

# 지방세법령 질의 · 회신

행정안전부 도세 · 시군세과

## 1. 공익재단법인의 대도시내 증자시 등록세 종과여부 질의

### 【질 의】

공익재단법인이 대도시내 설립 후 5년 이내에 증자등록을 하거나 대도시내의 부동산을 취득 등록하는 경우 등록세 종과세대상에 해당되는지 여부

### 회 신

가. 지방세법 제138조제1항제1호 및 제3호, 같은법시행령 제101조제1항제31호에서 대도시안에서의 법인의 설립(설립 후 5년 이내에 자본 또는 출자액을 증가하는 경우 포함)과 지점 또는 분사무소의 설치에 따른 등기와 대도시안에서의 법인 설립 이후의 부동산등기에 대하여는 등록세를 종과세하되, 다만 법 제288조제2항의 규정에 의한 문화예술단체가 그 설립목적을 위하여 수행하는 사업에 대하여는 등록세를 종과세하지 아니한다고 규정하고 있는 한편,

나. 같은 법 제288조제2항 본문에서 정부로부터 허가 또는 인가를 받거나 민법 외의 법률에 의하여 설립 또는 그 적용을 받는 문화예술단체가 그 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다고 규정하고 있습니다.

다. 문화예술단체의 범위에 대하여 지방세법령에서 구체적으로 명시하고 있지 아니하므로 그 법인이나 단체의 정관상 목적사업·예산 및 사업실적 등을 고려하여 개별적으로 판단하되, 문화예술 사업이 부수 업무 또는 지원업무가 아닌 「주된 사업」이어야 하며, 주된 사업의 판단은 당해 법인이나 단체의 정관상 목적사업과 관련하여 사업실적 및 예산의 사용용도 등에 있어 그 비율이 높은 사업을 주된 사업으로 판단하여야 할 것(대법원 판결 94누7515, 1995.5.23. 참조)으로,

라. 귀 문의 경우 “미술, 문학, 음악 등 문화발전과 진흥 도모”를 목적으로 설립된 당해 법인이 정관상 목적사업인 문화, 학술, 교육, 환경, 언론관련 공연, 전시, 대관, 홍보를 위한 복합문화예술관 건립 및 운영사업, 복합문화예술관을 통한 사회교육 사업 등을 주된 사업으로 하여 운영하는 경우라면 위 규정에 의한 문화예술단체의 요건을 갖춘 것으로 보는 것이 타당하다고 사료되나, 이에 해당되는지 여부는 사실관계를 과세권자가 확인하여 판단할 사항이라 하겠습니다. 과세권자가 사실관계를 확인한 결과 귀 단체가 지방세법 제288조제2항 본문의 규정에 의한 문화예술단체에 해당하는 경우라면 당해 법인이 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세의 면제대상이며, 그 증자 등기에 대하여도 등록세를 증과세할 수는 없는 것으로 사료됩니다.

## 2. 지방세법상 과점주주해당여부 질의

### 【질 의】

법인의 주주구성현황이 아래와 같은 경우 甲법인과 乙법인의 과점주주에 대한 질의

가. 갑법인의 주주현황

주주명	지분율	관 계
A개인	50%	B의 삼촌
을법인	30%	
기타주주	20%	

나. 을법인의 주주 출자비율

주주명	지분율	관 계
B개인	30%	A의 부계혈족 3촌
C개인	40%	B의 이모부
기타주주	30%	

### 회 신

가. 지방세법 제22조제2호에서 과점주주라 함은 주주 또는 유한책임사원 1인과 그와 대통령령이 정하는 친족 기타 특수관계에 있는 자들의 소유주식의 합계 또는 출자액의 합계가 당해 법인의 발행주식총수 또는 출자총액의 100분의 50을 초과하는 자들을 말한다고 규정하고 있고, 같은법시행령 제6조제1항제 11호에서 주주 또는 유한책임사원이 개인인 경우에는 그 주주 또는 유한책임사원과 그와 제1호 내지

제10호의 관계에 있는 자들의 소유주식수 또는 출자액(이하 "소유주식수 등"이라 한다)의 합계가 발행주식총수 또는 출자총액(이하 "발행주식총수 등"이라 한다)의 100분의 50 이상인 법인, 제12호에서 주주 또는 유한책임사원이 법인인 경우에는 그 법인의 소유주식수 등이 발행주식총수 등의 100분의 50 이상인 법인과 소유주식수 등이 해당 법인의 발행주식총수 등의 100분의 50 이상인 법인 또는 개인을 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 甲법인에 있어 A개인이 50%를 소유하고 있고, A개인은 乙법인에 주주 또는 유한책임사원으로서 출자를 하고 있지 않으므로 A개인과 乙법인과는 특수관계가 성립되지 않으므로 甲법인의 과점주주 비율은 A개인의 소유지분인 50%가 되는 것이며, 乙법인의 과점주주 비율은 B개인과 그와 친족관계인 C개인의 소유주식의 합계인 70%가 되는 것이라 하겠습니다.

(행정자치부 지방세정팀-3148, 2007.08.09 ; 지방세정팀-4365, 2007.10.23.참조)

### 3. 기부채납조건 취득부동산에 대한 비과세여부 질의

#### 【질 의】

도심재개발사업 시행 인가시 구체적으로 기부채납의 대상이 되는 공공시설용지의 위치나 면적 등 편입될 토지가 확정된 상태에서 당해 사업시행자가 변경되었고, 변경된 사업시행자가 기부채납의 대상이 되는 공공시설용지를 전 사업시행자로부터 취득한 후 지방자치단체에 기부채납한 경우 취득세와 등록세 비과세 해당 여부

#### 회 신

가. 지방세법 제106조 제2항 및 제126조 제2항에서 국가·지방자치단체 등에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득·등기하는 부동산에 대하여는 취득세 및 등록세를 부과하지 아니한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀 문의 경우 최초 도심재개발사업 시행인가 당시 기부채납의 대상이 되는 공공시설용지의 위치나 면적 등이 구체적으로 확정된 상태에서 변경된 사업시행자가 기부채납의 대상이 되는 공공시설용지를 전 사업시행자로부터 취득한 후 지방자치단체에 기부채납한 경우라면 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 해당되어 취득세·등록세의 비과세대상이라 판단되나 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 사실확인하여 판단할 사항입니다.

지방세정팀-5158(2007.12.03.)

## 4. 농지취득에 따른 취득세 등 경감여부 질의

### 【질 의】

영농을 목적으로 농지를 구입하여 7년간 보유하며 직접 경작하였으나 농지원부 작성일로부터 2년이 경과하지 아니한 상태에서 농지를 취득한 경우 자경농민의 농지취득으로 볼 수 있는지 여부

### 회 신

- 가. 지방세법 제261조제1항에서 대통령령이 정하는 바에 의하여 농업을 주업으로 하는 자로서 2년 이상 영농에 종사한 자(자경농민)가 대통령령으로 정하는 기준에 따라 직접 경작할 목적으로 취득하는 농지에 대하여는 취득세 및 등록세의 100분의 50을 경감한다고 규정하고 있고,
- 나. 같은법시행령 제219조제1항에서 “대통령령이 정하는 바에 의하여 농업을 주업으로 하는 자로서 2년 이상 영농에 종사한자”라 함은 농지소재지 시·군·구 및 그와 연접한 시·군·구 또는 농지의 소재지로부터 20킬로미터 이내의 지역에 거주하는 자로서 농지소유자 또는 농지를 임차하여 경작한 자와 그 가족 중의 1인 이상이 직접 2년 이상 농업에 종사한 경우를 말한다고 규정하고 있습니다.
- 다. 취득세 등의 경감 대상이 되는 “자경농민”이라 함은 반드시 전업농을 말하는 것이 아니라 위 시행령에서 정하고 있는 요건을 충족하는지 여부에 따라 판단하는 것이므로 농지원부 발급여부와는 상관없이 2년 이상 농업에 종사하였음이 입증된다면 자경농민에 해당된다 할 것이나, 귀 문의 경우 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 객관적인 자료에 근거하여 판단할 사항이라 할 것입니다.

## 5. 등록세 종과세 대상여부 질의

### 【질 의】

대도시외의 지역에서 설립후 5년이 경과된 A법인(준속법인)이 사업을 영위하다가 대도시내 설립후 5년이 경과된 B법인(소멸법인)을 흡수합병하면서 대도시내의 기존 B법인의 본점과 지점을 A법인의 지점으로 유지 존속케 한 후 대도시내에 건축물(아파트형공장, 근린생활시설)을 신축 취득한 다음 그 취득일부터 5년 이내에 A법인의 본점을 대도시내로 이전한 경우 당해 부동산등기에 대하여 등록세를 종과세할 수 있는지 여부

회신

- 가. 지방세법 제138조제1항제3호에서 대도시내에서의 법인의 설립과 지점 또는 분사무소의 설치 및 대도시내로의 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소의 전입에 따른 부동산등기와 그 설립·설치·전입 이후의 부동산등기에 대하여는 등록세를 증가세한다고 규정하고 있고,
- 나. 같은법시행령 제102조제2항에서는 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(수도권의 경우 특별시 외의 지역에서 특별시내로의 전입은 대도시내로의 전입으로 본다) 이전에 취득하는 일체의 부동산등기를 말하며, “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 규정하고 있습니다.
- 다. 지방세법시행령 제102조제2항 전단의 당해 법인 또는 지점 등이 그 설립·설치·전입 이전에 취득하는 일체의 부동산등기라 함은 당해 본점 또는 지점의 “설립·설치·전입과 관련하여” 그 이전에 취득하는 부동산에 관한 등기이어야 하는 것이므로(대법원 2006.9.8. 선고 2005두4205 판결 참조),
- 라. 귀 문의 경우 A법인이 대도시내에로의 전입 이전에 합병과는 무관하게 취득한 건축물이 그후 A법인의 대도시내에로의 전입과 관련이 있는 경우라면 등록세 증가세대상으로 보아야 할 것이나, 이에 해당되는지 여부는 사실관계를 과세권자가 확인하여 판단할 사항이라 하겠고,
- 마. 또한, A법인의 경우 B법인을 흡수합병하면서 기존 B법인의 본점과 지점을 당해 법인의 지점으로 유지 존속케 한 경우라면 이는 대도시내 지점설치로 보아야 하겠으므로(대법원 2004.9.3. 선고 2003두6566 판결 참조), 이러한 대도시내 지점 설치 이후 합병과는 무관하게 5년 이내에 부동산을 취득 등기하는 경우가 당해 지점과 관계되어 있는 경우라면 등록세 증가세대상으로 봄이 타당하다 할 것이나, 귀 문의 경우 이에 해당되는지 여부는 사실관계를 과세권자가 확인하여 결정할 사항이라 할 것입니다.

## 6. 법원판결 취득시 취득세 납세의무 및 등록세 과세표준 질의

### 【질 의】

법원 판결에 의하여 1996.5.20 매매를 원인으로 소유권이전등기를 이행하라는 판결을 받은 경우 취득세 납세의무가 있는지와 등록세 과세표준에 대한 질의

### 회 신

- 가. 지방세법 제29조제1항제1호에서 취득세를 납부할 의무는 취득세 과세대상 물건을 취득하는 때에 성립한다고 규정하고 있고, 같은 법 제105조제2항 본문에서 부동산(…)의 취득에 있어서는 민법(…) 등 관계법령의 규정에 의한 등기·등록 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 각각 취득한 것으로 보고 당해 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다고 규정하고 있는 한편,
- 나. 같은 법 제30조의4제1항 본문 및 제5호에서 지방세는 부과할 수 있는 날부터 제1호 및 제2호에 해당하지 아니하는 경우에는 5년이 만료되는 날까지 부과하지 아니하는 경우에는 이를 부과할 수 없다고 하면서, 이 경우 지방세를 부과할 수 있는 날은 대통령령으로 정한다고 규정하고 있고, 같은법시행령 제14조의2제1항 본문 및 제1호에서 법 제30조의4제1항 단서의 규정에 의한 지방세를 부과할 수 있는 날은 법령에서 신고납부하도록 규정된 지방세법에 있어서는 당해 지방세에 대한 신고납부기한의 다음 날을 말한다고 규정하고 있습니다.
- 다. 법원의 판결에서 “1996.5.20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 행하라”는 결정을 받아 소유권이전등기를 하는 경우 취득의 시기는 부동산 취득에 따른 잔금을 지급한 사실이 판결문상 확인이 되는 때에는 판결문상의 잔금지급일로 보아야 할 것이므로, 귀문의 경우 1996.5.20 매매로 취득한 사실이 판결문에 의하여 확인되어 소유권을 이전한다 하더라도 부과제척기간이 경과하여 취득세 납세의무는 없다고 사료되오나(행정자치부 지방세정팀-2508, 2007.7.2.참조), 이에 해당되는지 여부는 법원판결문 등 사실관계를 확인하여 과세권자가 판단할 사항이라 하겠고,
- 라. 등록세는 법제130조제1항에서 부동산등에 관한 등록세의 과세표준은 등기·등록 당시의 가액으로 하고, 제1항의 규정에 의한 과세표준은 등기·등록자의 신고에 의하지만 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 시가표준액에 미달하는 경우에는 시가표준액을 과세표준으로 하고, 제3항에서 법제111조제5항의 규정에 해당하는 경우에는 사실상의 취득가액을 과세표준으로 한다고 규정하고 있으므로, 귀문과 같이 판결문상에 법제111조제5항 규정에 의한 사실상의 취득가격이 입증되지 아니한 경우에는 등기·등록일 현재 신고가액과 시가표준액 중 높은 금액을 적용하여야 할 것으로 사료됩니다.

## 7. 산업단지개발사업시행자 감면 여부 질의

### 【질 의】

조성중인 산업단지 부동산을 산업단지개발사업시행자 변경지정 전에 경락취득한 경우 취득세 등 감면 여부

〈사실관계〉

- 1992. 8. 산업입지및개발에관한법률에 의거 지방산업단지 지정
- 1993. 2. 산업단지개발사업시행자로 ○○공업(주) 지정
- 1994. 4. ○○공업(주) 산업단지조성부지 (주)□□신탁에 개발신탁
- 2002. 3. (주)□□신탁 파산결정으로 ○○지방법원 임의경매 개시결정  
⇒ 산업단지 조성부지 경매유입(산업단지 조성율 90%정도)
- 2004. 2. 조성중인 산업단지 (주)△△이 경락취득
- 2004. 3. 경락취득자 (주)△△이 산업단지개발사업시행자 변경 신청
- 2004. 4. 산업단지개발사업시행자 ○○공업(주)에서 (주)△△로 변경 승인
- 2005. 6. (주)△△ 산업단지 준공 및 분양

### 회 신

가. 지방세법 제276조 제3항에서 산업입지 및 개발에 관한 법률 제16조 규정에 의한 산업단지개발사업시행자가 산업단지를 개발·조성하여 분양 또는 임대할 목적으로 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다고 규정하고 있습니다.

나. 또한 조세법률주의 원칙상 과세요건이나 비과세요건 또는 조세 감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이며, 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석 하는 것은 허용되지 아니하고, 특히 감면요건 규정 가운데 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평원칙에도 부합한다(대법원 2004.5.28. 선고 2003두7392 판결)할 것인바,

다. 귀 문의 경우 조성중인 산업단지 안의 부동산을 경락에 의해 취득한 이후에 산업단지개발사업시행자로 변경지정 받은 경우라면, 취득일 현재에는 산업입지 및 개발에 관한 법률 제16조 규정에 의한 산업단지개발사업시행자에 해당되지 아니하므로 당해 부동산에 대한 취득세와 등록세를 감면할 수 없을 것으로 판단됩니다.

## 8. 연부취득의 시기 질의

### 【질 의】

국유지를 연부로 취득하면서 연부계약일 이전에 계약금을 지급한 경우 취득의 시기는 계약금 지급일인지 아니면 용지매매계약체결인지에 대한 질의

### 회 신

가. 지방세법시행령제73조제1항제1호에서 법 제111조제5항 각호의 1에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일에 취득한 것으로 본다 고 하면서, 같은 조 제5항에서 연부로 취득하는 것으로서 그 취득가액의 총액이 법 제113조의 적용을 받지 아니하는 것에 있어서는 그 사실상의 연부금 지급일을 취득일로 보아 그 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다)을 과세표준으로 하여 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문과 같이 국유지 매수 협의 매수하면서 2007.11.16. 매매대금의 10%(계약금) 및 변상금을 지급하고 추후 매수협약이 확정되어 2007.11.21 대금지급기간을 2년 이상으로 하는 용지매매 본 계약을 체결하는 경우, 용지매매계약 체결 이전에 본 계약을 이행하기 위하여 계약금만 지급한 상태에서는 연부취득에 따른 취득세 납세의무가 성립되었다고 볼 수 없으므로, 본 계약 체결일로부터 매회 연부금 지급 때마다 연부 취득에 따른 취득세 납세의무가 성립하는 것이라 하겠습니다.

## 9. 영유아용 자연체험학습장의 지방세 감면여부 질의

### 【질 의】

영유아용 자연체험학습장이 취득세·등록세 및 재산세 감면대상에 해당되는지와 보육시설 구외에 위치한 주차장에 대하여 재산세를 감면할 수 있는지 여부

### 회 신

가. 지방세법 제272조제5항 본문에서 「영유아보육법」에 의한 영유아보육시설 및 「유아교육법」에 의한 유치원을 설치·운영하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고, 과세기준일 현재 영유아보육시설 및 유치원에 직접 사용하는 부동산에 대하여는 재산세·도시계획세·공공시설세



및 사업소세를 면제한다고 규정하고 있습니다.

나. 영유아보육시설을 운영하는 자가 기존 보육시설과 연접된 토지를 취득한 후 보육시설과 같은 구내가 되도록 울타리를 설치하고 토지의 용도를 변경하여 자연체험학습장으로 사용하는 경우라면 위 규정에 의한 취득세 등의 면제대상으로 불이 타당하다고 사료되나(행정자치부 지방세정팀-4870, 2006.10.9. 참조), 이에 해당되는지 여부는 토지의 사용현황과 규모, 위치 등 사실관계를 과세권자가 확인하여 판단할 사항이라 하겠습니다.

다. 다만, 기존 보육시설 구외에 위치한 주차장은 영유아보육시설에 직접 사용하는 부동산에 해당되는 것으로 보기는 어렵다 하겠으므로, 위 규정에 의한 재산세 면제대상으로 볼 수 없는 것으로 사료됩니다.

## 10. 임시운행차량 경락취득시 매매용으로 취득하는 중고자동차에 해당여부 질의

### 【질 의】

제3자가 신조차를 취득하여 임시운행허가를 받고 8개월이 경과한 자동차(임시번호판 상태)를 자동차매매업자가 경락으로 취득하여 신규등록하는 경우에 매매용으로 취득하는 중고자동차에 해당하는지 여부

### 회 신

가. 시도세 감면조례에서 “자동차관리법에 의하여 자동차관리사업(자동차매매업에 한한다)의 등록을 한 자가 매매용으로 취득하는 중고자동차에 대하여는 취득세를 면제하고, 당해 자동차를 등록하는 경우에 등록세는 지방세법 제132조의 2의 규정에 불구하고 1,000분의 10의 세율을 적용한다”고 규정하고 있고

나. 자동차관리법 제2조 제7호에서 “자동차매매업이라 함은 자동차(신조차 및 이륜자동차를 제외한다)의 매매 또는 매매알선 및 그 등록신청의 대행업으로 하는 것을 말한다”고 규정하고 있습니다.

다. 귀 문의 경우 신규등록이 되지 아니한 자동차를 법원으로부터 경락에 의해 자동차매매업자 명의로 취득하여 신규등록하는 경우라면, 비록 제3자가 신조차를 취득하여 임시운행허가를 받고 약 8개월이 경과한 이후에 매매용으로 취득하는 경우라 하더라도 자동차관리법 제8조의 규정에 의해 신조차로 신규등록이 된 경우이므로, 당해 신조차는 자동차매매업의 등록을 한 자가 매매용으로 취득하는 중고자동차에 해당하지 않을 것으로 판단됩니다.

## 11. 자치단체 출자법인에 대한 출자금액 적용기준 질의

### 【질 의】

지방자치단체가 출자한 법인이 자치단체 출자비율이 46.7%인 상태에서 대중제골프장을 등록(2006.12.18)한 이후 추가로 현물출자(2007.4.21)하여 자치단체 출자비율이 74.1%로 변경된 경우에 대중제골프장 지목변경 취득에 따른 취득세를 면제함에 있어 자치단체 출자비율 적용 기준

### 〈사실관계〉

- 2004. 5. 3 A지방자치단체, B랜드, C사업단은 골프장 및 이와 관련된 일체의 사업을 시행하여 골프장 등을 건설 운영하기 위한 투자협약을 체결함
- 2004. 8.13 ○○컨트리클럽주식회사 설립등기 - 자치단체 출자비율 61.2%
- 2006.12.18 대중제골프장 등록(골프장지목변경일) - 자치단체 출자비율 46.7%
- 2007. 4.21 추가 현물출자 - 자치단체 출자비율 74.1%

※ 등기부 등본상의 자본금액에 의한 투자비율

공동투자계획(협약서)			최초투자금액(2004.8.3)		2005.10.25~2007.4.20		최종투자금액(2007.4.21)	
투자자	투자비율	투자예상액	투자비율	투자예상액	투자비율	투자예상액	투자비율	투자예상액
계	100%	780억원	100%	258억원	100%	338억원	100%	886억원
A지자체	76.9%	600	61.2%	158	46.7%	158	74.1%	656
B랜드	12.8%	100	19.4%	50	29.6%	100	16.9%	150
C사업단	10.3%	80	19.4%	50	23.7%	80	9.0%	80

### 회 신

가. 도세감면조례 제19조제2항에서 지방자치단체가 출자 또는 출연한 법인(단체를 포함한다)이 그 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산(지방세법 제112조제2항 규정에 의한 과세대상 또는 민간 출자분(출연분을 포함한다)이 있는 경우에는 그 해당 부분을 제외한다)에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고, 법인등기에 대하여는 등록세를 면제한다고 규정하고 있습니다.

나. 또한 지방세법 제105조 제5항에서 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우에는 이를 취득으로 본다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제73조 제8항에서 토지의 지목변경에 따른 취득은

토지의 지목이 사실상 변경된 날(사실상 변경된 날이 불분명한 경우에는 공부상 지목이 변경된 날을 말한다)에 취득한 것으로 본다. 이 경우 지목변경일 이전에 임시로 사용하는 부분에 대하여는 사실상 사용하는 날에 취득한 것으로 본다고 규정하고 있습니다.

다. 귀 문의 경우 지방자치단체 출자비율이 46.7%인 법인이 대중제골프장을 신규로 등록한 이후 당해 지방자치단체가 추가로 현물출자하여 그 출자비율이 74.1%로 증가된 경우라면, 골프장은 체육용지로 토지의 지목이 사실상 변경된 날(골프장 등록일)에 지목변경에 따른 취득세 납세의무가 성립되며, 지목변경 취득에 따른 지방자치단체의 출자비율을 적용함에 있어서는 당해 법인의 납세의무성립 당시 지방자치단체가 출자한 비율 만큼에 한해 취득세 등을 면제해야 할 것인바, 현물출자 재산의 취득시기가 당해 지목변경일(골프장 등록일) 이후에 이루어졌으므로 그 증가된 비율에 대하여는 취득세 등 면제대상에서 제외하여야 할 것으로 판단됩니다.

## 12. 장묘관리시설에 대한 지방세 비과세여부 질의

### 【질 의】

지목이 묘지인 토지상에 납골당시설을 건축하였을 경우 당해 납골당 건축물이 등록세 비과세 대상인지 여부

### 회 신

가. 지방세법 제127조 제1항 제5호 및 같은 법 시행령 제96조에서 분묘와 이에 접속된 부속시설물의 부지로 사용되는 토지로서 지적공부상 지목이 묘지인 토지에 관한 등기에 대하여는 등록세를 부과하지 아니한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀 문의 경우 지목이 묘지인 토지상에 납골당시설을 건축하여 등기하는 경우라면, 당해 납골당 건축물에 대한 등기는 토지에 대한 등기에 해당하지 아니하므로 등록세를 비과세하지 아니합니다.

### 13. 종교단체의 용도구분에 의한 비과세 대상 여부 질의

#### 【질 의】

교회가 임야를 취득하여 도시지역의 자연녹지지역 개발행위면적 제한에 의하여 일부면적만 교회를 건축하여 사용하고, 나머지 지역은 조림사업 인가를 받아 교회의 공원용지, 주차장, 기도원 시설로 이용하는 경우 이를 비과세 대상으로 볼 수 있는지의 여부

#### 회 신

가. 「지방세법」 제186조 제1호와 동법 시행령 제136조 제2항에서 종교·제사를 목적으로 하는 단체가 그 사업에 직접 사용하는 부동산은 재산세를 비과세하나 수익사업에 사용하는 경우와 당해 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우에 그 해당 부분에 대하여는 재산세를 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 비영리사업자가 당해 부동산을 ‘그 사업에 직접 사용’한다고 함은 현실적으로 당해 부동산의 사용용도가 비영리사업 자체에 직접 사용되는 것을 의미하고 ‘그 사업에 직접 사용’의 범위는 당해 비영리사업자의 사용목적과 취득목적을 고려하여 실제 사용관계 기준에 따라 객관적으로 판단하여야 하므로 종교사업에 직접 사용하는 부동산에 해당하느냐의 여부에 대한 판단은 과세권자가 구체적인 사실관계 및 관련 증빙자료를 확인하여 판단하여야 할 사항입니다.

### 14. 지방세체납자 출국금지 해제여부 질의

#### 【질 의】

“5천만원 이상의 지방세 체납자가 출국금지기간 중 일부 체납세를 납부하여 체납액이 5천만원 미만으로 되었을 경우” 출국금지 사유가 소멸한 것으로 보고 출국금지의 해제 요청(시도지사가 법무부장관에게)을 하여야 하는지 여부

#### 회 신

가. 출입국관리법 제4조 제1항 제5호에 의하면 법무부장관은 법무부령이 정하는 금액(5천만원) 이상의 국세·관세 또는 지방세를 정당한 사유없이 그 납부기한까지 납부하지 아니한 자에 대하여는 출국을 금

지할 수 있다라고 규정하고 있고, 같은 법 제4조의3 제2항에 의하면 출국금지를 요청한 기관의 장은 출국금지사유가 소멸한 때에는 즉시 법무부장관에게 출국금지의 해제를 요청하여야 한다라고 규정되어 있습니다.

나. 귀문의 경우 “5천만원 이상의 지방세 체납자가 출국금지기간 중 일부 체납액을 납부하여 체납액이 5천만원 미만으로 되었을 경우”에는 출국금지 사유가 소멸한 것으로 보고 출입국관리법 제4조의3 제2항에 의하여 즉시 법무부장관에게 출국금지 해제를 요청하여야 한다라고 판단됩니다.

## 15. 창업중소기업에 대한 취득세 등 감면여부 질의

### 【질 의】

개인사업자가 법인으로 전환하면서 승계 취득하는 사업용 재산이 조세특례제한법 제119조제3항제1호 및 제120조제3항의 규정에 의한 창업중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 취득하는 사업용 재산으로 보아 취득세와 등록세를 면제받을 수 있는지 여부

### 회 신

가. 조세특례제한법 제119조제3항제1호 및 제120조제3항에서 창업중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일부터 2년 이내에 취득하는 사업용재산 및 이에 관한 등기에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다고 규정하고 있는 한편,

나. 같은 법 제6조제4항 본문 및 제2호에서 거주자가 영위하던 사업을 법인으로 전환하여 새로운 법인을 설립하는 경우에는 이를 창업으로 보지 아니한다고 규정하고 있습니다.

다. 귀 문의 경우 개인사업자의 법인전환에 따라 새로이 설립된 법인은 조세특례제한법상 창업중소기업에 해당되는 것으로 보기는 어렵다 하겠으므로, 이러한 법인이 개인사업자의 사업용 재산을 취득 등기하는 경우라면 위 규정에 의한 취득세와 등록세의 면제대상으로 볼 수는 없는 것으로 사료됩니다.

## 16. 콘도미니엄 회원권의 자동연장시 취득세 등 납세의무 성립 여부 질의

### 【질 의】

콘도미니엄회원권의 계약기간이 만료되어 약정서의 규정에 따라 재계약절차 없이 자동연장되는 경우 새로이 취득세 납세의무가 성립하는지 여부

### 회 신

가. 지방세법 제29조제1항제1호에서 취득세를 납부할 의무는 취득세 과세대상 물건을 취득하는 때에 성립한다고 규정하고 있고, 같은 법 제104조제8호에서 취득이라 함은 매매, 교환, 상속, 증여, 기부... 등과 기타 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상·무상을 불문한 일체의 취득을 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 취득세는 과세대상물건의 취득행위에 대하여 과세하는 조세로서 콘도미니엄회원권에 대하여 취득세를 과세하기 위하여는 이에 대한 취득행위가 발생되어야 하는 것이므로, 기존 회원권에 대한 취득가액, 명의변경, 계약기간 등 기존회원권의 내용상 변경없이 단순히 연간사용일수만 조정된 경우라면 새로운 회원권취득에 해당되지 아니한다 할 것으로(행정자치부 세정13407-232, 2002.3.11. 참조),

다. 귀 문의 경우 콘도미니엄회원권을 취득한 후 그 계약기간이 만료되어 약정서의 규정에 따라 기존 회원권에 대한 입회금 반환 및 재계약절차 없이 자동재계약되는 경우라면 이는 새로운 취득이 아닌 계약기간의 연장으로 봄이 타당하다 하겠으므로, 이에 대하여 새로운 취득세 납세의무가 성립된다고 볼 수는 없는 것으로 사료됩니다.

## 17. 피담보채권이 미확정된 근저당권의 일부이전 등기 시 등록세 과세표준

### 【질 의】

단독 근저당권자인 甲이 피담보채권이 미확정된 상태에서 丙에게 계약양도를 원인으로 근저당권 일부 이전등기 하는 경우 등록세 과세표준

### 회 신

가. 지방세법 제131조 제1항에서 부동산에 대한 등기를 받을 때에는 다음 각호의 표준세율에 의하여 등록

- 세를 납부하여야 한다고 한 후 동조 제6호에서 소유권 이외의 물건과 임차권의 설정 및 이전으로서 지상권, 저당권, 전세권, 임차권은 각각 1,000분의 2의 세율로 등록세를 납부하도록 규정하고 있고,
- 나. 등기예규 제880호에서 피담보채권이 확정되기 전에는 양도인 또는 양수인은 근저당권의 기초가 되는 기본계약상의 채권자 지위의 전부 또는 일부 양도 즉 계약 양도, 계약의 일부 양도, 계약가입을 등기원인으로 근저당권이전등기를 신청할 수 있도록 규정하고 있고, 피담보채권이 확정된 후에는 확정채권양도 또는 확정채권 일부양도를 원인으로 근저당권 이전등기를 하도록 규정하고 있습니다.
- 다. 근저당권을 일부 이전함에 있어 피담보 채권이 확정되기 전에는 채권양도를 원인으로 한 이전이 불가능하므로 계약양도를 원인으로 근저당권 이전등기를 신청하여야 하고, 이는 근저당권의 기초가 되는 기본계약상 채권자 지위를 양도하는 것이기 때문에 확정된 채권을 공유한 것과는 달리 보아야 할 것이므로 채권자 지분을 균등한 것으로 보기 어렵다 할 것입니다.
- 라. 따라서 귀문과 같이 甲이 乙에 대하여 근저당권설정 등기를 필한 후 근저당권의 피담보채권이 확정되지 아니한 상태에서 甲이 丙에게 계약양도를 원인으로 근저당권을 일부 이전 등기하는 경우에는 지분의 표시가 없다면 기존 근저당권의 채권최고액 전액을 등록세 과세표준으로 하는 것이 타당하다 할 것입니다.

## 18. 학교법인의 평생교육원용 부동산 비과세 여부 질의

### 【질 의】

고등교육법에 의한 학교법인이 평생교육원 전용의 부동산을 취득할 경우 지방세법 제107조 및 같은 법 시행령 제79조제1항제2호의 규정에 의해 취득세 등의 비과세에 해당하는지 여부

### 회 신

가. 지방세법 제107조제1호 및 제127조제1항제1호, 같은 법 시행령 제79조제1항제2호의 규정에서 초·중등교육법 및 고등교육법에 따른 학교 및 평생교육법에 의한 평생교육시설을 운영하는 평생교육단체가 그 사업에 사용하기 위한 부동산의 취득에 대하여는 취득세 등을 부과하지 아니하나 다만, 대통령령이 정하는 수익사업에 사용하는 경우와 취득일부터 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 취득세 등을 부과한다고 규정하고 있으며,

- 나. 평생교육법 제25조제1항에서 “각급 학교의 장은 당해 학교의 교육환경을 고려하여 그 특성에 맞는 평생교육을 실시할 수 있다”고 규정하고 있고, 그 제3항에서 “각급 학교의 장은 학생·학부모 및 지역주민을 대상으로 교양증진 또는 직업교육을 위한 평생교육시설을 설치할 수 있다. 평생교육시설을 설치한 경우 각급 학교의 장은 관할관청에 이를 보고하여야 한다”고 규정하고 있습니다.
- 다. 귀 문의 경우 평생교육법 제25조의 규정에 따라 평생교육원을 설치하여 운영하고 있는 경우라면, 당해 학교법인은 “평생교육법에 의한 교육시설을 운영하는 평생교육단체”에 해당된다 할 것으로 평생교육사업에 직접 사용하기 위한 부동산의 취득에 대하여는 취득세 등을 비과세하여야 될 것으로 판단되나, 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 사실관계를 확인하여 결정할 사항입니다.

## 19. 건설자금이자의 취득세 과세대상 여부 질의

### 【질 의】

토지 취득시기 이후에 발생한 건설자금이자가 취득세 과세표준에 포함되는지 여부

### 회 신

- 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 비용을 말한다고 하면서 건설자금에 총당한 금액의 이자를 포함한다고 규정하고 있으므로,
- 나. 귀문과 같이 토지를 취득하면서 금융기관으로부터 차입하여 토지취득 비용에 총당한 경우 건설자금이자는 토지의 취득 시점까지 발생한 이자만을 포함하는 것이고, 토지 취득일 이후에 발생한 건설자금이자는 토지취득에 따른 취득세 과세표준에 포함되지 아니하는 것이라 하겠으나, 이에 해당하는지는 과세권자가 사실조사하여 판단할 사항입니다.



## 20. 골프연습장이 공무원 후생복지 사업용 부동산에 해당되는 지 여부 질의

### 【질 의】

공무원의 복리향상을 위해서 일반인에 비하여 이용요금을 30% 이상 할인하고 있고, 이용인원도 대부분이 공무원인 골프연습장을 지방세법 제273조제2항제1호의 규정에 의한 공무원후생복지사업으로 볼 수 있는지 여부

### 회 신

가. 당해 골프연습장이 지방세법 제273조제2항제1호의 규정에 의한 공무원후생복지시설 인지의 여부는 일반인과 공무원을 차별하여 그 시설이 사용되어야 하고 공무원들에게 그 시설에 대한 혜택이 돌아가야 하는 바,  
 나. 그 혜택에 있어서도 시설이용의 우선순위, 시설이용에 소요되는 비용, 시설의 수익성과 운용수익금의 용도, 시설에 대한 홍보내용, 영리목적으로 운용되는 동종의 시설 및 다른 후생복지시설의 이용과 비교되는 내용 등을 모두 고려하여 실질적으로 공무원 복지증진에 기여한다고 판단되는 경우에 이를 후생복지시설이라 할 것(대전고등법원96구3805)이므로 공무원후생복지사업에 해당하는지의 여부에 대한 판단은 과세권자가 구체적인 사실관계 및 관련 증빙자료를 확인하여 판단하여야 할 사항입니다.

## 21. 재산세 납세의무자에 대한 질의

### 【질 의】

시장 재건축 사업의 시행에 있어 조합설립에 동의하지 않은 토지 및 건축물의 소유자를 상대로 재건축조합에서 매도청구권을 행사하여 매도청구소송을 통해 조합설립 부동의자들의 토지 및 건축물의 대금을 법원에 공탁한 경우 2007년도 재산세 납세의무자가 누가 되는지

### 회 신

민법 제487조에서 변제자는 채권자를 위하여 변제의 목적물을 공탁하여 그 채무를 면할 수 있도록 규정하고 있고, 동법 제489조 제1항은 채권자가 공탁을 승인하거나 공탁소에 대하여 공탁물을 받기를 통고하거나 공탁유효의 판결이 확정되기 전까지는 변제자는 공탁물을 회수할 수 있도록 규정하고 있고

시장 재건축사업 인가 후 조합설립에 동의하지 않는 토지 및 건축물 소유자를 상대로 매도청구소송을 통해 대금을 법원에 공탁하였다 하더라도 부동산의 소유권 이전을 받을 자가 해당 부동산에 대한 조정가액의 잔금을 공탁한 경우 언제든지 공탁물을 회수할 수 있으므로 잔금을 지급하지 않은 것으로 보아야 하고 공탁을 하였다든 사유만으로 해당 부동산을 취득하였다고 볼 수는 없을 것입니다. 그러므로, 귀 구의 질의의 경우 재산세의 납세의무자는 공부상 소유자에게 있다고 보는 것이 타당하다고 판단됩니다.

(시군세과-28, 2008.3.17)

## 22. 초고압선 송전선로 연결에 이용된 임야에 대한 별도합산 및 분리과세 대상 해당 여부에 대한 질의

### 【질 의】

산업단지가 조성되면서 산업단지내 변전소와 소유 임야가 경계를 접하고 있어 소유 임야의 정상부분 일부가 초고압선 송전선로를 연결하도록 이용된 경우에 별도합산 또는 분리과세 대상으로 볼 수 있는지 여부

### 회 신

가. 지방세법 제181조 제1항 제1호 내지 제3호에서 토지에 대한 재산세 과세대상의 구분은 종합·별도·분리과세로 구분하고 있으며, 구체적으로 별도합산 과세대상은 동법시행령 제131조의2 제1항 내지 제3항에서, 분리과세 대상은 동법시행령 제132조 제1항 내지 제4항에서, 별도 또는 분리과세 대상 이외는 종합합산 과세대상으로 각각 규정하고 있습니다.

나. 귀 질의의 경우와 같이 산업단지가 조성되면서 산업단지 내의 변전소가 경계를 이루어 초고압선 송전선로 연결로 인하여 귀하 소유 임야의 정상부분의 일부가 이용되더라도 별도합산(지방세법시행령 제131조의2 제3항 제14호 가목 내지 다목의 임야) 또는 분리과세(동법시행령 제132조 제2항 제5호 가목 내지 사목)를 하여야 할 상당한 이유가 있는 임야에 한해서만 별도합산 또는 분리과세 대상에 해당된다 할 것입니다.

다. 귀 질의의 경우에는 귀하 소유 임야의 일부가 초고압선 송전선로 연결로 인해 재산상의 가치가 일부 상실되었다는 이유만으로는 별도합산 또는 분리과세 대상에 해당되지는 아니한다고 판단됩니다.

(시군세과-91, 2008.3.24)

## 23. 주상복합건물의 재산세 부과시 별도합산과세대상의 부속토지 산정방법에 대한 질의

### 【질 의】

주거와 상가를 겸하는 겸용건물(주상복합건물) 부속토지의 재산세 부과시 적용배율초과분(종합합산과세대상) 산정의 기초가 되는 건축물바닥면적의 계산방법

### 회 신

가. 지방세법시행령 제131조의2 제1항 제2호에서 건축물(제1호의 규정에 의한 공장용 건축물을 제외한다)의 부속토지 중 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 건축물의 부속토지를 제외한 건축물의 부속토지에서 건축물의 바닥면적(건물외의 시설물의 경우에는 그 수평투영면적을 말한다)에 제2항의 규정에 의한 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 면적 범위 안의 토지를 별도합산 과세대상으로 규정하고 있고, 동법 제180조 제3호에서 주택의 경우에는 토지와 건축물의 범위에서 제외하도록 규정하고 있습니다.

나. 따라서 주택('07년도 주택분 재산세 과세된 경우 등)과 상가를 겸용하고 있는 주상복합건물의 경우라면, 전체 부속토지 중 별도합산과세대상 토지는 건축물의 바닥면적(122.05㎡)을 주택과 상가의 연면적으로 안분하여 산정한 후 산정된 면적에 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 면적 범위안의 토지만 해당되고, 나머지 부속토지는 종합합산과세대상에 해당된다고 판단됩니다.

(시군세과-95, 2008.3.24)

## 24. 테니스장용 토지의 별도합산과세대상 범위에 대한 질의

### 【질 의】

체육시설인 테니스장이 지방세법 시행령 제131조의2 제3항 제10호에서 규정한 별도합산 과세대상에 포함되는지 여부

### 회 신

가. 구지방세법시행령(2007.12.31 대통령령 제20517호로 개정되기 전의 것) 제131조의2 제3항 제10호에서는 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 의한 대중체육시설업자가 대중체육시설업의 시설기준에

따라 설치하여야 하는 필수시설 중 운동시설용 토지를 별도합산 과세대상으로 규정하고 있고, 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」제10조 및 제11조와 동법 시행규칙 제8조 및 별표4(체육시설업의 시설기준)에서는 테니스장업을 체육시설업의 종류에 포함하고 있지 않습니다.

따라서, 2007년도에는 테니스장이 구지방세법시행령 제131조의2 제3항 제10호의 규정에 의한 별도합산 과세대상 토지에 해당되지 아니하는 것으로 사료됩니다.

다만, 2008년도부터는 귀 질의의 테니스장이 개정된(2007.12.31) 지방세법시행령 제131조의2 제3항 제10호에 의한「부가가치세법」 제5조에 따라 사업자등록을 한 자의 사업에 이용되고 있는 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 제2조에 따른 체육시설용 토지로서 사실상 운동시설에 이용되고 있는 토지에 해당된다면 개정된 지방세법시행령 제131조의2 제3항 제10호의 규정에 따라 별도합산과세대상에 해당된다고 사료됩니다.

(시군세과-97, 2008.3.24)