



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. 재산세 분리과세 대상 여부

질의

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 의한 도시공원안의 임야를 「자연공원법」에 의하여 지정된 공원자연환경지구안의 임야로 보아 분리과세 될 수 있는지 여부

회신

가. 「지방세법」 제182조제1항제1호에서 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 별도 합산 또는 분리과세 대상이 되는 토지를 제외한 토지를 종합합산한다고 규정하고 있고, 동법시행령 제132조제2항제3호에서 「자연공원법」에 의하여 지정된 공원자연 환경지구 안의 임야 및 동시행령동항제5호바목에서 '89.12.31일 이전부터 소유('90.1.1일 이후에 당해 임야를 상속받아 소유하는 경우와 법인합병으로 인하여 취득하여 소유하는 경우를 포함)하는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원안의 임야에 대하여는 분리과세 한다고 규정하고 있습니다.
나. 「자연공원법」 제18조에서 공원자연환경지구란 자연공원을 공원자연보존지구의 완충공간으로 보

전할 필요가 있는 지역을 효과적으로 보전하고 이용할 수 있도록 용도지구를 공원계획으로 결정한 것이고, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에서 도시공원이라 함은 도시지역안에서 도시자연 경관의 보호와 시민의 건강·휴양 및 정서생활의 향상에 기여하기 위하여 설치한 광장, 공원, 녹지 등의 공간시설을 도시관리계획으로 결정한 것이므로,

다. 귀문의 경우 '90.1.10이후 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 의한 임야를 취득한 경우라면 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」상 도시공원과 「자연공원법」에 의한 공원자연환경지구와는 지정을 위한 근거규정, 지정취지 및 지정지역 등이 서로 상이하므로 분리과세 대상토지에 해당되지 아니함을 알려드립니다.

【지방세운영과-530, 2009. 2. 4.】

2. 법인세할 주민세 과표 및 수정신고시 가산세 납부 여부

질 의

- ① 법인세할 주민세 과표가 국세청에서 환급 또는 추징에 의하여 최종 부과된 금액인지, 아니면 국세청에서 환급 또는 추징에 의하여 최종 부과된 금액과 환급가산금을 포함하는 금액인지
- ② 기 납부한 법인세할 주민세에 대한 시·군별 안분계산 시 2003년분과 2004년분 안분세액 오류에 대해 수정신고 시 가산세 부과 여부

회 신

가. 질의내용 “①”에 대하여는 지방세법 제178조제2항의 규정에 의하여 법인세할 주민세 과표는 환급가산금은 포함되지 아니하며, 국세청에서 환급 또는 추징에 의하여 최종 결정된 세액만 과표에 해당 됨.

나. 질의내용 “②”에 대하여는 지방세법 (구법)177조의3 제1항 및 제3항의 규정에 의하여 가산세를 납부하여야 함.

【지방세운영과-511, 2009.2.4.】



3. 분양토지 재산세 납세의무자

질 의

재산세 과세기준일(6.1) 현재 택지개발사업의 분양중인 토지를 분양받아 분양잔금을 미납한 경우 재산세 납세의무자 관계

회 신

가. 「지방세법」 제183조제1항은 재산세 과세기준일(6.1) 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다고 규정하고 있고, 「지방세법」 제183조제1항의 “재산을 사실상 소유하고 있는자”란 공부상 소유자로 등재된 여부를 불문하고 해당 재산에 대한 실질적인 소유권을 가진자(대판 2005두15045, '06.6.23)를 의미하는 것입니다.

나. 귀문의 경우 재산세 과세기준일(6.1) 현재 택지개발사업의 분양중인 토지를 분양 받았으나 분양잔금을 미납한 경우라면, 재산에 관하여 매매 등 유상양도가 있었으나 아직 공부상 소유자의 명의 변경이 되어 있지 아니한 경우에는 다른 특별한 사정이 없는 한 양수인이 잔금을 지급한 날을 기준으로 사실상 소유 여부를 판단하므로(대판 96누7250, '96.11.22) 당해 택지를 실질적으로 소유한 분양자가 재산세 납세의무자임을 알려드립니다.

【지방세운영과-529, 2009. 2. 4.】

4. 대도시내의 주유소운영업이 등록세 중과대상인지

질 의

대도시내 소재 법인의 주유소 운영업이 등록세 중과세 대상업종에 해당하는 지 여부

회 신

가. 「지방세법」 제138조에는 제1항에는 다음 각 호의 1에 해당하는 등기를 하는 때에는 그 세율을 제131조 및 제137조에 규정한 당해 세율의 100분의 300으로 한다. 다만, 「수도권정비계획법」

제6조 제1항 제1호의 규정에 의한 과밀억제권역안에 설치가 불가피하다고 인정되는 업종으로서 대통령령이 정하는 업종에 대하여는 그러하지 아니하다고 규정하고 있고, 같은 법시행령 제101조 제1항에서 법 제138조 제1항 단서에서 “대통령령이 정하는 업종”이라 함은 다음 각 호에 해당하는 업종을 말한다고 규정하면서 그 제8호에서 「유통산업발전법」에 의한 유통산업을 열거하고 있습니다.

나. 귀문 관련, 「유통산업발전법」 제2조에 따르면 “유통산업”이라 함은 농산물·임산물·축산물·수산물(가공 및 조리물을 포함) 및 공산품의 도매·소매 및 이를 영위하기 위한 보관·배송·포장과 이와 관련된 정보·용역의 제공 등을 목적으로 하는 산업을 말하는 것으로서 한국표준산업분류표(통계청 고시 제2007-53호(2007.12.28 제9차로 고시된 것)에 의한 “차량용 주유소 운영업”은 「유통산업발전법」에 의한 포괄적인 “유통산업”에 해당된다고 할 것(지식경제부-105호, 2009.02.03)이므로 대도시내 소재 법인이 차량용 주유소를 운영하는 경우라면 「유통산업발전법」에 의한 유통산업에 해당되어 대도시내 법인중과세 대상업종에서 제외하여야 할 것으로 판단됩니다.

【지방세운영과-528, 2009. 2. 4.】

5. 주택재건축조합 일반분양분 토지에 대한 취득세 과세여부

질 의

재건축정비사업조합에서 비조합원에게 일반분양하는 토지분에 대한 취득세 과세여부

회 신

가. 지방세법 제105조 제1항에서 취득세는 부동산·차량 등의 취득에 대하여 당해 취득물건 소재지의 도에서 그 취득자에게 부과한다고 하면서, 동법 동조 제10항에서 「주택법」 제32조에 따른 주택조합과 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 제2항에 따른 주택재건축조합이 당해 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산은 제외한다고 규정하고 있으며, 동법 제110조 제1호에서 신탁으로 인한 신탁재산의 취득으로서 다음 각목의 1에 해당하는 취득은 비과세하고, 그 단서에서 신탁재산의 취득 중 주택조합등과 조합원 간의 부동산 취득 및 주택조합 등의 비조합원용 부동산 취득은 비과



세 제외하도록 규정하고 있고, 나. 지방세법 시행령 제73조 제5항에서 「주택법」 제32조에 따른 주택조합이 주택건설사업을 하면서 조합원에게 귀속되지 않은 토지를 취득하는 경우 「주택법」 제29조에 따른 사용검사를 받은 날에 그 토지를 취득한 것으로 보고, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 제2항에 따른 주택재건축조합이 주택재건축사업을 하면서 조합원에게 귀속되지 않은 토지를 취득하는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 제2항에 따른 소유권 이전 고시일의 다음 날에 그 토지를 취득한 것으로 본다고 규정하고 있습니다. 다. 귀문의 경우, 주택재건축조합이 주택재건축사업으로 취득하는 부동산중 조합원에게 귀속되는 부동산은 조합원이 취득한 것으로 보는 것이나 조합원에게 귀속되지 아니하는 일반분양분 토지의 경우에는 주택재건축조합이 주체가 되어 수행한 주택재건축사업의 결과에 따라 설정된 대지권에 터 잡아 이를 비조합원에게 분양하면서 소유권이전등기를 하는 것이어서 주택재건축조합의 명의로 대지권등기 된 부분은 새로운 취득으로 보아야 할 것이므로 그 소유권이전고시일의 다음날로부터 30일 이내에 취득세를 신고납부 하여야 함을 알려드립니다.

【지방세운영과-512, 2009. 2. 4.】

6. 택지개발사업지구 내 토지분 재산세 과세방법

질의

- ① <질의1> 택지개발사업 실시계획승인을 받고 가지번이 부여된 경우 토지분 재산세 시가표준액 적용방법
- ② <질의2> 택지개발사업지구내 토지가 택지개발사업에 공여되어 사업전 토지 목적으로 사용되지 못할 경우 직전년도 재산세액 상당액 산출방법

회신

가. 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률시행령」 제16조에서 택지개발사업지구내의 토지로서 확정예정지번이 부여되기 전의 토지는 종전의 이용상황을 기준으로 지가를 산정하고, 확정예정지번이 부여된 경우는 당해사업 목적의 나지를 상정하여 지가를 산정하고, 「지방세법」 제187조에서

「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의하여 가격이 공시되는 토지는 동법에 의하여 공시된 가액을 재산세 과세표준으로 한다고 규정하고 있으며, 「지방세법시행령」 제142조제1호에서 토지의 지목변경·신규등록·등록전환 등으로 인하여 해당연도의 과세대상토지에 대한 직전연도 과세표준액이 없는 경우 해당연도 과세대상 토지가 직전연도 과세기준일 현재 존재하는 것으로 보아 과세대상 토지별로 직전연도의 법령과 과세표준액(직전연도의 법령을 적용하여 산출한 과세표준액을 말한다)등을 적용하여 산출한 재산세액을 재산세액 상당액으로 한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문 <질의1>의 경우 택지개발사업지구에 실시계획승인을 받고 가지변이 부여되어 나지로 지가를 산정·공시한 경우라면 그 공시된 가격을 재산세 과세표준으로 하여 재산세를 과세하는 것이 타당할 것이고(행심2000-712, '00.9.26 참조), <질의2>의 경우 재산세 과세기준일(6.1) 현재 택지개발사업지구가 실시계획승인을 받고 기존주택 철거, 경작종료 등 택지개발사업에 공여되고 있어 기존 이용목적에 이용되지 않고 있고, 가지변이 부여되어 토지의 지번, 소재지, 면적 등의 변동이 있는 경우라면 사실상의 지목변경 등의 사유가 발생된 것으로 과세대상 토지별로 직전연도의 법령과 과세표준액(직전연도의 법령을 적용하여 산출한 과세표준액을 말한다) 등을 적용하여 산출한 재산세액을 재산세액 상당액으로 하여야 할 것으로 사료됩니다.

【지방세운영과-649, 2009. 2. 10.】

7. 신탁재산에 대한 재산세 납세의무자

질 의

「신탁법」에 의해 수탁자 명의로 등기된 신탁재산을 수탁자가 과세기준일부터 10일 이내에 과세관청에 신고하지 않아 수탁자에게 재산세를 과세한 것이 적법한지 여부

회 신

가. 「지방세법」 제183조제2항제5호에서 「신탁법」에 의하여 수탁자명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우에는 위탁자가 납세의무자이고, 이 경우 수탁자는 제37조의 규정에 의한 납세관리인으로 본다 고 규정하고 있고, 동법 제194조제1항제4호에서 「신탁법」에 의하여 수탁자 명의로 등기된 신탁재



산의 수탁자는 과세기준일부터 10일 이내에 그 소재지를 관할하는 시장·군수에게 그 사실을 알 수 있는 증빙자료를 갖추어 신고하여야 한다고 규정하고 있으며, 제3항에서 제1항의 규정에 의한 신고가 사실과 일치하지 아니하거나 신고가 없는 경우에는 시장·군수가 이를 직권으로 조사하여 과세대장에 등재할 수 있다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문 「신탁법」에 의해 수탁자 명의로 등기된 신탁재산을 수탁자가 과세기준일부터 10일 이내에 과세관청에 신고하지 않은 경우라면 「지방세법」 제183조제2항제5호에서 「신탁법」에 의하여 수탁자 명의로 등록된 재산의 재산세 납세의무자는 위탁자라고 규정하고 있고, 재산세 과세기준일(6.1) 현재 등기부상에 「신탁법」 제19조에 의한 신탁재산임이 등록되어 있다면 비록 신고의무를 이행하지 않았다고 하더라도 재산의 위탁자가 재산세 납세의무자일 것으로 사료됩니다.(대판 2006두 14582, '07.3.15)

【지방세운영과-650, 2009. 2. 10.】

8. 재산세 납세의무자 관련

질의

주택 취득후 법원의 사해행위에 따른 소유권이전 등기 절차이행 명령 판결이 있었으나 재산세 과세기준일(6.1) 현재 소유권이전이 되지 않았을 경우 재산세 납세의무자가 누구인지 질의

회신

가. 「지방세법」 제183조제1항에서 재산세 납세의무자는 과세기준일(6.1) 현재 사실상 소유자가 납세의무가 있다고 규정하고 있고, 동법 동조 제2항제1호에서 공부상의 소유자가 매매 등의 사유로 소유권에 변동이 있었음에도 이를 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없는 때에는 공부상의 소유자가 납세의무자로 규정하고 있고, 동법 동조 제3항에서 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없는 경우에는 그 사용자가 납세의무자로 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 주택 취득 후 법원의 사해행위에 따른 소유권이전등기 절차이행 명령 판결이 있었으나, 재산세 과세기준일(6.1) 현재 소유권이전이 이행 되지 않은 경우라면 재산세 과세기준일(6.1) 현재 등기명의자가 수익자로서 재산세 납세의무가 있다고 사료되나(대판 98두11458, '00.12.8참조) 이에 해당여부는 과세권자가 사실관계를 확인하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-653, 2009. 2. 10.】

9. 재산세 과세대상구분 관련

질의

건설기계관리법」상의 건설기계매매업에 사용하는 주기장용토지에 대한 별도합산으로 볼 수 있는 면적기준을 「건설기계관리법」상의 신고면적으로 보는지 등록 최저기준 면적으로 보는지 여부

회신

가. 「지방세법시행령」 제131조의2제3항제3호에서 「건설기계관리법」에 의하여 건설기계사업의 신고를 한자가 그 신고조건에 따라 사용하는 건설기계매매업의 신고기준에 적합한 주기장용토지로서 그 시설의 최저면적기준의 1.5배에 해당하는 면적이내의 토지에 대하여는 별도합산 한다고 규정하고 있고, 「건설기계관리법시행규칙」 제63조에서 건설기계매매업의 등록기준에서 주기장의 최저기준면적은 165제곱미터 이상이라고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 「건설기계관리법」에 의한 건설기계매매업에 사용하는 주기장용토지에 대한 별도합산으로 볼 수 있는 면적기준은 「지방세법시행령」 제131조의2제3항제3호에서에서 그 시설 최저면적기준(165제곱미터)의 1.5배에 해당하는 토지에 대하여만 별도합산한다고 규정하고 있으므로, 비록 신고등록면적이 165제곱미터를 초과하여 받았다고 하더라도 「건설기계관리법」상의 건설기계매매업의 등록기준에서 주기장의 최저 기준면적인 165제곱미터의 1.5배에 대하여만 별도합산대상으로 사료됩니다.

【지방세운영과-652, 2009. 2. 10.】



10. 횡령당한 자동차에 대한 자동차세 비과세여부

질 의

횡령당한 자동차의 차령이 10년을 경과하지 않은 경우 자동차세를 비과세할 수 있는지 여부

회 신

가. 지방세법시행령 제146조의2 제2항 제4호에서 “천재지변·화재·교통사고 등으로 인하여 소멸·멸실 또는 파손되어 당해 자동차를 회수하거나 사용할 수 없는 것으로 시장·군수가 인정하는 자동차”를 비과세하도록 규정하고 있고,나. 이와 관련 소멸·멸실된 자동차로 인정여부에 대하여는 차령이 10년 이상 경과하고 최근 자동차세를 계속해서 4회 이상 체납된 자동차로서 자동차검사를 최근 계속하여 2회 이상 미이행하고 책임보험 미가입기간이 최근 계속하여 2년 초과 차량 중 교통법규 위반사실이 있는지 등을 확인(고질체납차량 자동차세 처리방안, 행정자치부 지방세정팀-39, '06.1.3)하여 자동차세 비과세여부를 판단하도록 하고 있습니다만, 다. 귀문의 경우 횡령당한 차량으로서 그 차령이 10년이 경과되지 아니한 경우라면 위 고질체납차량 자동차세 처리방안에 의한 비과세 대상 자동차에는 해당되지 아니하는 것으로 사료되나, 해당 자동차가 소멸·멸실 또는 파손되어 회수하거나 사용할 수 없는 자동차로서 지방세법시행령 제146조의2 제2항 제4호에 의한 자동차세 비과세 대상에 포함되는지 여부는 시장·군수가 관할 경찰관서 신고접수 사실, 차량운행사실 등 사실관계를 종합적으로 고려하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-707, 2009. 2. 13.】

11. 재산세 분리과세 대상 여부

질 의

재산세 과세기준일(6.1) 현재 택지개발사업이 완료되지 않았으나 분양잔금을 선납(완납)한 경우 재산세 납세의무자 관계

회신

가. 「지방세법」 제183조제1항은 재산세 과세기준일(6.1) 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다고 규정하고 있고, 「지방세법」 제183조제1항의 “재산을 사실상 소유하고 있는자”란 공부상 소유자로 등재된 여부를 불문하고 해당 재산에 대한 실질적인 소유권을 가진자(대판 2005두15045, '06.6.23)를 의미하는 것입니다.

나. 귀문의 경우 재산세 과세기준일(6.1) 현재 완료되지 않은 택지개발사업지구내 토지를 분양받아 분양잔금을 선납(완납) 하였으나, 공부상 소유자 명의변경이 되지 아니한 경우라면, 당해 토지의 사실상 소유자는 양수인에게 있는 것(대판 96누7250, '96.11.22 참고)이므로 양수인이 재산세 납세의 무자임을 알려드리며, 아울러 분양하는자와 분양받는자간 재산세 납세에 관하여 별도의 계약이 있는 경우에 그 계약은 동 유권해석과는 별개의 사항임을 알려드립니다.

【지방세운영과-758, 2009. 2. 17.】

12. 비영리사업자인 학교법인에 대한 재산세 부과

질의

- ① <질의1> 비영리사업자(학교법인)가 소유한 토지를 재산세 과세기준일(6.1) 현재 재단법인 00테크노파크에 무상임대하여 주었을 경우 비과세대상에 해당 여부나.
- ② <질의2> 비영리법인(학교법인)의 토지가 재산세 과세기준일 현재 도시개발사업에 공여되어 그 비영리법인 고유목적사업에 사용되지 못할 경우 비과세대상 해당 여부

회신

가. 「지방세법」 제186조에서 제사·종교·자선·학술·기예 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 대통령령이 정하는 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용(그 사업에 직접 사용할 건축물을 건축중인 경우와 건축허가 후 행정기관의 건축규제조치로 인하여 건축에 착공하지 못한 경우의 그 건축예정 건축물의 부속토지는 이를 그 목적사업에 직접 사용하고 있는 것에 해당)하는 부동산에 대하여는 비과세하나, 「법인세법」 제3조제2항에 의한 수익사업에 사용하는 경우와 당해 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산 및 당해 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부재산에 대하여는 그러하지 아니하다고 규정하고 있습니다.



나. 귀문 <질의1>의 학교법인이 재산세 과세기준일(6.1) 현재 당해법인이 소유한 토지를 재단법인 경북 테크노파크에 임대한 경우라면 학교법인이 그 목적사업에 직접 사용하는 경우에 해당되지 아니하는 것이며(대판 2004두190, '05.2.18참조)다. 귀문 <질의2>의 경우 학교법인의 토지가 도시개발사업에 공여되어 목적사업에 사용되지 못한 경우라면 재산세 과세기준일(6.1) 현재 학교법인이 당해 토지를 목적사업에 직접 사용하지 아니하였으므로 재산세 비과세 대상에 해당되지 아니함을 알려드립니다.

【지방세운영과-718, 2009. 2. 16.】

13. 자동차 출장검사장 부속토지 별도합산 과세 여부

질 의

교통안전공단으로부터 “출장검사장 지정을 받은 자”의 자동차 검사용 토지가 별도합산과세 대상에 해당되는지 여부

회 신

가. 「지방세법시행령」 제131조의2제3항제7호에서 「자동차관리법」 제44조 및 제45조의 규정에 의하여 “자동차검사 대행업무의 지정을 받은자”가 자동차 검사용으로 사용하는 토지에 대하여 별도합산하도록 규정하고 있고, 「자동차관리법」 제44조에서 국토해양부장관은 「교통안전공단법」에 의하여 설립된 교통안전공단을 “자동차의 검사를 대행하는 자”로 지정하여 자동차검사를 대행하게 할 수 있다고 규정하고 있으며, 동법 제45조에서 국토해양부장관은 정기검사의 효율적인 수행을 위하여 필요하다고 인정할 때에는 자동차정비업자중 일정한 시설과 기술인력을 확보한 자를 “지정정비사업자”로 하여 정기검사업무를 행하게 할 수 있다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 교통안전공단으로부터 “출장검사장”으로 지정을 받은 경우라면 「자동차관리법」 제44조 및 제45조의 규정에 의한 자동차검사 대행업무의 지정을 받은자에 해당되지 아니하므로 당해 출장검사용 토지는 별도합산 과세대상에 해당되지 아니함을 알려드립니다.

【지방세운영과-759, 2009. 2. 17.】

14. 등록세 감면범위

질의

대한주택공사에서 임대를 목적으로 경락에 의하여 소규모임대주택을 취득하는 경우에 있어 기존 임대주택에 설정된 근저당권 및 임차권 등의 등기말소에 따른 기타 등기가 등록세 면제 대상이 될 수 있는지의 여부

회신

가. 「지방세법」 제269조 제1항에서 「대한주택공사법」에 의하여 설립된 대한주택공사가 임대를 목적으로 취득하여 소유하는 소규모주택용 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고 재산세의 50%를 경감한다고 규정하고 있으므로, 등록세 면제대상은 대한주택공사가 임대를 목적으로 취득하는 부동산에 관한 등기로서 취득등기에 한정된다고 해석하는 것이 합리적이라 할 것입니다.
나. 따라서 소유권이전등기이외 근저당권 및 임차권 등의 등기말소에 따른 기타 등기는 등록세 면제대상에 포함되지 않는다고 판단됩니다.

【지방세운영과-791, 2009. 2. 17.】

15. 대체취득 비과세 관련 토지등 수용확인서 발급

질의

「지방세법」 제109조제1항 및 같은 법 시행규칙 제40조의5에 따라 「토지등 수용확인서」 발급 시 부동산의 범위와 관련하여,

질의1) 부동산의 범위에 토지 및 「건축법」 제2조제1항제2호에 의한 건축물(이에 딸린 시설물 포함)이외 제4호에 의한 건축설비 및 같은 법 시행령 제2조 제1항 제12호에 의한 부속 건축물을 모두 포함하는지 여부

질의2) 건축물이 위 질의1)과 같은 경우 대문, 담장, 장독대, 세면장, 화단, 연못, 파고라, 옥외 계단, 차양, 바닥포장, 관정, 우물 등이 포함되는지 여부



질의3) 「건축법」 등 관계법령에 의한 건축신고나 「부동산등기법」상의 등기가 이루어지지 않은 건축물도 부동산의 범위에 포함되는지 여부

질의4) 사업시행자가 ‘토지등 수용확인서’ 발급시 부동산의 범위를 판단·결정하여 대체취득 가능한 보상금 내역만을 기재하여야 하는지, 아니면 모든 보상금 내역을 기재하여 시군구에서 비과세 대상 부동산의 범위를 판단·결정하여야 하는지 여부

회신

가. 「지방세법」 제109조제1항에서 토지수용 등으로 대체취득하는 부동산에 대하여 취득세를 비과세 하되, 새로 취득한 부동산 등의 가액의 합계액이 종전의 부동산 등의 가액의 합계액을 초과하는 경우에 그 초과액에 대하여 취득세를 부과하도록 규정하고 있고, 같은 법 제104조에서는 부동산은 토지와 건축물을 말하며, 토지는 「지적법」 규정에 의한 토지를 말하고, 건축물은 「건축법」 제2조 제1항 제2호의 규정에 의한 건축물(이와 유사한 형태의 건축물을 포함한다)과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크시설, 접안시설, 도관시설, 급·배수시설, 에너지공급시설 그 밖에 이와 유사한 시설(이에 부수되는 시설을 포함한다)로서 대통령령이 정하는 것을 말한다고 규정하고 있으며, 「건축법」 제2조제1항제2호에서는 “건축물”이란 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 있고, 같은 항 제4호에서는 “건축설비”란 건축물에 설치하는 전기·전화설비, 초고속 정보통신 설비, 지능형 홈네트워크 설비, 가스·급수·배수·환기·난방·소화·배연 및 오물처리의 설비, 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기 게양대, 공동시청 안테나, 유선방송 수신시설, 우편함, 저수조, 그 밖에 국토해양부령으로 정하는 설비를 말한다고 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제2조제12호에서는 “부속건축물”이란 같은 대지에 주된 건축물과 분리된 부속용도의 건축물로서 주된 건축물을 이용 또는 관리하는데 필요한 건축물을 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 질의1) 관련, 「건축법」 제2조제1항제4호에서 규정하고 있는 건축설비의 경우 건축물을 구성하는 필수적인 요소로서 건축물과 일체를 이루는 설비이고, 같은 법 시행령 제2조제12호의 부속건축물의 경우 주된 건축물을 이용 또는 관리하는 데에 그 목적이 있다고 하나 그 자체는 건축물에 해당한다고 할 것이므로, 건축설비 및 부속건축물 모두 「지방세법」 제109조제1항에서 규정하고 있는 부동산의 범위에 해당한다고 판단됩니다.

다. 질의2) 관련, 토지나 건축물과 일체가 되어 그 경제적 효용을 증가시키는 부합물의 경우에는 이를 토지나 건물의 일부로 보아 취득세 과세표준에 포함하는 것이 합리적이라 할 것(구 행정자치부

- 행심제2005-262호, 2005.8.29. 참조)이므로, 대문·담장(울타리)·장독대·세면장·화단·연못·파고라·옥외계단·차양·포장도로 등이 토지나 건물과 경제적 일체를 이루고 있는 상태에 일괄 매수 또는 수용 철거된 경우에는 대체취득에 따른 종전 부동산 가액의 범위에 포함된다고 판단됩니다.
- 라. 질의3) 관련, 건축물의 경우 건축허가나 신고 및 등기 여부와 관계없이 「건축법」 제2조제1항제2호의 규정에 의한 건축물의 요건을 갖추고 있는 경우라면 취득세 과세대상에 포함되는 것이므로, 무허가·미등기 건축물의 경우에도 대체취득에 따른 종전 부동산의 가액에 범위에 포함된다고 판단됩니다.
- 마. 질의4) 관련, 비과세 대상 부동산의 범위에 포함되는지의 여부는 과세권자가 최종 판단하여야 하는 것이므로, 매수 또는 수용 철거된 부동산의 모든 보상금 내역을 기재하여 「토지등 수용확인서」를 발급하는 것이 타당하다고 판단됩니다.

【지방세운영과-801, 2009. 2. 20.】

16. 산업단지 감면기간 기산

질의

산업단지 조성을 위하여 공유수면을 매립한 후 준공(사용승낙 또는 허가)은 받지 않았으나 그 매립지에 건축행위 착공 등으로 그 토지를 사용하는 경우 재산세 감면기간은 언제부터 기산되는지 여부

회신

가. 「지방세법」 제276조제2항제4호에서 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조 규정에 의한 산업단지개발사업의시행자가 산업단지를 조성한 후에 산업용건축물 등을 신축하거나 증축하고자 하는 경우로서 산업단지 조성공사가 완료(사용승인을 받거나 사실상 사용하는 경우를 포함)된 토지에 대한 재산세는 당해 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 100분의50을 경감(「수도권정비계획법」 제2조제1호의 규정에 의한 수도권외의 지역에 소재하는 산업단지의 경우에는 면제)토록 규정하고 있고, 「지방세법」 제180조에서 재산세 과세대상 되는 토지란 「지적법」에 의하여 지적공부에 등록



대상이 되는 토지와 그 밖에 사용되고 있는 사실상의 토지라고 규정하고 있으며, 같은 법 제180조 제1호의 “사실상 토지”라 함은 매립·간척 등으로 준공인가 전에 사실상 사용하는 토지 등 토지대장에 등재되어 있지 않는 토지를 포함(행정안전부 해석운용매뉴얼 180-1)하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 재산세 과세기준일(6.1) 현재 공유수면을 실질적으로 매립한 후 준공(사용승낙 또는 허가)은 되지 않았으나, 산업단지 실시계획승인을 받고 그 매립지에 건축행위 착공 등으로 그 토지를 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 할 것으로 사료됩니다만. 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실관계를 확인하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-836, 2009. 2. 23.】

17. 취득세 등 면제대상 영유아보육시설 운영자 범위

질 의

부동산을 취득하여 취득자 본인이 영유아보육시설을 사실상 운영하였으나, 영유아보육시설의 대표자를 부동산 취득자 본인이 아닌 고용인으로 등록한 경우, 영유아보육시설로 사용하기 위하여 취득한 부동산에 대한 취·등록세가 면제대상에 해당되는지 및 기 납부한 취·등록세가 환부대상인지 여부

회 신

가. 「지방세법」 제272조 제5항에서 「영유아보육법」에 의한 영유아보육시설을 설치·운영하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하되, 부동산 취득일부터 1년내에 정당한 사유없이 당해 용도에 직접 사용하지 아니한 경우 또는 그 사용일부터 2년 이상 당해 용도에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 면제된 취득세와 등록세를 추징한다고 규정하고 있으며,

나. 단서, 추정규정에서 규정하고 있는 ‘직접 사용’이라고 함은 부동산의 소유자가 영유아보육시설 운영자로서 당해 부동산을 영유아보육시설에 직접 사용하는 경우를 의미한다고 할 것(감심 2008-182호, 2008.6.12. 참조)입니다.

다. 따라서 영유아보육시설을 운영하는 자인 보육시설인가증상의 대표자와 영유아보육시설용 부동산의 소유자가 서로 상이한 경우에는 “직접 사용”으로 볼 수 없어 면제된 취득·등록세의 추정요건에 해당되므로, 기 납부한 세금을 환부하는 것은 어렵다고 사료됩니다.

【지방세운영과-817, 2009. 2. 23.】

18. 대항력 있는 임차보증금의 취득세 등 과세표준 포함여부

질의

임대차로 살던 아파트를 임차인이 직접 낙찰받은 경우 임차인의 대항력 있는 임차권보증금이 취득·등록세 과세표준에 포함되는지 여부

<사실관계>

- 과세물건 : 전남 ○○군 ○○읍 ○○임대아파트 101동 101호
- 임차인과 임대사업자간 임대차 계약서 작성 : 1997.10.7
- 임차인 확정일자 : 1997.10.13- 임대아파트 소유권 보존 등기 : 1997.11.13
- 금융기관 근저당권 설정(100억원) : 1997.11.13
- 경매로 임차인 낙찰 : 2009.2.3
- 경락대금 : 11,157,000원
- 임차인의 임차보증금(1순위) : 31,000,000원

회신

가. 지방세법 제111조 제5항 제4호에서 공매방법에 의한 취득에 대하여는 사실상의 취득가격 또는 연부금액에 의한다고 규정하고 있고, 동법 시행령 제82조의 3 제1항에서 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상 물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여



거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용을 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 주택법 제3조 제1항,3항에서 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생기고, 임차주택의 양수인(그밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다고 규정하고 있으며, 동법 제3조의 5에서 임차권은 임차주택에 대하여 「민사집행법」에 따른 경매가 행하여진 경우에는 그 임차주택의 경락에 따라 소멸하지만 보증금이 모두 변제되지 아니한, 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니하다고 규정하고 있습니다.

다. 귀문 관련, 임대차로 거주하던 임차인이 당해 아파트를 직접 경락받아 소유권을 취득한 경우 경락대금 이외에 「주택임대차보호법」 제3조의 규정에 의한 대항력 있는 임차보증금은 경락 부동산을 취득하기 위하여 실질적으로 소요된 비용으로 보아 취득세 및 등록세 과세표준에 포함하는 것이 타당하다고 판단되나, 이에 해당하는지는 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-806, 2009. 2. 23.】

19. 재산세 분리과세 대상(농지)

질 의

광역시 동지역 개발행위허가 제한 지역내의 농지가 재산세 과세대상구분상 분리과세 대상에 해당되는지 여부

회 신

가. 「지방세법」 제182조제1항제1호에서 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 별도 합산 또는 분리과세 대상이 되는 토지를 제외한 토지를 종합합산한다고 규정하고 있고, 동법시행령 제132조제1항제2호에서 과세기준일 현재 실제 영농에 사용되고 있는 개인이 소유하는 농지. 다만, 특별시지역, 광역시지역(군 지역을 제외한다)·시지역(읍·면지역을 제외한다)의 도시지역 안의 농지는 개발제한구역과 녹지지역안에 있는 것에 한한다고 규정하고 있습니다.

- 나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조에서 도시기본계획 또는 도시관리계획을 수립하고 있는 지역으로서 당해 도시기본계획 또는 도시관리계획이 결정 될 경우 용도지역, 용도지구 또는 용도구역의 변경이 예상되고 그에 따라 개발행위허가의 기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역 등에 대하여 국토해양부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 1회에 한하여 3년 이내의 기간동안 제한지역, 제한사유, 제한대상행위 및 제한기간을 미리 고시하여 개발행위 허가 제한지역을 지정할 수 있고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에서 국토해양부장관은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 도시의 개발을 제한 할 필요가 있거나 국방부장관의 요청이 있어 보안상 도시의 개발을 제한 할 필요가 있다고 인정되는 경우에는 개발제한구역의 지정 또는 변경하며, 「개발제한 구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조제1항에서 개발제한구역에서는 건축물의 건축 및 용도변경, 공장물의 설치, 토지의 형질변경, 죽목의 벌채, 토지의 분할, 물건을 쌓아놓는 행위 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시계획사업(이하 “도시계획사업”이라 한다)의 시행을 할 수 없으므로,
- 다. 귀문의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조에 의해 개발행위허가가 제한된 지역내의 농지라면 동법 제38조 규정에 의해 지정된 개발제한구역과는 지정취지, 지정지역, 제한정도, 지정기간 등이 상이하므로 분리과세 대상토지에 해당되지 않음을 알려드립니다.

【지방세운영과-885, 2009. 2. 25.】

20. 상속재산 중 유류분반환분 취득세 환부여부

질의

- 질의1) 피상속인의 재산을 유증받은 상속인(乙,丙)이 유류분반환청구소송에 의하여 다른 상속인(丁,戊)에게 유류분을 반환한 경우 기 납부한 취득세 환부여부
- 질의2) 유류분에 해당하는 상속부동산을 취득한 상속인(丁,戊)에게 취득세 가산세를 부과할 수 있는지 여부

<사실관계>

- 상속개시일 : 2008. 8. 15



- 상속인 : 甲(배우자), 乙(아들1), 丙(아들2), 丁(딸1), 戊(딸2)
- 유증취득자 : 乙, 丙 (각각 50%)
- 유류분 반환청구권자 : 丁, 戊

회신

가. 지방세법 제105조제9항에서 상속(피상속인으로부터 상속인에게 한 유증 및 포괄유증과 신탁재산의 상속을 포함한다. 이하 이 절에서 같다)으로 인하여 취득하는 경우에는 상속인 각자가 상속받는 과세물건(지분을 취득하는 경우에는 그 지분에 해당하는 과세물건을 말한다)을 취득한 것으로 본다 고 규정하고 있고, 동법시행령 제73조제2항에서 무상승계취득의 경우에는 그 계약일(상속으로 인한 취득의 경우에는 상속개시일)에 취득한 것으로 본다 고 규정하고 있습니다.

나. 지방세법 제121조 제1항에서는 취득세 납세의무자가 제120조의 규정에 의한 신고 또는 납부의무를 다하지 아니한 때에는 제111조 및 제112조의 규정에 의하여 산출한 세액 또는 그 부족세액에 다음 각호의 가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법에 의하여 징수한다고 하면서 제1호에서 제120조의 규정에 의하여 신고하지 아니하였거나 신고한 세액이 산출세액에 미달하는 때에는 당해 산출세액 또는 부족세액의 100분의 20에 상당하는 신고불성실가산세, 제2호에서 제120조의 규정에 의하여 납부하지 아니하였거나 산출세액에 미달하게 납부한 때에는 그 납부하지 아니하였거나 부족한 세액에 금융기관의 연체이자율을 참작하여 대통령령이 정하는 율(10,000분의 3)과 납부지연일자를 곱하여 산출한 납부불성실가산세를 부과한다고 규정하고 있습니다.

다. 민법 제1115제 제1항에서는 유류분권리자가 피상속인의 제1114조에 규정된 증여 및 유증으로 인하여 그 유류분에 부족이 생긴 때에는 부족한 한도에서 그 재산의 반환을 청구할 수 있다고 규정하고 있습니다.

라. 질의1) 관련, 피상속인의 유증에 의하여 乙과 丙이 취득한 상속부동산에 대하여 피상속인의 법정상속인인 丁과 戊가 민법 제1115조의 규정에 따른 유류분반환청구권을 행사하여 법원의 판결에 따라 유류분을 반환한 경우 乙과 丙이 당초에 유류분 지분만큼 납부한 취득세는 환부대상에 해당된다고 판단되나, 이에 해당하는지는 과세권자가 판결내용 등을 구체적으로 확인하여 판단할 사항입니다.

마. 질의2) 관련, 丁과 戊가 유류분 반환받아 상속부동산을 취득하는 경우 상속개시일로부터 6개월이 경과하였다면 지방세법 제121조에 따른 가산세를 부과하는 것이 타당하다고 사료됩니다

【지방세운영과-846, 2009. 2. 25.】