



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. 취득세 납세의무 성립여부

질 의

아파트 시행사로부터 상가를 일괄 분양받은 상가분양회사(최초 수분양자)와 甲이 준공 전에 매수계약을 하고 잔금을 완납한 후 乙에게 다시 매각하는 경우 甲의 취득세 납세의무

회 신

가. 지방세법 제105조 제2항에서 부동산·차량·기계장비·입목·항공기·선박·광업권·어업권·골프회원권·승마회원권·콘도미니엄회원권 또는 종합체육시설이용회원권의 취득에 있어서는 「민법」·「광업법」·「수산업법」·「선박법」·「산림법」·「건설기계관리법」·「자동차관리법」 또는 「항공법」 등 관계법령의 규정에 의한 등기·등록 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 각각 취득한 것으로 보고 당해 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다고 규정하고 있습니다.



나. 귀문의 경우 상가 분양회사로(최초 수분양자)부터 사용승인 이전에 甲(승계취득자)이 상가를 매수하고 매매대금을 모두 완납한 상태에서 乙에게 다시 전매한 경우 甲은 사용승인일 이전에 목적물이 없는 상태에서 잔금을 지급한 것이므로 건축주가 원시취득 하는 시점인 사용승인서교부일에 사실상 취득한 것으로 보아야 할 것이고 잔금을 완납한 상태에서 乙에게 매각을 한 것이므로 승계취득에 따른 취득세 납세의무가 성립되는 것으로 사료됩니다.

【지방세운영과-502('08.8.5)】

2. 종교단체 지방세 비과세 해당여부

질 의

종교단체가 교회경내에 소재한 주택을 취득하여 부목사, 전도사, 관리인의 주거용으로만 제공하는 경우 종교용도에 사용되는 부동산으로 보아 지방세를 비과세 받을 수 있는지 여부

회 신

가. 지방세법 제107조 제1호, 제127조 제1항제1호, 제186조 제1호, 같은법 시행령 제79조 제1호의 규정에 의해 종교를 목적으로 하는 단체가 그 사업에 사용하는 부동산에 대하여는 취득세·등록세·재산세를 부과하지 아니하나, 수익사업에 사용하는 경우와 그 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우 등에 대하여는 취득세 등을 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 종교단체가 교회경내에 소재한 주택을 취득하여 부목사, 전도사, 관리인의 주거용으로만 제공하는 경우라면, 종교단체의 소유 부동산으로서 교회 경내에 있는 성직자(부목사, 전도사 등)의 사택은 종교용에 직접 사용하는 것으로 볼 수 있을 것으로 취득세 등의 비과세에 해당된다 할 것이나(행자부 세정-3254, 2006.7.25 참조), 이에 해당 여부는 과세권자가 사실을 확인하여 결정할 사항입니다.

【지방세운영과-509('08.8.6)】

3. 장애인 소유자동차 취득세 등 추징 여부

질 의

장애인 명의로 자동차를 취득하여 취득세 등을 면제받은 후 실직으로 2년 3개월만에 자동차를 매각한 하였던 바, 3년이내 매각한 경우 추징한다는 내용을 안내 받지 못하였으므로 추징액 중 기간을 채우지 못한 9개월분만 납부할 수 있는지 여부

회 신

가. ○○○도 도세감면조례 제4조에서 장애인복지법에 의하여 등록한 장애등급 1급 내지 3급(시각장애인의 경우는 4급)인 장애인이 보철용 또는 생업활동용으로 사용하기 위하여 취득하는 자동차(배기량 2,000cc 이하인 승용차 등) 중 최초로 감면신청하는 1대에 대하여는 취득세·등록세를 면제한다. 다만, 장애인이 자동차 등록일부터 1년이내(신규등록의 경우에는 3년)에 사망·혼인·해외이민·운전면허취소 기타 이와 유사한 부득이한 사유없이 소유권을 이전하는 경우에는 면제된 취득세와 등록세를 추징한다고 규정하고 있습니다.

나. 또한, 조세법률주의 원칙상 과세요건이나 비과세요건 또는 조세 감면요건을 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 조세공평원칙에도 부합(대법원 2004.5.28. 선고 2003두7392 판결)한다고 판시하고 있음에 비추어

다. 귀문의 경우 장애인 명의로 자동차를 취득하여 취득세 등을 면제받은 후 실직으로 2년 3개월만에 자동차를 매각한 경우라면, 이는 기간내에 자동차를 매각할 수 밖에 없는 사망·혼인·해외이민·운전면허취소 기타 이와 유사한 부득이한 사유에 해당되지 아니하므로 추징대상에 해당된다 할 것이며, 추징할 경우에는 면제된 취득세 및 등록세의 전액이 추징대상에 해당된 다 판단됩니다만, 이에 해당여부는 당해 과세관청에서 사실조사를 통하여 결정할 사항입니다.

【지방세운영과-512('08.8.6)】

4. 교회 경내의 범위

질 의

종교단체 취득 부동산에 대한 취득세 등의 비과세 여부를 판단함에 있어 교회 경내의 범위와 교회 본당과 연결한 교육관의 경우 경내에 포함되는지 여부

회 신

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·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. 종교단체 취득 부동산에 대한 취득세 등의 비과세 여부를 판단함에 있어 교회 경내의 범위라 함은 교회 본당 및 이를 둘러싼 울타리내의 부속토지라 할 것이므로, 귀문 교육관이 교회 본당과 연결해 있는 경우라도 이러한 교회 경내지의 범위에 포함되는지의 여부는 당해 과세관청이 현장조사를 통하여 사실 판단할 사항으로 보아집니다.

【지방세운영과-521('08.8.7)】

5. 기부채납에 대한 비과세

질 의

시행사가 제3자와 공유로 취득한 공공시설용지를 공유자와 공유분할 정리과정에서 당초 시행사의 공유지분보다 추가되는 경우, 그 추가면적이 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산으로 등록세를 비과세 받을 수 있는지 여부

회신

- 가. 지방세법 제126조제2항에서 국가·지방자치단체 등에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산의 등기에 대하여는 등록세를 부과하지 아니한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 국가 등에 기부채납하고자 취득하는 부동산으로서 취득세 및 등록세가 비과세되기 위하여는 취득 당시 공공시설용지로 사용될 토지의 위치나 면적이 어느정도 특정되고, 구체적으로 공공시설용지로 편입할 토지에 관하여 기부채납을 하도록 승인조건을 부과한 때에 비로소 기부채납에 대한 의사 합의가 있었던 것으로 볼 수 있다할 것이므로(대법원 2003다 43346, 20058.5.12 참조)
- 다. 귀문 시행사가 제3자와 공유로 취득한 공공시설용지를 공유자와 공유분할 정리과정에서 당초 시행사의 공유지분보다 추가되는 경우라도, 그 추가 취득하는 토지가 당초 사업승인시 확정된 기부채납을 조건으로 하는 토지에 포함된 경우라면 비과세에 해당된다고 볼 수 있으나, 승인조건과 무관한 토지의 경우라면 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산으로 볼 수 없다 사료됩니다만, 이는 당해 과세권자가 사실조사를 통하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-536('08.8.7)】

6. 도시개발사업지구 내 환지처분에 따른 청산금에 대한 취득세 납세의무

질의

도시개발 사업지구 내 아파트를 건축할 목적으로 2002.3월 33,358㎡ 매입한 토지에 대한 환지처분 결과 10,380㎡로 감소하여 296,663,800원의 청산금을 환부 받고, 단독택지를 지정 받음으로써 청산금을 149,204,100원을 지급하는 경우 취득세 납세의무가 있는지 여부

회신

- 가. 지방세법 제109조 제3항에 의하면 「도시개발법」에 의한 도시개발사업과 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업의 시행으로 인하여 당해 사업의 대상이 되는 부동산의 소유자(상속인을 포함한다)가 환지계획 및 토지상환채권에 의하여 취득하는 토지 및 건축물과 사업시행자가 취득하는 체비지 또는 보류지에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다고 하면서, 다만 취득 부동산가액의



합계액이 종전의 부동산가액의 합계액을 초과하여 청산금을 부담하는 경우 그 청산금에 상당하는 부동산에 대하여 취득세를 부과하도록 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 환지계획 등에 의한 환지처분 결과 동일사업지구 내에서 청산금을 수령하는 토지와 청산금을 부담하는 토지가 동시에 있는 경우 환지계획 등에 의하여 취득한 토지 전체 필지가액의 합계액이 종전의 토지 전체 필지가액의 합계액보다 감소하여 청산금을 부담한 금액보다 청산금을 교부받은 금액이 많은 경우에는 청산금에 상당하는 부동산을 취득한 것으로 볼 수 없으므로 취득세 납세의무가 없는 것임을 알려드립니다.

【지방세운영과-532('08.8.7)】

7. 진정명의회복으로 소유권이전등기 시 취 · 등록세 과세표준 및 등록세율

질 의

법원의 판결에 의하여 원고 A사가 증축건물의 6분의 1지분에 대하여 진정명의회복을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하는 경우 취득세 및 등록세 과세표준 및 등록세 적용세율

<사실관계>

- ① 1996. 4.26. : 촉탁 소유권보존등기(A사)
- ② 2000. 4.14. : 명의신탁약정 체결로 소유권이전등기(공유자 B, C, D 각 3분의1)
- ③ 2000. 8.16. : 처분청으로부터 명의수탁자들과 윤문자 등 6인으로 증축공사 건축허가 A사 대표 E외 6인으로 표기
- ④ 2000. 8.16. : F사 제1차 공사도급계약 체결(공사대금 2,653,200,000원)
- ⑤ 2001.5.1.외 : 공유자 지분중 D 및 B 지분 G사로 지분이전
- ⑥ 2001. 9.27.~2002.3.18 : G사에서 시공사와 공사도급계약체결 및 지급(8,604,700,000원)
- ⑦ 2002.12.24. : 증축건물 사용승인 <소유자 : G사(6분의 4), C(6분의 1), D(6분의 1)>
- ⑧ 2008. 6. 5. : 원고 A사, 피고 G사·C·D의 소유권이전등기(2006나75254, 서울고등법원 제19민사부) 소송에서 「피고들은 원고에게 각 부동산의 6분의 1지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하라」는 판결 선고

회신

가. 지방세법 제111조 제1항 및 2항에서 취득세 과세표준은 취득당시의 가액으로 취득자가 신고한 가액에 의하되, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 시가표준액에 미달하는 때에는 그 시가표준액에 의하도록 규정하고 있고, 제5항에서 다음에 계기하는 취득(증여·기부 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조 제1항의 규정에 의한 거래로 인한 취득을 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항의 규정에 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액에 의한다고 규정하고 있습니다.

나. 동법 제130조 제1항 및 제2항에서 등록세 과세표준은 등기·등록자의 신고에 의하되, 신고가 없거나 신고가액이 제111조 제2항 각호의 규정에 의한 시가표준액에 미달하는 경우에는 시가표준액을 과세표준으로 하고 제3항에서 제111조 제5항의 규정에 해당하는 경우에는 제2항의 규정에 불구하고 동조 동항의 규정에 의한 사실상의 취득가액을 과세표준으로 한다고 규정하고 있으며, 동법 제131조 제1항에서 부동산에 관한 등기를 받을 때에는 다음 각호의 표준세율에 의하여 등록세를 납부하고, 제2호에서 제1호 이외의 무상으로 인한 소유권의 취득은 부동산가액의 1,000분의 15로 한다고 규정하고 있습니다.

다. 귀문의 경우 법원의 진정명의회복을 등기원인으로 한 소유권이전등기 절차의 이행을 명하는 판결을 받아 소유권이전등기를 하는 경우 진정한 등기명의를 회복을 위한 소유권이전등기청구는 이미 자기 앞으로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있었거나 법률에 의하여 소유권을 취득한 자가 진정한 등기명의를 회복하기 위한 것으로(대법원 99다37894, 2001. 9. 20.) 그 대가를 지급하지 아니하고 소유권이전등기를 이행하는 것이므로 무상으로 인한 소유권 등기(대법원 등기예규 1182호, 2007. 4. 27 참조)에 해당되어 취득·등록세 과세표준은 시가표준액이 되는 것이고, 등록세 세율은 지방세법 제131조 제1항 제2호의 세율을 적용하여야 할 것으로 사료됩니다.

【지방세운영과-553('08.8.8)】

8. 지방세 과오납환부금 이자 기산일

질의

조세특례제한법 제119조 제3항 등에 따라 취득세와 등록세가 면제대상임에도 실무자가 착오로 취득세 등을 신고납부한 경우, 과오납환부금의 이자의 기산일

회신

가. 지방세법 제47조에는 “지방자치단체의 장이 제46조의 규정에 의하여 환부이자를 계산하는 경우에 그 기산일은 다음 각 호의 정하는 바에 의한다. 1. 착오납부·이중납부 또는 납부후 그 부과취소·경정결정으로 인한 지방자치단체 징수금의 환부금에 있어서는 그 납부 또는 납입일의 익일. 다만 …”이라고 되어 있는 바, 귀문의 경우와 같이 법령에 따라 지방세가 면제대상임에도 착오로 납부한 경우에는 착오로 납부한 날의 익일부터 이자가 기산되어야 할 것으로 판단됩니다.

【지방세운영과-571('08.8.11)】

9. 조세특례제한법 제120조제6항 과점주주 취득세 납세의무여부

질의

- ① A주식회사가 E주식회사의 지분을 20%로 추가 취득하는 경우 조세특례제한법 제120조제6항 과점주주 간주취득세 적용규정의 대상에 해당하는지 여부
- ② 제120조 제6항의 규정에 해당할 경우 농특세 납부세액

<A주식회사 타 법인에 대한 출자관계>

AN주식회사	S주식회사	K주식회사	E주식회사
90%	42%	25.79%	39.38%

회신

가. 조세특례제한법 제120조제6항은 “다음 각호의 1에 해당하는 사유로 인하여 지방세법 제22조제2호의 규정에 의한 과점주주에 해당하게 되는 경우 당해 과점주주에 대하여는 동법 제105조제6항의 규정을 적용하지 아니한다”고 규정하고 있으며 같은 조항 제8호는 “독점규제및공정거래에관한 법률에 의한 지주회사(금융지주회사를 포함한다)가 되거나 지주회사가 동법 또는 금융지주회사법에 의한 자회사의 주식을 취득하는 경우”를 규정하고 있으며, 독점규제및공정거래에관한법률 제2조제1호의2는 “지주회사라 함은 주식(지분을 포함한다. 이하 같다)의 소유를 통하여 국내회사의

- 사업내용을 지배하는 것을 주된 사업으로 하는 회사로서 자산총액이 대통령령이 정하는 금액이상인 회사를 말한다. 이 경우 주된 사업의 기준은 대통령령으로 정한다”고 규정하고 있습니다.
- 나. 따라서, A주식회사가 E주식회사의 주식을 취득함으로써 독점규제및공정거래에관한법률 제2조 및 같은 법시행령 제2조에 의하여 직전 사업연도 종료일현재의 대차대조표상 자산총액이 1천억원 이상이며, 회사가 소유하고 있는 E회사 주식(지분 포함)가액의 합계액이 회사 자산총액의 100분의 50(직전사업연도종료일 현재의 대차대조표상에 표시된 가액을 합계한 금액을 말한다) 이상으로 E회사의 사업내용을 지배하는 것을 주된 사업으로 하는 지주회사가 되는 경우라면 조세특례제한법 제120조제6항의 과점주주 간주취득세 규정이 적용된다고 할 것이나, 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인하여 판단할 사항입니다.
- 다. 조세특례제한법 제120조제6항이 적용되는 경우 농어촌특별세는 농어촌특별세법 제5조제1항에 의거 감면세액의 100분의 20이 적용됩니다.

【지방세운영과-697('08.8.19)】

10. 상속으로 인한 1가구1주택 비과세 해당여부

질 의

건강보험료와 부양가족공제 등의 사유로 세대주와 부모(1주택 소유)가 세대별 주민등록표에 함께 기재됨으로 1가구 2주택이 되지만, 실질은 각각 독립된 세대를 구성하여 거주하고 있는 상태로 세대주의 주택을 배우자와 자녀가 상속 취득하는 경우 1가구1주택 비과세에 해당되는지 여부

회 신

가. 지방세법 제110조 제3호에서 상속으로 인한 취득 중 대통령령이 정하는 1가구 1주택 및 그 부속토지의 취득은 취득세를 비과세하도록 규정하고 있고, 같은법 시행령 제79조의5 제1항에서 “대통령령이 정하는 1가구 1주택”이라 함은 주민등록법에 의한 세대별 주민등록표에 기재되어 있는 세대주와 그 가족으로 구성된 1가구가 국내에 1개의 주택(영 제84조의 3 제2항의 규정에 의한 고급주택을 제외한다)을 소유하는 경우를 말한다고 규정하고 있으므로



나. 귀문의 경우 세대주와 부모가 각각 독립된 세대를 구성하고 별도로 거주하고 있는 경우라도 상속으로 취득하는 주택이 세대별 주민등록표상으로 1가구 2주택에 해당되는 경우라면, 세대별 주민등록표상 1가구1주택의 범위를 초과하므로 취득세가 비과세되지 아니한다는 귀문 “을설”이 타당하다 할 것입니다만, 이에 해당여부는 당해 과세관청에서 사실조사를 통하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-702('08.8.20)】

11. 대도시내 지점설치에 따른 부동산 등록세 중과세 여부

질 의

국내에 고정사업장이 없는 독일투자회사가 서울시내 소재하는 부동산을 취득하여 임대업(부동산투자업)을 영위하고자 하는 경우, 상법 제614조의 규정에 따라 인적, 물적설비가 없더라도 지점등기를 하여야 하는 바, 당해 외국법인이 지점등기된 동 부동산에 지점 사무실이나 종업원을 두지 않고 있으며, 임대업무와 건물관리 등을 국내 자산관리전문회사에 자산관리위탁계약하여 임대사업을 영위하는 경우에 지방세법상 지점설치에 따른 부동산 취득으로 보아 등록세가 중과세가 되는지 여부

회 신

가. 지방세법 제138조 제1항 제3호, 같은법 시행령 제102조제2항 및 같은법 시행규칙 제55조의2의 각 규정에 의한 등록세 중과세 요건인 지점 또는 분사무소의 설치에 따른 부동산등기에 있어서 지점 또는 분사무소라 함은 법인세법, 부가가치세법 또는 소득세법의 규정에 의하여 등록된 사업장으로서 그 명칭 여하를 불문하고 인적·물적 설비를 갖추고 계속하여 당해 법인의 사업이 행하여지는 장소를 말하며, 이는 ‘당해 법인의 지휘·감독 하에 영업활동 내지 대외적인 거래업무를 처리하기 위한 인원을 상주시키고 이에 필요한 물적 설비를 갖추었으며, 실제로 그러한 활동이 행하여지고 있는 장소(대법원 1999.5.11. 선고 99두3188 판결 참조)’를 말합니다.

나. 따라서, 귀문의 경우 상법 제614조의 규정에 따라 지점등기를 하였으나, 귀 법인의 상주직원 없이 자산관리전문회사로 하여금 동 부동산을 관리한다면 지방세법 시행규칙 제55조의2 규정의 지점

또는 분사무소로 볼 수 없어 등록세가 종과세 대상이 아니지만, 이에 해당 여부는 과세권자가 사실 관계를 확인하여 판단할 사항임을 알려드립니다.

【지방세운영과-707('08.8.20)】

12. 대도시내 지점설치에 따른 부동산 등기시 등록세 종과세 예외대상

질 의

서울특별시 내에 소재한 대규모점포(백화점)를 매입하여 당해 사업을 영위할 경우, 지방세법시행령 제101조제1항 제8호에서 규정한 대도시내 종과세 예외업종인 유통산업에 해당되어 대도시 내에서 지점 설치에 따른 부동산 등기시 등록세 종과세 대상에서 제외되는지 여부

<사실관계>

- ① 2000.12월 : 외국법인의 국내지점으로 회사설립(상호명: A사)
- ② 2002. 7월 : 영업소 대전광역시 이전 【사업목적 : 부동산관리 및 임대업, 관광숙박업 등 (2006.1.27. 등기) 외 도·소매업 추가 (2007.5.28 등기)】
- ③ 2006.11~2007.10월 : 서울특별시내 백화점 매입
- ④ 2007.4.19 : 대규모점포(백화점) 개설등록

회 신

가. 유통산업발전법 제8조 및 동법시행규칙 제5조제4항에 따라 대규모점포개설등록을 한 경우 지방세법시행령 제101조제1항 제8호에서 규정한 대도시내 종과세 예외업종인 유통산업에 해당되어 대도시 내에서 지점 설치에 따른 부동산 등기시 등록세 종과세 대상에서 제외되며,

나. 종과제외업종을 영위하는 자가 종과제외업종에 사용하기 위하여 취득한 재산을 그 등기 또는 등록일부터 정당한 사유 없이 1년이 경과할 때까지 당해 업종에 직접 사용하지 아니하거나 다른 업종에 사용 또는 겸용하는 경우와 2년 이상 당해업종에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 업종에 사용 또는 겸용하는 경우에 그 해당부분에 대하여는 지방세법 제138조 제1항 본문의 규정을 적용



하여 등록세 종과세 대상이 되나, 이에 해당 여부는 과세권자가 사실관계를 확인하여 판단할 사항임을 알려드립니다.

【지방세운영과-706('08.8.20)】

13. 취득세 및 재산세 환부여부

질 의

- ① 부동산 매수자인 丙과 丁이 이미 납부한 취득세를 환부 받을 수 있는지 여부
- ② 소유권말소등기 이행판결 이전에 부과된 재산세는 환부대상인지 여부와 ○○지방법원의 사해행위취소 판결 후 대구고등법원에 소송이 진행 중인 경우 재산세 납세의무자는 1심에서 원상회복 판결을 받은 자인 乙인지, 사실상 및 공부상의 소유자인 丁인지 여부

※ 판결내용

원고 甲(정리금융공사)과 피고 乙, 丙, 丁, 戊의 사해행위취소 소송에서 법원판결(○○지방법원 2006가합3374, 2007.7.4)에서 乙과 丙사이에 각 부동산에 관하여 2005.12.21. 체결된 매매계약을 취소하고 丁은 丙에게 2005.12.22일 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 丙은 乙에게 2006.1.2일 마친 소유권이전등기 말소등기절차를 이행하라는 사해행위취소판결

회 신

가. 지방세법 제105조 제1항에서 취득세는 부동산·차량등 취득에 대하여 당해 취득물건 소재지의 도에서 그 취득자에게 부과한다고 규정하고 있고, 동법시행령 제73조 제1항제2호에서 제1호에 해당하지 아니하는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일을 취득일로 보도록 하면서, 같은 조 제3항에서 제1항·제2항 및 제5항의 규정에 의한 취득일 전에 등기 또는 등록을 한 경우에는 그 등기일 또는 등록일에 취득한 것으로 본다고 규정하고 있으므로, 귀문의 경우 甲이 乙,

丙, 丁, 戊를 상대로 사해행위의 취소 및 소유권원상회복을 구하는 소송을 제기한 결과 법원에서 丁은 丙에게, 丙은 乙에게 소유권이전등기의 말소절차를 이행하라는 판결을 받은 경우 당초 부동산 매매계약이 원인무효가 된 것이 아니고 그 매매계약이 취소된 것이므로 매수자인 丙과 丁은 부동산 취득당시 계약상의 잔금지급일 또는 등기일에 취득세 납세의무가 적법하게 성립된 것(구 행정자치부 세정-2950, 2004.09.08 참조)이므로 이미 납부한 취득세는 환부대상이 아니라 할 것이나, 이에 해당하는지는 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인하여 판단할 사항입니다.

나. 지방세법 제183조 제1항에서 재산세 납세의무자는 과세기준일 현재 사실상 소유자라고 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 있으므로, 귀문의 경우 소유권이전 소송에 따른 원상회복결정은 소송 당사자간에만 그 효력이 발생할 뿐이지 직접권리를 취득하는 것이 아니므로 원상회복을 구하는 판결을 받아 그 등기 명의가 원상회복되었다 하더라도 소유권이전등기 확정 판결이전 사실상 납세의무자에게 부과된 납세의무에는 영향을 미칠 수 없는 것(대법원 98두11458, 2000.1.28 참조)이므로, 사해행위의 취소와 동시에 소유권이전등기 말소판결을 받았다 하더라도 소유권이행 판결이전에 과세기준일 현재 사실상의 소유자에게 부과된 재산세는 환부대상이 아니라 하겠으며, 또한 지방법원의 사해행위취소 판결의 불복으로 고등법원에 항소하여 소유권의 귀속자체에 대해 분쟁 중에 있는 경우 2008년도 재산세 납세의무자는 과세기준일(2008.6.1) 현재 사실상의 소유자인 丁이 재산세 납세의무자가 되는 것으로 판단되오나, 이에 해당하는지는 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인한 후 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-705('08.8.20)】

14. 선수협약 취득시기 및 건설자금이자 신고납부시기

질의 1

한국○○공사가 조성하는 토지를 2007.6.27.에 선수협약을 체결하고 토지매매 본 계약을 체결하기 전에 선수대금을 2008.7월에 완납한 경우 취득의 시기



<사실관계>

- ① 목적물: 선수금의 납부를 조건으로 한 공급대상토지는 잠정적인 것으로서 조성사업을 위한 정부의 인·허가 및 각종 영향평가 협의에 따라 위치·면적·용적률·세대수 등이 다소 변경될 수 있는 상태(선수협약서 제1조)
- ② 공급예정가격: 선수협약에 따른 선수금의 수납기준을 정하기 위하여 공급예정가격을 금이천삼백사십이억사백사십팔만원으로 하고, 선수금 중 잔금은 토지의 취득, 지장물의 철거 및 조성공사의 진행상황으로 보아 토지사용가능일에 납부하기로 하고 함(선수협약서 제2조)
- ③ 선수금의 납부(선수협약서 제3조)

구 분	납 부 방 법		
	납부약정일	금 액	
선수보증금	2007. 6.27	₩23,420,448,000	
1회 선수금	2007.12.27	₩46,840,896,000	
2회 선수금	2008. 6.27	₩35,130,672,000	
3회 선수금	2008.12.37	₩35,130,672,000	
4회 선수금	2009. 6.27	₩35,130,672,000	
잔 금	토지사용가능일	₩58,551,120,000	2010. 6

- ④ 토지 매매계약의 체결(선수협약서 제7조): 토지매매계약의 체결시기는 조성사업의 진행상황 및 실시계획승인 등을 감안하여 읍이 정하여 갑에게 알려주기로 하고 토지 매매계약을 체결함에 있어 갑이 납부한 선수금은 토지매매계약의 보증금 및 매매대금의 일부를 대체하기로 함.

질의 2

○○지방공사에서 분양한 토지를 2007.10.30.에 토지매매계약을 체결하고 연부로 취득하면서 각 회차별 토지대금을 중도금대출로 납부하는 경우 금융비용(건설자금이자)의 취득세 신고납부 시점에 관한 질의

회신

가. 지방세법 제105조 제1항에서 취득세는 부동산등의 취득에 대하여 당해 취득물건 소재지의 도에서 그 취득자에게 부과한다고 규정하고 있고, 동법시행령 제73조제1항 제1호에서 법제111조 제5항 각호의 1에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일에 취득한 것으로 본다고 하면서, 같은 조 제5항에서 연부로 취득하는 것으로서 그 취득가액의 총액이 법 제113조의 적용을 받지 아니하는 것에 있어서는 그 사실상의 연부금 지급일을 취득일로 보아 그 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다)을 과세표준으로 하여 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 지방세법시행령 제82조의3 제1항에서 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상 물건의 취득의 시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용[소개수수료, 설계비, 연체료, 할부이자 및 건설자금에 총당한 금액의 이자 등 취득에 소요된 직접·간접비용(부가가치세를 제외한다)을 포함한다]을 포함한다고 규정하고 있습니다.

다. 귀 질의 1의 경우 한국○○공사가 조성하는 토지를 선수금 납부를 조건으로 공급받기로 2007.6.27.에 선수협약계약을 체결한 경우 선수협약 체결 당시 공급대상토지는 정부의 인허가 및 각종 영향평가 협의에 따라 위치·면적등이 변경될 수 있는 잠정적인 것이고, 공급가격은 선수금의 수납기준을 정하기 위한 추정가액이며, 토지매매계약은 실시계획승인 후 체결하기로 하면서 이미 납부한 선수금은 토지매매계약의 보증금 및 매매대금의 일부를 대체하기로 하는 점을 고려하여 볼 때, 계약의 내용은 선수협약에 해당되는 것으로서 본 계약이 체결되지 않은 상태에서 2008.7.에 선수대금을 완납하였다 하더라도 본 계약을 체결하기 이전에는 택지매매계약을 체결할 것을 예약한 것에 불과하므로 당해 토지에 대한 취득의 시기는 본 계약체결 이후 잔금지급일(잔금지급일전에 등기를 한 경우에는 소유권이전등기일)이 취득의 시기가 되는 것으로 사료되오나, 이에 해당하는지는 과세권자가 구체적인 사실조사 후 판단할 사항입니다.

라. 질의2의 경우 ○○지방공사에서 분양하는 토지를 2007.10.30 용지매매계약에 의하여 연부로 취득하면서 매회 토지대금을 중도금대출에 의하여 지급하는 경우 발생한 금융비용은 당해 토지를 취득하기 위하여 소요된 비용이므로 연부취득에 따른 취득세 과세표준에 포함되는 것이며, 신고납부 당시 건설자금의 이자계산을 할 수 없는 경우에는 지방세법 제71조 제1항의 규정에 의한 수정신고 대상에 해당되는 것이므로 건설자금이자를 기업회계기준에 따라 장부에 기장한 날로부터 60일 이내에 수정신고 납부하여야 할 것입니다.

【지방세운영과-7124('08.8.201)】

15. 취득세 등 과세표준

질 의

재개발 아파트 조합원의 지위를 승계 받는 경우 적용되는 취득세 등 과세표준(토지가액+프리미엄)과 건설법인으로부터 아파트를 분양받는 경우 적용되는 과세표준(분양가격)이 달리 적용되는 것이 불합리한 것이 아닌지 여부

회 신

가. 지방세법 제111조 제2항에서 취득세의 과세표준은 취득자가 신고한 가액에 의하되, 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 시가표준액에 미달하는 때에는 그 시가표준액에 의한다고 규정하고 있고, 동법 동조 제5항에서 다음에 계기하는 취득에 대하여는 제2항 단서 및 제3항의 규정에 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액에 의한다고 하면서 제3호에서 판결문법인장부 중 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득가격이 입증되는 취득이라고 하고 있고, 제5호에서 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조의 규정에 의한 신고서를 제출하여 동법 제28조의 규정에 의하여 검증이 이루어진 취득에 대하여는 사실상의 취득가격을 적용한다고 규정하고 있습니다.

나. 재개발·재건축 조합원의 지위를 승계하는 경우 『공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률』에서 관리처분계획인가로 인하여 재건축·재개발조합 아파트의 입주자로 선정된 지위승계에 따른 조합원의 종전 토지신고 시 권리가격(감정평가액)을 초과하면 그 차이만큼은 추가지불액(프리미엄)으로 기재하도록 하고 이를 합한 가격을 실거래가격으로 신고하도록 하고 검증하고 있으므로, 지방세법 제111조 제5항 제5호의 규정에 따라 신고하고 검증받은 가격인 종전토지가액에 추가지불액을 합한 실거래가격으로 신고한 금액을 취득·등록세 과세표준으로 하는 것입니다.

다. 주택건설사업법인이 건설하여 분양하는 아파트를 수분양자가 분양 취득하는 경우에는 수분양자는 법인과 거래에 의하여 취득하는 것이므로 지방세법 제111조 제5항 제3호의 규정을 적용받아 거래 상대방의 법인장부가격(분양가격)이 수분양자의 취득가격이 되는 것입니다. 이와 같이 재건축·재개발아파트 승계조합원의 경우와 같이 당초 조합원 소유의 종전 토지를 취득하여야만 입주권을 승계 받는 경우와 건설법인으로부터 분양받는 경우는 거래내용이 다르고 적용되는 근거법률이 다르므로 과세표준을 동일하게 적용할 수 는 없는 것이라 하겠습니다.

【지방세운영과-748('08.8.25)】

16. 제주투자진흥지구 취득세 등 환부

질 의

제주특별자치도세 감면조례 제42조제2항(관광단지·지구를 개발하기 위하여 매수하는 부동산)에 의거 취·등록세의 50%를 감면 받아 사업을 운영하다 차후, 같은 조례 제41조에 따라 100% 감면대상이 되는 투자진흥지구로 지정되는 경우, 기 납부한 취득세 등의 환부 가능여부와 환부가능시 환부이자 기산일에 대하여 질의하셨습니다.

<사실관계>

- ① '03.4.22 : ○○해양관광단지(△△지구) 조성사업 시행예정자 지정
- ② '06.1.12 : 개발사업시행 승인
- ③ '06.6. 1 : 투자진흥지구 지정계획서 제출
- ④ '08.4. 2 : 투자진흥지구 지정 고시

회 신

가. 제주특별자치도세 감면조례 제42조제2항에서 사업시행자가 국제자유도시의 개발에 관한 종합계획에 따라 관광단지·지구를 개발하기 위하여 매수하는 부동산에 대하여 취·등록세의 50%를 감면한다고 규정하고, 같은 조례 제41조에서 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」제217조에 따라 지정되는 제주투자진흥지구 및 자유무역지역에 입주하는 기업이 감면대상사업에 직접 사용하기 위하여 취득·보유하는 재산에 대하여 취·등록세를 면제한다고 규정하면서, 그 단서로 취득한 날부터 3년 이내에 제주투자진흥지구로 지정받지 못한 경우 감면 받은 취·등록세를 추징한다고 규정하고 있습니다.

나. 또한, 제주투자진흥지구 지정에 따른 지방세 감면신청에 관하여는 조세특례제한법 제121조의9제4항에서 지방세법 제292조를 준용하도록 규정하는 하는 한편, 지방세법 제292조 및 그 시행령 제231조에서 취·등록세의 감면을 받고자 하는 경우에는 감면대상 부동산의 취득일부터 30일 이내에 감면신청서를 제출하여야 한다고 규정하면서 그 단서로 자치단체장이 감면대상임을 알 수 있을 때에는 직권으로 감면할 수 있다고 규정하고 있고, 같은법 제47조제2호에서 적법하게 납부된 지방세에 대한 감면으로 인한 과오납금에 있어서의 환부이자 기산일은 그 결정일의 익일로 규정하고 있습니다.



다. 귀문이 제주특별자치도세 감면조례 제42조제2항에 의거 취·등록세의 50%를 감면 받아 사업을 운영하다 차후, 같은 조례 제41조에 따라 100% 감면대상이 되는 투자진흥지구로 지정되는 경우라면, 당초 같은 조례 제42조제2항에 의거 적법하게 50%를 감면받았다 할 것이며, 이후 투자진흥지구 지정이라는 새로운 감면요건이 충족됨으로써 100% 감면대상에 해당되는 경우로, 사업용재산을 취득한 날부터 3년 이내에 투자진흥지구로 지정받지 못한 경우 취·등록세를 추징한다는 규정에 비추어, 취득일 당시 투자진흥지구의 감면대상사업에 직접 사용할 목적으로 취득한 사실이 확인된 경우라면 당해 부동산의 취득일부터 3년 이내에 투자진흥지구로 지정된 재산에 한하여 취·등록세가 감면대상으로 보아야 할 것으로 사료되며, 환부이자 기산일은 그 감면결정일의 익일이라 할 것임이나, 이에 해당여부는 당해 과세권자가 사실조사로 결정할 사항입니다.

【지방세운영과-848('08.8.28)】

17. 산업단지 등에 대한 감면 해당여부

질 의

산업단지 조성공사가 완료되지 아니한 상태에서 공장설립 초기 필수불가결한 시설인 일부 건축물을 임시사용승인으로 먼저 취득하고 이후 공유수면 부지조성공사 완료 이후에 토지를 최초로 분양받은 경우 산업용건축물을 신·증축하기 위하여 취득하는 부동산으로써 취득세 등의 감면에 해당되는지 여부에 대하여 질의하셨습니다.

<사실관계>

- ① '07. 1월 : △△만권경제자유구역 ○○공장 건설사업 실시계획 승인
- ② '07. 2월 : 공유수면 부지조성 공사 개시(시행사 A사)
- ③ '07.10월 : 일부 건축물(생산기술센터) 임시사용승인
- ④ '07.12월 : 공유수면 부지조성공사 완료
- ⑤ '08.10월 : ○○공장 준공 예정

회 신

가. 지방세법 제276조제1항에서 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의하여 지정된 산업단지 안에서 산업용 건축물 등을 신축하거나 증축하고자 하는 자가 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다(단서생략)라고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 산업단지 조성공사가 완료되지 아니한 상태에서 공장설립 초기 필수불가결한 시설인 일부 건축물을 임시사용승인으로 먼저 취득하고 이후 공유수면 부지조성공사 완료 이후에 토지를 최초로 분양받는 경우라면, 이는 토지와 건축물의 취득 전·후에 차이가 있을 뿐 산업용 건축물 등을 신축하거나 증축하고자 하는 자가 취득하는 부동산에 해당된다 사료됩니다만, 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 관련 규정에 따라 감면요건을 충족하는지 여부를 면밀히 확인하여 결정할 사항입니다.

【지방세운영과-761('08.8.25)】

18. 상속에 의한 부동산 취득 시 취득세 납세의무

질 의

상속인이 상속개시로 인한 상속재산에 대하여 해당지분만큼 취득세를 납부하고 등기를 이행하지 못한 경우 취득세를 환부 받을 수 있는지 여부

회 신

가. 지방세법 제105조 제2항에서 부동산등 관계법령의 규정에 의한 등기·등록 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 각각 취득한 것으로 보고, 당해 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다고 규정하고 있고, 동법 동조 제9항에서 상속(피상속인으로부터 상속인에게 한 유증 및 포괄유증과 신탁재산의 상속을 포함한다. 이하 이 절에서 같다)으로 인하여 취득하는 경우에는 상속인 각자가 상속받는 과세물건(지분을 취득하는 경우에는 그 지분에 해당하는 과세물건을 말한다)을 취득한 것으로 본다고 규정하고 있습니다.



나. 귀문의 경우 피상속인의 사망으로 인하여 상속이 개시되어 상속재산에 대한 취득세를 신고납부한 후 등기를 이행하지 아니하였다 하더라도 상속인은 상속개시일에 상속받은 지분만큼 사실상 취득한 것으로 보아야 할 것이므로 이미 납부한 취득세는 환부되지 아니하는 것임을 알려드립니다.

【지방세운영과-781('08.8.26)】

19. 소화배관 교체공사 시 취득세 과세대상 해당여부

질 의

- ① 소화배관시설(옥외소화배관 1,389㎡, 옥내소화배관 492㎡ 및 기존배관)을 교체공사 한 경우 소화배관이 급배수시설에 해당되는지 여부
- ② 급배수시설에 해당된다 하더라도 노후화된 배관을 교체한 것이 취득세 과세대상이 되는지 여부

회 신

가. 지방세법 제104조 제4호에서 건축물에는 건축법 제2조제1항제2호의 규정에 의한 건축물(이와 유사한 형태의 건축물을 포함한다)과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크시설, 접안시설, 도관시설, 급·배수시설, 에너지공급시설 그밖에 이와 유사한 시설(이에 부수되는 시설을 포함한다)로서 대통령령이 정하는 것을 말한다고 하면서 동법시행령 제75조의2 제5호에서 급배수시설(송수관, 급·배수시설, 복개설비)을 규정하고 있습니다.

나. 귀문과 같이 소화배관시설의 노후화로 인하여 배관시설을 교체공사 한 경우 이러한 시설물이 단순한 소방시설(소화전, 감지기, 경보시설 등)을 교체한 것이 아니라 소화활동 등에 사용하는 용수를 공급하고 사용한 물은 배출시키는 시설로서 구조, 형태, 용도, 기능 등을 전체적으로 고려하였을 때 급수와 배수기능을 하는 시설이라면 급배수시설에 해당되어 취득세 과세대상이라 하겠으나, 이에 해당하는지는 과세권자가 구체적인 사실조사 후 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-797('08.8.26)】

20. 산업단지 등에 대한 감면

질 의

산업단지내 부지를 임차하여 철광석 폐기물을 환원로에서 화학적으로 가공처리하여 불순물을 제거한 후 고로 원료인 금속원료를 생산하는 업종의 공장을 건설하는 경우 산업용건축물 등을 신·증축하기 위하여 취득하는 부동산으로써 취득세 등의 감면에 해당되는지 여부

<사실관계>

- ① '08.1.25 : 재생용 금속가공원료 생산업(37100)으로 회사설립
- ② '08.2. 1 : 제9차 표준산업분류 개정으로 재생용 금속가공원료 생산업(37100)이 금속원료 재생업(38301)으로 변경됨
- ※ 지방세 시행규칙 별표3 공장의 종류에는 제9차 개정내용이 미반영되어 있음

회 신

가. 지방세법 제276조제1항 및 제4항에서 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의하여 지정된 산업단지 안에서 공장 등을 신축하거나 증축하고자 하는 자가 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다(단서생략)라고 규정하면서, 그 공장의 종류에 대하여는 같은법 시행규칙 별표3의 업종으로 규정하고 있습니다.

나. 또한, 개정(제9차)된 표준산업분류표상 금속원료 재생업(38301)이라 함은 연속적으로 투입되는 재활용이 가능한 폐기물로부터 금속원료 물질을 분리 및 분류하여 회수하는 산업활동을 포함하여 폐기물, 스크랩, 기타 폐품 등을 처리하여 재생용의 금속원료 물질로 전환하는 산업활동으로 규정하고 있습니다.

다. 귀사의 주된 산업활동이 철광석 폐기물을 환원로에서 화학적으로 가공처리하여 불순물을 제거한 후 고로 원료인 금속원료를 생산하는 재생용 금속가공원료 생산업(37100)이었으나, 제9차 표준산업분류표 개정으로 주된 산업활동의 변경없이 명칭만 금속원료 재생업(38301)으로 변경된 경우라면 취득세 등의 감면대상에 해당된다 할 것이나, 이에 해당여부는 과세권자가 공장등록증, 제품내용 등의 조사를 통하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-856('08.8.28)】



21. 수출선박(시추선)에 대한 취·등록세 과세 여부

질 의

국외에 소재한 B법인(외국법인)은 A법인(국내 조선업제조법인)으로부터 시추선을 해당국가로 수입하여 국외 리스이용자인 C법인에게 인도하기 위하여 취득하는 경우 취득세 납세의무가 성립되는지와 B법인이 선박을 한국 내에서 인도받는 경우 취득세 납세의무가 달라지는지 여부(B법인은 외국소재 법인, 국내사업장 無, 국내 여신전문등록법에 의한 시설대여업자가 아니고, C법인은 외국소재 리스이용자, 국내 고정사업장 無)

회 신

가. 지방세법 제105조 제1항은 부동산·차량·선박등의 취득에 대하여 당해 취득물건의 소재지의 도에서 그 취득자에게 부과한다고 규정하고 있는 바, 지방세법 적용의 장소적 한계는 우리나라의 주권이 미치는 영토를 기준으로 하여 그 영역 내에서 취득을 한 자에 대하여 법을 적용할 수 있다 할 것이므로, 귀문의 경우 선박을 취득하는 자는 외국에 소재한 법인이고 국내사업장 및 국내 시설대여업등록법인도 아니며, 단지 국내에서 건조한 선박을 수입하여 자국에서 사용할 목적으로 취득하여 자국에서 등기하고 자국내의 리스이용자에게 시설대여하기 위한 것이므로 해당 국가의 세법 적용을 받게 되는 것입니다.

나. 따라서 당해 선박에 대하여 지방세법에 의한 과세권이 미치는 것은 아니라 할 것이어서 B법인은 지방세법상 취득세 및 등록세 납세의무자가 될 수 없는 것이며, 또한 FCA(Free Carrier)방식에 따라 수입상(B법인)이 수배한 운송인이 수출국(A법인)의 특정장소(이 경우 국내 선박건조 회사의 인근 공장)에서 선박을 인수하여 가는 방식의 계약으로 비록 선박의 인도가 국내에서 이루어졌다 하더라도 B법인에게 납세의무가 성립되는 것은 아니라 하겠습니다.

【지방세운영과-896('08.9.1)】

