



질의와 회신

지방세법령 질의·회신

행정안전부 지방세운영과

「지방재정과 지방세」에 소개되는 지방세 관련 질의회신 사례는 구체적인 사실관계의 조사없이 판단한 지방세 관계법령의 일반적인 사항에 관한 것으로서 구체적인 개별사안에 따라 판단이 달라질 수 있으므로, 최종적인 판단은 개별 사안에 대한 구체적인 사실관계를 조사하여 지방세 부과·징수권자인 해당 지방자치단체장이 결정한다는 점을 참고하시기 바랍니다.

1. 주민세(종합소득세할) 과오납급 환급지

질 의

기타소득세에 대한 주민세를 여러 자치단체에 걸쳐 납부(원천징수)하였는데 나중에 종합소득세 경정결정으로 소득세 과오납환부금이 발생한 경우, 원천징수 납부한 주민세에 대한 과오납금을 환부해야 하는 자치단체

회 신

- 가. 지방세법 제130조의 14에는 “소득할에 있어서 과오납금이 있는 때에는 당해 소득할이 과오납된 지방자치단체에서 환부 또는 충당하여야 한다. 다만, 「소득세법」에 의한 확정신고에 따른 소득세의 환급결정으로 인한 과오납금은 환부받을 자의 종합소득세 확정신고 당시의 주소지를 관할하는 지방자치단체에서 환부 또는 충당하여야 한다”고 되어 있는바,
- 나. 소득세법 제73조에 의하면 분리과세이자소득…분리과세기타소득만 있는 자는 종합소득 과세표준 확정신고를 하지 않더라도 과세표준확정신고를 한 것으로 하고 있는 점, 지방세법 제175조 제3항

등에 따르면 종합소득세 과세표준확정신고 또는 경정결정 등으로 더 납부되어야 할 주민세가 발생하는 경우, 그 주민세는 주소지 소재 지방자치단체에 신고납부토록 하고 있는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 기타소득에 대한 주민세를 다른 자치단체에 각각 납부하였다고 하더라도 종합소득할 주민세에 대한 과오납금 환급을 환부해야 할 자치단체는 종합소득세 경정·결정일 당시의 주소지를 관할하는 시장·군수·구청장이라고 판단됩니다.

【지방세운영과-899('08.9.1)】

2. 재개발지역 재산세 납세의무

질 의

「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재개발사업과 관련 재산세 과세기준일(6.1) 현재 건축물에 대한 사용승인은 되었으나 소유권 이전고시가 완료되지 아니한 상태에서 일부 조합원 및 분양받은 자가 잔금을 지급하고 재산세 과세기준일(6.1) 이전에 입주 사용하고 있는 경우에 그 일부 조합원 및 분양받은 자에게 건축물 재산세 납세의무가 있는지 여부

회 신

- 가. 「지방세법」 제183조제1항에서 재산세 과세기준일(6.1) 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다고 규정하고 있으며, 「지방세법시행령」 제73조제4항에서 「도시개발법」에 의한 도시개발사업이나 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업(주택재개발사업 및 도시환경정비사업에 한한다)으로 건축한 주택을 「도시개발법」 제41조의 규정에 의한 환지처분 또는 「도시 및 주거환경정비법」 제54조의 규정에 의한 소유권이전에 의하여 취득하는 경우에는 환지처분 공고일의 다음날 또는 소유권 이전고시일의 다음날을 취득일로 보며, 환지처분 공고일 또는 소유권 이전고시일 이전에 사실상 사용하는 경우에는 그 사실상의 사용일을 취득일로 본다고 규정하고 있고,
- 나. 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제1항에서 사업시행자는 제52조제3항 및 제4항의 규정에 의한 고시가 있는 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할 절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 사항을 분양을 받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 하며,



- 다. 「지방세법」 제183조제1항에서 재산세 납세의무자는 재산세 과세기준일(6.1) 현재 재산을 ‘사실상 소유하고 있는 자’로 규정하고, 그 재산을 ‘사실상 소유하고 있는 자’는 동법시행령 제73조에서 규정된 취득시기가 도래되어 당해 부동산을 취득한 자를 의미하므로
- 라. 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재개발사업과 관련 재산세 과세기준일(6.1) 현재 건축물에 대하여 사용승인은 받았으나 소유권 이전고시가 완료되지 아니한 상태에서 일부 조합원 및 분양받은 자가 잔금을 지급하고 입주 사용하고 있는 경우라면 그 일부 조합원 및 분양받은 자에게 재산세 납세의무가 있다고 볼 수 있으므로 귀 시의 의견(을설)이 타당한 것으로 사료됩니다.

【지방세운영과-962('08.9.3)】

3. 기업부설연구소의 이전에 따른 재산세 감면 여부

질 의

과학기술부장관의 인정을 받은 기업부설연구소가 재산세 과세기준일(6.1) 현재 다른 자치단체로 이전하기 위하여 기업부설연구소를 건축중인 경우 재산세 감면 해당 여부(당해 건축중인 기업부설연구소가 「지방세법시행령」 제228조에 의한 교육과학기술부장관의 인정을 받은 기업부설연구소에 해당되는지 여부)

회 신

- 가. 「지방세법」 제282조에서 재산세 과세기준일(6.1) 현재 기업부설연구소용에 직접 사용하는 부동산에 대하여 재산세를 면제한다고 규정하고, 동법시행령 제228조에서 기업부설연구소라함은 토지 또는 건축물을 취득한 후 4년이내에 「기술개발촉진법」 제7조제1항제2호의 규정에 의한 기준을 갖춘 연구소로서 교육과학기술부장관의 인정을 받은 것을 말하며, 동시행령 제230조에서 토지에 대한 재산세의 감면규정을 적용함에 있어 직접사용의 범위에는 당해 법인의 고유업무에 사용할 건축물을 건축중인 경우를 포함한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 「기술개발촉진법」 제7조제1항제2호에서 교육과학기술부장관은 핵심기술을 중점적으로 개발하기 위한 연구 개발사업에 관한 계획을 수립하고, 연도별로 연구과제를 선정하여 연구인력·시설 등 대통령령이 정하는 정하는 기준에 해당하는 기업부설연구소와 협약을 맺어 연구하게 할 수 있다고 규정하고, 동법시행령 제15조제1항에서 기업부설연구소라함은 일정 연구전담요원을 늘 확보하고,

독립된 연구시설을 갖춘 기업부설연구기관으로서, 교육과학기술부령이 정하는 사항을 신고하여 교육과학기술부장관의 인정을 받는 기관을 말한다고 규정하며, 동법시행규칙 제7조제2항에서 기업부설연구소로 인정을 받으려는 자는 연구사업개요서, 연구소의 조직 및 직원현황, 연구시설명세서 등의 서류를 첨부하여 한국산업기술협회장에게 제출하여야 하며, 동규칙 동조 제3항에서 제2항의 규정에 의한 신고를 받고 기업부설연구소를 인정할 때에는 기업부설연구소인정서를 교부해야 한다고 규정하고 있습니다.

다. 또한 교육과학기술부장관의 인정을 받은 기업부설연구소가 다른 지역으로 이전하기 위해 이전 예정 기업부설연구소를 건축 중인 경우, 건축중인 이전 예정 연구소는 「기술개발촉진법」 제7조제1항제2호에 의해 교육과학기술부장관의 인정을 받은 기업부설연구소에 해당되지 않는다는 교육과학기술부의 의견(교육과학기술부 과학기술전략과-1303, '08.8.29)이 있었습니다.

라. 귀 문의 교육과학기술부장관의 인정을 받은 기업부설연구소가 재산세 과세기준일(6.1) 현재 다른 지역으로 이전하기 위하여 건축중인 경우는 「기술개발촉진법」 제7조제1항제2호의 규정에 의한 교육과학기술부장관의 인정을 받은 경우에 해당되지 않으므로, 재산세 과세기준일(6.1) 현재 교육과학기술부장관의 인정을 받고 기업부설연구소용에 직접 사용하는 부동산으로 볼 수 없어 재산세 면제대상에 해당되지 않는 것으로 사료되나, 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-910('08.9.1)】

4. 농업회사법인 취득세 등 감면여부

질 의

개인소유 축사 등 농업용 부동산을 설립된지 2년 미만의 농업회사법인이 매매를 원인으로 취득하는 경우 취·등록세 감면여부

회 신

가. 지방세법 제266조 제7항 및 그 제1호에서 농업·농촌및식품산업기본법 제29조 규정에 따른 농업회사법인이 영농에 직접 사용하기 위하여 창업 후 2년 이내에 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다고 규정하고 있습니다.



나. 귀문의 경우 개인소유 축사 등 농업용부동산을 설립(창업)된 지 2년 미만의 농업회사법인이 매매를 원인으로 취득하는 경우라도, 농업회사법인이 창업 후 2년 이내에 취득하여 영농(농업·농촌및식품 산업기본법 시행령 제2조에 규정된 작물재배업, 축산업, 임업)에 직접 사용하는 경우에 한하여 취·등록세의 면제대상에 해당된다고 사료됩니다만, 이에 해당여부는 당해 과세관청이 사실조사로 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-932('08.9.2)】

5. 취득세 등이 비과세되는 “마을회 등”에 해당여부

질 의

마을의 당사신을 모시고 계원간 친목 및 상부상조와 지역발전에 기여함을 목적으로 구성된 마을당사계를 취득세 등이 비과세 되는 “마을회 등”으로 볼 수 있는지 여부

회 신

가. 지방세법 제107조 및 그 제2호와 같은법 제127조 제1항 제2호에서 “마을회 등” 주민공동체의 주민공동소유를 위한 부동산의 취득등기에 대하여는 취득세와 등록세를 부과하지 아니한다고 규정하고 있고, 같은법 시행령 제78조의 3에서 법 제107조 제2호에서 규정하고 있는 “마을회 등”이라 함은 마을주민의 복지증진을 도모하기 위하여 마을주민만으로 구성된 조직을 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문 마을당사계가 당사신을 모시는 계원간의 친목 및 상부상조를 통하여 지역발전에 기여할 목적으로 조직되었다면 마을주민의 복지증진을 도모하기 위하여 마을주민만으로 구성된 “마을회 등”에 해당한다고 보기 어렵다 할 것이나, 이에 해당여부는 당해 과세권자가 당사계의 구성원 및 재무활동 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-933('08.9.2)】

6. 재산세 종과세 해당 여부

질 의

건축물대장상 유흥주점으로 등록되어 있으나, 전기공급이 단전되고 집기일체를 명도하고 비워뒀을 경우 토지분 재산세가 고율분리과세대상에 해당되는지 여부

회 신

가. 「지방세법」 제182조제1항제2호다목에서 재산세 과세기준일(6.1) 현재 동법 제112조제2항의 규정에 의한 고급오락장용 토지로서 대통령령이 정하는 토지에 대하여는 고율분리과세(과세표준의 1000분의40)한다고 규정하고 있고, 동법시행령 제84조의3제4항제5호에서 법 제112조제2항제4호의 규정에서 유흥주점으로 보는 대통령령이 정하는 건축물과 그 부속토지라함은 「식품위생법」에 의한 유흥주점영업으로서 손님이 춤을 출 수 있도록 객석과 구분된 무도장을 설치한 무도유흥주점(카바레·나이트클럽·디스코클럽 등) 영업장소(영업장 면적이 100제곱미터를 초과하는 것에 한한다) 또는 유흥접객원(상시 고용되지 아니한 자를 포함한다)으로 하여금 유흥을 돋우는 룸살롱 및 요정영업으로서 별도의 반영구적으로 구획된 객실면적이 영업장면적(전용면적에 한한다)의 100분의 50이거나 객실의 수가 5개 이상인 영업장소 다만, 영업장의 면적(공용면적을 포함한다)이 100제곱미터를 초과하는 것에 한한다고 규정하고 있으며, 동법시행령 제143조에서 재산세의 과세 대상 물건이 공부상 등재현황과 사실상의 현황이 상이한 경우에는 사실상의 현황에 의하여 재산세를 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 유흥주점의 여부를 판단하는 기준은 현황을 객관적으로 판단하여 유흥주점으로서의 실체를 갖추고 있었는지 여부에 달려있는 것일 뿐 인·허가를 받았는지 또는 실제 영업중인지 여부로 판단하는 것이 아닙니다.(대법원 판결 1997누9154, '97.9.26 / 2008두7847, '08.7.24 참조)

다. 귀 질의의 경우 유흥주점에 해당되는지 여부의 판단은 재산세 과세기준일(6.1) 현재 유흥주점으로 인·허가를 받았는지 또는 실제 영업중인지 여부로 판단하는 것이 아닌 그 현황을 보고 그 실체가 지방세법시행령 제84조의3제4항제5호의 유흥주점에 해당되는지 여부로 판단할 사항으로 과세권자인 자치단체장이 그 구체적인 사실관계 및 현황을 확인하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-968('08.9.3)】

7. 개인기업의 법인전환시 “정당한 사유” 해당여부

질 의

개인기업이 협동화사업단지 내에서 사업용재산에 대한 취득세 등을 면제받은 후 조세특례제한법제32조의 규정에 따른 사업양수도방식으로 법인전환하는 경우 “정당한 사유”로 볼 수 있는지 여부

<사실관계>

- ① '05.6.29 : 협동화사업실천계획 승인
- ② '06.3.31 : 협동화사업단지 내 공장신축 취득세 등 면제(A개인사업자)
- ③ '07.7.20 : 위 공장 소재지에 A(공동대표이사)가 법인설립
- ④ '07.7.31 : 조특법 제32조 사업양수도방법에 따라 A의 법인전환

회 신

가. 충청남도세 감면조례 제17조 제1항제2호 및 제2항제3호에서 「중소기업진흥 및 제품구매촉진에 관한 법률」의 규정에 의하여 조성된 협동화산업단지 안에서 동법의 규정에 의한 협동화사업실천계획 승인을 얻어 「지방세법 시행규칙」별표 3의 업종의 협동화사업을 영위하기 위하여 최초로 부동산을 취득하는 추진 주체 및 참가업체에 해당하는 자가 당해 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산(이미 사업용으로 사용하던 부동산을 승계취득하는 경우는 제외한다)에 대하여는 취득세를 면제하고, 그 취득일부터 2월 이내에 등기하는 경우에는 등록세를 면제하나, 정당한 사유 없이 취득한 날부터 1년 이내에 지정한 공장 또는 사업에 직접 사용하지 아니하는 경우와 5년 이내에 매각하거나 다른 용도에 사용하는 경우에는 면제된 취득세와 등록세를 추징한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문 개인기업이 협동화사업단지 내에서 사업용재산에 대한 취득세 등을 면제받은 후 조세특례제한법제32조의 규정에 따른 포괄적 사업양수도방식으로 법인전환하는 경우라면, 이는 실질적으로는 동일한 사업주가 사업의 운영형태만을 바꾸는 것에 불과하다(대법원 2003.3.14. 선고 2002두12182 판결)할 것이므로 법인전환에 따라 소유권이 이전되는 것은 “정당한 사유”가 있다 할 것이나, 이에 해당여부는 당해 과세권자가 법인장부 등 관련자료를 사실조사 후 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-969('08.9.3)】

8. 등록세 과세표준

질 의

택지개발 사업지구 내 법인이 신축준공한 아파트를 갑(甲)이 분양 취득하여 등기당시 구획정리가 완료되지 않아 대지권을 등기할 수 없는 상태에서 토지분의 지분등기를 하지 않고 건물(전유+공유)등기만 하는 경우 등록세 과세표준

회 신

가. 지방세법 제124조에서 등록세는 재산권 기타 권리의 취득·이전·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기 또는 등록(등재를 포함한다. 이하 같다)하는 경우에 그 등기 또는 등록을 받는 자에게 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 지방세법 제130조 제3항에서 법제111조 제5항의 규정에 해당하는 경우에는 제2항의 규정에 불구하고 동조 동항의 규정에 의한 사실상의 취득가액을 과세표준으로 한다고 규정하고 있고, 동법 제111조 제5항 제3호에서 판결문·법인장부 중 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득가격이 입증되는 취득으로 규정하고 있습니다.

다. 귀 문의 경우 택지개발사업지구 내 공동주택을 甲이 법인으로부터 분양취득하고 택지구획정리가 확정되지 않아 대지권등기를 할 수 없는 상태에서 건물 부분에 대한 소유권이전등기만을 이행하는 경우 사실상의 취득가격(분양금액)에서 토지부분에 대한 가액을 제외한 가격을 등록세 과세표준으로 적용하여야 할 것으로 판단되며, 토지부분에 대한 등록세는 추후 택지개발지구의 구획정리가 완료되어 대지권 등기를 이행하는 때 신고납부 하여야 할 것입니다.

【지방세운영과-1037('08.9.8)】

9. 창업보육센타에 대한 재산세 감면여부

질 의

「중소기업창업지원법」에 의하여 지정된 창업보육센터가 보유한 재산 중 일부를 다른 지정받



은 창업보육센타에 위탁운영 할 경우 ① 다른 창업보육센타에 위탁운영하는 재산이 재산세 감면대상에 해당되는지 여부 ② 감면대상에 해당되지 않을 경우 토지분 재산세 부과에서 건물에 연접된 다른 토지의 감면대상 구분

회신

가. 「지방세법」 제280조제4항에서 「중소기업창업지원법」에 의하여 창업보육센타의 지정을 받은 자가 창업보육센타에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 재산세의 100분의 50을 경감한다고 규정하고 있고, 「중소기업창업지원법」 제6조제1항에서 창업보육센타를 설립·운영하려는 자로서 이 법에 따른 지원을 받으려는 자는 창업자가 이용할 수 있는 시험 기기나 계측기기 등의 장비와 10인 이상의 창업가가 사용할 수 있는 500인 이상의 시설을 갖추고 경영할 분야의 박사학위 소지자, 「변호사법」에 따른 변호사, 그 밖에 대통령령으로 정하는 전문인력 중 2명 이상을 확보하고, 창업보육센타사업을 수행하기 위한 사업계획 등이 지식경제부령으로 정하는 기준에 맞추어서 중소기업청장의 지정을 받아야 한다고 규정하고 있습니다.

나. 「지방세법」 제280조제4항에서 ‘직접 사용하기 위하여’는 감면 받을 사업자가 감면의 목적대로 제3자에게 위탁함이 없이 직접 그 사업을 영위하고 있는 것을 말하는 것으로 ①의 경우 재산세 과세기준일(6.1) 현재 비록 위탁받은 자가 동일한 사업을 하고 있는 다른 감면대상사업자라고 하여도 직접 사용한다고 볼 수 없을 것이며

다. 건축물의 부속토지라 함은 당해 건축물과 경제적 일체를 이루고 있는 토지로서 사회통념상 건축물 용도에 따른 토지의 객관적 이용현황에 따라 결정되는 것이라 하겠으므로 일단의 토지가 1구의 건축물에 부속되는지 여부에 대한 판단은 담장, 철책, 이용현황, 사용권 유무 등 객관적인 사실에 의하여 판단하는 것으로 ②의 경우 일단의 토지가 1구의 건축물에 부속되어 있고 감면대상 건축물과 감면제외 대상 건축물의 부지가 별도의 구획 없이 경계를 같이 하는 경우라면 전체부지 면적에서 전체 건축물 연면적 중 과세대상 건축물 연면적비율과 감면대상 건축물 연면적비율을 안분하여 구분하여야 할 것으로 사료됩니다.

【지방세운영과-1073('08.9.9)】

10. 소유권말소등기이전절차로 원상회복 되는 경우 취득세 납세의무 성립 여부

질 의

법원의 화해결정(2008자11)에 따라 소유권말소등기절차를 이행함으로써 당초 소유자에게 소유권이 원상회복되는 경우 원상회복을 받는 자는 취득세 납세의무가 있는지 여부

회 신

가. 지방세법 제104조 제8호에서 취득이란 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 기타 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상무상을 불문한 일체의 취득이라고 규정하고, 동법 제105조 제1항에서 취득세는 부동산 등의 취득에 대하여 당해 취득물건 소재지의 도에서 그 취득자에게 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 법원의 화해조서에 의하여 피 신청인은 신청인에게 전주지방법원 군산지원 1988.3.9. 접수 제9716호로 마친 소유권이전등기의 말소절차를 이행하라는 결정을 받아 소유권말소등기를 이행함으로써 당초 소유자에게 소유권이 원상회복되는 경우라면 원상회복 조치의 결과로 소유권을 환원 받는 자는 취득세 납세의무가 성립되지 않는다고(대법원93누11319, 1993.9.14 참조) 사료되오나, 이에 해당하는지는 과세권자가 화해조서, 등기부등본등 관계자료를 확인하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1095('08.9.9)】

11. 전세권 이전에 따른 등록세 세율

질 의

보건복지부고시 제111호(2007.11.30.)에 근거 장애인생산시설에 대한 한국장애인복지시설협회에서 한국장애인직업재활시설협회로 업무조정권이 인계됨에 따라 종전에 설정된 전세권을 한국장애인직업재활시설협회로 이전하는 경우 등록세 세율



회신

가. 지방세법 제131조 제1항에서 부동산에 대한 등기를 받을 때에는 다음 각호의 표준세율에 의하여 등록세를 납부하여야 한다고 한 후 동조 제6호에서 소유권 이외의 물권과 임차권의 설정 및 이전으로서 지상권, 저당권, 전세권, 임차권은 각각 1,000분의 2의 세율로 등록세를 납부하도록 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 전세권설정자인 甲과 전세권자인 乙(한국장애인복지시설협회)이 전세권설정등기 후 관계법령의 개정으로 장애인생산시설에 대한 운영주체가 한국장애인복지시설협회에서 한국장애인직업재활시설협회로 변경됨에 따라 기존에 설정된 전세권을 乙에서 丙(한국장애인직업재활시설협회)으로 이전하는 경우에는 乙을 등기의무자로 하여 丙에게 전세권 이전등기가 이행되는 것이므로 지방세법 제131조 제1항 제6호(4)의 세율을 적용하여 등록세를 납부하여야 할 것으로 사료됩니다.

【지방세운영과-1096('08.9.9)】

12. 재산세 납세의무자

질의

미등기 토지의 토지대장상 소유자인 갑이 사망하고, 을이 오랜 기간 재산세를 납부하며 사용하고 있던 중 갑의 주된 상속자인 병이 재산세 납세의무자 변경 신청을 요구했을 경우 토지분 재산세의 납세의무자 관계

회신

가. 「지방세법」 제183조제1항에서 재산세 과세기준일(6.1) 현재 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다고 규정하고 있고, 동법동조제2항에서 제1항의 규정에 불구하고 재산세 과세기준일(6.1) 현재 공부상의 소유자가 매매 등의 사유로 소유권에 변동이 있었음에도 이를 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없는 때에는 공부상의 소유자가 납세의무가 있고, 상속이 개시된 재산으로서 상속등기가 이행되지 아니하고 사실상의 소유자를 신고하지 아니한 때에는 행정안전부령이 정하는 주된 상속자가 납세의무가 있으며, 동법동조제3항에서 재산세 과세기준일(6.1)

현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인 할 수 없는 경우에는 그 사용자가 재산세를 납부할 의무가 있다고 규정하고 있습니다.

나. 「지방세법」 제183조제1항에서 ‘재산을 사실상 소유하고 있는 자’라 함은 공부상소유자로 등재된 여부를 불문하고 당해 토지에 대한 실질적인 소유권을 가지고 있는 자를 말하고, 동법동조제3항에서 ‘사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우’라 함은 소유권의 귀속 자체에 분쟁이 생겨 소송중에 있거나 공부상 소유자가 생사불명 또는 행방불명되어 오랜 기간 동안 그 소유자가 관리하고 있지 아니한 상태에 있는 토지 등을 말한다고 보아야 할 것이므로 귀 문 ‘재산세 납세의무자’ 관련 질의는 과세권자인 해당 자치단체장이 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 사항으로 사료됩니다.

【지방세운영과-1109('08.9.9)】

13. 제3자의 지방세 과세자료 신청시 위임장의 범위

질 의

제3자가 납세증명서 발급신청시 납세의무자의 위임장을 첨부하도록 하고 있는바, 위 위임장이 지방세납세증명서외에 다른 증명서 발급에도 효력이 있는지 여부

회 신

가. 지방세법 제69조의 규정에 의하면 세무공무원은 납세의무자가 아닌 다른 사람에게 지방세 관련 자료를 제공하지 못하도록 되어 있으나, 납세의무자의 위임이 있는 경우에는 납세의무자가 신청한 것으로 보아 납세증명서 발급 및 지방세 관련 자료를 제공하고 있습니다. 이 경우, 납세의무자의 위임의사 확인은 납세의무자의 위임의사를 날인한 위임장과 위임받은 사람의 신분증 등 확인을 종합하여 납세증명서 발급기관인 과세관청의 판단에 의하고 있습니다. 다만, 귀하의 경우와 같이 지방세수납리스트 등 지방세 과세자료를 제공할 경우에는 위임장 제출 등에 대한 명문규정이 없으므로 과세관청은 납세증명서 발급 신청시 제출토록 되어 있는 위임장에 준하여 납세의무자의 위임 여부를 확인해야 할 사안이라고 판단됩니다.

【지방세운영과-1208('08.9.12)】

14. 재산세 과세대상 구분

질 의

재산세 과세기준일(6.1) 현재 소유 토지위에 타인의 불법건축물(콘테이너)이 존치하고 있는 경우 당해 토지에 대한 재산세 과세를 종합합산으로 과세함이 적법한지 여부

회 신

가. 「지방세법」 제138조제1항에서 재산세 과세기준일(6.1) 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자를 재산세 납세의무가 있다고 규정하고 있으며, 동법 제182조제1항제1호에서 토지에 대한 재산세 과세대상은 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상으로 구분하며 동법동조동항제2호 및 제3호에서 규정하는 별도합산과세대상 및 분리과세대상에 해당하는 토지이외의 토지에 대하여는 종합합산과세대상으로 구분한다고 규정하고 있으며, 「지방세법시행령」 제131조의2에서 「건축법」 등 관계법령의 규정에 따라 허가 등을 받아야 할 건축물로서 허가 등을 받지 아니한 건축물 또는 사용승인을 받아야 할 건축물로서 사용승인(임시사용승인을 포함한다)을 받지 아니하고 사용중인 건축물의 부속토지는 건축물의 부속토지로 보지 않아 별도합산 대상에서 제외한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀 문의 경우 당해 토지위에 있는 건축물이 건축허가나 사용승인을 받아야 할 건축물로서 허가나 승인을 받지 않았고, 당해 토지가 「지방세법」 제182조제1항제2호 및 제3호의 별도합산과세대상 및 분리과세대상 토지에 해당되지 않는 경우라면 종합합산 과세대상이라 사료되나, 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1237('08.9.17)】

15. 기부채납 취득세 등 비과세 여부

질 의

“주택건설사업 승인일” 이전에 당해 자치단체로부터 도로·공원 등 기부채납 내용이 포함된

교통영향평가심의의 결과를 통보 받은 후 취득한 경우, 국가 등에 기부채납을 조건으로 취득한 부동산에 해당하는지 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. 기부채납은 기부자가 그의 소유재산을 국가나 지방자치단체의 공유재산으로 증여하는 의사표시를 하고, 국가나 지방자치단체는 이를 승낙하는 채납의 의사표시를 함으로서 성립하는 증여계약(대법원 1996.11.8. 선고 96다20581 판결)이므로

다. 귀문의 경우 당해 자치단체로부터 주택건설사업 승인절차의 하나인 교통영향평가심의의 결과를 통보 받은 경우라도, 구체적으로 공공시설용지로 편입될 토지에 관하여 기부채납을 하도록 승인조건을 부과하는 “주택건설사업 승인일” 이전에 부동산을 취득한 경우라면, 이는 기부채납에 대한 의사의 합치가 있었던 것(대법원판례 2003다43346 판결, 2005.5.12.선고)으로 볼 수 없어 기부채납을 조건으로 취득한 부동산에 해당되지 아니한다고 판단됩니다만, 이에 해당여부는 당해 과세권자가 사실조사를 통하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1222('08.9.16)】

16. 연부취득 중 과점주주 시 취득세 과세표준

질 의

비상장법인인 선박을 연부취득 중에 있는 상태에서 과점주주의 지분이 증가한 경우 과점주주 취득세 과세표준은 매회 지급한 연부금액인지 아니면 선박취득 예정금액 전액인지 여부

회 신

가. 지방세법 제111조 제1항에서 취득세의 과세표준은 취득당시의 가액으로 하고 다만 연부로 취득하는 경우에는 연부금액으로 한다고 규정하고 있고, 동법 동조 제4항에서 제105조 제6항의 규정에



의하여 과점주주가 취득한 것으로 보는 당해 법인의 부동산·차량·기계장비·입목·항공기·선박 등에 대한 과세표준은 그 부동산·차량·기계장비·입목·항공기·선박 등의 총가액을 그 법인의 주식 또는 출자의 총수로써 나눈 가액에 과점주주가 취득한 주식 또는 출자의 수를 곱한 금액을 과세표준으로 한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 비상장법인(주식발행법인)이 선박을 연부로 취득하고 매회 연부금을 지급하고 있는 상태에서 당해법인의 과점주주 지분이 증가된 경우에는 과점주주 취득세 납세의무 성립시점까지 선박대금으로서 지급한 연부금액이 과점주주가 취득한 자산(선박)의 가액이 되는 것이므로 이에 대한 가액에 과점주주가 취득한 주식 또는 출자의 총수를 곱한 금액을 과점주주 주식취득에 따른 취득세 과세표준으로 하여야 할 것으로 사료되으나, 이에 해당하는지는 과세권자가 구체적인 사실 관계를 확인한 후 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1260('08.9.17)】

17. 재산세 감면여부

질 의

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제13호의 규정에 의한 항만부지로서 동법에 의해 도시관리계획결정 및 도시관리계획의 지형도면이 고시된 토지이나 실제 항만시설이 설치되어 있지 않은 경우 토지에 대한 재산세 및 도시계획세가 감면 및 과세대상에서 제외 되는지 여부

회 신

가. 「인천시서구감면조례」 제13조제1항에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제13호의 규정에 의한 공공시설용지로서 동법 제30조 및 제32조의 규정에 의하여 도시관리계획결정 및 도시관리계획에 의한 지형도면이 고시된 토지의 경우 그 해당 부분에 대하여는 재산세의 100분의50을 경감한다고 규정하고 있고, 「지방세법」 제235조제1항에서 도시계획세는 도시계획사업에 필요한 비용에 충당하기 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조의 규정에 의한 도시지역안에 있는 대통령령으로 정하는 토지·건축물 또는 주택을 과세대상으로 하여 토지·건축물 또는 주택

소재지의 특별시장·광역시장 또는 시장·군수가 보통징수 방법에 의하여 부과징수 하고, 동법동조 제2항에서 제1항의 규정에 의한 과세대상 토지로서 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 지형도면의 고시된 공공시설용지 또는 개발제한구역으로 지정된 토지중 지상건축물·골프장·유원지 기타 이용시설이 있는 토지외의 토지에 대하여는 도시계획세 과세대상에서 제외한다고 규정하고 있습니다.

나. 「국토의계획 및 이용에 관한법률」 제2조제13호 공공시설이라 함은 도로·공원·철도·수도 그 밖에 대통령령이 정하는 공공용시설을 말하며 동법시행령 제4조에서 법 제2조제13호에서 “그 밖에 대통령령이 정하는 공공용시설”이라 함은 항만·공항·운하·광장·녹지·공공용지·공동구·하천·유수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비·하수도·구거와 행정청이 설치하는 주차장·운동장·저수지·화장장·공동묘지·납골시설을 규정하고 있고, 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제6항에서 국토해양부장관 또는 시·도지사는 도시관리계획결정한 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 이를 고시하고, 국토해양부장관 또는 도지사는 관계서류를 관계 특별시장·광역시장·시장 또는 군수에게 송부하여 일반이 열람할 수 있도록 하여야 하며 특별시장·광역시장은 관계서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다고 규정하며, 동법 제32조제4항에서 국토해양부장관 또는 시·도지사는 직접 지형도면을 작성하거나 지형도면을 승인할 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 이를 고시하고, 국토해양부장관 또는 도지사는 관계 서류를 관계 특별시장·광역시장·시장 또는 군수에게 송부하여 일반이 열람 할 수 있도록 하여야 하며 특별시장·광역시장은 관계 서류를 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다고 규정하고 있습니다.

다. 조세법률주의 원칙상 과세요건이나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는한 법문대로 해석하여야 하고 합리적인 이유 없이 확장 또는 축소 해석하거나 유추 해석하는 것은 허용되지 아니하므로 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에 따라 항만부지를 도시계획시설결정은 있었으나 실제 항만시설이 설치되지 않았다는 사유로 공공시설용지가 아니라고 하여 재산세의 경감대상이 아닌 것으로 보거나 도시계획세의 과세대상으로 보는 것은 위 인천광역시서구세감면조례 및 지방세법 관련 조항의 법문에 반하여 경감규정 등을 부당하게 축소하는 것으로 허용 될 수 없으므로(감사원 심사결정 2008-26, '08.7.17)

라. 귀 문의 경우 재산세 과세기준일(6.1) 현재 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 항만부지로서 동법에 의한 도시관리계획 및 도시관리계획에 의한 지형도면이 고시된 토지의 경우라면 실제 항만시설이 설치되어 있지 않은 토지의 경우라도 재산세가 감면되고 도시계획세가 과세 대상에서 제외된다고 사료되나 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1290('08.9.18)】



18. 납세보증인 재산의 압류처분

질 의

A사가 취득세를 체납함에 따라 B사는 A사의 체납액을 12회 분할납부하기로 하였고, C사는 B사의 분할납부 보증을 하였는데 B사가 분할납부 약속을 이행하지 않은 경우, 과세관청이 C사의 재산을 사전 예고없이 압류처분한 것이 정당한지 여부와, C사가 B사를 대신하여 체납액의 일부를 납부한 것이 압류해제사유가 되는 지 여부

회 신

가. 국세기본법 제2조 제10호에는 “‘납세자’라 함은 납세의무자(연대납세의무자와 납세자에 갈음하여 납부할 의무가 생긴 경우의 제2차 납세의무자 및 보증인을 포함한다)와 세법에 의하여 국세를 징수하여 납부할 의무를 지는 자를 말한다”고 되어 있고, 같은 조 제13호에는 “‘보증인’이라 함은 납세자의 국세·가산금 또는 체납처분비의 납부를 보증한 자를 말한다”고 되어 있는 바, 귀 문의 경우와 같이 C사가 B사의 납세의무를 보증한 경우라면 C사는 국세기본법 제2조에 의한 납세자의무자로서의 지위에 있다고 보이며, 또한 과세관청으로부터 확인한 바에 의하면 과세관청은 B사 및 C사가 과세관청에 제출한 분납계획서에 대한 지방세 납부안내를 하면서 분할납부계획 미이행시 체납처분 및 행정규제를 한다는 안내를 한 것으로 확인되고 있습니다. 한편, C사가 B사의 체납액을 일부 납부하였다고 하더라도 C사의 재산압류의 해제여부는 A,B,C사의 납부의지, 체납경력, 징수가능력 여부 등을 종합적으로 검토하여 당해 징수권자인 지방자치단체의 장이 결정해야 할 사항임을 이해하여 주시기 바랍니다.

【지방세운영과-1329('08.9.22)】

19. 재건축조합원 지위승계 시 취득세 및 등록세 과세표준

질 의

재건축아파트 조합원의 지위를 승계하면서 토지를 취득 시 취·등록세 과세표준 및 신축아파트 준공 시 취·등록세 과세표준

회신

가. 지방세법 제111조 제2항에서 취득세의 과세표준은 취득자가 신고한 가액에 의하되, 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 시가표준액에 미달하는 때에는 그 시가표준액에 의한다고 규정하고 있고, 동법 동조 제5항에서 다음에 계기하는 취득에 대하여는 제2항 단서 및 제3항의 규정에 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액에 의한다고 하면서 제5호에서 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조의 규정에 의한 신고서를 제출하여 동법 제28조의 규정에 의하여 검증이 이루어진 취득에 대하여는 사실상의 취득가격을 적용한다고 규정하고 있습니다.

나. 재개발·재건축 조합원의 지위를 승계하는 경우 『공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률』에서 관리처분계획인가로 인하여 재건축·재개발조합 아파트의 입주자로 선정된 지위승계에 따른 조합원의 종전 토지신고 시 권리가격(감정평가액)을 초과하면 그 차이만큼은 추가지불액(프리미엄)으로 기재하도록 하고 이를 합한 가격을 실거래가격으로 신고하도록 하고 검증하고 있으므로, 귀문의 경우 재건축조합원의 지위승계에 따른 부동산을 취득한 경우에는 법제111조 제5항 제5호의 규정에 따라 신고하고 검증받은 가격인 종전 토지가액에 추가지불액을 합한 실제거래가액이 취·등록세 과세표준이 되는 것이며, 다만 추가분담금은 건축비용과 관련된 금액이므로 취득가격에서 제외되는 것입니다.

다. 재건축아파트 신축공사 완료로 조합원이 건축물을 원시취득 하는 경우 이에 따른 취득세 및 등록세 과세표준액은 당해 신축건물을 위하여 직·간접적으로 소요된 공사비용이 법인장부에 의하여 입증되는 가격이라 하겠습니까.

【지방세운영과-1300('08.9.19)】

20. 학술연구단체 등 해당여부

질의

농촌문화의 계승·발전 사업(24%)과 농업인의 복지증진 사업(29%) 및 농업인 자녀를 위한 장학사업(32%) 등을 목적사업으로 농림부장관의 허가를 받아 설립된 ○○문화복지재단이 농업인 자녀를 위한 장학사업의 일환으로 농촌대학생 기숙사 건립을 위하여 부동산을 취득하는 경우 취득세 등의 감면여부

회신

가. 지방세법 제288조 제2항의 규정에 의거 정부로부터 허가 또는 인가를 받거나 「민법」 외의 법률에 의하여 설립 또는 그 적용을 받는 학술연구단체·장학단체·기술진흥단체·문화예술단체·체육진흥단체·청소년단체(이하 “학술연구단체 등”이라 함)가 그 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세 등을 면제한다(단서생략)고 규정하고 있습니다.

나. 지방세법 제288조 제2항에서 지방세 감면대상으로 규정하고 있는 학술연구단체 등의 범위에 대하여는 지방세법령에 구체적으로 명시하고 있지 아니하므로 개별적으로 그 법인이나 단체의 정관상 목적사업, 예산 및 사업실적 등을 고려하여 해당여부를 판단하되, 학술연구 등의 사업이 부수업무가 되거나 지원업무가 아닌 “주된 사업”이어야 하며, 주된 사업의 판단은 당해 법인이나 단체의 정관상 목적사업과 관련하여 사업실적, 예산의 사용용도 등에 있어 그 비율이 많은 사업을 주된 사업으로 판단하여야 할 것(대법원 94누7515, 1995.5.23)인바

다. 귀문 재단이 농촌문화의 계승·발전 사업(24%)과 농업인의 복지증진 사업(29%) 및 농업인 자녀를 위한 장학사업(32%) 등을 고유목적사업으로 영위하는 경우라면, 그 비율이 가장 많은 장학사업(32%)을 주된 사업으로 하는 장학단체에 해당된다고 보는 것이 타당할 것으로 사료되고, 그 목적사업의 일환으로 농촌대학생 기숙사 건립을 위하여 취득하는 부동산의 취득세 등은 감면대상에 해당된다고 사료됩니다만, 이는 과세권자가 사실관계 및 사용실태 등을 종합적으로 고려하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1323('08.9.19)】

21. 지방세 감면시 “정당한 사유” 해당여부

질의

○○문화재단이 문화유산(옛돌)을 보존·전시하는 박물관 건립 등을 위하여 토지를 취득하였으나, 순차적 사업계획에 따라 일부 토지를 유예기간 내에 고유업무에 사용하지 못하는 경우 “정당한 사유”로 볼 수 있는지 여부

회신

가. 지방세법 제288조 제2항의 규정에 의거 정부로부터 허가 또는 인가를 받거나 「민법」 외의 법률에 의하여 설립 또는 그 적용을 받는 학술연구단체·장학단체·기술진흥단체·문화예술단체·체육진흥단체·청소년단체(이하 “학술연구단체 등”이라 함)가 그 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세 등이 면제되나 그 취득일로부터 1년이내에 정당한 사유없이 그 고유업무에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일로부터 2년 이상 고유업무에 직접 사용하지 않고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당부분에 대하여는 취득세 등을 추징토록 규정하고 있습니다.

나. 위 규정에서 “정당한 사유”라 함은 법령에 의한 금지·제한 등 그 법인이 마음대로 할 수 없는 외부적인 사유는 물론 고유업무에 직접 사용하기 위한 정상적인 노력을 다하였음에도 시간적인 여유가 없어 유예기간을 넘긴 내부적인 사유도 포함하고, 정당사유의 유무를 판단함에 있어서는 토지의 취득목적에 비추어 고유목적에 사용하는데 걸리는 준비기간의 장단, 고유목적에 사용할 수 없는 법령·사실상의 장애사유 및 당해 법인이 토지를 고유업무에 사용하기 위한 진지한 노력을 다하였는지 여부, 행정관청의 귀책사유가 가미되었는지의 여부를 참작하여 구체적인 사안에 따라 개별적으로 판단하여야 할 것으로(대법원 97누5121, 1998.11.27),

다. 귀문 재단이 당해 토지를 취득하기 전에 조금한 주의를 기울였다더라면 사업이 순차적으로 추진되고 후차 진행사업은 유예기간을 넘어서는 점도 예측할 수 있었다 할 것으로, 이를 법령에 의한 금지·제한 등 당해 재단이 마음대로 할 수 없는 오로지 외부적 사유로 보기에는 무리가 있다고 사료됩니다만, 이에 해당여부는 순차적 사업기간이 유예기간을 넘어서는 사유가 법령·사실상 장애사유에 해당하는지, 취득 당시부터 그 장애사유를 알고 해소가 가능한 사항이었는지, 그 장애사유를 해소하지 못한 특별한 사정이 있는지 여부 등 사실관계를 종합적으로 고려하여 당해 과세권자가 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1317('08.9.19)】

22. 분할법인 재분할에 의한 법인설립 시 종과세 여부

질의

대도시내 법인(A)에서 분할하여 설립한 법인(B)이 분할 전 해당 사업부분을 영위하던 기간을 포함하여 5년이 경과된 이후에 물적분할을 통하여 분할신설법인(C)을 설립하는 경우 지방세법 제138조에 의한 법인등기 등록세 종과세 대상에 해당되는지 여부



회신

가. 지방세법 제138조 제1항에서 다음 각호의 1에 해당하는 등기를 하는 때에는 그 세율을 제131조 및 제137조에 규정한 당해 세율의 100분의 300으로 한다고 규정하면서 그 제1호에서 대도시안에 서의 법인의 설립(설립 후 5년 이내에 자본 또는 출자액을 증가하는 경우를 포함한다)과 지점 또는 분사무소의 설치에 따른 등기를 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제102조 제6항에서 분할등기일 현재 5년 이상 계속하여 사업을 영위한 대도시내의 내국법인이 법인의 분할로 인하여 법인을 설립 하는 경우에는 이를 중과세대상으로 보지 아니한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문에서와 같이 법인세법시행령 제82조 제3항 제1호 내지 제3호의 요건을 갖춘 분할법인(B)이 동 요건을 갖추어 재분할하면서 최초 법인(A)으로부터 승계 받은 사업부분만을 분리하여 분할신설 법인(C)을 설립하는 경우라면 분할신설법인(C)의 분할등기일 현재 5년 이상 계속하여 사업을 영위 한 경우인지를 판단함에 있어 그 기간계산의 기산점은 최초 법인(A)이 신설분할법인이 승계 받은 사업을 처음 시작한 시점이 되는 것(세정13407-344, 2003.5.1)이나 이에 해당하는지 여부는 과세 권자가 분할법인(B)이 최초 법인(A)으로부터 승계 받은 사업부분만을 대상으로 분리하여 분할신설 법인(C)을 설립하였는지 등 사실관계를 조사하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1360('08.9.22)】

23. 기업부설연구소의 위탁운영 구내식당에 대한 감면여부

질의

기업부설연구소의 부대시설인 구내식당을 급식대행업체에게 위탁하여 운영하는 경우 “직접 사용”으로 볼 수 있는지 여부

회신

가. 지방세법 제282조에서 대통령령이 정하는 기업부설 연구소용에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세 및 등록세를 면제하되, 연구소 설치 후 4년 이내에 정당한 사유없이 연구 소를 폐쇄하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 면제된 취득세와 등록세를 추징한다고 규정하고, 동법시행령 제228조에서 법 제282조에서 “대통령령이 정하는 기업부설연구

소"라 함은 토지 또는 건축물을 취득한 후 4년 이내에 기술개발촉진법 제7조제1항제2호의 규정에 의한 기준을 갖춘 연구소로서 과학기술부장관의 인정을 받은 것을 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 지방세법상 "직접 사용"의 개념에 대하여는 별도의 명문의 해석규정은 없으나, 대법원판례(93누 15113, 1993.11.23)에서 당해 업종에 사용하기 위한 부동산은 구체적으로는 당해 업종의 업무수행을 위하여 필요한 시설물로서 계속적이고 고정적으로 그 목적사업에 직접 사용하는 고정재산재적 성질을 갖는 부동산인지의 여부에 따라 판단하여야 하고, 그 판단에 있어서는 반드시 주영업장소와 장소적 또는 물리적 근접성에 입각할 것은 아니고 당해 부동산의 취득목적, 그 실제 사용관계, 고유업무 수행과의 연관성 등을 따져 개별적으로 판단하여야 한다고 결정하고 있음에 비추어

다. 귀문 기업부설연구소의 부대시설인 구내식당을 급식대행업체에게 위탁하여 운영하는 경우라도, 위탁업체가 음식물을 가공·조리하여 저렴하게 구내 직원들에게 제공하고 그에 따른 식재료비와 식당운영경비를 지급 받는 형태로 운영되는 경우라면, 상대방의 부동산을 임차하여 자기 계산하에 이를 사용·수익하면서 일정한 대가를 지불하도록 약정된 임대차방식이라 보기에는 무리가 있다(행심 2004-300호, 2004.10.27, 참조)고 사료되지만, 이에 해당여부는 당해 과세관청이 사실조사를 통하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1394('08.9.23)】

24. 고급오락장에 대한 취득세 등 종과세 관련 질의회신

질 의

지방세법 제112조 제2항 제4호 등에 의한 취득세 등 종과세 대상에 해당되는지 여부

<사실관계>

- ① '08.7.15 : 공매 입찰에 의해 이 사건부동산 취득
 - ※ 이 사건 부동산 일부에 유홍주점이 있어 유홍주점 부분에 대해 종과세율을 적용한 취득세 등 고지서 발부(신고납부기한 : '08.8.14)
- ② '08.7.21 : 이 사건 부동산내 유홍주점 휴업신고 (휴업신고기간 : '08.7.21~'08.10.20)
 - ※ 유홍주점 내부의 시설 및 집기는 그대로 존치
- ③ '08.7.23 : 이 사건 부동산중 유홍주점 부분에 대한 명도소송 제기



회신

- 가. 취득자가 부동산을 취득할 당시 유흥주점시설을 갖추고 그 영업허가를 받아 영업을 하였고, 그 현황이 객관적으로 영업장으로서의 실체를 갖추고 있었다면 건물주 본인이 실제로 그 건물에서 영업을 하였는지 여부는 상관없고, 소유자가 아닌 임차인이 그 시설을 한 경우에도 종과세의 대상이 된다고 볼 것이며, 취득자가 다른 목적으로 사용할 의도로 건물을 취득하였다고 하여도 취득 당시의 사실상의 현황이 위와 같은 것이었다면 마찬가지라고 할 것이고, 취득자가 유흥주점으로 인하여 어떠한 경제적 이익을 누린 바 없었다든가, 유흥주점을 경영하던 제3자로부터 소송을 통하여 이를 명도 받으면서 그 동안의 밀린 임대료나 부당이득금을 받지 못하고, 돈을 더 지급하고 명도 받았다고 하여도 같다고 할 것(대법원 1992.4.28. 선고, 91누11889판결 참조)입니다.
- 나. 귀 문의 경우, 이 사건 부동산 취득일인 '08.7.15. 현재 그 일부에 유흥주점의 시설 및 집기를 유지한 상태로 그 실체를 갖추고 있었다면 유흥주점에 해당된다고 할 것이고 그 취득일 이후에 휴업신고를 하였다고 하여 이를 달리 볼 것은 아니라 할 것(대법원 1990.1.25. 선고, 89누3922 판결 등 다수)이므로 이 사건 부동산 중 유흥주점에 해당되는 부분은 취득세 등의 종과대상에 해당됩니다.

【지방세운영과-1434('08.9.24)】

25. 지목변경 취득세 과세표준

질의

아파트 건설사업을 위해 사업부지를 취득하면서 대지가 50%, 임야·전·답이 50%인 토지상에 아파트를 신축하여 임야·전·답에 대한 공부상 지목변경을 이행하는 경우 투입된 조정공사비 및 토목공사비를 실제로 지목변경 된 부분에 해당하는 부분만큼만 납부하여야 하는지 아니면 전체금액을 과세표준으로 하여 납부하여야 하는지 여부

회신

- 가. 지방세법 제105조 제5항에서 선박·차량과 기계장비의 종류의 변경 또는 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우에는 이를 취득으로 본다고 규정하고 있고, 동법시행령 제82조에서 법 제111조 제3항의 규정에 의한 토지의 지목변경으로 인하여 증가한 가액은 토지의 지목

이 사실상 변경된 때를 기준으로 하여 지목변경 전의 시가표준액(지목변경 공사착공일 현재 결정·공시되어 있는 개별공시지가를 말한다)과 지목변경 후의 시가표준액(지목변경 후의 개별공시지가 결정·공시되지 아니한 때에는 지방자치단체의 장이 인근 유사토지의 가액을 기준으로 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」의 규정에 의하여 국토해양부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 지방자치단체의 장이 산정한 가액을 말한다)의 차액으로 하되 다만, 제82조의 2의 규정에 의한 판결문·법원장부 등에 의하여 지목변경에 소요된 비용이 입증되는 경우에는 그 비용으로 한다고 규정하고 있습니다.

나. 조경공사비 및 토목공사비는 지목변경이 수반되는 경우 지목변경으로 인한 가액증가에 소요된 비용이 법인장부에 입증된다면 그 가액을 지목변경에 따른 취득가액으로 하는 것인 바, 귀문의 경우 법인이 대지와 임야·전·답이 같이 구성되어 있는 토지를 취득한 후 그 토지상에 아파트 신축공사를 완료하여 임야·전·답인 토지부분이 대지로 변경됨으로써 사실상으로 지목변경이 수반된 경우 지목변경을 하지 않은 대지부분에 소요된 조경공사비 및 토목공사비는 지목변경 비용으로 볼 수 없는 것이라 하겠으므로 지목이 사실상으로 변경된 토지에 소요된 비용을 지목변경에 따른 취득세 과세표준으로 하여야 할 것으로 사료되오나, 이에 해당하는지는 과세권자가 실제로 지목변경에 소요된 비용을 조사하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1439('08.9.29)】

26. 과점주주 취득세 납세의무

질 의

丙법인 설립 시 중소기업창업지원법에 의거하여 결성한 乙투자조합이 71.43%를 출자하여 당해 법인의 과점주주이었다가 조합의 해산으로 인하여 그 조합원에게 명의개서함으로써 甲과 특수관계에 있는 자들이 과점주주가 된 경우 취득세 납세의무 여부

회 신

가. 지방세법 제22조 제2호에서 과점주주라 함은 주주 또는 유한책임사원 1인과 그와 대통령령이 정하는 친족 기타 특수관계에 있는 자들의 소유주식의 합계 또는 출자액의 합계가 당해 법인의 발행



주식 총수 또는 출자총액의 100분의 50을 초과하는 자들을 말한다고 규정하고 있고, 동법 제105조 제6항에서 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 그 과점주주는 당해 법인의 부동산, 차량, 기계장비·임목·항공기·선박·광업권·어업권·골프회원권·승마회원권·콘도미니엄회원권 또는 종합체육시설이용회원권을 취득한 것으로 본다. 다만, 법인설립 시에 발행하는 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있습니다.

나. 지방세법 제110조 제4호에서는 공유권의 분할로 인한 취득은 형식적인 소유권의 취득에 해당되어 취득세가 비과세된다고 규정하고 있는 한편, 중소기업창업지원법 제30조에서 중소기업창업투자조합에 관해 이 법에 규정한 것 외에는 「민법」 중 조합에 관한 규정을 준용한다고 규정하고 있고, 민법 제271조에서 법률의 규정 또는 계약에 의하여 수인이 조합체로서 물건을 소유하는 때에는 합유로 한다고 규정하면서 제274조에서 합유는 조합체의 해산 또는 합유물의 양도로 인하여 종료하고, 합유물의 분할에 관하여는 공유물분할에 관한 규정을 준용한다고 규정하고 있습니다.

다. 귀문의 경우 중소기업창업투자조합인 乙투자조합이 비상장법인인 丙법인의 설립 시에 71.43%를 출자하여 과점주주가 된 후 乙투자조합의 해산으로 그 조합원들이 합유로 소유하고 있던 조합의 주식을 분할하여 과점주주가 된 경우 지방세법 제110조 제4호에 의거 공유물의 분할에 해당되어 취득세가 비과세 대상이라 할 것(구 행정자치부 세정-38, 2005.12.13 참조)이나, 甲과 특수관계에 있는 자들이 합유로 소유하고 있던 지분 외에 다른 조합원의 지분을 추가로 취득함으로써 최초로 과점주주가 되거나 지분이 증가한 경우에는 과점주주 취득세 납세의무가 있는 것이라고 사료되오나, 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1470('08.9.26)】

27. 재산세 과세대상 구분

질 의

기존 상가건축물을 매수하여 멸실후 신축 공사중 시공사가 사업자등록이 말소되어 공사가 중단되었을 경우 「지방세법시행령」 제131조제1항상의 '정당한 사유'로 공사가 중단된 것으로 보아 별도합산 할 수 있는지 여부

회신

- 가. 「지방세법」 제182조제1항제2호에서 재산세 과세대상구분상 별도합산 대상토지에 대하여 규정하고 있으며, 「지방세법시행령」 제131조의 2제1항에서 건축물의 부속토지라 함은 건축물(제1호의 규정에 의한 공장용 건축물을 제외한다)의 부속토지 중 「지방세법」 제182조 제1항 제3호 다목의 규정에 의한 토지안의 건축물의 부속토지, 건축물의 시가표준액이 당해 부속토지의 시가표준액의 100분의 3에 미달하는 건축물의 부속토지를 제외한 건축물의 부속토지로서 건축물의 바닥면적(건물외의 시설물의 경우에는 그 수평투영면적을 말한다)에 「지방세법시행령」 제131조의2제2항의 규정에 의한 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 면적범위안의 토지에 대하여는 별도합산과세대상으로 구분하나, 다만, 「건축법」 등 관계법령의 규정에 따라 허가 등을 받아야 할 건축물로서 허가 등을 받지 아니한 건축물 또는 사용승인을 받아야 할 건축물로서 사용승인(임시사용승인은 포함한다)을 받지 아니하고 사용중인 건축물의 부속토지는 제외한다고 규정하고, 「지방세법시행령」 제131조제1항에서 건축물의 범위에는 행정안전부령이 정하는 지상정착물, 과세기준일 현재 건물 멸실등기를 한날부터 6월이 경과하지 아니한 건축물 및 건축중인 건축물을 포함하되, 과세기준일 현재 건축기간이 경과하였거나 정당한 사유없이 6월이상 공사가 중단된 건축물을 제외한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 「지방세법시행령」 제131조제1항에서 ‘정당한 사유없이 6월이상 공사가 중단된 건축물’에서 ‘정당한 사유’라 함은 사업주체의 내부사정이 아닌 사업주체 외부의 불가항력적인 사정 즉 천재지변이나 법령에 의한 제한금지 등 당해 사업주체로서 어찌할 수 없는 불가피한 사유를 말하는 것이므로(행정자치부 지방세정팀-474, '08.1.31 참조),
- 다. 귀 문의 ‘시공사가 사업자등록이 말소되어 공사가 중단’된 경우는 사업주체 내부의 사정이지만 사업주체 외부의 불가항력적인 사정 즉 천재지변이나 법령에 의한 제한금지 등 사업주체로서 어찌 할 수 없는 불가피한 사유 등의 정당한 사유에는 해당되지 않을 것으로 사료되나, 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1489('08.9.26)】

28. 농공단지 대체입주자에 대한 감면여부

질의

○○도세감면조례 제27조의 규정에 따라 휴·폐업된 농공단지내 공장에 대체입주하여 취득세



등을 감면 받은 자가 당해 부동산을 임대한 경우, 중소기업자에게 임대하는 경우까지 감면하는 지방세법 제276조 제1항의 규정을 적용할 수 있는지 여부

회신

가. 지방세법 제276조제1항에서 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의하여 지정된 산업단지 안에서 공장 등을 신축하거나 증축하고자 하는 자(공장용 부동산을 중소기업자에게 임대하고 자 하는 자를 포함한다.)가 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다(단서생략)라고 규정하고 있습니다.

나. ○○도세 감면조례 제27조에서 산업입지 및 개발에 관한 법률에 의하여 지정된 농공단지에 대체 입주하는 자(휴 · 폐업된 공장에 대체 입주하는 자에 한한다)가 취득하는 당해 농공단지내의 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다. 다만 그 취득일부터 3년 이내에 정당한 사유없이 공장 용에 직접 사용하지 아니하거나 매각하는 경우와 3년 이상 공장용에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당부분에 대하여는 면제된 취득세와 등록세를 추징한다고 규정하고 있습니다.

다. 산업단지 활성화 및 입주자의 초기 정착 지원을 목적으로 하는 지방세법 제276조제1항의 감면규정과 기존 입주자의 내 · 외부적 사정으로 이미 폐업 또는 휴업상태로 방치되는 산업단지의 활성화를 목적으로 하는 충청북도세 감면조례 제27조의 규정은 그 취지가 명확히 구분되는 별개의 감면규정이라 할 것인 바, 귀문의 경우 임대하는 경우까지 포함하도록 규정되어 있지 아니한 ○○도세 감면조례 제27조의 규정에 따라 감면 받은 이상, 당해 감면조문에 따라 엄격히 해석하여야 할 것이므로 임대부분에 대하여는 감면액을 추징함이 타당하다 사료됩니다만, 이에 해당여부는 당해 과세관청이 사실조사를 통하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1498('08.9.29)】

29. 골프회원권 임차 시 취득세 납세의무

질의

회원제 골프장의 회원권을 5년간 임차하여 사용하는 경우 취득세 납세의무가 있는지 여부

회신

가. 지방세법 제29조에서 취득세는 과세물건을 취득하는 때 납세의무가 성립한다고 규정하고 있고, 동법 제105조 제1항에서 취득세는 부동산·차량·기계장비·입목·항공기·선박·광업권·어업권·골프회원권·승마회원권·콘도미니엄회원권 또는 종합체육시설이용회원권의 취득에 대하여 당해 취득물건 소재지의 도(골프회원권·승마회원권·콘도미니엄회원권 및 종합체육시설이용회원권은 골프장·승마장·콘도미니엄 및 종합체육시설소재지의 도를 말한다)에서 그 취득자에게 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 회원제 골프장의 골프회원권을 소유한자로부터 회원권을 임차하여 사용하는 경우라면 과세물건을 취득한 것이 아니므로 취득세의 납세의무가 없는 것으로 사료되으나, 회원권 취득여부는 해당 과세권자가 관련 계약내용 등을 확인하여 판단할 사항임을 알려드립니다.

【지방세운영과-1511('08.9.29)】

