

사치성재산에 대한 지방세 중과제도 해설(Ⅲ)

김 한 기

행정자치부 세제담당관실 서기관

목 차

- I. 奢侈性財産에 대한 重課稅 制度 概念
- II. 奢侈性財産의 重課範圍
 1. 골프장
 - 가. 중과세 대상 골프장
 - 나. 골프장에 대한 중과세의 위헌성 여부
 - 다. 세목별 중과세 및 일반과세 범위
 2. 別莊
 - 가. 개념
 - 나. 별장의 판단기준
 - 다. 별장의 부속토지 범위
 - 라. 별장에 대한 중과 제외지역
 3. 高級娛樂場
 - 가. 개념
 - 나. 고급오락장의 범위
 - 다. 영업 형태별 고급오락장 판단 기준
 - 라. 세목별 중과세율 적용방법
 4. 高級住宅
 - 가. 고급주택의 개념 및 중과의 입법취지
 - 나. 고급주택 기준의 변천과정
 - 다. 용도별 고급주택의 판단기준
 - 라. 증·개축 및 용도변경 등에 따른 형태별 고급주택 판단기준
 5. 高級船舶
- III. 賦課徵收方法 등

다. 영업 형태별 고급오락장 판단기준

지방세법상 중과세 대상인 고급오락장에 관하여 주요다툼의 대상이 되는 것은 임차인이 건물소유자의 동의없이 고급오락장을 설치한 경우 건물 소유자에게 취득세 등을 중과하는 것이 적법한지 여부 및 룸살롱 등 고급오락장으로 허가는 득하였으나 휴업 등으로 영업행위를 하지 아니하는 경우 중과 대상에 해당되는지 여부 등이므로 이들 주요다툼의 대상이 되는 고급오락장 운영형태를 유형별로 분류하여 살펴보고자 한다.

(1) 임차인이 건물소유자의 동의없이 고급오락장 설치

사치성재산이라 불리우는 별장, 고급오락장, 회원제골프장, 고급주택 등에 대하여 취득세 등을 중과하는 입법취지는 경제적 낭비의 방지, 사치풍조의 억제 및 가용토지의 효율적 활용 등에 있다고 할 것이므로 중과

대상인 고급오락장은 부동산 소유자가 고급 오락장을 직접 설치하는 경우뿐만 아니라 명시 또는 묵시의 동의 아래 제3자에 의하여 고급오락장이 설치되더라도 그 건축물 소유자에게 중과세 하게된다. 그러나 임차인이 부동산 소유자의 의사에 반하여 고급오락장을 설치한 경우 부동산 소유자가 명도소송을 제기하는 등 업소폐쇄를 위한 적극적이고 강력한 조치를 하여 고급오락장을 폐쇄조치 시켰다면 중과세 대상에 해당하지 아니한다고 하겠으나 그와 같은 적극적인 조치를 하였음을 입증할 책임은 납세의무자에 있다고 보아야할 것이다.

(가) 임차인이 고급오락장을 설치한 경우 중과세 대상으로 본 사례

① 제3자가 고급오락장용 토지로 변경한 경우 중과대상이 됨(대법원 1987.6.23.선고, 85누10 판결)

구 지방세법 제112조의2 제1항은 토지를 취득한 자가 2년 이내에 그 토지를 고급오락장용 토지로 변경하여 사용한 때에는 처음부터 고급오락장용 토지를 취득한 것과 같이 보고 고급오락장용 토지로 변경한 취득자에게 고급오락장용 토지로서 중과세율을 적용하여 추징하는 것이므로 취득일로부터 2년 이내에 그 취득자가 직접 당해 토지상에 고급오락장을 설치하는 경우에는 물론 그로부터 사용승락을 받은 제3자가 이를 설치하는 경우에도 취득자는 중세율에 의한 추징을 면할 수 없다.

② 임차인이 고급오락장을 설치한 경우 업소폐쇄를 위한 적극적인 조치를 아니한

경우 중과대상이 된다(대법원 1993.1.26.선고, 92누5621 판결).

임차인들이 건물용도에 반하는 무허가유흥음식점을 계속함에 서너차례에 걸쳐 형식적인 시정명령이나 계약해제통보만을 하고 명도집행이나 사직당국에의 고발 등 위 업소폐쇄를 위한 적극적이고도 강력한 조치를 취한바 없이 1991.2. 사직당국에 의하여 적발될 때까지 3년이 넘도록 위와 같은 영업을 계속하게 한 사실을 인정하였는 바, 사실관계가 이와 같다면 위 ○○빌딩과 ○○빌딩 지하층은 취득 후 5년 이내에 지방세법 제112조의2제1항에서 정한 중과세대상이 되는 호화오락실이 설치되었다 할 것이며, 최초의 임차인이 원고의 승낙없이 이를 설치하였다 하더라도 그 임대차관계 종료후 위와 같이 용도변경된 것을 시정하지 아니하고 그대로 그 후의 임차인에게 다시 임대하여 호화오락장이 설치되어 있는 채로 사용수익을 하게 하였다면 이후에는 원고에게 책임지을 수 없는 제3자의 무단용도변경이라고 할 수도 없어 이는 취득세를 중과세할 위 지방세법 제112조의2제1항에 해당한다고 할 것이다.

③ 임차인이 무단으로 디스코클럽을 개설하여도 건물 소유자에게 중과세 된다(서울고등법원 1991.10.29.선고, 91구6742 판결).

무도유흥음식점 등 고급오락장용 건축물에 대하여 중과세율을 적용하려면 그것이 재산세 중과 기준일 현재 사실상의 현황에 의하여 무도유흥음식점으로서의 실체를 갖추어 그 사치성 용도에 현실적으로 사용되고 있으면 족하고 반드시 그 사용주체가 건

물의 소유자임을 요한다거나 영업허가 등을 받아서 합법적으로 영업을 하고 있을 것을 요하는 것은 아니므로, 건물의 임차인이 건물 소유자의 의사에 반하여 건물의 용도를 무단 변경하여 무허가로 무도유흥음식점으로서의 고급오락장인 디스코클럽을 개설하여 영업하고 있다 하더라도 위 건물소유자에 대하여 재산세를 부과함에 있어서는 위 건물을 지방세법 제188조제1항제2호(2)목 소정의 고급오락장용 건축물로 인정하여 중과세율을 적용하여야 한다.

④ 목시의 동의아래 제3자에 의해 고급오락장이 설치된 경우 중과대상이 된다(서울고등법원 1984.12.19.선고, 84구566 판결).

구 지방세법(1984.12.24. 법률 제3757호로 개정되기 전의 것) 제112조의2제1항에 의하면 토지를 취득한 후 2년 이내에 고급오락장 등으로 된 때에 중세율에 의한 취득세를 추징한다고 규정되어 있는바, 이는 당해 토지의 취득자가 그 토지에 고급오락장 등을 직접 설치하는 경우뿐만 아니라 취득 후 2년 이내에 명시 또는 목시의 동의아래(취득자의 의사에 반하지 않는 한) 제3자에 의하여서 고급오락장 등이 설치되더라도 마찬가지다.

(나) 임차인이 고급오락장을 설치한 경우 중과대상으로 보지 않은 사례

① 고급오락장 설치를 용인하였다고 볼 만한 특별한 사정이 없는 한 중과할 수 없다(대법원 1993.6.8.선고, 92누13271 판결).

건물을 임차받은 자가 취득자의 의사에 기하지 아니하고 고급오락장을 설치한 경우

에는 취득자가 추인하거나 시설을 그대로 유지하여 경제적인 이익을 누리는 등 설치를 용인하였다고 볼 만한 특별한 사정이 없는 한 취득자에게 중세율에 의한 취득세를 추징할 수 없다.

② 불법점유하는 자가 고급오락장을 설치한 경우 추징할 수 없다(대법원 1988.4.25.선고, 87누823 판결).

지방세법 제112조의2제1항에 의하면 토지나 건축물의 취득일로부터 5년 이내에 그 취득자가 직접 당해 토지나 건축물에 고급오락장을 설치하는 경우나 그로부터 사용승락을 받은 제3자가 이를 설치하는 경우에 그 취득자는 중세율에 의한 추징을 면할 수 없다고 할 것이나, 당해 토지나 건축물을 불법점유하는 자가 취득자의 의사에 기하지 아니하고 고급오락장을 설치하는 경우에는 취득자에게 중세율에 의하여 취득세를 추징할 수는 없다.

③ 임차인이 건축물소유자의 도장을 도용하여 고급오락장의 설치 등을 하였다면 중과대상으로 볼 수 없다(행정자치부 2001.5.28. 행심 제2001-268호).

2001.11.30. 이 사건 건축물의 임차인 박○○가 유흥주점을 운영하기 위해 용도변경을 신청하자 청구인의 건물관리대리인 조○○이 임의로 용도변경 신청을 허락한 사실을 청구인이 인지하고, 같은 날에 용도변경 신청 취하서를 접수하여 처리한 점과 그 후 임차인 박○○가 스스로 인정하고 있는 바와 같이 2001.1.16. 박○○가 인장을 도용하여 용도변경을 신청한 사실과, 청구인은 이를 인지한 즉시 임차인에게 영업장을 폐쇄

하도록 요구하면서 출입문의 잠금장치를 교체하였고, 2001.2.5. 인장도용건에 대하여 법적 절차를 밟겠다는 의사를 내용증명으로 발송하는 등의 일련의 과정을 미루어 볼 때, 이 사건 건축물주인인 청구인의 의사에 기하여 고급오락장 설치를 위해 용도변경이 이루어졌다고 보기 어렵다 할 것이므로 청구인에게 중과세율에 의한 취득세를 추징할 수 없다.

(2) 휴업상태의 고급오락장의 중과대상 판단

고급오락장 설치허가를 득한 후 휴업상태에 있는 경우 중과세 대상 여부에 관한 사례로는 고급오락장으로 실제 영업을 하다가 일정기간 휴업을 하는 경우와 고급오락장으로 영업허가는 득하였으나 실제영업에 착수조차하지 아니한 경우로 나누어 볼 수 있다. 고급오락장으로 설치허가를 득하고 영업을 하다가 고급오락장 시설을 철거하지 아니하고 그대로 둔 채 휴업을 한 경우는 고급오락장으로서의 실체를 갖추고 있는 한 언제든지 영업행위를 할 수 있으므로 중과대상이 된다고 하겠다. 그러나 영업허가만 득하고 실제 영업에 착수하지 아니하였다면 고급오락장으로서 요건을 아직 충족하였다고 볼 수 없으므로 중과세 대상에 해당하지 아니한다고 보아야 할 것이다.

(가) 휴업중인 고급오락장이 중과세 대상이 된다고 본 사례

① 휴업중인 무도유흥음식점의 기본시설이 존치되어 있다면 중과세율 적용대상이

된다(대법원 1990.1.25선고, 89누3922 판결).

무도유흥음식점 영업을 휴업중에 있었다라도 그 영업허가를 계속 유지하기 위하여 무도장 등 기본시설을 존치하여 둔 채 휴업 신고를 계속하여 왔다면, 그 건물의 사실상의 현황이 무도유흥음식점 영업장소로서의 실체를 구비하고 있는 것으로서, 구 지방세법(1986.12.31. 법률 제3876호로 개정되기 전의 것) 제188조제1항제2호(2)목, 제3항, 같은법시행령(1989.8.24. 대통령령 제12783호로 개정되기 전의 것) 제142조제1항제2호(4)목, 같은법시행규칙 제78조의4제1항제8호 소정의 고급오락장용 건축물이라고 보아야 할 것이므로, 그 건축물과 부속토지에 대하여는 위 지방세법 제188조제1항제1호(2)목과 제2호(2)목의 소정의 중과세율을 적용한 재산세를 부과하여야 한다.

② 카바레 영업을 하다 휴업중인 건물은 중과대상에 해당된다(대법원 1985.8.20.선고, 85누263 판결).

건축물 과세대장에 고급오락장용 건축물로 등재되어 있고 그 건물현황이 무도유흥음식점 영업장으로서의 실체를 구비하고 있는 이상 설사 무도유흥음식점영업이 일시 휴업중에 있다 하더라도 고급오락장용 건축물임에는 변함이 없다.

③ 영업정지 처분을 받았다 하더라도 실체를 갖추고 있으면 고급오락장으로서 중과대상에 해당된다(행정자치부 2002.1.28. 행심 제2002-38호).

청구인은 취득 당시 이 사건 부동산의 고급오락장이 영업정지 상태에 있었으므로 고

급오락장에 해당되지 않는다고 주장하지만, 이 사건 부동산은 청구의 송○○이 ○○○ 나이트라는 상호로 유흥주점 영업을 하던 건축물로서, 청구인이 이 사건 부동산을 취득하기 이전에 처분청이 2001.4.13.부터 2개월 영업정지 처분을 한 사실은 있으나, 이 사건 부동산이 영업정지기간이 지난 후에는 언제든지 무도유흥주점 영업을 할 수 있는 실체를 그대로 갖추고 있었고, 현재 무도유흥주점 영업을 하고 있는 사실을 볼 때, 일시적으로 영업정지 처분을 받았다고 하여 고급오락장에 해당되지 않는다고 볼 수는 없다 하겠으므로 이에 대한 청구인의 주장도 받아들일 수 없다 하겠다.

④ 휴업상태에서 유흥주점으로서 실체를 구비하고 있다면 중과대상에 해당된다(행정자치부 2000.6.27. 행심 제2000-547호).

이 건 영업장은 처분청으로부터 1999.6.3.부터 1999.6.9.까지, 1999.8.4.부터 1999.8.18.까지 2회에 걸쳐 영업시설 일부 멸실사유로 영업정지처분을 받은 사실 등을 종합해 볼 때, 이 건 쟁점건축물은 1999년도 종합토지세 과세기준일(6.1.) 현재 유흥주점영업장으로서의 실체를 구비하고 있었던 사실이 분명하다 할 것인 바, 유흥주점 영업을 휴업한 상태에 있다 하더라도 그 건물현황이 유흥주점으로서의 실체를 그대로 존치하고 있다면 고급오락장으로 보아야 한다.

(나) 영업허가는 득하였으나 유흥주점 영업을 개시하지 아니하였다면 중과세 대상에 해당되지 아니한다고 본 사례(감사원 2001.3.20. 감심 2001 제28호).

2000.5.1. 현재 이 건 건축물 중 5층 481.69㎡에서는 유흥접객원을 두고 영업을 한 사실이 인정되나 나머지 6·7·8·9층에 대해서는 이 사건 부과처분일인 2000.4.12. 현재까지 실제 영업을 하지 아니하고 공실 상태로 있음을 확인 할 수 있다. 고급오락장에 해당하는지 여부를 판단하는 기준은 영업허가를 받았는지 여부를 묻지 아니하고 현황에 따라 판단하여야 한다. 그런데 이 사건 건물 중 6·7·8·9층은 반영구적으로 구획된 객실을 갖추고 있고 유흥주점의 영업허가를 받았으나 실제로 유흥주점 영업을 개시하지 않았으므로 위 법에서 규정하고 있는 취득세 중과 대상인 고급오락장의 법률적 요건을 모두 충족한다고 볼 수는 없다. 따라서 이 사건 부동산의 전체를 고급오락장으로 보아 이 사건 부과처분을 한 것은 잘못이라 하겠다.

(3) 영업허가는 존속하나 고급오락장 시설이 철거된 경우 중과대상여부

고급오락장으로서 영업허가를 득한 후 폐업신고를 하지 아니하여 영업허가가 존속하고 있다고 하더라도 취득시 고급오락장 시설이 모두 철거되고 없었다면 이는 고급오락장으로서 실체를 갖추고 있지 못하므로 현황과세의 원칙에 의하여 중과세 대상인 고급오락장을 취득한 것으로 볼 수 없다고 하겠다. 대법원판례(대법원 1992.9.22. 92누 930) 및 행정자치부 심사결정례에서도 영업장소가 철거되어 실체가 없다면 중과요건을 충족하지 못한 것으로 보고 있다.

<관련사례>

① 건물 취득시 고급오락 영업을 재개할 상황이 아니었다면 중과대상에 해당되지 아니한다(대법원 1992.9.22.선고, 92누930 판결).

지방세법시행령 제86조의3제1호(3)목 규정을 들어 고급오락장이 허가업소일 경우 그 취득시기를 그 영업허가를 받은 날로 보고 있는데 미루어 폐업시기도 영업허가가 취소된 날로 보아야 한다는 것이나 위 규정에서 영업허가를 받은 날이란 것도 당해 건물이 고급오락장이 된 것을 전제로 하는 것이므로 위에서 본 이 사건의 사실관계에 나타난 것처럼 건물취득당시 고급오락장의 관련 당사자들이 이를 폐쇄하기로 하여 그 시설이 모두 철거되고 그 곳에서 영업을 재개할 상황이 아닌 경우에는 비록 영업허가가 일시 존속하고 있었다고 하더라도 위 규정을 들어 고급오락장을 취득하였다고 할 수는 없다 할 것이다.

② 건물 취득 후 즉시 유흥주점시설을 철거하였다면 중과대상에 해당되지 아니한다(행정자치부 2000.11.28. 행심 제2000-841호).

이 건 유흥주점의 내부 변경공사일이 정확하게 언제인지를 알 수는 없지만, 처분청 담당공무원의 안내에 따라 취득일부터 약 1개월 이내에 유흥주점의 내부 칸막이를 모두 철거하고 일반음식점영업장으로 사용하고 있다고 보여지고, 청구인이 이 건 건물을 취득한 후에도 계속 고급오락장으로 사용할 의사가 없었던 점은 분명하다 하겠는 바, 비록 취득세는 취득당시 당해 물건의 현황에 의하여 과세하는 것이 원칙이라 하겠으나, 고급오락장에 대해서 취득세를 중과세하는

취지가 고급오락장의 설치운영을 억제하려는 데 있는 점을 보면, 취득 후 즉시 고급오락장을 적극적으로 폐쇄한 경우까지 취득세를 중과세하는 것으로 해석하는 것은 무리라 하겠다.

(4) 토지 위에 제3자가 고급오락장을 설치한 경우 중과대상 여부

토지소유자와 그 지상의 고급오락장 소유자가 다른 경우 지상의 건축물은 고급오락장으로 중과세 대상이 당연히 되겠지만 소유자가 다른 그 건축물 부속토지가 중과세 대상이 되는지 여부가 다툼의 대상이 될 수 있으나, 지방세법상 중과세 대상 고급오락장은 토지와 지상건물이 동일인의 소유에 속할 것을 중과세 요건으로 하고 있지 아니하므로 고급오락장용 건물과 토지소유자가 다르다하더라도 지상건물이 고급오락장에 해당하면 그 부속토지도 고급오락장용 토지에 해당되어 중과세 대상이 된다.

<관련사례>

◆ 지상건물이 고급오락장에 해당되면 소유자가 다른 그 부속토지도 중과세 대상이 된다(대법원 1986.7.8.선고, 86누271 판결).

원고소유의 토지 244.5평 지상에 건립된 지하 1층, 지상 3층의 건물 중 3층 부분을 소외 박〇〇이 1982.4.24.부터 고급오락장인 카바레로 사용하고 있다면 원고소유의 대지 중 건축물 연면적에 대한 고급오락장용 건축물(3층)면적의 비율에 해당하는 토지는 위 지방세법 제188조제1항제1호(2)목에 의하여 중과대상이 된다 할 것이고, 토지와 지상건물이 동일인의 소유에 속할 것을 중과

세 요건으로 하고 있지 아니하므로 고급오락장용 건물인 3층이 토지소유자인 원고의 소유가 아니라 소외 박○○의 소유에 속한다 하여 중과세 대상에 해당하지 않는다고 볼 이유가 못된다.

(5) 동일 건물내 고급오락장 장소 이전시 중과대상 여부

「집합건물의소유및관리에관한법률」을 적용받는 건물(구분 소유권의 목적이 되는 건물)이 아닌 부동산을 취득한 후 그 중 일부를 고급오락장으로 사용하다가 영업장면적의 증감없이 층이나 위치를 달리하여 고급오락장으로 사용한다면 별도의 취득세 과세요건이 성립된 것으로 볼 수 없어 취득세 중과세 대상에 해당되지 아니한다 하겠으나, 구분소유권의 목적이 되는 건물로 고급오락장 장소를 이전하였거나 건물을 증축하여 고급오락장 장소를 이전하였다면 이는 새로운 취득세 중과세 요건이 충족되었다 하겠으므로 취득세 중과대상에 해당된다고 하겠다.

<관련사례>

① 기존 고급오락장을 폐쇄한 후 증축된 건물로 이전한 경우 중과대상에 해당된다(서울고등법원 1981.4.1.선고, 80구585 판결).

일반재산이 아닌 고급오락장 등 사치성 재산에 대하여는 그 취득(신축)을 되도록 억제하려는 정책적 목적에서 이에 중과세하려는 것이 입법취지라 할 것이니, 위와 같이 원고가 지하 1층의 일부를 오락장 용도로 하여 증축허가를 받아 기존오락장 건물과 다른 새로운 건물을 신축하였다면 그 사실만으로도 취득세중과요건이 충족되었다 할

것인데다가, 기존의 고급오락장을 폐쇄한 후 별동으로 증축된 건물의 일부로 이전한 이상, 당해 건물부분은 바로 고급오락장으로써 새로이 취득한 것이라 할 것이고, 또한 고급오락장의 장소이전허가는 업종의 허가내용 변경에 불과한 것이기 때문에 어떤 건물을 고급오락장으로 사용하기 위하여 취득했느냐에 따라 부과되는 취득세와는 별개의 문제로 보아야 할 것이므로 건물의 용도현황에 의하여 위 카지노장·스랏트머신장은 중과취득세부과대상이 된다고 아니할 수 없다.

② 구분소유권의 목적이 되지 않는 동일 건물내 본점 장소 이전시 취득세 중과대상에 해당되지 않는다(감사원 2000.1.11. 감심 2000-제7호).

법인인 청구인이 과밀억제권역에 속하는 서울특별시 내에서 부분이 구분소유권이 목적이 되는 건물이 아닌 이 사건 건물과 이 사건 토지를 취득한 후 그 지상 5층을 중과세율에 의한 취득세액을 납부하고 본점의 사무소로 사용하다가 1997.5.1. 위 5층 면적과 같은 면적의 동일 건물 지상 6층으로 그 사무소를 이전하고 위 5층은 종전 6층의 용도로 전환하였다는 것이니 이는 본점의 사무실을 면적의 증감없이 층이나 위치를 달리하여 사용한 경우에 해당한다고 할 것이고 이것이 과밀억제권역 안에서 인구유입과 산업집중을 새삼스럽게 유발시킨 것이라고 볼 여지도 없다 할 것이므로 청구인의 이 사건 건물 지상 6층에 대한 위와 같은 사용을 가리켜 취득세의 중과세 대상이 된 경우라고는 볼 수 없다고 하겠다.

(6) 건축물 일부를 고급오락장으로 사용하는 경우 초과범위

고급오락장이 건물의 일부에 시설된 경우 초과세율을 적용할 고급오락장의 범위는 지방세법시행령 제84조의3제3항 후단의 규정(건축물부속토지의 안분방법)을 준용하여 고급오락장과 타용도 전용으로 사용되는 부분을 제외한 건물의 전체 공동면적에 대하여는 고급오락장과 타용도 전용으로 사용되는 각 부분의 면적 비율로 전체 공용면적을 고급오락장 과세면적으로 안분 산정하고, 이 때 건물전체 공용면적의 범위는 고급오락장과 타용도에 공용으로 이용되는 공용면적만을 의미한다 하겠으므로 초과대상 공용면적은 고급오락장의 위치, 구조와 건물의 사용실태 등을 종합하여 고급오락장에 공용으로 이용되는 부분만을 전용면적비율로 안분산정 한다.

<관련사례>

① 고급오락장이 건물일부에 시설된 경우 초과대상 면적산정방법(대법원 1997.4.11.선고, 97누1426 판결)

고급오락장이 건물의 일부에 해당되는 경우 초과세율을 적용할 고급오락장의 범위에 관하여는 지방세법령상 아무런 규정이 없으므로, 같은법시행령규칙 제46조의2제2항을 준용하여 고급오락장이 건물의 일부에 시설된 경우 고급오락장과 타용도로 전용, 사용되는 부분을 제외한 건물의 전체 공용면적에 대하여는 고급오락장과 타용도로 전용, 사용되는 부분의 면적 비율로 전체 공용면적을 고급오락장 과세면적으로 안분 산정하고[그 계산방법은 {고급오락장 과세면적=

고급오락장 전용면적+건물전체 공용면적× 고급오락장 전용면적÷ 건물전체 전용면적(건물전체 면적-건물전체 공용면적)}임], 이 때 건물전체 공용면적의 범위는 고급오락장의 위치, 구조와 건물의 사용실태 등을 종합하여 고급오락장과 타용도에 공용으로 이용되는 공용면적만을 의미한다고 봄이 상당하다 할 것이다.

② 호텔 객실층 복도 등이 초과대상인 고급오락장의 공용부분 해당 여부(대법원 1997.12.12.선고, 97누7851 판결)

구 지방세법시행규칙(1993.9.10. 내무부령 제592호로 개정되기 전의 것) 제46조의2제2항에서는 고급오락장이 건축물의 일부에 시설된 경우 구 부속토지는 그 건축물에 부속된 토지 중 건축물의 연면적에 대한 고급오락장용 건축물 면적의 비율에 해당하는 토지로 하도록 규정하고 있고, 이러한 경우 초과세율을 적용할 고급오락장 건물의 범위에 관하여는 명문의 규정이 없으나 위 조항을 준용하여 고급오락장과 타 용도로 전용 사용되는 부분을 제외한 건물의 전체 공용면적에 대하여는 고급오락장과 타 용도로 전용면적을 사용되는 부분의 면적 비율로 전체 공용면적을 고급오락장 과세면적으로 안분 산정하여야 하며, 이 때 건물 공용면적의 범위는 고급오락장의 위치, 구조와 건물의 사용실태 등을 종합하여 고급오락장과 타용도에 공용으로 이용되는 공용면적만을 의미한다고 볼 것인바, 당해 관광호텔 건물 내 고급오락장의 위치, 구조와 건물의 일반적인 이용상황 등을 종합하여 객실만이 있는 지상 5층 내지 13층의 각 복도 부분과 지상 2

층의 호텔 프런트로비 및 지상 3층의 화장실복도는 고급오락장과 공동으로 사용되는 부분으로 볼 수 없다.

라. 세목별 중과세율 적용방법

고급오락장도 앞에서 설명한 회원제골프장 및 별장과 동일하게 취득세는 일반세율(2%)의 5배(10%)의 세율을 적용하고 재산세 및 종합토지세는 각각 5%의 중과세율을 적용한다. 건축물 취득시에는 고급오락장이 아니었으나 취득후 5년 이내에 고급오락장이 되면 취득세를 중과하여 추징하게 된다. 지방세법상 중과세대상인 고급오락장 해당여부는 허가관청의 인·허가유무를 불문하고 현황과세의 원칙에 의하여 실제로 고급오락장이 된 경우에는 중과세율 적용대상이 된다. 예컨대, 부동산 취득후 5년 이내에 단란주점으로 영업신고를 한 후 실제로는 립살롱 영업을 한다면 취득세는 중과세율(10%)을 적용하여 추징하여야 될 것이고, 재산세 및 종합토지세는 당해 연도 과세기준일(6월1일) 현재의 현황에 의하여 중과세율 적용여부를 판단하여야 될 것이다. 과세기준일(매년 6월1일) 현재의 현황이라 함은 6월1일 하루만이 아니라 6월1일 전·후 영업행위를 고려하여 판단하여야 될 것이다.

4. 高級住宅

가. 고급주택의 개념 및 중과의 입법 취지

지방세법상 취득세가 중과세(일반과세

2%의 5배인 10%)되는 고급주택이라 함은 주거용 건축물 또는 그 부속토지의 면적과 가액이 아래와 같이 일정기준을 초과하거나 당해 건축물에 67㎡이상의 풀장 등 부대시설을 설치한 주거용 건축물과 그 부속토지를 말한다.

다만, 주거용 건축물을 취득한 날부터 30일 이내에 주거용이 아닌 용도로 사용하거나 고급주택이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사에 착공하는 경우에는 고급주택으로 보지 아니한다. 그리고 토지나 건축물을 취득할 당시에는 고급주택에 해당하지 아니하였으나 당해 토지나 건축물을 취득한 후 5년 이내에 당해 토지나 건축물이 고급주택에 해당하게 되는 경우에는 중과세율을 적용하여 취득세를 추징하게 된다.

이와 같이 고급주택에 대하여 취득세를 중과하는 입법취지는 경제적 낭비의 방지, 사치풍조억제 및 국민 위화감방지 차원에서 고급주택의 신축이나 취득을 억제하고 아울러 건축물의 부지로 과도한 토지를 공여하는 것을 억제하여 가용토지의 효율적 활동 및 건전한 주택문화를 정착시킴으로써 국민생활의 건전화를 기하는데 있다고 하겠다(헌법재판소 1998.7.16. 96헌바52, 98헌바23, 대법원 1993.8.24. 92누15994).

나. 고급주택 기준의 변천과정

(1) 공동주택에 다가구용 주택을 포함(1993년말)

다가구 주택은 건축법상(영 제3조의4) 단독주택이므로 지방세법에서도 1993.12.31. 이전까지는 단독주택으로 보았으나, 그 사용

<고급주택 기준>

(1) 단독주택

- (가) 1구의 건물의 연면적(주차장 면적을 제외한다)이 331㎡(100평)를 초과하는 것으로서 그 시가표준액이 2,500만원을 초과하는 주거용 건물과 그 부속토지.
- (나) 1구의 건물의 대지면적이 662㎡(200평)를 초과하는 것으로서 그 건물의 시가표준액이 2,500만원을 초과하는 주거용 건물과 그 부속토지.
- (다) 1구의 건물에 엘리베이터(적재하중 200kg 이하의 소형엘리베이터를 제외한다)·에스컬레이터 또는 67㎡ 이상의 풀장 중 1개 이상의 시설이 설치된 주거용 건물(공동주택을 제외한다)과 그 부속토지.

(2) 공동주택

1구의 공동주택(여러 가구가 한 건물에 거주할 수 있도록 건축된 다가구용 주택을 포함하되, 이 경우 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 1구의 건물로 본다)의 연면적(공용면적을 제외한다)이 245㎡(74평), 복층형의 경우는 274㎡(83평)를 초과하는 공동주택과 그 부속토지.

※ 소득세법상(영 제156조) 양도소득세 과세시 고가주택(고급주택) 기준

종전(2002.12.31.까지)	2003.1.1.부터
<ul style="list-style-type: none"> · 단독주택 <ul style="list-style-type: none"> - 건평 80평이상+실지거래가액 6억원초과 - 대지 150평이상+실지거래가액 6억원초과 · 공동주택 <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적(지하실포함)+실지거래가액 6억원 초과 · 엘리베이터, 67㎡이상 수영장 등이 설치된 주택 	<ul style="list-style-type: none"> · 실지거래가액 6억원초과 (면적에 관계없이 금액기준만 사용)

의 실질에 있어 공동주택과 같음에도 단독주택에 해당됨으로서 취득세 및 재산세가 중과세되어 다툼(대법원 1993.8.24. 92누 15994)이 제기되는 등 불합리성이 노정되어 1993.12.31. 지방세법시행령(제84조3) 개정시 다가구용 주택을 공동주택에 포함토록 하였다.

<관련사례>

◆ 다가구용 주택이 공동주택에 해당되는지 여부(대법원 1997.4.11. 선고, 97누1426 판결)

구 지방세법시행령 제84조의3 소정의 주거용 공동주택은 세법 고유의 개념으로서 반드시 건축법이나 주택건설촉진법의 규정에 구속되어 판단되어야 할 것은 아니고 어디까지나 세법의 독자적인 입장에서 그 입법취지에 비추어 판단되어야 하고 고급주택에 대하여 취득세를 중과하는 입법취지는 사치성 고급주택의 신축이나 취득을 억제하고 아울러 건축물의 부지로 과다한 토지를 공여하는 것을 억제하여 부족한 택지의 공급을 늘리며 나아가 건전한 주택문화를 정

<건축법상(영 제3조의4) 주택의 종류>

단 독 주 택	공 동 주 택
1. 단독주택(가정보육시설 포함) 2. 다중주택(연면적330㎡이하, 3층이하) 3. 다가구주택 · 3층이하 · 1개동 바닥면적이 660㎡이하 · 19세대이하 거주 ※ 다가구주택은 임대만이 가능, 가구별 구분 소유 및 분양이 금지됨.	1. 아파트(5층이상인 주택) 2. 연립주택(1개동 연면적이 660㎡초과, 4층이하) 3. 다세대주택 · 4층이하 · 1개동 연면적 660㎡이하 4. 기숙사(학생 또는 공장 등의 종업원 등 사용)

착시킴으로써 국민생활의 건전화를 기하는데에 있다 할 것이므로, 대지 및 건물의 벽, 복도, 계단 기타 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 주택으로서 사회관념상 독립한 거래의 객체가 될 정도가 되어 그 실질에 있어 공동주택에 해당한다면, 비록 단독주택으로 건축허가를 받아 건축물관리대장상 단독주택으로 등재되었다거나 건축주 한 사람 앞으로 소유권보존등기가 경료되었다 하더라도 공동주택으로 봄이 상당하다.

(2) 1구의 면적기준 변천(1994년말)
 고급주택의 기준면적에 주차장면적 및 공유면적을 포함하는 것이 고급주택에 중과하는 입법취지에 부합되는지 여부 및 면적산적상의 어려움으로 다툼이 많이 제기되므로 1994년 말에 지방세법시행령(제84조의3)을 개정하여 단독주택의 경우 1구의 건물연면적 331㎡에는 주차장면적이 제외되도록 함과 동시에 고급주택 가격요건을 건물시가표준액을 1,500만원 초과에서 2,500만원 초과하는 주거용 건물로 인상하였으며, 공동주택의 경우 종전 1구의 건물연면적은 공유면적을 포함하여 298㎡ 초과되는 것으로 하였으나, 1995.1.1.부터는 공용면적을 제외한 건물

<1구의 면적기준 변천표>

용도구분	1994.12.31.까지	1995.1.1.이후
단독주택	· 1구의 건물연면적 331㎡ 초과 · 시가표준액 1,500만원 초과	· 1구의 건물연면적(주차장면적 제외) 331㎡ 초과 · 시가표준액 2,500만원 초과
공동주택	· 1구의 건물연면적(공유면적포함) 298㎡ 초과	· 1구의 건물연면적(공용면적제외) 245㎡ 초과 ※ 복층형의 경우, 2000.1.1.부터 건물연면적 274㎡ 초과

연면적이 245㎡ 초과하는 것으로 하여 고급주택 면적기준을 조정하였다. 그리고 1999년말에 지방세법시행령(제84조의3)을 개정하여 다가족이 동거할 수 있도록 건축된 복층형 공동주택의 경우에는 건축구조상 단층형에 비하여 더 많은 면적이 소요됨으로 효도장려정책목적에서 그 면적을 29㎡ 확대하여 연면적이 274㎡(245㎡+29㎡)를 초과할 경우 고급주택에 해당되도록 하였다.

<관련사례>

① 고급주택의 결정기준인 1구의 건물연면적에 주차장면적이 제외되는지 여부(대법원 1998.5.29.선고, 96누8789 판결)

고급주택에 대한 취득세 중과취지에 비추어 보면 1구의 건물의 범위는 그 건물이 전체로서 경제적 용법에 따라 하나의 주거생활용으로 제공된 것이냐의 여부에 의하여 합목적적으로 결정되어야 하는 것으로, 공동주택인 1구의 건물에는 전유부분뿐만 아니라 공용부분도 포함되는 것인바, 1구의 건물의 범위를 결정하는 기준에 비추어 볼 때, 주택의 효용과 편익을 위하여 하나의 주거생활단위로 제공되고 있는 것이라면 독점적·배타적으로 사용 가능한지 여부를 불문하고 1구의 건물에 포함된다 할 것이므로 고급주택의 기준을 정하고 있는 구 지방세법시행령(1993.12.31. 대통령령 제14041호로 개정되기 전의 것) 제84조의3제1항제2호(4)목 규정상의 공유면적을 독점적·배타적으로 사용 가능한 공유면적만을 말하는 것이라고 한정하여 해석할 수 없고, 또한 정부가 주차장 설치를 장려하고 있다고 하더라도 그와 같은 사정이 위 시행령 규정상의 공유

면적에 주차장면적이 제외되어야 한다고 볼 근거가 될 수는 없다.

編註 : 위 판례는 1994년말 지방세법시행령(제84조의3)이 개정되기 전에 취득세 납세의무가 성립된 사건에 대한 것으로서 주차장면적은 건물연면적에 포함되어야 한다고 판시하였으나 1995.1.1.부터는 지방세법시행령 개정으로 단독주택은 주차장면적을 건물연면적에서 제외하며, 공동주택은 공용면적을 건물연면적에서 제외토록 되었다.

② 공동주택의 공용부분의 면적을 달리하여 고급주택의 기준면적에 미달하도록 완공한 경우 고급주택 해당여부(대법원 1995.5.26.선고, 95누1156 판결)

공동주택 신축 소유자가 당초부터 각 구의 공동주택이 취득세가 중과세되는 고급주택에 해당하지 않도록 하기 위하여, 전유부분의 면적이 상대적으로 큰 구에 대하여는 공용부분의 면적을 보다 적게, 전유부분의 면적이 상대적으로 작은 구에 대하여는 공용부분의 면적을 보다 많게 각 배분하여 신축할 것을 계획하고, 이에 맞추어 건축허가를 받아 완공한 다음 사용검사를 받았고, 나아가 건축물관리대장에도 그와 같이 등재하였고, 각 구의 대지권의 지분비율도 위와 같이 정하여진 전유면적과 공유면적을 합한 면적의 비율에 따라 등기하였으며, 분양광고 및 임대계약시에도 모두 그와 같이 표시하였다면, 그 신축자는 각기 위와 같은 전유면적 및 공유면적을 가진 공동주택 각 구를 각 신축·취득한 것이라고 봄이 상당하므로, 그 각 구의 공유면적을 포함한 연면적이 당시 시행되던 구 지방세법시행령(1993.12.31. 대

통령령 제14041호로 개정되기 전의 것) 제 84조의3제1항제2호(4)목 소정의 고급주택의 기준면적에 미달한다면, 고급주택을 신축·취득하였다고 할 수 없다.

編註 : 위 판례는 1993년도에 취득세 납세의무가 성립된 사건으로서 그 때에는 공동주택의 경우 고급주택의 기준인 1구의 건물연면적에 공유면적이 포함되므로 공동주택 건축자가 신축하는 공동주택이 고급주택이 되지 않도록 하기 위하여 각 구의 공유면적이 다르도록 건축한 것에 대한 판례이나, 1995.1.1.부터는 공동주택의 경우 고급주택의 기준인 1구의 건물연면적에 공용면적은 제외되므로 위와 같은 사례는 발생되지 않도록 되었다.

다. 용도별 고급주택의 판단기준

여기서는 고급주택의 판단기준을 주택의 종류별(단독주택과 공동주택) 및 용도별로 분류하여 살펴보고자 한다.

(1) 단독주택

(가) 1구의 건물의 연면적(주차장면적을 제외한다)이 331㎡(100평)을 초과하는 것으로서 그 시가표준액이 2,500만원을 초과하는 주거용 건물과 그 부속토지는 고급주택에 해당한다.

1) 1구의 주거용 건물 개념

앞에서 1구의 주거용 건물이라 함은 건물이 전체로서 경제적 용법에 따라 하나의 주거용으로 제공된 것인지 여부에 의하여 합목적적으로 가려져야하고 단순히 외기분단성이나 용도성 등 그 외형이나 민사상의 거

래관념에 의해 가릴 것이 아니라고 할 것이다(대법원 1983.5.24. 83누32). 즉, 1구의 주거용 건물이라 함은 1構(하나의 울타리)내에 위치하는 주거용으로 사용되는 건물을 말하므로 1구의 건물연면적(331㎡)에는 창고, 지하실면적 등도 포함된다고 하겠다. 왜냐하면 창고, 지하실 등도 경제적 용법상 하나의 주거용으로 제공되고 있기 때문이라고 하겠다. 그리고 1구의 건물을 일부는 주거용으로 사용하고 일부는 점포 등 타용도로 사용하는 경우 고급주택 해당여부는 현황부과의 원칙에 의하여 실제 주거용으로 사용하는 부분의 면적에 의하여 판단하여야 하며 공용부분은 주용도의 면적비율에 의하여 안분한 면적을 합산하여야 될 것이다. 즉 1개의 건물(단독주택)에 근린생활시설과 주택이 함께 있는 경우의 공유면적은 주택전용면적과 주택이외전용면적의 부분의 비율로 안분한 주택분 공유면적을 주택연면적에 포함하여 고급주택 해당여부를 판단한다.

그러나 1構 내(하나의 울타리 안)에 주택 2동이 나란히 건축되어 마당과 대문을 같이 하고 있으며 그 거주자가 아버지와 아들 사이일지라도 위 주택 2동이 독립된 건물로 건립되어 있고 그것이 동일한 지번의 대지 위에 건축되어 있지 아니하며 각 주택의 거주자가 주민등록상 별개의 세대를 이루고 있다면 위 주택 2동은 전체로서의 경제적 용법으로 볼 때 하나의 주거생활단위로 제공되는 1구의 주택에 해당한다고 볼 수 없다 할 것이다(대법원 1991.5.10. 선고, 90누 7425 판결).

<관련사례>

◆ 주거용 건물중 타용도로 쓰여지는 부분이 있는 경우 고급주택 판단기준(대법원 1991.5.10.선고, 90누9513 판결)

지방세법시행령 제77조에 의하면, 공부상으로는 주거용 건물로 등재되어 있으나 현실적으로 주거 이외의 용도로 쓰여지는 부분이 있는 경우에는 주거용으로 쓰여지는 부분만을 주택으로 보도록 되어있고, 위 규정은 고급주택에 해당되는지 여부를 판단함에 있어서도 그대로 적용되어야 할 것이므로 1구의 주거용 건물 중 실제 주거용으로 쓰여지지 않는 부분이 있을 경우에는 이를 제외한 나머지 부분만을 기준으로 위 고급주택에 해당되는지 여부를 결정하여야 할 것이다.

2) 건물과 대지가 동일인에 속하지 않는 경우 고급주택 해당여부

고급주택에 해당하는가의 여부는 그 대상 건물 또는 대지의 연면적이나 가격이 일정한 범위를 초과하는 것인가의 여부에 따라 결정되는 것이고 그 건물과 대지가 동일인의 소유에 속하는 것인가의 여부에 따라 그 결론이 달라지는 것은 아니라고 할 것이다(대법원 1990.11.13, 90누1915).

예컨대, 특정인 甲이 아버지소유 주거용 건물과 그 부속토지 중 건물만 증여받아 취득하였을지라도 건물의 연면적이 331㎡를 초과하고 건물시가표준액이 2,500만원 초과하는 경우에는 고급주택을 취득한 것에 해당되므로 취득세 중과세 대상에 해당된다고 할 것이다.

또한 주거용 건물과 그 부속토지(대지) 중 부속토지만을 증여받아 취득하였을지라

도 그 부속토지 연면적이 662㎡를 초과하고 건물시가표준액이 2,500만원을 초과한다면 고급주택 요건을 충족하게 되므로 그 부속토지 역시 취득세 중과세 대상에 해당된다고 할 것이다.

(나) 1구의 건물의 대지면적이 662㎡를 초과하는 것으로서 그 건물의 시가표준액이 2,500만원을 초과하는 주거용 건물과 그 부속토지.

1) 1구의 건물의 대지면적의 의미

1구의 건물의 대지면적이 662㎡를 초과하는 주거용 건물은 고급주택으로 보아 취득세를 중과세 하는바, 이는 일정규모 이상의 주거용 건물 소유자가 그 건물 사용을 위하여 과다한 토지를 공여하는 것을 억제하려는 데 그 뜻이 있는 것이므로 「1구의 건물의 대지면적」은 건물의 소유자가 건물사용을 위하여 사실상 공여한 부속토지의 면적만을 가리키는 것이다(대법원 1988.2.9, 87누678).

즉, 1구의 건물의 대지인지의 여부를 판단함에 있어서는 당해 주택과 경제적 일체를 이루고 있는 토지로서 사회통념상 주거생활 공간으로 인정되는 대지를 뜻하므로 1필지 토지임을 요하지 아니하고 수필지로 이루어진 경우 소유자가 동일인일 필요도 없다고 하겠다. 그러므로 주거용에 공여되는 대지(부속토지)가 담장 및 울타리로서 경계가 명백하여 울타리 밖의 토지를 1구의 건물부속토지로 사용하지 아니한다면 담장경계구역 안의 대지면적만을 기준으로 662㎡초과 여부를 판단한다.

2) 고급주택의 대지 일부를 구분 취득하

는 경우 고급주택 해당여부

고급주택에 해당하는 건물의 일부를 구분하여 취득하는 경우뿐만 아니라 건물과 대지를 구분하여 그 중 하나를 취득하거나 대지의 일부를 구분하여 취득하는 경우에도 취득세가 중과세되는 것으로 봄이 상당하다.

「1구의 건물의 대지면적」은 건물의 소유자가 건물사용을 위하여 사실상 공여하는 부속토지를 뜻한다 할 것이고, 이러한 1구의 주택에 부속된 토지인지 여부는 당해 토지의 취득당시 현황과 이용실태에 의하여 결정되고 토지의 권리관계 소유형태 또는 필지수를 불분하다고 할 것이다(대법원 1994. 2.8, 93누7013).

예컨대, 특정인 甲이 대지 1.763㎡와 그 지상주택 314.88㎡를 소유하다가 주택을 둘러싼 대지 661㎡만을 주택부지(종전토지)로 남겨두고 나머지 대지 1.102㎡를 5등분으로 분할하여 자녀 5인에게 증여하였을지라도 자녀 5인에게 증여한 대지(1.102㎡)가 위 건물의 부속토지로서 사실상 공여되고 있다면 위 대지(1.102㎡)는 고급주택의 부속토지로서 취득세 중과세 대상에 해당된다고 하겠다.

<관련사례>

① 높이 70cm 나무울타리 외부의 토지가 주택의 부속토지에 해당되는지 여부(감사원 2002.11.12. 감심 2002 제171호)

청구인은 이 사건 부동산을 취득 후 127-2번지 대지가 이 사건 부동산의 부속토지에 포함되지 않도록 하기 위하여 높이 70cm 상당의 나무울타리를 설치하였으므로 대지면적이 662㎡를 초과하지 아니하여 고급

주택에 해당되지 아니한다고 주장하나, 1구의 건물의 대지면적은 건물의 소유자가 건물 사용을 위하여 사실상 공여하는 부속토지의 면적을 뜻하고, 부속토지인지 여부는 당해 토지의 취득당시 현황과 이용실태에 의하여 결정되고 토지의 권리관계 소유형태 또는 필지수를 불문하며, 고급주택에 해당하던 주거용 건물의 새로운 취득자가 종전에 그 건물사용을 위하여 공여된 전체 부속토지의 일부를 취득하지 못한 경우 그 취득하지 못한 토지가 독립된 경제적 용도에 사용할 수 없어 당해 건물의 대지로만 사용될 것이라면 부속토지에 포함된다고 보아야 하는 바, 이 사건 부동산의 취득당시 현황과 이용실태에 의하면 127-2번지 대지가 이 사건 부동산의 정원의 일부를 이루고 있으므로 대지면적이 662㎡를 초과하여 고급주택에 해당하고 울타리를 설치한 후에도 청구의 박○○ 소유의 127-2번지 대지는 여전히 정원의 일부를 이루고 두 필지 사이의 왕래에 영향을 미치지 아니하고 이 사건 부동산의 출입로로 사용되는 것 이외에는 다른 용도로 사용되고 있음이 확인되지 아니하는 바, 이 사건 부동산의 부속토지에 해당한다고 보아야 한다.

編註 : 위 사건은 청구인이 주택 취득시 종전 소유자가 고급주택으로 사용하던 부속토지의 일부를 취득하지 아니하여 실제 취득한 건물의 부속토지는 639㎡(662㎡에 미달)이고 종전 토지소유자중 취득하지 아니한 토지와 경계를 명확히 하기 위하여 높이 70cm 상당의 울타리를 설치하였으므로 울타리 밖 토지를 사용하지 아니하였다면 주택

의 부속토지로 볼 수 없어 고급주택에 해당하지 않는다고 하겠으나, 청구인은 주택과 토지사이에 울타리를 설치하였으나 실제로는 울타리가 개방되어 있어 청구인 주택의 정원의 일부로 사용되고 있기 때문에 이 건 토지가 주택의 부속토지에 포함됨으로 인하여 부속토지가 662㎡를 초과하게 됨으로써 고급주택에 해당하게 된 것이다.

② 주택 대문밖에 위치한 토지가 주택의 부속토지에 포함될 수 있는지 여부(행정자치부 2002.4.29. 행심 제2002-172호)

청구인은 이 사건 토지의 공부상 면적은 667㎡로서 고급주택 과세요건 면적 662㎡를 초과하고 있으나, 이 사건 토지 중 18㎡는 대문과 담장밖에 위치하여 일반인이 통행하는 보도 등으로 사용되고 있으므로 실제 사용하는 부속토지는 649㎡가 되어 고급주택 과세요건면적(662㎡)에 미달하여 고급주택에 해당되지 아니한다고 주장하지만, 고급주택으로 보는 1구의 건물의 대지면적은 건물의 소유자가 건물사용을 위하여 사실상 공여하는 부속토지의 면적을 뜻하고 이러한 1구의 주택에 부속된 토지인지 여부는 당해 토지의 취득당시 현황과 이용실태에 의하여 결정되는 것인바, 처분청 담당공무원의 현지 확인조사서와 제출된 사진에서 이 사건 토지 중 18㎡에는 주택의 대문과 연결되는 돌계단과 돌계단좌우에 자연석 등이 설치되어 있고 잔디가 식재되어 있으면서 그 잔디 중앙에 돌계단과 연결되도록 디딤돌을 깔아 놓은 것이 확인되고 있어 비록 이 사건 쟁점 토지가 대문밖에 있는 토지라고 하더라도 이 사건 주택의 부속토지에 해당하는 것으로

로 봄이 타당하다고 하겠다.

編註 : 이 건도 청구인이 담장 밖의 토지(18㎡)를 실제로 주택의 부속토지로 이용하므로 대지면적이 662㎡를 초과(667㎡=649㎡+18㎡)하게 되어 고급주택에 해당하게 된 것이다.

③ 제3자소유 임야를 주택의 부속토지로 볼 수 있는지 여부(행정자치부 2000.8.29. 행심 제2000-636호)

청구인은 경락으로 주택 및 부속토지 191㎡를 취득하였는데 처분청은 청구인이 취득한 주택에 연결한 대지 601㎡(제3자 소유)도 주거생활공간으로 인정되므로 부속토지가 792㎡(191㎡+601㎡)이므로 고급주택에 해당된다고 보아 취득세를 중과세 하였는바, 살피건대 이 건 주택을 현지확인 결과 이 건 주택과 이 건 대지 사이에 두 줄의 경계철선이 설치되어 있을 뿐만 아니라, 이 건 대지는 공부상 지목이 대지로 되어 있을 뿐 사실상으로는 경사도가 상당히 급한 임야로서 건물사용을 위한 부지로 공여된다거나 경제적 일체를 이루고 있다고 볼 수는 없다고 하겠는바, 고급주택에 해당되는 주거용 건물의 새로운 취득자가 종전에 그 건물사용을 위하여 공여된 전체 부속토지의 일부를 취득하지 못한 경우에 있어서는 그 취득하지 못한 토지가 독립된 경제적 용도에 사용할 수 없어서 당해 건물의 대지로만 사용될 것이라거나 또는 건물취득자가 그 취득하지 못한 토지에 대한 사용권 등을 가지고 있어서 사실상 그 건물사용을 위한 부지로 공여하게 된다고 볼 만한 특별한 사정이 없는 한 건물 취득자가 실제로 취득한 토지의 면적

만으로 그 건물의 고급주택 여부를 결정하여야 한다는 대법원 판결(1988.2.9. 87누 678) 취지에 비추어 볼 때 이 건 주택은 고급주택에서 제외함이 타당하다.

3) 대지 소유자가 태만으로 대지로 사용하지 아니하는 경우 고급주택 해당여부

1구의 건물 대지 소유자가 대지(부속토지) 일부를 인근 건물의 담장 등으로 잠식당하여 실제 사용하지 않는다 할지라도 그 사용하지 아니하는 부분이 법령상 제한 때문이 아니라 대지 소유자의 권리행사의 태만이나 타인의 침범 내지 잠식을 묵인방임함에 의한 것이라면 이는 공부상의 대지면적 전체(사용하지 아니하는 부분포함)를 기준으로 662㎡ 초과 여부를 판단한다(같은 취지 대법원1984.9.25. 84누263)고 하겠다.

(다) 1구의 건물에 엘리베이터(적재하중 200kg 이하의 소형엘리베이터를 제외한다)·에스컬레이터 또는 67㎡ 이상의 풀장 중 1개 이상의 시설이 설치된 주거용 건물(공동주택을 제외한다)과 그 부속토지.

1구의 건물(단독주택)에 엘리베이터·에스컬레이터 또는 67㎡ 이상의 수영장 중 1개 이상이 설치된 주거용 건물은 그 건물의 시가표준액이 높아질 수밖에 없으므로 주택의 규모에는 관계없이 고급주택으로 보아 취득세를 중과세 하게된다. 그러나 노부모봉양 등을 위하여 1구의 건물에 소형엘리베이터 설치가 불가피한 경우에까지 고급주택으로 보아 취득세 중과대상으로 하는 것은 불합리한 측면이 있어 2000.1.1.부터는 적재하중 200kg 이하의 소형엘리베이터를 설치한 주택은 고급주택에서 제외토록 하였다.

(2) 공동주택

1구의 공동주택(여러가구가 한 건물에 거주할 수 있도록 건축된 다가구용 주택을 포함하되, 이 경우 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 1구의 건물로 본다)의 연면적(공용면적을 제외한다)이 245㎡(74평), 복층형의 경우 274㎡(83평)를 초과하는 공동주택과 그 부속토지.

1) 공동주택의 범위

공동주택이라 함은 앞의 「고급주택 기준의 변천과정」에서 본 바와 같이 건축법령상에서는 아파트, 연립주택 및 다세대주택을 말하며 다가구주택은 단독주택으로 보도록 규정되어 있지만, 지방세법에서는 일정한 요건 하에 다가구주택을 공동주택으로 보도록 규정하고 있다. 즉, 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 1구의 공동주택으로 본다. 여기에서 「한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획되었다」함은 건물의 구조가 각 세대마다 방, 부엌, 화장실, 거실, 주방이 따로 설치되어 있으며 출입구도 세대별로 따로 설치되어 있어 한 건물에 여러 세대가 독립적으로 생활할 수 있도록 구획되어 있어야 각각 1구의 공동주택으로 볼 수 있는 것이다. 그리고 1구의 공동주택이 고급주택에 해당되어 취득세를 중과세 할 경우 공용면적은 중과대상 연면적에서 제외되므로 공용면적은 일반과세 하여야 될 것이다.

2) 다락방의 면적이 연면적에 포함되는지 여부

건축법(영 제119조제1항제3호다목)에서는 다락층고가 1.5m 이하의 다락은 건축연

면적(바닥면적의 합계)에 포함되지 않도록 되어있고 지방세법에서는 고급주택 판단시 건물의 연면적에 대한 구체적인 산정기준에 대하여 정하지 아니하였으나 지방세는 현황 부과의 원칙(영 제77조)에 의하여 다락을 실제로 주거용으로 사용하는지 여부에 따라 합목적으로 판단하여야지 건축관계 법령을 적용하여 고급주택에 해당되는지를 판단하여서는 아니 될 것이다. 예컨대, 다락의 층고(높이)가 1.5m 이하일 경우라도 취득당시 다락에 방, 화장실, 침실 등 주거시설로 되어 있다면 다락의 면적을 1구의 연면적에 포함하여 고급주택 여부를 판단하여야 될 것이며, 취득당시 방, 침실 등 주거시설로 사용되고 있지 아니하였다면 다락의 면적을 1구의 연면적에서 제외하고 고급주택 여부를 판단하여야 될 것이다.

<관련사례>

◆ 다락의 면적을 고급주택 판정시 연면적에 포함하는지 여부(대법원 1995.5.12. 선고, 94다28901 판결)

구 지방세법 제112조제2항의 위임에 의하여 취득세 중과대상이 되는 고급주택의 범위를 정하고 있는 구 지방세법시행령(1993.12.31. 대통령령 제14063호로 개정되기 전의 것) 제84조의3제1항제2호(4)목 소정의 주거용 공동주택의 경우에 건물의 연면적에 대한 구체적인 산정기준에 대하여는 지방세법령상 아무런 정함이 없으나, 이 경우는 주거의 정의에 관한 같은법시행령 제76조제2항 및 현황부과원칙에 관한 같은법시행령 제77조의 규정에 따라 당해 건물의 취득당시의 현황이 경제적용법에 따라 실제

로 주거용으로 쓰여질 구조를 갖추었는지의 여부에 의하여 합목적으로 판단하면 족하고, 설사 건축관계 법령에서 건축물의 연면적 산정에 관한 규정을 두었다고 하더라도 지방세법령에서 그 적용에 관한 명문을 두고 있지 아니하는 이상 지방세법령에 의하여 독자적인 기준에 따라 판단할 것이지, 건축관계 법령을 바로 그대로 적용하여 고급주택에 해당하는지의 여부를 판단하는 것은 조세법률주의 원칙에 반하는 것으로 허용될 수 없다.

3) 지하창고의 면적이 1구의 공동주택 연면적에 포함되는지 여부

고급주택 판단시 지하창고가 1구의 공동주택 연면적에 포함되는지 여부에 관하여 행정자치부 해석(행정자치부 세정 13407-721, 2000.6.9.)에서는 지하창고가 건축물관리대상상 공용면적으로 구분기재되어 있다면 연립주택의 각 세대별 전용면적에 포함되지 않는다고 보고 있으나, 필자의 의견은 지하창고의 건축물관리대상상 기재내용에 의하여 판단할 것이 아니라 지하창고의 실제구조 및 이용현황에 의하여 공용으로 사용되면 연면적에서 제외하여야 되겠지만, 지하창고를 세대별로 구분 사용하고 있다면 고급주택 판단시 연면적에 포함시키는 것이 현황과세원칙(영 제77조) 및 대법원 판례(대법원 1987.2.10, 85누732)내용 등에 비추어 볼 때 합리적이라고 보여진다.

4) 복층형 공동주택의 범위

복층형 공동주택이라 함은 세대안의 층간 바닥부분이 동일한 것을 의미하므로 층간 바닥부분의 면적이 상이한 다락방 등은 복

층형 공동주택으로 볼 수가 없다고 하겠다. 복층형 공동주택의 고급주택 판단시 종전의 전용면적 245㎡에서 2000.1.1.부터 전용면적 297㎡로 확대한 것은 복층형의 경우 내부에 계단이 설치되는 등 건축구조상 단층형에 비하여 더 많은 면적이 소요됨으로 효도장려정책목적에서 이를 지방세법에서 수용하여 그 면적을 확대한 것이라 하겠다.

라. 증·개축 및 용도변경 등에 따른
형태별 고급주택 판단기준

(1) 고급주택 취득후 용도변경시 중과대상 해당여부

고급주택을 취득한 날부터 30일 이내에 주거용이 아닌 용도로 사용하거나 고급주택이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사에 착공하는 경우에는 취득세 중과세 대상에 해당하지 아니한다. 따라서 고급주택을 취득후 30일 이내에 그 건물 중 일부를 주거용이 아닌 용도로 사용하는 경우에는 주거용으로 사용하지 아니하는 부분을 제외하고 고급주택 여부를 판단하여야 될 것이다. 위에서 「고급주택이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사에 착공하는 경우」라 함은 고급주택을 취득후 30일 이내에 근린생활시설 등 타용도에 사용하기 위하여 건축물 용도변경공사 착수신고를 하고 실제 용도변경공사에 착공한 경우를 말하며 용도변경공사 신고만 하여놓고 용도변경공사준비만을 하는 경우에는 공사착공에 해당하지 아니하여 취득세 중과세 대상에 해당한다고 하겠다. 그러나 행정자치부 심사결정례(2002.8.26. 행심 2002-제310호)에서는 고

급주택을 취득후 30일 이내에 용도변경공사에 착수하지 못한 불가피한 사유가 있는 경우에는 고급주택으로 보지 아니한다.

<관련사례>

① 고급주택 취득후 30일 이내에 용도변경공사에 착공한 것에 해당되는지 여부(감사원 2002.11.12. 감심 2000 제171호)

청구인은 이 건 부동산을 취득한 날로부터 30일 이내에 지층 76.83㎡를 주거용이 아닌 근린생활시설(사무소)로 용도변경 하였으므로 1구의 건물의 연면적이 331㎡를 초과하지 아니하여 고급주택에 해당하지 아니한다고 주장하지만, 청구인은 2001.9.25. 취득한 이 건 건물의 지층 76.83㎡를 근린생활(사무소)를 용도변경 하였으나 같은해 10.22. 담당공무원의 현장조사시 주차장을 제외한 부분은 여전히 창고로 사용하고 있는 등 이 건 주거용 건축물을 취득한 날부터 30일 이내에 고급주택이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사에 착공하였다고 할 수 없어 이 사건 부과처분에 영향을 미칠 수 없다 할 것이다.

② 고급주택 취득후 30일 이내에 철거공사에 착공하지 못한 경우 중과대상 해당여부(행정자치부 2002.8.26. 행심 제2002-310호)

청구인은 공동주택을 신축할 목적으로 이 사건 주택을 취득한 후 지상 주택을 철거하고자 하였으나 임차인이 명도를 지연하여 부득이하게 취득일로부터 30일이 경과하여 기존주택을 철거하고 공동주택을 신축하고 있는 것으로서 고급주택을 취득한 것으로 보아 취득세를 중과세한 처분이 부당하다고 주장하고 있으므로 이를 살펴보면, 청구인이

이 사건 주택을 취득한 후 4개월이 경과할 무렵에서야 지상 주택의 철거공사를 한 사실은 분명하지만, 청구인의 경우와 같이 기존의 고급주택을 주거용으로 사용할 목적이 아니라 공동주택 신축을 목적으로 취득하여 취득일로부터 30일 이내에 고급주택을 철거하기 위한 준비과정으로서 임차인에게 부동산 명도요청과 건축물 철거 및 멸실신고를 하고 명도소송을 거쳐 이 사건 주택을 양도받아 그 지상의 주택을 철거하고 새로이 공동주택을 신축하고 있는 경우에는 비록 이 사건 주택 취득일로부터 30일이 경과하여 실제로 철거공사가 이루어졌다 하더라도 이를 고급주택을 취득한 것으로 보아 취득세를 중과세 하기는 어렵다 하겠다.

③ 고급주택 취득후 30일 이내에 용도변경공사에 착공한 것으로 볼 수 있는지 여부 (행정자치부 2000.7.25. 행심 제2000-583호)

청구인은 이 건 부동산을 명도받기 이전까지는 사용변경공사에 착수할 수 없었고, 이 건 부동산을 명도받은 즉시 처분청에 건축물 철거·멸실신고를 하고, 명도일로부터 30일 이내에 건축물 철거공사에 착수하였으므로 이 건 부동산은 고급주택에서 제외되어야 한다고 주장하여 이를 살펴보면, 청구인과 광주고등법원간에 체결된 이 건 부동산의 매매계약서를 보면, 매수자인 청구인은 이 건 부동산에 대한 매매대금을 1999.8.22. 까지 완납하여야 하고, 재산의 소유권을 이전받기 이전에는 매수재산의 원형 또는 사용목적을 변경하는 행위를 하여서는 아니된다고 정하고 있으므로 이 건 부동산을 양도받은 1999.10.18. 이전에는 건축물 철거공사

에 착수할 수 없었다는 청구인의 주장이 이유가 있다 하겠으며, 청구인이 이 건 건축물을 양도받은 즉시 소유권이전등기를 하고, 같은날 처분청에 이 건 건축물 철거·멸실신고를 하여 1999.11.30. 철거공사를 완료한 사실이 입증되고, 청구인이 이 건 주택에 거주한 사실도 없는 이상 비록 청구인이 고급주택을 취득한 날로부터 30일을 경과하여 주택철거공사에 착공하였다 하더라도 청구인이 고급주택을 취득한 것으로 볼 수는 없다 하겠다.

(2) 주택을 증축 또는 개축하여 고급주택에 해당한 경우 추정문제

기존 건축물을 취득한 후 5년 이내에 증축 또는 개축으로 고급주택이 된 경우에는 지방세법 제112조의2제1항의 규정에 의하여 이미 납부한 세액(2%)을 공제하고 중과세율(8%=10%-2%)을 적용하여 추정하게 되며, 건축물을 취득후 5년이 경과한 후 증축 또는 개축으로 고급주택이 된 경우에는 당초 주택에 대하여는 추정할 수 없으므로 증축한 부분에 대해서만 취득세가 중과세된다. 그러나 건축물의 증·개축 행위 없이 취득후 5년 이내에 건물시가표준액의 인상으로 시가표준액이 2,500만원을 초과하여 고급주택 요건에 해당된다 할지라도 이는 취득세 중과세 추정대상에는 해당되지 아니한다고 하겠다. 그리고 건물과 부속토지(대지)의 취득시기가 다르다면 각각 분리하여 중과대상 여부를 판단하여야 되는데, 토지를 먼저 취득한 후 5년 이내에 그 토지 위에 고급주택을 신축한 경우에는 토지와 건물 모두 취득세 중과세 대상에 해당되나 토지 취

득일부터 5년이 경과한 후 고급주택을 신축하였다면 토지는 중과세 대상에 해당되지 아니하고 건물만 중과세 대상에 해당하게 된다.

(3) 헌법재판소의 위헌 결정과 고급주택 중과세 문제

헌법재판소에서 “고급주택에 대하여 취득세를 중과세토록 규정한 구지방세법 제112조제2항은 고급주택이 무엇인지 하는 것은 취득세 중과세 요건의 핵심적 내용을 이루는 본질적이고도 중요한 사항임에도 불구하고 그 기준과 범위를 구체적으로 확정하지도 않고 그 최저기준을 설정하지도 않고 단순히 ‘대통령령으로 정하는 고급주택’이라고 불명확하고 포괄적으로 규정함으로써 실질적으로는 중과세 요건을 온전히 행정부의 재량과 자의에 맡긴 것이나 다름없을 뿐만 아니라, 입법목적, 지방세법의 체계나 다른 규정, 관련법규를 살펴보다라도 고급주택의 기준과 범위를 예측해내기 어려우므로 이 조항들은 헌법상의 조세법률주의, 포괄위임 금지원칙에 위배된다”라고 판시(헌법재판소 1998.7.16. 96헌바23)함에 따라 고급주택에 대하여 취득세를 중과세토록 규정한 구 지방세법 제112조제2항은 1998.7.16.부터 효력이 상실되었으므로, 구 지방세법(제112조제2항)을 개정하여 시행(1999.1.1.)하기 전에 고급주택이 된 것에 대하여는 중과를 하지 아니한 것은 추정할 수 없다고 하겠으나, 위헌성이 없도록 지방세법이 개정되어 시행(1999.1.1.)된 이후에 고급주택에 해당하게 된 것은 취득세 중과세율의 적용대상이 되므로 고급주택으로서 부과제척기간(5년)이

경과되지 아니한 것은 추정대상이 된다.

(4) 고급주택 기준변경에 따른 취득세 중과세에 관한 경과조치

앞의 「고급주택 기준의 변천과정」에서 설명한 바와 같이 1994.12.31. 지방세법시행령 개정시 종전 공동주택의 고급주택 기준인 1구의 건물연면적은 공유면적을 포함하여 298㎡ 초과하는 것으로 한 것을 1995.1.1.부터는 공용면적을 제외한 건물연면적이 245㎡ 초과하는 것으로 조정하였다. 이와 같이 고급주택 기준이 변경된 경우 종전 규정을 믿고 고급주택에 해당되지 않도록 건축허가를 받아 공사중인 건축물 등이 개정된 규정에 의하여 고급주택 요건에 해당된 경우에는 신뢰보호의 원칙상 고급주택에 해당되지 않도록 보호하여야 하므로 1994.12.31. 지방세법시행령 개정 부칙 제3조에서 경과규정을 두어 “이 영 시행(1995.1.1.)당시 건축허가를 받아 건축중이거나 사용검사를 받은 건축물로서 공용면적을 포함한 연면적이 298㎡ 이하인 주거용 공동주택에 부과하는 취득세에 대하여는 제84조의3제1항제2호 라목의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다”라고 하여 종전의 규정을 신뢰한 납세자에게 불이익이 없도록 한 조치라 하겠으므로 적용상 유의를 요한다고 하겠다.

<관련사례>

◆ 고급주택 기준변경에 따른 경과규정 해당여부(행정자치부 2001.4.30. 행심 제 2001-205호)

구지방세법시행령 제84조의3제1항제2호 라목에서 고급주택의 판단기준을 1구의 건물의 연면적(공유면적을 포함한다)이 298㎡

를 초과하는 주거용 공동주택으로 규정하였다가 1994.12.31. 동 규정을 개정하면서 1구의 건물의 연면적(공용면적을 제외한다)이 245㎡를 초과하는 주거용 공동주택으로 변경하였고, 그 개정부칙 제3조에서 “이 영 시행당시 건축허가를 받아 건축중이거나 사용검사를 받은 건축물로서 공용면적을 포함한 연면적이 298㎡ 이하인 주거용 공동주택에 대하여 부과하는 취득세에 대하여는 제84조의3제1항제2호라목의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다”고 규정하였으며, 이 건 주택은 동시행령이 개정되기 전인 1976.12.3.에 사용승인을 받은 건축물이므로 고급주택에 해당되는지 여부는 개정되기 전의 기준에 의하여 판단하여야 할 것(같은 취지의 행정자치부 질의회신, 세정 13407-325호 1999.3.12, 세정 13407-958호 2000.7.31.)인 바, 비록 이 건 주택의 연면적이 공용면적(32.24㎡)을 제외하고 245㎡를 초과한다 하더라도 총연면적이 289.36㎡로서 298㎡를 초과하지 않는 이상, 이 건 주택은 고급주택에 해당되지 아니함에도 고급주택에 해당하는 세율을 적용하여 취득세 등을 납부하게 하였음은 잘못이라 하겠다.

(5) 고급주택을 일반과세로 신고납부한 경우 추정시 가산세 부과 적법성 여부

지방세법상 가산세는 지방세법에 규정하는 의무의 성실한 이행을 확보하기 위하여 의무를 이행하지 아니한 경우에 법에 의하여 산출한 세액에 가산하여 징수하는 금액으로서 그 의무의 이행을 그 당사자에게 기대하는 것이 무리라고 하는 사정이 있을 때 등 그 의무해태를 탓할 수 없는 정당한 사유

가 있는 경우에는 가산세를 부과할 수 없다(대법원 1995.6.16. 94누11019)고 할 것인바, 고급주택을 취득한 납세의무자가 처분청 담당공무원의 납세 안내 및 담당공무원이 세율과 납부세액을 기재한 취득신고 및 납부세액계산서를 기초로 발부한 납부서에 따라 신고납부기한 내에 취득세를 일반과세로 신고납부 하였다면 납세의무자에게 그 의무해태를 탓할 수 없는 정당한 사유가 있다고 하겠으므로 고급주택에 대한 취득세 중과세율을 적용하여 추정시 가산세는 부과할 수 없다(유사사례:행정자치부 2002.6.24. 행심제2002-254호)고 하겠다.

5. 高級船舶

비업무용 자가용 선박으로서 시가표준액이 100만원을 초과하는 선박은 지방세법상 고급선박에 해당되어 취득세는 일반세율의 5배(10%), 재산세는 5%의 중과세율을 적용하게 된다. 다만, 학교·연구소 등에서 실험·실습 등의 용도에 사용할 목적으로 취득하는 것은 중과대상에서 제외된다.

<관련사례>

◆ 중과대상 고급선박 해당여부(행정자치부 세정 13407-138, 2000.2.1.)

지방세법 제112조제2항제5호의 규정에 의하여 비업무용 자가용 선박으로서 시가표준액이 100만원을 초과하는 선박은 취득세가 중과세되는 것이므로 관광잠수정을 수주받아 건조하여 계약자의 계약 불이행으로 인하여 소유하고 있던 동 선박을 타 법인에게 임대하여 관광사업 등 사업용으로 사용되는

경우라면 취득세가 중과세되는 고급선박으로 볼 수 없는 것이나 동 선박이 관광사업 등 사업용에 사용되어지지 않고 있다면 취득세 중과세 대상에 해당한다.

III. 賦課徵收方法 등

별장, 골프장, 고급오락장 및 고급주택을 취득한 자는 그 취득한 날부터 30일 이내에 취득세 중과세율(일반세율 2%의 5배인 10%)을 적용하여 산출한 세액을 신고납부하여야 한다.

취득세 과세물건을 취득한 후 5년 이내에 별장, 골프장, 고급오락장 및 고급주택이 된 경우에는 다음 사유발생일로부터 30일 이내에 중과세율을 적용하여 산출한 세액에서 이미 납부한 세액을 공제한 금액을 세액으로 하여 신고납부 하여야 한다.

- ① 건축물의 증축 또는 개축으로 인하여 별장 또는 고급주택이 된 경우에는 그 증축 또는 개축의 사용승인서 교부일 기타 사유로 별장 또는 고급주택이 된 경우에는 그 사유발생일.

- ② 골프장은 체육시설의설치·이용에관한법률에 의하여 체육시설업의 등록(변경등록을 포함한다)을 하는 때

- ③ 고급오락장의 경우 건축물의 사용승인서교부일 이후에 관계법령에 의하여 고급오락장이 된 때에는 그 대상업종의 영업허가·인가 등을 받은 날. 다만, 허가 등을 받지 아니하고 고급오락장이 된 경우에는 고급오락장영업을 사실상 개시한 날

- ④ 종류변경 등으로 인하여 고급선박이 된 경우에는 그 가액이 증가된 날

위와 같이 별장, 회원제골프장, 고급오락장, 고급주택 및 고급선박을 취득한 자 및 취득세 과세물건을 취득 후 5년 이내에 별장 등 사치성 재산이 된 경우 그 소유자가 그 취득일 또는 상기 사유발생일로부터 30일 이내에 취득세 중과세율을 적용하여 산출한 세액을 신고납부하지 아니하거나 산출세액에 미달하게 납부한 경우 과세권자는 중과세율을 적용하여 산출한 세액 또는 그 부족세액에 20%를 가산한 금액을 세액으로 하여 보통징수방법에 의하여 징수한다.☹

