

지방세법령 질의·회신

- 행정자치부 지방세정팀 -

1. 현물출자를 통한 증자시 과점주주 납세의무 관련 질의

【질의】

부동산 현물출자에 따른 증자를 통해 당초 과점주주의 주식소유비율이 증가한 경우 과점주주 취득세 과세대상에 당해 현물출자 부동산이 포함되는지 여부

회신

지방세법 제105조제6항의 규정에 의하여 과점주주는 과점주주가 된 때에 당해 법인의 부동산 등을 취득하는 것으로 보는 것이므로 질의내용과 같이 법인의 부동산 현물출자에 따른 증자의 경우, 당해 증자로 인한 과점주주 납세의무 성립시점에서 당해 법인이 현물출자된 부동산을 소유하고 있는 것으로 보아야 할 것으로서 당해 과점주주 취득세 과세대상에는 현물출자된 부동산이 포함되어야 할 것으로 판단됩니다.(세정-897, 2006. 3. 3)

2. 재개발사업시행에 따른 조합원의 대지권등기에 대한 등록세 면제 관련 질의

【질의】

1986. 10. 2 재개발사업시행에 따른 재개발조합원의 대지권등기시 재개발사업시행 당시의 시세과세 면제에 관한 조례를 적용하여 원조합원과 승계조합원의 등록세가 면제되는 것인지 여부

회 신

가. 지방세의 납세의무는 납세의무 성립당시의 지방세법 또는 조례를 적용하여 판단하는 것이 원칙이지만 재개발사업시행인가 등의 원인행위가 개정된 지방세법 또는 조례 시행 이전에 이루어졌다면 납세자에게는 보호받아야 할 신뢰가 형성된 것으로 보아야 할 것이며(대법원 1998.11.13.선고 97누201판결 및 1999.7.27.선고 99다23284판결 등 참조), 시세의 과세 또는 면제에 관한 조례가 납세자에게 불리하게 개정된 경우에 있어서 납세의무자의 기득권 내지 신뢰보호를 위한 경과규정을 두지 아니하였다고 하더라도 이미 기득권 보호의 요건이 갖추어져 있는 이상 종전의 조례를 적용하여야 할 것인 바(대법원 1996.8.23.선고 95다44917판결, 행정자치부 심사결정 제2000-635호 및 제2000-657호, 2000.8.29 등 참조),

나. 도시재개발법의 규정에 의한 시행자로부터 최초로 분양받아 취득하는 토지 및 건축물 소유자에 대하여 등록세를 면제하는 조례가 시행되던 1986.10.2. 사업시행인가를 받아 1995.6.24.~8.1. 조합원들이 사실상 사용(입주)한 후 대지권등기를 하기까지의 일련의 원인행위가 종전의 조례하에 이루어졌다면 당해 조합원에게는 이미 종전 조례에 의하여 등록세를 면제받을 것이라는 신뢰가 발생하였다고 보아야 할 것이므로 종전의 조례 규정을 적용(승계조합원의 경우에는 승계당시의 조례를 적용)하여 대지권등기에 대한 등록세 면제 여부를 판단하는 것이 타당하다고 보아 귀 시 질의의 경우, “을설”이 타당하다고 사료됩니다.(세정-1496, 2006. 4. 12)

3. 공동주택 분양계약 관련 유상승계 취득 시기 질의

【질의】

공동주택의 사용승인 전·후에 분양(매매)계약 체결 시 취득시기에 관한 질의

회 신

건축 중인 공동주택의 취득일(사용승인서 교부일, 임시사용승인일, 사실상 사용

일 중 빠른 날)전에 분양계약을 체결하면서 계약금과 입주금을 아파트 입주시예, 잔금을 2년 후에 지급하기로 하는 경우에는 잔금지급일이 분양받은 자의 유상승계 취득시기가 되는 것이며, 공동주택의 취득일(사용승인서 교부일, 임시사용승인일, 사실상 사용일 중 빠른 날)후에 미분양 공동주택에 대한 매매계약을 체결하면서 계약금과 입주금을 아파트 입주시예, 잔금을 2년 후에 지급하기로 하는 경우에는 연부취득으로 보아 연부금지급일이 매수자의 유상승계 취득시기가 되는 것으로 판단되나, 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 분양계약서 등 구체적 사실관계를 조사하여 판단할 사항임을 알려드립니다.(세정-1621, 2006. 4. 20)

4. 조세특례제한법상 자산교환에 따라 취득하는 재산의 범위 관련 질의

【질의】

조세특례제한법 제119조제1항제11호 및 제120조제1항제10호 규정 중 법인세법 제50조의 규정에 의한 자산교환에 따라 취득하는 재산의 감면 범위에 관한 질의

회신

가. 조세특례제한법 제119조제1항제11호 및 제120조제1항제10호에서 법인세법 제50조의 규정에 의한 자산교환에 따라 취득(등기)하는 재산에 대하여 취득세와 등록세를 면제하도록 규정하고 있고, 법인세법 제50조에서 일정 사업을 영위하는 내국법인이 2년이상 당해 사업에 직접 사용하던 사업용고정자산을 동일한 종류의 사업용고정자산과 교환하는 경우 당해 교환취득자산의 가액 중 교환으로 발생한 사업용고정자산의 양도차액에 대하여는 당해 사업연도의 소득금액 계산시 손금에 산입할 수 있도록 규정하고 있는 바,

나. 질의내용과 같이 한국○○공사가 사업에 사용하던 청사(35억원)와 ○○시청 청사(65억원)를 상호 교환하면서 그 차액(30억원)을 ○○시장에게 현금으로 지급한 경우 조세특례제한법 제119조제1항제11호 및 제120조제1항제10호에서의 자산교환에 따라 취득·등기하는 재산의 취득세·등록세 면제 범위는 한국○○

공사가 교환당시 사용하던 자산의 가액(35억원)을 말하는 것이라 하겠으므로 귀도의 의견인“을설”이 타당함을 알려드립니다.(세정-1627, 2006. 4. 21)

5. 특별법(전과법)에 의한 법인설립시의 지방세 과세 관련 질의

【질의】

『전과법』의 개정에 따라 종전 “한국무선국관리사업단”이 해산되고 “한국전파진흥원”이 설립·등기되는 경우 재산의 취득세·등록세 납세의무여부와 법인설립 등기의 등록세율 적용에 대한 질의

회 신

가. 『전과법』 제66조의 개정(2005.12.30 법률 제7815호)으로 “한국전파진흥원”이 설립되고 그 부칙 제4조에서 “한국전파진흥원”의 설립등기와 동시에 종전 『전과법』 제66조에 의거 설립된 “한국무선국관리사업단”은 해산된 것으로 보고, “한국무선국관리사업단”의 재산과 권리·의무는 “한국전파진흥원”이 포괄승계하며, “한국무선국관리사업단”이 행한 행위는 “한국전파진흥원”이 행한 행위로 보도록 한 경우에는

나. “한국전파진흥원”이 부동산 등을 새로이 취득한 것으로 볼 수 없어 취득세 납세의무가 없으며, 당해 부동산 및 자동차의 등기·등록에 따른 등록세는 지방세법 제131조 제1항 제8호(매 1건당 3,000원)와 제132조의2 제1항 제3호의 세율(매 1건당 7,500원)을 적용하고, “한국전파진흥원”의 법인설립 등기에 대하여는 지방세법 제137조 제1항 제2호의 세율(비영리법인의 설립)을 적용하는 것이 타당함을 알려드립니다.(세정-1660, 2006. 4. 26)

6. 재단법인 재산 출연 후 상속등기시 지방세 납세의무 관련 질의

【질의】

개인이 사회복지법인에 부동산을 출연하기로 하고 1986.6.9 당해 사회복지법인을

설립하여 당해 법인의 정관상 기본재산이 된 후 소유권이전등기를 하지 않은 상태에서, 당해 부동산 출연자가 사망하여 상속인에게 2001.5.29 상속등기가 되었다가 2006.1.12 당초 출연한 사회복지법인으로 소유권이전등기가 된 경우 당해 상속 등기 시 납부한 취득세·등록세 등을 환부하는 것이 타당한지 여부

회신

가. 지방세법 제73조 제2항에서 무상승계취득의 경우 그 계약일에 취득한 것으로 보도록 규정하고, 민법 제48조 제1항에서 생전처분으로 재단법인을 설립하는 때에는 출연재산은 법인이 성립된 때로부터 법인의 재산이 된다고 규정하고 있으므로, 귀 질의내용의 경우 부동산 출연을 통해 사회복지법인이 설립된 때에 사회복지법인이 당해 출연 부동산을 취득한 것이라 하겠으므로 그 후 당해 출연 부동산이 상속인에게 등기되었다고 하더라도 당해 상속인이 당해 출연 부동산을 취득한 것으로는 볼 수 없어 당해 취득세는 환부하는 것이 타당하다고 하겠습니까만, 이에 해당하는지 여부를 과세관청에서 당초 부동산의 출연 관련 자료 등을 조사하여 판단할 사항이라고 하겠습니다.

나. 등록세는 재산권 기타 권리의 취득, 이전, 변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기 또는 등록하는 경우에 등기 또는 등록이라는 단순한 사실의 존재를 과세물건으로 하여 그 등기 또는 등록을 받는 자에게 부과하는 세금으로서, 그 등기 또는 등록의 유·무효나 실질적인 권리귀속 여부와는 관계가 없는 것이므로 등기 또는 등록명의자와 실질적인 권리귀속 주체가 다르다거나 일단 공부에 등재되었던 등기 또는 등록이 뒤에 원인무효로 말소되었다 하더라도 위와 같은 사유는 그 등기 또는 등록에 따른 등록세 부과처분의 효력에 아무런 영향이 없다(대법원 85누858, 1986.2.25참조)고 하겠으므로 상속인이 납부한 등록세는 환부 대상이 되지 않는 것임을 알려드립니다. (세정-1682, 2006. 4. 27)

7. 부동산 증여계약 해제에 따른 취득세 납세의무 성립 여부

【질의】

1차 부동산 증여계약에 의하여 갑과 을에게 소유권이전등기가 되었다가 합의해제 후 2차 증여계약에 의거 갑과 병에게 부동산의 소유권 이전등기가 된 경우 취득세 납세의무 성립 여부

회 신

가. 지방세법 제105조 제1항에서 취득세는 부동산 등의 취득에 대하여 그 취득자에게 부과한다고 규정하고, 동법시행령 제73조 제2항에서 무상승계취득의 경우에는 그 계약일에 취득한 것으로 보도록 규정하고 있으며, 지방세법 제105조 제1항에서 말하는 부동산의 취득이란 부동산의 취득자가 실질적으로 완전한 내용의 소유권을 취득하는가의 여부에 관계없이 소유권이전의 형식에 의한 부동산 취득의 모든 경우를 포함한다(대법원 1990.3.9 선고, 89누3489 판결 참조)고 하겠으므로,

나. “갑과 을”이 증여를 받아 부동산 소유권이전등기가 되었다가 당초의 부동산 증여계약을 합의해제하여 당해 소유권이전등기를 말소한 후 다시 “갑과 병”이 증여를 받아 부동산 소유권이전등기가 된 경우, “갑과 을”은 당초의 증여계약에 따른 취득세 납세의무가 있으며, 다시 체결한 증여계약에 따라 “갑과 병”에게도 각각 취득세 납세의무가 있는 것임을 알려드립니다. (세정-1718, 2006. 4. 28)

8. 신축분양아파트 취득시 가전제품의 취득세 등 과세표준 포함여부

【질의】

법인에서 신축한 아파트를 개인이 분양받아 취득하는 경우 분양가액에 포함된 가전제품 가액의 취득세·등록세 과세표준 포함여부

회신

가. 지방세법시행령 제82조의3에서 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세 대상 물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용을 말한다고 규정하고 있고, 여기서 말하는 과세대상 물건의 취득가격에는 “취득의 대상이 아닌 물건이나 권리”에 관한 것이어서 당해 물건 자체의 가격이라고 볼 수 없는 것이라면 이를 취득세 과세대상 물건의 취득가격에 포함된다고 보아 취득세 과세표준으로 삼을 수 없다고 할 것(대법원 1996.1.26, 95누4155 판결 참조)이나, “취득의 대상이 아닌 물건”이라도 그 물건의 위치와 그 위치에 해당하는 건물의 용도, 건물의 형태, 목적, 용도에 대한 관계를 종합해 볼 때 건물에 연결되거나 부착하는 방법으로 설치되어 건물의 효용과 기능을 다하기에 필요불가결한 시설들로서 건물의 상용에 제공된 종물에 해당(대법원 1993.8.13, 92다43142 판결 참조)하는 경우라면 취득세 과세대상 물건의 취득가격에 포함하는 것이 타당하다고 하겠는 바,

나. 개인이 법인으로부터 아파트를 분양받는 경우로서 당해 아파트에 설치된 가전제품이 취득세의 과세표준이 되는 취득가격에 포함되는지 여부는 당해 가전제품이 아파트(건물)에 연결되거나 부착하는 방법으로 설치되어 아파트의 효용과 기능을 다하는 시설로서 아파트의 상용에 제공된 종물에 해당되는지 여부에 따라 판단하는 것이 타당하다고 하겠습니다. (세정-1819, 2006. 5. 4)

9. 부동산의 공유물 분할에 따른 등록세율 적용 관련 질의

【질의】

A·B·C 3인이 법인 주식 지분(40%,30%,30%)과 빌딩·오피스텔·상가 지분(각 3분의 1)을 각각 소유하고 있는 상태에서 법인 주식을 A, 빌딩을 B, 오피스텔·상가를 C가 각각 독립적으로 소유하게 되는 경우 부동산의 등록세율 적용에 대한 질의

회 신

가. 지방세법 제131조제1항제3호 (2)목에서 농지 이외의 부동산의 소유권을 취득하는 경우에는 1,000분의 20의 등록세율을 적용하도록 규정하고 있고, 같은 항제5호에서는 공유물의 분할의 경우 분할로 인하여 받은 부동산가액의 1,000분의 3의 등록세율을 적용하도록 규정하고 있으며, 여기에서 공유물의 분할이라 함은 하나의 물건을 여러 명이 공동으로 소유하고 있다가 이를 각 공유지분에 따라 분할하여 각 공유자가 그 지분에 해당하는 물건에 대하여 단독 소유권을 갖게 되는 것을 말하는 것이라 할 것으로서(같은 취지의 행정자치부 심사결정 제 2000-495호, 2000. 6. 27 참조),

나. A·B·C 3인이 법인 주식 지분을 40%로, 빌딩·오피스텔·상가를 3분의1 지분으로 각각 공유하고 있는 상태에서 법인 주식을 A, 빌딩을 B, 오피스텔·상가를 C가 각각 단독소유로 하여 부동산을 등기하는 경우, 부동산(빌딩·오피스텔·상가)에 대한 B와 C의 당초 지분(3분의 1)에 대하여는 공유물분할에 따른 세율인 1,000분의 3을 적용하고, 그 초과 지분(3분의 2)에 대하여는 상호 교환으로 보아 1,000분의 20의 세율이 적용되는 것임을 알려드립니다.(세정-1897, 2006. 5. 10)

10. 부동산의 실체적 지분소유 관계 해소를 위한 소유권이전등기시 취득세 납세의무 성립여부

【질의】

부동산등기부상의 지분과 실체적 지분소유관계의 불일치 해소를 위해 법원의 판결을 받아 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행하여 실체적 권리관계에 부합하도록 한 경우 취득세 납세의무 성립여부

회 신

가. 지방세법 제104조 제8호에서 취득이란 매매, 교환, 상속, 증여...등과 기타 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상·무상을 불문한 일체의

취득을 말한다고 규정하고 있고, 같은 법 제105조 제1항의 부동산의 취득이란 소유권이전의 형식에 의한 부동산 취득의 모든 경우를 포함하는 것이라 하겠습니까만,

나. 4인(갑·을·병·정) 공유의 토지 중 “갑”의 지분이 경매를 통해 “A”에게 낙찰되어 이를 등기하는 과정에서 4인 지분의 각 1/4 지분씩을 “A”에게 이전하는 방식으로 등기되어 “A”가 4/16 지분을, 갑·을·병·정은 각 3/16지분을 소유하게 되어 결과적으로 “갑”이 3/16지분(을·병·정의 각 1/16 지분 합계)을 다시 소유하게 됨으로써 부당이득이 되었고, 법원에서 당해 부동산등기부상의 소유관계와 실체적 권리관계의 불일치를 해소토록 하고자 결과적으로 부당이득이 된 “갑”지분(을·병·정의 각 1/16지분 합계 3/16)의 부당이득 반환을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하게 한 경우라면, 이는 부동산등기부상의 지분과 실체적 지분소유관계의 불일치 문제를 실체적 권리관계에 부합하도록 하기 위해 부동산등기부상의 지분을 정리한 행위로서 지방세법상의 새로운 취득으로 보기는 어렵다고 하겠으므로, 귀 도 질의의 경우 “을”설이 타당하다고 사료됩니다.(세정-1936, 2006. 5. 12)

11. 상수도원인자부담금 등 취득세·등록세 과세표준 산정 관련 질의

【질의】

신축건물 취득 관련 상수도부담금, 전기인입비, 상수도인입비, 하수도원인자부담금이 취득세 과세표준에 포함되는지 여부

회신

가. 지방세법시행령 제82조의3제1항에서 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상 물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용[소개수수료, 설계비, 연체료, 할부이자 및 건설자금에 충당한 금액의 이자등 취득에 소요된 직접·간접비용(부가가치세를 제외한다)을 포함하되, 법인이 아닌 자가 취득

하는 경우에는 연체료 및 할부이자를 제외한다]을 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 질의내용의 경우 상수도부담금, 전기인입비, 상수도인입비, 하수도원인자부담금 등 공급시설로부터 당해 신축 건물까지 인입하는데 소요되는 비용으로서 단지 구외의 시설물 공사비를 부담한 것에 해당하는 경우라면 취득세 등 과세표준에서 제외하는 것(행정자치부 심사결정 제2001-252, 2001.5.28 참조)이 타당하다고 하겠으나, 하수도원인자부담금 중에서 “하수도법 제32조 제4항 규정”에 의거 신축 건물 취득자가 당해 건물 사용에 필요한 오수처리시설을 설치하지 아니하는 대신 하수종말처리시설 설치부담금을 납부하는 경우의 당해 하수도원인자부담금은 취득세 등 과세표준에 포함하는 것(행정자치부 심사결정 제2004-249, 2004.8.30 참조)이라고 하겠으며, 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 사실조사를 하여 판단할 사항임을 알려드립니다.(세정-2007, 2006. 5. 18)

12. 법인 차량 분할상환이자의 취득세 과세표준 포함여부

【질의】

법인이 차량을 취득하면서 할부금융업자에게 지급하는 분할상환 이자가 취득세 과세표준에 포함되는지 여부

회 신

가. 지방세법시행령 제82조의3에서 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세 대상 물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용(할부이자 등 취득에 소요된 직접·간접비용을 포함)을 말한다고 규정하고 있고, 여기서 말하는 '취득가격'에는 과세대상물건의 취득 시기 이전에 거래상대방 또는 제3자에게 지급원인이 발생 또는 확정된 것으로서 당해 물건 자체의 가격(직접비용)은 물론 그 이외에 실제로 당해 물건 자체의 가격으로 지급되었다고 볼 수 있거나(취득자금이자, 설계비 등) 그에 준하는 취득절차비용(소개수수료, 준공검사비용 등)도

간접비용으로서 이에 포함된다 할 것(대법원 95누4155, 1996.1.26 참조)으로서,

나. 법인이 차량을 자동차판매회사로부터 10,000,000원에 취득하면서 자동차판매회사에 2,000,000원만을 지급하고 나머지 금액(8,000,000원)을 할부금융업자가 대신 지급하여 주면서 당해 차입금(8,000,000원)과 이자(1,000,000원)를 할부금융업자에게 분할상환하기로 하는 경우, 당해 분할상환 이자는 차량의 취득시기를 기준으로 당해 차량을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용에 해당하는 것으로서 취득세 과세표준에 포함하는 것이 타당함을 알려드립니다.(세정-2010, 2006. 5. 18)

13. 공동사업자등록에 따른 취득세 납세의무 성립 여부

【질의】

2개 법인이 토지를 각각 취득 후 공동사업자등록을 하여 건물을 시공하는 경우 당해 공동사업자에 대하여 취득세 납세의무가 있는지 여부

회 신

가. 지방세법 제105조 제2항 및 지방세법시행령 제73조 제1항 규정에 따라 유상거래의 경우 등기·등록을 하거나 잔금지급이 이루어진 경우에 과세물건을 취득한 것으로 보아 취득세 납세의무가 성립하는 것이라고 하겠습니다.

나. 질의내용의 경우, 2개 법인이 공동으로 건물을 시공하기 위하여 토지를 각각 취득·등기한 후 별도의 법인설립 없이 공동사업자등록만을 하여 사업을 시행하는 경우라면 당해 공동사업자에 대하여 토지분 취득세가 다시 과세되는 것은 아니라고 하겠습니다만, 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 사실관계를 확인하여 판단할 사항임을 알려드립니다.(세정-2129, 2006. 5. 25)

14. 전자복권관련 주민세 납세지에 대한 질의

【질의】

정보통신망을 통하여 발행 판매가 이루어지는 전자복권 당첨금 소득에 대한 소득

세할 주민세의 납세지에 대한 질의

회신

가. 지방세법 제175조제4항제2호 단서에서 「복권 및 복권기금법」 제2조 규정에 의한 복권의 당첨금중 일정등위별 당첨금을 본점 또는 주사무소에서 일괄 지급하는 경우의 당첨금 소득에 대한 소득세할은 해당 당첨복권의 판매지를 납세지로 보도록 규정하고 있고, 여기에서 판매지는 사실상 판매업무를 직접 수행하는 장소를 말한다고 할 것입니다.

나. 귀문의 경우, 전자복권 사업을 복권위원회로부터 복권사업자가 위탁 받아 직접 또는 재위탁을 통하여 수행하고 있고 재수탁 사업자 또한 일부 인터넷 업체와 판매제휴를 하고 판매를 대행시키고 있다면, 사실상 전자당첨복권 판매지는 당해 전자복권의 판매업무와 관련된 판매인터넷 사이트를 관리하는 사업자의 IP 주소지로 보는 것이 합리적이라 할 것이므로, 동 IP 주소지 관할 시·군·구를 전자 당첨복권 당첨금 소득에 대한 소득세할의 납세지로 보는 것이 타당하다고 사료됩니다.(세정-2043, 2006. 5. 22)

15. 미공시 공동주택 시가조사 및 과표산정 기준 질의

【질의】

질의 1 : 미공시 공동주택 가격을 산정함에 있어 지방세과세표준심의위원회의 개최 여부 및 산정결과를 고시하여야 하는지와 개별납세자에게 통지하여야 하는지 여부

질의 2 : 가격산정 이후 건설교통부장관이 공시한 가격과 당초 자치단체에서 산정한 가격이 상이한 경우 처리방법

질의 3 : 자치단체에서 산정한 가격에 대하여 납세의무자가 이의신청을 제기하는 경우 구제절차

회신

가. 지방세법 제111조제2항제1호 단서에서 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 대통령령에 정하는 기준에 따라 시장·군수·구청장이 산정한 가액으로 한다고 규정하고서 같은 법시행령 제80조의4 규정에서는 법 제111조제2항제1호 단서에서 “대통령령이 정하는 기준”이라 함은 지역별·단지별·면적별·층별 특성 및 거래가격 등을 참작하여 행정자치부장관이 정하는 기준을 말한다고 규정하고 있으며, 우리부에서는 2006. 1. 2.자로 미공시 공동주택 시가조사 및 과표산정기준을 통보하였는바

나. 귀문 질의 1)의 경우, 우리부에서 통보한 산정기준에서 미공시 공동주택 시가조사결과에 대하여 지방세과세표준심의위원회의 의견수렴 절차를 거쳐 조사가격을 산정토록 하였기에 동 기준에 따라 지방세과세표준심의위원회 자문을 거쳐 산정하되, 자치단체에서 산정한 공동주택가격을 별도의 고시절차 없이 과세처분에 적용토록 하고(우리부 지방세정팀-2019호, 2006. 5. 18. 참고) 납세자에 대한 개별통지는 생략하여도 될 것으로 사료됩니다.

다. 귀문 질의2)의 경우, 지방세법에서 정한 적법한 절차에 의하여 산정된 주택가격을 기초로 시가표준액을 산정한 것이고 자치단체 산정가격과 건설교통부 공시가격간 가격조사 기준시점이 각각 상이하므로 과세처분이 이루어진 이후 공시가격이 산정가격과 상이하다고 하여 당초 과세처분된 세액이 변경될 수는 없는 것이라 할 것입니다. 따라서 과세처분 이후 건설교통부장관이 공시한 공동주택 결정가격은 그 결정공시 이후 납세의무가 성립하는 지방세 과세처분부터 적용하여야 할 것입니다.

라. 귀문 질의 3)의 경우, 현행 지방세법령상 미 공시 공동주택가격 산정결과에 대하여 별도의 이의신청 등을 거칠 수 있는 불복절차가 없으므로 주택가격 산정결과만을 대상으로 불복청구를 할 수는 없다 할 것이고, 이에 대한 불복청구는 과세처분(신고납부 포함)이 이루어진 이후 동 과세처분을 원인으로 하여 정식 이의신청 절차에 따라 적법 여부를 다투는 것이 타당하다고 사료됩니다.(세정-2153, 2006. 5. 29.)

16. 골프장 옆 원형보존지 도랑을 정비하여 배수로를 설치한 것이 취득세 중과세 대상 해당여부

【질의】

골프장옆 원형보존지 도랑이 우수시 넘쳐 골프장 피해를 막기위하여 노출형 배수로를 설치한 것이 취득세 중과세 대상이 되는지 여부

회 신

가. 지방세법 제104조제4호 및 동법시행령 제75조의2제5호에서 급·배수시설은 취득세의 과세 대상으로 규정하고 있고, 동법 제112조제2항 및 그 제2호에서 골프장은 그 시설을 갖추어 「체육시설의 설치·이용에관한법률」의 규정에 의하여 체육시설업의 등록을 하는 경우 뿐만아니라 등록을 하지 아니하더라도 사실상 골프장으로 사용하는 회원제골프장용 부동산 중 구분등록의 대상이 되는 토지와 건축물 및 그 토지상의 임목에 대하여 취득세를 100분의500으로 중과세 하도록 규정하고 있습니다.

나. 골프장으로 구분등록 대상인 골프장내에 설치된 배수로에 해당되는 경우라면 취득세 중과세 대상이 되는 것이나, 우수에 따른 골프장 피해 방지를 위해 골프장으로 구분등록 대상이 아닌 골프장옆 원형보존지 도랑을 정비하여 배수로를 설치한 것이라면 상기 규정에 의한 취득세 중과세 대상이 되지 않는다 할 것이나, 귀문의 경우가 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실관계를 확인하여 판단할 사항입니다.(세정-1677, 2006. 4. 26.)

17. 대물변제 등록세 중과세 해당여부

【질의】

2005.5.2 대도시내로 전입한 건설업을 영위하는 법인이 건설시행사와 건축도급계약을 체결하여 오피스텔을 건축하였으나 미분양 등으로 공사대금을 받지 못하여 건축한 오피스텔을 공매신청 후 참가하여 수탁자(부동산신탁회사)로부터 공매받은

후 공사비미회수채권으로 상계처리(대물변제)하여 이전등기 한 경우 등록세 중과세 여부

회 신

가. 지방세법 제138조제1항제3호 및 동법시행령 제102조제2항에서 대도시내에서 법인설립등기에 따른 등기와 법인설립일부터 5년 이내에 취득하는 업무용·비업무용·사업용·비사업용을 불문한 일체의 부동산 등기에 대하여 등록세를 중과세 하도록 규정하고 있으나, 채권을 보전하거나 행사할 목적으로 하는 부동산 등기는 등록세 중과세 대상에서 제외하도록 규정하고 있습니다.

나. 건설시행사로부터 오피스텔 건축을 도급받아 건축하였으나 공사대금을 받지 못하여 건설시행사와 수탁계약 관계인 부동산신탁회사에 건축한 오피스텔 공매를 신청하여 공사비미회수채권으로 상계처리 하여 대물변제 받은 부동산은 상기에서 규정한 "채권을 행사할 목적으로 하는 부동산등기"에 해당되는 것이므로 등록세 중과세 대상이 되지 않는 것입니다.(세정-1633, 2006. 4. 25.)

18. 장학법인 출연재산 매각시 등록세 중과세 추정 여부

【질의】

2005.5.26 대도시내에서 설립된 장학법인이 제3자가 출연한 부동산을 장학금 마련을 위해 취득일부터 2년 이내에 매각하는 경우 등록세 중과세 추정대상이 되는지 여부

회 신

가. 지방세법 제288조제2항에서 정부로부터 허가 또는 인가를 받거나 민법외의 법률에 의하여 설립 또는 그 적용을 받은 장학단체가 그 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하나 정당한 사유없이 그 사용일 부터 2년 이상 그 고유업무에 직접 사용하지 아니하고 매각하는 경우 그 해당부분에 대하여는 면제된 취득세와 등록세를 추정한다고 규정

하고 있고, 동법 제138조제1항제3호 및 동법시행령 제102조제2항에서 대도시내에서 법인설립등기에 따른 등기와 법인설립일부터 5년 이내에 취득하는 업무용·비업무용·사업용·비사업용을 불문한 일체의 부동산 등기에 대하여 등록세 중과세 하도록 규정하고 있으나, 동법시행령 제101조제1항 및 그 제31호에서 법 제288조제2항 규정에 의한 장학단체가 그 설립목적을 위하여 취득하는 부동산은 등록세 중과세 예외대상으로 규정하고 있습니다.

나. 장학단체를 공공법인의 하나로 규정하여 일정한 경우 취득세 등을 면제하는 취지는 장학사업의 공익적·자선적 성격을 고려하여 이를 장려하기 위한 것인데 단지 장학회 사무실 및 그 부속시설로 사용하기 위하여 취득한 부동산의 경우만 취득세 등을 면제하고 장학기금의 마련을 위하여 취득하는 부동산을 제외하는 것은 위와 같은 규정을 충실하게 구현하지 못하게 되는 점 등에 비추어 볼 때, 임대나 매각 등 장학기금의 마련방법과는 상관없이 장학기금의 마련을 위하여 취득하는 부동산도 여기서 말하는 "고유목적에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산"에 해당된다고 보아야 할 것(대법원 2001두10318, 2002.8.23)이므로 2005.5.26 대도시내에서 설립된 장학법인이 제3자로부터 출연받은 부동산을 장학금 마련을 위해 취득일부터 2년 이내에 매각한 경우라면 상기 지방세법 제138조제1항제3호 및 동법시행령 제102조제2항 규정에 의한 등록세 중과세 추정대상이 되지 않는 것이 타당하다 할 것입니다.(세정-1605, 2006.4.19.)

19. 토지수용에 따른 대체취득시 취득세 등 비과세 여부

【질의】

종중명의로 등기되어 있는 부동산이 토지 등을 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자에게 수용되어 그 보상금으로 종중대표자 개인명의로 다른 부동산을 대체취득시 취득세 등의 비과세 대상이 되는지 여부

회신

가. 지방세법 제109조제1항 및 제127조제2항에서 토지등을 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자에게 부동산이 매수 또는 수용되거나 철거된 자가 그 보상금을 마지막으로 받은 날부터 1년 이내에 이에 대체할 부동산을 취득하여 등기 하는 경우에는 취득세와 등록세를 비과세 한다고 규정하고 있습니다.

나. 소유하고 있던 부동산이 수용되어 그 보상금으로 다른 부동산을 대체취득 하는 경우, 수용되기 전 부동산 소유자 명의로 대체취득 하는 경우에 한하여 비과세 대상이 되는 것이므로 귀문의 경우와 같이 종중명의로 등기되어 있던 토지가 수용되어 그 보상금으로 종중대표자 개인명의로 다른 부동산을 대체취득 하는 경우라면 상기 규정에 의한 취득세 등의 비과세 대상이 되지 않는다 할 것입니다.(세정-1602, 2006.04.19.)

20. 사회복지법인에 대한 취득세 등 비과세 여부

【질의】

사회복지법인에 대한 취득세 등 비과세 여부

회신

가. 지방세법 제107조제1호와 동법시행령 제79조제1항제3호 및 동법 제127조제1항에서 사회복지법의 규정에 의하여 설립된 사회복지법인이 그 용도에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산은 취득세와 등록세를 비과세 하나 수익사업에 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 취득세 등을 부과한다고 규정하고 있고, 법인세법시행령 제2조제1항 및 그 제2호에서 보건의 복지사업 중 사회복지사업법에 의한 사회복지사업은 수익사업으로 보지 아니한다고 규정하고 있는 바,

나. 사회복지사업법에 의하여 설립된 사회복지법인인 ○○사 자비원의 법인정관상 고유목적사업인 비구니스님을 대상으로 양로시설을 운영하면서 입주보증금

(평생생활비) 및 관리비 명목으로 일정금액을 받은 것은 상기 규정에 의한 수익 사업에 해당되지 않는다고 보아야 할 것입니다.(세정-1590, 2006. 4. 19.)

21. 개인사업자의 법인전환시 취득세 등 면제여부

【질의】

개인사업자로 등록 후 소유하고 있던 부동산을 사업양수도 방법에 의거 현물출자 하여 법인으로 전환하는 경우 취득세와 등록세의 면제대상이 되는지 여부

회 신

가. 조세특례제한법 제119조제1항제4호와 제120조제3호 및 동법 제32조제1항에서 거주자가 사업용고정자산을 현물출자 하거나 대통령령이 정하는 사업양수도 방법에 의하여 법인으로 전환(소비성 서비스업을 영위하는 법인을 제외한다)하면서 취득하는 사업용재산과 이에 관한 등기에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다고 규정하고 있고, 동법시행령 제29조제2항에서 법 제32조제1항에서 "대통령령이 정하는 사업양수도 방법"이라 함은 법인설립일부터 소급하여 1년 이상 당해 사업을 영위하던 자가 발기인이 되어 제4항 규정에 의한 금액 이상을 출자하여 법인을 설립하고, 그 법인설립일부터 3개월 이내에 당해 법인에게 사업에 관한 모든 권리와 의무를 포괄적으로 양도하는 것을 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 1년 이상 사업을 영위하던 개인사업자가 발기인이 되어 사업양수도 방법에 의하여 법인으로 전환하는 경우 당해 사업용 고정자산에 대하여 취득세와 등록세를 면제하는 것이므로 개인사업자가 사업자등록 후 1년 이내에 사업양수도 방법에 의해 법인으로 전환하는 경우라면 상기 규정에 의한 취득세와 등록세의 면제대상이 되지 아니합니다.(세정-1577, 2006. 4. 18.)