

회신

1) 종전까지 주택의 건물에 대하여는 재산세율, 부속토지에 대하여는 종합토지세를 각각 별도로 부과하였으나 시가를 반영하지 못하는 문제점이 제기됨에 따라 지방세법이 개정(2005. 1. 5)되어 주택은 「부동산가격공시및감정평가에관한법률」의 규정에 의거 건물과 토지를 통합평가하여 공시되는 가액의 100분의 50은 과세표준으로 적용하여 재산세를 부과하도록 하고 있습니다.

2) 지방세법 제183조제1항은 "주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우에는 당해 주택에 대한 산출세액을 제111조제2항의 규정에 의한 건축물과 그 부속토지의 시가표준액 비율로 안분 계산한 부분에 대하여 그 소유자를 납세의무자로 본다"라고 규정하고 있으므로 주택의 공시가격을 과세표준으로 하여 산출한 세액을 건물과 토지분에 대한 시가표준액 비율로 안분하여 각각의 소유자에게 부과하는 것입니다.

3) 따라서 지방세법 제195조의2 규정에 의한 세부담 상한세를 적용함에 있어서는 직전 년도의 당해 재산에 대한 재산세액 상당액의 산출은 인별로 적용하는 것이 아니라 재산별로 판단하는 것이 주택의 건물과 토지를 통합하여 평가하고 과세하는 입법취지에 부합한다고 하겠으며,

4) 건축물과 그 부속토지에 대한 재산세액 안분에 있어 기준이 되는 시가표준액은 「세부담 상한」과는 관계없이 지방세법 제111조제2항의 규정에 의거 산정하는 것이므로 전년도 시가표준액을 기준으로 재산세액을 안분하는 것은 타당하지 않다고 판단됩니다.(세정 3807, 2005. 11. 16)

21. 대물변제 받은 공동주택 임대사업시 취득세 등 감면 여부

[질 의]

건설업을 영위하는 법인이 공동주택을 도급받아 건축한 후 공사비 대신 건축한 공동주택을 대물변제 받아 임대사업을 하는 경우, 최초분양자로 보아 취득세와 등록세의 감면대상이 되는지 여부

회신

가. 전라북도세 감면조례 제13조제2항 및 그 제2호에서 임대사업자가 임대주택법시행령 제9조제1항제1호 내지 제3호 규정에 의한 전용면적 60제곱미터 초과 149제곱미터 이하의 장기임대주택 20호 이상을 건축주로부터 최초로 분양받아 취득하는 경우에는 취득세와 등록세의 100분의 25를 경감한다고 규정하고 있습니다.