 제 73조 1항에서는 사실상의 잔금 지급일을 취득의 시기로 보고 있는바 아파트 취득시기를 언제로 보아야 하는것인지요.

<답설> 분양대금에 비해 잔금 미납금이 너무 적은 관계로 사회 통념상 잔금 미납으로 보기 어려우므로 잔금납부일인 2001년 9월 15일이 취득일이다.

<을설> 사실상 잔금 납부일인 2001년 12월 10일이다.

2. 사실관계

사실관계1에서와 마찬가지로 2001년 9월 15일 잔금납부일날 잔금 50만원을 미납하였습니다.

그후 잔금을 완납하지 아니하고 2001년 10월 20일 타인에게 분양권을 전매하였습니다.

(질의 2) 잔금 납부를 아니하고 분양권 전매를 하였다면 취득세 납부의무가 있는지요?

<답설> 잔금미납금이 분양대금에 비해 너무 적은 관계로 완납으로 보아 취득세 납부의무가 있다.

<을설> 잔금을 완납하지 아니하고 전매하였으므로 취급세 납세 의무가 없다.

회 신

법인으로부터 아파트를 분양받은 경우 취득의 시기는 지방세법시행령 제73조제1항 제1호의 규정에 의거 그 사실상의 잔금지급일이 되는 것이므로 귀문과 같이 아파트 건설회사로부터 분양받은 아파트에 대한 잔금을 완납하지 아니하였다는 이유로 당해 아파트의 key를 받지 못하였다면 사실상 그 아파트를 취득하지 못하였다고 봄이 타당하다고 사료됩니다.

10. 본점사업용 부동산에 대한 취득세 종과세 여부

【질 의】

저희 회사는 방송업을 주업으로 하는 법인으로서 ○○구 ○○동 10-2번지에 본점과 주 사무소를 두고 있습니다.

저희 회사에서 ○○도 ○○시 ○○구 ○○동 130번지에 방송의 녹화 방송프로그램 제작을 위해서 1997. 2. 연건평 11,374.89㎡를 신축하여 ○○제작소로 사용하여 오고 있습니다. 그 전체 면적 중 5,519.56㎡는 본사의 조직이나 중추관리기능과는 하등의 관계가 없는 ○○제작소의 사무소용 건물로 사용하고 있습니다. 본사의 조직구성을 참고하더라도 사무소용으로 사용하는 부분은 분사무소 형태로 운용되고 있는 바, 부가가치세법상의 사업자 등록을 하지 아니하였습니다.

이 ○○제작소 사무소용건물의 구 지방세법 제112조 제3항에서 규정한 수도권정비계획법 제8조의 규정에 의한 이전촉진지역 및 제한정비권역내에서 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산을 취득한 것에 해당되는지 여부를 조속히 회신하여 주시기 바랍니다.

회 신

구지방세법(1998. 12. 31 법률 제5615호 개정이전의 것) 제112조제3항에서 대통령령이 정하는 대도시내에서 공장을 신설 또는 증설하기 위하여 사업용 과세물권을 취득할 경우와 수도권정비계획법 제6조의 규정에 의한 과밀억제권역안에서 대통령령이 정하는 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산을 취득할 경우의 취득세율은 제1항의 세율의 100분의 50으로 한다"고 규정하고 있고, 동법시행령 제84조의2제3항에서" 대통령령이 정하는 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 규정되어 있습니다.

따라서 귀문의 ○○제작소의 주요업무, 기능등이 자세히 적시되지 아니하였으나, 본사의 조직이나 중추관리기능이 없이 단순히 방송프로그램 제작등의 용도로 사용되고 있다면 주사무소에 해당되지 않는다고 사료되나 이의 해당여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다.

11. 동일토지의 면적증가분에 대한 지방세부과 여부

【질 의】

우리 연구원은 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률에 의거 정부에서 육성·지원하는 정부출연연구기관으로 우리나라 주변해역의 해양 특성파악과 해양자원의 개발 및 해양환경보존 등 해양분야에 관한 연구사업을 수행하고 또한 국가 해양개발의 정책방향을 제시하고 있는 국책연구원입니다.

우리연구원에서는 서해 임해연구기지를 설립하기 위하여 경기도 옹진군에 위치하고 있는 선갑도를 매입하여 무인관측 Station 및 태양광 발전시스템을 설치하여 연구업무를 수행중에 있습니다.

선갑도(무인도)의 실제면적과 공부상의 면적에 상당한 차이가 예상되는바, 대한지적공사에 선갑도 부지에 대한 재측량을 의뢰할 예정입니다.

동 물건의 재측량 실시결과 공부상 면적이 변경(증가)될 경우 면적증가분에 대해 지방세(취득세 및 등록세)가 부과되는지를 질의하오니 답변하여 주시기 바랍니다.

회 신

귀문의 경우 부동산 매매계약서등 관련증빙자료가 없어 정확한 판단은 어려우나 매매계약서상 면적측량결과 당초면적보다 증가한 경우 그 매매가격을 정산하도록 하였다면 그 증가된 면적은 취득세와 등록세의 과세대상에 해당됨을 알려드립니다.

12. 명의신탁해지로 인해 과점주주가 된 경우 취득세 납세의무

【질 의】

99.12.28일 대법원은 명의신탁해지로 인해 과점주주가 된 경우, 이는 실질주주가 주주명부상의 명의를 회복한 것에 불과하고 타주주로부터 주식을 취득한 경우에 해당되지 않아, 과점주주에 대한 취득세 납세의무가 없다고 판결하였고, 이에 따라 2001.6.29일 행정자치부에서도 세정 13407-30호로, 위와 같은 해석을 한 바 있습니다.

“갑”회사는 98.12.28일 명의신탁 해지로 인하여 과점주주가 된 바 있고, 99.1.28일 과점주주 취득세를 자진납부한 바 있는바, 위판결 사례와 지방세 해석 사례에 의거 기납부된 취득세를 환급받을 수 있는지 여부를 질의하오니 회신하여 주시기 바랍니다.

회신

국세기본법 제18조제3항의 규정에 의거 세법의 해석 또는 관행이 일반적으로 납세자에게 받아 들여진 후에는 그 해석 또는 관행에 의한 행위 또는 계산은 정당한 것으로 보며 새로운 해석 또는 관행에 의하여 소급과세 되지 아니하도록 규정하고 있으므로 귀문의 경우 명의신탁 해제로 과점주주가 된 경우 주식을 취득한 경우에 해당되지 않는다는 대법원 판결(대판98두7619, 1999. 12. 28) 이전에 명의신탁 해제로 인한 과점주주가 되어 취득세를 신고납부한 경우라면 기 납부한 취득세는 환부대상에 해당되지 아니함을 알려드립니다.

13. 대체취득시 취득세 비과세 관련 질의

【질의】

발신자는 ○○지방국토관리청에서 시행하는 도로공사로 인하여 발신자 소유 토지인 ○○군 ○○읍 ○○리 885-2, 884-5, 954번지 3필지에 대하여 340,770,000원을 위 국토관리청으로부터 2001년 5월 7일 보상을 받았습니니다.

그리고 보상을 받은지 1년 이내인 2001년 12월 15일 ○○시 ○구 ○○동 3055-9번지 대지와 지상건물 일체를 350,000,000원에 매수하였는데, 매수금액은 위 보상받은 금 340,770,000원에 금 9,230,000원을 보태서 대체취득한 것입니다.

위와 같이 보상금액으로 부동산을 대체취득할 때는 보상받은 금액인 340,770,000원에 대하여는 지방세(등록세 및 취득세)가 면제되고 대체취득하면서 추가된 금액인 금 9,230,000원에 대하여 등록세와 취득세가 부과되는 것으로 알고 있는데, ○○광역시 ○구청에서는 보상받은 토지를 공시지가로 계산한 금액만 대체취득시 등록세와 취득세가 면제된다고 하면서 지방세법을 무시하고 대체취득자인 발신자에게 취득세 5,925,110원(농어촌특별세 포함)과 등록세 9,695,640원(지방교육세 포함)의 합계금 15,620,750원을 부과하였습니다.

위와 같은 경우 지방세법의 적용이 어떻게 되는 것인지 회신하여 주시기 바랍니다.

회신

지방세법 제109조 제1항의 규정에 의거 토지수용법 등의 관계법령의 규정에 의거 토지수용 등을 당한 자가 보상금을 마지막으로 받은 날로부터 1년 이내에 부동산을 대체취득하는 경우 그 취득에 대하여는 취득세 등을 부과하지 아니하나 새로 취득한 부동산의 가액이 종전 부동산 가액을 초과하는 경우 그 초과액에 대하여는 취득세를 부과토록 규정하고 있고, 동법시행령 제79조의3 제1항 제2호의 규정에 의거 부동산 등

의 대체취득이 동법 제111조 제5항 각호의 규정에 의한 취득에 해당되지 아니하는 경우에는 대체취득한 부동산 등의 시가표준액에서 수용된 부동산의 시가표준액을 감한 금액을 그 초과액을 과세표준으로 하여 과세토록 규정하고 있으므로 귀문의 경우도 새로이 취득한 부동산의 시가표준액에서 수용된 부동산의 시가표준액을 감한 금액에 대하여는 취득세 납세의무가 있으나 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다.

14. 벤처기업의 취득세, 등록세 면제세액의 추징에 관한 질의

【질 의】

폐사는 98년 7월에 벤처기업확인을 받았고 서울에 본점을 두고 공장은 ○○도 ○○시 아파트형공장에 소재한 기업입니다. 불행히도 저희 기업은 요사이 화제거리인 벤처비리의 전형으로 회사가 파산의 위기에 몰렸다가 소액주주운동을 통해 경영정상화를 위해 노력하고 있는 기업입니다. 그러다 보니 회사관리에 관한 사항들이 많이 단절되어 있어 하나의 사실에 대해 일일이 추적을 하여야 일의 전모를 알 수 있는 실정입니다.

1) 저희들은 아파트형공장 3개 호실을 쓰고 있는데 그중에 공장등록이 되어 있는 305호실에 취득세, 등록세 면제세액 추징 고지서가 나왔는데 이유를 알아보니 벤처기업으로 99년 7월에 305호실을 취득하여 취득세, 등록세를 면제받았는데 2001년 1월 전 기업주의 인척이 경영하는 모회사에서 305호실의 일부를 임대하여 면제받은 세금의 일부를 추징한다는 것이었습니다. 하지만 저희 회사는 실질적으로 임대료를 받은 적도 없었습니다.

조세특례제한법 제120조 제3항에 의하면 취득일로부터 2년이내 당해 사업에 직접 사용하지 않는 경우에는 면제세액을 추징한다고 하는데 사업장축소나 사업규모축소 등으로 여유했던 공간을 회사와 연관되는 기업에 이용케 하였다고 추징을 당하여야 하는지 궁금합니다.

2) 저희 회사는 향후 주주들의 단결로 2월 중 유상증자 등을 통해 자금을 유입하여 현재 3개 호실을 쓰고 있는 것을 정리하여 다른 곳으로 이전하고 싶어 하는데 취득세, 등록세 면제세액을 추징당하지 않으려면 취득일로부터 몇 년이후이면 가능한지 관할 구청 및 기타 다른 곳에 문의하였더니 2년, 5년 등 답변이 달라서 어느것을 기준으로 하여야 할지 모르겠습니다.

현재 유향공간을 임대하고 싶은데 이 또한 추징사유가 되는지 알고 싶습니다.

3) 본점이 서울인 관계로 ○○의 모든 것을 옮기고 싶은데 저희들은 98년 7월에 처음 벤처기업확인을 받아 현재 이후 취득하는 부동산에 대해서는 면제혜택을 받지 못하는 것

으로 하는데 벤처빌딩 분양입주시는 면제가 가능하다고 하는데 사실인지 알고 싶습니다.

회신

구 조세특례제한법(법률 제5584호, '99.8.31 개정이전의 것) 제119조 제3항 및 제120조 제3항의 규정에 의거 창업중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일부터 2년이내에 취득하는 사업용 재산에 대하여는 취득세와 등록세의 100분의 75에 상당하는 세액을 감면하나 취득일부터 2년이내에 당해 재산을 정당한 사유없이 당해 사업에 직접사용하지 아니하는 경우에는 감면받은 세액을 추징토록 규정하고 있습니다.

벤처기업육성에관한특별조치법에 의한 벤처기업전용단지 및 벤처기업직접시설에서 창업한 중소기업인 벤처기업으로서 사업용 아파트형 공장을 취득하여 당해 사업에 직접사용후 임대하는 경우 기 감면된 취득세 등은 추징되지 아니하나 당해사업에 직접사용하지 아니하고 임대한 경우라면 기 감면된 취득세 등이 추징되는 것입니지만 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다.

15. 임대사업용 부동산 취득세 등 감면 관련 질의

【질 의】

당사 법인은 임대사업자로서 1999. 11. 3일 ○○시 ○○동에 있는 부도사업장을 인수하였습니다.

이부도 사업장은 최초 60㎡이하 규모로 사업승인을 득 하였고(1995. 3. 10) 당사는 85㎡이하로 변경 승인을(99. 12. 27) 득 하였습니다. 그리고 2000. 12. 24일 ○○시로부터 임시사용승인을 통보 받았습니다.

그런데 당 사업장에 토지에 대한 취득세, 등록세, 지방교육세, 농특세등에 대하여 100% 세율을 적용하여 ○○시로부터 통보 받았습니다. (건물분야에 대하여는 지방세는 50% 경감을 받음)전용면적 60㎡이상 85㎡이하는 지방세경감을 받는 것으로 알고 있는데 당 사업장에 대하여 어떻게 지방세가 적용되는 궁금합니다.

회신

구 전라북도세감면조례(조례 제2650호, 2000.1.7 개정전의 것) 제15조 제1항의 규정에 의거 임대주택법에 의한 임대사업자가 5세대이상의 공동주택을 임대할 목적으로 건축(건축용토지 취득 포함)하는 임대주택용부동산과 건축주로부터 최초로 분양받는 공동주택으로서 전용면적 60제곱미터를 초과하고 85제곱미터를 초과하지 아니하는 임대주택용부동산에 대하여는 취득세와 등록세의 100분의 25를 경감하나 동 조례 부칙

에 의거 60제곱미터를 초과하고 85제곱미터를 초과하지 아니한 임대주택용공동주택에 대한 취득세등의 경감규정은 '99.1.12부터 '99.6.30까지 취득하는 공동주택에 대하여만 한시적으로 적용토록 규정하고 있으므로 귀문의 경우 '99.11.13에 60제곱미터초과 85제곱미터이하 임대주택건설용 토지를 취득한 경우라면 취득세 등이 감면되지 아니합니다.

전라북도세감면조례 제13조 제1항의 규정에 의거 임대주택법 제2조 제4호 규정에 의한 임대사업자가 임대할 목적으로 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터이하의 공동주택을 건축하는 경우 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감토록 규정하고 있으므로 귀문의 경우 2001.12.24에 60제곱미터 초과 85제곱미터이하인 임대용 공동주택을 취득하는 경우라면 취득세 및 등록세의 100분의 50 경감대상이나 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다.

16. 취득세 과세표준 관련 질의

【질 의】

1996년 6월 20일 A라는 법인이 B라는 법인에게 일금 삼십억원정에 매매를 하여 B라는 회사는 장부상 30억원정을 지출로 처리 하였습니다.

B의 회사는 토지의 효용가치가 떨어져 매입당시보다 싼값으로 25억원에 본인에게 매도를 하고 본인은 25억원에 매수를 한다면,

본인이 등록세, 취득세를 부담하게 되는 과세표준 금액은 본인이 매입한 25억원에 대한 등록세, 취득세를 납부해야 하는지요?

아니면, B의 회사에서 매입할 당시 지출한 (장부에 기재된)금액 30억원정으로 과세 표준 금액(등록, 취득세)으로 정하여 등록비, 취득세를 납부하여야 하는지요?

회 신

지방세법세111조제5항제3호 및 같은법시행령제82조의2제1항제2호에서 법인이 작성한 원장, 보조장, 출납전표, 결산서등 법인장부에 의하여 취득가격이 입증되는 경우 취득세 과세표준은 그 취득가격에 의하도록 규정하고 있는 바, 귀문과 같이 개인이 법인으로부터 부동산을 취득한 경우 취득세 과세표준은 매도 법인의 법인장부에 기재된 당해 부동산의 매도가액이 되는 것입니다.

17. 임대사업자 취득세 등 감면관련 질의

【질 의】

본인은 임대사업을 하기 위해 ○○구 ○○동 44-279 다세대주택(11세대, 전용 40㎡초과~60㎡이하) 당초 건축주가 1995. 5. 2 신축하여 임대사업의무기간이 완료(5년간)된 물건을 2001. 9. 30계약하여 2001. 12. 20잔금을 지급하기로 하였으나 본인이 잔금을 지급하지 못하여 2001. 12. 28해제 공정을 하면서 단서로 2002. 1. 15 잔금지급을 지급할 경우 위 매매계약을 인정하고, 재계약하기로 하고 제반 등기서류를 교부하는 조건으로 2002. 1. 8 계약해제 공정하였습니다. 그 후 2002. 1. 15 잔금을 지급하였습니다.

이러한 경우 서울특별시세감면조례 제13조 제2항 규정의 감면요건이 건축주로부터 최초로 분양받은 공동주택에 해당되어 감면을 받을 수 있는지요? 그리고 취득일은 2002. 1. 15 보아야 하는지 이에 대하여 회신하여 주시기 바랍니다.

회 신

서울특별시세감면조례 제13호 제2항의 규정에 의거 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 최초로 분양받는 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택에 대하여는 취득세 등을 면제토록 규정하고 있으므로 귀문의 경우 임대주택법에 의하여 등록된 임대사업자가 공동주택을 건설하여 임대사업을 해오던 자로부터 임대의무기간이 경과 후 전용면적 60제곱미터 이하의 임대주택용 공동주택을 최초로 분양받는 경우라면 취득세 등이 면제되나 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다.

