

재산세 부과징수에 대한 주요 쟁송사례 해설

김 한 기

행정자치부 세제담당관실 세제2담당

I. 序 設

재산세는 보유하는 재산(건축물, 선박, 항공기)에 담세력을 인정하여 부과되는 수익세적 성격을 지닌 보유세로서 재산가액을 그 과세표준으로 하고 있어 그 본질은 재산보유 자체를 과세요건으로 하며, 과세기준일(매년 5월1일) 현재 재산 소유자가 납세의무를 지도록하는 市, 郡, 區稅이다

재산세는 1961년도까지는 地稅, 家屋稅, 鑛稅 및 船稅 등 4개 세목이 개별적인 세목으로 존재하였으나 1961년말 재산세로 통합되어 운영되어 오다가 1985년에 항공기를 과세대상으로 추가하고, 1989년말 종합토지세가 도입되면서 토지는 1990년부터 재산세에서 제외되었으며, 광구도 1990말 과세대상에서 제외하여 현재는 건축물, 선박, 항공기 만을 과세대상으로 하게 되었다. 재산세 부과징수에 관하여 다툼의 대상

이 되는 것은 연간 411건 (1999년 이의신청 271건, 심사청구 84건, 행정소송 56건) 정도로서 연간 재산세 과세건수 1,100만여 건의 0.004%로서 쟁송비율은 극히 낮다고 볼 수 있으며, 쟁송에서 납세의무자의 승소율(인용율)도 14%(1999년 기준)로서 취득세, 등록세 등 거래세 세목에 비하면 훨씬 낮은 편이다

재산세에 관한 쟁송의 주요 대상은 과세표준액 결정의 적정성 여부, 고급오락장, 별장 등 사치성재산의 중과대상 여부, 과세대상 및 납세의무 성립여부 등에 관한 것으로서, 대체로 그 유형이 정형화되어 있어서 지방세공무원 및 납세의무자들이 다툼의 대상이 되는 쟁송사례를 정확히 이해한다면 다툼의 소지를 사전에 많이 해소할 수 있을 것이라고 보여져 재산세 부과징수 전반을 쟁송사례 위주로 살펴보고자 한다

II. 課稅對象

재산세는 市, 郡, 區안에 소재하는 건축물·선박·항공기에 대하여 시장·군수·구청장이 부과한다(법 제181조).

재산세의 주된 과세대상은 건축물인데 지방세법에서 건축물의 정의를 종전에는 “대통령령이 정하는 건물, 구축물 및 건물과 구축물의 특수한 부대설비”로 규정하고 있어 포괄위임 소지가 있고 건축법상 건축물의 개념과의 상이 등 운영측면에서 불합리한 점이 노정되어 2000년말 지방세법(법제180조 제2호 및 법제104조 제4호 제10호)을 개정하여 건축물의 정의를 “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, 에너지 공급시설 그 밖에 이와 유사한 시설(이에 부수되는 시설을 포함한다)로서 대통령령이 정하는 것(시설물)”으로 개정하여 법에서 건축물 개념의 대강을 정하고 시설물의 종류 등 구체적인 것은 시행령에서 정하도록 하여 조세법률주의나 포괄위임금지원칙 등에 위배될 소지가 없도록 하는 등 법체계를 정비하였다.

1. 建築物(법 제180조제2호)

재산세 과세대상인 건축물이라 함은 건축법 제2조 제1항 제2호의 규정에 의한 건

축물(이와 유사한 형태의 건축물 포함)과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설 등 시설물(이에 부수되는 시설물 포함)을 말하므로 건축법상 건축물과 시설물로 분류하여 설명한다

가. 건축법상 건축물

건축법상 건축물이라 함은 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물, 지하 또는 고가의 공작물에 설치하는 사무소, 공연장, 점포, 차고, 창고 등을 말한다(건축법 제2조 제1항 제2호).

(1) 주택(영 제142조)

주택은 주거용으로 건축된 건물로서 주거용으로만 사용되고 있는 건물을 말한다. 다만, 1동의 건물이 주거와 주거외의 용도에 사용되고 있는 경우에는 주거용에 사용되고 있는 부분만을 주택으로 본다.

재산세 과세대상인 주택은 “1구”를 과세단위로 하여 과세대상으로서 구분되는 것이고, 1구의 주택을 이루는지 여부는 그것이 전체로서의 경제적 용법에 따라 하나의 주거생활 단위로 제공되는 것인지 여부에 의하여 합목적적으로 결정되어야 할 것이다

예컨대, 주택 2棟이 대지의 경계에 표시가 없이 한울타리 내에 나란히 건축되어 있고 외부로 통하는 대문도 하나 뿐이라 할지라도 주택 2동이 독립된 건물로 건립되어 있고 그 거주자가 별개의 세대를 이루는 아버지와 아들 사이라면 위 주택 2동

은 전체로서의 경제적 용법을 볼 때 하나의 주거생활 단위로 제공되는 1구의 주택에 해당한다고 볼 수는 없다 할 것이다 (대법원 1991. 5. 10. 90누7425).

그리고 공동주택이란 아파트, 연립주택, 다세대주택을 말하며 다가구 주택의 경우에는 1세대가 독립하여 구분 사용할 수 있도록 구획된 부분(전용면적을 말한다)을 1구의 주택으로 본다. 즉 전용면적만을 주택으로 보아 초과누진세율을 적용하며 지하실 등 공용부분은 일반건물에 해당하는 세율을 적용한다. 여기에서 다가구 주택이라 함은 1동의 단독주택에 출입문을 별도로 설치하는 등 2가구 이상이 독립된 생활을 할 수 있도록 건축된 주택을 말한다.

예컨대, 대법원 판례(대법원 1995. 3. 17. 94누8549, 대법원 1993. 8. 24. 92누15994 전원합의체)에서는 단독주택으로 건축허가를 받아 그 구조를 임의로 개조하여 각 가구별로 임대하고 있으나 건축법상 용도 변경이 되어있지 아니하더라도 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 해당된다면 건축물 관리대상상 단독주택으로 등재되었다거나 건축주 한 사람 앞으로 소유권 보존등기가 경료되었다 하더라도 공동주택으로 봄이 상당하다고 판시하고 있는바, 이는 재산세는 현황부과가 원칙이므로 과세대상물건이 공부상 등

재사실과 사실상의 현황이 상이할 경우에는 사실상의 현황에 의하여 재산세를 부과하기 때문이라고 할 것이다.

공동주택을 제외한 일반주거용 건물의 경우에는 침실, 식당, 마루, 부엌 등 주거공간 뿐만 아니라 가정용 보일러실이나 창고 등 일반적으로 주거생활에 이용되고 있는 모든 건물을 1구의 주택에 포함하여 초과누진세율을 적용한다.

그리고 건축물의 일부가 훼손된 경우 재산세 과세대상에 해당되는지 여부가 다툼의 대상이 되는 경우가 있는데, 당해 건축물이 훼손되거나 일부 멸실 혹은 붕괴되고 그 복구가 사회통념상 거의 불가능한 정도에 이르러 재산적 가치를 전부 상실하게 된 때에는 재산세 과세대상이 되지 아니한다 할 것(대법원 2001.4.24. 99두110, 대법원 1995.4.11.94누9757)이나, 재산세 과세대상인 건축물은 현실적으로 당해 재산을 그 용도에 따라 사용·수익하였는지 여부는 그 과세요건이 아니라고 할 것이므로 처분청으로부터 해당 건축물이 건물붕괴 우려가 있다는 이유로 거주자에 대한 대피명령과 함께 건물에 대한 정밀안전진단 실시등을 명하여 그 사용·수익이 제한된 상태에 있을지라도 재산세 과세기준일 현재 철거명령을 받은바 없고, 교환가치를 보유하고 있다고 보여진다면 재산세 과세대상인 건물에 해당된다(유사판례 대법원 2001. 4. 24. 99두 110, 대법원 1984. 4. 10. 83누682)고 할 것이다.

(2) 골프장·별장·고급오락장용 건축물
(법 제188①1.(2))

골프장·별장·고급오락장용 건축물은 사치성 재산으로 보아 일반세율보다 훨씬 무거운 5%의 중과세율을 적용하므로 다툼의 주요 대상이 된다.

(가) 골프장

체육시설의설치·이용에관한법률의 규정에 의한 회원제 골프장용부동산 중 동법시행령 제20조의 규정에 의하여 구분등록의 대상이 되는 건축물은 중과세 대상이다.

위의 건축물에는 사무실·휴게시설·매점·창고 기타 골프장안의 모든 건축물이 포함된다 하겠으나 수영장·테니스장·골프연습장·연수시설·오물처리시설 및 태양열이용시설 등 골프장의 용도에 직접사용되지 아니하는 건축물은 일반건축물에 해당되어 0.3%의 세율이 적용된다.

(나) 별장용 건축물

주거용 건축물로서 상시 주거용으로 사용하지 아니하고 휴양·피서·위락 등의 용도로 사용하는 건축물을 말하는바, 개인이 소유하는 별장은 본인 또는 그 가족 등이 사용하는 것을, 법인 또는 단체가 소유하는 별장은 그 임·직원 등이 사용하는 것을 말하며, 주거와 주거외의 용도로 겸용할 수 있도록 건축된 오피스텔 또는 이와 유사한 건축물로서 사업자등록증 등에 의하여 사업장으로 사용하고 있음이 확인되지 아니하는 것은 이를 별장으로 본다.

즉, 어떤 건축물이 별장용 건축물에 해당

되는지 여부는 그 건축물의 사실상의 현황에 의하여 별장용으로 사용하고 있으면 족하고, 그 건축물 연면적의 대소나 그 주택의 위치 및 시설면에서 소유자의 주관으로 보아 휴양, 피서 또는 위락의 용도로 사용하기에 적합하지 아니하다는 것은 지방세법상 별장에의 해당 여부에 아무런 영향을 줄 수 없다고 보아야 할 것이다.

즉, 공부상의 용도에 불구하고 주거용으로 공할 수 있도록 된 건축물(오피스텔 등)을 그 소유자나 임차인 등 그 사용주체가 상시 주거용으로 사용하지 아니하고 휴양, 피서 또는 위락 등의 용도에 사용됨이 확인된다면 별장에 해당된다(대법원 1995. 4. 28. 93누21224)고 할 것이다.

(다) 고급오락장용 건축물

도박장, 유흥주점영업장 및 기타 이와 유사한 용도에 사용되는 건축물 중 아래 건축물은 고급오락장용 건축물로 본다.

- (1) 당사자가 상호간에 재물을 걸고 우연한 결과에 의하여 재물의 득실을 결정하는 카지노장 (관광진흥법에 의하여 허가된 외국인 전용 카지노장을 제외한다)
- (2) 사행 또는 도박행위에 공여될 수 있도록 자동도박기(빠징고, 슬로트머신, 아케이트이퀴프먼트 등)를 설치한 장소
- (3) 두발과 안면에 대한 미용시설외에 욕실 등을 부설한 장소로서 그 설비를 이용하기 위하여 소정의 요금을 지급하도록 시설된 미용실
- (4) 식품위생법에 의한 유흥주점영업장소 중

- ① 손님이 춤을 출수 있도록 객석과 구분된 무도장을 설치한 무도유흥주점(카바레, 나이트클럽, 디스코클럽 등) 영업장소 (영업장면적이 100제곱미터를 초과하는 것에 한한다).
- ② 유흥접객원(상시 고용되지 아니한 자를 포함한다)으로 하여금 유흥을 돕는 룬살롱 및 요정영업으로서 별도의 반영구적으로 구획된 객실 면적이 영업장 면적의 100분의 50이상이거나 객실의 수가 5개 이상인 영업장소, 다만 영업장의 면적이 65제곱미터를 초과하는 것에 한한다.

위와 같이 유흥주점영업장의 최저한 면적(65㎡초과)을 정한 것은 규모가 영세한 업소를 중과대상으로 하는 것은 중과의 입법취지에 부합되지 아니하는 측면이 있다고 보아 2000년말 지방세법시행령 개정시 중과대상인 유흥주점 영업장은 그 면적이 65㎡를 초과하는 것에 한하도록 하였다.

그리고 유흥주점영업장소 중 관광진흥법 제6조의 규정에 의하여 지정된 관광유흥음식점(관광극장식당업의 경우에는 관광호텔안에 있는 것으로서 관광진흥법 제6조의 규정에 의하여 문화관광부장관으로 부터 지정을 받은 것에 한한다)은 중과세 대상으로 보지 아니한다(영 제84조의3③5).

위와 같이 관광진흥법에 의하여 등록된 관광음식점에 대하여는 1998년말 지방세법시행령 개정시 고급오락장용 건축물의 범위에서 제외토록 개정였는 바, 그 취지는 1997년 말 이래 일련의 국가 경제위기를 맞이하여 외국관광객을 유치하여 외화를

획득하고 관광산업의 진흥을 위한 일환으로 취해진 조치였다고 보여진다.

그런데 1999년도와 2000년도에 관광호텔 대표 등이 관광호텔내의 나이트클럽 등이 위 규정의 관광유흥음식점에 해당된다고 주장하면서 관광호텔내 관광유흥음식점에 대한 재산세 중과세 처분의 취소를 구하는 심사청구를 집단적으로 감사원 및 행정자치부에 제기한바 있으나, 모두 청구인의 주장은 이유 없어 기각 처리 된 바 있다(감사원 2000.5.30, 감심 제2000~190호 등).

그 이유는 관광진흥법상 관광음식점은 관광호텔에 대한 관광숙박업과는 별도의 관광음식점에 적합한 시설을 갖추어 문화관광부장관에게 등록을 하도록 되어 있으나, 심사청구인들의 관광음식점은 호텔의 숙박업 외에 별도의 관광음식점업 등록을 하지 아니하였으므로 관광진흥법에 의하여 등록된 관광음식점에 해당되지 아니하기 때문이다.

위 감사원 및 행정자치부장관의 심사청구 결정(기각)에 대하여 납세의무자가 행정소송을 제기하여 법원에 계류중인 사건이 일부 있으나 2001년 11월말 현재까지 이에 대한 쟁송에서 납세의무자가 승소한 사례는 한건도 없는 실정이다.

- (5) 휴업중인 고급오락장이 중과세 대상에 해당되는지 여부

휴업중인 고급오락장용 건축물에 대하여 재산세를 중과세 한데 대하여 납세의무자들은 영업을 하지 아니함에도 재산세를 중과세 함은 부당하다고 주장하면서 쟁송을

제기하는 사례가 가끔 있는바, 대법원 판례(1990.1.25. 89누3922, 1985.8.20. 85누263)는 일관되게 고급오락장이 휴업중에 있다 하더라도 고급오락장업을 계속 유지하기 위하여 기본시설을 존치하여 둔채 휴업신고를 계속하여 왔다면, 그 건물의 사실상의 현황이 유흥음식점영업장으로서 실체를 구비하고 있으므로 고급오락장건축물로서 중과세 대상에 해당한다고 판시하고 있는바, 이는 휴업중에 있을지라도 그 건물의 사실상의 현황이 유흥음식점 영업장소로서의 실체를 구비하고 있으므로 현황과세원칙에 의한 것이라고 보아야 할 것이다.

(6) 고급오락장이 건물의 일부에 시설된 경우 중과대상 면적 산정방법

고급오락장이 건물의 일부에 해당되는 경우 중과세율(5%)을 적용할 고급오락장의 범위는 고급오락장과 타용도 전용으로 사용되는 부분을 제외한 건물의 전체 공용면적에 대하여는 고급오락장과 타 용도 전용으로 사용되는 각 부분의 면적 비율로 전체 공용면적을 고급오락장 과세면적으로 안분 산정하고, 그 계산 방법은

[고급오락장 과세면적 = 고급오락장 전용면적 + 건물전체공용면적 × 고급오락장 전용면적 ÷ 건물전체 전용면적 (건물전체 면적-건물전체 공용면적)임], 이때 건물전체 공용면적의 범위는 고급오락장의 위치, 구조와 건물의 사용실태 등을 종합하여 고급오락장과 타 용도에 공용으로 이용되는 공용면적만을 의미한다고 봄이 상당하다 할 것이다(대법원 1997.4.11. 97누1426).

(라) 주거지역내 공장용 건축물

1976년 말 지방세법 개정을 통해 도입된 제도로써 주거지역내 쾌적한 생활공간확보 및 공해방지를 목적으로 주거지역내에 위치하고 있는 공장의 공업지역으로의 이전을 도모하고자 도시지역의 주거지역내 소재 공장용 건축물에 대해서는 재산세 일반세율(0.3%)의 2배 중과(0.6%)를 하는데, 원인자 부담금적 성격을 강하게 띠고 있다고 할 수 있다.

(1) 대상지역(법 제188조①2.(3))

특별시·광역시(군지역 제외)·시(읍·면지역제외)지역 안에서 도시계획법 기타 관계법령의 규정에 의하여 지정된 주거지역 및 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 지역 안에 있는 공장을 대상으로 하는데 각 시·군 조례에서 상업지역과 녹지지역을 대상으로 규정하고 있어 결국 공장용 건축물이 시급이상 지역의 주거지역·상업지역·녹지지역에 있는 경우에는 재산세가 2배 중과된다고 하겠다.

(2) 대상공장의 범위

수선이나 인쇄 등의 목적에 사용하도록 생산설비를 갖춘 것으로서 지방세법상 [별표3]에 규정한 업종의 공장으로서 생산설비를 갖춘 건축물의 연면적 (옥외에 기계장치 또는 저장시설이 있는 경우에는 그 시설물의 수평투영면적을 포함한다)이 500제곱미터 이상인 것을 말한다. 이 경우 건축물의 연면적에는 당해 공장의 제조시설을 지원하기 위하여 공장경계 구역안에 설

치되는 부대시설의 연면적을 포함한다.

그러나 식당, 휴게실, 목욕실, 세탁장, 의료실, 옥외체육시설 및 기숙사 등 종업원의 후생복지증진에 공여되는 시설과 대피소, 무기고, 탄약고 및 교육시설은 중과대상 공장의 연면적에서 제외되므로 일반과세(0.3%)에 해당된다.

여기서 유의할 점은 市급 이상의 주거지역, 상업지역, 녹지지역 내에서는 도시형업종이라도 재산세가 2배 중과된다는 점이다.

그러나 수도권정비계획법 제6조의 규정에 의한 과밀억제권역내의 신·증설 공장에 대하여 재산세를 5년간 5배(1.5%)중과하는 경우에는 도시형업종은 제외된다. 그러므로 과밀억제권역내의 신·증설공장이 도시형업종이 아닌 경우에는 5년간 재산세를 5배 중과하고 그 이후에는 2배 중과세율이 적용된다.

(마) 대도시 내 공장의 신·증설

대도시 내 인구와 경제력의 집중을 억제함으로써 대도시 주민의 생활환경을 보존·개선하고 지역간의 균형발전 내지는 지역경제를 활성화하려는 복지국가적 정책 목표에 이바지하고자 대도시 내에서 공장의 신설 또는 증설하는 경우에는 취득세 및 등록세는 일반세율의 3배를 중과하고 재산세는 5년간 5배 중과한다. 이는 1973년4월1일부터 도입 시행되었는데 도입 당시에는 일반세율의 3배로 하였으나 1977년도 부터는 이를 5배로 강화하였다

(1) 대도시의 범위 (법 제188②)

재산세가 중과세되는 대도시라 함은 수

도권정비계획법 제6조 제1항 제1호의 규정에 의한 과밀억제권역을 말한다. 다만, 공업배치및공장설립에관한법률의 적용을 받는 산업단지 및 유치지역과 도시계획법의 적용을 받는 공업지역은 재산세 중과세 대상지역에서 제외된다.

(2) 공장의 범위 (규칙 제47①)

재산세가 일반세율의 5배 중과되는 공장은 지방세법상 [별표3]에 규정된 업종에 해당하는 공장(공업배치및공장설립에관한법률 제28조의 규정에 의한 도시형 공장을 제외한다)으로서 생산설비를 갖춘 건축물의 연면적(옥외에 기계장치 또는 저장시설이 있는 경우에는 그 시설물의 수평투영면적을 포함한다)이 500제곱미터 이상인 것을 말한다. 이 경우 건축물의 연면적에는 당해 공장의 제조시설을 지원하기 위하여 공장경계구역 안에 설치되는 부대시설의 연면적을 포함한다.

그러나 식당·휴게실·목욕실·세탁장·의료실·옥외체육시설 및 기숙사 등 종업원의 후생복지증진에 공여되는 시설과 대피소·무기고·탄약고 및 교육시설은 중과대상의 연면적에서 제외된다.

(3) 공장 증설의 경우 중과세 되는 부분

공장의 증설이라 함은 ① 공장용에 공하는 건축물의 연면적 또는 그 공장의 부속토지의 면적을 확장하는 경우와 ② 당해 대도시내에서 공장을 이전하는 경우에는 증전의 규모를 초과하여 시설하는 경우인데 이때 재산세가 5년간 5배 중과세되는

공장 건축물은 증설된 부분에 한한다.

(4) 증과세 대상에서 제외되는 공장용 건축물(규칙 제47조②2)

공장을 신설하였거나 증설하였을지라도 다음의 경우에는 재산세를 증과세 하지 아니한다.

- ① 당해 대도시안에 있는 기존 공장을 폐쇄하고 당해 대도시안의 다른 장소로 이전한 후 당해 사업을 계속 영위하는 경우, 다만 타인 소유의 공장을 임차하여 경영하던 자가 그 공장을 신설한 날부터 2년 이내에 이전하는 경우 및 서울특별시외의 지역에서 서울특별시로 이전하는 경우에는 제외되지 아니한다.
- ② 기존 공장을 철거한 후 1년 이내에 동일 규모로 재축하는 경우
- ③ 행정구역변경 등으로 인하여 새로 대도시로 편입되는 지역에 있어서는 편입되기 전에 이미 공업배치및공장설립에관한법률 제13조의 규정에 의한 공장설립의 신고 또는 승인이 있거나 건축허가를 받은 경우.
- ④ 부동산을 취득한 날부터 5년 이상 경과한 후 공장을 신설하거나 증설하는 경우
- ⑤ 외국인투자기업이 신고한 사업을 영위하기 위하여 보유하는 재산에 대하여 조세특례제한법 제121조의2 제4항 및 동조 제5항의 규정에 의한 외국인투자비율에 해당하는 재산세 및 종합토지세는 재산을 취득한 날로부터 7년간 전액 면제하고 그 다음 3년간

50%를 경감한다

또한 지방자치단체는 감면조례로서 15년의 범위 내에서 위의 감면기간(10년), 감면율을 조정할 수 있으므로 해당 지방자치단체(시·군·구)의 감면조례를 확인하여 보아야 정확히 알 수 있다.

(5) 증과세율 적용기준

- ① 대도시내에 공장을 신설하거나 증설한 경우에는 신설 및 증설한 부분에 대하여 신·증설 후 도래하는 과세기준일(5월1일)부터 5년간 5배(1.5%)의 증과세율을 적용하며
- ② 공장을 건물로 건축허가를 받아 건축하였거나 공장용 건축물로 사용하기 위하여 양수한 경우에는 그 취득일, 기타의 경우에는 생산설비를 설치한 날 (그 이전에 영업허가·인가등을 받은 경우에는 영업허가 인가 등을 받은 날)이후 최초로 도래하는 과세기준일부터 적용한다.
- ③ 주거지역내 공장용 건축물이 대도시내 증과대상에도 해당될 경우에는 둘 중 높은 세율인 대도시 증과세율(5배) 하나만 적용된다.

나. 시설물 (주택에 부속·부착된 시설물은 제외)

시설물(중전의 구축물에 해당됨)이란 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크시설, 접안시설, 도관시설, 급·배수시설, 에너지 공

급시설, 그 밖에 이와 유사한 시설로서 이에 부수되는 시설을 포함하는데 다음에 열거한 시설물에 한하여 건축법상 건축물과는 별도로 독립된 과세객체로 과세된다.

다만, 위 시설물이 주택에 부속 또는 부착된 경우에는 별도의 과세대상으로 보지 아니한다(법 제180조2.).

- (1) 레저시설에는 풀장(수영장), 스케이트장, 전망대, 옥외스탠드, 유원지의 옥외오락시설이 해당

여기에서 유원지의 옥외오락시설이란 공원, 유원지 또는 기타 공중이 운집하는 장소에 일반인의 유희 또는 오락용으로 시설된 일체의 설비(유원지의 옥외오락시설과 유사한 오락시설로서 옥내 또는 옥상에 설치하여 사용하는 것을 포함한다)를 말하는데 이러한 설비의 이용에 있어 유료 또는 무료를 불문한다.

위와 같이 유원지의 옥외오락시설 해당 여부는 지방세법의 독자적인 기준에 따라 판단하여야 할 것이고 도시계획이나 지적 관계법령을 그대로 적용하여 이를 판단하는 것은 조세법률주의원칙에 반하는 것으로 허용될 수 없다고 할 것이다(대법원 1997. 9. 26, 97누300).

- (2) 저장시설에는 수조·저유조·싸이로·저장조 등의 옥외저장시설이 해당

- ① 수조라 함은 건물과 관계없이 독립적으로 물을 저장하기 위하여 축조된 시설물을 말하며
② 저유조라 함은 휘발유·경유·LPG·

LNG 등을 저장하였다가 공급할 수 있는 시설물을 말하는데 그 종류에는 철판탱크, LNG특수저장조, 지하암거 등이 있다.

여기에서 특히 유의할 점은 옥외저장시설은 다른 시설과 유기적인 관련을 가지고 일시적으로 저장기능을 하는 시설을 포함한다는 것인데 이는 과세대상인 옥외저장시설 해당여부가 쟁송의 대상이 되므로 1999년 말에 지방세법시행령 개정시 옥외저장시설의 범위를 입법취지에 부합되게 구체적으로 기술하게 된 것이다.

- (3) 도크시설(dock) 및 접안시설에는 도크와 조선대가 해당

- ① 도크라 함은 배를 건조 또는 수리하기 위하여 설치한 시설물을 말하며
② 조선대라 함은 선박을 만들거나 수리할 수 있도록 설치된 시설물을 말한다.

- (4) 도관시설에는 송수관·가스관·열수송관이 해당되는데 연결시설을 포함

- (5) 급·배수시설에는 송수관, 급·배수시설, 복개설비가 해당

- ① 송수관은 주로 물을 운반하기 위하여 지하나 지상 또는 고가에 설치된 관을 말하며, 그 연결시설도 포함
② 급·배수시설은 지하수시설과 옥외에서 공용 하수도까지의 하수를 배수하는 시설
③ 복개설비란 하천·구거 등을 철근콘크리트조 등으로 복개하여 그 상부를

저장 등의 목적으로 토지와 같이 사용할 수 있게 한 시설(야적장을 포함한다)을 말한다.

- (6) 에너지 공급시설에는 주유시설·가스충전시설·송전철탑이 해당
- ① 주유시설이라 함은 주유기 저장조 등 기름을 주입시키기 위한 일체의 설비를 말하며
 - ② 가스충전시설이란 프로판가스, 부탄가스를 저장하여 차량이나 타 용기에 공급하기 위한 일체의 설비를 말한다.
 - ③ 송전철탑은 20만 볼트 이상을 송전하는 것을 과세대상으로 한다.

(7) 기타 잔교·기계식 또는 철골조립식 주차장·방송중계탑

무선통신기지국 시설물은 재산세 과세에 해당되는데 잔교란 절벽과 절벽사이에 계곡을 가로질러 높이 걸쳐 놓은 구조물이나, 선창이나 부두에서 선박을 접근시켜 화물이나 승객이 오르내리기 편리하도록 물위에 설치한 구조물을 말한다.

위에서 열거한 시설물 중 열수송관·송전철탑·방송중계탑 및 무선통신기지국 시설물은 2000년 말 지방세법시행령 개정시 과세대상에 추가되었는데 2002년1월1일부터 시행토록 되었다.

2. 船 泊(법 제180조4.)

선박이라 함은 사회통념상 水上航行用에

제공되는 구조물을 의미하는데 선박은 본래 동산이지만 그 가격, 규모 등이 일반의 동산과는 달라 상법은 특별하게 등기를 공시방법으로 하고 있다.

지방세법상 재산세 과세대상이 되는 선박은 기선·범선·전마선 등 명칭여하를 불문하고 모든 배가 해당된다. 기선이란 기관을 사용하여 추진하는 선박을 말하며, 범선이란 돛을 사용하여 추진하는 선박을 말하고, 전마선이란 큰배와 육지 또는 배와 배 사이를 오가며 짐 따위를 나르는 배를 말한다.

선박의 과세대상은 종전에는 당해 시·군 내에 선적항 또는 정계장을 둔 선박에 한하도록 되어 있었으나 1999년 말 지방세법(제181조②2)이 개정되어 2000년 부터는 모든 선박이 과세대상이 되며 선적항 또는 정계장이 없는 선박은 소유자의 주소지를 관할하는 시·군에서 과세하도록 되었다.

그리고 선박 중 재산세 중과세(5%) 대상인 고급선박이라 함은 시가표준액이 100만원을 초과하는 비업무용 자가용선박을 말한다.

3. 航空機

사람이 탑승 조종하여 항공에 사용하는 비행기·비행선·활공기·회전익항공기(헬리콥터)로서 항공에 사용할 수 있는 기기는 모두 재산세 과세 대상이 된다(법 제180조5). 항공기는 등록을 하지 않더라도 재산세 과세기준일 (5월1일)현재 취득·보

유하고 있으면 과세대상이 되는데

- ① 항공법의 규정에 의하여 등록을 한 경우는 등록원부에 기재된 정치장의 소재지를 관할하는 시·군·구에서 과세하고
- ② 등록을 하지 아니한 항공기의 경우는 항공기 소유자의 주소지를 관할하는 시·군·구에서 과세한다.

III. 納稅義務者 (법 제182조)

재산세 납세의무자 편에서 다툼의 대상이 되는 것은 건축물의 양도·양수 시 누구에게 납세의무가 있는지와 신축 건축물과 철거중인 건축물의 재산세 납세의무성립여부에 관한 다툼인데 아래에서 재산세 납세의무자에 대하여 살펴보고자 한다.

1. 재산세 과세대장에 소유자로 등재되어 있는 자(원칙)

재산세 납세의무자는 원칙적으로 재산세 과세기준일(매년5월1일) 현재 재산세 과세대장에 재산의 소유자로 등재되어 있는 자이다.

2. 예외적인 납세의무자

가. 사실상소유자

재산세 납세의무자는 원칙적으로 재산세

과세대장에 재산의 소유자로 등재되어 있는 자이지만 권리의 양도·도시계획사업의 시행 또는 기타 사유로 인하여 재산세 과세대장에 등재된 자의 권리에 변동이 생겼거나 재산세 과세대장에 등재가 되지 아니하였을 때에는 사실상 소유자가 재산세 납세의무를 진다(법 제182조①).

위 규정의 취지는 원칙적으로 재산세는 당해 재산의 과세대장에 소유자로 등재된 사람이 납세의무를 부담하지만 재산세 과세대장에 소유자로 등재되어 있는 자로부터 재산을 매수하여 그 대금 전액을 지불한 경우와 같이 실질적인 소유권 변동이 있는 경우에는 재산세 과세대장상의 소유자 명의를 불구하고 그 재산을 사실상 소유하는 사람에게 납세의무를 부담시킨다는 것이다(대법원 1994. 11. 11. 93누22043). 또한 대법원 판례(2000.12.8, 98두11458)에서 민법 제104조의 채권자 취소권의 행사로 인한 사해행위의 취소와 일탈재산의 원상회복은 채권자와 수익자 또는 전득자에 대한 관계에 있어서만 그 효력이 발생할 뿐이고 채무자가 직접 권리를 취득하는 것이 아니므로 채권자가 수익자와 전득자를 상대로 사해행위취소와 일탈재산의 원상회복을 구하는 판결을 받아 그 등기명의를 원상회복시켰다고 하더라도 재산세 납세의무자인 사실상의 소유자는 수익자가 된다고 판시하고 있는 바, 이는 재산세의 납세의무자는 실질과세원칙에 의거 당해 연도 과세기준일(5월1일) 현재 사실상 소유자(수익자)가 된다는 것을 보다 명확히 한 판례라고 보여진다.

나. 소유권의 귀속이 분명하지 아니한 경우 사용자

소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 소유권자를 알 수 없는 경우에는 그 사용자가 재산세를 납부할 의무를 진다. 여기서는 “소유권의 귀속이 분명하지 아니한” 경우에 해당되는지 여부가 다툼의 대상이 되는데, 예컨대 아파트건축 및 분양회사가 건축공정 약 90% 상태에서 도산하여 그 회사가 중단되자 수분양자들이 공사비를 분담하여 마무리 공사를 하였으나 미준공 상태로 있고 수분양자들은 잔대금도 청산하지 아니한채 아파트에 입주한 경우, 지방세법 제182조 제2항 소정의 “소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 소유자를 알 수 없는 경우”에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2001.2. 9. 99두5580)는 판례에서 보듯이 아파트를 건축하던 건축회사가 도산하였다는 사실만으로는 “소유권의 귀속이 분명하지 아니한” 경우에 해당되지 아니하며, 공부상으로는 사실상으로 소유자가 누구인지를 확인할 수 없는 경우이어야 할 것이다.

위 판례에서 아파트 건축회사는 도산하였다고 할 지라도 이 사건 아파트는 법률상 사실상 건축회사의 소유에 해당된다 할 것이므로 재산세 납세의무자는 건축회사가 된다고 할 것이므로 건축회사의 제2차 납세의무자 등에게 재산세를 부과지하여야 될 것이다.

그리고 소유권의 귀속이 분명하지 아니한 재산에 대하여 그 사용자를 소유자로 보아 재산세를 부과하는 경우에는 그 사용

자에게 미리 통지하여야 한다.

다. 국가 등과 연부로 매매계약을 체결하고 무상사용시 매수계약자

국가·지방자치단체 및 지방자치단체조합과 재산세 과세대상 물건을 연부로 매매계약을 체결하고 그 재산의 사용권을 무상으로 부여받은 경우에는 그 매수 계약자가 재산세를 납부할 의무를 진다.

이는 재산세 과세대상 물건의 소유권을 넘겨받지 아니하였을 지라도 사실상 자기 재산과 같이 사용하고 있기 때문에 납세의무를 지우는 것이다. 그러나 국가·지방자치단체 및 지방자치단체조합 이외의 자와 재산세 과세대상물건을 연부로 매매계약을 체결하고 그 재산의 사용권을 무상으로 부여 받은 경우에는 그 매수계약자가 재산세 납세의무를 지는 것이 아니라 매도자(소유자)가 납세의무를 진다.

라. 신탁법상 신탁재산은 위탁자

신탁법에 의하여 수탁자 명의로 등기·등록된 신탁재산에 대하여는 위탁자가 재산세를 납부할 의무를 진다. 이 경우 수탁자는 지방세법 제37조의 규정에 의한 납세관리인으로 본다.

여기서 문제가 되는 것은 위탁자가 수탁자에게 부동산의 소유권을 이전하여 당사자사이에 신탁법에 의한 신탁관계가 설정되면 단순한 명의신탁과는 달리 신탁재산은 수탁자에게 귀속되고, 신탁 후에도 여전히

히 위탁자의 재산이라고 볼 수는 없으므로 (대법원1993. 4. 27. 92누8163, 대법원 1996.10. 15, 96다17424) 위탁자에 대한 조세채권에 기하여 수탁자 명의의 신탁재산에 대하여 압류할 수 없다는 것이다.

한편 신탁법 제21조 제1항은 신탁재산에 대하여 신탁전의 원인으로 발생한 권리에 기한 경우에만 강제집행 또는 경매를 허용하고 있는 바, 신탁자가 조세 징수를 피하기 위해 이 제도를 악용할 소지도 있으므로 이 제도는 개선을 요한다고 하겠다.

마. 상속이 개시된 재산으로서 상속등기 미이행시 주된 상속자

상속이 개시된 재산으로서 상속등기가 이행되지 아니하고 사실상의 소유자를 신고하지 아니한 때에는 주된 상속자가 재산세를 납부할 의무를 지다.

여기서 주된 상속자라 함은 민법상 상속지분이 가장 높은 자로 하되, 상속지분이 가장 높은 자가 2인 이상인 경우에는 그 중 호주 승계인으로 하고, 호주 승계인이 없는 경우에는 연장자로 한다.

바. 재산세 과세기준일에 임시사용 승인 신청시 납세의무 성립여부

건축물을 신축하여 당해 연도 재산세 과세기준일(5월1일)에 처분청에 임시사용승인 신청을 한 상태라면, 사용승인은 그 이후에 받았다 할지라도 신축건축물은 당해 연도

과세기준일(5월1일) 현재 독립한 건축물로서 재산세 과세대상이 된다 하겠으므로 사실상 소유자에게 납세의무가 있다고 하겠다(행정자치부1999. 11. 24, 행심 제99-681호). 위 심사결정사례와 같이 신축건물로서 재산세 과세대상이 되는 것은 그 신축행위에 의하여 소유권의 대상이 될 수 있는 독립한 부동산이 되었을 때 즉, 지붕과 벽 또는 기둥을 갖추고 토지에 정착한 1개의 건축물로서 존재하는 상태에 이르면 족하고, 현실적으로 그 건축물의 본래의 용도에 따른 사용수익이 가능할 정도로 완성됨을 요하지 아니한다(대법원1987. 8. 18, 87누1263)할 것이므로 당해 연도 재산세 과세기준일(5월1일)에 신축 건축물을 사실상 준공하여 임시사용승인 신청을 하였고 처분청이 이를 인정하여 임시사용승인을 하였다면, 신축건축물은 당해 연도 과세기준일(5월1일) 현재 과세대상이 되는 건축물에 해당된다고 보아야 할 것이다.

3. 재산세 과세기준일 현재 소유자에게 1년간 세액부과의 위헌여부

재산세는 과세기준일(5월1일)현재 재산세 과세대장에 재산의 소유자로 등재되어 있는 자가 과세대상인 재산의 소유기간에 관계없이 1년분의 재산세 전액을 납부할 의무를 부담토록 지방세법에서 규정하고 있는 것이 헌법상의 평등권 등에 위배되는지 여부가 다툼의 대상이 되기도 하는데, 대법원 판례(1998. 5. 29. 97누6186)에서

재산세 및 종합토지세는 많은 납세의무자를 대상으로 하여 세액결정, 납세고지서 작성·발송이라는 일련의 징세사무를 매년 단기간에 처리하여야 하고 또 과세대상인 재산이나 토지의 소유자가 수시로 변동되는 사정을 감안하여 조세부과행정의 편의상 일정한 과세기준일을 정하여 그 당시의 소유자에게 1년간의 세액을 부과하기로 규정한 것으로서 이는 조세의 부과에 관한 입법자의 입법형성권의 범위 내에 속한다 할 것이므로 위 법규정이 헌법상의 평등권, 과잉입법금지의 원칙·행복추구권, 재산권 침해금지의 원칙에 위배된다고 할 수 없다고 판시하여 헌법에 위배되지 아니함을 밝혀주고 있다.

4. 납세의무자의 납세관리인 지정신고

재산세의 납세의무자가 건축물·선박·항공기를 직접 사용수익하지 아니하는 경우에는 그 재산의 사용수익자를 납세관리인으로 지정하여 신고할 수 있다. 납세의무자가 납세관리인 신고를 하지 아니한 때에는 시장·군수·구청장이 재산의 사용수익자를 납세관리인으로 지정할 수 있다.

IV. 課稅標準 (법 제187조)

재산세의 과세표준은 건축물·선박·항공기의 재산가액으로 하며, 그 재산가액은 시가표준액으로 한다. 취득세나 등록세에

있어서는 법인장부 등에 의하여 취득가액이 입증되는 경우에는 사실상의 취득가액을 과세표준으로 하지만, 재산세 과세대상 재산은 언제나 시가표준액을 과세표준으로 한다는데 차이점이 있다고 할 수 있다.

아래에서 재산세 과세대상 유형별로 시가표준액 산출에 관하여 개략적으로 살펴보고자 한다.

1. 建築物의 時價標準額

가. 결정 절차

① 건축물의 시가표준액은 시장·군수·구청장이 매년 1월1일 기준으로 도시사(서울특별시·광역시, 이하 “시장”이라 한다)의 승인을 얻어 결정하며, 결정된 시가표준액은 시장·군수·구청장이 이를 고시하여 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

이때 행정자치부장관은 지역간·물건간·세부담의 형평유지와 급격한 인상을 방지하기 위하여 “건물시가표준액조정기준”을 도시사(시장)에게 통보하여 이를 권고할 수 있다.

② 시장·군수·구청장이 시가표준액을 결정할 때는 결정일 60일 전까지 도시사(시장)에게 승인신청을 하여야 하고 도시사(시장)는 승인신청을 받은 날부터 30일 이내에 그 결과를 시장·군수·구청장에게 통보하여야 한다.

③ 이미 결정한 시가표준액이 시가의 변

동 또는 기타 사유로 그 적용이 불합리하다고 인정되는 경우에는 도지사 또는 시장·군수·구청장이 해당 시가표준액을 변경결정할 수 있으며, 변경결정된 시가표준액도 이를 고시하여 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

나. 결정 방식

건물의 시가표준액 결정은

- ① 철근콘크리트 스라브구조의 아파트 신축가격을 참작하여 정한 기준가액에
- ② 건물의 구조별 용도별 위치별 지수와
- ③ 건물의 경과연수별 잔존가치율
- ④ 건물의 규모·형태·특수한 부대설비 등의 유무 및 기타 여건에 따른 가감산율을 적용하여 결정한다.

$$\text{時價標準額} = \text{신축건물 기준가액} \times \text{구조지수} \times \text{용도지수} \\ \times \text{위치지수} \times \text{경과연수별 잔가율} \times \text{m}^2 \times \text{가감산율}$$

다. 결정요소별 내용

(1) 신축건물 기준가액

2001년도 신축건물 기준가액은 1m²당 165,000원이며, 시장·군수·구청장은 상향 5% 범위내에서 기준가액을 달리 정할 수 있으나 2001년1월1일 현재 상향하여 정한 지방자치단체는 하나도 없으며 모든 지방자치단체가 동일하게 신축건물 기준가액을 1m²당 165,000원으로 정하고 있다.

(2) 구조지수

건물구조는 주된 재료와 기둥 등에 의하여 8개의 그룹으로 나누어 지수를 정하여 놓고 있는데, 구조의 재질이 가장 양호한 철골콘크리트조·통나무조는 자수를 120(1.2)으로 하고 구조의 재질이 가장 낮은 철판이프조는 30(0.3)을 적용하고 있으며, 지방자치단체별 특성에 따라 구조지수의 적용이 불합리하다고 판단되는 건축물에 대해서는 시장·군수·구청장이 지수를 달리 정하여 적용할 수 있다.

위와 같이 건물의 시가표준액 산정시 건물의 구조를 참작하도록 하고 있는 이유는 지방세의 과세표준이 되는 재산가액이 그 구조에 따라 영향을 받기 때문이라고 할 것이다(대법원 1994. 12. 27. 94누7478).

(3) 용도지수

건물의 사용용도에 따라 7개의 그룹으로 나누어 최고 130(1.3)에서 최하40(0.4)의 지수를 정해놓고 있는데, 단독주택 공동주택 기숙사와 여인숙은 기준지수인 100(1.0)으로 하고 호텔, 백화점 등을 최고지수인 135(1.35), 농업생산 시설인 축사, 농어가창고 등은 최하지수인 40(0.4)을 적용한다.

이들 1구 또는 1동의 건축물이 2 이상의 용도에 사용되는 경우에는 각각의 용도대로 구분한다. 다만 공용부분은 전용면적 비율로 안분하되 안분할 수 없는 부분은 사용면적이 제일 큰 용도의 건물에 부속된 것으로 본다.

이와 같은 용도지수도 적용이 불합리하다고 판단되는 경우에는 시장·군수·구

청장이 따로 정하여 적용할 수 있다.

(4) 위치지수

위치지수는 건물이 위치한 지역에 따라 건물의 가액이 차이가 나므로 이를 시가표준액에 반영하기 위한 것이다.

위치지수는 과세대상 물건의 부속토지에 대한 전년도 1m²당 개별 공시지가를 기준으로 최고 130(1.3)에서 최저 80(0.8)까지 26개 그룹으로 나누어 적용한다.

수상가옥에 대하여는 위치지수를 적용하지 아니하며, 주상복합건물내 주택에 대해 해당 위치지수 적용이 불합리하다고 판단되는 경우에는 인근지역 주거용건물 부속토지에 준하는 위치지수를 적용할 수 있다. 시장·군수·구청장은 위치지수의 적용이 불합리하다고 판단되는 경우에는 시장·군수가 최저 80(0.8) 최고 150(1.5)의 범위 내에서 위치지수를 따로 정하여 적용할 수 있다.

(5) 경과 연수별 잔가율

건물은 오래되면 그 사용가치나 교환가치가 감소되는데 이러한 재산가치의 감소분을 시가표준액에 반영하기 위하여 경과연수에 따라 일정액의 감가율을 적용하고 있다. 건물의 내구연수는 개별 건물에 따라 각각 상이할 것이나 개개의 건물별로 정하는 것은 한계가 있으므로 유사한 건물구조를 8종으로 분류하여 내용연수를 10~60년으로 기간을 정하고, 내용연수가 경과한 건물의 최종연도 잔가율을 10~22%까지 잔존하는 것으로 가정하여 매년 일정액씩 감

가하는 균등상각법을 쓰고 있다.

예컨대, 철근콘크리트조 및 통나무조의 내용연수는 60년, 최종연도 잔가율은 22%로 하고 매년 상각율은 0.013으로 정하여 경과연수별 잔가율 $[1-(0.013 \times \text{경과연수})]$ 을 적용하고 있다.

(6) 가감산특례

동일구조의 건물이라 하더라도 건물의 규모가 크던가 자동승강기 등 특수한 설비가 설치되어 있는 건물은 그렇지 아니한 건물보다 재산가치가 증가될 것이고, 소규모 건축물이나 농어가 등은 재산가치가 낮을 것이므로 이와같이 상이한 재산가치를 시가표준액 산정시 반영하기 위하여 일정율을 가산(8종)하기도 하고 감산(5종)하기도 한다.

예컨대, 엘리베이터 에스컬레이터 등 자동승강기 (200kg이하의 소형승강기는 제외)가 설치되어 있는 건물에는 15%의 가산율을 적용하고 빌딩자동차시설이 되어 있는 건물은 35%의 가산율을 적용한다.

이와 반대로 주택의 차고는 50%의 감산율을 적용하고 주택의 지하실은 20%의 감산율을 적용한다.

여기서 문제가 되는 것은 지방세법상 가산율이 적용되는 빌딩자동화시설이 되어 있는 건물이란 어느 정도의 자동화시설을 갖추었는 것을 말하는지가 주요 다툼의 대상이 되는데 이는 뒤에서 별도로 설명하고자 한다.

그리고 특정건물(국세청기준시가 3억원 초과 공동주택)에 대한 가산율은 해당주택

전체 시가표준액(전용+공용)에 해당가산율을 적용하며, 시장·군수·구청장은 위 가산율 적용이 불합리하다고 판단되는 경우에는 따로 정하며 적용할 수 있다.

(7) 공부상 면적과 사실상 면적이 상이할 경우 부과대상면적

재산세의 과세대상물건이 공부상 면적과 사실상 면적이 상이할 경우에는 현황과세 원칙에 의거 사실상 면적으로 부과한다(영제139조).

(8) 빌딩자동화시설에 대한 과표 가산율 적용의 적법성 여부

빌딩자동화시설(IBS)을 갖춘 건축물에 대하여 재산세 과세표준액 산출시 35%의 가산율을 적용하여 재산세 등을 과세한데 대하여 다툼이 많이 제기되므로 본 제도 전반에 관하여 살펴보고자 한다.

위 가산율 제도의 입법 취지는 재산과세는 당해 재산에 상응하는 과세를 하는 것이므로 빌딩자동화시설을 갖춘 건축물은 재산가치가 높아지기 때문에 이를 반영하여 과세형평성을 기하고자 함에 있다고 하겠다.

위 시설이 지방세법상 건물의 특수한 부대설비에 추가된 것은 1994년 말로서 1996년부터 1999년까지는 재산세 과세시 50%의 가산율을 적용하였으나 2000년부터는 가산율을 35%로 완화하여 적용하고 있다.

위 가산율 제도에 대하여 납세의무자들은 빌딩자동화시설을 갖춘 건축물에 대하여 재산세 등 과세표준액 산출시 35%~

50%의 가산율을 적용한 것은 위법·부당하다고 주장하는데 그 요지는

첫째, 지방세법상 재산세 등의 시가표준액 관련규정은 내용자체에 관한 기준이나 한계는 물론 내용결정을 위한 절차조차도 대통령령에 정하도록 위임하고 있으므로 이는 조세법률주의 및 위임입법의 한계를 벗어나 무효인 규정이며

둘째, 해당 건축물이 지방세법상 가산율이 적용되는 빌딩자동화시설을 갖춘 건축물에 해당되지 아니한다는 것이다.

이에 대하여 대법원 판례(대법원 2001. 4. 27. 2000두9076)에서는

① 구 지방세법시행규칙상 참작의 대상이 되는 건물의 특수부대설비를 구체적으로 구분하여 규정하고 있지 않고, 또 가감산율의 크기나 참작의 정도에 관하여도 아무런 규정을 두고 있지 않다고 하더라도 이는 재산의 가액에 영향을 미치는 특수부대설비의 다양한 요소를 법령에 일의적으로 구분하여 규정하는 것이 입법기술상으로 바람직하지 않기 때문에 이를 포괄적으로 행정청의 재량에 맡기고 있는 것이라고 할 것이고, 일반적·추상적·개괄적인 규정이라 할지라도 법관의 법 보충 작용으로서의 해석을 통하여 그 의미가 구체화·명확화 될 수 있다면 그 규정이 명확성을 결여하여 과세요건명확주의에 반하는 것으로 볼 수는 없다.

② ‘인텔리전트빌딩시스템’의 일반적인 개념, 구 지방세법시행규칙(1998. 7.

23. 행정자치부령 제11호로 개정되기 전의 것)제40조의3 제2호의 문언과 그 내용 등에 비추어 ‘인텔리전트빌딩 시스템’은 적어도 냉·난방, 급·배수, 방화, 방범의 네 가지 시설을 모두 자동적으로 제어·관리할 수 있고, 나아가 중앙관제장치로 중앙에서 위 기능들을 종합적·유기적으로 제어·관리할 수 있는 시스템이어야 한다고 보아야 할 것이며, 이렇게 제한적으로 해석하는 한 인텔리전트빌딩시스템 시설의 가산율 특례 부분은 특별한 사정이 없는 한 그 합리성도 인정된 다라고 판시하여, 지방세법령상 빌딩 자동화시설(인텔리전트빌딩시스템)에 대한 가감산율 특례 규정이 조세법률 주의나 위임입법의 범위를 벗어난 규정이 아님을 분명히 하여 주고 있다.

따라서 다툼의 쟁점은 재산세 등 과세표액 산출시 35%~50%의 가산율을 적용하여 재산세 등을 부과한 당해 건축물이 빌딩자동화 시설을 갖춘 건축물에 해당되는 지 여부에 있다고 하겠는데, 개개의 건물에 대하여 냉·난방, 급·배수, 방화, 방범 등 네가지 시설을 중앙관제장치로 중앙에서 제어·관리할 수 있는 시스템을 갖추고 있는지 여부의 판단은 고도의 전문성과 기술을 요한다 하겠으므로 일선 지방세공무원이 재산세 부과시 해당 건축물이 위와 같은 시설을 갖추고있는지 여부를 정확히 판단하기에는 어려움이 있다고 보여진다.

우리나라와 비슷한 지방세제를 가지고 있는 일본에서도 빌딩자동화시설을 상각자

산으로 보아 고정자산세를 과세하고 있고, 대법원 판례에서 빌딩자동화시설이 재산가액에 미치는 요인을 적절하게 반영하기 위하여 재산세 등을 과세시 가산율 적용의 필요성을 인정한 점에 비추어, 빌딩자동화 시설을 갖춘 건물의 재산세 등의 과세표준액 산출시 가산율은 적용되어야 할 것이나, 납세의무자와 과세권자간의 다툼의 소지를 해소할 수 있는 합리적인 제도개선이 요망되는 부분이라고 하겠다.

(9) 고양시 64평 APT가 서울 압구정동 65평 APT보다 시가표준액이 높은 경우 합리성 여부

재산세 부과에 대하여 매년 반복적으로 다툼이 되는 것 중의 하나가 고양시 남양주시 등 서울 주변도시 소재 주민들이 그들의 아파트 값이 서울보다 훨씬 싼데도 재산세는 서울보다 더 많이 나왔으므로 불합리하다고 시정을 요구하는 것이다.

예컨대, 경기도 고양시에 소재하는 64평형 APT(이하 “고양시 APT”라 한다)건물의 시가표준액이 거래시가가 약 2배인 서울 압구정동 소재 65평형 APT(이하“압구정동APT”라 한다)의 시가표준액 보다 높게 책정되었으므로 조세형평의 원칙에 반하여 위법하다고 주장하는 것이다.

이에 대하여 대법원 판례(대법원 1997. 7. 8. 95누17953)는 고양시 APT의 시세가 같은 평형의 압구정동 APT시세의 1/2에 지나지 않는다 하더라도 시세는 건물과 토지를 합한 액수라 할 것이므로 건물만의 시가가 같은 비율의 차이를 보인다고 할

수 없고, 고양시 APT와 압구정동 APT 건물은 위치별 지수에서는 압구정동 APT가 우세한 반면, 경과연수별 잔존 가치율에서는 고양시 APT가 우세하고, 나머지 지수는 동일하며 가감산율 적용전의 m² 당 시가표준액(1994년)은 고양시 APT가 137,000원, 압구정동 APT가 121,000원으로 큰 차이가 없음에도 고양시 APT에는 압구정동 APT에 없는 지하주차장, 지하 대피소 등이 있어 그 면적이 건물면적에 합산됨으로써, 전체 시가표준액 산정에 있어서는 보다 고율의 가산율이 적용된 데다가 재산세액 산정에서는 초과누진세율이 적용됨으로써 재산세 등의 세액에서는 차이가 나게된 것이므로 고양시 APT의 시가표준액이 압구정동 아파트 건물의 시가표준액과 비교하여 현저하게 불합리한 것이라고 할 수 없다 라고 판시하고 있다.

위 판례에서 고양시 소재 APT가 거래시가가 훨씬 높은 서울시(압구정동) 소재 APT보다 재산세가 많이 나올 수 있는 요인을 보면,

첫째, 재산세는 건물만을 과세대상(토지에는 종합토지세를 과세함)으로 하므로 토지가 포함된 APT 거래시가와 같은 비율의 차이를 보인다고 할 수 없고

둘째, 경과연수가 적은 고양시 APT가 잔존 가치율이 높아 시가표준액을 높이는 한 요인으로 작용하고

셋째, 고양시 APT는 압구정동 APT에 없는 지하주차장, 지하대피소 등 공용면적이 건물면적에 합산되므로 시가표준액이 높게 산정 될 수 있다는 것인바, 이는 건물

시가표준액의 특성을 적시하여준 판례라고 보여진다.

건물은 건물이 위치한 지역에 따라 건물의 가액이 차이가 나므로 이를 반영하기 위하여 위치지수를 적용하지만 재산세는 토지를 제외한 건물에 대한 과세이므로 여기에는 일정한 한계가 있을 수밖에 없다고 하겠다.

위와 같이 다종 다양한 건축물의 형평성과 합리성·정확성 및 적용의 편의성을 갖춘 시가표준액을 산정한다는 것은 대단히 어려운 문제이므로 우리나라 뿐만 아니라 일본·캐나다 등 선진 외국에서도 보다 합리적인 건축물 시가표준액 산정기법개발을 위하여 많은 연구와 노력을 하고 있다.

2. 施設物의 時價標準額

토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 시설물(중전의 건축물)의 시가표준액은 당해 지방자치단체장(시장·군수·구청장)이 종류별 신축가격 등을 참작하여 정한 기준가격에 시설물의 용도, 구조 및 규모등을 감안하여 가액을 산출한 후, 산출된 가액에 다시 시설물의 경과 연수별 잔존가치율을 적용하여 결정한 매년 1월1일 현재의 가액을 시가표준액으로 한다.

다만, 시가표준액이 결정되지 아니한 과세대상의 경우에는 납세의무 성립일 현재의 기준으로 결정한 가액을 시가표준액으로 하고, 이미 결정된 시가표준액이 기준가격의 변동 또는 기타 사유로 현저하게 불합리하다고 인정되는 경우는 시가표준액을

변경하여 결정할 수 있다(법 제 187조②, 법제111조②2).

위와 같이 결정 및 변경 결정된 시가표준액은 이를 고시하여 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

위의 시설물의 유형별 시가표준액 결정 요령에 대한 구체적인 내용은 행정자치부 「2001년도 기타물건시가표준액 조정기준」을 참조하기 바란다.

가. 레저 시설

레저시설에는 풀장·스케이트장·전망대·옥외스텐드·유원지의 옥외오락시설(유원지의 옥외오락시설과 유사한 오락시설로서 옥내 또는 옥상에 설치하여 사용하는 것 포함)이 해당되며, 시가표준액은 시설물별 내용연수(10년~40년), 잔존율(10%) 및 감가율 등을 적용하여 산정한다.

나. 저장시설

저장시설에는 수조·저유조·싸이로·저장조 등의 옥외저장시설(다른 시설과 유기적인 관련을 가지고 일시적으로 저장기능을 하는 시설을 포함)이 해당되며 시가표준액은 시설물별 내용연수(10년~40년), 잔존율(10%) 및 감가율 등을 적용하여 산정한다.

$$\text{저장조 시가표준액} = [\text{기준과표} + (1\text{m}^3\text{당 증감시과표} \times \text{증감부피})] \times \text{잔가율}$$

다. 도크시설 및 접안시설

도크는 건도크(dry dock), 부도크(floating dock), 기타 도크로 구분하고, 조선대는 상가선대, 신조선대로 구분되며, 시가표준액은 시설물 구조별 내용연수(20년~40년), 감가율(0.0225~0.045) 및 잔존율(10%) 등을 적용하여 산정한다.

$$\text{시가표준액} = (\text{선대면적} \times 1\text{m}^2\text{당 과표}) \times \text{잔가율}$$

라. 도관시설(연결시설 포함)

도관시설에는 송유관(주철관, 강철관, 화학제품관) 가스관·열수송관이 해당되며, 시가표준액은 시설물별 내용연수(20년~40년), 감가율(0.0225~0.045) 및 잔존율(10%)등을 적용하여 산정한다.

$$\text{송유관 시가표준액} = \text{m당 기준과표} \times \text{송유관 길이 (m)} \times \text{잔가율}$$

위 시설물중 열수송관은 2002년부터 과세되므로 2001년 말까지 시가표준액 결정방법이 정하여 질 것이다.

마. 급·배수시설

급·배수시설에는 송수관(연결시설을 포함)급·배수시설, 복개설비가 해당되며 시가표준액은 시설물별 내용 연수(15~50년), 감가율 및 잔존율(철근 콘크리트 수압철관 20%) 등을 적용하여 산정한다.

$$\text{송수관 시가표준액} = \text{m당 기준과표} \times \text{송수관 길이 (m)} \\ \times \text{감가율}$$

바. 에너지 공급시설

에너지 공급시설에는 주유시설(주유기·LPG저장조 등), 가스충전시설, 송전철탑이 해당되며, 주유시설 및 가스충전시설 등의 시가표준액은 시설물별 잔존율(10%) 및 감가율(0.05~0.09) 등을 적용하여 산정한다.

위 시설물 중 송전철탑은 2002년도부터 과세되므로 2001년 말까지 시가표준액 결정방법이 정하여 질 것이다.

사. 기타 시설

기타 시설에는 잔교, 기계식 또는 철골조립식 주차장·방송중계탑·무선통신기지국 시설물이 해당되는데 잔교·주차장 등의 시가표준액은 시설구조별 내용연수(15~40년), 감가율(0.0225~0.06) 및 잔존율(10년) 등을 적용하여 산정한다.

위의 방송중계탑과 무선통신기지국 시설물은 2002년도부터 과세되므로 2001년 말까지 시가표준액 결정방법이 정하여 질 것이다.

앞에서 설명한 시설물의 감가 방법은 모두 정액법으로 한다.

3. 船舶의 時價標準額

선박의 시가표준액은 건축물의 경우와

같이 시장·군수·구청장이 도지사(서울특별시·광역시)의 승인을 얻어 매년 1월1일 현재의 가액으로 결정한다.

선박의 시가표준액은 선종·용도 및 건조가격을 참작하여 톤수간에 차등을 둔 단계별 기준가액에 해당 톤수를 순차적으로 적용하여 산출한 가액의 합계액에 선박의 경과연수별 잔존가치율과 급냉시설 등의 유무에 따른 가감산율을 적용하며 산정한다. 선박의 톤수는 총 톤수에 의하되 톤 미만의 단수는 1톤으로 계산한다.

선박의 선령계산은 진수일부터 납세의무 성립 시기까지의 기간으로 한다. 다만, 신조후 1년 미만의 선박은 기준과표를 적용하고 선령이 1년 이상인 선박으로서 년 미만의 단수가 있을 경우에는 그 단수가 6월 이상인 경우에 한하여 1년으로 계산한다.

4. 航空機의 時價標準額

항공기의 시가표준액은 기종·형식·제작회사·정원·최대이륙중량·제조연도별 제조가격 및 거래가격(수입하는 경우는 수입가격)을 참작하여 정한 기준가액에 항공기의 경과연수(4~12년)별 잔존가치율을 적용하여 산정한다. 이때 경과연수 적용은 연식을 기준으로 한다.

V. 稅率 (법 제188조)

재산세의 세율은 일반세율과 중과세율로 크게 구분할 수 있는데, 일반 세율은 주택

(0.3~7%)과 상가 등 기타 건축물(0.3%)로 구분할 수 있고, 중과세율은 골프장용 건축물·별장·고급오락장용 건축물에 대한 중과(5%)로 구별할 수 있다.

위 재산세의 세율은 표준세율(탄력세율)이므로 시장·군수·구청장은 조례가 정하는 바에 의하여 위 표준세율의 50% 범위 내에서 가감·조정할 수 있다(대도시 공장신·증설에 대한 5배 중과세율은 제외). 그러나 2001년 11월말 현재 재산세율을 지방자치단체 조례로서 위 표준세율과 달리 정한 지방자치단체는 하나도 없는 실정이다. 아래에서 재산세의 세율을 살펴보기로 한다.

1. 建築物에 대한 稅率

가. 주 택 (0.3%~7%)

주택에 대한 재산세의 세율은 초과누진세

율인 바 재산세의 세액은 과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산한 금액으로 한다.

그리고 주택은 주거용으로 건축된 건물로서 주거용으로만 사용되고 있는 건물을 말한다. 다만, 1동의 건물이 주거와 주거외의 용도에 사용되고 있는 경우에는 주거용에 사용되고 있는 부분만을 주택으로 보며, 아파트 또는 연립주택 등 공동주택과 1동의 단독주택에 출입문을 별도로 설치하는 등 2가구이상이 독립된 생활을 할 수 있도록 건축된 다가구 주택의 경우에는 1세대가 독립하여 구분사용할 수 있도록 구획된 부분(전용면적을 말한다)을 1구의 주택으로 본다. 그러므로 공동주택의 공용부분은 여기서의 주택이 아닌 일반건물에 대한 세율(0.3%)이 적용된다.

그리고 「1구의 주택」이라 함은 소유상의 기준이 아니고 점유상의 독립성을 기준으로 판단하되 합숙소·기숙사 등의 경우

<주택에 대한 재산세 세율>

과 세 표 준	세 율
1,200만원 이하	1,000분의 3
1,200만원 초과 1,600만원 이하	3만6천원 + 1,200만원 초과금액의 1,000분의 5
1,600만원 초과 2,200만원 이하	5만6천원 + 1,600만원 초과금액의 1,000분의 10
2,200만원 초과 3,000만원 이하	11만6천원 + 2,200만원 초과금액의 1,000의 30
3,000만원 초과 4,000 만원 이하	35만 6천원 + 3,000만원 초과금액의 1,000분의 50
4,000 만원 초과	85만 6천원 + 4,000만원초과금액의 1,000분의 70

에는 방 1개를 1구의 주택으로 보며, 다가구주택은 침실, 부엌, 출입문이 독립되어 있어야 1구의 주택으로 본다(지방세법운용세칙 188-1).

지방세법상 공동주택과 같이 적용되는 다가구 주택에 해당되는지 여부에 대한 설명 및 판례(1995. 3. 17. 94누 8549)는 목차 II의 課稅對象 중 주택 부분 설명을 참조하기 바란다.

나. 골프장, 별장, 고급오락장용 건축물 (5%)

골프장·별장·고급오락장 등 건축물은 사치성 재산으로 보아 5%의 중과 세율을 적용한다.

골프장용 건축물 중에서 구분등록의 대상이 되지 않는 건축물은 일반건축물에 해당되어 0.3%의 세율이 적용된다.

그리고 재산세가 중과되는 회원제골프장에 대중골프장을 병설 운영하는 경우의 골프장용 건축물에 대한 재산세 부과는 회원제골프장과 대중골프장으로 사업승인된 각각의 토지의 면적에 따라 안분하여 중과세율과 일반세율을 적용한다(지방세법운용세칙 188-2).

다. 주거지역내 공장용 건축물(0.6%)

특별시·광역시(군지역 제외), 시(읍·면지역 제외) 지역 안에서 도시계획법 기타 관계법령의 규정에 의하여 지정된 주거지

역 및 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 지역 안에 있는 공장을 대상으로 하는데 각 시·군조례에서 상업지역과 녹지지역을 대상으로 하고 있어 결국 공장용 건축물이 市급이상 지역의 주거지역·상업지역·녹지지역에 있는 경우에는 재산세의 세율을 일반세율(0.3%)의 2배 중과세(0.6%)한다.

여기서 공장용 건축물이라 함은 지방세법시행규칙 별표3에서 규정한 업종의 공장으로서 연면적 500m²이상인 것을 말하며, 도시형 업종과 비도시형 업종을 불문한다.

라. 대도시내 공장 신·증설(1.5%)

수도권정비계획법 제6조 제1항 제1호의 규정에 의한 과밀억제권역(공업배치및공장설립에관한법률의 적용을 받는 산업단지 및 유치지역과 도시계획법의 적용을 받는 공업지역을 제외한다)안에서 그 재산에 대한 재산세의 세율은 최초의 과세기준일로부터 5년간 일반세율(0.3%)의 5배를 중과세(1.5%)한다.

여기서의 공장은 지방세법시행규칙 별표 3에서 규정한 공장 중에서 도시형 업종을 제외한 공장을 말한다.

마. 기타 건축물

주택·골프장·별장·고급오락장용 건축물 및 공장용 건축물 이외의 사무용빌딩 등 재산세 과세대상이 되는 모든 건축물은 0.3%의 세율이 적용된다.

2. 船舶 및 航空機에 대한 稅率

선박에 대한 재산세의 세율은 시가표준액이 100만원을 초과하는 비업무용 자가용 선박에 대해서는 5%의 중과세율이 적용되고, 이외의 선박에 대해서는 0.3%의 세율이 적용된다.

항공기에 대한 재산세 세율도 0.3%이다.

VI. 非課稅 減免

재산세도 다른 조세와 같이 비과세 감면 제도를 두고 있는데 비과세는 법률의 규정에 의하여 과세요건 중의 하나를 당초부터 과세요건에서 제외하여 과세권을 포기하는 것을 말하는 바, 재산세의 비과세는 지방세법 제183조(국가 등에 대한 비과세)와 184조(용도구분에 의한 비과세)에서만 규정하고 있으며, 감면은 과세의 대상이지만 공익 목적 등의 사유로 과세함이 부적당하다고 인정되어 전부 또는 일부를 과세하지 않도록 규정한 것이며, 대부분 한시적(3년)이다. 아래에서 이들을 구분하여 살펴보고자 한다.

1. 非課稅

가. 국가 등에 대한 비과세 (법 제183조)

국가·지방자치단체·지방자치단체조합·외국정부 및 주한국제기구의 소유에 속한 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아

니한다.

즉 이들이 재산세 과세물건을 보유하더라도 납세의무가 성립되지 아니한다. 이는 과세요건 중 납세의무자에서 이들을 제외하고 있는 것이다.

그러나 대한민국정부기관의 재산에 대하여 과세하는 외국정부의 재산에 대하여는 과세를 하여야 한다.

그리고 국가·지방자치단체·지방자치단체조합이 1년 이상 공용 또는 공공용에 무료로 사용하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다.

나. 용도구분에 의한 비과세(법 제184조)

재산세 과세대상 물건의 사용용도가 비영리사업 등 주로 공적인 목적으로 사용되는 경우에는 재산세를 부과하지 아니한다.

즉 이들 부동산을 과세요건 중 과세물건에서 제외하여 납세의무가 성립되지 아니하게 한 것이다.

그러나 이들 부동산이 지방세법 제112조 제2항의 규정에 의한 별장·골프장·고급 오락장 등 사치성 재산에 해당되는 경우에는 중과세율(5%)로 과세하게 되며, 이들 부동산이 법인세법 제3조 제2항의 규정에 의한 수익사업에 사용하거나 당해 부동산이 “유료로 사용하게 하는 경우”에는 사용 부분에 대하여, 당해 부동산을 그 목적에 사용하지 아니하는 경우에는 그 사용하지 아니하는 부분에 대하여 재산세를 부과한다.

위에서 “유료로 사용하는 경우”라 함은

당해 재산 등의 사용에 대하여 사용자가 비영리사업자에게 대가를 지급하는 경우를 말하는 것으로서 그 사용이 대가의 의미를 갖는다면 사용기간의 장단이나 대가의 지급방법 및 대가의 다과 등을 묻지 아니한다(대법원 1997. 2. 28. 96누14845).

- (1) 비영리 사업자가 그 사업에 직접 사용하는 부동산·제사·종교·자선·학술·기예·기타 공익사업을 목적으로 하는 비영리사업자(지방세법시행령 제79조의 규정에 의한 비영리 사업자를 말함)가 그 사업에 직접 사용하는 부동산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다.

위의 비영리사업자로서 비과세대상이 되기 위하여서는 지방세법시행령 제79조 제1항 각호의 1에 해당하는 사업자라야 하고 그 조항은 비과세대상인 사업자를 제한적으로 열거한 규정으로 보아야 할 것이며 그 조항에 해당되지 아니하는 사업자라면 비록 공익을 목적으로 하는 비영리사업자라 하더라도 이들 재산세 등의 비과세대상에 해당한다고 할 수 없다(대법원 1995. 5. 23. 94누 7515)고 할 것이다.

그리고 교회의 담임목사 또는 부목사의 사택이 교회의 목적사업에 직접 사용되는 재산에 해당되는지 여부에 관하여, 대법원 판례(대법원 1983. 12. 27. 83누298. 대법원 1989.11.24. 89누2608)는 교회의 담임목사는 교회의 목적사업을 수행함에 있어 필요불가결한 중추적 존재라 할 것이므로 담임목사의 유일한 주택으로 사용함은 교회의

목적사업에 직접 사용하는 것과 다름이 없어 이건 주택은 비과세대상에 해당되는 것으로 보나, 교회의 부목사는 교회의 종교활동에 필요불가결한 중추적 지위에 있다고 할 수 없어 그들의 주거용으로 사용한 아파트는 교회의 목적사업에 직접 사용하는 것이라고 단정할 수 없어 비과세대상에 해당되지 않는다고 판시하여 “비영리사업자의 목적사업에 직접 사용되는 재산의 범위”는 엄격하게 해석되어야 함을 확인시켜 주고 있다.

- (2) 주민공동체 소유 건축물

마을주민의 복지증진 등을 도모하기 위하여 마을주민만으로 구성된 조직이 공동으로 소유하고 있는 부동산은 재산세를 부과하지 아니한다.

- (3) 별정우체국이 사용하는 건축물

별정우체국이 공용 또는 공공용으로 사용하는 건축물에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 그러나 당해 부동산을 유료로 임차하여 사용하는 경우와 당해 건축물의 일부를 그 목적에 사용하지 아니하는 경우에는 그 일부 건축물에 대하여는 재산세를 과세하여야 될 것이다.

- (4) 임시사용 건축물

임시홍행장, 공사현장사무소 등 임시로 사용하기 위하여 건축된 건축물로서 재산세 과세기준일 현재 1년 미만의 것은 재산세를 부과하지 아니한다.

(5) 비상재해구조용 선박 등
비상재해구조용·무료도선용·선교구성
용과 본선에 속하는 전마용 등으로 사용하
는 선박은 재산세를 부과하지 아니한다.

(6) 철거명령을 받은 건축물
재산세를 부과하는 당해 연도내에 철거
하기로 계획이 확정되어 재산에 과세기준
일 현재 행정관청으로부터 철거명령을 받
았거나 철거보상계약이 체결된 건축물은
재산세를 부과하지 아니한다.

다만 건축물의 일부분을 철거하는 경우
에는 철거되지 아니하는 부분에 대하여는
재산세를 과세한다.

예컨대, 건물 붕괴의 우려가 있다는 이유
로 행정관청에서 사용금지 명령 및 건물을
철거하여 줄 것을 요청하였을지라도 철거
명령을 하지 아니하였고 재산적 가치가 상
존하고 교환가치가 있다면 재산세 비과세
대상에 해당되지 아니한다(대법원 2001. 4.
24. 99두110)고 할 것이다.

2. 減 免

재산세 감면이란 재산세 과세대상물건을
보유하고 있어 재산세 납세의무가 성립하
였으나 공익목적 등의 사유로 과세함이 부
적당하다고 인정되어 전부 또는 일부를 과
세하지 않도록 지방세법, 조세특례제한법
및 시·군·구세감면조례에서 규정하고 있
는 것을 말한다.

따라서 재산세 감면대상 해당여부를 알

려면, 지방세법 제5장의 감면규정과 조세특
례제한법 제121조 및 제121조의 2(창업중
소기업 및 외국인 투자기업에 대한 감면)
및 해당 지방자치단체(시·군·구)의 감면
조례를 확인하여 보아야 한다.

VII. 賦課徵收

1. 課稅基準日 및 納期 (법 제189조)

현재 재산세의 과세기준일은 매년 5월1
일로 하고 납기는 매년 6월16일부터 6월30
일까지이다.

그러므로 매년 5월1일 현재 재산세 과세
대장에 재산의 소유자로 등재되어 있는 자
가 과세대상인 재산의 소유기간에 관계없
이 1년분의 재산세 전액을 납부할 의무를
부담한다.

위 재산세 과세기준일 및 납기는 재산세
와 자동차세의 납기가 매년 6.16~6.30로
겹쳐있어 가계에 부담을 주고, 종합토지세
과세기준일(6.1)과 재산세 과세기준일(5.1)
이 상이하여 주택 등의 매매시 토지와 건
축물의 납세의무자가 서로 달라 납세의무
자들에게 혼란을 주는 등 불합리한 점이
있어 이를 개선하기 위해 2001년도 지방세
법 개정안(2002년 1월 1일부터 시행예정이
며, 2001년 11월 현재 국회제출중임)에서

- ① 재산세 과세기준일은 매년 5월1일에
서 매년 6월1일로 하여 종합토지세
과세기준일과 같이하고,
- ② 재산세납기는 매년 6. 16~6. 30에서

한달 늦은 7.16~7.31로 변경하였다.

2. 徵收方法 등 (법 제190조)

재산세의 징수는 보통징수 방법에 의하므로 과세권자가 재산세를 징수하고자 하는 때에는 납세고지서에 건축물·선박 또는 항공기 등으로 구분하여 각 개별 당해 과세표준, 세액과 그 합계세액을 기재하여 늦어도 납기개시 5일전까지 발부하여야 한다.

그리고 납세의무자는 재산세 납세고지서가 통지되면 그에 따라 납부하면 되므로 신고납부는 필요치 아니하지만, 재산세 과세대상건축물 등의 신축, 멸실, 용도변경, 소유자변경 등의 사유가 발생하였을 경우에는 그 사유 및 사실발생일부터 30일 이내에 건축물소재지 시장·군수·구청장에게 신고하여 재산세 과세대장 정비 및 적정한 과세가 될 수 있도록 협력하여야 한다. 

