

地方稅法令 質疑回信

- 行政自治部 稅政課 -

1. 과점주주에 대한 취득세 납세의무

지방세법 제105조 제6항 및 동법시행령 제78조 과점주주의 취득세 납세의무 규정에 있어서 취득세 과세대상이 되는 “주식” 또는 “지분의 비율”에 관하여 의문사항이 있어 질의함.

【회사의 개황】

당사는 1996.2.10.에 갑(특수관계인 포함) 80%, 기타 20% 출자하여 설립한 비상장 창업중소기업이다. 설립후 1996.6.20.에 현금 증자를 실시하여 갑이 90% 되고, 기타 10% 되었고, 이어 1997.12.5.에 현금증자를 실시하여 갑이 95%, 기타 5%가 되었으며, 1999.2.5.에 현금증자를 실시하여 갑이 85%, 기타 15%가 되었다.

[요 약]

연도 주주	설립시 (’96.2.10)	증자후 (’96.6.20)	증자후 (’97.12.5)	증자후 (’99.2.5)	비 고
갑	80%	90%	95%	85%	과점 주주
기 타	20%	10%	5%	15%	
비 고		현금증자	현금증자	현금증자	갑과 기타 상호간에는 특수관계가 없음

【질 의】

- 1996.6.20. 현금 증자시 “갑”주주가 “기타”주주의 실권주식을 인수하여 주식 보유 비율이 80%에서 90%로 된 때에 갑 주주의 취득세 납세의무가 있는지.(증자분은 납세의무가 없는 것으로 사료됨)
- '97년 10월 1일 이후 지방세법 개정으로 인한 과점주주 증가분에 대해 취득세 과세 대상이 되는바, '97.9.30. 이전 변경전 취득세 비과세 증가분('96.6.20.) 기준에 의한 과세인지 아니면 설립시('96.2.10.) 취득에 의한 과세인지 여부

회 신

귀문의 경우 '96.6.20.에는 구 지방세('97.9.30.이전) 제105조제6항규정에 의하여 증자로 인한 실권주식을 주식발행법인으로부터 원시취득하였다면 과점주주에 대한 취득세 납세의무가 없으며, 개정된 지방세법('97.10.1.시행) 제105조제6항규정에 의하여 '97.12.15.에 5%에 대한 취득세 납세의무가 성립함.

(세정 13407-1172, 2000.10.6)

2. 과점주주에 대한 취득세 과세표준

과점주주에 대한 취득세 과세 대상이 아래와 같을 경우 차량운반구에 대한 과세표준 금액의 산정 방법에 의문이 있어 질의하오니 회신하여 주시기 바랍니다.

【과점주주에 대한 취득세 과세대상 현황】

법인명 : ○○건설(주)

과점주주가 된 시점(취득일) : 1998. 12. 14.

감가상각일 : 1998. 12. 31.

취득세 과세대상 물건은 아래와 같음.

회사명 : ○○건설(주) 제4기 1998년 12월 31일 현재

제3기 1997년 12월 31일 현재

과목	제4(당)기		제3(전)기	
	금액		금액	
유형자산				
차량운반구	60,262,600		60,262,600	
감가상각누계액	31,818,651	28,443,949	0	60,262,600

【관련규정】

- 지방세법 제11조 제4항을 보면, 과세표준은 그 부동산, 차량, 기계장비, 입목, 항공기, 선박, 광업권, 어업권, 골프회원권, 콘도미니엄 회원권 또는 종합체육시설이 용회원권의 총가액을 그 법인의 주식 또는 출자의 총수로서 제한 가액에 과점주주가 취득한 주식 또는 출자의 수를 승한 금액을 과세표준으로 한다. 다만 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 부당하다고 인정되는 때에는 시장·군수가 당해 법인의 결산서 기타 장부등에 의한 취득세 과세대상 자산 총액을 기초로 전단의 계산방법에 의하여 산출한 금액을 과세표준으로 한다. 라고 되어 있고,
- 내무부 세정 01254-8753호('87.7.20)로 질의 회신한 내용을 보면 과점주주에 대한 취득세 과세표준이 되는 법인장부상 가액이라 함은 취득일(과점주주 성립일) 현재 과세대상 물건의 총 가액중에서 감가상각충당금을 제외한 가액을 말한다라고 되어 있음.

【질의사항】

과점주주에 대한 취득세 과세표준액 산정시 감가상각충당금을 반영한 과세표준의

계산에 있어 여러 설이 있어 질의함.

<갑 설> 과점주주에 대한 취득세 과세표준액은 과점주주 성립일 현재 과세대상물건의 총가액 중에서 감가상각충당액을 제외한 가액을 말함으로 과점주주 성립일까지 감가상각을 하지 않고 있다면 감가상각충당금을 제할 수 없으므로 과점주주 성립일 현재 과세대상 물건총액(60,262,600원)이 과세표준액이 된다.

<을 설> 취득세 과세표준액이란 취득일 현재 취득물건의 정당한 가액을 산정해야 하므로 과점주주 성립일('98.12.14.)이고, 감가상각충당금은 '98.12.31일자로 하여, 과점주주 성립일에는 감가상각이 되지 않았다는 이유만으로 인정하지 않는다는 것은 가혹하므로 당해연도('98.12.31.현재) 감가상각액을 제한 과세대상 물건총액(28,443,949원)이 과세표준액이 된다.

<병 설> 취득세 과세표준액이란 취득일 현재 취득물건의 가액을 정확히 산정해야 하므로 과점주주 성립일('98.12.14.)까지 당해연도의 감가상각 충당액을 일할계산하여 산정한 금액을 제한 과세대상물건 총액(29,925,914원)이 과세표준이 된다.

【우리 시의 의견】

“갑설”이 타당하다고 사료됨.

회 신

과점주주에 대한 취득세 과세표준은 과점주주의 납세의무성립일 현재의 장부가액이 되는 것이므로 귀 도 및 귀 시 의견과 같이 “갑설”이 타당함.

(세정13430-999, 2000.8.14.)

3. 과점주주의 취득세 납세의무

【질 의】

① A회사는 서울에 소재하는 법인으로 시내버스 운송사업자입니다. B회사도 서울

에 소재하는 법인으로 시내버스 운송사업자이며, A회사의 주식을 40%가지고 있는 상법상의 모회사입니다. 이번엔 서울시의 버스회사 합병방침에 따라 자회사인 A회사가 B회사를 1:2의 합병비율로 흡수합병을 할려고 하고 있습니다. 즉, B회사는 소멸회사가 됩니다.

- ② 합병시에 B회사가 가지고 있는 A회사의 주식은 자기주식이 되므로 재무구조의 건실화를 위하여 소각을 할려고 합니다.
- ③ 이때 자기주식의 소각후 흡수합병회사인 A회사에 있어 주주중 1인(ㄱ씨)의 주식 비율이 증가하게 되어 과점주주가 되게 됩니다. 이하 이를 표로 나타내면 다음과 같습니다.

[합병전 A회사의 주식분포]

주주	지분율	주식수
ㄱ씨	40%	250,000주
ㄴ씨	20%	125,000주
B회사	40%	250,000주
합계	100%	625,000주

[B회사의 주식분포]

주주	지분율	주식수
ㄱ씨	35.4%	33,600주
ㄴ씨	17.7%	16,800주
C회사	46.9%	44,400주
합계	100%	94,800주

[합병후 A회사의 주식분포]

주주	지분율	주식수
ㄱ씨	56.2%	317,200주
ㄴ씨	28.1%	158,600주
C회사	15.7%	88,800주
합계	100%	564,600주

- ④ 이때 과점주주 취득세에 대한 귀부의 고견을 회신해 주시기 바랍니다.

- <답 설> ㉠ 자기주식소각은 지방세법시행령 제78조 제1항의 “... 증자등으로 인하여 최초로 ...”라는 문구에 해당되지 아니하므로 과점주주 취득세의 납세의무가 없음.(동지의 예규: 행정자치부 세정 13407-117, 98.2.12)
- ㉡ 한편, 합병시에는 취득세가 과세되지 아니하므로(비업무용토지와 신축은 제외), 지방세법제 105조 6항 단서조항에 의해서 합병에 의하여 과점주주가 되는 경우에 과점주주의 취득세는 과세되지 아니한다.
- <을 설> 이러한 경우에도 과점주주의 취득세 납세의무가 있다.

회 신

귀문의 경우 대주주가 주식을 취득함이 없이 당해 법인의 주식소각으로 인하여 소유비율 증가 또는 법인합병으로 인하여 과점주주가 된 경우에는 지방세법 제105조 제6항 및 제110조 제4호 규정에 의하여 과점주주에 대한 취득세 납세의무가 없음.

(세정13407-997, 2000.8.14)

4. 과점주주의 취득세 납세의무

【질 의】

법인의 합병시 과점주주 취득세 과세여부에 대하여 다음과 같은 의문이 있어 질의함.

[내용설명]

한국의 외국인투자법인 갑법인의 주식을 100% 외국법인 A법인이 소유하고 있는 중 다른 외국법인 B에 흡수합병되게 되었습니다.

이 경우 존속법인 B가 갑법인의 새로운 과점주주가 됨에 따라 존속법인 B의 과점주주 취득세 과세여부에 대하여 다음과 같은 양설이 있습니다.

<갑 설> 과점주주 취득세 과세대상이 아님.

<이 유> 지방세법 제110조 제4호에 의하면 “법인의 합병 또는 공유권 분할로 인한 취

득”은 형식적인 소유권의 취득 등에 대한 비과세 규정이 적용되기 때문임.

<을 설> 과점주주 취득세 과세대상임.

<이 유> 지방세법 제110조 제4호에 의한 “법인의 합병”은 주주단계에서의 합병이 아닌 개별회사단위의 일반적인 합병을 의미하는 것이므로 형식적 취득 등에 비과세 규정이 적용되지 않아 합병으로 인하여 새로 과점주주가 되는 경우 과점주주 취득세를 부담하여야 하기 때문임.

회 신

지방세법제110조 제4호에서 법인의 합병으로 인한 취득의 경우에는 취득세가 비과세토록 규정되어 있으므로, 귀문의 경우 갑법인의 과점주주인 A법인이 B법인에 흡수합병되어 존속법인인 B법인이 갑법인의 과점주주가 되었다 하더라도 취득세 납세의무는 없음.

(세정13407-993, 2000.8.10.)

5. 과점주주의 취득세 납세의무

【질 의】

본인은 회사의 경리책임자로서 다음과 같이 의문사항이 있어 질의코자 합니다. 당 법인은 자본금 15억원으로 설립된바, 갑이 전체주식의 60%인 9억원을 출자하고 갑과 특수관계가 없는 제3자(2인)가 40%인 5억원을 출자하여 설립된 주식회사로서 설립 이후 자본금 변동은 없으며 토지와 건물등 취득세 과세대상물건을 보유하고 있습니다.

당 법인은 현재 자본잠식상태이며 제3자가 보유하고 있는 주식 5억원 전액에 대하여 주주들의 요청으로 환불해주는 불균등 유상감자를 실시하려고 합니다.

감자후 당법인의 자본금이 9억원이 되며, 이때 갑의 지분비율 증가분 40%를 취득으로 간주하여 취득세가 부과되는지에 대하여 다음과 같이 양설이 있어 질의하오니 회신하여 주시기 바랍니다.

- <1 설> 이미 과점주주인 갑이 다른 주주로부터 주식을 취득한 것이 아니기 때문에 지분비를 증가에 대한 취득세를 부과할 수 없고 추후 증자로 인한 주식취득시에 취득세를 부과할 수 있다.
- <2 설> 주식취득과는 관계없이 갑의 지분비율이 증가된 이상 지분비율 증가에 대한 취득세를 부과할 수 없다.

회 신

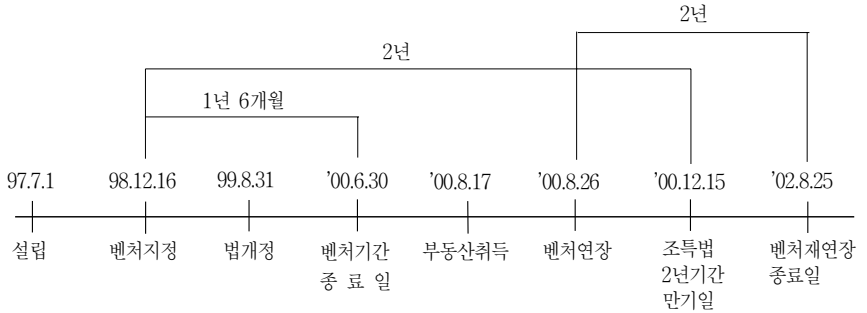
지방세법 제105조 제6항 규정에 의하여 법인의 주식을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 취득세를 부과하는 것이나, 귀문의 경우 주식을 취득함이 없이 다른 주주의 주식을 감자함으로써 주식비율이 증가한 경우에는 취득세 납세의무가 없음.

(세정13407-1006, 2000.8.16.)

6. 취득세 질의

- 당 법인은 1997년 7월 1일에 법인설립하여 1998년 12월 16일 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 제25조에 의거 벤처기업으로 지정되어 그 확인서상의 기간은 1998.12.16~2000.6.30으로 등재되어(당시는 벤처확인기간은 1년 6개월로 정하였으나 현재는 2년의 기간으로 변경되었음) 있습니다.
금년 6월 30일에 그 기한이 종료되어 2000.8.26~2002.8.25까지 벤처기간확인을 연장받았습니다.
- 당 법인은 설립일로부터 현재까지 본점 사업용 사무실을 임차하여 사용하던 중 금년 8월 17일에 서울시내에 본점 사업용 건물을 취득(승계취득)하였습니다.
※ 지방세법상 대도시내 본점용 부동산 취득은 원시취득(신축, 증축)은 중과세이며 승계취득은 일반세율로 과세한다고 되어 있음(지방세법 제112조 제3항)
- 위와 같은 상황에서 당법인의 본점용 건물 취득은 조세특례제한법 제120조 제3항에 의거 감면이 되는지 질의하고자 함.

[예 시]



<갑 설> 감면대상이 아니다.

<사 유> 조특법 제6조 제2항에서 창업벤처중소기업의 용어정의를 하였고 동법 제6조, 제120조는 1999년 8월 31일에 개정되었기에 동법의 개정일 이후에 벤처기업으로 지정된 경우에 한하여 감면이 가능한 것이나, 위 법인은 개정일 이전인 1998년 12월 19일에 벤처기업으로 지정(창업)되어 감면혜택을 받을 수 없으며 또한 동법의 개정에 따른 부칙 제2조에서도 이법시행후 최초로 벤처기업으로 확인받은 분부터 적용한다고 명시되었기에 감면대상이 아니다.
(본법에서 창업이란 벤처기업으로 확인된 날을 말하는 것으로 조특법 제119조 제3항에서 용어정의를 하고 있음)

<을 설> 감면대상이 아니다.

<사 유> 위 법인은 조특법 제6조에 해당하는 창업벤처중소기업의 요건에 해당하는 법인이며, 또한 1999년 8월 31일 법 개정 이전에 벤처기업으로 확인되었다 할지라도 확인된 날로부터 2년 이내에 취득하였다면 감면대상이 된다고 본다.

단, 처음 벤처기업으로 확인받은 기간이 1998.12.19~2000.6.30이기에 그 기간내의 취득이라면 감면이 되지만, 위 법인은 그 기간이 지난 2000년 8월 17일에 취득하였기에 조특법상의 창업후 2년내의 기간에 적용할 것이 아니라 벤처기업 확인서상의 기간을 적용하여야 한다고 보기에 감면대상 요건에 불부

합하며, 첫회 벤처기업 확인서 기간이 지나 재연장받았다고 무한정 계속하여 감면혜택을 부여하는 것은 입법취지에 어긋나기에 감면대상이 아니다.

<병 설> 감면대상이다.

<사 유> 첫째, 갑설에서 부칙 제2조에 따라 법 개정이후에 벤처기업으로 창업되었기에 감면대상이 아니라고 하나, 부칙 제2조는 창업벤처기업의 용어정의를 처음으로 규정함과 동시에 법시행후 처음으로 벤처기업으로 확인되어야만 소득세, 법인세를 감면하여 준다고 하였다.

즉, 부칙 제2조는 소득세, 법인세 감면을 위해서는 법시행후 벤처지정(창업)이 되어야만 국세 감면을 한다는 것이지 지방세의 취득세 감면까지 법 시행후 벤처기업으로 지정되어야 한다는 것으로 확대해석할 수 없다.

또한 부칙 제10조에서 이법 시행후 최초로 취득하는 것부터 적용한다고 명시하였기에 만약, 법 시행전에 부동산을 취득하여 법시행후 벤처기업으로 지정되었다면 감면 불가능할 것으로 되겠지만 부칙 제2조를 터잡아 부칙 제10조까지 연결하여 해석은 불가능하기에 감면대상이며, 둘째, 을설에서 위 법인의 벤처확인기간이 1998.12.19~2000.6.30으로 되어 있기에 그 기한이 지난 2000년 8월 17일에 부동산을 취득하였기에 감면대상이 아니라고 해석하는데, 조특법 제120조에서는 창업일로부터 2년 이내 취득하는 것으로 명시하였을 뿐 최초 벤처기업확인서상의 기간내 취득이라고 명시된 조문이 없는데도 불구하고 굳이 확인기간내 취득하여야 함을 거론함은 본법을 지나치게 축소하여 해석하는 것으로 본다.

조특법상의 2년이라는 것은 근래에 벤처기업으로 지정된 후 자생적인 준립이 가능하기 위해서는 2년정도의 기간내에 지원을 하면 될 것으로 판단하여 벤처기업육성에 관한 특별조치법상 벤처확인기간 2년을 조특법에서 차용한 것으로 보며, 조특법상의 고유개념으로 정착되어야 한다고 본다.

조특법상의 감면은 엄격하게 적용하여야 하는 것에는 변론이 있을 수 없으나, 법 개정당시 감면을 엄격하게 하자면 최초 벤처기업확인서상의 기간내에 취득이라고 명시하면 될 것을 2년이라고 조특법에서 명시하였기에 본법의 2년

개념에 따라 위 법인은 1998년 12월 19일에서 2000년 12월 18일까지 취득하는 부동산은 취득세 감면에 해당하며, 본 취득 물건 역시 감면이다.

셋째, 조특법 제6조의 개정에 관련하여 개정전 벤처지정기업은 국세의 피해를 보고 있기에 국세에서도 납세자의 혜택 및 조세형평을 위해 부진정 소급적용내지 개정 추진중이며,

벤처창업기업의 육성발전을 위해 개정된 법이 개정시기가 부적절하여 세법 적용의 해석상 논란의 여지가 있다면 과세관청의 이익보다 납세자 이익우선주의 원칙에 의거 법해석을 하는 것이 진정한 조세부과권자의 행정작용이기에 선(先)감면의 행정작용을 한 후 추후 법리적인 논쟁이나, 지방세법상의 추정(가산세)의 기능을 사용하여 보완하는 것이 합리적이기에 감면이다.

회 신

조세특례제한법 제119조 제3항과 동법 제120조 제3항의 규정에 의하여 조세특례제한법 제6조의 규정에 의한 창업벤처중소기업이 벤처기업으로 확인받은 날부터 2년이내에 취득하는 사업용 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하는 것이므로 귀사가 조세특례제한법 제6조의 규정에 의한 창업벤처중소기업으로서 '97.7.1 설립되고 '98.12.16 벤처기업으로 확인받아 그 확인받은 날로부터 2년이내인 2000.8.17 사업용 재산을 취득하는 경우에는 취득세와 등록세 감면대상임.

(세정13407-1154, 2000.10.2)

7. 취득세 관련 질의

【질 의】

당사가 창업중소기업 및 창업벤처기업에 해당하는지를 국세청 및 시청세정과에 문의하였으나, 두 기관 모두 확실한 답변을 유보하고 있는 상황입니다. 당사의 법인설립 경과를 붙임의 질의서에 포함하여 송부하오니, 창업중소기업 및 창업벤처기업의 해당 여부 및 조세특례제한법 제119조 내지 120조의 규정을 적용받을 수 있는지 비교하여 주시기 바랍니다.

회 신

조세특례제한법 제6조의 규정에 의한 창업이라 함은 사업을 새로이 개시하는 것으로 귀문의 경우와 같이 개인사업자가 법인으로 전환하여 동종의 사업을 계속하는 경우에는 창업에 해당되지 않아 취득세와 등록세 감면대상이 아님.

(세정13407-985, 2000.8.9.)

8. 취득세 비과세 적용 여부

【질 의】

다음과 같은 경우 상속으로 인한 1가구1주택 비과세 규정을 적용받을 수 있는지 여부를 질의함.

- 다 음 -

1. 본인은 본건 이전엔 무주택자로서 2000년 5월 22일(잔금납부일 및 등기접수일 동일)로서 구건물 13평 아파트를 취득하였음.
2. 2000년 5월 22일(등기원인일) 부친의 사망으로 부친 소유 아파트를 단독상속 소유권 이전코자 함.
3. 상기 내용과 같이 무주택인 자가 매매에 의한 취득시기와 상속에 의한 취득시기가 동일할 경우 상속으로 인한 주택의 취득세 비과세 규정을 적용받을 수 있을지 여부와 적용받지 못할 경우엔 그 근거를 명확히 알고져 질의함.

회 신

지방세법 제110조 제3호와 동법시행령 제79조의5 제1항의 규정에 의하여 상속으로 주택을 취득하여 국내에 1개의 주택을 소유하는 경우에는 동 주택에 대하여 취득세를 비과세하는 것이나, 귀문과 같이 동일자에게 상속으로 주택을 취득하고 아파트를 유상승계 취득을 하였다면 동일자에 국내에 2개의 주택을 소유하는 경우에 해당되어 취득세 비과세 대상이 아님.

(세정13407-1149, 2000.9.28.)

9. 취득세 관련 질의

【질의내용】

주주택 서민들의 주거안정을 도모하고자 1972년부터 주택건설촉진법을 제정운영하고 있으며 동 법령의 규정에 의하면 일정규모 이상의 공동주택을 건설하는 경우에는 도로, 상·하수도 등 공공시설을 지방자치단체에서 설치토록 규정하고 있으나,

주택건설사업계획승인 업무를 담당하는 지방자치단체에서는 지방재정부족등을 이유로 자신들이 설치하여야 할 도로, 상·하수도 등 공공시설을 주택건축자에게 이를 설치하도록 하여 무상으로 기부채납하게 하고 있는 것과 관련하여, 공공시설인 도시계획도로 부지를 취득하여 개설후 기부채납 할 건에 대한 취·등록세의 비과세여부 질의를 하고자 합니다.

본 주택조합의 도로개설을 위한 토지의 취득 및 기부채납과정을 살펴보면

- 1996년 9월-----교통영향평가 및 기부채납 부지결정
- 1996년 12월-----조합원 모집
- 1996년 12월 12월---주택건설 사업계획 사전결정신청(주택조합)
- 1996년 12월 31일---주택건설 사업계획 사전결정통보(○○시장)

(본 사전결정 통지의 내용을 보면 1항에서 “사업부지 주변과 북측 홍안로에서 진출입하는 미개설된 도시계획도로는 결정 및 지적승인된 노선대로 사업준공전까지 도로개설 및 무상귀속되어야 하며, …(생략)” 4항에서 “사업부지 북측의 20m 도시계획도로 535.9m, 남측 20m 도시계획도로 323.3m, 15m 도시계획도로 189.8m를 개설하시기 바라며, 남측 20m 도시계획도로의 홍안로 연결부분은 개설을 계획반영하여 신청하시기 바랍니다.” 5항에서 “도로에 편입되는 토지에 대하여는 토지분할하여 도로개설후 우리 시에 기부채납하여야 하며, 국유재산은 관계법령에 의거 사업시행자가 매입하여야 합니다.”라고 정하여 사업계획 사전결정 통지를 하였음)

- 1997년 9월-----도로부지 취득
- 1997년 10월-----토지 소유권 이전등기

- 1998년 2월 -----주택건설 사업계획 승인(기부채납 명기)

위와 같이 취득한 도로개설용 토지가 지방세법 제106조 제2항 및 제126조2항의 규정에 의한 국가·지방자치단체에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득

<갑 설> 토지 취득과정에서 취득전에 구체적인 기부채납의 약정이 있었다고 할 수 없으며, 기부채납이라 함은 “사업의 허가나 승인의 조건이 아닌 아무런 조건없이 지방자치단체에 증여하는 부동산만을 의미하므로 주택건설사업계획 승인 조건을 이행하기 위한 기부채납은 과세대상이 됨.

<을 설> 지방세법에서 국가·지방자치단체에 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 대하여는 취득세·등록세를 부과하지 아니한다는 규정은 원래 지방자치단체가 개설하여야 하는 도시계획시설인 도로의 부지를 주택건설사업계획 승인조건을 이행하기 위하여 부득이 취득한 후 기부채납하는 경우와 같이 지방자치단체에 기부채납할 것을 조건으로 취득한 부동산에 대하여는 취·등록세를 부과하지 않겠다는 취지에서 둔 규정이라 할 것이므로 사업계획승인 조건사항에 명시된 기부채납을 조건으로 취득하여 국가 등에 기부채납한 경우에는 이를 위 규정 소정의 국가등에 기부채납을 조건으로 취득한 부동산으로 보아 취·등록세를 부과하지 아니하여야 한다고 해석함이 마땅하다 할 것이며, 1996년 12월 31일 ○○시장이 주택건설 사업계획 사전결정 통보시 지방자치단체에 기부채납 또는 귀속하여야 하는 도시계획도로의 위치 및 폭과 길이 등을 명기하여 토지를 취득하고 도로를 개설하여 기부채납을 하여야 하며 기부할 경우에만 사업계획을 승인하겠다는 의사를 표시했다고 할 것이며, 이권 사업계획 사전결정 조건에 따라 도로개설을 위한 토지를 지방자치단체에 기부채납하기 위하여 부득이 1997년 9월 취득하여 도로개설후 지방자치단체에 기부채납할 것이므로 이 토지는 지방자치단체에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 해당된다고 할 것이므로 취·등록세는 비과세 대상에 해당됨.

<병 설> 지방세법에서 국가·지방자치단체에 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 대한 취득세·등록세의 비과세 여부는 부동산의 취득 시점을 기준으로 판단하게 되므로 본건의 경우와 같이 부동산 취득 이전에 기부채납(사전결정문등)

의사 표시가 있었다면 비과세 대상에 해당됨.

본인은 위와 같이 갑, 을, 병설로 비과세대상여부를 판단해 보았습니다. 귀 부의 고 귀한 답변을 부탁드립니다.

회 신

지방세법 제106조 제2항 및 제126조 제2항 규정에 의하여 국가 또는 지방자치 단체에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세가 비과세 되는 것이므로 귀문과 같이 토지취득전에 당해 국가 또는 지방자치 단체와 면적 용도 등을 확정하여 기부채납약정을 체결하고 그 이후에 동 토지를 취득하여 무상으로 지방자치단체에 귀속하는 경우에는 취득세와 등록세 비과세 대상임을 알려드립니다.

(세정13407-1107, 2000.9.15.)

10. 취득세 관련 질의

【질의배경】

[보상관련내용]

천안시 백석지구 택지개발사업에 저회 ○○자동차검사소가 수용되어 아래와 같이 보상을 받았음

- 사업명: 천안 백석지구 택지개발사업(건교부 승인)
- 수용자: 대한주택공사
- 보상금 수령일: '99.11.2.
- 수용물건
 - 주소:천안시 백석동 ○○○번지
 - 명칭 및 용도: ○○자동차검사소
- 수용보상액: 1,789,717,200원
 - 토지: 1,376,453,000원
 - 지장물: 413,264,200원
 - 건물: 288,400,800원

- 구축물:118,058,400원
- 수목(이전비): 6,805,000원

[대체취득내용]

정부에서 수탁받은 자동차검사 업무를 수행키 위해 아래와 같이 부지를 대체취득하여 이전 신축하였음.

- 토지: 2000.4.6일 취득
 - 과세표준액: 283,700,180원(기취득 신고)
- 형질변경 수수료: 42,594,960원(2000.5.6일 납부)
 - 농지 전용부담금 및 대체농지 조성비: 37,973,940원
 - 산림 전용비 및 대체조림비: 4,621,020원
- 건물 및 구축물: 420,000,000원(2000.8.3일 준공허가)
 - 주소: 천안시 백석동 △△△번지
 - 명칭 및 용도: ○○자동차검사소

【질 의】

- 지방세법 제109조제1항에 의하면 토지수용법, 도시계획법등 관계법령에 의하여 사업인정권자에게 부동산이 매수되어 수용보상을 받을 경우 보상일로부터 1년이내에 보상금 범위내에서 새로이 부동산 등을 취득하는 경우에는 그 취득에 대한 취득세를 부과하지 않는다고 규정되어 있고
- 지방세법 제104조 제8항에 의거 취득이라 하면 원시취득, 승계취득 또는 유상무상을 불문한 일체의 취득을 규정하고 있는 것과 관련하여 지방세법 제105조제5항에 의하면 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우에는 이를 취득으로 본다 고 하였는데
 - 우리 공단은 토지수용으로 대체취득하여 취득한 토지에 자동차 검사소를 이전신축키 위해 지목을 전, 답, 임야에서 잡종지로 변경하였습니다.
 - 이 경우에 지목변경에 따른 취득세도 대체취득으로 인정되어 비과세가 되는지요?

회 신

지방세법 제109조 제1항 규정에 의하여 토지수용법, 도시계획법 등 관계법령의 규정에 의하여 토지 등을 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자에게 부동산이 매수 또는 수용된 자가 그 보상금을 마지막으로 받은 날부터 1년이내에 이에 대체할 부동산을 취득한 때에는 그 취득에 대한 취득세를 부과하지 아니하는 것이므로

천안시 백석지구 택지개발사업 시행으로 인하여 부동산이 수용되어 이에 대체할 토지를 취득하고 지목변경후 건축물을 보상금을 받은 날부터 1년이내에 신축취득 하는 경우라면 지목변경에 따른 취득도 토지수용 등으로 인한 대체취득에 대한 비과세를 적용받을 수 있습니다. 다만, 새로 취득한 부동산 가액(대체토지취득, 지목 변경, 건축물 신축비용등)의 합계액이 종전의 부동산 가액의 합계액을 초과하는 경우에 그 초과액에 대하여는 취득세를 부과함.

(세정13407-1088, 2000.9.9.)

11. 취득세 관련 질의

【질 의】

토지 수용법에 의하여 공탁금으로 부동산을 대체 취득하였습니다.

그러나 시청 세무과에서는 산출한 근거가 취득세법 제109조와 맞지 않는다고 인정되어 행정자치부의 해석을 듣고자 함.

회 신

지방세법 제109조 제1항과 동법시행령 제79조의3 제1항 제2호의 규정에 의하여 부동산등의 대체취득이 지방세법 제111조 제5항 각호의 규정에 의한 취득세의 취득에 해당되는 경우에는 대체취득한 부동산등의 시가표준액에서 수용된 부동산 등의 수용 당시의 시가표준액을 감한 금액을 그 초과액으로 하여 취득세를 부과함.

(세정13407-1138, 2000.9.25.)

12. 취득세 · 등록세 부과관련 질의

【질 의】

서울시 ○○동 일대의 사업부지에 직장 및 지역 등 6개 주택조합이 연합 결성하여 사업계획승인을 득한 후 아파트 건립을 시행중에 있습니다.

이 사업부지의 소유권은 공동 사업주체인 6개 주택조합 중 하나의 주택조합을 수탁자로 선정하여 신탁등기를 하였습니다.

그러나, 수탁자 조합의 사정으로 인해 불가피하게 수탁자 명의를 6개 주택조합중 다른 주택조합 명의로 변경하고자 합니다. 이 경우 수탁자 변경으로 인하여 발생하는 각종 세금(지방세 등) 여부를 질의하오니 회신하여 주시기 바랍니다.

회 신

지방세법제110조제1호 및 제128조제1호규정에 의하여 신탁(신탁법에 의한 신탁)으로서 신탁등기가 병행되는 것에 한함)으로 인한 신탁재산의 취득으로서, 위탁자로부터 수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우라면 취득세, 등록세가 비과세되는 것입니다만, 귀문의 경우가 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실판단할 사항임을 알려드립니다.

(세정13407-1078, 2000.9.8.)

13. 법인합병으로 인한 취득세 비과세 여부

【질 의】

당사는 대전시에 임대사업 목적으로 취득하였으나 ((구)A법인), 1997년 IMF라는 특수한 상황에 직면하여 부득이 워크아웃(WORKOUT-기업재건작업)에 들어가게 되었으며, 그 PLAN에 의하여 (A법인)가 (B법인)로 흡수 합병하였습니다.

또한 (B법인)가 취득한 자산에 대하여 지방세법 제110조의 제4항 『형식적인 소유권의 취득등에 대한 비과세-법인의 합병 등.....』에 의하여 지방세를 감면받았습니다.

그러나 지방세법 제110조 제4항의 단서조항 『법인의 합병으로 인하여 취득한 과세

물건이 합병 후에 제112조의2 및 제112조의3의 규정에 의한 과세물건』은 예외라는 규정 중 법 제112조의2의1항 「토지나 건축물을 취득한 후 5년 이내에 당해 토지나 건축물이 제112조 제2항의 규정에 의한 별장·골프장·고급주택 또는 고급오락장이 되거나.....」에서 위의 요건에 의하여 법인의 합병으로 형식적인 취득으로 취득시 법 제112조2항의 중과세 여부를 문의함.

회 신

지방세법 제110조제4호 단서 규정에 의하여 법인의 합병으로 취득한 과세물건이 합병 후에 동법 제112조의2 및 제112조의3의 규정에 의한 중과세물건에 해당하게 되는 경우에는 취득세가 비과세되지 아니하는 것이나, 귀문의 경우 소멸법인 소유의 고급오락장은 합병전부터 중과세물건이므로 합병으로 인하여 존속법인이 취득한다고 하더라도 동조 동호 단서 규정에 해당되지 않아 취득세가 비과세됨.

(세정13407-1079, 2000.9.8.)

14. 취득세 관련 질의

【질 의】

1. 본인은 새생명의 집이라는 무료 양로원을 운영하고 있는바, 이에 대하여 복지법인 인가를 받으려고 하는데, 만약 위 새생명의 집이 사회복지법인으로 인가를 받았을 시 법인등기를 위한 등록세의 감면등 세제상의 혜택은 여하합니까?
2. 복지법인의 경우 부동산의 취득 및 등록세와 재산세의 감면혜택은 여하한지와 기타 지방세에 대한 세제혜택은 여하합니까?
3. 지방세 감면의 여건 및 그 법률상의 근거는 여하합니까?

회 신

귀문의 경우 사회복지사업법에 의한 사회복지법인으로 설립등기를 하는 경우에는 지방세법 제127조제1항제3호의 규정에 의하여 등록세가 비과세되고 그 사회복지법인이 당해 목적사업에 직접 사용하기 위하여 부동산을 취득 등기하는 경우에

는 동법 제107조제1호 및 제127조제1항제1호의 규정에 의하여 취득세와 등록세를 부과합니다만, 수익사업에 사용하는 경우와 3년 이내 당해사업에 직접 사용하지 아니한 경우에는 그러하지 아니합니다.

또한 재산세와 종합토지세는 과세기준일 현재 당해사업에 직접 사용하는 부동산인 경우라면 부과됨.

(세정13407-984, 2000.8.8.)

15. 법인의 비업무용 토지의 취득세 증가

【질 의】

당사의 자회사는 휴양콘도미니엄을 주업으로 하는 업체로 휴양콘도 개발을 위하여 1997.2.11. 관광숙박업(휴양콘도) 사업계획 승인완료, 1997.10.20. 사업용 부지매입 1997.9.1. 농지전용허가, 1999. 1. 25. 산림 형질 변경등 사업을 진행하던 중 1999.1.31. 기업 재무구조 개선약정서(한빛은행장과 체결)에 의거 기업구조 조정 차원에서 모회사에서 흡수합병되고 계속 사업을 진행하고 있는 상태입니다.

이에 법인의 비업무용 토지 판정시기에 의문이 있어 아래와 같이 질의하오니 하교하여 주시기 바랍니다.

<갑 설> 합병법인의 토지 취득시기는 법인합병 등기일에 신규 취득으로 보아 법인합병 등기일 1999.1.31.이다.

<을 설> 합병법인의 토지 취득시기는 피합병 법인의 최초 취득일을 합병후 법인이 승계하는 취득일로 보아 1997.10.20.이다

회 신

법인합병으로 인하여 소멸법인소유의 부동산을 존속법인으로 소유권을 이전하는 경우에는 합병시점에서 존속법인이 새로이 취득하는 것이므로 귀문의 경우 존속법인에 대한 비업무용토지의 유예기간의 기산일은 합병일이 됨.

(세정13407-1173, 2000.10.6.)

16. 법인의 비업무용 토지 해당 여부

【질 의】

울산광역시 울주군에 본사를 두고 있는 중소기업으로서 1998년 당시 녹지지역안에 소재한 공장이 영위하는 업종의 기준공장 면적률이 20%를 초과할 수 없어(공장증축 불가능) 큰 도로를 사이에 둔 500m지점에 기존 다른 공장으로 사용하던 건물 및 부속 토지를 매입하여 공장으로 사업자 등록을 하고 공장으로 운영을 하던 중 건축제한이 풀려 본사의 토지내 공장을 증축할 수 있게 되었고, 효율적인 업무를 위해 공장을 짓고 기계등의 시설물을 증축공장에 옮겨 가동하다보니 매입한 건물 및 부속토지가 필요없어 매각하려고 합니다.

이 경우 공장(공장가동: 2년 1개월, 보유기간: 2년 2개월)을 매입하면 비업무용 토지에 해당되어 지방세의 증가가 된다면 어떤 세금을 얼마나 내어야 하는지 상세한 설명을 부탁드립니다.

회 신

귀문의 경우 토지취득 후 유예기간내에 목적사업인 공장용으로 2년을 초과하도록 직접 사용하다가 매각하는 경우라면 지방세법시행령 제84조의4 제1항 제3호가목규정에 의하여 5년 이내 매각한다는 이유로는 법인의 비업무용토지에 해당하지 아니함.

(세정13407-992, 2000.8.10.)

17. 취득세 납세의무자

【사 안】

당사(이하 “리스회사”라 함)가 A회사(이하 “리스이용자”라 함)와 액체화물저장탱크(이하 “구축물”이라 함)에 대한 시설대여(리스)계약을 체결하고 구축물에 대한 대금을 지급함으로써, 구축물에 대한 소유권을 리스회사가 취득한 상태이며, 구축물에 대한 공작물 시설설치 인·허가는 리스이용자 명의로 되어 있음. 또한 구축물에 대한 세금계산서는 제작자에게 리스이용자 앞으로 발행된 상태임.

【질 의】

리스회사가 상기와 같이 리스물건대금을 지급함으로써 소유권을 취득하였고, 여신전문금융업법 제32조 (행정처분상의 특례) <시설대여업자가 시설대여등의 목적으로 특정물건을 취득/수입하거나 대여받고자 하는 경우에 법령에 의하여 받아야 할 허가/승인/추천 기타 행정상의 처분에 필요한 요건을 시설대여이용자가 갖춘 때에는 시설대여업자가 해당 요건을 갖춘 것으로 본다>에 의거 리스회사에게 취득세 납부의무자가 있는지? 아니면, 건축물은 지방세법시행령 제74조제2항 규정이 적용되지 않으며, 동 시행령 제73조 제4항 규정이 적용되어 당해 건축물에 대한 인·허가를 받아 사용승인을 받은자인 리스이용자가 취득세 납세의무자가 되는 것이 아닌지? 등의 여부를 회신하여 주시기 바랍니다.

회 신

지방세법시행령 제74조제2항 규정에 의하여 여신전문금융업법에 의한 시설대여업자가 차량, 기계장비, 선박 또는 항공기를 시설대여 하는 경우에는 그 등기 또는 등록명의로 불구하고 시설대여업자를 취득세 납세의무자로 보는 것이지만, 상기 과세물건이 아닌 건축물을 취득하는 경우에는 동 규정이 적용되지 아니하며, 귀문의 경우 건축물을 원시취득한 자는 취득세 납세의무가 성립하고, 그 건축물을 승계취득하였는지 여부에 따라 그 승계취득자의 납세의무가 결정되는데, 이는 당사자간의 법률행위 내용을 구체적으로 검토하여 과세권자가 사실판단할 사항임.

(세정13407-1162, 2000.10.4.)

18. 연부취득 관련 질의

【질의배경】

당사는 종합건설업을 영위하고 있는 법인으로서 공동주택 신축사업을 위하여 아래와 같이 지방자치단체 소유의 토지에 대하여 96.10.22.에 계약일로부터 잔금지급기간을 23개월로 하는 토지 매매계약(계약금; 계약일, 중도금; 97.2.28, 잔금; 98.9.22)을 체결하여, 계약금 및 중도금을 지급한 후 IMF사태와 건설경기의 위축 및 자금사정의 악

화로 잔금 지급을 연체하던 중 99.1.12일에 잔금의 지급만을 6회로 분할하여 6년간 납부하기로 하는 수정매매계약을 체결한 바 있습니다.

이러한 99.1.12의 수정매매계약으로 인하여 동 계약이 연부취득계약으로 볼 수 있는 것인지, 아니면 당초 매매계약에 대한 잔금의 지급조건만을 일부변경한 것으로 보아 연부취득계약으로 볼 수 없는 것인지 의문이 있어 질의하오니 회신하여 주시기 바랍니다.

- 아 래 -

1. 계약관계

- 1996.10.22. 지방자치단체 소유 토지를 주택건설용으로 총매매대금 36,505,000천 원에 매매계약 체결.

- 대금 지급

- '96.10.22 계약금: 10,951,500천원 지급
- '97. 2.28 중도금: 7,301,000천원(분납이자 722,499천원 별도) 지급
- '98. 9.22 잔 금: 18,252,500천원(분납이자 2,284,312천원 별도) 지급

※ 계약기간 총 23개월

- 매수자: 당사(A사)와 타사(B사)가 각각 50% 지분씩 공동매수인으로 계약

- 그후 계약금과 중도금을 계약대로 지급하였으나, IMF로 인한 98년도에 (B)사 부도발생으로, (B)사 지분을 (A)사가 양수하기로 98.2.27에 계약한 다음 인수한 후 잔금은 자금사정으로 인하여 계약내용대로 지급하지 못하고 연체하던 중 '99.1.12. 연체중인 잔금의 지급만을 6회로 분할하여 6년간 납부하기로 하는 수정 계약을 체결하였음.

- 잔금중 6분의 1은 2000.1.12. 지급

- 잔금중 나머지 6분의 5는 매년 6분의 1씩 2005.1.12까지 납부

※ 잔금지급이 6년간 지연됨에 따른 이자는 연리 5%의 분납이자를 지급하는 조건으로 잔금의 지급 연기

2. 회사의 견해

- 당초 매매계약조건이 계약일로부터 잔금지급시까지 23개월로서 2년에 미달하므로 연부취득이 아니며, 연부취득계약이 아닌 계약상태에서 계약금과 중도금 지급

을 완료하였고, 이미 연부취득이 아닌 계약의 실행이 이루어진 상태에서 IMF라는 돌발사태로 잔금지급조건이 수정되었다고 하여 당초 계약을 소급하여 연부 계약으로 될 수는 없는 것으로 사료됨.

- '99.1.12일자 수정계약의 내용은 단순히 잔금의 지급만을 6회로 분할하여 6년에 걸쳐 지급하기로 하는 본계약의 종속적인 개념의 수정일 뿐, 당초의 본계약(주계약) 내용까지 변경시키는 효력이 있는 계약으로 볼 수는 없으므로 종속계약을 이유로 본계약 내용의 성격이 달라지는 것으로 해석하는 것은 무리임.

※ 대법원 판례에서도 이와 같은 취지의 판결을 다음과 같이 하였음.

○ 사건개요

· 당초 계약 내용(86.1.15 계약)

- 86.1.15. 계약금
- 86.1.31. 1차 중도금
- 86.6.30. 2차 중도금
- 86.12.31. 3차 중도금
- 입주지정일 잔금 지급(입주지정일: 88.4.20.~5.20.)

· 수정 계약 내용(88.5.20. 수정계약)

- ▷ 계약금, 1차 중도금 납부후 2, 3차 중도금 연체한 상태에서 수정계약
- ┌ '90.5.20 잔금 1회분
- └ '91.5.20 잔금 2회분 지급

※ 잔금의 지급조건만을 2회 분할하여 2년동안 지급하는 방법으로 변경

○ 법원판결요지

- 고등법원에서는 잔금의 지급만을 2회로 분할하여 2년에 걸쳐 분할지급하는 변경계약의 경우도 연부계약으로 판결
- 동일 사건에 대한 대법원 판결내용에서는 계약내용중 잔금의 지급방법만을 2회로 분할하여 2년에 걸쳐 지급하기로 약정한 경우 잔금지급방법의 일부변경에 불과한 것으로 보아, 고등법원의 판결내용은 연부취득에 대한 법리를 오해한 위법이 있다 하여 원심법원으로 파기, 환송
- 당사가 수정계약을 하게 된 이유가 매도자인 지방자치단체의 매매계약 해약

거부에 따라 지방자치단체의 재정상 어려움을 덜어주려는데 취지가 있으므로 이로 인하여 지방재정에 적극 협조한 당사에게 불리하게 세법을 해석, 적용하는 것은 타당하지 아니한 것으로 사료됨.

- 당초 계약서 제8조에 의하면 매각대금 또는 분납금을 지정 기일내에 납부하지 않은 때에는 계약을 해제할 수 있도록 되어 있고, 당사에서도 IMF의 어려움으로 인한 자금사정으로 해약을 요구한 바 있었으나 지방자치단체의 입장에서 동 부동산 매각 과정에서 15차에 걸친 공매 끝에 어렵게 매각된 것이기 때문에 해약하지 말고 잔금지급을 연기해 준다는 조건을 제시함에 따라 수정계약을 체결한 것인데도 수정계약을 이유로 종전에 이미 납부한 부분까지를 연부취득으로 보아 취득세 가산세를 납부하여야 한다고 해석한다는 것은 타당하지 못한 것으로 사료됨.

회 신

지방세법시행령 제73조제5항에서 “연부로 취득하는 것”이라 함은 매매계약서상 연부계약형식을 갖추고 일시에 완납할 수 없는 대금을 2년이상에 걸쳐 일정액씩 분할하여 지급하는 것을 말하는 것이므로, 귀문의 경우와 같이 지방자치단체소유의 토지를 승계취득함에 있어 매매대금을 2년미만의 기간에 지급하기로 하는 매매계약을 체결한 후 계약금 및 중도금을 지급하고 잔금을 연체한 상태에서 그 계약 해제를 요구하였다가 매도자와 그 잔금의 지급만을 분할납부하도록 수정계약을 체결함으로써 잔금의 분할지급 기간이 2년이상인 되었다면 이 약정은 잔금지급방법의 일부변경에 불과한 것일 뿐 이 약정으로 인하여 연부취득의 요건을 갖추었다고 볼 수는 없다(같은 취지의 대법원판례 94다50212, 1995.6.30. 참조)고 사료됨.

(세정13407-1171, 2000.10.6.)

19. 취득세 관련 질의

지방세 업무와 관련하여 지방세법 제276조 4항의 규정을 적용함에 있어서 다음과 같은 의문이 있어 질의함.

【현 황】

부동산(토지, 건물)의 양도양수와 관련하여 양도인을 A라 하고 양수인을 B라 할 경우

- ① A는 벤처기업육성에관한특별조치법 제18조의 규정에 의거 임대건물중 일부를 벤처기업직접시설로 지정받았음.
- ② A는 사업 형편상 부동산을 양도(유상, 무상을 포함)할 수밖에 없는 상황이어서 B에 동 부동산을 양도하였으며
- ③ B는 당해 부동산을 취득하여 A가 벤처기업직접시설로 지정받지 않은 부분을 벤처기업직접시설로 조성하여 임대할 목적으로 당해 부동산을 취득하였으며, 또한 취득후 3개월 후 서울특별시장으로부터 A로부터 취득한 부동산 전체면적을 벤처기업직접시설로 지정받았음.

【질의내용】

위와 같은 경우 지방세법 제276조 제4항의 규정에 따라 B가 취득한 부동산에 대하여 취득세 및 등록세의 면제와 관련하여

<갑 설> B는 벤처기업직접시설을 조성하여 임대할 목적으로 취득하였으므로 취득세와 등록세를 면제한다.

<을 설> B는 벤처기업직접시설을 조성하여 임대할 목적으로 부동산을 취득하였으나 취득당시 당해 부동산은 건물중 일부분이나마 벤처기업직접시설로 지정받은 상태이므로 건물 및 토지면적중 벤처기업직접시설로 지정받은 부분에 해당하는 비율만큼만 취득세와 등록세를 면제한다.

회 신

지방세법 제276조 제4항의 규정에 의하여 벤처기업육성에관한특별조치법에 의하여 벤처기업직접시설의 사업시행자로 지정받은 후 벤처기업직접시설로 지정된 기존건축물을 분양 또는 임대할 목적으로 취득하여 벤처기업에게 분양 또는 임대하는 경우 동 벤처기업직접시설에 대하여는 취득세 등을 감면받을 수 있음.

(세정13407-1177, 2000.10.6.)

20. 취득세 관련 질의

【질의내용】

지방세법 제276조 제1항(산업단지 등에 대한 감면)에 의하면 산업단지안에서 공장용 건축물·연구시설 및 시험생산용 건축물을 “신축하거나 증축하고자 하는 자가 취득하는 부동산”에 대하여는 취득세와 등록세를 감면토록 규정되어 있는바 당 업체의 생산업종변경을 위하여 건물내부에 대수선으로 ①건축공사(바닥·벽체·천정 및 창호공사 등), ②설비공사(각종배관·소방·공조·배기공사 등), ③전기SYSTEM공사등을 할 경우 대수선도 산업단지안에서 신축·증축범위에 포함하여야 하는지에 대하여 아래와 같이 질의함.

<갑 설> 위 건물내부공사(대수선)도 지방세법 제276조 제1항의 규정에 따라 공장용 건축물을 신축·증축에 해당되므로 취·등록세 감면대상임.

<을 설> 위 건물내부공사(대수선)는 지방세법 제276조 제1항에서 규정하는 신축·증축에 해당하지 않으므로 취·등록세 감면대상이 아님.

회 신

지방세법 제276조제1항의 규정에 의거, 산업입지및개발에관한법률에 의하여 지정된 산업단지안에서 공장용 건축물을 신축하거나 증축하고자 하는 자가 취득하는 부동산에 대하여 취득세를 면제하는 것이나,

공장용 건축물을 대수선하는 경우에는 공장용 건축물을 신축하거나 증축하는 경우에 해당되지 아니하여 취득세 면제대상이 아님.

(세정13430-1176, 2000.10.6.)

21. 취득세·등록세 부과 질의

【질의내용】

저는 '97년초에 지역주택조합 추가조합원으로 가입한 후 아파트가 2000.5.1.자로 임시사용승인되고, 2000.5.15자로 사용승인됨에 따라 본인은 건물분에 대하여 취득세와

등록세를 자진신고 납부하였으나, 토지지분은 조합이 '97년 7월 토지를 구입할 때 조합 명의로 취득하여 지역주택조합 명의로 취득세, 등록세를 납부하였으나, 신탁등기를 하지 않고 조합명의로만 등기하였기에,

<질의1> 관세청장은 토지지분을 지역주택조합에서 조합원에게 이전시 취득세에 대하여 당초에 신탁등기를 하지 않았기에 조합원에게 이전될 때 조합원이 취득세를 납부해야 한다고 주장하는데 타당한지 여부

<질의2> 만약 취득세 부과가 맞다고 한다면 관세청장은 지역주택조합에서 조합원에게 토지지분 이전시 취득세 토지과표 및 취득일에 대하여 아파트 분양가에서 도급금액으로 산출한 건물과표를 차감한 금액이 토지과표가 되고, 취득일은 아파트 분양금 잔금 지급일이 된다고 하는데, 본인 의견은 토지과표는 조합으로부터 소유권 이전형식으로 취득하였기에 조합과 조합원이 준공일 이후 토지지분에 대하여 계약한 매매계약서상의 매매대금으로 하고, 취득일은 매매계약서상의 잔금지급일로 해야 된다고 생각하는데 맞는지 여부

<질의3> 과세관청은 지역주택조합에서 조합원에게 토지 지분 이전시 등록세과표에 대하여 아파트 분양가에서 도급금액으로 산출한 건물 과표를 차감한 금액이 토지 과표가 된다고 하는데 본인의견은 등록세 토지과표는 조합으로부터 소유권 이전형식으로 취득하였기에 조합과 조합원이 준공일 이후 토지지분에 대하여 계약한 매매계약서상의 매매대금으로 해야 된다고 생각하는데 맞는지 여부.

회 신

지방세법 제105조 제10항 규정에 의하여 주택건설촉진법 제44조의 규정에 의한 주택조합이 당해 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산은 그 조합원이 취득하는 것으로 보는 것이므로 귀문의 경우 조합이 토지취득전에 당해 조합의 조합원으로 가입한 자에 대하여는 건축물 완공 후 그 조합원에게 이전되는 토지분은 재차 취득세 납세의무는 없으며, 등록세 과세표준은 납세의무자가 제출한 신고납부서를 기초로 과세권자가 당해 부동산 매매계약서 등의 증빙자료를 검토후 사실판단할 사항임.
(세정13407-1023, 2000.8.19.)

22. 취득세 · 등록세 증가

【질의내용】

지방세법 시행령 제82조의3 제1항에는 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세 대상 물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용으로 규정하고 있는바, 법인의 공공사업을 위해 토지를 취득하고 지급하는 아래의 각 비용이 취득세 과세표준에 해당되는지 여부

- 가. 토지매수 협의를 위해 직원에게 지불할 출장여비
- 나. 토지보상비 책정을 위해 감정평가를 실시하고 지불한 감정평가수수료
- 다. 토지 매수에 따른 지장물 및 농작물의 손실에 대한 보상금(이전비, 철거비, 영농 보상비, 분묘이장보조비 등)
- 라. 특정 고정자산 건설용이 아닌 일반적 차입금에 대한 이자의 당해사업 안분액.

회 신

귀문의 경우 공공사업시행을 위해 토지를 취득함에 있어 토지매수를 위하여 직원에게 지급한 출장여비와 지장물보상금 및 이주비등 보상금은 토지취득가격에 포함되지 않는 것이지만, 당해 사업용 고정자산의 매입, 제작, 건설에 소요되는 차입금에 대한 지급이자, 감정평가수수료는 지방세법시행령 제82조의3 제1항 규정에 의하여 취득세 과세표준에 포함됨.

(세정13407-1161, 2000.10.4.)

23. 취득세 증과세 관련 질의

【질의내용】

당사는 서울, 송파구에 소재하는 중소기업체로서 금반 대형건설업체인 S건설에서 하청대금을 수금함에 있어 부득이 S사가 강원도 속초에서 분양하는 아파트를 취득하게 되었는바 취득 후 즉시 실제거주자에게 주거용으로 임대하였을 경우 이를 지방세법 제112조 제2항의 별장으로 보아 취득세 등을 증과세할 수 있는지 여부를 질의함.

회 신

지방세법 제112조 제2항 제1호 규정에 의하여 취득세 중과대상인 별장이라 함은 주거용건축물로서 상시 주거용으로 사용하지 아니하고 휴양, 피서, 위락등의 용도로 사용하는 건축물과 그 부속토지를 말합니다. 따라서 귀문의 경우 채권보전용으로 아파트를 취득하여 실수요자에게 임대하여 주거용으로 상시 사용되고 있다면 별장용부동산에 해당되지 아니함.

(세정13407-991, 2000.8.10.)

24. 취득세 납세의무

【질의내용】

당사에서는 1995년 9월 건물 난방을 위해 보일러를 구입하고 동년 10월 취득세를 납부하여 사용하다가 냉난방의 효율을 높이고 비용절감을 위해 에너지 관리공단의 에너지합리화 자금을 융자받아 금번 하반기에 냉온수기 시설로 교체하게 되었습니다.

당사 소유의 서초구 서초동 소재 지점 건물에 설치된 보일러는 '92년 취득하여 수명이 오래되고 열효율이 극히 낮아 '95년 취득하여 비교적 성능이 우수한 본사에서 사용하던 보일러를 장소 이전하여 설치하였습니다.

그러나 장소변경 설치검사를 받기 위해 에너지관리공단에 의뢰한 결과 취득세 영수증을 첨부하라 하여 취득세와 관련하여 유선으로 구청과 시에 문의하였던바 취득세를 또다시 납부해야 한다는 통보를 받았습니다.

'95년 보일러를 신규 취득했을 때 이미 납부한 취득세를 같은 회사 지점에 장소를 이전하여 설치했다고 신규 취득한 것으로 간주하여 또다시 납부해야 함은 논리에 맞지 않을 뿐 아니라 한번 적법하게 과세한 물건에 대해 또다시 같은 세목의 세금을 부과한다는 것은 납득할 수가 없습니다.

그렇다면 한번 취득한 물건이나 시설을 이전 또는 이설할 때마다 새로 취득한 것으로 보고 매번 취득세를 납부해야 하는지 하교해 주시고 또한 만일 새로 취득한 시설로 간주한다면 기존 취득세납부분에서 미상각잔액에 대한 것은 일부 환급조치가 있어야

될 것으로 보는데 이점에 대하여 조속히 회신해 주시기 바랍니다.

회 신

지방세법 제104조 제4호 규정에 의하여 건축물이라 함은 건물, 구축물 및 건물과 구축물의 특수한 부대설비를 말하고, 동법시행령 제76조제1항제3호규정에 의하여 난방용 보일러와 욕탕용 보일러라는 건물의 특수한 부대설비에 해당되며, 귀문과 같이 귀법인 소유의 특수한 부대설비를 다른 건물에 이전하여 부착하였다고 하더라도 이는 과세객체인 물건을 기준으로 판단하여야 하므로 그 부대설비에 대하여는 취득세 납세의무가 성립함.

(세정13407-1156, 2000.10.2.)

25. 취득세 관련 질의

【질의내용】

부동산임대사업중인 개인으로부터 A, B, C, D 건물을 구입하여 부동산임대사업을 계속할 경우(현재 동일지역내 부동산 임대사업을 영위하고 있음)

- ① A 건물 임대주택부분에 대하여 지방자치단체 감면조례에 의하여 취득세, 등록세 감면 대상여부?(지방세법 제269조1항 소규모임대주택등에 대한 감면시행일 94.12.22. 이전 신축건물임)
- ② 만약 ①에서 감면대상이 된다면 주택면적이 상가면적보다 클 경우 전체를 주택으로 보아 감면대상이 되는지 여부?
- ③ A, B, C, D 건물이 노후되어 취득후 골조는 그대로 두고 내부시설(전기, 설비, 소방, 인테리어등) 및 외부도장공사를 할 경우 취득세 과세대상이 되는지 여부를 질의함.

[건물배치도]

① A 건물 1984년신축	③ C건물 1985년 신축
	① B건물 1984년 신축
② D건물 1981년 신축	

A건물: 1층 근린생활시설 211.5㎡
 2-3층 연립주택 325.6㎡(40.7㎡×8세대)
 B건물: 1-3층 연립주택 513㎡(57㎡×9세대)
 C건물: 단독주택 192㎡
 D건물: 근린생활시설 804㎡
 참고: A, B, C, D필지는 구분되어 있음.

회 신

시도세감면조례의 규정에 의하여 임대주택법에 의한 임대사업자가 건축주로부터 최초로 분양받은 공동주택으로서 전용면적 60제곱미터이하인 임대주택용 부동산에 대하여 취득세와 등록세를 면제하는 것이므로 기존 임대사업자들로부터 건물을 구입하여 임대사업을 하는 경우에는 취득세와 등록세 면제대상이 아니며, 내부시설공사 및 외부도장공사가 건축법에 의한 대수선에 해당하는 경우에는 지방세법 제104조 제11호의 규정에 의하여 취득세 납세의무가 있음.
 (세정13407-1085, 2000.9.9.)

26. 취득세 관련 질의

【질의내용】

서민주거 안정을 위한 정부시책에 따른 목적사업 일환으로 임대사업자로서 건축한 임대아파트(전용면적 60㎡이하 공동주택)를 96.10.14일 취득(보존등기)하여 임대주택법에 의한 의무를 성실하게 이행하여 오던 중 당사의 부득이한 사정(부도)으로 98.8.25일 임대아파트 총 434세대중 75세대를 타 임대사업법인에게 분양 계약(포괄승계조건)을 체결하여 매각하였을 때 임대주택법 제12조 시행령 제9조2항1호 동조 3항에 의거 임대 사업자로서 임대아파트를 건축하여 임대아파트 취득(보존등기)당시 감면받은 취득세 등록세에 대한 감면 유효 여부를 회신하여 주시기 바랍니다.

회 신

시도세감면조례의 규정에 의하여 임대주택법에 의한 임대사업자가 임대할 목적으로 건축하는 임대주택용 부동산에 대하여 취득세와 등록세를 감면하고 임대주택법 제12조 규정에 의한 임대의무기간내에 정당한 사유없이 임대 이외의 용도로 사용하거나 매각한 경우 기 감면된 취득세와 등록세를 추징하는 것이나,

임대주택법시행령 제9조 제2항의 규정에 적합하게 매각한 경우에는 정당한 사유에 해당되어 기 감면된 취득세와 등록세가 추징되지 아니함.

(세정13407-1102, 2000.9.15.)