



질의회신

박 영 모
지방세 운영과



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. 농협 매장의 재산세 감면 여부

Q 질의내용

농업협동조합이 운영하는 매장(하나로마트)이 조합원·비조합원 구분 없이 불특정 다수인을 상대로 영업을 하는 경우 농업협동조합의 '고유업무'에 직접 사용하는 것으로 보아 재산세를 감면할 수 있는지 여부

|| 사실관계 ||

- ① 000농협 하나로클럽 (00시 A동 소재)
 - 면적 3,866㎡(건물) 50,458㎡(토지)
 - ② 000농협 하나로마트 00점 (00시 B동 소재)
 - 면적 1,591㎡(건물) 2,045㎡(토지)
- ※ 당해 매장 모두 공산품, 과자류, 기타 잡화 등 판매

A 회신내용

- 가. 지방세법 제266조제5항에서 「농업협동조합법」에 의하여 설립된 조합이 고유업무(법령에서 개별적으로 규정하는 업무와 법인등기부에 목적사업으로 정하여진 업무를 말한다)에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산(임대용 부동산을 제외한다)에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고, 과세기준일 현재 고유업무에 직접 사용하는 부동산에 대하여는 재산세를 면제한다고 규정하고 있으며, 농업협동조합법 제57조제1항에서는 지역농협은 그 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 사업의 전부 또는 일부를 수행한다고 규정하고, 제2호의 경제사업의 가목에서 “조합원의 사업과 생활에 필요한 물자의 구입·제조·가공·공급 등의 사업”을, 나목에서 “조합원이 생산하는 농산물의 제조·가공·판매·수출 등의 사업”을 규정하고 있습니다.
- 나. 농협매장 중 농산물 매장은 조합원이 생산한 농산물을 판매하는 것으로 볼 수 있으므로 농업협동조합법상 목적사업인 “조합원이 생산하는 농산물의 제조·가공·판매·수출 등의 사업”으로 볼 수 있어 재산세 면제대상 목적사업 해당한다고 사료됩니다.
- 다. 공산물 매장이 목적사업에 해당하는지 여부와 관련하여 살펴보면 농업협동조합법에서 “조합원의 사업과 생활에 필요한 물자의 구입·제조·가공·공급 등의 사업”을 목적사업으로 한정하고 있고, 조합원과 관계없는 조합자체의 영리도모를 금지하는 입법취지상 조합자체의 영리 목적은 고유목적사업이라 할 수 없는 점(대판2001두10646, 02.03.29.)을 고려할 때, 공산물 매장이 조합원의 사업과 생활에 필요한 사업에 주로 공여되는 경우에 한하여 재산세 면제대상인 주된 목적사업으로 봄이 합리적이라 할 것이고 “주된 목적사업”에 해당하는 지 여부는 전체 이용자 대비 조합원 비율, 해당지역 인구수 대비 조합원 수, 매장의 위치, 이용현황 등을 종합적으로 고려하여 개별적·구체적으로 판단하는 것이 합리적이라 사료됩니다.
- 라. 특히, 지역 농협은 일반적으로 읍면에 기반을 두고 경제적·사회적 열위 계층인 농민의 권익 보호를 취지로 설립·운영되고 있고, 읍면지역은 농민(조합원)의 비율이 높고, 매출액 및 운영 현황상 규모가 영세하며, 지리적으로 도시지역의 생활편의시설 이용에 어려움이 있는 농민을 위한 편의시설인 점을 고려할 때, 읍면 지역 농협의 공산물 매장은 농협의 고유목적사업에 해당한다고 보는 것이 합리적이라 할 것이며, 도시지역 농협 매장은 주로 불특정 다수인을 대상으로 영업행위를 하고 있는 점에서 일반적인 매장과 구분할 농협의 특성이나 의미가 적으므로, 조합원의 실질적인 이용현황을 고려하여 판단하는 것이 합리적이라 사료됩니다.
- 마. 쟁점 농협의 공산물 매장의 경우 도시지역의 주거 밀집 지역에 위치해 있고, 00시 전역의 고객을



대상으로 영업이 이루어지며, 당해농협 조합원은 8,500명, 00시 인구는 42만명, A동 인구 4.2만 명, B동 인구 4.8만명에 이르는 점, 매출액(09년 기준)이 각각 707억, 49억원에 달하고 일반 사업자의 판매(영업)행위와 큰 차이가 없는 등의 사정이 있고, 일반인에 비해 조합원이 주로 사용하고 있다는 객관적 근거 제시도 없는 상황에서 농협의 목적사업인 “조합원의 사업과 생활에 필요한 물자의 구입·제조·가공·공급 등의 사업”에 해당된다고 보기 어려우므로 감면대상이 아니라고 사료되나 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인 후 결정할 사안입니다. 【지방세운영과-2976, 2010. 7. 13.】

2. 공유수면 매립 및 산업단지 감면 여부에

Q 질의내용 1

○○국가산업단지 공유수면매립 공사중 준공일 전에 건축물 착공이 이뤄진 경우, 공유수면매립지(건축물 부속토지 부분)의 취득시기에 대하여

Q 질의내용 2

산업단지 조성후 자동차 수출 전용부두의 자동차 선적대기 장소가 산업용 건축물(물류시설)에 해당하는지 여부

A 회신내용 1 공유수면 매립 토지내 건축물 착공시 취득시기 관련

가. 지방세법시행령 제73조제11항에서 “관계법령의 규정에 의한 매립·간척 등으로 토지를 원시취득하는 경우에는 공사준공 인가일을 취득일로 본다. 다만, 공사준공인가일 전에 사용승락이나 허가를 받은 경우에는 사용승락일 및 허가일을 취득일로 본다”라고 규정하고 있고,

나. 지방세법시행령 제73조제4항에서 건축허가를 받아 건축하는 건축물에 있어서는 사용승인교부일, 임시사용승인일, 사실상 사용일중 빠른날이 건축주의 원시취득 시기가 되는 것으로, 건축종인 미완성 건축물은 건물로서 과세대상이나 취득의 시기로 볼 수 없고, “절토·성토·정지·포장 등

의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립”의 통하여 형질변경 공사가 완료된 준공일이 취득세의 과세대상이 되는 취득의 시기라 할 것입니다.

다. 또한, 지방세법 제104조제3호에서 취득세과세대상 토지를 “측량·수로조사 및 지적에 관한 법률에 따른 토지를 말한다”라고 정의하고 있는 바, 이는 지적공부(토지대장, 임야대장 등)에 등재된 토지 또는 지적공부에 등록되지 아니하여도 취득시점에 등록이 가능한 토지를 과세대상으로 한 정한 것으로 산업단지 조성자와 사용자가 동일한 상태에서 공유수면 매립공사를 진행하면서 일부 토지에 건축허가를 받아 건축공사를 착공한 것은 향후 당해토지를 사용하기 위해 준비중인 토지로 보아야 하므로, 토지의 사용권을 취득한 것이라 할 수 있고 취득세의 과세대상이 되는 공유수면매립지의 소유권의취득일은 지적공부상에 등록이 가능한 준공검사일로 봄이 타당하다 할 것입니다.

라. 다만, 취득세와는 달리 지방세법제180조에서 재산세과세대상 토지란 “측량·수로조사 및 지적에 관한 법률에 따라 지적공부에 등록대상이 되는 토지와 그밖에 사용되고 있는 사실상의 토지”라고 규정하고 있고, 지방세 해석운용매뉴얼(180-1)에서 “사실상 토지라 함은 매립·간척 등으로 준공인가 전에 사실상 사용하는 토지 등 토지대장에 등재되어 있지 않은 토지를 포함한다”고 규정되어 있으므로 재산세의 감면기간 기산일은 산업단지 실시계획승인을 받고 그 매립지에 건축행위 착공 등으로 실질적으로 사용하는 경우라면 실질적으로 사용하는 부분에 대한 토지의 재산세는 사실상 사용일부터 감면기간이 기산되나, 매립공사 준공일전에 실질적으로 사용하지 않는 부분에 대한 토지의 재산세는 매립공사 준공일부터 감면기간을 기산하여야 한다고 판단됩니다.

A 회신내용 2 산업단지 감면대상 해당여부

가. 지방세법 제276조제1항에서 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의하여 지정된 산업단지에서 산업용 건축물, 연구시설 및 시험생산용 건축물로서 대통령령이 정하는 건축물(이하 이조에서 “산업용 건축물 등”이라 한다)을 신축하거나 증축하고자 하는자가 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다고 규정하고 있고,

나. 같은법 시행령 제224조의2에서 “대통령령이 정하는 건축물”이라 함은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제6조제5항의 규정에 의한 폐기물 수집운반 및 처리업·창고업·화물터미널 그 밖에 물류시설을 설치 및 운영하는 사업·운송업(여객운송업을 제외한다) 등의 건축물을 규정하고 있으며 있습니다.



다. 지방세법 개정(2005.1.5법률 제7332호)으로 법제276조제1항 및 같은법 시행령제224조의2에서 산업단지내에 감면되는 “산업용건축물 등”의 범위에 화물터미널 그 밖에 물류시설을 설치 및 운영하는 사업용 건축물도 포함하고 있으므로 2005.1.5부터 취득하는 부동산중 산업단지내의 물류시설 관련 건축물도 취득세 및 등록세 감면대상에 포함되는 것이며, 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조에서 “물류시설”이란 화물의 운송·보관·하역을 위한 시설로 규정하고 있습니다.

라. 귀문의 경우 당해법인은 ○○국가산업단지 [건설교통부고시 제2007-198(2007.6.4)] 개발사업 시행자로서 2003.2.5일 “○○항 자동차전용부두 건설공사”에 대한 실시계획 승인을 받아 2007.6.5일 공유수면매립지(212,000㎡)의 토지를 원시취득 하여 이 건 토지에 자동차 수출을 위한 수출전용 부두로서 폰툰(잔교) 및 접안시설과 수출용 자동차 선적대기 장소 및 운영을 위한 건축물(관리동, 복지동 2,172.21㎡)을 신축하여 같은날 사용승인을 받아 자동차 수출항만으로 사용하고 있으며,

마. 조세법규는 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석하여야 하고, 합리적인 이유없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 않는다 할 것인바, 지방세법제276조 및 같은법시행령제224조에서는 산업용건축물에 대한 인정 가능한 범위에 대해서만 명시하고 직접사용의 범위에 관하여는 아무런 규정을 둔 바 없으며, 자동차산업에 있어서는 완성차 출고센터(하치장)는 자동차 수출항만 등과 같이 자동차물류시설에 해당(산업자원부 지역산업진흥담당관-22, 2004.1.6)한다고 유권해석 하고 있고 있습니다.

바. 자동차 선적을 위한 대기장소가 독립적으로 타용도로 사용되지 않고 수출용 자동차를 선적대기하기 위한 용도로 사용되며, 관리동, 접안시설, 폰툰, 잔교, 급·배수시설 등을 갖추어 하나의 항만부두시설의 필수불가결한 기능을 수행하고 있다면, 동일한 울타리내(동일 지번내)에 사용자가 편의상 도색한 구내차선을 부속토지의 경계로 간주하거나 지방세법상 취·등록세 감면분의 추정사유에 해당하지 않는 기준면적 초과토지로 보아 추정하는 것은 부당하고, 당해 법인에 대한 감면목적과 취득목적을 고려하여 그 실제의 사용관계를 기준으로 객관적으로 판단하여야 할 것이므로, 이에 해당여부를 과세권자가 사실관계를 조사하여 판단하시기 바랍니다.

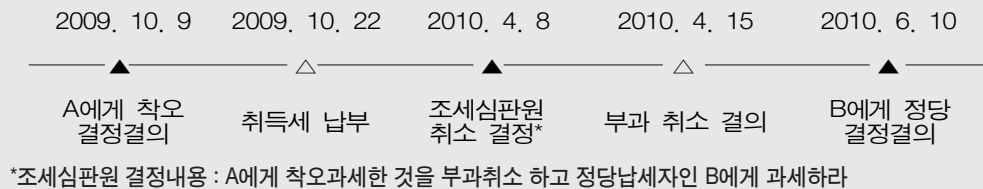
【지방세운영과-2997, 2010. 7. 13.】

3. 취득세 정당부과시 납부불성실 가산세 적용

Q 질의내용

지방세 과세처분에 대하여 조세심판원이 납세의무자를 변경하여 과세하도록 취소결정한 경우 변경 납세의무자의 납부불성실가산세 산정 적용기간

|| 사실관계 ||



A 회신내용

가. 「지방세법」 제121제1항에서 취득세 납세의무자가 제120조의 규정에 의한 신고 또는 납부의무를 다하지 아니한 때에는 제111조 및 제112조의 규정에 의하여 산출한 세액 또는 그 부족세액에 다음 각 호의 가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법에 의하여 징수한다고 규정하고 있고, 그 제2호에서 제120조의 규정에 의하여 납부하지 아니하였거나 산출세액에 미달하게 납부한 때에는 그 납부하지 아니하였거나 부족한 세액에 금융기관의 연체이자율을 참작하여 대통령령이 정하는 율(이하 “가산율”이라한다)과 납부지연일자를 곱하여 산출한 납부불성실가산세라고 규정하고 있으며, 같은 법시행령 제86조의2에서 법 제121조제1항제2호에서 “대통령령이 정하는 율”이라함은 1일 10,000분의 3을 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀 문 지방세 과세처분에 대하여 조세심판원이 납세의무자를 변경하여 과세하도록 취소결정한 경우 변경 납세의무자가 납부불성실가산세 대상인지 여부 관련하여 세법상 가산세는 과세권의 행사 및 조세채권의 실현을 용이하게 하기 위하여 납세자가 정당한 이유없이 법에 규정된 신고·납세의무 등을 위반한 경우에 법이 정하는 바에 의하여 부과하는 행정상 제재로서 납세자의 고의·과실은 고려되지 아니하는 것이고 법령의 부지 또는 오인은 그 정당한 사유에 해당된다고 볼 수 없으므로(대판98두3532, '99.12.28 참조) 지방세법상 정당한 납세의무자가 과세대상 물건을 취득한 후 신고납부기한까지 납부하지 않은 경우라면, 비록 조세심판원 심판결정에 의하여 납세의



무자가 변경된 경우라고 하더라도 정당한 납세의무자의 법령 부지 또는 오인 등으로 인한 납부지연이므로 납부지연의 정당한 사유로 볼 수 없어 납부불성실가산세 과세대상에 해당될 것으로 사료되나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실관계 등을 조사하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-3027, 2010. 7. 15.】

4. 주민세(재산분) 과세대상 범위

Q 질의내용

「지방세법」 제172조에서 정의한 “사업소연면적”과 관련하여 실외 골프연습장내 그물망으로 둘러싸인 철골구조물 내 면적이 재산분 주민세의 과세대상에 해당되는지 여부

A 회신내용

가. 지방세법시행령 제130조의2제1항제1호에서 사업소용 건축물의 범위를 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물(이와 유사한 형태의 건축물을 포함한다)의 연면적으로 규정하고, 건축법 제2조제1항제2호에서 “건축물”이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물로 규정하고 있으며,

나. 또한, 건축법 제83조를 살펴보면 대지를 조성하기 위한 옹벽, 굴뚝, 광고탑, 고가수조(高架水槽), 지하 대피호, 그 밖에 이와 유사한 것으로서 대통령령으로 정하는 공작물을 축조하려는 자는 시장·군수에게 신고하도록 하면서 대통령령으로 정하는 것 중 동법 시행령 제118조제1항제7호에서 높이 6미터를 넘는 골프연습장 등의 운동시설을 위한 철탑, 주거지역·상업지역에 설치하는 통신용 철탑, 그 밖에 이와 비슷한 것을 공작물로 규정하고 있습니다.

다. 따라서, 건축법시행령 제118조제1항7호의 규정에 의거 건축물과 분리하여 골프연습장의 운동시설을 위한 철탑을 축조하였다면 실외골프연습장내 그물망으로 둘러싸인 철골조 면적은 건축법상 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 시설물에 해당하지 아니하므로 재산분 주민세 과세대상이 아니라고 판단되나, 이에 해당하는 지 여부는 과세권자가 구체적인 사실을 조사하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-3050, 2010. 7. 16.】

5. 노후자동차 교체 시 취득세 등 감면 여부

Q 질의내용

신차를 취득하면서 취득세 등을 감면받기 위하여 2009.4.12. 현재 소유 중인 압류 등이 있는 노후차량을 차량조과를 원인으로 말소등록을 신청하는 경우, 당해 말소등록 신청일(일명 ‘자진말소예고등록일’이라 하며, 이하 같다)을 「조세특례제한법」 제120조의2 제1항에서 말하는 ‘노후자동차의 말소등록일’로 볼 수 있는 지 여부

A 회신내용

가. 「조세특례제한법」 제120조의2조 제1항에서 「자동차관리법」에 따라 1999년 12월 31일 이전에 신규등록된 승용자동차, 승합자동차, 화물자동차 또는 특수자동차(「자동차관리법」에 따라 자동차매매업으로 등록한 자가 매매용으로 취득한 중고자동차를 제외한다. 이하 이 조에서 “노후자동차”라 한다)를 2009년 4월 12일 현재 소유(등록일을 기준으로 한다. 이하 이 조에서 같다)하고 있는 자(법인을 포함한다)가 2009년 4월 13일 이후 노후자동차를 폐차 또는 양도하고 노후자동차의 말소등록일 또는 이전등록일로부터 전후 2개월 이내에 승용자동차, 승합자동차, 화물자동차 또는 특수자동차(제조장에서 반출되거나 수입 신고된 것으로서 신규등록되지 아니한 신조차에 한한다. 이하 이 조에서 같다)를 본인의 명의로 신규등록하는 경우에는 「지방세법」 제112조 및 제132조의2에 따라 계산한 취득세 및 등록세에서 각각 100분의 70을 감면한다. 이 경우 노후자동차 1대당 신규등록하는 자동차 1대에 한정하여 취득세 및 등록세를 감면한다고 규정하고 있는 한편, 「자동차관리법」 제13조 제1항 본문 및 제7호에서 제14조의 압류등록을 한 후에도 환가(換價) 절차 등 후속 강제집행 절차가 진행되고 있지 아니하는 차량 중 차량 등 대통령령으로 정하는 기준에 따라 환가가치가 남아 있지 아니하다고 인정되는 경우 자동차 소유자는 시·도지사에게 말소등록을 신청(이를 일명 ‘자진말소예고등록’이라 함)할 수 있다고 규정하고 있고, 이 경우 시·도사가 해당 자동차 소유자로부터 말소등록 신청을 접수하였을 때에는 즉시 그 사실을 압류등록을 촉탁(囑託)한 법원 또는 행정관청과 등록원부에 적힌 이해관계인에게 알려야 한다고 규정하고 있으며 또한, 「자동차등록령」 제31조 제4항에서 등록관청은 법 제13조제1항제7호 후단에 따라 말소등록 신청이 접수된 사실을 알리는 경우에는 1개월 이내의 기간을 정하여 그 기간에



권리행사 등의 절차를 진행하지 아니하는 경우에는 말소등록을 하겠다는 뜻을 함께 알려야 한다고 규정하고, 같은 조 제5항에서 등록관청은 제4항에 따른 기간에 권리행사 등의 절차를 진행하지 아니하였을 경우에는 해당 자동차의 소유자에게 폐차할 것을 통보하고 말소등록을 하여야 한다고 규정하고 있습니다.

나. 이에 차령초과 등에 따른 자진말소예고등록일을 「조세특례제한법」 제120조의2 제1항에서 말하는 ‘노후자동차의 말소등록일’로 볼 수 있는 지에 대하여 살펴보건대, 차령초과로 자진말소예고등록을 하였다고 하더라도 이후 자진말소예고통지와 폐차 등의 절차가 진행된 이후에야 등록원부 말소등록을 할 수 있음에 비추어 볼 때, 그 시점이 서로 다른 점, 자진말소예고등록일을 말소등록일로 인정할 경우 등록원부 말소등록일과 더불어 감면대상 노후자동차의 말소등록 기준일이 2개가 되는 점, 조세법률주의 원칙상 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석하여야 하고 합리적 이유없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니한 점 등을 종합하여 볼 때, 위 차령초과에 따른 자진말소예고등록일을 취득세 등 감면 시 기준이 되는 노후자동차의 말소등록일로 보는 것은 어렵다고 판단되나, 이에 해당여부는 과세권자가 사실조사 후 최종 결정할 사항이라 할 것입니다.

【지방세운영과-3081, 2010. 7. 19.】

6. 체비지 신탁 시 취득세 비과세 여부

Q 질의내용

토지구획정리사업지구의 사업시행자(○○시)로부터 체비지를 매입한 후 이를 신탁회사에 신탁하면서 체비지 관리대상상의 명의를 수탁자로 변경 등재한 경우, 「지방세법」 제110조 제1호의 규정에 따른 취득세 비과세대상에 해당되는지 여부

|| 사실관계 ||

- 1995. 11. 17. : 토지구획정리사업지구 지정(○○고시 제1995-218호)
- 2000. 3. 25. : 사업시행인가(사업시행자 : ○○시장)
- 2000. 8. 22. : 환지계획인가 및 예정지지정
- 2001. 8. 30. : 지구단위계획 결정고시(○○고시 제2001-140호)

- 2007. 5. 17. 사업시행자로부터체비지 구입(주, ○○)
 - 대상/금액 : ○○시 ○○지구 00블럭 100트 / 1,802백만원
- 2010. 7월말 : ○○자산신탁(주)에 체비지를 신탁할 예정
 - 신탁에 따른 사업시행자 체비지대장 명의변경도 병행할 예정

A 회신내용

가. 「지방세법」 제110조 제1호에서 신탁(신탁법에 의한 신탁으로서 신탁등기가 병행되는 것에 한한다)으로 인한 신탁재산의 취득으로서 위탁자로부터 수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우 등에 해당하는 취득에 대하여는 취득세를 부과하지 아니 한다고 규정하고 있고, 「도시개발법」 제34조 제1항에서 시행자는 도시개발사업에 필요한 경비에 충당하거나 규약·정관·시행규정 또는 실시계획으로 정하는 목적을 위하여 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 보류지로 정할 수 있으며, 그 중 일부를 체비지로 정하여 도시개발사업에 필요한 경비에 충당할 수 있다고 규정하는 한편, 같은 법 제42조 제5항에서 제34조에 따른 체비지는 시행자가 환지처분이 공고된 날의 다음날에 해당 소유권을 취득한다고 규정하면서 단서로 제36조제4항에 따라 이미 처분된 체비지는 그 체비지를 매입한 자가 소유권 이전등기를 마친 때에 소유권을 취득한다고 규정하고 있습니다.

나. 「지방세법」 제110조 제1호에서 신탁이라도 「신탁법」에 의한 신탁등기가 병행되는 것에 한정하여 비과세를 규정하고 있는데, 이는 실질적 소유권 취득이 아닌 명백하게 형식적인 취득의 경우에만 취득세를 비과세하겠다는 입법취지라고 할 것인 점, 도시개발사업의 시행자가 관리하는 체비지대장의 등재도 체비지에 관한 소유권 등 권리관계를 알리는 공시방법에 해당하고, 체비지대장의 등재요건을 먼저 갖춘 체비지의 양수인은 다른 양수인에게 그 권리의 취득을 대항할 수 있는 점(대법원 1995.3.10. 선고93다57964 판결 참조), 「도시개발법」 제42조에 의거 환지처분공고가 있으면 그 익일에 최종적으로 체비지를 점유하거나 체비지대장에 등재된 자가 그 소유권을 원시적으로 취득하게 되는 점(대법원 2003.11.28. 선고2002두6361 판결 참조)에 비추어 볼 때, 등기부등본이 존재하지 아니한 환지처분공고일 이전에 체비지대장의 역할은 등기부등본과 유사하다고 할 것인 바, 체비지를 신탁하면서 신탁계약서 등을 첨부하여 체비지대장상의 명의를 변경하는 경우에 한정해 신탁등기를 병행하는 것으로 의제하여 취득세를 비과세함이 타당하다고 할 것이나, 이에 해당하는지의 여부는 과세권자가 사실조사 후 최종 결정할 사항이라 할 것입니다.

【지방세운영과-3082, 2010. 7. 19.】



7. 대체취득 비과세 부재부동산 여부

Q 질의내용

「지방세법」 제109조에서 사업자의 경우 수용 등에 따른 대체취득 비과세대상이 되기 위해서는 수용 물건 소재지에 사업인정고시일 1년 전부터 사업자등록을 하고 있어야 하는 바, 2008년도 「부가가치세법」 개정으로 사업자단위과세제도가 도입되어 부가가치세를 본점 및 주사무소에서 일괄 신고·납부할 수 있음에 따라 사업장등록이 말소된 지점 등 종된 사업장의 부동산이 수용된 경우 위 지점 등이 부재부동산 소유자에 해당되는지 여부

A 회신내용

가. 「지방세법」 제109조 제2항에서 제1항의 규정에 불구하고 대통령령이 정하는 부재부동산 소유자가 부동산을 대체취득하는 경우에는 취득세를 부과한다고 규정하고 그 시행령 제79조의3 제2항에서 법 제109조 제2항에서 “대통령령이 정하는 부재부동산 소유자”라 함은 … 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)를 말한다고 규정하는 한편, 「부가가치세법 제4조 제3항에서 제1항에도 불구하고 제5조 제2항 및 제3항에 따라 사업자단위로 등록한 사업자(이하 “사업자단위과세사업자”라 한다)는 그 사업자의 본점 또는 주사무소에서 총괄하여 신고·납부할 수 있다고 규정하고 있으며 같은 법 제5조 제2항에서 제1항에도 불구하고 둘 이상의 사업장이 있는 사업자는 사업자단위로 해당 사업자의 본점 또는 주사무소 관할 세무서장에게 등록할 수 있다고 규정하고 있으며, 같은 법 시행규칙 제7조 제2항에서 사업자단위로 등록하려는 사업자는 제1항의 신청서에 법 제5조제2항 및 제3항에 따라 사업자단위로 등록하려는 사업자는 사업자단위과세적용사업장 외의 사업장(이하 “종된 사업장”이라 한다)에 대한 제2호부터 제5호까지의 규정에 따른 서류 및 사업장 소재지·업태·종목 등 기획재정부령으로 정하는 서류 등을 첨부하여야 한다고 규정하고 있습니다.

나. 「지방세법」 제109조 제2항은 공익사업 등으로 부동산이 수용되어 삶의 터전이나 사업장을 잃은 자가 이에 대체하여 부동산을 취득할 경우 취득세 비과세 등 조세지원을 함에 있어 수용된 당해 부동산 소재지에서 1년전부터 사업자등록 및 사업을 사실상 영위하지 아니한 사실상 부재지주에 대

하여는 지원을 배제하겠다는 것이 입법취지라 할 것이며, 부가가치세법상 사업자단위과세제도에 따라 둘 이상의 사업장이 있는 사업자가 종된 사업장을 말소하고 본점에서 사업자단위로 일괄하여 부가가치세를 신고·납부하더라도 종된 사업장에서 사업을 계속할 경우 종된 사업장에 대한 사업장 소재지·업태·종목 등을 기재한 서류를 첨부하여 사업자단위과세적용사업장으로 함께 등록하고 부가가치세를 신고하도록 규정하고 있음에 비추어 보면, 위 제도 도입은 사업장별 신고·납부에 따른 납세자의 불편 해소 및 납세 협력비용 절감 차원일 뿐, 부가가치세 신고 시 종된 사업장도 각 사업장별로 과세표준 및 납부(환부)세액을 기재하여 신고하는 등 내용면에서는 종전과 동일하다고 할 것이므로 지점 등 종된 사업장의 사업자등록을 말소하였더라도 사업자단위과세제도에 따라 지점 등을 종된사업장으로 부기하여 부가가치세를 함께 신고하는 등 당해 사업인정고시일 1년 전부터 사업을 계속 영위한 경우라면, 위 대체취득 비과세 입법취지 등에 비추어 당해 지점 등 종된 사업장의 경우 부채부동산 소유자로 보기는 어렵다고 할 것이나, 이에 해당하는지의 여부는 과세권자가 사실조사 후 최종 결정할 사항이라 할 것입니다. 【지방세운영과-3080, 2010. 7. 19.】

8. 노인복지시설 취득세 등 감면 여부

Q 질의내용

「○○시세감면조례」 제7조에서 유료노인복지시설을 설치·운영하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취·등록세의 50%를 감면한다고 하면서, 단서규정으로 그 취득일로부터 1년 이내에 정당한 사유 없이 노인복지시설에 직접 사용하지 아니하거나 건축공사에 착공하지 아니하는 경우 등은 기 감면 세액을 추징한다고 규정하고 있는 바, 기존 근린시설 건축물을 취득하여 노인복지시설로 사용할 목적으로 취득일로부터 1년 이내에 용도변경공사에 착수한 경우, 이를 위 감면규정 상 직접사용하지 아니하거나 건축공사에 착공하지 아니한 정당한 사유로 볼 수 있는지 여부

A 회신내용

가. 「○○시세감면조례」 제7조에서 「노인복지법」 제31조에 따른 노인복지시설을 설치·운영하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 다음 각호에서 정하는 바에 따라 취득세와 등록세를 감면한다고



하면서 단서로 그 취득일로부터 1년 이내에 정당한 사유 없이 노인복지시설에 직접 사용하지 아니하거나 건축공사에 착공하지 아니하는 경우 또는 5년 이상 노인복지시설에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우에는 그 해당부분에 대하여 감면된 취득세와 등록세를 추징한다고 규정하고 있으며, 그 제1호에서 무료노인복지시설에 대하여 취득세와 등록세를 면제한다. 그 제2호에서 유료노인복지시설에 대하여는 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감한다고 규정하고 있는 한편, 「건축법」 제2조 제8호에서 '건축'이란 신축, 증축, 개축, 재축하거나 건축물을 이전하는 것으로 규정고 있고, 같은 법 제19조 제2항에서 제22조에 따라 사용승인을 받은 기존 건축물의 용도를 상위군(근린생활시설군→교육및복지시설군)으로 변경하려는 자는 시장·군수·구청장에게 허가를 받도록 규정하고 있으며, 같은 조 제6항에서 제2항에 따른 허가대상의 경우로서 용도변경하려는 부분의 바닥면적이 100㎡이상인 경우는 제22조를 준용하여 사용승인을 받도록 규정하고 있습니다.

나. 위와 같이 종교 및 근린생활시설로 사용되었던 기존 건축물을 서울시세감면조례상 감면대상인 노인복지시설로 사용하기 위해서는 건축공사가 아닌 건축법상 용도변경공사는 불가피한 공정이라는 점, 기존 건축물 취득일로부터 1년 이내에 용도변경공사에 착수한 점, 용도변경공사(바닥면적 100㎡ 이상)도 건축공사와 같이 시장·군수·구청장로부터 허가 및 사용검사를 받아야 하는 점, 특히 이 민원 건축물의 경우 그 규모가 대형(연면적 8,116㎡)이어서 공사기간이 1년간(2009.11.2.~2010.11.2.)이나 지속되었던 점 등을 종합하여 볼 때, 취득일로부터 1년 이내에 착수한 위 용도변경공사가 장기간 소요되어 당해 용도로 사용하기 위해 정상적인 노력을 다하였음에도 시간적 여유가 없어 유예기간 1년을 넘긴 경우라면 당해 노인복지시설에 직접 사용하지 못한 정당한 사유에 해당한다고 봄(대법원 1998.11.27. 97누 5121, 판결 참조)이 타당할 것이나, 이에 해당하는지의 여부는 과세권자가 사실조사 후 최종 결정할 사항이라 할 것입니다. 【지방세운영과-3079, 2010. 7. 19.】

9. 아파트형공장용 토지 지분교환시 감면액 추징 여부

Q 질의내용

아파트형공장용에 사용하기 위하여 A법인은 제1토지를 B법인은 제2토지를 각각 취득하여 취득세 등을 감면받고, 그 제1,2토지 지상에 A,B법인이 공동으로 아파트형공장을 신축하여 사용승인을 얻은 후 대지권표시등기 절차의 하나로 각 토지의 지분을 A,B법인간 사업지분 비율로 조정하기 위하여 상

호 지분교환 형식으로 소유권이전등기를 할 경우, 이로 인한 상호 지분감소분(상호 소유권이전 부분)이 「○○도 도세감면 조례」 제24조 단서에서 규정한 건축물 사용승인서 교부일부터 5년 이내에 당해 공장 이외의 용도로 매각한 경우로 보아 기 면제한 취득세 등이 추정대상에 해당하는지 여부

A 회신내용

가. 「○○도 도세감면 조례」 제24조 제1항에서 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제13호에 따른 아파트형공장의 설립자가 그 목적에 사용하기 위하여 취득하는 부동산(이미 아파트형공장용으로 사용하던 부동산을 승계취득하는 경우에는 제외한다)에 대하여는 취득세를 면제하며, 그 부동산을 취득한 날부터 2개월 이내에 등기하는 경우에는 등록세를 면제한다. 다만, 그 취득일부터 1년 이내에 정당한 사유 없이 건축공사에 착공하지 아니하거나 건축물의 사용승인서 교부일부터 5년 이내에 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의5제1항제1호 및 제2호에 따른 사업 이외의 용도로 분양·임대하거나 매각하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 면제된 취득세와 등록세를 추징한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우가 A법인은 제1토지를 B법인은 제2토지를 각각 취득한 후 그 지상에 공동명의로 아파트형공장을 신축하여 사용승인을 받았다면, 각 토지는 아파트형공장 부속토지에 해당한다고 할 것이며, 당해 부속토지의 일부지분을 상호 지분교환 형식으로 소유권 이전하였다고 하더라도 이는 AB법인간 공동사업 지분비율로 조정하는 대지권표시등기 절차의 하나일 뿐이고, 당해 지분정리는 당해 아파트형공장용도로 분양하기 위한 선결 요건이라고 할 것인 바, 위 감면조례상 아파트공장용 사업 이외의 용도로 분양·임대하거나 매각하는 경우라고 볼 수 없으므로 기 면제한 취득세 등의 추정대상으로 보기는 곤란하다고 판단되나, 이에 해당하는지의 여부는 과세권자가 사실조사 후 최종 결정할 사항이라 할 것입니다. 【지방세운영과-3131, 2010. 7. 22.】

10. 명의신탁 해지로 인한 과점주주 간주취득세

Q 질의내용

甲이 주식 명의신탁 해지로 인하여 과점주주가 되었을 경우 甲이 과점주주 간주취득세 과세대상에



해당되는지 여부

|| 사실관계 ||

① (2000.6.19.) 甲은 乙에게 주식명의 신탁

⇒ 甲은 주식을 명의신탁함에 따라 과점주주 간주취득세 과세대상에서 제외

② (2009.11.30.) 甲은 명의신탁 해지에 따른 주식취득으로 과점주주가 됨

A 회신내용

가. 「지방세법」 제22제2호에서 과점주주(주주 또는 유한책임사원 1인과 그와 대통령령이 정하는 친족 기타 특수관계에 있는 자들의 소유주식의 합계 또는 출자액의 합계가 당해 법인의 발행주식총수 또는 출자총액의 100분의50을 초과하는 자들을 말한다. 이하 같다)를 규정하고 있고, 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 본다고 규정하고 있으며, 같은 법시행령 제78조제1항에서 법인의 과점주주가 아닌 주주 또는 유한책임사원이 다른 주주 또는 유한책임사원의 주식 또는 지분을 취득함으로써 최초로 과점주주가 된 경우 또는 증자 등으로 인하여 최초로 과점주주가 된 경우에는 최초로 과점주주가된 날 현재 당해 과점주주가 소유하고 있는 법인의 주식 또는 지분을 모두 취득한 것으로 보아 법 제105조 제6항의 규정에 의한 취득세를 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀 문에서 주식 명의신탁자가 명의신탁해지시 새로이 주식을 취득한 것으로 볼 수 있는지 여부관련 하여 주주명부에 주식을 실질소유자 명의가 아닌 차명으로 등재한 경우 과세관청은 단지 그 명의만으로 주주에 해당한다고 볼 수는 없지만, 주식을 명의신탁으로 취득한 경우 이를 공시하거나 주주명부에 등재하지 않으면 과세관청이 실제소유자를 알 수 없어 과세할 수 없는 결과가 발생할 수 있습니다.(조심2008지1017, '09.6.30 참조)

다. 다만, 주주명부에 개재된 명의상의 주주는 실질적권리를 증명하지 않아도 주주의 권리를 행사할 수 있게한 자격수여적 효력만을 인정한 것 뿐이지 주주명부의 기재에 창설적효력을 인정하는 것은 아니고,(대판89다카5345, '89.7.11 참조) 실질적인 주주가 주주명부에 명의대여자 명의로 등재하였다고 하여도 주식을 인수하고 대금을 납부한 실질소유자가 주주가 되지 단순히 명의를 대여한자는 명의만을 대여한 것에 불과하며, 주주명부의 등재가 주주의 권리를 대외적으로 공시하

는 방법도 아니어서 본래의미의 명의신탁이 인정되지 않으므로 주주명부에 명의대여자를 주주로 볼 수 없습니다.(대판97다50619, '98.4.10 참조) 따라서, 명의신탁자가 실질적으로 주식의 소유자가 아닌 명의신탁자로부터 주주명부상의 명의만 회복하는 명의신탁해지는 주식을 취득한 것으로 볼 수 없습니다.(대판2009두8601, '98.8.27 참조)

라. 아울러 명의신탁해지로 주식 명의를 회복하여 과점주주가 된 경우 과점주주 간주취득세 과세대상인지 여부관련 하여 「지방세법」 제105조제6항에서 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 경우에 과점주주 간주취득세 납세의무가 성립된다고 규정하고 있고, 명의신탁 해지로 인하여 주식 명의를 회복하는 것은 주식의 취득에 해당되지 않으므로, 그 에 따라 과점주주가 되는 경우는 과점주주 간주취득세 납세의무가 성립되었다고 볼 수 없다고 사료되나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실관계 등을 사실조사하여 판단할 사항입니다. 【지방세운영과-3127, 2010. 7. 22.】

11. 법인의 국민주택채권 매각차손 등 취득가격 포함여부

Q 질의내용

- ① 법인이 건물을 유상승계취득 하면서 소요된 법무사 비용과 국민주택채권 매각차손이 취득가격에 포함되는지 여부
- ② 만약 ①이 취득가격에 포함 될 경우 건물 취득일(법인 장부상) 이후 당해 건물 취득과 관련하여 발생한 법무사 비용과 국민주택채권 매각차손도 취득가격에 포함 할 수 있는지 여부

A 회신내용

가. 관련규정

- 「지방세법시행령」 제73조제1항제1호 취득의 시기에서 법 제111조 제5항 제1호 내지 제4호의 어느 하나에 해당하는 유상승계 취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일을 취득시기라고 규정하고 있고, 같은 법시행령 제82조의2제1항 취득가격의 범위에서 법 제111조 제5항 제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 취득가격은 취득의 시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 다음



각 호의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액으로 한다. 다만, 취득대금을 일시금 등으로 지불하여 일정액을 할인 받은 때에는 그 할인된 금액으로 한다고 규정하며 그 제4호에서 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료, 그 제6호에서 제1호부터 제5호까지의 비용에 준하는 비용이라고 규정하고 있으며,

- 「주택법」 제68조 제1항 제2호에서 국가 또는 지방자치단체에 등기·등록을 신청하는 자는 국민주택채권을 매입하여야 한다고 규정하고 있습니다.

나. 검토결과

- ① <질의1 관련> 법인이 건물을 유상승계취득 하면서 소요된 법무사 비용과 국민주택채권 매각차손이 취득가격에 포함되는지 여부
 - (법무사 비용) 「지방세법시행령」 제82조의2 제4호에서 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료가 취득가격에 포함된다고 규정하고 있고, 법무사 비용은 「법무사법」 제2조 제1항 각호의 업무용역을 제공함에 따라 그 대가로 지급 받는 것이라고 규정하고 있으며, 이들 법무사의 업무가 취득일 이전에 발생하는 점 등을 종합적으로 고려할 때 법무사 비용은 건물 취득에 필요한 용역을 제공 받은 대가로 지급하는 용역비 등으로 볼 수 있어 취득가격에 포함하는 것이 타당합니다.
 - (국민주택채권 매각차손 관련) 「주택법」에서 건물 취득등기를 하기 위하여는 채권매입이 필수적으로 필요하다고 규정하고 있으므로 국민주택채권 매입비용은 간접 취득가격에 포함하는 것이 타당하나, 건물 취득시점에 그 채권을 매각한 경우라면 당초 채권매입가격에서 매각 당시의 시가와 차액인 매각차손만이 간접 취득가격으로 보는 것이 타당합니다.(감심 제2007-168, '07.12.20 참조)
- ② <질의2 관련> 만약 <질의1>이 취득가격에 포함 될 경우 건물 취득일(법인 장부상) 이후 당해 건물 취득과 관련하여 발생한 법무사 비용과 국민주택채권 매각차손도 취득가격에 포함 할 수 있는지 여부
 - 「지방세법시행령」 제82조의2 제1항에서 법 제111조제5항제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 취득가격은 취득의 시기를 기준으로 그 이전에 해당물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 간접비용의 합계액이라고 규정하고 있으므로 당해 건물 취득 이후 법무사 비용, 국민채권매입비가 지출되었다고 하더라도 발생주의 회계원칙상 과세대상 물건의 취득시기 이전에 지급원인이 발생 또는 확정된 것이라면 당해 건물을 취득하기 위하여 지급된 간접비용으로 보아 취득가격에 포

합하는 것이 타당합니다.(대판97누10178, '97.12.26 참조)

- ③ 따라서, 건물 취득일(법인 장부상) 이후 당해 건물 취득과 관련하여 발생된 법무사 비용과 국
민채권 매각차손은 취득가격에 포함하여 취득세를 과세하는 것이 타당하다고 사료되나, 이에
해당되는지 여부는 과세권자가 사실관계 등을 사실조사하여 판단할 사항입니다.
【지방세운영과-3142, 2010. 7. 22.】

12. 아파트형공장 법인전환시 정당한사유 해당여부

Q 질의내용

「○○시세감면조례」 제21조제2항은 아파트형공장을 영위할 목적으로 분양받는 경우 취·등록세를 감면하나 정당한 사유 없이 5년 이내에 매각하는 경우 기 감면세액을 추징한다고 규정한 바, 개인사업자가 아파트형공장을 분양받아 취·등록세를 감면 받고 당해 목적으로 직접 사용하다가 「조세특례제한법」 제32조에 따른 사업양수도 또는 현물출자 방법으로 법인으로 전환할 경우, 이를 유예기간(5년) 이내에 매각한 정당한 사유로 볼 수 있는 지 여부

A 회신내용

가. 「○○시세감면조례」 제21조 제2항에서 아파트형공장에 입주하여 사업을 영위하고자 하는 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업자가 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의5 제1항제1호 및 제2호에 따른 사업 또는 벤처기업을 영위할 목적으로 아파트형공장 설립자로부터 최초로 분양받아 취득하는 아파트형공장용 부동산에 대하여는 취득세를 면제하고, 취득한 날부터 2년 이내에 등기하는 경우에는 등록세를 면제한다. 다만, 그 취득한 날부터 1년 이내에 정당한 사유없이 해당 사업 또는 벤처기업용에 직접 사용하지 아니하는 경우와 5년 이내에 매각하거나 다른 용도에 사용하는 경우 그 해당부분에 대하여는 면제된 취득세와 등록세를 추징한다고 규정하고 있으며, 「조세특례제한법」 제119조 제4항 및 제120조 제5항에서 제32조에 따른 현물출자 또는 사업양수도에 따라 취득·등기에 대한 사업용재산에 대하여는 취득세 및 등록세를 면제한다고 규정하고, 같은 법 제32조 제1항에서 거주자가 사업용고정자산을 현물출자하거나 대통



령령으로 정하는 사업 양도·양수의 방법에 따라 2012년 12월 31일까지 법인으로 전환하는 경우 그 사업용고정자산에 대해서는 이월과세를 적용받을 수 있다고 규정하고 있습니다.

- 나. 조세특례제한법상 현물출자 또는 사업양수도에 따라 취득하는 사업용자산에 대하여 취·등록세를 면제하는 취지는 제32조에 따른 개인사업자의 법인전환은 실질적으로 동일한 사업주가 사업의 운영형태만을 바꾸는 것에 불과하여 재산이전에 따르는 등록세, 취득세 등을 부과할 필요가 적음과 더불어 개인사업의 법인전환을 장려함에 있다(2003.3.14. 선고 2002두12182 판결 참조)고 할 것이고, 그간에도 「조세특례제한법」 제32조에 따른 개인사업자의 법인전환의 경우 지속적으로 정당한 사유로 해석(구, 행정자치부 2004.07.15, 세정13407-2089, 2002.01.04, 세정-13407-15 등 다수)한 사례에 비추어 볼 때, 「조세특례제한법」 제32조에 따른 사업양수도 또는 현물출자 방식으로 개인사업자가 법인전환한 경우 정당한 사유로 인정함이 타당하다고 할 것이나, 이에 해당하는지의 여부는 과세권자가 사실조사 후 최종 결정할 사항이라 할 것입니다.
- 【지방세운영과-3213, 2010. 7. 27.】

13. 전자담배 면세여부

Q 질의내용

- 해외 여행객이 반입하는 “전자담배”를 「지방세법 시행령」 제176조 규정에서의 “기타담배”로 보아 담배소비세를 면세할 수 있는 지 여부?
- 기타담배로 적용할 경우 “전자담배”의 면세범위

A 회신내용

- 가. “전자담배”는 현행 「지방세법 시행령」 제176조에서 규정하고 있는 “기타담배”에 해당되지 않으며, 동 규정에 의한 면세대상에 포함되지 않습니다.
- 나. 면세제도는 조세의 납부 의무를 특정한 경우에 해제하는 조세특례로서 전자담배의 감면은 향후, 정당한 감면의 취지, 사회공감대 형성, 담배의 반입량 등 여러가지 사항을 참고하여 면세여부를 검토할 예정입니다. 【지방세운영과-3297, 2010. 7. 30.】