

지방세법령 질의 · 회신

- 행정자치부 지방세정팀 -

1. 원천징수분 주민세 과세에 관한 질의

【질 의】

세무서장이 원천징수의무자가 원천징수할 법인세를 원천징수하지 아니하여 원천징수의무자에게 세액을 결정고지한 경우 원천징수분 법인세할 주민세가 특별징수 대상에 해당되는 지 여부 및 원천징수불성실가산세가 법인세할 주민세 과세대상에 포함되는 지 여부

회 신

가. 지방세법 제179조의3 제3항에서 주민세의 특별징수의무자가 징수하였거나 징수할 세액을 기한내 납입하지 아니하거나 미달하게 납입한 경우에는 그 납입하지 아니한 세액 또는 미달한 세액의 100분의 10에 상당하는 금액을 가산한 것을 세액으로 하여 특별징수의무자로부터 징수한다고 규정하고 있으므로

나. 귀문 질의1)의 경우, 특별징수되는 법인세할 주민세를 특별징수의무자가 징수하지 아니한 것은 특별징수의무자가 징수할 세액을 기한내 납입하지 아니한 경우에 해당하는 것이므로, 그 납부하지 아니한 세액의 10%에 해당하는 가산세를 포함하여 처분청에서 보통징수방법에 의하여 특별징수의무자로부터 징수하는 것이 타당하다고 사료되며, 다만 처분청에서 주민세를 부과지하기 이전이라면 특별징수의무자는 10%의 가산세를 포함하여 자진신고납부가 가능할 것입니다.

다. 귀문 질의2)의 경우, 지방세법 제178조 제1항에서 소득할의 계산방법에 있어 소득세법·법인세법 또는 농업소득세법 규정에 의하여 신고하거나 결정·경정된 소득세·법인세(원천징수된 소득세 및 법인세를 포함한다) 또는 농업소득세로서 납세의무자가 납부하여야할 세액의 총액을 소득할의 과세표준으로 하도록 규정하고 있어 원천징수의무자에게 부과된 원천징수불성실가산세는 소득할의 과세표준의 범위에서 포함되어 있지 아니하므로 원천징수불성실가산세는 소득할 주민세 과세대상에서 제외되는 것이 타당하다고 사료됩니다. (세정-37, 2006. 1. 3)

2. 상주참사 피해자 지방세제 지원 질의

【질 의】

2005년 10월 상주시민운동장에서 발생한 사고가 지방세법 제9조의2 및 같은 법시행령 제1조의2 규정에 의한 지방세를 감면할 수 있는 특수한 사유인 “기타 재해”에 해당되는지 여부

회 신

가. 지방세법 제9조의2 규정에서 지방자치단체의 장은 천재·지변 기타 대통령령이 정하는 특수한 사유가 있어 지방세의 감면이 필요하다고 인정되는 자에 대하여 지방세를 감면할 수 있다고 규정하고 있고, 같은 법시행령 제1조의2에서는 법 제9조의2에서 “대통령령이 정하는 특수한 사유”라 함은 화재·전화 기타 재해를 말한다고 규정하고 있습니다.

나. “재해”라 함은 자연재해대책법 제1조제1호에서 재난및안전관리기본법 제3조제1호의 규정에 의한 재난으로 인하여 발생한 피해를 말한다고 규정하고 있고, 재난및안전관리기본법 제3조제1호 및 같은 법시행령 제2조에서 “재해”의 범위를 규정하고 있으므로, 동 법령을 기준으로 지방세법상의 “대통령령이 정하는 특수사유”에 해당하는지 여부를 판단하는 것이 타당하다 할 것이며

다. 재난및안전관리기본법 제3조제1호 나목 및 동법 시행령 제2조제1호에서 지방자치단체 차원의 대처가 필요한 인명 또는 재산의 피해를 재난의 범위에 포함하도록 규정하고 있으므로 이러한 관련 규정과 상주참사의 피해 등 사실관계를 종합적으로 고려하여 과세권자가 지방세법상의 감면대상에 해당하는지의 여부를 판단하는 것이 타당하다고 사료됩니다. (세정-38, 2006. 1. 9)

3. 구조조정조합의 해산으로 인한 주식분배시 과점주주 취득세 질의

【질 의】

기업구조조정조합(B)의 해산으로 인하여 조합원 기업(A)이 B조합을 통해 합유하고 있던 투자대상기업(C)의 주식을 찾아옴에 따라 과점주주가 형성된 경우 과점주주로 인한 취득세 납세의무가 있는지 여부

회 신

가. 지방세법 제110조제4호에서 공유권의 분할로 인한 취득은 형식적인 소유권의 취득에 해당되어 취득세가 부과된다고 규정하고 있고, 민법 제271조에서 수인이 조합체로서 물건을 소유하는 공동소유의 형태를 합유라고 규정하고 있으며, 합유는 조합체의 해산 또는 합유물의 양도로 인하여 종료하며, 이 경우 합유물의 분할에 관하여는 공유물분할에 관한 규정을 준용한다고 규정하고 있으므로

나. 귀문의 경우 B조합이 민법상 조합의 성격을 가지고 있고, B조합의 자산 소유 형태가 합유의 방식에 의하여 소유하고 있다면 C기업의 주식을 B조합이 소유하고 있다가 B조합의 해산으로 조합원 A기업이 합유로 소유하고 있는 조합의 주식을 분할함에 따라 과점주주가 된 경우라면 이는 지방세법 제110조제4호에 의거 공유물의 분할에 해당되어 취득세가 부과된다고 판단되나, 구체적인 사실관계는 과세권자가 확인하여 판단할 사항임을 알려드립니다. (세정-39, 2005. 12. 13)

4. 취득세 과세표준 산입 관련 질의

【질 의】

아파트 건축과 관련하여 도급가액에 포함된 하자보수충당금과 퇴직급여충당금이 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 비용[소개수수료, 설계비, 연체료, 할부이자 및 건설자금에 충당한 금액의 이자등 취득에 소요된 직접·간접비용(부가가치세를 제외한다)을 포함하되, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우에는 연체료 및 할부이자를 제외한다]을 말한다고 규정하고 있는바

나. 귀문의 경우 건축공사가 종료된 이후에 발생할 비용을 미리 계상한 하자보수충당금과 건축비용과 별개인 퇴직급여충당금은 취득세 과세표준에 포함하지 않는 것이 타당하다고 판단됩니다. (세정-45, 2005. 12. 13)

5. 대도시내 법인 등록세 중과세 여부

【질 의】

대도시외에서 설립한 법인이 1995년 대도시지역(서울시)에서 지점등기 한 후 사업자등록을 하지 않은 상태에서 지점건물을 임차하여 사용하다가 2004. 6월 동 건물을 취득하여 지점으로 사용(일부는 제3자에게 임대)하는 경우, 등록세 중과세 여부

회 신

가. 지방세법 제138조제1항제3호 및 동법시행령 제102조제2항에서 대도시내에서 법인의 설립과 지점 또는 분사무소의 설치에 따른 부동산 등기와 법인의 설립 및 지점 등의 설치 이후 5년 이내에 취득하는 업무용·비업무용·사업용·비사업용을 불문한 일체의 부동산 등기에 대하여는 등록세를 중과세 하도록 하고 있고, 동법시행규칙 제55조의2에서 지점 등에 해당하는 사무소 또는 사업장이라 함은 법인세법·부가가치세법 또는 소득세법의 규정에 의하여 등록된 사업장으로서 인적·물적 설비를 갖추고 계속하여 사무 또는 사업이 행하여지는 장소를 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 법인이 대도시내에서 지방세법시행규칙 제55조의2에서 규정하고 있는 요건을 갖춘 지점의 설치 전·후 5년 이내에 취득하는 일체의 부동산 등기에 대하여 등록세를 중과세 하는 것이므로 1995년 대도시내에 지점등기만 하고 사업자등록을 하지 않았다면 해당 지점은 지점의 요건이 결여되어 등록세 중과세 대상인 지점에 해당되지 아니하나, 2004. 6월 해당 지점에서 부동산을 취득한 후 사업자등록과 함께 상기 규정에 의한 지점요건을 갖춘 경우라면 지점요건을 갖춘 날부터 5년 전·후에 취득하여 등기하는 지점용 부동산에 대하여 중과세 하는 것이므로 귀문의 경우가 이에 해당한다면 등록세의 중과세 대상이 된다 할 것입니다. (세정-55, 2005. 12. 13)

6. 사단법인 ○○○○협회가 취득등기 하는 부동산에 대한 취득세 등 면제여부

【질 의】

○○○○가 사단법인 ○○○○로 법인설립등기를 경료한 후 ○○○○가 직접 사용하던

부동산을 사단법인 ○○○○로 이전등기 하는 경우 취득세와 등록세 납세의무 여부

회 신

지방세법 제288조제1항에서 정부로부터 허가 또는 인가를 받거나 민법외의 법률에 의하여 설립 또는 그 적용을 받는 체육진흥단체 등이 그 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하도록 규정하고 있는 바, ○○○○가 사단법인 ○○○○회로 법인화 하면서 ○○○○의 고유목적사업에 직접 사용하던 부동산을 사단법인 ○○○○로 소유권 이전등기 하는 경우라면 상기 규정에 의하여 취득세와 등록세의 면제대상이 된다 할 것입니다. (세정-69, 2005. 12. 14)

7. 공매로 취득한 공동주택 취득성립 여부

【질 의】

〈개 요〉

○ 322세대의 공동주택(아파트)을 한국토지신탁(원시취득자)으로부터 공매로 낙찰 받아 계약을 체결하고 계약금만 지급한 상태에서 낙찰자는 제3자에게 매각하였음

- 낙찰자는 제3자에게 매각(권리의무 승계)하면서 제3자가 계약금(낙찰자 본인이 한국토지공사에게 지급했던 계약금)은 낙찰자 본인에게 지급하고, 중도금과 잔금은 공매권자(한국토지신탁)에게 지급하도록 한 것으로 추정됨.

○ 위와 같이 공매에 의하여 공동주택을 낙찰 받은 자가 계약금만 지급한 상태에서 제3자에게 그 공동주택을 매각하였을 경우 취득시기 및 취득세 납세의무가 있는지 여부

〈질 의〉

○ 현황과 같이 이미 완성된(2년전) 공동주택 322세대를 낙찰 받은 자가 공매권자(매수자)에게 계약금만 지급하고 그 공동주택을 제3자에게 매각(권리의무승계)하면서

○ 계약금은 낙찰자 본인에게 지급하고, 중도금과 잔금은 공매권자에게 지급하도록 계약하였을 경우 공동주택을 낙찰 받은 자의 취득시기 및 취득세 납세의무가 있는지 여부

【답설】 취득에 해당되지 아니한다(분양권 전매에 해당된다)

첫째: 취득이라 함은 지방세법 제111조 및 동법시행령 제73조 제1항에서 유상취득의 경우에는 잔금지급일을 취득으로 본다 하였으므로 계약금만 지급한 상태에서 제3자에게 매각하였으므로 취득으로 보지 아니하며

둘째: 미분양 아파트(322세대)를 공매 받아 계약금만 지급하고 제3자에게 매각하였으므로 분양권 전매로 본다.

【율설】 취득에 해당되며 취득세를 납부하여야 한다.

첫째: 사실상 잔금지급일을 취득으로 보고 있지만 위의 경우는 공매권자로부터 낙찰받아 계약하고 계약금을 지급한 상태에서 제3자에게 매각하고 제3자에게는 중도금과 잔금을 공매권자에게 지급하도록 하였으므로 제3자가 공매권자에게 잔금을 지급한날 낙찰받는 자도 사실상 잔금을 지급(취득)한 것으로 보아야 하며

둘째: 당해 공동주택은 당초부터 입주를 위하여 분양받는 것이 아니고 322세대를 공매에 의하여 낙찰 받아(계약서만 분양계약서로 작성) 계약금만 지급한 상태에서 제3자에게 매각하였으며,

분양권이란 주택완성 전에 이미 입주자로 선정된 지위를 의미하는 것으로 위의 경우는 2년전에 사용승락(2002. 1. 5 취득)받은 완성된 공동주택 322세대를 공매에 의하여 낙찰(2002. 1. 5)받고 계약금만 지급한 상태에서 제3자에게 매각 하면서 중도금과 잔금은 제3자가 직접 공매권자에게 지급하도록 하는 것으로 분양권 전매로 볼 수 없고 제3자가 공매권자에게 잔금을 지급한날 사실상 낙찰자도 사실상 취득한 후 매각한 것으로 보아야 한다.

회 신

지방법원 제73조제1항제1호에서 법 제111조제5항 각호의 1에 해당하는 유상승계 취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일을 취득의 시기로 규정하고 있으므로

○○홀딩(주)가 한국토지신탁으로부터 공동주택을 공매를 통하여 낙찰받아 한국토지신탁과 분양계약을 체결한 후 계약금만 납부한 상태에서 당해 공동주택을 제3자에게 분양권을 매각하였다면 ○○홀딩(주)는 취득세 납세의무가 없는 것임을 알려드립니다. (세정-92, 2005. 12. 15)

8. 소유권이전청구권 가등기에 따른 본등기 이행시 압류의 효력 여부

【질 의】

소유권이전청구권 가등기 이후에 압류된 후 당해 가등기에 따른 본등기가 이루어진 경우 당해 압류의 효력에 관한 여부

회 신

귀 법인이 부동산에 대하여 매매계약에 기한 순위보전의 소유권이전청구권 가등기를 한 후에 지방자치단체장으로부터 당해 부동산에 대한 압류등기가 이루어졌다가 당해 순위보전의 가등기에 따른 본등기가 이루어진 경우라면 그 압류등기는 효력을 상실하는 것이므로 당해 가등기 이후에 체납된 지방세에 대하여는 효력이 없는 것임을 알려드립니다. (세정-105, 2005. 12. 16)

9. 종교법인이 사회복지사업을 위해 취득하는 부동산이 취득세 등의 비과세 대상이 되는지 여부

【질 의】

종교법인이 성매매피해여성중 장기 자활지원이 필요한 여성들의 지원시설인 그룹홈 설치를 위하여 취득하는 부동산이 취득세 등의 비과세 대상이 되는지 여부

회 신

가. 지방세법 제107조와 그 제1호 및 동법시행령 제79조제1항제4호에서 양로원 등 사회복지사업을 목적으로 하는 단체가 그 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산은 취득세 등을 비과세 하도록 하고 있고, 사회복지사업법 제2조제1호에서 “사회복지사업”이라 함은 성매매방지및피해자보호등에관한법률 등에 의한 보호·선도·또는 복지에 관한 사업과 이와 관련된 자원봉사 활동 및 복지시설의 운영 또는 지원을 목적으로 하는 사업을 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 종교법인의 등기부등본 목적사업에 사회복지사업 및 사회복지시설 운영을 할 수 있도록 등재되어 있고, 성매매방지및피해자보호등에관한법률 제6조제2항 규정에 따라 동 지원시설을 설치·운영하기 위하여 관할 행정관청에 신고한 종교법인이 성매매피해 여성들의 지원시설인 그룹홈 설치에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산이라면 상기 규정에 의한 취득세 등의 비과세 대상이 되는 것이 타당하다 할 것입니다. (세정-125, 2005. 12. 19)

10. 산업단지내 부지구입에 따른 지방세 감면 여부

【질 의】

공장용건축물을 증축할 목적으로 국가산업단지 안의 공장을 매입하여 노후된 공장건물을

철거하고 새로운 공장용 건축물을 증축한 경우 기 매입한 공장용 부동산이 취득세 등 감면대상이 되는지 여부

회 신

가. 지방세법 제276조제1항에서 산업단지안에서 산업용건축물 등을 신축하거나 증축하고자 하는 자(공장용 부동산을 중소기업자에게 임대하고자 하는 자를 포함)가 취득하는 부동산에 대하여는 취득세 등을 면제한다고 규정하고 있으므로 기존 건축물이 있는 부동산을 취득하는 경우에는 감면대상이 되지 않는 것이나,

나. 귀문의 경우 기존 건축물이 있는 부동산을 취득하기 전에 새로운 공장 증축에 대한 사업계획, 증축허가신고 등이 이루어지고 기존 공장을 취득한 이후에 바로 공장용건축물 증축공사가 진행되는 등 일련의 취득과정이 공장용건축물을 증축하기 위하여 이루어졌다면 이는 공장용건축물을 증축하고자 하는 자에 해당되어 취득세 등이 감면대상이 된다고 판단되나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 확인하여 판단할 사항임을 알려드립니다. (세정-131, 2005. 12. 19)

11. 사업권양도양수비의 취득세 과세표준 포함 여부

【질 의】

한국토지공사와 M사가 용지매매계약을 체결하고, 귀사가 M사로부터 용지를 인수하는 과정에서 발생한 사업권양도양수비가 매매계약서상 구분되어 있지 않더라도 법인장부 등에서 입증된다면 이는 권리에 대한 대가로 보아 취득세 과세표준에서 제외되는지 여부

회 신

가. 대법원에서 지방세법상의 “취득가격”에는 과세대상물건의 취득시기 이전에 거래상대방 또는 제3자에게 지급원인이 발생 또는 확정된 것으로서 당해 물건 자체의 가격(직접비용)은 물론 그 이외에 실제로 당해 물건 자체의 가격으로 지급되었다고 볼 수 있거나 그에 준하는 취득절차비용도 간접비용으로서 이에 포함된다 할 것이나, 이주비보상금 같이 그것이 취득의 대상이 아닌 물건이나 권리에 관한 것이어서 당해 물건 자체의 가격이라고 볼 수 없는 것이라면 과세대상물건을 취득하기 위하여 당해 물건의 취득시기 이전에 그 지급원인이 발생 또는 확정된 것이라도 이를 당해 물건의 취득가격에 포함된다고 보아 취득세 과세표준으로 삼을 수 없다고 판시(95누4155, 1996. 1. 26)하고 있는 바

나. 귀문의 경우 매매계약서상 주택건설용지에 대한 매매대금만 기재되어있을 뿐 M사로부터 주택건설사업과 관련된 사업권 인수에 대한 내용이 명문화되어 있지 아니하더라도 매매대금에 해당부지에 대한 양도자의 사업승인 및 설계도서의 승계 등 사업권일체와 동 부지의 사업성 등에 대한 권리에 대한 대가가 포함되었다는 것이 관련서류 및 장부 등에 의거 입증된다면 이는 사업권양도양수비로 구분되어 취득세 과세표준에서 제외되는 것이 타당하다고 판단됩니다. (세정-139, 2005. 12. 20)

12. 창업중소기업이 취득하는 부동산의 취득세 등 면제여부

【질 의】

도장 및 피막처리업을 영위하는 개인사업자가 법인(창업중소기업)을 신설하기 위하여 법원으로부터 제3자가 운영하던 다른 업종의 공장을 경락받아 개인명의로 등기한 후 법인신설과 동시에 신설된 법인에 현물출자 하는 경우, 취득세와 등록세의 면제대상이 되는지 여부

회 신

가. 조세특례제한법 제119조제3항 및 제120조제3항에서 창업중소기업이 당해사업을 영위하기 위하여 창업일부터 2년 이내에 취득등기 하는 사업용재산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하나, 취득등기일 부터 2년 이내에 정당한 사유없이 당해 사업에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 다른 목적으로 사용하거나 처분하는 경우에는 면제받은 취득세와 등록세를 추징하다고 규정하고 있습니다.

나. 개인사업자가 법인을 신설(창업중소기업)하면서 개인명의로의 경락받은 부동산을 도장및피막처리업에 사용하지 아니한 상태에서 법인신설과 동시에 현물출자 하고, 개인사업자는 종전사업을 운영하는 경우라면 창업중소기업이 창업일부터 2년 이내에 취득하는 사업용재산에 해당되어 상기 규정에 의한 취득세와 등록세의 면제대상이 된다 할 것이나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실관계를 확인하여 판단할 사항입니다. (세정-222, 2005. 12. 26)

13. 토지수용에 따른 대체취득시 취득세 등 비과세 여부

【질 의】

소유하고 있던 부동산이 수용되어 2006. 1월 마지막 보상금을 수령한 후 2007. 6월 토지

취득과 함께 건축허가를 받고 2008. 12월 사용검사(준공)검사를 받은 경우, 대체취득에 따른 취득세 등의 비과세 대상이 되는지 여부

회 신

가. 지방세법 제109조제1항에서 관계법령의 규정에 의거 토지등을 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 마지막으로 받은 날부터 1년 이내에 이에 대체할 부동산 등을 취득한 때에는 그 취득에 대한 취득세 등을 부과하지 아니한다고 규정하고 있습니다.

나. 부동산이 수용된 후 그 보상금으로 다른 부동산을 대체취득시 보상금을 마지막으로 받은 날부터 1년(사업인정을 받은 자의 사정으로 대체취득이 불가능한 경우에는 취득이 가능한 날) 이내에 대체취득 하는 경우에 한하여 취득세 등의 비과세 대상이 되는 것이므로 귀문의 경우와 같이 부동산이 수용된 후 2006. 1월 마지막 보상금을 받고 2007. 1월 이후에 토지와 건축물 등을 대체취득 하는 경우라면 상기 규정에 의한 취득세 등의 비과세 대상이 되지 아니합니다. (세정-225, 2005. 12. 27)

14. 대도시내 법인 지점설치시 등록세 중과세 여부

【질 의】

1986. 9월 서울에서 설립된 법인이 2002. 10월 사옥을 취득한 후 제3자에게 임대하고 있다가 2007. 10월 이후 임대를 끝내고 당해 법인의 지점설치 및 본점사업부의 일부를 이전하여 사용하는 경우 등록세 중과세 해당여부

회 신

가. 지방세법 제138조제1항제3호 및 동법시행령 제102조제2항에서 대도시내에서 법인설립과 지점 또는 분사무소의 설치에 따른 부동산 등기와 법인의 설립 및 지점 등의 설치 이후 5년 이내에 취득하는 업무용·비업무용·사업용·비사업용을 불문한 일체의 부동산 등기에 대하여는 등록세를 중과세 하도록 하고 있습니다.

나. 대도시내에서 설립후 5년 이상된 법인이 부동산을 취득하여 별도의 지점설치를 하지 아니하고 본점에서 직접 제3자에게 임대업무를 수행하다가 당해 부동산 취득일부 터 5년이 경과된 이후에 동일 부동산에 지점을 설치하거나 본점으로 사용하는 경우라면 상기 규정에 의한 등록세 중과세 대상이 되지 않는다 할 것이나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실관계를 확인하여 판단할 사항입니다. (세정-257, 2005. 12. 29)

15. 산업단지 개발사업시행자가 취득한 부동산에 대한 취득세 등 감면여부

【질 의】

공장부지 조성을 위하여 국가산업단지내에 소재한 부동산을 2002. 6. 28 한국토지공사로부터 취득한 후 2002. 8. 16 산업입지및개발에관한법률 제16조 규정에 의한 산업단지개발사업시행자로 지정받아 공장부지 조성사업을 진행한 경우, 취득세 등의 감면대상이 되는지 여부

회 신

가. 지방세법 제276조제2항(2005. 1. 5 법률 제7332호로 개정되기 이전의 것)에서 산업입지및개발에관한법률 제16조 규정에 의한 사업시행자 또는 산업기술단지지원에 관한특례법에 의한 사업시행자가 산업단지 또는 산업기술단지를 조성한 후에 공장용 건축물 등을 신축하거나 증축하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 감면하도록 규정하고 있습니다.

나. 산업입지및개발에관한법률 제16조 규정에 의한 사업시행자라 함은 산업단지 지정권자에 의하여 산업단지개발사업시행자로 지정된 자를 말하는 것이고, 산업단지개발사업시행자로 지정된 자가 산업단지 등을 개발하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여 취득세와 등록세는 감면하는 것이므로 귀문의 경우와 같이 2002. 6. 28 토지를 취득한 후 2002. 8. 16 산업단지개발사업시행자로 지정받은 경우에는 상기 규정에 의한 취득세 등의 감면대상이 되기 어렵다고 판단됩니다. (세정-265, 2005. 12. 29)

16. 공유물분할에 인한 등록세의 세율적용에 대한 질의

【질 의】

△△△25-68,25-51,25-116,25-117지번에 대하여 ○○○외2명과 ▲▲진주택주식회사가 공유로 되어있는 상황에서 공유물분할을 통하여 △△△25-68,25-51지번은 ○○○외2명의 소유로 하고, △△△25-116,25-117지번은 ▲▲주택주식회사로 할 경우 공유물분할이 아닌 매개로 보아 취득세와 등록세율이 적용되는지

회신

가. 공유물분할이라함은 법률상으로는 공유자 상호간의 지분교환 또는 매매라고 볼 것이나, 실질적으로는 공유물에 대하여 관념적으로 그 지분에 상당하는 비율에 따라 제한적으로 행사되던 권리, 즉 지분권을 분할로 인하여 취득하는 특정부분에 집중시켜 그 특정부분에만 존속시키는 것으로 그 소유형태가 변경될 뿐이라 할 것이므로 이를 재산의 유상양도로 보기는 어렵다고 판시하고 있으므로

나. 귀문의 경우 수인의 고유토지를 수필지로 분할한 후 매 필지별로 수인의 공유지분상태로 등기명의인 표시변경등기를 한 후 다시 분할된 필지별로 당초 자기지분을 그대로 이전하는 경우라면 공유물분할에 해당된다고 할 것이므로 취득세는 지방세법 제110조제4호에 의거 비과세되며, 등록세는 동법 제131조제1항제5호의 규정에 의거 부동산가액의 1,000분의3에 해당하는 세율을 적용하는 것이나, 공유물을 분할하는 과정에서 원래의 공유지분을 초과하여 취득한 경우에는 단순한 소유형태의 변경에 불과하다고 볼 수 없으므로 초과지분에 대해서는 취득세와 지방세법 제131조제1항제3호(2)의 규정에 의한 부동산가액의 1,000분의20에 해당하는 세율을 적용하는 것이 타당하다고 판단됩니다. (세정-301, 2005. 12. 30)

17. 법인분할시 신설법인이 승계하는 근저당권이 등록세 면제대상 해당여부

【질 의】

법인분할에 따라 신설법인이 승계받는 자산 중 분할을 원인으로 한 근저당이전등기가 등록세의 면제대상이 되는지 여부

회신

가. 조세특례제한법 제119조제1항에서 다음 각호의 1에 해당하는 등기등록에 대하여는 등록세를 면제한다고 한 다음, 제119조제1항제10호에서 “법인세법 제46조제1항 각호(물적분할의 경우에는 동법 제47조제1항)의 요건을 갖춘 분할로 인하여 취득하는 재산 및 이에 관한 등기”라고 규정하고 있습니다.

나. 법인의 분할로 인하여 신설되는 법인이 승계하는 자산중 등록세의 면제대상이 되는 자산이라 함은 토지와 건축물을 말하는 것이고, 신설법인이 승계하는 토지와 건축물에 대한 법인분할로 인한 근저당이전등기는 상기 규정에 의한 등록세의 면제대상이 되는 것입니다. (세정-3015, 2005. 10. 15)

18. 대도시내 장학법인이 취득한 임대용 부동산의 등록세 종과세 여부

【질 의】

대도시내에서 설립한지 5년 미만인 장학법인이 제3자로부터 출연받은 토지에 건축물을 신축하여 임대업을 영위하는 경우 취득세와 등록세의 50% 감면대상이나 감면되지 않는 50%의 등록세는 종과세 납부 대상인지 여부

회 신

가. 지방세법 제288조제2항에서 정부로부터 인가를 받거나 민법외의 법률에 의하여 설립 또는 그 적용을 받은 장학단체가 그 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하도록 하고 있고, 동조 제5항에서 공익법인의설립·운영에관한법률에 의하여 설립된 장학법인이 장학금을 지급할 목적으로 취득하는 임대용 부동산에 대하여는 취득세와 등록세 등의 50% 감면대상으로 규정하고 있으며, 동법시행령 제101조제1항제31호에서 법 제288조제2항 규정에 의한 장학단체가 그 설립목적에 위해 수행하는 사업은 대도시내 등록세 종과세 예외대상으로 규정하고 있습니다.

나. 장학법인이 그 설립목적에 위해 수행하는 사업은 대도시내 등록세 종과세 예외대상으로 규정하고 있고, 장학법인이 임대나 매각 등 장학기금의 마련 방법과는 상관없이 장학기금의 마련을 위하여 취득하는 부동산은 장학법인의 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 해당(대법원 2001두10318, 2002. 8. 23)하는 것이므로 귀문의 경우와 같이 대도시내에서 설립한지 5년 미만의 장학법인이 장학금 지급을 위하여 취득하는 임대용 부동산은 당해 장학법인의 설립목적에 위해 수행하는 사업에 해당된다 할 것이므로 납부하여야 할 50%의 등록세는 종과세 대상이 되지 않는 것으로 판단됩니다. (세정-3141, 2005. 10. 10)

19. 기부채납 부동산 해당여부

【질 의】

법인이 도시및주거환경정비법에 의한 도시환경정비사업을 추진하면서 사업지구내 지방자치단체 소유의 토지를 무상양여(용도폐지) 받고 새로이 설치하는 도로 및 녹지는 국가에 기부채납 하는 조건으로 사업시행 인가를 받은 경우, 무상양여 받은 토지가 기부채납 하는 조건으로 취득한 부동산에 해당되어 취득세의 비과세 대상이 되는지 여부

회신

가. 지방세법 제106조제2항에서 국가·지방자치단체 등에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다고 규정하고 있습니다.

나. 상기 규정에 의한 기부채납용 부동산에 대한 취득세의 비과세 대상은 토지 취득전에 당해 국가 또는 지방자치단체와 면적·용도 등을 확정하여 기부채납 약정을 체결하고 그 이후에 토지를 취득하여 무상으로 지방자치단체 등에 귀속하는 경우에는 취득세의 비과세 대상이 되는 것이나, 귀문의 경우와 같이 지방자치단체 소유의 토지를 무상으로 양여 받고 무상양여 받은 토지가 아닌 도시환경정비사업 추진에 따라 설치되는 도로와 녹지를 기부채납 하는 조건으로 사업시행 인가를 받은 경우라면 상기 규정에 의한 취득세의 비과세 대상이 되지 아니합니다. (세정-3189, 2005. 10. 12)

20. 대도시내 법인등록세 중과세 여부

【질 의】

대도시외 지역에서 섬유제품 제조 및 판매업 등을 영위하는 법인이 지방세법상 대도시 지역으로 전입한 후 5년 이내에 법인의 목적사업에 사용하기 위하여 부동산을 취득하여 등기하는 경우 등록세 중과세 여부

회신

가. 지방세법 제138조제1항제3호 및 동법시행령 제102조제2항에서 대도시내의 법인 설립 및 분사무소의 설치와 관련한 일체의 부동산 등기와 법인의 본점 또는 지점등의 설치 이후 5년 이내에 취득하는 일체의 부동산 등기에 대하여는 등록세를 중과세 하도록 하고 있으나, 동법시행령 제101조제1항제8호 규정에 의거 유통산업발전법에 의한 유통산업은 등록세 중과세 예외대상으로 규정하고 있습니다.

나. 유통산업발전법 제2조제1호에서 “유통산업”이라 함은 농산물·임산물·축산물·수산물 및 공산품의 도매·소매 및 이를 영위하기 위한 보관·배송·포장과 이와 관련된 정보·용역의 제공 등을 목적으로 하는 산업을 말한다고 하고 있고, 도매 및 소매업은 한국표준산업분류표(통계청 고시 2000-1호 2000. 3. 1)에서 규정한 범위(도매 및 상품중계업-51 및 소매업-52)에 해당되는 경우라면 상기 “유통산업”에 해당(산업자원부 유통 55160-386, 2002. 12. 4)되는 것이나, 도매 및 소매가 아닌 섬유제품 제조업은 상기 “유통산업”에 해당되지 않는 것으로 판단됩니다. (세정-3233, 2005. 10. 13)

21. 재건축 하기 위하여 취득한 건물에 고급오락장이 있는 경우 취득세 중과세 여부

【질 의】

주상복합건물을 신축분양 하기 위하여 고급오락장(유흥주점)이 있는 건물 등을 취득 (2005. 7. 1-2005. 7. 21)한 후 2005. 7. 27과 2005. 8. 12 폐업신고 하였으나, 영업자가 명도하지 않고 점유하고 있는 경우 취득세 중과세 대상이 되는지 여부

회 신

가. 지방세법 제112조제2항 및 동항 제4호에서 규정하고 있는 고급오락장을 취득한 경우에는 취득세 표준세율 1,000분의20의 100분의50으로 취득세를 중과세 하도록 규정하고 있습니다.

나. 취득세는 어떠한 행위나 영업사실에 대하여 과세되는 조세가 아니라 당해 물건에 대한 사용·수익·처분권을 배타적으로 행사할 수 있는 사실만으로 과세요건이 충족되는 것이므로 취득당시 고급오락장 영업을 할 수 있는 법적으로 요건을 갖추고 영업을 하고 있는 상태였다면 취득세의 중과세 대상이 되는 고급오락장에 해당되는 것입니다. (세정-3279, 2005. 10. 18)

22. 종중토지 대체취득에 대한 취득세 등 비과세 여부

【질 의】

종중토지를 다수의 종원명의로 합유등기를 하고 있던 중 국가에 수용되어 그 보상금으로 종중명의로 부동산을 대체 취득한 경우 취득세 등의 비과세 대상이 되는지 여부

회 신

가. 지방세법 제109조제1항에서 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 등 관계법령의 규정에 의하여 토지등을 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자에게 부동산이 매수 또는 수용되거나 철거된 자가 계약일 또는 사업인정고시일 이후에 대체취득할 부동산 등의 계약을 체결하거나 건축허가를 받고 그 보상금을 마지막 받은날 (사업인정을 받은 자의 사정으로 대체취득이 불가능한 경우에는 취득이 가능한 날을 말한다)부터 1년 이내에 이에 대체할 부동산 등을 취득한 때에는 그 취득에 대한 취득세를 부과하지 아니한다고 규정하고 있습니다.

나. 종중토지를 종원의 개인명의로 등기하고 있던 중 국가의 도로개설사업에 수용된 후 그 보상금으로 종중명의로 부동산을 대체 취득한 경우라면 취득세의 비과세 대상이 되지 않는 것이나, 종중토지를 다수의 종원명의로 합유등기를 하고 있던 중 수용되어 그 보상금으로 종중명의로 부동산을 대체취득한 경우라면 상기 규정에 의한 취득세 등의 비과세 대상이 되는 것입니다. (세정-3944, 2005. 10. 27)

23. 교회에서 취득한 수익사업용 부동산을 교회재단으로 소유권이전시 취득세 비과세 여부

【질 의】

종교재단에 소속된 교회에서 부동산을 취득하여 일부는 종교목적으로 사용하고 일부는 수익사업에 사용하던 중 동 부동산 전체를 종교재단으로 소유권을 이전하는 경우, 수익사업용에 사용하는 부동산에 대한 취득세 납세의무가 있는지 여부

회 신

가. 지방세법 제107조와 그 제1호에서 종교, 학술 기타 공익사업을 목적으로 하는 비영리사업자가 그 사업에 사용하기 위하여 취득하는 부동산은 취득세가 비과세 되나 수익사업에 사용하는 경우, 그 해당 부분에 대하여는 취득세를 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 종교재단과 동 종교재단에 소속된 교회는 정관과 회계 등 모든 운영이 독립적으로 운영되고 있어 별도의 비영리사업자에 해당되는 것이므로 재단에 소속된 교회에서 부동산을 취득하여 사용하던 중 소속된 종교재단에 증여함에 따라 소유권을 이전하는 경우라면 종교재단이 교회로부터 취득하는 부동산으로서 종교목적에 사용하는 부분은 취득세의 비과세 대상이 되는 것이나, 수익사업에 사용하는 부분은 취득세 납세의무가 있는 것입니다. (세정-3468, 2005. 10. 27)

23. 국가에 기부채납 하는 부동산에 해당하는지 여부

【질 의】

지방자치단체에서 도시계획사업의 지구단위계획구역을 결정고시 하면서 사업시행자는 도

로, 공원, 배수펌프장 등을 개설하여 기부채납하도록 고시함에 따라 사업시행자가 토지를 취득한 후 건축허가시 이행계획서를 제출한 경우, 취득세 및 등록세의 비과세 대상이 되는지 여부

회신

가. 지방세법 제106조제2항 및 제126조제2항에서 국가·지방자치단체 등에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 부과하지 아니한다고 규정하고 있습니다.

나. 상기 규정에 의한 취득세와 등록세의 비과세 대상은 당해 사업승인 결정 이후에 취득하는 토지만이 기부채납 조건으로 취득하는 부동산에 해당되는 것(대법원판례 2003다43346, 2005. 5. 12)이므로 귀문의 경우가 당해 도시계획사업승인결정 이전 지방자치단체에서 도시계획사업의 지구단위계획구역을 결정고시 하면서 사업시행자가 도로 등을 개설하여 기부채납하도록 한 것이라면 상기 규정에 의한 비과세 대상이 되지 아니합니다. (세정-3546, 2005. 11. 3)

24. 취득세 등 과세표준 과다신고 납부 후 수정신고 기간이 경과된 경우 지방세 과오납 환부여부

【질 의】

2004년 6월에 건물사용승인에 따른 취득세·등록세 등 신고납부시 공사원가가 확정되지 아니하여 과세표준을 추계하여 신고납부 한 후 최종 공사비 정산 결과 당초 신고납부된 취득세 등 과세표준이 과다 신고된 것으로 확인되었으나 수정신고 기간(60일)이 경과된 경우 당해 과오납된 취득세 등의 환부가 가능한지 여부

회신

지방세법 제25조의2(부과취소 및 변경)에서 지방자치단체의 장은 지방세의 부과징수가 위법 또는 부당한 것임을 확인한 때에는 즉시 그 처분을 취소하거나 변경하여야 한다고 규정하고 있으므로 귀 법인이 지방세법 제71조(수정신고) 규정에 따라 공사비의 정산이 확정된 날부터 60일 이내에 수정신고를 하지 않았다고 하더라도 사실상 과세관청에 신고한 과세표준액이 최종 공사비 정산액보다 높게 신고된 사실이 명백하다면 해당 과세관청에게 지방세 과오납환부 청구를 하여 환부를 받으실 수 있음을 알려드리오니 양지하시기 바랍니다. (세정-3637, 2005. 11. 7)

25. 아파트형 공장에 대한 취득세 등록세 추정여부

【질 의】

법인이 아파트형 공장을 신축하여 취득세와 등록세를 면제받고 분양하던 중 건축물 사용승인서 교부일부터 5년 이내에 타 법인에게 흡수합병된 경우, 기 면제한 취득세와 등록세의 추정대상이 되는지 여부

회 신

가. 인천광역시감면조례 제20조제1항에서 산업집적활성화및공장설립에관한법률 제2조제6호 규정에 의한 아파트형 공장설립자가 그 목적에 사용하기 위하여 취득하는 부동산(이미 사업용으로 사용하던 부동산을 승계취득 하는 경우는 제외한다)에 대하여는 취득세를 면제하며, 그 부동산을 취득한 날부터 2년 이내에 등기하는 경우에는 등록세를 면제한다. 다만, 그 취득일 부터 1년 이내에 정당한 사유없이 건축공사에 착공하지 아니하거나 건축물의 사용승인서 교부일 부터 5년 이내에 공장 또는 벤처기업 이외의 용도로 분양·임대하거나 매각하는 경우 그 해당부분에 대하여는 면제된 취득세와 등록세를 추정한다고 규정하고 있습니다.

나. 법인이 아파트형 공장의 건축과 함께 사용승인 후 취득세와 등록세를 면제받고 분양하던 중 공장건축물 사용승인서 교부일 부터 5년 이내에 다른 법인에게 흡수합병 되어 존속법인이 계속 아파트형공장 용도로 분양하는 경우라면 이는 정당한 사유가 있다 할 것이므로 소멸법인에게 기면제한 취득세와 등록세의 추정대상이 되지 않는다 할 것입니다. (세정-3747, 2005. 11. 14)

26. 마을회 등이 취득한 부동산에 해당되는지 여부

【질 의】

읍민의 복지증진을 도모하기 위하여 사단법인으로 등록된 읍의 번영회에서 읍민의 공동소유로 취득한 번영회관이 취득세와 등록세의 비과세 대상이 되는지 여부

회 신

지방세법 제107조제2호 및 동법시행령 제78조의3에서 취득세와 등록세의 비과세 대상이 되는 “마을회등”이라 함은 마을주민의 복지증진을 도모하기 위하여 마을주민만으로 구성된 조직을 말한다고 규정하고 있는 바, 귀문의 경우와 같이 사단법인으로 등록된 00읍 번영회에서 읍민공동소유로 취득한 번영회관은 상기 규정에 의한 취득세와 등록세의 비과세 대상이 되지 아니합니다. (세정-3751, 2005. 11. 14)