

# 지방세법령 질의 · 회신

행정자치부 지방세정팀

## 1. 조세특례제한법상 면제대상인 사업용재산의 범위

### 【질 의】

분할신설법인이 취득하는 토지 및 건축물 이외의 유형고정자산이 조세특례제한법 제119조제1항제10호 및 같은 법 제120조제1항제9호의 규정에 의한 면제대상에 해당되는지 여부

### 회 신

가. 조세특례제한법 제119조제1항제10호 및 같은 법 제120조제1항제9호에서 법인세법 제46조제1항 각호(물적분할의 경우에는 동법 제47조제1항)의 요건을 갖춘 분할로 인하여 취득하는 재산 및 이에 관한 등기에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다고 규정하고 있는바,

나. 법인세법 제46조제1항 본문에서 다음 각호의 요건을 갖춘 분할(물적분할을 제외한다)의 경우로서 분할신설법인 또는 분할합병의 상대방법인이 분할법인 또는 소멸한 분할합병의 상대방법인의 자산을 평가하여 승계하는 경우 그 승계한 자산(대통령령이 정하는 자산에 한한다)의 가액 중 당해 자산에 대한 분할평가차익에 상당하는 금액은 대통령령이 정하는 바에 따라 분할등기일이 속하는 사업연도의 소득금액 계산에 있어서 이를 손금에 산입할 수 있다고 규정하고 있고, 같은법시행령 제82조제1항에서 법 제46조제1항 각호 외의 부분에서 “대통령령이 정하는 자산”이라 함은 유형고정자산을 말한다고 규정하고 있으므로,

다. 조세특례제한법 제119조제1항제10호 및 제120조제1항제9호 소정의 “사업용재산”의 범위에 토지 및 건축물 이외의 유형고정자산도 포함된다고 봄이 타당하다고 사료됩니다.

지방세정팀-1891(2007.05.23.)

## 2. 체비지 취득시기

### 【질 의】

체비지 취득에 따른 잔금을 지급하지도 아니하였고 환지처분공고가 있지 아니한 상태에서 체비지 대장에 등재되었다고 하여 취득세 납세의무가 성립된 것으로 볼 수 있는지 여부

### 회 신

가. 도시개발법 제35조제4항에서 시행자는 제33조의 규정에 의한 체비지의 용도로 환지예정지가 지정된 때에는 도시개발사업에 소요되는 비용을 충당하기 위하여 이를 사용 또는 수익하게 하거나 처분할 수 있다고 하고 있고, 같은 법 제41조제5항 본문에서 제33조의 규정에 의한 체비지는 시행자가 환지처분의 공고가 있는 날의 다음 날에 당해 소유권을 취득한다고 하면서, 그 단서에서 다만, 제35조제4항의 규정에 의하여 이미 처분된 체비지는 당해 체비지를 매입한 자가 소유권 이전 등기를 마친 때에 이를 취득한다고 규정하고 있습니다.

나. 지방세법상 취득세 과세요건을 충족하기 위하여는 법령에 정해진 과세물건이 존재한다는 것만으로 부족하고 그 부동산의 취득자가 특정되어야 할 뿐만 아니라 그 취득시기가 도래하여야만 하는 것인바, 환지처분 공고일 이전에 시행자로부터 체비지를 매입하면서 잔금을 납부하였다 하더라도 이는 “부동산을 취득할 수 있는 권리”의 취득으로 보아야 할 것이지 체비지 자체의 취득으로 볼 수는 없으므로(행정자치부 지방세정팀-4758, 2006.9.28. 참조), 그 취득일은 환지처분 공고일의 익일이라 할 것으로,

다. 귀 문과 같이 체비지 취득에 따른 잔금을 지급하지도 아니하였고 환지처분공고가 있지 아니한 상태에 있는 경우라면 취득세 납세의무가 성립된 것으로 볼 수는 없는 것으로 사료됩니다.

지방세정팀-1893(2007.05.23.)

## 3. 취득세 납세의무 성립여부

### 【질 의】

국방과학연구소 명의로 되어 있으나 그 소속기구인 국방품질관리소가 사용·관리하고 있는 자산을 국방기술품질원이 승계하는 경우 취득세와 등록세의 비과세대상에 해당되는지 여부와 지방세를 부담할 경우 관련세율

회신

- 가. 지방세법 제104조제8호에서 취득이라 함은 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수, 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 기타 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상무상을 불문한 일체의 취득을 말한다고 규정하고 있고, 같은 법 제124조에서 등록세는 재산권 기타 권리의 취득·이전·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기 또는 등록(등재 포함)하는 경우에 그 등기 또는 등록을 받는 자에게 부과한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 귀 문의 경우 국방과학연구소 소속기구인 국방품질관리소가 국방품질관리원으로 법인화되면서 그 지위를 승계하였다 하더라도 별도 법인인 국방기술품질원이 국방과학연구소 소유 자산을 법률의 규정에 의하여 무상 승계취득한 것으로 보는 것이 타당하다 하겠으며,
- 다. 취득세는 시가표준액에 지방세법 제112조제1항(사치성재산은 제112조제2항)의 세율을 적용하여 산출한 세액을, 등록세는 시가표준액에 지방세법 제131조제1항제2호 내지 제132조의2의 세율을 적용하여 산출한 세액을 납부함이 타당하다고 사료됩니다.

지방세정팀-1894(2007.05.23.)

#### 4. 공유권 분할시 취득세 납세의무 성립여부

【질 의】

제1토지(56,485㎡)와 제2토지(31,482㎡)를 각각 甲이 3/12, 乙이 1/12, 丙이 4/12, 丁이 4/12의 비율로 공유하고 있는 상태에서 법원판결에 의하여 제1토지 중 50,836㎡는 甲이 3/4지분을, 乙이 1/4지분을 공유하는 것으로, 나머지 5,649㎡와 제2토지는 丙과 丁이 각각 1/2지분을 공유하는 것으로 분할하는 경우 취득세 납세의무가 성립되는지 여부

회신

- 가. 지방세법 제104조제8호에서 취득은 매매, 교환(…) 등과 기타 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상무상을 불문한 일체의 취득을 말한다고 규정하고 있고, 같은 법 제110조제4호에서 공유권의 분할로 인한 취득은 형식적인 소유권의 취득으로 보아 취득세를 부과세한다고 규정하고 있는바,
- 나. 공유물 분할이라 함은 수인이 소유하고 있는 형태의 공유물을 단순히 소유지분대로 나누어 가지는 것만을 의미하는 것이며 소유지분의 교환이 병행되는 경우는 이에 해당되지 아니하는 것이므로, 원래의

공유지분을 초과하여 취득한 경우에는 단순한 소유형태의 변경에 불과하다고 볼 수 없으므로 초과지분에 대해서는 취득세 납세의무가 성립된다 할 것으로,

다. 귀문의 경우 제1토지(56,485㎡)와 제2토지(31,482㎡)를 각각 甲이 3/12, 乙이 1/12, 丙이 4/12, 丁이 4/12의 비율로 공유하고 있는 상태에서 제1토지 중 50,836㎡는 甲이 3/4지분을, 乙이 1/4지분을 공유하는 것으로, 나머지 5,649㎡와 제2토지는 丙과 丁이 각각 1/2지분을 공유하는 것으로 분할하는 것으로, 이때 자기지분을 초과하는 부분에 대하여는 취득세 납세의무가 있다고 사료됩니다.

지방세정팀-1918(2007.05.25.)

## 5. 신탁부동산 수익권증서 양수시 취득세 납세의무 성립여부

### 【질 의】

최초 부동산신탁설정시 수익자로 지정받아 수익권증서를 양수받거나 신탁 중에 위탁자로부터 수익권증서를 매입한 경우 취득세 납세의무 성립여부

### 회 신

- 가. 지방세법 제29조제1항제1호에서 취득세를 납부할 의무는 과세대상 물건을 취득하는 때에 성립한다고 규정하고 있고, 같은 법 제105조제1항에서 취득세는 부동산(…)의 취득에 대하여 당해 취득물건 소재지의 도(…)에서 그 취득자에게 부과한다고 규정하고 있는 한편,
- 나. 신탁법 제59조에서 제56조 또는 제57조의 규정에 의하여 신탁이 해지된 때에는 신탁재산은 수익자에게 귀속한다고 규정하고 있고, 같은 법 제61조에서 신탁이 종료된 경우에 신탁재산이 그 귀속권리자에게 이전할 때 까지는 신탁은 존속하는 것으로 간주한다고 하면서, 이 경우에는 귀속권리자를 수익자로 간주한다고 규정하고 있습니다.
- 다. 귀 문의 경우 최초 부동산신탁설정시 수익자로 지정받아 수익권증서를 양수받거나 위탁자로부터 수익권증서를 유상매입하여 이를 양수한 것은 신탁부동산에서 발생하는 이익을 우선적으로 받을 수 있는 권리를 양수한 것일 뿐 수익권증서에 표시된 신탁부동산을 취득한 것에 해당된다고 볼 수는 없다 하겠으므로 취득세 납세의무가 성립되지 아니한다(행자부 세정과-3275, 2004.10.1.; 세정13407-323, 2003.4.23. 참조) 하겠고, 다만, 수익권증서에 근거하여 부동산등기를 하는 경우에는 취득세 등 납세의무가 있다 할 것이나, 이에 해당되는지 여부는 사실관계를 과세권자가 확인

하여 판단할 사항입니다.

지방세정팀-1919(2007.05.25.)

## 6. 재건축조합의 재산세 분리과세 여부

### 【질 의】

주택사업계획의 승인일 이후 거주민의 이주완료 및 전기, 도시가스, 상하수도 등 시설물이 철거되었으나, 과세기준일 현재 아파트가 멸실되지 아니한 경우 토지분 재산세가 분리과세 대상에 해당되는지의 여부

### 회 신

업자(「주택법」 제32조의 규정에 의한 주택조합 및 고용자인 사업주체와「도시 및 주거환경정비법」 제7조 내지 제9조의 규정에 의한 사업시행자를 포함한다)가 주택을 건설하기 위하여 동법에 의한 사업계획의 승인을 받은 토지로서 주택건설사업에 공여되고 있는 토지”에 대하여는 재산세의 과세대상을 분리과세 대상으로 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 주택재건축사업 대상인 주택에 대한 재산세 과세는 사실상 멸실 시점까지는 주택으로서 주택분 재산세 과세대상이며, 멸실 이후부터는 토지분 재산세를 과세하여야 하나 당해 주택이 사회통념상 전기, 도시가스, 상하수도 등의 시설물이 철거되어 주거생활을 영위할 수 있는 상태로 복원할 수 없을 뿐만 아니라 사실상 거주가 불가능한 상황이라면

다. 형식적으로 주택의 요건을 충족한다고 하더라도 이는 주택분 재산세 부과대상인 주택에 해당하지 않는 것으로 보아 분리과세 대상으로 하여 토지분 재산세를 부과하는 것이 타당하다고 보아지나, 이에 해당 여부는 과세권자가 구체적인 현황과 사실관계 및 관련 증빙자료를 확인하여 판단해야 할 사항입니다.

지방세정팀-1999(2007.06.01.)

## 7. 농업법인의 조직변경시 지방세

### 【질 의】

농업법인이 유한회사에서 주식회사로 조직변경시 지방세법에 의한 등록세 면제대상에 해당되는지와 조직변경 후 소유 부동산의 소유자 표시변경 등기시 지방세에 관하여

### 회 신

가. 지방세법 제266조제7항제3호에서 농업법인의 설립등기에 대하여는 등록세를 면제한다고 규정하고 있는 한편, 같은 법 제104조제8호에서 취득이라 함은 매매, 교환, 상속, 증여(…) 등과 기타 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상·무상을 불문한 일체의 취득을 말한다고 규정하고 있고, 같은 법 제131조제1항제8호에서 제1호 내지 제7호 이외의 등기에 대하여는 매 1건당 3,000원의 등록세를 납부하여야 한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀 문에서 농업법인이 유한회사에서 주식회사로 조직을 변경하는 것은 법인설립등기에 해당되어 지방세법 제137조제1항제1호 (1)목의 규정에 의한 등록세율을 적용하는 것이나, 같은 법 제266조제7항제3호의 규정에 의하여 등록세가 면제된다 하겠고,

다. 또한, 유한회사를 주식회사로 조직변경한 경우로서 조직변경전 부동산을 조직변경 후의 법인명으로 등기하는 경우는 새로운 취득에 해당되지 아니하여 취득세 과세대상에 해당되지 아니한다 할 것이며, 등록세는 지방세법 제131조제1항제8호의 규정에 의한 등록세를 납부하여야 함이 타당하다 할 것이나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 조직변경 여부 등을 확인하여 판단할 사항이라 사료됩니다.

지방세정팀-2027(2007.06.04.)

## 8. 서류의 송달

### 【질 의】

처분청의 지방세 과세예고 통지서를 우체국 파견 직원이 수령한 경우 이를 적법한 송달이 이루어진 것으로 볼 수 있는지 여부

회신

- 가. 지방세법 제51조제1항에서 납부 또는 납입의 고지, 독촉과 체납처분에 관한 서류는 명의인의 주소·거소·영업소 또는 사무소(…)에 송달한다고 규정하고 있고, 같은 법 제51조의3 본문에서 제51조에 따라 송달하는 서류는 그 송달을 받아야 할 자에게 도달한 때로부터 효력이 발생한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 서류의 송달에 있어서 송달하여야 할 장소란 실제 송달받을 자의 생활근거지가 되는 주소·거소·영업소 또는 사무실 등 송달받을 자가 서류를 받아 볼 가능성이 있는 적법한 송달장소를 말한다 하겠고, 송달을 받아야 할 자라 함은 납세의무자 뿐만 아니라 그로부터 수령권한을 위임받은 자도 포함된다고 보아야 할 것(대법원 판례 90누4334, 1990.12.21. 참조)으로,
- 다. 귀 문의 경우 법인에게 송달되는 우편물 수령을 위해 해당 법인이 소속 직원을 당해 법인의 구내 우체국에 파견하였고, 이러한 직원이 해당 법인의 우편물을 수령하였음이 국내등기/소포우편(택배)조회에서 확인되는 것이라면 이때 법인에게 발송된 우편물은 해당 법인의 지배권 범위 내에 적법하게 도달된 것으로 봄이 타당하다고 사료됩니다.

지방세정팀-2040(2007.06.05.)

## 9. 도시계획으로 건축이 불가능한 토지의 별도합산 가능여부

【질 의】

도시계획 도로로 일부 토지가 편입되어 건축이 불가능한 토지를 나대지로 보아 별도합산 과세 대상으로 볼 수 있는지 여부

회신

- 가. 지방세법 제182조 제1항 제1호에서 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 별도합산 또는 분리과세 대상이 되는 토지를 제외한 토지를 종합합산 과세대상으로 규정하고 있습니다.
- 나. 귀문의 경우 도시계획 도로로 일부토지가 편입되어 건축이 불가능한 토지에 해당한다 할지라도 조세법 규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석하여야 하고 합리적인 이유 없이 확장해석하거나 유추해석이 불가하다 할 것이므로, 지상 건축물이 없는 나대지는 당해 토지가 비록 사권제한 토지에 해당한다 하더라도 건축물이 없는 나대지 상태에 있다면 당해 시·군·구내에 소유하고 있는 다른 종합합산 과세대상 토지와 함께 토지분 재산세가 부과됨을 양지하여 주시기 바랍니다.

지방세정팀-2049(2007.06.05.)

## 10. 취득세 등 추징대상 해당여부

### 【질 의】

A법인이 산업단지 내 부동산(토지, 건축물)을 취득하면서 취득세와 등록세를 면제받았으나, 그 후 물적분할로 신설된 B법인 명의로 소유권을 이전하는 경우 이미 면제된 취득세와 등록세를 추징할 수 있는지에 대하여

### 회 신

가. 지방세법 제276조제1항 본문에서 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의하여 지정된 산업단지 안에서 산업용 건축물 등을 신축하거나 증축하고자 하는 자가 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다고 하면서, 그 단서에서 다만 그 취득일부터 3년 내에 정당한 사유없이 산업용 건축물 등의 용도에 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일부터 2년 이상 산업용 건축물 등의 용도로 직접 사용하지 않고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 면제된 취득세와 등록세를 추징하도록 규정하고 있습니다.

나. 귀 문의 경우 A법인이 취득한 산업단지 내 부동산을 조세특례제한법 제119조제1항제10호 및 제120조제1항제9호의 요건을 갖춘 물적분할을 통하여 신설된 B법인에게 부동산에 관한 권리를 양도하고, B법인으로 하여금 당초 취득목적에 직접 사용하게 한 것이라면 이미 면제된 취·등록세는 추징되지 않는 대(행정자치부 세정과-1793, 2004.6.30. ; 대법원 1992.6.9. 선고 91누10725 판결 참조) 할 것이나, 이에 해당 여부는 과세관청에서 사실관계를 확인하여 결정할 사항이라 사료됩니다.

지방세정팀-2054(2007.06.05.)

## 11. 원자력발전소 토지분 재산세 과세기준

### 【질 의】

원자력발전소 공사가 진행 중인 발전소 경계구역내 건설현장의 사무실 또는 발전소를 운영하기 위한 본관건물, 홍보전시관, 자재창고 등을 원자력발전소에 직접사용하고 있는 토지로 볼 수 있는지 여부



회신

가. 지방세법시행령 제132조 제4항 단서 규정에서 제5호 및 제9호 내지 제11호의 규정에 의한 토지는 동 호 규정에 의한 시설 및 설비공사를 진행 중인 토지를 포함하며, 동조 제5호에서「전기사업법」에 의한 전기사업자가「전원개발촉진법」제5조제1항의 규정에 의하여 취득한 토지 중 발전시설 또는 송전·변전 시설에 직접 사용하고 있는 토지(「전원개발촉진법」의 시행 전에 취득한 토지로서 담장·철조망 등으로 구획된 경계구역 안의 발전시설 또는 송전·변전시설에 직접 사용하고 있는 토지를 포함한다)의 토지 분 재산세는 분리과세대상으로 규정하고 있습니다

나. 귀문의 경우 전원개발사업의 실시계획의 승인을 받아 시설 및 설비공사를 진행 중인 토지를 포함하여 토지분 재산세 분리과세 대상인 발전시설에 직접 사용하는 토지"라 함은 담장·철조망 등으로 구획된 경계구역 안에 설치 예정인 발전·송전·변전시설의 부속토지와 그 시설의 가동·유지·관리에 필수 불가결한 배전반실, 보안시설(방카, 무기고, 망루), 창고, 사무실 등의 부속 토지도 이에 해당한다 할 것 이나, 분리과세 해당 여부는 과세권자가 구체적인 사실관계 및 관련 증빙자료를 확인하여 판단하여야 할 사항입니다.

지방세정팀-2093(2007.06.08.)

## 12. 건설기계장비의 주기장 변경신고시 면허세 과세여부

### 【질 의】

토지소유자와 건설기계장비(대여)사업자간 주기장(차고지) 임대차 계약기간 만료에 따른 변경신고가 면허세 과세대상에 해당되는지 여부

회신

- 1) 건설기계관리법제21조 및 동법시행령제13조에서 건설기계장비(대여)사업을 위해서는 건설기계장비의 소재지를 관할하는 시·도지사에게 신고하여야 하고
- 2) 당초 신고한 건설기계 장비의 주기장의 규모 또는 소재지가 변경될 경우에는 시·도지사에게 그 변경사항을 신고하도록 건설관리기본법시행규칙제66조제2호 및 제3호에서 규정하고 있습니다.
- 3) 한편 지방세법제161조에서는 신규 또는 변경하여 각종 면허를 받은자는 그 면허의 종류마다 면허세를 납부해야하며 지방세법시행령제126조의2제1항에서 면허 부여기관 및 면허를 받은자의 단순 표기사항

- 변경시 용도구분에 의한 비과세 ①면허부여기관의 법령개정에 따른 변경, ② 면허를 받은자의 단순주소 변경, ③ 사업주체의 변동없는 대표자 명의변경 등을 적용하도록 규정되어 있습니다
- 4) 따라서 귀문의 경우처럼 건설기계관리법의 규정에 따라 건설기계사업의 신고 당시의 주기장의 면적 또는 소재지의 변동을 수반하지 않은 상태에서
- 5) 토지소유자와 건설기계사업자간 임대차 계약기간 만료로 인한 주기장의 임대차 재계약후 시·도지사에 게 주기장의 변경 신고를 한 경우에는 지방세법시행령제126조의2제1항에서 규정하는 사업주체의 주된 권리변동을 수반하지 않은 단순 표기사항의 변경사유에 해당되어 용도구분에 의한 면허세 비과세에 해당된다 할 것입니다.

지방세정팀-2113(2007.06.11.)

### 13. 취득세 등 감면대상 해당여부

#### 【질 의】

지방의료원이 운영하는 장례식장이 지방자치단체 감면조례에 의한 취득세 등의 감면대상에 해당되는지 여부

#### 회 신

- 가. ○○도세감면조례 제5조의1 본문에서 지방의료원이 지역주민에 대한 의료사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산(지방세법 제112조제2항의 규정에 의한 과세대상 제외)에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고, 그 법인 등기에 대하여는 등록세를 면제하며, 과세기준일 현재 지역주민에 대한 의료사업에 직접 사용하는 부동산에 대하여는 공동시설세를 면제한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 귀 문의 경우 지방의료원이 건축물을 취득하고 장례식장을 설치 운영하는 것이라면 그 해당부분은 지역주민에 대한 의료사업에 직접 사용하는 부동산이 아니라 하겠으므로, 위 감면조례에 의한 취득세와 등록세의 면제대상에 해당된다고 볼 수는 없다고 사료됩니다.

지방세정팀-2130(2007.06.11.)

## 14. 공유물분할 해당여부

### 【질 의】

제1토지(공장용지 253-1번지)와 제2토지(대지 253-3번지) 및 제3토지(도로 253-4번지)를 甲과 乙이 각각 76.34%와 23.66%를 소유하고 있다가 제2토지와 제3토지의 경우 乙의 지분 전부를 甲에게 이전하고, 제1토지의 경우 甲의 지분 2.12%를 乙에게 이전하였으나 전체적으로 甲과 乙의 지분 면적은 변동이 없는 경우에 등록세 납세의무가 성립되는지 여부

### 회 신

가. 지방세법 제124조에서 등록세는 재산권 기타 권리의 취득·이전·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기 또는 등록(등재를 포함)한 경우에 그 등기 또는 등록을 받는 자에게 부과한다고 규정하고 있고, 같은 법 제131조제1항제3호 (2)목에서 농지 이외의 부동산을 제1호 및 제2호 이외의 원인으로 인한 소유권의 취득 등기를 받은 때에는 부동산가액의 1,000분의 20의 등록세를, 같은 항 제5호에서 공유·합유 및 총유물의 분할의 등기를 받은 때에는 분할로 인하여 받은 부동산가액의 1,000분의 3의 등록세를 납부하여야 한다고 규정하고 있는 한편,

나. 같은 법 제104조제8호에서 취득은 매매, 교환(…) 등과 기타 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상무상을 불문한 일체의 취득을 말한다고 규정하고 있습니다.

다. 공유물 분할이라 함은 수인이 소유하고 있는 형태의 공유물을 단순히 소유지분대로 나누어 가지는 것만을 의미하는 것이며 소유지분의 교환이 병행되는 경우는 이에 해당되지 아니하는 것이므로, 원래의 공유지분을 초과하여 취득한 경우에는 단순한 소유형태의 변경에 불과하다고 볼 수 없다 할 것으로,

라. 귀 문의 제1토지의 경우 乙은 甲으로부터 지분 2.12%를 취득하고 이에 대한 등기를 경료하였고, 제2토지와 제3토지의 경우 甲은 乙의 지분 전부를 취득하여 단독 소유로 한 이상, 이는 공유물 분할에 해당된다고 보다는 교환에 의한 소유권이전등기에 해당된다고 봄이 타당하겠으므로, 甲과 乙은 그 해당 부분에 대하여 각각 지방세법 제131조제1항제3호의 등록세를 납부하여야 할 것으로 사료됩니다.

지방세정팀-2143(2007.06.11.)

## 15. 주택건설사업에 공여되고 있는 토지

### 【질 의】

- ① 지방세법시행령 제132조 제4항 제8호에서 규정한 주택건설사업자가 주택을 건설하기 위하여 주택건설 사업 승인을 받았으나, 주택과 일반건축물이 철거되지 아니한 경우의 재산세 과세방법
- ② 주택의 경우 토지와 건축물을 구분하여 과세할 수 있는지 여부
- ③ 주택건설사업 승인을 받으면 지방세법 제132조 제4항 제8호에서 규정한 주택건설 사업에 공여되는 토지로 볼 수 있는지 여부

### 회 신

가. 질의 1의 경우, 주택건설사업자가 주택을 건설하기 위하여 주택건설 사업 승인을 받았으나, 주택과 일반 건축물이 철거되지 아니하였다면 철거되지 아니한 주택과 일반 건축물의 부속토지는 주택건설사업에 공여되고 있는 토지로 볼 수 없기 때문에 주택은 주택분 재산세를 납부하여야 하며 일반 건축물은 토지에 대하여는 토지분 재산세를, 건축물은 건축물분 재산세를 납부하여야 합니다.

나. 질의 2의 경우, 재산세의 과세대상은 토지·건축물·주택·선박·항공기로 규정하고 있으며, 지방세법 제180조 제3호에서 토지와 건축물의 범위에는 주택을 제외하는 것으로 규정하고 있으므로 주택에 대한 주택분 재산세는 토지와 건축물을 각각 구분하여 과세할 수는 없습니다.

다. 질의 3의 경우, 주택건설사업 승인을 받았다는 사실만으로는 주택 건설사업에 공여되고 있는 토지로 볼 수는 없으며 사업지구 내 주택 또는 일반건축물 등의 철거여부, 공사시공 상황 등 당해 토지의 현황이나 사실관계 등을 종합적으로 고려하여 판단할 사항입니다.

지방세정팀-2216(2007.06.13.)

## 16. 스타렉스 자동차의 자동차세

### 【질 의】

서민 생계용, 소규모 영업 등으로 사용되고 있는 스타렉스 차량을 배기량만 같다고 하여 그랜저와 같은 수준으로 세금을 부과하는 것이 정당한지 여부

회신

- 가. 7~10인승 자동차는 국제기준에 적합하게 자동차관리법을 개정하여 자동차의 종별구분이 종전의「승합자동차」에서「승용자동차」로 변경되어 시행됨에 따라 자동차세는 2001년부터 2004년까지 4년간은 종전과 같이 승합자동차의 세율(연간 1대당 65천원)을 적용하도록 유예한 후 2005년부터는 승용자동차의 세율(배기량 기준)을 적용하되
- 나. 한꺼번에 세부담이 급증하지 않도록 연차적으로 조정하여 2005년에는 승합자동차의 세율(1대당 65천원)을 적용한 세액과 승합자동차의 세율을 적용한 세액의 차액의 100분의 33에 해당하는 금액을 합하여 계산한 금액을, 2006년에는 승합자동차의 세율(1대당 65천원)을 적용한 세액에 승용자동차의 세율을 적용한 세액과 승합자동차의 세율을 적용한 세액의 차액의 100분의 66에 해당하는 금액을 합하여 계산한 금액으로 하고, 2007년부터는 승용자동차의 세율을 적용하도록 지방세법에 과세특례를 마련하여 시행하고 있으며, 또한 지방자치단체별로 지방의회의 의결을 거쳐 정하여진 조례에 따라 산출된 자동차세액의 50%를 다시 감면하도록 하여 7~10인승 승용자동차의 자동차세 부담을 추가로 완화하고 있습니다.
- 다. 승용자동차에 대한 자동차세는 자동차의 보유와 이용에 따른 도로손상, 환경오염, 교통체증 등 외부불경제에 대한 부담금적 성격과 유류소비세적 성격을 동시에 갖는 점을 감안하여 자동차의 가액이 아닌 배기량을 기준으로 과세하고 있으며, 7~10인승 자동차의 종별구분 변경에 따른 세부담 급증을 완화하는 연차적 조정을 이미 하여 왔음을 양지하여 주시기 바랍니다.

지방세정팀-2276(2007.06.15.)

## 17. 등록세 비과세대상

### 【질의】

사업자가 주택법 제40조제6항의 규정에 의하여 주택건설대지를 ○○주택보증(주)에게 신탁하는 등기를 하는 경우 형식적인 신탁법에 의한 신탁등기로 인한 재산권 취득의 등기로 보아 등록세를 비과세하여야 하는지 여부

회신

- 가. 지방세법 제128조 본문 및 제1호에서 신탁(신탁법에 의한 신탁)으로서 신탁등기가 병행되는 것에 한한

다)으로 인한 재산권 취득의 등기 또는 등록으로서 다음 각목의 1에 해당하는 등기·등록에 대하여는 등록세를 부과하지 아니한다고 하면서, 그 가목에서 위탁자로부터 수탁자에게 이전하는 경우의 재산권 취득의 등기 또는 등록이라고 규정하고 있는 한편,

나. 주택법 제40조제6항에서 사업주체의 재무상황 및 금융거래상황이 극히 불량한 경우 등 대통령령이 정하는 사유에 해당되어 ○○주택보증(주)가 분양보증을 행하면서 주택건설대지를 ○○주택보증(주)에 신탁하게 할 경우에는 제1항 및 제3항의 규정에 불구하고 사업주체는 당해 주택건설대지를 신탁할 수 있다고 하면서, 그 제7항에서 제6항의 규정에 의한 ○○주택보증(주)의 신탁의 인수에 관하여는 신탁업법의 규정을 적용하지 아니한다고 규정하고 있습니다.

다. ○○주택보증(주)는 주택법 제76조의 규정에 따라 주택건설에 대한 각종 보증을 행함으로써 주택분양 계약자를 보호하고 주택건설을 촉진하며 국민의 주거복지향상 등에 기여하기 위하여 설립된 회사로서 주택법 제40조제6항의 규정에 따라 사업주체가 주택건설대지를 ○○주택보증(주)에 신탁 인수하는 경우에는 신탁법에 의하여 신탁업법의 규정은 적용되지 아니한 점(건설교통부 주택정책팀-2531, 2007.5.22. 참조),

라. 대법원 판례(2005두5901, 2006.6.29)에서 주택건설회사와 ○○주택보증(주)가 신탁목적 사무가 시작 되기도 전에 그 신탁계약의 전제가 된 주택분양보증을 위한 보증수수료의 미지급을 이유로 신탁계약을 합의해지하고 주택건설회사 앞으로 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 경우, 그 소유권이전등기는 지방세법 제128조제1호 (나)목에 의하여 등록세 비과세 대상이 되는 등기에 해당한다고 판시하고 있는 점 등에 비추어 볼 때,

마. 귀 문의 경우 주택건설회사가 주택법 제40조제6항의 규정에 따라 주택건설대지를 ○○주택보증(주)에 신탁하는 등기를 하는 경우라면 이는 지방세법 제128조제1호 가목의 규정에 의한 등기에 해당된다고 봄이 타당하다고 사료됩니다. 자동차」에서「승용자동차」로 변경되어 시행됨에 따라 자동차세는 2001년부터 2004년까지 4년간은 종전과 같이 승합자동차의 세율(연간 1대당 65천원)을 적용하도록 유예한 후 2005년부터는 승용자동차

지방세정팀-2312(2007.06.18.)

## 18. 취득세 등 환부가능 해당여부

### 【질 의】

매매계약 무효 및 말소등기절차이행의 조정결정에 의해 소유권이전말소등기를 한 경우 이미 납부한 취득세와 등록세의 환부가 가능한지 여부

### 회 신

- 가. 지방세법 제29조제1항제1호에서 취득세를 납부할 의무는 취득세 과세대상 물건을 취득하는 때에 성립한다고 규정하고 있고, 같은 법 제105조제1항에서 취득세는 부동산의 취득에 대하여 당해 취득물건 소재지의 도에서 그 취득자에게 부과한다고 규정하고 있으며, 같은 법 제124조에서 등록세는 재산권 기타 권리의 취득·이전·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기 또는 등록(등재를 포함)하는 경우에 그 등기 또는 등록을 받는 자에게 부과한다고 규정하고 있는 한편,
- 나. 민사조정법 제34조제1항 본문에서 제30조 또는 제32조의 결정에 대하여 당사자는 조서정본이 송달된 날부터 2주일 이내에 이의를 신청할 수 있다고 하면서, 같은 조 제4항제1호에서 조정결정에 대하여 당사자가 조서정본이 송달된 날부터 2주일 이내에 이의신청이 없는 때에는 조정결정은 재판상의 화해와 동일한 효력이 있다고 규정하고 있습니다.
- 다. 귀 문의 경우 매매를 원인으로 매수인 명의로 소유권이전등기가 경료되었으나 법원이 민사조정법 제30조의 규정에 의거 “각 부동산에 관하여 체결된 매매계약은 무효임을 확인한다. 금원을 지급받음과 동시에 소유권이전의 각 말소등기절차를 이행하라”는 조정결정을 한 경우라면 이는 당초 부동산매매계약이 원인무효가 되어 취득이 성립된 것으로 보기는 어렵다 하겠으므로 이미 납부한 취득세는 환부되어야 할 것이나, 등록세는 재산권 기타 권리에 관한 사항을 공부상에 등기 또는 등록하는데 대하여 부과하는 것이고 이때 등기 등록행위는 외형상 등기 또는 등록의 요건만 갖추면 과세객체가 충족되는 것이므로 어떤 사유에 의하여 그 등기 또는 등록이 무효 또는 취소가 되어 등기 등록이 말소된다 하더라도 이미 납부한 등록세는 환부대상이 아니라 하겠습니다.

지방세정팀-2362(2007.06.20.)

## 19. 벤처기업집적시설 감면여부

### 【질 의】

소프트웨어진흥시설로 지정된 건물의 소유자가 소프트웨어진흥시설 사업자에게 건물을 임대한 경우 벤처기업집적시설로 보아 재산세의 100분의 50 감면이 가능한지 여부

### 회 신

가. 지방세법 제276조 제3항에서 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」에 의하여 지정하는 벤처기업집적시설의 사업시행자가 벤처기업집적시설을 개발·조성하여 분양 또는 임대할 목적으로 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고, 재산세의 100분의 50을 경감한다. 다만, 그 취득일부터 3년내에 정당한 사유없이 벤처기업집적시설을 개발·조성하지 아니하는 경우 또는 부동산의 취득일부터 5년내에 벤처기업집적시설의 지정이 취소되거나 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제18조제2항의 규정에 의한 요건을 갖춘 날부터 5년 이내에 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 감면된 취득세·등록세 및 재산세를 추징한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 소프트웨어산업진흥법 제5조 제4항의 규정에 의한 소프트웨어진흥시설로 지정된 시설은 벤처기업육성에관한특별조치법 제18조의 규정에 의한 벤처기업집적시설로 보도록 규정하고 있으나, 재산세의 감면대상은 벤처기업집적시설의 사업시행자가 벤처기업집적시설을 개발·조성하여 분양 또는 임대할 목적으로 취득하는 부동산에 대해서 감면하도록 규정하고 있어 귀하 소유의 건축물을 벤처기업집적시설의 사업시행자에게 임대한 경우는 지방세법 제276조 제3항에서 규정한 재산세 감면대상에 해당되지 아니함을 양지하여 주시기 바랍니다.

지방세정팀-2368(2007.06.21.)

## 20. 등록세 중과대상 해당여부

### 【질 의】

2001년도에 인천광역시 ○○구 소재에서 A법인을 설립한 후 사업을 영위하다가 2006년도에 서울특별시로 본점을 이전하였다가 2007년도에 경기도 △△시 소재로 본점을 이전한 다음 서울특별시 소재 부동산을 취득하는 경우 등록세 중과대상 해당여부



- ① 법인 A가 오피스 개발·분양사업을 목적으로 서울특별시 소재 부동산을 취득하는 경우 등록세 중과대상 해당여부
- ② 법인 A의 대외업무를 담당하는 직원이 서울특별시에 위치한 다른 법인 B에도 근무하는 이중 근로자로서 경기도 △△시에서는 법인 A의 업무를, 서울특별시에서는 법인 B의 업무를 수행하는 경우 서울특별시에 위치한 법인 B를 법인 A의 지점으로 보아 등록세를 중과세하여야 하는지 여부
- ③ 법인 A가 오피스 개발·분양사업을 목적으로 서울특별시 소재 부동산을 취득하는 경우 그 부동산 소재지를 주사무소로 보아 등록세를 중과세하여야 하는지 여부

## 회신

[질의 ①에 대하여]

가. 지방세법 제138조제1항 본문 및 제3호에서 대도시 외의 법인이 대도시내로의 본점 또는 주사무소의 전입에 따른 등기와 대도시내에서의 법인의 설립과 지점 또는 분사무소의 설치 및 대도시내로의 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소의 전입에 따른 부동산 등기와 그 설립·설치·전입 이후의 부동산 등기에 대하여는 등록세를 중과한다고 규정하고 있고, 같은법시행령 제102조제2항 전단에서 법 제138조제1항제3호에서 “법인의 설립과 지점 또는 분사무소의 설치 및 대도시내로의 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소의 전입에 따른 부동산등기”라 함은 당해 법인 또는 지점 등이 그 설립·설치·전입 이전에 취득하는 일체의 부동산등기(…)를 말한다고 하면서 수도권외의 지역에서는 특별시내로의 전입은 대도시내로의 전입으로 본다라고 규정하고 있고, 그 후단에서 “그 설립·설치·전입 이후의 부동산등기”라 함은 법인 또는 지점 등이 설립·설치·전입 이후 5년 이내에 취득하는 업무용·비업무용 또는 사업용·비사업용을 불문한 일체의 부동산등기를 말한다고 하면서 수도권의 경우 특별시 외의 지역에서 특별시내로의 전입은 대도시내로의 전입으로 본다라고 규정하고 있는 한편,

나. 상법 제172조에서 회사는 본점 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다고 규정하고 있습니다.

다. 법인설립 후 5년 이내에 취득 등기하는 부동산에 해당하는지 여부를 판단하기 위한 법인설립일은 법인 등기부상 법인설립등기일을 기준으로 판단하여야 할 것으로, 귀 문의 경우 법인 A가 2001년도에 인천광역시 ○○구 소재에서 설립된 후 2006년도에 서울특별시로 본점을 이전하였다가 2007년도에 경기도 △△시 소재로 본점을 이전한 경우라면 법인설립 후 5년 이내의 판단을 함에 있어서 그 기준일은 당초 법인설립등기일로 봄이 타당하다 하겠으므로, 법인 A가 서울특별시 소재의 부동산을 취득 등기하는 경우라면 법인설립 후 5년이 경과한 이후에 취득 등기하는 경우에 해당되어 등록세 중과대상에 해당되지 아니한다 하겠고,

## [질의 ②에 대하여]

- 가. 지방세법시행령 제102조제2항 후단 및 같은법시행령 제55조의2에서 등록세가 부과되는 “지점 또는 분사무소”라 함은 법인세법·부가가치세법 또는 소득세법의 규정에 의하여 등록된 사업장으로서 인적·물적설비를 갖추고 계속하여 사무 또는 사업이 행하여지는 장소를 말한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 위 규정에서 “인적·물적설비를 갖추고 계속하여 사무 또는 사업이 행하여지는 장소”라 함은 당해 법인의 지휘·감독하에 영업활동 내지 대외적인 거래업무를 처리하기 위한 인원을 상주시키고 이에 필요한 물적설비를 갖추었으며 실제로 그러한 활동이 행하여지는 장소를 말한다고 하겠으므로, 본점 이외의 장소에서 경리, 인사, 연구, 연수, 재산관리업무 등 대외적인 거래와 직접적인 관련이 없는 내부적 업무만을 처리하고 있는 경우 지방세법상 지점 또는 분사무소에 해당하지 않는다 할 것으로,
- 다. 귀 문의 경우 법인 A의 대외업무를 담당하는 직원이 서울특별시에 위치한 법인 B에도 근무하는 이중 근로자로서 경기도 △△시에서는 법인 A의 업무를, 서울특별시에서는 법인 B의 업무를 수행하는 경우 서울특별시에 위치한 법인 B가 법인 A와는 별개의 독립적인 법인이거나 또는 법인 A의 업무 중 경리, 인사, 연구, 연수, 재산관리업무 등 대외적인 거래와 직접적인 관련이 없는 내부적 업무만을 처리하고 있는 경우라면 법인 A의 지점에 해당된다고 보기는 어렵다 할 것이나, 이에 해당되는지 여부는 법인 A와 법인 B의 관계 등 사실관계를 과세권자가 확인하여 판단할 사항이라 하겠으며,

## [질의 ③에 대하여]

- 가. 대도시내에서의 법인의 설립과 지점 또는 분사무소의 설치 및 대도시내로의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소의 전입에 따른 부동산등기와 그 설립·설치·전입 이후의 부동산등기에 대하여 등록세를 부과하는 지방세법의 입법취지는 대도시의 인구팽창의 억제, 환경의 순화보존 및 지역간의 균형적 발전 등을 도모하기 위한 것이므로, 이러한 입법취지에 비추어 볼 때, 등록세 부과대상이 되는 대도시내로의 법인의 본점 전입에 따른 부동산등기에는 본점의 전입등기는 이루어지지 아니하였지만 실질적으로 대도시 외에서 대도시내로 본점을 전입한 법인이 그 전입과 관련하여 취득한 부동산등기도 포함한다(대법원 2006두2503, 2006.6.15. 참조)할 것으로,
- 나. 귀 문의 경우 경기도 △△시 소재 법인 A가 서울특별시 소재 부동산을 취득하고 여기에 대표이사 등 임·직원이 상주하면서 기획, 재무, 사업본부 등 법인의 전반적인 사업을 수행하고 있는 경우라면 서울특별시 소재 부동산의 취득 등기는 대도시내에로의 본점 전입에 따른 부동산등기에 해당한다고 봄이 타당하다고 사료되나, 이에 해당되는지 여부는 사실관계를 과세권자가 확인하여 판단할 사항이라 하겠습니다.

지방세정팀-2461(2007.06.27.)

## 21. 프로젝트금융투자회사가 취득 등기한 부동산을 매각하는 경우 경감한 취·등록세 추징여부

### 【질 의】

법인세법 제51조의2제1항제6호의 요건을 충족하여 설립된 프로젝트금융투자회사가 목적사업 수행을 위하여 부동산을 취득 등기하면서 조세특례제한법 제119조제6항제3호 및 제120조제4항제3호의 규정에 의하여 취득세와 등록세의 100분의 50을 감면받은 다음 당해 부동산을 매각하는 경우 경감된 취득세와 등록세가 추징되는지 여부

### 회 신

- 가. 조세특례제한법 제119조제6항 본문에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산(지방세법 제112조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산을 제외한다)에 관한 등기에 대하여는 등록세의 100분의 50에 상당하는 세액을 감면하고, 이 경우 지방세법 제138조 제1항의 세율을 적용하지 아니한다고 하면서, 그 제3호에서 법인세법 제51조의2제1항제6호에 해당하는 회사(이하 이 조 및 제120조 제4항에서 "프로젝트금융투자회사"라 한다)가 취득하는 부동산이라고 규정하고 있고, 같은 법 제120조제4항 본문에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산에 대하여는 취득세의 100분의 50에 상당하는 세액을 감면한다고 하면서, 그 제3호에서 프로젝트금융투자회사가 취득하는 부동산이라고 하고 규정하고 있을 뿐, 프로젝트금융투자회사가 취득 등기하는 부동산에 대한 추징규정이 없으므로,
- 나. 귀 문의 경우 프로젝트금융투자회사가 위 규정에 따라 면제받은 부동산을 매각하는 경우라 하더라도 경감된 취득세와 등록세를 추징할 수는 없다(대법원 2005.9.29. 선고 2003두9374 판결 참조)고 봄이 타당하다고 사료됩니다.

지방세정팀-2462(2007.06.27.)

## 22. 취득세 등 비과세대상 해당여부

### 【질 의】

담임목사가 정년으로 은퇴한 후 후임 담임목사가 취임하지 아니한 상태에서 전도사가 담임목사로서의 역할을 수행하고 있는 경우 이러한 전도사 사택을 취득세 비과세대상으로 볼 수 있는지 여부

## 회신

가. 지방세법 제107조제1호 및 제127조제1항제1호, 같은법시행령 제78조의2제1항 및 제79조제1항제1호에서 종교를 목적으로 하는 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산 및 이에 관한 등기에 대하여는 취득세와 등록세를 부과하지 아니하되, 다만 법인세법 제3조제2항의 규정에 의한 수익사업에 사용하는 경우와 취득(등기)일부터 3년 이내에 정당한 사유없이 그 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일부터 2년 이상 그 용도에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여 취득세와 등록세를 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 여기에서 비영리사업자가 당해 부동산을 “그 사업에 사용”한다고 함은 현실적으로 당해 부동산의 사용 용도가 비영리사업 자체에 직접 사용되는 것을 뜻하고, “그 사업에 사용”의 범위는 당해 비영리사업자의 사업목적과 취득목적을 고려하여 그 실제의 사용관계를 기준으로 객관적으로 판단되어야 할 것(대법원 2002.10.11. 선고 2001두878 판결 참조)으로,

다. 대법원 판례(83누298, 1983.12.27. ; 85누824, 1986.2.25)에서 교회의 담임목사는 교회가 그 목적사업을 수행함에 있어서 필요불가결한 중추적 존재라 할 것이므로 어떤 건물을 담임목사의 유일한 주택으로 사용함은 교회의 목적사업에 직접 사용하는 것과 다름이 없다 할 것이나, 교회의 부목사, 강도사, 전도사 등은 모두 교회의 목적사업을 수행함에 있어 필요불가결한 중추적 존재라 할 수 없으므로, 그들의 주거용으로 사용한 아파트는 교회의 목적사업에 직접 사용하는 것이라고 단정할 수 없다고 판시하고 있음에 비추어 볼 때,

라. 귀 문의 경우 종전 담임목사의 은퇴 이후 후임 담임목사가 취임하지 아니하여 전도사가 담임목사로서의 역할을 수행하고 있는 경우라 하더라도 이를 교회가 종교·자선 등 목적사업을 함에 있어서 필요불가결한 중추적 존재라고 할 교회의 대표자인 담임목사에 해당된다고 보기는 어렵다 하겠으므로, 교회가 취득한 부동산을 담임목사의 역할을 대행하고 있는 전도사의 사택으로 사용하는 것은 위 규정에 의한 취득세 등의 부과세대에 해당된다고 볼 수는 없다고 사료됩니다.

지방세정팀-2479(2007.06.29.)