



질의와 회신

지방세법령 질의·회신

행정안전부 지방세운영과

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. 과점주주 취득세 납세의무 성립여부

질의

법인의 주주 구성현황이 아래와 같은 경우 비상장법인 A법인의 주주에 대한 특수관계인 해당 여부 및 취득세 납세의무 성립여부

<사실관계 : A법인 주주 출자비율>

주 주	변경 전	변경 후 (2006.4.24)	비 고 (본인과의 관계)
甲개인	10%	10%	본인
乙개인	15%	15%	甲의 자
丙개인	20%	20%	甲의 손자
丁개인	-	10%	甲의 손자
B법인	10%	10%	甲,乙 임원
C법인	35%	35%	甲,乙 임원
D법인	5%	0%	甲,乙 임원
E법인	5%	0%	甲,乙 임원
계	100%	100%	



회신

가. 지방세법 제105조 제6항에서 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 그 과점주주는 부동산등을 취득한 것으로 보고, 동법시행령 제78조제2항에서 이미 과점주주가 된 주주 또는 유한책임사원이 당해 법인의 주식 또는 지분의 비율이 증가된 경우에는 그 증가된 분을 취득으로 보아 법 제105조제6항의 규정에 의하여 취득세를 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 지방세법 제22조 제2호에서 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, 동법시행령 제6조제1항에서 대통령령이 정하는 친족 기타 특수관계에 있는 자라함은 다음 각호의 1에 해당하는 자를 말한다고 규정하면서, 제1호에서 6촌 이내의 부계혈족과 4촌 이내의 부계혈족의 처, 제9호에서 사용인 기타 고용관계에 있는 자를 규정하고 있습니다.

다. A법인에 있어 甲개인과 乙개인, 丙개인, 丁개인은 6촌 이내의 부계혈족관계이므로 특수관계에 있고, 甲개인과 乙개인은 A법인, B법인, C법인, D법인의 임원이므로 사용인 기타 고용관계에 있는 자로서 이들 상호간에 특수관계가 있으므로 甲개인과 乙개인, 丙개인, 丁개인, B법인, C법인, D법인, E법인 모두 지방세법 시행령 제6조의 특수관계인에 해당되는 것이므로 이들 소유주식의 합계가 100%인 상태에서, 丁개인이 특수관계에 있는 D법인으로부터 5%, E법인으로부터 5%의 주식을 취득하였다 하더라도 과점주주 주식소유 전체비율이 증가한 경우가 아니므로 취득세 납세의무가 성립되지 아니하는 것으로 판단됩니다.

【지방세운영과-2373('08.12.2)】

2. 교환취득에 따른 취득세 등 과세표준

질의

개인 간 토지를 교환에 의하여 취득하는 경우 적용되는 취득세 과세표준

<사실관계>

- ① 甲소유 부동산 : A 토지 262㎡ 시가표준액 16,370,000원
乙소유 부동산 : B 토지 22㎡ 시가표준액 1,287,000원
- ② 乙은 甲에게 면적차이로 인한 보충금을 43,200,000원을 지급

회신

가. 지방세법제 111조제1항에서 취득세의 과세표준은 취득당시의 가액으로 취득자가 신고한 가액에 의하고 제2항에서 제1항의 규정에 의한 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액에 의하되, 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 시가표준액에 미달하는 때에는 그 시가표준액에 의한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문과 같이 甲과 乙이 교환에 의하여 토지를 취득하면서 乙은 甲에게 면적차이로 인한 보충금을 지급하였다면 甲은 당초 자기물건가액으로 신고한 가액과 그 부동산의 취득 당시의 지방세법제111조 제1항, 제2항의 규정에 따른 시가표준액 중 높은 가액을 적용하고 乙은 당초 자기물건가액에 보충금을 포함한 가액으로 신고한 가액과 시가표준액 중 높은 가액을 취득세 등 과세표준으로 하여야 할 것으로 판단됩니다.

【지방세운영과-2372('08.12.2)】

3. 체비지 취득의 시기

질의

도시개발사업지구 내 체비지를 취득하면서 환지처분공고일 이전에 잔금을 지급한 경우 취득의 시기

회신

가. 도시개발법 제35조 제4항에서 시행자는 제33조의 규정에 의한 체비지의 용도로 환지 예정지가 지정된 때에는 도시개발사업에 소요되는 비용을 충당하기 위하여 이를 사용 또는 수익하게 하거나 처분할 수 있다고 하고 있고, 같은 법 제41조 제5항 본문에서 제33조의 규정에 의한 체비지는 시행자가 환지처분의 공고가 있는 날의 다음날에 당해 소유권을 취득한다고 하면서, 그 단서에서 다만, 제35조 제4항의 규정에 의하여 이미 처분된 체비지는 당해 체비지를 매입한 자가 소유권 이전 등기를 마친 때에 이를 취득한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 도시개발법에 의한 토지구획정리사업시행자로부터 체비지를 매입하면서 환지처분 공고일 이전에 잔금을 지급하였다 하더라도 이는 부동산을 취득할 수 있는 권리만 취득한 상태이고 환지처분 공고일 익일에 소유권을 원시적으로 취득하게 되는 것이므로 환지처분공고가 있는 날의 다음날이 취득의 시기가 되는 것이라고 사료됩니다.

【지방세운영과-2370('08.12.2)】



4. 종교용 재산에 대한 재산세 비과세

질 의

종교단체 소유 토지에 종교용 건축물을 조성할 경우 재산세 비과세 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 경우처럼 당해재산에 대해 종교용 건축물 등을 조성하고 과세기준일 현재(매년6.1일) 종교 목적으로 직접 사용하는 부분(건축중인 경우에는 건축예정인 건축물의 부속토지)에 대해서는 재산세가 비과세 대상에 해당되나, 당해 재산이 종교목적에 직접 사용하는지의 여부는 재산세 과세권자인 시장·군수·구청장이 사실관계 및 관련 증빙자료를 확인하여 판단하여야 할 사항입니다.

【지방세운영과-2423('08.12.5)】

5. 골프장 취득에 따른 재산세 과세구분 산정

질 의

대중제 골프장 준공 및 체육시설업 등록전에 코스점검(시범라운딩)에 따른 취득세를 부과한 (2006.4.1) 경우에 2006년도 부과분 재산세 과세대상의 구분이 종합합산 또는 별도합산 과세 대상인지 여부

회 신

가. 구 지방세법시행령 제131조의2 제3항 제10호(2007.12.31 개정이전)에서 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 의한 체육시설업자가 체육시설업의 시설기준에 따라 설치하여야 하는 필수시설

중 운동시설용 토지는 별도합산 하도록 규정하고 있으며 「구 체육시설의설치·이용에관한법률(2007.4.6개정이전)」 제2조에서 체육시설업자라 함은 문화관광부령이 정하는 시설기준에 적합한 시설을 설치(동법11조)하고 영업개시전에 시·도지사에게 체육시설업을 등록(동법21조)한 자로 규정하고 있습니다.

나. 체육시설업의 등록을 하기전에 사실상 골프장으로 사용하는 날을 취득세 적용대상이 되는 골프장으로 보아 부과한 것은 시범라운딩이 일시적이 아닌 반복적·지속적으로 사용되는 경우에는 그 개시일을 사실상 사용일로 보아 취득세를 부과하나

다. 재산세는 보유과세로서 매년 6.1현재 구 지방세법시행령의 규정에 따라 체육시설의설치·이용에 관한법률에서 규정하는 체육시설업을 등록한 경우가 아니라면 당해 재산에 대한 2006년도 재산세 부과는 종합합산 과세대상에 해당되나 이에 해당하는지의 여부는 과세권자인 시장·군수·구청장이 사실조사하여 판단하여야 할 사항입니다.

【지방세운영과-2425('08.12.5)】

6. 자동차 등록번호판 영치

질 의

자동차세를 체납할 경우 자동차 등록번호판을 영치하는 행위가 정당한지 여부

회 신

가. 지방세법 제196조의12제1항에서 “자동차세의 납부무를 이행하지 아니한 자가 있을 때에는 시장·군수는 도지사에게 대통령령이 정하는 바에 따라 그 자동차등록증을 교부하지 아니하거나 교부한 자동차등록증의 회수 및 당해 자동차의 등록번호판의 영치를 요청하여야 한다. 다만, 자동차 등록업무가 시장·군수에게 위임되어 있는 경우에는 시장·군수가 그 자동차등록증을 교부하지 아니하거나 교부한 자동차등록증의 회수 및 당해 자동차의 등록번호판을 영치할 수 있다.”라고 규정하고 있고,

나. 지방세법시행령 제146조의12제1항 “시장·군수는 납세의무자가 독촉기간 내에 체납된 자동차세를 납부하지 아니하는 경우에는 그 자동차등록증을 교부하지 아니하거나 이미 교부한



등록증을 회수함과 동시에 당해 자동차의 등록번호판을 영치하여야 한다.”라고 규정하고 있습니다.

다. 따라서, 자동차세 납세의무자가 독촉기간 내에 체납된 자동차세를 납부하지 아니하여 과세권자가 당해 자동차의 등록번호판을 영치하는 행위는 정당한 법집행으로 사료됩니다.

【지방세운영과-2432(’08.12.8)】

7. 골프회원권에 대한 취득세

질 의

골프회원권을 취득하고 잔금을 지급한 상태에서 명의개서를 득하지 못한 회원권이 지방세법에서 규정하는 골프회원권에 해당되는지 여부

회 신

가. 지방세법 제104조 제7의 2에서 골프회원권이란 「체육시설의설치·이용에관한법률」의 규정에 의한 회원제 골프장의 회원으로서 골프장을 이용할 수 있는 권리를 말한다고 하고 있고, 동법 제105조 제1항에서 골프회원권을 취득한 자는 취득세 납세의무가 있다고 규정하고 있으며, 지방세법 제105조 제2항에서는 부동산·차량·기계장비·입목·항공기·선박·광업권·어업권·골프회원권·승마회원권·콘도미니엄회원권 또는 종합체육시설이용회원권의 취득에 있어서는 「민법」·「광업법」·「수산업법」·「선박법」·「산림법」·「건설기계관리법」·「자동차관리법」 또는 「항공법」 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 있습니다.

나. 지방세법 시행령 제73조제1항 제1호에서는 법 제111조 제5항 제1호 내지 제4호의 어느 하나에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일, 2호에서 제1호에 해당하지 아니하는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일이 취득의 시기가 된다고 규정하고 있습니다.

다. 취득세 과세대상이 되는 골프회원권은 체육시설의 설치·이용에 관한 법률의 규정에 따라 등록된 골프장에 관하여 당해 체육시설업자와의 약정에 의하여 가지게 되는 회원으로서의 지위를

취득하는 것을 의미하는 것이므로(대법원 2008두12207,2008.09.01)귀문의 경우 「체육시설의설치·이용에관한법률」의 규정에 의한 회원제 골프장의 회원으로서 골프장을 이용할 수 있는 권리를 취득하고 그 대금지급을 완료하였다면 지방세법상 취득세 과세대상이 되는 골프회원권을 취득한 것이므로 명의개서를 하지 못하여 회원명부에 등재되지 못하였다 하더라도 취득세 납세의무가 성립된다고 사료되오나, 이에 해당하는지는 과세권자가 구체적인 사실조사 후 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2457('08.12.10)】

8. 창업중소기업 판단

질의

다른 장소에서 동종 업을 영위하던 자가 폐업 후 다른 사람이 설립한 동종업종의 법인 대표이사로 취임한 경우 당해 법인이 창업중소기업에 해당되는지 여부와 법인의 창업일 기준

회신

가. 조세특례제한법 제119조 제3항 및 제120조 제3항에서 창업중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일부터 2년 이내에 취득하는 사업용재산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다고 규정되어 있고, 같은법 제6조에 의한 창업요건을 모두 충족하여야만 창업중소기업이라 할 것입니다.

나. 또한, 중소기업창업지원법 제2조제1호에서 창업이란 중소기업을 새로 설립하는 것을 말한다고 규정하고 있으며, 같은법 같은조 제2호 및 같은법 시행령 제3조제1호에서 창업자가 법인인 경우에는 법인설립등기일을 사업을 개시한 날로 보도록 규정하고 있습니다.

다. 따라서 법인의 창업일은 법인설립등기일이라 할 것이며, 또한 법인의 이사는 대외적으로 법인을 대표하고 대내적으로 법인의 업무를 집행하는 기관에 불과하다고 보아야 할 것이므로, 귀문과 같이 법인 대표이사가 새로이 취임,변경되었다 하더라도 이를 창업의 판단기준으로 삼기는 곤란하다 할 것이며, 위 규정상 창업요건 충족여부에 달렸다고 할 것인 바, 이에 대한 판단은 당해 과세관청이 사실확인으로 결정할 사항입니다.

【지방세운영과-2465('08.12.10)】



9. 창업중소기업 해당여부

질 의

2006.7.26 설립되어 다음과 같은 업종 및 목적사업을 영위하는 법인의 경우 창업중소기업 해당여부

<사실관계>

가. 사업자등록증상 사업의 종류

- 업태 : 도·소매
- 종목 : 차량용가스충전

나. 법인목적사업

- 액화석유가스의 충전 및 판매업, 도·소매업, 수송업 등

회 신

가. 구 조세특례제한법(2006.10.4, 법률 제8050호로 개정되기 전의 것) 제119조 제3항 및 제120조 제3항에서 창업중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일부터 2년 이내에 취득·등기하는 사업용재산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다고 규정되어 있고, 창업중소기업의 범위에 대하여는 같은법 제6조 제3항에서 제조업, 대통령령이 정하는 물류산업(화물운송주선업, 화물운송업) 등으로 규정하고 있는 한편, 도·소매업 등 서비스업종은 제외되어 있습니다.

나. 또한, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제2조제2호에서 “액화석유가스 충전사업”이란 저장 시설에 저장된 액화석유가스를 용기에 충전하거나 자동차에 고정된 탱크에 충전하여 공급하는 사업을 말한다라고 규정하고 있고, 같은법 같은조 제3호에서 “액화석유가스 판매사업”이란 용기에 충전된 액화석유가스를 판매하거나 자동차에 고정된 탱크(탱크의 규모 등이 지식경제부령으로 정하는 기준에 맞는 것만을 말한다)에 충전된 액화석유가스를 지식경제부령으로 정하는 규모 이하의 저장 설비에 공급하는 사업을 말한다라고 규정하고 있습니다.

다. 귀문 법인과 같이 액화석유가스를 공급하기 위하여 충전 및 판매업을 영위하는 경우라면, 원재료에 물리적, 화학적 작용을 가하여 투입된 원재료를 성질이 다른 새로운 제품으로 전환시키는 제조업으로 볼 수도 없다 할 것이며 또한, 액화석유가스의 수송업을 목적사업으로 하고 있다고 하더라도 화물자동차운수사업법상 운수사업자가 아니라면 이를 화물운송업으로 보기도 어렵다 할 것이므로,

귀 법인을 창업중소기업이라 보기에는 무리가 있다고 사료됩니다만, 이에 해당여부는 과세권자가 사실관계를 확인하여 결정할 사항입니다.

【지방세운영과-2470('08.12.11)】

10. 쇠석기 취득세 과세대상 해당여부

질의

취득한 쇠석기는 자체 원동기를 가지고 있는 것이 아니고 20킬로와트 이상 전기모터에 의해 가동되고 있고, 고정식 쇠석기이므로 건설기계관리법 상 등록대상이 아닌 경우에도 취득세 과세대상에 해당되는지 여부

회신

가. 지방세법 제104조 제2의 2호에서 취득세 과세대상이 되는 기계장비는 건설공사용·화물하역용 및 광업용으로 사용하는 기계장비로서 「건설기계관리법」에서 규정한 건설기계 및 이와 유사한 기계장비 중 행정자치부령이 정하는 것이라고 규정하고 동법 시행규칙 [별표 5] 「과세대상기계장비의 범위」 제20호에서 쇠석기(20킬로와트 이상의 원동기를 가진 것)이라고 규정하고 있습니다.

나. 상기 규정에서 “원동기”라 함은 에너지를 이용할 수 있는 동력으로 바꾸는 기계로서 일반적으로 통용되는 엔진에만 국한하지 아니하고 연료 연소의 열을 이용하는 열기관, 수력을 이용하는 수력기관, 전력을 이용하는 전동기 등을 모두 의미하는 것이므로, 귀문과 같이 쇠석기 자체에 원동기를 가지고 있지 아니하고 20킬로와트 이상의 전기모터에 의하여 연결되어 가동이 되는 경우라 하더라도 지방세법에서 규정하는 20킬로와트 이상의 원동기를 가진 쇠석기에 해당(구 행정자치부 심사결정 제2003-192, 2003.9.29)된다 할 것이며, 이러한 쇠석기가 고정식으로서 건설기계관리법 상 등록대상이 아니라 하더라도 지방세법에서는 고정식·이동식을 구분하고 있지 아니하므로 20킬로와트 이상의 원동기를 가진 쇠석기로서 건설공사용·화물하역용 및 광업용으로 사용되는 경우라면 취득세 과세대상이라고 판단되오나, 이에 해당하는지 과세권자가 구체적인 사실조사 후 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2480('08.12.11)】



11. 모델하우스 대수선공사 시 취득세 과세여부

질 의

모델하우스(1년 이상 존치)에 개보수를 공사를 한 경우 개수에 따른 취득세가 부과되는지와 대수선에 따른 취득비용에 단순한 수선비용도 포함되는지 여부

회 신

가. 지방세법 제104조 제8호에서 취득이라 함은 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수 등 기타 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상·무상을 불문한 일체의 취득을 말한다고 규정하고 있고, 동조 제10호에서 “개수”라 함은 「건축법」 제2조 제1항 제10호의 규정에 의한 대수선과 건축물에 부수되는 시설물 중 대통령령이 정하는 시설물의 1종 이상을 설치하거나 수선하는 것을 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 1년을 초과하여 존치하는 모델하우스(건본주택)에 개보수 등 공사를 한 경우 당해 공사가 건축법 제2조 제1항 제10호의 규정에 따른 대수선에 해당된다면 개수에 따른 취득세 납세의무가 있는 것이라 하겠고, 당해 건축물 공사비용에 대수선이 아닌 단순한 수선공사비용이 포함되어 있는 경우라 하더라도 그 공사가 대수선 공사와 그 기능과 공정에 있어서 불가분하게 일체로써 이루어짐으로써 대수선공사라고 볼 수 있다면 취득비용에 포함하여야 할 것(감심 제2007-87, 20 07.8.16 참조)으로 사료되으나, 이에 해당하는지는 과세권자가 구체적으로 사실조사 하여 판단할 사항임을 알려드립니다.

【지방세운영과-2503('08.12.12)】

12. 기업부설연구소 취득세 등 감면분 추징 해당여부

질 의

모(母) 기업의 자산규모 초과로 2008.12.27. 이후부터 중소기업에서 제외됨으로써 관련법령에서 정하고 있는 연구전담요원 부족으로 인하여 기업부설연구소의 승인이 취소되는 경우지만, 전과 동일하게 기업부설연구소로 계속 사용하는 경우 면제된 취득세 등의 추징대상 해당 여부

회신

- 가. 지방세법 제282조에서 “대통령령이 정하는 기업부설 연구소용”에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세 및 등록세를 면제하되, 연구소 설치 후 4년 이내에 정당한 사유없이 연구소를 폐쇄하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 면제된 취득세와 등록세를 추징한다고 규정하고, 그 시행령 제228조에서 상기 “대통령령이 정하는 기업부설연구소”라 함은 토지 또는 건축물을 취득한 후 4년 이내에 기술개발촉진법 제7조제1항제2호의 규정에 의한 기준을 갖춘 연구소로서 교육과학기술부장관의 인정을 받은 것을 말한다고 규정하고 있으며
- 나. 또한, 기술개발촉진법 제7조제1항제2호 및 그 시행령 제15조제1항에서 “대통령령이 정하는 기준에 해당하는 기업부설연구소”라 함은 「중소기업기본법」 제2조의 규정에 의한 중소기업자가 설립한 기업부설연구소는 5인 이상이며 그 외는 10인 이상의 연구전담요원을 늘 확보하고 독립된 연구시설을 갖춘 기업부설연구기관을 말한다고 규정하고 있습니다.
- 다. 귀문과 같이 중소기업 제외사유가 법령에 의한 금지·제한 등 그 법인이 마음대로 할 수 없는 외부적인 사유나 행정관청의 귀책사유에 있는 것이 아니고 모(母)기업의 자산규모 초과라는 기업 내부적인 사유에 기인하고 있다 할 것이므로 이를 “정당한 사유”로 보기는 어렵다 할 것이며 또한, 중소기업에서 제외된 후에도 취득세 등의 감면대상이 되는 기업부설연구소용 부동산이 되기 위해서는 기술개발촉진법에서 규정하고 있는 기업부설연구소의 요건을 충족하여야 하는 바, 그 규정상 연구전담요원 부족으로 기업부설연구소의 승인이 취소되는 경우까지 감면대상 기업부설연구소용 부동산으로 보기에는 무리가 있다고 사료됩니다만, 이에 해당여부는 당해 자치단체인 과세관청이 사실조사로 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2504('08.12.15)】

13. 재산세(토지분) 과세대상구분

질의

잡종지에 설치된 ‘버섯재배사’ 부속토지의 재산세 과세대상 구분 관련 질의

회신

- 가. 「지방세법시행령」 제132조제1항제2호에서 전·답·과수원(이하 이 조에서 “농지”라 한다)으로서 재산세 과세기준일(6.1)현재 실제 영농에 사용되고 있는 개인이 소유하는 농지. 다만, 특별시·광역



시지역(군지역을 제외한다)·시지역(읍·면지역을 제외한다)의 도시지역 농지는 개발제한구역과 녹지지역안에 있는 것에 한하여 분리과세 한다고 규정하고 있고,

나. 「농지법」 제2조에서 농지란 「초지법」에 따라 조성된 토지 등 대통령령이 정하는 토지(지적법에 따른 지목이 전·답·과수원이 아닌 토지로서 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 미만인 토지)를 제외하고 전·답·과수원 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지로서 그 토지에 설치하는 버섯재배사 및 비닐하우스와 그 부속시설 등의 부지를 포함한다고 규정하고 있으나,

다. 귀 문의 해당 토지가 재산세 과세기준일(6.1) 현재 위의 규정에 의해 분리과세 대상농지에 해당되는지 여부 판단은 과세권자인 자치단체장이 과세대상의 현황 및 사실관계 등을 조사하여 종합적으로 판단할 사항으로 해당 자치단체에게 문의하시기 바랍니다.

【지방세운영과-2506('08.12.15)】

14. 재산세 비과세 해당여부

질의

개인소유 부동산이 종교시설인 예배당으로 사용 될 경우 재산세가 비과세 되는지 여부

회신

가. 「지방세법」 제186조제1항에서 재산세 과세기준일(6.1) 현재 재산을 제사·종교 목적으로 하는 제사·종교 단체가 그 사업에 직접 사용 하는 부동산에 대하여는 비과세하나 「법인세법」 제3조제2항에 의한 수익사업에 사용하는 경우와 당해 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산 및 당해 재산의 그 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부 재산에 대하여는 그러하지 아니하다고 규정하고 있습니다.

나. 귀 문의 경우 재산세 과세기준일(6.1) 현재 제사·종교를 목적으로 하는 비영리단체가 무상으로 종교목적 시설인 예배당으로 직접 사용하는 경우라면 재산세 비과세 대상으로 볼 수 있을 것이나, 이에 해당하는지 여부는 그 당시('04. '05년)의 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2507('08.12.15)】

15. 토지수용재결에 의한 취득 시 취득의 시기

질 의

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 상 수용재결에 의한 취득에 있어 관계법령에 의한 토지수용개시일 이전에 잔금을 지급한 경우 취득의 시기는 수용개시일인지 또는 잔금지급일인지

회 신

- 가. 지방세법 제105조 제2항에서는 부동산 등 취득에 있어서는 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 있고, 동법시행령 73조 제1항에서 유상승계취득의 경우에는 제1호에서 법 제111조 제5항 제1호 내지 제4호의 어느 하나에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일에 취득한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법 제28조에서 제1항에서 제26조의 규정에 의한 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없는 때에는 사업시행자는 사업인정고시가 있는 날부터 1년 이내에 대통령령이 정하는 바에 따라 관할토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있고, 동법 제40조 제1항에서 사업시행자는 제38조 또는 제39조의 규정에 의한 사용의 경우를 제외하고는 수용 또는 사용의 개시일까지 관할토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 다. 귀문의 경우 한국토지공사가 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 의한 수용재결에 따라 토지를 취득하면서 수용개시일 이전에 보상금 지급을 완료하였다면 한국토지공사는 수용재결에 의하여 유상승계취득을 하고 그 대금을 지급함으로써 사실상으로 취득한 것이므로 관계법령에서 수용개시일에 소유권을 취득할 수 있도록 규정하고 있다 하더라도 당해 토지에 대한 취득의 시기는 지방세법 시행령 제73조 제1항에 따른 잔금지급일로 보는 것이 타당하다고 사료됩니다.

【지방세운영과-2520('08.12.16)】

16. 대체취득 비과세

질 의

도시계획도로에 편입된 부동산에 대한 보상금을 수령하고 남은 잔여지에 건축물 신축이



여의치 못하여 당해 자치단체에 매수를 청구하였으나 받아들여지지 않아 불가피하게 당해 잔여지에 보상금 최종 수령일로부터 1년이 지나서 건축물을 준공하였으나, 그 지연사유가 사업시행사의 상·하수도 및 보도 경계석의 시공 지연 등에 따른 도시계획도로사업 준공 차질로 인한 경우 이를“사업인정을 받은 자의 사정으로 대체취득이 불가능한 경우”로 볼 수 있는지 여부

<사실관계>

- ① 사업인정고시일 : 2006. 11. 20
- ② 보상금 최종 수령일 : 2007. 1. 7
- ③ 건축 허가일 : 2007. 2. 24
- ④ 도시계획도로사업 준공일 : 2007. 12. 10
- ⑤ 건축물 준공일 : 2008. 8. 27

회신

가. 지방세법 제109조제1항에서 관계법령의 규정에 의거 토지 등을 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자에게 부동산 등이 매수 또는 수용되거나 철거된 자가 계약일 또는 사업인정고시일 이후에 대체취득할 부동산 등의 계약을 체결하거나 건축허가를 받고 그 보상금을 마지막 받은 날(사업인정을 받은 자의 사정으로 대체취득이 불가능한 경우에는 취득이 가능한 날을, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항에 따라 토지로 보상을 받는 경우에는 해당 토지에 대한 취득이 가능한 날을, 같은 법 제63조제6항 및 제7항에 따라 보상금을 채권으로 지급받는 경우에는 채권상환기간만료일을 말한다)부터 1년 이내에 대체할 부동산을 취득할 때에는 그 취득에 대한 취득세를 부과하지 아니한다(단서 생략)고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 주장은 건축물 준공의 지연사유가 사업시행사의 상·하수도 및 보도 경계석의 시공 지연 등에 따른 도시계획도로사업 준공 차질로 인한 경우라지만 귀문 사업시행사의 도시계획도로사업 준공보다도 앞서서 당해 건축 허가를 득하였던 사실관계를 볼 때 이를 사업인정을 받은 자의 사정으로 대체취득이 불가능한 경우라고 보기에는 무리라고 사료됩니다만, 이에 해당여부는 당해 자치단체인 과세권자가 준공 차질에 대한 사실조사를 통하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2530('08.12.16)】

17. 대도시 종과세 관련 질의

질의

대도시외에 본점을 두고 있는 법인이 대도시내에서 토지를 매입하여 상가를 신축·분양하는 경우 등록세 등 종과세 대상에 포함되는지 여부

회신

가. 지방세법 제138조 제1항 제3호에서 대도시 내로의 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소의 전입에 따른 부동산등기와 그 설립·설치·전입 이후의 부동산등기에 대하여 등록세를 종과세 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제102조 제2항에서는 “그 설립·설치·전입 이후의 부동산등기”라 함은 법인 또는 지점등이 설립·설치·전입이후 5년이내에 취득하는 업무용·비업무용 또는 사업용·비사업용을 불문한 일체의 부동산등기를 말한다. 이 경우 “지점등”이라 함은 행정안전부령이 정하는 사무소 또는 사업장을 말한다고 규정한 다음, 같은 법 시행규칙 제55조의2에서 “행정안전부령이 정하는 사무소 또는 사업장”이라 함은 「부가가치세법」 등의 규정에 의하여 등록된 사업장으로서 인적·물적설비를 갖추고 계속하여 사무 또는 사업이 행하여지는 장소를 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 위 관계법령을 종합하면 등록세종과세요건인 지점의 설치에 따른 부동산등기에 있어서 “지점”이라 함은 법인세법·부가가치세법 또는 소득세법의 규정에 의하여 등록된 사업장으로서 그 명칭여하를 불문하고 인적·물적 설비를 갖추고 계속하여 당해 법인의 사무 또는 사업이 행하여지는 장소를 말하고, “인적·물적 설비를 갖추고 계속하여 사무 또는 사업을 행하여지는 장소”라 함은 영업활동 내지 대외적인 거래업무를 처리하기 위한 인원을 상주시키고 이에 필요한 물적 시설을 갖추고, 실제로 그러한 활동이 행하여지고 있는 장소를 말하며, 여기에서 말하는 “인적 설비”란 당해 법인의 지휘·감독하에 인원이 상주하는 것을 뜻할 뿐이고 그 고용형식이 당해 법인에 직속하는 형태를 요구하는 것은 아니라고 해석함이 상당하다고 할 것(감심 2004-2, 2004.1.20)이어서, 귀문에서 대도시외에 본점을 두고 있는 법인이 대도시내에서 토지를 매입하여 상가를 신축하고 이를 분양할 목적으로 사업자등록을 하였으나 모든 업무를 대도시외의 본점에서 수행하고 대도시내의 사업장에는 인적·물적설비를 전혀 갖추지 아니하였다면 등록세 등의 종과세 대상에 해당되지 않는 것이나 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 사실 조사하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2528('08.12.16)】



18. 보안림으로 지정된 임야에 대한 재산세 환급

질 의

보안림(제1종 수원함양보안림)으로 지정된 임야에 대해서 지방세법 관련규정에 따라 비과세 하도록 되어 있음에도 재산세를 부과한 것이 적법한지 여부

<사실관계>

- ① 당해 임야 취득 : 1979년
- ② 보안림의 지정 : 1986년
- ③ 재산세 납부분 기 환부 : 1998~2001년까지의 재산세 부과분
- ④ 민원인 요구사항 : 1986년~1997년까지 재산세 부과분에 대해 환급

회 신

가. 지방세법 제186조 제5호에서 보안림 등의 임야에 대해서는 재산세를 용도구분에 의한 비과세를 하도록 되어 있으므로 재산세의 부과징수가 위법 또는 부당한 것임을 확인한 때에는 지방세법 제 25조의 2의 규정에 따라 즉시 그 처분을 취소하거나 변경할 수 있습니다.

나. 다만, 지방세법 제30조의5 제2항에서 과세관청의 과오로 인하여 생긴 과오납금은 그 권리를 행사할 수 있는 날로부터 5년간 그 권리를 청구하지 않는 경우에는 시효로 소멸하도록 별도로 규정하고 있으므로, 위법 또는 부당한 처분에 의한 재산세 부과라 하더라도 귀문의 경우처럼 과세관청에 과오납된 재산세액을 청구하지 않은 경우라면 1986년~1997년 부과분에 대한 재산세 환급은 법령상 불가함을 양해하여 주시기 바랍니다.

【지방세운영과-2552('08.12.17)】

19. 제주투자진흥지구 취득세 등 감면여부

질 의

제주투자진흥지구로 신청하려는 법인이 감면대상사업에 직접 사용할 목적으로 당해 지구 지정 이전에 취득하는 부동산에 대하여 취·등록세의 감면을 신청하는 경우 감면대상 해당여부

회신

가. 제주특별자치도세 감면조례 제41조에서 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제217조에 따라 지정되는 제주투자진흥지구 및 자유무역지역에 입주하는 기업이 감면대상사업에 직접 사용하기 위하여 취득·보유하는 재산에 대하여 취·등록세를 면제한다고 규정하는 한편, 조세특례제한법 제121조의12 제1항제4호에서 사업용 재산을 취득한 날부터 3년 이내에 제주투자진흥지구로 지정받지 못한 경우 감면 받은 취·등록세를 추징한다고 규정하고 있습니다.

나. 이와 같이 ‘... 그 취득일부터 3년 이내에 당해 지구로 지정 받지 못하는 경우 감면 받은 취·등록세를 추징한다’는 규정에 비추어 보면, 사전에도 요건만 충족하면 감면할 수 있다는 취지라 할 것인바, 귀문과 같이 제주투자진흥지구의 감면대상사업에 직접 사용할 목적이라면 당해 지구 지정 이전에 취득하는 부동산의 경우라도, 투자진흥지구 지정과 감면대상사업을 영위하고자 하는 내용을 확인할 수 있다면 감면대상에 해당된다고 사료됩니다만, 이에 해당여부는 당해 과세권자가 구체적인 사실확인을 통하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2548('08.12.17)】

20. 취득의 시기

질의

법원판결(대법원2008다23057)에서 원고 A, 피고 B, C클럽에 대하여 피고들은 원고에게 부동산에 관하여 각 1997.9.4 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라는 판결을 받은 경우 취득의 시기

<사실관계> 1997.9.4 원고 A와 피고 B, C클럽 매매계약 체결(매매대금: 50,276,250원)

- ① 계약금 : 1997.9.4. 15,082,875원 지급
- ② 중도금 : 1997.10.21. 20,110,500원 지급
- ③ 잔금 : 1997.10.21.부터 7여년 동안 수회에 걸쳐 15,082,875 지급하였으나, 피고가 잔금수령을 거절하여 2005.7.25 피공탁자를 B외 1인으로 하여 위 잔금을 변제 공탁



회신

가. 지방세법 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 종합체육시설 소재지의 도를 말한다)에서 그 취득자에게 부과한다고 규정하고 있고, 동법시행령 제73조제1항 제1호에서 법 제111조 제5항 각호의 1에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일에 취득한 것으로 본다 고 규정하고 있습니다.

나. 법원의 판결문에 의하여 부동산 매매에 따른 잔금을 지급한 사실이 확인되는 경우에는 그 사실상의 잔금지급일을 취득일로 보아야 할 것이나, 귀문의 경우와 같이 판결문상에 계약금, 중도금은 지급하고 잔금은 매도인의 잔금수령 거부로 변제공탁이 되어 있다는 사실만 확인되고 매도인이 공탁물을 수령한 사실 등 잔금지급 사실이 불분명하여 취득의 시기를 알 수 없다면 소유권이전등기일을 취득일로 봄이 타당한 것으로 판단되오나, 이에 대하여는 과세권자가 판결문 및 관련 증빙자료 등을 종합적으로 확인하여 판단하여야 할 사항입니다.

【지방세운영과-2551('08.12.17)】

21. 재산세(토지) 비과세 해당여부

질의

종교단체가 사회복지사업 등에 사용 할 건축물을 건축중인 경우 그 건축물의 부속토지가 재산세 비과세 대상에 해당되는지 여부

회신

가. 「지방세법」 제183조제1항에서 재산세 과세기준일(6.1) 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세 납세의무가 있고, 동법 제186조에서 제사·종교·자선·학술·기예 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 비영리사업자가 수익사업이나 유료로 사용하지 않고 그 사업에 직접 사용하는 부동산이 경우 그 사업에 직접 사용 할 건축물을 건축중인 경우 그 건축물의 부속토지는 이를 그 사업에 직접 사용하고 있는 것으로 봄에 대하여는 재산세를 비과세 한다고 규정하고 있고,

- 나. 종교단체가 그 사업에 직접 사용함이란 종교단체가 종교활동인 종교의식, 예배, 축전, 종교교육 등에 직접 사용함을 의미하므로.(행자부 심사 2007-603, '07.10.29)
- 다. 귀문의 경우 재산세 과세기준일(6.1) 현재 종교단체가 종교활동인 종교의식, 예배, 축전, 종교교육 등에 직접 사용 할 건축물을 건축중인 경우라면 그 건축물의 부속토지는 재산세 비과세 대상으로 보아야 할 것이고, 그 이외의 사업에 사용할 건축물을 건축중인 경우라면 재산세 과세대상에 해당 될 것으로 사료되나, 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2577('08.12.18)】

22. 취득세 종과세 대상인 증축의 범위

질의

대도시내에서 본점용 건물을 증축하는 경우, 종과세 대상이 되는 건축물의 범위

회신

- 가. 지방세법 제112조 제3항에서 수도권정비계획법 제6조의 규정에 의한 과밀억제권역 안에서 대통령령이 정하는 본점 또는 주사무소의 사업용부동산(본점 또는 주사무소용건축물을 신축 또는 증축하는 경우와 그 부속토지에 한한다)을 취득하는 경우 취득세를 종과세하도록 규정하고 있고, 같은 법 제82조의3 제1항 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상물건의 취득의 시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용을 말한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 귀문관련 본점용 건물에 대한 증축허가를 득한 후 기존 건물에 대한 리모델링 공사를 병행하면서 증축공사를 시행하여 기존건물의 연면적 일부가 감소한 경우에도 허가된 건물의 증축을 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 비용에 대하여 종과세율을 적용한 취득세를 부과하는 것입니다.

【지방세운영과-2592('08.12.18)】



23. 골프회원권 취득세 과세표준 포함여부

질의

주주회원제 골프회원권 취득 시 골프회원권 매매대금 이외에 주식출자금과 주주분담금이 회원권 취득가격에 포함되는지 여부

회신

가. 지방세법 제104조 제7의 2에서 골프회원권이란 「체육시설의설치·이용에관한법률」의 규정에 의한 회원제 골프장의 회원으로서 골프장을 이용할 수 있는 권리를 말한다고 하고 있고, 동법 제105조 제1항에서 골프회원권을 취득한 자는 취득세 납세의무가 있다고 규정하고 있습니다.

나. 지방세법 제111조 제5항 3호에서 법인장부에 의하여 취득가격이 입증되는 가격을 사실상의 취득가격으로 하며, 동법시행령 제82조의3제1항에서 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상 물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용[소개수수료, 설계비, 연체료, 할부이자 및 건설자금에 총당한 금액의 이자 등 취득에 소요된 직접·간접비용(부가가치세를 제외한다)]을 포함하되, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우에는 연체료 및 할부이자를 제외한다]을 말한다고 규정하고 있습니다.

다. 귀문의 경우 법인이 주주회원제 골프장의 골프회원권을 취득하면서 매매계약상에 골프회원권 매매대금(45,000,000)이외에 주식출자금(500,000)과 주주분담금(34,500,000)은주주회원이 회원권 양도 시 양수자가 채권승계 하는 조건으로 하여 골프회원권 대금총액을 80,000,000으로 하여 취득하고 법인장부에 계상한 경우, 주주회원제 형태로 운영되는 골프장에서 그 주식을 양수하여야 골프장의 주주회원이 될 수 있고, 주주회원제 골프장의 운영을 위하여 주주인 회원들이 주주분담금을 납부하여야 주주회원제 회원권을 취득할 수 있도록 하는 점을 보면 주식출자금과 주주분담금은 골프장시설을 배타적으로 사용할 수 있는 권리를 취득하기 위하여 지출되는 비용이므로 골프회원권 취득에 따른 취득가격에 포함되는 것이 타당하다고 판단됩니다.

【지방세운영과-2586('08.12.18)】

24. 입목등기 시 등록세 적용세율

질의

입목등기(입목의 소유권보존등기, 소유권이전등기, 저당권설정등기 등) 시 등록세 세율을 입

목등기는 부동산으로 간주되므로 부동산등기의 세율을 적용할 것인지 기타등기(6,000원)의 세율을 적용할 것인지 여부

회신

가. 지방세법 제131조 제1항에서 부동산에 대한 등기를 받을 때에는 다음 각호의 표준세율에 의하여 등록세를 납부하여야 한다고 하면서 제1호 내지 8호를 규정하고 있고, 동법 제 140조에서 제131조 내지 제139조 이외의 등기에 대하여는 매 1건당 6,000원을 납부하여야 한다고 규정하고 있으며, 동법 시행령 제89조 제3항에서 법 제2장 제5절 등록세의 규정에서 부동산이라 함은 법 제104조 제3호 및 4호의 규정에 의한 토지와 건축물을 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 입목에 관한 법률에 따라 입목등기를 하여 부동산으로 간주된다 하더라도 등록세 규정에서는 토지와 건축물에 대하여만 부동산등기의 세율을 적용하도록 하고 있으므로 지방세법 제140조에 따른 등록세율(6,000원)을 적용하여야 할 것으로 사료됩니다.

【지방세운영과-2585('08.12.8)】

25. 취득의 시기 및 취득세 과세표준 포함여부

질의

매매계약서상 대금지급기한을 2년 미만으로 계약체결 하였으나, 대금지급기한의 지연으로 실제 대금지급기간이 2년이 경과된 경우 취득의 시기 및 연체료의 취득세 과세표준 포함여부

회신

가. 지방세법 시행령 제73조제 1항 제1호에서 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. 지방세법 시행령 제82조의 3제1항에서 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상 물건의



취득시기를 기준으로 그 이전에 당해물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용[소개수수료, 설계비, 연체료, 할부이자 및 건설자금에 총당한 금액의 이자 등 취득에 소요된 직접·간접비용(부가가치세를 제외한다)을 포함하되, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우에는 연체료 및 할부이자를 제외한다]을 말한다고 규정하고 있습니다.

다. 귀문의 경우 한국토지공사로부터 토지를 매매로 취득하면서 매매계약서 상에 대금지급 기간을 2년 미만에 걸쳐 일정액씩 분할하여 지급하기로 계약을 체결하고 매회 대금을 지급하다가 잔금지급 기한의 경과로 실제 대금지급기간이 2년 이상이 된 경우 매매계약서상 대금지급 기간을 2년 이상으로 변경하지 않았다면 연부취득에 해당된다고 볼 수 없으므로 매매대금에 대한 사실상 잔금지급 일을 취득의 시기로 보아야 할 것으로 사료되며, 개인 취득자의 경우는 잔금 지급기한 연체에 따른 연체료를 지급하였다 하더라도 취득세 과세표준에서 제외되는 것임을 알려드립니다.

【지방세운영과-2584('08.12.18)】

26. 재산세(토지)관련 질의

질 의

「도시공원법」이 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」로 전부개정 되었으나 「도시공원법」상 ‘도시자연공원’이 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」상 도시계획시설인 ‘도시공원’과 용도지역인 ‘도시자연공원구역’으로 재분류 되지 않았을 경우

가. 「도시공원법」 상 ‘도시자연공원’안의 임야가 재산세 과세대상구분상 분리과세되는지 여부
나. 「도시공원법」 상 ‘도시자연공원’이 도시계획시설로서 지형도면이 고시된 후 10년이상 장기간 미집행되었을 경우 재산세가 50% 감면되는지 여부

회 신

가. 「지방세법시행령」 제132조제2항제5호바목에서 '89.12.31일 이전부터 소유('90.1.1일 이후에 당해 임야를 상속받아 소유하는 경우와 법인합병으로 인하여 취득소유하는 경우 포함)하는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 ‘도시공원’ 안의 임야에 대하여는 재산세 과세대상구분

상 분리과세한다고 규정하고 있고, 「시·군세감면조례표준안」 제20조제2항에서 「국토의 계획 및 이용에 관한법률」 제2조제7호의 규정에 의한 도시계획시설로서 동법 제32조의 규정에 의하여 지형도면이 고시된 후 10년이상 장기간 미집행된 토지·지상건축물·주택(그 해당부분에 한한다)에 대하여는 재산세의 100분의 50을 경감한다고 규정하고 있으며,

나. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 부칙 제6조에서 「도시공원법」상 도시자연공원은 '09.12.31일 까지 도시계획시설의 변경·해제 및 필요한 조치를 취하여야 하며 그 때까지 필요한 조치를 하지 아니하는 경우 '도시자연공원구역'으로 결정·고시된 것으로 보며, 그 결정전까지의 '도시자연공원'의 관리 등에 관하여는 이 법 제19조 내지 제25조, 제39조 내지 제56조의 규정에 의한다고 규정하고 있으므로,

다. 귀 문의 경우 「도시공원법」상 '도시자연공원'이 재산세 과세기준일(6.1일) 현재 「도시공원 및 녹지 등에 관한법률」 부칙 제6조제1항상의 도시계획시설의 변경·해제 및 필요한 조치가 취하여지지 않았고, 그 결정기간('09.12.31일)이 도래된 경우가 아니라면

- ① <질의 1> 「도시공원법」상 '도시자연공원'으로 지정된 임야를 '89.12.31일 이전부터 소유('90.1.1일 이후에 당해 임야를 상속 받아 소유하는 경우와 법인합병으로 인하여 취득 소유하는 경우 포함)하고 있다면 분리과세대상이라 보여지고,
- ② <질의 2> 「도시공원법」상 '도시자연공원'이 도시계획시설로서 지형도면이 고시된 후 10년이상 미집행된 경우라면 재산세가 50%가 감면될 것으로 사료되나, 이에 해당되는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항으로 사료됩니다.

【지방세운영과-2589('08.12.18)】

27. 대도시내 법인설립시 감면세액에 대한 농어촌특별세 종과세 여부

질의

조세특례제한법 제38조 규정에 의한 현물출자에 따라 대도시내에서 설립하는 법인이 취득·등기하는 재산에 대하여 등록세를 면제받은 후 농어촌특별세를 납부하는 경우 종과세 대상이 되는 지 여부



회신

가. 조세특례제한법 제119조제1항제7호에서 같은 법 제38조 규정에 의한 현물출자에 따라 취득하는 재산에 관한 등기에 대하여는 등록세를 면제한다면서, 이 경우 지방세법 제138조제1항의 종과세율(당해 세율의 100분의 300)을 적용하지 아니한다고 규정하고 있고, 농어촌특별세법 제5조제1항제1호에서 조세특례제한법에 의하여 등록세를 감면받은 경우, 감면받은 세액의 100분의 20에 해당하는 세율로 농어촌특별세를 납부하도록 규정하고 있습니다.

나. 이는 조세특례제한법 제38조 규정에 의한 현물출자에 따라 법인이 취득하는 재산에 대한 등기에 대하여 등록세를 면제받은 귀문 법인이 수도권정비계획법 제6조제1항제1호 규정에 의한 과밀억제권역인 대도시내에서 설립되는 경우라면, 지방세법 제138조제1항의 등록세 종과세율(당해 세율의 100분의 300)을 배제하고 일반세율로 적용함을 의미한다 할 것이므로, 이에 대한 농어촌특별세도 일반세율을 적용하여 산출한 등록세 감면세액의 100분의 20에 해당하는 금액으로 납부함이 타당하다고 사료됩니다만, 이에 해당여부는 당해 과세권자가 사실확인을 통하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2615('08.12.22)】

28. 부동산담보신탁 관련 질의

질의

지방세법 측면에서 부동산담보신탁을 위법한 신탁으로 보는 지 여부

회신

가. 지방세법 제110조제1호 및 제128조제1호에서 신탁(「신탁법」에 의한 신탁으로서 신탁등기가 병행되는 것에 한한다)으로 인한 신탁재산의 취득으로서 위탁자로부터 수탁자에게 이전하는 경우 등의 취득·등기에 대하여는 형식적인 취득·등기(등록)로 보아 취득세 및 등록세를 부과하지 아니한다(단서생략)고 규정하고 있으며, 신탁법 제3조제1항 및 제5조제2항에서 등기 또는 등록하여야 할 재산권에 관한 신탁은 그 등기 또는 등록을 함으로써 제3자에게 대항할 수 있으며, 신탁의 목적이 위법 또는 불능한 때에는 무효라고 규정하고 있습니다.

나. 지방세법 제110조제1호 및 제128조제1호에서 ‘신탁은 「신탁법」에 의한 신탁으로서 신탁등기가

병행되는 것에 한한다'라고 규정하고 있으므로 귀문 부동산담보신탁이 신탁법상 위법 또는 불능으로 신탁법 제5조제2항의 무효에 해당하는 경우라면, 이는 그 등기 또는 등록을 함으로서 제3자에게 대항할 수 있는 신탁등기 자체가 무효에 해당된다고 할 것이므로, 신탁법에 따른 신탁재산으로서 신탁등기가 병행되는 경우에 한정된 취·등록세 부과세 요건을 충족하는데 중대한 하자가 있다고 할 것이며, 이에 대한 판단은 당해 과세관청에서 사실확인을 통하여 결정할 사항입니다.

【지방세운영과-2624('08.12.22)】

29. 재산세(토지) 과세대상구분 관련 질의

질의

재산세 과세기준일(6.1) 현재 건축중인 건축물이 시공사 부도, 일부시행사 토지지분의 경매진행 및 새로 선정한 시공사의 시공능력이 부족하여 '건축공사속행금지처분'을 신청하고, 결정되어 공사가 중단되었을 경우 그 건축중인 건축물의 부속토지가 별도합산대상인지 여부

회신

가. 「지방세법」 제182조제1항제2호에서 건축물(건축중인 건축물을 포함하나 '정당한 사유'없이 6월이상 공사가 중단된 건축물 제외) 바닥면적에 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 범위안의 건축물의 부속토지에 대하여는 재산세 과세대상구분상 별도합산 한다고 규정하고 있고,

나. 위 건축물의 범위에서 '정당한 사유'란 사업주체 내부사정이 아닌 사업주체 외부의 불가항력적인 사정 즉 천재지변이나 건축의 금지나 제한, 건축공사를 진행 할 수 없는 법령상 사실상의 장애사유 및 장애정도 행정관청의 중지명령 등 외부적인 사유에 의하여 불가피하게 공사를 진행할 수 없는 불가피한 사유를 말하므로(행정자치부 지방세정팀-474, '08.1.31참조), 경기침체로 인한 분양저조 및 소송 등으로 인한 공사재계의 어려움 등은 내부사정에 불과하므로 정당한 사유로 보기 어려울 것으로(조심 2008중448, '08.5.21참조)

다. 귀 문의 경우 건축중인 건축물의 부속토지에 대하여 귀 법인이 시공사 부도, 일부 시행사 토지지분의 경매진행 및 새로 선정한 시공사의 시공능력 부족 등으로 '건축공사속행금지처분' 신청하고, 결정되어 공사가 중단된 경우라면 사업주체 외부의 불가피한 사유 등에 해당되는 경우라기보다는



사업주체 내부의 사정에 불과하다고 할 것으로 사료되나, 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2636('08.12.22)】

30. 도축세 과세표준

질의

도축세 과세표준이 되는 도살하는 소·돼지의 시가(時價)를 “매년 1월 1일 및 7월1일 현재의 시가를 기준으로 하여 시장·군수가 조사 결정하는 시가”로 할 것인지 아니면 “소·돼지를 도살할 때의 시가”로 할 것인지 여부

회신

가. 지방세법 제234조의2제1항에서 도축세의 과세표준은 “도살하는 소·돼지의 시가(時價)”로 규정하고 있으며, 동조제2항에서 소·돼지의 시가의 가액은 “매년 1월 1일 및 7월 1일 현재의 시가(時價)를 기준으로 하여 시장·군수가 조사 결정한다”로 규정하고 있습니다.

나. 따라서, 도축세의 과세표준이 되는 도살하는 소·돼지의 시가의 가액은 “매년 1월 1일 및 7월 1일 현재의 시가를 기준으로 하여 시장·군수가 조사 결정한 금액”으로 함이 타당합니다.

【지방세운영과-2645('08.12.23)】

31. 재산세 납세의무자 관련 질의

질의

공유재산(토지)에 각각 소유의 건축물과 주택이 분리 독립되어 있을 경우 그 건축물과 주택의 부속토지 재산세 납세의무 여부

회신

- 가. 「지방세법」 제180조제3호에서 주택이란 「주택법」 제2조제1호의 규정에 의한 주택(주거를 영위할 수 있는 건축물과 그 부속토지)으로 이 경우 토지와 건축물의 범위에는 주택을 제외하며, 주택의 과세표준은 「부동산가액 공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의하여 건축물과 그 부속토지를 함께 산정하여 공시한 가액으로 한다고 규정하고 있고,
- 나. 「지방세법」 제183조제1항에서 재산세 과세기준일(6.1) 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있으며, 다만, 공유재산인 경우에는 그 지분에 해당하는 부분에 대하여 그 지분권자를 납세의무자로 보며, 주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다를 경우에는 당해 주택에 대한 산출세액을 건축물과 그 부속토지의 시가표준액 비율로 안분계산한 부분에 대하여 그 소유자를 납세의무자로 본다 고 규정하고 있으므로,
- 다. 귀 문의 경우 공유재산(토지) 지상에 있는 건축물과 주택 건물부분의 사실상 소유자는 알 수 있으나, 건축물과 주택 부속토지가 공유지분 형태로 개개소유자들이 소유한 지분 위치가 구분 되어 있지 않은 경우라면, 그 건축물 부속토지에 대한 재산세 납세의무는 건축물 부속토지에 시가표준액을 소유자별 지분 비율에 따라 안분계산한 부분의 그 소유자를 납세의무자로 볼 것이고, 그 주택 부속토지의 재산세 납세의무는 당해 주택에 대한 산출세액을 건축물과 그 부속토지의 시가표준액 비율로 안분계산한 후 그 안분된 부속토지의 시가표준액에 대하여 소유자별 지분 비율에 따라 안분한 비율에 해당하는 부분의 소유자를 납세의무자로 보아야 할 것으로 사료되나, 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2661('08.12.24)】

32. 건축물 신축공사 시 분담금의 취득세 과세표준 포함여부

질의

건축물을 신축하면서 납부한 각종분담금(가스공사분담금, 급수공사분담금, 지역난방공사분담금, 전기공사분담금)이 취득세 과세표준에 포함되는지 여부

회신

가. 지방세법 제111조 제5항 3호에서 법인장부에 의하여 취득가격이 입증되는 가격을 사실상의



취득가격으로 하며, 동법시행령 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 총당한 금액의 이자 등 취득에 소요된 직접·간접비용(부가가치세를 제외한다)을 포함하되, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우에는 연체료 및 할부이자를 제외한다]을 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문과 같이 건축물을 신축하면서 가스·수도·지역난방·전기 등의 시설을 공급자로부터 신축건물 인입점까지 판매립 또는 선연결공사를 선행하면서 소요된 시설의 비용 중 일부를 사용자에게 부담하게 하는 부담금은 당해 시설물을 취득한 것이 아니라 시설물 이용에 따른 공사비를 부담한 것에 불과하므로 가스공사분담금, 급수공사분담금, 지역난방공사분담금, 전기공사분담금은 건축물 신축에 따른 취득비용에 포함되지 않는 것으로 판단되으나, 이에 해당하는지는 과세권자가 구체적으로 확인하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2657('08.12.23)】

33. 과점주주 취득세 과세대상

질 의

과점주주일 현재 법인장부상 재고자산(미분양주택)이 과점주주 취득세 과세대상이 되는지 여부

회 신

가. 지방세법 제105조 제6항에서 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 그 과점주주는 당해 법인의 부동산, 차량, 기계장비·입목·항공기·선박·광업권·어업권·골프회원권·승마회원권·콘도미니엄회원권 또는 종합체육시설이용회원권을 취득한 것으로 본다고 규정하고 있고, 동법 제111조 제4항에서 제105조 제6항의 규정에 의하여 과점주주가 취득한 것으로 보는 당해 법인의 부동산·차량·기계장비·입목·항공기·선박·광업권·어업권·골

프회원권·승마회원권·콘도미니엄회원권 또는 종합체육시설이용회원권에 대한 과세표준은 그 부동산·차량·기계장비·입목·항공기·선박·광업권·어업권·골프회원권·승마회원권·콘도미니엄회원권 또는 종합체육시설이용회원권의 총가액을 그 법인의 주식 또는 출자의 총수로써 나눈 가액에 과점주주가 취득한 주식 또는 출자의 수를 곱한 금액을 과세표준으로 한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문과 같이 당해 법인의 주식을 취득하여 과점주주가 된 경우 과점주주일 현재 법인장부 상 재고 자산(미분양주택)이 계상되어 있다면 미분양주택도 지방세법상 과세대상이 되는 부동산에 해당하므로 미분양 주택을 포함한 총가액에 과점주주가 취득한 주식비율을 곱한 금액으로 신고납부 하여야 함을 알려드립니다.

【지방세운영과-2649('08.12.23)】

34. 대도시내 법인등기 종과세

질 의

대도시내에서 파산선고를 받은 후 채무자 회생 및 파산에 관한 법률 제256조에 근거하여 회생 절차를 마친 법인이 건물을 취득하는 경우 등록세 등 종과세 대상이 되는지 여부

회 신

가. 지방세법 제138조 제1항 제3호 및 동법시행령 제102조 제2항에서 대도시내에서 법인설립에 따른 등기와 법인설립일부터 5년 이내에 취득하는 부동산 등기에 대하여는 등록세를 종과세 하도록 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 1971.8.25. 설립한 법인이 2001.5.11. 파산선고를 받았으나 그 절차를 진행하던 중 2007.10.16. 법원의 회생계획인가 결정에 따라 채무자 회생 및 파산에 관한 법률 제256조에 근거하여 파산이 실효됨으로써 종전 법인이 계속법인으로서의 지위를 유지하게 되는 경우라면 지방세법 제138조에 의한 등록세 등의 종과세대상에는 해당되지 아니하는 것으로 사료됩니다.

【지방세운영과-2656('08.12.23)】



35. 재산세(토지) 관련 질의

질 의

재산세 과세기준일(6.1) 현재 건축물을 철거하고 건물 신축을 위하여 건축허가 신청한 토지를 별도합산 과세대상으로 볼 수 있는지 여부

회 신

가. 「지방세법」 제182조제1항제2호에서 건축물(「건축법」 등 관계 법령의 규정에 따라 허가 등을 받아야 할 건축물로서 허가 등을 받지 아니한 건축물 또는 사용승인을 받아야 할 건축물로서 사용승인(임시사용 승인 포함)을 받지 아니하고 사용중인 건축물의 부속토지 제외)의 부속토지로서 그 부속토지 위에 있는 건축물의 시가표준액이 그 부속토지 시가표준액의 100분의3 이상일 경우 그 건축물의 바닥면적에 동법시행령 제131조의2제2항의 규정에 의한 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 면적범위안의 토지에 대하여는 별도합산하고, 그 건축물의 범위에는 행정안전부령이 정하는 지상정착물, 과세기준일 현재 건물명실등기를 한 날부터 6월이 경과하지 아니한 건축물 및 건축중인 건축물을 포함하되, 과세기준일 현재 건축기간이 경과하였거나 정당한 사유없이 6월이상 공사가 중단된 건축물을 제외한다고 규정하고 있고,

나. 위의 규정에서 “과세기준일 현재 건물명실등기를 한 날부터 6월이 경과하지 아니한 건축물”이란 과세기준일 현재 형식상 건물명실등기를 한 날부터 6월이 경과하지 아니한 건축물을 의미하고(법제처 유권해석 법령해석과-1084, '08.7.17), “건축중”이란 건축허가를 받아 착공신고서를 제출한 후 규준틀 설치, 터파기, 구조물공사 등 실제로 건축공사를 진행하고 있는 것을 말하므로(감사원 심사결정 2007-83, 2007.07.26 참조)

다. 귀 문의 경우 재산세 과세기준일(6.1) 현재 건축물을 철거하고 건물명실등기를 한 후 6개월이 지나지 않았거나 건축을 위하여 건축허가를 받고 착공신고서를 제출한 후 규준틀설치, 터파기, 구조물공사 등 실제 건축공사를 진행중인 경우라면 건축기간이 경과하였거나 정당한 사유없이 6월이상 공사가 중단된 경우가 아니라면 별도합산 과세대상에 해당 될 것으로 사료되나, 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2668('08.12.24)】

36. 농지를 현물출자하여 농업법인 설립시 취·등록세 감면여부

질의

농업인이 농지를 현물출자하여 농업회사법인을 설립하는 경우 현물출자로 취득한 부동산에 대하여 지방세법 제266조제7항에 따라 취득세 및 등록세를 면제 받을 수 있는지 여부

회신

가. 지방세법 제266조제7항제1호에서 농업·농촌및식품산업기본법 제28조 규정에 의한 영농조합법인과 제29조 규정에 의한 농업회사법인이 영농 등에 직접 사용하기 위하여 창업 후 2년 이내에 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하다(단서생략)고 규정하고 있습니다.

나. 지방세법에서 창업에 대하여 별도로 규정하고 있지 아니하므로 조세특례제한법 제6조제3항의 규정에 따라 그 범위를 판단하고 있는 바, 작물재배업 등 농업과 관련된 업종은 그 범위에서 제외하고 있으므로 귀문과 같이 농지를 현물출자하여 농업법인을 설립한 경우라면, 위 규정상 창업에 해당되지 아니한다고 할 것입니다.

【지방세운영과-2731('08.12.29)】

37. 농공단지 대체입주자 관련 질의

질의

농공단지 내의 휴·폐업된 공장의 토지와 건축물 소유자를 각각 달리하고 있는 상황에서 토지 소유자(A)가 건축물소유자(B)로부터 공장 건축물을 임대하여 자기(A) 명의로 공장등록을 한 경우, 이를 휴·폐업된 농공단지 대체입주자 감면대상으로 볼 수 있는 지 여부

<사실관계>

- ① 토 지 (농공단지내 공장의 부속토지)
 - 2008.10.21 : 2004.2.27 매매를 원인으로 A가 취득
- ② 건축물 (공장)
 - 2004.2.25 : B가 취득



회신

가. 전남도세감면조례 제29조에서 산업입지 및 개발에 관한법률에 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 공장용에 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.

나. 귀문과 같이 농공단지 내의 휴·폐업된 공장의 토지와 건축물 소유자를 각각 달리하고 있는 상황에서 토지소유자(A)가 건축물소유자(B)로부터 공장 건축물을 임대하여 자기(A) 명의로 공장등록을 한 경우라면, 이는 농공단지 내라도 기존 입주자의 사정으로 휴·폐업된 공장에 새로이 대체입주하는 자가 당해 공장을 직접 사용하는 경우로 한정하고 있는 위 감면요건을 충족하였다고 보기에 무리가 있다고 사료됩니다만, 이에 해당여부는 당해 과세권자가 휴·폐업 사실관계, 임대차 관계 등 사실조사를 통하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2667('08.12.24)】

38. 재산세 부과대상 여부

질의

임시사용승인 받은 건축물 및 임시사용기간 만료 후 사용승인서 교부일까지 2년정도 건축물을 사용하지 않은 경우 재산세(건축물) 납세의무가 있는지 여부

회신

가. 「지방세법」 제183조제1항에서 재산세 과세기준일(6.1) 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다고 규정하고 있고, 동법시행령 제73조제4항에서 건축허가를 받아 건축하는 건축물에 있어서는 사용승인서 교부일(사용승인서 교부일 이전에 사실상 사용하거나 임시사용승인을 받은 경우에는 그 사실상의 사용일 또는 임시사용승인일)에 취득이 이루어진다고 규정하고 있으며,

나. 재산세는 재산을 취득하여 보유하고 있는 자에 대하여 부과되므로 재산세에 있어 재산의 사실상의 소유자가 되는 취득시기는 취득세에 있어서의 취득시기에 관한 같은 법 시행령 제73조를 준용하여 결정해야 할 것으로(대법원 1999. 9. 7. 선고 98두14549 판결)

다. 귀 문의 경우 재산세 과세기준일(6.1) 현재 건축물 임시사용승인을 받은 경우로 취득이 이루어졌다면 건축물을 사실상 소유한 자로 재산세 납세의무가 있을 것으로 보이고, 설령 임시사용기간 만료 후 사용승인서 교부일까지 2년정도 건축물을 사용하지 않은 경우라 하더라도 재산세 과세기준일(6.1) 현재 재산을 사실상 보유하고 있었다면 보유한 사실에 의해 부과하는 보유세 특성상 재산의 사용여부는 재산세 과세기 별도 고려 요건에 해당되지 않을 것으로 사료되나, 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2774('08.12.30)】

39. 재산세 관련 질의

질 의

재산세 과세기준일(6.1) 현재 건축물이 철거중인 경우 재산세(건축물) 과세대상인지 여부 및 그 건축물 부속토지가 별도합산 과세대상에 해당되는지 여부

회 신

가. 「지방세법」 제104조제4호에서 재산세 과세대상 건축물이란 「건축법」 제2조제1항제2호의 규정에 의한 건축물(이와 유사한 형태의 건축물을 포함한다)과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크시설, 접안시설, 도관시설, 급·배수시설, 에너지 공급시설 그 밖에 이와 유사한 시설(이에 부수되는 시설을 포함한다)을 말하고, 재산세 과세대상물건이 공부상 등재 현황과 사실상의 현황이 상이한 경우에는 사실상의 현황에 의하여 재산세를 부과하며, 동법 제182조제1항제2호에서 건축물(건물멸실등기를 한 날부터 6월이 경과하지 아니한 건축물 및 건축중인 건축물을 포함하나 정당한 사유없이 6월이상 공사가 중단된 건축물을 제외) 바닥면적



이 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 건축물의 부속토지에 대하여는 재산세 과세대상구분상 별도합산 한다고 규정하고 있으며,

나. 「지방세법시행령」 제131조제1항의 “과세기준일 현재 건물멸실등기를 한 날부터 6월이 경과하지 아니한 건축물”이라함은 과세기준일 현재 형식상 건물멸실등기를 한 날부터 6월이 경과하지 아니한 건축물을 의미하며(법제처 유권해석 법령해석과-1084, '08.7.17), 법 제186조제1호의 “건축중”이라함은 건축허가를 받아 착공신고서를 제출한 후 기준틀 설치, 터파기, 구조물공사 등 실제로 건축공사를 진행하고 있는 것을 말하므로.(감사원 심사결정 2007-83, 2007.07.26 참조)

다. 귀 문의 경우 재산세 과세기준일(6.1) 현재 그 건축물이 철거중으로 그 현황이 「지방세법」 제104조 제4호에 의한 건축물에 해당되지 않는 경우라면 재산세(건축물)는 부과대상이 되지 않을 것이며, 재산세 과세기준일(6.1) 현재 그 철거중인 건축물이 멸실등기 되어 있지 않고, 건축허가를 받고 착공신고서를 제출한 후 기준틀설치, 터파기 공사 등 실제로 공사가 진행중인 경우가 아니라면 그 건축물의 부속토지는 별도합산대상에 해당되지 않을 것으로 사료되나, 이에 해당되는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2773('08.12.30)】

40. 지형도면이 고시된 토지의 분리과세 해당여부

질 의

도시계획시설로 지형도면이 고시된 후 10년 이상 장기간 미집행되어 재산세와 도시계획세가 감면되고 있는 토지가 분리과세 대상에 해당되는지 여부

회 신

가. 「○○군세 감면조례」 제20조제2항에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호의 규정에 의한 도시계획시설로서 동법 제32조의 규정에 의하여 지형도면이 고시된 후 10년이상 장기간 미 집행된 토지에 대하여는 재산세의 100분의 50을 경감하고, 도시계획세를 면제한다. 다만, 「지방세법」 제112조제2항의 규정에 의한 과세대상을 제외한다고 규정하고 있고, 「지방세법」 제182조

제1항제1호에서 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 별도합산 또는 분리과세 대상이 되는 토지 및 이 법 또는 관계법령의 규정에 의하여 재산세가 비과세 또는 면제되는 토지 및 이 법 또는 다른 법령의 규정에 의하여 재산세가 경감되는 토지의 비율에 해당하는 토지를 제외한 토지에 대하여 종합합산한다고 규정하고 있으며,

나. 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석하여야 하고 합리적인 이유없이 확장해석하거나 유추해석이 불가하므로(대판 2003두7392), 귀 문의 경우 재산세 과세기준일(6.1) 현재 「국토의 계획 및 이용에 관한법률」 제2조제7호의 규정에 의한 도시계획시설로서 동법 제32조의 규정에 의하여 지형도면이 고시된 후 10년이상 장기간 미집행토지로 재산세 50%가 감면 되는 토지라 할지라도 그 감면되는 토지의 비율 이외의 토지에 대하여는 지방세 관련 규정에서 별도합산·분리과세 대상으로 분류하고 있는 경우가 아니라면 종합합산 과세대상으로 사료되나, 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2791('08.12.31)】

41. 대도시내 종과세 관련 질의

질 의

대도시내의 비영리공익법인이 수익사업을 목적으로 설립한 회사가 노인복지법에 의한 유료노인요양시설을 신축하여 취득하는 경우 등록세 등 종과세 대상에 포함되는지 여부

회 신

가. 지방세법 제138조 제1항 제3호에서 대도시 내로의 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소의 전입에 따른 부동산등기와 그 설립·설치·전입 이후의 부동산등기에 대하여 등록세를 종과세 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제102조 제2항에서는 “그 설립·설치·전입 이후의 부동산등기”라 함은 법인 또는 지점등이 설립·설치·전입이후 5년이내에 취득하는 업무용·비업무용 또는 사업용·비사업용을 불문한 일체의 부동산등기를 말한다. 이 경우 “지점등”이라 함은 행정안전부



령이 정하는 사무소 또는 사업장을 말한다고 규정한 다음, 같은 법 시행규칙 제55조의2에서 행정안전부령이 정하는 사무소 또는 사업장이라 함은 「부가가치세법」 등의 규정에 의하여 등록된 사업장으로서 인적·물적 설비를 갖추고 계속하여 사무 또는 사업이 행하여지는 장소를 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문 관련 대도시내의 비영리공익법인이 수익사업을 수행할 목적으로 설립한 회사가 그 사업자등록일로부터 5년이 경과된 후에 노인복지법에 의한 유료노인요양시설을 신축하여 취득하는 경우라면 지방세법 제138조 제1항 제3호 및 같은 법 시행령 제102조 제2항에 의한 등록세 등의 중과세 대상은 아니라고 판단되나 이에 해당여부는 과세권자가 사실관계를 조사하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2775('08.12.31)】

42. 압류처분의 적법성 여부

질 의

납세의무자가 자동차 관련 취득세를 체납한 상태에서 해당 차량을 매도한 경우 과세권자가 해당 차량을 압류할 수 없어 납세의무자 소유의 다른 차량을 압류한 것이 적법한지 여부

회 신

가. 지방세법 제28조에서 “세무공무원은 납세의무자가 독촉(납부 또는 납입의 최고를 포함)을 받고 지정한 기한까지 지방자치단체의 징수금을 완납하지 아니할 때 납세의무자의 재산을 압류한다”라고 규정하고 있습니다.

나. 따라서, 납세의무자가 정해진 기한내에 지방세를 납부하지 아니하여 독촉장을 송달하였음에도 독촉기한내 체납한 지방세를 납부하지 아니한 경우 과세권자는 체납액과 관련된 과세물건(해당차량)을 압류할 수 있으나, 소유권이 이전되어 해당차량에 대한 압류가 불가한 경우에는 지방자치단체 징수금에 대한 채권확보 차원에서 납세의무자 소유의 다른 차량을 압류할 수 있고 이에 대한 압류처분은 적법하다 할 것입니다.

【지방세운영과-790('08.12.31)】

43. 지목변경 취득세 과세표준

질의

개인이 개발행위허가로 지목이 전인 토지를 대지로 변경하기 위하여 개인사업자에게 도급을 주어 지목변경을 완료한 경우 취득세 과세표준 및 지목변경 된 토지 중의 일부를 국가에 기부채납 한 경우 기부채납 토지에 대한 지목변경 비용이 취득세 과세표준에 포함되는지 여부

회신

가. 지방세법 제105조 제5항에서 선박·차량과 기계장비의 종류의 변경 또는 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우에는 이를 취득으로 보고, 동법 시행령 제82조에서 법 제111조 제3항의 규정에 의한 토지의 지목변경으로 인하여 증가한 가액은 토지의 지목이 사실상 변경된 때를 기준으로 하여 지목변경 전의 시가표준액(지목변경 공사착공일 현재 결정·공시되어 있는 개별공시지가를 말한다)과 지목변경 후의 시가표준액(지목변경 후의 개별공시지가가 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. 귀문과 같이 개인이 전(田)에서 대지(垓地)로 지목변경을 하면서 그 공사를 개인사업자에게 하도록 한 경우 지목변경에 따른 취득세는 지목변경 전의 시가표준액과 지목변경 후의 시가표준액의 차액을 과세표준으로 하여야 할 것이고, 지목변경 된 토지의 일부가 지방세법 제106조 제2항의 규정에 따른 국가·지방자치단체 등에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 해당된다면 기부채납 된 토지부분에 대한 지목변경 비용은 취득세 과세표준에서 제외되어야 할 것으로 사료되으나, 이에 대하여는 과세권자가 관계자료를 구체적으로 확인하여 산정하여야 하는 사항임을 알려드립니다.

【지방세운영과-2807('08.12.31)】