1. 취득세 과세표준관련 질의

【질 의】

1. “대도시권광역교통관리에관한특별법 제11조 및 동법시행령 제15조”의 규정에 따라 납부한 『광역교통시설부담금』의 취득세 과세표준 산입 여부

2. 당사가 속한 ○○택지개발지구내의 비산먼지 발생에 따른 민원해소 차원에서 당사를 포함한 동지구내의 각 시행사들이 공동으로 부담하여 시청에 납부한 『살수차량구입분담금』의 취득세 과세표준 산입 여부

3. 동 택지개발지구내의 생활 하·오수 처리시설 설치와 관련하여 각 시행사들이 공동으로 부담한 『하, 오수처리시설분담금』의 취득세 과세표준 산입 여부

4. 재고자산에 계상한 건축용 가설재(유로폼 등)를 3년간 균등상각하여, 각 현장별로 안분한 금액을 분양원가에 산입하는바, 원가에 산입한 『가설계손료』의 취득세 과세표준 산입 여부

회 신

지방세법시행령 제82조의3제1항에서 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상 물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용을 말한다고 규정하고 있습니다.

귀 문의 경우 광역교통시설부담금은 공동주택을 신축 취득하기 위하여 지급한 일체의 비용에 해당되어 취득가격에 포함되는

것이나, 살수차량구입분담금과 하·오수처리시설분담금은 건축물(공동주택)을 취득하기 위한 비용에 해당되지 아니하여 취득가액에 포함되지 아니하고, 건축용 가설재손료는 감가상각비용에 해당되어 취득가액에 포함되지 아니하는 것입니다.(세정-4607, 2004. 12. 16)

2. 국민주택규모 이하 주택의 농어촌특별세 비과세 질의

【질 의】

분양을 목적으로 토지를 취득한 후 85제곱미터 이하인 공동주택을 신축·분양한 경우 토지 및 건물에 대한 농어촌특별세가 비과세된다는 귀 기관의 예규(세정-2915, 2004. 09. 07 세정 13407-1097, 2002. 11. 18 세정 13407-866, 2002. 09. 14)에 의해 기 납부한 농어촌특별세를 환급받기 위해 관계기관을 찾았으나 세무공무원은 대법원판례(대법원 2002 두 12984, 2004. 08. 20)를 근거로 환급이 불가능하다고 하니 본 내용과 무관한 판례라 생각되는데 환급이 불가능한지 답변 부탁드립니다.

회 신

농어촌특별세법 제4조제11호에서 대통령령이 정하는 서민주택에 대한 취득세에 해당하는 경우에는 농어촌특별세를 부과하지 아니한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제4조제4항에서 법 제4조제11호에서 대통령령이 정하는 서민주택이라 함은 주택법 시행령 제3조제1항의 규정에 의한 규모이하의 주거용건물과 이에 부수되는 토지(국가·지방자치단체 또는 대한주택공사법에 의하여 설립된 대한주택공사와 한국토지공사법에 의하여 설립된 한국토지공사가 동 주택을 건설하기 위하여 취득하거나 개발·공급하는 토지를 포함한다)로서 주택바닥면적에 발표의 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 면적이내의 토지를 말한다고 규정하고 있습니다.

귀 문의 경우 농어촌특별세가 비과세 되는 "국민주택에 부수되는 토지"라 함은 원칙적으로 그 지상에 이미 국민주택이 건축되어 있는 토지를 말하고, 그렇지 않은 경우에는 국가·지방자치단체 또는 대한주택공사와 한국토지공사가 국민주택을 건설하기 위하여 취득하거나 개발·공급하는 토지만을 의미한다(대법원 2002두129884, 2004. 8. 20 참조) 하겠으므로 주택건설사업자 등이 토지를 취득한 후 그 지상에 국민주택규모 이하의 주택을 신축하였다 하더라도 당초 토지 취득에 따른 농어촌특별세가 비과세되지 아니합니다.(세정-4623, 2004. 12. 18)

3. 미술장식물 설치비용의 취득세 과세표준 산입에 대한 질의

【질 의】

<질의내용>

1. 당사는 건축물 연면적 35,702.48㎡ 신축한 회사로서 문화예술진흥법 제11조 및 동법 시행령 제23조의 규정에 의거 의무적으로 미술장식품을 설치하였습니다. 이것은 관련법절차를 준수하여 심의를 받은 건축허가 조건입니다.

2. 미술장식품의 설치장소는 공개공지위에 설치되어 있습니다. 이 공개공지는 건축물연면적에는 포함되지 않습니다. 공개공지는 필로타부분이며 다중이 이용하는 통행장소입니다.

3. 미술장식품이 과세과표산입여부의 유사한 판례는 '대법원 2000두 6404, 2002. 6. 14. 조경공사편'과 '지방세심사 2001-554, 2001. 11. 16'이 있지만 저희와 같은 사례는 명확히 없습니다.

4. 상기 판례나 심사로 추론해볼 때 건축물미술장식품의 과세여부는 ① 건축물신축에 필요불가결한 요소인가? ② 거래상 독립한 권리의 객체성이 유지되는가? 하는 것이 과세 판단기준의 본질이 있다고 사료됩니다.

또한 조형물이 과세대상에 포함되려면 지방세법시행령 제75조의2 제2호 규정의 구축물에 해당되어야 한다고 알고 있습니다.

당사의 미술장식품은 비과세대상으로 사료되는 바 이에 대하여 명확하고 타당한 답변을 해 주시기 바랍니다.

회 신

지방세법 제104조 제4호에서 취득세의 과세대상이 되는 건축물이라 함은 건축법 제2조 제1항 제2호의 규정에 의한 건축물 이와 유사한 형태의 건축물을 포함)과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크시설, 접안시설, 도관시설, 급·배수시설, 에너지 공급시설 그밖에 이와 유사한 시설(이에 부수되는 시설을 포함한다)로서 대통령령이 정하는 것을 말한다고 규정하고, 건축법 제2조 제1항 제2호에서 "건축물"이라 함은 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물, 지하 또는 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고 기타 대통령령이 정하는 것을 말한다고 규정하고 있습니다.

귀 문의 경우 건축물을 신축하면서 사용승인일 전에 문화예술진흥법에 따라 건축물의 피로티 부분 중 일부에 미술장식물을 의무적으로 설치한 경우 동 미술장식물이 기능 및 구조적으로 당해 건축물과 분리된 조형물이라면 건축법 제2조 제1항 제2호에서

규정하는 건축물에 해당되지 아니하는 것(건설교통부 건축과-4296, 2004. 12. 10 유권해석 참조)이므로 취득세 과세대상에 포함되지 아니하는 것입니다.(세정-4687, 2004. 12. 22)

4. 점유취득시효의 완성으로 취득한 부동산의 취득시기 질의

【질 의】

1968년 10월 20일부터 우리 가족들이 현재까지 밭농사를 지으며, 2004년 5월 경에 점유취득시효소송을 하여 2004년 8월 30일날 확정판결을 받아 등기신청이전에 세무과 직원한테 취득세 납부시점을 문의했더니 판결문대로 취득시효 취득세 납부 기준으로 본다고 하였습니다. 그래서 등기이전을 하려고 하였는데 토지대장 면적과 등기부등본 면적이 일치하지 않아 10월경 경정판결을 받아서 11월초에 등기를 마쳤습니다. 그러나 취득세 고지서에 2004년 8월 30일 점유취득시효 확정판결 날짜와 기준시가로 취득세와 가산금이 함께 11월 17일 고지되어 이의신청을 하였던 바, 담당 직원이 흠한 일이 아니라 행정자치부 장관님께 이 내용을 알려서 면제 답변서를 서면으로 받아오면 취득세와 가산세 면제하겠다고 하였습니다.

<판결내용>

1. 피고는 원고 ○○○에게 별지 기재 부동산의 11분의 3 지분에 관하여, 원고 ○○○, ○○○, ○○○에게 별지 기재 부동산의 각 11분의 2 지분에 관하여 1988. 10. 20. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권 이전등기 절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고의 부담으로 한다.

회 신

지방세법 제105조 제2항에서 부동산 등의 취득에 있어서는 민법 등 관계법령의 규정에 의한 등기·등록 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 각각 취득한 것으로 본다고 규정하고, 민법 제245조 제1항에서 20년간 소유의 의사로 평온·공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득한다고 규정하고 있습니다.

귀 문의 경우 점유취득시효의 완성으로 취득한 부동산의 취득시기는 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권 이전등기를 이행하라는 법원의 확장판결일 또는 소유권이전등기일이 아니라 점유개시일(1968. 10. 20)로부터 20년의 점유취득시효가 완성된 날(1988. 10. 20)이 되는 것(대법원 2003두13342, 2004. 11. 25 판결참조)이며, 이에 따른 취득세의 신고납부기한의 다음날(1998. 11. 20)로부터 지방세법 제30조의4 제1항 제3호에서 규정한 지방세 부과제척기간(5년)이 진행되므로 취득세 부과고지일(2004. 11. 17)에는 이미 제척기간이 만료되어 취득세를 부과할 수 없는 것입니다.(세정-4773, 2004. 12. 29)

5. 골프회원권 분양가격을 할인한 경우 취득세 과세표준 질의

【질 의】

저는 골프장 분양을 하는 회사의 직원입니다. 저희는 경기침체로 인하여 골프장 분양 시 미분양 물건이 발생한 골프회원권 분양금액인 1억 5천만원을 다 받지 않고 골프회원권을 1천만원 할인하여 분양할 예정입니다. 그리고 저희의 골프회원권은 골프장 개장 후 5년 뒤에 상환가능한 골프회원권으로 회원이 골프장 개장 후 5년 뒤 상환요구 시 실제 분양금액이 얼마이든 분양금액인 1억 6천만원을 상환해야 되는 골프회원권으로 회계처리상 골프회원권 실제 분양가액을 법인장부에 기록하고 있습니다. 이럴 경우 취득세 과세표준이 어떻게 되는지 질의합니다.

<갑설>
골프회원권 분양금액인 1억 6천만원이 취득세 과세표준이다.

<을설>
골프회원권 실제 취득금액인 1억 5천만원이 취득세 과세표준이다.

회 신

지방세법 제111조 제5항에서 다음에 게기하는 취득에 대하여는 제2항 단서 및 제3항의 규정에 불구하고 사실상의 취득가격에 의한다고 규정한 다음, 그 제3호에서 판결문·법인장부 중 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득가격이 입증되는 취득이라고 규정하고, 지방세법시행령 제82조의3 제1항에서 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거

래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용을 말하되, 매매계약서상의 약정금액을 일시급 등의 조건으로 할인한 경우에는 그 할인된 금액으로 한다고 규정하고 있습니다.

귀 문의 경우 경기침체로 인해 골프회원권의 미분양이 발생되어 당초 골프회원권의 분양가액(1억6천만원)에서 1천만원을 할인하여 분양한 후 법인장부에 실제 분양가액(1억 5천만원)으로 기재하였다면 법인장부상에 기재된 실제 분양가액이 골프회원권의 취득세 과세표준이 되는 것입니다. (세정-4834, 2004. 12. 31)

6. 등록세 중과세 여부 질의

【질 의】

당사는 2002. 11. 21일에 서울특별시 ○○구에 자동차 판매업을 목적사업으로 하여 법인을 설립한 후, 2004. 10. 21일 동 소재지에 자동차 판매를 위한 전시공간 및 사무실을 신축 준공하여 등기하고자 하는 바, 당사가 영위하는 자동차 판매업이 지방세법 제138조 및 동법시행령 제101조 제1항 제8조 규정에 의한 유통산업에 해당되는지 여부와 상기 자동차 판매업이 유통산업에 해당된다면 당사가 취득등기 하는 자동차 전시공간 및 동사업을 영위하기 위한 직원 사무실 등도 등록세 중과세 대상에서 제외되는지 여부를 질의하오니 회신하여 주시기 바랍니다.

회 신

지방세법 제138조제1항제3호 및 동법시행령 제102조제2항에서 대도시내의 법인설립 및 지점 또는 분사무소의 설치와 관련한 일체의 부동산 등기와 법인의 본점 또는 지점 등의 설치 이후 5년 이내에 취득하는 일체의 부동산 등기에 대하여는 등록세를 중과세하도록 하고 있으나, 동법시행령 제101조제1항제8호에서 규정한 유통산업발전법에 의한 유통산업은 등록세 중과세 예외대상으로 규정하고 있는 바,

유통산업발전법 제2조제1호에서 “유통산업”이라 함은 농산물·임산물·축산물·수산물 및 공산품의 도매·소매 및 이를 영위하기 위한 보관·배송·포장과 이와 관련된 정보·용역의 제공 등을 목적으로 하는 산업을 말한다고 하고 있고, 한국표준산업분류표(통계청 고시 제2000-1호, 2000. 1. 7)상 자동차 판매업은 유통산업(도매 및 소매업-501)으로 규정하고 있는 바, 자동차판매업에 대한 등록세 중과세 적용시 자동차 판매와 관련된 전시공간은 사무실은 중과세 적용에서 배제되지만 자동차 판매와 관련이 없는 부분은 등록세의 중과세 대상이 됩니다.(세정-4614, 2004. 12. 16)

7. 임대사업자의 취득세 등록세 감면관련 질의

【질 의】

〈질의내용〉

1. 2000. 8. 23. 18평형 아파트를 분양 받은 임대사업자가 2001. 3월에 분양대금을 완납하고 건축물만 2월 이내에 이전등기하고 취득세 및 등록세를 감면 받음.(토지는 지적정리가 완료되지 아니하여 대지권 등기가 되지 아니함)

2. 건축물 부속토지에 대한 지적정리가 2003. 4. 21 완료되고 토지에 대한 소유권이전등기를 신청하라고 통보하였으나 2월 이내에 이전등기를 하지 아니하였음.

3. 서울특별시세감면조례 제15조 제2항에서 "임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 최초로 분양 받은 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택(그 부속토지를 포함한다)에 대하여는 취득세와 등록세를 감면한다"고 규정하고, 제3항에서 "제1항 및 제2항에서 규정한 공동주택을 취득한 날(건축한 경우에는 사용승인서 교부일)부터 2월(보존등기가 되지 아니한 공동주택을 취득한 자는 건축주가 보존등기한 날부터 2월, 법령의 규정이나 천재·지변·사변·화재 그밖에 이와 유사한 사유로 소유권 이전등기를 할 수 없는 경우에는 이전등기가 가능한 날부터 2월) 이내에 보존등기 또는 이전등기를 하지 아니하거나, 그 취득일부터 5년 이내에 임대주택법시행령제9조제2항제2호 및 제3호의 규정에서 정한 사유가 아닌 사유로 임대 이외의 용도로 사용하거나 매각하는 경우에는 감면된 취득세와 등록세를 추징한다"라고 규정하고 있음.

《갑설》

감면대상이 아니다.

〈이유〉

조세법규의 해석은 엄격하게 하여야 하고 확장해석이나 유추해석은 허용되지 않는다 할 것이며, 감면조례상 이전등기가 가능한 날부터 2월 이내에 이전등기를 하지 아니하는 경우는 감면하였던 취득세 등을 추징하도록 규정하고 있고 이는 감면을 받기 위한 최소한의 요건이라 할 것으로 감면 대상이 되기 위한 요건을 충족하지 못한 경우 감면대상에서 배제하는 것은 타당하다 할 것으로 지적정리가 완료되어 이전 등기가 가능한 2003. 4. 21부터 2월 이내에 이전등기를 하지 아니한 사실이 명백하므로 감면대상이 아니며, 이전등기를 하지 아니한 정당한 사유 유무에 불구하고 감면하였던 취득세 등을 추징한다고 규정하고 있으므로 감면대상이 아니다(참조 행정자치부 심사 2003-239, 2003. 11. 24)

《을설》

감면대상이다.

〈이유〉

부동산등기법에서 아파트 등 집합건물의 경우 소유자의 편의와 등기사무의 간소화를 위하여 건물등기를 완료한 후라도 대지지분에 대한 특례를 두어 분양자가 대지사용권을 후일 취득하여 이전하기로 한 경우 대지권변경등기를 할 수 있도록 규정하고 있고(부동산등기법시행규칙 제60조의2), 토지와 그 지상물을 일체로 하여 하나의 거래목적물로 거래하면서 그 대금 역시 하나로 정하여 거래되는 아파트 등 집합건물에 대하여는 주물인 건물에 대한 소유권이전등기가 완료되고, 대지권변경등기가 지연되었다 하더라도 미등기전매 등 탈법의 소지가 없는 것으로 보아 과태료를 부과하지 아니하고(등기선례 5-818)있으며, 사회 통념상 건축물은 이미 이전등기를 하고 취득세 등을 감면 받았음에도 그 부속토지에 대한 이전 등기가 지연되었다 하여 토지에 대한 감면을 배제하는 것은 법감정에 맞지 아니하고, 건축물에 대한 이전등기 전에 토지에 대한 취득금액을 이미 지급한 점 등을 미루어 판단하여야 하고 이러한 사항은 정당한 사유로 보아 등록세 등을 감면하여야 한다.

《우리시 의견》

갑설이 타당함.

회 신

서울특별시세감면조례 제15조제2항에서 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 최초로 분양 받은 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택(그 부속토지를 포함한다)에 대하여는 취득세와 등록세를 감면한다고 한 후 그 제3항에서 제1항 및 제2항에서 규정한 공동주택을 취득한 날(건축한 경우에는 사용승인서 교부일)부터 2월(보존등기가 되지 아니한 공동주택을 취득한 자는 건축주가 보존 등기한 날부터 2월, 법령의 규정이나 천재·지변·사변·화재 그밖에 이와 유사한 사유로 소유권이전등기를 할 수 없는 경우에는 이전등기가 가능한 날부터 2월)이내에 보존등기 또는 이전등기를 하지 아니하거나 그 취득일부터 5년 이내에 임대주택법시행령 제9조제2항제2호 및 제3호 규정에서 정한 사유가 아닌 사유로 임대 이외의 용도로 사용하거나 매각하는 경우에는 감면된 취득세와 등록세를 추징한다고 규정하고 있는 바,

주택임대사업자가 아파트를 분양 받은 후 취득세와 등록세를 감면 받았으나 대지분에 대한 지적정리가 완료되지 않아 대지권등기를 하지 못하고 있던 중 지적정리가 완료되어 건축주가 보존등기를 하였으나 보존등기일부터 2월 이내에 소유권이전등기를 하지 않았다면 기 감면 받은 토지분에 대한 취득세와 등록세는 추징하는 것이 타당합니다. (세정-4791, 2004. 12. 30)

8. 등록세율 적용에 대한 질의

【질 의】

1. 주촉법 제44조 및 동법시행규칙 제32조 규정에 의해 인가 받은 주택조합이 조합아파트 건립을 위하여 개인으로부터 취득하는 토지의 소유권이전 등기 시 적용해야 하는 등록세율을 개인으로 보아서 1.5%를 적용할 수 있는 지 여부?

2. 위와 같이 사업지를 취득한 주택조합에서 아파트 및 부속건축물에 대한 사업승인을 받아 건축한 아파트 중 20세대미만의 임대분양세대를 분양 받은 임의 분양자 개인이 조합으로부터 아파트에 대한 소유권을 이전 받음에 있어 적용해야 하는 등록세율은 (법인-개인)에 의한 2%를 적용하여야 하는지? 또는 (개인-개인)에게 적용되는 1.5%를 적용해야 하는지 여부?

3. 서울시의 질의에 의하여 1989. 8. 18 별첨한 내무부의 답변에 의하면 "주택건설촉진법 제44조에 의하여 인가 받은 주택조합은 법인격이 없는 단체로 법인이 아니다"라는 답변이 있었는데 지금도 과세관련해서 주택조합을 개인으로 보아 과세함이 옳은지 여부?

회 신

주택재개발사업 및 주택재건축사업 등을 추진하기 위하여 설립된 조합은 도시및주거환경정비법 제18조제1항에서 법인으로 한다고 규정하고 있고, 지방세법 제273조의2에서 사실상 취득가격이 입증되지 아니하는 개인간 유상거래로 부동산을 취득하여 소유권 이전등기(토지는 토지와 건물을 통합평가하는 주택의 부속토지를 등기하는 경우에 한한다)를 하는 경우에는 등록세의 100분의 25를 경감한다고 규정하고 있는 바,

지역주택조합은 도시및주거환경정비법 제18조제1항에서 규정하고 있는 조합에 해당되지 않아 법인격이 없는 단체에 해당되나 법인격이 없는 지역주택조합이 건축한 공동주택을 제3자가 취득한 경우 분양계약서 등에 의하여 사실상 취득가격이 입증된다면 이는 사실상 취득가격이 입증되지 않는 개인간의 거래로 볼 수 없어 상기 지방세법 제273조의2제2항의 감면규정 적용대상이 되지 않습니다. 다만, 사실상 취득가격이 입증되는지 여부는 개별사안에 따라 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다.(세정-281, 2005. 01. 17)

9. 장애인 소유 자동차의 소유권 이전관련 질의

【질 의】

저는 모친을 모시고 살던 중 2004년 3월 3일경 시력저하를 말씀하시는 어머님을 모시고 병원을 방문하여 진찰을 받은 결과 뇌종양 판정을 받았습니다.

상기 병명으로 인하여 모친 시력은 점차 쇠퇴하였고 2번의 수술과 항암치료도 받았습니다. 그러나 5월 중순경 최종적으로 ○○대학교 부속병원에서 시력장애 1급 판정을 받았습니다. 시력장애 모친을 모시고 ○○에서 ○○으로 이동하기는 어려웠기에 2004년 6월 11일경 차량을 구입했습니다.

구입당시 차량가격은 약 1,920만원이었고 모친과 본인의 공동소유로 했지요(차량가액은 모친과 저의 지분은 반씩입니다) 물론 모친의 시각장애 1급으로 인하여 등록세·취득세를 면제받았습니다. 그러던 중 2004년 9월 5일 모친은 사망하였고, 공동소유로 되어 있던 차량을 본인 단독명의로 변경해야 한다는 연락을 받고 소재지 ○○시청을 방문하였던 바, 신규취득을 이유로 그동안 감가상각비를 제외한 15,712,000원에 대한 취득세(2%) 314,240원과 등록세(3%) 471,360원 및 채권 235,000원을 부과 받았습니다.

이 부분에서 저는 신규취득이 아니라고 판단되어 이의를 제기하였으나 관철되지 않았습니다. 저는 모친과 공동소유가 되어 있던 차량을 단독으로 소유변경하는 이유가 모친사망으로 인하였기에 신규취득은 아니라고 생각됩니다. 여기에서 신규취득 및 부과근거가 타당한지 알고 싶습니다.

회 신

경기도세감면조례 제6조 제1항에서 장애인 본인·배우자 또는 장애인의 직계존비속 등의 명의로 등록(장애인 본인이외의 명의로 등록하는 경우에는 장애인과 공동으로 등록하는 경우에 한함)하여 보철용으로 사용하기 위해 취득하는 다음 각호의 1에 해당하는 자동차 중 최초로 감면신청하는 1대에 대하여는 취득세 등을 면제한다고 규정하고, 동조 제2항에서 장애인 또는 장애인과 공동으로 등록한 자가 자동차등록일부터 1년 이내에 사망·혼인·해외이민 등 기타 이와 유사한 부득이한 사유 없이 소유권을 이전하거나 세대를 분가하는 경우에는 면제된 취득세 등을 추징한다고 규정하고 있습니다.

귀문의 경우 장애인(모친)과 본인이 2004. 6. 11 비영업용승용자동차를 신규취득하여 공동으로 등록하면서 경기도세감면조례 제6조 제1항의 규정에 의거 취득세 및 등록세를 면제받은 후 2004. 9. 5 모친의 사망으로 인해 모친 소유지분을 본인이 상

속취득하여 본인의 단독소유로 이전등록한다면 지방세법 제111조 제2항 제2호 및 제5항의 규정에 의거 자동차 시가표준액의 50%에 해당하는 가액에 취득세율(2%) 및 등록세율(5%)을 적용하여 산출된 세액을 신고납부해야 하는 것입니다.(세정-62, 2005. 1. 5)

10. 법인합병에 따른 취득세 등 지방세 질의

【질 의】

당행(구 ○○○)은 프랑스에 본점을 두고 있는 외국은행 법인으로써, 프랑스 정부법에 의하여 ○○○는 ◇◇◇은행의 기업금융 및 투자부문을 분할합병 하였으며, 합병 후 은행 명칭을 ○○○은행(등기상 기재된 명칭)으로 변경하였습니다. 이에 대한민국에 있는 두 개의 지점 또는 모든 자산과 영업 행위 일체를 당행(△△△은행)에서 흡수하였으며, 관련법에 의거 한국내에서도 법인등기부 등본상 분할합병으로 등재되어 있습니다. 이에 피 합병된 ○○○은행은 폐쇄되었으며, 피합병 은행이 소유하던 건물을 당행(△△△은행)이 인수하게 되었습니다. 이에 대한 지방세와 관련하여 "조세특례제한법"을 검토한 결과 면세 또는 감세를 받을 수 있다고 사료되오나, 법조문상 해석과정에서 법인 "합병"이라함이 너무도 광범위하여 당행과 같이 분할합병인 경우에도 적용 받는지 여부, 또는 다른 법률조항에 저촉을 받는지의 여부를 확인하고자 질의합니다.

회 신

지방세법 제110조의 다음 각호의 1에 해당하는 것에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다고 규정한 다음, 그 제4호에서 법인의 합병 또는 공유권의 분할로 인한 취득, 다만, 법인의 합병으로 인하여 취득한 과세물건이 합병후의 제112조의 2의 규정에 의한 과세물건에 해당하게 되는 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고, 조세특례제한법 제119조 제1항에서 다음 각호의 1에 해당하는 등기 또는 등록에 대하여는 등록세를 면제합니다. 이 경우 지방세법 제138조 제1항의 세율을 적용하지 아니한다고 규정한 다음, 그 제2호에서 제49조의 규정에 의한 합병 또는 영업의 전부양도 기타 대통령령이 정하는 합병으로 인하여 양수하는 재산의 등기를 규정하고 있습니다.

귀문에서와 같이 △△△은행(구 ○○○은행)이 피합병법인(◇◇◇은행)으로부터 기업금융 및 투자부분을 분할합병하여 취득하는 경우 그 취득세가 비과세(제112조의 2의 규정에 의하여 토지나 건축물을 취득한 후 5년 이내에 당해 토지나 건축물이 제

112조 제2항 제1호 및 제3호 규정에 의한 고급오락장 등으로 된 경우에는 추징)되는 것이며, 또한, 조세특례제한법 제49조의 규정에 의한 합병 또는 영업의 전부양도 기타 대통령령이 정하는 합병에 해당하는 경우에는 그로 인하여 양수하는 재산에 관한 등기에 대하여는 등록세를 면제하는 것이나 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실조하여 결정할 사항입니다.(세정-149, 2005. 1. 10)

11. 사업양수도방식에 의한 법인전환시 취득세 등 과세표준 관련 질의

【질 의】

개인사업자가 법인으로 전환 작업 중에 있습니다. 조세특례제한법 제32조에 규정하는 사업양수도에 의한 법인 전환으로서 사업의 동일성이 유지되는 경우입니다.

부동산에 대하여 취득세, 등록세 과세표준을 산정하여야 하는 바 무엇으로 하여야 할지 의문이 있습니다.

〈갑설〉

법인전환시 시가평가를 위하여 재평가를 하였는 바 이 시가가 취득세, 등록세 과세표준이 된다.

〈을설〉

개인이 당초 위시 취득시 취득원가가 취득세, 등록세 과세표준이다. 왜냐하면 개인이 원시취득하여 사업용으로 사용하고 있었던 부동산을 그대로 승계취득하는 것일 뿐이며 단순히 법인출자가액 확정을 위해 평가액만 달라졌을 뿐이기 때문임. 참고로 대법원 판례에 의하면 자산재평가 등으로 장부가액이 증감변동되는 경우에는 취득세를 추징 또는 환부하는 것이 아니라고 판시하고 있음.

회 신

지방세법 제111조제5항제3호 및 제130조제3항과 동법시행령 제82조의2 및 제99조의2에서 법인장부에 의해 취득가격이 입증되는 취득에 대해서는 취득세 및 등록세의 과세표준을 사실상의 취득가격(등기 당시 재평가로 가액이 달라진 경우에는 변경된 가액)으로 규정하고 있고, 동법시행령 제73조에서 동법 제111조제5항제3호 소정의 법인 장부에 의하여 취득가격이 입증되는 취득에 해당되는 유상승계취득의 경우에는 취득의 시기를 사실상의 잔금지급일로 규정하고 있습니다.

귀문의 경우 조세특례제한법 제32조의 규정에 의한 사업양수도계약에 따라 사업용 부동산을 취득하는 경우로서 사업양수도계약 당시 사업양수도가액이 확정되지 않아 자산평가 후 양수도가액이 확정되어 잔금이 지급되었다면 잔금지급일 당시의 장부가액이 과세표준이 되는 것임을 알려드립니다.(세정-197, 2005. 01. 12)

12. 대지권 사후 등기 관련 등록세 납세의무 질의

【질 의】

본인은 ○○도 ○○시 소재 ○○택지개발지구내에 지역주택조합의 조합원 자격을 취득하여 동 아파트가 2004년 5월 말경 사용 검사되고 2004년 6월 본인 명의로 구분건물에 대한 소유권보존등기를 경료하여 소유권을 취득하였습니다.

그리고 토지에 대해서는 당 택지개발지구는 2006년 12월 말경 구획정리사업(이하 "사업"이라 한다)을 완료하여 2007년 초 사업권자인 한국토지공사가 토지에 대한 사업완료에 의한 환지등기를 하고 매매계약을 체결한 조합 명의로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 하여 대지에 대한 대지사용권을 취득하면서 금전신탁 한 조합원들은 신탁등기를 병행하여 등기하고 각 조합원(이하 "A"라고 한다)에게는 대지변경신청을 하게 될 것입니다.

그런데 질의할 내용은 아래의 같은 대지권변경신청시 등록세 납세의무에 대한 이견이 있어 아래와 같이 질의하오니 답변 부탁드립니다.

1. 건물등기만 경료하고 구획정리가 완료되기 전인 2005년에 대지권등기를 하지 못한 "A"로부터 동 아파트를 매수한 매수인(이하 "B"라고 한다)이 건물만 이전등기를 하는 경우(아파트 매매대금을 토지와 건물에 대한 구분을 하였습니다) 등기하지 않는 대지권에 대한 등록세 납세의무가 있는지 여부?

위 질의 1의 경우 "B"에 대하여 대지권에 대한 등록세 납세의무가 없을 경우 구분건물만 소유권이전등기를 필한 "B"가 2007년 이후 대지권등기 가능한 시점임에도 불구하고 "B"가 대지권을 취득하지 않은 상태에서 제3의 매수인(이하 "C"라고 한다)과 매매가 이루어져 구분건물만 등기하고 "C"가 다시 한번 매매를 하여 최종소유자(이하 "D"라 한다)에게도 구분건물에 대한 소유권이전등기만 경료한 상태에서 "D"가 조합으로부터 대지권을 취득한다면 이때 "D"는 등록세의 납세의무가 있다고 사료되나 중간생략된 "C"의 대지권에 대한 등록세 납부세의가 있는지 여부?

3. 위 질의 2의 경우 "C"에 대한 등록세납세 의무가 있다면 "D"의 대지권 등기시 "C"에 등록세 영수필증을 함께 첨부하여 대지권등기를 해야 하는지 여부?

회 신

지방세법 제124조에서 “등록세는 재산권 기타 권리의 취득·이전·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기 또는 등록하는 경우에 그 등기 또는 등록을 받는 자에게 부과한다”라고 규정하고 있으므로 귀문의 경우와 같이 토지에 대한 구획정리사업이 완료되어 대지사용권 사후 취득 후 공동주택에 대한 대지권 표시등기가 되기 전에 매매가 이루어질 경우에는 대지권 등기를 하지 않는 중간 매수인은 등록세납세의무가 발생하지 않음을 알려드립니다.(세정-280, 2005. 1. 17)

13. 영농조합법인의 목적사업용 부동산 취득세·등록세 감면 질의

【질 의】

당사는 금번 신규사업과 관련하여 부동산을 취득하게 되었습니다. 당 부동산은 당사가 전개하고자 하는 농수산물유통사업의 판매 및 영업시설로 사용될 계획입니다.

당사는 당사기 직접 생산하는 미곡류를 중심으로 하여 여타 농수산물을 직접 생산하는 농업인을 준조합원으로 흡수하고 금번 취득되는 부동산을 활용하여 공동판매시설을 운영할 계획입니다. 또한 당사는 그 법인격이 농업농촌기본법상의 영농조합법인입니다. 따라서 지방세법 제266조 7항(농업·농촌기본법 제15조의 규정에 의한 영농조합법인과 동법 제16조의 규정에 의한 농업회사법인, 수산업법에 의한 영어조합법인이 영농·영어·유통·가공에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감하고, 과세기준일 현재 당해 용도에 직접 사용하는 부동산에 대하여는 재산세 및 종합토지세의 100분의 50을 경감하며, 당해 법인의 설립등기에 대하여는 등록세를 면제한다. 중략)에 의거하여 농수산물 유통에 사용할 목적으로 취득하는 부동산에 대하여는 등록세 및 취득세를 100분의 50으로 경감하여 감면받을 수 있다고 생각합니다

회 신

지방세법 제266조제7항에서 영농조합법인이 영농·유통·가공에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여 지방세 감면을 규정하고 있으므로

귀문의 경우와 같이 영농조합법인이 농산물의 공동출하를 위해 취득부동산을 농산물 판매시설로 사용하는 경우라면 영농·유통·가공에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 해당되어 취득세·등록세의 100분의 50을 경감하나 취득일부터 1년내에

정당한 사유 없이 그 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일부터 2년 이상 그 용도에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우에는 취득세·등록세가 추징됨을 알려드립니다.(세정-382, 2005. 1. 25)

14. 창업중소기업에 대한 지방세 감면 질의

【질 의】

저희는 플라스틱 사출 성형 제품 제조판매를 목적으로 당초 설립하였으나 최근 동 업종의 경기 불확실 등 여타 사유로 인하여 부득이 업종변경을 하고자 하는데 중소기업 창업으로 지방세 감면 혜택을 받아 지방세 추징 대상에 해당된다고 합니다.

이에 저희 회사에서 판단해 볼 때 업종 변경이 아니라 업태는 동일하나 종목만 다를 뿐이고 현재까지 사업개시는 하지 않은 상태입니다.

사업도 개시하지 못한 상태에서 업종변경 시 면제받은 지방세를 추징한다고 하니 합당하지 않다고 판단되어 2가지 정도 유권해석을 의뢰하고자 합니다.

첫째, 업태(제조에서 제조)는 동일하고 종목을 달리하는 것도 업종변경에 해당되는지요?

둘째, 업종변경에 해당된다면, 어떠한 요건을 갖추어야만 업종변경이 해당되지 않는지요?

향후 하고자 하는 사업내용은 목재관련 제품제조업 입니다.

회 신

조세특례제한법 제119조제3항 및 제120조제3항에서 창업중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일부터 2년 이내에 취득하는 사업용재산에 대해서는 취득세 및 등록세를 감면하나 취득일 또는 등기일부터 2년 이내에 당해 재산을 정당한 사유 없이 당해 사업에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 다른 목적으로 사용할 경우에는 면제된 세액을 추징한다고 규정하고 있으므로

귀문의 경우와 같이 플라스틱성형제품제조업을 영위하는 창업중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 취득하는 부동산에 대해 취득세·등록세를 감면 받은 후 당초 사업과는 다른 목재관련제품제조업에 사용한다면 취득일 또는 등기일부터 2년 이내에 당해 사업에 직접 사용하였다고 볼 수 없으므로 지방세 추징대상에 해당됨을 알려드립니다.(세정-742, 2005. 2. 16)

15. 지방세 감면(아파트형 공장)여부 질의

【질 의】

당사는 서울 ○○구 ○○3동 1254(○○타운)에 소재한 아파트형 공장을 분양 받아 제조업을 영위하고 있는 회사로서 사업 특성상 창고를 필요로 하여 동일건물 내에 있는 지하에 창고(건축물 대장상 창고임)을 분양 받은 회사입니다.

동일 건물 내에 있는 별도의 창고도 지방세(취득세 및 등록세)가 감면되는지 여부를 질의합니다.

회 신

서울특별시세감면조례에서 중소기업자가 산업집적활성화및공장설립에관한법률 제28조의5제1항제1호 및 제2호의 규정에 의한 사업 또는 벤처기업을 영위할 목적으로 아파트형공장설립자로부터 최초로 분양 받아 취득하는 아파트형공장용 부동산에 대하여는 취득세를 면제하면서 취득일부터 1년 이내에 정당한 사유 없이 당해 사업에 직접 사용하지 아니하는 경우에는 면제된 취득세·등록세를 추징한다고 규정하고 있으므로

귀문의 경우 귀법인이 제조업을 영위하면서 사업특성상 공장용 창고를 필요로 하여 아파트형공장안의 창고를 분양 받은 경우라면 취득세 등은 감면대상이 되나 공장용창고 여부의 사실관계는 과세권자가 판단할 사항임을 일려드립니다.(세정-850, 2005. 2. 21)

16. 공동주택 신축취득과 관련한 취득세 과세표준 질의

【질 의】

1. “건설근로자의 고용개선 등에 관한 법률” 제9조의 규정에 의하여 설립된 건설근로자퇴직공제회와 건설근로자퇴직공제계약을 체결하고, 같은법 제13조 및 같은법 시행령 제6조의 규정에 의하여 퇴직공제증지를 구입하는 방법으로 공제부금을 납부하고 있는바, 퇴직공제증지 구입비를 당해 공동주택의 원가에 산입한 경우 취득세과표 포함여부.

2. 부대시설인 지상 및 지하주차장 공사비 중 주차선 도색, 스토퍼, 코너가드 공사비의 취득세 과세표준 포함여부.

회 신

지방세법 제82조의3제1항에서 취득세 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상물건의 "취득시기를 기준"으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용으로 규정하고 있는바

귀문의 경우 퇴직공제증지는 건설근로자에게 퇴직공제금을 지급함으로써 건설근로자의 복지증진을 도모하기 위한 것으로 당해 건축물 신축비용과는 별개의 비용으로 취득세과세표준에 산입되지 아니하는 것이며, 건축물 지하주차장의 주차선 도색, 스토퍼, 코너가드 등이 건축물 신축과 관련하여 발생된 비용으로 건축물에 부착된 설비로서 분리된 것이 아니라면 취득세 과세표준에 포함하는 것이 타당하다고 판단됩니다. (세정-1038, 2005. 3. 8)

17. 공동주택 전용면적 불법확장에 따른 감면여부 질의

【질 의】

무주택 서민을 위한 공공임대주택 공급을 정부가 건설회사를 통하여 공급하여 서민들의 내집마련의 기회를 손쉽게 장려를 하고 있는데 오히려 건설사가 완전 분양을 목표로 건설사의 이익만 목전에 두고 공동주택(아파트)을 신축 시부터 입주민들의 편리를 위장하여 일부 지방에서 공공연하게 막대한 지방세를 탈세하고 임대아파트 임대의무 기간 후 실제로 분양 받을 임대아파트 실수요자에게도 부담하지 않아도 될 취득세, 등록세를 부담하게 하고 있는 현실을 질의하오니 검토하시어 답변하여 주시기 바랍니다.

제가 알고 있는 것으로는 공동주택의 경우 국민주택 규모인 전용면적 60㎡ 이하와 85㎡ 이하 공동주택의 경우 1995년부터 2001년까지 최초 취득자인 건설회사가(특히 임대주택) 토지를 취득하는 시기에 취득세와 등록세를 공동주택 사업 승인 후 공동주택의 부속 토지의 취득세와 등록세를 감면해 주도록 관련세법과 자치단체의 조례 등에 규정되어 있고 건설회사가 임대주택 의무보유기간 후 실 수요자에게 분양 시 최초 분양을 받는 분양자에게도 토지 및 건물에 취득세와 등록세를 면제 및 감면해주는 것으로 알고 있는데 공동주택 분양 카다로그와 평면도처럼 일부 공용부분을 공동주택 신축시부터 당초 공용부분을 전용부분과 구분 없이 확장하여 실제 사용전용 면적이 60㎡~85㎡ 초과하여 확장하여 공용부분을 전용부분으로 전용하여 사용할 목적으로 난방시설, 단열시설 등을 시설하여 입주자에게 공급하여 입주 개시 때부터 사용할 경우도 등록세와 취득세가 면제 및 감면 대상이 되는지 명확한 회신바라며 만약 면제 대상이 되는 공동주택에 해당되지 않는다면 그동안 면

제받았던 취득세와 등록세를 추징할 계획은 어떠하신지도 답변해 주시기 바랍니다.

회 신

구광주광역시세감면조례(2004. 1. 1 조례 제3238호로 개정되기 전의 것) 제13조제1항에서 임대주택법 제2조 제4호에 의한 임대사업자가 임대할 목적으로 공동주택을 건축하거나 건축주로부터 최초로 분양 받는 경우 당해 공동주택에 대하여는 다음 각호에서 정하는 바에 의하여 지방세를 감면한다고 규정한 다음, 그 제2호에서 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하의 공동주택을 취득하는 경우에는 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감한다고 규정하고, 지방세법시행령 제73조 제1항에서 유상승계취득의 경우에는 사실상 또는 계약상의 잔금지급일을 취득일로 본다고 규정하며, 동조 제4항에서 건축허가를 받아 건축하는 건축물에 있어서는 사용승인서교부일(사용승인서교부일 이전에 사실상 사용하거나 임시사용승인을 받은 경우에는 그 사실상의 사용일 또는 임시사용승인일)을 취득일로 본다고 규정하고, 동법시행령 제77조에서 부동산 등에 있어서는 공부상의 등재 또는 등록사항에 불구하고 사실상으로 취득한 때의 당해 물건의 현황에 의하여 부과한다고 규정하고 있습니다.

귀문의 경우 건축법 제18조 및 제21조의 규정에 의거 건축주가 설계도대로 건축물을 시공하여야 건축물의 사용승인을 받을 수 있는 것이므로 공동주택을 신축하면서 당초 설계도와 달리 전용면적을 불법 확장할 경우 원칙적으로 사용승인을 받을 수 없다하겠으나, 취득일(사용승인서 교부일·사실상 사용일·임시사용승인일 또는 잔금지급일) 전에 공동주택의 전용면적이 불법 확장 건축된 사실이 명백히 입증된 경우 지방세법시행령 제77조의 규정에 의거 취득 당시의 당해 물건의 현황에 의거 취득세의 감면여부가 결정되어야 하는 것이 원칙입니다.(세정-63, 2005. 1. 5)

18. 택지 분양권 양도에 따른 취득세 납세의무 질의

【질 의】

〈사실관계〉

한국토지공사가 시행하는 ○○택지개발사업지구에서 토지를 구입하여 2002년 10월 25일에 대금을 완납하였습니다. 그리고 부지조성공사가 2004년 12월 29일에 준공예정일 이어서 취득당시 토지대장 및 등기부등본이 없었습니다. 그리고 2003년 9월 8밀에 양도소득세 자신신고를 하면서 부동산 취득권의 양도로 하여 신고하였습니다.