



질의회신

박 영 모
지방세 운영과



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. 법인의 기업부설연구소용 건물 부속토지 직권 감면 여부

Q 질의내용

대도시에서 본점사업용 건축물 신축을 위하여 토지 취득 후 그 토지위에 건축물 준공 전 그 건축물 일부의 이용계획을 기업부설연구소가 입주하기로 변경하고, 그 변경된 계획에 따라 기업부설연구소가 입주하고 그 용도로 직접 사용하는 경우 그 기업부설연구소로 사용되는 건축물 부분의 부속토지가 감면대상인지 여부

A 회신내용

가. 「지방세법」 지방세법 제282조에서 대통령령이 정하는 기업부설연구소용에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산(부속토지는 건축물 바닥면적의 7배 이내의 것에 한한다. 이하 이조에서 같다)에 대하여는 취득세 및 등록세를 면제한다. 다만, 연구소 설치 후 4년 이내에 정당한 사유 없이 연

구소를 폐쇄하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당부분에 대하여는 면제된 취득세와 등록세를 추징한다고 규정하고 있고, 같은 법시행령 제228조에서 법 제282조에서 “대통령령이 정하는 기업부설연구소”라 함은 토지 건축물을 취득한 후 4년이내에 「기술개발촉진법」 제7조제1항제2호의 규정에 의한 기준을 갖춘 연구소로서 교육과학기술부장관의 인정을 받은 것을 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문 기업부설연구소로 사용되는 건축물 부분의 부속토지가 감면대상인지 여부관련 하여 지방세 감면대상의 판단은 납세의무성립 당시에 사실관계와 법률이 정하는 바에 따라 판단하여야 할 것이고, 과세요건을 구성하는 사실요건이 지방세법에서 정한대로 요건을 구성하고 있는가를 판단하여야 할 것으로 기업부설연구소를 신축하기 위하여 토지와 건축물을 취득하는 경우라고 하더라도 개별 과세대상인 토지와 건축물의 취득시기가 다른 경우 토지와 건축물 각각의 취득시점에 지방세법에서 정하는 해당 요건을 구성하였는가를 판단하여야 할 것이나, 이 건 기업부설연구소 감면의 경우는 기업부설연구소를 설립하기 위하여 과세물건 취득 후 일정기간(4년)이내에 기업부설연구소를 설립하면 감면하겠다는 것이므로(대판2006두19570, 2008.11.27 참조) 해당 토지 취득 이후 사정변경 등으로 인하여 본점사업용이 아닌 기업부설연구소를 설립하였다고 하여 달리 볼 수 없을 것입니다.

다. 아울러 지방세법상 기한내(30일 이내) 감면신청 규정은 납세자로 하여금 과세표준 및 세액의 결정에 필요한 서류를 과세기관에 제출하도록 하는 협력의무에 불과한 것이지 기한내 감면신청이 없다고 하여 감면요건이 충족되어 당연히 감면대상인 것을 감면대상에서 배제한다는 것은 아니므로(대판2003두773, 2004.11.12참조) 해당 토지 취득이후 30일내 기업부설연구소로 사용하겠다는 감면신청이 없었다고 하더라도 이 건 해당 토지 취득후 4년내에 기업부설연구소를 설립한 경우라면 감면대상이라고 사료되나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실관계 등을 조사하여 판단할 사항입니다. 【지방세운영과-2335, 2010. 6. 3.】

2. 법인합병에 따른 대체취득 비과세 승계 여부

Q 질의내용

A법인 소유의 부동산이 수용되어 수령하였던 보상금 일부가 남아있는 상태에서 B법인에게 흡수



합병되었는 바, 존속하는 B법인이 남아있던 일부 보상금으로 부동산을 대체취득하는 경우 비과세 대상인지 여부

|| 사실관계 ||

- 2007.3.30 : 경기도 00신도시 택지개발예정지구 고시
 - 2008.7. 5 : 협의매수 계약 체결
 - 2008.7.31 : A법인이 00군 소재 부동산 대체취득 (취득가액:22억원)
 - 2008. 9. 1 : 취득세와 등록세 납부 (비과세 감면 미신청)
 - 2008. 10. 17 : A법인이 보상금 수령 (보상금 91억원)
 - 2009. 1. 2 : A법인이 B법인으로 흡수합병 (A법인 소멸)
 - 2009. 2. 22 : B법인이 00군 소재 건축물 증축 (취득가액 : 71억원)
- B법인은 보상금 91억원 중 A법인이 이미 대체취득한 22억원을 차감한 69억원은 대체취득 비과세 범위에 포함되어야 한다고 주장

A 회신내용

가. 「지방세법」 제109조 제1항 및 제127조 제2항에서 “「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등 관계법령의 규정에 의하여 토지 등을 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자에게 부동산(선박·어업권 및 광업권을 포함한다. 이하 이 조에서 “부동산등”이라 한다)이 매수 또는 수용되거나 철거된 자가 계약일 또는 당해 사업인정고시일 이후에 대체취득할 부동산 등의 계약을 체결하거나 건축허가를 받고 그 보상금을 마지막으로 받은 날부터 1년이내에 이에 대체할 부동산 등을 취득·등기한 때에는 그 취득에 대한 취득세 및 등록세를 부과하지 아니한다(단서생략).

나. 위 비과세 대상의 경우 “소유 부동산등이 수용된 자가 그 보상금으로 대체취득 하는 것”을 충족 요건으로 규정하고 있으므로 대체취득 비과세 대상이 되려면 반드시 소유 부동산등의 수용이 전제되어야 할 것인데 위 사실관계를 살펴보면, A법인의 경우 B법인에게 흡수합병 될 당시 이미 보상금을 수령한 상태로서 수용된 부동산은 이미 사업시행자의 소유가 된 것이라 할 것인 바, B법인의 경우 A법인 소유의 부동산을 승계한 것이 아니라 A법인이 이미 수령한 보상금을 승계한 것이

라고 할 것이므로 수용된 부동산 소유자와 대체취득자가 같은 것을 요구하고 있는 위 규정 대체 취득 비과세 요건을 충족하였다고 볼 수 없다고 판단되나, 이에 해당하는지의 여부는 과세권자가 사실조사 후 최종 결정할 사항이라 할 것입니다. 【지방세운영과-2339, 2010. 6. 3.】

3. 농어촌 민박 취득시 주택거래 감면 여부

Q 질의내용

“민박용 건물” 을 유상거래로 취득할 경우 주택거래로 취 · 등록세 감면 대상 여부

A 회신내용

- 가. 「지방세법」 제273조의2의 주택거래에 대한 감면규정은 서민주거안정지원 및 주택거래 활성화 위한 것이며, 주택이란 「지방세법」 제180조제3호에서 「주택법」 제2조제1호에서 규정된 “세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속 토지를 말한다”고 되어 있고,
- 나. 「지방세법 시행령」 제77조에서 취득세는 부동산 등이 공부상의 등재 또는 등록사항에 불구하고 사실상으로 취득한 때에 당해 물건의 현황에 의하여 부과한다고 규정되어 있음.
- 다. 따라서 「지방세법」 제273조의2에서 감면대상으로 규정한 주택이라 함은 공부상 용도에 관계없이 사실상 주거용으로 사용하는 건물을 말하며, 소득을 늘릴 목적으로 숙박 · 취사시설 등을 제공하는 사업용인 민박용 건물은 주택에 해당한다 할 수 없어 감면대상에서 제외 됨
- 라. 다만, 「농어촌정비법 시행령」 제49조제1항 규정에서 농어촌민박사업을 경영하려는 자는 [별지제 75조서식]에 의거 농어촌민박사업자 신고서를 제출하도록 되어있고, 그 신고서상 민박사업용에 사용되는 주택(객실)부분의 연면적은 감면배제 하되, 주인이 거주하는 주거용 주택부분의 연면적은 감면대상으로 판단되나, 과세관청에서 사실관계를 조사하여 판단하여 주시기 바랍니다.

【지방세운영과-2408, 2010. 6. 9.】

4. 향교 소유 부동산의 재산세 비과세 여부



Q 질의내용

향교단체가 향교건물 밖의 별도의 장소에서 회의실과 청소년 인성교육장(무료)으로 사용하고 있는 건축물의 재산세 비과세 대상 여부

|| 사실관계 ||

- ① 00시 △△동 **번지 지상 부동산은 제사용 제실 및 당해단체의 주사무소 소재지
- ② 쟁점 부동산은 00시 ○○동 **번지에 위치하며, 건축물의 1층 및 2층은 임대, 3층(쟁점부동산)은 향교회의실 및 교육관으로 운영
- ③ 교육계획서상 '09년도 교육내용 : 한문교육을 통한 인성교육 및 한자급수 자격지도
- ④ 향교운영규정 : 성균관의 향교 직제에 준거하여 제정하고, 향교 운영의 기본이 되며 儒道(유도)정신에 기하여 도의(道義)의 천명(闡明)과 윤리의 부식(扶植) 교화(教化) 발전(發展) 및 공덕(功德)의 작흥(作興)을 목적으로 하고 문묘(文廟)향사(享祀), 향교목적에 수반되는 사업 등을 운영함

A 회신내용

가. 지방세법 제186조에서는 '제사·종교·자선·학술·기예 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 대통령령이 정하는 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 부동산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다'고 규정하고, '다만 대통령령이 정하는 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'고 규정하고 동법 시행령 제79조 제1항에서 '대통령령으로 정하는 비영리사업자라 함은 다음 각 호의 자를 말한다'고 규정하고 제1호에서 '종교 및 제사를 목적으로 하는 단체'를 규정하고 있습니다.

나. 과세기준일 현재 당해 재산이 제사 등을 목적으로 하는 비영리사업자의 목적사업에 직접 사용되거나 종교 목적의 비영리사업자의 목적사업에 직접 사용되는 경우 비과세 대상으로 규정하고 있는바, 다. 제사목적 비영리사업자가 직접 사용하는 부동산이라 함은 제사 등의 시설 및 토지로서 현실적으로 제사 등의 사업에 직접 사용되고 있는 경우를 의미하므로(대법원 92.11.10일 선고 대판92누4499판결 등), 당해 부동산의 경우 제사 등은 주사무소에서 별도로 행해지고 있어 제실·제각 등

과 같이 목적사업에 직접 사용되는 부동산으로 볼 수 없으므로 비과세 대상 부동산으로 보기에는 타당하지 아니하며,

라. 종교목적의 비영리사업자가 고유목적에 직접 사용하는 부동산이라 함은 예배·축전·종교교육·선교활동 등에 직접 사용되는 경우를 의미한다고 볼 수 있으므로, 당해부동산의 경우 1,2층은 임대용으로 제공하고 있고, 종교적 성격의 의식행위가 이루어지는 주사무소와 별개의 장소에 위치해 있으며, 여름에 일시적으로 인성교육·한자교육 등을 실시하고 있는 점 등을 종합할 때, 종교 활동에 필수불가결한 증추적인 지위로 볼 수 없으므로 비과세 대상 부동산이 아니라고 사료되나, 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인하여 최종적으로 판단할 사안입니다.

【지방세운영과-2433, 2010. 6. 12.】

5. 경제자유구역 사업지구 실시계획승인 실효 관련 재산세 납세의무

Q 질의내용

실시계획승인에 따른 용도지역 변경(녹지→주거·상업지역)으로 종합합산을 적용하였으나, 사후에 실시계획승인이 실효되어 용도지역이 당초대로 환원된 경우 이미 납부한 재산세를 소급하여 정정할 수 있는지 여부

|| 사실관계 ||

- ① 00경제자유구역 거주지구 개발계획 및 실시계획승인고시('08.12.31)
- ② 사업착수기한: 2010.5.10
- ③ 실시계획승인 실효고시: 2010.5.20(실효일자 5.11), 당초 용도지역으로 환원
- ④ 농지 등이 당초 저율 분리과세 적용되었으나 실시계획 승인으로 주거·상업지역으로 변경되어 일반분리과세 또는 종합합산과세 적용

A 회신내용

가. 지방세법 제182조 제1항 제3호 및 동법 시행령 제132조 제1항 제2호에서 '전·답·과수원으로서



과세기준일 현재 실제 영농에 사용되고 있는 개인이 소유하는 농지'에 대하여 분리과세 적용대상으로 규정하고, 다만, 특별시지역·광역시지역(군지역을 제외한다)·시지역(읍·면지역을 제외한다)의 도시지역 안의 농지는 개발제한 구역과 녹지지역 안에 있는 것에 한한다고 규정하고 있습니다.

나. 행정행위의 실효란 그 효력이 행정청의 의사와 관계없이 일정한 사실의 발생에 의해 장래를 향해 당연히 소멸되는 것을 의미하는바, 당해 사업의 경우 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제12조에서 '사업 착수기한까지 그 사업에 착수하지 아니하면 사업 착수기한의 다음날에 그 실시계획의 승인은 효력을 잃는다'고 규정하고 있으므로, 착수기한인 2010.5.10까지 사업에 착수하지 아니하여 그 익일부터 당해 실시계획승인은 그 효력을 잃었고, 그 이전까지는 실시계획 승인의 효력이 유지되었다고 보는 것이 타당합니다.

다. 또한 재산세는 매년 독립적으로 납세의무가 발생하는 것으로 과세기준일 현재 토지의 현황이나 이용상황에 따라 과세하는 것(대법원 95.9.26. 선고 95누7857판결 등)이므로 과세기준일 현재 쟁점지역은 실시계획이 승인 및 고시되어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 기존 녹지지역이 주거지역 등으로 변경되어 지방세법상 분리과세가 아닌 종합합산 과세대상 토지 등으로 적용되었으므로 차후에 실시계획승인이 실효되더라도 과세기준일 현재의 토지의 현황에 따라 과세된 재산세는 변경될 수 없으므로 실시계획승인의 실효 이전에 과세된 재산세의 소급정정은 불가하다고 사료됩니다.

【지방세운영과-2434, 2010. 6. 12.】

6. 유사 유흥영업 종과여부

Q 질의내용

식품위생법상 유흥주점영업이 허가되지 아니한 노래연습장 등이 유흥주점 요건을 갖추고 주류 판매와 유흥접객영업을 고의적, 상시적으로 운영하다가 단속부서 또는 과세관청에 적발 될 경우, 지방세법상 취득세 및 재산세 종과대상 여부

A 회신내용

가. 지방세법 제112조제2항 본문 및 제4호에서 유흥주점영업장 용도에 사용되는 건축물중 대통령령

이 정하는 건축물과 그 부속토지에 대하여 취득세를 종과하도록 규정하고 있고,

－ 지방세법 시행령 제84조의3제4항제5호에서 규정하고 있는 유흥주점인 고급오락장에 해당하기 위해서는 유흥접객원으로 하여금 유흥을 돋우는 룸살롱 및 요정영업으로서 별도의 반영구적으로 구획된 객실면적이 영업장면적의 100분의50 이상이거나 객실의 수가 5개이상인 영업장소이고 영업장의 면적이 100제곱미터를 초과하는 것이어야 하므로 이러한 종과대상이 되는 고급오락장으로서의 실체를 갖춘 영업장소에 해당하는지는 그 현황을 객관적으로 판단하여야 함.

나. 또한, 지방세법 시행령(대통령령21217호,2008.12.31)에서 취득세 등 종과세 대상이 되는 고급오락장을 “식품위생법37조에 따라 허가 대상인 유흥주점”으로 규정하여, 무허가영업 등으로 식품위생법상 위반여부가 확인되지 않은 경우에도 종과세율을 확대하여 적용하는 사례를 방지하기 위한 입법취지에 비추어,

－ 사회통념상 유흥주점 영업장이 룸살롱이나 요정영업장소와 유사한 실체를 갖추지 아니하고 노래연습장 업자의 준수사항을 위반한 일시적인 일탈행위에 대하여 유흥주점 형태의 영업장이라 보는 것은 고급오락장에 대하여 취득세를 종과세하는 개정입법취지와 실질과세의 법리에 비추어 합리성이 없다 할 것임.

다. 다만, 노래연습장 등이 실제관계가 유흥접객원으로 하여금 유흥을 돋우는 룸살롱 또는 요정영업소와 유사한 시설을 갖추고 향후 상시적으로 그와 같은 영업을 할 수 있는 상태로 볼 수 있는 경우에 한하여 고급오락장에 해당된다 할 수 있으므로, 과세관청에서 개별적인 사실관계를 조사하여 판단하여 주시기 바랍니다.

【지방세운영과-2431, 2010. 6. 11.】

7. 도시개발사업에 공여하는 주택건설용 토지 분리과세 여부

Q 질의내용

재산세 분리과세 대상인 “도시개발사업에 공여하는 주택건설용 토지”의 적용범위 관련하여 ① 재산세 분리과세 대상 토지가 주택용지만을 의미하는 것인지, ② 도시개발사업에 필수불가결하게 수반되는 공공시설 또는 기반시설용 토지로서 국가 등에 기부채납될 예정인 도로, 공원·녹지용지 및 학교용지 등을 포함하는 것인지 여부



A 회신내용

가. 주택건설용 토지의 분리과세 입법취지는 사업시행자에 대한 조세지원으로 도시개발사업이 원활하게 수행되도록 하기 위함이고, 도로·공원·녹지·학교 등은 입주민들의 생활편익과 쾌적한 주거환경을 위한 공공시설 또는 기반시설로서 주택건설에 필수불가결하게 수반되는 시설이며, 공익적 성격 때문에 실시계획 인가부터 기부채납이 예정되어 있었고, 그 용도가 제한되어 있어 사실상 이를 다른 용도로 사용하여 수익을 올릴 수도 없는 점(대법원 2009두15760, 2010.2.11) 등을 고려할 때, 나. 재산세 분리과세 대상 “도시개발사업에 제공하는 주택건설용 토지”는 기부채납 예정인 공원이나 도로 등 공공시설 용지를 포함한다고 사료됩니다. 【지방세운영과-2523, 2010. 6. 16.】

8. 감면대상 사회단체 등의 종류 판단

Q 질의내용

(재)00연구원이 지방세법 제288조제2항(사회단체 등에 의한 감면)에서 규정한 “학술연구단체”와 “기술진흥단체” 중 어디에 해당하는지 여부

A 회신내용

가. 판단기준

- 지방세법 제288조제2항에서 감면대상으로 규정하고 있는 학술연구단체 등의 범위에 대하여는 지방세법령에 구체적으로 명시하고 있지 아니하므로 개별적으로 그 법인이나 단체의 정관상 목적사업, 예산 및 사업실적 등을 고려하여 해당여부를 판단하되, 학술연구 등이 사업의 부수업무가 되거나 지원업무가 아닌 “주된사업”이어야 하고,
- 주된사업의 판단은 당해 법인이나 단체의 정관상 목적사업과 관련하여 사업실적, 예산의 사용용도 등에 있어 그 비율이 많은 사업을 주된 사업으로 판단하여야 할 것이며, “학술연구단체” 또는 “기술진흥단체”에 해당하는지 여부는 단체의 명칭 여하를 불문하고 실질적인 활동

내역, 예산집행상황 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 함.

나. (재)00연구원 설립목적

- (재)00연구원의 설립근거인 산업기술혁신촉진법 제1조에서 “산업기술혁신을 촉진하고 산업기술 혁신을 위한 기반을 조성하여 산업경쟁력 강화”를 설립목적으로 규정하고 있으며,
 - 산업기술촉진법(구 산업기술기반조성에관한법률) 제42조에 의하여 설립된 (재)00연구원의 법인 정관 제3조에서 법인의 설립목적은 “조선기자재 및 관련부품 산업의 기술혁신에 필요한 연구 개발을 수행하고, 조선기자재업체에 첨단기술개발을 지원” 함이라고 밝히고 있음.

다. 학술연구단체 등 해당여부

- “학술연구단체”란 법인의 정관상 목적사업이 학술교류, 학회지나 회보간행, 연구발표회 및 학술 연구회 개최 또는 연구논문들을 정기적으로 발간하는 것을 주된사업으로 영위하는 법인 또는 단체라 할 수 있음.
- (재)00연구원의 경우 법인 홈페이지에 주요사업이 기반기술개발사업, 기반구축사업 및 시험/인증 센터사업 등으로 등재되어 있고, 연구개발사업은 선박용 인베디드 컴퓨터, 변복조 보드, 선박용 정밀 경사계 등 조선기자재와 관련된 신기술을 개발하여 기업체에 공급하는 사업임을 알 수 있으며,
 - 법인의 결산서 및 인력구성 조직표를 보면, 법인의 주된사업은 기업체와 계약을 체결하여 신기술개발과 연구용역 및 인증사업으로 수익을 얻는 연구개발수입, 기반조성수입, 시험/인증수입이 법인 매출액의 95%이상을 차지하고, 전체 인원중 순수연구개발에 종사하는 인원은 5~6명이고, 대부분은 사업부서 등에 근무하고 있는 인력구성 등에 비추어 볼 때 연구논문 등 학술연구는 기술개발을 위한 사전 연구작업으로 신기술을 홍보하고 지원하는 부수적인 사업으로 판단됨.
- 법인의 설립근거인 법령, 정관상 목적사업, 주된 수행업무 등 실질적인 활동내역, 결산서 등을 종합적으로 고려해 볼 때, (재)00연구원은 조선산업과 관련된 산업기술을 연구·개발하여 이를 관련업체에 보급하거나 정보를 종합 지원하는 것을 주된사업으로 하는 “기술진흥단체”의 요건을 갖추었다고 볼 수 있으나, 법인의 실질적인 사업등 상세내역을 과세권자가 사실관계를 확인하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2580, 2010. 6. 18.】



9. 말소차량이 자동차등록증 회수대상인지 여부

Q 질의내용

자동차 등록이 말소된 차량이 지방세법 제196조의12의 규정에 의한 자동차등록증 회수 및 자동차번호판 영치 대상인지 여부

A 회신내용

가. 자동차관리법 제13조 제1항에서 「말소등록대상차량」에 대하여는 자동차 소유자가 「자동차등록증 및 자동차번호판」 등을 반납하고 말소등록을 신청하도록 규정하고 있고, 동조 제3항에 의한 직권말소의 경우에도 동조 제5항에 의하여 자체없이 자동차등록증과 자동차번호판을 반납하도록 규정하고 있는 바,

나. 신청에 의하거나 직권에 의한 말소등록의 경우에는 자동차 등록증과 자동차 번호판을 반납한 후에 비로소 말소등록이 할 수 있도록 규정하고 있어, 기 말소된 차량은 자동차소유자가 자동차등록증이나 자동차번호판이 이미 반납된 것이므로, 이미 말소된 차량에 대하여는 실질적으로 지방세법 제196조의12의 규정에 의한 자동차등록증의 회수나 자동차번호판 영치 등을 실행할 수 없는 것이라고 사료됩니다.

【지방세운영과-2650, 2010. 6. 24.】

10. 승계조합원 취득에 따른 취득 · 등록세 의무 등

Q 질의내용 1

도시 및 주거환경개선법에 의한 정비사업으로 재건축한 주택을 승계조합원이 사용승인일(준공일) 이후 잔금을 지급하고 조합원지위를 승계한 경우, 승계받은 재건축 주택이 지방세법 273조의2 「주택 거래에 대한 감면」 대상 해당 여부

Q 질의내용 2

재건축 주택에 대한 취·등록세 적용과표 및 신축건축물 보존등기 과세표준액은?

A 회신내용 1 주택거래에 대한 감면 해당여부

- 지방세법 제73조제4항에서 건축허가를 받아 건축하는 건축물에 있어서는 사용승인서 교부일(사용승인서 교부일 이전에 사실상 사용하거나 임시사용승인을 받은 경우에는 그 사실상 사용일 또는 임시사용 승인일)을 취득일로 보고, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업으로 건축한 주택은 법 제54조의 규정에 의한 소유권이전으로 취득하는 경우에는 “소유권이전고시일의 다음날을 취득일”로 보며, 소유권이전고시일 이전에 사실상 사용하는 경우에는 그 사실상의 사용일을 취득일로 본다라고 규정하고 있습니다.
- 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」의 개정(2006.12.28)으로 공동주택의 분양권 및 재건축·재개발 입주권 거래도 부동산거래 신고대상에 포함되어 시행됨에 따라 재건축·재개발아파트 조합원 지위승계시 승계조합원은 취득하는 당초조합원의 소유 토지에 대하여 취·등록세를 납부하여야 하며,
- 재건축·재개발아파트 승계조합원은 당초조합원의 토지지분을 취득하여야만 조합원지위(입주할 수 있는 권리)를 승계받아 추후 입주할 수 있는 자격을 얻는 것이지만, 주택조합이 토지를 조합원으로부터 조합명의로 신탁등기를 한 후에 주택조합명의로 공동주택에 대하여 사용검사를 받은 경우에는 승계조합원은 토지지분이 아닌 주택 및 부속토지(대지권)를 취득한 것이라 할 것입니다.
- 따라서 승계조합원은 당초조합원에게 매매형태로 대금을 지급하고 주택조합용 공동주택을 취득한 것이기 때문에 유상거래에 따른 주택의 취득으로 보아 지방세법 제273조의2에서 규정한 감면적용 대상에 해당된다 할 수 있습니다.

A 회신내용 2 재건축 주택 취득에 따른 취·등록세 과세표준 및 신축건축물 보존등기 과세표준 적용에 대하여

- 지방세법시행령 제82조의2제1항에서는 취득세의 과세표준이 되는 취득가격의 범위를 규정하면서 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야할 일체의 비용을 말한다고 규정하고 있습니다.
- 따라서, 재건축조합의 지위승계에 따른 부동산을 취득한 경우 지방세법 제111조제5항제5호의 규



정에 따라 신고하고 검증받은 가격인 종전 토지가액에 추가 지불액을 합한 토지가액과 건물가격을 포함한 실제거래가격이 취·등록세 과세표준이 되는 것이므로 승계조합원이 지급한 매매대금(670,000,000원)에 대하여 취·등록세를 부과하여야 하며,

- 당초조합원의 지위를 승계한 승계조합원은 재개발조합의 일원으로 의제되어 당초조합원이 취득하는 것과 동일하게 취급되어야 하며 과세기준을 달리 정하는 것은 불합리 하므로 승계조합원의 건물보존등기의 과표는 건축물 총공사 대금에서 승계받은 건축물 지분을 안분한 공사원가(150,000,000원)가 타당한 것으로 판단됩니다. 【지방세운영과-2670, 2010. 6. 24.】

11. 농업회사법인의 유통시설 부동산 감면 여부

Q 질의내용

농업회사법인이 제주도내 영농조합법인 등과 협약을 맺어 말 관련 제품을 가공(마골주, 마유한방비누 등)하여 판매하는 경우 지방세법 제266조제7항 규정에 의한 영농·영어·유통·가공에 직접사용하기 위하여 취득하는 부동산에 해당되는지 여부

A 회신내용

가. 지방세법 제266조제7항 및 제2호에서 「농어업 경영체 육성 및 지원에 관한 법률」에 근거하여 농업의 경영이나 농산물의 유통·가공·판매를 목적으로 설립된 농업회사법인이 영농·영어·유통·가공에 직접사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여 지방세를 감면한다고 규정되어 있으며, 여기서 “영농”이라 함은 농어업·농어촌 및 식품산업 기본법 제3조제1호 및 같은법 시행령 제2조에서 규정한 농업(농산물재배업, 축산업, 임업)을 경영하는 것으로, 유통·가공과는 구별되는 개념이라 할 것입니다.

나. 농산물품질관리법 제2조에서 “농산물”이란 가공되지 아니한 상태의 농산물, 임산물(석재와 골재는 제외) 및 축산물이라 규정하고 있고, 축산법 제2조에서 가축이란 사육하는 소·말·양·돼지·닭을 말하며, “축산물”이란 그 가축에서 생산되는 고기·젖·알·꿀과 이들의 가공품·원피(원모피포함)·원모 그밖의 가축의 생산물이라 정의하고 있으므로, 말(馬)의 마육 및 부산물(뼈,태반 등)은 농

산물의 일종이라 할 수 있습니다.

다. 과세요건이나 비과세 요건 또는 조세감면 요건을 막론하고 조세법률의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석 될 것이고, 합리적인 이유없이 확장해석 하거나 유추해석 할 수 없는바(대판2008두15350, 2009.12.24), 제주마산업(주)가 마육제품의 고도화를 통한 농가의 소득증대를 위하여 농림수산부, 제주특별자치도의 보조금을 지원받아 마(馬)컨트롤센타를 신축하였다 하더라도, 별도의 세제지원 규정이 없는 한 지방세법 제266조제7항의 법문에 규정하고 있는 유통 및 가공시설에 직접 사용하는 부분에 한정하여 감면되는 것입니다.

라. 신축된 마컨트롤센타 건물의 부대시설로 전시·판매를 위한 홍보전시관 및 마관련 상품판매장(뼈분말, 말가죽가방, 말태반화장품 등)은 유통시설에 직접 공여되는 면적이라 할 수 있으나, 접객시설을 갖추고 구내에서 직접 소비 할 수 있도록 음식을 조리하여 제공하는 식당이나 농산물 유통·가공사업과 직접 관련이 없는 본사의 지원부서인 본점사무실 등에 사용되고 있는 부동산은 지방세법상의 감면요건을 충족하지 못하였다 할 것이므로, 이에 해당여부는 과세관청에서 건축물 사용현황 등 사실관계를 확인하여 판단할 사항임을 알려드립니다. 【지방세운영과-2752, 2010. 6. 29.】

12. 대도시내 법인이 부동산등기에 대한 등록세 중과여부

Q 질의내용

대도시외 법인이 대도시내에 토지를 취득하여 건물을 신축한 후, 건물의 일부는 본점 용도로 사용하고 나머지는 임대로 사용하는 경우 등록세 중과세 적용을 전체 면적을 기준으로 하는지 혹은 실제 본점 용도로 사용하는 면적을 기준으로 하는지 여부.

A 회신내용

가. 지방세법 제138조제1항제3호 및 같은법 시행령 제102조제2항에서 법인 또는 지점등이 그 설립·설치·전입 이전(以前)에 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소의 용도로 사용하기 위하여 취득하는 부동산 등기에 대하여는 제131조에 규정한 당해 세율의 100분의 300으로 한다고 규정되어 있습니다.



나. 지방세법시행령 제102조제2항을 개정(2009.5.14)하기 전까지는 설치·전입 이전에 취득하는 “일체의 부동산등기”를 그 대상으로 하였는바, 그 범위가 분명하지 않아 관련성을 광범위하게 해석하여 지점 등의 설립·설치·전입과 무관한 부동산등기에 대하여도 등록세를 부과하는 혼선이 있어, 2009.5.14 개정에서 이를 “법인의 본점 또는 지점의 용도로 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산등기”로 한정하여 부과범위를 명백하게 규정하였습니다.

다. 법인 또는 지점 등이 그 설립·설치·전입 이전에 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소의 용도로 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산이란 당해 본점 또는 지점용 사무실 및 그 부대시설 등을 의미하는 것으로 직접사용이 아닌 임대등을 목적으로 취득한 부동산의 경우에는 등록세 부과 대상에 해당하지 않으나, 법인 또는 지점 등이 설립·설치·전입 이후(以後) 5년이내에 취득하는 부동산 등기에 대하여는 법인 또는 지점 등이 설립·설치·전입 이전의 등기와는 달리 직접사용 여부와 관계없이 일체의 부동산등기에 대하여는 등록세 부과대상에 해당되니, 과세관청에서는 법인 설립(설치, 전입)일과 부동산 취득일 등 사실관계를 확인하여 판단하시기 바랍니다.

【지방세운영과-2781, 2010. 7. 1.】

13. 지방소득세(특별징수분) 미납 가산세 여부

Q 질의내용

“B” 법인이 “A” 카드사에 인터넷 카드납부를 위해 “지방소득세 특별징수분 납입서 및 영수필통지서”를 FAX 발송하였으나, “A” 카드사는 인터넷 카드납부를 누락하여 기한 후 납부하여 지방세법 제179조의3 제3항에 규정에 따라 100분의 10에 해당하는 가산세 부과 대상인지 여부

A 회신내용

가. 지방세법 제179조의3제3항에 소득분의 특별징수의무자가 징수하였거나 징수할 세액을 기한내에 납입하지 아니하거나 미달하게 납입한 경우에는 그 납입하지 아니한 세액 또는 미달한 세액의 100분의 10에 상당하는 금액을 가산한 것을 세액으로 하여 특별징수의무자로부터 징수하도록 하고 있으며

나. 또한, 동법 제26조의5제2항에서 신용카드로 지방세를 납부하는 경우에는 지방세수납대행기관의 승인일을 납부일로 하고 있습니다.

다. “B” 법인이 “A” 카드사에 인터넷 카드납부를 위해 “지방소득세 특별징수분 납입서 및 영수필통지서”를 FAX를 발송하였으나, 지방세수납대행기관인 “A” 카드사 지방세 납부 승인이 없었다면 납부하였다고 볼 수 없으므로

라. 특별징수의무자가 지방세법 제173조의3 제1항의 규정에 의하여 특별징수세액을 징수하였을 경우에는 그 징수일에 속하는 달의 다음달 10일까지 관할 시·군에 납입하여야 함에도 지방세수납대행기관(A카드사)이 신용카드 승인을 하지 아니하여 납부를 이행하지 아니한 결과를 초래하게 된 경우에는 100분의 10에 해당하는 가산세를 부과하여야 할 것으로 사료됩니다.

【지방세운영과-2780, 2010. 7. 1.】

14. 자동차세 가산금의 납부기한

Q 질의내용

자동차세 가산금의 납부기한 산정근거

|| 사실관계 ||

- ① 대도시 설립 후 5년이상 경과된 A법인(유통업)이 100% 출자하여 대도시내 신규 B법인(유통업) 설립예정
- ② 신규 B법인(유통업)이 대도시 설립 후 5년이상 경과된 C법인의 유통사업 부분 포괄 양수예정
- ③ 신규 B법인(유통업)이 C법인으로부터 포괄양수 한 자산을 A법인에게 임대예정
- ④ A법인이 신규 B법인(유통업)을 흡수합병 할 예정

A 회신내용

가. 자동차세의 납부기한은 지방세법 제196조의6에 의거 제1기분은 6월 16일부터 6월 30일까지이며, 납부기한까지 자동차세를 완납하지 않은 경우에는 지방세법 제27조에 따라 100분의 3에 상당하는 가산금을 징수토록 하고 있습니다.



나. 따라서, 귀하께서는 관할 지방자치단체로부터 부과된 제1기분 자동차세를 납부기한인 6월 30일이 지난 7월 2일 납부하셔서 자동차세와 가산금을 함께 납부하신 것이며, 일할 계산하여 연체이자를 납부하신 것이 아님을 알려드립니다.

다. 또한, 8월 2일까지 가산금 납부기한이 지정된 것은 민법의 기간계산 방법에 따라 7월 31일과 8월 1일이 공휴일이어서 만료기한이 연장된 것임 【지방세운영과-2872, 2010. 7. 7.】

15. 차량 시가표준액 잔가율 적용 방법

Q 질의내용

「건물 및 기타물건 시가표준액 조정기준」의 차량 시가표준액 적용요령에 제작년도를 기준으로 차량의 경과년수별 잔가율을 적용하는 경우, 당해연도에 등록하는 신규등록대상(신조차) 차량의 경우 잔가율을 적용하여야 하는 지 여부.

A 회신내용

가. 「건물 및 기타물건 시가표준액 조정기준」에 차량의 시가표준액은 “최초 취득가격에 경과년수별 잔가율을 곱하여 산출한 금액으로 한다” 라고 규정한 적용요령은,

나. 차량은 제한된 내용연수에 사용할수록 그 경제가치가 원래가치보다 점점 낮아지는 “감가상각비용”을 반영하기 위한 제도이며,

다. 신조차(新造車)는 자동차를 제작·조립 또는 수입하는 자(이들로부터 자동차의 판매위탁을 받은 자를 포함하며, 이하 “자동차제조·판매자”라 한다)가 최초 소비자에 공급하여 사용에 따른 가치 감소가 발생하지 아니한 신차를 말하며,

라. “조정기준”에서의 “잔가율”은 자동차의 사용으로 인해 발생하는 자산의 가치감소분(감가상각비용)을 공제한 잔존가치 비율을 뜻하고 있어,

마. 자동차제조·판매자가 최초 공급하는 신규등록대상(신조차) 차량의 경우에는 잔가율을 적용하지 아니함이 타당하다고 판단되며,

바. 이에 해당하는 지 여부는 과세권자가 구체적인 사실을 조사하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2904, 2010. 7. 8.】

16. 주택재개발지역에서 관리처분인가후 사실상 거주하는 주택에 대한 감면여부

Q 질의내용

주택재개발지역에서 관리처분계획 인가전에 조합원으로부터 주택을 계약하고 관리처분일 이후에 잔금을 지급하여 토지 및 건축물을 취득 하였으나, 사실상 매도인이 취득일(잔금지급일)까지 거주하여, 재산세는 현황상 주택으로 과세되고 있는데도 취득세에 대하여는 주택의 멸실여부나 관리처분일을 기준으로 주택여부를 판단하는 등 다른 견해가 있어 당해 건물에 주택거래세 감면대상 해당여부를 질의함

A 회신내용

가. 지방세법 제273조의2에서 유상거래를 원인으로 취득·등기하는 주택에 대한 취득세는 제112조제1항의 규정에 의한 세율을 적용하여 산출한 세액의 100분의50을 경감한다고 규정되어 있고, 등록세는 제131조제1항제3호(2)목의 규정에 의한 세율을 적용하여 산출한 세액의 100분의50을 경감하도록 규정하고 있으며, 지방세법시행령 제73조제1항에서 유상승계취득의 경우에는 사실상 또는 계약상의 잔금지급일을 취득일로 본다고 규정하고 있고, 동법시행령 제77조에서 부동산 등에 있어 공부상의 등재 또는 등록사항에 불구하고 사실상으로 취득한 때의 당해 물건의 현황에 의하여 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 지방세법 제273조의2에서 “주택”이라 함은 세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 주택의 판단기준은 건물의 구조 자체가 주거시설로 되어 있고 용도가 주거생활에 사용되는 건축물을 의미하는 것으로 구조요건과 용도요건을 동시에 충족한다면 주택에 해당된다고 할 것입니다.

다. 귀문의 경우 도시 및 주거환경정비법에 의한 관리처분계획인가일 이후 매수인이 원조합원으로부터 당해 주택에 대해 잔금을 지급하여 취득하였고, 취득 당시 기존주택은 철거되지 않은 상태로 매도인이 주거용 주택으로 사용하고 있다면, 당해 부동산은 지방세법 제273조의2의 유상거래를 원인으



로 취득하는 “주택”에 해당하여 취·등록세 경감대상이라 판단됩니다. 다만, 재건축 추진을 위해 전기단전 및 가스공급이 중단되고 관련 행정관청으로부터 공동주택 파손·철거행위허가를 받아 사실상 주택으로 볼 수 없는 아파트를 취득한 경우에는 주택거래에 대한 취득세 등의 경감대상에 해당하지 않는다고 판단되나, 이에 해당여부는 관세권자가 사실조사를 통하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2911, 2010. 7. 8.】

17. 과점주주 취득세 납세의무성립 여부

Q 질의내용

A·C법인(甲개인이 임원으로 근무중)이 출자하고 있는 대상법인의 주식을 甲개인이 신규로 8%로 취득한 경우 甲개인의 입장에서 甲개인과 자신이 임원으로 있는 A·C법인을 “사용인 기타 고용관계 있는자”로 보아 특수관계 성립되어 취득세 과세대상인지 여부

|| 사실관계 ||

- ① 대상법인 : 00000000 (주)
- ② 대상법인 주식 甲 주식취득일 : '10년 6월 11일
- ③ 甲 대상법인 주식취득 후 대상법인 주주변동 현황

주주명	甲 취득 전		甲 취득후		甲과의 관계
	주식수	지분율	주식수	지분율	
A법인	1,240,000	40%	1,240,000	40%	甲개인은 A법인의 회장으로 근무
B법인	775,000	25%	527,000	17%	관계없음.
C법인	310,000	10%	310,000	10%	甲개인은 C법인의 등기임원
D법인	155,000	5%	155,000	5%	甲개인은 직계비속(戊)과 함께 D법인의 주식을 50% 초과 보유
개인주주 3인 (乙,丙,丁)	620,000	20%	620,000	20%	개인주주3인은 甲개인의 직계비속
甲개인	0	0	248,000	8%	

④ 각 법인주주의 주주현황

법인별	주주 및 보유비율	甲개인과 관계
A법인	- E법인 : 34.58% - 戊개인 : 1.78%	甲개인은 회장, 대상법인 주주 乙,丙,丁은 임직원이 아님
B법인	- E법인 : 39.5% - A법인 : 39.33% - 우리사주 조합외 : 21%	관계없음.
C법인	- A법인 : 16.88% - F법인 : 5.66% - D법인 : 0.67% - 甲개인 : 6.96%	甲개인은 등기임원
D법인	- 戊개인 : 31.88% - 甲개인 : 22.99% - 해비치사회공헌문화재단 : 1.37%	甲개인은 직계비속(戊)과 함께 50% 이상 보유

A 회신내용

가. 「지방세법」 제22조제2호에서 과점주주(주주 또는 유한책임사원 1인과 그와 대통령령이 정하는 친족 기타 특수관계에 있는 자들의 소유주식의 합계 또는 출자액의 합계가 당해 법인의 발행주식총수 또는 출자총액의 100분의50을 초과하는 자들을 말한다. 이하 같다)라고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제6조제1항에서 법 제22조 제2호에서 “대통령령이 정하는 친족 기타 특수관계에 있는자”라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 자를 말한다고 규정하며 그 제9호에서 사용인 기타 고용관계에 있는자, 그 제11호에서 주주 또는 유한책임사원이 개인인 경우에는 그 주주 또는 유한책임사원과 그와 제1호 내지 제10호의 관계에 있는 자들의 소유주식수 또는 출자액(이하 “소유주식수 등”이라 한다)의 합계가 발행주식 총수 또는 출자총액(이하 “발행주식총수등”이라 한다)의 100분의 50 이상인 법인, 그 제12호에서 주주 또는 유한책임사원이 법인인 경우에는 그 법인의 소유주식수등이 발행주식총수 등의 100분의 50 이상인 법인(정부가 주주인 경우에는 정부를 제외한다)과 소유주식수 등이 해당법인의 발행주식총수 등의 100분의 50 이상인 법인(정부가 주주인 경우에는 정부를 제외한다) 또는 개인이라고 규정하고 있으며, 「지방세법」 제105조제6항에서 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 그 과점주주는 당해 법인의 부동산·차량·기계장비·입목·항공기·선박·광업권·어업권·골프회원권·승마회원권·콘도미니엄회원권 또는 종합체육시설이용



회원권을 취득한 것으로 본다. 다만, 법인설립시에 발행하는 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주가 된 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있습니다.

나. 귀 문 甲개인을 기준으로 특수관계 여부를 판단할 경우 甲개인과 A·C법인 관계에 특수관계가 성립되는지 여부와 관련하여 과점주주는 「지방세법」 제22조제2호 소정의 형식적 요건을 갖추고 당해 과점주주가 법인의 운영을 실질적으로 지배 할 수 있는 지위에 있음을 요하므로(대판 06두19501, 2008.10.23) 甲개인이 A·C법인의 회장 및 임원으로 甲개인·A·C법인이 대상법인에 대한 실질적인 지배력이 있으므로 특수관계가 아니라고 볼 수는 없을 것입니다.

다. 다만, 이 건의 경우 과세요건이나 비과세요건 또는 조세감면 요건을 막론하고 조세법률의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석 될 것이고 합리적 이유없이 확장해석하거나 유추해석 할 수 없으며(대판2008두15350, 2009.12.24 등 참조) 대상법인에 대하여 신규로 주식을 취득한 甲개인은 A·C법인의 임원으로 재직하고 있으므로 A·C법인의 입장에서는 甲개인이 사용인 기타 고용관계에 있다고 볼 수 있지만, A·C법인의 임원인 甲개인의 입장에서는 A·C법인을 甲개인의 사용인이거나 고용관계에 있는 자라고 할 수는 없을 것으로(조심2008지345, 2008.12.11참조) 甲개인을 기준으로 특수관계 여부를 판단할 경우 甲개인과 A·C법인과와의 관계에서 특수관계가 성립된다고 볼 수 없을 것으로 사료됩니다.

라. 아울러 甲개인이 해당법인의 주식을 신규로 취득한 경우 납세의무가 성립되는지 여부와 관련하여 과점주주 간주 취득세 납세의무 성립은 법인의 주식 또는 지분을 취득하여 과점주주가 되었을 때 납세의무가 성립되므로 甲개인을 기준으로 보았을 때 A·C법인들과의 관계를 사용인 기타고용 관계로 볼 수 없어 특수관계가 성립되지 않아 과점주주에 해당되지 않고, 나머지 대상법인 주주입장에서 볼 때에도 친족 기타 특수관계 사이에서 과점주주에 해당되지 않으므로 과점주주 간주 취득세 납세의무는 성립되지 않을 것으로 사료되나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실관계 등을 조사하여 판단할 사항입니다. 【지방세운영과-2937, 2010. 7. 12.】