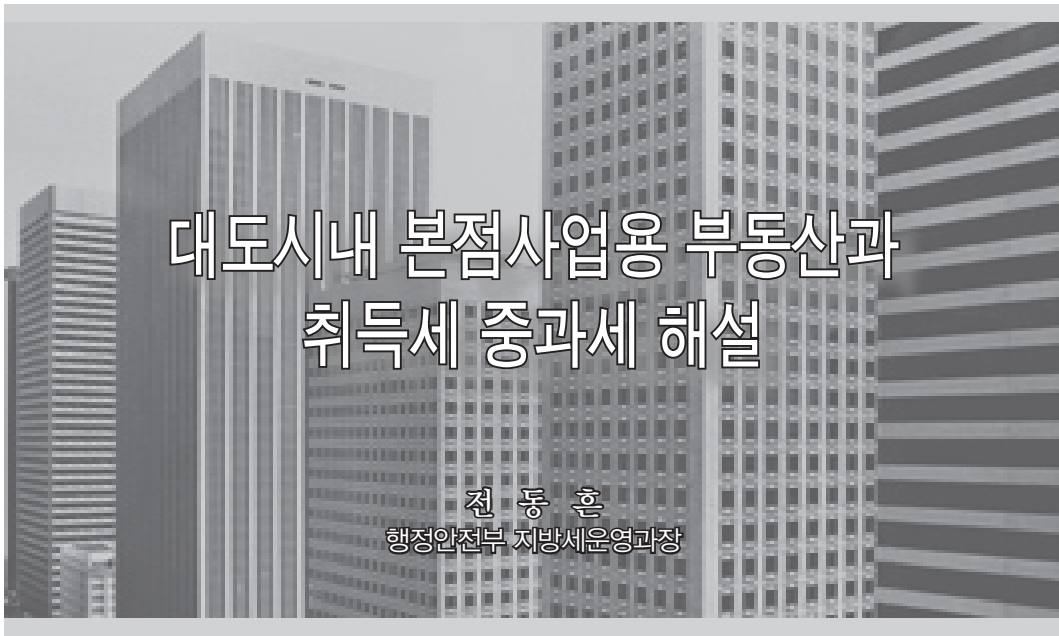




1. 의의

수도권 등 대도시 내 인구집중을 억제하고 나아가 전 국토의 균형발전을 도모하기 위하여 대도시 내에서 설립하는 법인에 대하여 등록세를 중과하였으나 등록세는 법인설립 후 5년 이내 취득하는 부동산등기나 증자하는 등기에 대하여만 중과세하기 때문에 법인설립 후 5년이 경과되는 경우에는 그 실효성이 줄어들고 이에 따라 인구의 수도권 집중은 억제되지 아니한 실정이다.

따라서 법인설립 후 5년이 경과한 법인의 본점 또는 주사무소라고 하더라도 본점사업용 부동산을 취득하는 경우에는 취득세를 중과세하도록 1993년부터 도입 시행함으로써 인구의 수도권 집중을 억제할 수가 있게 된 것이다. 당초에는 수도권정비계획법 제8조의 규정에 의한 이전촉진권역 및 제한정비권역 내에서 본점사업용 부동산을 취득하는 경우에는 취득세가 5배 중과세되었으나, 수도권정비계획법의 변경으로 제6조의 규정에 의한 과밀억제권역으로 조정되었고 1999년도 시행시부터는 본점사업용 부동산이라고 하더라도 신축하는 본점사업용 부동산에 한하여 취득세를 3배 중과세하도록 개선되었다.

이는 수도권정비계획법의 규정에 의한 과밀억제권역 안에서 취득세중과제도를 완화함으로써 외국인투자유치를 통한 지역경제 활성화를 도모하는바, 외국인이 투자할 수 있는 산업입지여건을 갖춘 수도권에 대한 중과로 외국인투자유치에 지장을 초래하고 있어 이를 방지하기 위함이고 나아가 과중한 중과제도 운영에 따른 조세마찰 빈발을 완화하고 지방세정의 합리성·투명성을 제고해 나가기 위함이다.

2. 대도시의 범위

본점사업용 부동산에 대한 중과세는 수도권정비계획법 제6조의 규정에 의한 과밀억제권역 안에서만 적용되기 때문에 본점사업용 부동산이라고 하더라도 과밀억제권역에 소재하지 아니한 경우에는 과세대상에서 제외되는 것이며 수도권정비계획법상의 과밀억제권역의 범위는 다음과 같다.

[별표 1] 수도권 중 과밀억제권역의 범위

구 분	지 역
과밀억제권역	●서울특별시 ●인천광역시[강화군, 옹진군, 중구 운남동·운북동·운서동·중산동·남북동·덕교동·을왕동·무의동, 서구 대곡동·불노동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 연수구 송도매립지(인천광역시장이 송도신시가지조성을 위하여 1990년 11월 12일 송도앞공유수면매립공사면허를 받은 지역을 말한다), 남동유치지역을 제외한다] ●의정부시 ●구리시 ●남양주시(호평동·평내동·금곡동·일패동·이패동·삼패동·가운동·수석동·지금동 및 도농동에 한한다)
	●하남시 ●고양시 ●수원시 ●성남시 ●안양시 ●부천시 ●광명시 ●과천시 ●의왕시 ●군포시 ●시흥시(반월특수지역을 제외한다)



이 경우 과밀억제권역 중에서 인천광역시 검단동은 검단면으로 되어 있으며, 검단면 안에는 여러 개의 동이 산재하고 있는 것이다. 따라서 검단동이라고 표시되어 있어도 지방자치법상 검단면이 승격된 것으로 보아 이 지역은 과밀억제권역에서 제외되는 것이다.

3. 본점사업용 부동산의 종과세 요건

- ① 수도권정비계획법 제6조의 규정에 의한 과밀억제권역 안
- ② 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산(사무소로 사용하는 부동산과 그 부대시설용 부동산)
- ③ 신축 또는 증축하는 경우
- ④ 100분의 300 종과세

가) 본점사업용 부동산의 범위

본점사업용 부동산의 범위에 대하여 규정하고 있는 지방세법시행령 제84조의 2 제3항의 규정에 의거 「법인의 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산」이라 함은 법인의 본점 또는 주사무소의 사무소로 사용하는 부동산과 그 부대시설용 부동산(기숙사·합숙소·사택·연수시설·체육시설 등 복지 후생시설과 향토예비군병기고 및 탄약고를 제외한다)을 말한다. 따라서 법인의 본점 또는 주사무소에 공여되는 부동산이기 때문에 본점·주사무소용의 사용 여부를 먼저 판단하여야 하는 것이다.

1) 취득의 주체

본점이나 주사무소의 범위는 그 취득의 주체는 법인격이 있는 법인이어야 하는 것이지 법인격이 없는 경우에는 비록 본점이나 주사무소용으로 사용한다고 하더라도 종과세대상이 아닌 것이다. 이 경우 법인의 범위는 법인등기를 기준으로 판단하는 것이기 때문에 법인등기가 되지 아니하고 주무부장관의 허가만 받은 경우에는 법인으로 볼 수가 없는 것이다. 그런데 지방세법 제82조의 규정에서는 지방세의 부과징수에 관하여 이 법 및 타법령에 규정한 것을 제외하고는 국세기본법과 국세징수법을 준용한다고 규정하고 있으므로 국세기본법 제13조(법인으로 보는 단체)의 법인격이 없는 단체도 법인으로 보아야 한다는 견해가 제기되고 있었으나 법인격이 없는 단체는 법인으로 보지 아

니하고 단순한 단체로서 법인의 범위에서 제외하도록 해석하였는바, 이는 동법 제82조의 규정은 「지방세의 부과징수에 관한 사항」에 한정하여 지방세법령에 다른 규정이 없을 경우 국세기본법과 국세징수법이 준용되기 때문에 납세주체에 관한 사항은 부과징수에 관한 사항이라고 볼 수는 없는 것이므로 적용이 곤란하다.



사 례

법인의 범위 판단

법인이라 함은 관계법령에 의하여 설립등기를 함으로써 법인격을 취득한 단체를 말하며, 법인격 없는 사단, 재단은 법인으로 보지 아니함. 법인에 대한 판단기준은 지방세법령상에서는 「법인등기」 여부를 기준으로 판단하여야 하는 것이지 법인등기가 되지 아니한 상태에서 주무부장관으로부터 설립에 필요한 허가, 인가 등을 받은 상태에서 법인의 등기를 하지 아니한 경우라면 법인이 되기 위한 설립중인 상태의 법인격이 없는 단체에 해당되는 것이지 법인으로 볼 수는 없는 것임. (행자부 세정 13407-573, 2000.5.1.)

2) 본점 또는 주사무소의 범위

상법상 본점은 영리법인의 주된 사무소를 의미하며, 주사무소는 비영리법인의 주된 사무소를 의미하는바, 주된 사무소의 범위는 본점등기 여부를 기준으로 판단하는 것이 아니라 법인의 본점으로서의 기능을 수행하는 장소를 의미하는 것이다. 따라서 본점기능을 하지 아니하는 지점이나 분사무소용에 공여되는 장소는 중과세대상에 해당하지 아니한다.

법인의 주된 기능을 수행하는 장소는 중추적인 법인의 의사결정 등이 행하여지는 장소를 의미한다. 따라서 법인의 중추적인 의사결정이 이루어지는 장소의 사무실 형편상 일부 부서를 분산하여 여러 장소에 두는 경우라도 본점에 해당되는 경우에는 모두 본점으로 보아야 하는 것이다.



사 례

본점사무소용 토지 여부 판단기준

1. 본사조직인 수도권마케팅본부와 수도권생산본부가 수행하는 동 본부의 사무실은 취득세가 중과세되는 것임(내무부 세정 13407-506, 1997.11.1.).
2. 본사조직의 일부인 대표이사 및 비서실, 총무부가 이전하는 경우에는 본점사무실에 해당되어 최초로 사용



하는 날부터 취득세가 종과세됨(내무부 세정 13407-315, 1997.4.24.).

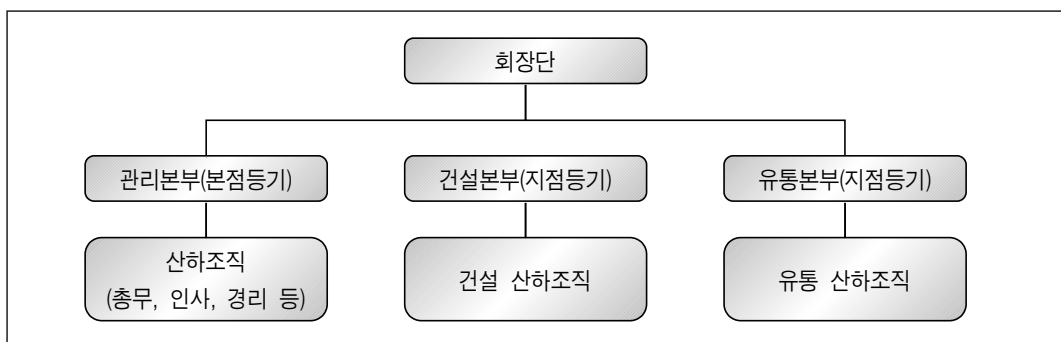
3. 지역판매본부가 회사조직 성격상 의사결정, 회계관리의 독립성 정도 등 본점의 일부에 해당되지 아니한다면 동 지역판매본부 및 영업소의 문서고, 비품보관창고, 정비교육장, 등을 본점사무소용으로 볼 수가 없어 취득세 종과세대상에서 제외됨(내무부 세정 13407-1, 1997.2.18.).

|| 판례 || 본점의 사업용 부동산의 범위

구지방세법(1993.12.27. 법률 제4611호로 개정되기 전의 것) 제112조 제3항의 취지는 수도권 지역 내에서 인구유입과 산업집중을 현저하게 유발시키는 본점 또는 주사무소의 신설 및 증설을 억제하려는 것이고, 법문상 본점의 소재지에 아무런 제한이 없는 점에 비추어 볼 때, 본점을 둔 회사가 그 본점을 그대로 둔 채 본점의 경리부업무 중 일부인 수출업무와 은행업무를 처리하는 연락사무소로 사용하기 위하여 취득한 부동산은 본점의 사업용 부동산으로 보아야 함. (대법원 93누17690, 1994.3.22.)

예를 들면 회사의 조직을 본점역할을 하는 조직과 병렬적으로 사업부서를 본부형태로 운영하면서 그 본부에는 본점과 별도의 지점등기를 하고, 또한 본점과는 다른 사업자등록이 별도로 되어 있는 경우에 그 사업조직에 대하여 본점으로 볼 수가 있는지 여부에 대하여 검토하면 다음과 같다.

[본점회사의 조직도]



본점은 법인의 주된 기능을 수행하는 장소로서 법인의 중추적인 의사결정 등이 행하여지는 장소를 의미한다. 따라서 무엇이 중추적인 의사결정이 행하여지는 장소인가에 대한 본점을 적극적으로

정의하기보다는 법인의 본점에 대한 반대개념인 지점을 정의하면 상대적으로 본점에 대한 개념을 쉽게 파악할 수가 있을 것이다.

따라서 지점은 법인세법·부가가치세법 또는 소득세법의 규정에 의하여 등록된 사업장으로서 그 명칭 여하를 불문하고 인적·물적설비를 갖추고 계속하여 당해 법인의 사무 또는 사업이 행하여지는 장소를 말하는바, 이는 본점과는 달리 인적·물적설비를 갖춘 다음 영업활동을 위한 의사결정기능을 갖고, 예산·회계업무를 독자적으로 수행하면서 대외적인 거래업무를 수행하고 있는 사실과, 이건 사업장에 대한 부가가치세를 별도로 신고한 사실이 확인되고 있는 이상, 본점의 사무소로 보기보다는 지점성격을 띠고 있다고 보아야 할 것이다.

[본점과 지점과의 비교]

본 점	지 점
●법인의 주된 기능을 수행하는 장소로서 법인의 중추적인 의사결정 등이 행하여지는 장소를 의미함.	●본점과 별도의 사업자등록된 사업장으로서 그 명칭 여하를 불문하고 인적·물적설비를 갖추고 계속하여 당해 법인의 사무 또는 사업이 행하여지는 장소 ●예산·회계업무를 독자적으로 수행하면서 대외적인 거래업무를 수행



사 례

본점사업용 부동산의 중과세 범위

본점사업용 부동산인지 여부의 판단은 본점등기 여부를 기준으로 판단하는 것이 아니며 법인의 본점으로서 기능을 수행하는 장소로 사용되는 부동산을 의미하는 것이므로 전사 조직의 임직원이 사용하는 부분은 본점사업용 부동산에 해당되며 지점등기 및 사업자등록이 별도로 되어 있는 건설영업조직 등이 사용하는 사무실 등은 사실상 지점용으로 사용되는 경우로서 본점사업용 부동산에 해당되지 아니함.(행자부 세정 13407-574, 2002.6.18.)



사 례

본점사업용 부동산의 등과세범위 판단

지방세법 제112조 제3항의 규정에 의하여 취득세가 종과세되는 본점용 부동산이라 함은 법인의 중추적인 의사결정이 이루어지는 장소를 뜻하며 본점(주)○○과 별도로 부가가치세법상 지점(이마트)으로 각각 사업자등록을 한 수개의 지점을 관리하기 위하여 1개의 지점에서 본점업무와는 별개의 총괄지휘업무를 수행하는 경우라면 본점용 부동산에 해당되지 않음.(행자부 세정 13407-421, 2002.5.7.)

- 다른 지점을 취합하는 별개의 사업본부적 성격을 갖는 지점이 있는 경우에는 이를 본점으로 볼 수가 있는지 여부로서 본점은 당해 법인의 중추적인 업무를 수행하는 장소이므로 비록 다른 본점의 업무를 관할한다고 하더라도 본점의 기능을 영위하는 기관이 아닌 경우에는 본점으로 볼 수가 없는 것임.



사 례

본점사업용 부동산의 범위

1. 지점용 부동산은 취득세가 종과세되지 아니하나 지점으로 사업자등록을 필한 지점에 사실상 본점용 부동산(예 : 중역실)으로 사용된 경우라면 그 부분에 대하여는 취득세가 종과세되는 것임(행자부 세정 13407-404, 2002.4.30.).
2. 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산이라 함은 법인의 본점 또는 주사무소의 사무소로 사용하는 부동산과 그 부대시설용 부동산(기숙사 · 합숙소 · 사택 · 연수시설 · 체육시설 등 복지후생시설과 향토예비군 병기고 및 탄약고를 제외한다)을 말하고, ○○탄현제작소의 주요업무 · 기능 등이 자세히 적시되지 아니하였으나, 본사의 조직이나 중추관리기능이 없이 단순히 방송프로그램 제작 등의 용도로 사용되고 있다면 주사무소에 해당되지 않음(행자부 세정 13407-140, 2002.2.5.).
3. 백화점 등 유통업체의 매장이나 은행본점의 영업장 등과 같이 본점 또는 주사무소의 사무소에 영업장소가 함께 설치되는 경우에 그 영업장소 및 부대시설 부분은 취득세종과세대상에 해당하지 아니함(대법원 2000두222, 2001.10.23.).
4. 부동산을 취득한 후 본점 이외의 장소에 이건 사업장을 설치하여 부가가치세법상 지점으로 사업자등록을 하고 인적 · 물적설비를 갖춘 다음 영업활동을 위한 의사결정기능을 갖고, 예산 · 회계업무를 독자적으로 수행하면서 대외적인 거래업무를 수행하고 있는 사실과, 이건 사업장에 대한 부가가치세를 별도로 신고한 사실이 확인되고 있는 이상, 본점의 사무소로 보기보다는 지점성격을 띠고 있다고 보아야 할 것(행자부 세정 13407-626, 1999.5.24.)이므로 취득세 등 종과대상에서 제외된다 할 것인데도 본점의 사업용 부동산

으로 보아 취득세 등을 중과세한 처분은 잘못이 있음(행자부 심사 99-411, 1999.6.30.).

5. 본점을 과밀억제권역 밖인 대전광역시에 두고 있으면서 과밀억제권역 내에서 이건 건물을 1994.12.14. 신축·취득한 후 이건 건물을 청구인의 각 지역본부 및 영업소의 회계관련 서류 보관과 청구인의 전영업 직원들의 교육 및 회의장으로 사용되고 있는 사실이 제출된 관계증빙자료(일반건축물대장, 교육실시기본 계획 및 처분청 공무원의 출장복명서 등)에서 알 수 있는바, 위와 같이 다수의 지역본부의 회계 관련 서류는 본점의 결산상 필수적인 서류로서 본점의 회계부업무 중 일부에 해당되며, 또한 판매, 정비 관련 전영업사원의 교육은 본점의 교육연수부업무 중 일부에 해당된다 할 것이며, 특히 청구인의 지역본부 및 영업소는 본점과 별도로 법인세법, 부가가치세법 등의 규정에 의하여 등록된 사업장(지점)이 아닐 뿐만 아니라, 의사결정이나 회계관리 등의 독립성이 없이 본점의 승용판매 총괄(영업부)업무 중 일부인 자동차판매 등을 하고 있는 사실이 제출된 관계증빙자료(법인등기부등본, 지불증 및 가불정산서, 교통비명세서, 기구 조직표 등)에 의해 확인되고 있는 이상, 청구인의 지역본부 및 영업소는 본점의 연락사무소에 불과할 뿐이며 별도의 지점으로 인정할 수 없어 이건 건물은 지점용 부동산이 아니라 본점의 사업용 부동산에 해당됨(내무부 심사 97-370, 1997.8.27.).

|| 판례 || 본점사업용 부동산의 중과세

이미 위 과밀억제권역 내에 본점 또는 주사무소용 사무실을 가지고 있다가 같은 권역 내에서 사무실을 이전하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 같은법 제112조의 2 제1항에 의한 취득세중과대상에 해당되지 않는다고 할 것이나, 타인소유의 부동산을 임차하여 본점 또는 주사무소용 사무실로 사용하다가 위 본점 또는 주사무소용 사무실을 새로 취득한 부동산으로 이전하는 경우까지 취득세중과대상에 해당되지 않는다고 볼 수는 없음.(대법원 99두6309, 2000.5.30.)

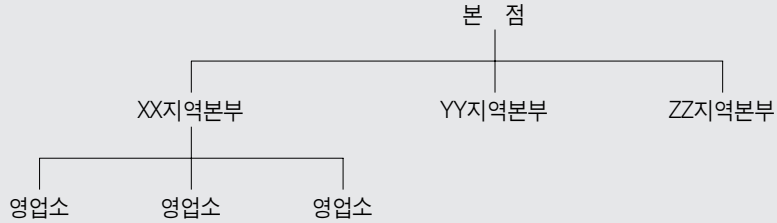


사 례

본점의 범위

지방세법 제112조 제3항 및 동법 시행령 제84조의 2 제3항 규정에 의하여 법인의 본점사무소로 사용하는 부동산과 그 부대시설용 부동산은 취득세가 중과세되는 것이지만, 지역판매본부가 회사조직성격상 의사결정, 회계관리의 독립성 정도 등 본점의 일부에 해당되지 않는 경우라면 동 지역판매본부 및 영업소의 문서고, 비품보관창고, 정비교육장 등은 본점사무소용으로 볼 수 없어 취득세중과대상에서 제외됨.(내무부 세정 13407-1, 1997.2.18.)

〈회사판매조직도〉



〈갑설〉 법인의 본점사업용 부동산에 해당됨.

(이유) 지역본부와 영업소에서 발생한 문서의 문서고, 비품보관창고 및 영업사원의 교육장으로 사용하더라도 법인의 본점사업용에 해당됨.

〈을설〉 법인의 본점사업용 부동산에 해당되지 않음.

(이유) 지역본부 및 영업소의 문서는 판매활동과정에서 필수적으로 발생하고 비품 및 정비교육 또한 영업활동에 반드시 필요한 사항이므로 이와 관련하여 사용하는 부동산은 본점사무소의 부대시설용 부동산이 아님.

3) 본점 또는 주사무소용 부동산의 범위

본점 또는 주사무소용 부동산이란 사무소로 사용하는 부동산과 그 부대시설용 부동산(기숙사·합숙소·사택·연수시설·체육시설 등 복지후생시설과 향토예비군병기고 및 탄약고를 제외한다)을 말하기 때문에 사무실용으로 사용하지 아니하는 경우에는 그 부분은 중과세대상에서 제외되는 것이다.

따라서 사무소용이 아닌 영업장, 판매장, 점포 등은 본점 또는 주사무소용 부동산에 해당되지 아니하고 동일한 건물 내라고 하더라도 본점용 사무소로 사용되는 부분만 중과세되기 때문에 본점용 사무소로 사용되지 아니하는 부분은 중과세 제외대상에 해당하는 것이다. 그리고 공용부분은 본점용 사무소로 사용하는 부분과 본점사무소 이외의 용도로 사용하는 부분으로 안분하여 중과세부분을 산정하여야 하는 것이기 때문에 실체는 전용면적부분과 공용면적부분을 합하여 과세대상으로 하는 것이다.

||판례|| 본점사업용부동산 제외범위

(가) 지방세법 시행령 제84조의2 제3항은 법 제112조 제3항에서 ‘대통령령이 정하는 법인의 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산’이라 함은 법인의 본점 또는 주사무소의 사무소로 사용하는 부동산과 그 부대시설용 부동산(기숙사·합숙소·사택·연수시설·체육시설 등 복지후생시설과 향토예비군 병기고 및 탄약고를 제외한다)을 말한다고 규정하고 있는바, 위 규정에서의 복지후생시설은 법인의 본점 사업용으로 취득하더라도 예외적으로 중과세대상이 되지 아니하는 시설이므로, 이러한 시설은 그 시설이 통상의 업무와는 무관하게 계속적으로 직원들의 연수 또는 체력단련 등 후생복지시설임이 명백하여야 하고, 이러한 시설이 복지시설이라는 입증책임은 원고에게 있다고 할 것이다.

(나) 그러므로 살피건대, 원고가 제출한 현황보고서에 이 사건 건물 중 11층 764.90㎡가 대강의실, 13층 683.10㎡가 기공실, 14층 233.10㎡가 체력단련실, 16층 468.81㎡가 역사관으로 각 기재되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 제1심 법원의 현장검증결과에 변론의 전취지를 종합하면, 체력단련실의 경우 런닝머신 등 운동을 위한 시설이 설치되어 있는 사실은 인정된다.

① 대강의실의 경우, 직원들을 대상으로 신제품, A/S, 마케팅 등에 관한 교육연수시설로 일시 사용된 듯하기는 하지만, 한편 주고객인 치과의사, 기공사, 치위생사를 대상으로 치료방법, 치과 기재, 의약품, 의료용구 사용방법을 교육하기 위하여 사용되어온 사실이 인정되는바, 이러한 사실에 비추어 보면 대강의실이 주로 원고의 영업을 위한 장소로 사용되었으므로 직원들만을 위한 연수시설이라고 단정할 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으며, ② 기공실의 경우, 이 시설이 직원들의 연수만을 위하여 설치되어 직원들이 연수를 받아왔다고 인정할 증거가 없을 뿐 아니라, 이 사건 건물의 12층(신규개원실)에서 직원들에게 원고가 수입하는 각종 의료기기의 사용법을 교육하면서도 치과의사들을 대상으로 계약체결 장소로 사용하고 있는 점에 비추어 기공실 역시 직원들외에 기공사 등을 상대로 의료기기 사용법을 소개하는 등의 장소로 사용하여 왔다고 보이고, ③ 역사관의 경우에도 16층 일부에 치료기자재, 관련서적을 전시하여 둔 것뿐으로, 구체적으로 어떠한 방식으로 직원들의 연수나 후생을 위하여 사용되는지를 인정할 자료가 없으므로(오히려 위 각 증거들에 의하면, 원고는 이 사건 건물 중 6층과 9층을 주사무실로 신고하였으나, 이 사건 과세처분 직후인 2001. 3.경 이미 그 일부에 대하여 임대를 내어 준 사실이 인정되는바, 이러한 사실에 비추어 보면, 역사관이 원고 직원들의 연수나 복지후생시설로 설치되었다기 보다는 원고 회사규모에 비하여 비교적 넓은 사무실 면적을 확보한 원고가 그 일부 공간을 일시적으로 활용하기 위하여 설치한 것으로 보일 뿐이다), 체력단련실을 제외한 대



강의실, 기공실, 역사관이 계속적으로 직원들의 연수 또는 후생복지를 위한 시설이라고 보기는 어려워 원고의 이 부분 주장은 체력단련실에 관하여서만 이유 있다. (대법원 2007. 8. 20, 2007두11603)



사 례

대도시 내 본점사업용 부동산의 범위

1. 화물집배송센터 내의 사무실이 본점의 일부기능을 수행하고 있다면, 취득세가 종과세 되고, 본점의 일부기능을 수행하지 아니하고, 단순히 화물집배송센터의 관리업무만을 수행한다면 본점의 일부로 볼 수 없어 취득세가 종과세되지 아니함(행자부 세정 13407-1194, 2000.10.13.).
2. 영화관업을 영위하는 법인이 영화관으로 사용하는 부분은 본점사무소용 부동산으로 되지 아니하여 종과세대상이 아니나, 영화관 관리사무실로 사용하는 부분은 본점 여부를 사실조사 후 판단함(내무부 세정 13407-712, 1997.7.15.).
3. 의류제조판매업과는 전혀 관계없는 창고로만 사용하였다면 물류창고는 본점사무소용 부대시설로 볼 수 없는 것임(내무부 세정 13407-1418, 1996.12.10.).
4. 본점사무소용으로 사용하다가 멸실 후 다시 동일면적으로 건축하여 취득하였다고 하더라도 본점사무소부분은 종과세대상에 해당하는 것임(세정 13407-1415, 1996.12.10.; 내무부 세정 13407-1321, 1996.11.18.).
5. 본점사무실과 무관한 호텔객실용 부분을 증축하는 경우라면 취득세 종과세대상이 아님(내무부 세정 13407-1216, 1996.10.22.).
6. 자동차운수사업법에 의한 특수화물자동차운수사업자가 특수화물자동차 증차에 따라 취득한 차고용 토지는 대도시 내 본점사업용 부동산으로 볼 수 없음(내무부 세정 13407-771, 1996.7.10.).
7. 건물이 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산이 아니라 공장의 일부에 포함되는 사무실에 해당되는 것이라면 종과세는 부당함(내무부 내심 제96-22호, 1996.1.30.)
8. 영업장으로서 무인현금자동지급기 소재장소는 본점사업용 부동산에 해당되지 아니함(내무부 세정 13407-236, 1994.6.22.).
9. 본점용 부동산에는 본점용에 공여되는 창고는 이에 포함되나 보세장치장으로 별도의 사업자등록을 한 경우라면 종과세대상에서 제외됨(내무부 세정 13407-160, 1994.6.9.).
10. 동일공장구 내의 사무실 부분은 공장으로 보아야 하므로 종과세되나 당해 공장과 별도로 구분되어 본점용 사무실로 사용된다면 종과세됨(내무부 세정 13407-117, 1994.5.31.).

11. 화물집배송센터 내의 사무실이 본점의 일부기능을 수행하고 있다면, 취득세가 중과세 되고, 본점의 일부11. 본점용 창고는 중과세대상이나 판매장은 중과세대상이 아님(내무부 도세 13421-74216, 1993.8.24.).
12. 본점의 영업부 및 자금부의 일부 직원이 사용하는 부동산의 경우에도 본점용 부동산에 해당되어 중과세 됨(내무부 도세 1342-695, 1993.8.13.).
13. 종합병원의 병동을 증축시 병동은 중과세대상이 아님(내무부 도세 22670-916, 1992.12.3.).
14. 본점사무소용 주차타워인 경우 중과세대상임(내무부 도세 22670-993, 1992.12.30.).

4) 부대시설의 범위

본점 또는 주사무소용 부동산으로 사용되는 부분 이외에도 영업용 창고가 아닌 본점사무소용 창고 등 그 부대시설부분도 본점용 사무소에 포함하여야 하는바, 그 범위에 대하여는 본점사무소와의 연계성으로 판단하여야 할 것이다.

그러나 본점용 사무소에 공여되는 부동산이라고 하더라도 종업원의 후생복지시설용에 공여되는 부동산은 중과세대상에서 제외되는 것이다. 즉 기숙사·합숙소·사택·연수시설·체육시설 등 복지후생시설과 향토예비군병기고 및 탄약고를 제외한다.



사 례 부대시설의 범위

1. 채권변제로 취득한 오피스텔용 부동산을 사원의 숙소로만 사용한 경우에는 중과세대상에서 제외되는 것임(내무부 세정 13407-335, 1997.4.22.).
2. 본점과 공장이 아닌 자동차운전학원 강사들의 휴게실용으로 사용하는 경우라면 중과세대상에서 제외되는 것임(내무부 세정 13407-328, 1997.4.21.).
3. 골프연습장을 운영하는 법인의 골프연습시설(골프연습타석, 샤워장, 라커룸, 골프용품 판매장)용 부동산과 종업원의 복지후생시설인 구내식당, 기숙사용 부동산은 취득세 중과세대상에서 제외됨(내무부 세정 13407-58, 1997.1.21.).
4. 본점의 종업원의 기숙사(합숙소)용 부동산은 본점사무소용 부동산으로 볼 수가 없음(내무부 세정 13407-1271, 1996.11.5.).



5) 직접 사용

본점사무소용으로 직접 사용되는 부분에 대하여 중과세되는 것이지 직접 사용되지 아니하는 부분에 대하여는 중과세가 되지 아니하므로 건물을 취득한 후 본점용으로 직접 사용하지 아니하고, 타인에게 임대한 부분은 직접 사용한 부분이 아니기 때문에 중과세대상에서 제외되는 것이다. 또한 본점용건물의 일부를 타인이 임차하여 본점용으로 사용하더라도 그 부분에 대하여는 당해 법인의 본점사무소용에 직접 공여되는 부분이 아니기 때문에 중과세되지 아니하는바, 대도시 내 법인설립 후 5년 이내 본점용으로 취득하는 부동산등기에 대한 등록세는 임차 여부에 불구하고 전체가 중과세되거나 본점용 부동산에 대한 취득세 중과세를 하는 경우에는 직접 사용하는 부분만 중과세되는 점이 차이가 있는 것이다.



사 례

직접 사용과 임차시 중과세 기준

1. 중과대상인 본점용 부동산 및 그 부대시설용 부동산과 이외의 부동산(임대부동산)에 대하여 각각 안분 중과하는 것이며, 중과대상 이외의 부동산(임대부동산)이 취득 후 5년 이내에 중과대상이 되는 경우에는 추정되는 것임(행자부 세정 13407-127, 1998.2.16.).
2. 임차하여 본점으로 사용하고 있던 부동산을 취득하여 계속하여 본점용으로 사용하는 경우에는 취득일로 부터 30일 이내에 중과세액을 신고 납부하여야 함(내무부 세정 13407-1646, 1997.12.22.).

6) 신·증축 등 원시취득

1999년 이전에 본점사무소용 부동산을 취득하는 경우에는 타인으로부터 승계취득하거나 원시취득하거나 불문하고 모두 중과세대상에 해당되었으나 1999.1.1.부터는 신축 또는 증축하는 본점사무소용 부동산에 한정하여 중과세되기 때문에 타인으로부터 승계취득하는 경우에는 중과세대상에서 제외되는 것이다. 따라서 1999.1.1. 이전에 신축한 건물을 1999.1.1. 이후에 본점사무소용으로 직접 사용하는 경우에는 비록 취득은 1999. 1.1. 이전이라고 하더라도 취득세를 3배 적용하며, 1999.1.1. 이후에 신축 후 본점으로 직접 사용하면 취득세를 3배 중과세하는 것이다. 그러나 1999.1.1. 이전에 타인의 건물을 승계취득한 경우에는 1999.1.1. 이전에 본점용으로 사용하면 취득세가 5배 중과세되

지만 1999.1.1. 이후에 본점이 입주하는 등 사용하면 중과세대상에서 제외되는 것이다.

7) 부동산 취득기한

과밀억제권역 내에서 법인설립 후 5년 이내에 취득하는 부동산등기에 대하여는 등록세가 중과세되지만 5년이 경과된 이후에 취득하는 부동산등기에 대하여는 중과세가 되지 아니한다. 그러나 본점사무소용 부동산에 대한 취득세를 중과세하는 경우에는 등록세와는 달리 부동산 취득기한에 불구하고 언제든지 취득한 부동산에 「본점용 사무소로 취득 후 5년 내에 공여」되면 중과세되는 것이다.

본점 또는 주사무소 사업용 부동산을 취득한 경우에는 중과세하는 것이므로 신설법인 또는 법인설립 후 5년경과 여부에 불구하고 중과세하는 것이다(내무부 세정 13407-575, 1994.8.20.).

8) 지목변경, 개축과 중과세 판단

본점용 건물을 신축하기 위하여 먼저 토지를 취득한 다음 지목변경 후에 건물을 신축하고 본점용으로 사용되는 경우에는 토지의 지목변경에 대하여도 본점사무소용으로 간주취득하는 것으로 보아 중과세되는 것인가?

지방세법 제112조 제3항에 의거 수도권정비계획법 제6조의 규정에 의한 과밀억제권역 안에서 대통령령이 정하는 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산(본점 또는 주사무소용 건축물을 신축 또는 증축하는 경우와 그 부속토지에 한한다)을 취득하는 경우의 취득세율은 제1항의 세율의 100분의 300으로 한다라고 규정하고 있고, 지방세법 제112조의 2 제1항 제2호의 규정에는 토지나 건축물을 취득한 후 5년 이내에 당해 토지나 건축물이 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산(본점 또는 주사무소용 건축물을 신축 또는 증축하는 경우와 그 부속토지에 한한다)에 해당되는 경우에는 취득세를 3배 중과세하는 것이기 때문에 사실상 지목변경이 된 시점 이후 5년 이내에 본점용 부동산으로 신축하는 경우라도 그 지목변경에 소요된 비용은 과세표준에 포함하여서는 아니된다고 본다.

왜냐하면 골프장에 대한 취득세 중과세를 하는 경우에는 지목변경비용이 골프장을 취득하기 위



한 일체의 비용으로 소요되는 것이기 때문에 과세표준에 포함되는 것이지만 본점사업용 부동산중과세, 사치성재산 등 중과세대상물건을 취득하는 것은 그 과세표준이 취득하는 물건의 취득당시의 시점에서 소요되는 비용이기 때문에 그 이후에 소요되는 비용은 과세표준에서 제외하여야 하는 것이다. 즉 골프장 토지로 간주취득되어 지목의 사실상 변경으로 인하여 가액이 증가한 데에 대하여 취득세를 부과하더라도 이는 당해 토지 자체에 대한 취득세와는 그 부과 대상이 다른 것이기 때문이다.



사 례 본점사업용 부동산의 등과세 판단

(행자부 네정 13407 1040, 2000.8.28.)

기존건축물의 노후된 보일러를 교체하는 경우에는 건축물의 신축 또는 증축에 해당되지 아니하여 취득세가 중과세되지 아니함.

- 본점사업용 부동산에 대한 중과세는 신축과 증축에 한하여 중과세하는 것이므로 개축의 경우에는 중과세 대상에서 제외되는 것임.



사 례 지목변경과 등과세 중복 적용

토지취득당시 원래 지목이 전, 답, 임야 등이었던 골프장용 토지가 지목이 유원지인 골프장 토지로 간주취득되어 지목의 사실상 변경으로 인하여 가액이 증가한 데에 대하여 취득세를 부과하더라도 이는 당해 토지 자체에 대한 취득세와는 그 부과대상이 다른 것이므로, 위 토지들에 대하여 나중에 지방세법 제112조 제2항에 의하여 골프장으로 취득세를 중과하게 된다 하더라도 골프장을 조성하기 이전에 「법인의 비업무용 토지」라 하여 취득세를 중과하는 것이 동일한 규정을 가지고 취득세를 중복과세하는 것이 된다고 할 수 없음. (대법원 96누2934, 1997.7.8.)

4. 본점사업용 부동산 중과세 적용범위

가) 대도시 내 신설법인의 부동산 취득세와 등록세의 비교

등 록 세	취 득 세
① 과밀억제권역 이내	① 과밀억제권역 이내
② 본점 · 주사무소 또는 지점 · 분사무소	② 본점 · 주사무소만 해당
③ 법인설립기준으로 5년 이내	③ 본점토지 취득 후 5년 이내 사용
④ 소유기준(부동산등기)	④ 취득 후 직접사용기준(등기 여부와 무관)
⑤ 제외대상 부동산의 범위는 없음.	⑤ 종업원 후생복지시설 등은 제외
⑥ 원시 · 승계취득 불문	⑥ 원시취득에 한정

대도시 법인설립 후 취득하는 부동산에 대한 취득세나 등록세를 중과세하는 것은 대도시 내 인구 집중억제라는 취지는 동일하지만 본점사업용 부동산에 대한 취득세 중과세와 등록세 중과세는 그 과세요건이 상기와 같이 차이가 있는 것이다. 본점사업용 부동산에 대한 등록세 중과세요건은 수도 권정비계획법상 과밀억제권역 이내에서 법인이 본점 · 주사무소 또는 지점 · 분사무소를 불문하고 법인설립 또는 지점설치 등 기준으로 5년 이내에 취득하는 부동산등기에 대하여 소유기준(부동산 등기)으로 중과세하는 것이며, 종업원 후생시설 등의 중과세제외대상 부동산이 없이 모두 중과세되는 것이며, 취득의 형태가 원시 · 승계취득 여부를 불문하는 것인데 비하여, 취득세는 본점 또는 주 사무소용 부동산에 대하여만 중과세되는 것이기 때문에 지점이나 분사무소 등은 중과세되지 아니 하지만 법인등기에 불구하고 사실상의 본점기능을 하는 경우에 모두 취득세를 중과세하는 것이다.

|| 판례 || 본점사업용 부동산 제외범위

1. 지방세법시행령 제84조의 2 제3항은 법 제112조 제3항에서 ‘대통령령이 정하는 법인의 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산’이라 함은 법인의 본점 또는 주사무소의 사무소로 사용하는 부동산과 그 부대시설용 부동산(기숙사 · 합숙소 · 사택 · 연수시설 · 체육시설 등 복지후생시설과 향 토예비군 병기고 및 탄약고를 제외함)을 말한다 고 규정하고 있는바, 위 규정에서의 복지후생 시설은 법인의 본점 사업용으로 취득하더라도 예외적으로 중과세대상이 되지 아니하는 시설이므로, 이러한 시설은 그 시설이 통상의 업무와는 무관하게 계속적으로 직원들의 연수 또는 체력단



지방세 현실

런 등 후생복지시설임이 명백하여야 하고, 이러한 시설이 복지시설이라는 입증책임은 원고에게 있다고 할 것임.

2. 그러므로 살피건대, 원고가 제출한 현황보고서에 이 사건 건물 중 11층 764.90㎡가 대강의실, 13층 683.10㎡가 기공실, 14층 233.10㎡가 체력단련실, 16층 468.81㎡가 역사관으로 각 기재되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 제1심 법원의 현장검증결과에 변론의 전취지를 종합하면, 체력단련실의 경우 런닝머신 등 운동을 위한 시설이 설치되어 있는 사실은 인정됨.

① 대강의실의 경우 직원들을 대상으로 신제품, A/S, 마케팅 등에 관한 교육연수시설로 일시 사용된 듯하기는 하지만, 한편 주고객인 치과의사, 기공사, 치위생사를 대상으로 치료방법, 치과기재, 의약품, 의료용구 사용방법을 교육하기 위하여 사용되어 온 사실이 인정되는바, 이러한 사실에 비추어 보면 대강의실이 주로 원고의 영업을 위한 장소로 사용되었으므로 직원들만을 위한 연수시설이라로 단정할 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으며, ② 기공실의 경우 이 시설이 직원들의 연수만을 위하여 설치되어 직원들이 연수를 받아왔다고 인정할 증거가 없을 뿐 아니라, 이 사건 건물의 12층(신규개원실)에서 직원들에게 원고가 수입하는 각종 의료기기의 사용법을 교육하면서도 치과의사들을 대상으로 계약체결 장소로 사용하고 있는 점에 비추어 기공실 역시 직원들 외에 기공사 등을 상대로 의료기기 사용법을 소개하는 등의 장소로 사용하여 왔다고 보이고, ③ 역사관의 경우에도 16층 일부에 치료기자재, 관련 서적을 전시하여 둔 것뿐으로 구체적으로 어떠한 방식으로 직원들의 연수나 후생을 위하여 사용되는지를 인정할 자료가 없으므로(오히려 위 각 증거들에 의하면 원고는 이 사건 건물 중 6층과 9층을 주사무실로 신고하였으나, 이 사건 과세처분 직후인 2001년 3월경 이미 그 일부에 대하여 임대를 내어 준 사실이 인정되는바, 이러한 사실에 비추어 보면, 역사관이 원고 직원들의 연수나 복지후생시설로 설치되었다기 보다는 원고 회사규모에 비하여 비교적 넓은 사무실 면적을 확보한 원고가 그 일부 공간을 일시적으로 활용하기 위하여 설치한 것으로 보일 뿐임), 체력단련실을 제외한 대강의실, 기공실, 역사관이 계속적으로 직원들의 연수 또는 후생복지를 위한 시설이라고 보기는 어려워 원고의 이 부분 주장은 체력단련실에 관하여서만 이유 있음.(대법원 2007두11603, 2007.8.20.)

||판례|| 본점사무소용 부동산의 범위 판단

지방세법 규정의 취지는 수도권지역 내에서 인구유입과 산업집중을 현저하게 유발시키는 본점 또는 주사무소의 신설 및 증설을 억제하기 위하여 수도권정비계획법 제6조에 정한 과밀억제권역 내에서의 법인의 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산의 취득에 대하여 취득세를 중과하려는 것이

므로(대법원 93누17690, 1994.3.22. 참조), 이미 위 과밀억제권역 내에 본점 또는 주사무소용 사무실을 가지고 있다가 같은 권역 내에서 사무실을 이전하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 법 제112조의 2 제1항에 의한 취득세 중과대상에 해당되지 않는다 할 것이나, 타인소유의 부동산을 임차하여 본점 또는 주사무소용 사무실로 사용하다가 위 본점 또는 주사무소용 사무실을 새로 취득한 부동산으로 이전하는 경우까지 취득세 중과대상에 해당되지 않는다고 볼 수는 없다 할 것임.(대법원 99두6309, 2000.5.30.)

－현재는 신축·증축하는 경우에 한정하여 중과세대상에 해당함.



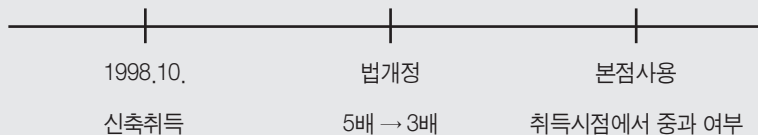
사 례 대도시내 본점사업용 부동산에 대한 통과세 판단

지방세법(1999.1.1. 시행) 제112조 제3항의 규정에 의하여 수도권정비계획법 제6조의 규정에 의한 과밀억제 권역 안에서 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산(본점 건축물을 신축 또는 증축하는 경우와 부속토지에 한 함)을 취득하는 경우에는 취득세율의 3배 중과되거나 신축한 부동산에 대하여 지점용으로 사용하는 경우에는 취득세 중과세대상에서 제외되는 것임.행자부 세정 13407-331, 1999.3.15.)



사 례 본점사업용 부동산에 대한 취득세 통과 (행자부 네정 13407 144, 1999.2.2.)

지방세법 제112조 제3항 규정에 수도권정비계획법 제6조의 규정에 의한 과밀억제권역 안에서 본점사업용 부동산에 대하여는 취득세 중과세대상이므로 1999.4.에 과밀억제권역 안에서 본점사업용으로 사용하는 경 우라면 취득세 중과사유 발생시점의 적용 법률이 적용되어 취득세중과대상임.



(1999.1.1. 이후 원시취득분부터 중과세되는지 여부)



사 례 대도시 내 법인 취득세 · 등록세 통과

지방세법 제112조 제3항 규정에 의하여 수도권 중 과밀억제권역 안에서 법인의 본점사무소의 사업용 부동산을 취득할 경우 그 부분에 대하여는 취득세가 중과세되고, 동법 제138조 제1항 제3호 및 동법 시행령 제102조 제2항 규정에 의하여 법인의 지점설치에 따른 부동산등기는 등록세가 중과세됨. 부가가치세법에 의거 지점사업장으로 사업자등록을 하고, 영업활동을 독립적으로 수행하기 위한 의사결정권한과 예산회계기능을 갖고 대외적인 영업활동을 수행한다면 동법 시행규칙 제55조의 2의 규정에 의한 지점에 해당됨.(행자부 세정 13407-79, 1999.1.21.)

5. 중과세 적용 한계

가) 동일규모로 본점 사무실 이전시 중과세 적용

지방세법 제112조 제2항의 규정에 의거 수도권정비계획법 제6조의 규정에 의한 과밀억제권역안에서 본점 또는 주사업소의 사업용 부동산(본점 또는 주사업소용 건축물을 신축 또는 증축하는 경우와 그 부속토지에 한한다)을 취득하는 경우에 취득세를 중과세하는 바, 이 경우 본점 또는 주사업소용 부동산을 신축 또는 증축후 동일 규모로 본점 또는 주사업소로 사용하는 경우에는 중과세 대상에 해당하는 것인가?

원칙적으로는 조세법해석상 엄격해석 법리를 적용하는 경우에는 신축하거나 증축하는 경우로서 본점사업용 부동산으로 사용하는 경우에는 중과세 대상에 해당되는 만큼, 그 행위가 있는 경우에 한정하여 중과세 대상에 해당하는 것인지 종전에 동일규모로 다시 신축 또는 증축하여 사용하는 경우를 제외한다는 별도의 규정이 없는 이상 중과세 대상으로 보아야 하는 견해가 있고 동일한 규모로 사용하는 경우라면 비록 신축 또는 증축후에 종전과 동일규모로 본점 또는 주사무소용으로 사용하더라도 중과세 대상에 해당한다고 보는 견해도 있다.

이에 대하여 살펴보면 지방세법 제112조 제2항의 규정에서 과밀억제권역안에서 본점 또는 주사업소의 사업용 부동산(본점 또는 주사업소용 건축물을 신축 또는 증축하는 경우와 그 부속토지에

한한다)을 취득하는 경우에 중과세하는 요건을 보면

본점 또는 주사업소용 건축물을 신축 또는 증축하는 경우에 중과세 대상요건으로 하고 있으므로 실제로 동일규모나 그 이하의 규모로 본점사무용으로 사용하더라도 중과세 대상으로 보여지나 이미 과밀억제권역 내에 본점 또는 주사무소용 사무실을 가지고 있다가 같은 권역 내의 다른 곳으로 사무실을 이전하는 경우에는 두 사무실의 규격·형태·가격 등을 비교하고, 사무실 이전의 이유·경위 등 사무실 이전과 관련된 모든 사정을 종합·참작하여 사무실의 이전이 위와 같은 입법취지에 어긋나지 아니한다(대법원 2000. 5. 30. 선고 99두6309 판결, 대법원 2000. 10. 10. 선고 99두5269 판결 참조)는 점으로 입법취지 측면에서 중과세 대상을 배제할 수는 있을 것이다.

||판례|| 본점사무소용 부동산에 대한 중과세

수도권 지역 내에서 인구유입과 산업집중을 현저하게 유발시키는 본점 또는 주사무소의 신설 및 증설을 억제하기 위하여 과밀억제권역 내에서의 법인의 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산의 취득에 대하여 취득세를 중과하려는 것이므로, 이미 과밀억제권역 내에 본점 또는 주사무소용 사무실을 가지고 있다가 같은 권역 내의 다른 곳으로 사무실을 이전하는 경우에는 두 사무실의 규격·형태·가격 등을 비교하고, 사무실 이전의 이유·경위 등 사무실 이전과 관련된 모든 사정을 종합·참작하여 사무실의 이전이 위와 같은 입법취지에 어긋나지 아니하면, 지방세법 제112조 제3항이 정한 취득세 중과대상에 해당하지 아니한다(대법원 2000. 5. 30. 선고 99두6309 판결, 대법원 2000. 10. 10. 선고 99두5269 판결 참조). 과밀억제권역 내에 본점용 부동산인 양재동 건물을 신축하여 취득한 후 중과세된 취득세를 납부하였고, 위 00동 건물을 매각한 후 건물의 신축공사기간 동안 다른 건물을 임시로 임차하여 본점으로 사용하였다가 동일한 과밀억제권역 내에 이 사건 건물을 신축하여 본점을 이전하였으며, 본점 규모도 1994. 8. 10. 00동 건물을 신축하여 취득세가 중과세될 당시의 839.82㎡에서 2008. 8. 5. 처분 당시에는 588.7㎡로 축소되었는바, 본점을 이전하게 된 일련의 경위, 본점의 규모나 형태 등 이 사건 변론에 나타난 제반 사정을 종합하여 볼 때, 이는 과밀억제권역 내에서 인구유입과 산업집중을 억제하려는 지방세법 제112조 제3항의 입법취지에 반한다고 볼 수 없으므로, 동일한 과밀억제권역 내에서 본점용 사무실을 이전하기 위한 이 사건 건물의 취득은 위 규정이 정한 취득세 중과대상에 해당하지 아니한다(대법원 2009두24085, 2010. 4. 15)

나) 본점 또는 주사무소용 사무실로 의무사용기한



본점 또는 주사무소용으로 어느 정도 기간을 사용기간으로 보아야 하는지 여부에 대하여 별도의 근거 규정이 없으므로 본점사무소용으로 사용하는 행위를 기준으로 판단되는 것이다.



사 례 본점사무소용 부동산 통과세 적용 판단

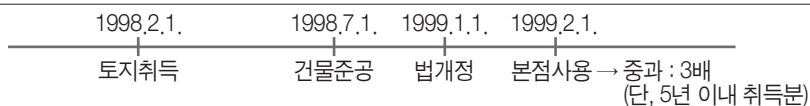
지방세법 제112조제3항에서 「수도권정비계획법」 제6조의 규정에 의한 과밀억제권역안에서 법인의 본점 또는 주사무소의 사무소로 사용하는 부동산과 그 부대시설용 부동산(기숙사·합숙소·사택·연수시설·체육시설 등 복지후생시설과 향토예비군 병기고 및 탄약고를 제외한다)을 신축 또는 증축하여 취득하는 경우에는 취득세율은 제1항의 세율의 3배로 한다고 규정하고 있다. 법인의 본점은 영리법인의 주된 사무소를 의미하며 주된 사무소의 범위는 본점등기를 기준으로 판단하는 것이 아니라 법인의 중추적인 의사결정 등의 주된 기능을 수행하는 장소를 의미하고(대판 92누473, '93.1.15참조), 법인 본점 신축시 임대목적으로 취득하였으나 임대할 수 없어 한시적으로 직접 본점으로 사용하였다면 본점 부동산 신축과는 연관성이 없다고 봄(대판 99두1618, '01.4.10참조)(행정안전부 지방세운영-31861, 2009. 8. 7)

6. 신고납부

가) 신고납부

1. 취득시기와 중과세 판단

1999.1.1. 이후 신·증축하여 본점 또는 주사무소용 부동산으로 직접 사용하는 분부터 취득세 과세기 표준세율의 3배를 적용하며, 「승계」 취득하는 경우에는 중과세대상에서 제외되는바, 이는 취득자가 건축물을 원시취득하는 경우에만 적용하며 승계취득시에는 제외되는 것이다. 또한 1998.1.1. 이전에 신축 후 1999.1.1. 이후 본점사무소용으로 입주하여 직접 사용하는 경우에도 5배 중과세대상이 아니라 3배 중과세 적용대상이고 1999.1.1. 이후에 신축 후 본점용으로 직접 사용시도 당연히 3배 중과세 적용대상이다.



또한 신축 또는 증축하는 건축물과 그 부속토지에 대하여 취득 후 5년 이내에 본점 사무소용으로 사용하는 경우에도 중과세로서 과세요건이 성립된 경우에는 취득세를 3배 중과세하는 것이다. 토지취득 후 5년 이후에 신축한 건축물 내에 본점사무소를 설치한 경우에는 그 부속토지는 중과세대상에서 제외되고, 건축물만 3배 중과세되는 것이다. 또한 토지취득 후 5년 이내에 기존 본점건축물을 증축하여 사용하는 경우에도 토지부분은 중과대상에서 제외되고 건축물만 3배 중과대상에 해당한다. 이는 취득당시 이미 토지분에 대하여는 기존 본점사용시 취득세를 5배 중과되었기 때문에 다시 중과세하는 경우에는 중복과세문제가 발생하기 때문이다. 따라서 1999.1.1. 이전에 토지를 취득하고 1999.1.1. 이후에 본점사업용 건축물을 신축 또는 증축한 다음 그 부동산을 직접 본점용으로 사용한 경우에는 본점용 부속토지에 대하여 비록 1999.1.1. 이전에 취득하였지만 중과세요건이 성립되는 당시의 법률을 적용하여 3배 중과세하는 것이다.

[본점사업용 부동산에 대한 중과세 판단]

구	분	5년 이내	5년 경과 후
토	지	3배 중과(신축, 증축시)	중과배제
건	물	3배 중과(신축, 증축시)	중과배제

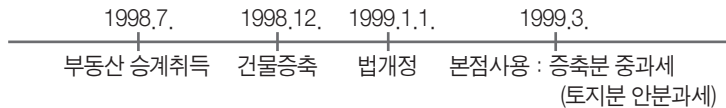
2. 승계취득 후 본점사업용 부동산으로 사용시

지방세법 제112조 제3항의 규정에 의거 수도권정비계획법 제6조의 규정에 의한 과밀억제권역 안에서 대통령령이 정하는 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산(본점 또는 주사무소용 건축물을 신축 또는 증축하는 경우와 그 부속토지에 한한다)을 취득하는 경우에 취득세율은 제1항의 세율의 100분의 300으로 하는바, 1999.1.1. 이전에 승계취득하고 1999.1.1. 이후에 본점사업용 부동산으로 사용하는 경우의 중과세 여부를 판단하면 1999.1.1. 이후부터는 본점사업용 부동산으로 사용한다고 하더라도 본점용 건축물을 신축하거나 증축하는 경우에 한하여 중과세하는 것이므로 승계취득한 경우에는 비록 1999.1.1. 이후에 본점사업용으로 사용한 경우에도 중과세대상에서 제외되는 것이다.





1999.1.1. 이전에 신축 또는 증축으로 원시취득하고 1999.1.1. 이후에 본점사업용 부동산으로 사용하는 경우 중과세를 판단하면, 1999.1.1. 이후부터는 본점사업용 부동산으로 사용한다고 하더라도 본점용 건축물을 신축하거나 증축하는 경우에 한하여 중과세하는 것이므로 여기서 유의하여야 할 사항은 1999.1.1. 이후부터 신축하거나 증축하여 본점용으로 사용하는 것을 의미하는 것이 아니라 1999.1.1. 이전에 신축하거나 증축한 후 5년이 경과되지 아니한 때에도 적용되는 것이다. 이때 토지의 경우도 취득한지 5년이 경과되지 아니한 때에는 건축물을 신축하거나 증축하는 경우라면 건축을 신축 또는 증축한 이후에 본점사업용 부동산으로 사용하는 경우에는 토지부분에 대하여도 중과세되는 것이다. 기존 건축물을 승계취득 이후 증축으로 본점사업용 부동산으로 사용한 경우에는 증축부분에 대하여 중과세되는 것이다. 이때 토지부분도 기존 건축물의 연면적과 증축한 건축물의 연면적에 본점용으로 사용하는 건축물의 면적으로 안분하여 중과세대상을 판단하는 것이다.



2008년 7월에 건물(연면적 1,000㎡ : 10억원)과 토지(3,000㎡ : 20억원)를 취득하여 지점으로 사용 중에 다시 500㎡를 증축(5억원)하여 2009년 3월에 본점의 일부부서가 입주하여 사용(증축부분에 300㎡ 사용)하는 경우에 중과세 범위판단?

- 건물분 : $5\text{억원} \times 300\text{㎡} / 500\text{㎡} = 3\text{억원}$
 $3\text{억원} \times (6\% - 2\%) = 12,000\text{천원}$
- 토지분 : $20\text{억원} \times 300\text{㎡} / (1,000\text{㎡} + 500\text{㎡}) = 4\text{억원}$
 $4\text{억원} \times (6\% - 2\%) = 16,000\text{천원}$
- 총납부 세액 : 건물분 12,000천원 + 토지분 16,000천원 = 28,000천원



사 례 대도시 내 본점사업용 부동산에 대한 등과세 판단

1. 수도권정비계획법 제6조의 규정에 의한 과밀억제권 내인 서울특별시지역 내에서 기존의 건축물과 그 부속토지를 승계취득한 후 그 부속토지 내에 건축물을 증축하여 법인의 본점용으로 사용하는 경우 그 증축한 건축물과 그 부속토지(전체부속토지 중에서 기존건축물과 증축한 건축물을 합한 연면적대비 증축한 건축물연면적으로 안분한 면적)는 지방세법 제112조 제3항 규정에 의하여 취득세가 중과세되며, 등기부상

목적사업에 부동산임대업이 등재되어 있다면 임대된 부분에 대하여는 과밀억제권역 내 법인의 본점사무소용 부동산 및 법인의 비업무용 토지에 해당되지 않아 취득세가 중과세되지 아니함(행자부 세정 13407-138, 2000.2.1.).

2. 개정된 지방세법(1999.1.1. 시행) 제112조 제3항의 규정에 의거 과밀억제권역 안에서 법인의 본점사업용 부동산(본점건축물을 신축 또는 증축하는 경우와 부속토지에 한함)을 취득하는 경우에는 취득세율의 3배중과되며 동법 시행령 제86조의 3 제4호의 규정에 의하여 동 부동산을 본점사무소로 최초로 사용하는 날부터 30일 이내 중과세액을 신고납부하는 것이므로 1999.1.1. 이후 법인의 본점용으로 사용한다면 1999.1.1. 이후 추가입주하여 사용하는 건축물 및 토지에 대하여 취득세 3배 중과세되며, 기존의 건축물에 증축하여 1999.1.1. 이후 본점으로 사용하는 경우 취득세가 3배 중과세되나 당해 비율에 해당하는 토지에 대하여도 취득세가 중과세되는 것임. 또한 등록세는 법인이 설립된 지 5년 이내라면 1996.7. 부동산취득등기당시 5배 중과세되고 설립된 지 5년 이후에는 1999.1.1. 이후 지점(사업장)설치의 경우에는 3배 중과세됨(행자부 세정 13430-220, 1999.2.20.).

—서울시내 본점을 둔 법인이 1996년 7월에 사옥용으로 취득한 후 6개월 내인 1997년 1월 본점을 입주하여 10% 이상 면적을 사용하고 약 50%는 계열사에 임대하여 사용하고 약 50%는 연구소로 사용하고 있는 중 1998년 12월 연구소로 사용하고 있는 부분을 연구소로 2년 이상 사용 후 폐쇄하였고, 그 부분을 신축이나 증축을 하지 아니하고 1999년 이후에 본점으로 사용하거나 현재 계열사에 임대사용 중인 부분을 신축 또는 증축함이 없이 이주하여 주사무소로 사용하는 경우와 기존사용 중인 본점부분을 신축 또는 증축하여 타부서와 함께 사용하는 경우 지방세법 제112조 제3항 및 동법 제138조 제1항이 적용 여부와 연수부분에 대하여 감면되는 지방세는 지방세법 제282조 단서의 규정에 의거 추정되는지

3. 지방세법 제112조 제3항 규정에 의하여 과밀억제권역 내에서 법인의 본점사무소용으로 사용하는 부동산 취득에 대하여는 취득세 중과세대상이므로 건축물을 증축한 후 기존건축물(3층)에서 사용하던 본점사무실을 이전(6층)하였다면 취득세 중과세대상임(행자부 세정 13407-117, 1999.1.27.).

—동일건물의 부지 내에 건물을 증축하여 이전한 경우 이전한 부분은 동일면적의 범위 내라고 하더라도 위치가 상위하기 때문에 중과세할 것인지, 아니면 동일 구내에 있기 때문에 동일면적 내에서는 중전에 중과세하였기 때문에 중과배제하고 초과한 부분에 대하여만 중과세할 것인지 ☺