

12. 공사비대가로 받은 토지가 법인의 비업무용 토지에 해당 여부

【질 의】

지방세법 시행령 제84조 “법인의 비업무용 토지의 범위”에 대하여 아래와 같이 질의 하오니 회신하여 주시기 바랍니다.

97년 12월 21일 건설업을 영위하는 법인이 공사비의 대가로 오피스텔을 취득하여 현재까지 매각하지 못한 경우 법인의 비업무용 토지로 판정함에 있어

- ① 3년 이내 부동산임대업을 당해 법인의 등기부 등본에 목적 사업으로 등기한 후 오피스텔을 임대하였을 경우
- ② 오피스텔을 먼저 임대하고 당해 법인의 등기부 등본에 목적사업으로 등기한 경우
- ③ 3년 이내 정당한 사유없이 매각하지 아니하면 위 ①과 ②항에 관계없이 비업무용 토지에 해당하는지 여부
- ④ 법인이 일간신문 등에 부동산 매각공고를 하였으나 매수자가 없어 매각하지 못한 경우 지방세법 시행령 84조의4 정당한 사유 없이 매각하지 아니한 경우에 해당하는지 여부
- ⑤ 당해 법인이 오피스텔을 사무실로 사용할 경우 비업무용부동산에 해당하는지 여부

회 신

지방세법시행령 제84조의4 제1항에서 법인이 토지를 취득한 날로부터 3년내에 정당한 사유없이 법인의 법인등기부상 목적사업으로 정하여진 업무에 직접 사용하지 아니한 토지는 비업무용에 해당된다고 규정하고 있는 바,

귀 법인이 공사비 대가로 받은 오피스텔을 취득한 날부터 3년내에 귀 법인의 법인등기부에 부동산임대업을 목적사업으로 등재한 후 임대하거나 귀 법인의 사무실로 직접 사용하는 경우에는 비업무용 토지에서 제외되나, 당해 오피스텔을 먼저 임대한 후 귀 법인의 법인등기부에 부동산임대업을 목적사업으로 등재한 경우는 임대시점에서 비업무용 토지에 해당됨.

또한, 지방세법시행령 제84조의4 제1항의 「정당한 사유」라 함은 법인 내부사