



# 질 의 회 신

**오 정 의**  
행정안전부 지방세운영과

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. 물담배에 대한 담배소비세 과세여부

### Q 질의내용

“물담배”를 담배소비세 과세대상인 “파이프담배”로 볼 수 있는 지 여부

### A 회신내용

가. 「지방세법」 제47조 제1호 및 「담배사업법」 제2조에서 “담배”라 함은 연초의 잎을 원료의 전부 또는 일부로 하여 피우거나 빨거나 씹거나 또는 냄새맡기에 적합한 상태로 제조한 것을 말한다고 규정하고 「지방세법」 제48조에서 담배소비세의 과세대상으로 “피우는 담배(꺾련, 파이프담배, 엽꺾련, 각련, 전자담배)·씹는담배 및 냄새 맡는 담배”로 열거하여 규정하고 있으며, 같은법 시행령 제60조에서 담배의 성질과 모양, 제조과정 등에 따라 담배를 구분하고 있습니다.

나. 담배소비세는 지방세법령에서 과세대상으로 열거한 담배의 종류에 한해 부과할 수 있는 것으로 물담배의 경우 연초가 포함되었다면 「담배사업법」 제2조에 따른 담배에는 해당되나 연초를 넣

게 썰어서 가공한 담배를 파이프에 삽입하여 흡연하는 “파이프담배”와는 달리 물담배는 연초가 가미된 향신료를 숯불로 태워 물항아리를 통과한 연기를 흡연하는 것으로, 그 재료와 용법이 「지방세법」 제48조에서 열거한 담배에는 해당되지 아니하므로 현행 규정상 담배소비세 과세대상은 아니라 사료되나, 이에 해당하는 지 여부는 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인하여 판단할 사안입니다.

【지방세운영과-3716, 2011. 8. 3.】

## 2. 도시개발구역내 토지의 재산세 과세특례대상 여부

### Q 질의내용

환지방식으로 사업을 진행중인 도시개발지역내 토지가 공부상 지목은 전·답·과수원 등이나 사실상은 농지로 이용되지 않는 토지의 경우, 재산세 과세특례대상 인지 여부

### A 회신내용

가. 「지방세법」 제112조에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 제1호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역안에 있는 대통령령으로 정하는 토지등에 대하여는 과세특례분을 부과할 수 있도록 하고, 「지방세법 시행령」 제111조에서는 과세특례분 과세대상 토지를 전·답·과수원·목장용지·임야를 제외한 토지와 「도시개발법」에 따라 환지 방식으로 시행하는 도시개발구역의 토지로서 환지처분의 공고가 된 모든 토지(혼용방식으로 시행하는 도시개발구역 중 환지 방식이 적용되는 토지를 포함)라 규정하면서, 「지방세법 시행규칙」 제57조 제1호에서 「도시개발법」에 따라 환지 방식으로 시행하는 도시개발구역외의 지역 및 환지처분의 공고가 되지 아니한 도시개발구역에 대해서는 전·답·과수원·목장용지 및 임야(이하 “농지”라 함)를 제외한 토지를 과세특례대상 토지로 정하고 있습니다.

나. 재산세 과세특례 적용대상 지역 중 환지처분 공고가 되지 아니한 도시개발구역내 “농지”의 경우에는 과세특례분 부과대상이 아니라 할 것이나, 이 때의 “농지”라 함은 「지방세법시행령」 제119조에 따라 공부상 등재된 지목에 관계없이 적어도 그 현황이 사실상 농작물의 경작 등의 해당



용도로 이용되는 토지로 보는 것이 합리적이라 할 것입니다.

다. 따라서 당해 토지가 사실상 농지 등 해당 용도로 이용되는 토지가 아니라면 재산세 과세특례분 부과대상 토지라고 사료되나(지방세분석과-2225호 참조, '09.6.9), 이에 해당하는 여부는 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인하여 판단할 사안입니다.

【지방세운영과-3716, 2011. 8. 3.】

### 3. 리모델링 건물의 재산세 면제대상 해당 여부

#### Q 질의내용

의료법인이 기존건물과 토지를 취득한 후 의료업에 사용하기 위하여 건축허가(증축·대수선·용도변경)를 득한 후 재산세 과세기준일 현재 건축에 착공하여 내부 철거작업이 진행 중인 경우 기존 건물과 토지에 대한 재산세가 면제대상에 해당하는지 여부

#### A 회신내용

가. 「지방세특례제한법」 제38조에서 의료법인이 과세기준일 현재 의료업에 직접 사용하는 부동산에 대하여는 재산세를 2012년 12월 31일까지 면제한다고 규정하면서, 같은법 시행령 제45조에서 토지에 대한 재산세의 감면규정을 적용할 때 직접 사용의 범위에는 해당 감면대상 업무에 사용할 건축물을 건축중인 경우를 포함한다고 규정하고 있습니다.

나. 조세법률주의의 원칙상 과세요건이거나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석하여야 할 것이고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니하고, 특히 감면요건 규정 가운데 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에 부합한다 할 것입니다(대법원 2008. 2. 15. 선고 2006두8969 판결 참조).

다. 귀문의 경우처럼 기존의 건축물을 취득하여 의료업에 사용하기 위해 리모델링(대수선, 증축, 용도변경) 공사를 진행하고 있다면, 과세기준일 현재 의료업에 사용하기 위한 준비행위이지 해당용도

로 직접사용하는 것으로는 볼 수 없으므로 해당 건축물은 감면대상이 아니라 할 것입니다.

라. 「지방세특례제한법 시행령」 제45조에 따라 해당용도의 건축물을 건축중인 경우 그 부속토지는 감면대상으로 볼 수 있으나, 「건축법」 제2조 제8호에서 건축이란 건축물을 신축·증축·개축·재축하는 것이라 규정하고 있는 바, 과세기준일 현재 의료업용도로 건축물 일부분을 “증축” 중에 있다면 기존 건축물(대수선·용도변경) 부분을 제외한 증축 중인 건물분의 부속토지에 한해서는 감면대상토지에 해당한다고 사료되나 (지방세운영과-3765, '09.10.26.참조), 이에 해당하는 지여부는 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인하여 결정할 사안입니다.

【지방세운영과-3715, 2011. 8. 3.】

#### 4. 조직변경 등록면허세 적용세율

##### Q 질의내용

유한회사를 주식회사로 조직변경하는 경우 유한회사의 해산등기와 주식회사의 설립등기를 필요로 하는 바, 설립등기시의 등록면허세 적용세율에 대한 질의

##### A 회신내용

가. 「지방세법」 제24조에 따르면 등록을 하는 자는 등록면허세를 납부하여야 하며, 법인등기에 대하여는 같은 법 제28조제1항제6호에서 상사 그 밖의 영리법인의 설립은 불입한 주식금액이나 출자금액 또는 현금 외의 출자가액의 1천분의 4를 적용한다고 규정하고 있습니다.

나. 따라서 등록면허세는 등록행위가 있으면 과세요건이 충족되는 것이고 등기형식에 따라 과세되기 때문에 해산등기를 하고 새로운 법인설립 등기형식을 갖춘다면 법인설립에 해당되므로 1천분의 4의 세율을 적용해야 한다고 판단되며, 이에 해당하는지의 여부는 과세권자가 면밀히 파악하여 결정할 사안입니다.

【지방세운영과-3749, 2011. 8. 5.】



## 5. 경영개선명령에 따른 매각시 정당사유 해당 여부

### Q 질의내용

임대주택 건설사업자가 당초는 분양할 목적으로 주택건설사업계획을 승인을 받은 후 토지를 구입하여 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 여부에 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-3752, 2011. 8. 8.】

## 6. 취득후 합의해제시 취득세 등 환급 여부

### Q 질의내용

소유권 이전등기('11.4.6.) 후 합의해제로 소유권 이전등기가 말소('11.6.29.)된 경우 취득세 등의 환급 및 재산세 납세자 변경 여부

### A 회신내용

가. 취득세는 재화의 이전이라는 사실을 포착하여 거기에 담세력을 부여하는 신고납세방식의 유통세로서 취득자가 실질적으로 완전한 내용의 소유권을 취득하는가의 여부와 관계없이 소유권 이전 형식을 포함한 사실상의 취득행위 자체를 과세객체로 하며(대법원 1995.1.14. 1994누10627), 신고납세방식의 특성상 원칙적으로 납세의무자가 스스로 과세표준과 세액을 정하여 신고하는 행위에 의해 납세의무가 구체적으로 확정되는 바, 소유권 이전등기('11.4.6.) 후 합의해제로 소유권 이전등기가 말소('11.6.29.)되었다 하더라도 기 신고납부한 취득세 등은 환급되지 않습니다.

나. 또한, 「지방세법」 제107조제1항에서 재산세 납세의무자를 과세기준일 현재(6.1) 당해 재산의 사실상 소유자로 규정하고 있는 바, 매매를 원인으로 한 소유권 이전등기('11.4.6.)가 공부상 확인되고 있으므로 비록 합의해제로 소유권 이전등기가 말소('11.6.29.)되었다 하더라도 과세기준일 현재('11.6.1) 공부상 소유자로 등재되어 있는 이상 다른 사람을 재산세 납세의무자로 볼 여지가 없다고 사료됩니다.

【지방세운영과-3773, 2011. 8. 8.】

## 7. 임대부동산의 고유업무 직접사용 해당 여부

### Q 질의내용

지방공사가 빌딩을 신축하여 당해 고유업무에 직접사용을 전제로 취득·등록세를 감면받은 후 빌딩의 일부를 은행, 사무실 등으로 임대하였던바, 임대부분을 당해 고유업무에 '직접사용' 하였다고 볼 수 있는지 여부



### A 회신내용

가. 구 「전라남도세 감면조례」 제22조 제1항에서 「지방공기업법」에 의하여 설립된 지방공사 및 지방공단이 그 고유의 업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산과 전동차에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고, 그 법인등기에 대하여는 등록세를 면제하며, 과세기준일 현재 그 고유업무에 직접 사용하는 부동산에 대하여는 공동시설세를 면제한다. 다만, 총자산중 민간출자분 또는 민간출연분이 있는 경우 그 부분에 대하여는 그러하지 아니하다고 규정하는 한편, 같은 조 제3항에서는 제1항의 경우 부동산의 취득일부터 1년 이내에 정당한 사유없이 고유업무에 직접 사용하지 아니하는 경우에는 면제된 취득세와 등록세를 추징한다고 규정하고 있습니다.

나. 위 규정에서 지방공사가 그 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산을 감면대상으로 규정하고 있는바, 여기서 고유업무에 '직접사용' 이라 함은 부동산을 취득·등기한 자가 그 시설의 사용자로서 그 취득·등기한 부동산을 직접 사용하는 경우만을 의미한다고 할 것(지방세운영과-1820, 2011.4.19. 해석 참조)이므로, 비록 지방공사의 법인정관 등에 임대사업이 당해 목적사업으로 규정되어 있다고 하더라도, 취득의 주체인 지방공사가 그 시설의 사용주체로서 자신의 목적사업에 사용하지 않은 경우라면 위 규정 고유업무에 '직접사용' 으로 볼 수 없다고 할 것입니다. 다만, 이에 해당되는지 여부는 당해 과세권자가 사실관계 등을 조사하여 최종 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-3772, 2011. 8. 8.】

## 8. 사실상 지목변경에 따른 취득세 과세 여부

### Q 질의내용

법인이 공부상 지목변경 없이 고속도로 휴게소 안에서 기존 건축물을 철거한 후 그 부지를 주차장으로 변경하는 경우 사실상 지목변경을 사유로 취득세를 과세할 수 있는지의 여부

### A 회신내용

가. 사실상의 지목변경으로 취득세 납세의무가 성립하기 위해서는 지목이 사실상 변경될 뿐만 아니라

그로 인해 토지의 가액도 증가되어야 합니다.

나. 공부상 지목변경 없이 노후된 휴게소를 철거하고 그 부지에 주차장을 조성한 것은 지목을 대지에  
서 주차장으로 사실상 변경한 것으로서 해당공사에 소요된 비용이 법인장부로 확인될 경우 사실  
상 지목변경으로 인한 취득세 납세의무가 성립된다(지방세운영과-3172, '11.7.5 참조)고 판단됩  
니다.

【지방세운영과-3789, 2011. 8. 10.】

## 9. 연구개발특구 취득세 감면 여부

### Q 질의내용

가. (질의1) 「대덕연구개발특구 등의 육성에 관한 특별법(이하 '특별법' 이하 함)」 제2조제1호에 따  
른 연구개발특구에 대해 지방세특례제한법 제78조의 산업단지 등에 대한 지방세 감면규정을 적용할 수  
있는지 여부

나. (질의2) 지방세 감면규정을 적용할 수 있다면, 위 특별법 제46조에 의거 설립된 연구개발특구지  
원본부가 고유목적 사업을 위하여 취득하는 부동산이 감면대상인지 여부

### A 회신내용

가. (질의 1) 특별법 제3조에서 이 법 가운데 특구에 대하여 규제를 완화하기 위하여 특례를 정하는  
제3장 내지 제8장의 규정은 다른 법령에 우선하여 적용한다고 규정하고 있는 한편, 같은 법 제7  
장 제43조(산업단지에 관한 특례)에서 특구지역은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조의 규  
정에 따른 국가산업단지로 본다 고 규정한 바, 특별법 제2조제1호의 연구개발특구의 경우 지방세  
특례제한법 제78조의 산업단지로 의제하여 산업단지에 대한 지방세 감면규정을 적용할 수 있다  
고 할 것입니다.

나. (질의 2) 특별법 제29조제1항 본문 및 같은항 제32호에서 특구개발사업의 시행자가 같은법 제27  
조제1항에 따라 실시계획의 승인을 받은 경우 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조에 따른  
산업단지개발사업시행자의 지정, 같은 법 제17조에 따른 국가산업단지개발실시계획의 승인을 받



은 것으로 본다고 규정하고 있으므로 특별법 제46조에 의거 설립된 당해 연구개발특구지원본부가 같은 법 제26조에 따른 특구개발사업의 시행자로 지정된 경우라면, 위 지방세특례제한법 제78조의 산업단지개발사업 시행자로 의제할 수 있는 바, 당해 연구개발특구의 개발·조성 등을 위하여 취득하는 부동산에 대해 지방세 감면규정을 적용할 수 있다고 사료됩니다만, 이에 해당 여부는 과세권자가 시행자로 지정 등 관련 규정을 면밀히 검토하여 결정할 사항입니다.

【지방세운영과-3885, 2011. 8. 17.】

## 10. 자경농민의 취득세 감면대상 소유농지 합산 방법

### Q 질의내용

자경농민이 농지취득에 따른 취득세 감면대상이 되기 위해서는 지방세특례제한법시행령 제3조제2항제3호에서 당초 소유농지와 새로이 취득하는 농지를 합산하여 3만㎡(농업진흥지역의 전·답·과수원의 경우) 이내로 규정하고 있는바, 당초 소유농지를 취득자 단독으로 소유한 농지로 볼 것인지 아니면 취득자의 세대원 전부가 소유한 농지를 합산한 것으로 볼 것인지

### A 회신내용

가. 「지방세특례제한법시행령」 제3조 제1항에서 법 제6조제1항 본문에서 "대통령령으로 정하는 바에 따라 농업을 주업으로 하는 사람으로서 2년 이상 영농에 종사한 사람"이란 농지(「지방세법시행령」 제21조에 따른 농지를 말한다. 이하 같다)의 소재지인 구(자치구를 말한다. 이하 같다)·시·군 및 그와 잇닿아 있는 구·시·군 또는 농지의 소재지로부터 20킬로미터 이내의 지역에 거주하면서 농지를 소유하거나 임차하여 경작한 사람과 그 동거가족(배우자 또는 직계비속으로 한정한다) 중의 1명 이상이 취득일 현재 직접 2년 이상 농업에 종사한 사람이라고 규정하고 있으며, 같은령 제2항에서 법 제6조제1항 본문에서 "대통령령으로 정하는 기준"이란 다음 각호의 요건을 갖춘 경우를 말한다고 규정하면서 그 제3호는 소유 농지 및 임야(도시지역 안의 농지 및 임야를 포함한다)의 규모가 새로 취득하는 농지 및 임야를 합하여 논, 밭, 과수원은 3만제곱미터(「농지법」에 따라 지정된 농업진흥지역 안의 논, 밭, 과수원은 20만제곱미터로 한다), 목장용

지는 25만제곱미터, 임야는 30만제곱미터 이내일 것으로 규정하고 있습니다.

나. 위 규정 제1항은 ‘자경농민의 범위’에 관한 내용을 규정하고 있고, 제2항은 ‘소유농지의 기준 등’에 관한 내용을 규정하고 있어 서로 별개의 규정이라고 할 것이므로 제1항의 자경농민의 범위를 제2항에 바로 적용할 것은 아니라고 할 것이고, 제2항에서 소유 범위를 취득자 세대원의 농지까지 합산한다는 별도의 규정이 없는바, 조세법규의 엄격해석 원칙에 따라 취득 주체인 취득자가 소유한 농지만을 합산대상으로 봄이 타당하다고 할 것입니다.

【지방세운영과-3916, 2011.8.19.】

## 11. 정정된 공시지가의 재산세 과표 소급적용 여부

### Q 질의내용

재산세 과세기준일(매년 6.1.) 이후 해당 공시지가가 잘못되어 시장·군수가 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」(이하 “부동산공시법”)에 따라 정정한 새로운 공시지가를 공시하는 경우 당해연도의 토지분 재산세에 대해 새로이 공시된 공시지가를 소급적용할 수 있는 지 여부

### A 회신내용

가. 舊 「지방세법」(이하 “지방세법”) 제111조 제2항에서는 「부동산공시법」에 의하여 가격이 공시되는 토지에 대하여는 “ 「부동산공시법」에 의하여 공시된 가액”을 “시가표준액”으로 하며 「지방세법」 제187조 제1항에서 재산세의 과세표준은 시가표준액에 공정시장가액 비율을 곱하는 금액으로 한다고 규정하고 「부동산공시법」 제13조에서는 시장·군수는 공시지가에 명백한 오류가 있는 경우 이를 정정하여야 한다고 규정하고 있습니다.

나. 공시지가의 지가산정에 명백한 잘못이 있어 「부동산공시법」에 따라 정정결정되어 공고된 이상 당초에 결정·공고된 공시지가는 그 효력을 상실하고 경정결정된 새로운 공시지가가 그 공시기준일에 소급하여 효력을 발생한다(대법원 1993. 12. 7. 선고 93누16925 판결 참조) 할 수 있으며 정정된 공시지가를 소급적용하여 과세처분을 한다고 하여 납세자의 신뢰를 저버리는 것이라거나 불이익변경금지의 원칙에 반한다거나 소급과세로서 조세법률주의에 어긋나는 것이라고 볼 수는



없으므로 해당연도의 새로운 공시지가를 시가표준액으로 소급적용하여 당해연도 재산세 과세표준을 산정하여 과세함이 타당하다고 사료되나, 이에 해당하는 지 여부는 과세권자가 구체적 사실 관계를 확인하여 판단할 사안입니다.

【지방세운영과-3923, 2011. 8. 19.】

## 12. 도시자연공원 구역내 토지의 재산세 감면대상 여부

### Q 질의내용

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」(이하 “도시공원녹지법”)에서의 “도시자연공원구역내 토지”가 「지방세특례제한법」 제84조에 따른 사권제한토지에 대한 감면대상인지 여부

### A 회신내용

가. 「지방세특례제한법」 제84조 제1항, 제2항에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토이용법”)제2조 제7호에 따른 도시계획시설로서 같은법 제32조에 따라 지형도면이 고시된 후 10년이상 장기간 미집행된 부동산 또는 같은법 제2조 제13호에 따른 공공시설을 위한 토지로서 지형도면이 고시된 토지에 대해서는 재산세의 100분의 50을 경감한다고 규정하고, 「국토이용법」 제2조 제6호, 제7호 및 제13호에는 “도시계획시설”이란 기반시설(항만, 공원 등) 중 도시관리계획으로 결정된 시설을 말하며 “공공시설”이란 도로·공원·철도 등 공공용 시설을 말한다고 정하고 있고, 「도시공원녹지법」 제2조 제3호에서는 도시공원이란 「국토이용법」 제2조 제6호나목에 따른 “공원”과 같은법 제38조의2에 따른 “도시자연공원구역”을 말한다. 다만 「도시공원녹지법」 제3조, 제14조, 제15조, 제16조 등에서는 “도시자연공원구역”을 제외한다라고 규정하고 있습니다.

나. 「지방세특례제한법」 제84조 제1항, 제2항의 감면은 해당 토지가 「국토이용법」에서의 도시계획시설 중 지형도면 고시 후 10년 이상 미집행 토지 또는 공공시설용 토지에 한해 적용된다 할 것이며 한편, 「도시공원녹지법」 제2조 제3호 나목의 “도시자연공원구역”은 「국토이용법」에서의 “용도구역”에 해당하는 것으로서 감면대상인 「국토이용법」에 따른 “도시계획시설”이나 “공

공시설”에는 해당하지 않는다(국토해양부 녹색도시과-3561호, '10.9.28.) 할 것입니다.

다. 따라서 “도시자연공원구역” 내에 있는 쟁점토지는 감면대상에서 제외함이 타당하다고 사료되나, 이에 해당 하는지 여부는 과세권자가 그 구체적인 사실관계 및 관계증빙자료를 확인하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-3922, 2011.8.19.】

### 13. 건축물 구조지수 적용 기준

#### Q 질의내용

건축물구조가 일반철골구조이고 벽면의 주된 구조가 칼라강판으로 되어 있는 경우 건축물 구조지수의 적용

#### A 회신내용

가. 「2011년도 건물 및 구분지상권 시가표준액 조정기준」에서 조립식패널은 살이 얇은 형강압연해서 만든 단면이 L, C, H, 원주형 등의 일정한 모양을 이루고 있는 구조용 강철재)사이에 단열재인 폴리스텐폼을 넣어 만든 것으로 규정하고 있음

나. 따라서, 철골조 건물벽면의 주된 구조가 칼라강판으로 되어있는 경우, 그 칼라강판이 형강사이에 단열재를 넣어 만든 것인지 여부에 따라 다음과 같이 적용해야 할 것으로 판단되지만, 실제적용은 과세권자가 구체적 사실관계 및 관련 자료를 확인하여 결정할 사항입니다.

- 형강사이에 단열재를 넣어 만든 경우 : 구조지수 60
- 단순히 강판에 도료나 필름을 부착한 경우 : 구조지수 100.

【지방세운영과-3996, 2011.8.24.】



## 14. 가족관계 요양보호사 종업원 해당 여부

### Q 질의내용

재가노인복지시설의 장과 근로계약을 맺고 자기 가족에게만 요양보호서비스를 제공하는 가족관계 요양보호사가 종업원에 해당하는지 여부

### A 회신내용

가. 지방세법 제85조 제9호, 같은법 시행령 제87조의 규정에서 종업원은 사업소에 근무하거나 사업소로부터 급여를 지급받는 임직원, 그 밖의 종사자로서 사업주 또는 그 위임을 받은 자와의 계약에 따라 해당 사업에 종사하는 사람을 말하며, 가족관계 요양보호사는 노인장기요양보험법에 의하여 해당기관의 장과 근로계약을 체결하고 일정 급여를 받으며 해당사업에 종사하고 있고, 사업주 등과 체결한 계약의 명칭이나 형식 등을 불문하고 그 실질에 있어 당해 사업소에 근무하면서 근로를 제공하여 사업에 종사, 당해 사업소로부터 급여를 지급받는 사람을 종업원으로 본 대법원 판례(2007두17083 참고)를 고려해 볼 때,

나. 가족관계 요양보호사도 해당 사업장의 종업원으로 보아야 할 것입니다만, 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 구체적 사실관계 및 관련 자료를 확인하여 결정할 사항입니다.

【지방세운영과-3995, 2011.8.24.】

## 15. 발코니가 고급주택 연면적에 포함되는지 여부

### Q 질의내용

사용검사일(준공일) 이전에 공동주택의 발코니를 주거용으로 확장하는 경우 취득세가 증가되는 고급주택 연면적에 포함되는지 여부

### A 회신내용

## [지방세분야] 질의회신

가. 「지방세법시행령」 제28조제4항에서 법 제13조제5항제3호에 따라 고급주택으로 보는 주거용 건축물과 그 부속토지는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로 한다(단서생략)고 규정하고, 그 제4호에서 1구의 공동주택(여러 가구가 한 건축물에 거주할 수 있도록 건축된 다가구용 주택을 포함하되, 이 경우 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 1구의 건축물로 본다)의 건축물 연면적(공용면적은 제외한다)이 245제곱미터(복층형은 274제곱미터로 하되, 한 층의 면적이 245제곱미터를 초과하는 것은 제외한다)를 초과하는 공동주택과 그 부속토지로 규정하고 있습니다.

나. "발코니"란 건축물의 내부와 외부로 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적으로 설치되는 공간으로서 건물 외벽 밖으로 돌출된 외부 개방형 발코니 뿐 만 아니라, 건물 본체와 일체로 조적 벽체를 세우고 창호를 설치하는 등 본체와 유사하게 설치하여 건축물 내부면적이 증가하는 효과를 가져오는 내부형 발코니(커튼월)의 경우라도 건축물관리대상 등 공부상으로 건축물의 연면적에서 제외되는 서비스면적에 해당되는 경우 취득세 중과 대상 고급주택 연면적 계산에서도 제외된다(대법원 선고 2010.9.9. 2009두23419 판결 참조)고 할 것이므로, 사용검사일전에 주거용으로 확장되는 경우라도 발코니 면적이 공동주택 건축물의 연면적에서 제외되는 서비스면적에 해당되는 경우라면 고급주택 연면적 계산에서 제외함이 타당하다고 할 것입니다만, 이에 해당되는지 여부는 당해 과세권자가 사실관계 등을 조사하여 최종 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-4023, 2011.8.26.】

### 16. 산업단지 유통시설용 건축물 해당 여부

#### Q 질의내용

산업단지에서 볼트 생산 목적으로 공장을 신축하였으나, 당해 산업단지내 공장이 아닌 타지역 공장(같은 회사)에서 생산한 제품(볼트)을 보관하는 창고용으로만 사용하는 경우, (구)지방세법(이하 '지방세법' 이라 함) 제276조제1항 및 그 시행령 제224조의2조에 따른 취득·등록세 감면대상인 산업단지내 '산업용 건축물' 의 하나인 '유통시설용 건축물' 로 볼 수 있는지 여부



### A 회신내용

가. 구 「지방세법」 제276조제1항에서 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의하여 지정된 산업단지...중략...에서 산업용 건축물·연구시설 및 시험생산용 건축물로서 대통령령이 정하는 건축물(이하 이 조에서 "산업용 건축물등"이라 한다)을 신축하거나 증축하고자 하는 자(공장용 부동산을 중소기업자에게 임대하고자 하는 자를 포함한다)가 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고, 그 부동산에 대한 재산세는 당해 납세의무가 최초로 성립되는 날부터 각각 5년간 100분의 50을 경감(「수도권정비계획법」 제2조제1호의 규정에 의한 수도권외의 지역에 소재하는 산업단지의 경우에는 면제)한다고 규정(단서생략)하고 있고, 같은법 시행령 제224조의2조에서 법 제276조제1항 본문에서 "대통령령이 정하는 건축물"이라 함은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다고 하면서 그 제1호는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조의 규정에 의한 공장·지식산업·문화산업·정보통신산업·자원비축시설용 건축물 및 이와 직접 관련된 교육·연구·정보처리·유통시설용 건축물로 규정하고 있습니다.

나. 위 규정 '산업용건축물' 로서 취득·등록세 감면대상 '유통시설용 건축물' 이 되기 위해서는 산업단지 내에 위치한 공장, 자원비축시설용 건축물 등과 직접 관련된 부대시설(창고 등)에 해당되어야 할 것인 바, 동일한 소유주가 운영하는 공장의 제품을 보관·판매하는 창고라고 하더라도 당해 창고에 보관하는 제품을 생산하는 공장은 관련 법령에 따른 산업단지로 지정받지 못한 지역에 위치하고 있는 점, 특히 당해 창고가 소재한 산업단지로부터는 100km 정도 떨어져 위치하고 있는 점 등을 고려할 때 위 규정 취득·등록세 감면대상이 되는 공장 및 직접 관련된 '유통시설용 건축물' 이라고 보기는 어렵다고 할 것임이나, 이에 해당되는지 여부는 당해 과세권자가 사실관계 등을 조사하여 최종 판단할 사항임이다.

【지방세운영과-4022, 2011.8.26.】

## 17. 물류사업용 부동산 해당 여부

### Q 질의내용

운송사업자가 물류단지내 물류단지시설(물류창고)을 설치한 후 5년 이내 같은 구역에 주유소를 신축

하는 경우 「지방세특례제한법」 제71조제2항에 따른 취득세 등 면제대상인 “물류사업을 직접 하려는 자가 취득하는 물류사업용 부동산” 에 해당되는지 여부

A 회신내용

- 가. 「지방세특례제한법」 제71조제2항에서 제1항에 따른 물류단지에서 물류사업을 직접 하려는 자가 취득하는 물류사업용 부동산에 대하여는 2012년 12월 31일까지 취득세를 면제하고, 과세기 준일 현재 물류사업에 직접 사용하는 부동산에 대하여는 그 부동산을 취득한 날부터 5년간 재산세의 100분의 50을 경감한다고 규정하고 있고, 같은법 시행령 제33조에서 법 제71조제2항에서 "제1항에 따른 물류단지에서 물류사업을 직접 하려는 자가 취득하는 물류사업용 부동산"이란 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 물류단지시설을 설치하기 위하여 물류단지 안에서 최초로 취득하는 토지와 그 토지취득일부터 5년 이내에 취득하는 사업용 토지 및 건축물을 말한다고 규정하는 한편, 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제7호에서 "물류단지시설"이란 화물의 운송·집화·하역·분류·포장·가공·조립·통관·보관·판매·정보처리 등을 위하여 물류단지 안에 설치되는 다음 각 목의 시설을 말한다고 규정하면서 가목(물류터미널 및 창고) 내지 차목(가목부터 자목까지의 시설에 딸린 시설)으로 규정하고 있으며, 같은조 제8호에서 "지원시설"이란 물류단지시설의 운영을 효율적으로 지원하기 위하여 물류단지 안에 설치되는 다음 각 목의 시설을 말한다고(단서생략) 하면서 가목(대통령령으로 정하는 가공·제조시설) 내지 마목(그 밖에 물류단지의 기능 증진을 위한 시설로서 대통령령으로 정하는 시설)으로 규정하고 있습니다.
- 나. 위 규정 '물류사업용 부동산' 이란 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 물류단지시설에 해당되어야 할 것인바, 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제7호에서 "물류단지시설" 이란 같은호 가목 및 차목에 따른 화물의 운송·집화·하역·보관·판매·정보처리 등을 위하여 물류단지 안에 설치되는 물류터미널 및 창고 등과 이에 딸린 시설로 규정하고 있고, "물류창고 등에 딸린 시설" 등 지원시설로 볼 수 있는 경우는 같은호 차목에 따른 운송·집화·하역 등 물류처리 과정과 관련된 본질적인 업무처리 시설과 같은조 제8호의 가목 또는 나목에 따른 공장 등 가공·제조시설이나 정보처리시설이 물류시설과 동일 건축물에 설치되는 경우로 한정된다고 할 것입니다.
- 다. 따라서 쟁점 주유소의 경우 불특정 다수인에게 판매할 수 있는 일반주유소 시설로서 물류창고의 본질적인 업무처리와 직접적인 관련이 없는 부수 지원시설이라고 할 것이고, 또한 같은조 제8호



가목 및 나목에서 규정하고 있는 지원시설의 범위에도 포함되어 있지 아니하여 위 규정 “물류사업용 부동산”으로 볼 수 없다고 할 것임이나, 이에 해당되는지 여부는 당해 과세권자가 사실관계 등을 조사하여 최종 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-4021, 2011.8.26.】

## 18. 부동산 실거래가액 변경에 따른 취득세 경정가능 여부

### Q 질의내용

「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 당초신고된 거래가격이 보류 판정된 경우, 추후 정밀조사 등을 통해 확인된 거래가액을 과세표준으로 취득세를 경정할 수 있는지의 여부

### A 회신내용

가. 舊 「지방세법」 제111조제2항 및 제5항에는 취득세 과세표준은 원칙적으로 취득자가 신고한 거래가액과 시가표준액 중 높은 것으로 하되, 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 검증된 거래가액이 있을 경우에는 그 거래가액으로 하도록 규정하고 있습니다.

나. 따라서 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」에 따른 거래가액 검증결과가 “보류”로 판정되었다면 그 적정성의 검증이 있었다고 볼 수 없으므로 신고된 가액과 시가표준액을 비교하여 과세표준을 산정하여야 하며, 추후 실제거래가격이 확인되었다 하더라도 취득세를 경정할 수 있는 것은 아니라고 할 것(대법원 2011.6.10. 2008두17783. 판결 참조)입니다.

【지방세운영과-4032, 2011.8.26.】

## 19. 과년도 지방소득세의 개정법령에 따른 신고납부대상 여부

### Q 질의내용

연결납세법인의 2010년도 법인세분 지방소득세가 개정된 지방세법 제91조제1항에 따른 수정(경정) 신고납부대상인지 여부

A 회신내용

가. 연결납세방식이란 법률적으로 독립되어 있는 모(母)회사와 자(子)회사가 경제적으로 결합되어 있는 경우, 해당 모회사와 자회사를 하나의 과세단위로 보아 손익을 통산하여 연결모법인이 법인세를 신고·납부하는 제도로써 법인세법상 연결납세방식에 의한 신고·납부제도 도입에 맞추어 지방세법상 법인세분 지방소득세에 관한 사항을 개정(2011.3. 29 법률 제10469호)하면서, 부칙 제3조에서 개정규정은 “이 법 시행 후 최초로 신고납부하는 분부터 적용” 하도록 규정하고 있습니다.

나. 지방세기본법 제34조에서 법인세분 지방소득세의 납세의무 성립시기는 “법인세의 납세의무가 성립하는 때” 라고 규정하고 있어, 법인세분 지방소득세의 납세의무는 법인세 납세의무성립일인 사업연도 종료일에 발생하는 것이나, 법인세의 경정 또는 수정신고로 인하여 사업연도별 추가 납부 또는 환급세액이 발생하여 수시부과하는 경우에 법인세분 지방소득세 납부의무 성립시기는 동법 제34조 제2항제2호의 규정에 따라 “수시부과할 사유가 발생한 때” 이며, 지방세법 제91조제1항단서에서 추가납부세액이 당초에 결정 또는 신고세액의 100분의 10에 미달하는 경우에는 연결사업연도 종료일로부터 5개월이내에 수정신고일이 속하는 사업연도분 법인세분 지방소득세에서 가감하여 신고납부할 수 있도록 규정하고 있는 바, 연결납세법인의 과년도 법인세 경정분에 대한 지방소득세의 납세의무는 수시부과 사유(2010년도)가 발생한 때에 성립되고, 사업연도종료일(2010.12.31)로부터 5개월이내에 수정신고할 수 있는 것이어서, 개정된 지방세법(2011.3. 29 법률 제10469호) 제91조제1항의 규정에 따라 2011.1.1이후에 신고납부의무가 발생한 2010년도 경정된 법인세분 지방소득세에 대하여는 수정신고일이 속하는 사업연도분 법인세분 지방소득세에 가감하여 신고납부 할 수 있는 것으로 사료되나, 이에 해당여부에 대하여는 사실관계 및 관련규정 등에 따라 과세권자가 판단할 사항이라고 사료됩니다.

【지방세운영과-4037, 2011.8.29.】



## 20. 지방소득세 납세지 여부

### Q 질의내용

지방소득세의 특별징수의무자가 법인등기부상의 법인인지 법인등기부상 법인의 각 지점인지의 여부

### A 회신내용

가. 지방세법 제96조에 의해 소득세법과 법인세법에 따른 원천징수의무자가 특별징수의무자이고, 같은법 제87조에 따라 근로소득 및 퇴직소득에 대한 특별징수납세지는 납세의무자의 근무지를 관할하는 지방자치단체이며, 같은법 시행규칙 제42조에 의해 특별징수의무자가 특별징수하여 납부한 지방소득세액 중 과오납된 세액이 있는 경우에는 그 특별징수의무자가 특별징수하여 납부할 지방소득세에서 조정하여 환급합니다.

나. 지방세법 제96조에서는 소득세법 또는 법인세법의 규정에 의한 원천징수의무자를 지방소득세의 특별징수의무자로 하고 있고, 법인의 지점, 영업소, 기타 사업장이 독립채산체에 의하여 독자적으로 회계 사무를 처리하는 경우에는 그 사업장을 원천징수의무자로 보아야 할 것이므로, 지방소득세의 특별징수의무자는 법인등기부상 법인의 각 지점으로 판단됩니다.

다. 그리고, 지방세법 시행규칙 제 42조에 따라 지방소득세의 과오납이 있는 경우 그 특별징수의무자가 납부할 지방소득세에서 조정한급하도록 규정하고 있으므로, 지방소득세의 환급액 조정은 특별징수의무자를 기준으로 환급되어야 할 것으로 판단됩니다.

라. 참고로, 지방소득세가 서울특별시세이기는 하나 지방세기본법 제68조에 따라 구청장에게 위임되어 부과징수하고 있으며, 같은법 시행령 제55조에 따라 시에서 징수교부금을 교부받고 있음을 알려드립니다. ☺

【지방세운영과-4043, 2011.8.29.】