



행정안전부 지방세 운영과
박 영 모

지방세 관련 질의회신 사례는 구체적인 사실관계의 조사없이 판단한 지방세 관계법령의 일반적인 사항에 관한 것으로써 구체적인 개별사안에 따라 판단이 달라질 수 있으므로, 최종적인 판단은 개별 사안에 대한 구체적인 사실관계를 조사하여 지방세 부과징수권자인 해당 지방자치 단체장이 결정한다는 점을 참고하시기 바랍니다.

1. 프로젝트금융투자회사에 대한 지방세 감면 여부



질의내용

개정된 「상법」 제317조 제2항 제8호 규정에 의하여 프로젝트금융투자회사의 대표이사가 '사내이사'로 등기된 경우, 「법인세법」 제51조의2 제1항 제6호의 요건(상근인 임원을 두지 않을 것)을 충족하지 못한 것으로 보아 「조세특례제한법」 제119조 제6항 제3호 및 제120조 제4항 제3호 규정에 의한 등록세 및 취득세의 감면을 배제하는 것이 타당한지, 아니면 그 대표이사가 '사내이사'로 등기되어 있다고 하더라도 그 실질이 비상근 임원인 경우에는 감면을 받을 수 있는지의 여부



회신내용

- 가. 「조세특례제한법」 제119조 제6항 제3호 및 제120조 제4항 제3호에서 「법인세법」 제51조의2 제1항 제6호에 해당하는 프로젝트금융투자회사가 취득등기하는 부동산에 대하여는 취득등록세의 100분의 50에 상당하는 세액을 감면한다고 규정하고 있고, 「법인세법」 제51조의2 제1항 제6호에서는 제1호 내지 제5호 및 제5호의2 내지 제5호의4와 유사한 투자회사로서 다음 각 목 요건을 갖춘 법인일 것을 규정하면서 그 나목에 "본점외의 영업소를 설치하지 아니하고 직원과 상근인 임원을 두지 아니할 것"이라고 규정하고 있으며, 개정된 「상법」(2009. 1. 30. 법률 제9362호로 개정된 것) 제317조 제2항에서는 주식회사의 설립등기에 있어서는 다음의 사항을 등기하여야 한다고 규정하고서 그 제8호에 "사내이사, 사외이사, 그



밖에 상무에 종사하지 아니하는 이사, 감사의 성명과 주민등록번호"라고 규정하고 있습니다.

- 나. 귀문의 경우 개정된 「상법」 제317조 제2항 제8호의 규정에 의하여 프로젝트금융 투자회사의 '사내이사'로 등기된 대표이사가 「법인세법」 제51조의2 제1항 제6호 나목에서 규정하고 있는 '상근인 임원'에 해당하는지의 여부는 당해 대표이사의 실질적인 업무수행 장소, 수행하는 업무의 내용, 근무형태 등을 종합적으로 고려하여 과세권자가 사실조사 후 최종 판단할 사항이라고 할 것입니다. 【지방세운영과 -2237, 2009. 6. 4.】

2. 사실상 회원제 골프장 취득세 중과 여부



질의내용

「체육시설의 설치 · 이용에 관한 법률」상 구분등록은 하지 않았으나 사실상 회원제 골프장으로 사용되고 있는 경비실, 진출입도로 및 기숙사가 취득세 중과세 대상에 해당되는지 여부



회신내용

- 가. 「지방세법」 제112조 제2항에서 「체육시설의 설치 · 이용에 관한 법률」의 규정에 의한 회원제골프장용 부동산 중 구분등록의 대상이 되는 토지와 건축물 및 그 토지 상의 입목에 대하여는 일반세율(1,000분의20)의 5배한다고 규정하고 있고, 이 경우 등록을 하는 경우 뿐만 아니라 등록을 하지 아니하더라도 사실상 골프장으로 사용하는 경우에도 적용한다고 규정하고 있고,
- 나. 「체육시설의 설치 · 이용에 관한 법률」 제19조에서 회원제골프장을 등록하려는 자는 같은 법 제12조에 사업계획의 승인을 받은 자가 제11조에 따른 시설을 갖춘 때에는 시작하기 전에 해당 골프장의 토지 중 토지 및 골프장안의 건축물을 구분하여 등록을 신청하여야 한다고 하면서 그 구분등록대상을 1.골프코스〈티그라운드, 페어웨이, 러프, 헤저드, 그린 등을 포함한다〉, 2.주차장 및 도로, 3.조정지〈골프코스와는 별도로 오수처리 등을 위하여 설치하는 것을 제외한다〉, 4.골프장의 운영 및 유지 · 관리에 활용되고 있는 조경지〈골프장조성을 위하여 산림훼손, 농지전용 등으로 토지의 형질을 변경한 후 경관을 조성한 지역을 말한다〉, 5.관리시설〈사무실, 휴게시설, 매점, 창고와 그 밖에 골프장안의 모든 건축물을 포함하되 수영장, 테니스장, 골프연습장, 연수시설, 오수처리시설 및 태양열이용설비 등 골프장의 용도에 직접





Q&A

질.의.회.신

| 지방세법령 질의·회신

사용하지 아니하는 건축물을 제외한다〉 및 그 부속토지, 6. 보수용 잔디 및 묘목, 화훼 재배지 등 골프장의 유지 관리를 위한 용도로 사용되는 토지 등의 토지 및 골프장안의 건축물 등으로 규정하고 있습니다.

다. 귀문 관련 「지방세법」 제112조제2항에서 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 의한 구분등록의 대상으로서 구분등록을 하지 않았다 하더라도 사실상 골프장으로 사용하는 경우에도 골프장으로 보도록 규정하고 있어 구분등록대상이 되는 토지 및 건축물에 대해서는 실제 구분등록을 하였는지를 가리지 아니하고 중과세하여야 한다(감심2008-257, '08.10.1)고 할 것이므로 해당 경비실, 진출입도로 및 기숙사 등이 당해 골프장의 효용증진을 위하여 필수 불가결한 도로나 건축물로서 사실상의 골프장에 해당되는지 등에 관한 사실조사를 통하여 과세권자가 중과세 여부를 결정할 사항으로 사료됩니다. 【지방세운영과-2249, 2009. 6. 5.】

3. 대도시내로 법인전입 5년전에 등기한 등록세 중과 여부



질의내용

대도시내에서 부동산을 취득·등기한 후 5년이 경과한 후에 동 대도시내의 부동산에 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소 등을 설립·설치 또는 전입하는 경우 동 부동산의 취득·등기에 따른 등록세가 중과대상에 해당되는지 여부



회신내용

- 가. 「지방세법」 제30조의4제1항에서 신고납부 하도록 규정된 지방세에 있어서는 당해 지방세에 대한 신고납부기한의 다음날부터 그 부과제척기간 만료일까지 부과하지 아니하는 경우에는 이를 부과할 수 없다고 규정하고 있고, 같은 법 제124조에서 등록세는 재산권 기타 권리의 취득·이전·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기 또는 등록(등재를 포함한다. 이와 같다)하는 경우에 그 등기 또는 등록을 받는 자에게 부과한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 「지방세법」 제138조 제1항에서 “다음 각 호의 1에 해당하는 등기를 하는 때에는 그 세율을 제131조 및 제137조 규정한 당해 세율의 100분의 300으로 한다”고 하고 그 제3호에서 “대도시내에서의 법인의 설립과 지점 또는 분사무소의 설치 및 대도시내로의 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소의 전입에 따른 부동산 등기와 그 설립·설치·전입 이후의 부동산 등기”라고 규정했고, 같은 법 시행령 제102조제2항에서 법 제138조제1항제3호에서 “법인의 설립과 지점 또는 분사무



소의 설치 및 대도시 내로의 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소의 전입에 따른 부동산등기” 라 함은 당해 법인 또는 지점 등이 그 설립·설치·전입이전에 취득하는 일체의 부동산 등기를 말하며, ” 그 설립·설치·전입 이후의 부동산 등기 “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. 귀문 관련, 당해 부동산의 취득·등기에 따른 등록세 부과제척기간(5년)이 경과한 이후에 대도시내의 동 부동산에 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소 등을 설립·설치 또는 전입하는 경우라면 이를 이유로 새로이 등록세를 중과 할 수 없을 것으로 사료됩니다. 【지방세운영과-2248, 2009. 6. 5.】

4. 고급오락장 재산세 중과 여부



질의내용

재산세 과세기준일 전에 유흥주점업을 폐업하였다가 과세기준일 이후 다시 허가를 득하여 영업을 재개하는 경우 재산세를 중과할 수 있는지 여부



회신내용

- 가. 지방세법 제112조제2항제4호 및 동법시행령 제84조의3 제4항에서 고급오락장으로 보는 건축물과 그 부속토지라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용되는 건축물과 그 부속토지를 말한다고 규정하고, 제5호에서 「식품위생법」 제22조에 따른 허가 대상인 유흥주점영업으로 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 영업장소(공용면적을 포함한 영업장의 면적이 100제곱미터를 초과하는 것만 해당한다)로 규정하고 있고, 가목에서 손님이 춤을 출 수 있도록 객석과 구분된 무도장을 설치한 영업장소(카바레, 나이트클럽, 디스코클럽 등)를, 나목에서 유흥접객원을 두는 경우로 별도의 반영구적으로 구획된 객실의 면적이 영업장 전용면적의 100분의 50 이상이거나 객실의 수가 5개 이상인 영업장소(캬바레, 룸살롱 등)를 규정하고 있습니다.
- 나. 귀문의 경우, 유흥주점인지의 여부를 판단하는 기준은 영업허가 여부와 관계없이 현황을 객관적으로 판단하여 유흥주점으로서의 실체를 갖추고 있으면 충분하다고 할 것이며(대법원, 92누15154), 또한 일시적으로 휴업중인 경우에도 고급오락장으로서 중과세 대상에 해당되는 점(대법원 판결, 89누3922 등)을 고려할 때,





다. 과세기준일 현재 유흥주점업을 폐업하였다 하더라도 시설 일체를 철거하는 등 사실상 폐업하지 않은 상태에서, 과세기준일 이후 다시 허가를 득하여 영업을 재개하였다면 이는 일시적인 휴업으로 보아 고급오락장으로 볼 수 있겠으나, 이에 해당되는지 여부에 대해서는 전반적인 전후사정 및 사실관계 등을 면밀히 확인하여 과세관자가 결정할 사안입니다. 【지방세운영과-2287, 2009. 6. 9.】

5. 택지지구 내 개인소유토지의 분리과세 및 공시지가 관련



질의내용

- 가. <질의1> 택지개발사업 실시계획승인은 되었으나 사업시행자와 토지소유자간 보상이 이루어지지 않은 개인 소유 토지를 도시개발사업에 제공된 토지로 볼 수 있는지 여부
- 나. <질의2> 택지개발사업지구내 개별공시지가가 택지개발사업실시계획승인 이전 토지현황과 다르게(농지 등이 나지로) 공시된 경우, 개별공시지가가 공시되지 않은 것으로 보아 토지가격비준표를 사용하여 산정한 가액을 과세표준액으로 사용할 수 있는지 여부



사실관계

- 과세기준일 현재 일부는 토지수용이 완료되어 대한주택공사가 소유하고 있고, 나머지는 미수용 토지로써 개인이 소유하고 있는 상태
- 사업진행현황
 - ' 06.7.11 00택지개발예정지구 지정
 - ' 07.2.6 도시관리계획(개발제한구역 해제) 결정에 따른 지형도면 승인고시
 - ' 07.11.8 택지개발계획 변경 및 실시계획 승인



회신내용

가. <질의1>에 대하여

- 지방세법시행령 제132조제5항제24호에서 「도시개발법」 제11조에 따른 도시개발사업의 시행자가 그 도시개발사업에 제공하는 토지(주택건설용 토지와 산업단지용 토지를 말한다)는 도시개발사업 실시계획을 고시한 날부터 도시개발법에 따른 도시개발사업으로 조성된 토지가 공급 완료되거나 같은 법 제51조에 따른 공사완료 공고



가 날 때까지 분리과세하도록 규정하고 있고, 택지개발촉진법 제11조 제1항에서 택지개발실시계획 승인을 얻은 때에는 도시개발법에 따른 실시계획의 인가를 받은 것으로 본다고 규정하고 있습니다.

- 한편, 지방세법시행령 제132조제5항제24호에서 규정하고 있는 도시개발사업의 시행자가 그 도시개발 사업에 공여하는 주택건설용 토지의 범위는 환지방식 등 그 사업방식에 따라 판단할 것이 아니라 사업시행 주체인 도시개발사업의 시행자가 그 도시개발 사업에 공여하고 있는 토지인지의 여부에 따라 판단하는 것(지방세법령해석심의위원회 '07-12,' 08.1.21)으로 볼 때,
- 귀문의 경우 재산세 과세기준일(6.1) 현재 택지개발사업 실시계획의 승인을 얻은 경우라면 도시개발사업의 실시계획 인가를 받은 것으로 볼 수 있고(택지개발촉진법 제11조 제1항 의제), 그 시행자가 소유하고 있는지 여부와 관계없이 택지개발사업에 따른 주택건설용 토지에 실제 제공 중인 경우라면 분리과세 대상일 것으로 사료되나 이에 해당되는지 여부는 구체적인 사실관계 등을 확인하여 과세권자가 결정할 사안입니다.

나. <질의2>에 대하여

- 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률시행령」 제16조에서 택지개발사업지구내의 토지로서 확정예정지번(블럭, 롯트 포함)이 부여되기 전의 토지는 종전의 이용 상황을 기준으로 지가를 산정하고, 확정예정지번(블럭, 롯트 포함)이 부여된 경우는 당해 사업 목적의 나지를 상정하여 지가를 산정한다고 규정하고 있으며,
- 지방세법 제111조 제2항 제1호에서 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의하여 가격이 공시되는 토지는 동법 규정에 따라 공시된 가액을 재산세 과세표준으로 하되, 다만 개별공시지가가 공시 되지 아니한 경우에 한하여 시장·군수가 국토해양부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 산정한 가액을 과세표준으로 한다고 규정하고 있습니다.
- 귀문의 경우 재산세 과세기준일(6.1) 현재 당해 토지에 대해서 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 규정에 따라 개별공시지가가 공시된 경우라면 그 공시된 가액을 과세표준으로 하여 재산세를 부과함이 타당하다고 사료됩니다. 【지방세운영과-2288, 2009. 6. 9.】

6. 아파트 발코니 새시비용의 취득세 과세표준 포함여부



질의내용

아파트를 건설공급하는 법인이 아파트 신축 시 발코니새시 공사를 하여 아파트 전체세





Q&A

질.의.회.신 | 지방세법령 질의·회신

대중 약70%에 해당하는 세대는 준공이전에 설치를 완료하고, 그 나머지 세대는 준공이후에 설치를 완료한 경우 취득세 과세표준 포함여부



사실관계

- 아파트 공급업체에서 미분양 해소를 위해 당초 계획되지 않은 발코니새시에 대하여 추가 설치해주기로 하면서
 - '08. 6. 30. : 발코니 새시공사 계약 및 착공(공사하도급계약서상)
 - '08. 7. 31. : 아파트준공 및 임시사용 승인
 - '08. 7. 31. : 공사하도급계약서상 준공예정일, 실제 아파트 전체세대 중 약70% 공사
 - '08. 7. 31. : 발코니대금 일부지급(964,062,000원, 외주용역비 계정별원장)
 - '08. 8. 31. : 공사대금 319,847,014원 중도금 지급
 - '08. 9. 30. : 공사대금 45,126,552원 잔금지급



회신내용

- 가. 지방세법 제105조의 제4항의 규정에 따르면 취득세는 부동산 등의 취득자에게 부과하고, 건축물을 건축한 것에 있어서 당해 건축물 중 조작 기타 부대설비에 속하는 부분으로서 그 주체구조부와 일체가 되어 건축물로서의 효용가치를 이루고 있는 것에 대하여는 주체구조부의 취득자가 취득한 것으로 간주하도록 하고 있으며, 동법시행령 제82조의3 제1항에서 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상 물건의 취득의 시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용을 말한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 귀문 관련, 아파트 건설법인이 아파트 신축공사를 하면서 아파트 준공시점에 아파트 전체세대 중 일부세대는 발코니공사를 완료하고 그 나머지는 준공이후에 공사를 완료한 경우, 준공일 이전에 아파트 발코니 새시 등 공사가 완료된 경우에는 건축물의 주체구조부와 일체를 이루고 있는 것에 해당되어 이에 지급된 비용은 아파트 신축에 따른 취득가격에 포함되어야 할 것이나, 준공 이후에 공사완료 된 발코니에 대하여 지급된 비용은 당해 건축물의 신축을 위하여 소요된 비용으로 보기에는 어렵다고 사료됩니다만, 이 경우는 해당 과세권자가 입증자료 및 현지확인 등 종합적으로 사실관계를 확인하여 결정할 사항입니다. 【지방세운영과-2313, 2009. 6. 10.】



7. 등기 말소에 따른 등록세 환부 여부



질의내용

A은행이 B소유 부동산에 대한 소유권보존등기를 하고 근저당설정청구권가등기를 완료하였으나 등기착오로 소유권보존등기가 말소되고 이로 인해 A은행이 등기한 근저당설정등기청구권가등기도 말소된 경우 A은행은 기 납부한 가등기에 대한 등록세를 환부 받을 수 있는지 여부



사실관계

- 집합건물 소유권보존등기(2009. 1.13) : 소유자 B종합건설, 대위자 A은행
- 근저당설정청구권가등기(2009. 1.13) : 가등기권자 A은행, 채무자 B종합건설, 채권 최고액 752천만원,
- 집합건물 소유권보존등기에 대한 직권말소 등기(2009.4.28)
- 소유권보존등기의 말소로 인하여(착오발견) 근저당설정청구권가등기 말소등기 (2009.4.28)



회신내용

- 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. 등록세는 재산권 기타 권리의 취득·이전·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기 또는 등록하는 경우에 등기 또는 등록이란 단순한 사실의 존재를 과세물건으로 하여 그 등기 또는 등록을 받는 자에게 부과하는 세금으로서, 그 등기 또는 등록의 유·무효나 실질적인 권리귀속 여부와는 관계가 없는 것이므로 등기 또는 등록명의자와 실질적인 권리귀속 주체가 다르다거나 일단 공부에 등재되었던 등기 또는 등록이 뒤에 원인무효로 말소되었다 하더라도 위와 같은 사유는 그 등기 또는 등록에 따른 등록세 부과처분의 효력에 아무런 영향이 없다 할 것(대법원 2000두 7896, 2002. 6. 28.)이므로,
- 다. 귀문의 경우, 법원의 부동산 근저당설정청구권가등기 거쳐분결정에 의한 채권을 보전하기 위하여 A은행이 B종합건설 소유 부동산에 대하여 소유권보존등기를 하고 이어서 A은행이 동 은행을 가등기권자로 하여 근저당설정청구권가등기를 완료하였으나, 그 후에 등기관서에서 등기착오 등의 사유로 소유권보존등기를 직권말소





하고 이에 기하여 등기된 가등기도 함께 직권말소 하였다 하더라도 당해 등기사항을 등기부에 등록함으로써 등록세 납세의무가 적법하게 성립된 것이므로 A은행이 기 납부한 가등기에 따른 등록세는 환부대상에 해당되지 않는다고 판단됩니다.

【지방세운영과-2313, 2009. 6. 10.】

8. 법인세할 주민세의 납세의무 성립일 및 제2차 납세의무자



질의내용

세무서가 2003사업년도 귀속 법인세에 대하여 2008년 7월 10일에 직권 결정을 하여 통보한 자료에 따라 A법인에게 법인세할 주민세를 부과하였으나 체납되어 제2차 납세의무자를 지정할 때, 당해 2003사업연도 사업종료일을 납세의무성립일로 보아 당초 과점주주(甲)가 제2차 납세의무를 지는지, 아니면 경정처분일을 납세의무성립일로 보아 경정처분 당시 과점주주(乙)가 제2차납세의무를 지는지 여부



사실관계

- △△세무서는 A법인에 대하여 2008년 7월 10일에 2003사업연도에 대한 법인세 경정분을 부과고지 하였고, ◇◇구청은 2008년 8월 10일 △△세무서에서 부과한 법인세를 과세표준으로 법인세할 주민세를 부과고지하였으나, A법인은 주민세를 납부하지 못하여 현재 체납되어 있음
- A법인은 12월 결산법인으로 2000년 1월 1일 사업개시, 2003년 말 현재 甲은 A법인의 주식 100% 소유 및 대표자이며 실질적으로 경영을 지배, 2004년 말 乙이 甲으로부터 주식 100%를 인수한 후 A법인의 대표자로 취임하여 실질적으로 경영을 지배하였으며 이후 지분 변동 없음, A법인은 2005년 6월 1일 폐업



회신내용

- 가. 지방세법 제29조제1항제4호에서 소득할 주민세의 납세의무의 성립시기는 그 과세표준이 되는 소득세·법인세의 납세의무가 성립하는 때로 규정하고 있고, 지방세법 제29조제2항제4호에서 수시부과에 의하여 징수하는 지방세의 납세의무의 성립시기는 수시부과 할 사유가 발생하는 때라고 규정하고 있습니다.
- 나. 국세기본법 제21조제1항에서 법인세는 과세기간이 종료하는 때 납세의무가 성립하는 것으로 규정하고 있고, 동조 제2항제4호에서 수시부과에 의하여 징수하는 국세



- 는 수시부과 할 사유가 발생하는 때에 납세의무가 성립하는 것으로 규정하고 있으며, 법인세법 제69조 제1항에 따르면 납세지 관할 세무서장 등은 내국법인이 그 사업연도 중에 「신고를 하지 아니하고 본점 등을 이전한 경우」, 「사업부진 기타의 사유로 인하여 휴업 또는 폐업상태에 있는 경우」, 「기타 조세를 포탈할 우려가 있다고 인정되는 상당한 이유가 있는 경우」의 사유로 인하여 법인세를 포탈의 우려가 있다고 인정되는 경우에는 수시부과 할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 다. 지방세법 제22조에서 법인(유가증권 시장에 상장한 법인 제외)의 재산으로 그 법인에게 부과되거나 그 법인이 납부 또는 납입할 지방자치단체의 징수금에 충당하여도 부족한 경우에는 그 지방자치단체의 징수금의 과세기준일 또는 납세의무성립일 현재 무한책임사원 또는 과점주주는 그 부족액에 대하여 제2차 납세의무를 진다고 규정하고 있습니다.
- 라. 귀문의 경우 세무서가 2003년도 귀속 법인세에 대하여 2008년 7월에 법인세 경정분을 부과고지 함에 따른 주민세할 법인세 납세의무 성립시기는 당해 법인세의 납세의무가 성립하는 2003사업연도 종료일(2003.12.31)이 되며, 당해 법인이 법인세할 주민세를 납부하지 못한 경우에는 2003년 12월 31일 현재 과점주주가 제2차 납세의무자가 됨을 알려드립니다. 【지방세운영과-2471, 2009. 6. 18.】

9. 개인신축건물 취득세 과세표준



질의내용

개인신축 건축물에 대한 취득세 과세표준 적용요령



회신내용

- 가. 취득세 및 등록세의 과세표준에 관한 지방세법 제111조, 제130조의 취지는 납세의무자가 신고한 금액을 원칙적인 과세표준으로 하고, 신고를 하지 아니한 경우 또는 신고를 하더라도 신고가액이 시가표준액에 미달하는 경우에는 시가표준액을 과세표준으로 하되, 지방세법 제111조 제5항의 요건이 충족된 경우에만 그 입증된 사실상의 취득가격이 시가표준액에 미달하더라도 이를 과세표준액으로 한다는 것이므로,
- 나. 지방세법 제111조 제5항에 해당되려면 취득가액 전부가 법인장부 등에 의하여 입증되어야 하고 그 중 일부라도 이에 의하여 입증되지 아니하는 부분이 있으면 그 요건을 갖추지 못한 것으로 보아야 할 것이므로, 귀문과 같이 개인이 건축물을 건축



Q&A

질.의.회.신

| 지방세법령 질의·회신

하면서 주요 도급공사는 법인과 거래를 하고 설계 및 감리용역 등은 개인사업자와 거래를 하여, 건축비용의 대부분이 법인장부에 의하여 입증된다 하더라도 설계비·감리비등 일부 비용이 법인장부로 입증되지 못한 이상 신고가액이 시가표준액에 미달한 경우 시가표준액을 취득세 등 과세표준으로 하는 것입니다. 【지방세운영과-2499, 2009. 6. 19.】

10. 종교법인의 대체취득에 따른 취득세 등 비과세 여부



질의내용

종교법인의 소속성당이 종교용(성당)으로 사용하고 있던 부동산이 택지개발사업으로 수용되어 대체부동산을 취득하였는바, 이 경우 종교법인이 수용된 부동산 소재 지역내에 사업자등록을 하지 아니한 경우 부재 부동산 소유자로 보아 취득세 등 비과세를 배제하는 것이 타당한지 여부



사실관계

- '65.2.11. : (재)○○교구 천주교회 유지재단 설립등기
 - 주사무소 : ○○시 ○구 ○○동 15-1
- '94.10.28. : 천주교 ○○○ 성당 개소(○○교구천주교회 유지재단 소속)
 - 소재지 : ○○시 ◇◇구 □□□동 217-1(주사무소 구와 연접하지 않음)
- '03.12.16. : ○○○○구택지개발사업인가
- '06. 9. 6. : 최종 보상금 수령
 - 보상금수령자 : (재)○○교구 천주교회 유지재단, 보상금 : 2,301백만원
- '06. 2.17. : 부동산 취득(토지)
 - 취득자 : (재)○○교구 천주교회 유지재단
 - 소재지 : ○○시 ◇◇구 □□□동 641-37 외 3필지
 - 취득가액 : 960백만원(취득목적 : ○○○ 성당 이전신축)
- '08. 3. 5 : 성당신축



회신내용

가. 「지방세법」 제109조 제2항 및 같은 법 시행령 제79조의3 제2항에서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등 관계법령의 규정에 의한 사업고시지



구내에 매수·수용 또는 철거되는 부동산등을 소유하는 자로서 매수·수용 또는 철거된 부동산등이 농지가 아닌 경우에는 그 소재지 구·시·읍·면 및 그와 연접한 구·시·읍·면지역에 계약일 또는 사업인정고시일 현재 1년전부터 계속하여 주민등록 또는 사업자등록을 하지 아니하거나 1년전부터 계속하여 주민등록 또는 사업자등록을 한 경우에도 사실상 거주 또는 사업을 하고 있지 아니한 거주자 또는 사업자(법인을 포함한다)에 대하여는 부재 부동산 소유자로 보아 토지수용 등으로 부동산을 대체취득하는 경우 취득세를 부과한다고 규정하고 있으며,

- 나. 「부가가치세법」 제2조 제1항 및 제2항에서는 영리목적의 유무에 불구하고 사업상 독립적으로 재화 또는 용역을 공급하는 자(이하 '사업자'라 함)는 이법에 의하여 부가가치세를 납부할 의무가 있고 납세의무자에는 개인·법인과 법인격 없는 사단·재단·기타 단체를 포함한다고 규정하고 있으며, 같은 법 제5조 제1항 및 제2항에서는 신규로 사업을 개시하는 자 중 사업자단위사업자가 아닌 자는 사업장마다, 사업자단위세업자는 당해 사업자의 본점 또는 주사무소에 사업개시일부터 20일 이내에 사업장 관할세무서장에게 등록을 하여야 하고, 이 경우 사업장 관할세무서장은 사업자등록증을 교부하여야 한다고 규정하고 있습니다. 한편 부가가치세 과세대상 사업을 영위하지 아니하는 비영리법인의 사업장의 경우에는 별도의 사업자등록 대상에 해당하지는 않는다고 할 것입니다.
- 다. 위를 종합해 보면, 부재 부동산 소유자를 판단함에 있어 자연인, 법인, 영리사업자, 비영리사업자 등으로 구분하고 있지 아니하므로, 단순히 사업자등록대상이 아닌 법인이나 단체라는 이유만으로 부재 부동산 소유자 판단대상에서 제외할 수는 없다고 할 것이나, 사업자등록대상이 아닌 비영리사업장에 대하여 사업자등록을 하지 아니하였다고 하여 부재 부동산 소유자로 보는 것은 모순이 있으므로 이 경우에는 수용되는 부동산을 소유한 비영리사업자가 당해 부동산 소재지에 사업장을 설치하고 계약일 또는 사업인정고시일 현재 1년전부터 계속하여 사업자등록대상이 아닌 목적사업을 수행하여 왔었는지의 여부에 따라 부재 부동산 소유자 여부를 판단하는 것이 합리적이라고 할 것입니다.
- 라. 따라서, 귀문의 경우 택지개발사업으로 수용되는 부동산을 소유하고 있는 종교법인의 소속성당이 당해 부동산 내에 종교시설(성당)을 설치하고 사업인정고시일 현재 1년전부터 계속하여 사업자등록대상이 아닌 종교사업만을 영위하여 온 경우라면, 이를 부재 부동산 소유자로 보아 취득세 등 비과세를 배제하기는 어렵다고 판단되나. 이에 해당하는지의 여부는 과세권자가 사실조사 후 최종 결정할 사항이라 할 것입니다. 【지방세운영과-2497, 2009. 6. 19.】

11. 신탁된 미분양주택에 대한 감면 여부





질의내용

신탁회사에게 담보신탁 또는 관리신탁 되어 있던 미분양주택이 잔금납부와 동시에 신탁이 해지되어 사업주체와 수분양자 간에 분양이 이루어진 경우 미분양주택에 대한 감면 적용이 가능한지 여부



회신내용

- 가. 「경기도 도세감면 조례」 제17조 제4항에서 「주택법」 제38조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 「주택공급에 관한 규칙」 제8조제6항제13호에 따른 입주자모집공고상의 입주자의 계약일이 경과한 주택단지에서 2009년 2월 11일까지 분양계약이 체결되지 아니하여 2009년 2월 12일부터 선착순 등의 방법으로 공급하는 미분양주택을 해당 사업주체로부터 최초로 분양받아 취득하는 경우에는 취득·등록세를 각 75% 경감한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 따라서 신탁된 미분양주택의 경우에도 신탁의 종류와 관계없이 수분양자가 「주택법」 제38조에 따른 사업주체로부터 최초로 분양받아 취득하였는지 여부에 따라 감면을 결정하는 것이 타당하다고 할 것이므로, 귀문의 경우 담보신탁 또는 관리신탁 되어 있던 미분양주택이 잔금납부와 동시에 신탁이 해지됨에 따라 수분양자가 사업주체로부터 최초로 분양·취득하게 된 경우라면 감면대상에 해당한다고 판단되나, 이에 해당하는지의 여부는 과세권자가 사실조사 후 최종 결정할 사항이라 할 것입니다. 【지방세운영과-2496, 2009. 6. 19.】

12. 납세고지서 송달 관련



질의내용

- 질의 1】 납세고지서가 반송되는 경우, 곧바로 ‘공시송달’ 하는 것이 타당한지 여부
- 질의 2】 지방세법(이하 ‘법’) 제42조의2제1항 및 지방세법 시행령(이하 ‘영’) 제34조 제1항의 규정에서 정한 사유에 해당하여 납세고지서를 송달할 수 없을(이하 ‘송달불능’) 때, 법 제42조의2의 규정에 따른 ‘송달불능으로 인한 징수유예’ 여부는 전적으로 자치단체의 재량행위인지, 아니면 납세자의 이익과 연관되므로 일정한 범위내에서 반드시 해야하는 것이지 여부
- 질의 3】 법 제42조의 2의 규정을 적용하여 송달불능으로 인한 징수유예를 하고, 징수유예기간이 경과한 후 공시송달을 하고자 하는 경우, 징수유예기간 만료 즉시 공



시송달을 하여야 하는지 아니면 징수유예결정 후 6개월이 경과한 후 공시송달을 하여야 하는지



회신내용

【질의 1과 관련】

- 납세고지서 등 지방세 관련 서류는 송달을 받아야 할 자에게 도달한 때부터 효력이 발생하고(법 제51조의3), 서류 등의 송달방법은 교부, 우편 또는 전자송달을 원칙으로 하고 있으며,
 - 공시송달을 할 수 있는 경우는 '주소·거소·영업소 또는 사무소(이하 '주소 등')에서 서류수령을 거부하거나, 주소 등이 불분명한 경우 등 법 제52조제1항에서 정한 경우로 제한하고 있습니다.
 - 법 해석 운용 매뉴얼 52-2에서 주소 등이 불분명할 때라 함은 납세자의 주소 등으로 서류를 송달하였으나, 송달되지 아니한 경우 송달받아야 할 자의 주소 등을 다시 조사(사·읍·면·동의 주민등록사항, 인근자, 거래처 및 관계자탐문, 등기부 등의 조사)하여도 그 주소 등을 알 수 없는 경우를 말한다고 정하고 있고, 공시송달이 적법한지 여부에 관한 입증책임은 과세관청에 있으므로,
 - 단순히 납세고지서가 반송되었음을 이유로 공시송달을 할 수 있는 것은 아니며, 과세관청은 공시송달의 적법성 확보를 위하여 납세자의 주소 등을 파악하기 위하여 적절한 노력을 하여야 할 것으로 판단됩니다.
- ※ 이때, 납세자의 주소 등을 파악하기 위한 조사기간이 필요하고, 법 제42조의2에서 정한 요건이 충족된 경우라면, 과세관청은 '송달불능으로 인한 징수유예'를 할 수 있을 것임

【질의 2와 관련】

- 법 제42조의2는 주소 등의 불명으로 납세고지서를 송달할 수 없을 때에는 징수유예 등을 할 수 있도록 정하고, 납세의무자의 행방이나 재산을 발견한 때에는 지체없이 납세고지서를 송달(교부·우편·전자 또는 공시송달)하고 징수절차를 밟도록 정하고 있으며, 징수유예 등을 한 지방세의 징수를 확보할 수 없다고 인정되는 때에는 부과결정을 철회할 수 있도록 정하고 있습니다.
 - 이는 ①주소 등의 불명으로 납세고지서를 송달할 수 없고, ②납세의무자의 행방이나 재산을 발견할 수 없는 경우에, 납세의무자의 행방 또는 재산의 파악 등 지방세징수의 확보를 위하여 과세기관이 필요한 조사를 할 수 있는 기간을 갖도록 하고
 - 제2차 납세의무자등도 발견할 수 없어 납세고지서를 공시송달하고 징수절차를 진행하더라도 지방세 징수를 확보할 수 없는 때, 부과결정의 철회로 징수권의 소멸





시효가 진행되는 것을 막아, 궁극적으로 지방세의 징수를 확보할 수 있도록 하려는 취지입니다.

- 따라서, 고지서 ‘송달불능’의 경우에도 납세자의 재산이 확인되는 경우에는 공시송달의 방법에 의하여 조세채권을 확정하여 체납처분의 집행에 의하여 조세채권을 실현하여야 할 것이므로,
 - 납세고지서의 ‘송달불능’의 경우, ‘송달불능으로 인한 징수유예(유예기간 포함)’를 할 것인지, ‘공시송달’을 통하여 징수절차를 진행할지 여부는 과세권자가 지방세법령 및 해당 자치단체의 세무행정의 현황 등을 고려하여 개별 건별로 지방세 징수 확보를 위하여 가장 효과적인 방안을 선택하여 결정해야 할 것으로 판단됩니다.

【질의 3와 관련】

- 영 제34조제2항에서 징수유예 등의 기간은 6월 안으로 한다고 정하여, 과세권자가 정할 수 있는 송달불능으로 인한 징수유예기간을 정하고 있으므로
 - 징수유예기간은 시행령에서 정한 범위내에서, 지방세 징수 확보 및 세무행정의 현황 등을 고려하여 정하여야 하며, 과세권자가 정한 징수유예의 기간이 만료한 때에는 즉시 부과철회 또는 징수절차를 밟아야 할 것으로 판단됩니다. 【지방세운영과-2528, 2009. 6. 23.】

13. 부동산펀드 신탁부동산에 관한 취득세 및 등록세 과세여부



질의내용

부동산펀드를 운용하는 집합투자업자(A법인)이 신탁업자인 수탁자(C은행)과 신탁계약을 체결하고 수탁자(C은행)명의로 부동산을 취득하여 신탁등기를 한 후에, 위탁자인 집합투자업자 A법인이 법인분할 또는 사업양도를 하여 신탁계약상 위탁자의 지위가 집합투자업자 B법인으로 변경된 경우 본건 신탁부동산에 대하여 취득세가 과세되는지 여부



회신내용

- 가. 지방세법 제104조 제8호에서 취득이라 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수, 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성등과 기타 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상무상을 불문한 일체의 취득을 말하고, 동법 제105조 제1항에서 취득세는 부동산·차량·기계장비 등의 취득에 대하여



- 해당 취득물건의 소재지의 도에서 그 취득자에게 부과한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 귀문 관련, 신탁이라 함은 위탁자가 특정의 재산권을 수탁자에게 이전하거나 기타의 처분을 하고 수탁자로 하여금 일정한 자(이하 수익자라 한다)의 이익을 위하여 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산권을 관리, 처분하게 하는 법률관계를 말하는 것으로서(신탁법 제1조 제2항), 부동산의 신탁에 있어서 수탁자 앞으로 소유권이 전등기를 마치게 되면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되고, 위탁자와의 내부관계에 있어서 소유권이 위탁자에게 유보되어 있는 것은 아니라 할 것 이어서,(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다70460 판결)
- 다. 자본시장과금융투자업에관한법률(이하 “자본투자업법”)에 따라 집합투자업자(자산운용사)가 투자자(수익자)들로부터 모은 자금 등으로 투자신탁재산(부동산펀드)을 투자·운용하기 위하여 집합투자업자는 위탁자(A법인)로 하고 신탁업자는 수탁자(C은행)로 하여 신탁계약을 체결하고 투자신탁재산의 보관 및 관리를 위하여 수탁자 명의로 부동산을 취득하고 신탁법에 의한 신탁등기를 이행한 경우, 신탁법 및 자본투자업법의 법리에 의하여 수탁자인 (C은행)이 당해 부동산에 대한 소유자라 할 것입니다.
- 라. 그러므로 위탁자인 집합투자업자 A법인이 법인분할 또는 다른 집합투자업자에게 사업양도를 하여 신탁계약상 위탁자의 지위가 집합투자업자 B법인으로 변경된 경우, B법인이 위탁자의 지위를 승계하면서 동 부동산펀드의 재산인 신탁부동산을 사실상으로 취득하지 않는 한 B법인은 부동산 취득에 따른 취득세 및 등록세 납세 의무는 없는 것이라고 판단됩니다만, 이 경우는 해당 과세권자가 관계 증빙자료 등을 구체적으로 확인하여 판단할 사항입니다. 【지방세운영과-2545, 2009. 6. 2 4.】

14. 옥내 풀장의 재산세 과세여부



질의내용

대형 스포츠센타의 옥내에 설치한 풀장에 대하여 건물분 재산세를 과세하고 시설물에 대한 재산세를 별도로 과세하여야 하는지 여부



사실관계

- 2001. 7. : 개인사업자 ○○○이 창업
- 2004. 4. : 개인사업자 ○○○이 창업한 사업체를 법인전환(을 법인, 대표이사 ○○○)





- 2004. 7. 14. : 갑 법인 설립(대표이사 ○○○)
- 2005. 4. 7. : 을 법인 벤처기업 인증
- 2005. 6. 3. : 갑 법인 벤처기업 인증
- 2005. 10. 20. : 갑 법인이 을 법인을 흡수 합병
- 2006. 11. 8. : 갑 법인이 사업용 토지 취득
- 2008. 3. 14. : 갑 법인이 위 토지상에 사업용 건물 신축



회신내용

- 가. 지방세법 제180조 제2호, 동법 제104조 제4호에서 재산세 과세대상 건축물이라 함은 「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)로서 대통령령이 정하는 것을 말한다고 규정하고, 동법시행령 제75조의2 제1호에서 레저시설로서 풀장, 스케이트장 등을 규정하고 있으며,
- 나. 건축법 제2조제1항제2호에서 건축물이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가의 공작물에 설치하는 사무소, 공연장, 점포, 차고, 창고 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다고 규정하고 있습니다.
- 다. 귀문의 경우 대형 스포츠센타 옥내에 실내수영장이 설치된 경우라면 당해 건축물내 수영장 부분도 건축법 제2조제1항제2호에 의한 건축물의 범위에 포함되는 것이므로 건축물로 과세되는 것이 타당하며, 건축물로 과세된 옥내 수영장은 별도의 재산세 과세대상에 해당되지 아니한 것으로 사료됩니다. 【지방세운영과-2577, 2009. 6. 29.】

15. 학교법인의 직접사용 부동산 여부



질의내용

학교법인 소유 교육목적의 부동산 중 소수의 학생들이 일부의 강의실만 사용하고 대부분의 학생 및 학사 행정은 다른 캠퍼스에서 이루어지고 있는 경우 그 사업에 직접 사용하는 재산으로 볼 수 있는지 여부





회신내용

- 가. 지방세법 제186조에서 다음 각 호에 규정하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 대통령령이 정하는 수익사업에 사용하는 경우와 당해 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산 및 당해 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부 재산에 대하여는 그러하지 아니하다고 규정하고, 제1호에서 제사·종교·자선·학술·기예 그 밖의 공익사업을 목적으로 대통령령이 정하는 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 부동산이라고 규정하고 있습니다.
- 나. 비영리사업자가 당해 부동산을 「그 사업에 사용」한다고 함은 현실적으로 당해 부동산의 사용용도가 비영리사업 자체에 직접 사용되는 것을 뜻하고, 「직접 사용」의 범위는 당해 비영리사업자의 사업목적과 취득목적을 고려하여 그 실제의 사용관계를 기준으로 객관적으로 판단되어야 하는 것이므로(대법원 2001두878, 2002. 10. 11. 등)
- 다. 귀문의 경우 학교법인이 교육용으로 사용하던 부동산을 캠퍼스 이전으로 일부는 교육용으로 직접 사용하고, 일부는 장기간 방치되어 있는 경우라면 학교법인이 교육용으로 직접 사용하는 부분은 재산세가 비과세되고, 장기간 방치되어 있는 부분은 골프장 등 수익사업으로 전용할 계획이 군 계획위원회심의 등의 서류에 의거 확인되므로 학교법인의 그 목적사업에 직접 사용하는 것으로 볼 수 없음을 알려드립니다. 【지방세운영과-2602, 2009. 6. 30.】

16. 등록세 과세표준 포함여부



질의내용

법인이 토지에 대한 매매계약을 체결한 후 은행융자를 받아 잔금을 지급하고, 약 1년이 경과한 후 소유권 이전등기 시 취득이후 발생된 이자비용이 등록세 과세표준에 포함되는지 여부



사실관계

- 2003.10. : "갑" 법인이 ○○공사와 택지개발지구내 근생용 토지 매매계약 체결
- 2006. 4. : "갑" 법인이 은행융자금으로 잔금 지급(토지 취득)
 - 대출금 전액을 토지잔금, 연체료 및 대출수수료, 선납이자로 사용)
- 2006. 4월 ~ 2007. 5월 차입금 이자 지급





○ 2007. 5. 토지 소유권 이전등기



회신내용

- 가. 지방세법 제130조 제3항에 따르면 법인장부에 의하여 취득가격이 입증되는 취득에 해당하는 경우에는 사실상의 취득가액을 과세표준으로 하되, 다만, 등기·등록 당시에 자산재평가 또는 감가상각 등의 사유로 그 가액이 달라진 경우에는 변경된 가액을 과세표준으로 하며, 동법 시행령 제99조의2 제1항에서 법 제130조 제3항 단서의 규정에 의하여 자산재평가 또는 감가상각 등의 사유로 변경된 가액을 과세표준액으로 할 경우에는 등기·등록일 현재의 법인장부 또는 결산서 등에 의하여 입증되는 가액을 과세표준액으로 한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 귀문 관련, 법인이 토지를 매매로 취득하면서 차입금으로 잔금을 지급한 후 1년이 경과된 후에 등기·등록을 하는 경우, 토지를 취득한 이후 등기·등록일 까지 발생된 차입금 이자는 토지의 취득을 위하여 소요된 비용에 해당되지 않는 것이므로 법인장부에 의하여 입증되는 사실상의 취득가격에 포함될 수 없는 것이라 하겠고, 또한 토지취득 이후 새로이 발생된 이자비용을 법인장부에 계상(이자비용 계정)하여 등기·등록 당시 그 가액이 증가한 경우는 "자산재평가 또는 감가상각 등의 사유로 그 가액이 달라진 경우"에 해당한다고 볼 수 없으므로 등록세 과세표준에 포함되지 않는 것이 타당하다고 판단됩니다만, 이 경우 해당 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인하여 판단할 사항입니다. 【지방세운영과-2627, 2009. 6. 30.】

