

지방세법령 질의 · 회신

행정자치부 지방세정팀

1. 도시지역 용도미지정지역인 농지 취득시 지방세 경감대상 해당여부 질의

【질의】

국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의해 녹지로서 행위제한을 받고 있는 도시미분류지역 내의 토지를 자경농민이 취득한 경우 취득세와 등록세의 50% 경감대상에 해당되는지 여부

회신

가. 「지방세법」 제261조제1항에서 자경농민이 직접 경작할 목적으로 취득하는 농지와 관계법령에 따라 농지를 조성하기 위하여 취득하는 임야에 대하여는 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감하도록 하고, 경감 대상이 되는 농지의 기준을 대통령령으로 위임함에 따라 같은법시행령 제219조제2항제1호에서 농지 및 임야의 소재지가 읍 단위 이상 도시지역(개발제한지역과 녹지지역 제외)외의 지역일 것을 그 요건으로 정하고 있으며,

나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따르면, 토지의 용도지역의 지정 또는 변경은 도시관리계획으로 결정하도록 되어 있는데, 용도지역은 크게 도시지역과 관리지역으로 구분하고, 다시 도시지역은 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역 등으로, 관리지역은 보존관리지역, 생산관리지역, 계획관리지역 등으로 각각 분류하고 있고, 같은 법 시행령 제30조에서는 녹지지역을 보전녹지지역, 생산녹지지역, 자연녹지지역 등으로 세분하고 있는 한편,

다. 같은 법 제79조제2항 및 같은법시행령 제86조에 따르면, 같은 법 제36조에 따른 도시지역이 같은 조 제1항 각 호 각 목의 세부용도지역으로 지정되지 아니한 경우에는 용도지역내의 행위제한 등에 대한 제76조 내지 제78조의 규정을 적용함에 있어서 해당 용도지역이 도시지역인 경우에는 보전녹지지역에

관한 규정을 적용하여 농지의 이용, 건축물의 용도·건폐율·용적률 등에 대한 행위제한을 보전녹지지역과 동일하게 제한받게 되는데, 이는 세부용도가 지정되지 않은 지역은 도시관리계획에 따라 향후 어떠한 용도로 지정될지 알 수 없어 그 용도가 확정될 때까지 일정한 행위를 한시적으로 제한하고자 하는 것이므로, “도시지역 용도미지정지역”인 농지에 대한 행위제한의 범위가 “도시지역 보전녹지지역”과 동일하다는 이유만으로 이를 “도시지역 보전녹지지역”으로 볼 수 없다 할 것입니다.

라. 따라서 「지방세법」 제261조에 따라 취득세 등을 감면받기 위해서는 자경농민의 농지가 같은법시행령 제219조제2항 각 호에서 정한 요건을 갖추고 있어야 하는데, “도시지역 용도미지정지역”에 있는 자경농민의 농지는 같은법시행령 제219조제2항 각 호에서 정한 요건을 갖춘 경우에 해당하지 아니하므로 취득세와 등록세의 50% 경감대상으로 볼 수는 없는 것이라 하겠습니다(법제처 법령해석지원팀-2285, 2007.11.16. 참조).

지방세정팀-5117(2007.11.30.)

2. 취득세등 추징여부 질의

【질 의】

개인이 2003년도에 부동산을 취득하고 검인계약서로 신고납부 하였으나, 추후 세무서에 양도소득세를 신고하면서 제출한 매매계약서를 근거로 취득세등을 추징할 수 있는지 여부

회 신

가. 구지방세법(2005. 1. 5. 법률 제7332호로 개정되기 전의 것)제111조제1항에서 취득세의 과세표준은 취득당시의 가액으로 취득자가 신고한 가액에 의하고 제2항에서 제1항의 규정에 의한 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액에 의하되, 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 시가표준액에 미달하는 때에는 그 시가표준액에 의한다고 규정하고 있고,

나. 제5항에서 다음에 제기하는 취득에 대하여는 같은 조 제2항 단서 및 제3항의 규정에 불구하고 사실상의 취득가격에 의한다고 규정하면서, 그 제1호로 국가·지방자치단체 및 지방자치단체조합으로부터의 취득을, 제2호로 외국으로부터의 수입에 의한 취득을, 제3호로 판결문·법인장부 중 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득가격이 입증되는 취득을, 제4호로 공매방법에 의한 취득을 들고 있고, 이에 따른 지방세법 시행령 제82조의 2 제1항은 위 제3호에서 “판결문·법인장부 중 대통령령이 정하는 것”이라

함은 다음 각 호에 정하는 것을 말한다고 규정하면서 제1호로 “민사소송 및 행정소송에 의하여 확정된 판결문(화해·포기·인낙 또는 의제자백에 의한 것은 제외한다)”을, 제2호로 법인이 작성한 원장·보조장·출납전표·결산서라고 규정하고 있습니다.

- 다. 귀문의 경우 甲이 乙로부터 2003.11. 부동산을 취득하여 매매계약을 체결한 다음구지방세법제111조제1항및2항의 규정에 따라 검인계약서에 의해 취득신고를 완료하였으나, 甲이 2007.10. 양도소득세를 신고하기 위하여 실제취득가격이 기재된 매매계약서를 제출하면서 당초 신고 된 검인계약서보다 과소신고 된 사실이 확인 되는 경우 과소신고 된 부분에 대하여는 법제111조제5항 각호에서 열거하고 있는 사실상의 취득가격을 입증할 수 있는 것이 아니라면 개인간의 매매계약서에 근거하여 사실상의 취득가격으로 과세표준을 삼아 취득세등을 추징 할 수는 없는 것이라 하겠으나 이에 해당하는지는 과세권자가 판단할 사항입니다.

지방세정팀-5128(2007.11.30.)

3. 취득세 과세표준 및 고급주택 해당여부 질의

【질 의】

법원의 조정조서상에 나타나는 가액을 취득세 과세표준으로 적용할 수 있는지와 주거용으로 사용하지 아니하는 창고를 제외한 순수한 1구의 건물 연면적을 기준으로 1세대가 거주할 수 있는지 아니면 2세대 이상 거주할 수 있는지 여부에 따라 고급주택 여부를 판단할 수 있는지에 대하여

회 신

가. 지방세법 제111조제1항 및 제2항에서 취득세의 과세표준은 취득 당시 신고한 가액으로 하되, 다만 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 시가표준액에 미달하는 때에는 시가표준액으로 한다고 규정하고 있고, 동조 제5항제3호 및 같은법시행령 제82조의2제1항제2호에서 민사소송 및 행정소송에 의하여 확정된 판결문에 의하여 취득가격이 입증되는 취득에 대하여는 제2항 및 제3항의 규정에 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액에 의한다고 하면서 화해·포기·인낙 또는 의제자백에 의한 것은 제외한다고 규정하고 있으며, 민사조정법 제29조에서 조정은 재판상의 화해와 동일한 효력이 있다고 규정하고 있는바,

- 나. 귀 문의 경우 법원의 조정조서상에서 취득가액이 입증된다고 하더라도 이는 지방세 법령 등에서 규정하고 있는 사실상 취득가액이라고 볼 수 없기 때문에 이를 사실상의 취득가격으로 적용할 수는 없는 것입니다.
- 다. 한편, 지방세법 제112조제2항제2호 및 같은법시행령 제84조의3제3항제1호에서 고급주택으로 보는 1구의 건물의 연면적(주차장면적 제외)이 331제곱미터를 초과하는 것으로서 그 건물가액이 9,000만원을 초과하는 주거용 건물과 그 부속토지를 취득하는 경우 취득세를 중과세한다고 규정하고 있고, 같은법시행령 제77조에서 부동산에 있어서는 공부상의 등재 또는 등록사항에 불구하고 사실상으로 취득한 때에의 당해 물건의 현황에 의하여 부과한다고 규정하고 있습니다.
- 라. 지방세법령상 고급주택의 범위에서 1구의 건물의 범위는 그 건물이 전체로서 하나의 주거생활용으로 제공되는 것이냐의 여부에 의하여 합목적적으로 결정되어야 하는 것으로, 주택의 효용과 편익을 위하여 하나의 주거생활단위로 제공할 수 있는 구조를 갖추고 있으면 충분하다 하겠으므로 두 가구 이상이 거주하거나 거주할 수 있는 구조로 되어 있다고 하여 다르게 볼 수는 없는 것이라 할 것이나(행정자치부 심사결정 제2005-132호, 2005.5.2. ; 제2004-388호, 2004.12.29. 참조),
- 마. 다만, 공부상으로는 주거용 건물로 등재되어 있으나 실제로는 주거 이외의 용도로 쓰여지는 부분이 있으면 이러한 부분은 제외하고 고급주택 해당여부를 결정해야 하겠으므로, 귀 문의 경우 주택 취득 당시 창고가 주택의 부속시설로서 주거용으로 사용되고 있었는지 등 사실관계를 과세권자가 확인하여 취득세 중과세여부를 결정하여야 할 것으로 사료됩니다.

지방세정팀-5158(2007.12.03.)

4. 등록세 중과세 예외업종 영위법인이 대도시내어로 이전시 등록세율 질의

【질 의】

대도시외의 지역에서 설립되어 등록세 중과세 예외업종을 영위하던 법인이 대도시내어로 법인 본점을 이전하는 경우 등록세 적용세율

회 신

가. 지방세법 제138조제1항 본문 및 제2호에서 대도시외의 법인이 대도시내로의 본점 또는 주사무소의 전입(전입후 5년 이내에 자본 또는 출자액을 증가하는 경우 포함)에 따른 등기에 대하여는 법인의 설립으

로 보아 등록세를 종과세하되, 다만 같은법시행령 제101조제1항 제1호 내지 제37호에서 정하는 업종에 대하여는 그러하지 아니하다라고 규정하고 있고, 같은 법 제137조제1항 본문 및 제4호에서 법인이 본점 또는 주사무소의 이전에 관한 등기를 받을 때에는 매 1건당 75,000원의 등록세를 납부하여야 한다고 규정하고 있습니다.

나. 따라서 귀 문의 경우 대도시외에서 설립된 법인이 지방세법시행령 제101조제1항 제1호 내지 제37호에서 정하고 있는 등록세 종과세 예외업종을 영위하다가 대도시내으로 법인의 본점을 이전하는 경우라면 지방세법 제137조제1항제4호의 등록세를 적용함이 타당하다고 사료됩니다(행정자치부 지방세정팀-11, 2006.1.2. 참조).

지방세정팀-5169(2007.12.04.)

5. 추가 확보한 주차장의 재산세 과세대상 구분에 대한 질의

【질 의】

다가구 주택의 가구수(11가구→18가구) 증가로 주차장 부지를 추가 확보하여 이를 주차장으로 사용하고 있는 경우 주거용 주택의 부속토지로 보아 별도합산 대상토지로 볼수 있는지 여부

회 신

가. 지방세법 제182조 제1항 제1호에서 토지에 대한 재산세 과세대상은 종합합산 과세대상, 별도합산 과세대상 및 분리과세대상으로 구분하고, 종합합산 과세대상은 “과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 별도합산 또는 분리과세 대상이 되는 토지를 제외한 토지”로 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 다가구 주택 인근에 가구수의 증가로 인하여 추가로 주차장 부지를 확보하였다고 하더라도 별도합산 과세대상이 되는 주차장은 지방세법 시행령 제131조의2 제3항제12호에서 규정한 관광객 이용시설업 등 시설의 부설주차장으로서「주차장법」에 의한 부설주차장 설치기준면적 이내의 토지로 규정하고 있으므로 이에 해당하지 않는 경우라면 비록 당해토지가 실제 주차장 용지로 사용되고 있다고 하더라도 별도합산 과세 대상으로 보기는 어렵다 할 것입니다.

지방세정팀-5194(2007.12.04.)

6. 취득세 납세의무 성립여부 질의

【질 의】

주무관청의 허가 없이 사회복지법인 소유의 기본재산에 대하여 증여계약을 체결한 경우 취득세 납세의무 성립 여부

회 신

가. 지방세법 제105조제2항에서 부동산의 취득에 있어서는 민법 등 관계법령의 규정에 의한 등기 등록 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 취득한 것으로 본다 고 규정하고 있고, 같은법 시행령 제73조제2항 본문에서 무상승계취득의 경우에는 그 계약일에 취득한 것으로 본다 고 규정하고 있는 한편,

나. 사회복지사업법 제23조제2항에서 법인의 재산은 기본재산과 보통재산으로 구분하며, 기본재산은 그 목록과 가액을 정관에 기재하여야 한다고 하면서, 그 제3항 본문 및 제1호에서 법인은 기본재산에 관하여 증여하고자 할 때에는 보건복지부장관의 허가를 받아야 한다고 규정하고 있습니다.

다. 따라서 사회복지법인 소유의 기본재산을 증여하는 때에는 보건복지부장관의 허가를 받는 것을 요건으로 하고 있으므로, 귀 문의 경우 비록 사회복지법인 소유의 토지에 대하여 증여계약을 체결하였다고 하더라도 주무관청의 허가를 받지 아니한 경우에는 취득이 이루어진 것으로 볼 수는 없는 것으로 사료됩니다.

지방세정팀-5198(2007.12.04.)

7. 창업중소기업 해당여부 질의

【질 의】

과밀억제권역 외의 지역에서 법인을 설립한 후 타인 소유의 가공 및 정제염 제조업 공장을 임차하여 공장등록을 필하였으나, 임차한 공장을 전혀 사용하지 않은 상태(사업실적 없음)에서 별도의 토지에 창업일로부터 2년 이내에 동 업종의 공장을 건립하여 본격적인 사업을 영위하였다면 조세특례제한법 제119조 및 같은 법 제120조의 규정에 의거 취·등록세 감면대상인지의 여부

회신

- 가. 조세특례제한법 제119조제3항제1호 및 같은 법 제120조제3항에서 창업중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일부터 2년 이내에 취득하는 사업용 재산 및 이에 관한 등기에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다고 규정하고 있는 한편,
- 나. 같은 법 제6조제4항제1호에서 종전의 사업에 사용되던 자산을 인수 또는 매입하여 동종의 사업을 영위하는 경우에는 창업으로 보지 아니한다고 규정하고 있습니다.
- 다. 창업이라 함은 기업을 원시적으로 설립하여 사업을 최초로 개시하는 것을 의미한다 하겠으므로, 귀 문의 경우 법인 설립 이후 다른 법인의 목적사업에 이용된 적이 없는 공장을 임차하여 공장등록을 하였다고는 하나, 임차한 당해 공장을 전혀 사용하지 않은 상태에서 창업일로부터 2년 이내에 다른 토지상에 동종 업종의 공장을 건립하여 본격적인 사업을 영위한 경우라면 위 규정에 의한 취득세와 등록세의 면제대상으로 봄이 타당하다고 사료됩니다.

지방세정팀-5199(2007.12.04.)

8. 전자담배 담배소비세 과세여부에 대한 질의

【질의】

연초의 잎을 주원료로 하는 니코틴을 이용하여 흡연용으로 사용되도록 제조된 전자담배가 담배소비세를 부과할 담배에 해당되는지의 여부

회신

- 가. 담배사업법제2조에서 연초의 잎을 주원료로 하여 피우거나 씹거나 냄새 맡기에 적합한 상태로 제조한 것을 담배로 규정하고 있고, 지방세법제224조제2항 및 동법시행령 제172조제1호 내지 제6호에서 담배소비세를 부과할 대상 담배로 권련, 파이프담배, 엽권련, 각련, 씹는담배, 냄새맡는 담배로 각각 구분하고 있으며
- 나. 연초의 잎을 주원료로 사용했는지에 따라 담배 해당 여부를 판단하여야 하고, 그 사용용도에 따라서 지방세법시행령 제172조에서 규정하고 있는 담배의 종류를 기준으로 담배소비세가 과세되어야 할 것입니다.
- 다. 따라서 일반담배와 모양이 유사한 전자 담배는 연초의 잎을 가공하여 권련지에 맡아서 제조된 일반 권

련용 담배가 아니라 하더라도 연초의 입에서 주원료(니코틴)를 추출하여 니코틴을 흡연하도록 제조 되어있고, 그 사용용도가 흡연용에 해당하는 이상 지방세법시행령 제172조제1호 후단에서 규정하는 껌련 용과 유사한 형태의 껌련용 담배로 보는 것이 타당하다 할 것입니다.

지방세정탐-5278(2007.12.10.)

9. 현물출자에 따른 개인기업의 법인전환시 취득세 감면대상 해당여부 질의

【질 의】

지상에 소비성서비스업에 해당되는 호텔업 및 무도유흥주점에 공여되는 건축물이 있는 토지를 현물출자하여 법인전환하는 경우 조세특례제한법상 감면대상 해당여부

회 신

가. 조세특례제한법 제119조제4항 및 같은 법 제120조제5항에서 제32조의 규정에 따른 현물출자 또는 사업양수도에 따라 취득하는 사업용재산 및 이에 관한 등기에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다고 규정하고 있고, 같은 법 제32조제1항에서 거주자가 사업용 고정자산을 현물출자하거나 대통령령이 정하는 사업양수도방법에 따라 2009년 12월 31일까지 법인으로 전환하는 경우 당해 사업용 고정자산에 대하여는 이월과세를 적용받을 수 있다고 하면서 소비성서비스업을 영위하는 법인을 제외한다고 규정하고 있는 한편,

나, 같은 법 제10조제1항 및 같은법시행령 제9조제1항제1호에서 “소비성서비스업”이라 함은 호텔업 및 여관업(관광진흥법에 따른 관광숙박업 제외)을 말한다고 규정하고 있습니다.

다. 귀 문의 경우 부동산임대업을 영위하는 개인사업자가 사업용 고정자산인 토지를 현물출자하여 법인(소비성서비스업을 영위하지 아니하는 법인)으로 전환하는 경우라면 다른 법인이 그 지상건축물을 소비성서비스업에 공여하고 있다 하더라도 당해 토지는 위 규정에 의한 취득세와 등록세의 감면대상에 해당되는 것으로 봄이 타당하다고 사료됩니다.

지방세정탐-5296(2007.12.11.)

10. 종업원할 사업소세 관련 질의

【질 의】

(주)○○프로모션은 서울시 ○○구 사업장에 5명이 상시근로를 하면서, 외국인 연예인근로자를 초청하여 각 지방(부산, 제주, 마산, 거제, 청주등)의 관광호텔에 1년간 파견하여 공연근로를 하고 있을 때 지방에 파견된 공연근로자를 용산구 사업장 소속 근로자로 간주하여 종업원할 사업소세 면세점을 판단하여야 하는지 여부

회 신

가. 지방세법제246조 제2호에 의하면 종업원할은 매월 말일 현재의 사업소 소재지(사업소를 폐업하는 경우에는 폐업하는 날 현재의 사업소 소재지)를 관할하는 시·군에서 사업소별로 각각 부과한다라고 규정하고, 같은법 제243조 제1호에 의하면 “사업소”라 함은 사업 또는 사무를 수행하기 위하여 설치한 인적 및 물적설비로서 계속하여 사업 또는 사무가 이루어지는 장소를 말한다라고 규정하고 있으므로,
 나. 귀문 (주)○○프로모션 소속의 외국인 연예인 근로자의 경우 지방에 소재한 관광호텔과의 파견근로자 공연계약을 통하여 계속하여 1년간 각 지방 소재 관광호텔에서 공연근로를 제공하고 있다면 이는 서울시 ○○구 사업장에서 근로를 제공하는 종업원으로 간주할 수 없다고 사료되니 종업원할 사업소세 면세점 판단시 참고 하시기 바랍니다.

지방세정팀-5319(2007.12.11.)

11. 지방세 감면대상 해당여부 질의

【질 의】

장애인복지법에 의한 장애인의 중복장애 합산시 장애등급 상향조정표에 의해 복지카드에 지체·시각장애 4급으로 기재되어 있는 장애인이 보철용 또는 생업활동용 차량을 취득하는 경우 취득세와 등록세의 감면대상으로 볼 수 있는지 여부

회 신

가. 제4조제1항에서 장애인복지법에 의하여 등록된 장애등급 1급 내지 3급(시각장애인의 경우에는 4급)인

장애인이 보철용 또는 생업활동용으로 사용하기 위하여 취득하는 배기량 2,000cc이하인 승용자동차 등에 대하여 최초로 감면신청하는 1대에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다고 규정하고 있는바, 나. 지체장애 5급과 시각장애 6급인 중복 장애인이 보건복지부고시 제2003-37호(2003.6.28)호에 의한 중복장애 합산시 장애등급상향조정표에 의하여 지체·시각장애 4급으로 상향 조정되어 등록된 경우라면 이러한 장애인이 보철용 또는 생업활동용으로 사용하기 위하여 취득하는 차량(최초로 감면신청하는 1대)은 취득세와 등록세의 면제대상(시각장애 4급)이 되는 것이 타당하다 할 것입니다(행정자치부 지방세정팀-2205, 2006.6.1. 참조).

지방세정팀-5355(2007.12.12.)

12. 취득세 과세표준 관련 질의

【질 의】

위탁자가 사업부지를 매입하고 건축허가를 받은 후 신탁계약에 따라 건축주 명의를 수탁자로 변경하였고, 수탁자는 건축공사를 진행하고 수탁자 명의로 건축물 사용승인을 받았으나, 위탁자가 수탁자 대신 취득세와 등록세를 납부하고 그 납부세액을 위탁자의 법인장부에 계상한 경우 이를 수탁자가 납부할 취득세 등의 과세표준에 포함할 수 있는지 여부

회 신

가. 지방세법 제111조제5항제3호에서 법인장부 중 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득가격이 입증되는 취득에 대하여는 사실상의 취득가격 또는 연부금액에 의한다고 규정하고 있고, 같은법시행령 제 73조 제4항 본문에서 건축허가를 받아 건축하는 건축물에 있어서는 사용승인서 교부일(사용승인서 교부일 이전에 사실상 사용하거나 임시사용승인을 받은 경우에는 그 사실상의 사용일 또는 임시사용승인일)을 취득일로 본다고 규정하고 있으며, 같은법시행령 제82조의3제1항 본문에서 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상 물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용을 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 지방세법령에서 정하고 있는 취득시기(건축허가를 받아 건축하는 건축물의 취득시기는 사용승인서 교부일, 임시사용승인서 교부일, 사실상 사용일 중 가장 빠른 날임) 이전에 종전 건축주인 甲으로부터 건축중인 건축물을 수탁받아 건축주 명의를 乙로 변경하고 공사를 완료한 후 사용승인서를 교부받았다면

乙이 당해 건축물의 원시취득자가 되는 것이라 하겠고, 이때 당해 건축물에 대한 취득세와 등록세의 과세표준이 되는 취득가격은 건축주 명의를 변경한 후 당해 건축물 취득비용 등 공사에 투입한 비용이 된다 하겠으므로,

- 다. 귀 문의 경우 위탁자가 건축허가를 받은 후 신탁계약에 따라 수탁자 명의로 건축주를 변경하여 공사를 완료하였다면 위탁자가 수탁자 대신 당해 건축물에 대한 취득세 등을 납부하고 위탁자의 법인장부에 취득원가로 계상하였다 하더라도 이를 수탁자가 납부할 취득세 등의 과세표준에 포함할 수는 없는 것으로 사료됩니다.

지방세정팀-5371(2007.12.13.)

13. 등록세 과세표준 관련 질의

【질 의】

법인이 토지를 유상승계취득한 후 소유권이전등기일 전에 발생한 법무사비용, 인지대, 증지대, 국공채처분손실금 등을 법인장부에 계상한 경우 이를 등록세 과세표준에 포함할 수 있는지 여부

회 신

가. 지방세법 제130조제3항 본문에서 제111조제5항제3호에서 법인장부에 의하여 취득가격이 입증되는 취득의 경우에는 사실상의 취득가격을 과세표준으로 한다고 하면서, 그 단서에서 다만 등기·등록 당시에 자산재평가 또는 감가상각 등의 사유로 그 가액이 달라진 경우에는 변경된 가액을 과세표준으로 한다고 규정하고 있습니다.

나. 위 규정에서 말하는 '취득가격'에는 과세대상물건의 취득 시기 이전에 거래상대방 또는 제3자에게 지급 원인이 발생 또는 확정된 것으로서 당해물건 자체의 가격은 물론 그 이외에 실제로 당해물건 자체의 가격으로 지급되었다고 볼 수 있거나 그에 준하는 취득절차비용도 간접비용으로서 이에 포함된다 하겠으므로, 취득 후 등기일 전에 지출된 비용이 취득을 위하여 소요된 비용임이 확인되는 경우에는 이를 등록세의 과세표준에 포함함이 타당하다 할 것이나,

다. 그것이 취득의 대상이 아닌 물건이나 권리에 관한 것이어서 당해물건 자체의 가격이라고 볼 수 없는 것이라면 과세대상물건을 취득하기 위하여 당해물건의 취득시기 이전에 그 지급원인이 발생 또는 확정

된 것이라도 이를 당해물건의 취득가격에 포함된다고 보아 취득세 과세표준으로 삼을 수 없다 할 것으로, 귀 문의 경우 법인이 토지를 유상승계취득한 후 소유권이전등기일 전에 발생한 법무사비용, 인지대, 증지대, 국공채처분손실금 등은 당해 과세대상 물건을 취득하기 위해 소요된 비용은 아니라 하겠으므로, 이를 등기일 전에 법인장부에 계상하였다고 하여 등록세 과세표준에 포함할 수는 없는 것으로 사료됩니다.

지방세정팀-5406(2007.12.14.)

14. 재산세 용도구분에 의한 비과세 대상 범위에 대한 질의

【질 의】

- ① 개인소유 건축물을 교회가 무상으로 예배당으로 사용하는 경우 용도구분에 의한 비과세 대상에 해당 하는지 여부
- ② 개인소유 주택을 무상으로 교회의 담임목사 사택으로 사용하고 있는 경우 용도구분에 의한 비과세 대상에 해당 하는지 여부

회 신

가. 「지방세법」제186조 제1호에서 제사·종교·자선·학술·기예 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 부동산은 재산세를 비과세하나 수익사업에 사용하는 경우와 당해 재산이 유로로 사용되는 경우의 그 재산 및 당해 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우에 그 해당 부분에 대하여는 재산세를 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문1의 경우 개인소유 건축물이라고 하더라도 당해재산이 무상으로 종교용 시설인 예배당으로 직접 사용되는 경우라면 지방세법 제186조에서 규정한 용도구분 비과세 대상으로 볼 수 있다 할 것이나, 이에 해당하는지의 여부는 과세권자가 구체적인 사실관계 및 관련 현황을 확인하여 판단하여야 할 사항입니다.

다. 귀문2의 경우 교회가 소유하는 주택을 담임목사의 사택으로 사용하고 있는 경우에는 비과세 대상에 해당한다고 할 것이나, 개인소유 주택을 담임목사 등 종교단체 대표자가 실제 거주용으로 사용하고 있는 경우에는 지방세법시행령제79조제1항제1호의 규정에 의한 종교·자선 등을 사업목적으로 하는 비영리법인이 그 사업에 직접 사용하는 재산에 해당하지 않아 비과세 대상으로 볼 수 없다 할 것입니다.

지방세정팀-5459(2007.12.18.)

15. 취득시기 관련 질의

【질 의】

개인이 상가 취득을 목적으로 분양회사와 “점포의 위치와 면적은 분양대금 잔금 완납 후 추첨에 의하여 확정하되, 면적증감분이 있는 경우 이를 정산한다”라는 내용의 분양계약을 체결하고 사용승인서 교부일 이전에 잔금을 지급하였으나, 추첨과정에서 분양회사와 다툼이 있어 쟁송을 거쳐 점포의 위치(분양호수)가 확정된 경우 그 취득시기에 있어서 건축물 사용승인 이전에 잔금을 납부하였으므로 「사용승인서 교부일」이 되는 것인지, 아니면 「상가 점포호수 추첨일」이 되는 것인지 여부

회 신

- 가. 취득세는 본래 재화의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 거기에 담세력을 인정하고 부과하는 일종의 유통세의 일종으로 취득자가 재화를 사용·수익·처분함으로써 얻을 수 있는 이익을 포착하여 부과하는 것이 아니어서 취득자가 실질로 완전한 내용의 소유권을 취득하는가의 여부에 관계없이 사실상 취득행위 자체를 과세객체로 하는 것이고, 여기서 “사실상의 취득”이라 함은 일반적으로 등기와 같은 소유권 취득의 형식적 요건을 갖추지는 못하였으나 대금의 지급과 같은 소유권 취득의 실질적 요건을 갖춘 경우를 말한다(대법원 2007.5.11. 선고 2005두13360 판결 참조) 하겠고,
- 나. 한편, 지방세법령에 정해진 과세대상 부동산이 존재하고, 그 부동산의 취득자가 특정되어 있으며, 그 취득시기가 도래한 경우에는 법령상 취득세의 과세요건을 충족하였다 할 것으로,
- 다. 귀 문의 경우 개인이 분양회사와 “분양부동산(상가) 분양계약서상 분양목적물의 위치와 면적은 잔금납부 후 추첨에 의하여 결정하고 면적증감분에 대하여는 정산기로 한다”는 내용으로 분양계약을 체결하였다고는 하나, 분양계약서상 분양목적물이 “2층 1구좌/호(계약평수 4평 : 1구좌 4평 기준)”로 표시되어 있고, 분양대금(124,000,000원)과 그 납부방법이 구체적으로 명시되어 있음을 볼 때, 분양계약 체결 당시 분양계약자가 장래 분양 취득할 건축물(부속토지 포함)과 그 가격이 어느 정도 특정되었다고 보아야 하겠으므로, 이를 장차 본계약인 매매계약을 체결할 것을 약속하는 매매예약이라거나 또는 본계약을 체결하기 위한 계약의 일종인 가계약으로 보기는 어렵다고 사료됩니다.
- 라. 따라서 법령에서 건축주가 사용승인서 교부일 이전에 분양계약을 체결한 자가 잔금을 납부한 경우에 사용승인서 교부일에 건축주의 원시취득과 분양계약자의 승계취득이 이루어진 것으로 보도록 규정하고 있으므로, 당해 건축물 「사용승인서 교부일」을 상가 취득일로 보아야 하겠고, 추후 면적증감분이 발생

하여 차액분을 정산하는 경우라면 그 사유발생일로부터 60일 이내에 수정신고를 함이 타당하다 하겠습니다.

지방세정팀-5523(2007.12.21.)

16. 취득세 등 면제대상 해당여부 질의

【질 의】

- ① 지방세법 제280조제5항제2호의 “유통사업을 영위하고자 하는 자”란 무엇인지 여부
- ② 구 「중소기업의 구조개선과 재래시장 활성화를 위한 특별조치법」에 의하여 선정된 시장재 건축사업시행구역이 유통단지개발촉진법 제2조제2호 각목을 충족하고 있는 경우 유통단지에 해당되는 것으로 볼 수 있는지 여부

회 신

가. 지방세법 제280조제5항 본문 및 제2호에서 대통령령이 정하는 유통단지안에서 유통사업을 영위하고자 하는 자가 취득하는 유통사업용 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고 과세기준일 현재 유통사업에 직접 사용하는 부동산에 대하여는 그 부동산을 취득한 날부터 5년간 재산세의 100분의 50을 경감한다고 규정하고 있고, 같은법시행령 제226조제1항 및 제2항에서 “유통단지”라 함은 유통개발촉진법 제5조의 규정에 의한 유통단지를, “유통사업을 영위하는 자가 취득하는 유통사업용 부동산”이라 함은 유통단지개발촉진법 제2조제2호 각목의 유통시설을 설치하기 위하여 유통단지안에서 최초로 취득하는 토지와 그 토지취득일부터 5년 이내에 취득하는 사업용 토지 및 건축물을 말한다고 규정하고 있는 한편,

나. 구 유통단지개발촉진법(2007.8.3. 법률 제8616호 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」로 개정되기 전의 것) 제2조제1호에서 “유통단지”라 함은 유통시설과 지원시설을 집단적으로 설치·육성하기 위하여 제5조의 규정에 의하여 지정·개발하는 일단의 토지를 말하고, 제2호에서 “유통시설”이라 함은 상품의 수송·보관·포장·하역·가공·통관·판매·정보처리 등을 위한 다음 각목의 시설을 말한다고 하면서, 그 가목 내지 타목에서 그 범위를 규정하고 있는바,

다. 귀 문의 ①의 경우 「유통사업을 영위하고자 하는 자」란 유통사업의 운영주체로서 자기 책임하에 유통사업을 경영하는 자를 의미한다고 보아야 하겠고(행정자치부 심사결정 제2007-598호, 2007.10.29.

참조),

라. 귀 문의 ②의 경우 구 「중소기업의 구조개선과 재래시장 활성화를 위한 특별조치법」에 의하여 선정된 시장재건축사업시행구역이 유통단지개발촉진법 제2조제2호 각목을 충족하고 있는 경우라 하더라도 당해 사업시행구역이 구 유통단지개발촉진법 제5조의 규정에 의한 유통단지에 해당되지 아니한 경우라면 위 규정에 의한 취득세와 등록세의 면제대상으로 보기는 어렵다고 사료됩니다.

지방세정팀-5524(2007.12.21.)

17. 가설건축물에 대한 취득세 납세의무 성립시기 관련 질의

【질 의】

가설건축물을 취득한 자가 당초 존속기간을 1년 초과하는 것으로 하여 축조신고를 하고 취득세를 납부하였으나 그후 존속기간을 1년 미만으로 변경하고 실제 1년 내에 이를 철거한 경우 이미 납부한 취득세를 환부하여야 하는지 여부

회 신

가. 지방세법 제29조제1항제1호에서 취득세를 납부할 의무는 과세대상 물건을 취득하는 때에 성립한다고 규정하고 있고, 같은 법 제107조제6호에서 임시 흥행장, 공사 현장사무소 등 존속기간이 1년을 초과하지 아니하는 임시용 건축물의 취득에 대하여는 취득세를 부과하지 아니하되, 다만 존속기간이 1년을 초과하는 경우에는 취득세를 과세한다고 규정하고 있으므로, 존치기간이 1년 미만인 건축물을 비과세 대상이 되지만 존치기간이 1년을 초과하는 건축물은 과세대상이라 할 것인바,

나. 가설 건축물에 대한 취득세 과세여부의 판단은 취득시점부터 1년이 되는 시점에서 과세여부를 판단하는 것이 아니라 존치기간을 1년을 초과하여 사용할 것을 전제로 축조신고를 하는지의 여부에 따라 판단함이 타당하다 할 것(행정자치부 심사결정 제2004-71호, 2004.3.29. 참조)으로서,

다. 귀 문의 경우 가설건축물을 취득하면서 당초 존속기간을 1년 초과하는 것으로 하여 축조신고를 하였다면 이는 존속기간이 1년을 초과하는 건축물로서 취득 당시부터 위 규정에 의한 취득세의 비과세대상으로서의 요건을 갖추지 못한 건축물로 보아야 하겠으므로, 취득세 납세의무 확정 이후 그 존치기간을 1년 미만으로 단축하고 이를 실제 철거하였다고 하여 소급하여 취득세 과세대상이 비과세대상으로 전환된 것으로 보기는 어렵다고 사료됩니다.

지방세정팀-5525(2007.12.21.)

18. 과점주주 주식취득에 따른 취득세 납세의무 성립여부 질의

【질의】

법인설립 당시 과점주주였던 甲이 주식을 양도하여 일반주주로 되었다가 5년이 경과한 후 다시 과점주주가 된 경우 취득세 납세의무가 성립되는지 여부에 대하여 질의

회신

가. 지방세법 제105조제6항에서 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가된 때에는 그 과점주주는 당해 법인의 부동산(…)을 취득한 것으로 본다라고 규정하고 있고, 동법시행령 제78조제1항에서 법인의 과점주주가 아닌 주주 또는 유한책임사원이 다른 주주 또는 유한책임사원의 주식 또는 지분을 취득함으로써 최초로 과점주주가 된 경우 또는 증자 등으로 인하여 최초로 과점주주가 된 경우에는 최초로 과점주주가 된 날 현재 당해 과점주주가 소유하고 있는 법인의 주식 또는 지분을 모두 취득한 것으로 보아 법 제105조제6항의 규정에 의하여 취득세를 부과한다고 규정하고 있으며, 같은 조 제2항 본문에서 이미 과점주주가 된 주주 또는 유한책임사원이 당해 법인의 주식 또는 지분의 비율이 증가된 경우에는 그 증가된 분을 취득으로 보아 법 제105조제6항의 규정에 의하여 취득세를 부과하고, 다만, 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 아니 하다고 규정하고 있습니다.

나. 귀 문의 경우 甲개인이 K법인의 주식을 70% 보유하고 있는 상태에서 특수 관계 없는 乙과 丙에게 주식을 양도하여 일반주주로 되었다가 5년이 경과한 후 乙과 丙으로부터 주식을 취득함으로써 80%를 소유하게 되어 다시 과점주주가 된 경우에는 과점주주 주식취득에 따른 취득세 납세의무가 성립되는 것이며, 과점주주일 현재 K법인의 법인장부에 계상된 취득세 과세대상이 되는 자산의 80%에 해당하는 가액으로 신고 납부하여야함을 알려드립니다.

지방세정팀-5533(2007.12.21.)

19. 취득세 등 감면대상 해당여부 질의

【질 의】

乙이甲과 권리의무승계계약을 체결하고甲이 연부취득 중인 부동산(아파트형 공장)에 대한 권리의무를 승계한 다음 이를 분양 취득한 경우 최초로 분양 취득한 것으로 보아 서울특별시 세감면조례의 규정에 의한 취득세와 등록세의 면제대상으로 볼 수 있는지 여부

회 신

가. 서울특별시세감면조례 제23조제2항에서 아파트형 공장에 입주하여 사업을 영위하고자 하는 자는 중소기업기본법 제2조의 규정에 의한 중소기업자가 산업집적활성화및공장설립에관한법률 제28조의5제1항 제1호 및 제2호의 규정에 의한 사업 또는 벤처기업을 영위할 목적으로 아파트형 공장 설립자로부터 최초로 분양받아 취득하는 아파트형 공장용 부동산에 대하여는 취득세를 면제하고, 취득한 날부터 2년 이내에 등기하는 경우에는 등록세를 면제한다고 규정하고 있습니다.

나. 지방세법시행령 제73조제5항에서 연부로 취득하는 것으로서 그 취득가액의 총액이 법 제13조의 적용을 받지 아니하는 것에 있어서는 그 사실상의 연부금 지급일을 취득일로 보아 그 연부금액을 과세표준으로 하여 부과한다고 규정하고 있으나, 연부로 취득중인 부동산에 대해 경계계약이 체결된 경우 종전 연부취득자가 납부한 취득세는 환부대상이라는 점, 乙이甲으로부터 아파트형 공장용 부동산에 대한 권리의무를 양수받은 다음 분양회사로부터 소유권이전등기를 경로받는 경우 당해 아파트형 공장용 부동산에 대한 최초의 취득자라 할 수 있는 점, 甲이 지급한 연부금액이 있다 하더라도 이는 지방세법상 취득세의 과세대상이 되는 취득에 해당되는 것이지 종국적으로 소유권을 취득한 것은 아니라는 점(대법원 2007.3.15. 선고 2006두19686 판결 참조) 등으로 미루어 볼 때,

다. 귀 문의 경우 아파트형 공장용 부동산을 취득한 乙은 위 규정에 의한 최초 분양자에 해당되는 것으로 보아 당해 부동산에 대하여 취득세와 등록세를 면제함이 타당하다고 사료됩니다.

지방세정팀-5563(2007.12.24.)

20. 취득세 중과세대상 해당여부 질의

【질 의】

회원제 골프장 내에 위치하면서 골프장 이용고객과 골프장을 운영하는 법인 소속 직원들의 숙소로 제공되는 골프텔(게스트하우스)이 취득세 중과세대상에 해당되는지 여부

회 신

가. 지방세법 제112조제2항 본문 전단 및 제2호에서 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」의 규정에 의한 회원제골프장용 부동산 중 구분등록의 대상이 되는 토지와 건축물 및 그 토지상의 입목”의 취득에 대하여는 취득세를 중과세하도록 규정하고 있고

나. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률시행령」 제20조제4항 본문 및 제4호에서 관리시설 및 그 부속토지를 구분등록대상으로 하면서, 사무실·휴게시설·매점·창고 기타 골프장안의 모든 건축물을 포함하되, 수영장·테니스장·골프연습장·연수시설·오수처리시설 및 태양열 이용설비 등 골프장의 용도에 직접 사용되지 아니하는 건축물을 제외한다고 규정하고 있습니다.

다. 귀 문의 경우 회원제 골프장 내에 위치한 골프텔이 골프장 이용고객과 골프장을 운영하는 법인 소속 직원들의 숙소로 제공되는 경우라면 당해 골프장의 용도에 직접 사용되는 건축물로 볼 수 없어 구분등록대상으로 보기는 어렵다고 사료되므로(문화관광부 스포츠산업팀-3112, 2007.12.31. 참조), 이러한 골프텔에 대하여 취득세를 중과세할 수는 없다 할 것입니다.

지방세정팀-5564(2007.12.24.)

21. 토지구획정리사업의 재산세 부과에 대한 질의

【질 의】

농지가 1999년 토지구획정리사업지구로 지정되어 지목이 대지라는 이유로 건축도 할 수 없는 토지를 비사업용으로 보아 재산세를 과세한 것이 타당한지의 여부

회 신

가. 토지구획정리사업에 제공되는 토지의 재산세는 토지구획정리사업법 폐지법률(2000.1.28. 법률 제6252

호) 부칙 제2조에서 "이 법 시행당시 종전의 도시계획법 제12조의 규정에 의하여 도시계획으로 결정된 동법 제2조 제1항 제1호 다목의 토지구획정리사업에 관하여는 종전의 토지구획정리사업법의 규정에 의한다"라고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 1999년 토지구획정리사업지구로 지정되어 건축도 할 수 없는 토지라고 할지라도 토지구획정리사업에 제공되는 토지에 대한 재산세의 과세는 사업지구 결정일부터 환지계획인가일 이전까지는 사업준비단계로 보아 토지의 이용현황에 따라 종합·별도·분리과세대상으로 구분하고, 환지인가일 이후부터 공사완료 공고일 이전까지는 공부상의 지목에 관계없이 잡종지로 보아 종합합산 과세대상으로 분류하여 과세하고 있음을 양지하여 주시기 바랍니다.

지방세정팀-5574(2007.12.26.)

22. 취득세 등 추징대상 해당여부

【질 의】

지역균형개발 및 지방중소기업육성에 관한 법률의 규정에 의한 사업시행자가 지정된 지역안에서 부동산을 취득하였으나 개발사업을 완료한 다음 당해 부동산을 매각한 경우 면제된 취득세와 등록세를 추징하여야 하는지 여부

회 신

가. 지방세법 제277조제2항 본문에서 「지역균형개발 및 지방중소기업육성에 관한 법률」 제9조의 규정에 의하여 개발촉진지구로 지정된 지역 안에서 사업시행자로 지정된 자가 동법에 의하여 고시된 개발사업을 시행하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다고 하면서, 그 단서에서 다만 그 취득일로부터 3년 이내에 정당한 사유없이 그 사업에 직접 사용하지 아니하거나 매각하는 경우 그 해당부분에 대하여는 감면된 취득세 등을 추징토록 규정하고 있고,

나. 한편 「지역균형개발 및 지방중소기업육성에 관한 법률」 제22조제2항에서 시행자는 그가 조성하는 토지 또는 시설등을 분양받거나 이용하고자 하는 자로부터 대통령령이 정하는 바에 따라 대금의 전부 또는 일부를 미리 받을 수 있다고 규정하고 있습니다.

다. 그러므로 귀 문의 경우 지역균형개발 및 지방중소기업육성에 관한 법률 제9조의 규정에 의하여 개발촉진지구로 지정된 지역 안에서 사업시행자로 지정된 자가 고시된 개발사업을 완료 후 3년 이내에 제3자

에게 당해 부동산을 매각하였다 하더라도 면제된 취득세와 등록세를 추징할 수는 없는 것(행정자치부 세정13407-430, 2003.5.22. 참조)으로 사료되나, 이에 해당되는지 여부는 사실관계를 과세권자가 확인하여 결정할 사항이라 할 것입니다.

지방세정팀-5578(2007.12.26.)

23. 축산물(계란) 저장창고에 대한 재산할 사업소세 면제관련 질의

【질 의】

농업회사법인의 축산물(계란) 저장창고시설을 양축(養畜)에 직접 제공되는 건축물로 간주하여 재산할 사업소세를 면제받을 수 있는지 여부

회 신

가. 지방세법제267조 제3항에 의하면 농업·임업·축산업 및 수산업에 대하여는 사업소세를 면제하지만, 영농·영림·양축·양식·어획 등에 직접 제공되지 아니하는 건축물과 종업원의 경우에는 그러하지 아니하다라고 규정하고 있으므로

나. 귀문 농업회사법인이 여러 지역의 양계장에서 생산된 계란을 저장하기 위하여 양계장의 소재지와는 별도의 본점 인근지역에서 저온저장창고를 가동하는 경우, 그 저온저장창고의 경우는 양축(養畜)에 직접 제공되는 건축물로 볼 수 없어 재산할 사업소세가 면제되지 않는다고 사료됩니다.

지방세정팀-5626(2007.12.28.)