



토지분 재산세 과세대상 구분과 종합부동산세와의 비교(Ⅱ)

행정안전부 서기관
전 동 훈

토지분 재산세와 관련해서 제10호의 “토지분 재산세의 과세대상 구분 기준과 구분실익(Ⅰ)”에 이어 “토지분 재산세 과세대상 구분과 종합부동산세와의 비교(Ⅱ)”를 이번 호에 연재합니다.(편집자 註)

Ⅲ. 토지분 재산세 과세대상구분

1. 개요

지방세법 제182조의 규정에 의거 토지에 대한 재산세 과세대상은 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상으로 구분하고 있다. 과세대상을 구분함에 있어서 모든 토지를 원칙적으로 종합합산과세대상으로 하면서 비과세대상토지, 분리과세대상토지와 별도합산과세대상토지를 먼저 구분하여 과세하는 체계를 갖추고 있는 것이다. 따라서 토지분 재산세의 과세대상에 대한 과세구분은 공제주의방식을 취하고 공제되지 아니한 토지는 종합합산과세대상으로 분류된다는 것이다.

(1) 종합합산과세대상

과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지중 별도합산 또는 분리과세대상

이 되는 토지를 제외한 토지를 말하며 다음에 해당하는 토지는 종합합산과세대상으로 보지 아니한다.

가. 지방세법 또는 관계법령의 규정에 의하여 재산세가 비과세 또는 면제되는 토지
나. 지방세법 또는 다른 법령의 규정에 의하여 재산세가 경감되는 토지의 경감비율에 해당하는 토지

(2) 별도합산과세대상

과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 일정요건이 정하는 건축물의 부속토지 및 별도합산과세하여야 할 상당한 이유가 있는 것으로서 규정하는 토지를 말하며, 비과세 또는 감면 토지는 이를 별도합산과세대상으로 보지 아니한다.

(3) 분리과세대상

과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지중 다음에 해당하는 토지는 분리과세대상으로 하고 있다.

가. 공장용지·전·답·과수원 및 목장용지로서 대통령령이 정하는 토지
나. 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야 및 중중소유 임야로서 대통령령이 정하는 임야
다. 제112조제2항의 규정에 의한 골프장(동조동항 각호외의 부분 후단의 규정을 적용하지 아니한다)용 토지와 동조동항의 규정에 의한 고급오락장용 토지로서 대통령령이 정하는 토지
라. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장의 부속토지로서 개발제한구역의 지정이 있기 이전에 그 부지취득이 완료된 곳으로서 대통령령이 정하는 토지
마. 가목 내지 라목의 규정에 의한 토지와 유사한 토지로서 분리과세하여야 할 상당한 이유가 있는 것으로서 대통령령이 정하는 토지

2. 별도합산과세대상

별도합산과세대상토지의 범위는 크게 2가지 유형으로 구분되는바, 첫째 사업용 부속토지의 건축물로서 사용되고있는 토지와 건축물등이 없는 경우라도 건축물이 있는



것으로 의제하는 토지로 구분된다.

1) 건축물의 부속토지로서 별도합산과세대상

지방세법시행령 제131조의2의 규정에서 건축물의 부속토지라 함은 다음에 해당하는 건축물의 부속토지를 말하나 「건축법」 등 관계 법령의 규정에 따라 허가 등을 받아야 할 건축물로서 허가 등을 받지 아니한 건축물 또는 사용승인을 받아야 할 건축물로서 사용승인(임시사용승인을 포함한다)을 받지 아니하고 사용중인 건축물의 부속토지를 제외한다.

1. 특별시지역·광역시지역 및 시지역(읍·면지역, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의하여 지정된 산업단지 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 지정된 공업지역을 제외) 안의 공장용 건축물의 부속토지로서 공장용 건축물의 바닥면적(건물외의 시설물의 경우에는 그 수평투영면적을 말한다)에 제2항의 규정에 의한 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 범위 안의 토지
 2. 건축물(제1호의 규정에 의한 공장용 건축물을 제외한다)의 부속토지 중 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 건축물의 부속토지를 제외한 건축물의 부속토지로서 건축물의 바닥면적(건물외의 시설물의 경우에는 그 수평투영면적을 말한다)에 제2항의 규정에 의한 용도지역별 적용배율¹⁾을 곱하여 산정한 면적 범위 안의 토지
- 가. 골프장 및 고급오락장용 토지 안의 건축물의 부속토지
- 나. 건축물의 시가표준액이 당해 부속토지의 시가표준액의 100분의 3에 미달하는 건축물의 부속토지

1) 용도지역별 적용배율은 다음과 같다.

용도지역별		적용배율
도시지역	1. 전용주거지역	5배
	2. 준주거지역·상업지역	3배
	3. 일반주거지역·공업지역	4배
	4. 녹지지역	7배
	5. 미계획지역	4배
도시지역외의 용도지역		7배

(1) 공장용지

구분	특별시, 광역시, 시지역			읍면지역 등
	분리과세	별도합산과세	종합합산과세	
범위	산업단지·공업지역 내 공장입지 기준 면적 이내 공장용 건축물의 부속 토 지	산업단지·공업지역 이외 용도지역별 적용배율 기준면적 이내 공장용 건축 물의 부속 토지	별도합산·분리과세 대상 토지의 기준 면적 초과 토지	모든 공장이 분리와 세대상

공장용지의 범위에 대하여는 지방세법시행규칙 별표3의 규정에 의거 공장입지기준 면적 범위를 정하고 있으며 건축물의 범위는 행정안전부령이 정하는 지상정착물, 과세기준일 현재 건물멸실등기를 한 날부터 6월이 경과하지 아니한 건축물 및 건축중인 건축물을 포함하되, 과세기준일 현재 건축기간이 경과하였거나 정당한 사유없이 6월 이상 공사가 중단된 건축물을 제외하고 있다.

여기서 ‘건축중’의 범위는 산업단지·공업지역 내에서 공장용 건축물의 건축 허가를 받아 건축중에 있는 경우를 말하기 때문에 건축의 전단계인 공장부지 조성 등 준비단계인 경우에는 건축중에 해당하지 아니하고 터파기 공사 등 사실상 건축공사에 착공한 날부터 건축중인 것으로 판단하여야 한다.

과세기준일 현재 폐업 등으로 공장용 건축물을 가동하고 있지 아니한 경우에는 공장용 건축물로 볼 수 없으므로 분리과세과세대상에서 제외하되 휴업중인 경우에는 언제든지 영업(가동) 재개가 가능하므로 분리과세 대상토지로 보아야 한다. 공장용 건축물의 부속토지로 사용하다가 공장이전에 따라 과세기준일 현재 어떠한 용도에도 사용하지 아니하는 공장용 건축물의 부속토지는 건축물의 바닥면적에 용도지역별 적용 배율을 곱하여 산정한 면적범위 안의 토지는 별도합산 과세대상으로 구분, 이를 초과하는 면적에 대하여는 종합합산 과세대상 토지로 과세로 구분하여야 하는 것이다.

[사례] 야외작업장의 공장용 건축물의 부속토지판단

공장용 건축물의 부속토지의 범위는 필지 단위로 부속 토지를 산정하는 것이 아니라 1구를 기준으로 부속토지를 산정하는 것이므로 한 울타리 안에 야외작업장, 원자재 하치장, 차량출입로, 주차장 등으로 사용하는 경우 비록 지번이 다른 토지라



하더라도 1구의 범위에 포함된다 할 것이므로 공장의 부속 토지로 보는 것이 합리적이라 할 것임. 구 지방세법(2006.12.28 법률 제8099호로 개정되기 이전의 것) 제131조2 제1항 제1호에서 규정한 공장용 건축물은 무허가 건축물에 대하여 별도합산 배제요건을 따로 정하지 않았기 때문에 2006년의 경우 비록 당해 건축물이 사용승인을 받지 못한 무허가 공장용 건축물이라 하더라도 그 부속토지는 별도합산 과세대상 토지로 보아야 할 것임 (행자부 지방세정팀-386, 2007.2.27)

[사례]사용검사를 받지 않고 양성화된 건축물의 재산세 과세구분

00시 0구 00동 253-1번지에 위치한 0000공업(주)의 공장용 건축물이 신축당시 건축법에 의하여 건축허가를 득하고 사용승인(종전 사용검사)은 받지 아니하였다 할지라도 종합토지세가 시행('90. 1. 1)되기 이전에 이미 양성화 조치 등을 받아 합법적으로 소유권보전등기를 경료한 후 사실상 공장으로 계속 사용되어 왔다면, 지방세법시행령 제194조의14제1항제4호에서 규정한 건축법 등 관계법령의 규정에 의하여 사실상 사용승인을 받은 공장용 건축물로 간주하여 그 공장용 건축물의 부속토지에 대하여는 별도합산 과세함이 타당 (행자부 세정13430-492, 1998.11.19)

(2) 일반건축물용 부속토지

건축물의 부속토지는 과세기준일 현재 멸실하여 멸실등기한 날로부터 6월이 경과하지 아니한 경우(멸실전 용도가 건축물·주택 모두 포함)는 건축물이 있는 것으로 보아 별도합산 과세 적용하게 되며 이 경우 “멸실등기일로부터 6월이 경과하지 아니한 건축물”로 규정하였기 때문에 사실상 멸실하고 멸실등기한 경우에만 적용하여야 하며, 사실상 멸실하고 멸실등기를 이행하지 않은 경우에는 적용을 할 수가 없는 것이다. 또한 과세기준일 현재 주택을 건축중인 경우에는 향후 사용 승인후의 용도가 주택이라 하더라도 건축중인 건축물의 부속 토지로 보아 별도합산 과세대상토지로 적용하여야 하는 것이다.²⁾

2) [사례] 건축공사에 착공중여부 판단과 과세구분

「지방세법시행령」 제131조제1항의 “과세기준일 현재 건물멸실등기를 한 날부터 6월이 경과하지 아니한 건축물”이라함은 과세기준일 현재 형식상 건물멸실등기를 한 날부터 6월이 경과하지 아니한 건축물을 의미하며(법제처 유권해석 법령해석과-1084, '08.7.17), 법 제186조제1호의 “건축중”이라함은 건축허가를 받아 착공신고서를 제출한 후 기준틀 설치, 터파기, 구조물공사 등 실제로 건축공사를 진행하고 있는 것을 말하므로(감사원 심사결정 2007-83, 2007.07.26 참조) 재산세 과세기준일(6.1) 현재 건축물의 철거로 인해 건축물대장 말소 후 6개월이 경과되지 않았으나 건물멸실등기가 되지 않은 경우와 재산세 과세기준일(6.1) 현재 건축허가를 받았으나 착공 신고서를 제출한 후 기준틀설치, 터파기 구조물 공사 등 실제로 건축공사가 진행중이지 않은 경우는 별도합산 과세대상으로 볼 수 없을 것임(행안부 지방세운영-1715, 2008. 10. 5)

그리고 건축물의 시가표준액은 지방세법 제111조 제2항 제2호의 기준에 따른 건축 시가표준액(과세표준액)을 적용하고, 토지의 시가표준액은 법 제111조 제2항 제2호의 시가표준액에 해당 과세연도의 과표 적용비율을 곱한 가액을 기준하여 3%미만에 해당하는지 여부 판단하여야 한다.³⁾

그리고 건축물의 바닥면적(건물 외의 시설물의 경우에는 그 수평투영면적을 말한다)에 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 범위 안의 토지는 별도합산과세대상이나 이 경우 건축물의 바닥 면적의 범위는 건축법시행령의 규정에 따라 ‘건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 기타 이와 유사한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분을 면적’이라 말하며, 이때 각 층의 바닥면적이 다른 경우에는 가장 면적이 넓은 층의 수평투영면적을 기준으로 판단하여야 하고 시설물의 경우 수평투영면적으로 판단하되 수평투영면적의 범위는 구적면적을 의미한다.

[사례] 별도합산과세 대상 토지의 판단기준

「지방세법 시행령」 제131조제1항의 “과세기준일 현재 건물멸실등기를 한 날부터 6월이 경과하지 아니한 건축물”은 과세기준일 현재 형식상 건물멸실등기를 한 날부터 6월이 경과하지 아니한 건축물을 의미함(행안부 지방세운영-266, 2008. 7. 18)
-재산세의 별도합산대상인 토지와 관련하여 그 지상 건축물의 요건에 관하여 규정하고 있는 「지방세법 시행령」 제131조제1항에서 “과세기준일 현재 건물멸실등기를 한 날부터 6월이 경과하지 아니한 건축물”은 과세기준일 현재 사실상 건물이 멸실된 날부터 6월이 경과하지 아니한 건축물을 의미하는지, 과세기준일 현재 형식상 건물멸실등기를 한 날부터 6월이 경과하지 아니한 건축물을 의미하는지, 아니면 사실상 건물이 멸실된 후 최초로 도래하는 재산세 과세기준일 현재 건물멸실등기를 한 날부터 6월이 경과하지 아니한 건축물만을 의미하는지

[사례] 정당한 사유와 별도합산과세 대상 판단

건축물의 범위에서 ‘정당한 사유’란 사업주체 내부사정이 아닌 사업주체 외부의 불가항력적인 사정 즉 천재지변이나 건축의 금지나 제한, 건축공사를 진행 할 수 없는 법령상 사실상의 장애사유 및 장애정도 행정관청의 중지명령 등 외부적인 사유에

3) [사례]기준면적 미달토지의 별도합산과세 판단

건축물 부속토지의 면적이 건축물의 용도지역별 적용배율 범위안의 면적이고 그 건축물의 시가표준액이 그 부속토지 시가표준액의 100분의 3에 초과하는 경우라면 별도합산과세대상 건축물의 부속토지에 해당함(행안부 지방세운영-20, 2008. 5. 20)

의하여 불가피하게 공사를 진행할 수 없는 불가피한 사유를 말하므로(행정자치부 지방세정팀-474, '08.1.31참조), 경기침체로 인한 분양저조 및 소송 등으로 인한 공사재계의 어려움 등은 내부사정에 불과하므로 정당한 사유로 보기 어려울 것으로, (조심 2008중448, '08.5.21참조) 건축중인 건축물의 부속토지에 대하여 귀 법인이 시공사 부도, 일부 시행자 토지지분의 경매진행 및 새로 선정한 시공사의 시행능력 부족 등으로 '건축공사속행금지가처분' 신청하고, 결정되어 공사가 중단된 경우라면 사업주체 외부의 불가피한 사유 등에 해당되는 경우라기보다는 사업주체 내부의 사정에 불과하다고 할 것임(행안부 지방세운영-2636, 2008. 12. 22)

[사례] 토지분 재산세의 과세구분 적용판단

『국세기본법』 제15조의 규정에 따르면 납세자는 신의에 따라 성실히 납세의무를 이행하여야 하고 세무공무원 또한 신의에 따라 정실히 그 직무를 수행 하여야 한다고 규정하고 있으므로 종합토지세 납세의무자가 자신의 귀책사유가 아닌 과세관청의 행정처분이나 지시에 따라 부득이 하게 건축을 할 수 없었다고 인정되는 경우에는 과세관청의 행정처분 등에 반하는 과세를 하여서는 아니 된다 할 것이다. 이 토지는 종합의료시설용지로 결정· 고시 된 일단의 토지이므로 청구인은 이 사건 토지 전체를 종합의료시설용지로 사용할 수 있는데도 처분청이 이 사건 서측 토지를 임상이 양호하다는 이유로 보전임지로 관리하도록 지시함에 따라 청구인은 이 사건 동측 토지에 대하여만 건축허가를 받아 종합의료시설을 건축하게 되었고, 그 후 청구인이 이 사건 서측 토지에 대하여도 종합의료시설을 신축하기 위하여 건축허가신청을 하였으나 처분청은 위 1989. 7. 8. 자 “임상보전지역 관리협조요청 공문”을 근거로 허가신청을 반려하였다가 이 사건 서측 토지는 개발할 수 없다는 조건을 붙여 이 사건 동측 토지의 용적률을 상향조정하여 이 사건 동측 토지상에 건축물을 증축하도록 허가하였다. 이와 같이 처분청이 임상이 양호하다는 이유로 이 사건 서측 토지에 대한 건축허가신청을 반려하여 청구인으로 하여금 그 지상에 건축행위를 하지 못하도록 해놓고서는 조세를 부과할 때에는 건축물이 없다는 이유로 별도합산과세대상 토지보다 중과세율이 적용되는 종합합산과세대상 토지로 보아 과세처분하는 것은 청구인에 게 그 책임임을 돌릴 수 없는 사유로 청구인에 게 불리한 처분을 하는 것으로서 과세관청이 준수해야 할 신의 성실의 원칙 또는 금반언의 원칙에 위배된다(감사원 2008감심 제 191호, 2008. 6. 19)

- 일단의 토지에 일부에 대하여 사용제한을 하는 경우 토지의 사용제한이 과세관청으로부터 있는 경우 그 사용제한이 없는 상태에서 과세하는 것은 법령에 위반되고

제한이 있는 상태에서 과세하도록 하여야 함

[사례] 건축공사 건축종과 별도합산과세 대상 판단

“과세기준일 현재 건물멸실등기를 한 날부터 6월이 경과하지 아니한 건축물”이란 과세기준일 현재 형식상 건물멸실등기를 한 날부터 6월이 경과하지 아니한 건축물을 의미하고(법제처 유권해석 법령해석과-1084, ‘08.7.17), “건축중”이란 건축허가를 받아 착공신고서를 제출한 후 기준틀 설치, 터파기, 구조물공사 등 실제로 건축공사를 진행하고 있는 것을 말하므로(감사원 심사결정 2007-83, 2007.07.26 참조) 재산세 과세기준일(6.1) 현재 건축물을 철거하고 건물멸실등기를 한 후 6개월이 지나지 않았거나 건축을 위하여 건축허가를 받고 착공신고서를 제출한 후 기준틀설치, 터파기, 구조물공사 등 실제 건축공사를 진행중인 경우라면 건축기간이 경과하였거나 정당한 사유없이 6월이상 공사가 중단된 경우가 아니라면 별도합산 과세대상에 해당 될 것임(행안부 지방세운영-2668, 2008. 12. 24)

[사례] 토지분 재산세 과세 구분 판단

재산세 과세기준일(6.1) 현재 그 건축물이 철거중으로 그 현황이 「지방세법」 제104조제4호에 의한 건축물에 해당되지 않는 경우라면 재산세(건축물)는 부과대상이 되지 않을 것이며, 재산세 과세기준일(6.1) 현재 그 철거중인 건축물이 멸실등기 되어 있지 않고, 건축허가를 받고 착공신고서를 제출한 후 기준틀설치, 터파기 공사 등 실제로 공사가 진행중인 경우가 아니라면 그 건축물의 부속토지는 별도합산대상에 해당 되지 않을 것임(행안부 지방세운영-2773, 2008. 12. 30)

[사례] 토지분 재산세의 과세구분

아파트건본주택에 대하여 존치기간연장신고가 수리되지 않아 가설건축물의 존치기간이 경과되었다면 비록 존치기간 연장신고가 지방세 체납사유로 인해 수리되지 못한 불가피한 사정이 있다 하더라도 건축법령상 허가 등을 받아야 할 건축물로서 허가 등을 받지 아니한 건축물에 해당하여, 지방세법시행령 제131조의2 제1항 단서규정에 따라 그 부속토지는 별도합산과세대상에 해당되지 아니함(행안부 도세-255, 2008. 4. 7)

[사례] 도시지역내 축사 부속토지의 재산세 과세 구분

도시지역(개발제한구역 및 녹지지역 제외)내의 목장용지내에 축사가 있는 경우라면 그 축사 부속토지는 「지방세법」 제182조제1항제2호에 의한 별도합산대상인 건축물의 부속토지에 해당(축사 건축물의 가액이 부속토지 가액의 3%미만인 경우 제외)되므

로 별도합산 과세대상으로 보아야 하나, 다만 그 축사가 「건축법」 등 관계법령의 규정에 따라 허가 등을 받아야 할 건축물 또는 사용승인을 받아야 할 건축물로서 사용승인(임시사용승인을 포함한다)을 받지 아니하고 사용중인 경우 등 지방세법상 별도합산 과세대상에 해당되지 않는 경우에는 종합합산 과세대상으로 보아야 할 것임(행정안전부 지방세운영-416, 2009. 1. 30)

[사례] 1구내 토지내 무허가건축물이 있을 경우 과세구분

1필지의 토지에 허가 받은 건축물과 허가 받지 아니한 건축물이 혼재되어 있는 경우라면 당해 허가 등을 받은 건축물의 시가표준액이 전체 부속토지 시가표준액의 100분의 3에 미달여부를 기준으로 결정되어야 하며, 만약 허가 등을 받은 건축물의 시가표준액이 당해 전체부속토지 시가표준액의 100분의3에 미달된다면 재산세 과세구분상 종합합산 과세대상으로 사료됨.(감심 2000-79, 00.5.16 참조)(행정안전부 지방세운영-1088, 2009. 3. 13)

[사례] 가설건축물멸실후 토지분재산과세 과세구분

지방세법시행령 관련규정에서 건축물이 멸실되어 ‘건물 멸실등기를 한날부터 6월이 경과하지 아니한 건축물’의 부속토지를 별도합산 과세대상으로 분류하는 입법 취지는 건축법 등 관련규정에 따라 정상적인 사용승인을 득하고 지어진 건물이 멸실되었더라도 일정기간(6개월) 동안은 건물을 다시 신축하기 위한 준비기간으로 보아 멸실일 현재 건물이 없지만, 예외적으로 건물이 존재하는 것으로 인정하여 별도합산을 적용하는 등 납세자의 세부담을 완화해주는 특례규정이라고 볼 때, 가설건축물(견본주택)에 대하여 존치기간까지는 건축물분 재산세로 과세하고, 그 부속토지에 대하여 별도합산과세를 적용하였더라도 가설건축물은 일반건축물보다 낮은 수준의 건축법 규정을 적용받는 점, 존치기간(통상 1~3년)이 한시적인 점, 법정 존치기간 경과 시 가설건축물이 비록 존치하더라도 무허가 건물이 되는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 귀문의 가설건축물이 멸실되는 경우 그 부속 토지는 별도합산 과세대상에서 제외됨(행정안전부 지방세운영-4072, 2009. 9. 25)

[사례] 가설건축물부속토지의 별도합산 과세대상판단

가설건축물이라고 할지라도 업무용으로 사용하고 있는 경우라면 별도합산 과세대상이라 할 것이지만, 건축허가를 받지 아니하거나 당해 건축물의 시가표준액이 토지 시가표준액의 100분의 3에 미달하는 경우에는 비록 업무용 시설로 사용한다고 할지라도 별도합산 과세대상에 해당하지 아니하며, 이때 건축물의 가액은 실제공사비를 적

용하는 것이 아니라 지방세법시행령 제80조 규정에 의한 시가표준액을 적용하여 산정한 가액이 됨 (행자부 지방세정팀-1361, 2007.12.28)

[사례] 나대지의 장기간 임대소득이 발생하는 경우 별도합산판단

당해 토지가 장기간에 걸쳐 임대소득이 발생된다 하더라도 건축물이 없는 나대지 상태로 있다면 별도합산(분리과세) 대상이 되는 토지라고 볼 수 없으며, 토지의 재산세 과세대상 적용은 당해토지의 소득발생 여부에 의하여 정해지는 것이 아니라, 업무용 건축물의 부속토지 등 지방세법시행령 제131조의2의 규정에 의한 토지에 해당되어야 별도합산 과세대상 토지에 해당됨 (행자부 지방세정팀-6431, 2006.12.22)

[사례]존치기간이 경과한 모델하우스의 별도합산 과세대상판단

지방세법 제234조의15 제2항 및 같은법시행령 제194조의14 제1항에서 건축물의 부속토지는 별도합산과세토록 하고, 다만 제4호에서 건축법 등 관계법령의 규정에 의하여 허가 등을 받아야 할 건축물로서 허가 등을 받지 아니한 건축물 또는 사용승인을 받지 아니하고 사용 중인 건축물은 제외한다고 규정하고 있는 바, 귀문의 경우 견본주택(모델하우스)인 가설건축물을 건축하여 존치기간이 경과한 경우에는 무허가 건축물로 봄이 타당하여 별도합산과세대상이 아님 (행자부 세정13407- 418, 2001.10.12)

2) 의제하는 별도합산과세대상

지방세법 제182조제1항제2호 본문에서 "별도합산과세하여야 할 상당한 이유가 있는 것으로서 일정요건에서 정하는 토지에 대하여 별도합산과세대상으로 하고 있다.

(1) 「여객자동차 운수사업법」 또는 「화물자동차 운수사업법」에 의하여 여객자동차 운송사업 또는 화물자동차운송사업의 면허·등록 또는 자동차대여사업의 등록을 받은 자가 그 면허·등록조건에 따라 사용하는 차고용 토지로서 자동차운송 또는 대여사업의 최저보유차고면적기준의 1.5배에 해당하는 면적 이내의 토지

[사례] 여객자동차운송사업에 사용하는 차고용 토지에 대한 별도합산판단

「여객자동차운수사업법」 제5조의 규정에 의해 여객자동차운송사업 등록을 받고 그 등록조건에 따라 사용하는 차고용 토지라면 「지방세법시행령」 제131조의2 제3항 제2호의 규정에서 자동차운수사업의 최저보유차고면적기준의 1.5배에 해당하는 면적이내의 토지에 대하여만 별도합산과세대상으로 규정하고 있으므로 재산세 과세기준일(6.1) 현재 관련규정의 허가 면적이 아닌 지방세법시행령에서 정한 면적에 대

하여만 재산세 과세대상구분상 별도합산과세대상으로 구분함이 타당 (행안부 지방세 운영과-209, 2008.7.09)

- (2) 「건설기계관리법」에 의하여 건설기계사업의 신고를 한 자가 그 신고조건에 따라 사용하는 건설기계대여업·건설기계정비업·건설기계매매업 또는 건설기계폐기업의 신고기준에 적합한 주기장 또는 옥외작업장용 토지로서 그 시설의 최저면적기준의 1.5배에 해당하는 면적 이내의 토지

[사례] 재산세 별도합산과세 대상 판단

「건설기계관리법」에 의한 건설기계매매업에 사용하는 주기장용토지에 대한 별도합산으로 볼 수 있는 면적기준은 「지방세법시행령」 제131조의2제3항제3호에서에서 그 시설 최저면적기준(165제곱미터)의 1.5배에 해당하는 토지에 대하여만 별도합산다고 규정하고 있으므로, 비록 신고등록면적이 165제곱미터를 초과하여 받았다고 하더라도 「건설기계관리법」상의 건설기계매매업의 등록기준에서 주기장의 최저 기준면적인 165제곱미터의 1.5배에 대하여만 별도합산대상임(행정안전부 지방세운영-652, 2009. 2. 10)

- (3) 「도로교통법」에 의하여 등록된 자동차운전학원의 자동차운전학원용 토지로서 동법에서 정하는 시설을 갖춘 구역 안의 토지
- (4) 「항만법」에 의하여 국토해양부장관 또는 시·도지사가 지정 또는 고시한 야적장 및 컨테이너장치장용 토지와 「관세법」에 의하여 세관장의 특허를 받는 특허보세구역 중 보세창고용 토지로서 당해 사업연도 및 직전 2개 사업연도 중 물품 등의 보관·관리에 사용된 최대면적의 1.2배 이내의 토지
- (5) 「자동차관리법」에 의하여 자동차관리사업의 등록을 한 자가 그 시설기준에 따라 사용하는 자동차관리사업용 토지(자동차정비사업장용·자동차폐차사업장용·자동차매매사업장용 또는 자동차경매장용 토지에 한한다)로서 그 시설의 최저면적기준의 1.5배에 해당하는 면적 이내의 토지

[사례] 자동차정비사업장을 공장으로 보아 분리과세대상여부

자동차 정비사업장용 부속토지에 대하여는 별도합산과세대상 토지로 명확히 구분

하여 열거하고 있는 바 위 규정과 달리 자동차정비사업장을 공장이라고 달리 구분하여 해석하고 그 부속토지가 공장용지가 아닌지 여부를 검토할 필요는 없다 할 것이다. 따라서 이 사건 토지를 공장용지로 보아 분리과세대상으로 구분하여 과세 하여야 한다는 청구인의 주장은 이유 없고 처분청이 이 사건 토지를 자동차정비 사업장용 토지로 보아 별도합산과세대상으로 구분하여 재산세를 부과한 이 사건 부과처분은 달리 조세법규의 적용을 잘못했다고 할 수는 없다. (감사원 2008감심 제32호, 2008. 2. 21)

(6) 「교통안전공단법」에 의하여 설립된 교통안전공단이 동법 제6조제6호의 규정에 의한 자동차의 성능 및 안전도에 관한 시험, 연구, 검사 등의 용도로 사용하는 토지 및 「자동차관리법」 제44조 및 제45조의 규정에 의하여 자동차검사 대행업무의 지정을 받은 자, 「건설기계관리법」 제14조의 규정에 의하여 건설기계검사 대행업무의 지정을 받은 자 및 「대기환경보전법」 제64조에 따라 자동차 배출가스 정밀검사 업무의 지정을 받은 자가 자동차 또는 건설기계 검사용 및 자동차배출가스 정밀검사용으로 사용하는 토지

[사례] 출장검사장에 대한 재산세 과세구분

「지방세법시행령」 제131조의2제3항제7호에서 「자동차관리법」 제44조 및 제45조의 규정에 의하여 “자동차검사 대행업무의 지정을 받은자”가 자동차 검사용으로 사용하는 토지에 대하여 별도합산하도록 규정하고 있고, 「자동차관리법」 제44조에서 국토해양부장관은 「교통안전공단법」에 의하여 설립된 교통안전공단을 “자동차의 검사를 대행하는 자”로 지정하여 자동차검사를 대행하게 할 수 있다고 규정하고 있으며, 동법 제45조에서 국토해양부장관은 정기검사의 효율적인 수행을 위하여 필요하다고 인정할 때에는 자동차정비업자중 일정한 시설과 기술인력을 확보한 자를 “지정정비사업자”로 하여 정기검사업무를 행하게 할 수 있다고 규정하고 있어 교통안전공단으로부터 “출장검사장”으로 지정을 받은 경우라면 「자동차관리법」 제44조 및 제45조의 규정에 의한 자동차검사 대행업무의 지정을 받은자에 해당되지 아니하므로 당해 출장검사용 토지는 별도합산 과세대상에 해당되지 아니함(행정안전부 지방세운영-759, 2009. 2. 17)

(7) 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제22조에 따른 물류단지 안의 토지로서 같은 법 제2조제7호 각 목의 어느 하나에 해당하는 물류단지시설용 토지 및 「유통산업발전법」 제2조제15호의 규정에 의한 공동집배송센터로서 행정안전부장관이



지식경제부장관과 협의하여 정하는 토지

- (8) 특별시지역·광역시지역(군지역을 제외한다)·시지역(읍·면지역을 제외한다)안에 위치한 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」의 적용을 받는 레미콘 제조업용 토지(「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의하여 지정된 산업단지 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 지정된 공업지역 안에 있는 토지를 제외한다)로서 제132조제1항제1호의 규정에 의한 공장입지기준면적 이내의 토지
- (9) 경기 및 스포츠업을 영위하기 위하여 「부가가치세법」 제5조에 따라 사업자등록을 한 자의 사업에 이용되고 있는 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 제2조에 따른 체육시설용 토지로서 사실상 운동시설에 이용되고 있는 토지(「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제골프장용 토지 내의 운동시설용 토지는 제외한다)

[사례] 테니스장의 별도합산과세 대상 판단

2008년도부터는 테니스장이 개정된(2007.12.31) 지방세법시행령 제131조의2 제3항 제10호에 의한 「부가가치세법」 제5조에 따라 사업자등록을 한 자의 사업에 이용되고 있는 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 제2조에 따른 체육시설용 토지로서 사실상 운동시설에 이용되고 있는 토지에 해당된다면 개정된 지방세법시행령 제131조의2 제3항 제10호의 규정에 따라 별도합산과세대상에 해당함(행안부 시군세-97, 2008. 3. 24)

[사례] 일반상업지구내 나대지에 건축물(창고 등)의 별도합산과세구분

당해 토지에 창고, 사무실, 근린시설의 업무용 건축물이 있는 경우에는 당해 건축물의 부속토지를 별도합산하여 과세하도록 하고 있으며, 여기에서 건축물의 부속토지는 용도지역별 적용배율에 해당하는 면적을 말하고, 이를 초과하는 토지에 대하여는 종합합산 과세하고 체육 시설의 설치·이용에 관한 법률에 의한 대중체육시설사업자가 대중체육시설업의 시설기준에 따라 설치한 미니축구장에 해당한다면 대중체육시설업의 시설기준에 따라 설치하여야 하는 필수시설 중 운동시설용 토지는 별도합산 과세 대상에 해당 (행자부 지방세정팀-5296, 2006.10.27)

[사례] 공사중인 대중골프장의 코스와 건축물의 부속토지의 별도합산판단

「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 근거하여 대중골프장 사업계획 승인을

받고 재산세 과세기준일 현재 골프장을 공사중인 경우 건축물의 부속토지에 대하여는 별도합산 과세대상에 해당하지만, 공사중인 골프코스는 지방세법시행령 제131조의2 제3항 제10호에 규정한 운동시설용 토지에 해당하지 아니함 (행자부 지방세정팀-401, 2007. 01. 23)

[사례] 승마장 등을 영리목적으로 운영하는 토지에 대한 별도합산판단

지방세법시행령 제131조의2 제3항 제10호에서 규정한 별도합산 대상토지에 해당하기 위해서는 체육시설의 설치·이용에 관한 법률 제10조 제1항에서 규정한 대중체육시설업자로서 대중체육시설업의 시설기준에 따라 설치하여야 하는 필수시설 중 운동시설용 토지에 대하여만 별도합산 과세 대상에 해당 (행자부 지방세정팀-900, 2007. 03 28)

[사례] 테니스운영장에 대한 토지분 재산세 과세구분

테니스장 운영업을 영위하기 위하여 「부가가치세법」 제5조에 따라 사업자등록(테니스장 운영업)을 한 법인에게 토지를 임대하여 동 토지가 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 제2조에 따른 체육시설(테니스장)용 토지로서 과세기준일 현재 사실상 운동시설에 이용되고 있는 토지라면 지방세법시행령 제131조의2제3항제10호의 규정에 따라 별도합산과세대상에 해당함(행안부 도세-708, 2008. 5. 7)
지방세운영-6, 2008. 5. 20)

(10) 「관광진흥법」에 의한 관광사업자가 「박물관 및 미술관 진흥법」에 의한 시설 기준을 갖추어 설치한 박물관·미술관·동물원·식물원의 야외전시장용 토지

(11) 「주차장법 시행령」 제6조에 따른 부설주차장 설치기준면적 이내의 토지(법 제182조제1항제3호다목에 따른 토지 내의 부설주차장은 제외한다). 다만, 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제3호가목·나목에 따른 전문휴양업·종합휴양업 및 같은 항 제5호에 따른 유원시설업에 해당하는 시설의 부설주차장으로서 「도시교통정비 촉진법」 제15조 및 제17조에 따른 교통영향분석·개선대책의 심의 결과에 따라 설치된 주차장의 경우에는 해당 검토 결과에 규정된 범위 이내의 주차장용 토지를 말한다.

[사례] 차고용토지의 별도합산과세 대상 판단

「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 구분함(행안부 지방세운영-209, 2008. 7. 9)

[사례] 노외주차장에 대한 별도합산 대상 판단

당해 토지가 주말에는 음식점 고객에게 무료주차장으로 제공하고 있다고 하더라도 주차장법 규정에 의한 건축물의 부설주차장이 아닌 노외주차장으로 신고를 하고 평시에는 일반인에게 유료주차장으로 사용하고 있는 경우라면 문제된 당해 토지는 건축물의 부속토지로 볼 수 없음(행안부 세정-852, 2008. 2. 27)

[사례] 건축행위 제한으로 부설주차장으로 사용 토지의 별도합산판단

건축이 불가하게 된 귀책사유가 도시계획에 있다 하더라도 토지의 이용현황이 나대지 상태의 주차장으로 사용되고 있으면 지방세법시행령 제131조의2 제3항 제12호에서 말하는 부설주차장에 해당되지 않아 별도합산 과세대상토지가 아님 (행자부 지방세정팀-276, 2007. 01. 17)

- (12) 「장사 등에 관한 법률」 제13조제3항에 따른 설치·관리허가를 받은 법인묘지용 토지로서 지적공부상 지목이 묘지인 토지

[사례] 토지이용 현황은 묘지이나 공부 지목이 임야인 경우 별도합산판단

당해 토지를 묘지로 사용하고 있다 하더라도 토지분 재산세가 별도합산을 적용받기 위해서는 장사등에관한 법률 제13조제3항에 따른 설치·관리허가를 받고 지적공부상 지목이 묘지인 토지에 대해서만 별도합산 과세대상으로 보는 것이 타당함 (행자부 지방세정팀-2997, 2007.08.01)

- (13) 다음 각 목에 규정된 임야. 다만, 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제골프장용 토지 내의 임야(2009년 12월 31일까지는 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권에 소재하는 것으로 한정한다)는 제외한다.

- 가. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 제12조에 따른 스키장 및 골프장용 토지 중 원형이 보전되는 임야
- 나. 「관광진흥법」 제2조제7호에 따른 관광단지 내의 토지와 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제3호가목·나목 및 같은 항 제5호에 따른 전문휴양업·종합휴양업 및 유원시설업용 토지 중 「환경·교통·재해 등에 관한 영향평가법」 제4조 및 제17조에 따른 환경영향평가의 협의결과에 따라 원형이 보전되는 임야
- 다. 「산지관리법」 제4조제1항제2호에 따른 준보전산지 안에 있는 토지 중 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제13조에 따른 산림경영계획의 인가를 받아 시업(施業) 중인 임야. 다만, 도시지역 안의 임야는 제외한다.

[사례] 대중골프장의 골프코스주변, 러프지역, 절토지 및 성토지의 법면 등에 조성된 녹지와 대중골프장의 원형보전임야에 대한 재산세 과세대상 구분

지방세법시행령 제131조의2제3항제10호에서 말하는 대중골프장의 운동시설에 이용되고 있는 토지란 체육시설의설치·이용에관한법률시행규칙 제8조의 골프장 필수시설 중 운동시설을 의미하므로 골프코스주변, 러프지역, 절토지 및 성토지의 경사면 등에 조경을 한 관리시설은 운동시설에 해당되지 않으므로 별도합산 과세대상이 아님. 대중골프장 원형보전지 임야의 과세대상 구분은 '07년부터 별도합산 과세대상으로 규정하고 있으므로 '07년 이전에는 별도합산과세대상이 아닌 것임 (지방세운영과-2097, 2008. 11.10)

- (14) 「종자산업법」 제137조제1항에 따라 종자업 등록을 한 종자업자가 소유하는 농지로서 종자연구 및 생산에 직접 이용되고 있는 시험·연구·실습지 또는 종자생산용 토지
- (15) 「수산업법」에 따라 면허·허가를 받은 자 또는 「내수면어업법」에 따라 면허·허가를 받거나 신고를 한 자가 소유하는 토지로서 양식어업 및 종묘생산어업에 직접 이용되고 있는 토지
- (16) 「도로교통법」에 따라 견인된 차의 보관용 토지로서 같은 법에서 정하는 시설을 갖춘 토지



3. 분리과세대상

분리과세대상토지의 범위는 크게 3가지 유형으로 구분되는바, 첫째 산업용으로 사용되고있는 토지와 사치성재산의 부속토지로 사용되고 있는 토지 및 과세특례를 인정하여야 할 필요가 있는 토지로 구분된다.

1) 산업용 토지

지방세법시행령 제132조의 규정에서 분리과세 대상토지의 범위는 공장용지·전·답·과수원 및 목장용지와 임야가 이에 해당한다.

(1) 공장용지

읍·면지역, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의하여 지정된 산업단지 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 지정된 공업지역에 소재하는 공장용 건축물의 부속토지(건축중인 경우를 포함하되, 과세기준일 현재 건축기간이 경과하였거나 정당한 사유없이 6월 이상 공사가 중단된 경우를 제외한다)로서 행정안전부령이 정하는 공장입지기준면적 범위 안의 토지에서 분리과세대상이 되나 야적장용의 경우에는 이에 해당되지 아니한다.⁴⁾

[사례] 골재선별파쇄업에 공여되는 경우 분리과세 판단

골재채취법시행령 제2조 바다 골재외의 골재를 선별 또는 파쇄하는 골재선별파쇄업이 통계청에서 고시하는 한국표준산업분류상(통계청 고시 제2000-1호 2000.1.7) 제조업에 해당하는 경우라면, 골재선별파쇄업에 공여되는 건축물은 공장용건축물로 보아 공장용건축물의 부속토지에 대한 공장입지기준면적까지는 분리과세, 나머지 공

4) [사례] 고철야적장에 대한 과세구분 범위

1993년부터 제조, 도매 고철사업을 영위하는데 필수적으로 필요한 고철 야적장용 토지라고 할지라도 토지분 재산세의 과세대상 구분은 사업용, 비사업용으로 구분되는 것이 아니고 지방세법령상의 별도합산 또는 분리과세대상 요건에 부합해야 그 과세대상으로 분류된다 할 것이므로 당해 토지가 비록 고철 야적장용 토지로 사용되고 있다고 하더라도 건축물이 없는 토지에 해당되는 경우라면 종합합산 과세대상으로 보는 것이 타당함(행안부 세정-26, 2008. 1. 3)

[사례] 야적장용 토지에 대한 과세구분

콘크리트 제조사업용 토지로서 그 사업을 영위하는데 필수적으로 필요한 야적장용 토지라 하더라도 토지분 재산세의 과세대상의 구분은 사업용, 비사업용으로 구분하는 것이 아니라, 지방세법령상의 별도합산 또는 분리과세 대상 요건에 부합해야 그 과세대상으로 분류된다 할 것이므로 당해 토지가 비록 많은 토지를 필요로 하는 야적장용 토지로 사용되고 있다 하더라도 건축물이 없는 토지에 해당되는 경우라면 별도합산 과세대상으로 적용하기는 곤란함(행안부 지방세운영-1795, 2008. 10. 14)

장입지기준 면적을 초과하는 토지는 종합합산과세함 (행안부 지방세운영과-51, 2008.06.04)

[사례] 공장경계구역밖의 체육시설용지가 분리과세 대상인 공장용지판단

옥외 체육시설 및 기숙사 등 종업원의 복리후생증진에 필요한 부대시설용 건축물의 부속 토지가 공장용지로서 토지분 재산세 분리과세 대상이 되기 위하여는 공장경계구역안에 있어야 하나(대법원 1996.2.9 선고 95누6144 판결 참조), 공장경계구역으로부터 350미터 정도 떨어져 있는 옥외체육시설의 경우에는 종업원이 휴식시간에도보로 이동하여 자유롭게 이용한다 하더라도 이는 공장경계구역밖의 시설에 해당하므로, 그 부속토지는 지방세법령에서 규정한 공장용지에 해당하지 않음 (행자부 지방세정팀-886, 2006. 03.03)

[사례] 미사용하는 건축물의 부속토지에 대한 과세대상 구분

공장용 건축물의 부속토지로 사용하다가 공장이전에 따라 과세기준일 현재 어떠한 용도에도 사용하지 아니하는 건축물의 부속토지는 지방세법시행령 제131조의2 제1항 제2호 규정에 의거 그 건축물의 시가표준액이 당해 부속토지의 시가표준액의 100분의 3을 초과하는 경우 건축물의 바닥면적에 용도지역별 적용 배율을 곱하여 산정한 면적범위안의 토지에 해당하는 부분은 별도합산 과세하며, 이를 초과하는 면적에 대하여는 종합합산 과세하는 것이 타당함 (행자부 지방세정팀-49, 2006.01.04)

[사례] 군수물품을 생산하는 공장구내 토지에 대한 분리과세 판단

국가와 매매계약 체결시 등기부상에 「이 재산의 매수인이 매매계약 후 지정된 군수사업목적을 폐기하였을 때 매매계약을 해제할 수 있다」라는 특약 등기사항을 말소하였다 하더라도 당해 공장 구내의 토지가 당초 국가와의 매매계약서상의 관련 계약 내용에 따라 국방상의 목적 외에는 그 사용 및 처분을 제한받고 있는 경우라면 지방세법시행령 제132조제4항제12호에서 규정한 분리과세대상 토지로 보는 것이 타당 (행자부 지방세정팀-2999, 2007.8.2)

[사례] 공장용 토지의 입지기준면적 판단

공장용건축물의 부속토지가 읍면지역, 산업단지, 공업지역에 소재하며 과세기준일 현재 건축기간이 경과하였거나 정당한 사유없이 6월이상 공사가 중단된 경우가 아니라면 동법시행규칙 제74조의 규정에 의한 공장입지기준면적범위안에 해당되는 면적은 분리과세 대상임(행안부 지방세운영-2092, 2008. 11. 10)

[사례] 공장용 토지에 대한 분리과세 범위

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 의미하며 귀사의 사업인 「골재채취법시행령」 제2조 바다 골재외의 골재를 선별 또는 파쇄하는 “골재선별파쇄업”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 해당함(행안부 지방세운영-55, 2008. 6. 4)

[사례] 변전소의 수평투영면적의 범위

변전소 옥외 기계장치는 변전소에서 생산한 전력을 송전선로를 통하여 수요자에게 보내는 과정에서 필요한 시설물로서 철구조물 및 선로로 구성되어 있어, 철구조물은 안정적인 전력공급에 필요한 송전선로를 설치하기 위한 지지대로서 일정한 공간이 반드시 필요하고, 철구조물간의 공간은 고유목적 사업을 영위하기 위한 필수적인 부대설비 공간으로 타 용도로 사용할 수 없는 배타적·독점적 공간이며, 시설물의 유지보수를 위해 필요한 최소한의 공간인 점 등을 종합적으로 고려할 때, 변전소 옥외 기계장치에 대하여 수평투영면적 산정시 외곽선으로 둘러싸인 부분을 과세면적으로 정하는 것임(행안부 시군세-763, 2008. 5. 13)

[사례] 공장구외 기숙사에 대한 주택으로 의제 판단

공장 경계구역 밖에 설치된 기숙사로서 사원아파트 또는 단독주택을 제외한 나머지 기숙사에 대해서는 지방세법시행령 제143조의 규정에 의하여 공부상에는 기숙사(건축물)로 등재되어 있다 하더라도 사실상 주택으로 사용하는 경우에 대하여는 기숙사를 주택으로 보아 재산세를 과세하는 것이 타당할 것임(행안부 시군세-764, 2008. 5. 13)

(2) 전·답·과수원

- 가. 전·답·과수원("농지"라 한다)으로서 과세기준일 현재 실제영농에 사용되고 있는 개인이 소유하는 농지. 다만, 특별시지역·광역시지역(군지역을 제외한다)·시지역(읍·면지역을 제외한다)의 도시지역 안의 농지는 개발제한 구역과 녹지지역 안에 있는 것에 한한다.
- 나. 「농지법」 제2조제3호에 따른 농업법인이 소유하는 농지로서 과세기준일 현재 실제 영농에 사용되고 있는 농지. 다만, 특별시지역·광역시지역(군지역은 제외한다)·시지역(읍·면지역은 제외한다)의 도시지역 안의 농지는 개발제한구역과 녹지지역에 있는 것으로 한정한다.
- 다. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따라 설립된 한국농어촌공사가 동법의 규정에 의하여 농가에 공급하기 위하여 소유하는 농지
- 라. 관계법령의 규정에 의한 사회복지사업자가 복지시설의 소비용에 공하기 위하여 소유하는 농지
- 마. 법인이 매립·간척에 의하여 취득한 농지로서, 과세기준일 현재 실제 영농에 사용되고 있는 당해 법인 소유농지. 다만, 특별시지역·광역시지역(군지역을 제외한다)·시지역(읍·면지역을 제외한다)의 도시지역 안의 농지는 개발제한 구역과 녹지지역 안에 있는 것에 한한다.
- 바. 종중이 소유하는 농지

[사례] 1차산업인 양어장에 대해서 종합합산 과세판단

토지분의 과세대상 구분은 일정한 산업별 분류기준에 따라 정한 것이 아니고 토지의 사용현황과 정책적인 측면 등을 종합적으로 고려하여 정한 것으로 농지, 과수원, 목장용지라고 하더라도 일정한 요건(과수원, 목장용지라도 일반 시지역의 경우 개발제한구역과 녹지지역에 한정하여 분리과세 적용)에 해당하는 토지만을 한정하여 분리과세 대상으로 정하고 있으므로 현행 지방세법령상 양어장은 사업용 시설로 보아 별도합산 과세대상으로 하여 그 건축물의 부속토지에 대하여는 지방세법시행령 132조의 2 제2항에서 규정한 용도지역별 적용배율 이내의 토지는 별도합산, 이를 초과한 토지에 대하여는 종합합산 과세대상이 되는 것임 (행자부 지방세정팀-6432, 2006.12.22)

[사례] 버섯재배사 부속토지 과세대상 구분

잡종지에 설치된 버섯재배사 부속토지는 농지법 제2조에서 농지란 「초지법」에 따라 조성된 토지 등 대통령령이 정하는 토지(지적법에 따른 지목이 전·답·과수원이



아닌 토지로서 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 미만인 토지)를 제외하고 전·답·과수원 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지로서 그 토지에 설치하는 버섯재배사 및 비닐하우스와 그 부속시설 등의 부지를 포함한다고 규정하고 있으므로 분리과세 대상 토지임 (행안부 지방세운영과-2506, 2008.12.15)

[사례]유리온실 등에 대한 부속토지의 과세구분

재산세의 과세대상 토지가 공부상 등재현황과 사실상의 현황이 다를 경우에는 사실상의 현황을 재산세 과세대장에 기재하며, 농작물 판매목적이 아닌 농작물의 재배를 목적으로 설치하는 유리온실, 비닐하우스, 버섯재배사 등 농작물 재배시설의 부속토지는 농지로 볼 수 있음(행안부 세정-10, 2008. 1. 2)

(3) 목장용지

개인 또는 법인이 축산용으로 사용하는 도시지역 안의 개발제한구역 및 녹지지역과 도시지역 밖의 목장용지로서 과세기준일이 속하는 해의 직전연도를 기준으로 다음 표에서 정하는 축산용 토지 및 건축물의 기준을 적용하여 계산한 토지면적의 범위 안에 서 소유하는 토지

[사례] 목장용지에 대한 재산세 과세방법

토지를 개인 또는 법인이 축산용으로 사용하더라도 도시지역안의 목장용지는 개발제한구역·녹지지역내에서 '89.12.31이전부터 소유하는 토지를 분리과세대상으로 한정하고 있으므로, 당해 목장용지가 개발제한구역·녹지지역내 소재하는 경우가 아니라면 축사·부대시설 중 건축물인 경우 용도지역별 적용배율이내 토지는 별도합산 과세대상으로 구분하고, 이를 초과하는 경우에는 종합합산 과세대상으로 구분된다 할 것임(행안부 세정-306, 2008. 1. 22)

(4) 일정요건의 임야

① 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제28조에 따라 특수산림사업지구로 지정된 임야와 「산지관리법」 제4조제1항제1호의 규정에 의한 보전산지 안에 있는 임야로서 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제13조에 따른 산림경영계획의 인가를 받아 시업중인 임야. 다만, 도시지역 안의 임야를 제외하되 도시지역으로 편입된 날부터 2년이 경과하지 아니한 임야와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행

령」 제30조의 규정에 의한 보전녹지지역 안의 임야로서 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제13조에 따른 산림경영계획의 인가를 받아 시업중인 임야⁵⁾는 그러하지 아니하다.

- ② 「문화재보호법」에 의하여 지정된 문화재보호구역 안의 임야
- ③ 「자연공원법」에 의하여 지정된 공원자연환경지구 안의 임야
- ④ 종중이 소유하고 있는 임야
- ⑤ 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 임야

- 가. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」의 규정에 의한 개발제한구역 안의 임야
- 나. 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역 중 제한보호구역 안의 임야 및 동 제한보호구역에서 해제된 날부터 2년이 경과하지 아니한 임야
- 다. 「군용전기통신법」에 의한 특별보호구역 안의 임야
- 라. 「도로법」에 의하여 지정된 점도구역 안의 임야
- 마. 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구 안의 임야
- 바. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 안의 임야
- 사. 「하천법」 제12조에 따라 홍수관리구역으로 고시된 지역 안의 임야

- ⑥ 「수도법」에 의한 상수원보호구역 안의 임야

사찰림의 경우 「산지관리법」에 따라 산림청장으로부터 공익용 산지(사찰림)로 지정되었다 하더라도 당해 임야에 사찰이 건립·축조되지 않았고, 또한 기타 사찰 운영에 필요한 목적에 직접 사용되지 아니하는 상태라면 비과세 대상에서 제외하고 산림조성법 제13조에 따라 인가를 받은 10년간의 경영계획이 포함된 산림경영계획상 해당 연도에 특별한 산림사업의 실행계획이 없어 재산세 과세기준일 현재 아무런 사업실적이 없더라도 그 임야는 분리과세대상인 토지에 해당한다.

5) [사례] 시업중인 임야의 분리과세 구분

소관 행정부서의 산림관리명령에 의하여 국가 및 자치단체의 예산을 투입하여 산림경영사업을 시행하였다 하더라도 “산림경영계획의 인가를 받아 시업중인 임야”에 해당되지 않는다면 분리과세대상 토지에 해당되지 아니함(행안부 시군세-648, 2008. 5. 1)



[사례] 도시공원내 임야 취득시 분리과세 대상 판단

지방세법시행령 제132조제2항제3호에서 「자연공원법」에 의하여 지정된 공원자연환경지구 안의 임야 및 동시행령 동항 제5호바목에서 '89.12.31일 이전부터 소유('90.1.1일 이후에 당해 임야를 상속받아 소유하는 경우와 법인합병으로 인하여 취득하여 소유하는 경우를 포함)하는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원안의 임야에 대하여는 분리과세 한다고 규정하고 있으며 「자연공원법」 제18조에서 공원자연환경지구는 자연공원을 공원자연보존지구의 완충공간으로 보전할 필요가 있는 지역을 효과적으로 보전하고 이용할 수 있도록 용도지구를 공원계획으로 결정한 것이고, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에서 도시공원이라 함은 도시지역안에서 도시자연경관의 보호와 시민의 건강·휴양 및 정서생활의 향상에 기여하기 위하여 설치한 광장, 공원, 녹지 등의 공간시설을 도시관리계획으로 결정한 것이므로, '90.1.1이후 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 의한 임야를 취득한 경우라면 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」상 도시공원과 「자연공원법」에 의한 공원자연환경지구와는 지정을 위한 근거규정, 지정취지 및 지정지역 등이 서로 상이하므로 분리과세 대상토지에 해당되지 아니함(행정안전부 지방세운영-530, 2009. 2. 4)

[사례] 도시공원에 대한 분리과세 적용 판단

'90.5.31이전부터 소유('90.6.1이후에 당해 임야를 상속받아 소유하는 경우와 법인합병으로 인하여 취득·소유하는 경우 한함)한 임야로 「도시공원법」상 '도시자연공원' 이고 재산세 과세기준일(6.1) 현재 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 부칙 제6조제1항상의 도시계획시설의 변경·해제 등의 필요한 조치가 취하여 지지 않았고, 그 결정기한('09.12.31)이 도래한 것도 아니라면(그 결정기한인 '09.12.31이 경과한 이후에도 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 '도시공원' 으로 변경결정이 없을 경우에는 분리과세대상에서 배제됨) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」상 도시공원으로 보아 「지방세법」 제132조제2항제5호바목에 의한 재산세 과세대상구분상 분리과세대상 임야임(행안부 지방세운영-519, 2008. 8. 5)

- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에서 '도시공원' 이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호나목의 규정에 의한 공원으로서 도시지역 안에서 도시자연경관의 보호와 시민의 건강·휴양 및 정서생활의 향상에 기여하기 위하여 동법 제30조의 규정에 의한 도시관리계획으로 결정된 것을 말한다고 규정하고 있으며, 「도시공원법」 제3조제3호에서 '도시자연공원' 이라 함은

자연경관지를 보호하고, 시민의 보건·휴양 및 정서생활의 향상에 기여함을 목적으로 설치된 공원을 말한다고 규정하고 있으며, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 부칙 제6조에서 「도시공원법」 상 ‘도시자연공원’은 ‘09년 12월 31일까지 도시계획시설의 변경·해제 및 필요한 조치를 취하여야 하며 그 때까지 필요한 조치를 하지 아니하는 경우 ‘도시자연공원구역’으로 결정되며 그 결정 전까지의 ‘도시자연공원’의 관리 등에 관하여는 이법 제19조 내지 제25조, 제39조 내지 제56조의 규정에 의한다고 규정하고 있으며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호나목에서 공원이란 광장, 공원, 녹지 등 공간시설을 의미함

[사례] 수익없는 임야의 분리과세판단

토지분 재산세는 토지를 보유하고 있다는 보유사실을 근거로 과세하는 지방세로 과세대상으로 부터 발생하는 소득·이윤 등에 과세하는 지방세가 아니기 때문에 당해 부동산 이용 상황이 도시지역에서 농지로 이용되고 있는 경우에 지방세법에서 규정한 분리과세 대상토지가 되기 위해서는 개발제한 구역과 녹지지역 안에 있는 경우에만 분리과세 대상 토지로 구분하여 과세됨 (행자부 지방세정팀-453, 2007.3.2)

[사례] 시업실적이 없는 경우 분리과세 대상 임야의 범위

산림조성법 제13조에 따라 인가를 받은 10년간의 경영계획이 포함된 산림경영계획상 해당 연도에 특별한 산림사업의 실행계획이 없어 재산세 과세기준일 현재 아무런 사업실적이 없더라도 그 임야는 분리과세대상인 토지에 해당함(행안부 지방세운영-2002, 2008. 10. 30)

- 해당 연도에 특별한 산림사업의 실행계획이 없어 재산세 과세기준일 현재 아무런 사업실적이 없더라도 그 임야는 분리과세대상이 되는 토지 해당하는지?

[사례] 시업중인 임야에 대한 재산세 분리과세 판단

산림조성법 제13조에 따라 인가를 받은 10년간의 경영계획이 포함된 산림경영계획상 해당 연도에 특별한 산림사업의 실행계획이 없어 재산세 과세기준일 현재 아무런 사업실적이 없더라도 그 임야는 분리과세대상인 토지에 해당함 (행안부 지방세운영과-1508, 2008. 9. 29.)

[사례] 공부는 임야, 실제 토지이용 현황은 농지의 분리과세 판단

공부상 임야가 공부와 다르게 20년 이상 농지로 사용하고 있어 농지원부에 등재되어 있다고 하더라도 산지관리법의 규정에 의한 산지전용 허가 등을 득하지 않고 무

단으로 농지로 이용되고 있는 경우에는 지방세법 제132조제1항제2호에서 규정한 농지로 볼 수 없음 (행자부 지방세정팀-3538, 2007. 08.29)

[사례] 종중소유 잡종지를 임야 또는 농지로 지목변경시 분리과세대상 판단

현재 지목이 잡종지인 토지를 농지 또는 임야로 지목변경을 할 경우로서 당해토지는 1990년 5월31일 이전부터 농지 또는 임야로 소유한 토지에 해당되지 아니하며, 지방세법시행령 제73조 제8항에서 지목변경은 토지의 지목이 사실상 변경된 날에 새로이 취득한 것으로 보는 점 등을 감안할 때 토지분 재산세는 분리과세 대상이 아님 (행자부 지방세정팀-335, 2007.5.22)

2) 사치성 재산의 부속토지

회원제골프장의 부속토지와 고급오락장의 부속토지에 대하여는 고율의 분리과세 대상 세율이 적용되는 것이다.

[사례] 재산세 중과세대상인 고급오락장의 범위

유흥주점인지의 여부를 판단하는 기준은 영업허가 여부와 관계없이 현황을 객관적으로 판단하여 유흥주점으로서의 실체를 갖추고 있으면 충분하다고 할 것이며(대법원, 92누15154), 또한 일시적으로 휴업중인 경우에도 고급오락장으로서 중과세 대상에 해당하는 점(대법원 판결, 89누3922 등)을 고려할 때, 과세기준일 현재 유흥주점업을 폐업하였다 하더라도 시설 일체를 철거하는 등 사실상 폐업하지 않은 상태에서, 과세기준일 이후 다시 허가를 득하여 영업을 재개하였다면 이는 일시적인 휴업으로 보아 고급오락장으로 볼 수 있음(행정안전부 지방세운영-2289, 2009. 6. 9)
-6.1 재산세 과세기준일 전에 유흥주점업을 폐업하였다가 과세기준일 이후 다시 허가를 득하여 영업을 재개하는 경우 재산세를 중과대상 판단

3) 과세특례적용 대상분리과세 대상토지

과세특례를 인정하여야 할 토지는 다음에서 정하는 토지(사치성재산의 부속 토지를 제외)를 말한다. 다만, (5) 및 (9)부터 (11)까지의 규정에 따른 토지는 시설 및 설비공사를 진행중인 토지를 포함하며, (1) 및 (2)에 따른 토지는 취득일부터 5년이 경과한 토지로서 용지조성사업 또는 건축을 착공하지 아니한 토지를 포함하지 아니한다.

(1) 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사가 같은 법에 따라 타인에게 토지나 주택을 분양하거나 임대할 목적으로 소유하고 있는 토지(임대한 토지를 포함한다) 및 「자산유동화에 관한 법률」에 따라 설립된 유동화전문회사가 한국토지

주택공사가 소유하던 토지를 자산유동화 목적으로 소유하고 있는 토지

(2) 과세기준일 현재 계속 염전으로 실제 사용하고 있거나 계속 염전으로 사용하다가 사용을 폐지한 토지. 다만, 염전으로 사용을 폐지한 후 다른 용도로 사용하는 경우에는 그러하지 아니하다.

[사례] 폐염전에 대한 분리과세 적용

지방세법 제182조제1항제3호라목 및 동법시행령 제132조제4항제3호에서 과세기준일 현재 계속 염전으로 실제 사용하고 있거나, 계속 염전으로 사용하다가 사용을 폐지한 토지는 재산세 분리과세대상 토지로 규정하면서 다만, 염전으로 사용을 폐지한 후 다른 용도로 사용하는 경우에는 그러하지 아니한다고 규정하고 있는 바, 염전폐지 후 양어장으로 사용하였다면 동 토지는 염전사용을 폐지한 토지(폐염전)에서 양어장 용도로 사용되었다 할 것이고, 그 이후 동 양어장을 철거하여 종전의 폐염전 상태로 된 경우 동 토지는 지방세법시행령 제132조제4항제3호에서 분리과세대상 토지로 규정하는 “**계속** 염전으로 사용하다가 사용을 폐지한 토지”로 볼 수 없어 분리과세대상 토지에 해당되지 아니함(행안부 시군세-659, 2008. 5. 2)

-계속 폐염전으로 된 경우에 분리과세 대상임으로 용도변경후 다시 폐염전으로 두는 경우에는 분리과세 요건으로 볼 수가 없음

(3) 「한국수자원공사업」에 의하여 설립된 한국수자원공사가 동법 제9조제1항제5호에서 규정한 토지 중 타인에게 공급할 목적으로 소유하고 있는 토지

(4) 「전기사업법」에 의한 전기사업자가 「전원개발촉진법」 제5조제1항의 규정에 의하여 취득한 토지 중 발전시설 또는 송전·변전시설에 직접 사용하고 있는 토지(「전원개발촉진법」의 시행 전에 취득한 토지로서 담장·철조망 등으로 구획된 경계구역안의 발전시설 또는 송전·변전시설에 직접 사용하고 있는 토지를 포함한다)

(5) 「광업법」에 의하여 광업권이 설정된 광구 내의 토지로서 지식경제부장관으로 부터 채광계획의 인가를 받은 토지

(6) 「공유수면매립법」에 의하여 매립 또는 간척한 토지로서 공사준공인가일(공사준공인가일 전에 사용승낙이나 허가를 받은 경우에는 사용승낙일 또는 허가일)부터 4년이 경과되지 아니한 토지

[사례] 공유수면매립기본계획에 의거 기존의 제방을 철거, 잡종지로 공사를 완료한 경우 당해토지의 분리과세판단

공유수면매립기본계획에 의거 기존의 제방을 철거하였다 하더라도 「공유수면매립

법」 제2조에서 매립이라 함은 공유수면에 토사·토석 기타의 물건을 인위적으로 투입하여 토지를 조성하는 것이라고 규정하고 있으므로, 기존의 제방을 잡종지로 지목 변경한 것은 공유수면매립으로 보기는 어렵다 할 것임 (행자부 지방세정팀-4862, 2007.11.19)

[사례] 공유수면매립지의 재산세 과세구분 판단

지방세법시행령」 제132조제5항제7호에서 「공유수면매립법」에 의하여 매립 또는 간척한 토지로서 공사준공일(공사준공인가일전에 사용승낙이나 허가를 받은 경우에는 사용승낙일 또는 허가일)부터 4년이 경과되지 아니한 토지에 대하여 분리과세 한다고 규정하고 있어 공유수면매립 준공일(공사준공인가일전에 사용승낙이나 허가를 받은 경우에는 사용승낙일 또는 허가일)부터 4년이 경과된 경우라면 그 이후의 토지분 재산세 과세구분은 실제 사용현황에 따라 결정되어야 함(행정안전부 지방세운영-717, 2009. 2. 18)

(7) 「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 토지

여기서 주택건설사업자의 범위는 주택법 제9조에 의하여 주택건설사업자 등록을 한 주택건설사업자, 주택법 제32조의 규정에 의한 주택조합(지역·직장·임대·리모델링주택조합) 및 고용자인 사업주체 및 도시 및 주거환경정비법 제7조 내지 제9조의 규정에 의한 사업시행자(주거환경개선·주택재개발사업·주택재건축사업·도시환경정비사업·사업대행자)를 말한다.⁶⁾ 또한 주택건설사업에 공여되고 있는 기간의 판단을 함에 있어서 사실상 주택건설사업에 공여되고 있어야 함으로 그 적용 시기는 사업계획 승인 시점부터, 적용하되 다른 용도(경작, 임대, 주거 등)로 사용하는 부분은 제외하고 적용하

6) [사례] 도시개발사업시행자 분리과세 대상 판단

「국민임대주택건설등에관한특별조치법」 제12조제1항제11호에서 법 제11조 규정에 의하여 실시계획 승인이 있는 때에는 도시개발법 제11조의 규정에 의한 사업시행자의 지정 및 동법 제17조 규정에 의한 실시계획 인가가 있는 것으로 의제하고 있으므로 당해 토지가 「국민임대주택건설등에관한특별조치법」 제11조 규정에 의하여 실시계획 승인을 받은 경우라면 지방세법시행령 제132조 제4항제24호에서 규정하고 있는 도시개발사업에 공여하는 토지라 할 것이며, 도시개발사업의 시행자가 그 도시개발사업에 공여하는 주택건설용 토지의 범위는 그 사업방식 또는 소유여부에 따라 판단할 것이 아니라 당해 도시개발사업에 공여하고 있는 모든 주택건설용 토지로 보는 것이 타당하다 할 것임(행안부 세정-560, 2008. 2. 11)

여야 하는 것이고 종기는 사용승인일, 임시사용승인일, 실제사용일 이후부터는 분양 여부와는 상관없이 주택으로 과세되어야 함으로 분리과세대상으로 하여서는 아니된다. 주택재건축사업 대상인 주택의 과세대상 구분은 (사실상) 멸실 시점까지는 주택으로, 멸실 이후부터 토지분재산세로 과세하여야 한다.

[사례] 주택사업용에 공여되는 토지의 범위

재산세 분리과세 대상인 「지방세법 시행령」 제132조제5항제8호의 “사업계획의 승인을 받은 토지로서 주택건설사업에 공여되고 있는 토지”라 함은 「주택법」에 따른 주택건설사업계획의 승인을 받은 토지로서 주택건설사업의 부지로 제공되기 위하여 다른 용도로 사용되지 않고 있는 토지를 의미한다고 할 것임(행정안전부 지방세운영-333, 2009. 1. 23)

- 주택건설사업에 공여되고 있다고 보기 위해서는 해당 토지가 사업계획 승인을 받은 후 실제 주택이 건설되기 위한 부지로서의 기능을 수행하고 있는 상태이어야 할 것이며, 이를 위해서는 적어도 해당 토지가 여전히 기존의 사용 용도에 따라 주거, 경작, 임대 등에 사용되고 있어서는 안된다고 할 것인바, 사업승인을 받았다는 이유만으로 실질적인 토지의 용도에 있어 기존의 상태와 아무런 변화가 없는 경우까지 주택건설사업에 공여된 것으로 보고 분리과세의 혜택을 부여하는 것은 토지의 사실상의 현황을 기준으로 과세하는 재산세 현황부과의 원칙(「지방세법 시행령」 제143조)에도 부합하지 않는다고 할 것이고, 주택건설사업의 사업주체가 사업부지의 소유권 등을 확보하여 자신의 위험부담 아래 주택건설사업을 진행하는 이상, 자신의 사업계획에 따라 해당 토지를 주택건설사업 부지로 제공하면 충분한 것이지, 반드시 재산세 부과기준일까지 철거공사, 건축공사 등의 착공이 이루어져야만 주택건설사업에 “공여” 되는 것이라고 보기는 어려움.

[사례] 주택건설용 토지의 범위

재산세 과세기준일 현재 주택건설사업 승인을 받아 당초 주택건설사업계획에 따라 주택건설공사를 착공하였으나, 그 이후 장기간('02.7월~현재) 공사가 중단된 상태로 방치되어 있고, 주택건설사업승인서상 주택건설사업 변경승인을 받지도 않은 경우라면 당해 토지는 주택건설 사업에 공여되는 토지로 볼 수 없음(행정안전부 지방세운영-2104, 2009. 5. 26)

[사례] 주택법에 의한 사업승인을 받지 아니한 경우 분리과세 대상토지판단

토지는 청구인이 「주택법」에 의한 사업계획의 승인을 받아 주택건설사업에 공여



되는 토지가 아니라 『건축법』에 의한 건축허가를 받아 시장재건축사업에 공여되고 있는 토지이므로 『지방세법시행령』 제132조 제5항 제8호 규정에 따른 재산세 분리 과세대상 토지에 해당하지 않는다고 할 것이다. 따라서 이 사건 토지는 『지방세법』 제182조 제1항의 규정에 따라 재산세 분리 과세대상이 아닌 종합합산과세대상 토지에 해당한다고 할 것이다. (감사원 감심 2009 제163호, 2009. 7. 30)

[사례] 주택건설사업용 토지의 분리과세 적용 판단

「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 사료됨(행정자치부 심사청구 2006-1097, 06.11.27 참조) 「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 분리과세대상임(행안부 지방세운영-173, 2008. 7. 2)

[사례] 사업계획 승인을 받은 토지로서 주택건설사업에 공여 토지의 범위

재산세 분리과세 대상인 지방세법시행령 제132조제5항제8호의 사업계획의 승인을 받은 토지로서 주택건설사업에 공여되고 있는 토지라 함은 주택법에 따른 주택건설사업계획의 승인을 받은 토지로서 주택건설사업의 부지로 제공되기 위하여 다른 용도로 사용되지 않고 있는 토지를 의미함 (행안부 지방세운영과-2091, 2008. 11.10.)

[사례] 도시개발사업시행자의 토지에 대한 과세구분

도시개발사업시행자가 그 도시개발사업에 공여하는 주택건설용 토지의 판단은 그 사업방식 또는 소유여부에 따라 판단할 것이 아니라 당해 도시개발사업에 공여하고 있는 모든 주택건설용 토지로 보는 것이 타당하고(행정자치부 법령해석 심의 제 2007-12호), 도시개발사업에 공여하는 주택건설용 토지의 범위는 주택건설을 위해 공여되는 단독·공동주택용지를 의미한다 할 것입니다. 다만 기부채납을 사업요건으로 하여 도시개발사업계획의 승인을 받아 사업이 진행중인 공공시설용지의 경우에는 주택건설사업에 공여되는 토지로 보아 분리과세하는 것이 타당하고(행정자치부 지방세

법령해석 심의 제2007-3호) 도시개발사업시행자가 토지를 ‘도시개발사업에 공여’ 하는지 판단은 그 사업의 방식 또는 도시개발사업시행자의 소유여부에 따라 판단하는 것이 아니라 재산세 과세기준일(6.1) 현재 그 도시개발사업시행자가 그 토지를 그 도시개발사업에 공여하는지 여부로 판단하고, ‘주택건설용 토지’의 범위는 도시개발사업시행자가 재산세 과세기준일(6.1) 현재 그 도시개발사업에 공여하는 주택건설용 토지로서 단독·공동주택용지를 의미하며, 상업기능 및 업무기능을 보완하는 준주거용지에 대하여는 주택건설용 토지로 볼 수 없으며, 공동주택용지중 근린생활시설부지는 주택건설사업을 할 경우 의무적으로 설치하는 필수부대시설로 보기에는 그 상당성이 없으므로 주택건설용 토지로 볼 수 없을 것임.(행정자치부 심사결정 2007-270, ‘07.5.28)(행안부 지방세운영-794, 2008. 8. 26)

[사례] 기부채납용 공공시설용 토지의 분리과세 대상 판단

주택법 제16조제1항 및 동법 시행령 제15조제2항에서 주택건설사업을 시행하고자 하는 자 또는 대통령령이 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하고자 하는 자는 사업계획승인신청서에 주택과 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사설계도서 등 대통령령이 정하는 서류를 첨부하여 시·도지사(국가·대한주택공사 및 한국토지공사가 시행하는 경우와 대통령령이 정하는 경우에는 국토해양부장관을 말한다. 이하 이 조 및 제17조에서 같다)에게 제출하고 그 사업계획승인을 얻어야 하지만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시지역중 상업지역(유통상업지역을 제외한다) 또는 준주거지역안에서 300세대 미만의 주택과 주택외의 시설을 동일건축물로 건축하는 경우로서 1세대당 주택의 규모가 제21조제1항의 규정에 의한 공동주택의 규모에 적합한 경우와 당해 건축물의 연면적에 대한 주택연면적 합계의 비율이 90퍼센트 미만인 경우에 대하여는 사업계획승인대상에서 제외하도록 규정하고 있는바, 지방세법시행령 제132조제4항제8호에서 주택법에 의해 주택건설사업자 등록을 한 주택건설사업자가 주택건설을 위하여 주택법에 의한 사업계획의 승인을 받은 토지로서 주택건설사업에 공여되고 있는 토지를 분리과세대상으로 규정하고 있으므로, 주택건설사업계획승인시 도로, 공원 등을 조성하여 자치단체에 기부채납 할 것을 조건으로 승인한 경우 동 기부채납예정지는 주택건설사업에 공여되고 있는 토지로 보아 분리과세대상에 해당된다고 할 것이나, 주택건설사업계획 승인을 받은 주상복합건물의 기부채납예정지 면적을 주상복합건물 중 주택의 연면적과 주택외 시설의 연면적의 비율로 안분하여 주택연면적의 비율에 해당되는 토지만 재산세의 분리과세 대상에 해당되는 것임(행안부 시군세-416, 2008. 4. 16)



[사례] 기부채납예정지 과세대상 구분

주택건설사업계획승인시 도로, 공원 등을 조성하여 자치단체에 기부채납 할 것을 조건으로 승인한 경우 동 기부채납예정지는 주택건설사업에 공여되고 있는 토지로 보아 분리과세대상에 해당된다고 할 것이나 주택건설사업계획 승인을 받은 주상복합 건물의 기부채납예정지 면적을 주상복합건물 중 주택의 연면적과 주택외 시설의 연면적의 비율로 안분하여 주택연면적의 비율에 해당되는 토지만 재산세의 분리과세 대상에 해당되는 것임 (법제처, 2008.04.16)

(8) 「한국석유공사법」에 의하여 설립된 한국석유공사가 정부의 석유류비축계획에 따라 석유를 비축하기 위한 석유비축시설용 토지와 「석유 및 석유대체연료 사업법」 제17조의 규정에 의한 비축의무자의 석유비축시설용 토지 및 「송유관안전관리법」 제2조제3호의 규정에 의한 송유관설치자의 석유저장 및 석유수송을 위한 송유설비에 직접 사용하고 있는 토지

(9) 「한국가스공사법」에 의하여 설립된 한국가스공사가 제조한 가스의 공급을 위한 공급설비에 직접 사용하고 있는 토지

(10) 「집단에너지사업법」에 의하여 설립된 한국지역난방공사가 열생산설비에 직접 사용하고 있는 토지

(11) 국가 또는 지방자치단체가 국방상의 목적 외에는 그 사용 및 처분 등을 제한하는 공장 구내의 토지

(12) 「농업협동조합법」에 의하여 설립된 조합·수산업협동조합·산림조합 및 연연초생산협동조합(해당 조합의 중앙회를 포함한다)이 과세기준일 현재 구판사업에 직접 사용하는 토지와 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제70조의 규정에 의한 유통자회사에게 농수산물유통시설로 사용하게 하는 토지 및 「농수산물유통공사법」에 의하여 설립된 농수산물유통공사가 농수산물 유통시설로 직접 사용하는 토지

(13) 종교 제사등 비영리사업자가 1995년 12월 31일 이전부터 소유하고 있는 토지

(14) 「중소기업진흥 및 제품구매촉진에 관한 법률」에 의하여 설립된 중소기업진흥공단 이 동법에 의하여 중소기업자에게 분양 또는 임대할 목적으로 소유하고 있는 토지

(15) 「농어촌정비법」에 의한 농어촌정비사업자가 동법에 의하여 다른 사람에게 공급할 목적으로 소유하고 있는 토지

(16) 「금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」 제6조의 규정에 의하여 설립된 한국자산관리공사 또는 「농업협동조합의 구조개선에 관한 법률」 제29조의 규정에 의하여 설립된 농업협동조합자산관리회사가 타인에게 매각할 목적으로 일시적으로 취득하여 소유하고 있는 토지

- (17) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제45조의3의 규정에 의하여 설립된 한국 산업단지공단(이하 '공단')이 타인에게 공급할 목적으로 소유하고 있는 토지(임대한 토지를 포함한다)
- (18) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조의 규정에 의한 산업단지개발사업의 시행자가 소유하고 있는 토지로서 동법에 의한 산업단지개발실시계획의 승인을 얻어 산업단지조성공사를 시행하고 있는 토지
- (19) 「대덕연구개발특구 등의 육성에 관한 특별법」 제34조의 규정에 따른 연구개발 특구관리계획에 의하여 원형지로 지정된 토지
- (20) 「한국수자원공사법」에 의하여 설립된 한국수자원공사가 「한국수자원공사법」 및 「댐건설 및 주변지역지원 등에 관한 법률」에 의하여 국토해양부장관이 수립하거나 승인한 실시계획에 따라 취득한 토지로서 「댐건설 및 주변지역지원 등에 관한 법률」 제2조제1호의 규정에 의한 특정용도 중 발전·수도·공업 및 농업용수의 공급 또는 홍수조절용으로 직접 사용하고 있는 토지
- (21) 「방위사업법」 제35조제1항의 규정에 의하여 허가받은 군용화약류시험장용토지(허가받은 용도외의 다른 용도로 사용하는 부분을 제외한다)와 그 허가가 취소된 날부터 1년이 경과하지 아니한 토지
- (22) 「부동산투자회사법」에 의하여 설립된 부동산투자회사가 목적사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지
- (23) 「간접투자자산 운용업법」에 의하여 설정·설립된 부동산간접투자기구가 목적사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지 중 법 제182조제1항제2호에 해당되는 토지
- (24) 「도시개발법」 제11조에 따른 도시개발사업의 시행자가 그 도시개발사업에 제공받는 토지(주택건설용 토지와 산업단지용 토지를 말한다)와 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제9조에 따른 경제자유구역사업의 시행자가 그 경제자유구역개발사업에 제공하는 토지(주택건설용 토지와 산업단지용 토지를 말한다). 다만, 다음 각 목의 기간 동안만 해당한다.

- 가. 도시개발사업 실시계획을 고시한 날부터 「도시개발법」에 따른 도시개발사업으로 조성된 토지가 공급 완료(매수자의 취득일을 말한다)되거나 같은 법 제51조에 따른 공사 완료 공고가 날 때까지
- 나. 경제자유구역개발 실시계획 승인을 고시한 날부터 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역 개발사업으로 조성된 토지가 공급 완료(매수자의 취득일을 말한다)되거나 같은 법 제14조에 따른 준공검사를 받을 때까지

[사례] 자유경제구역내 주택건설용 토지의 분리과세 판단

기부채납을 사업요건으로 하여 도시개발사업계획의 승인을 받아 사업이 진행중인 공공시설용지의 경우에는 주택건설사업에 공여되는 토지로 보아 분리과세하는 것이 타당하고(행정자치부 지방세법령해석 심의 제2007-3호 참조) 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」의 규정에서 경제자유구역개발사업 실시계획 승인, 고시, 준공 등을 도시개발사업의 실시계획의 인가, 고시, 준공 등으로 보고 있으므로 경제자유구역 개발사업시행자가 국가나 자치단체에 기부채납을 사업요건으로 하여 경제자유구역개발사업 승인을 받아 사업이 진행중인 공공시설용지인 경우라면 주택건설사업에 공여되는 토지로 보아 분리과세 대상으로 보는 것이 타당할 것이고 경제자유구역개발사업시행자가 국가나 자치단체에 기부채납을 사업요건으로 하지 않고 조성후 사업자에게 매각·임대할 교육·의료·문화시설용지 등은 도로, 공원 등과 같이 주택건설과 함께 필수적으로 설치되는 공공시설용지로서 공공성을 갖고 있다고 보기 어려우므로 주택건설용 토지로 보기는 어려울 것임(행안부 지방세운영-871, 2008. 8. 29)

[사례] 체비지용 토지의 도시개발사업 공여 범위

도시개발사업시행자가 도시개발사업에 필요한 사업비의 충당을 위해 유보한 체비지라도 도시개발법 제25조 규정에 의한 조성토지의 공급계획(구 토지구획정리사업법에 의한 토지구획정리 사업계획)에 의거 주택건설용 토지로 지정되어 개발중인 경우 도시개발사업의 시행자가 도시개발사업에 공여하는 토지로 보아 분리과세하는 것이 타당(행자부 지방세제팀-158, 2006.1.13)

(25) 「한국철도공사법」에 따라 설립된 한국철도공사가 같은 법 제9조제1항제1호부터 제3호까지 및 제6호의 사업(제6호의 경우에는 철도역사 개발사업으로 한정한다)에 직접 사용하기 위하여 소유하는 철도용지

[사례] 철도공사 인재개발원 토지의 분리과세 대상 여부

철도공사의 화물운송사업 인력 양성을 위한 인재개발원 부속토지의 경우는 「한국철도공사법」 제9조제1항제1호부터 제3호 및 제6호의 사업에 해당되지 않고, 관련규정 제9호의 인재양성에 관한 사업 등에 해당되므로 재산세 분리과세 대상이 아님 (행안부 지방세운영과-47, 2009.1.5)

(26) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의하여 지정된 산업단지와 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 유치지역 및 「산업기술단지 지원에 관한 특례

법」에 의하여 조성된 산업기술단지 안에서 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 용도에 직접 사용되고 있는 토지

- 가. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조의 규정에 의한 지식산업·문화산업·정보통신산업·자원비축시설용 토지 및 이와 직접 관련된 교육·연구·정보처리·유통시설용 토지
- 나. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제6조제5항의 규정에 의한 폐수처리업·폐기물수집및처리업·보관및창고업·화물터미널 그 밖에 물류시설을 설치 및 운영하는 사업·운송업(여객운송업을 제외한다)·산업용기계장비임대업·전기업·농공단지에 입주하는 지역특화산업·「도시가스사업법」 제2조제5호의 규정에 의한 가스공급시설용 및 「집단에너지사업법」 제2조제6호의 규정에 의한 집단에너지공급시설용 토지
- 다. 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」의 규정에 의한 연구개발시설 및 시험생산시설용 토지
- 라. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제30조제2항의 규정에 의한 관리기관이 산업단지의 관리, 입주기업체 지원 및 근로자의 후생복지를 위하여 설치하는 건축물의 부속토지(법 제107조의 규정에 의한 수익사업용으로 사용되는 부분을 제외한다)

[사례] 지방산업단지 개발시행자의 지원시설에 대한 분리과세

조합이 산업단지 안에서 소유하면서 관리하고 있는 토지 중 산업단지의 관리, 입주기업체 지원 및 근로자의 후생복지를 위하여 설치하는 건축물의 부속토지에 해당하는 경우에는 분리과세 대상의 토지에 해당 (행자부 지방세정팀-6319, 2006. 12. 15).

(27) 「여객자동차 운수사업법」 및 「화물유통촉진법」의 규정에 의하여 면허 또는 인가를 받은 자가 계속하여 사용하는 여객자동차터미널 및 화물터미널용 토지

[사례] 일반화물터미널 부지 과세대상 구분

일반화물터미널이 화물유통촉진법 제28조에 의하여 공사시행 인가를 받은 기존사업자의 사업을 포괄 양·수도하여 인가받은 기존사업을 계속적으로 운영하고 있다면 인가를 받은 자가 계속하여 사용하는 화물터미널용 토지에 해당하는 것으로 보아야 할 것임(행자부 지방세정팀-4813, 2006.10.4)

(28) 「전시산업발전법 시행령」 제3조제1호 및 제2호에 따른 토지

(29) 「방송법」에 따라 설립된 한국방송공사의 소유토지로서 같은 법 제54조제1항제5호에 따른 업무에 사용되는 중계시설의 부속토지

(30) 「전기통신사업법」 제5조에 따른 기간통신사업자가 기간통신역무에 제공하는 전기통신설비(「전기통신사업 회계정리 및 보고에 관한 규정」 제8조에 따른 전기통신설비를 말한다)를 설치·보전하기 위하여 직접 사용하는 토지(대통령령 제10492호 한국전기통신공사법시행령 부칙 제5조에 따라 한국전기통신공사가 1983년 12월 31일 이전에 등기 또는 등록을 마친 것만 해당한다)

4) 적용범위

관계법령의 규정에 의한 사회복지사업자가 복지시설의 소비용에 공하기 위하여 소유하는 농지 및 중중이 소유하는 농지와 중중이 소유하고 있는 임야 및 상수원보호구역 안의 임야는 1990년 5월 31일 이전부터 소유(1990년 6월 1일 이후에 당해 농지 또는 임야를 상속받아 소유하는 경우와 법인합병으로 인하여 취득하여 소유하는 경우를 포함한다)하는 것에 한하여 분리과세대상으로 적용한다.

또한 목장용지 중 도시지역 안의 목장용지 및 다음의 임야는 1989년 12월 31일 이전부터 소유(1990년 1월 1일 이후에 당해 목장용지 및 임야를 상속받아 소유하는 경우와 법인합병으로 인하여 취득하여 소유하는 경우를 포함한다)하는 것에 한하여 분리과세대상으로 적용한다.

- 가. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」의 규정에 의한 개발제한구역 안의 임야
- 나. 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역 중 제한보호구역 안의 임야 및 동 제한보호구역에서 해제된 날부터 2년이 경과하지 아니한 임야
- 다. 「군용전기통신법」에 의한 특별보호구역 안의 임야
- 라. 「도로법」에 의하여 지정된 접도구역 안의 임야
- 마. 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구 안의 임야
- 바. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 안의 임야
- 사. 「하천법」 제12조에 따라 홍수관리구역으로 고시된 지역 안의 임야

[사례] 공부상 제3자 명의의 토지를 이후 실명전환한 경우 재산세 과세구분

공부상 제3자 명의로 등기되어 있던 토지를 「부동산실명권리자명의등기에관한법률」에 의거 1996년 6월에 실명전환하였다면, 실명전환한 시점을 새로운 취득으로 보아야 할 것이므로 지방세법시행령 제132조 제5항의 규정에 의한 1989.12.31이전에 소유한 부동산이라 볼 수 없어 분리과세 대상이라 할 수 없음 (행자부 지방세정팀-3471, 2006.08.02)

[사례] 제한보호구역내 임야에 대한 증여후 사망한 경우 재산세 과세구분

상속세 및 증여세법에서는 상속개시일 전 10년 이내에 피상속인이 상속인에게 증여한 재산가액을 상속세 과세가액에 포함하는 특례규정(제13조 제1항 제1호)을 두고 있지만, 지방세법에서는 피상속인이 상속인에게 상속개시일 전에 증여한 재산을 상속 재산으로 보도록 하는 규정은 두고 있지 아니하므로 지방세법시행령 제132조 제5항에 규정한 분리과세 대상요건은 상속받은 재산의 경우에 적용되는 규정으로 보아야 할 것이며, 증여를 통한 소유권이전을 상속으로 확장해석하거나 유추해석 하기는 어렵다고 판단됨 (행자부 지방세정팀-158, 2007. 02. 09)

4. 비과세대상

토지분 재산세의 비과세 대상은 국가 등이 소유하고 있는 토지에 대하여 비과세 대상으로 하고 있음은 물론 지방세법 제186조에 의거 용도구분에 의한 재산(제112조제2항의 규정에 의한 과세대상을 제외한다)에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 수익사업에 사용하는 경우와 당해 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산 및 당해 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부 재산에 대하여는 그러하지 아니하다.

(1) 제사·종교·자선·학술·기예 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 지방세법시행령 제79조에서 정하는 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 부동산. 이 경우 그 사업에 직접 사용할 건축물을 건축중인 경우와 건축허가후 행정기관의 건축규제조치로 인하여 건축에 착공하지 못한 경우의 그 건축예정 건축물의 부속토지는 이를 그 사업에 직접 사용하고 있는 것으로 본다.⁷⁾

7) [사례] 사실상 건축중인 토지에 해당 여부 판단

재산세 비과세 대상에 해당되기 위해서는 재산세 과세기준일(6.1) 현재 종교용에 직접 사용하고

[사례] 종교용 자연상태의 임야 부분에 대한 재산세 비과세 판단

과세기준일 현재 이 사건 토지 중 수녀원 건물 등 종교목적시설이 설치되어 있고 종교활동을 위하여 활용되고 있는 부분에 대하여는 이미 비과세 처리되었고, 쟁점토지는 자연상태의 임야로서 청구법인이 종교목적사업에 직접 사용할 건축물을 건축 중에 있다거나 종교활동으로 활용하고 있다고 볼 수 있는 구체적인 증빙자료도 제출하지 못하고 있는 점 등을 종합해 볼 때 청구법인이 이 사건 토지를 성지개발사업 등을 위하여 소유하고 있고 일부 종교목적시설이 있다는 사실만으로 이 사건 토지 전체를 종교목적사업에 직접 사용한 것으로는 보기 어렵다(감사원 2009년 감심 제68호, 2009. 4.9)

[사례] 선교사의 무료 숙소에 대한 용도구분 비과세대상 판단

당해 주택이 용도구분에 의한 비과세 대상에 해당되기 위해서는 ‘그 사업에 직접사용’ 하여야 할 것인 바, ‘그 사업에 직접사용’한다고 함은 현실적으로 당해 부동산의 사용용도가 비영리사업 자체에 직접 사용되는 것을 의미하고, ‘그 사업에 직접사용’의 범위는 당해 비영리사업자의 사업목적과 취득목적에 고려하여 그 실제의 사용관계를 기준으로 객관적으로 판단되어야 한다 할 것이므로, 해외에서 선교활동을 하던 선교사가 국내에 일시 체류하는 동안 무료 숙소로 제공되는 주택은 그 사업에 직접 사용되는 것으로 보기는 어렵다 할 것임 (행안부 지방세정탐-100, 2008.1.9)

[사례] 종교목적에 직접 사용할 건축물을 건축중인 경우의 판단근거

토지를 종교목적에 직접 사용할 건축물을 건축중인 경우로 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 당해 종교단체가 종교용 건축물을 실제 건축중인 경우가 아니라면 ‘종교목적에 직접 사용할 건축물을 건축중인 경우’로 볼 수 없을 것임(행안부 지방세운영과-193, 2008.7.7)

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) ‘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 것임(행안부 지방세운영-193, 2008. 7. 7)

[사례] 학교의 후생복지를 위한 식당과 매점 운영시설에 대한 비과세 판단

대학원생과 교직원의 복리 후생을 위해 (학교)소유부동산 중 일부를 외부인에게 무상 임대하여 식당과 매점으로 운영하도록 하고 있다면 이는 수익을 목적으로 임대중인 부동산이 아니라 대학원생 또는 교직원의 복지에 사용하는 부동산에 해당하므로 재산세를 비과세하는 것이 타당함 (행자부 세정-2065, 2006.5.23)

[사례] 기존 임차인과의 관계로 인하여 과세기준일 현재 종교용으로 사용하지 못한 경우 재산세 비과세 대상 판단

특혜규정이라고 볼 수 있는 감면규정은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에 부합한다 할 것(대법원 판례 2001두731, 2002.4.12.)이므로 기존 임차인과의 법적 절차(인도명령) 이행으로 종교용에 직접 사용하지 못하고 있는 경우 또는 공실상태인 경우는 그 사업에 직접 사용하는 부동산에 해당된다고 볼 수 없어 처분청에서 이 사건 부동산이 종교용에 직접 사용되는 부동산이 아니라고 보아 재산세 등을 부과기한 것은 적법함 (행심2006-1096, 2006.11.27)

[사례] 종교 및 제사를 목적 단체의 사업에 직접 사용하는 부동산 판단

종교를 목적으로 하는 단체(교회)가 소유하는 부동산으로서 당해 교회 구내에 있는 건물의 일부를 목사나 가족이 거주하거나 교회 관리직원이 거주하는 것은 종교용에 직접 사용하는 것으로 보아 재산세가 비과세되나, 교회 건물을 영리목적으로 임대하여 수익사업에 사용하는 경우에는 재산세가 비과세되지 않음 (행자부 세정과-71, 2005.1.6)

[사례] 종교시설 내에 설치된 유치원의 설립자가 교회 장로인 경우 재산세 등 면제대상인 직접 사용하는 부동산판단

토지상의 ○○유치원은 사실상 설립자의 지위에서 유아교육법의 규정에 따른 사립 유치원의 설치를 위해 청구외 김○○을 임명한 것에 불과하므로 05년도 재산세 과세 기준일 현재 유치원 부속토지로 사용되고 있는 토지는 재산세 등이 면제되어야 함에도 처분청에서 이 사건 재산세 등을 부과기한 것은 잘못임. (행자부 행심 2006-345, 2006.7.31)

[사례] 재단법인의 이사장 주택이 종교 사업에 직접 사용하는 부동산판단

재산세 등이 비과세되는 부동산의 범위는 종교활동에 직접 사용하는 부동산에 한정

된다고 할 것이므로, 종교활동에 필요불가결한 중추적 지위에 있다고 할 수 없는 종교법인 이사장의 사택은 종교활동에 직접 사용되는 부동산으로 볼 수 없어 재산세 비과세대상에 해당되지 않음 (행자부 지방세정팀-1531, 2005.7.7)

[사례] 폐교를 구입 교직원 연수원으로 사용할 경우 고유업무 판단

고등교육법에 의한 학교를 경영하는 자가 ‘폐교활용촉진법’에 의하여 매입한 폐교를 교직원들의 연수를 위하여 연수원으로 직접 사용하고 있다 하더라도 ‘그 사업에 직접사용’이라는 의미는 학교법인의 교육용 기본재산에 편입은 물론이고 실제 사용용도 또한 학교법인의 교육사업 자체에 직접 사용되는 것을 의미한다 할 것이므로, 학교와 원거리에 떨어져 교직원 및 그 가족 등의 휴양시설 등으로 사용하고 있는 연수원은 교육사업 자체에 사용하는 시설이라고 볼 수 없을 것이므로 재산세 비과세대상으로 볼 수 없음 (행자부 지방세정팀-3423, 2007.08.24)

[사례] 용도구분 재산세 비과세 대상토지판단

학교용 건축물을 짓기 위하여 건축허가의 인·허가상의 제한사항을 처리하는 과정의 지연으로 인하여 건축을 추진중에 있다는 사정은 건축허가 후 행정기관의 건축규제조치로 인하여 건축에 착공하지 못한 경우에는 해당되지 아니함 (행자부 지방세정팀-581, 2007.03.13)

[사례] 실비노인요양시설에 대한 재산세 비과세 판단

실비노인요양시설이 당해 노인 또는 그 부양의무자로부터 받는 실비는 그 목적사업을 수행하기 위해 받는 법정비용 성격으로 당해 재산이 유로로 사용되는 경우라고 보기는 어려움 (행자부 지방세정팀-6519, 2006. 12. 28)

[사례] 장애인체육센터가 이용료 징수시 비과세 대상판단

사회복지법 규정에 의하여 설립된 사회복지법인이 설립한 장애인체육센터가 지역 장애인들의 체력증진 또는 신체기능 회복활동을 지원하기 위한 시설에 해당한다 할지라도 일반인들에게 이용료를 받고 시설이 사용되고 있다면 이는 당해 재산이 유로로 사용되는 경우로서 비과세대상으로 볼 수 없음 (행자부 지방세정팀-2214, 2007.06.13)

[사례] 비영리사업자용 토지의 과세구분

지방세법시행령 제132조제4항제14호에서 제79조의 규정에 의한 비영리사업자가 1995년 12월 31일 이전부터 소유하고 있는 토지에 대하여는 분리과세 대상으로 규정

하고 있어 지방세법시행령 제79조의 규정에 의하여 사립학교법에 의한 학교법인이 교육부장관의 승인을 얻어 상업용 건축물을 신축하여 임대하였다고 하더라도 당해 토지가 1995년 12월 31일 이전부터 비영리사업자가 소유하고 있는 토지에 해당하면 분리과세 대상임(행안부 세정-9, 2008. 1. 2)

[사례] 제실에 대한 재산세 비과세 적용

종중 소유의 제실이 제사 등의 목적에 일부 사용된다 하더라도 종중의 경우에는 지방세법 제186조 제1호에서 규정하고 있는 “제사·종교·자선·학술·기예 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 비영리사업자”에 해당하지 않는다 할 것이므로, 종중 명의의 제실 및 그 부속토지는 재산세 비과세 대상에 해당되지 않음(행안부 시군세-217, 2008. 4. 2)

[사례] 교회에서 일정기간 커피등을 판매시 수익사업영위 판단

휴게음식점 영업신고와 사업자등록을 하고 약 5개월간 커피와 다과를 판매하였지만, 위 영업기간 동안 판매수입 2,689,200원, 판매비용 2,424,130원으로 판매이익금이 265,070원에 불과한데 그 대부분을 선교헌금으로 입금한 점, 판매비용은 모두 재료비로서 인건비 지출없이 교회신도인 자원봉사자들이 커피 등을 실비로 판매한 점 등을 보면 청구인이 이 사건 부동산을 수익사업에 사용하였다고 보기는 어렵고 할 것이다. 또한 이 사건 부동산의 외부 간판이 “올림픽 대영교회”로 되어 있어 일반인들은 영업사실을 알기 어렵고, 내부의 상호명이 “OIJYMPIC BOOK CROSSING” (BOOK CROSSING은 미국에서 시작되어 국내에 도입된 책 돌려 읽기 운동)으로 되어 있는바, 통상 교회는 예배당 외에 부속시설로 신도들의 휴게장소를 두고 있으나 위 교회는 2층에 예배당만 있고 별도의 휴게장소가 없었던 점 등에 비추어 볼 때 이 사건 부동산은 주로 신도들에게 커피 및 다과를 실비로 제공 하고 도서를 대여하는 휴게장소로 사용되는 교회의 부속시설일 뿐, 수익사업에 사용하였다고 볼 수 없다 할 것이다. (감사원 2008감심 제114호, 2008. 4. 18)

[사례] 학교구내식당 등의 수익사업용 토지여부 판단

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 하더



라도, 학생 및 교직원들의 후생복지시설로 운영되고 있고 그 임대차계약에 의하여 그로부터의 이탈이 엄격히 통제되고 있으며, 달리 임대사업으로서의 수익성이 있다거나 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 것임(행안부 지방세운영-172, 2008. 7. 2)

(2) 마을회 등 주민공동체 소유 부동산

[사례] 공동주택입주인이 이용하는 체육시설에 대한 재산세 비과세 적용

「집합건물의 소유 및 관리에 관한법률」 제12조에서 각 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적의 비율에 의하며, 이 경우 일부공용부분으로서 면적이 있는 것이 있을 때에는 그 공용부분의 면적은 이를 공용하는 구분소유자의 전유부분의 면적의 비율에 따라 배분하여 이를 각 구분소유자의 전유부분의 면적에 산입한다고 규정하고 있습니다. 공동주택 입주인 전체가 이용하는 체육시설용 부동산이 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제12조 규정에 의한 집합건물 공용부분에 해당하는 경우라면 「지방세법」 제186조제2호에서 규정하는 마을주민공동체 소유부동산에 해당되지 않고, 집합건물 구분소유자 개개인 소유 부동산에 해당되므로 재산세 비과세 대상에 해당되지 않는 것임(행안부 지방세운영-572, 2008. 8. 11)

(3) 별정우체국이 공용 또는 공공용으로 사용하는 부동산

(4) 도로·하천·제방·구거·유지·사적지 및 묘지

1. 도로 : 「도로법」에 의한 도로 그 밖에 일반인의 자유로운 통행에 공여할 목적으로 개설한 사도. 다만, 「건축법 시행령」 제80조의2에 따른 대지 안의 공지를 제외한다.
2. 하천 : 「하천법」에 의한 하천과 「소하천정비법」에 의한 소하천
3. 제방 : 「지적법」에 의한 제방. 다만, 특정인이 전용하는 제방을 제외한다.
4. 구거 : 농업용 구거와 자연유수의 배수처리에 공여하는 구거
5. 유지 : 농업용 및 발전용에 공여하는 댐·저수지·소류지와 자연적으로 형성된 호소
6. 사적지 : 「문화재보호법」에 의하여 사적지로 지정된 토지. 다만, 소유자가 사용 수익하는 사적지를 제외한다.
7. 묘지 : 분묘와 이에 접속된 부속시설물의 부지로 사용되는 토지로서 지적공부상 지목이 묘지인 토지

[사례] 사도에 대한 비과세 적용 요건

건축선을 후퇴함으로 인해 발생한 토지의 경우 기존 사도만으로도 일반인의 통행에 지장이 없고, 공적인 통행로가 없거나 부족하여 제공된 토지가 아니므로 사도의 요건을 갖추었다고 볼 수 없을 것이고 공도에 연하지 않은 막다른 골목길의 경우 대지안의 공지가 골목길내의 거주자 뿐만 아니라 불특정 다수인의 통행로로 사용된다면 사도의 요건을 갖추었다고 볼 수 있으나, 대지안의 공지에 상시 반복적으로 대지소유자의 주차 및 물건저치 등으로 사용수익을 하는 경우 독점적이고 배타적인 지배권(사용수익권)을 행사할 가능성이 있다고 보아야 할 것이므로 사도의 요건을 갖추었다고 볼 수 없을 것임(행안부 시군세-527, 2008. 4. 24)

[사례] 공개 공지에 대한 비과세 적용

「건축법」상 건축물 신축시 설치하도록 강제되어 있어 소규모 공원으로 이용되는 공개공지로서 국가·지방자치단체 및 지방자치단체조합과 1년이상 계속하여 공용 또는 공공용으로 사용(유료로 사용중인 경우는 제외)중인 것이 계약서 등에 입증되는 경우라면 당해 공개공지의 경우는 재산세가 비과세 될 것임(지방세해석운영메뉴얼 185-2) (행정안전부 지방세운영-972, 2009. 3. 5)

[사례] 아파트 단지내 도로에 대한 사도로서 재산세 비과세

아파트 단지내의 공지(현황:도로)가 일반인의 자유로운 통행에 공할 목적으로 개설한 사도에 해당되는지 여부는 그 공지의 이용현황, 사도의 조성경위, 대지소유자의 배타적인 사용가능성 등을 객관적, 종합적으로 살펴보아 그 소유대지 주위에 공적인 통행로가 없거나, 부족하여 부득이 하게 그 소유공지를 불특정 다수인의 통행로로 제공하게 된 결과 더 이상 당해 공지를 독점적, 배타적으로 사용, 수익 할 가능성이 없는 경우인지(대판 2002두2871, '05.1.28)등을 기준으로 종합적으로 판단하여야 하는 것인바, 당해 공지(현황:도로)가 해당 아파트단지내에 위치하여 단지주민들의 이동을 위하여 설치되었고, 단지 주민외의 불특정 다수인이 출입을 하기 위하여 차단기 등이 설치되어 관리사무소의 승인을 받아야 하며, 단지밖에 별도의 통행 도로가 설치되어 있는 경우라면 일반인의 자유로운 통행에 공여 할 목적으로 개설한 사도에 해당되지 않을 것임(행정안전부 지방세운영-1533, 2009. 4. 17)

[판례] 사도에 대한 재산세 비과세 적용

보행하기 위한 유일한 통행로로서 일반 보행자들이 아무런 제약 없이 이 사건 보도를



따라 통행하고 있는 점, 이 사건 보도 위에 대지경계를 표시하는 선이나 시설물은 없고 오히려 기존 인도와 이 사건 쟁점부분이 동일한 포장재로 포장되어 있어 보행자들은 이 사건 쟁점부지가 도로부지가 아님을 인식하기 어려울 것인 점, 이 사건 보도의 북쪽 끝과 남쪽 끝 지점에 차량진입 방지용 기둥이 세워져 있어 기존 인도뿐 아니라 이 사건 쟁점부지 부분에도 차량이 진입할 수 없는 점, 만약 원고가 이 사건 쟁점부지 중 완화차도가 설치되지 않은 구간의 부지를 주차 공간 등으로 활용하게 되면 보행자들의 안전에 위협요소가 되거나 보행에 지장을 줄 수 있는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 쟁점부지 중 완화차도가 설치되지 않은 구간과 접한 부분도 불특정 다수의 통행인이 아무런 제약 없이 통행로로 이용하고 있다 할 것이므로 위 부지 부분 역시 비과세대상인 사도에 해당한다고 보아야 할 것이다(대법원 2009두8984, 2009. 9. 10)

[사례] 도시계획 도로로 건축이 불가능한 토지의 별도합산대상판단

도시계획 도로로 일부토지가 편입되어 건축이 불가능한 토지에 해당한다 할지라도 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석하여야 하고 합리적인 이유 없이 확장해석하거나 유추해석이 불가하다 할 것이므로, 지상 건축물이 없는 나대지는 당해 토지가 비록 사권제한 토지에 해당한다 하더라도 건축물이 없는 나대지 상태에 있다면 종합합산 과세대상임 (행자부 지방세정팀-2049, 2007.06.05)

[사례] 1년이상 공공용 사용이 입증되는 경우 재산세 비과세적용

지방세법 제185조제2항에서 재산세 비과세 대상으로 규정하는 “1년 이상 공용 또는 공공용에 사용하는 재산” 이라 함은 재산세 과세기준일 현재 공용 또는 공공용에 사용하는 기간이 실제로 1년 이상이 되었거나, 1년 미만 사용하였다 하더라도 국가·지방자치단체 등과 1년 이상 사용하기로 한 사실이 계약서 등에 의해 입증되는 재산을 의미한다고 할 것이므로 건축물을 '09.4.30 신축하여 '09.5.15 자치단체에 기부채납 한 후 '10.5.15부터 자치단체가 공용 또는 공공용으로 사용하게 된다면 '10.6.1 과세기준일 현재 사용기간이 1년 미만이라 하더라도 1년 이상 사용하기로 한 사실이 계약서 등에 의해 입증될 경우 '10년 재산세의 비과세 대상이 되는 것임(행안부 시군세-400, 2008. 4. 15)

-공공용으로 사용하는 건축물에 대한 비과세 적용요건

(5) 「산림보호법」 제7조에 따른 산림보호구역, 그 밖에 공익상 재산세를 부과하지 아니할 상당한 이유가 있는 것으로서 대통령령이 정하는 토지

1. 사찰림·동유림
2. 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역 중 통제보호구역 안에 있는 토지. 다만, 전·답·과수원 및 대지를 제외한다.
3. 「산림법」에 의하여 지정된 산림유전자원보호림·보안림·채종림·시험림
4. 「자연공원법」에 의한 공원자연보존지구 안의 임야
5. 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조제1호 및 제3호의 규정에 의한 전통사찰이 소유하고 있는 경내지
6. 「백두대간보호에 관한 법률」 제6조의 규정에 의하여 지정된 백두대간보호지역 안의 임야

[사례] 도시공원의 임야에 대한 과세구분

「도시공원법」상 ‘도시자연공원’이 재산세 과세기준일(6.1일) 현재 「도시공원 및 녹지 등에 관한법률」 부칙 제6조제1항상의 도시계획시설의 변경·해제 및 필요한 조치가 취하여지지 않았고, 그 결정기간(‘09.12.31일)이 도래된 경우가 아니라면 「도시공원법」상 ‘도시자연공원’으로 지정된 임야를 ‘89.12.31일 이전부터 소유(‘90.1.1일 이후에 당해 임야를 상속 받아 소유하는 경우와 법인합병으로 인하여 취득 소유하는 경우 포함)하고 있다면 분리과세대상이라 보여지고, 「도시공원법」상 ‘도시자연공원’이 도시계획시설로서 지형도면이 고시된 후 10년이상 미집행된 경우라면 재산세가 50%가 감면될 것임(행안부 지방세운영-2589, 2008. 12. 19)

[사례] 국방목적으로 개인소유 토지를 군사통제구역으로 지정하여 수십년간 사용하는 토지의 용도구분 비과세 대상판단

국방의 목적으로 훈련시설 및 전투시설을 갖추고 개인의 소유 토지를 국가가 1년이상 무상으로 사용하고 있는 경우라면 지방세법 제185조 제2항에서 규정한 용도구분 비과세 대상토지로서의 요건을 갖추고 있는 것으로 볼 수 있음(행자부 지방세정팀-697, 2007.03.20)

- (6) 임시로 사용하기 위하여 건축된 건축물로서 재산세 과세기준일 현재 1년 미만의 것
- (7) 행정기관으로부터 철거명령을 받은 건축물 등 재산세를 부과함이 부적절한 건축물로서 대통령령이 정하는 것



5. 종합합산과세대상

종합합산과세대상토지는 모든 토지가 원칙적으로 종합합산과세대상토지에 해당되므로 비과세 대상, 분리과세대상 및 별도합산과세대상토지를 제외한 나머지 토지는 종합합산과세대상에 해당하는 것이다.

[사례] 토지위에 타인의 불법건축물이 존치시 종합합산대상판단

당해 토지위에 있는 건축물이 건축허가나 사용승인을 받아야 할 건축물로서 허가나 승인을 받지 않고 당해 토지가 「지방세법」 제182조제1항제2호 및 제3호의 별도합산과세대상 및 분리과세대상 토지에 해당되지 않는 경우라면 종합합산 대상임 (행안부 지방세운영과-1237, 2008.9.17)

[사례] 허가건축물과 무허가 건축물이 혼재되고 있는 경우 판단기준

1필지의 토지에 허가 받은 건축물과 허가 받지 아니한 건축물이 혼재되어 있는 경우라면 당해 허가 등을 받은 건축물의 시가표준액이 전체 부속토지 시가표준액의 100분의 3에 미달여부를 기준으로 결정되어야 하며, 만약 허가 등을 받은 건축물의 시가표준액이 당해 전체부속토지 시가표준액의 100분의3에 미달된다면 재산세 과세구분상 종합합산 대상임.(감심 2000-79, 00.5.16 참조)

[사례] 토지분 재산세의 과세대상 구분

재산세 과세기준일(6.1) 현재 「국토의 계획 및 이용에 관한법률」 제2조제7호의 규정에 의한 도시계획시설로서 동법 제32조의 규정에 의하여 지형도면이 고시된 후 10년이상 장기간 미집행토지로 재산세 50%가 감면 되는 토지라 할지라도 그 감면되는 토지의 비율 이외의 토지에 대하여는 지방세 관련 규정에서 별도합산·분리과세 대상으로 분류하고 있는 경우가 아니라면 종합합산 과세대상임(행안부 지방세운영-2791, 2008. 12. 31)

IV. 토지분 재산세와 종합부동산세의 비교

1. 토지분 재산세와 종합부동산세 비교

구분	재산세	종합부동산세
과세대상	토지, 건축물, 주택, 선박, 항공기	토지, 주택
과세범위	토지 : 종합합산과세대상, 별도합산과세대상, 분리과세대상 주택 : 공동주택, 단독주택	토지 : 종합합산과세대상, 별도합산과세대상, 주택 : 공동주택, 단독주택
적용세율	[종합합산과세] 5,000만원 이하 : 1,000분의 2 5,000만원~1억원 이하 : 10만원+5,000만원 초과 1,000분의 3 1억원 초과 : 25만원+ 1억원 초과1,000분의 5 [별도합산과세] 2억원 이하: 1,000분의 2 2억원 ~10억원 이하: 40만원+2억원 초과 1,000분의 3 10억원 초과 : 2백80만원+10억원 초과 1,000분의 4 [분리과세대상] (1) 전·답·과수원·목장용지 및 임야 : 1,000분의 0.7 (2) 골프장 및 고급오락장용 토지 : 1,000분의 40(수도권 외 1,000분의 20) (3) 그외의 토지 : 1,000분의 2	[종합합산세율] 15억원 이하 : 1천분의 7.5 15억원~45억원이하 : 1천125만원+(15억원을 초과하는 금액의 1천분의 15) 45억원 초과 : 5천625만원+(45억원을 초과하는 금액의 1천분의 20) [별도합산세율] 200억원 이하 : 1천분의 5 200억원~400억원이하: 1억원+(200억원을 초과하는 금액의 1천분의 6) 400억원 초과 : 2억2천만원+(400억원을 초과하는 금액의 1천분의 7)
과세방식	시군구별 합산과세	전국 합산과세

2. 종합부동산세와의 관계

종합부동산세는 기본적으로 재산세에서 파생된 국세로 근본적인 골격은 재산세와 동일하다. 토지분재산세의 과세대상구분과 관련하여 볼 때, 과세구분 중 종합합산과세대상과 별도합산과세대상 및 분리과세대상이 있으나 종합부동산세의 과세대상은 합산과세대상만을 과세대상토지로 하고 있기 때문에 종합합산과세대상과 별도합산과세대상이 이에 해당한다.

종합부동산세의 과세체계가 총보유세부담액에서 기 납부한 토지분재산세를 공제한 나머지가 종합부동산세에 해당됨으로 종합합산과세와 별도합산과세대상을 전국합산한 후 신규구별로 합산하여 부과되는 재산세로 납부한 종합합산과세분 재산세와 별도합산과세분 재산세를 각각 공제하여 종합부동산세의 납부세액을 산출하게 되는 것이다.

따라서 토지분 재산세의 과세대상구분이 잘못될 경우에는 종합부동산세의 과세구분에도 영향을 주게 되어 과세오류 등 문제가 발생하게 되는 것이다. 