



질의와 회신

지방세법령 질의·회신

행정안전부 지방세운영과

「지방재정과 지방세」에 소개되는 지방세 관련 질의회신 사례는 구체적인 사실관계의 조사없이 판단한 지방세 관계법령의 일반적인 사항에 관한 것으로서 구체적인 개별사안에 따라 판단이 달라질 수 있으므로, 최종적인 판단은 개별 사안에 대한 구체적인 사실관계를 조사하여 지방세 부과·징수권자인 해당 지방자치단체장이 결정한다는 점을 참고하시기 바랍니다.

1. 재산세 과세기준일까지 주택건설사업을 착공하지 않은 토지에 대한 분리과세 해당여부

질 의

「주택법」에 의한 주택건설사업승인을 받은 후 재산세 과세기준일(6.1)까지 주택건설사업을 착공하지 않은 토지에 대하여 재산세 과세대상구분상 분리과세대상으로 볼 수 있는지 여부

회 신

가. 「지방세법」 제182조 제1항 제3호에서 재산세 과세대상구분상 분리과세 대상토지에 대하여 규정하고 있으며, 「지방세법시행령」 제132조 제4항 제8호에서 「주택법」에 의하여 주택건설사업자 등록을 한 주택건설사업자(「주택법」 제32조의 규정에 의한 주택조합 및 고용자인 사업주체와 「도시 및 주거환경정비법」 제7조 내지 제9조의 규정에 의한 사업시행자를 포함한다)가 주택을 건설하기 위하여 동법에 의한 사업계획의 승인을 받은 토지로서 주택건설사업에 공여되고 있는 토지에 대하여는 재산세 과세대상구분상 분리과세대상으로 규정하고 있습니다.

나. 「지방세법시행령」 제132조 제4항 제8호에서 ‘주택건설사업에 공여되고 있는 토지’라 함은 “현행 법령에서 주택건설사업계획의 승인을 받은 토지로만 규정하고 별다른 적용시점과 제한 규정이 없어 주택건설사업 승인시점부터 주택건설사업에 공여되고 있는 토지로 보아야 할 것이나”(행정자치부 지방세정팀-676, '07.3.16 참조) 재산세 과세기준일(6.1) 현재 주택건설용도 이외의 다른 용도(경작, 임대 등)로 사용되는 경우에는 주택건설사업에 공여되고 있는 토지로 볼 수 없을 것으로 사료됩니다. (행정자치부 심사청구 2006-1097, 06.11.27 참조)

다. 귀 문의 경우 「주택법」에 의한 주택건설사업자가 주택건설사업승인을 받은 후 재산세 과세기준일(6.1)까지 주택건설사업을 착공하지 않았을 경우라도 재산세 과세기준일 현재 다른 용도(경작, 임대 등)로 사용되지 않고 주택건설사업에 공여되고 있는 토지라면 재산세 과세대상구분상 분리과세대상이라 사료되나, 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-173('08.7.2)】

2. 학교법인이 임대한 구내식당에 대한 비과세 여부

질 의

학교법인이 취득한 학교건물의 일부를 구내식당, 은행, 레스토랑 등으로 제3자에게 임대·경영하게 하고, 그 대가로 장학금, 임차료 등을 받은 경우, 수익사업으로 보아 취득세 등이 추정되는지 여부

회 신

가. 지방세법 제107조 본문 및 제1호와 같은법 제186조, 같은법 시행령 제79조제1항제2호에서 초·중등교육법 및 고등교육법에 따른 학교를 경영하는 자 및 평생교육법에 따른 교육시설을 운영하는 평생교육단체가 그 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산은 취득세 등을 부과하지 아니하나, 같은법 시행령 제78조의2에서 규정한 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 해당 부분에 대하여 취득세 등을 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문 학교법인이 취득한 학교건물의 일부를 구내식당, 은행, 레스토랑 등으로 제3자에게 임대·경영하게 하고, 그 대가로 받은 장학금, 임차료 등은 전액 학교법인의 고유목적사업에 사용되고, 그 이용자도 학생 및 교수 등으로 외부인이 이용할 수 없는 경우라면, “건물부분을 위탁관리하도록 하고 임대보증금 및 임대료를 지급받았다고 하더라도, 학생 및 교직원들의 후생복지시설로 운영되고 있고 그 임대차계약에 의하여 그로부터의 이탈이 엄격히 통제되고 있으며, 달리 임대사업으로서의 수익성이 있거나 임대수익을 목적으로 한 것이라고 볼 증거가 없는 이상 이 사건 건물부분의 사용이 수익사업으로 되는 것은 아니라고 판단한 것은 정당하다”고 판결(2005두10255, 2006.12.7 참조)하고 있음에 비추어, 그 시설을 학교법인이 학교사업에 직접 사용하는 것으로 볼 수 있다 할 것이나, 이에 해당하는지 여부는 당해 학교법인이 취득한 구내식당 등의 위치, 제3자에게 임대·경영할 필요성과 합리성, 그 이용대상 등을 종합적으로 확인하여 과세권자가 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-172('08.7.4)】

3. 골프장이 미조성된 골프회원권에 대한 취득세 납세의무 여부

질 의

체육시설업자가 체육시설의 설치이용에 관한 법률에 의하여 회원제 골프장 사업승인 및 등록을 하지 아니하고, 골프장을 조성하지도 않은 상태에서 골프회원권을 분양하는 경우 골프회원권을 분양 받은 자는 취득세를 납부 하여야 하는지 여부

회 신

가. 지방세법 제104조 제7의2에서 취득세 과세대상이 되는 골프회원권은 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」의 규정에 의한 회원제골프장의 회원으로서 골프장을 이용할 수 있는 권리로 규정하고 있습니다.

- 나. 체육시설의 설치·이용에 관한 법률 제19조제1항을 보면 제12조에 따른 사업계획 의 승인을 받은 자가 제11조에 따른 시설을 갖춘 때에는 영업을 시작하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사에게 그 체육시설업의 등록을 해야 하고, 제2항에서 시·도지사는 골프장업 또는 스키장업에 대한 사업계획의 승인을 받은 자가 그 승인을 받은 사업시설 중 대통령령으로 정하는 규모 이상의 시설을 갖추었을 때에는 제1항에도 불구하고 문화체육관광부령으로 정하는 기간에 나머지 시설을 갖추 것을 조건으로 그 체육시설업을 등록하게 할 수 있다고 하면서, 동법 제17조 제1항에서 체육시설업자 또는 그 사업계획의 승인을 받은 자는 회원을 모집할 수 있으며, 회원을 모집하려면 회원 모집을 시작하는 날 15일 전까지 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장에 한한다. 이하 같다)에게 회원모집 계획서를 작성·제출해야 한다고 규정하고 있습니다.
- 다. 귀 질의의 경우 체육시설업자가 체육시설의 설치·이용에 관한 법률에 의하여 등록 및 사업승인을 받지 아니하고, 골프장을 조성하지 않은 상태에서 일반인을 상대로 회원제 골프장 시설을 이용할 회원을 모집하고 회원권을 분양한다 하더라도 그 회원권을 분양받은 자는 체육시설의 설치·이용에 관한 법률에 의한 골프회원권을 분양받은 것이 아니므로 취득세 과세대상에 해당되지 아니하는 것이라 하겠으나, 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인하여 판단할 사항임을 알려 드립니다.
- 라. 추후 체육시설업자가 관계법령에서 정하는 체육시설의 범위와 회원모집, 시설규모, 운영형태 등에 대한 요건을 갖추어 사업계획 승인 및 등록을 받아 시설물을 일반이용자보다 우선적으로 이용하거나 유리한 조건으로 이용할 수 있는 관계법령에 의한 골프회원권을 분양하여 이를 취득하는 경우라면 지방세법 제104조 제7의2에서 규정하는 취득세 과세대상이 되어 납세의무가 성립되는 것입니다.

【지방세운영과-171('08.7.2)】

4. 법개정에 따라 신고면제대상에 해당하게 된 경우의 면허세 과세여부

질 의

2008.2.29 전기통신사업법 시행령 개정 전 신고한 부가통신사업자로서 개정 법령에 의하여 신고면제대상에 해당하게 된 경우, 면허세 과세대상에 해당하는지 여부

회신

가. 지방세법 제161조 제1항은 각종의 면허를 받는 자는 그 면허의 종류마다 면허세를 납부하도록 하고 있고, 제160조 제1항은 “면허”란 행정청의 행위를 말한다고 정하고 있습니다. 따라서 행정행위의 근거법령의 개폐 등으로 행정처분이 없는 경우라면 면허세 과세대상에 해당하지 않는다 사료됩니다.

나. 또한 귀 기관에서 질의한 경우처럼, 구법령에 의하여 신고한 부가통신사업자가 전기통신사업법 시행령(대통령령 제20666호, 2008.2.29) 개정 후, 시행령 제30조제1항에서 정한 신고면제요건에 해당하게 되었다면, 그 시행일부터 면허세 과세대상에 해당하지 않는다 할 것입니다.

【지방세운영과-175('08.7.2)】

5. 과점주주에 대한 취득세 납세의무

질의

甲법인의 주주인 E개인은 A개인과 친족관계에 있는 자이나 주식 및 출자지분변동상황명세서 상에 대주주와의 관계코드에서 기타주주로 표시가 되어 있어 E개인의 주식 소유지분을 제외하고 과점주주 소유비율을 판단하여 과점주주 취득세를 착오로 신고납부한 경우 취득세가 환부되는지 여부

<사실관계 - 甲주식회사의 주주 출자비율>

주 주	변경 전 (2005.12.31. 현재)	변경 후 (2006.11.28)	비 고
A개인	40.48%	40.48%	본 인
B개인	13.96%	13.96%	기 타
C개인	1.0%	1.0%	자
D개인	11.68%	7.18%	기 타
E개인	10.20%	7.95%	매 제
F개인	13.64%	11.39%	기 타
G개인	9.04%	9.04%	배우자
H개인	—	2.25%	사 위
I개인	—	6.75%	자

※비상장법인인 甲법인은 2001~2006.11.28이전까지 주식변동 사항 없음.

회신

- 가. 구 지방세법(2007.12.31. 법률 제8835호로 개정되기 전의 것) 제22조제2호에서 과점주주라 함은 주주 또는 유한책임사원 1인과 그와 대통령령이 정하는 친족 기타 특수관계에 있는 자들의 소유주식의 합계 또는 출자액의 합계가 당해 법인의 발행주식총수 또는 출자총액의 100분의 51 이상인 자들을 말한다고 규정하고 있고, 같은법시행령 제6조 제1항 제1호 내지 5호에서 대통령령이 정하는 친족 기타 특수관계에 있는 자라 함은 1호에서 6촌 이내의 부계혈족과 4촌 이내의 부계혈족의 처, 2호에서 3촌 이내의 부계혈족녀의 부(남편) 및 자, 3호에서 3촌 이내의 모계혈족과 그 배우자 및 자, 4호에서 처의 2촌 이내의 부계혈족 및 그 배우자라고 규정하고 있습니다.
- 나. 지방세법 제105조 제6항에서 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 그 과점주주는 부동산등을 취득한 것으로 보고, 동법시행령 제78조제2항에서 이미 과점주주가 된 주주 또는 유한책임사원이 당해 법인의 주식 또는 지분의 비율이 증가된 경우에는 그 증가된 분을 취득으로 보아 법 제105조제6항의 규정에 의하여 취득세를 부과한다고 규정하고 있습니다.
- 다. 귀 질의의 경우 E개인이 A개인과 친족(매제)관계에 있는 경우라면 甲법인에 있어 A개인과 특수관계에 있는 자는 C개인, E개인, G개인이 되는 것이고 이들의 소유 주식의 합계는 60.72%로 이미 과점주주가 성립된 상태에서 2006.11.28. A개인과 친족 기타 특수관계에 있는 자인 H개인이 2.25%, I개인이 6.75%의 주식을 추가로 취득하여 과점주주 주식 비율이 60.72%에서 67.47%로 지분이 증가 되었으므로 6.75%에 대하여 과점주주 주식취득에 따른 취득세 납세의무가 있는 것입니다.
- 라. 따라서 주식 및 출자지분변동상황명세서 상에 대주주와의 관계코드에서 기타주주로 착오기재되어 있어 A개인과 친족관계에 있는 자인 E개인(지방세법 시행령 제6조 제1항 제4호에 의한 특수관계자)의 주식지분을 판단대상에서 제외하고 주식변동 전 특수관계자간 주식 소유비율을 50.52%로 판단한 후 F개인과 G개인이 추가로 취득한 주식 지분을 합계하여 59.52%에 대한 취득세를 신고납부 하였다면 과다납부분에 대하여는 과오납 환부대상이라 할 것이나, E개인이 사실상으로 A개인과 특수관계자에 해당하는지 여부는 과세권자가 사실조사 하여 판단할 사항임을 알려드립니다.

【지방세운영과-190(08.7.7)】

6. 고급오락장에 대한 중과세 여부

질의

지방세법 제112조 제2항 4호 등에 따른 취득세 및 재산세 중과세 적용 여부



<사실관계>

- ① '08. 4.15. 공매입찰에 따라 부동산 매입
- ② '08.4.17. ○○노래방(지하1층), △△유흥주점(3층)에 대해 임대차계약 해지 통보 및 조기 명도 요구
- ③ '08.4.18. 소유권 이전등기 완료
- ④ '08.4.25. 용도변경허가(위락시설 및 제2종 근린생활시설 →교육연구시설)
- ⑤ '08.5.13. 건물 2,4,5,8층 공사 실시(약 80% 진척)
- ⑥ '08.5.30. 세입자 상대로 명도소송 제기

회 신

가. 취득자가 부동산을 취득할 당시 유흥주점시설을 갖추고 그 영업허가를 받아 영업을 하였고, 그 현황이 객관적으로 영업장으로서의 실체를 갖추고 있었다면 건물주 본인이 실제로 그 건물에서 영업을 하였는지 여부는 상관없고, 소유자가 아닌 임차인이 그 시설을 한 경우에도 중과세의 대상이 된다고 볼 것이며, 가사 취득자가 다른 목적으로 사용할 의도로 건물을 취득하였다고 하여도 취득 당시의 사실상의 현황이 위와 같은 것이었다면 마찬가지라고 할 것이고, 취득자가 유흥주점으로 인하여 어떠한 경제적 이익을 누린 바 없었다든가, 유흥주점을 경영하던 제3자로부터 소송을 통하여 이를 명도받으면서 그 동안의 밀린 임대료나 부당이득금을 받지 못하고, 돈을 더 지급하고 명도받았다고 하여도 같다고 할 것입니다(대법원 1992.4.28. 선고, 91누11889판결 참조).

나. 그러므로 귀 문의 경우, 이 사건 소유권이전등기일인 2008.4.18.을 기준으로 이 사건 건물 지하1, 3층이 유흥주점 영업장으로서의 실체를 갖추고 있었는지에 관하여 보건대, 앞서 인정한 사실에서 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 귀하가 세입자들에 대해 명도소송을 진행하고 2008.4.25.기준으로 위락시설 및 제2종 근린생활시설을 교육연구시설(연수원)으로 용도변경 허가를 받았다고 하더라도 건물 지하1층과 3층에는 여전히 유흥주점 영업허가가 존속한 상태로 유흥주점 영업장으로서의 시설이 유지되고 사실상 유흥주점영업이 이루어지고 있었던 점, 지방세법 제112조 제2항 4호 단서에서 “고급오락장용 건축물을 취득한 날부터 30일 이내에 고급오락장이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사를 착공하는 경우를 제외한다”고 규정하고 있으나, 귀 문의 경우 유흥주점 영업장에 대한 용도변경공사를 착공한 것이 아니라 영업장을 제외한 건물의 다른 부분에 대해서 용도변경공사를 착공한 것에 불과하여 동 예외규정을 적용받기 어렵다는 점 등을 종합하여 볼 때, 취득세 및 재산세 중과대상이 된다고 할 것입니다.

【지방세운영과-188('08.7.7)】

7. 주택재개발정비구역내 종교부지에 대한 재산세 비과세 여부

질 의

「도시 및 주거환경정비법」상 정비구역지정전부터 종교목적으로 사용되는 토지를 소유하던 종교단체가 그 「도시 및 주거환경정비법」상 정비구역지정에 따라 주택재개발정비구역사업 조합원으로 사업에 참여하여 종교용지를 대토 받기로 하고, 주택재개발정비구역사업 조합의 공사착공에 따라 종교용으로 사용할 수 없는 경우 그 토지를 ‘종교목적에 직접 사용할 건축물을 건축중인 경우’로 볼 수 있는지 여부

회 신

- 가. 「지방세법」 제183조 제1항에서 재산세 과세기준일(6.1) 현재 재산의 사실상 소유자에게 재산세 납세의무가 있으며 동법 제186조에서 제사·종교·자선·학술·기에 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 「지방세법시행령」 제79조의 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 재산(동법 제112조 제2항의 규정에 의한 과세 대상 제외)에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다고 규정하고, 그 제1호에서 이 경우 그 사업에 직접 사용할 건축물을 건축중인 경우와 건축허가 후 행정기관의 건축규제조치로 인하여 건축에 착공하지 못한 경우의 그 건축예정 건축물의 부속토지는 이를 그 사업에 직접 사용하고 있는 것으로 본다고 규정하고 있습니다.
- 나. 「지방세법」 제186조에서 재산세 용도구분 비과세를 규정하면서 고유목적에 직접 사용하기까지의 상당기간을 재산세 부과 유예기관으로 규정하고 있지 않으므로 종교용 부동산이 용도구분에 의한 재산세 비과세 대상에 해당되기 위해서는 재산세 과세기준일(6.1) 현재 종교용에 직접 사용하고 있어야 하고, 직접 사용하지 않는 경우라 할지라도 그 사업에 직접 사용할 건축물을 건축중이거나 건축허가 후 행정기관의 규제조치로 건축에 착공하지 못한 경우에는 그 부속토지를 종교용에 사용하는 것으로 간주 할 수 있으므로(행정자치부 지방세심사 2006-1096, '06.11.27 참조)
- 다. 귀 문의 경우 ‘그 토지를 종교목적에 직접 사용할 건축물을 건축중인 경우’로 볼 수 있는지 여부의 판단은 재산세 과세기준일(6.1) 현재 그 종교단체가 그 종교목적으로 사용할 건축물에 대한 건축허가를 받고 착공신고서를 제출 한 후 실제로 건축공사를 진행하는 경우를 말하기 때문에 상기 종교단체가 종교용 건축물을 실제 건축중인 경우가 아니라면 ‘종교목적에 직접 사용할 건축물을 건축중인 경우’로 볼 수 없을 것으로 사료되며, 아울러 조세법규는 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석 할 것이며 합리적인 이유없이 확장해석하거나, 유추해석하는 것은 허용되지 아니하고 특히 특혜규정이라고 볼 수 있는 감면규정은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에 부합한다 할



것(대법원판례 2001두731, '02.4.12 참조)으로 보아지나, 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관련 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-193('08.7.8)】

8. 대도시내 법인에 대한 종과세 여부

질 의

- ① A법인이 대도시내에서 등록세 종과제외업종을 영위할 목적으로 주택건설사업용 토지를 취득하였다가 3년 이내에 흡수합병된 후 합병한 B법인이 당해 토지를 A법인이 취득한 날로부터 3년 이내 주택건설에 착공한 경우 A법인이 3년 이내에 취득 토지를 사용하지 못한 정당한 사유가 인정되는지 여부 및
- ② 정당한 사유가 인정되지 않아 등록세 종과가 정당하다 할지라도 합병법인이 대도시내에서 설립된 지 5년이 경과한 법인이라면, 합병법인을 기준으로 볼 때 이 건 부동산이 대도시내에서 5년이 경과한 법인이 등기한 부동산으로 보아 등록세 종과세 추정대상에서 제외될 수 있는지 여부

회 신

가. 지방세법 제138조제1항은 같은 법시행령 제101조제1항제5호의 “「주택법」 제9조 규정에 의하여 국토해양부에 등록된 주택건설사업(주택건설용으로 취득 등기하는 부동산에 한하며, 부동산을 취득한 후 3년 이내에 주택건설에 착공하는 경우에 한한다)”을 법인이 취득하는 부동산의 등록세 종과세 제외대상 업종으로 규정하고 있고, 같은 조제2항에서는 제1항의 규정에 의한 업종을 영위하는 자가 당해 업종에 사용하기 위하여 취득한 재산을 그 등기 또는 등록일로부터 정당한 사유없이 3년이 경과할 때까지 다른 업종에 사용 또는 겸용하는 경우 그 해당부분에 대하여는 등록세를 종과한다고 규정하고 있으며, 조세특례제한법 제119조 및 그 제2호에서 대통령령이 정하는 합병으로 인하여 양수하는 재산에 관한 등기에 대하여는 등록세를 면제(이 경우 지방세법 제138조제1항의 세율을 적용하지 아니한다)고 규정하고 있습니다.

나. A법인이 제138조제1항 단서 및 같은 법시행령 제101조제1항에서 규정하는 대도시내 법인종과세

예외 업종을 영위할 목적으로 토지를 취득한 후 그 취득일로부터 1년 이내에 B법인에 흡수합병됨으로써 A법인이 소유하던 토지를 B법인이 양수하여 당해 재산을 등기를 하는 경우 그 등기는 조세특례제한법 제119조 및 그 제2호의 규정에 의하여 등록세 면제대상이고 중과세율 적용대상이 아닌바, 귀문의 A법인이 대도시내에서 등록세 중과제외업종을 영위할 목적으로 토지를 취득하였다가 3년 이내에 대도시내에서 설립된 지 5년이 경과한 B법인에게 흡수합병된 경우라면 A법인이 토지를 취득한 후 3년 이내에 당해 업종에 사용하지 못한 정당한 사유가 있는 것으로 볼 것이나(지방세정팀-520, '07.3.8 참조), 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 구체적 사실관계를 확인하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-201('08.7.9)】

9. 법원의 조정조서에 따른 압류해제 여부

질 의

법인의 지방세 체납을 이유로 과세관청에서 등기부등본상 소유자인 법인의 부동산을 압류하였으나, 관할 법원이 법인의 소유권 말소등기를 이행하라는 조정을 한 경우, 과세관청이 행한 부동산 압류처분이 해제사유에 해당하는 지 여부

회 신

가. 국세징수법 제53조 제1항 제3호의 규정에서 제3자가 체납자를 상대로 소유권에 대한 소송을 제기하여 승소판결을 받고 그 사실을 증명한 때에는 압류를 즉시 해제하도록 규정하고 있는바,
나. 귀문의 경우와 같이 2006. 6.19. 과세관청이 법인의 지방세 체납을 이유로 등기부등본상의 법인 소유 부동산을 압류하였으나 2006. 9. 7. 법원에서 법인의 소유권 말소등기를 이행하라는 조정이 성립된 경우에는, 비록 과세관청의 위 부동산 압류일인 2006. 6.19일 당시에는 위 부동산의 명의가 체납자인 법인으로 되어 있었다고 하더라도, 법원의 조정성립은 당초 위 부동산의 소유권이전등기(공유자전원지분전부이전등기)가 접수된 2004. 7.23일까지 소급하여 효력을 미친다고 할 것이므로 과세관청은 국세징수법 제53조 제1항의 규정에 따라 압류를 해제하는 것이 타당하다고 판단되나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 구체적 사실관계를 확인하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-194('08.7.9)】



10. 공시송달후 징수유예 등이 가능한지 여부

질 의

귀 시에서는 지방세법 해석운용 매뉴얼 42의2-1 【납세고지서를 송달할 수 없는 때】에서 “법 제42조의2 제1항에서 주소, 거소, 영업소 또는 사무소의 불명으로 인하여 「납세고지서를 송달할 수 없을 때」라 함은 법 제51조의2(서류송달의 방법)의 규정에 의한 송달을 할 수 없는 때를 말하며, 법 제52조(공시송달)는 이에 포함되지 아니한다”고 되어 있는바, 이러한 경우 공시송달 후에도 송달불능으로 인한 징수유예 등의 절차 진행이 가능한지 여부

회 신

가. 지방세법 제42조의2 제1항에는 “지방자치단체의 장은 주소·거소·영업소 또는 사무소의 불명으로 인하여 납세고지서를 송달할 수 없을 때에는 제52조의 규정에 불구하고 대통령령이 정하는 바에 의하여 징수유예 등을 할 수 있다”고 되어 있으므로, 비록 지방세 부과처분 효력발생의 전제조건인 납세고지서 송달이 불가능하여 지방세 채무의 확정을 위한 공시송달을 하였다고 하더라도 징수유예 또는 부과철회 등의 절차를 진행할 수 있을 것으로 판단됩니다.

【지방세운영과-200('08.7.9)】

11. 여객자동차운송사업용 차고용 토지에 대한 별도합산과세대상 면적의 기준

질 의

「여객자동차운수사업법」상의 여객자동차운송사업에 사용하는 차고용 토지에 대한 재산세 과세대상구분상 별도합산과세대상으로 볼 수 있는 면적의 기준을 「여객자동차운수사업법」상의 허가면적으로 보는지 아니면 「지방세법」상의 면적으로 보는지 여부

회신

- 가. 「지방세법」 제182조 제1항에서 토지에 대한 재산세과세대상구분을 종합합산과세대상, 별도합산과세대상, 분리과세대상으로 구분하고, 「지방세법시행령」 제131조의2 제3항 제2호에서 「여객자동차운수사업법」에 의하여 여객자동차운수사업의 등록을 받은 자가 그 등록조건에 따라 사용하는 차고용 토지로서 자동차운수사업의 최저보유차고면적기준의 1.5배에 해당하는 면적이내의 토지에 대하여는 재산세 과세대상구분상 별도합산과세대상으로 구분하고 있으며,
- 나. 「여객자동차운수사업법」 제5조 제1항에서 여객자동차운수사업의 등록기준이 되는 최저등록기준대수, 보유차고면적, 부대시설 그 밖에 필요한 사항은 국토해양부령으로 정한다고 규정하고, 「여객자동차운수사업법시행규칙」 제21조에서 등록기준대수, 보유차고의 면적기준, 운송부대시설의 등록기준에 대하여 규정하고 있습니다.
- 다. 귀 질의의 경우 「여객자동차운수사업법」 제5조의 규정에 의해 여객자동차운송사업 등록을 받고 그 등록조건에 따라 사용하는 차고용토지라면 「지방세법시행령」 제131조의2 제3항 제2호의 규정에서 자동차운수사업의 최저보유차고면적기준의 1.5배에 해당하는 면적이내의 토지에 대하여만 별도합산과세대상으로 규정하고 있으므로 재산세 과세기준일(6.1) 현재 「여객자동차운수사업법」상 허가 면적이 아닌 「지방세법시행령」에서 정한 면적에 대하여만 재산세 과세대상구분상 별도합산과세대상으로 구분함이 타당할 것으로 보여 지나, 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-209('08.7.10)】

12. 개발행위관련 부담금 취득세 과세표준 포함여부

질의

- ① 개발행위로 인하여 부담하는 농지전용부담금, 대체산림자원조성비, 대체초지조성비, 면허세가 지목변경에 따른 취득가격에 포함되는지 여부
- ② 사업승인 조건과 관련하여 지방자치단체에 무상으로 기부채납하는 도시계획도로를 조성하는데 발생한 농지전용부담등이 취득세 과세표준에 포함되는지 여부



회신

가. 지방세법 제111조 제5항 3호의 규정에 의하면, 법인장부에 의하여 취득가격이 입증 되는 가격을 사실상의 취득가격으로 하며, 동법시행령 제82조의3제1항에서 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(부가가치세를 제외한다)을 포함하되, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우에는 연체료 및 할부이자를 제외한다]을 말한다고 규정하고 있습니다.

나. ① 개발행위허가에 따른 농지전용부담금, 대체산림자원조성비, 대체조지조성비는 농지조성비, 산림전용부담금, 대체조림비, 허가관련 면허세는 지목변경을 수반한 경우라면 지목변경에 따른 취득세 과세표준에 포함되는 것입니다.

다. ② 지목변경 허가조건에 따라 지방자치단체에 무상으로 기부채납하는 도시계획도 로가 지방세법 제106조 제2항의 요건에 충족하는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 해당되는 것이라면 당해 도로를 조성하면서 발생한 농지전용부담금등 투입비용에 대하여는 기부채납을 위하여 소요된 비용이므로 취득세 과세표준에서 제외되는 것이라 하겠으나, 이에 대하여는 과세권자가 기부채납 조건인 도로에 투입된 비용에 해당하는지 또는 기부채납 조건인 부동산과 아닌 부동산에 대하여 공통적으로 발생한 비용인지 여부등을 구체적으로 확인한 후 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-207('08.7.10)】

13. 대도시지역내 법인에 대한 등록세 중과세 여부

질의

- ① 대도시 지역내 부동산 등기 이후 중과제외업종(별정통신사업)과 중과대상업종(부동산임대업 등)을 영위하되, 대도시 지역내 부동산에는 중과제외업종에 대한 지점만을 설치하고, 대도시 지역 외 부동산에는 별도의 관리부서를 두고 중과대상업종을 수행할 경우 대도시 지역내 건물의 부동산 등기에 대한 중과세 해당 여부
- ② 대도시 지역내 부동산 등기 이후 부동산임대업을 영위하되, 해당 업무의 관리를 대도시 지역 외의 법인 본점에서 수행할 경우 대도시 지역내 부동산 등기에 대한 중과세 해당 여부

<사실관계>

- ① 2001.6.27 : 본점 설립(대전 ○○구 ○○동)
 - 목적사업 : 전화번호안내서비스, 별정통신, 광고대행업, 정보통신기기매매업 등
 - 대도시지역내(서울 구로구 고척동) 부동산 임차 후 지점 설치·운영
- ② 2008.3.26. 부동산임대 및 개발업 추가 등록
- ③ 2008.5.27. 대도시 지역내 부동산 경락(서울 강서구 염창동 소재)

회 신

가. 질의 ①에 대하여 : 지방세법 시행령 제101조 제2항의 규정에 의거 중과세 제외업종을 영위하는 자가 당해 업종에 사용하기 위하여 취득하는 재산을 그 등기 또는 등록일부터 정당한 사유 없이 1년이 경과할 때까지 당해 업종에 직접 사용하지 아니하거나 다른 업종에 사용 또는 겸용하는 경우 등에 대하여 그 해당부분에 대하여는 등록세를 중과세하도록 하고 있으므로, 귀문의 경우 중과업종을 겸업하는지 여부는 해당 과세권자가 당해 법인의 정관, 법인등기부 등을 참고하여 사실 판단할 사항입니다.

나. 질의 ②에 대하여 : 지점 등이라 함은 ‘법인세법·부가가치세법 또는 소득세법의 규정에 의하여 등록된 사업장으로서 인적·물적 설비를 갖추고 계속하여 사무 또는 사업이 행하여지는 장소’로서, 당해 법인의 지휘·감독 하에 영업활동 내지 대외적인 거래업무를 처리하기 위한 인원이 상주하고 이에 필요한 물적 설비를 갖추었으며, 실제로 그런 활동이 행하여지고 있다면 중과세 대상이라 할 것이나, 귀문의 경우 부동산임대업을 영위하는 장소가 지점 등에 해당하는지 여부는 과세권자가 사실조사를 통해 판단할 사항이라고 사료됩니다.

【지방세운영과-210(’08.7.11)】

14. 법인 대표자 명의의 부동산을 법인명으로 이전할 경우 취득세 등 납세의무 성립여부

질 의

법인 대표자 개인명의로에서 법인 명의로 부동산 소유권이전등기를 하는 경우 취득세 및 등록세 납세의무 성립여부



회신

가. 지방세법 제104조 제8호에서 취득은 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 말한다고 규정하고 있고, 동법 제124조에서 등록세는 재산권 기타 권리의 취득·이전·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기 또는 등록하는 경우에 그 등기 또는 등록을 받는 자에게 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀 질의의 경우 사단법인의 대표자 개인명의로 토지 및 건물을 사단법인 명의로 소유권이전등기를 이행하는 경우 단순한 등기명의로인 표시변경등기가 이행되는 것이 아닌 실질적인 소유권변동이 이루어지는 것이므로 취득행위가 있는 것으로 보아 취득세 납세의무가 성립되는 것이고, 등록세의 경우에도 등기형식에 따라 과세되는 특성상 부동산 소유권등기 형식을 갖추고 있으므로 그 원인에 따른 등록세 세율을 적용하여 신고납부 하여야 함을 알려드립니다.

【지방세운영과-214('08.7.11)】

15. 압류관련 시효의 정지 또는 중단의 기산일

질의

압류관련 시효의 정지 또는 중단의 기산일

회신

가. 지방세법 제30조의6 제1항에는 “지방세 징수권의 시효는 다음 각호의 처분의 효력이 발생한 때에 중단된다. 4. 압류”라고 되어 있고, 국세징수법 제47조 제1항에는 “제45조 또는 제46조의 규정에 의한 압류의 효력은 그 압류의 등기 또는 등록이 완료된 때에 발생한다”고 되어 있으므로,

나. 시효의 이익을 받은 자(채납자)에 대하여 자동차 압류를 행하는 경우, 시효중단의 효력은 채납자에게 압류사실을 통지한 날이 아니라 압류의 등기 또는 등록이 완료된 때부터 적용하는 것이 타당하다고 판단됩니다.

【지방세운영과-213('08.7.11)】

16. 화물운송용선박에 대한 지방세 감면여부

질 의

해운법상 내항화물운송사업 및 선박대여업의 등록을 하지 않은 자가 내항화물운송업 등록자와 임대차계약으로 화물운송용선박을 취득하는 경우 취득세와 재산세의 감면대상이 되는지 여부

회 신

가. 지방세법 제284조 제3항 및 같은법 시행령 제229조제항제1호에서 해운법 제24조의 규정에 의하여 내항화물운송사업의 등록을 한 자 또는 같은법 제33조의 규정에 의하여 선박대여업의 등록을 한 자가 취득하는 내항화물운송용 선박에 대해서는 취득세와 재산세의 100분의 50을 경감한다고 규정하고 있으며

나. 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이며, 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석 하는 것은 허용되지 아니하고, 특히 감면요건 규정 가운데 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평 원칙에도 부합한다(대법원 2004.5.28. 선고 2003두7392 판결)할 것이므로

다. 귀문의 경우 내항화물운송용 선박을 취득한 자가 해운법 제24조에 따른 내항화물운송사업 및 선박대여업의 등록을 하지 않은 경우라면, 비록 임대차계약을 맺는 임차인이 같은법에 따라 내항화물운송사업자 등록을 하였다 하더라도 취득세 등의 경감대상에 해당되지 않는다 할 것이나, 이에 해당여부는 당해 과세관청이 사실조사로 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-216('08.7.11)】

17. 농지의 현물 출자로 농업법인 설립시 취득세 등 감면여부

질 의

농지를 현물출자하여 농업회사 법인을 설립하는 경우와 금전을 출자하여 농업회사법인 설립 후 2년 이내에 농지를 취득하는 경우 취득세와 등록세의 면제대상이 되는지 여부



회신

- 가. 지방세법 제266조제7항 및 그 제1호와 제3호에서 농업·농촌및식품산업기본법 제28조 규정에 의한 영농조합법인과 제29조 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 포함되어 있지 않으므로 농지를 현물출자 하여 농업법인을 설립한 경우, 조세특례제한법 제119조제3항과 제120조제3항 규정에 의한 창업중소기업에 해당되지 않으므로 동법에 의한 취득세와 등록세의 면제대상에는 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·농촌및식품산업기본법 제28조제1항과 제29조제2항 규정에 의한 기준에 맞게 농업인이나 농산물생산자단체가 농지나 금전을 현물출자 하여 영농조합법인이나 농업회사법인을 설립하는 경우 당해 법인의 설립등기에 대한 등록세와 법인설립 후 2년 이내에 영농 등에 직접 사용하기 위해 취득하는 부동산(농지 등)은 취득세와 등록세가 면제대상이라 할 것이나, 이에 해당여부는 당해 과세관청이 사실조사로 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-215('08.7.11)】

18. 종교단체에 대한 비과세 해당여부

질의

교회 경내의 일부 건물을 주일에는 학생들에게 개방하면서 부교역자 및 교회를 관리하는 관리집사가 주거용으로 사용하는 경우 취·등록세 부과대상에 해당되는지 여부

회신

- 가. 지방세법 제107조 본문 및 동조 제1호, 제127조제1항제1호와 같은법 시행령 제78조의2 및 제79조제1항제1호의 규정에 의거 종교를 목적으로 하는 단체가 그 사업에 사용하기 위한 부동산의

취득에 대하여는 취득세 및 등록세를 부과하지 아니하나, 수익사업에 사용하는 경우와 취득일 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 해당부분에 대하여는 취득세 및 등록세를 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀 문의 경우 교회 경내의 일부 건물을 부목사 및 관리집사가 무상으로 사택으로 사용하고 있는 경우라면, 종교단체의 소유 부동산으로서 교회 경내에 위치하고 있는 부목사 등의 주거용 사택은 종교용에 직접 사용하는 것으로 볼 수 있을 것(행자부 심사결정 2004-225, 2004.8.30 참조)으로 취득세 등의 비과세에 해당된다 할 것이나, 이에 해당여부는 과세권자가 사실을 확인하여 결정할 사항입니다.

【지방세운영과-230('08.7.15)】

19. 증권거래소 상장법인의 주식 취득시 과점주주 취득세 부과여부

질 의

증권거래소 상장법인의 주식을 50% 초과하여 취득하는 경우 과점주주 취득세가 부과되는지에 대하여 질의하셨습니다.

회 신

가. 지방세법 제105조 제6항에 의하여 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 취득세를 부과하는 바, 동법 제22조 본문에서 과점주주(주주 또는 유한책임사원 1인과 그와 대동 명령이 정하는 친족 기타 특수관계에 있는 자들의 소유주식의 합계 또는 출자액의 합계가 당해 법인의 발행주식총수 또는 출자총액의 100분의 50을 초과하는 자들을 말한다)가 납세의무를 지는 법인의 범위에는 한국증권선물거래소법 제2조 제1항에 따른 유가증권시장에 상장한 법인을 제외한다고 규정하고 있고, 한국증권선물거래소법 제2조 제1항에서 “유가증권시장”은 유가증권의 매매거래를 위하여 한국증권선물거래소가 개설하는 코스닥시장 외의 시장을 말하고, 제2항에서 “코스닥시장”은 대통령령이 정하는 유가증권의 매매거래를 위하여 거래소가 개설하는 시장을 말하고 있어 과점주주 취득세를 부과하는 비상장법인의 범위에는 유가증권시장에 상장한 법인만을 제외하는 것이므로,



나. 귀 법인의 경우 한국증권선물거래소법」 제2조 제1항에 의한 유가증권시장에 상장된 법인의 주식을 취득하여 과점주주가 된다 하더라도 지방세법 제105조 제6항에 의한 취득세 부과대상에 해당하지 않는 것입니다.

【지방세운영과-231('08.7.15)】

20. 회사정리절차중인 회사의 주식취득시 취득세 납세의무 여부

질 의

회사정리절차 중에 있는 B법인의 주식을 A법인이 60% 취득하여 과점주주가 된 후 B법인의 회사정리절차 종결시점에 A법인은 과점주주 취득세 납세의무 성립하는지 여부와 회사정리절차가 종결된 후 추가로 B법인의 주식을 20%취득한 경우 과점주주 취득비율

회 신

가. 지방세법 제22조제2호에서 과점주주라 함은 주주 또는 유한책임사원 1인과 그와 대통령령이 정하는 친족 기타 특수관계에 있는 자들의 소유주식의 합계 또는 출자액의 합계가 당해 법인의 발행주식 총수 또는 출자총액의 100분의 50을 초과하는 자들을 말한다고 규정하고 있고, 동법 제105조 제6항에서 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 그 과점주주는 당해 법인의 부동산·차량등을 취득한 것으로 보아 취득세를 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 대법원 판례(1994.5.24. 92누11138)에서 구 회사정리법에 의한 정리절차개시결정이 있을 때에는 회사 사업의 경영과 재산의 관리처분은 관리인에게 전속하고 관리인은 정리회사의 기관이거나 그 대표자는 아니지만 정리회사와 그 채권자 및 주주로 구성되는 이해관계인 단체의 관리자인 일종의 공적수탁자라는 입장에서 정리회사를 대표하고, 업무집행 및 재산관리 등의 권한행사를 혼자서 할 수 있게 되므로 정리절차개시후에 정리회사의 주식을 인수하여 과점주주가 되었다 하더라도 과점주주로서의 주주권을 행사할 수 없는 등 정리회사의 운영을 실질적으로 지배할 수 있는 지위에 있지 아니하므로 그 재산을 취득한 것으로 의제하는 지방세법 제105조 제6항의 과점주주 요건에 해당하지 아니한다고 판시하고 있음을 고려하여 볼 때,

다. 귀문의 경우 회사정리절차 중인 법인의 주식을 60% 취득하여 과점주주가 된 경우라 하더라도 취득한 기존지분은 과점주주 취득세 납세의무 성립당시 정리절차가 진행중 인 법인을 사실상 지

배할 수 있는 지위에 있지 아니한 상태에서 취득한 것이므로 회사정리절차가 종결되는 시점에 추가로 취득한 지분이 없다면 과점주주 취득세 납세의무가 없는 것이며, 회사정리절차가 종결된 후 A법인이 B법인의 주식을 20% 추가로 취득하여 과점주주 소유비율이 증가한 경우에는 A법인은 20%에 대한 과점주주 취득세 납세의무가 있는 것입니다.

【지방세운영과-232('08.7.15)】

21. 지방세법시행령 제131조 제1항의 정당한 사유에 소송이 포함되는지 여부

질 의

「건축법」상 건축허가를 받고 건축중이었던 건축물의 부속토지를 경매로 취득하였으나, 재산권 행사를 위해 그 토지위에 있던 지상철골구조물의 철거 및 토지인도를 받기 위한 소송진행 등의 사유로 취득시점부터 과세기준일(6.1) 현재 까지 6개월이상 공사를 진행하지 못한 경우 그 ‘재산권 행사를 위한 토지인도 등의 소송’을 「지방세법시행령」 제131조 제1항상의 ‘정당한 사유’로 보아 재산세 과세대상구분상 별도합산과세대상으로 볼 수 있는지 여부

회 신

가. 「지방세법」 제182조 제1항 제2호에서 재산세 과세대상구분상 별도합산 대상토지에 대하여 규정하고 있으며, 「지방세법시행령」 제131조의 2 제1항에서 건축물의 부속토지라 함은 건축물(제1호의 규정에 의한 공장용 건축물을 제외한다)의 부속토지 중 「지방세법」 제182조 제1항 제3호 다목의 규정에 의한 토지안의 건축물의 부속토지, 건축물의 시가표준액이 당해 부속토지의 시가표준액의 100분의 3에 미달하는 건축물의 부속토지를 제외한 건축물의 부속토지로서 건축물의 바닥면적(건물외의 시설물의 경우에는 그 수평투영면적을 말한다)에 「지방세법시행령」 제131조의 2 제2항의 규정에 의한 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 면적범위안의 토지에 대하여는 별도합산과세대상으로 구분하나, 다만, 건축법 등 관계법령의 규정에 따라 허가 등을 받아야 할 건축물로서 허가 등을 받지 아니한 건축물 또는 사용승인을 받아야 할 건축물로서 사용승인(임시사용승인은 포함한다)을 받지 아니하고 사용중인 건축물의 부속토지는 제외한다고 규정하고, 「지방세법시행령」 제131조 제1항에서 건축물의 범위에는 행정안전부령이 정하는 지상정착물, 과세기준일 현재 건물 멸실등기를 한날부터 6월이 경과하지 아니한 건축물 및 건축중인 건축물을 포함하되, 과세기준일



현재 건축기간이 경과하였거나 정당한 사유없이 6월이상 공사가 중단된 건축물을 제외한다고 규정하고 있습니다.

나. 「지방세법시행령」 제131조 제1항에서 ‘정당한 사유없이 6월이상 공사가 중단된 건축물’에서 ‘정당한 사유’라 함은 사업주체의 내부사정이 아닌 사업주체 외부의 불가항력적인 사정 즉 천재지변이나 법령에 의한 제한금지 등 당해 사업주체로서 어찌할 수 없는 불가피한 사유를 말하는 것이므로(행정자치부 지방세정팀-474, '08.1.31 참조),

다. 귀 문의 경우 경매로 건축중이었던 건축물의 부속토지를 취득하였으나 재산권 행사를 위해 단순히 그 토지 위에 있던 지상철골구조물의 철거 및 토지인도를 받기 위한 소송진행 등의 사유만으로 취득시점부터 과세기준일(6.1) 현재까지 6개월이상 공사를 진행하지 못한 경우에는 천재지변이나 법령에 의한 제한금지 등 당해 토지 소유자가 어찌할 수 없는 불가피한 사유라기보다는 토지 소유자 내부사정에 의해 공사가 중단된 경우에 해당된다고 보는 것이 타당하므로 재산세 과세대상구분상 별도합산과세대상으로 볼 수가 없다고 사료되나, 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-247('08.7.16)】

22. 자동차대영업 회사에서 영업용차량을 매수하여 소유권이전등록과 기타 등록을 병행하는 경우 납세의무

질 의

영업용차량을 다른 자동차대영업 회사에서 매수하여 소유권이전등록과 기타등록(등록번호 변경)을 병행하는 경우 이전등록에 따른 등록세와 기타등록(등록번호 변경)에 따른 등록세를 각각 부과하여야 하는지, 이전등록에 따른 등록세만 부과하여야 하는지 여부

회 신

가. 지방세법 제124조에서 등록세는 재산권 기타 권리의 취득·이전·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기 또는 등록(등재 포함)하는 경우에 그 등기 또는 등록을 받는 자에게 부과한다고 규정하고 있고, 동법 제132조의2 제1·2항 제1호의 규정에서 자동차를 신규등록 및 소유권 이전등록을

하는 때에는 자동차 가액의 1,000분의 50부터 1,000분의 20에 해당하는 세율을 적용하여 등록세를 납부하여야 하고, 같은 조 제3호의 규정에서 제1호 및 제2호 외의 등록의 경우에는 매 1건당 7,500원의 등록세를 납부하여야 한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 자동차 소유권이전 등록과 등록번호가 변경등록이 동시에 이행되어 자동차등록원부상에 명의이전에 관한 사항만이 등록된다 하더라도 실질적으로는 명의이전과 용도변경에 의한 등록번호변경이라는 두 가지 등록사항 변경이 순차적으로 이루어지는 것이므로 소유권이전등록에 따른 등록세와 등록번호변경에 따른 등록세를 각각 부과하여야 할 것입니다. (구 행정자치부 지방세정팀-5562, 2007.12.24 참조).

【지방세운영과-249('08.7.16)】

23. 과점주주 납세의무 및 대도시 종과세 여부

질 의

- ① 비상장법인 B법인의 주식을 A개인이 50.5%, A법인이 의결권이 있는 상환우선주식을 49.5%를 소유하고 있다가 우선주 상환으로 A개인의 지분율이 100%가 되는 경우 과점주주비율(※상환우선주는 모두 의결권이 있고, 상환시 보통주로 전환되지 아니하고 소각되는 조건임, A개인과 A법인은 특수관계 없음)
- ② 비상장법인 C법인의 주식을 B법인이 기타주주로부터 100% 취득하는 경우 과점주주 취득세 납세의무가 있는지 여부
- ③ 과밀억제권역외에 있는 법인이 과밀억제권역 내에 있는 부동산 취득 시 취·등록세 중과여부
- ④ 과밀억제권역에 있는 법인이 과밀억제권역 내에 있는 부동산 취득 시 취·등록세 중과여부

회 신

가. 지방세법 제105조 제6항에 의하여 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 취득세를 부과하고, 지방세법 제22조에서 제2호의 규정에 의한 과점주주(주주 또는 유한책임사원 1인과 그와 대통령령이 정하는 친족 기타 특수관계에 있는 자들의 소유주식의 합계 또는 출자액의 합계가 당해 법인의 발행주식총수 또는 출자총액의 100분의 50을 초과하는 자들을 말한다)의 경우 그 법인의 발행주식총수(의결권이 없는 주식을 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 출자총액으



로 나눈 금액에 과점주주의 소유주식수(의결권이 없는 주식을 제외한다) 또는 출자액(당해 과점주주가 실질적으로 권리를 행사하는 주식수 또는 출자액)을 곱하여 산출한 금액으로 한다고 규정하고 있습니다.

나. 질의① 귀문의 경우 비상장법인 B법인의 주식을 甲개인이 50.5%를 소유하고, A법인이 의결권이 있는 상환우선주를 49.05%를 소유하고 있는 상태에서 A법인의 주식을 상법 제345조의 규정에 의한 상환주식의 상환으로 인하여 주식을 소각함에 따라 甲개인의 주식 소유지분비율이 100%로 증가되는 경우 甲개인은 법인의 주식 또는 지분을 주주 또는 사원으로부터 취득하여 과점주주의 소유비율이 증가한 것이 아니므로 법 제105조 제6항에서 규정하는 취득세 납세의무는 없는 것으로 사료됩니다.

다. 질의② B법인이 비상장법인 C법인의 주식을 특수관계가 없는 주주로부터 주식을 100% 취득하는 경우 C법인의 취득세 과세대상 자산의 100%에 대한 취득세 납세의무가 있는 것입니다.

라. 지방세법 제112조 제3항에서 취득세 중과는 「수도권정비계획법」 제6조의 규정에 의한 과밀억제권역안에서 대통령령이 정하는 본점 또는 주사무소의 사업용부동산(본점 또는 주사무소용 건축물을 신축 또는 증축하는 경우와 그 부속토지에 한한다)을 취득하는 경우와 공장을 신설 또는 증설하기 위하여 사업용 과세물건을 취득하는 경우의 취득세율은 제1항의 세율의 100분의 300으로 하고, 동법 제138조제1항 제3호에서 등록세 중과는 대도시 내에서의 법인의 설립과 지점 또는 분사무소의 설치 및 대도시 내로의 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소의 전입에 따른 부동산 등기와 그 설립·설치·전입 이후의 부동산등기는 당해 세율의 100분의 300으로 하며, 동법시행령 제 102조 제2항에서 법인 또는 지점 등이 설립·설치·전입 이후 5년 이내에 취득하는 업무용·비업무용 또는 사업용·비사업용을 불문한 일체의 부동산등기에 대하여 중과한다고 규정하고 있습니다.

마. 질의③ 과밀억제권역외 설립법인이 과밀억제권역 내에 소재한 부동산을 취득하는 경우 취득세 및 등록세는 과밀억제권역 내 설립법인이 아니므로 중과대상에는 해당하지 않는 것이나, 과밀억제권역외 법인이 과밀억제권역내로 전입을 하거나 지점설치를 하고 5년 이내에 이에 따른 부동산등기를 이행하는 경우라면 등록세가 중과되는 것입니다. 이에 대하여는 지점설치에 따른 요건(인적, 물적요소, 계속사업수행 등)을 갖추었는지 여부, 중과예외 업종 및 조건에 해당하는 지등 구체적인 사안은 해당 과세권자가 종합적으로 확인하여 판단할 사항입니다.

바. 질의④ 과밀억제권역 내에 있는 법인이 과밀억제권역 내에 있는 부동산을 취득시 취득세의 경우 본점사업용 부동산을 신축 또는 증축하는 경우 중과대상이나, 신·증축하여 임대 또는 본점사업용 이외의 용도로 사용하거나 승계취득 한 경우에는 취득세 중과가 되지 않는 것이고, 등록세의 경우 법인설립과 지점 또는 분사무소의 설치 및 대도시내로의 전입일로부터 5년 이내에 취득한 부동산은 지방세법 시행령 제101조 제1항에 의한 중과예외업종에 해당하지 않는다면 등록세 중과가 되

는 것이나, 5년이 경과한 후 부동산등기를 하는 경우에는 등록세를 종과되지 않는 것입니다. 대도시 종과는 사안별로 판단할 사항이 많으니 구체적인 사실관계와 필요서류를 구비하시어 해당 과세권자에게 판단 받으시기 바랍니다.

【지방세운영과-251('08.7.16)】

24. 대도시내 법인 설립등기 후에 할부금융업 등록이 이루어진 경우, 등록세 종과여부

질 의

대도시 법인 설립 등기 후에 할부금융업 등록이 이루어진 경우 법인 설립등기에 대한 종과세 해당 여부

<사실관계>

- ① 2006.12.5. : 법인 설립등기(※ 본점 소재지(서울특별시 ○○구), 자본금(10억), 목적사업(할부금융업 등))
- ② 2006.12.12 : 자본금 1,000억원 증자등기
- ③ 2007.1.4 : 금융감독원에 여신전문금융업(시설대여업, 할부금융업, 신기술사업금융업) 등록(※ 설립등기일이 속하는 2006년도 사업연도에 할부금융업은 등록되지 않은 상태이나 실제 할부금융업 매출 발생)

회 신

가. 지방세법 제138조 제1항 및 동법 시행령 제101조 제1항 제27호의 규정에 의하면 「여신전문금융업법」에 의한 할부금융업의 경우 등록세 종과예외 업종에 해당되나,

나. 여신전문금융업법 제3조 제2항 시설대여업·할부금융업 또는 신기술사업금융업을 영위하거나 영위하고자 하는 자로서 이 법의 적용을 받고자 하는 자는 금융위원회에 등록하도록 규정되어 있고, 설립등기시점인 2006.12.5일 현재 자본금은 10억원에 불과하여 여신전문금융업법 제5조의 규정에 의한 할부금융업 등록요건을 충족하지 못하였을 뿐 아니라 금융위원회에 할부금융업 등록이

되어 있지도 아니한 상태이므로 지방세법시행령 제101조 제1항 제27호의 규정에 의한 여신전문 금융업으로 볼 수 없어 등록세 중과대상에 해당하는 것으로 사료됩니다.

【지방세운영과-258('08.7.17)】

25. 과점주주에 대한 취득세 납세의무

질 의

甲법인의 주주인 B개인은 A개인과 실질적으로 친족관계에 있는 자이나 주식 및 출자지분변동 상황명세서 상에 대주주와의 관계코드에서 타인으로 표시가 되어 있음. 이 경우 A개인이 B개인으로부터 주식을 취득하는 경우 과점주주 취득세가 부과되는지에 여부

<사실관계 - 비상장법인의 주주 출자비율>

주 주	변경 전 (2008.5.31. 현재)	변경 후 (2008.5.31. 현재)	비고
A개인	40%	70%	본인(대표이사)
B개인	30%	-	대표이사의 동서
C개인	30%	30%	타인

회 신

가. 지방세법 제105조 제6항에서 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 그 과점주주는 부동산등을 취득한 것으로 보고, 동법시행령 제78조제2항에서 이미 과점주주가 된 주주 또는 유한책임사원이 당해 법인의 주식 또는 지분의 비율이 증가된 경우에는 그 증가된 분을 취득으로 보아 법 제105조제6항의 규정에 의하여 취득세를 부과한다고 규정하고 있고, 동법 제22조 제2호에서 과점주주라 함은 주주 또는 유한책임사원 1인과 그와 대통령령이 정하는 친족 기타 특수관계에 있는 자들의 소유주식의 합계 또는 출자액의 합계가 당해 법인의 발행주식총수 또는 출자총액의 100분의 50을 초과하는 자들을 말하며, 동법 시행령 제6조 제1항에서 친족 기타 특수관계에 있는 자라 함은 동법 시행령 제6조 제1항 제1호에서 6촌 이내의 부계혈족과 4촌 이내의 부계혈족의 처라고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 비상장법인의 주식을 A개인이 40%, B개인이 30%, 기타주주 30% 소유 하고 있는 상태에서 B개인이 주식 및 출자지분변동상황명세서 상에 대주주(A개인)와의 관계코드에서 타인으로 착오로 신고가 되었다 하더라도 A개인과 실질적으로 친족관계(지방세법 시행령 제6조 제1항 제1호에 의한 특수관계자)에 해당된다면 A개인이 B개인으로부터 주식을 취득하여 주식소유비율이 70%로 증가되었다 하더라도 과점주주 전체의 소유비율의 증가분이 없으므로 취득세 납세의무가 없는 것이라 할 것이나, 사실상의 친족관계인지 여부는 과세권자가 사실조사 하여 판단할 사항임을 알려드립니다.

【지방세운영과-267('08.7.18)】

26. 노인복지 주택에 대한 감면

질 의

노인복지법에 따라 노인복지주택을 건축하여 노인에게 분양 후, 주택법령에 따라 당해 시설의 관리업무가 입주자대표회의로 넘어가는 경우 취득세 등의 감면사유에 해당되는지 여부

회 신

가. 지방자치단체의 시도세 감면조례 중 노인복지시설에 대한 감면에서 노인복지법 제31조의 규정에 의한 유료노인복지시설을 설치하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감하나, 부동산 취득일부터 1년 이내에 정당한 사유없이 노인복지시설에 직접 사용하지 아니하거나 건축공사에 착공하지 아니하는 경우와 2년 이상 노인복지시설에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당부분에 대하여는 감면된 취득세와 등록세를 추징한다고 규정하고 있습니다.

나. 노인복지법 제31조에서 노인복지시설의 종류(노인주거복지시설, 노인의료복지시설, 노인여가복지시설, 재가노인복지시설, 노인보호전문기관)를 규정하고 있고, 같은법 제32조에서 노인주거복지시설의 종류(양로시설, 노인공동생활가정, 노인복지주택)및 분양·임대 등에 대하여 규정하고 있으며, 아울러 같은법 제33조제3항에서 노인주거복지시설의 직원배치기준 및 운영기준 등에 대하여 규정하고 있습니다.



다. 한편, 주택법 제43조에서 공동주택의 건축주는 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 건축주의 공동주택 관리업무를 입주자대표회의에게 인계하도록 규정하고 있는데 반하여, 노인복지법 제55조제2항에서 「건축법」의 특례로 노인복지주택의 건축물의 용도는 건축관계법령에 불구하고 노인복지시설인 노유자(老幼者)시설로 본다고 규정하고 있으므로

라. 귀문 노인복지법에 의하여 노인에게 분양하는 노인복지주택은 같은법 제55조제2항의 특례규정에 따라 공동주택이 아닌 노인복지시설로서 노유자시설에 해당된다 할 것이므로, 같은법 제33조제3항에 따라 당해 건축주가 노인복지주택의 직원배치기준 및 운영기준 등을 준수하면서 직접 관리하는 경우에 한하여 취득세 등의 감면대상에 해당된다 할 것이나, 관리기구를 설치하지 아니하는 등 위탁하여 관리하는 경우는 이에 해당되지 아니 한다고 사료됩니다만, 이는 과세권자가 사실확인을 통하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-270('08.7.18)】

27. 리모델링 공사에 따른 등록세 세율

질 의

기존 상업용 단독건축물을 건축법에 따라 리모델링 공사를 한 결과 아래와 같이 면적이 변경되는 경우 적용되는 등록세 세율 및 과세표준

- 건축면적 : 2,122.98㎡ ⇒ 2,399.95㎡ : 276.97㎡ 면적증가
- 연 면 적 : 27,822.76㎡ ⇒ 27,504.38㎡ : 318.38㎡ 면적감소

회 신

가. 지방세법제131조 제1항 제4호에서 소유권보존은 부동산가액의 1,000분의8의 세율을 적용하고, 제8호에서 제1항 제1호 내지 제7호 이외의 등기는 매 1건당 3,000원의 세율을 적용하며, 동법 제131조 제4항에서 제1항 제8호 중 건축물면적이 증가되는 때에는 그 증가된 부분에 대하여 소유권보존의 등기로 보고 등록세를 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 건축법시행령 제2조에서 “증축”이라 함은 기존 건축물이 있는 대지 안에서 건축물의 건축면적·연면적·층수 또는 높이를 증가시키는 것을 말하고, 건축면적의 산정은 건축물의 외벽으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다고 규정하고 있습니다.

다. 귀문의 경우 기존 건축물에 리모델링 공사를 하여 건축물의 건축면적은 증가되고 연면적은 감소되었다 하더라도 건축면적의 증가는 건축물의 증축에 해당되는 것이므로 당해 건축면적의 증가분에 대하여는 소유권보존등기에 따른 등록세 세율(지방세법 제131조 제1항 제4호)을 적용하여야 할 것으로 판단되며, 등록세 과세표준은 증축에 소요된 비용으로서 법인장부에 의하여 입증되는 가격 이 되는 것입니다.

【지방세운영과-307('08.7.22)】

28. 재산세 납세의무자

질 의

매매를 통해 부동산 취득('05.12.8)후 부동산 소유권이전등기('05.12.12)를 하였으나, 전전소유자 관련 채권자가 소유권이전금지가처분('05.12.8)등기를 하고 부동산매매계약해지를 위한 소송을 통하여 원상회복이행판결('08.2.14)을 받아 다시 전전소유자에게 소유권이전등기('08.3.12)하였을 경우 당해 부동산 취득후 전전소유자에게 원상회복 소유권이전등기 될때까지 재산세 납세의무 관련

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(6.1) 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없는 경우에는 그 사용자가 납세의무자로 규정하고 있습니다.

나. 그 대금 전액을 지불한 경우와 같이 실질적인 소유권 변동이 있는 경우에는 그 실질적인 소유자에게 납세의무가 있고, 원상회복을 원인으로 한 소유권이전 절차를 이행하라는 판결을 받고 소유권 등기명이가 원상회복되었다 하더라도 그 효력은 소송당사자간에만 발생할 뿐이고, 재산세납세의무는 사실상 소유자에게 있으므로(대법원 2000.12.8, 선고98두11458 참조)



다. 귀문의 경우 소유권이전 원상회복 판결로 소유권이 전전소유자에게 원상회복 되었다 하더라도 소유권이전등기 이전 사실상 납세의무자에게 부과된 납세의무에는 영향을 미칠 수 없으므로 매매를 통해 부동산 취득('05.12.8)후 전전소유자에게 소유권이전등기('08.3.12) 될 때까지 재산세 납세의무는 재산세 과세기준일(6.1) 현재 「지방세법」 제183조 제1항의 규정에 의한 사실상 소유자가 납세의무자가 될 것으로 사료되며, 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-320('08.7.23)】

29. 용도구분비과세시 정당한 사유 해당여부

질 의

지방세법 제127조제1항의 단서규정 중 “그 사용일로부터 2년이상 그 용도에 직접사용하지 아니하고 매각하는 경우”에서 “정당한 사유”가 있다면 이를 적용할 수 있는지 여부

회 신

가. 지방세법 제127조제1항에서 용도구분에 따라 등록세를 부과하지 아니한다고 규정하면서 그 단서로 대통령령이 정하는 수익사업에 사용하는 경우와 등기·등록일부터 1년(제1호의 경우에는 3년) 이내에 정당한 사유없이 그 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일로부터 2년 이상 그 용도에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여 등록세를 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 위 귀정에 따라 지방세법 제127조제1항의 단서규정 중 ‘정당한 사유없이 그 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일로부터 2년이상 그 용도에 직접사용하지 아니하고 매각하는 경우’에서 “정당한 사유”를 적용함에 있어서는 ① 그 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우와 ② 그 사용일로부터 2년이상 그 용도에 직접사용하지 아니하고 매각하는 경우로 각각 적용(행자부 심사결정 제2007-161호, 2007.3.26, 참조)함이 타당하다 사료됩니다.

【지방세운영과-341('08.7.24)】

30. 임시용 건축물 명의변경시 취득세 비과세 해당여부

질 의

시행사가 취득한 모델하우스가 가설건축물인 관계로 신탁등기가 불가하여 신탁자인 시공사로 명의변경하는 경우 형식적인 취득으로 보아 취득세가 비과세되는지 여부

회 신

가. 지방세법 제104조 제8호에서 “취득이라 함은 매매, 교환, 상속, 증여, 기부 등 원시취득, 승계취득, 또는 유·무상을 불문한 일체의 취득을 말한다”고 규정하고, 같은법 제107조제6호에서 임시흥행장, 공사현장사무소등 존속기간이 1년을 초과하지 아니하는 임시용건축물의 취득에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다고 규정하면서 그 단서로 존속기간이 1년을 초과하는 경우에는 취득세를 부과한다고 규정하고 있으며, 같은법 제110조제1호에서 신탁(「신탁법」에 의한 신탁으로서 신탁등기가 병행되는 것에 한한다)으로 인한 신탁재산의 취득에 대하여는 취득세를 비과세 한다고 규정하고 있습니다.

나. 또한, 대법원 판례에 의하면(대법원 88누919, 1988.4.25 참조) 취득이라 함은 부동산의 취득자가 실질적으로 완전한 내용의 소유권을 획득하였는가의 여부에는 관계없이 소유권 이전의 형식에 의한 부동산 취득의 모든 경우를 포함한다고 하고 있으므로

다. 귀문의 경우 시행사가 취득한 임시용건축물(모델하우스)을 신탁자인 시공사로 명의변경하는 경우라면 신탁법에 의한 신탁등기가 병행되지 않는 경우에는 형식적인 소유권의 취득에 대한 비과세에 해당되지 아니하며, 존속기간이 1년을 초과하는 임시용건축물은 유·무상을 불문하고 그 승계취득 시점에서 취득세의 납세의무가 성립된다 할 것이나, 이에 해당여부는 당해 과세관청에서 사실조사를 통하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-366('08.7.24)】

