



## 질의와 회신

# 지방세법령 질의·회신

행정안전부 지방세운영과

### 1. 상속에 따른 취득세 납세의무

#### 질의

- ① 피상속인으로부터 상속받은 도로를 추후 기부채납 하고자 하는 경우 상속 취득세가 비과세되는지 여부
- ② 상속재산 협의분할이 이루어지지 않는 경우 취득세 납세의무자는 주된 상속자인지 아니면 상속재산 지분별로 납부하여야 하는지 여부 및 과세표준
- ③ 취득신고기한 경과 후 상속재산을 분할 협의하여 취득하게 되는 상속인의 자진신고 납부 기한 및 가산세 부담여부

#### 회신

가. 지방세법 제105조제9항에서 상속으로 인하여 취득하는 경우에는 상속인 각자가 상속받는 과세물건(지분을 취득하는 경우에는 그 지분에 해당하는 과세물건을 말한다)을 취득한 것으로 본다 고 규정하고 있고, 동법 시행령 제73조제2항에서 무상승계취득의 경우에는 그 계약일(상속으로 인한 취득의 경우에는 상속개시일)에 취득한 것으로 본다 고 규정하고 있고, 동법 제111조제2항에서 제1항의 규정에 의한 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액에 의하되, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 시가표준액에 미달하는 때에는 그 시가표준액에 의한다고 규정하고 있습니다.

나. 질의 ① : 귀 문의 경우 피상속인으로부터 상속받은 부동산(도로)을 추후 지방자치단체에 기부채납 할 예정이라 하더라도 부동산 취득 당시 지방세법 제106조제2항에서 규정하는 국가·지방자치단

체 등에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 해당하지 않는다면 상속에 따른 취득세 납세의무는 있는 것으로 사료되으나, 이에 대하여는 해당 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인하여 판단할 사항입니다.

다. 질의 ② : 공동상속인이 상속재산을 지분으로 취득하는 경우 상속재산분할 협의가 이루어지지 않은 이상 상속인 각자가 상속지분에 대해 취득세 납세의무가 있는 것이며, 이때 적용되는 취득세 과세표준액은 시가표준액이 되는 것입니다.

라. 질의 ③ : 민법 제1013조제1항에서 공동상속인은 언제든지 그 협의에 의하여 상속재산을 분할할 수 있고 같은 법 제1015조에서 상속재산의 분할은 상속이 개시된 때에 소급하여 효력이 있는 것으로 규정하고 있으므로, 귀 문의 경우 공동상속인이 상속부동산에 대하여 분할협의를 한 경우 상속재산분할로 인하여 취득하는 상속인의 취득의 시기는 상속개시일이 되는 것이며, 취득일로부터 6개월이 경과한 후에 상속재산분할협의를 하였다면 가산세를 포함한 금액으로 취득세를 납부하여야 함을 알려드립니다.

【지방세운영과-40('08.6.2)】

## 2. 대도시내의 법인등기에 대한 종과세 기준일

### 질 의

현재 지점에 사용할 부동산을 취득하는 경우 지방세법 제138조에 의한 등록세 종과규정을 적용함에 있어서 설립 후 5년의 기산일이 지점설립일인지, 아니면 지점사업개시일을 기준으로 하는지 여부

### 회 신

가. 지점 등의 범위에 대하여 지방세법 시행령 제102조제2항 및 동 시행규칙 제55조의2에서 “사무소 등은 법인세법·부가가치세법 또는 소득세법의 규정에 의해 등록된 사업장으로서 인적·물적 설비를 갖추고 계속하여 사무 또는 사업이 행하여지는 장소”라고 규정하고 있으므로, 귀 문의 경우, 부가가치세업상 사업자등록일을 기준으로 판단하고 있습니다.

【지방세운영과-40('08.6.4)】



### 3. 종교시설에 대한 지방세 비과세범위 확대

#### 질 의

교회가 종교시설 내에서 지역주민을 위한 모임, 운동, 복지, 쉼터 등을 제공하는 것은 시대적 흐름이며, 정부나 지역사회에서도 교회에 요구하는 것이 현실이므로 종교목적 비과세의 범위를 확대하여 현실적인 가이드라인의 제시 필요성

#### 회 신

가. 지방세법 제107조제1호 및 같은법 제127조제1항제1호에서 종교를 목적으로 하는 단체가 그 사업에 사용하기 위한 부동산의 취득에 대하여는 취득세와 등록세를 부과하지 아니하도록 되어 있고, 그 단서규정에서는 수익사업에 사용하는 경우와 취득일부터 3년 이내에 정당한 사유없이 그 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일부터 2년 이상 그 용도에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당부분에 대하여 취득세를 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 비영리사업자가 당해 부동산을 “그 사업에 사용”한다고 함은 현실적으로 당해 부동산의 사용용도가 비영리사업 자체에 직접 사용되는 것을 뜻하고, “그 사업에 사용”의 범위는 당해 비영리사업자의 사업목적과 취득목적을 고려하여 그 실제의 사용관계를 기준으로 객관적으로 판단되어야 하는 것으로서(대법원 2002.10.11 선고 2001두878 판결 참조),

다. 용도구분에 의한 취득세와 등록세 비과세 규정은 사회정책과 경제정책 등의 여러 요소를 고려하여 공공의 목적에 쓰이거나 공익적 성격을 갖추고 있는 부동산을 과세대상에서 제외함으로써 공익성이 인정되는 부동산에 대하여 세제지원을 하려는 데에 그 입법목적이 있다고 하겠고, “직접사용”의 의미는 종교활동을 하는 비영리사업자의 종교의식, 종교교육, 선교활동 등에 직접 사용되고 있는지 여부를 구체적이고 객관적으로 판단하여야 할 것으로서, 종교단체가 취득하는 부동산이라 하더라도 종교의식·예배·축전·종교교육·선교 등 종교목적으로 직접 사용하는 부동산에 한하여 취득세 등의 비과세대상이 되는 것으로 운영하고 있습니다.(행심2004-394, 2004.12.29.참조)

라. 비과세·감면과 관련하여 대법원 판례에서도 조세법률주의 원칙상 과세요건이나 비과세요건 또는 조세 감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이며, 합리적인 이유없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니하고, 특히 감면요건 규정 가운데 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평원칙에도 부합한다고 판결(대법원 2004.5.28 선고 2003두7392)하고 있음에 비추어 볼 때,

마. 비록 종교단체가 종교시설 내에서 개별 교회의 여건에 따라 지역주민을 위한 모임, 운동, 복지, 쉼터 등을 제공하는 등 지역사회봉사가 최근의 흐름이라 하더라도, 이는 유·무료를 떠나 별도의 사회복지단체가 수행하여야 할 사회복지사업을 종교단체가 종교시설을 취득한 목적에 맞지 않게 타용도로 사용하겠다는 것으로 용도구분에 의한 비과세 규정의 취지에 맞지 않는다 할 것이고, 종교목적 비과세의 범위는 종교용에 직접 사용하는 부분에 한정하여 엄격해석하여야 할 것으로서, 종교시설을 종교용에 직접 사용하는지 여부는 그 실제의 사용관계를 기준으로 객관적으로 판단되어야 하는 것이므로 과세권자가 개별적·구체적으로 사실관계를 확인하여 판단할 사항임을 알려드리오니 양지하여 주시기 바랍니다.

【지방세운영과-45('08.6.4)】

#### 4. 학교용지 취득에 따른 취득세 비과세 여부

##### 질의

서울○○인학교 설립·경영자인 서울△△△이 당해 학교 이전을 위하여 새로운 학교부지를 취득하는 경우 취득세 등의 비과세에 해당하는지 여부

##### 회신

가. 지방세법 제107조 본문 및 제1호, 같은 법 제127조제1항제1호, 같은 법 시행령 제79조제1항제2호에서 초·중등교육법 및 고등교육법에 따른 학교를 경영하는 자가 그 목적사업에 사용하기 위한 부동산의 취득에 대하여는 취득세 및 등록세를 부과하지 아니한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀 문의 서울○○인학교가 초·중등교육법 제2조제6호의 각종학교에 해당된다고 서울특별시교육감이 확인(학교운영지원과-12497, 2008. 5. 19)하고 있고, 서울△△△이 초·중등교육법 제4조의 규정에 따라 서울○○인학교 설립자로 변경인가(학교운영지원과-12446, 2008.5.19)받아 실제 그 학교를 운영하고 있는 경우라면 서울△△△은 학교를 경영하는 비영리사업자에 해당된다 할 것이고, 당해 학교이전을 위하여 취득하는 학교부지는 취득세 등의 비과세대상이 될 것으로 사료되나, 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 사실관계를 확인하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-44('08.6.4)】



## 5. 유예기산 경과세 정당사유 해당여부

### 질 의

종교법인이 교회신축을 위해 도시계획도로 개설예정인 토지를 매입하여 취득세 등을 비과세 받은 후 관할관청에 건축허가신청서를 제출하였으나 건축부지에 접한 도시계획도로가 개설되지 않음에 따라 도로가 없다는 사유로 건축허가신청이 반려된 경우, 토지 취득일부터 3년 내에 종교용도에 직접 사용하지 못한 “정당한 사유”로 볼 수 있는지 여부

### 회 신

가. 지방세법 제107조 본문 및 제1호, 동법 제127조 제1항 본문 및 제1호에서 공익사업을 목적으로 하는 대통령령으로 정하는 비영리사업자가 그 사업에 사용하기 위한 부동산의 취득에 대하여는 취득세·등록세를 부과하지 아니한다. 다만, 대통령령이 정하는 수익사업에 사용하는 경우와 취득일(등기일)부터 3년 이내에 정당한 사유없이 그 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일부터 2년 이상 그 용도에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여 취득세·등록세를 부과한다고 규정하고, 동법 시행령 제79조 제1항에서 “대통령령으로 정하는 비영리사업자”라 함은 다음 각 호의 자를 말한다고 규정하고, 그 제1호에서 종교 및 제사를 목적으로 하는 단체를 규정하고 있습니다.

나. 위 규정에서 “정당한 사유”라 함은 법령에 의한 금지·제한 등 그 법인이 마음대로 할 수 없는 외부적인 사유는 물론 고유업무에 직접 사용하기 위한 정상적인 노력을 다하였음에도 시간적인 여유가 없어 유예기간을 넘긴 내부적인 사유도 포함하고, 정당사유의 유무를 판단함에 있어서는 토지의 취득목적에 비추어 고유목적에 사용하는데 걸리는 준비기간의 장단, 고유목적에 사용할 수 없는 법령·사실상의 장애사유 및 당해 법인이 토지를 고유업무에 사용하기 위한 진지한 노력을 다하였는지 여부, 행정관청의 귀책 사유가 가미되었는지의 여부를 참작하여 구체적인 사안에 따라 개별적으로 판단하여야 할 것으로(대법원 97누5121, 1998.11.27 참조),

다. 공익성이 있는 사업을 수행하는 비영리법인이라고 할지라도 토지를 취득할 당시 3년 이내에 그 사업 내지 고유업무에 직접 사용할 수 없는 법령상의 장애사유가 있음을 알았거나, 설사 몰랐다고 하더라도 조금만 주의를 기울였더라도 그러한 장애사유의 존재를 쉽게 알 수 있었던 상황하에서 토지를 취득하였고, 취득 후 3년 이내에 당해 토지를 그 사업 내지 고유업무에 직접 사용하지 못한 것이 동일한 사유 때문이라면, 취득 전에 존재한 법령상의 장애사유가 충분히 해소될 가능성이 있었고 실제 그 해소를 위하여 노력하여 이를 해소하였는데도 예측하지 못한 전혀 다른 사유로

그 사업에 사용하지 못하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 그 법령상의 장애사유는 당해 토지를 그 업무에 직접 사용하지 못한 데 대한 정당한 사유가 될 수 없다고 판결(대법원 2001두229, 2002.9.4 참조)하고 있음을 감안해 볼 때,

라. 귀 문의 경우 종교법인이 교회신축을 위해 도시계획도로 개설예정인 토지를 매입하여 관할관청에 건축허가신청서를 제출하였으나, 건축부지에 접한 도시계획도로가 개설되지 않음에 따라 도로가 없다는 사유로 건축허가신청이 반려된 경우라면, 토지를 취득할 당시 당해 부지에 교회를 신축할 수 없는 법령상의 장애사유가 있음을 이미 알고 있었고, 취득 후 3년 이내에 당해 토지를 종교용에 직접 사용하지 못한 것이 동일한 사유에 의한 것으로, 그 법령상의 장애사유는 당해 토지를 종교용에 직접 사용하지 못한 데 대한 정당한 사유가 될 수 없다고 사료되나, 그 장애사유를 해소하지 못한 특별한 사정이 있는지 여부 등 사실관계를 종합적으로 판단하여 과세권자가 “정당한 사유”의 유무를 결정할 사항입니다.

【지방세운영과-43(’08.6.4)】

## 6. 골재선별파쇄업에 공여되는 토지에 대한 분리과세 해당여부

### 질의

“골재선별파쇄업”에 공여되는 건축물을 공장용건축물로 보아 재산세를 분리과세 할 수 있는지 여부

### 회신

가. 「지방세법」 제182조제1항제3호, 「지방세법시행령」 제132조제1항제1호 및 「지방세법시행규칙」 제72조는 과세기준일 현재 읍·면지역에 소재하는 공장용건축물의 부속토지의 경우 「지방세법시행규칙」 제74조의 공장입지기준면적 범위안의 토지에 대하여는 재산세 분리과세 대상으로 규정하고 있습니다.

나. 여기서 분리과세 대상구분 요건인 “공장용건축물”은 영업을 목적으로 물품의 제조·가공·수선이나 인쇄 등의 목적에 사용할 수 있도록 생산설비를 갖춘 제조시설용 건축물과 그 제조시설을 지원하기 위하여 공장구역안의 부대시설용 건축물을 말하고 “공장용건축물”의 판단기준인 “제조시설”



은 통계청장이 고시하는 “한국표준산업분류”상 제조업에 분류되는 업종을 영위하기 위해 필요한 제조시설을 의미합니다.

다. 따라서 귀사의 사업인 「골재채취법시행령」 제2조 바다 골재외의 골재를 선별 또는 파쇄하는 “골재 선별파쇄업”이 통계청에서 고시하는 “한국표준산업분류상”(통계청 고시 제2000-1호 2000.1.7) 제조업에 해당하는 경우라면, 귀사의 “골재선별파쇄업”에 공여되는 건축물은 공장용건축물로 보아 공장용건축물의 부속토지에 대한 공장입지기준면적 범위까지는 분리과세 대상에 해당하고 나머지 공장입지기준 면적을 초과하는 토지는 종합합산과세 대상에 해당한다고 사료되나, 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-55(’08.6.5)】

## 7. 실종자 재산 취득세 취득세 신고납부기한 기산일

### 질 의

법원의 실종선고에 의하여 실종자의 재산을 취득하는 자가 취득세를 신고함에 있어 신고납부 기한을 실종기간만료일부터 기산하여야 하는지, 법원의 실종선고일부터 기산하여야 하는 지 여부

### 회 신

가. 지방세법 제120조제1항에서 취득세과세물건을 취득한 자는 그 취득한 날부터 30일(상속으로 인한 경우는 상속개시일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일부터 각각 6월(납세자가 외국에 주소를 둔 경우에는 각각 9월)) 이내에 그 과세표준액에 제112조의 규정에 의한 세율을 적용하여 산출한 세액을 대통령령이 정하는 바에 의하여 신고하고 납부하여야 한다고 규정하고 있으므로,

나. 귀 문의 경우 ○○○지방법원에서 2007.10.31. “위 김간난에 대하여 1958.7.27. 실종기간이 만료 되었으므로 실종을 선고한다”라는 심판을 받아 실종자의 재산을 취득하게 되는 자는 실종선고일로부터 6월 이내에 취득세를 신고납부 하여야 할 것입니다.

【지방세운영과-42(’08.6.4)】

## 8. 벤처집적시설에 대한 재산세 감면

### 질의

소프트웨어 지원센터를 유치하기 위해 신설한 벤처집적시설에 대한 재산세 감면여부

### 회신

가. 벤처기업집적시설과 관련하여 「지방세법」 제276조제3항은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조 규정에 의한 산업단지개발사업시행자, 「산업기술단지지원에 관한 특례법」에 의한 사업시행자 및 「벤처기업육성에관한특별조치법」에 의하여 지정받은 벤처기업집적시설의 사업시행자가 산업단지·산업기술단지 또는 벤처기업집적시설을 개발·조성하여 분양 또는 임대 목적으로 취득하는 부동산에 대하여는 재산세의 100분의 50을 경감(수도권정비계획법 제2조제1호 규정에 의한 수도권외의 지역의 산업단지의 경우에는 면제)하도록 규정하고 있으므로,

나. 「지방세법」 제276조제3항에 의한 재산세 감면은 관련규정에 따른 벤처기업집적시설의 사업시행자가 벤처기업집적시설을 개발·조성하여 분양 또는 임대 목적으로 취득하는 부동산인 경우에 한정하여 적용된다 할 것이나, 귀하께서 문의하신 사실이 상기 법령에 해당되는지의 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세할 과세권자인 해당 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-57('08.6.5)】

## 9. 소유권이전말소등기시 취득세 납세의무 등에 대한 질의회신

### 질의

- ① 당해법인은 취득원인무효에 의한 취득세 납세의무가 있는지 여부
- ② 신고가격이 판결문에 의하여 입증되는 사실상의 취득가격보다 낮게 신고된 경우 과표차액분에 대하여 추징할 수 있는지 여부
- ③ 매매계약이 해제되어 유예기간내에 주택건설공사에 착공하지 못한 경우 등록세(중과세율)가 추징되는지 여부



〈사실관계〉

- 2001.11.13 : 종중과 ○○건영이 부동산 매매
- 2002. 7.16 : ○○건영에서 종중상대로 소유권이전등기 소송제기
- 2003. 5.16 : 종중에서 소유권이전등기 소송 승소
- 2003. 9. 9 : 종중과 △△건설이 토지 매매계약 체결 후 소유권이전
- 2006. 2.10 : ○○건영과 종중의 대법원 판결에서 종중 패소
- 2007. 6.26 : ○○건영으로 토지 소유권이전(△△건설 소유권이전등기 말소)

회신

가. 지방세법 제104조 제8호에서 “취득이란 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 기타 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상무상을 불문한 일체의 취득”이라고 정의하고 있고, 동법105조제1항에서 취득세는 부동산 등의 취득에 대하여 당해 취득물건 소재지의 도에서 그 취득자에게 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀 문의 경우 당해법인(△△건설)이 종중과 매매계약에 의하여 소유권이전등기를 경료한 후 종중과 ○○건영의 소유권 다툼에서 법원이 ○○건영의 소유권을 확인하여 줌으로써 종중과 당해 법인의 소유권이전등기가 말소되었다 하더라도 법원판결에서는 종중과 ○○건영과의 소유권에 대한 권리여부를 판결한 것일 뿐 종중과 당해 법인과의 매매계약이 원인무효임을 판결한 것이 아니므로 당사자간의 매매계약이 원인무효로 판명되지 않은 이상 기 성립된 취득세 납세의무에는 적법한 것으로 판단되어나(행정안전부 지방세심사제2007-343, 2007.6.25 참조), 취득원인이 무효인지 여부는 해당 과세권자가 판결문 등을 확인하여 판단할 사항이라 하겠습니다.

다. 지방세법 제111조제5항 제2호 및 제3호에서 판결문, 법인장부에 의하여 입증되는 가격을 사실상의 취득가격으로 한다고 규정하고 있으므로, 귀 문의 경우 취득당시 신고가격이 판결문에 의하여 입증되는 사실상의 취득가격보다 낮게 신고납부되었다면 부과권자는 신고가격의 차이를 과세표준으로 하여 취득세 및 등록세를 보통 징수방법에 의하여 부과할 수 있는 것입니다.

라. ㉞ 지방세법 제138조제1항에서 다음 각호의 1에 해당하는 등기를 하는 때에는 그 세율을 제131조 및 제137조에 규정한 당해 세율의 100분의 300으로 하고, 다만, 「수도권정비계획법」제6조제1항제1호의 규정에 의한 과밀억제권역안에 설치가 불가피하다고 인정되는 업종

으로서 대통령령이 정하는 업종에 관한 등기에 대하여는 그러하지 아니하다고 규정하면서, 동법시행령 제101조제1항제5호에서 「주택법」 제9조의 규정에 의하여 국토해양부에 등록된 주택건설사업(주택건설용으로 취득·등기하는 부동산에 한하며, 부동산을 취득한 후 3년 이내에 주택건설에 착공하는 경우에 한한다)이라고 규정하고 있으며, 동조 제2항에서 제1항의 규정에 의한 업종을 영위하는 자가 당해 업종에 사용하기 위하여 취득한 재산을 그 등기 또는 등록일로부터 정당한 사유없이 1년(제1항제5호의 규정에 의한 주택건설사업의 경우는 3년)이 경과할 때까지 당해 업종에 직접 사용하지 아니하거나 다른 업종에 사용 또는 겸용하는 경우와 2년 이상 당해 업종에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 업종에 사용 또는 겸용하는 경우에 그 해당 부분에 대하여는 법 제138조 제1항 본문의 규정을 적용한다고 규정하고 있습니다.

마. ㉔ 대법원판례(97누5121, 1998.11.27 참조)에서 “정당한 사유”라 함은 법령에 의한 금지·제한 등 그 법인이 마음대로 할 수 없는 외부적인 사유는 물론 고유업무에 직접 사용하기 위한 정상적인 노력을 다하였음에도 시간적인 여유가 없어 유예기간을 넘긴 내부적인 사유도 포함하고, 정당사유의 유무를 판단함에 있어서는 토지의 취득목적에 비추어 고유목적에 사용하는데 걸리는 준비기간의 장단, 고유목적에 사용할 수 없는 법령·사실상의 장애사유 및 당해 법인이 토지를 고유업무에 사용하기 위한 진지한 노력을 다하였는지 여부, 행정관청의 귀책사유가 가미되었는지의 여부를 참작하여 구체적인 사안에 따라 개별적으로 판단하여야 할 것으로 판시하고 있고,

바. ㉕ 조세법률주의 원칙상 조세법규는 과세요건이나 비과세요건을 가리지 아니하고 특별한 사정이 없는 한 법률의 문언대로 해석하여야 하고 합리적 이유없이 확장해석 하거나 유추해석 하는 것은 허용되지 아니한다 할 것인바, 귀 문 의 경우 당해 법인이 주택건설사업용으로 사용하기 위하여 토지를 취득하여 등기 후 당초 소유자간(종중과 〇〇건영) 소유권판결에 의하여 당해 법인의 소유권이전등기가 말소되어 등기 또는 등록일로부터 3년 이내에 주택건설에 착공하지 못한 데에는 당해 법인으로서 불가피한 사유로 소유권을 상실한 것이므로 정당한 사유에 해당된다고 보아야 할 것이고, 위와 같은 사유로 매매계약이 해제된 경우는 당해 업종에 직접 사용하지 아니한 경우에도 해당하지 아니하고 다른 업종에 사용 또는 겸용하는 경우와 2년 이상 당해 업종에 직접 사용하지 아니하고 매각한 것으로도 볼 수 없어 등록세(종과세율) 추징사유에 해당하지 않는다고 사료되오나, 이에 해당하는지는 과세권자가 사실관계를 종합적으로 확인하여 구체적인 사안에 따라 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-59(’08.6.5)】



## 10. 법원에 의한 소유권이전등기 말소시 재산세 납세의무

### 질 의

원매수인과 매도인간의 부동산매매에 따른 소유권이전등기 소송중인 토지를 상기인이 매수하여 소유하고 있다가 토지 매도인이 소유권이전등기소송에서 원매수인에게 패소함에 따라 원매수인에게 소유권이전등기가 이루어짐과 동시에 매수인에게 이루어진 소유권이전등기가 말소되었을 경우

- ① 상기 매수인이 소유권이전등기 후 대법원의 확정 판결('06.2.10)까지의 재산세 납세의무 ('04년 종합토지세, '05년 재산세)
- ② 상기 매수인이 대법원 확정 판결 후 소유권이전등기가 말소될 때까지의 재산세 납세의무 ('06년 재산세, '07년 재산세)

〈사실관계〉 원매수인(○ ○ 건영외1), 매도인(□ □ 중친회), 매수인(△ △ 건설)

- 2001. 11. 13 : ○ ○ 건영외1과 □ □ 중친회간 부동산매매계약
- 2002. 2. 25 : □ □ 중친회에서 ○ ○ 건영외1과 계약해지
- 2002. 7. 16 : ○ ○ 건영외1 □ □ 중친회상대로 소유권이전등기 소송제기
- 2003. 5. 16 : □ □ 중친회 소유권이전등기 소송 승소(지방법원)
- 2003. 9. 8 : □ □ 중친회와 △ △ 건설간 부동산매매계약 및 소유권이전
- 2006. 2. 10 : ○ ○ 건영외1 소유권이전등기 소송 승소(대법원)
- 2007. 6. 26 : ○ ○ 건영외1에서 토지 소유권이전등기(△ △ 건설 소유권이전등기 말소)

### 회 신

가. 「지방세법」 제183조 제1항에서 재산세 납세의무자는 과세기준일(매년 6.1) 현재 사실상 소유자가 납세의무가 있다고 규정하고 있고 동법 동조 제2항 제1호에서 공부상의 소유자가 매매 등의 사유로 소유권에 변동이 있었음에도 이를 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없는 때에는 공부상의 소유자가 납세의무자로 규정하고 있고 동법 동조 제3항에서 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없는 경우에는 그 사용자가 납세의무자로 규정하고 있습니다.

나. 귀문에서 귀사는 '03.9.8 매매를 원인으로한 소유권이전등기 후 '07.6.26 법원확정판결에 따른 소유권이전등기가 말소 될 때까지 부동산의 소유자로 볼 수 있으므로

- ① 2004년 종합토지세와 2005년 재산세(토지분) 납세의무와 관련해서는 “소유권이전 소송에 따른 원상회복결정은 소송당사자간에만 그 효력이 발생할 뿐이지 직접권리를 취득하는 것이 아니므로 원상회복을 구하는 판결을 받아 그 등기 명의가 원상회복되었다 하더라도 소유권이전등기 확정판결 이전 사실상 납세의무자에게 부과된 납세의무에는 영향을 미칠 수 없으므로”(대법원 2000.1.28, 선고98두11458 참조) 2004년, 2005년 재산세 과세기준일 현재 「지방세법」 제183조 제1항의 규정에 의한 사실상 소유자가 납세의무자라고 사료되며
- ②의 2006년, 2007년 재산세(토지분) 납세의무와 관련해서는 법원의 소유권이전등기 확정 판결 이후 「지방세법」 제183조제2항제1호의 규정에 의해 2006년, 2007년 재산세 과세기준일 현재 공부상 소유자가 매매 등의 사유로 소유권에 변동이 있었음에도 이를 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없을 때에는 공부상의 소유자가 납세의무자가 되므로 2006, 2007년 재산세 과세기준일 현재 그 소유권 변동 및 그 신고 유무에 따라 납세의무자가 결정된다고 사료되나, 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-62('08.6.5)】

## 11. 상속재산 분할을 위한 경매신청 시 등록세 과표 및 세율

### 질의

상속인들이 법정지분으로 상속등기 후 상속재산 분할을 위한 경매신청을 하면서 채권금액이 없는 경우 경매신청에 따른 등록세 과세표준 및 세율

### 회신

가. 지방세법 제131조제1항제7호에서 경매신청에 대하여는 채권금액의 1,000분의 2를 적용한다고 규정하고 있으며, 동법 제130조제4항에서 채권금액에 의하여 과세액을 정하는 경우에 일정한 채권금액이 없을 때에는 채권의 목적이 된 것 또는 처분의 제한의 목적이 된 금액을 그 채권금액으로 분다고 규정하고 있습니다.

나. 귀 문의 경우 법원의 상속재산의 경매분할 명령에 따라 상속인들이 법정지분으로 상속등기를 경로



한 후 상속재산 분할을 위한 경매신청을 하는 경우 경매신청에 따른 등록세 과세표준은 채권금액이 없다면 채권의 목적이 되는 부동산의 등기·등록 당시의 부동산의 가액이 되는 것이며, 법 제 131조제1항제7호의 세율을 적용하여 등록세를 신고납부 하여야 할 것으로 판단됩니다.

【지방세운영과-73('08.6.10)】

## 12. 사실상 과수원 및 임도인 임야에 대한 재산세 과세기준

### 질 의

- ① 지목이 임야인 토지가 사실상 밤나무인 과수류를 집단적으로 재배하는 토지에 해당하는 경우 지방세법시행령 제132조 제1항 제2호 규정에 따른 분리과세대상토지에 해당되는지 여부
- ② 지목이 임야인 토지에 개설된 개인 소유의 임도가 지방세법 제186조 및 동법시행령 제137조 제1항 제1호 규정에 따른 비과세대상에 해당되는지 여부

### 회 신

가. 지목이 임야인 토지라 하더라도 밤나무인 과수류를 자연 임야 상태가 아닌 사실상 영농을 목적으로 집단적으로 재배하는 토지이고 과세기준일 현재 실제 영농에 사용되고 있는 개인이 소유하고 있는 토지[다만, 특별시지역·광역시지역(군지역 제외)·시지역(읍·면지역 제외)의 도시지역 안의 토지의 경우 개발제한구역과 녹지지역 안에 있는 것에 한함]라면 지방세법시행령 제132조제1항제2호에 따른 분리과세대상에 해당된다 할 것이나 이에 해당여부는 과세권자인 귀 시가 구체적인 사실관계 및 관련 증빙 자료를 확인하여 판단할 사항입니다.

나. 개인 소유 밤나무재배지의 임도로서 널리 불특정 다수인의 자유로운 통행에 이용되기 위하여 개설된 것이라기보다 당해 임야의 이용상 편의 및 효용가치 증진, 임야 소유주의 사익 등을 위해 개설된 것이라면 비과세대상에 해당되지 않는다고 판단되나, 이에 해당여부는 과세권자인 귀 시가 구체적인 사실관계 및 관련 증빙 자료를 확인하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-74('08.6.10)】

### 13. 대체취득에 따른 취득세 비과세 해당여부

#### 질 의

택지개발예정지구로 지정고시된 이후 토지 보상금을 수령하였으나 주택에 대한 보상금은 수령하지 않은 상태에서 건축물 신축 및 농지를 취득하여 주택에 대한 보상금을 마지막으로 수령하는 경우 대체취득에 따른 취득세 등의 비과세에 해당하는지 여부

〈사실관계〉

- 2004.12.30 : 택지개발 예정지구 지정고시
- 2006.11.22 : 토지에 대한 보상금 수령
- 2007.07.14 : 건축허가
- 2008.04.11 : 사용승인(취득·등록세 납부)
- 2008. 06월 : 농지취득 예정
- 2008. 08월 : 주택 및 지장물에 대한 보상금 수령 예정

#### 회 신

가. 지방세법 제109조제1항 본문에서 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 등 관계법령의 규정에 의거 토지 등을 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자에게 부동산 등이 매수 또는 수용되거나 철거된 자가 계약일 또는 사업인정고시일 이후에 대체취득할 부동산 등의 계약을 체결하거나 건축허가를 받고 그 보상금을 마지막으로 받은 날부터 1년 이내에 이에 대체할 부동산 등을 다음 각 호의 구분에 따른 지역에서 취득한 때에는 그 취득에 대한 취득세를 부과하지 아니한다. 다만, 새로 취득한 부동산 등의 가액의 합계액이 종전의 부동산 등의 가액의 합계액을 초과하는 경우에 그 초과액에 대하여는 취득세를 부과한다고 규정하고, 그 제1호 및 제2호에서 부동산 등의 대체취득이 가능한 지역을 규정하고 있으며, 동조 제2항에서 제112조제2항의 규정에 의한 과세대상을 취득하는 경우와 대통령령이 정하는 부채 부동산 소유자가 부동산을 대체취득하는 경우에는 취득세를 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 토지수용 등으로 인한 대체취득 비과세 여부는 ①부채 부동산 소유자에 해당하지 아니하여야 하고, ②사업인정고시일 이후 대체취득할 부동산의 계약을 체결하거나 건축허가를 받아야 하며, ③대체 취득하는 부동산 이 매수·수용·철거된 부동산이 소재하는 특별시·광역시·도 내의 지역 등(지방세법 제109조제1항 각 호 참조)에 해당하여야 하고, ④보상금을 마지막으로 받은 날부터 1년



이내에 대체할 부동산을 취득하여야 하며, ⑤수용된 부동산가액의 범위 내에서 대체취득하여야 취득세 등을 부과세하는 것이므로

다. 귀 문의 경우 소유하고 있던 부동산이 토지 등을 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자에게 수용되어 토지 보상금과 건축물 보상금(지장물보상금 포함)을 각각 별도로 수령하는 경우라면 사업인정고시일 이후 대체취득부동산에 대한 건축허가를 받거나 계약을 체결하여 건축물 보상금을 수령한 날부터 1년 이내에 다른 부동산을 대체취득하는 경우에는 취득세 등의 부과세대상이라 할 것으로, 동일 택지개발지구 내의 토지와 건축물에 대한 보상금을 합한 가액 범위 내에서 대체취득시 부과세되는 것이나, 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 부재 부동산 소유자에 해당하지 아니하는지 여부, 사업인정고시일 이후에 대체부동산에 대한 건축허가를 받거나 계약을 체결하였는지 여부, 대체취득 부과세가 가능한 지역인지 여부 등을 사실확인하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-77('08.6.10)】

## 14. 부가통신사업이 관허사업 대상인지 여부

### 질 의

부가통신사업자의 면허세 체납은 대부분 납세의무 미인지로 발생하는 것으로 면허취소 등의 행정처분은 과도한 행정조치이고, 신고 시 별도의 요건이 필요치 않은 사항으로 전기통신사업법에는 제한할 근거가 없는 부가통신사업이 지방세법 제40조의 관허사업으로 볼 수 있는지 여부

### 회 신

가. 지방세법 제40조는 지방자치단체가 관허사업 주무관청에 요청하여 지방세 체납자의 관허사업 진입을 제한하고 지방세를 3회이상 체납한 관허사업자에 대하여 사업의 정지, 허가의 취소 등을 할 수 있도록 하고 있으며, 동조의 「**관허사업**」은 허가, 면허, 신고 등 명칭에 상관없이 법령에 의한 일반적인 제한·금지를 특정한 경우 해제하거나 권리를 설정하여 적법하게 일정한 사실행위 또는 법률행위를 할 수 있게 하는 행정처분을 거쳐서 영위하는 사업을 말합니다. 또한, 「전기통신사업법」은 부가통신사업을 하려는 자는 방송통신위원회에 신고하고(제21조), 이에 대하여 방송통신위원회

는 신고증명서를 발급하도록(시행령 제29조제4항)하고, 신고하지 않을 경우 징역·벌금에 처하도록(제71조제6항) 하고 있어, 동법 제21조의 “신고”에 대한 동법 시행령 제29조의 “신고증명서의 발급” 행위는 행정처분에 해당하는 것으로 보아 부가통신사업은 지방세법 제40조의 관허사업 제한대상에 해당한다고 사료됩니다.

나. 지방세법 제40조제1항 및 제2항에 의한 관허사업의 제한 요구에 대하여 당해 주무관청은 정당한 사유가 없는 한 이에 응하여야 하며, 이 경우 개별법령에 지방세 체납이 허가 등의 취소사유로 규정되어 있지 않다는 것은 “정당한 사유”에 해당하지 아니하고 다만, 주무관청은 요구받은 범위내에서 어느 정도로 제한을 할 것인지(사업의 폐지·정지의 명령)에 대한 재량은 있다할 것(대법원 판례 84누615 1985.2.26 참조)입니다. 반면 동법 제169조에 의한 면허의 취소 요구에 대하여는 즉시 취소하도록(동조 제2항) 하고 있으므로, 주무관청은 그에 따라야 할 것입니다.

【지방세운영과-85(’08.6.11)】

## 15. 무변론 판결에 의한 소유권이전등기 시 취득의 시기

### 질의

○○지방법원(2006가단 27499, 2007.1.24.)으로부터 법원의 무변론 판결에 의하여 소유권이전등기절차를 이행하는 판결을 받아 소유권이전등기를 경료한 경우 취득의 시기

### 회신

가. 지방세법 제104조제8호에서 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수, 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 기타 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상무상을 불문한 일체의 취득을 말하고, 동법시행령 제73조제1항제1호에서 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일, 2호에서 1호에 해당하지 아니하는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일이라고 규정하고 있습니다.

나. 민사소송법 제208조제3항제1호에서 다음 각호 가운데 어느 하나에 해당하는 경우에는 청구를 특정함에 필요한 사항과 제216조제2항의 판단에 관한 사항을 간략하게 표시할 수 있고 제1호에서 제257조의 규정에 의한 무변론 판결, 2호에서 제150조제3항이 적용되는 경우의 판결, 3호에서



피고가 제194조 내지 제196조의 규정에 의한 공시송달로 기일통지를 받고 변론기일에 출석하지 아니한 경우의 판결이라고 규정하면서, 법 제257조에서 법원은 피고가 제256조제1항의 답변서를 제출하지 아니한 때에는 청구의 원인이 된 사실을 자백한 것으로 보고 변론 없이 판결할 수 있고 답변서를 제출하고 따로 항변하지 아니한 때에는 변론 없이 판결할 수 있으며, 법제150조에서 당사자가 변론에서 상대방이 주장하는 사실을 명백히 다투지 아니한 때에는 그 사실을 자백한 것으로 본다

다. 귀 문의 경우 법원의 민사소송법 제208조제3항제1호에 의한 무변론 판결에서 1988.8.2.접수 제 12783호로 마친 소유권이전청구권가등기에 기하여 1991.12.19. 매매예약완결을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행하라는 결정을 받아 소유권이전등기를 이행하는 경우 당사자간 주장하는 사실을 명백히 다투지 아니하고 판결청구의 원인이 된 사실을 변론 없이 종결하여 법원이 쟁송 내용의 진부에 대한 판단 없이 소유권 취득여부를 확정하는 것이므로 무변론판결에 의한 판결문상의 취득의 시기를 인정하기 어렵다 하겠으므로 소유권이전등기일을 취득의 시기로 보아야 할 것으로 사료되으나, 이에 해당여부는 과세권자가 판결문등을 확인하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-84(’08.6.11)】

## 16. 법인의 인적분할에 따른 취득 재산의 과세면제 범위

### 질의

조세특례제한법 제119조제1항제10호 및 같은 법 제120조제1항제9호에서 규정하는 법인세법 제46조제1항각호의 요건을 충족하는 인적분할로 인하여 취득·등기하는 재산의 면제대상 범위.

### 회신

가. 조세특례제한법 제119조제1항제10호 및 같은 법 제120조제1항제9호에서 법인세법 제46조제1항 각호(물적분할의 경우에는 동법 제47조제1항)의 요건을 갖춘 분할로 인하여 취득하는 재산 및 이에 관한 등기에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다고 규정하고 있는바, 법인세법 제46조제1항 본문에서 다음 각호의 요건을 갖춘 분할(물적분할을 제외한다)의 경우로서 분할신설법인 또는 분할

합병의 상대방법인이 분할법인 또는 소멸한 분할합병의 상대방법인의 자산을 평가하여 승계하는 경우 그 승계한 자산(대통령령이 정하는 자산에 한한다)의 가액 중 당해 자산에 대한 분할평가차익에 상당하는 금액은 대통령령이 정하는 바에 따라 분할등기일이 속하는 사업연도의 소득금액 계산에 있어서 이를 손금에 산입할 수 있다고 규정하고 있고, 같은법 시행령 제82조제1항에서 법 제46조제1항 각호 외의 부분에서 “대통령령이 정하는 자산”이라 함은 유형고정자산을 말한다고 규정하고 있으므로,

나. 조세특례제한법 제119조제1항제10호 및 제120조제1항제9호 소정의 “재산”이라 함은 유형고정자산에 한하는 것으로 봄이 타당합니다.(구 행정자치부 지방세정팀-1892, '07.5.23 등).

【지방세운영과-92('08.6.12)】

## 17. 비영리법인의 설립등기에 따른 등록세 과세표준

### 질 의

비영리법인의 설립등기 시 설립등기에 따른 등록세 과세표준을 법인장부상의 자산총액에서 부채총액을 제외한 가액으로 하는지 또는 법인등기부상에 등재되는 출자액 및 재산가액을 적용하는지 여부

### 회 신

가. 지방세법 제137조제1항제2호 비영리법인의 설립 또는 합병으로 인한 존속법인의 설립과 불입에 대한 법인등기를 받을 때에는 불입한 출자총액 또는 재산가액의 1,000분의 2를 적용한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀 문의 경우 민법 제32조에 의하여 설립된 법인 또는 특별법에 의하여 설립된 비영리법인의 설립등기 시 등록세 과세표준이 되는 불입한 출자총액 또는 재산가액을 적용함에 있어 법인장부상의 자산총액에서 부채총액을 차감한 순재산가액을 적용하는 것이 아니라 법인설립등기 당시 법인등기부상에 등재되는 출자총액 및 재산가액을 등록세 과세표준으로 하여야 할 것입니다.

【지방세운영과-104('08.6.13)】



## 18. 대도시내에서의 법인 인수에 다른 등록세 종과여부

### 질 의

'99.7 설립된 법인을 인수하는 경우 등록세 종과세 대상에 포함되는지 여부

### 회 신

가. 지방세법 제138조제1항제3호 및 동법 시행령 제102조제2항에서 대도시내에서 법인설립에 따른 등기와 법인설립 일부터 5년 이내에 취득하는 업무용·비업무용·사업용·비사업용을 불문한 일체의 부동산 등기에 대하여는 등록세를 종과세 하도록 규정하고 있습니다.

나. 귀 문의 경우 정상적으로 영업을 영위하고 있는 법인을 인수하면서 법인의 임원 전부 변경, 본점의 위치변경을 수반하는 경우에도 이러한 사실만으로 종과세 대상이 되는 대도시내의 법인설립에 해당되는 것으로 보기는 어려우나 이에 해당되는지 여부는 외형상 법인의 인수 형식을 갖추고 있으나 그것이 인수자에 대한 법률적용을 회피할 수단으로 사용되고 있는지 등에 대한 사실조사 등 종합적인 검토를 통하여 과세권자가 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-102('08.6.13)】

## 19. 체비지에 대한 재산세 납세의무

### 질 의

도시개발사업시행자(이하 시행자)가 환지처분공고전에 체비지를 제3자에게 처분하여 체비지 대장에 소유자가 변경 등재된 경우의 재산세 납세의무.

### 회 신

가. 도시개발법 제42조제5항에서 동법 제34조 규정에 의한 체비지는 시행자가 환지처분의 공고가 있는 다음날에 소유권을 취득하는 것으로 규정하고 있고, 지방세법 제183조제2항제6호에서는 도시개발법에 의하여 시행하는 환지방식에 의한 도시개발사업의 시행에 따른 환지계획에서 일정한 토

지를 환지로 정하지 아니하고 체비지 또는 보류지로 정한 경우에는 시행자에게 재산세의 납세의무가 있는 것으로 규정하고 있으므로,

- 나. 환지처분의 공고가 있기전에 시행자가 도시개발법 제34조의 도시개발 사업의 비용에 총당하기 위하여 체비지를 처분한 경우 그 매수인이 환지처분 공고일 이전에 잔금을 완납하였다 하더라도 이는 실제 부동산을 원시 취득한 것이 아니라 향후에 당해 부동산을 취득할 수 있는 권리인 사용수익권을 확보한 것에 불과하며 법률상 부동산의 원시 취득일은 그 매수인이 당해 체비지를 체비지 대장에 등재 후 환지처분 공고 다음날에 그 재산의 소유권을 최종 취득한다고 보아야 하므로 재산세 과세기준일 현재 체비지에 대해 환지처분공고일 이전에 제3자에게 매도된 경우에는 지방세법 제183조제2항제6호의 규정에 따라 시행자에게 재산세 납세의무가 성립한다고 봄이 타당합니다.

【지방세운영과-107('08.6.16)】

## 20. 사실상 농지인 하천부지 취득시 취득세 감면여부

### 질의

공부상 지목이 하천부지로서 10년 전부터 계속하여 벼농사를 경작하고 있는 사실상 답(畓)을 경작하기 위해 자경농민이 취득하는 경우 지방세법 제261조 제1항의 규정에 의한 농지로 보아 취득세 등을 감면할 수 있는지 여부

### 회신

가. 지방세법 제261조제1항의 규정에서 대통령령이 정하는 바에 의하여 농업을 주업으로 하는 자로서 2년 이상 영농에 종사한 자 등이 대통령령이 정하는 기준에 따라 직접 경작할 목적으로 취득하는 농지(전·답·과수원 및 목장용지를 말한다)에 대하여는 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감한다. 다만, 정당한 사유없이 농지의 취득일로부터 2년 내에 직접 경작하지 아니하는 경우 또는 정당한 사유없이 2년 이상 경작하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당부분에 대하여는 경감된 취득세와 등록세를 추징한다고 규정하고 있습니다.

나. 한편, 농지법 제2조제1호에서 “농지”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다고 규정하면서, 그 가목에서 “전·답, 과수원, 그 밖에 법적 지목(地目)을 불문하고 실제로 농작물 경작지



또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지. 다만, 초지법에 따라 조성된 초지 등 대통령령으로 정하는 토지는 제외한다”고 규정하고 있으나,

다. 비과세·감면과 관련하여 대법원 판례에서도 조세법률주의 원칙상 과세요건이나 비과세요건 또는 조세 감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이며, 합리적인 이유없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니하고, 특히 감면요건 규정 가운데 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평원칙에도 부합한다(대법원 2004.5.28. 선고 2003두7392)고 판시하고 있음에 비추어 볼 때,

라. 지방세법 제261조 제1항에 규정하고 있는 취득세와 등록세의 감면대상이 되는 “농지”의 범위는 공부상 지목이 전·답·과수원 및 목장용지로 되어 있는 농지로서 자경농민이 취득하여 직접 경작하는 농지에 한한다 할 것으로, 귀 문의 경우가 10년 전부터 계속하여 벼농사를 경작하고 있는 사실상 답일지라도 공부상 지목이 하천부지라면, 비록 농지법의 규정에 의한 농지에 포함된다 하더라도 지방세법상 취득세와 등록세의 감면대상이 되는 “농지”에 해당되지 아니한다 할 것이나, 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 사실확인하여 결정할 사항입니다.

【지방세운영과-113(08.6.17)】

## 21. 물적분할로 설립된 신설법인에 대한 등록세 종과세 여부

### 질의

'95년 설립 후 서울로 전입한지 5년이 경과되지 않은 법인의 물적 분할로 설립된 분할신설법인의 본점을 서울에 두는 경우 그 설립등기에 대한 등록세가 종과대상인지 여부

### 회신

가. 지방세법 제138조제1항제2호, 동법 시행령 제102조제2항 괄호 및 제4항에서 대도시 외의 법인이 당해 대도시 내로의 본점의 전입(수도권의 경우 특별시 외의 지역에서 특별시내로의 전입은 대도시내로의 전입으로 본다.)에 따른 등기에 대하여는 등록세를 100분의 300으로 종과세하도록 하고 있고, 동법 시행령 제102조제6항에서 분할등기일 현재 5년 이상 계속하여 사업을 영위한 대도시 내의 내국법인이 분할(「법인세법 시행령」 제82조의3 제1호 내지 제3호의 요건을 갖춘

경우에 한한다)로 인하여 법인을 설립하는 경우에는 이를 중과세대상으로 보지 아니한다고 규정하고 있습니다.

- 나. 귀 문의 경우 법인이 특별시 외의 지역에서 특별시내로 전입한 이후 5년이 경과되기 전에 물적분할을 통하여 법인을 신설하고 등기하는 경우에는 법인세법 시행령 제82조의3 제1호 내지 제3호의 요건을 갖춘 경우라 하더라도 그 등기에 대한 등록세를 중과세하는 것이나 이에 해당여부는 과세권자가 사실 조사하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-120('08.6.18)】

## 22. 합의해제로 소유권말소등기를 한 경우 취득세 환부여부

### 질 의

부동산 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 완료하였다가 당사자간 합의해제를 원인으로 소유권말소등기를 한 경우 매수자가 이미 납부한 취득세를 환부 받을 수 있는지 여부

### 회 신

가. 지방세법시행령 제73조제1항제2호에서 법 제111조제5항 각호의 1에 해당하지 아니하는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일에 취득한 것으로 본다고 규정하고 그 단서에 취득 후 30일 이내에 민법 제543조 내지 제546조의 규정에 의한 원인으로 계약이 해제된 사실이 화해조서·인낙조서·공정증서 등에 의하여 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다고 규정하고 있습니다.

나. 한편, 같은 조 제3항에서 제1항·제2항 및 제5항의 규정에 의한 취득일 전에 등기 또는 등록을 한 경우에는 그 등기일 또는 등록일에 취득한 것으로 본다고 규정하고 있습니다.

다. 귀 문과 같이乙이甲으로부터 2007.2.5.에 부동산 매매계약에 의하여 소유권이전등기를 경료한 후 당사자간 매매대금 지급 불이행 사유로 합의 해제하고 2008.5.13. 소유권말소등기를 이행하여 당초 소유자에게 소유권을 환원하였다 하더라도乙은 등기에 의한 부동산 취득을 한 것이므로 취득세 납세의무는 적법하게 성립된 것이라 하겠으므로 이미 납부한 취득세는 환부되지 아니하는 것입니다.

【지방세운영과-129('08.6.18)】



## 23. 건물 신축공사현장 직원의 건강보험료 등의 취득세 과세표준 포함여부

### 질의

건축물 신축공사 시 건축주가 부담하는 건설공사 현장직원의 국민건강보험료, 산재보험료, 국민연금, 고용보험료 및 공사현장에 투입된 산업안전관리비 및 환경관리비가 취득세 과세표준에 포함되는지 여부

### 회신

가. 지방세법제 111조제5항제3호에서 판결문·법인장부 중 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득가격이 입증되는 경우 사실상의 취득가격에 의한다고 규정하고 있고, 지방세법시행령 제82조의3 제1항 본문에서는 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상 물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용[소개수수료, 설계비, 연체료, 할부이자 및 건설자금에 총당한 금액의 이자 등 취득에 소요된 직접·간접비용(부가가치세 제외)]을 포함하되, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우에는 연체료 및 할부이자 제외]을 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀 문의 경우 건축물 신축공사 현장에 직접 참여하는 종업원, 노무자, 작업현장시공을 보조하는 현장소장, 현장공무자 등에 대하여 건축주가 부담하는 국민건강보험료, 산재보험료, 국민연금, 고용보험료 및 건설공사 현장 종업원 등의 산업재해 및 건강장해 예방을 위하여 지출하는 안전관리비와 환경관리비는 공사현장에서 당해 건설공사와 관련하여 지출되는 건설경비이므로 건축물 신축에 소요되는 직·간접비용으로 보아 취득세 과세표준에 포함하는 것이 타당하다고 판단되으나, 이에 해당하는지는 과세권자가 구체적인 사실조사 후 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-128('08.6.18)】

## 24. 농지를 현물출자하여 농업회사 법인 설립시 취득세 등 감면여부

### 질의

농지를 현물출자하여 농업회사 법인을 설립하는 경우와 농업법인 설립 후 영농 등 당해 법인

의 고유목적사업에 직접 사용하기 위하여 제3자 등으로부터 농지를 현물출자 받아 취득하는 경우 취득세와 등록세의 감면대상이 되는지 여부

## 회신

가. 지방세법 제266조제7항 및 그 제1호와 제3호에서 농업·농어촌기본법 제15조 규정에 의한 영농조합법인과 제16조 규정에 의한 농업회사법인이 영농 등에 직접 사용하기 위하여 창업 후 2년 이내에 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고, 농업법인의 설립등기에 대하여는 등록세를 면제한다고 규정하고 있습니다.

나. 조세특례제한법 제6조제3항에서 창업중소기업의 범위를 규정하면서 작물재배업 등 농업과 관련된 업종은 창업중소기업의 범위에 포함하고 있지 않으므로 농지를 현물출자하여 농업법인을 설립한 경우 조세특례제한법 제119조제3항과 제120조제3항 규정에 의한 창업중소기업에 해당되지 않으므로 동법에 의한 취득세와 등록세의 감면대상에는 해당되지 않는다 할 것입니다.

다. 다만, 지방세법 제266조제7항에서 창업에 대하여 별도로 규정하고 있지 않으나 조세특례제한법에 의한 창업중소기업의 감면적용시 중소기업창업지원법시행령 제3조제1호 규정에 의거 창업자가 법인인 경우에는 법인설립등기일을 창업일로 보도록 규정하고 있으므로 농업·농어촌기본법 제15조제1항과 제16조제2항 규정에 의한 기준에 맞게 농업인이나 농산물생산자단체가 농지를 현물출자하여 영농조합법인이거나 농업회사법인을 설립하는 경우 당해 법인의 설립등기에 대한 등록세와 법인설립 후 2년 이내에 영농 등에 직접 사용하기 위하여 제3자 등으로부터 현물출자 받아 취득하는 부동산(농지 등)은 취득세와 등록세의 면제대상이 된다 할 것입니다.

【지방세운영과-130('08.6.19)】

## 25. 법인합병 등기시 등록세 면제기준

### 질의

합병장려업종과 비합병장려업종을 겸업하여 영위하던 소멸법인이 합병장려업종을 영위하는 존속법인에게 흡수합병되었을 때, 자본금 증가에 따른 법인등기의 등록세 면제기준

〈사실관계〉

- '07.11.12 : 법인(甲,乙)간 합병계약



- '08. 2. 1 : 법인합병으로 인한 자본금증가 법인등기
- 법인등기시 법인간 업종현황(내무부 고시 기준)
  - 甲법인 : 합병장려업종(31101)
  - 乙법인 : 본사(합병장려업종, 27232), 지사(비합병장려업종 : 27231, 27221)
- ※ 乙법인의 경우 부가가치세 신고서상 도·소매업의 매출 있음

### 회신

가. 지방세법 제283조제1항 및 같은 법 시행령 제227조제1호에서 행정안전부 장관이 지식경제부 장관과 협의하여 고시한 업종간 법인의 합병으로 인한 법인등기와 합병으로 인하여 양수받은 재산에 관한 등기에 대하여는 등록세를 면제한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문 소멸법인이 합병장려업종과 비합병장려업종을 겸업하여 영위하다 합병장려업종을 영위하는 존속법인에게 흡수합병된 경우라면, 합병장려업종을 영위하던 부분만 등록세 면제대상에 해당된다 할 것으로, 합병장려업종과 비합병장려업종간 영위부분의 안분기준은 합병일이 속하는 소멸법인의 사업연도 직전사업연도 업종별 매출액으로 안분함이 타당하다 할 것이나(행자부 세정13407-486, 1998.11.17 참조), 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 사실확인하여 결정할 사항입니다.

【지방세운영과-136('08.6.20)】

## 26. 재산세 과세대상인 주택의 범위

### 질의

재산세 과세기준일 현재 주택재건축사업계획에 따라 주택재건축사업구역의 주택 중 일부 주택은 세대의 세대원이 퇴거·이주하여 주택의 외형은 그대로 있으나, 단전·단수 및 출입문 봉쇄 등 폐쇄조치가 이루어졌고, 나머지 주택에는 세대의 세대원이 거주하고 있는 경우, 「지방세법」 제181조에 따른 재산세의 과세대상이 되는 주택은 주택재건축사업구역의 전체주택인지 또는 일부세대가 거주하고 있는 주택인지?

## 회신

- 가. 「지방세법」 제180조제3호에서 “주택”은 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로 토지와 건축물의 범위에는 주택을 제외한다고 하고, 「주택법」 제2조제1호에서 “주택”은 세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 이를 단독주택과 공동주택으로 구분한다고 규정하고 있고, 「지방세법」 제181조에서 재산세는 토지, 건축물, 주택, 선박 및 항공기를 과세대상으로 하고, 「지방세법」 제29조제1항제6호에서는 재산세를 납부할 의무는 과세기준일에 성립한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 그리고, 「지방세법」 제182조제1항제3호 마목[구 「지방세법」(2008. 2. 29. 법률 제8974호로 개정되기 전의 것) 제182조제1항제3호 라목을 말함. 이하 같음] 및 같은 법 시행령 제132조제4항8호에서 「주택법」에 따라 주택건설사업자 등록을 한 주택건설사업자(「주택법」 제32조에 따른 주택조합 및 고용자인 사업주체와 「도시 및 주거환경정비법」 제7조 내지 제9조에 따른 사업시행자를 포함함)가 주택을 건설하기 위하여 동법에 따른 사업계획의 승인을 받은 토지로서 주택건설사업에 공여되고 있는 토지는 분리과세 대상으로 하여 토지분 재산세를 부과한다고 규정하고 있습니다.
- 다. 한편, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호 다목에서 주택재건축사업은 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업을 말한다고 하고, 같은 법 제6조에 따르면, 주택재건축사업은 정비구역 안 또는 정비구역이 아닌 구역에서 같은 법 제48조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 방법에 따라 시행하며, 같은 법 제8조제2항에서 주택재건축사업은 조합이 이를 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수 또는 주택공사 등과 공동으로 이를 시행할 수 있다고 규정하고, 같은 법 제28조제1항에서 사업시행자는 정비사업을 시행하고자 하는 경우에는 같은 법 제30조에 따른 사업시행계획서에 정관 등과 그 밖에 국토해양부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출하고 사업시행인가를 받아야 한다고 규정하고 있습니다.
- 라. 위와 같은 관계 법령을 살펴 보면, 「도시 및 주거환경정비법」 제8조제2항에 따른 주택재건축사업 시행자가 같은 법 제28조제1항에 따라 주택재건축사업 시행인가를 받은 경우에 주택재건축사업 구역 내의 토지는 「지방세법」 제182조제1항제3호 마목에 따라 사업계획의 승인을 받은 날부터 분양이 완료된 때(매수자의 취득일)까지 토지분에 대하여 분리과세 하여야 하는바, 주택재건축사업구역에 주택의 외형이 존재하고 있는 경우에도 그 주택의 부속토지에 대하여만 재산세를 부과하여야 하는지가 문제인데, 「지방세법」상 재산세의 특성으로 주택은 과세시점에서 멸실되지 않고 사실상 존재하고 있으면, 거주 여부나 건물의 노후 정도나 공부상 등재 여부 등에 관계없이 재산세의 부과대상이 되는 것이 원칙이라고 할 것이나, 대수선 등의 건축행위를 통해 주택의 기능을



회복할 수 있는 가능성이 상존하는 주택의 일부 멸실 또는 폐가와 달리, 주택재건축 및 재개발사업 등을 위한 철거예정주택은 세대의 세대원이 퇴거·이주하여 단전·단수 및 출입문 봉쇄 등 폐쇄조치가 이루어졌다면, 비록 외형적으로 주택의 형태를 가지고 있다고 하여도 곧 철거될 것이기 때문에 이미 그 주택은 사용가치를 상실하고 단지 앞으로 새로이 건축되는 주택을 소유할 수 있는 분양권으로서의 가치만 보유하고 있다고 할 수 있으므로 재산세 과세대상인 주택에 해당한다고 할 수 없을 것입니다.

마. 그러나 주택재건축사업구역에서 세대원이 주거하고 있는 주택은 주택으로서의 완전한 외형도 갖추고 있을 뿐만 아니라 세대의 세대원이 실제 독립된 주거생활을 영위하고 있는 등 사실상 주거기능을 완전히 상실하지 않았으므로 재산세 과세대상인 주택에 해당한다고 보아야 할 것입니다.

바. 그렇다면, 재산세 과세기준일 현재 주택재건축사업계획에 따라 주택재건축사업구역의 주택 중 일부 주택은 세대의 세대원이 퇴거·이주하여 주택의 외형은 그대로 있으나, 단전·단수 및 출입문 봉쇄 등 폐쇄조치가 이루어졌고, 나머지 주택에는 세대의 세대원이 거주하고 있는 경우에 「지방세법」 제181조에 따른 재산세의 과세대상이 되는 주택은 세대의 세대원이 거주하고 있는 주택만 해당한다고 할 것입니다.

【지방세운영과-138('08.6.20)】

## 27. 소유권이전등기를 미이행 했을 경우 재산세 납세의무 여부

### 질 의

재산세 과세기준일(6.1) 이전에 ‘이혼에 따른 재산분할확정 판결’을 받았으나 재산세 과세기준일(6.1) 현재 ‘이혼에 따른 재산분할확정 판결’을 원인으로 한 부동산 소유권이전등기를 미이행 했을 경우 재산세 납세의무 귀속 관계

### 회 신

가. 「지방세법」 제183조 제1항에서 재산세 납세의무자는 과세기준일(6.1) 현재 사실상 소유자가 납세의무가 있다고 규정하고 있고, 동법 동조 제2항 제1호에서 공부상의 소유자가 매매 등의 사유로 소유권에 변동이 있었음에도 이를 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없는 때에는 공부

상의 소유자를 납세의무자로 규정하고 있으며, 동법 동조 제3항에서 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없는 경우에는 그 사용자를 납세의무자로 규정하고 있습니다.

나. 「지방세법」 제183조 제1항의 ‘재산을 사실상 소유하고 있는 자’라 함은 동법 시행령 제73조에 규정된 취득의 시기가 도래되어 당해 토지를 취득한 자를 말하며 법원의 ‘소유권이전관련 이행 판결’ 자체만으로는 사실상 취득이 이루어 졌다고 볼 수가 없고 실제 사실상 소유권이전 시점에 취득이 이루어졌다고 할 것으로(행정자치부 심사청구 2006-144, 06.4.24 참조).

다. 귀하가 질의하신 ‘이혼에 따른 재산분할권 확정 판결’에 의해 부동산 소유권이전 등기원인이 발생하였으나 그에 따른 소유권이전등기가 되지 아니한 경우라면 ‘이혼에 따른 재산분할 확정 판결’ 그 자체만으로는 사실상 소유권을 취득한 것이 아니라 소유권이전청구권을 행사 할 수 있는 것으로 이 경우에는 「지방세법」 제183조제1항에 의한 재산세 과세기준일(6.1) 현재 당해 부동산을 소유하고 있는 자에게 납세의무가 있다고 사료됩니다만, 이에 해당 하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-142('08.6.20)】

## 28. 주택재개발정비사업조합이 지방세법상 사업인정을 받은 자에 포함되는지 여부

### 질의

○○○주택재개발정비사업조합이 지방세법 제109조제1항에서 규정하는 「공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률」 등 관계법령의 규정에 의하여 토지 등을 수용할 수 있는 “사업인정을 받은 자”에 포함되는지 여부

〈사실관계〉

- 사업시행자 : ○○○주택재개발정비사업조합
- 사업시행인가 : '07. 8. 27 (△△구 고시 제2007-00호)
- 사업관련법령 : 도시 및 주거환경 정비법



회신

가. 지방세법 제109조제1항에서 “사업인정을 받은 자”의 범위를 「공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률」·「국토의계획및이용에관한법률」·「도시개발법」 등 관계법령의 규정에 의하여 토지 등을 수용할 수 있는 자(이하생략)로 규정하는 한편,

나. 「도시및주거환경정비법」 제40조에서 사업시행인가 고시가 있을 때에는 「공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률」 제20조제1항 및 제22조제1항의 규정에 의한 사업인정 및 그 고시가 있는 것으로 본다고 규정하고, 같은 법 제40조에서 사업시행자는 정비구역안에서 정비사업을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 「공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률」 제3조의 규정에 의한 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 수용 또는 사용할 수 있다고 규정하고 있습니다.

다. 귀문 ○○○ 주택재개발정비사업조합이 「도시및주거환경정비법」에 의하여 사업시행 인가를 받은 사업시행자라면, 지방세법 제109조제1항의 「공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률」 등 관계법령의 규정에 의하여 토지 등을 수용할 수 있는 “사업인정을 받은 자”에 포함된다고 사료되나, 이에 해당여부는 과세관청이 관련법률 등을 면밀히 검토하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-143(’08.6.20)】

