



1. 취득세 납세의무 성립관련 질의

【질 의】

저희 회사는 2001년 3월에 산자용섬유를 생산할 목적으로 창업하여 ○○시 ○○구 ○○동 240-1번지의 공장건물을 2001년 4월 13일자로 조건부(채무인수)매매계약을 작성하고 건물을 양도받지 못한 상태에서 소유권 이전등기를 하였습니다.

저희 회사는 당초목적대로 공장을 설립하려 하였으나 기존세입자가 전건물주와의 관계(보증금, 차입금 등)가 원할하지 못하여 건물을 양도하지 아니하여 기계를 설치하지 못하였으므로 잔금조로 은행채무를 인수하기로 하였으나 공장건물의 양수도가 이행하지 않았습니다. 저희 회사에서는 계획대로 기계를 설치할 수 없어 매도자와 2003년 4월 7일 쌍방합의하에 매매계약을 해제하고, 계약서를 작성하여 2003년 4월 9일 소유권 이전 말소등기를 하였습니다.

그러하였는데, 2003. 4. 29자로 ○○시 ○○구청으로부터 취득세 및 등록세에 대하여 과세추징한다는 예고통지서를 받았습니다. 본인들은 위 건물을 매입하여 기계를 설치하려 하였으나 완전한 매매가 이루어지지 않아 매매계약을 파기하였는데 취득세를 부과하여야 하는지 질의코자 합니다.

회 신

부동산취득세는 부동산의 취득행위를 과세객체로 하여 부과하는 행위세이므로 그에 대한 조세채권은 그 취득행위라는 과세요건 사실이 존재함으로써 당연히 발생하고 일단

적법하게 취득한 다음에는 그 후 합의에 의하여 계약을 해제하고 그 재산을 반환하는 경우에도 이미 성립한 조세채권의 행사에 영향을 줄 수는 없다고 하겠으므로(대법원 판결 95누7970, 1995. 9. 15 참조), 귀문의 경우 매매를 원인으로 2001. 4. 14 귀 법인 명의로 소유권이전등기가 이루어진 후 2003. 4. 9 합의해제를 원인으로 소유권이전등기가 말소되었다고 하더라도 당초 성립한 취득세 납세의무에는 영향을 줄 수 없어 취득세 납세의무가 있는 것임을 알려드립니다.(세정 13407-227, 2003. 6. 20)

2. 취득세 납세의무 관련 질의

【질의】

【사례 1】

저희는 당초 9세대가 살고 있던 연립을 헐고 19세대를 신축하였습니다.

이중 9세대는 당초 연립에 살고 있던 지주들이 입주하고 나머지 10세대는 일반 분양하여 공사비로 충당코자 합니다.(단, 저희는 주택건설촉진법 제44조에 의한 재건축조합인가를 받은 조합이 아닌 조합장 〇〇〇의 8명의 공동사업자로 되어 있습니다)

토지는 일단 대표자 앞으로 신탁 등기하였습니다.

이 경우, 일반 분양되는 부분의 토지에 대하여 공동사업자가 취득세 납부의무가 있는지요?

【사례 2】

당초 18세대가 살고 있던 연립을 헐고 30세대를 신축하여 30세대 전체를 외부에 팔았습니다.(이 경우도 주택건설촉진법 제44조에 의한 재건축조합인가를 받는 재건축조합이 아니라 조합장 〇〇〇의 17명의 공동사업자로 되어 있음)

토지는 일단 대표자 앞으로 신탁등기 하였음.

이 경우 일반 분양되는 부분의 토지에 대하여 공동사업자가 취득세 납부의무가 있는지요?

회 신

지방세법 제110조 제1호에서 신탁법에 의한 신탁으로 인한 신탁재산의 취득(주택건설촉진법 제44조의 규정에 의한 주택조합과 조합원간의 신탁재산 취득을 제외)으로서 위탁자로부터 수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우의 취득과 신탁의 종료 또는 해지로 인하여 수탁자로부터 위탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우의 취득에 대하여는 취득세를 비과세하도록 규정하고 있는 바,

귀문의 경우 토지소유자들이 공동주택 신축사업을 하면서 주택건설촉진법 제44조의 규정에 의한 주택조합을 구성하지 아니하고 토지소유자 중 대표자 개인 명의로 토지에 대한 신탁등기를 하여 이전하는 경우라도 추후 공동주택을 신축·분양하는 경우에는 당해 공동사업의 대표자는 토지를 새로이 취득하는 것이 아니므로 당해 대표자에 대하여 취득세 납세의무가 없으나, 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사 후 판단할 사항임을 알려드립니다.(세정 13407-84. 2003. 6. 5)

3. 대체취득으로 인한 취득세 및 등록세의 비과세 질의

【질의】

본인은 ○○○도 ○○군 ○○면 ○○리에 살고 있는데 2002년도 하반기에 본인이 살고 있는 집과 농토가 ○○○도 도청이전사업(○○신도시지구택지개발사업)과 관련하여 강제 수용되어 2002년 12월에 수용보상금을 통장으로 수령하였습니다.

집이 없어졌기에 그 보상금으로 ○○○도 ○○시에 조그마한 아파트를 취득하고 등기를 하는 과정에 취득세와 등록세를 납부하라고 해서 이렇게 글을 올립니다.

○○○도 ○○신도시사업소에서 보상금을 지급할 때 집과 농토의 취득시 취득세와 등록세가 비과세된다고 했는데 막상 ○○시에 아파트를 2003년 6월에 취득등기를 했더니 비과세가 되지 않는다고 합니다.

본인은 아파트를 구입 시 마땅한 아파트가 없어 값이 2002년 5월에 분양계약을 체결해 놓은 아파트를 2003년 3월에 분양권으로 인수하고 2003년 6월에 등기를 하였는데 ○○시에서는 보상금을 마지막으로 받은 날로부터 1년 이내에 취득(건축중인 주거용 부동산을 분양 받은 경우에는 분양계약을 체결)하여야 하는데 본인의 경우 보상금을 수령하기 전인 2002년 5월에 값이 분양계약을 체결하였으므로 본인이 분양권을 취득한 시점인 2003년 3월을 취득시점으로 보지 않고 값이 분양계약 체결한 2002년 5월을 취득시점으로 보아 보상금 수령이 이전에 취득이 이루어 졌기에 비과세에 해당되지 않는다고 하는데 본인의 입장에서는 억울하여 이렇게 질의합니다.

과정을 요약하면 다음과 같습니다.

- 건설회사와 값의 계약일 : 2002년 5월
- 본인 주택 및 농지 ○○○도로 소유권이전등기일 : 2002년 11월
- 본인의 주택 보상금 수령일: 2002년 12월
- 본인과 값의 아파트분양권 계약 및 대금지급일: 2003년 3월

- 본인과 건설회사 잔금지급일: 2003년 6월
- 본인과 건설회사의 아파트 소유권이전등기일: 2003년 6월

본인은 시골에서 농사를 짓고 있는 농사꾼으로 아파트를 매입할 자금이 없는데 집은 수용되어 쫓겨나게 되고 마땅한 집이 없어 다른 사람(갑)이 분양계약 체결한 아파트를 보상금 수령액으로 중간에 취득하여 최근에 입주할 수밖에 없었습니다.

본인이 알기에 분양권은 건축 중에 있으므로 아직 등기가 불가능하여 전매하는 경우에 적법한 절차에 의하여 양수를 받았고 미등기 전매와 달리 법을 위반한 것은 아니라고 알고 있습니다.

지방세법 제109조(토지수용 등으로 인한 대체취득에 대한 비과세) 제1항에서 대체취득의 종기(終期)를 건축 중인 주거용 부동산을 분양 받은 경우에 마지막 보상금을 받은 날부터 1년 이내에 분양계약을 체결하게 되면 잔금은 대부분 아파트의 경우 건축전 선분양으로 인하여 잔금 지급일까지 1년을 경과하므로 잔금지급이 아닌 분양계약만 하더라도 취득한 것으로 보고 비과세하겠다는 납세자를 보호하기 위한 법조문의 취지인 것으로 여겨지는데 ○○사에서 건축 중인 주거용 부동산인 경우 당초 분양계약을 취득일로 보고 보상금 수령일보다 앞서므로 과세된다 함은 납득이 가지 않습니다.

본인이 아파트를 취득한 시점은 2002년 5월이 아닌 2003년 3월에 분양권을 취득(2003년 5월 소유권이전)한 것은 명백하지 않습니다. 본인과 2002년 5월의 분양계약과 무슨 관련이 있습니까?

회 신

지방세법 제109조 제1항의 규정에 의거 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률·도시계획법·도시개발법 등 관계법령의 규정에 의하여 토지 등을 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자에게 부동산이 매수 또는 수용되거나 철거된 자가 계약일 또는 당해 사업인정고시일 이후에 대체취득할 부동산 등의 계약을 체결하거나 건축허가를 받고 그 보상금을 마지막으로 받은 날(사업인정을 받은 자의 사정으로 대체취득이 불가능한 경우에는 취득이 가능한 날을, 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 제63조제2항의 규정에 의하여 보상금을 채권으로 지급 받는 경우에는 채권상환기간 만료일을 말한다)부터 1년 이내에 이에 대체할 부동산 등을 취득한 때(건축 중인 주거용부동산을 분양 받는 경우에는 분양계약을 체결한 때를 말한다)에는 그 취득에 대한 취득세를 부과하지 아니하도록 규정하고 있으므로,

귀문의 경우 토지 등을 수용당한 자가 마지막 보상금을 받은 날로부터 1년 이내에 공동주택의 분양권을 인수하고 마지막 보상금을 받은 날로부터 1년 이내에 당해

공동주택의 잔금을 지급하여 취득한 경우라도 다른 비과세 요건을 충족하는 경우에는 취득세 등의 비과세대상에 해당되는 것이나 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 사실 조사하여 판단할 사항입니다.(세정-13407, 2003. 6. 30)

4. 지방세 감면에 대한 질의

【질의】

폐사는 '66년 창립이래 화섬설비 국산화 및 울산구조재구축단지 건설, 화섬 플랜트 해외 수출 등 시대 상황에 앞서서 경영활동을 하였으나, IMF 경제상황을 극복하지 못하고 '98. 1월에 워크아웃 대상기업으로 선정되었으며, (주)○○과 관련 금융기관 채권단 협의에서 핵심사업과 비핵심 사업으로 2001. 12. 28자로 회사를 분할, 수익성과 경쟁력이 있는 핵심 사업인 유회부분은 (주)□□로, 수익성이 없는 화섬부분은 기존 (주)○○으로 잔존시켜 매각 및 청산작업을 진행 중에 있습니다.

(주)○○ 울산2공장은 회사 구조조정 및 회사 회생을 위하여 FILM 공정을 (주)△△으로 매각되었고, (주)□□은 시장가격 상승에 의한 채산성 강화를 위하여 BOTTLE용 CHIP 생산공정인 고상중합 1개 라인을 증설하여 경영 정상화에 전력을 경주하고 있습니다.

상기와 같이 폐사에서 BOTTLE용 CHIP 생산공정인 고상중합 1개 LINE을 (300T/D) '03년 2월 26일 준공검사 완료하여 가동 중에 있으나, 이는 (주)○○으로 건축허가 및 준공되었으며 또 공장일부(FILM공정)을 (주)△△으로의 매각, (주)□□의 분리독립하는 과정에서 한국산업관리공단과 입주계약 체결시 (주)○○이 공장가동이 중단된 상태이므로 산업단지 입주계약체결이 말소되어 지방세법 제276조 1항(산업단지 내 공장용 건축물 증축)의 취득세 감면을 (주)○○에서도 받지 못한 상황이 발생하였습니다.

폐사가 추진하여 고상중합 1개 라인을 증설시 채권 관리단의 증설관련 회의록 (주)□□이 공사업체와 계약체결, 공사자금집행과 취득세, 등록세 등 모든 것을 주관하였으며 (주)○○은 행정관청에서 건축명의 변경이 안되어 건축허가 및 준공이 된 사실입니다.

폐사가 추진하고 있는 회사의 구조조정 조기 종결과 회사의 회생을 위하여 전력을 경주하고 있는 사항에 대하여 질의합니다.

회신

지방세법 제276조 제1항의 규정에 의거 산업입지및개발에관한법률에 의하여 지정된 산업단지 안에서 공장용건축물을 신축하거나 증축하고자(공장용 부동산을 중소기업자에게 임대하고자 하는 자를 포함한다) 하는 자가 취득하는 부동산에 대하여는 취득세 등이 면제되나 그 취득일로부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 공장용건축물 등의 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일로부터 2년 이상 공장용건축물 등의 용도를 직접사용하지 아니하고 매각(당해 산업단지관리기관이 지정하는 자가 환매하는 경우를 제외한다)하는 경우에는 기 감면된 취득세 등을 추징토록 규정하고 있으므로,

귀문의 경우 다른 법인(주식회사 ○○)이 건축한 공장을 승계취득한 경우에는 공장용 건축물을 신축·증축하고자 하는 자가 취득하는 것이 아니므로 취득세 등의 감면대상에 해당되지 아니함을 알려드립니다.

5. 공유물 분할 관련 질의

【질의】

본인 등은 부부간 (아래에서 편의상 남편 ○○○수를 “갑”으로, 부인 △△△를 “을”로 칭합니다)으로 아래와 같은 지분 및 가액(지방세과표)으로 소유하고 있는 부동산을 공유관계에서 오는 소유권 행사의 불편(대출, 임대 등)을 해소하기 위하여 공유물 분할을 하고자 하는바, 공유물분할에 관한 취득세의 감면 규정인 지방세법 제110조 제4호 및 공유물 분할 등기시의 등록세율에 관한 규정인 동법 제131조 제①항 제5호의 해석에 대하여 본인이 알고 있는 법률 및 대법원판례 등과 관할구청, 부산광역시, 행정자치부의 해석이 상이하하여 이견 질의합니다.

(설명의 편의를 위하여 “갑”과 “을”의 소유 부동산의 지번 및 지분, 가액 등은 간단히 표시하였습니다)

가. 현재의 “갑”과 “을” 공유 부동산 현황

지번	종류	지방세과표(원)	소유현황	지분 대비 가액(원)
1	토지	140,000,000	갑 1/2	70,000,000
			을 1/2	70,000,000
	지상건물	50,000,000	갑 1/2	25,000,000
			을 1/2	25,000,000
2	토지	10,000,000	갑 1/2	5,000,000
			을 1/2	5,000,000
3	토지	300,000,000	갑 3/4	225,000,000
			을 1/4	75,000,000
	지상건물	100,000,000	갑 3/4	75,000,000
			을 1/4	25,000,000
위 토지 3필지, 건물 2동			과표총합계금	600,000,000
“갑”, “을”의 지분대비 과표금액			“갑”	400,000,000
			“을”	200,000,000

※ 참고 : 위 토지 1. 과 2. 토지는 접하여 있고, 3. 토지는 1. 2. 토지와 같은 동이나 100~200m 가량 떨어져 있습니다.

나. 공유물 분할하고자 하는 내용 (예정)

1. 토지 및 지상건물과 2. 토지 : “을”을 단독소유
(지방세가액합계금 200,000,000원)
3. 토지 및 지상건물 : “갑” 단독소유
(지방세가액합계금 400,000,000원)

회신

지방세법 제110조 제4호의 규정에 의거 공유물 분할로 인한 취득에 대하여는 취득세를 비과세하도록 규정하고 있고, 동법 제131조 제1항 제5호의 규정에 의거 공유물의 분할시 등록세율은 1,000분의 3의 세율을 적용토록 규정하고 있으므로,

귀문의 경우 여기서 공유물 분할이라 함은 수인이 소유하고 있는 형태의 공유물을 단순히 소유지분대로 나누어 가지는 것만을 의미하는 것이며 소유지분의 교환이 병행되는 경우는 이에 해당되지 아니하는 것임을 알려드립니다.(세정-1067 2003. 9. 5)

6. 과점주주 취득세 납세의무에 관한 질의

【질의】

가. 사실관계

○○주식회사는 당초 ○○시 ○○동 250번지에서 알루미늄 압연을 주종목으로 생산해온 △△주식회사로 운영하여 왔으나, IMF 금융구제하의 경제적 어려움을 극복하고 지역경제 활성화를 도모하기 위하여 지역민과의 적극적인 노력으로 1999. 09. 01 ○○○외 14인의 출자로 ○○주식회사를 설립하였으며, 그 후 외국인의 투자유치 촉진으로 캐나다 법인 A가 1999. 09. 30. 유상증자(외국인 투자비율 56.01%) 후 2000. 05. 09 제3자 배정 유상증자(19.11%)를 함에 따라 총 발행 주식의 75.12%의 지분을 소유하게 됨.

나. 질의요지

대법원 판례99두6897(2001. 01. 30)에 의하면 「당해 법인이 부동산 등을 취득하면서 취득세를 면제받았다고 하여 바로 과점주주로 된 자의 취득세 납세의무도 면제되는 것은 아니라 할 것이다」라고 비과세 감면대상을 불인정함에 따라 조세감면기간중인 2000. 05. 09 외국인 투자자 A가 제3자 배정 유상증자한 증가분(19.11%)에 대해서는 과세관청에 비과세·감면결정 받은바 없으므로 과점주주에 대한 납세의무가 있다는 견해와, 조세감면 기간중에 있는 외국인 투자기업의 과점주주가 증자등기로 과점비율이 증가된 경우라면 행정자치부의 유권해석이 있기 이전에 이미 증가된 사항이므로 구법적용을 받을뿐더러 신뢰보호의 원칙에 따라 과세 할 수 없다는 견해가 있어 질의합니다.

다. 의견

1) 갑설 : 과점주주의 취득세 과세대상임

구 지방세법(2000. 12. 29) 법률 제6312호로 개정되기 전의 것) 제105조 제6항 단서 규정의 ‘취득세가 비과세 또는 감면되는 경우’라 함은 과점주주의 간주취득이 지방세법 또는 기타 법령의 규정에 의한 비과세 또는 감면요건에 해당되는 경우라 할 것이므로 당해 법인이 부동산을 취득하면서 취득세를 면제받았다고 하여 바로 과점주주로 된 자의 취득세 납세의무도 면제되는 것은 아니라 할 것(대법원 99두6897 판결 2001. 1. 30)인바, 위 판결 이전 유상증자(2000. 5. 9)로 납세의무가 성립된 부분에 대해서는 과세관청에 과점주주에 대한 취득세를 비과세·감면결정 받은바 없으므로 과점주주의 취득세는 과세대상임.

2) 을설 : 과점주주의 취득세 비과세·감면대상임

조세감면 기간중에 있는 외국투자기업의 과점주주(56.01%)가 2000. 5. 9에 증자(19.11%)

등기로 총 발행주식에 75.12%의 지분을 소유한 후 취득세 납세의무의 유무를 질의하여 “외국인 투자자가 과점주주가 된 당시 그 감면기간이 경과하지 아니하였다면 지방세법제 105조제6항 단서조항의 취지에 따라 과점주주의 외국인 투자분에 대한 취득세는 감면대상이 됨”을 회신(행정자치부 세정13407-734, 2000. 6. 10) 받았고,

당해 법인이 취득세를 비과세·감면 받았다하여 당해 과점주주도 당연히 취득세가 비과세 되지 않는다는 행정자치부의 과점주주에 대한 주요쟁점사항별 운용요령(2001. 10. 4) 및 대법원판례(99두6897, 2001. 1. 30)의 내용은 국세기본법 제18조의 규정에 의거 해석변경일 이후에만 적용되는 것이 타당하므로 해석변경일 이전에 증자로 인한 과점주주 취득세 납세의무가 성립된 경우에는 과점주주 취득세를 비과세·감면하여야 할 신뢰보호원칙이 적용되어 비과세·감면 대상임.

회신

귀문의 경우 조세감면기간 중에 있는 외국인투자법인이 증자로 인하여 과점주주비율이 증가한 경우라면 『당해 법인이 취득세를 비과세·감면 받았다하여 당해 과점주주도 당연히 취득세가 비과세·감면되지 않는다』는 우리 부의 과점주주에 대한 주요쟁점사항별운용요령(2001. 10. 4) 및 대법원판례(99두6897, 2001. 1. 30)의 내용은 국세기본법 제18조 규정에 의거 해석변경일 이후에만 적용되는 것이 타당하므로 해석변경일 이전에 증자로 인한 과점주주 취득세 납세의무가 성립된 경우로서 이 건에 대한 우리 부의 유권해석(행자부 세정13407-734, 2001, 6. 10)을 받았으므로 과점주주 비율 증가일 현재 조세감면 기간 중에 있는 취득세 과세대상물건에 대하여는 과점주주 취득세를 비과세하여야 할 신뢰보호의 원칙이 적용되어야 할 것으로 사료됨을 알려드립니다.(세정-1072, 2003. 9. 5)

7. 취득세 감면 관련 질의

【질의】

I. 회사에 대한 개요

한국디자인진흥원(이하 “진흥원”이라 함)은 디자인진흥법에 의거 설립된 특수법인(기술진흥단체)으로서 산업자원부 산하기관입니다.

진흥원과 산업자원부는 한국산업디자인산업의 인프라 조성을 위하여 코리아디자인센터를

건립하여 지방세법 제288조 제2항에 의거 취득세 및 등록세를 감면 받아 진흥원의 고유목적사업에 직접 사용하고 있습니다.

1. 진흥원의 고유목적사업

진흥원은 산업디자인의 개발 촉진 및 진흥을 위한 사업을 수행

2. 코리아디자인센터의 건립이유

- 1) 낙후된 디자인 발전을 위한 중심적인 역할을 수행할 종합 디자인센터의 건설
- 2) 디자인 경쟁력 향상과 디자인 수요에 부응하기 위한 디자인 공급기반의 확충
- 3) 국내외 디자인총회의 개최장소 및 디자인 선진화 진입을 위한 센터 건설

II. 질의 사항

진흥원이 고유목적사업에 사용하고 있는 코리아디자인 센터의 일부 면적 중 문화집회시설로서 컨벤션홀의 일부 사용내용이 지방세법 제288조 제2항에 의거 감면 받은 지방세의 추징대상이 되는지 여부를 질의하고자 합니다.

1. 사용현황

코리아디자인센터 건물 중 컨벤션홀의 사용현황은 다음과 같습니다.

요 일	사용구분	사용내용	개최시기
월·금	고유목적 및 벤처지원시설	디자인경영포럼	매월 1회 정기
		디자인관련 각종세미나	수시
		국내외 행사(ICSID)	수시
		외부강사 초빙 직원교육	수시
		유희대회, 시·종무식	매월 1회
		노사협의회 회의 등	수시
		입주기업 지원	수시
토·일	입주업체 임대	입주기업 지원 또는 예식장	수시

2. 질의요지

위와 같이 컨벤션홀은 거의 대부분이 진흥원의 고유목적사업으로 이용되고 있으나 코리

아디자인센터에 입주하고 있는 외식업체의 영업 목적상 주말에 부정기적으로 예식장으로 사용된 사실이 있습니다.

진흥원이 컨벤션홀을 예식업을 수익사업으로 직접 활용하는 것이 아니므로 진흥원은 실비변상적인 수입만 있을 뿐이고, 외식업을 영위하는 입주업체의 영업활동에 따른 부수적인 사용에 따른 결과로 지역주민들과 입주회사의 편의상 예식장소로 제공된 것입니다.

따라서 위와 같은 사용현황과 관련하여 지방세법 제288조 제2항의 지방세 감면분을 추정가능 여부에 대하여 질의합니다.

(질의사항)

지방세법 제288조 제2항의 지방세 감면분의 추정여부를 해석함에 있어 아래와 같은 의견이 있어 질의합니다.

〈감설〉 컨벤션홀이 수익사업에 주로 주말에 한정되고 있으나 상시적 반복적으로 사용되고 있는 것이므로 전체면적을 고유목적에 직접 이용하지 않고 있는 것으로 보아 컨벤션홀에 대하여 감면된 지방세 전액을 추정한다.

〈을설〉 컨벤션홀이 일부 수익사업에 사용되고 있으므로 수익사업에 제공한 일수에 해당하는 부분에 한하여 컨벤션홀에 대하여 감면된 지방세를 추정한다.(지방세법 제288조 제2항에 의하면 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여 면제된 지방세를 추정하도록 하고 있음).

〈병설〉 컨벤션홀이 주로 주말에 한정적으로 수익사업에 사용되고 있으나, 주중에는 진흥원의 고유목적사업에 직접·전체적으로 사용하고 있고, 예식장 사용으로 인한 수익은 계속적·반복적 수익이 아닌 일시적 수입으로서 전체적인 이용 현황상 고유목적사업에 직접 사용하는 것으로 보아 감면된 지방세를 추정하지 않는다.

회신

지방세법 제288조 제2항의 규정에 의거 정부로부터 허가 또는 인가를 받거나 민법 외의 법률에 의하여 설립 또는 그 적용을 받는 기술진흥단체가 그 고유업무에 직접 사용하기 위한 부동산의 취득에 대하여는 취득세 등을 면제하나 그 취득일로부터 1년 이내에 정당한 사유없이 그 고유업무에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일로부터 2년 이상 고유업무에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당부분에 대하여는 면제된 취득세 등을 추정토록 규정하고 있으나,

귀문의 경우 지방세법 제288조 제2항의 요건을 충족하는 기술진흥단체가 고유업무에 직접 사용하기 위하여 부동산(컨벤션센터)을 취득한 후 월요일부터 금요일까지는 고유목적 사업에 직접사용하고 토요일·일요일에는 고유업무에 지장을 초래하지 않는 범위 내에서 지역주민과 입주업체의 편의를 위하여 일시적으로 예식장 등으로 사용하게 한 경우라면 고유업무에 직접 사용하지 아니하거나 다른 용도로 사용한 것으로 보기 어려우므로 추정대상에 해당되지 아니한 것으로 보는 것이 타당할 것으로 사료되나 이에 해항여부는 과세권자가 사실 조사하여 판단할 사항입니다.

8. 창업중소기업의 범위에 대한 질의

【질의】

조세특례제한법 제6조 및 같은 법 제119조제3항, 제120조제3항에서 2003. 12. 31 이전에 수도권정비계획법 제6조제1항제1호의 규정에 의한 과밀억제권역외의 지역에서 창업한 중소기업에 대하여 취득세와 등록세를 감면하는 규정에서의 창업 판단기준에 대하여 아래와 같이 질의합니다.

1. 현황

창업중소기업이 되기 위해서는 창업이 전제가 되어야 하므로 창업에 해당 여부를 조세특례제한법제6조의 규정을 적용할 경우 창업의 범위를 중소기업창업지원법시행령 제2조의 창업의 범위에 해당되면서 동법 시행령 제4조의 제외업종에 해당되지 아니한 법인이 수도권외의 지역에서 설립되면 감면요건을 모두 충족한 것으로 볼 것인지, 조세특례제한법제6조제4항제4호의 사업의 확장이나 다른 업종추가 등 새로운 사업을 최초로 개시하는 것으로 보기 곤란한 경우의 단서규정을 적용하여 실제적 창업여부를 판단하여야 할 것 인지의 여부에 대하여 해석상 이견이 있어 질의함.

2. 질의요지

A법인이 ○○시에서 전선제조 및 판매업을 영위하면서 사업장을 폐쇄하지 않은 상태에서, ○○시에 별도의 B법인을 설립하여 동종사업(전선제조 및 판매업)을 영위할 경우 창업의 의의를 중소기업창업지원법에 의한 창업으로 판단을 하여야 하는지 아니면 순수한 창업으로 기업을 설립한 것이 아닌 사업의 확장으로 해석하여 감면대상에서 제외하는지의 여부.

3. 해석상의 견해

〈갑설〉 중소기업창업지원법에 의하면 A,B법인의 대표이사가 동일인인 경우에도 B법인은 새로운 사업자로서 다른 장소에서 원시적으로 사업을 개시하는 경우에 해당되므로 창업에 해당됨.

〈을설〉 창업이라 함은 새로운 사업을 최초로 개시하는 것을 의미하므로 표면상으로는 새로운 법인을 설립하여 창업의 형식을 갖추었다하나, 신설법인의 대표이사, 감사 등 경영상 인적구성 및 주주구성이 기존의 법인과 동일한 상태에서 동종의 업종을 지역만 달리하여 운영하므로 그 실제적 내용에선 기존법인의 사업확장에 해당되므로 창업에 해당되지 아니함.

4. 우리도의 의견 : 을설이 타당함.

회 신

조세특례제한법 제119조 제3항 및 제120조 제3항의 규정에 의거 창업중소기업이 당해사업을 영위하기 위하여 창업일로부터 2년 이내에 취득하는 사업용재산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제토록 규정하고 있고, 동법 제6조 제4항에서 창업에 해당되지 아니한 경우를 규정하고 있습니다.

귀문의 경우 A법인이 전선제조 및 판매업을 영위하면서 별도로 다른 장소에서 B법인을 설립하고 전선제조업을 영위하는 경우라도 A법인과 B법인은 각기 다른 법률상의 인격을 가지는 것이므로 B법인의 경우 조세특례제한법 제6조 제4항에 해당되지 아니한 것이라면 창업에 해당되는 것이나 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항임을 알려드립니다.(세정-989, 2003. 8. 28)

9. 경락취득한 물건에 의해 창업한 창업중소기업에 대한 취득세 감면 질의

【질의】

1. 저희 회사는 ○○전자에 액정표시 전자부품을 납품 운영하는 회사입니다.
2. 회사연혁
1998. 09/11일~2000. 12/31일 개인사업자 “○○산업” 임대공장 운영
(○○시 ○○읍 ○○리 230번지)

2000. 12/14일 “(주)○○테크” 법인설립(○○시 ○○읍 ○○리 230번지)

2002. 10/1일 3회차 경매낙찰 자인 지방 산업단지 內
(○○시 ○○면 ○○리 1085-2번지)

현재까지 운영 중

3. 경매 낙찰공장의 전 회사 업종·태 : 섬유 제조업체

4. 개인사업자 — 업종 : 제조 업태 : 자동화기계
 법인사업자 — 업종 : 제조 업태 : 전자부품, 자동화기계

5. 개인 및 법인 사업자의 실질 생산 제조품

- 1) 개인사업자 제조품 : 산업처리용 제어장치 기기 제조(완제품)
- 2) 법인사업자 제조품 : ○○전자에서 생산되는 냉장고 등에 사용하는 디지털 액정 표시 장치의 부분 부품인 전자부품 생산

6. 문의 요건

- 1) 개인과 법인간의 업종 문제 : 이종 — 표준산업분류표기준
(개인 — 자동화기계 : 33220, 법인 — 전자부품 : 32196)
- 2) 시·군 문의시
 가) 실질검토 결과 창업은 인정되나, 서류상 업태에서 자동화기계가 포함되어 있어 개인과 법인간 동종으로 볼 수 있다고 합니다.
- 3) 실질생산업종을 판단하는 것이 맞으나 서류상의 문제도 무시할 수 없다는 결론이 나왔습니다.

7. 결론

서류상 사업자등록증에는 자동화기계가 포함되어 있지만 실질적으로는 자동화기계를 제조하지 않고 디지털 전자부품인 액정표시장치 부품을 생산하고 있습니다.

국내경기의 불황과 원청업체의 부도로 회사 경영난이 악화되어 업종전환의 중대한 위기에 봉착하였고 새로운 업종 전환이 불가피하여 개인 사업자로서 회사운영에 한계를 느껴 기존사업을 정리하고 법인체제의 업종전환을 하게되어 오늘에 이르게 되었습니다. 저희 사장께서 최초로 사업을 영위한 업이 자동화 기계이다 보니, 서류상 개인 사업자 종목인 자동화기계를 포함한 것이 오늘 이 문제가 생긴 것 같습니다.

회신

조세특례제한법 제119조 제3항 및 제120조 제3항의 규정에 의거 창업중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일로부터 2년 이내에 취득하는 사업용재산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제토록 규정하고 있으므로,

귀문의 경우 개인사업자가 법인을 설립하고 개인사업자가 영위하던 사업과 다른 업종의 사업을 개시한 경우로서 조세특례제한법 제6조 제4항에 해당되지 않은 경우라면 창업에 해당되는 것이나 개인사업자가 영위하던 사업과 다른 업종의 사업을 개시했는지 여부 등은 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다.(세정-987, 2003. 8. 28)

10. 창업중소기업 지방세 감면 관련 질의

【질의】

저는 경북 ○○에서 제조업을 경영하는 사업자입니다. 1996년에 ○○에서 개인사업자로 제조업을 운영하다 2003년 개인사업자를 폐업하고 법인을 설립하였습니다. 당초 법인의 본점소재지는 임대한 건물이었으나, 3월에 법인명의로 토지를 구입하고 소재지를 정정하였습니다. 그 후 건물을 신축하고 지방세를 감면 받으려 시청 세무과를 방문하였으나, 개인사업자의 대표자와 법인사업자의 대표이사가 동일인이라 안 된다고 합니다. 시청 세무과에서는 과거 자동차부품을 생산하는 경험이 있기에 두 가지 이유를 들면서 창업감면이 안 된다고 합니다. 현재 우리나라에서 생산되는 자동차부품의 수가 약 28,400가지가 있다고 합니다. 그렇다면 시청 세무과에서 이 많은 종류를 피하고, 규제를 한다면 창업감면을 받는 제조업체는 그 수가 얼마나 될지 궁금합니다. 시청 세무과에서는 감면여부를 확실하게 결정을 짓지 못하고 있는 상태입니다.

회신

조세특례제한법 제119조 제3항 및 제120조 제3항의 규정에 의거 창업중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일로부터 2년 이내에 취득하는 사업용재산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제토록 규정하고 있고, 동법 제6조 제4항의 규정에 의거 거주자가 영위하던 사업을 법인으로 전환하여 새로운 법인을 설립하는 경우에는 창업에 해당되지 아니하는 것으로 규정하고 있으므로,

귀문의 경우 개인사업자가 법인을 설립하여 개인사업자가 영위하던 사업과 동종의 사업을 개시한 후 개인사업을 폐업한 경우라면 사실상의 법인전환에 해당되어 창업에 해당되지 아니하는 것임을 알려드립니다.(세정-984, 2003. 8. 28)

11. 건설자금이자 취득세 과세표준 산정관련 질의

【질의】

귀사는 법인업체입니다. 토지취득시 회사자금 및 은행대출(30억)을 받아서 2002년 1월 10일에 지불하고 동일자로 토지취득세 및 등록세를 납부하였습니다. 토지취득시 부족한 대출 30억 이자는 현재(2003년 7월)까지도 납부하고 있습니다.

그리고 12월말 결산업체로서 토지 대출이자는 금융비용처리를 하지 않고 건설중인 자산으로 처리하였습니다(2003년 3월). 취득한 토지에 2002년 4월 1일부터 착공하여 2003년도 7월 2일에 준공이 되었습니다. 건물에 대해서 취득세를 납부를 하려고 하니 구청 측에서는 기성금액(건축물)과 토지대출이자도 과세표준에 포함하여 취득세를 납부하여야 한다고 합니다(건물기성시에는 대출 없음).

회 신

지방세법 제82조의3 제1항에서 취득세 과세대상의 취득가격은 그 과세대상 물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용(건설자금에 충당한 금액의 이자 등 포함)을 포함하도록 규정하고 있는 바, 건설자금이자에 대한 취득가격 산정은 토지 또는 건축물의 취득시점을 기준으로 그 취득시점까지 각각 발생한 건설자금이자를 포함하는 것이라 하겠으므로,

귀문의 경우 대출을 받아 토지를 취득하고 당해 토지상에 건물을 신축·취득한 시점까지 토지에 대한 대출이자비용(건설자금이자)이 발생한 경우 토지의 취득에 따른 건설자금이자의 취득가격 산정은 당해 토지의 취득시점까지 발생한 건설자금이자만을 포함하는 것이라 하겠으나, 이에 해당하는지 여부를 과세권자가 조사하여 판단할 사항임을 알려드립니다.

12. 자치단체 조성토지 취득시기 등에 대한 질의

【질의】

〈현황〉

민원인(○○산업개발 주식회사)은 2002. 3. 20. ○○시장과 ○○시 ○○택지개발지구

C5-3블럭 상업용지 대지 1,413㎡에 대하여 매매대금은 일시불로 납입할 경우에는 6,881,690,000원이고, 할부로 납입할 경우에는 연 9.25%의 변동금리를 적용한 할부이자(502,792,270원)을 포함 6회 분할납부 조건의 매매계약을 체결하였으나, 같은 해 6. 17. ○○시 담당공무원이 착오로 할부이자를 징수하지 않고 일시불 매매대금인 6,881,690,000원만을 징수한 후에 2003. 3. 13 민원인(○○산업개발주식회사)이 동 토지에 대한 권리를 ○○○ 외 4인에게로의 명의변경 신청함에 따라 이를 승인하였고, 또한 할부이자(127,405,500원)는 민원인(○○산업개발주식회사)에게 고지하지 않고 ○○○ 외 4인에게 고지하여 2003. 5. 23. 납부하였음.

2002. 3. 20	2002. 6. 17	2003. 3. 13	2003. 5. 23	2003. 5. 7
매매계약체결 (6회 분할납부조건)	할부원금 완납	권리의무승계에 따른 명의변경승인	누락된 할부이자 추가고지 및 납부	취득세 등 고지

이에 대하여 처분청(○○시장) 세무과에서는 상기 할부원금 6,881,690,000원이 납입된 날에 민원인(○○산업개발 주식회사)에게 취득세 등의 납세의무가 성립되었다는 점을 들면서 2003. 5. 7. 취득세 등 180,300,270원을 고지하여 2003. 6. 2. 납부하였음.

〈쟁점사항〉

이건 토지의 매매대금 6,881,690,000원을 납부한 2002. 6. 17을 취득시기로 하여 처분청이 취득세 등을 부과고지 한 처분이 정당한 지, 아니면 동 날짜에는 매매원금만 납부하였을 뿐 매매계약서상의 할부이자를 포함한 대금을 전액 납부하지 아니한 이상 이를 완납한 2003. 5. 23이 취득의 시기이고, 따라서 민원인이 납부한 취득세 등은 취득시기가 도래하지 아니한 사유로 납세의무가 성립하지 아니하였으므로 환급되어야 할 지의 여부?

가. 갑설 : 정당과세

지방세법시행령 제73조제1항 본문 내지 제1호에서 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급 일을 취득의 시기로 보도록 하고 있고, 이 건의 경우 당초 계약금을 제외한 대금에 대하여 6회 분할납부(할부이자 포함)키로 하였음에도 2002. 6. 17 계약서상의 매매대금을 완납하였고, 또한 이 날짜에 이 건 토지의 매매대금이 완납된 것으로 간주하고 권리의무승계에 따른 명의변경(민원인→○○○ 외 4명)을 승인한 이상 비록 담당공무원의 착오에 의해 2002. 6. 17자에 납부한 매매대금의 범위에 분할납부에 따른 할부이자가 누락되었

다 할 지라도, 이 시기(2002. 6. 17)가 이권 토지의 사실상의 취득시기라 할 것이라 하겠으므로 이권 취득세 등의 부과처분은 정당함.

나. 을설 : 환급처분

2002. 3. 20 민원인과 처분청 간에 체결한 용지매매계약서 제2조 및 제4조제1항과 계약 보증금을 차감한 잔대금을 6회 분할납부 방법으로 납부키로 하고, 분할납부에 따른 할부이자 또한 매회의 매매대금 분할납부 가격에 포함하여 납부토록 하고 있으므로, 이권 토지의 매매가격은 계약서상의 매매대금에 분할납부에 따른 할부이자를 합한 금액이라 할 것이고, 또한 동 계약서 제4조제7항에서 갑(○○시장)이 을(○○산업개발(주))로부터 받은 매매대금의 변제충당의 순서는 지연손해금, 할부이자, 할부원금의 순에 의한다고 하고 있으므로, 2002. 6. 17자로 민원인이 납부한 대금(6,881,690,000원)을 상기 순서에 따라 변제충당 할 경우에는 2003. 5. 23 고지한 127,405,500원이 미납되었으므로, 2002. 6. 17에 민원인이 이권 토지를 취득하였다고는 할 수 없을 것(취득시기 미경과)이며, 따라서 이권 토지의 취득시기가 도과하지 아니한 점에 비추어 민원인은 취득세 납세의무가 성립하지 아니하였으므로 취득세 등을 환급되어야 함.

다. 우리 도 의견 : “나”설이 타당 함.

회 신

지방세법 제111조 제5항 및 지방세법시행령 제73조 제1항 제1호 규정에서 국가·지방자치단체로부터의 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일을 취득시기로 보도록 하고 있는 바,

매도인(○○시장)과 매수인간에 체결한 용지매매계약서에서 목적용지의 대금 납부 방법을 할부원금수납표상의 할부대금(할부원금과 할부이자)으로 납부하도록 하고 매매대금의 변제충당 순서를 지연손해금, 할부이자, 할부원금의 순에 의하며 매도인은 매매대금(할부이자 및 지연손해금 포함)을 전액 수납한 후에 목적용지의 소유권을 매수인에게 이전하도록 한 경우라면 용지매매계약서상의 매매대금(할부이자 및 지연손해금 포함)을 완납한 날을 당해 목적용지의 취득시기로 보아야 할 것이므로(감사원심사결정 제2002-77호, 2002. 5. 21 참조), 귀 질의의 경우 “을설”(취득세 납세의무가 없음)이 타당하다고 판단됩니다.(세정-797, 2003. 8. 11)

13. 과점주주 취득세 납세의무성립 여부 질의

【질의】

다음과 같은 경우에 ○○건설(주)의 최대주주이며 대표이사인 ○○○이 지방세법제22조의 과점주주에 해당되는지 여부에 대하여 다음과 같은 양설이 있어 질의합니다.

(1) ○○건설(주)의 주주구성내역

주주명	소유주식수	지분율	관계	비 고
○○○	109,900주	42.27%	본인	대표이사
△△△	16,900주	6.50%	매형	
(주)△△주택산업	22,000주	8.46%		
기타 타인	111,200주	42.77%		
합 계	260,000주	100.00%		

- ① ○○○은 (유)△△주택산업의 대표이사임
- ② ○○건설(주)의 주주이며 대표이사인 ○○○과 그의 매형인 △△△의 ○○건설(주)에 대한 지분율의 합계는 48.77% 임.

(2) (유)△△주택산업의 주주구성내역

주주명	소유주식수	지분율	관계	비고
△△△	46,350주	38.63%	본인	대표이사
○○건설(주)	25,000주	20.83%		
기타 타인	48,650주	40.54%		
합계	120,000주	100.00%		

- ① (유)△△주택산업의 주주이며 대표이사인 △△△은 ○○건설(주)와는 지방세법시행령 제6조제1항제9호의 사용인 기타고용관계에 없음.
- ② ○○○은 (유)△△주택산업의 주주가 아님.

〈감설〉 ○○건설(주)의 최대주주이며 대표이사인 ○○○은 지방세법제22조의 과점주주에 해당되지 않는다.

이유 : (유)○○주택산업이 ○○○의 특수관계자가 되기 위해서는 지방세법시행령제6조제1항제11호에 의거하여 ○○○과 특수관계자에 해당하는 자들이 (유)△△주택산업에 50%

이상 출자하여야 하나, 상기한 바와 같이 ○○○의 특수관계자인 △△△의 지분율이 38.63%에 불과하므로 (유)△△주택산업이 ○○○의 특수관계자에 해당되지 않으므로, ○○○과 ○○○의 특수관계자(△△△)의 지분율의 합계는 48.77%로 지방세법 제22조의 과점주주에 해당되지 않습니다.

〈을설〉 ○○건설(주)의 최대주주이며 대표이사인 ○○○은 지방세법제22조의 과점주주에 해당된다.

이유 : (유)△△주택산업의 대표이사인 △△△은 ○○건설(주)와 사용인 기타 고용관계가 없는데도 불구하고, △△△과 ○○○은 지방세법시행령 제6조제1항제9호에 따라 친족관계에 해당하므로, ○○○과 (유)△△주택산업은 지분을 합산대상 특수관계자에 해당하므로, ○○건설(주)의 주주 중 ○○○, △△△, (유)△△주택산업의 지분율의 합계가 57.23%로 51%를 초과하므로 ○○건설(주)의 최대주주 ○○○은 ○○건설(주)의 과점주주에 해당된다.

회신

지방세법시행령 제6조제1항제9호 규정의 「사용인 기타 고용관계에 있는자」라 함은 비상장법인에 대하여 법인이 출자하고 그 출자 법인의 종업원(대표이사 포함)도 출자를 하였을 경우 당해 법인과 종업원과의 관계를 말하는 것인 바,

귀 질의 내용의 경우 주식발행법인 ○○건설(주)의 주주들 ○○○, △△△, (유)△△주택산업, 기타 중 개인주주(○○○, △△△)간에 특수관계에 해당하고, 당해 개인주주 중 △△△이 법인주주인 (유)△△주택산업의 대표이사로서 특수관계에 해당하므로 주주 △△△을 기준으로 볼 때 ○○○, △△△, (유)△△주택산업은 특수관계에 있다고 하겠으므로 과점주주에 해당하는 것이라 하겠으나, 이에 해당하는지 여부를 과세권자가 조사하여 판단할 사항임을 알려드립니다.(세정796, 2003, 8. 11)

14. 취득세 과세대상 해당여부 등 질의

【질의】

본인은 수상경기용 카누(카약)를 수입하여 판매하는 사업자입니다. 수요자의 주문에 의해 본인명의로 수입대행사를 통해 수입하여 납품하는 방식의 사업을 영위하고 있습니다.

카누(카약)는 수상경기용구로 사용되어 지고 있고 국내외 대회의 경계종목으로서 수요자

대부분이 선수단을 육성하고 있는 비영리단체(학교·지방자치단체)입니다. 또한 이는 일반 레저용과는 모양·재질이 다르며, 전문가(선수)들만이 사용할 수 있는 특수 용구로서 경기용 요트·조정과 같이 수상경기용구로 취급되어져야 함에도 선박으로 보아 취득세를 부과함이 타당한지 여부를 알고 싶습니다.

본인이 수입하여 납품하는 카누(카약)는 판매용상품으로 중간재일 뿐 직접 사용하는 것이 아님에도 취득세법상의 취득의 개념에 포함되는지 여부를 알고저 합니다.

회신

지방세법 제104조 제5호에서 “선박”의 범위를 기선, 범선, 전마선 등 기타 명칭 여하를 불문한 모든 배로 규정하고 있고, 지방세법 제105조 제1항 및 제2항에서 취득세는 선박 등의 취득자에게 부과되 선박법 등 관계법령에 의한 등기·등록을 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 취득한 것으로 보아 당해 취득물건의 소유자에게 취득세의 납세의무가 있는 것으로 규정하고 있으며, 지방세법시행령 제73조 제9항에서 수입에 의한 취득은 당해 물건을 우리나라에 인취하는 날(보세구역을 경유하는 것은 수입신고필증교부일)을 승계취득일로 보되 수입에 의한 차량 또는 기계장비의 취득은 실수요자가 인도받는 날 또는 계약상의 잔금지급일 중 빠른 날을 최초의 승계취득일로 보도록 규정하고 있는 바,

귀 질의 내용의 경우, 수상경기용 카누(카약)는 지방세법상 취득세 과세대상인 “선박”에 해당하며 판매업자가 선박을 수입에 의하여 취득하는 경우에도 승계취득으로 보아 취득세 납세의무가 있는 것임을 알려드립니다.(세정-794, 2003. 8. 11)

15. 과점주주의 취득세 관련 질의

【질의】

폐사는 2003년 5월 16일 경기도로부터 산업단지개발사업시행자 지정서를 받아 ○○시 ○○면 ○○리 2번지 일원을 지방산업단지로 개발하기 위하여 준비하고 있는 회사로서 과점주주의 현물출자가 지방세법 제276조(산업단지 등에 대한 감면)에 해당되어 법인은 취득세, 등록세가 면제되는 것으로 되어 있으나 현재 과점주주인 대주주의 현물출자가 불임과 같은 이유로 과점주주에게는 감면되지 않는다고 안성시에서 통보하여와서 그에 대한 질의를 하는 것이니 해당 법규와 판례를 검토하시어 회신하여 주시기를 바랍니다.

회신

지방세법 제105조 제6항의 규정에 의거 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 그 과점주주는 당해 법인의 부동산, 차량, 기계장비·입목·항공기·선박·광업권·어업권·골프회원권·콘도미니엄회원권 또는 종합체육시설이용회원권을 취득한 것으로 보나 법인설립시에 발행하는 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 경우 또는 과점주주에 대한 취득세 납세의무성립일 현재 이 법 및 기타 법령에 의하여 취득세가 비과세·감면되는 부분에 대하여는 그러하지 아니하도록 규정하고 있으므로,

귀문의 경우 비상장법인의 과점주주가 당해 비상장법인에 부동산을 현물출자하고 현물출자의 대가로 지분을 받아 과점주주 비율이 증가된 경우로서 당해 비상장법인은 부동산을 취득시에 취득세를 면제받은 경우라도 비상장법인의 취득세 납세의무와 과점주주 취득세 납세의무는 별개의 것이므로 당해 과점주주 비율증가분에 대하여는 과점주주 취득세를 납부하여야 함(대판 99두 6897, 2001. 1. 30 참조)을 알려드립니다.

16. 취득세 비과세 관련 질의

【질의】

본인은 현재 “서울에 거주(주민등록상 동일 주소)”하고 있으며, “본인 토지는 서울시가 아닌 경기도에 1필지의 토지를 소유”하고 있으나 이 토지의 일부는 관할 군청에서 도시계획에 편입되어 십 수년간 본인은 재산권 행사도 못하고 건축물도 지을 수 없는 상태입니다.

관할 군청에서 본인 소유의 토지가 도로로 수용되어 보상금을 수령한 후 1년 이내 이에 대체하는 부동산을 취득할 경우(이에 “도로수용 보상금 수령에 따른 부동산 취득”이하 함). 지방세법 제109조 (토지수용 등으로 인한 대체 취득에 대한 비과세) 및 제127조의2 (대체 취득등기에 대한 비과세)에 의거하여 등록세 및 취득세가 비과세되는 줄 알고 있습니다. 등록세 및 취득세가 비과세에 대한 법적해석 및 방법 등을 몰라 문의하오니 회신을 부탁드립니다.

1. 현재 본인이 거주(주민등록상 동일 주소)하고 있는 지역이 서울이며, 토지 소재지는 경기도로 거주자와 토지소재지가 다를 경우 도로수용 보상금 수령에 따른 부동산 취득시 지방세법에 따라 취득세 및 등록세가 비과세 혜택을 받을 수 있는지, 아니면 과세되는지요?

2. 토지수용으로 인해 보상금을 수령한 후 대체 부동산을 구입하기 위해 취득세 및 등록세에 대해 비과세 혜택을 받으려면 거주지와 토지 소재지가 동일하여야 되는지요. 동일하여야 한다면 거주기간은 몇 년 인지요?
3. 토지수용으로 인해 보상금을 수령한 후 대체 부동산을 구입하기 위해 서울 또는 다른 도에서 부동산을 구입할 경우 취득세 및 등록세가 비과세 되는지요?
4. 토지수용으로 인해 보상금을 수령한 후 승용차를 구입할 경우에도 취득세 및 등록세가 비과세 되는지요?
5. 토지수용으로 인해 보상금을 수령한 후 본인의 나머지 토지에 건축물을 건축할 경우 취득세 및 등록세가 비과세 되는지요?
6. 토지수용으로 인해 보상금을 수령한 후 대체 부동산을 구입하기 위해 본인이 비과세 혜택을 받기 위해 준비하여야 할 구비서류는 무엇이며, 행정절차에 대한 방법은 어떻게 처리되는지요?

회신

지방세법 제109조 제1항의 규정에 의거 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률·도시계획법·도시개발법 등 관계법령의 규정에 의하여 토지 등을 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자에게 부동산이 매수 또는 수용되거나 철거된 자가 계약을 또는 당해 사업인정고시일 이후에 대체취득할 부동산 등의 계약을 체결하거나 건축허가를 받고 그 보상금을 마지막으로 받은 날부터 1년 이내에 이에 대체할 부동산 등을 취득한 때에는 그 취득에 대한 취득세를 부과하지 아니하도록 규정하고 있고, 동조 제2항의 규정에 의거 제1항의 규정에 불구하고 제112조제2항의 규정에 의한 과세대상을 취득한 경우와 대통령령이 정하는 보재부동산 소유자가 부동산을 대체취득하는 경우에는 취득세를 부과하도록 규정하고 있으며, 부재부동산의 범위는 동법시행령 제79조의 3 제2항에서 규정하고 있습니다.

귀문의 경우 수용된 부동산(농지)이 수용된 자의 주소지 구·시·군이나 연접 구·시·군에 소재하지 아니하는 경우라면 부재부동산 소유자에 해당되어 대체취득을 한 경우에도 취득세 등이 비과세되지 아니합니다.