



지방세법령 질의·회신

- 행정자치부 세정담당관실 -

1. 조세특례제한법 관련 질의

【질 의】

1. 관련법규

조세특례제한법 제119조 및 제120조에 의하면 조세특례제한법 제32조에 의한 현물출자에 따라 취득하는 사업용 재산에 관한 등기에 대하여 등록세, 취득세를 면제하는 규정이 있습니다.

조세특례제한법 32조2항에 의하면 새로이 설립되는 법인의 자본금이 대통령령이 정하는 금액 이상인 경우에 한하여 이를 적용한다. 라고 규정되어 있습니다.

조세특례제한법 시행령제29조4항에서는 법 제32조 제2항에서 “대통령령이 정하는 금액”이라 함은 사업용자산을 현물출자 하거나 사업양수도 하여 법인으로 전환하는 사업장의 순자산가액으로서 제28조제1항제2호의 규정을 준용하여 계산한 금액을 말한다.로 규정되어 있습니다.

조세특례제한법 시행령 제28조제1항제2호에 의하면 통합으로 인하여 소멸되는 사업장의 중소기업자가 당해 통합으로 인하여 취득하는 주식 또는 지분의 가액이 통합으로 인하여 소멸하는 사업장의 순자산가액(통합일 현재의 시가를 평가한 사업용자산의 합계액에서 총당금을 포함한 부채의 합계액을 공제한 금액을 말한다. 이하 같다) 이상일 것. 이라고 규정되어 있습니다.

2. 질의내용

당사의 회원사인 “용성공업사”는 1983년부터 개인기업(제조업)을 영위하다가 2001년 3월 31일부로 조세특례제한법 제32조에 의하여 현물출자하여 법인으로 전환하면서 등록세, 취득세를 면

제 받았습니다.

(1) 개인기업을 현물출자하여 법인으로 전환과정을 요약하면

개인기업 결산 → 유형고정자산 공인감정기관의 감정평가 실시 → 공인감정인(공인회계사)의 회계감사 → 감정인의 감정결과보고서(공인회계사작성)법원제출 → 법원접수후 감정결과보고서로 갈음 → 관할등기소에서 법인설립등기 실시(현물출자액 + 금전출자액 = 자본금 구성)

위와 같은 절차로 현물출자의 법인전환과정중 실례로 법원에 제출한 “감정인의 감정결과보고서”에 의하면 “현물출자를 하는 자의 성명과 그 목적인 재산의 종류, 수량, 가격과 이에 대하여 부여할 주식의 종류와 수(상법제290조 제2호의 사항)”중 “현물출자자에게 부여할 주식의 종류와 수”가 현물출자자에게 부여할 주식은 총자산에서 총부채를 공제한 순자산가액의 범위내이어야 하므로 자산액에서 부채를 공제한 순자산가액의 범위내이어야 하므로 자산액에서 부채를 공제한 금 797,285,000원 중 3,694원은 1주의 액면가액(5,000)미만이므로 출자가가 포기하고 이를 절사하여 797,285,000원에 대하여 보통주식159,457주(액면가:5,000원)를 부여하였고, 신설법인에서는 1주미만의 단수액 3,694원은 “주식발행초과금”으로 회계 처리되어 있습니다.

(참고 : 현물출자법인 전환으로 인한 신설법인의 자본금 구성(현물출자 159,457주+금전출자 543주=160,000주, 액면가액 5,000원, 자본금 800,000,000원입니다.)

개인기업의 법인전환의 과정은 이와 같이 진행되는데 관련법의 취지와 절차는 당연히 지방세를 면제하여야 한다고 사료 되는데 위와 같은 처리가 조세특례제한법 시행령 제28조제1항제2호의 규정에 부합하는지와 위배되는지 이에 질의합니다.

(질의1)

갑설) 위 법에 의해 감면을 받기 위해서는 새로이 설립되는 법인의 자본금(800,000,000원)이 사업용 자산을 현물출자하여 법인으로 전환하는 사업장의 순자산가액(797,288,694원) 이상이므로 감면이 정당하다.

을설) 조특법 시행령제29조4항 및 같은법 제28조제1항제2호에 의해 소멸되는 사업장의 중소기업자가 당해 통합으로 인하여 취득하는 주식가액이 순자산가액 이상일 것이라고 명시했으므로 현물출자로 인하여 부여받은 주식가액(797,285,000원)이 순자산가액(797,288,694원)보다 낮으므로 (1주를 부여할수 없는 액면가 미만인 3,694원을 “주식발행초과금”으로 회계처리 되었더라도) 감면대상에서 제외된다.

회 신

조세특례제한법 제119조 제1항 제4호 및 제120조 제1항 제3호의 규정에 의거 동법 제32조의 규정에 의한 현물출자에 따라 취득하는 사업용재산에 대하여는 취득세 및 등록세를 면제토록 규정하고 있고, 동법 제32조 제1항 및 제2항의 규정에 의거 제조업등을 영위하는 거주자가 사업용고정자산을 현물출자하여 제조업 등을 영위하는 법인으로 전환하는 경우로서 새로이 설립되는 법인은 법인의 자본금이 대통령령이 정하는 금액이상인 경우에 한하여 적용토록 규정하고 있으므로 귀문의 경우 동법 제32조 규정을 요건을 충족하는 현물출자로서 현물출자하여 새로이 설립되는 법인의 자본금이 현물출자한 사업장의 순자산가액(사업용자산의 합계액에서 부채의 합계액을 공제한 금액)이상인 경우에 한해 취득세 등이 감면되는 것이나 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다.

2. 장학단체 부동산 취득시 취득세 등 면제 관련 질의

【질 의】

(현황)

○○장학 문화재단은 2000.7.20 사회일반의 이익을 공여하기위하여 공익법인의 설립·운영에 관한 법률 제4조의 규정에 의거 장학금 및 학술연구비 지급과 학술단체지원등 한국 교육 발전에 공헌 함을 목적으로 서울특별시 교육감으로부터 설립허가를 받아 2000.8.8 재단 법인설립 등기를 한 바 있습니다.

당재단법인은 목적사업의 경비를 조달하기 위하여 수익사업인 부동산 임대업을 위하여 땅○○(1999.11.16)의 유지를 받은 사촌 동생 △△(상속인) 소유의 서울특별시 ○구 ○○1가 31-19외필지 토지 537.6평방미터와 동 지상건물을 2000.10.5 당 재단법인이 증여(소유권이전 등기를 하지 않았음)을 받아 계속 임대차 관계를 유지하고 있습니다.(땅 ○○가 임대하고 있던 것으로 당법인이 증여 받은 뒤에도 임대차 계약 기간이 만료하지 아니하여 계속 임대차 관계를 유지하고 있으며 2002.3 현재 명도소송[원고:당재단법인, 피고:2층 × × 숯불갈비]접수 진행중에 있음)

1. 첫 번째 질의내용

가. 구지방세법 제290조(2000.12.29 법률제6312호로 개정 되기 이전) 제1항 제18호는 “정부로부터 허가 또는 인가를 받거나 민법외에 법률에 의하여 설립되거나 그 적용을 받는 학술연구단체·장학단체·기술진흥단체·문화예술단체·체육진흥단체·청소년단체가 그 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는

취득세와 등록세를 면제하고, 과세기준일 현재 그 고유업무에 직접 사용하는 부동산에 대하여는 재산세·종합토지세·도시계획세및공동시설세를 면제한다. 다만, 취득일부터 1년이내에 정당한 사유없이 그 고유업무에 직접 사용하지 아니하거나, 대통령령이 정하는 수익사업에 사용하는 경우에는 면제된 취득세와 등록세를 추징한다”라고 규정하고

나. 구지방세법시행령 제230조의2(2000.12.29 대통령령제 17052호로 개정되기 이전) 규정에서는 “위에서 말하는 대통령령이 정하는 수익사업”이라 함은 “법인세법 제1조의 규정에 의한 수익사업을 말한다. 다만, 법 제290조 제1항제1호 내지 제4호 및 동항제15호 내지 제17호의 규정에 의한 법인이 고유목적 수행하기 위하여 영위하는 의료업과 정부로부터 설립의 허가 또는 인가를 받거나 민법외의 법률의 적용을 받는 학술연구단체·기술진흥단체가 영위하는 기술용역제공사업은 이를 수익사업으로 보지 아니한다.”라고 규정하고 있으나

가) 2000.12.29 개정된 지방세법 제288조(사회단체 등에 대한 감면) 제2항에서 “정부로부터 허가 또는 인가 받거나 민법 외의 법률에 의하여 설립 또는 그 적용을 받는 학술연구단체·장학단체·기술진흥단체·문화예술단체·체육진흥단체·청소년단체가 그 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고, 과세기준일 현재 그 고유업무에 직접 사용하는 부동산에 대하여는 재산세·종합토지세·도시계획세 및 공동시설세를 면제한다. 다만, 그 취득일로부터 1년내에 정당한 사유없이 그 고유업무에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일로부터 2년 이상 고유업무에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 면제된 취득세와 등록세를 추징한다.”라고 규정하고

나) 2000.12.29 구지방세법 제290조 개정시 “대통령령으로 정하는 수익사업에 사용하는 경우”의 조문 일부가 삭제 수정 개정된 것과 대통령령으로 위임한 구지방세법 시행령 제230조의2(수익사업의범위)의 규정을 삭제한 것을 미루어 보면 2000.12.29 개정된 지방세법령 시행일인 2001.1.1 이후 부터는 장학재단의 고유업무인 장학금 지급과 학술연구비 지급등의 기금을 마련하기 위해서는 수익사업이 핵심적 요소이기 때문에 장학기금의 마련을 위하여 취득하는 부동산도 일단 위 규정에서 말하는 “장학재단이 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산”에 해당 되는 것으로 보아 취득세와 등록세가 당연히 면제되어야 한다고 사료되는바 귀부의 해석은 어떠 하신가요?

2. 두 번째 질의내용

가. 당재단법인은 2000.10.5 위 부동산을 증여를 받아 그로부터 1년 이내 고유업무에

직접사용하기 위한 계획을 수립중에 있었으나 당초 위부동산의 소유자인 망 ○○와 기존 임차인들과의 임대기간이 종료되지 아니하였고 2000.6.5 “김□□ 등의 당재단 법인이 증여 받기전 소유자인 △△을 상대로 가처분 신청을 하여 위 부동산에 대하여 임대·매매·증여 금지 가처분 결정이 있어 당재단법인이 증여 받은 날로부터 1년 이내에 목적사용하지 못한 정당한 사유가 있었고 지방세법상 장학단체가 취득한 부동산은 조건없이 1년간 취득세 과세를 유보 하였다가 1년이 경과한 후에 고유업무에 직접사용 여부를 확인한 후에 취득세를 과세 하여야 함에도 처분청인 ○구청장은 증여당시부처 수익사업으로 계속 임대를 하고 있었으므로 당재단 법인이 증여 받은 날로부터 1년 이내인 2000.11.10자로 취득세를 부과 하였다고 주장하나, 이는 위법·부당하며 취득일로부터 1년 이내에 부과한 취득세를 취소하고 재부과 하여야 한다고 사료되는 바 귀부의 의견은 어떠 하신지요?

회신

구 지방세법(법률 제6305호, 2000. 12. 29 개정전의 것) 제290조 제1항 제18호의 규정에 의거 정부로부터 허가 또는 인가를 받거나 민법외의 법률에 의하여 설립되거나 그 적용을 받는 장학단체 등이 그 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하나 취득일로부터 1년 이내에 정당한 사유없이 그 고유업무에 사용하지 아니하거나 수익사업에 사용하는 경우에는 면제된 취득세와 등록세를 추징토록 규정하고 있으므로 귀문의 경우 장학단체가 부동산을 증여받아 임대사업에 사용한 경우라면 취득세 감면대상에 해당되지 아니합니다.

3. 취득세 등 면제 관련 질의

【질 의】

중소기업청 산하기관인 우리 중소기업정보화경영원이 부동산 매입시 등록세 및 취득세 감면대상에 해당되는지에 관해 귀 부에 아래와 같이 질의하오니 회신하여 주시기 바랍니다.

가. 법인현황

- (1) 법 인 명 : 중소기업정보화경영원
- (2) 설립근거 : “중소기업기술혁신촉진법“(2001. 5. 24 제정) 제20조
- (3) 설립일시 : 2002. 1. 22
- (4) 설립목적 : 중소기업 정보화경영의 효율적 촉진을 통한 경영혁신 및 생산성 제고

나. 부동산 현황

- (1) 취득내역 : 임차하여 사용중인 당 경영원의 사무실(261.75㎡) 매입 예정
- (2) 취득목적 : 당 경영원 고유업무의 안정적 수행

다. 질의사항

당 경영원이 중소기업의 정보화를 촉진하기 위해 정보기술의 보급 및 평가사업등을 중점 추진하고 있는 바, 지방세법 제288조제2항에 의거한 기술진흥단체로 인정되어 취득세 및 등록세를 감면받을 수 있는지에 관한 문의

회신

지방세법 제288조 제2항의 규정에 의거 정부로부터 허가 또는 인가를 받거나 민법 외의 법률에 의하여 설립 또는 그 적용을 받는 학술연구단체, 기술진흥단체 등이 그 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세 등을 면제토록 규정하고 있습니다.

귀문의 경우 중소기업기술혁신촉진법 제20조 규정에 의거 설립된 중소기업정보화경영원이 중소기업 정보화촉진 관련 정보기술의 보급 등 기술진흥업무를 주된 목적사업으로 하고 있는 경우 기술진흥단체에 해당되는 것임을 알려드립니다.

4. 임시용건축물 취득세 비과세 관련 질의

【질 의】

폐사는 2001년 7월 ○○군 소재 ○○(구 △△)중학교 부대시설 및 교사 신축공사를 조달청발주(○○교육청 감독)로 낙찰받아 공사를 수행하고 있습니다.

본 공사의 당초 계약은 2001년 8월 착공하여 2002년 11월 30일 준공하기로 되었으나 ○○교육청의 요청으로 2002년 8월 31일까지 변경계약을 하였습니다.

따라서 폐사는 당초 착공신고시 가설건축물 존치기간을 8월 20일에서 2002년 8월 31일로 12개월 10일간 존치기로 기 신고하였으나 ○○교육청 요청으로 변경계약을 함에 따라 기 신고한 가설건축물의 존치기간도 단축되어야 하는바 당초 존치기간인 2002년 8월 31일에서 2002년 7월 31일 까지로 존치기간을 변경코저 합니다.

따라서 본 공사에 필요한 가설건축물의 존치기간이 당초 총기간 1년 10일 이었으나 변경후에는 1년 미만인 되므로 당초 지방세 부과대상에서 비과세대상임을 확인하여 주시기 바랍니다.

<가설건축물 존치기간 변경내역>

구분	자	지	존치기간	비고
변경전	2001년 08년 20일	2002년 08년 31일	1년 이상	과세 대상
변경후	2001년 08년 20일	2002년 07월 31일	1년 미만	비과세대상

회 신

지방세법 제107조 제6호 규정에 의거 공사현장사무소 등 존속기간이 1년을 초과하지 아니하는 임시용건축물의 취득에 대하여는 취득세를 비과세하나 존속기간이 1년을 초과하는 경우에는 취득세를 과세토록 규정하고 있으므로 귀문의 경우 당초 가설건축물의 존속기간을 1년이 초과하는 것으로 신고하였으나 추후 존속기간을 1년미만으로 변경하고 실제로도 1년미만이내에 철거되었음이 입증되는 경우 취득세 비과세대상(행자부 심사 2001-69참조)이나 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다.

5. 취득세 납세여부 성립여부에 대한 질의

【질 의】

한국토지공사의 토지취득 및 관리전환등에 관하여 한국토지공사법 제9조에 의하여 국민에게 공급하는 사업용토지를 취득하여 관리하다가, 한국토지공사 자신의 업무용토지로 관리전환한 경우에 지방세법 제289조 제1항(구 지방세법 제110조의3 제2항 제14호)에서 정한 제3자에게 공급할 목적으로 일시 취득하는 경우에 해당되는 취득세 면제대상인지의 여부에 관하여 질의하오니 처리하여 주시기 바랍니다.

회 신

구 지방세법(법률 제4415호, '94.12.22 개정전의 것) 제110조의 3 제2항 제14호의 규정에 의거 한국토지개발공사법에 의하여 설립된 한국토지개발공사가 국가 또는 지방자치단체의 계획에 따라 제3자에게 공급할 목적으로 구 지방세법시행령 제79조의18에서 정하는 사업을 하여 일시취득하는 토지 그 정착물에 대하여는 취득세를 면제토록 규정하고 있으므로 귀문의 경우 동조의 요건을 갖춘 취득을 함으로서 취득세를 감면받는 경우로서 추후 제3자에게 공급하지 못하고 사옥부지로 관리전환하는 경우 기감면된 취득세가 추정되지 아니하며 또한 관리전환의 경우 새로운 취득이 아니므로 취득세 납세의무가 없음을 알려드립니다.

6. 창업중소기업 취득세 등 면제 관련 질의

【질 의】

※ 그동안 추진 일정요약

2000. 6. 20. 법인설립등기 목적 제조 금속파렛트

2001. 8. 7. 목적사업용 부동산 취득

2001. 8. . 목적사업을 위한 기계 발주 계약

목적사업의 기계도입시 까지 약 6개월정도 시간이 걸리므로

일시(3개월예정)타인이 창고로 일시사용허락

2002. 2. 26. 3개월 허락으로 조건없이 사용을 허락하였으나 사정에 의해 당사에 인도하지 않고 있어 당사에서는 내용증명등으로 수차례 당사에 인도하여 줄 것을 요구함에 따라 타인은 6개월만에 당사에 공장을 인도하고 완전히 철수 이후 당사는 즉시 목적사업을 위해 전기공사등을 하고 당사의 직원이 상주하여 목적사업을 추진하고 있음

2002. 3. . 당사는 목적사업을 위해 공장증축 및 공장설립승인 신청

2002. 5. . 목적사업을 위한 공장증축 완공 예정 및 공장 기계설비 설치 완료예정

2002. 6. . 목적사업의 수익발생 예정

상기설명한 바와 같이 당사는 법인설립 목적사업을 하기 위하여 계속 추진하였으며 일시적으로 타인의 사용이 있었을 뿐 현재는 목적사업용으로 사용하고 있었으므로 이는 조세특례제한법 제119조 제3항과 동법 제210조 제3항의 규정에 의하여 창업중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 취득한 사업용 재산에 해당하고 사용유예기간내(2년이내)에 고유목적사업에 사용하는 경우에 해당되어 감면이 가능하다고 생각되어 질의 하오니 상세한 답변부탁드립니다.

회 신

조세특례제한법 제119조 제3항 및 제120조 제3항의 규정에 의거 창업중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일로부터 2년이내에 취득하는 사업용재산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하나 귀문의 경우 창업중소기업이 부동산을 취득하여 타인에게 사용케 한 경우라면 타인이 사용한 부분은 당해 사업을 영위하기 위하여 취득한 것으로 보기 어려우므로 취득세 등이 면제되지 아니합니다.

7. 취득세 관련 질의

【질 의】

당사는 임대업을 영위하는 법인으로서 임대용 건물을 신축하여 임대업에 사용하고 있습니다.

일자	내용	금액	세액	비고
2001년 4월 30일	가사용승인일	67,781,503,736	1,491,193,070	
2002년 3월 13일	준공일(사용승인일)	519,666,414		질의사항임

이와 관련하여 주된 내용을 살펴보면 다음과 같습니다.

위에서 보는 바와 같이 당사는 착공일로부터 가사용승인일까지의 취득금액(가사용승인일 당시에 지급하였거나 지급하기로 확정된 금액)에 대하여 빠짐없이 취득세비용(2.2%)를 신고납부하였습니다.

이후 2001년 5월 1일부터 동 건물을 전면적으로 임대업에 사용하고 있습니다.

그런데 임대업에 사용하면서 당해 건축물의 미비한 부분이 발생함에 따라 가사용승인일 이후 준공일(사용승인일)까지 다음과 같은 별도 계약의 자본적지출이 추가로 발생하였습니다.

<추가 자본적 지출 금액>

일자	내용	금액	계약기간	당사회계처리
2001년 5월 23일	헬스장바닥마감공사	15,300,000	01.5.18~5.20	건물
2001년 6월 23일	전기배선공사	26,500,000	01.5.21~6.15	건물
2001년 6월 23일	보일러배관공사	72,386,000	01.5.18~6.9	건물
2001년 11월 11일	지상1층로비보완공사	56,570,000	01.6. ~7.7	건물
2001년 10월 26일	신축건물머릿돌제작공사	9,500,000	01.10.26	건물
2002년 2월 1일	방풍설치공사	7,300,000	02.2.1	부속설비
2001년 5월 12일	칸막이공사	303,853,000	01.5.2~5.12	비품
2001년 5월 31일	기타	28,257,414	01.5.31	건물
	계	519,666,414		

위의 가사용승인일로부터 준공일까지의 자본적지출에 대한 취득세 과표산입여부에 대하여 질의드리오니 답변하여 주시면 감사하겠습니다.

(답설)

건물 신축시 가사용승인일 이후 준공일까지의 별도계약에 의한 자본적지출에 대하여는 준공일을 취득시기로 하여 정산하여 취득세를 신고납부하여야 하는 것임.

(을설)

가사용승인일까지의 취득세 과표는 가사용승인일 현재까지 지급되었거나 지급하기로 확정된 금액에 대하여 취득세를 납부하여야 하는 것이며, 가사용승인일 이후 준공일까지의 별도계약에 의한 자본적 지출은 해당사항마다 각각 지방세법 제104조에의거 건물(신축, 증축, 대수선), 구축물, 특수부대설비 등에 해당되는지 여부를 가려 건마다 납부하여야 하는 것이므로 이와같은 사항에 해당되지 않는다면 자본적 지출에 해당된다고 하여도 취득시기(가사용승인일)이후 자본적지출이므로 취득세 납부의무가 없는 것임.

회 신

지방세법시행령 제82조의3 제1항의 규정에 의거 취득세 과세대상이 되는 취득가액은 당해 물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용을 말하는 것이므로 귀문의 경우 당해 건축물 취득시기(준공일 등)를 기준으로 당해 건물의 취득을 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용이 취득세 과세표준에 포함되는 것이며, 임시사용승인일까지 당해 건물을 취득하기 위하여 지급하였거나 지급하여야할 일체의 비용을 과세표준으로 하여 취득세를 신고납부한 경우라면 그 이후의 준공시까지의 공사비는 당해 공사비를 장부에 기장한 날로부터 60일 이내에 수정신고 납부하여야 함을 알려드립니다.

8. 창업중소기업 취득세 감면 관련 질의

【질 의】

저희 회사는 1998년 6월 30일 부도가 난 “A”법인의 공장 소재지에 1999. 3. 12. 법인설립등기를 하여 회사를 설립하였고 이어 2000. 5. 23. ”A”법인의 공장이 임의 경매가 되어 저희 회사가 응찰한 결과 낙찰을 받았습니다.(1999. 3. 12.부터 2000. 5. 23. 까지는 A법인이 저희 회사에 공장을 임대한 것임.)

따라서 “A”법인이 운영하던 주물공장을 저희 회사가 부동산(공장)을 취득하여 다시 운

영하는데 대한 공장취득의 취득세, 등록세에 대한 갑,을 양설이 분분하기에 귀부의 명확한 유권해석을 바랍니다.

(갑 설)

법원이 임의 경매에 의한 공장 취득은 창업으로 보아 취득세, 등록세를 면제한다.

구 조세특례제한법 제119조 내지 제120조에 따라 창업중소기업인 저희 회사가 창업일로부터 2년이내에 취득한 사업용재산은 취득세, 등록세를 면제한다는 규정과 세정 13407 - 1795(2001. 2. 20.), 세정 13407 - 313(2001. 3. 22)의 유권해석에 의해 면제적용이 타당함.

(을 설)

A법인이 영위하던 사업을 법원의 경락에 의하여 저희 회사가 취득한 후 동종의 사업을 계속 영위하는 것은 새로운 창업이 아니라서 취득세, 등록세를 과세한다.

구 조세특례제한법 제119조 내지 제120조의 규정에서 창업이라 함은 새로운 사업을 최초로 영위하는 경우에 한하여 취득세, 등록세를 면제 하는바 기존 공장을 법원의 경매로 취득하여 동종 사업을 다시 영위함은 새로운 창업에 해당하지 아니하기 때문이다.

회 신

조세특례제한법 제119조 제3항 및 제120조 제3항의 규정에 의거 창업중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일로부터 2년이내에 취득하는 사업용재산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제토록 규정하고 있고 중소기업창업지원법시행령 제2조의 규정에 의거 타인으로부터 사업을 승계하여 승계전의 사업과 동종의 사업을 계속하는 경우에는 창업에 해당되지 아니하는 것으로 규정하고 있습니다.

귀문의 경우 부도난 공장을 임차하여 동종의 사업을 개시한 후 동 임대공장을 경매로 취득한 경우라면 창업에 해당되지 아니하므로 취득세 등이 면제되지 않습니다.

9. 취득세 관련 질의

【질 의】

본인은 법무사의 직에 종사하는 자로서 ○○시 ○○구 ○동 425-10소재에 법무사 △△사무소를 운영하고 있으며 현재 경기도 ○○시 소재에 20여년전에 건립되어있는 낡은 아파트 구분소유 약 130여세대가 아파트를 철거하고 그 대지위에 새로운 아파트를 건설한다는 내용과 재건축 결의를 하고 관할시장으로부터 주택조합설립인가를 받은 재건축아파트 조합으로부터 등기대리인으로 위임받아 업무를 수행중에 있습니다.

위 재건축아파트는 재건축 조합원의 대지등 낡은 아파트의 지분을 조합명으로 명의만 신탁법에 의한 절차에 따라 신탁등기를 하고 등기부에 신탁사실을 표기하는 절차를 마치

고 계속 재건축 사업을 진행하되 소유권이전이 아니고 조합원 소유의 지분에 대하여 형식적으로 신탁만을 하는 것이며 차후 주택신축이 완료된 이후에는 신탁을 해지하는 절차입니다.

위의 사업과정에서 발생하는 당초 조합원 소유의 재산을 조합 명의로 신탁등기하는 사실에 대하여 각 지방자치단체별로 지방세법의 해석에 혼란이 있어 위 지방세인 취득세의 납부여부에 대하여 질의하오니 회신하여 주시기 바랍니다.

회 신

지방세법 제105조 제10호의 규정에 의거 주택건설촉진법 제44조의 규정에 의한 주택조합이 당해 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산(공동주택과 부대·복리시설 및 그 부속토지를 말한다)은 그 조합원이 취득한 것으로 보도록 규정하고 있으므로 귀문의 경우 주택건설촉진법 제44조의 규정에 의한 주택조합이 조합원으로부터 신탁에 의거 이전하는 부동산에 대하여도 당해 조합원 소유 부동산이므로 취득세 납세의 무가 없는 것임을 알려드립니다.

10. 창업벤처중소기업 취득세 감면 관련 질의

【질 의】

당사에서 금번 매각하는 건물의 지방세(등록세 및 취득세) 감면과 관련하여 다음과 같이 질의 합니다.

(상황)

- 당사는 2000년 1월 24일에 설립되었음
(설립등기 : 2000년 1월 24일, 사업자등록 : 2000년 2월 14일)
- 2001년 10월 5일 중소기업청으로부터 벤처기업확인
- 설립 후 ○○구 ○○동 2-92번지에서 임차하여 사용중 2001년 10월 20일 자가건물취득
(○○구 ○○동 11-1번지 내 토지 및 건물, 토지 : 1192.7㎡, 건물 :2147.15㎡)
- 취득후 건물전체면적의 71.2%를 당사의 사업에 직접사용하고 28.8%를 임대하였음.
(따라서 총 과세표준액의 71.2%에 해당하는 등록세 및 취득세 감면)
- 2002년 4월 22일 ○○구 ○○동 재건축조합에 토지 및 건물 매도
(매도일 현재 당초의 목적대로 당사 사업용으로 사용중)
- 2002년 5월 25일 △△구 △△동 소재 신사옥으로 이전 예정

(질의)

조세특례제한법 제119조 제3항 및 제120조 제3항의 규정에 의거 창업중소기업이 창업일

(창업벤처중소기업의 경우 벤처기업으로 확인받은 날)로부터 2년 이내에 취득하는 사업용 재산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하나 취득일로부터 2년 이내에 당해 재산을 정당한 사유없이 당해 사업에 직접 사용하지 아니하는 경우에는 감면받은 세액을 추징하도록 규정하고 있습니다.

그러나 당사는 벤처기업으로서 창업일로부터 2년 이내에 사업용부동산을 취득하여 취득세 등을 감면받은 후 당초 취득목적에 따라 적법하게 사용하다가 당해 사업용부동산을 매각하는 경우인 바, 당해 사업용 부동산을 당해사업에 직접 사용한 기간이 비록 2년 미만이라 하더라도 당초 취득목적에 따라 적법하게 사용하다가 매각하는 경우이므로 기감면된 취득세등이 추징되지 않는 것으로 사료되오나(행자부 유권해석 회신 참조 : 세정 13407-678. 2001. 12. 18) 상기의 유권해석이 당사의 본건에도 해당되어 기존의 감면분 추징을 면제받을 수 있는지 질의하오니 회신하여 주시기 바랍니다.

회 신

조세특례제한법 제119조 제3항 및 제120조 제3항의 규정에 의거 창업중소기업 및 창업벤처중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일(창업벤처중소기업의 경우에는 벤처기업으로 확인받은 날)부터 2년 이내에 취득하는 사업용재산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하나 취득일로부터 2년 이내에 당해 재산을 정당한 사유없이 당해 사업에 직접 사용하지 아니하는 경우에는 면제받은 세액을 추징토록 규정하고 있으므로 귀문의 경우 동법 제6조의 규정의 요건을 충족하는 창업벤처중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 사업용재산을 취득하여 당해 사업에 직접사용한 경우라면 그 사용기간이 2년미만이라 하더라도 기 감면받은 취득세 등이 추징되지 아니하나 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다.

11. 취득세 감면 관련 질의

【질 의】

본인은 임대주택법에 의한 임대주택사업자로 등록한 임대사업자입니다. 임대사업자로서 주택임대를 하기 위해 현재 신축중인 전용면적 30.03㎡ 아파트를 2002년 1월에 2채를 계약 체결한 바 있습니다. 이중 한 채의 아파트는 건축주로부터 최초로 직접 분양 계약을 체결하였으나 다른 한 채의 아파트는 분양권을 매수하여 분양계약자의 지위를 승계받아 본인 명의로 중도금을 납부하고 있습니다

이와 같은 분양계약자의 모든 지위를 승계받아 취득하는 공동주택도 임대사업자가 임대 목적으로 건축주로부터 최초로 분양받은 공동주택에 해당되어 취득세·등록세 등을 감면

받을 수 있는지 여부를 회신하여 주시기 바랍니다.

회 신

서울특별시세감면조례 제12조 제2항의 규정에 의거 분양(임대주택법에 의한 임대
무기간 경과 후 분양하는 경우와 임대주택법시행령 제9조제2항 규정에 의하여 구청장
의 허가를 받거나 신고를 하고 분양하는 경우를 포함한다)할 목적으로 건축한 공동주
택(그 부속토지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 최초로 분양받아 1가구1주택(당해
공동주택을 취득한 날부터 30일 이내에 종전 주택을 매각하여 1가구1주택이 되는 경
우를 포함한다. 이하 이조에서 같다)이 되는 경우로서 전용면적 40제곱미터 이하인 공
동주택에 대하여는 취득세와 등록세를 면제토록 규정하고 있으므로 귀문의 경우 건축
주와 분양계약을 맺은 타인으로부터 분양권을 매수하여 최종잔금을 지급하여 당해 공
동주택을 취득하는 경우에도 최초로 분양받은 경우에 해당되는 것임을 알려드립니다.

12. 본점 사업용 부동산 취득세 증과세에 대한 질의

【질 의】

본점사업용 부동산에 대한 취득세 증과세 범위에 대하여 질의하오니 답하여 주시기 바
랍니다.

가. 현황

- 본점 : ○○도 ○○시 ○○동에 1972년 이전 법인설립 의료제조업 개시 영업중
- 지점 : 1999년 6월 서울시 □□공단(이전축진권역)에 지점설치(사업자등록·공장등
록·지점 등기필)
- 지점부동산 취득 : 2001. 1. 2(용도:공장 및 서울지점 사무소)
- 지점부동산 이용상황

층 별	용 도
지상 5층	중역실, 바이어 상담실
지상 4층	서울지점 영업팀
지상 3층	제품전시실
지상 2층	공 실
지상 1층	공 장
지하 1층	공장식당
지하 2,3층	기계실, 주차장

- 수도권 정비계획법 제8조에서 규정한 이전촉진지역 외에 위치한 본점에 본점사업용 부동산을 설립당시부터 운영하고 있고, 이전촉진지역인 서울지점에서는 외국무역상담을 위한 공간으로 중역실 등을 5층에 설치하여 운용중에 있음.

나. 의견

(갑설) 서울지점에 설치한 중역실 등은 지점의 사업용 부동산임으로 취득세 증가할 수 없다.

(을설) 이전촉진권역에 설치한 지점부동산이라고 하더라도 5층은 중추관리기능인 중역실등으로 사용하는 부분은 현황과세의 원칙에 의하여 취득세를 증가하여야 한다.

회 신

지방세법 제112조제3항의 규정에 의거 수도권정비계획법 제6조의 규정에 의한 과밀억제권역안에서 대통령령이 정하는 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산(본점 또는 주사무소용 건축물을 신축 또는 증축하는 경우와 그 부속토지에 한함)을 취득하는 경우와 동법 동조의 규정에 의한 과밀억제권역(공업배치및공장설립에관한법률의 적용을 받는 산업단지 유치지역 및 도시계획법의 적용을 받는 공업지역제외)안에서 공장을 신설 또는 증설하기 위하여 사업용 과세물건을 취득하는 경우 취득세를 증가세 하도록 규정하고 있으므로

귀문의 경우 지점용 부동산은 취득세가 증가세되지 아니하나 지점으로 사업자 등록을 필한 지점에 사실상 본점용 부동산(예:중역실)으로 사용된 경우라면 그 부분에 대하여는 취득세가 증가세되는 것이며 이의 해당여부는 과세권자가 사실조사 후 판단할 사항임을 알려드립니다.

13. 아파트 취득세 관련 질의

【질 의】

1. 아파트를 남편의 명의로 분양받아(1999. 6. 21) 잔금을 완납하지 못하고 아내에게 권리를 양도했을 경우(2002. 3. 15) 한물건에 대하여 부부가 이중으로 취득세를 납부해야 하는지요?
2. 아파트 잔금의 미납액이 소액일 경우(100만원) 사실상의 취득으로 인정한다는데 소액의 기준은 무엇이며, 사실상의 취득이라 함은 부동산을 관리, 처분할 수 있는 권리를 취득한 것으로 인정하는데
 - ① 잔금을 완납하지 않으면 아파트열쇠를 인수할 수 없는데 관리, 처분권이 행사될 수 있는지,

- ② ○○건설회사로부터 최고장을 받았는데(2002. 3. 6)아파트관리 처분권이 아직은 회사에 있다고 보는데 이런 경우 사실상의 취득권이 인정되는지요?
공문해석이 애매모호하다고 생각되어 납득이 가는 해석을 기대합니다.
3. 양도자를 사실상의 취득자로 인정하여 잔금 납부일(2001. 12. 31)을 기준으로 자진신고납부기간 30일을 초과하였다고 20%의 가산세까지 포함하여 취득세를 고지하였는데 취득시기를 언제로 보며 잔금을 완납하지 않은 상태에서 어떻게 자진납부신고를 해야 한다는 것인지 도무지 납득이 가지 않습니다. 20%의 가산세를 부과하는 것이 적법한지요?

회신

지방세법시행령 제73조제1항제1호에서 법인과 개인간의 유상승계취득에 있어서의 취득의 시기는 사실상의 잔금지급일로 규정하고 있으므로 귀문과 같이 당초 아파트를 분양받은 자(김△△)가 당해 아파트에 대한 잔금(100만원)을 사실상 완납하지 못함으로써 아파트 건설회사로부터 당해 아파트 key를 인수받지 않은 상태에서 분양받은자의 부인(이○○)명의로 아파트 건설회사와 권리의무승계계약을 체결한 후 그 권리의무승계자(이○○)가 당해 아파트에 대한 잔금을 완납한 경우 당해 아파트의 취득시기는 잔금 완납일이 되는 것이며 취득세 납세의무는 그 권리의무 승계자에게 있음을 알려드립니다.

14. 취득세등 과세대상여부 질의

【질 의】

발신인은 8.5톤 카고 트럭을 지입하여 화물운송업을 하던 중 사정상 지입회사로부터 타 회사로 이전하려고 지입회사를 상대로 소유권이전 소송을 제기하여 승소하여 확정판결문으로 다른 운수회사로 지입하려고 하였으나 해당관청에서는 먼저 발신인명의로 등록하고 다시 다른 운수회사로 이전하여야 한다고 합니다.

- ① 어차피 5톤 이상의 화물자동차는 개별이 되지 않는 법적인 문제로 다른회사로 이전이 불가피한데 곧바로 발신인이 원하는 운수회사로의 이전이 가능한지 여부는?
- ② 곧 바로 다른 운수회사로 지입할 경우 이전회사 명의로 처음 자동차 신규 등록시 등록세 및 취득세를 납부하였는데도 다시 등록세 및 취득세를 납부하여야 하는가?
- ③ 먼저 발신인 명의로 등록해야 할 경우에도 다시 등록세 및 취득세를 납부하여야 하는지?

바로 다른 운수회사로의 이전이 불가피하여 발생할 수 있는 문제

- ① 발신인을 피보험자로 자동차보험을 들고 곧바로 해약하고 다시 이전하려는 운수회사를 피보험자로 보험을 들어야하는 번거로움
- ② 또한 쓸데없이 자가용번호판을 만들고 바로 폐지하여야 하는 행정의 번거로움과 쓸데없는 자원의 낭비가 발생하고
- ③ 불필요한 이중행정업무로 소중한 시간 낭비

따라서 지입되어 있는 화물자동차의 이전등록에 대해서 발생할 수 있는 각종 불필요하고 쓸데없는 낭비를 미연에 방지하기 위하여 지입차량의 이전등록 업무를 개선할 의향은 있으신지 궁금합니다.

회 신

지방세법시행령 제74조제3항에서 운수업체명의로 등록된 차량의 사실상의 소유자가 따로 있음이 당해 업체의 납세실적, 차주대장등에 의하여 명백히 입증되는 경우에는 등록명의로 불구하고 사실상 취득한 자를 취득세 납세의무자로 규정하고 있으므로

귀문과 같이 질의자(이○○)가 차량을 사실상 취득하여 취득세와 등록세를 각각 납부한 후 타운수업체명의로 이전등록을 하더라도 자동차등록원부상 소유자가 변경되지 않은 경우라면 취득세는 납세의무가 없으며 등록세는 7,500원만 납부하시면 됩니다.

아울러 자동차 등록·번호판 폐지등은 건설교통부에서 처리하여야 할 사항임으로 건설교통부로 이송하였음을 알려드립니다.

15. 교회재산 취득에 관한질의

【질 의】

○○시 ○구 ○○동 292-10번지 대지 2,044평방미터(618평)위 지상에 지하1층 지상5층 연면적 5,533평방미터(1,647평)를 2001년 12월 2일 교회건물을 신축하여 예배를 드렸습니다.

그러나 교회 주차장이 너무 많이 부족하여 1995년에 담임목사 개인명의로 취득한 대지 493평방미터(149평)를 증여받아 사용하고자 하는데 교회본당 바로 앞인데도 불구하고 5미터 소방도로 건너편이라 증여세(취득세)를 납부해야 하는지 궁금합니다.

관련서적에는 교회 울타리로부터 300미터 이내의 토지로(교회건물 총면적의 1/4, 17의 토지취득가능)종교법인이 고유목적 사업을 하기 위하여 취득하면 증여세가 과세되지 아니한다고 하는데 질의에 응답을 주시면 감사하겠습니다

회신

지방세법 제107조제1호의 규정에 의거 종교단체가 그 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세를 비과세 하도록 규정하고 있으나 귀문과 같이 교회구외에 있는 토지를 교회 주차장으로 사용하기 위하여 타인으로부터 증여받은 경우라면 당해 토지는 종교용에 직접사용하는 토지로 볼 수 없어 취득세가 비과세되지 아니함을 알려드립니다.

16. 취득세 과세대상 해당여부 질의

【질 의】

폐사는 러시아 중고 유람선을 도입, 개조하여 국내 최초로 수상관광호텔을 건립 중인 “○○관광호텔(주)”라고 합니다. 폐사는 ○○광역시 관광진흥과로부터 사업계획승인(96. 12. 31)을 받고, △△구청 건설과로부터 공유수면(○○시 △△구 △1동 1443번지 지선)공작물 설치허가(98. 6. 31)를 득하고, 도시계획시설실시인가(99. 2)를 득하였으며, 공사에 착수하여 전체 공정을 92.3%로서 3월 말 준공을 앞두고 있습니다.

폐사 관리동은 변전실, 냉동고, 사무실로 구성되며 △△ 구청 허가민원과로부터 건축물이 아닌 해상공작물로 규정되어질 예정입니다. 폐사는 △△ 구청 시세과로부터 과세대상물로 구두 통보 받았으며 세금이 부과될 예정입니다.

폐사 관리동은 건축물이 아닌 해상공작물 위에 있는 관광시설 부속물로서 지면도 없고 건축물 관리대장에 올릴 수도 없는 공작물인데 건축물과 준하는 과세를 적용한다는 것은 납득할 수 없는 경우라고 사료됩니다.

회신

지방세법 제104조제4호의 규정에의거 건축법제2조제1항제2호의 규정에 의한 건축물(이와 유사한 형태의 건축물을 포함)에 대하여 지방세 과세대상으로 하는 것이므로 토지에 정착하는 공작물중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것은 물론이고 지상에 정착하지 아니하더라도 이와 유사한 형태의 건축물에 해당되는 한 해상구조물도 건축물에 해당되어 과세대상으로 봄이 타당함을 알려드립니다.

17. 취득세 과세표준에 대한 질의

【질 의】

1. 사실관계

- 본인은 본인이 거주하던 기존 주택을 철거하고 1층은 사무실(50평형, 2층, 3층, 4층은 전용면적 60㎡이하인 다세대 주택(150평)으로 건물을 신축하였습니다. 본 건물 신축공사 금액은 평당 3,000,000원으로 총 6억원이었습니다.
- 연건평 150평의 다세대주택들은 취득세가 면제되나, 1층 사무실 50평은 취득세를 납부하여야 합니다.

2. 질의 내용

- 이 경우 1층 사무실 취득세 과세표준금액 산정에 아래와 같은 양설이 있어 질의합니다.

(갑설) 도급계약서의 평당 건축비를 기준하여 취득가액을 결정

- 건물 평당 건축비가 확인되므로 계약 내용에 따라 과세하는 것임.

(을설) 총공사비를 사무실과 주택의 재산세 과세 표준금액 비율로 안분하는 방법

- 평당 건축비는 사무실보다 주택 부분이 높은 것이 일반적인데도 불구하고 평당 3,000,000원으로 일괄 계약되었으므로 그 계약 내용을 부인하고, 재산세 시가표준액 비율로 안분하는 것임. 이 경우 사무실 취득가액이 주택 구입 가액보다 높아진다는 모순이 발생함.

회 신

지방세법시행령 제82조의3제1항의 규정에 의거 취득세의 과세표준이 되는 취득가액은 과세대상물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용을 말하며, 동법시행령 제80조제2항 규정에서 건축물에 부수되는 시설물의 시가표준액을 적용함에 있어서 당해 시설물이 주거와 주거외의 용도로 함께 쓰여지고 있는 건축물의 시설물인 경우 그 건축물 연면적중 주택부분과 주택이외부분의 점유비율에 따라 시가표준액을 안분하여 적용하도록 규정하고 있으므로,

귀문의 경우 1동의 건물을 신축 취득하면서 당해 건물의 용도가 상이한 경우 각 부분에 대한 과세표준의 산정은 총공사비에서 각각의 건물용도대로 시가표준액에 의하여 안분 계산하여야 함을 알려드립니다.

18. 취득시기 관련 질의

【질 의】

<질의 1>

아래와 같은 사례의 경우 취득시기를 언제로 보는지요?

* 계약조건 : 1. 총 매매대금은 21억원으로 한다.

2. 2002. 1. 1 계약보증금으로 1억원을 지불한다.

3. 할부금(연부금)지급은 매6월마다 2억원씩 5년간 지불한다.(1회 할부금지급일 : 2002. 7. 1)

(갑 설)

-토지 취득시기는 계약보증금지급일인 2002. 1. 1.이다

(을 설)

-지방세법 제73조5항규정의 “연부로 취득하는 것으로서 그 사실상의 연부금지급일을 취득으로 보아 그 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다)을 과세표준으로 하여 부과한다”라고 규정되어 있는 바,

-연부취득시기는 1차연부금지급일인 2002. 7. 1이다.

<질의 2>

위 질의 1과 관련 연부금에 대하여 금융기관(보증보험회사)에 지급보증을 받고 연부금을 납부하지 않은 경우 취득시기는?

(갑 설)

-계약서상의 연부금 납부일이다.

(을 설)

-실지 연부금 납부일이 취득시기이다.

회 신

지방세법시행령 제73조제5항에서 연부로 취득하는 것은 그 사실상의 연부금 지급일을 취득일로 보아 그 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다)을 과세표준으로 하여 부과한다고 규정하고 있으므로

연부매매계약에 의한 연부취득의 경우는 계약보증금부터 연부취득으로 보아 취득세 납세의무가 발생하며, 연부취득의 취득시기는 연부매매계약서상의 연부금 지급일이 아닌 사실상의 연부금 지급일이 취득시기가 됨을 알려드립니다.

19. 미준공 건물의 납세의무 성립에 대한 질의

【질 의】

1. 사실관계

- 건축주 : 부지 제공.
- 시공주 : 공사 부담 후 준공시 별도의 약정에 의해 건물 일부면적 대물변제 취득. (공사비 부담분)
- 현재 상태
 - 1) 외부공사(기둥/벽체)는 완료
 - 2) 도배 등 내부공사가 마무리 되지 않은 상태로
 - 3) 현재 채권, 채무관계의 다툼으로 공사가 중단되어 있고
 - 4) 시공사 가족이 채권 확보 방안으로 건축주의 의사와 상관없이 주민등록을 이전한 후 건물 일부에 거주(무단 점유)하고 있으며,
 - 5) 1심(서울지방법원)에서 업무방해 및 무단침입에 대한 벌금 및 퇴거 조치를 판결(공사를 방해하는 일체의 행위를 못함) 받았으나, 1년여가 지나도록 퇴거하고 있지 않음.

2. 질의내용

위와 같은 사실관계에 있는 경우 건축주에 대하여 취득세 및 재산세의 납세의무가 성립되는지에 대하여 회산하여 주시기 바랍니다.

회 신

지방세법시행령 제73조제4항의 규정에 의거 건축허가를 받아 건축하는 건축물에 있어서는 사용승인서교부일(사용승인서교부일 이전에 사실상 사용하거나 임시사용승인을 받은 경우에는 그 사실상의 사용일 또는 임시사용승인일)을 취득으로 보고 있으므로 귀문과 같이 건축중인 건물의 일부분에 채권자가 주민등록을 이전한 후 무단 점유하여 사실상 사용하고 있다면 건축주가 취득세 납세의무가 있으며, 재산세는 과세기 준일 현재 재산세 과세대상에 재산의 소유자로 등재되어 있는자가 재산세 납세의무가 있으나 지방세법 제182조제1항에 의거 소유권 귀속이 분명하지 아니하여 소유권자를 알 수 없는 경우에는 그 사용자가 재산세 납세의무가 있음을 알려드립니다.