



질의회신

박영모
지방세 운영과



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 부과·징수권자인 해당 지방자치단체장이 결정한다는 점을 참고하시기 바랍니다.

1. 토지분 재산세 과세대상 구분

Q 질의내용 1

쟁점토지를 제1부지와 제2부지를 본관과 별관사옥에 공통된 부속토지로 보아 지방세법시행령 제131조의2 제1항에서 규정하는 별도합산 과세대상 건축물 부속토지의 면적을 산정하는지 여부

Q 질의내용 2

쟁점토지의 일부는 부설주차장 설치기준 면적 이내의 부지에 해당하는 경우, 건축물 부속토지의 면적(건축물 바다면적 3배) 외에 당해 부설주차장 설치기준 면적 이내의 토지도 별도합산 대상토지로 볼 수 있는지

〈회신내용〉

질의회신

가. 지방세법 제182조제1항제2호에서 “과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 대통령령이 정하는 건축물의 부속토지” 및 “별도합산과세하여야 할 상당한 이유가 있는 것으로서 대통령령이 정하는 토지”를 별도합산 과세대상 토지로 규정하고, 같은법 시행령 제131조의2 제1항제2호에서 건축물의 부속토지로서 건축물의 바닥면적에 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 면적 범위 안의 토지에 대하여는 별도합산 과세대상 토지로 규정하고, 같은조 제3항제12호에서 “별도 합산과세하여야 할 상당한 이유가 있는 토지로 「주차장법 시행령」 제6조에 따른 부설주차장 설치기준면적 이내의 토지”를 각각 규정하고 있습니다.

A 회신내용 1

나. 지상정착물의 부속토지란 지상정착물의 효용과 편의를 위해 사용되고 있는 토지를 말하고 부속 토지인지 여부는 필지 수나 공부상의 기재와 관계없이 토지의 이용현황에 따라 객관적으로 결정 (대법원 1995. 11. 21. 95누3312)하며, 사용현황, 지리적 연접성, 경제적 일체성 등을 종합적으로 고려하여 판단하는 것이 합리적이라 할 것인 바, 쟁점 건축물 및 그 부속토지를 한 구내의 건축물 및 토지로 볼 수 있는지 여부에 대하여는 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인 후 결정할 사안입니다.

A 회신내용 2

다. 지방세법 제182조제1항제2호에서 별도합산 과세대상 토지를 건축물의 부속토지(용도지역별 배율범위내의 토지)와 「별도합산 과세하여야 할 상당한 이유가 있는 토지」로 구분하고 있고, 「별도 합산 과세하여야 할 상당한 이유가 있는 토지」는 건축물이 없는 경우에도 그 공익적 성격이나 특정 사업용 토지에 대한 입법 취지 등을 반영하여 별도합산 대상 토지로 분류하고 있으므로, 건축물의 부속토지(용도지역별 배율범위내의 토지)와 「별도합산 과세하여야 할 상당한 이유가 있는 토지」 면적을 각각 산출 후 합산한 면적을 별도합산 대상토지로 적용하는 것이 합리적이라 할 것입니다.

지방세법 시행령(2007.12.31 대통령령 제20517호로 개정 이후) 제131조의2 제3항 제12호에서 주차장법시행령 제6조에 따른 부설주차장 설치 기준면적 이내의 토지에 대하여 별도합산 과세 대상 토지로 규정하고 있는 바, 당해 건축물의 용도지역별 배율범위내의 토지와 별개로 쟁점토지



가 주차장법에 따른 부설 주차장용 토지에도 해당한다면 주차장법에 따른 법정 면적 범위내에서 는 별도합산 대상 토지로 보는 것이 타당하다고 사료됩니다.

다만, 건물내 부설주차장(예, 지하주차장 등) 이 일부 있는 경우, 이부분은 이미 건축물 부속토 지(용도지역별 배율면적 범위내 토지)에 포함되어 있기 때문에 부설주차장용 토지의 범위에서 배 제하는 것이 바람직하다고 판단되며, 전반적으로 쟁점 토지가 별도합산 대상 토지에 해당하는 지 여부에 대하여는 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인 후 판단할 사안입니다.

【지방세운영과-4632, 2010. 10. 1.】

2. 연부취득 재산의 재산세 납세의무자



쟁점토지에 대하여 서울시와 연부로 매매계약을 체결하고 “토지사용 승인서” 를 발급 받은 경우 그 매수계약자의 재산세 납세의무 여부

|| 사실관계 ||

- ① 서울시 00구 00동 000 단지 내 토지 (37,280m²)
- ② L법인이 서울시와 쟁점토지에 대해 연부 매매계약 체결 (' 09.4.7)
- ③ 총 10회차중 1, 2차 연부금 납부 (' 09.11.16)
- ④ 토지사용승인(' 10.3.12), 건축심의 신청(' 10.7.28)



- 가. 지방세법 제183조제2항제4호에서 국가 · 지방자치단체 · 지방자치단체조합과 재산세 과세대상 재산을 연부로 매매계약을 체결하고 그 재산의 사용권을 무상으로 부여받은 경우에는 그 매수계약자를 재산세 납세의무자로 규정하고 있습니다.
- 나. 연부 취득에 따른 재산세납세의무자 요건으로 ① 연부로 매매계약을 체결하고, ② 매매계약의 당사자가 국가 및 지방자치단체 등이어야 하고, ③ 무상으로 재산의 사용권을 부여받은 경우에 한

질의회신

하여 매수 계약자에게 재산세 납세의무가 있는 것이며, “무상 사용권을 부여받은 경우”라 함은 별도의 대가 없이 자신의 책임하에 당해 토지를 관리하거나 건축착공을 위한 절차 등을 구체적으로 진행할 수 있는 등 당해 토지를 사용할 수 있는 권한을 확보한 경우로 보는 것이 합리적이고, 당해 토지를 실제 사용하였는지 여부와는 무관하다고 보는 것이 합리적이라 할 것입니다.

- 다. 귀문의 경우 L법인이 서울시와 계약체결일로부터 5년간 6개월마다 균등하게 분할한 금액을 납부하는 연부계약을 체결한 상태임을 알 수 있고,
- 라. 매매계약서 내용을 보면 매매대금 완납전이라도 토지사용 승낙을 요청하는 경우 토지사용을 승낙 할 수 있고, 토지사용승낙일로부터 토지관리 책임은 L법인에게 있다고 규정하고 있는 점. L법인이 서울시에 토지사용승낙 요청을 하였고, 이에 따라 서울시에서 L법인에게 통보한 토지사용 승인 내용(서울시 투자유치담당관-2254, 2010.3.12)을 보면 “당해 토지사용 승인에 따른 토지사용 승낙일(2010.3.12)부터 토지관리책임이 귀사에 있음을 알려드리오니 선량한 관리자로서의 의무를 당하여 주시기 바랍니다”라고 회신하고 있는 점. 아울러 토지 사용에 따른 별도의 사용료 등을 제공하고 있지 아니한 점을 종합할 때, 비록 토지사용승인서의 사용용도를 건축허가 신청으로 한정하였다고 하더라도 사용승낙일부터는 쟁점토지에 대하여 자신의 책임하에 사용할 수 있으므로 토지사용 승낙일(2010.3.12)에 무상의 사용권을 부여받았다고 볼 수 있습니다.
- 마. 따라서, 쟁점토지는 서울시와 연부계약을 체결하고 과세기준일 현재(2010.6.1) 무상의 사용권을 부여받은 상태로 볼 수 있어, 매수계약자인 L법인이 재산세 납세의무자라고 판단되나, 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인후 결정할 사안입니다.

【지방세운영과-4633, 2010. 10. 1.】

3. 「지방세 납세증명서」 발급대상 여부

Q 질의내용

국가종합 전자조달 시스템(나라장터)의 전자지불(G4C) 기능에 “지방세 체납조회” 화면이 있는바, 이를 이용할 경우 “지방세 납세증명서”를 제출받지 않아도 되는지 여부

A 회신내용



가. 지방세 납세증명서의 성격 및 발급 절차

납세증명서는 국세징수법 제5조 및 지방세법 제38조에 의거 납세의무자가 국가, 지방자치단체 등에 대하여 관급계약, 대금수령 등의 행위를 할 때에 납세의무를 해태하고 있는지 여부를 입증하게 함으로써 조세채권을 간접적으로 확보하기 위해 발급하는 문서이며, 「지방세 납세증명서」 발급 신청을 받은 공무원은 “지방세 전산망”의 체납조회 화면을 이용, 전국 각 지자체의 지방세 체납 여부를 조회한 후 체납사실이 없을 때 “지방세 납세증명서”를 발급하고 있습니다.

나. 대금지불 시 전산조회로 「지방세 납세증명서」 대체 가능여부

전자정부법 제36조에 따라 정부 각 기관에서 관리하고 있는 행정전산망은 G4C로 통합하여 공동 이용토록 하고 있는바, 「지방세 납세증명서」는 공동 이용대상 정보이며, ‘행정기관의 내부사무 중에서 지침 등이 정하는 절차에 따라 공동이용센터가 승인하는 사무의 처리를 위해서는 행정정보를 공동 이용하여야 한다’고 행정정보공동이용지침 제6조에 규정되어 있음에 따라, 행정기관 내부사무인 대금지불시에는 「지방세 납세증명서」를 대상자로부터 징구하지 않고, 전산조회를 통하여 대체가 가능합니다.

다. 전산조회로 「지방세 납세증명서」 징구를 대체한 경우, 유효기간

지방자치단체장이 발행한 「지방세 납세증명서」는 지방세법시행령 제23조제1항에 발급일로부터 30일간 유효하나, 발급일부터 30일 이내에 법정납기의 말일(신고납부 및 특별징수 세목은 제외)이 도래하는 지방세가 있는 때에는 그 납기 말일까지 유효기간을 정하도록 규정하고 있습니다. 따라서, 행정기관이 대금지급을 위하여 체납여부를 전산 조회한 시점부터 30일간 유효할 것이며, 법정납기의 말일이 도래하는 지방세가 있는 경우는 그 납기 말일까지가 유효하다 할 것입니다. 다만, 지방세 업무를 취급하지 않는 행정기관은 각 세목별 법정납기일을 모르는 경우가 많으므로, 지방자치단체에 법정납기일이 도래하는 지방세가 있는지 여부를 반드시 확인할 필요가 있습니다.

【지방세운영과-4686, 2010. 10. 5.】

4. 분할법인의 등록세 면제 사업기간 산정기준



「조세특례제한법」 제119조제1항제10호에서 법인 분할로 인하여 취득하는 등기에 대한 등록세 감

질의회신

면대상을 「법인세법」 제46조제2항제1호에서 분할등기일 현재 5년 이상 사업을 계속하던 내국법인이 분할하는 것일 것이라고 규정하고 있는 바, “분할등기일 현재 5년 이상 사업을 계속하던 내국법인”의 의미가 분할등기일 이후 독립하여 분할되는 사업부문을 5년 이상 계속 영위한 것을 의미하는지, 당해 사업부문을 불문하는 당해 법인의 총 사업기간을 의미하는 것인지 여부

|| 사실관계 ||

- 1994년도 : 서울에서 A법인 설립(목적사업 건축자재판매업)
- 2008년도 : 법인등기부상 목적사업으로 부동산임대업을 추가
- 2008년도 : 서울시 소재 부동산 취득 (임대사업 영위)
- 2010년도 : 임대사업부문을 독립하여 B법인을 분할 설립
 - 분할방법 : 법인세법 제46조제2항 각 호의 요건을 갖춘 인적분할

A 회신내용

가. 「조세특례한법(이하 ‘조특법’이라 한다)」 제119조제1항에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 등기 또는 등록에 대해서는 등록세를 면제한다. 이 경우 「지방세법」 제138조제1항의 세율을 적용하지 아니한다고 하면서 그 제10호는 「법인세법」 제46조제2항 각 호(물적 분할인 경우에는 같은 법 제47조제1항)의 요건을 갖춘 분할로 인하여 취득하는 재산에 관한 등기. 다만, 「법인세법」 제46조의3제3항(물적분할의 경우에는 같은 법 제47조제2항) 각 호의 사유가 발생하는 경우(같은 항 각 호 외의 부분 단서에 해당하는 경우는 제외한다)에는 감면받은 등록세를 추징한다고 규정하고 있으며, 「법인세법」 제46조제2항에서 제1항을 적용할 때 다음 각 호의 요건을 갖춘 분할의 경우에는 제1항제1호의 가액을 분할법인등의 분할등기일 현재의 순자산장부가액으로 보아 양도손익이 없는 것으로 할 수 있다. 다만, 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 제2호 또는 제3호의 요건을 갖추지 못한 경우에도 대통령령으로 정하는 바에 따라 양도손익이 없는 것으로 할 수 있다고 하면서 그 제1호는 분할등기일 현재 5년 이상 사업을 계속하던 내국법인이 대통령령으로 정하는 바에 따라 분할하는 것일 것(분할합병의 경우에는 소멸한 분할합병의 상대방법인이 분할등기일 현재 1년 이상 사업을 계속하던 내국법인일 것)으로 규정하고 있으며, 그 시행령 제82조의2 제2항에서 법 제46조제2항제1호에서 “대통령령으로 정하는 바에 따



라 분할하는 것" 이란 다음 각 호의 요건을 갖추어 분할하는 것을 말한다고 하면서 그 제1호는 분리하여 사업이 가능한 독립된 사업부문을 분할하는 것일 것으로 규정하고 있습니다.

나. 위 「법인세법」 제46조제2항제1호에서 분할은 “분할등기일 현재 5년 이상 계속하여 사업을 영위한 내국법인이 대통령령이 정하는 바에 따라 분할하는 것일 것”을 요건으로 하고 있고, 여기서 “5년이상 사업을 영위한 내국법인” 이란 그 분할의 주체를 법인으로 규정하고 있을 뿐, 분할하는 법인의 독립된 사업부분으로 구분하여 규정하고 있지는 아니한다고 할 것입니다.

다. 또한, 최근(2005년 이후) 유권해석 및 심사결정 사례에서도 “5년이상 사업을 영위한 내국법인” 이란 분할하는 법인의 사업부분으로 구분하지 않고 그간 당해 법인이 영위한 총 사업기간으로 보고 있습니다.(서면2팀-1759, 2005.11.3. 조심 2010지0227, 2010.10.14. 결정 참조)

※ 2005년 이전 유권해석 및 심사결정 사례

– (법인의 총 사업기간을 말함) 구행자부 세정과-547, 2004.2.11, 세정13430-1222, 2002.12.24

– (당해 사업의 영위기간만을 말함) 구행자부 세정과-3620, 2004.10.20, 행심 2002-125, 2002.3.25

라. 이를 종합하여 볼 때, “5년이상 사업을 계속하였음”의 의미는 분할등기일 현재 분할법인으로부터 분할되는 독립된 사업부문으로 구분하여 말하는 것이 아니라, 당해 분할법인의 총사업 기간을 의미한다고 할 것이므로 위 사실관계와 같이 A법인에서 분할되는 부동산임대사업부문이 5년이상 사업을 영위하지 않았지만, A법인의 총 사업기간이 5년을 경과하였다면, 이는 “분할등기일 현재 5년이상 계속하여 사업을 영위한 내국법인”의 요건을 충족하였다고 할 것이므로 등록세 감면대상이라고 봄이 타당하다고 할 것입니다.

마. 다만, 이에 해당 여부는 당해 과세권자가 사실조사를 통하여 최종적으로 판단할 사항이라고 할 것입니다.

【지방세운영과-4733, 2010. 10. 8.】

5. 신탁해지 등기이전 시 등록세 비과세 여부



담보신탁계약에 따른 신탁계약을 유지한 채 일부 신탁재산에 대해 신탁등기 말소를 원인으로 위탁

질의회신

자에게 귀속되는 경우, 위탁자를 우선수익자로 보아 형식적인 소유권 취득등기로서 등록세 비과세대상이 되는지 여부

|| 사실관계 ||

가. '09. 12. 16 : 부동산담보신탁계약(기간 5년) 및 신탁등기

- 위탁자 : A사, - 수탁자 : B신탁
- 우선 수익자 : 갑○○저축은행(주), 을○○저축은행(주)
- 차순위 수익자(겸 위탁자) : A사
- 신탁물건 : 00시 소재 오피스텔 등

※ 부동산담보신탁계약서 주요내용

- 제7조(우선수익자의 수익권) : ① 우선수익자가 갖은 수익권의 수익범위는 우선수익자와 채무자 간의 여신거래로 발생하여 증감 변동되는 우선수익자의 원금, 이자 및 지연손해금 등에 한한다.
⑦ 선순위 우선수익자의 채권이 소멸한 경우에는 차순위 우선수익자의 순위가 승진한다.
- 제25조(신탁종료) : ① 이 신탁은 신탁기간 만료, 신탁기간중 위탁자가 우선수익자에 대한 채무를 변제하고 신탁계약을 해지하는 때, … 종료한다.
② 신탁기간 만료 또는 신탁해지로 신탁계약이 종료하는 경우에는 위탁자는 수탁자에게 수익권 증서를 반환하고 수탁자는 위탁자에게 신탁부동산을 현상대로 인도한다.

나. '10. 7. 5 : 일부 신탁재산에 대한 귀속증서 작성

- 당초 신탁된 일부 신탁재산의 신탁목적 달성에 따른 신탁종료로 이를 위탁자에게 인계하기 위함

다. '10. 7. 21 : 우선수익자는 일부 신탁재산에 대한 담보금액을 위탁자로부터 수령하였다는 확약서 발행

라. '10. 8. 3 : 일부 신탁재산 신탁등기 말소 및 위탁자에게 귀속

마. '10. 9. 8 : 귀속재산에 대한 우선수익자 근저당권설정등기 말소

A 회신내용

가. 「지방세법」 제128조 본문에서 다음 각호의 1에 해당하는 것에 대하여는 등록세를 부과하지 아니한다고 규정하고, 그 제1호는 신탁(「신탁법」에 의한 신탁으로서 신탁등기가 병행되는 것에 한한다)으로 인한 재산권 취득의 등기 또는 등록으로서 다음 각목의 1에 해당하는 등기 · 등록이라 고 하면서 그 나목은 위탁자만이 신탁재산의 원본의 수익자가 된 신탁재산을 수탁자가 수익자에



게 이전할 경우의 재산권 취득의 등기 또는 등록(단서생략)으로 규정하고 있으며, 같은 법 제 제 133조 본문에서 신탁재산인 부동산 또는 선박을 수탁자로부터 수익자에게 이전하는 경우의 소유권취득의 등기에 대하여는 다음 각호의 구분에 의하여 등록세를 납부하여야 한다고 규정하면서 그 제1호는 부동산의 경우 부동산가액의 1,000분의 10. 다만, 제127조제1항제1호의 규정에 의한 비영리사업자가 수익자가 될 때에는 1,000분의 5로 규정하고 있습니다.

나. 관련규정과 약정서상 신탁관계

신탁등기가 병행되는 「신탁법」에 의한 신탁으로서 위탁자만이 신탁재산의 원본의 수익자가 된 신탁재산을 수탁자가 수익자에게 이전하는 형식의 신탁재산 귀속의 경우에는 「지방세법」 제128조제1항나목에서 이를 형식적인 소유권 취득등기로 보아 등록세를 비과세한다고 규정하고 있고, 위 담보신탁계약서 제7조제7항에 의하면 선순위 우선수익자의 채권이 소멸한 경우에는 차순위 우선수익자의 순위가 승진한다고 규정하고 있으며, 또한 제25조 제1항 및 제2항에서 이 신탁계약은 신탁기간중 위탁자가 우선수익자에 대한 채무를 변제하고 신탁계약을 해지하는 때 종료하고, 종료 시에는 수탁자는 위탁자에게 신탁부동산을 현상대로 인도하는 것으로 약정하고 있습니다.

다. 위탁자(A사)가 원본의 수익자에 해당 여부

위 신탁재산 위탁자의 경우 2010.7.21. 일부 신탁재산에 대한 담보금액을 수령하였다는 확약서를 우선수익자로부터 받았던 점, 2010.7.5. 당초 신탁된 일부 신탁재산의 신탁목적 달성을 따른 신탁종료로 이를 위탁자에게 인계하기 위한 신탁재산 귀속증서를 위·수탁자간 작성하였던 점, 2010.9.8. 우선수익자는 일부 귀속재산에 대한 근저당권설정등기를 말소하였던 점, 2010.8.3. 일부 신탁재산에 대한 신탁등기를 말소하고 위탁자에게 소유권이전되었던 점 등을 종합하여 볼 때, 신탁목적 달성을 따른 위·수탁자간 신탁재산 귀속증서를 작성하고 우선수익자가 일부 신탁재산에 대한 담보채권금액을 위탁자로부터 수령하였다고 확약서를 작성한 시점에 당초 우선수익자는 그 지위를 상실하였다고 볼이 상당(조심 2008지1053, 2009.7.23, 판결 참조)하고, 위 신탁재산은 오피스텔 건물을 각 동호별로 신탁등기하고 해제시에는 각 동호별로 일부씩 해제하고 있는 것이 신탁재산 귀속증서상에 나타나고 있으므로 각 동호별로 신탁재산에 대한 담보채권금액을 변제하였다면, 그 변제시점에서 차순위수익자가 그 지위를 취득한 것이므로 위 담보신탁계약서 제7조제7항에 따라 “차순위 우선수익자”인 위탁자(A사)가 일부 신탁재산의 원본의 수익자가 되었다고 할 것입니다만, 이에 해당되는지 여부는 당해 과세권자가 사실관계 등을 조사하여 결정할 사항이라고 할 것입니다.

【지방세운영과-4732, 2010. 10. 8.】

질의회신

6. 사업부문단위에 대한 본점사무소용 부동산 중과세 범위

Q 질의내용 1

사업부문단위로 구분하여 사업자등록을 하고 예산·회계·인사 및 영업을 독립적으로 수행하는 사업부문 총괄 사업장이 본점사무소용 부동산에 해당되는지 여부

Q 질의내용 2

본점용 부동산을 대도시내에서 신축하여 이전하는 경우 중과세 대상의 범위

Q 질의내용 3

납세자가 동일사안에 구체적 사실을 적시하여 질의한 내용에 대하여 행정안전부 및 서울시특별시가 비과세로 회신한 경우 신뢰보호의 대상이 되는지 여부

A 회신내용 1

가. 상법상 본점이란 영리법인의 주된 사무소를 의미하며 법인의 주된 기능을 수행하는 장소로서 법인의 중추적인 의사결정 등이 행하여지는 장소를 의미하며, 지점이란 법인세법·부가가치세법 또는 소득세법의 규정에 의하여 등록된 사업장으로서 그 명칭 여하를 불문하고 인적·물적설비를 갖추고 계속하여 당해 법인의 사무 또는 사업이 행하여지는 장소로 영업활동을 위한 의사결정 기능을 갖고, 예산·회계업무를 독립적으로 수행하면서 대외적인 거래업무가 행하는지는 본점 이외의 장소라 정의 할 수 있음(대법원99두3188 판결, 1999.9.15)

나. 이건 000 사업부문의 경우 (주)000 본점(대표이사)에서 사업부문을 총괄하는 인적·물적시설을 설치하여 기획·개발·자금조달·결산·대외홍보 등 법인의 중추적인 의사결정과 각 사업부문의 신규 사업부지매입, 법인관련 각종 공시주관, 인사채용, 예산계획수립 및 예산배정 등 사업부문 전체를 총괄하는 본사 경영지원실의 지휘·통제를 받으면서, 법인이 기업경영의 전문화·책임화 및 효율성을 제고하기 위하여 법인의 목적사업을 각 사업부문으로 구분하여 본점과 별도의



사업자 등록을 하고 예산 · 회계 · 인사 및 영업을 독립적으로 수행한다면 본점용 부동산으로 볼 수 없다 할 것임.

다. 본점사업용 부동산인지 여부의 판단은 본점등기 여부를 기준으로 판단하는 것이 아니며 법인의 본점으로서 중추적인 의사결정 기능을 수행하는 장소로 사용되는 부동산을 의미한다 할 것으로 이에 해당여부는 과세권자가 사실관계를 확인하여 판단 할 사항이라 사료됩니다.

회신내용 2

라. 지방세법 제112조제3항 및 같은법 시행령 제84조의2에서 취득세 중과규정이 규제하고자 하는 대상은 과밀억제권역 내에서 부동산을 신축하여 취득하는 자체가 아니라 신축된 부동산이 본점 또는 주사무소의 용도로 사용되면 인구유입과 산업집중 등을 유발하는 것을 규제하려는 것이라 할 것이며, 과밀억제권역 내에 본점 또는 주사무소용 부동산을 신축하여 취득한 후 같은 권역 내에서 본점 등 사업용 부동산을 신축하여 본점을 이전한 경우에는 입법취지인 과밀억제권역 내의 인구유입과 산업집중 등과 관계가 없을 뿐만 아니라, 최초 본점용 부동산 취득시에 이미 취득세가 중과세 되므로 새로운 부동산을 신축하여 본점을 이전할 때 다시 중과하지 않더라도 입법목적에 위배되지 않음

마. 본점 사무소용 부동산 건축물의 연면적이 증가한 경우에는 이중과세에 해당하지 않으며, 비례의 원칙에도 합당하고 추가적인 산업집중에 대하여 과세함으로써 입법목적을 충실히 달성할 수 있 으로,(대법원2010.4.15선고 2009두24085 판결), 기존 법인의 본점 사무소용 건축물보다 연면적을 증가하여 사용하는 경우에는 증가되는 부분에 대하여는 본점 사무소용 중과세 대상으로 과세함이 타당하다 판단됩니다.

회신내용 3

바. 행정청이 행위가 “행정상의 신뢰보호의 원칙”에 적용되기 위하여는 i)행정청이 개인에 대하여 신뢰의 대상이 되는 공적인 견해표명을 해야 하고 ii)개인에게 그 견해표명이 정당하다고 신뢰한 데 대하여 귀책사유가 없어야 하며 iii)그 개인이 행정청의 견해표명을 신뢰하여 어떠한 행위를 하여야 하고 iv)행정청이 그 견해표명과는 반대되는 취지의 처분을 함으로써 개인의 이익을 침해하는 결과를 초래하여야 하며, v)견해표명대로 행정처분을 할 경우 공익 또는 제3자의 정당한

질의회신

이익을 현저히 해할 우려가 없어야 하는 요건이 필요하다(대법원 2006.2.24 선고 2004두13592판결) 할 것으로

사. 신뢰보호의 적용 대상여부는 위와 같은 신뢰원칙 보호요건과 사실관계 부합여부를 종합적으로 판단하여 “신뢰보호의 원칙”에 위배되는 위법한 처분에 대하여만 적용될 것으로 이에 해당여부는 과세권자가 사실관계를 확인하여 판단 할 사항입니다. 【지방세운영과-4794, 2010. 10. 12.】

7. 아파트형공장을 신탁으로 설립시 감면분 추징해당 여부

Q 질의내용

서울시내에 아파트형공장 설립을 목적으로 A사 명의로 토지를 취득하여 취·등록세를 면제받은 후, 이를 B신탁회사에 신탁하고 B명의로 공장을 완공하여 소유권보존등기한 경우, A사가 당초 목적대로 공장을 설립하지 아니하였다는 이유로 기 면제받은 취·등록세를 추징할 수 있는지 여부

A 회신내용

가. 「지방세감면표준조례」 제22조제1항에서 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 아파트형공장의 설립자가 그 목적에 사용하기 위하여 취득하는 부동산(이미 아파트형공장용으로 사용하던 부동산을 승계취득하는 경우는 제외한다)에 대하여는 취득세를 면제하며, 그 부동산을 취득한 날부터 2년 이내에 등기하는 경우에는 등록세를 면제한다(단서생략)고 규정하고 있는 반면, 「서울시세감면조례」 제21조제1항은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 아파트형공장을 설립할 목적으로 취득하는 부동산(이미 아파트형공장용으로 사용하던 부동산을 승계취득하는 경우는 제외한다)에 대하여는 취득세를 면제하며, 그 부동산을 취득한 날부터 2년 이내에 등기하는 경우에는 등록세를 면제한다. 다만, 그 취득일부터 1년 이내에 정당한 사유없이 건축공사에 착공하지 아니하거나 건축물의 사용승인서 교부일부터 5년 이내에 정당한 사유없이 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의5제1항제1호 또는 제2호에 따른 사업 이외의 용도로 분양·임대하거나 매각하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 면제된 취득세 및 등록세를 추징한다고 규정하고 있습니다.



나. 지방세감면표준조례와 달리 서울시는 아파트형공장 설립을 유도하고자 (구)행정자치부의 허가세 제과 13400-1037, 1999.11.12)를 얻어 아파트형공장 설립에 대한 취·등록세 감면요건과 관련 2000.3.31 감면조례를 개정하여 감면요건의 하나였던 취득주체를 삭제하여 별도로 운영하고 있 으므로 서울시 관할 아파트형공장에 대한 취·등록세 감면대상 해당여부는 당해 감면조례 규정에 따라 판단하여야 할 것인 바. 귀문과 같이 아파트형공장 설립목적으로 A명의로 토지를 취득하여 취·등록세를 면제받은 후, 이를 신탁하여 B신탁회사 명의로 공장을 설립한 경우라도 당초 목적대로 공장을 설립하였다면, 그 취득자와 공장설립자의 변경이나 신탁 여부와 상관없이 당초 취득목적대로 사용하였기 감면대상에 해당된다고 할 것이며, 취득일(2008.4.30)로부터 1년 이내에 공사에 착공(2008.5.23)하였던 점, 아파트형공장 사용승인일 이전에 신탁(건축주 변경 : 위탁자 → 수탁자)이 이루어 졌던 점, 사용승인일(2010.6.10) 이후부터 현재까지 아파트형공장사업 이외의 용도로 분양·임대 또는 매각되지 아니한 점 등을 종합하여 볼 때, 위 추징규정 추징요건에 저촉되지 아니한다고 할 것으로 오로지 A명의로 토지를 취득하여 B명의로 신탁한 이후 B명의로 아파트형공장을 설립하였다는 사유만으로는 추징대상에 해당된다고 할 수 없다고 할 것이나, 이에 해당하는지의 여부는 과세권자가 사실조사 후 최종 결정할 사항이라 할 것입니다.

【지방세운영과-4862, 2010. 10. 15.】

8. 환지처분 이전 승계취득자 취득세 비과세 여부

(Q) 질의내용

사업시행인가 이후 환지이전에 부동산을 승계취득한 자의 경우도 당초 원 조합원과 같이 청산금을 부담한 경우에만 취득세를 과세할 수 있는지 여부

(A) 회신내용

가. 「지방세법」 제109조제3항에서 「도시개발법」에 의한 도시개발사업과 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업(주택재개발사업 및 도시환경정비사업에 한한다)의 시행으로 인하여 당해 사업의 대상이 되는 부동산의 소유자(상속인을 포함한다)가 환지계획 및 토지상환채권에 의하여 취

질의회신

득하는 토지, 관리처분계획에 의하여 취득하는 토지 및 건축물(이하 이 항에서 “환지계획등에 의한 취득부동산”이라 한다)과 사업시행자가 취득하는 체비지 또는 보류지에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산에 대하여는 취득세를 부과한다고 규정하면서 그 제1호는 환지계획등에 의한 취득부동산의 가액의 합계액이 종전의 부동산가액의 합계액을 초과하여 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의하여 청산금을 부담하는 경우 그 청산금에 상당하는 부동산으로 제2호는 환지계획등에 의한 취득부동산의 가액의 합계액이 종전의 부동산가액의 합계액을 초과하는 경우 그 초과액에 상당하는 부동산. 이 경우 사업시행인가(승계취득일 현재 취득 부동산 소재지가 「소득세법」 제104조의2제1항에 따른 지정지역으로 지정된 경우에는 도시개발구역지정 또는 정비구역지정) 이후 환지 이전에 부동산을 승계취득한 자에 한한다고 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제79조의3 제3항에서 법 제109조제3항 제2호의 규정에 의한 초과액은 환지계획 등에 의한 취득부동산의 과세표준액(사실상 취득가액이 입증되는 경우에는 사실상 취득가액을 말한다)에서 환지 이전의 부동산의 과세표준액(승계취득할 당시의 취득세 과세표준액을 말한다)을 공제한 금액으로 한다고 규정하고 있습니다.

- 나. 위 「지방세법」 제109조제3항제1호의 규정에 따른 도시개발사업 및 정비사업이 환지방식 사업 시행으로 당초 소유 토지를 환지계획으로 다시 취득(이하 “환지계획 등에 의한 취득부동산”이라 한다)하는 경우 취득세를 비과세하나 당초 권리면적을 초과하여 취득함으로써 별도로 청산금을 부담한 경우 그 청산금에 대하여 취득세를 부과하는 원 조합원과 달리 사업시행일 이후부터 환지처분 이전에 환지예정지를 승계취득한 경우 같은 항 제2호에서 승계취득 당시 보다 환지처분 당시의 토지가액이 증가한 경우 그 증가액(초과액)에 대하여 취득세를 부과하도록 규정하고 있는 바. 위 규정 취지는 사업시행인가 이후에 사업고시 구역내의 종전의 부동산을 승계 취득하는 자는 실질적으로 사업시행 결과 그보다 재산적 가치가 증가한 새로운 부동산을 취득하는 것을 목적으로 하고 있어 후에 실질적으로 취득하게 되는 부동산의 가액에 근거한 취득세를 과세하기 위한 것(대법원 2004.4.28. 선고2003두4515 판결 참조)이라 할 것입니다.
- 다. 한편, 「도시재개발법」에서 관리처분계획에 따라 분양받게 되는 부동산을 종전의 부동산과 동일한 것으로 본다는 것은 종전의 부동산에 대한 소유권 등의 법적 권리관계가 새로 분양받게 되는 부동산에 그대로 이전된다는 의미이지, 종전 부동산의 경제적 가치와 새로 분양받게 된 부동산의 경제적 가치까지 동일하다고 하는 것은 아니며, 지방세법의 위 규정은 이와 같이 증대된 경제적 가치에 대하여 취득세 등을 부과하는 것일 뿐이어서, 「도시재개발법」이나 「토지구획정리사업법」에서 규정한 환지의 본질을 해친다고 할 수 없고, 위 규정에 의하더라도 관리처분계획 등에 의



하여 취득한 부동산 전체에 대하여 취득세를 부과하는 것이 아니라 종전의 부동산가액을 초과하는 부분에 대하여만 이를 부과하는 것이어서 이중과세의 문제도 발생하지 아니하여 헌법상 재산권의 본질적 내용을 침해하는 것도 아니라고 할 것(대법원 2004.4.28. 선고2003두4515 판결 참조)입니다.

라. 따라서 사업시행일 이후 환지예정지 승계 취득자의 경우 실질적으로 사업시행 결과 그 보다 재산적 가치가 증가한 새로운 부동산을 취득하는 것을 목적으로 하고 있어 당초부터 부동산을 소유한 원 조합원과 달리 부동산투기 등을 목적으로 취득한 부재지주로 간주하여 취득세 비과세를 배제하는 입법 및 판례취지 등에 비추어 볼 때, 승계 취득자로서 환지계획 등에 의한 취득부동산가액의 합계액이 종전 부동산 가액의 합계액을 초과한 경우로서 관계법령에 따라 청산금을 부담한 경우, 그 청산금에 대한 취득세 과세와는 별도로 그 초과액 즉, 환지계획 등에 의한 취득부동산의 가액에서 승계 취득할 당시의 취득가액을 공제한 금액을 과세표준으로 하여 취득세를 과세함이 타당하다고 할 것이나, 이에 해당되는지 여부는 당해 과세권자가 사실관계 등을 조사하여 결정할 사항이라고 할 것입니다.

【지방세운영과-4861, 2010. 10. 15.】

9. 법무사 비용 관련 해석 적용시기



“법인의 국민주택 매각차손 등 취득가액 포함여부 질의회신” 중 “법무사 비용 관련 해석 적용시기” 및 “국민주택채권의 범위” 등에 대하여 일부 자치단체에서 확대해석 하거나 소급적용하는 사례가 발생하여 그 적용시기와 범위



- ① 법무사 비용 관련 해석 적용시기 : 「지방세법」 제1조의2 제3항 “소급해석금지원칙”에 따라 우리부 해석변경일(2010.7.26)이후 취득분 부터 적용하여 법무사 비용을 취득세 과세표준에 포함한다.
- ② “국민주택채권”의 과표포함 범위

질의회신

② 법인이 국민주택채권을 취득하는 경우

과세표준 적용 범위	비고
· (매각시 적용범위) 취득시점에 국민주택채권을 매각한 경우라면 매각차손에 한하여 과세표준에 포함	감상 제2007-168(07.12.20)
· (포함제외 채권범위) 「주택법」 제68조 제1항 제2호에 의해 부동산 등기를 위해 매입하는 국민주택채권은 제외. 단 건축허가를 위해 매입하는 제1종 국민주택채권, 채권입찰제 주택분양을 위해 매입하는 제2종 국민주택채권 등 취득과 관련된 국민주택채권매입은 포함	

④ 개인이 국민주택채권을 취득하는 경우

「지방세법」 제111조 제5항 제5호에 의한 적정 검증을 받아 신고가격이 사실상 취득가격이 되는 경우에는 국민주택채권 매입금액은 과표에서 제외됨 【지방세운영과-5090, 2010. 10. 26.】

10. 과점주주 특수관계 성립 여부



A법인(乙·丙개인이 임원으로 근무중)이 대상법인의 주식을 취득한 경우 대상법인의 개인주주(乙·丙)의 입장에서 자신이 임원으로 있는 A법인을 “사용인 기타 고용관계 있는자”로 보아 특수관계 성립되는지 여부

|| 사실관계 ||

- ① 대상법인 : 0000000(주)
- ② 대상법인 주식 A법인 주식취득일 : 2000년 0월 0일
- ③ A법인 주식취득 후 대상법인 주주변동 현황

주주명	A법인 취득 전 지분율	A법인 취득후 지분율	A법인과의 관계	비고
甲개인	50.0%	0%	특수관계 없음	乙, 丙, 丁개인과 특수관계 없음
乙개인	16.8%	16.8%	A법인 대표이사(특수관계)	丙, 丁개인과 형제로 특수관계
丙개인	16.6%	16.6%	A법인 감사(특수관계)	乙, 丁개인과 형제로 특수관계
丁개인	16.6%	16.6%	특수관계 없음	乙, 丙개인과 형제로 특수관계
A법인	0%	50.0%	A법인 본인	乙, 丙개인과 특수관계
합 계	100.0%	100.0%		



A 회신내용

- 가. 「지방세법」 제22조제2호에서 과점주주(주주 또는 유한책임사원 1인과 그와 대통령령이 정하는 친족 기타 특수관계에 있는 자들의 소유주식의 합계 또는 출자액의 합계가 당해 법인의 발행주식 총수 또는 출자총액의 100분의 50을 초과하는 자들을 말한다. 이하 같다)라고 규정하고 있고, 같은 법시행령 제6조제1항에서 법 제22조 제2호에서 “대통령령이 정하는 친족 기타 특수관계에 있는자”라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 자를 말한다고 규정하며 그 제9호에서 사용인 기타 고용관계에 있는자, 그 제11호에서 주주 또는 유한책임사원이 개인인 경우에는 그 주주 또는 유한책임사원과 그와 제1호 내지 제10호의 관계에 있는 자들의 소유주식수 또는 출자액(이하 “소유주식수 등”이라 한다)의 합계가 발행주식 총수 또는 출자총액(이하 “발행주식총수 등”이라 한다)의 100분의 50 이상인 법인, 그 제12호에서 주주 또는 유한책임사원이 법인인 경우에는 그 법인의 소유주식수 등이 발행주식총수 등의 100분의 50 이상인 법인(정부가 주주인 경우에는 정부를 제외한다)과 소유주식수 등이 해당법인의 발행주식총수 등의 100분의 50 이상인 법인(정부가 주주인 경우에는 정부를 제외한다) 또는 개인이라고 규정하고 있으며, 「지방세법」 제105조제6항에서 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 본다. 다만, 법인설립시에 발행하는 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있습니다.
- 나. 귀 문 乙 · 丙개인을 기준으로 특수관계 여부를 판단할 경우 乙 · 丙개인과 A법인 관계에 특수관계가 성립되는지 여부와 관련하여 과점주주는 「지방세법」 제22조제2호 소정의 형식적 요건을 갖추고 당해 과점주주가 법인의 운영을 실질적으로 지배 할 수 있는 지위에 있음을 요하므로, 乙 · 丙개인이 A법인의 대표이사 및 감사로 乙 · 丙개인 · A법인이 대상법인에 대한 실질적인 지배력이 있으므로 특수관계가 아니라고 볼 수는 없을 것입니다. 다만, 이 건의 경우 과세요건이나 비과세요건 또는 조세감면 요건을 막론하고 조세법률의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석 될 것이고 합리적 이유없이 확장해석하거나 유추해석 할 수 없으며, 대상법인에 대하여 신규로 주식을 취득한 A법인에 있어 乙 · 丙개인은 A법인의 임원으로 재직하고 있으므로 A법인의 입장에서는 乙 · 丙개인이 사용인 기타 고용관계에 있다고 볼 수 있지만, A법인의 임원인 乙 · 丙개인의 입장에서는 A법인을 乙 · 丙개인의 사용인이나 고용관계에 있는 자라고 할 수는 없을 것으로

로 乙 · 丙개인을 기준으로 특수관계 여부를 판단할 경우 乙 · 丙개인과 A법인과의 관계에서 특수관계가 성립된다고 볼 수 없을 것으로 사료되나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실관계 등을 조사하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-5116, 2010. 10. 27.】

11. 공장이전 관련 유예기간 경과에 대한 정당한 사유 여부



대도시안에서 공장을 영위하는 자가 대도시외의 지역으로 공장을 이전하면서 토지의 취득일로부터 6월이 경과한 후, 공장용 건축물을 착공한 경우 인 · 허가권자의 보완요구 등이 정당한 사유에 해당하는지 여부



- 가. 지방세법 제275조 제1항에서 “대도시내에서 공장시설을 갖추고 사업을 영위하는 자가 그 공장을 폐쇄하고 대도시외의 지역으로서 공장설치가 금지되거나 제한되지 아니한 지역으로 이전한 후 당해 사업을 계속 영위하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다”라고 규정하고 있고
- 나. 조세법률주의의 원칙상 과세요건이나 비과세요건 또는 조세감면의 요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 합리적인 이유없이 확장해석하거나 유추 해석하는 것은 허용되지 아니하며, 특히 감면요건규정 가운데 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에도 부합한다(대법원2003.1.24 선고 2002두9537 판결 등 참조) 할 것으로
- 다. 감면조항인 지방세법의 문리해석상 공장의 지방이전에 따른 감면 대상이 되는 부동산의 범위는 “공장의 설치가 금지되거나 제한되지 아니한 지역”으로 감면대상을 한정하고 있고, 법인이 협약 체결(MOU)을 하여 공장부지로 취득한 이 사건 토지는 취득당시 공부상 염전 및 담인 농지(관리지역, 농림지역)로서, 공장설치를 위해서는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의하여 산업형 제2종 지구단위계획 및 도시계획결정이 선행되어야 하며, 이 사건 토지를 취득할 당시에 법인은 이러



한 장애사유를 인지하였거나 조금만 주의를 기울였더라면 그러한 장애사유의 존재를 쉽게 알수 있었던 상황에서 부동산을 취득하였음을 알 수 있고,

라. 법인은 2006.2.23일 공개입찰 방식으로 이 사건 토지를 취득하고 다음날 과세관청에 취득세 등을 자진신고 납부한 후 3년 3개월이 경과한 2009.5.27일 공장을 착공하면서 기 자진신고 납부한 취득세 등에 대하여 지방세법시행령 제114조의3 제4호 단서 규정인 “정당한 사유”를 원인으로 부과취소 신청하였는 바, 당해 법인이 취득한 이 사건 토지는 공장의 지방이전에 따른 감면 법인의 유예기간 경과에 대한 “정당한 사유” 판단 유무에 앞서 지방세법에서 감면대상으로 규정하고 있는 “공장설치가 금지되거나 제한되지 아니한 지역”에 해당하지 않으므로 원천적으로 감면대상이 되지 않으며, 비록 지방자치단체장(군수)이 공장유치를 통하여 지역의 경제기반 확충을 통한 경제의 활성화 및 지역균형발전을 도모하기 위하여 건설협약서(MOU)를 체결하여 지방자치단체의 지방이전기업유치에 대한 재정자금 지원금 등 국가보조금을 지원하였다 하더라도 별도 세제감면 규정이 없는 한 감면대상에 해당하지 않는다고 사료되나 이에 해당여부는 과세권자가 사실관계 등을 종합적으로 고려하여 판단할 사항입니다. 【지방세운영과-5118, 2010. 10. 27.】

12. 한국지역난방공사 집단에너지 공급시설 취득세 과세대상 여부

Q 질의내용

- ① 집단에너지 열원시설 구내에 위치한 순환펌프(공급 및 회수펌프, 연결배관 포함) 및 변전시설이 취득세 과세대상에 해당되는지 여부
- ② 집단에너지시설 중 열수송관의 취득시기를 준공검사일로 볼 것인지 사실상 사용일로 볼 것인지 여부

A 회신내용

가. 「지방세법」 제104조에서 취득세에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다고 규정하며 그 제4호에서 건축물이란 「건축법」 제2조제1항제2호의 규정에 의한 건축물(이와 유사한 형태의 건축물을 포함한다)과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레져시설, 저장시설,

질의회신

도크시설, 접안시설 · 도관시설, 급 · 배수시설, 에너지공급시설, 그 밖에 이와 유사한 시설(이에 부수되는 시설을 포함한다)로서 대통령령이 정하는 것을 말한다. 그 제8호에서 취득이란 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수, 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 기타 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상 · 무상을 불문한 일체의 취득을 말한다. 그 제10호에서 개수란 「건축법」 제2조제1항제9호의 규정에 의한 대수선과 건축물에 부수되는 시설물중 대통령령이 정하는 시설물의 1종 이상을 설치하거나 수선하는 것을 말한다고 규정하고 있고, 같은 법시행령 제75조의2 법 제104조제4호에서 “대통령령이 정하는 것”이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 시설물을 말한다고 규정하며 그 제4호에서 도관시설(연결시설 포함한다)이란 송유관, 가스관, 열수송관, 그 제5호에서 급 · 배수시설이란 송수관(연결시설을 포함한다), 급 · 배수시설, 복개설비라고 규정하고 있으며, 같은 법시행령 제73조 제4항에서 건축허기를 받아 건축하는 건축물에 있어서는 사용승인서 교부일(사용승인서 교부일이전에 사실상 사용하거나 임시사용승인을 받은 경우에는 그 사실상이 사용일 또는 임시사용승인일)을 취득일로 보고, 건축허가를 받지 아니하고 건축하는 건축물에 있어서는 그 사실상의 사용일을 취득일로 본다고 규정하고 있으며, 같은 법시행령 제76조에서 법 제104조제10호에서 “대통령령이 정하는 시설물”이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 시설물을 말한다고 규정하며 그 제8호에서 구내의 변전 · 배전시설이라고 규정하고 있습니다.

나. 「집단에너지사업법」 제2조에서 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다고 규정하며, 그 제1호에서 “집단에너지”란 많은 수의 사용자를 대상으로 공급되는 열 또는 열과 전기를 말한다. 그 제5호에서 “집단에너지시설”이란 집단에너지의 생산,수송,분배 또는 사용을 위한 시설로서 공급시설과 사용시설을 말한다. 그 제6호에서 “공급시설”이란 집단에너지의 생산,수송 또는 분배를 위한 시설로서 사업자의 관리에 속하는 시설을 말한다. 그 제7호에서 “사용시설”이란 집단에너지의 사용을 위한 시설로서 사용자의 관리에 속하는 시설을 말한다고 규정하고 있고, 같은 법 제9조제1항에서 사업을 하려는 자는 공급구역별로 지식경제부장관의 허가를 받아야 한다. 그 허가받은 사항 중 지식경제부령으로 정하는 사항을 변경할 때에도 또한 같다고 규정하며, 같은 법 제23조제1항에서 사업자는 공급시설의 설치공사나 변경공사를 한 경우에는 지식경제부령으로 정하는 바에 따라 그 공사의 공정별로 지식경제부장관의 검사를 받아 합격한 후에 이를 사용하여야 한다고 규정하고 있으며, 같은 법시행규칙 제2조에서 「집단에너지사업법」 제2조제6호의 공급시설중 열의 생산,수송 또는 분배를 위한 공급시설(이하 “열공급시설”이라 한다)은 다음 각 호와 같이 구분한다고 규정하며 그 제2호에서 열수송시설이란 물, 증기 기타 열매체를 수송 또는 분배하는 기



기 및 그 부속기기로서 다음 각 목의 시설 그 가목 열수송관(열원시설 및 법 제2조제7호의 사용 시설안의 배관을 제외한다.) 그 나목 순환펌프 그 다목 기타열의 수송 또는 분배와 관련이 있는 설비라고 규정하고 있습니다.

다. 검토결과

① 집단에너지 열원시설 구내에 위치한 순환펌프(공급 및 회수펌프, 연결배관 포함)가 취득세 과세대상에 해당되는지 여부

「지방세법시행령」 제75조의2 제4호에서 열수송관은 취득세 과세대상 건축물이라고 규정하고 있고, 「집단에너지사업법시행규칙」 제2조 제2호 열수송시설 중 가목에서 열수송관이란 열원 시설 및 집단에너지의 사용을 위한 시설로서 사용자의 관리에 속하는 시설은 제외한다고 규정하고 있으며, 나목에서 순환펌프를 열수송관과 구분하여 규정되어 있음.

열원시설 구내에 위치한 순환펌프는 열원시설에서 생산 가열된 열(증기, 120도)을 열수송관을 통해 사용자시설에게 전달(물, 60도)하고, 그 사용된 물을 다시 열원시설에 회수하는 역할을 하는 동력 장치로서, 동력을 움직여서 일정한 일을 하게 만든 도구로써 일정한 장소에 고정된 것과 그 기계의 작동에 필수적인 부대설비는 기계장치로 볼 수 있어 취득세 과세대상에 해당되지 않을 것으로 판단됨(대판 2001두1744, 2001.12.24 참조)

아울러 열공급시설을 구분하는 「집단에너지사업법시행규칙」에서 열원을 생산하는 시설내의 열수송관 및 순환펌프를 열수송관으로 보고 있지 않으므로, 집단에너지 열원시설 구내에 위치한 순환펌프(공급 및 회수펌프, 연결배관 포함)는 취득세 과세대상인 열수송관에 해당되는지 않는 것으로 판단됨

② 집단에너지 열원시설 구내에 위치한 변전시설이 취득세 과세대상에 해당되는지 여부

「지방세법시행령」 제76조의 취득세 과세대상 변전시설은 건축물에 부속되어 부합물이나 종 물 등으로서 그 건축물 자체의 경제적 효용을 증가시키는 설비 등을 의미하므로, 전력을 공장 등에서 생산시설 가동을 위하여 설치한 변전시설은 과세대상에 해당되지 않고(대판 74누181, 1976.2.4 참조), 공장의 사무실 및 공장건물의 조명용 등 건물의 유지관리에 사용할 목적으로 설치한 변전시설은 건물자체의 효용가치를 증대시키는 건물의 부대시설로서 과세대상이 됨.

따라서, 해당 집단에너지 시설구내 변전시설 중에서 생산시설에 사용되는 변전시설은 취득세 과세대상으로 볼 수 없고, 해당 건물의 유지관리에 사용되는 변전시설은 취득세 과세대상으로 볼 수 있을 것으로 판단됨

③ 집단에너지시설 중 열수송관의 취득시기를 준공검사일로 볼 것인지 사실상 사용일로 볼 것인

질의회신

지 여부

「지방세법시행령」 제73조 제4항에서 건축허가를 받아 건축하는 건축물에 있어서는 사용승인서 교부일을 취득일로 보고, 건축허가를 받지 아니하고 건축하는 건축물에 있어서는 그 사실상의 사용일을 취득일로 본다고 규정하고 있음.

“건축허가를 받아 건축하는 건축물”에는 건축법상 허가만을 의미하는 것이 아니라 다른 법에 허가 등을 받는 경우에도 “건축허가를 받아 건축하는 건축물”에 준하는 것으로 해석함이 상당하고, 그 취득시기 역시 위 규정에 따라 정해지는 것이라고 할 것임(대판 2009두5343, 2009.9.10 참조)

열수송관 사업을 하는 자는 공급구역별로 지식경제부장관의 허가를 받도록 규정되어 있고, 그 사업자는 공급시설의 설치공사나 변경공사를 한 경우에는 그 공사의 공정별로 지식경제부장관의 검사를 받아 합격한 후에 사용하도록 규정되어 있음.

따라서, 열수송관의 설치가 건축허가 대상이 아니라고 하더라도 열사용공사를 완료하고 지식경제부장관으로부터 사용허가를 받은 날이 취득의 시기에 해당되는 것으로 판단됨

- ④ 다만, 위의 사항에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실관계 등을 사실조사하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-5117, 2010. 10. 27.】 ☁

