



질 의 회 신

오 정 의
행정안전부 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. 법인 경매 취득시 취득세 과세표준

Q 질의내용

법인이 경매로 부동산을 취득하는 경우 취득세 과세표준을 경락대금과 장부가액(경매신청자의 보전액 반영) 중 무엇으로 할 것인지의 여부

A 회신내용

가. **舊** 지방세법(2011.1.1 법률 제10221호로 개정되기 이전의 것) 제111조제5항제4호 및 **舊** 지방세법시행령(2011.1.1 대통령령 제22395호로 개정되기 이전의 것) 제82조의2제1항, 동 시행령 제73조에 의하면 공매 및 경매에 의한 취득은 경락대금을 완납한 날이 취득시기이며, 그 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 간접비용 일체가 취득세 과세표준이 되는 것이므로 경매 또는 공매 등

[지방세분야]
질의회신

의 방법에 의한 취득의 경우 경락대금과 경락받기 위해 지출한 간접비용(소개수수료, 연체료 등)을 합친 금액이 취득세 과세표준이 되는 것입니다.

나. 경락대금이 일정금액을 초과할 경우 경매 신청자가 경매 낙찰자에게 지급하는 보전액은 원활한 경매진행을 위한 경매 신청자의 비용일 뿐이므로 법인장부상 경락 부동산의 취득가액에서 차감했다라도 경매 낙찰자의 취득가격과는 관련이 없는 것입니다.

【지방세운영과-2590, 2011. 6. 3.】

2. 산업단지 산업용 건축물의 범위

Q 질의내용

산업단지 사업시행자가 산업단지를 개발·조성하여 분양 또는 임대할 목적으로 취득하는 부동산에 대하여는 지방세법에서 취득세의 면제를 규정하고 있는바, 부동산의 범위에 산업용 건축물 이외의 판매시설, 문화시설, 집회시설이 포함되는지 여부

A 회신내용

산업단지개발사업은 산업단지를 조성하기 위하여 시행하는 용지조성사업, 건축사업 및 기반시설 설치사업 등을 포함한 포괄적인 개념이며, 지방세특례제한법 제78조 제2항에서 사업시행자가 산업단지를 개발·조성하여 분양 또는 임대목적으로 취득하는 부동산이라 규정하고 있어 감면대상 부동산을 산업용 건축물로 한정한다 할 수 없다 판단됩니다.

【지방세운영과-2614, 2011. 6. 5.】

3. 종중이 제사에 직접 사용하는 부동산 감면관련 질의회신

Q 질의내용



지방세특례제한법 제50조 제1항에서 “종교 및 제사를 목적으로 하는 단체가 해당 사업에 직접 사용하는 부동산” 에 종중 소유의 제사용도 부동산이 해당되는지 여부

※ 종중이 취득세 감면대상인 “제사를 목적으로 하는 단체” 에 해당여부

A 회신내용

가. 지방세법상 종교 및 제사 단체에 대한 감면규정은 공공의 목적에 쓰이거나 공익적 성격을 갖추고 있는 부동산을 과세대상에서 제외함으로써 불특정다수인의 복리증진을 목적으로 하는 사업을 세 제지원 하고자 하는 입법취지라 할 것입니다.

나. “종중” 이라 함은 선조분묘에 대한 관장, 친목과 상부상조, 종중후생 및 장학사업 등을 목적으로 하는 단체로 정의하고 있는 판례를 (대법원 90누7487, 1991.2.22) 비추어 볼 때, 종중소유의 제실 등이 제사목적에 일부 사용된다 하더라도 특정한 또는 특정 집단의 이익만을 위한 종중명의로 제 실 및 그 부속토지는 취득세 감면대상에 해당하지 않는다고 판단됩니다.

【지방세운영과-2606, 2011. 6. 6.】

4. 공동건축주 상속지분 최초분양 해당여부에 대한 질의회신

Q 질의내용

임대용 부동산을 신축한 공동건축주인 배우자의 사망으로 상속지분을 취득한 피상속인으로부터 임대사업자가 상속지분을 분양받아 취득한 경우, 건축주로부터 최초로 분양받은 경우에 해당되는 지 여부

〈사실관계〉

- '05년 : 부부 공동명의(1/2씩)로 임대사업용 공동주택 신축 · 취득
- '11년 : 공동명의(부부)중 한 명 사망
 - 피상속자 지분(1/2)을 공동명의 배우자가 상속 받음

- '11년: 임대사업자가 상속분을 포함 건축주로부터 분양 취득

A 회신내용

가. 「지방세특례제한법」 제31조제1항에서 「임대주택법」 제2조제4호에 따른 임대사업자(임대용 부동산 취득일로부터 30일 이내에 임대사업자로 등록한 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 "임대사업자"라 한다)가 임대할 목적으로 공동주택(그 부속토지를 포함하되, 해당 공동주택의 부대시설 및 임대수익금 전액을 임대주택관리비로 총당하는 임대용 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 건축하는 경우 그 공동주택과 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 공동주택을 최초로 분양받은 경우 그 공동주택(「주택법」 제80조의2제1항에 따른 주택거래신고지역에 있는 공동주택은 제외한다)에 대하여는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 2012년 12월 31일까지 지방세를 감면한다. 다만, 토지를 취득한 날부터 정당한 사유 없이 2년 이내에 공동주택을 착공하지 아니한 경우는 제외한다(각호 생략)고 규정하고 있습니다.

나. 위 조항 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 공동주택을 최초로 분양받는 경우 그 공동주택에 대하여 취득세 등을 감면한다는 규정에서 건축주란 당해 공동주택의 건축허가 명의인 또는 이와 동일시할 수 있는 경우로서 상속 또는 합병·분할 등의 사유로 건축주의 지위를 승계한 자를 포함한다고 할 것(서울고법 2006.11.9. 선고 2004누13938 판결 참조)이므로, 위 사실관계와 같이 임대주택 공동건축주(부부) 1인의 사망으로 불가피하게 상속지분과 건축주의 지위를 승계받은 상속인(공동건축주 1인)으로부터 분양받은 경우 그 상속지분도 건축주로부터 최초로 분양받은 경우에 해당된다고 할 것입니다만, 이에 해당되는지 여부는 당해 과세권자가 사실관계 등을 조사하여 최종 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2759, 2011. 6. 13.】

5. 취득 이후 임대로 변경시 취득세 감면 해당여부에 대한 질의회신

Q 질의내용

임대주택 건설사업자가 당초는 분양할 목적으로 주택건설사업계획을 승인을 받은 후 토지를 구입



하여 취득세를 납부하였던 바, 이후 주택건설사업계획을 변경하여 임대목적으로 공동주택(부속토지 포함)을 건축할 경우 기 납부한 취득세를 감면할 수 있는지 여부

A 회신내용

가. 「지방세특례제한법」 제31조제1항에서 「임대주택법」 제2조제4호에 따른 임대사업자(임대용 부동산 취득일부터 30일 이내에 임대사업자로 등록한 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 "임대사업자"라 한다)가 임대할 목적으로 공동주택(그 부속토지를 포함하되, 해당 공동주택의 부대시설 및 임대수익금 전액을 임대주택관리비로 총당하는 임대용 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 건축하는 경우 그 공동주택과 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 공동주택을 최초로 분양받은 경우 그 공동주택(「주택법」 제80조의2제1항에 따른 주택거래신고지역에 있는 공동주택은 제외한다)에 대하여는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 2012년 12월 31일까지 지방세를 감면한다. 다만, 토지를 취득한 날부터 정당한 사유 없이 2년 이내에 공동주택을 착공하지 아니한 경우는 제외한다(각호 생략)고 규정하고 있고, 「지방세기본법」 제34조 제1항제1호에서 취득세 납세의무 성립시기를 취득세 과세물건을 취득하는 때로 규정하고 있습니다.

나. 지방세 감면 여부는 지방세 납세의무 성립시기를 기준으로 감면요건 충족 여부에 따라 판단하여야 할 것이므로, 취득세의 경우 취득세 과세물건을 취득하는 시점에서 감면요건의 충족 여부로 판단하여야 할 것입니다. 위 규정에서 임대주택 건축사업자가 임대용 공동주택을 건축할 목적으로 취득하는 부속토지에 대하여 취득세를 면제한다고 규정하고 있는바, 귀문과 같이 분양을 목적으로 공동주택의 부속토지를 취득한 경우라면, 취득세 납세의무 성립시기인 당해 토지의 취득시점에 임대할 목적으로 건축하는 공동주택이라는 위 감면요건을 충족하지 못하였다고 할 것이므로 취득시점 이후에 감면요건을 충족하였다고 하더라도 법적 안정성 측면에서 이를 소급하여 적용할 수는 없다고 할 것입니다만, 이에 해당되는지 여부는 당해 과세권자가 사실관계 등을 조사하여 최종 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2758, 2011. 6. 13.】

6. 재개발아파트 준공에 따른 재산세 납세의무자 관련 질의 회신

Q 질의내용

「도시및주거환경정비법」에 의한 주택재개발사업에 따라 과세기준일 현재 아파트가 준공되어 있고, 이전고시가 이루어지지 아니한 경우 신축아파트에 대해 재산세를 과세할 수 있는지

〈사실관계〉

- 사업시행자 : 00구역주택재개발정비사업조합
- 사업시행인가(07.9.6.) , 준공인가(11.2.25.)
- 소유권이전고시 예정(11.6월 이후)

A 회신내용

가. 지방세법 제107조제1항에서 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다고 규정하고 있습니다.

나. 지방세법 제105조에서 재산세 과세대상은 주택·건축물·토지로 구분하고, 같은법 제104조제3호에서 주택이란 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 “세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물”로 규정 있는 바, 주택재개발사업으로 주택(건축물)이 사업시행인가의 내용대로 건축되었고, 주택법에 따라 사용검사를 받아 사용할 수 있는 등 주택으로서의 그 실체가 있는 이상 준공된 아파트는 재산세 과세대상 “주택”에 해당한다고 볼 수 있고, 주택의 범위는 그 부속 토지를 포함하므로 그 부속토지(대지권)와 함께 “주택분 재산세”로 과세하는 것이 타당합니다.

다. 한편, 재산세 납세의무자인 사실상소유자란 공부상 소유여부를 불문하고 당해 재산에 대해 실질적 소유권을 가진자로서 사용·수익·처분할 수 있는 지위에 있는 재대판 2005두15045, '09.3.23)라 할 것이며, 사실상소유자를 확인할 수 없는 경우 예외적으로 공부상소유자·사실상 사용자 등을 납세의무자로 볼 수 있고(지방세법 제107조제2항, 제3항), 또한 납세자변경신고 및 과세권자의 직권조사를 통해 재산세납세의무자를 결정할 수 있는 등(지방세법제120조) 재산세 “과세대상”에 대한 납세의무자 결정에 있어 전반적인 사정을 고려하여 판단하여야 할 것입니다.

라. 따라서 귀문의 경우 주택재개발사업으로 아파트가 준공되었다면 ①재산세 과세대상인 주택으로



서의 그 실체가 있다할 것이며, ②신축된 재개발주택에 대해 별도의 재산세 비과세·감면을 규정하지 아니한 점, ③준공 이전에는 당해 토지에 대하여 재산세가 과세되어 왔는 바, 준공 이후에도 주택의 부속토지로서 일관된 과세가 필요한 점, ④관리처분계획에서 정한 내용대로 당해 “조합원·조합”이 궁극적으로 소유하게 되며 이전고시(분양처분) 그 자체로는 아무런 권리의 득상, 변동을 생기게 하는 것이 아닌 점(대법원 95다10570, ’95.6.30), ⑤ 관리처분계획, 공사완료(준공), 이전고시 등의 절차를 거쳐 “조합원·조합”이 소유권보존등기 권리자로 등재되는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 이전고시 이전이라도 “조합원·조합”은 당해 신축아파트의 사실상소유자로서 재산세 납세의무자로 볼 수 있다고 사료되며, 이에 해당하는 지 여부는 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인한 후 판단할 사안입니다.

【지방세운영과-2780, 2011. 6. 14.】

7. 취득가격 일부무효로 인한 취득세 환급가능 여부

Q 질의내용

당초의 취득가격이 대법원 판결로 일부무효가 된 경우 기 자진납부한 취득세의 일부를 환급할 수 있는지의 여부

A 회신내용

취득세는 원칙적으로 납세의무자가 스스로 과세표준과 세액을 신고함으로써 납세의무가 확정되지만, 과세표준이었던 분양전환가격이 대법원 확정판결로 일부무효가 되었다면 무효가 된 계약 일부에 대해서는 실제적인 법률관계에 있어서 소유권을 취득한 것이라고 볼 수 없으므로 그 부분에 대한 취득세는 환급대상으로 판단되나, 이에 해당되는지의 여부는 과세권자가 사실관계 등을 파악하여 결정할 사항입니다.

【지방세운영과-2844, 2011. 6. 17.】

8. 주택 부속토지 해당여부

Q 질의내용

주택과 연결한 개발제한구역안의 농지(이하 '쟁점토지')를 주택의 정원으로 불법 전용하여, 적법한 주택과 하나의 울타리 내에서 사용하는 경우에 해당 토지가 "주택부속토지"에 포함되는 지 여부

A 회신내용

- 가. 재산세 과세대상인 1구의 주택을 이루는지 여부는 경제적 일체에 따라 하나의 주거생활단위로 제공되는 것인지 여부에 의하여 합목적적으로 결정되어야 하고(대법원 90누7425, '91.5.10.)
- 나. 주택 부속토지 여부는 토지의 권리관계·소유형태 또는 필지수를 불문하고 당해 토지가 이용되고 있는 실태가 하나의 주거생활에 제공되는 건물의 효용과 편익을 위하여 사용되는지 여부에 따라 결정되어야 할 것이며 (대법원 92누18535, '93.9.14.)
- 다 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「개발주택가격조사·산정지침」에서 주택부속토지의 범위 등에 관한 규정을 두고 있다 하더라도 지방세법령에서 그 적용에 관한 규정을 준용하지 않는 이상, 지방세법령에 의하여 판단하여야 합니다.
- 라. 따라서, 주택의 부속토지 판단은 공부상 면적에 따라 획일적으로 결정하지 않고, 토지의 이용실태가 해당 주택의 효용과 편익을 위해 사용되는 것이 확인된다면 「지방세법 시행령」 제119조의 현황부와 원칙에 따라 "주택의 부속토지"로 판단하는 것이 타당하다고 사료되며, 이에 해당하는지는 여부는 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인하여 판단하여야 할 사안입니다.

【지방세운영과-2944, 2011. 6. 22.】

9. 장학법인 임대부동산 수익금 감면범위

Q 질의내용

장학법인의 임대수입금 중 장학사업에 사용한 금액 이외의 금액에 대해 감면을 배제해야 하는지와



임대부동산 수익금을 아래와 같이 회계처리한 경우 장학사업에 사용한 금액의 인정 범위

〈 임대부동산 수익금의 회계처리 현황 〉

합계	장학금 지급액	장학금 지급 일반 관리비	임대 부동산 일반 관리비	목적사업 중 도서관 건립비
100%	30%	20%	275	23%

A 회신내용

가. 구 지방세법(2005.12.31. 법률 제7843호로 개정 이전까지의 것)제288조 제5항에서 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률에 의하여 설립된 장학법인이 장학금을 지급할 목적으로 취득하는 임대용부동산에 대하여는 취득세 및 등록세의 100분의 50을 경감한다. 다만, 취득일부터 3년 내에 정당한 사유 없이 그 용도에 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일부터 2년 이상 그 용도에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 경감받은 취득세와 등록세를 추징한다고 규정하고 있습니다.

나. 위 규정에서 감면받은 취득·등록세에 대하여는 사후관리를 통해 추징하도록 규정하고 있는 바, 추징요건인 ‘그 용도에 사용하지 아니하는 경우’ 라 함은 임대용부동산에서 발생한 임대소득을 장학사업에 사용하지 아니한 경우라고 보는 것(행정안전부 2009.3.24. 지방세운영과-1187호 유권해석 참조)이므로 장학사업에 사용한 금액 이외의 금액은 감면을 배제하는 것이 타당하다고 할 것입니다.

다. 또한, 장학법인의 임대부동산 수익금 중 장학사업에 사용한 금액에는 장학금 마련을 위해 필요한 임대부동산의 일반관리비(건물 유지·관리비, 직원인건비, 제세공과금 등)와 장학금 지급에 수반되는 일반관리비(직원인건비 등)뿐 만 아니라, 목적사업인 장학사업의 일환으로 당해 장학생들의 학습지원만을 위해 사용되고 무료로 제공되는 경우라면 전자도서관 설립비도 장학사업에 사용한 금액으로 인정함이 타당하다고 할 것입니다만, 이에 해당되는지 여부는 당해 과세권자가 사실관계 등을 면밀히 조사하여 최종 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2994, 2011. 6. 24.】

10. 계약 해제권 행사시 경정청구 및 기 신고납부한 취득세의 환급가능 여부

Q 질의내용

리스를 위해 자동차를 취득하면서 취득세를 법정신고기한 내 신고납부하고 등록하였으나, 그 후 리스계약이 파기되어 자동차 구입에 대한 계약 해제권이 행사된 경우 경정청구와 기 납부한 취득세가 환급 가능한지의 여부

A 회신내용

- 가. 당초의 리스계약이 파기되어 자동차 구입계약이 해제되었을 경우 「지방세기본법」 제51조제2항제3호 및 같은 법 시행령 제30조제2호에 따른 경정청구의 요건이 성립되므로 경정청구는 가능하다.
- 나. 자동차를 취득하면서 취득세를 법정신고기한 내 신고납부하고 등록절차를 마쳤다면 실질적으로 취득행위가 있었다고 볼 수 있고, 리스계약 파기로 인한 자동차 구입계약 해제가 당초의 신고행위를 무효로 할 만큼 중대하고 명백한 하자로도 볼 수 없으므로 취득세를 경정할 수는 없다고 판단되나, 이에 해당되는지의 여부는 과세권자가 사실관계 등을 면밀히 파악하여 최종 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2996, 2011. 6. 24.】