



질의와 회신

지방세법령 질의·회신

행정안전부 지방세운영과

「지방재정과 지방세」에 소개되는 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. 준설선 등록세 납세의무

질 의

준설선을 선박으로 등기하면서 등록세를 납부한 후 건설기계로 등록하는 경우 등록세 납세의무 및 면제여부

회 신

가. 지방세법 제124조에서 등록세는 재산권 기타 권리의 취득·이전·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기 또는 등록하는 경우에 그 등기 또는 등록을 받는 자에게 부과한다고 규정하고 있고, 동법 제132조에서 선박등기에 따른 등록세율을, 동법 제132조의3에서 건설기계등록에 따른 등록세율을 규정하고 있습니다.

나. 선박법 제26조에서는 「건설기계관리법」 제3조의 규정에 따라 건설기계로 등록된 준설선은 선박법에 의한 등기·등록 규정을 적용받지 아니하도록 규정하고 있습니다.

다. 선박법(일부개정 2007.8.3 법률 제8621호) 개정법률에서는 어선·준설선 등 다른 법률에서 등

록·관리하고 있는 선박에 대하여는 「선박법」에 의한 등록을 면제하여 이중등록의 불편을 없애기 위하여 제26조에 건설기계관리법 제3조의 규정 에 따라 건설기계로 등록된 준설선은 선박법에 의한 등기·등록 규정을 적용받지 아니하도록 개정된 것인 바, 관계법령 개정 이후 등록하는 준설선은 선박등기 대상에서 제외하도록 하고 건설기계관리법에 따른 건설기계로만 등록하도록 되어 있어 준설선에 대하여 등기등록이 한번만 이행된다면 그에 따른 등록세를 납부하면 되는 것입니다. 그러나 귀문의 경우는 선박법 개정 이전의 법률 규정에 따라 준설선을 선박등기 한 것이므로 선박등기에 따른 등록세 납세의무가 성립된 것이고, 선박등기 된 준설선을 건설기계관리법 제3조 규정 에 따라 건설기계로 등록한다면 건설기계등록에 따른 등록세를 신고납부 하여야 할 것입니다. 이는 동일한 과세물건이라 하더라도 등록세 과세객체가 선박과 건설기계이고 이들의 등기·등록행위가 각각 다르므로 이미 선박등기에 따른 등록세를 납부하였다고 하여 지방세법에서 감면을 규정하고 있지 않은 이상 건설기계등록에 따른 등록세를 면제할 수는 없는 것이라 하겠습니다.

【지방세운영과-1621('08.10.1)】

2. 주거지역내 변전소가 재산세 종과세 대상인지 여부

질 의

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 규정에 의한 주거지역내에 있는 한국전력공사가 소유한 변전소의 건축물 재산세 적용세율이 5/1000인지 및 공동시설세가 종과세 되는지 여부

회 신

가. 「지방세법」 제188조제1항제2호나목에서 특별시·광역시(군지역을 제외한다)·시(읍·면지역을 제외한다) 지역안에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 그 밖에 관계법령의 규정에 의하여 지정된 주거지역 및 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 지역안의 대통령령이 정하는 공장용 건축물에 대하여는 과세표준액의 1000분의5를 적용한다고 규정하고 있고, 동법시행령 제139조에서 법 제188조제1항제2호나목에서 “대통령령이 정하는 공장용 건축물”이라 함은 제조·가공·수선이나 인쇄 등의 목적에 사용하도록 생산설비를 갖춘 것으로 행정안전부령이 정하는 공장용 건축물을 말한다고 규정하며, 동법시행규칙 제78조의7에서 영 제139조에서 “행정안전부령이 정하는 공장용 건



축물”이라 함은 별표3에 규정한 업종의 공장으로서 생산설비를 갖춘 건축물의 연면적(옥외에 기계 설치 또는 저장시설이 있는 경우에는 그 시설물의 수평투영면적을 포함한다)이 500제곱미터 이상 인 것을 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 「지방세법」 제240조제1항제2호에서 저유장·주유소·정유소·백화점·호텔·유흥장·극장·4층이 상의 건축물 등 대통령령이 정하는 화재위험 건축물에 대하여는 제1호 표준세율의 100분의200으로 한다고 규정하고, 동법시행령 제199조의2제1항제2호바목에서 법 제240조제1항제2호의 규정에 의한 화재위험 건축물에 공장을 규정하고 있으며, 동법시행규칙 제107조제4항에서 영 제199조의2제1항제2호바목의 규정에서 “공장”이라 함은 제78조의7에서 규정한 “공장”을 말한다고 규정하고 있으며, 동법시행규칙 제78조7에서 규정한 별표3 공장의종류 제28호에서 다음 각 호에 해당하는 것은 제1호 내지 제27호의 공장의 종류에서 제외한다고 규정하며 각 호중 제아목에 전기업(변전소 및 송·배전소를 포함한다)을 규정하고 있으나 법 제188조·영 제139조 및 규칙 제78조의7의 규정에 의하여 재산세를 중과세하는 경우와 법 제276조의 규정에 의하여 취득세 등을 감면하는 경우에는 공장의 종류에서 이를 제외하지 아니한다고 규정하고 있습니다.

다. 귀 문 한국전력공사 소유 변전소 재산세 관련 해서는 「지방세법시행규칙」 제78조7에서 규정한 별표3 제28호에서 「지방세법」 제188조제2항의 수도권과밀억제권역안에서 행정안전부령이 정하는 공장을 신설·증설에 해당하여 중과세되는 경우 및 「지방세법」 제276조의 산업단지 등에 대한 감면을 제외하고는 “공장”에서 제외하므로 과세표준액의 1000분의5 세율 적용대상이 아닌 것으로 보이며, 건축물분 공동시설세의 경우도 “공장”에서 제외하므로 「지방세법」 제240조제1항 표준세율의 100분의200대상에 해당되지 않을 것으로 사료되나, 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1645('08.10.2)】

3. 주택 및 숙박시설에 대한 재산세 감면 여부

질 의

지방의 인구격감지역의 노후된 주택 및 숙박시설이 공가 상태로 단전, 단수 중일 경우 재산세 경감 여부

회신

- 가. 「지방세법」 제181조에서 재산세는 토지, 건축물, 주택, 선박 및 항공기(이하 이절에서 “재산”이라 한다)를 과세대상으로 한다고 규정하고 있고, 동법 제183조제1항에서 재산세 과세기준일(6.1) 현재 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다고 규정하고 있고, 동법 제265조에서 「농어촌정비법」 제2조의 규정에 의한 농어촌(도시계획구역안의 농어촌지역을 제외한다)안에 있는 시가표준액(제111조제2항제2호의 규정에 의한 시가표준액을 말한다) 100만원 미만의 주거용 건축물로서 과세기준일 현재 6월 이상 비워둔 주거용 건축물에 대하여는 재산세를 면제한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 「농어촌정비법」 제2조에서 “농어촌”이란 군의 지역과 시의 지역 중 대통령령으로 정하는 지역을 말한다고 규정하고 동법시행령 제2조에서 법 제2조제1호에서 “시의 지역 중 대통령령으로 정하는 지역”이란 「지방자치법」 제2조제1항제2호에 따른 시의 지역 중 농촌 소득의 증대를 위하여 필요한 지역으로서 농림수산식품부장관이 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호나목에 따라 농촌으로 고시하는 지역과 어촌 소득의 증대를 위하여 필요한 지역으로서 농림수산식품부장관이 어촌으로 고시하는 지역이라고 규정하고 있습니다.
- 다. 재산세는 과세기준일(6.1) 현재 재산의 사실상 소유자에게 부과하는 보유세로서 그 재산을 그 본래의 용도에 따라 사용을 하지 못한다고 해도 재산의 보유사실을 근거로 과세하는 보유세이므로 현실적으로 그 재산을 그 본래의 용도로 사용하는지 여부는 감면의 요건에 해당되지 않을 것으로 사료되나, 만약 농어민지원을 위한 「지방세법」 제265조의 규정에 의한 「농어촌정비법」 제2조의 규정에 의한 농어촌(도시계획구역안의 농어촌지역을 제외한다)안에 있는 시가표준액(제111조제2항제2호의 규정에 의한 시가표준액을 말한다) 100만원 미만의 주거용 건축물로서 과세기준일 현재 6월 이상 비워둔 주거용 건축물에 해당하는 경우라면 주거용 건축물에 대하여만 재산세가 면제될 것으로 사료됩니다만, 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1689('08.10.7)】

4. 재산세 별도합산 과세대상 여부

질의

재산세 과세기준일(6.1) 현재 건축물의 철거로 인해 건축물대장 말소후 6개월이 지나지 않았



으나 건물멸실등기를 하지 않은 경우와 재산세 과세기준일(6.1) 현재 건축허가는 받았으나 공사에 착공하지 않은 경우 별도합산 과세대상으로 볼 수 있는지 여부

회신

가. 「지방세법」 제182조제1항제2호에서 재산세 과세대상구분상 별도합산 대상토지에 대하여 규정하고 있고, 동법시행령 제131조의2제1항에서 건축물의 부속토지라 함은 건축물(제1호의 규정에 의한 공장용 건축물을 제외한다)의 부속토지 중 법 제182조제1항제3호다목의 규정에 의한 토지안의 건축물의 부속토지, 건축물의 시가표준액이 당해 부속토지의 시가표준액의 100분의3에 미달하는 건축물의 부속토지를 제외한 건축물의 부속토지로서 건축물의 바닥면적(건물외의 시설물의 경우에는 그 수평투영면적을 말한다)에 시행령 제131조의2제2항의 규정에 의한 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 면적범위안의 토지에 대하여는 별도합산 과세대상으로 구분하나 다만, 「건축법」 등 관계법령의 규정에 따라 허가 등을 받아야 할 건축물로서 허가 등을 받지 아니한 건축물 또는 사용승인을 받아야 할 건축물로서 사용승인(임시사용승인을 포함한다)을 받지 아니하고 사용중인 건축물의 부속토지는 제외한다고 규정하고, 시행령 제131조제1항에서 건축물의 범위에는 행정안전부령이 정하는 지상정착물, 과세기준일 현재 건물멸실등기를 한날부터 6월이 경과하지 아니한 건축물 및 건축중인 건축물을 포함하되, 과세기준일 현재 건축기간이 경과하였거나 정당한 사유없이 6월이상 공사가 중단된 건축물을 제외한다고 규정하고 있고,

나. 「지방세법시행령」 제131조제1항의 “과세기준일 현재 건물멸실등기를 한 날부터 6월이 경과하지 아니한 건축물”이라함은 과세기준일 현재 형식상 건물멸실등기를 한 날부터 6월이 경과하지 아니한 건축물을 의미하며(법제처 유권해석 법령해석과-1084, '08.7.17), 법 제186조제1호의 “건축중”이라함은 건축허가를 받아 착공신고서를 제출한 후 기준을 설치, 터파기, 구조물 공사 등 실제로 건축공사를 진행하고 있는 것을 말하므로(감사원 심사결정 2007-83, 2007.07.26 참조)

다. 귀 문의 재산세 과세기준일(6.1) 현재 건축물의 철거로 인해 건축물대장 말소 후 6개월이 경과되지 않았으나 건물멸실등기가 되지 않은 경우와 재산세 과세기준일(6.1) 현재 건축허가를 받았으나 착공신고서를 제출한 후 기준을 설치, 터파기 구조물 공사 등 실제로 건축공사가 진행중이지 않은 경우는 별도합산 과세대상으로 볼 수 없을 것으로 사료되나, 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1715('08.10.8)】

5. 조세특례제한법상의 제조업 범위

질 의

A사가 상품을 기획하고, 타 제조업소에 생산 및 가공을 의뢰하여 생산된 제품을 A사 명의로 프랜차이즈 등에 공급·판매하는 경우, A사가 조세특례제한법 제6조 제3항에서 규정한 창업 중소기업에 해당되는 지 여부

회 신

가. 조세특례제한법 제2조 제3항에는 “이 법에서 사용되는 업종의 분류는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「통계법」 제22조의 규정에 의하여 통계청장이 고시하는 한국표준산업분류에 의한다. 다만…”고 되어 있고, 같은 조 제6조 제3항에는 “창업중소기업과 창업벤처중소기업의 범위는 제조업, 광업, …을 영위하는 중소기업으로 한다.”고 되어 있으며, 「한국표준산업분류」(9차 개정된 것) C 제조업(10~33) 3. 타 산업과의 관계 “자”에는 “자기가 특정제품을 직접 제조하지 않고, 다른 제조업체에 의뢰하여 그 제품을 제조케 하여 이를 인수하여 판매하는 경우라도 다음의 4가지 조건이 모두 충족된다면 제조업으로 분류된다. 1) 생산할 제품을 직접 기획(고안 및 디자인, 견본제작 등)하고, 2) 자기계정으로 구입한 원재료를 계약 사업체에 제공하여 3) 그 제품을 자기명으로 제조케 하고 4) 이를 인수하여 자기 책임하에 직접 시장에 판매하는 경우”라고 되어 있는바, A사가 한국표준산업분류에서 정의하고 있는 제조업에 해당하는 지 여부는 지방세 징수권자인 해당 지방자치단체장이 사실관계를 조사하여 결정할 사항입니다.

【지방세운영과-1722('08.10.8)】

6. 취득세 납부불성실 가산세 기산일

질 의

건축물을 신축하여 사실상 사용일(2007.4.6)로부터 30일이 되는 2007.5.6 취득세를 자진신고납부하고 시공사와 대금정산이 완료되어 법인장부에 계상한 2007.9.30일로부터 60일 이내



에 수정신고 납부한 후 신축건물의 종물부분을 취득가격에서 누락한 사실이 확인되어 취득세를 부과함에 있어서 납부불성실 가산세 기산일은 최초 신고납부일인지 아니면 수정신고납부일을 기산일로 하여야 하는지 여부

회신

가. 지방세법 제111조 제5항 제3호에서 법인장부에 의하여 취득가격이 입증되는 취득에 대하여는 사실상의 취득가액에 의한다고 규정하고 있고, 동법시행령 제82조의3제1항에서 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용을 말한다고 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 제2호에서 제120조의 규정에 의하여 납부하지 아니하였거나 산출세액에 미달하게 납부한 때에는 그 납부하지 아니하였거나 부족한 세액에 금융기관의 연체이자율을 참작하여 대통령령이 정하는 율과 납부지연일자를 곱하여 산출한 납부불성실가산세를 규정하고 있습니다.

다. 건축물을 신축취득 하면서 신축건물의 부합물 내지 종물에 해당하는 경우에도 이를 건물의 일부로 보아 그 가액을 포함하여 취득세 과세표준액으로 하여 취득신고 납부하여야 할 것인바, 귀문의 경우 공사비의 정산 등으로 수정신고 납부하였다 하더라도 수정신고는 신고납부기한 내에 지방세를 신고납부한자가 신고납부당시에 과세근거가 되는 면적, 가액 등이 확정되지 않아 부득이하게 정확하게 세액계산을 할 수 없는 경우에 가능한날로부터 60일 이내에 수정신고를 할 수 있도록 하고 수정신고로 인하여 추가납부세액이 있는 경우에도 가산세를 적용하지 아니하겠다는 것이지 신고납부 의무불이행에 따른 가산세를 기산하는 기준이 되는 것은 아니라 하겠으므로, 신축건물의 부합물 내지 종물에 해당하여 당초 취득신고 당시 과세표준에 포함하여야 할 부분을 누락하여 신고하였다면 납부불성실 가산세는 신축건물의 취득일로부터 30일이 경과한 날로부터 기산되는 것입니다.

【지방세운영과-1720('08.10.8)】

7. 토지분 재산세 과세표준

질 의

골프장건립을 위하여 토지 지목변경을 수반하지 않은 형질변경 하였으나 재산세 과세기준일 (6.1) 현재 형질변경된 사항이 개별공시지가에 반영이 되지 않은 경우 토지가격비준표를 사용하여 산정한 가액을 적용하여 재산세를 과세함이 적법한지 여부

회 신

- 가. 「지방세법」 제187조제1항에서 토지·건축물·주택에 대한 재산세의 과세표준은 제111조제2항의 규정에 의한 시가표준액으로 한다고 규정하며, 동법 제111조제2항제1호에서 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의하여 가격이 공시되는 토지 및 주택에 대하여는 동법에 의하여 공시된 가액, 다만, 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 시장·군수가 동법 규정에 의하여 국토해양부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 대통령령이 정하는 기준에 따라 시장·군수가 산정한 가액으로 한다고 규정하고, 동법시행령 제143조에서 재산세의 과세대상물건이 공부상 등재 현황과 사실상의 현황이 상이한 경우에는 사실상의 현황에 의해 재산세를 부과한다고 규정하고 있고,
- 나. 「지방세법」 제111조제2항제1호의 “개별공시지가가 공시되지 아니한 경우”라함은 개별공시지가 산정이 누락된 토지와 개별공시지가 공시기준일인 1.1이후 지적법 제17조에서 제21조에 규정된 신규등록,등록전환,분할,합병,지목변경된 토지 및 국공유지가 매각되어 비과세에서 과세대상으로 전환된 토지로서 개별공시지가가 결정공시 되어있지 아니한 토지를 말하므로(행자부 지방세심사 2004-120, '04.04.26 참조)
- 다. 재산세는 과세대상 물건이 공부상 현황과 사실상의 현황이 상이한 경우는 사실상의 현황에 의하여 재산세를 부과하므로 귀문의 경우 재산세 과세기준일(6.1) 현재 해당토지의 형질변경된 사항이 개별공시지가에 반영이 되지 않은 경우라면 개별공시지가가 결정공시 되지 아니한 경우로 보아 시장·군수가 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」의 규정에 의하여 토지가격비준표를 사용하여 산정한 개별공시지가를 적용하여 재산세를 과세함이 타당하다 사료되나 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1748('08.10.10)】



8. 재산세 납세의무자

질 의

재산세 과세기준일(6.1) 현재 도시개발사업에 의한 환지처분으로 확정된 면적중 권리면적이 외에 청산금을 납부하여야 하는 과도면적에 대하여 청산금을 납부하지 않은 경우 그 과도면적에 대하여 재산세 납세의무가 있는지 여부

회 신

- 가. 「지방세법」 제183조제1항에서 재산세 과세기준일(6.1) 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납세할 의무가 있다고 규정하고, 동법시행령 제73조제4항에서 「도시개발법」에 의한 도시개발사업으로 건축한 주택을 동법 제41조의 규정에 의한 환지처분에 의한 소유권 이전에 의하여 취득하는 경우에는 환지처분 공고일의 다음 날을 취득일로 본다고 규정하며, 「소득세법시행령」 제162조제3항에서 「도시개발법」 기타 법률에 의한 환지처분으로 인하여 취득한 토지의 취득시기는 환지전의 토지의 취득일로 하나, 다만, 교부 받은 토지의 면적이 환지처분에 의한 권리면적보다 증가 또는 감소된 경우에는 그 증가 또는 감소된 면적의 토지에 대한 취득시기 또는 양도시기는 환지처분 공고가 있는 다음날로 한다고 규정하고 있고,
- 나. 「도시개발법」 제40조제1항에서 시행자는 환지방식으로 도시개발사업에 관한 공사를 끝낸 경우에는 지체없이 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 공고하고 공사 관계 서류를 일반인에게 공람시켜야 한다고 규정하고, 동법동조제5항에서 시행자는 환지처분을 하려는 경우에는 환지계획에서 정한 사항을 토지 소유자에게 알리고 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 공고하여야 한다고 규정하고, 동법 제42조제1항에서 환지계획에서 정하여진 환지는 그 환지처분이 공고된 날의 다음 날부터 종전의 토지로 보며, 환지계획에서 환지를 정하지 아니한 종전의 토지에 있던 권리는 그 환지처분이 공고된 날이 끝나는 때에 소멸한다고 규정하며, 동법 제43조제1항에서 시행자는 제40조제5항에 따라 환지처분이 공고되면 공고후 14일 이내에 관할 등기소에 이를 알리고 토지와 건축물에 관한 등기를 촉탁하거나 신청하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 다. 귀 문의 재산세 과세기준일(6.1) 현재 도시개발사업의 환지처분으로 확정된 면적중 권리면적이외에 청산금을 납부하여야 하는 과도면적에 대하여 청산금을 납부하지 않은 경우라고 하더라도 환지처분공고가 있는 다음날 원시취득이 이루어지므로 과도면적에 대한 사실상의 취득이 이루어지며, 그 사실상의 취득이 이루어지면 재산의 실질적인 소유자라 볼 수 있으므로 환지처분공고일 이후

재산세 과세기준일(6.1)이 도래되었다면 과세기준일 현재 과도면적을 사실상 소유하고 있는 자로 보아 재산세 납세의무가 있다고 사료되나, 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1766('08.10.13)】

9. 차입금이자 선 지급 시 취득세 과세표준

질 의

법인이 부동산을 취득 시 금융기관으로부터 자금을 차입하여 취득자금에 충당하고 부동산 취득이후 기간에 발생 할 이자비용을 선 지급한 경우 취득세 과세표준에 포함되는지 여부

회 신

가. 지방세법제 111조제 5항 제3호에서 판결문·법인장부 중 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득 가격이 입증되는 경우 사실상의 취득가격에 의한다고 규정하고 있고, 동법시행령 제82조의3 제1항에서 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상 물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용[소개수수료, 설계비, 연체료, 할부이자 및 건설자금에 충당한 금액의 이자 등 취득에 소요된 직접·간접비용(부가가치세 제외)을 포함하되, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우에는 연체료 및 할부이자 제외]을 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 법인이 부동산을 취득자금을 금융기관으로부터 자금을 차입하여 충당한 경우 부동산의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 발생된 이자를 취득에 소요된 비용으로 보아야 할 것이므로, 귀문과 같이 부동산 취득 이후 발생하는 지급이자를 선급하여 지급한 것이라면 건설자금에 충당한 이자라고 볼 수 없어 당해 부동산의 취득가격에서 제외되는 것이 타당하다고 판단되으나, 이에 해당하는지는 과세권자가 구체적인 사실조사 후 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1764('08.10.13)】

10. 벤처기업직접시설 취득세 등 감면여부

질 의

벤처기업직접시설의 사업시행자가 벤처기업으로 지정받은 후 벤처기업 직접시설의 일부를 직접사용하고 일부는 임대하는 경우와 전부를 직접사용하는 경우 취득세 등의 감면여부

회 신

가. 지방세법 제276조 제3항에서 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」에 의하여 지정하는 벤처기업집적시설의 사업시행자가 벤처기업집적시설을 개발·조성하여 분양 또는 임대할 목적으로 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고, 재산세의 100분의 50을 경감 한다. 다만, 그 취득일부터 3년내에 정당한 사유없이 벤처기업집적시설을 개발·조성하지 아니하는 경우 또는 부동산의 취득일부터 5년내에 벤처기업집적시설의 지정이 취소되거나 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제18조제2항의 규정에 의한 요건을 갖춘 날부터 5년 이내에 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 감면된 취득세 등을 추징한다라고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 벤처기업집적시설의 사업시행자가 부동산을 취득하여 벤처기업집적시설로 지정받은 후 일부는 벤처기업에게 임대하고 일부는 벤처기업인 벤처기업집적시설 조성자가 직접 사용하는 경우뿐 만 아니라 전부를 직접 사용하는 경우라도 벤처기업집적시설 외의 다른 용도로 사용하지 아니한 경우라면 그 해당부분에 대하여 취득세 등이 감면된다 할 것이나(지방세정 13407-610, 2001.11.30 참조), 이에 해당 여부는 과세권자가 벤처기업집적시설의 지정범위 등을 사실조사 후 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1782('08.10.14)】

11. 기부채납 되는 도로조성을 위하여 지급된 환기구이설공사비의 취득세 과세여부

질 의

건축물 신축공사 시 도로를 개설하여 관할 자치단체에 기부채납 하기로 하는 조건으로 사업승인을 득하고 기부채납하기 위한 도로를 개설하면서 환기구 이설공사를 하고 이에 대한 공사비용을 지급한 경우 신축건물의 취득가격에 포함되는지 여부

회신

가. 지방세법 제111조제 5항 제3호에서 판결문·법인장부 중 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득가격이 입증되는 경우 사실상의 취득가격에 의한다고 규정하고 있고, 동법시행령 제82조의3 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 있는 한편, 지방세법 제106조 제2항에서는 국가·지방자치단체 또는 지방자치단체조합에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 건축물의 신축공사 사업시행 승인조건에 따라 조성되는 도로가 지방세법 제106조 제2항의 요건에 충족하는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 해당되는 것이라면 도로개설공사를 하면서 종전의 도로상에 설치된 지하철 환기구를 새로이 개설되는 도로로 이설함으로써 부담하는 이설공사비용은 기부채납을 위하여 투입된 공사비이므로 이에 해당하는 부분은 당해 신축건물의 취득가격에서 제외되는 것이 타당하다고 판단되으나, 이는 과세권자가 기부채납 부동산 해당 여부 및 구체적인 공사내용 등을 확인하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1791('08.10.14)】

12. 현물출자하는 사업용재산의 감면여부

질의

창고 임대업을 영위하는 자가 자산을 현물 출자하여 법인을 설립할 경우, 설립된 법인이 취득하는 현물출자 재산이 조세특례제한법 제 119조 제4항과 제120조 제5항의 규정에 따라 취득세와 등록세 등의 감면대상에 해당하는 지 여부

회신

가. 조세특례제한법 제119조 제4항에는 “제32조의 규정에 따른 현물출자 또는 사업양수도에 따라 취득하는 사업용 재산에 관한 등기에 대하여는 등록세를 면제한다. 다만, ... 감면받은 세액을 추징한다”고 되어 있고, 같은 법 제120조 제5항에는 “제32조의 규정에 따른 현물출자 또는 사업양수



도에 따라 취득하는 사업용 재산에 대하여는 취득세를 면제한다. 다만, ... 감면받은 세액을 추징한다”고 되어 있으며, 같은 법 제32조 제1항에는 “거주자가 사업용고정자산을 현물출자하거나 대통령령이 정하는 사업양수도방법에 따라 2009년 12월 31일까지 법인(소비성서비스업을 영위하는 법인을 제외한다)으로 전환하는 경우 당해 사업용고정자산에 대하여는 이월과세를 적용받을 수 있다”고 되어 있고, 같은 조 제2항에는 “제1항의 규정은 새로이 설립되는 법인의 자본금이 대통령령이 정하는 금액이상인 경우에 한하여 이를 적용한다”고 되어 있으며, 같은 조 제3항에는 “제1항의 규정을 적용받고자 하는 거주자는 대통령령이 정하는 바에 따라 이월과세적용신청을 하여야 한다”고 되어 있고, 같은 조 제4항에는 “제1항의 규정에 의하여 설립되는 법인에 대하여는 제31조 제4항 내지 제6항의 규정을 준용한다”고 되어 있습니다.

나. 일반적으로 조세특례제한법 제32조의 규정에 따라 자산을 현물출자하여 법인을 설립할 경우 설립된 법인이 취득하는 사업용재산은 같은 법 제119조 제4항과 제120조 제5항의 규정에 따라 취득세 등의 감면 대상에 해당된다고 할 수 있겠으나, 귀하의 경우가 이에 해당하는 지 여부는 같은 법 제32조, 같은 법시행령 제29조 각호와 제28조 제1항 제2호의 요건에 해당하는 지 등에 대한 사실 관계를 조사하여 과세권자인 해당 지방자치단체의 장이 결정할 사안임을 이해하여 주시기 바랍니다. 감사합니다.

【지방세운영과-1790('08.10.14)】

13. 주택분 재산세 과세대상 여부

질 의

주택이 노후되고 공가상태인 주택이 주택분 재산세 과세대상에 해당되는지 여부

회 신

가. 「지방세법」 제181조에서 재산세는 토지, 건축물, 주택, 선박 및 항공기(이하 이절에서 “재산”이라 한다)를 과세대상으로 한다고 규정하고, 동법 제183조제1항에서 재산세 과세기준일(6.1) 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다고 규정하고, 동법 제180조에서 주택이란 「주택법」 제2조제1호의 규정에 의한 주택, 이 경우 토지와 건축물의 범위에는

주택을 제외한다고 규정하고, 동법시행령 제143조에서 재산세의 과세대상물건이 공부상 등재 현황과 사실상의 현황이 상이한 경우에는 사실상의 현황에 의하여 재산세를 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 그리고 「주택법」 제2조제1호에서 “주택”이라 함은 세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 이를 단독주택과 공동주택으로 구분한다고 규정하고, 「건축법」 제2조제1항제2호에서 “건축물”이란 토지에 정착(정착)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(고가)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다고 규정하고, 동법시행령 제3조의4에서 건축물의 종류에 주택이 포함된다고 규정하고 있습니다.

다. 귀 문의 해당 건축물이 재산세 과세기준일(6.1) 현재 사실상 멸실되지 않아 세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물로서 「지방세법」 제181조 규정에 의한 재산세 과세대상인 주택에 해당 되는지 여부는 위 관련 규정을 종합적으로 고려하여 과세권자인 자치단체장이 과세대상의 현황 및 사실관계 등을 보고 판단할 사항임을 알려드립니다.

【지방세운영과-1797('08.10.14)】

14. 외투기업의 공장구역밖 사무실 취득시 취득세 등 감면여부

질 의

조세특례제한법 제121조의2 제1항 제1호에 의한 외국인투자기업이 공장구역 밖에서 사무실을 취득할 경우 조세특례제한법 제121조의2 제4항의 규정에 따라 취득세 등의 감면대상에 해당하는 지 여부

회 신

가. 조세특례제한법 제121조의2 제1항에는 “다음 각호의 1에 해당하는 사업을 영위하기 위한 외국인 투자(외국인투자촉진법 제2조제1항제4호의 규정에 의한 외국인투자를 말한다. 이하 이 장에서 같다)로서 대통령령이 정하는 기준에 해당하는 외국인투자에 대하여는 제2항 내지 제5항 및 제12항에 규정하는 바에 따라 법인세·소득세·취득세·등록세 및 재산세를 각각 감면한다. 1. 국내산업



의 국제경쟁력강화에 긴요한 산업지원서비스업 및 고도의 기술을 수반하는 사업”이라고 되어 있고, 같은 조 제4항에는 “외국인투자기업이 신고한 사업을 영위하기 위하여 취득·보유하는 재산에 대한 취득세·등록세 및 재산세에 대하여는 다음 각호와 같이 그 세액을 감면하거나 일정금액을 과세표준에서 공제한다. 다만, 지방자치단체가 지방세법 제9조의 규정에 의한 조례가 정하는 바에 따라 감면기간 또는 공제기간을 15년까지 연장하거나 연장한 기간내에서 감면비율 또는 공제비율을 높인 때에는 제1호 및 제2호의 규정에 불구하고 그 기간 및 비율에 의한다”고 되어 있으며, 감면·공제기간과 감면·공제비율은 시도의 감면조례에 각각 규정되어 있습니다.

나. 일반적으로 조세특례제한법 제121조의2 제1항의 규정에 따른 외국인투자기업이 취득하는 공장 밖의 사무소를 취득하는 경우에도 신고한 사업을 영위하기 위한 것이라면 같은 법 제121조의2 제4항의 규정에 따라 취득세 등의 감면대상이라고 판단되나, 귀하의 경우가 이에 해당하는지 여부는 같은 법 제121조의2 제1항 제1호에 따른 감면대상인지, 신고한 사업을 영위하기 위한 것인지 등 사실관계를 조사하여 과세권자인 해당 지방자치단체의 장이 종합적으로 판단, 결정할 사안임을 이해하여 주시기 바랍니다.

【지방세운영과-1802('08.10.15)】

15. 지방세 체납처분의 근거규정

질 의

지방세 체납으로 과세기관이 4건의 부동산을 압류하였는데 이를 공매처분하지도 않은 채 신용불량자 등록을 하여 부당한바, 신용불량자로 등록할 수 있는 관계법령과 근거규정

회 신

가. 지방세법 제28조에는 제1항에는 “다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 세무공무원은 납세의무자 또는 특별징수의무자의 재산을 압류한다. 1. 납세의무자 또는 특별징수의무자가 독촉(납부 또는 납입의 최고를 포함한다)을 받고 지정한 기한까지 지방자치단체의 징수금을 완납하지 아니할 때”라고 되어 있고, 같은 조 제4항에는 “제1항 내지 제3항에 정하는 것과 기타 지방자치단체의 징수금

의 체납처분에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 것을 제외하고는 국세체납처분의 예에 의한다”고 되어 있으며, 국세징수법 제7조의2 제1항에는 “세무서장은 국세징수 또는 공익목적을 위하여 필요한 경우로서 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조의 규정에 의한 신용정보업자 또는 신용정보집중기관 기타 대통령령이 정하는 자가 다음 각호의 1에 해당하는 체납자 또는 결손처분자의 인적사항·체납액 또는 결손처분액에 관한 자료(이하 “체납 또는 결손처분자료”라 한다)를 요구한 경우에는 이를 제공할 수 있다”라고 되어 있습니다.

나. 이와 같이 지방세를 체납한 경우에는 지방세법에 따라 체납자의 재산을 압류하는 것과는 별개로 국세징수법에 따라 체납정보를 신용정보업자 또는 신용정보집중기관에 제공할 수 있도록 되어 있습니다만, 압류한 재산을 매각하여야 하는 지 여부는 압류우선순위, 환가가치, 체납액 징수가능성, 체납처분비용 등을 종합적으로 고려하여 징수권자인 지방자치단체의 장이 판단하여야 할 사항임을 이해하여 주시기 바랍니다.

【지방세운영과-1804('08.10.15)】

16. 조세특례제한법상의 창업에 해당하는 지 여부

질 의

제조업을 영위하기 위하여 사업장을 개설하고 사업자등록을 하였으나 실질적인 사업을 하지 않고 폐업한 다음 같은 업종의 법인을 설립한 경우, 조세특례제한법상 창업에 해당하는 지 여부

회 신

가. 조세특례제한법 제6조 제1항 내지 제3항에는 창업중소기업의 요건과 범위를 규정하고 있고, 같은 조 제4항에는 “제1항 내지 제3항의 규정을 적용함에 있어서 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 이를 창업으로 보지 아니한다. 2. 거주자가 영위하던 사업을 법인으로 전환하여 새로운 법인을 설립하는 경우. 3. 폐업후 사업을 다시 개시하여 폐업전의 사업과 동종의 사업을 영위하는 경우”라고 되어 있습니다.



나. 제조업을 위한 사업장을 개설하고 사업자등록을 한 다음 사업을 실질적으로 영위하였는지 여부는 객관적으로 판단하기 곤란하므로 부가가치세법 제5조의 규정에 따라 관할 세무서장에게 사업자등록을 하고 세무서장이 이를 확인하여 교부한 사업자등록증에 따라 판단하는 것이 합리적이라 할 것입니다. 따라서 사업자등록증에 기재된 사업개시일(개업일)부터 폐업일까지는 사업을 영위하였다고 할 것이어서 조세특례제한법 제6조 제4항 각호의 규정에 따라 창업으로 보기 어렵다고 판단됩니다.

【지방세운영과-1810('08.10.15)】

17. 종교단체 비과세 해당여부

질 의

교회가 교회건물 일부를 무료공부방 및 노인복지사업을 목적으로 하는 비영리민간단체인 (사)월드복음선교협회의의 대전평생교육원에게 무상으로 임대하여 운영하는 경우 취득세 등 비과세 해당여부

회 신

가. 지방세법 제107조 본문 및 동조 제1호, 같은법 제127조 제1항 제1호, 같은법 시행령 제79조 제1항 제1호의 규정에 의거 종교를 목적으로 하는 단체가 그 사업에 사용하기 위한 부동산의 취득에 대하여는 취득세 및 등록세를 부과하지 아니하나, 수익사업에 사용하는 경우와 취득일부터 3년 이내에 정당한 사유없이 그 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일부터 2년 이상 그 용도에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당부분에 대하여는 취득세 및 등록세를 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 교회가 종교목적으로 사용하지 아니하는 평일을 활용하여 당해 교회건물 1·2층 일부를 무료공부방 및 노인복지사업을 목적으로 하는 비영리민간단체인 (사)월드복음선교협회의의 대전평생교육원에게 임대하여 운영하는 경우라면, 종교단체가 취득하는 부동산이라 하더라도 취득세 등의 비과세대상이 되는 것은 종교의식·예배·축전·종교교육·선교 등 종교목적으로 직접 사용

하는 부동산에 한한다 할 것(행심2004-394, 2004.12.29)이므로 당해 교회가 임대인인 동시에 임차인으로 임대차계약을 체결하고, 무상으로 사용하더라도 평생교육원으로 운영하는 부분은 종교단체가 종교용으로 직접 사용하는 것으로 볼 수 없어 취득세 등의 비과세대상에 해당되지 아니한다 할 것이나, 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 사실관계를 조사하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1813('08.10.15)】

18. 산업단지개발사업시행자에 대한 감면여부

질 의

산업단지개발사업시행자가 조성하고 있는 지방 일반산업단지내의 주거지역에서 산업단지 입주업체의 임직원에게 임대하기 위한 아파트의 경우, 산업단지개발사업시행자가 산업단지를 개발·조성하여 분양 또는 임대할 목적으로 취득하는 부동산으로 취득세 등의 감면여부

회 신

가. 지방세법 제104조에서 부동산은 토지 및 건축물을 말한다고 규정하는 한편, 같은법 제276조제3항에서 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조의 규정에 의한 산업단지개발사업시행자가 산업단지를 개발·조성하여 분양 또는 임대할 목적으로 취득하는 부동산(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」의 규정에 의한 한국산업단지공단인 경우에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제45조의7제1항제3호 및 제5호의 사업용 부동산을 포함한다)에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고, 재산세의 100분의 50을 경감한다(단서생략)라고 규정하면서, 그 시행령 제224조의2에서는 산업용 건축물의 범위를 규정하면서 그 제4호에서 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제30조제2항의 규정에 의한 관리기관이 산업단지의 관리, 입주기업체 지원 및 근로자의 후생복지를 위하여 설치하는 건축물(법 제107조의 규정에 의한 수익사업용으로 사용되는 부분을 제외한다)이라고 규정하고 있으며,

나. 위 규정의 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제30조제2항의 규정에 의한 지방 일반산업단지의 관리기관이라 함은 ① 시·도지사(시장·군수 또는 구청장이 지정한 산업단지인 경우에는



시장·군수 또는 구청장을 말한다)인 관리권자와 ② 관리권자로부터 관리업무를 위임받은 지방자치단체의 장, ③ 관리권자로부터 관리업무를 위탁받은 한국산업단지공단, 산업단지관리공단, 입주기업체협의회, 「지방공기업법」 제49조의 규정에 의한 지방공사, 「농업협동조합법」 제15조의 규정에 의한 지역농업협동조합으로 규정하고 있습니다.

다. 귀문의 경우 산업단지개발사업시행자인 귀사가 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제30조제2항의 규정에 의한 관리기관에 포함되지 아니한 이상, 귀사가 조성하고 있는 지방 일반산업단지내의 주거지역에서 산업단지 입주업체의 임직원에게 임대하기 위한 아파트의 경우라도, 이는 관리기관이 산업단지의 관리, 입주기업체 지원 및 근로자의 후생복지를 위하여 설치하는 건축물에 해당되지 아니한다 할 것이므로, 취득세 등이 감면되는 산업단지개발사업시행자가 산업단지를 개발·조성하여 분양 또는 임대할 목적으로 취득하는 부동산으로 보기는 어렵다 사료됩니다만, 이에 해당여부는 과세권자가 관련 규정에 따라 감면요건을 충족하는지 여부를 면밀히 확인하여 결정할 사항입니다.

【지방세운영과-1812('08.10.15)】

19. 학술연구단체 등 해당여부

질 의

사단법인인 A, B, C협회를 합병하여 D협회를 설립할 경우, ① 지방세법 제110조 제4항에 의한 법인 합병에 따른 취득세 등 비과세 대상에 해당하는 지 여부 ② 조세특례제한법 제119조 제1항에 의한 법인 합병에 따른 등록세 면제 대상에 해당하는 지 여부

회 신

가. 지방세법 제110조에는 “다음 각호의 1에 해당하는 것에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다.
4. 법인의 합병 또는 공유권의 분할로 인한 취득. 다만, ...그러하지 아니하다.”이라고 되어 있고, 조세특례제한법 제119조 제1항에는 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 등기 또는 등록에 대하여는 등록세를 면제(제13호·제28호 및 제29호의 경우에는 100분의 50을 감면)한다. 이 경우 「지방

세법」 제138조제1항의 세율을 적용하지 아니한다. 2. 제49조의 규정에 의한 합병 또는 영업의 전부양도 기타 대통령령이 정하는 합병으로 인하여 양수하는 재산에 관한 등기”라고 되어 있으며, 같은 법시행령 제116조 제1항에는 “법 제119조제1항제2호에서 “대통령령이 정하는 합병”이라 함은 합병일 현재 소비성서비스업(소비성서비스업과 다른 사업을 겸영하고 있는 경우에는 합병일이 속하는 사업연도의 직전사업연도의 소비성서비스업의 사업별수입금액이 가장 큰 경우에 한한다)을 제외한 사업을 1년 이상 계속하여 영위한 법인(이하 이 항에서 “합병법인”이라 한다)간의 합병을 말한다. 이 경우 … 포함한다”라고 되어 있으므로

나. 귀하의 경우와 같이 법인인 A협회와 B협회 및 C협회를 합병하여 법인인 D협회를 신설할 경우, D협회가 A, B, C협회로부터 각각 양수받은 재산에 대해서는 지방세법 제110조 제4호의 규정에 따라 취득세가 비과세된다고 보이고(다만, 법인의 합병으로 인하여 취득한 과세물건이 합병후에 제112조의2의 규정에 의한 과세물건에 해당하게 되는 경우는 제외), 이에 대한 등록세도 조세특례제한법 제119조 제1항의 규정에 따라 면제대상이라고 판단되나, 이에 대한 해당여부는 과세권자인 지방자치단체의 장이 사실조사 후 판단하여 결정하여야 할 사항입니다.

【지방세운영과-1827('08.10.16)】

20. 주택재건축정비사업조합 임대주택 지방세 감면여부

질 의

과밀억제권역에서 주택재건축사업을 시행하는 주택재건축정비사업조합이 당해 주택재건축사업으로 증가되는 용적률 중 100분의 25이하의 범위 안에서 「도시및주거환경정비법」 제30조의2의 규정에 따라 의무적으로 시·도지사 또는 주택공사 등에게 공급하는 재건축임대주택의 경우 지방세 감면 해당여부

회 신

가. 경기도세감면조례 제14조제1항에서 주택건설사업자 또는 「주택법」 제9조제1항제6호의 규정에 의한 고용자가 분양할 목적으로 건축한 5세대이상의 공동주택과 당해 공동주택을 건축 후 미분양



- 등의 사유로 제16조의 규정에 의한 임대용으로 전환하는 경우에 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다고 규정하고, 같은 법 제16조에서 「임대주택법」 제2조제4호의 규정에 의한 임대사업자가 임대할 목적으로 공동주택을 건축하는 경우 당해 공동주택의 전용면적 60제곱미터 이하의 경우에는 취득세와 등록세를 면제한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 또한, 「도시및주거환경정비법」 제30조의2에서 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호의 규정에 의한 과밀억제권역에서 주택재건축사업을 시행하는 경우 사업시행자는 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정 등을 위하여 당해 주택재건축사업으로 증가되는 용적률 중 100분의 25이하의 범위 안에서 100분의 25이상을 재건축임대주택으로 시·도지사 또는 주택공사 등에게 공급하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 다. 귀문 주택재건축정비사업조합이 과밀억제권역에서 주택재건축사업 시행으로 증가되는 용적률 중 100분의 25이하의 범위 안에서 「도시및주거환경정비법」 제30조의2의 규정에 따라 시·도지사 또는 주택공사 등에게 의무적으로 공급하는 재건축임대주택의 경우라면, 이는 과밀억제권역에서 주택재건축사업 시행으로 관련규정에 따라 의무적으로 공급하는 임대주택으로써 경기도세감면조례 제16조에서 규정하고 있는 「임대주택법」 제2조제4호의 규정에 의한 임대사업자가 임대할 목적으로 건축하는 공동주택에도 해당되지 아니하고, 또한 같은조례 제14조에서 규정하는 주택건설사업자 등이 미분양 등의 사유로 임대용으로 전환하는 경우에도 해당되지 아니하므로 취·등록세 감면대상으로 보기에는 무리가 있다고 사료됩니다만, 이에 해당여부는 당해 과세관청이 사실조사를 통하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1864('08.10.20)】

21. 발코니 확장공사에 따른 취득세 및 등록세 과세표준 포함여부

질 의

신규아파트를 취득하면서 아파트 준공검사 이전에 발코니 확장공사를 한 경우 취득세 및 등록세 과세표준에 포함되는지와 시공사가 아닌 인테리어 업자를 별도로 선정하여 설치한 경우에도 취득세 과세표준에 포함되는지 여부

회신

가. 지방세법 제105조의 제4항의 규정에 따르면 취득세는 부동산 등의 취득자에게 부과하고, 건축물을 건축한 것에 있어서 당해 건축물 중 조작 기타 부대설비에 속하는 부분으로서 그 주체구조부와 일체가 되어 건축물로서의 효용가치를 이루고 있는 것에 대하여는 주체구조부의 취득자가 취득한 것으로 간주하도록 하고 있으며, 동법시행령 제82조의3 제1항에서 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상 물건의 취득의 시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용을 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 신규아파트를 취득하면서 아파트 취득시기(준공일) 이전에 발코니 확장공사를 완료하고 그에 대한 비용을 지급하였다면 발코니확장한 부분도 아파트에 연결되거나 부착하는 방법으로 설치되어 아파트와 일체로 유상 취득하는 경우이므로 당해아파트 취득가격에 포함되는 것이며, 발코니 확장공사를 다른 사업자와 별도계약방식에 의하여 설치하였다 하더라도 주체구조부와 일체가 되어 건축물로서 효용가치를 이루고 있는 경우에는 당해 아파트의 취득자가 취득한 것으로 간주하는 것이므로 취득세 및 등록세 과세표준에 포함하여 신고납부 하여야 하는 것입니다.

【지방세운영과-1876('08.10.21)】

22. 차명취득 농지에 대한 납세의무

질의

법인명의로의 취득이 불가능하여 대표이사 개인명의로 농지를 취득·등기하면서 회사의 자금으로 취득대금을 지급하고 법인장부상에 법인의 자산으로 계상한 경우 실질소유자인 법인은 취득세를 납부하여야 하는지와 당초 대표이사가 취득세를 납부하였음에도 불구하고 법인이 납부를 하면 이중과세가 되는 것은 아닌지에 대한 질의임.

회신

가. 지방세법 제105조 제2항에서 부동산(...)등 관계법령의 규정에 의한 등기·등록 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 각각 취득한 것으로 보고 당해 취득물건의 소유자 또는



양수인을 각각 취득자로 한다고 규정하고 있고, 부동산실명법 제4조 제1항에서 명의신탁약정은 무효로 하고, 같은 조 제2항에서 명의신탁약정에 따라 행하여진 등기에 의한 부동산에 관한 물권변동은 무효로 한다고 규정하고 있습니다.

- 나. 이와 관련하여 대법원(2005두13360, 2007.5.11)에서는 제105조 제2항의 사실상의 취득은 일반적으로 등기와 같은 소유권 취득의 형식적 요건을 갖추지는 못하였으나 대금의 지급과 같은 소유권 취득의 실질적 요건을 갖춘 경우를 말한다고 할 것이고, 그 사실상의 취득자가 3자간 등기명의신탁 약정에 의하여 수탁자 명의로 소유권이전등기를 경료하고 자신의 명의로는 소유권이전등기를 경료하지 않았다고 하여 달리 볼 것은 아니므로 매도인에게 매매대금 전부를 지급함으로써 부동산을 사실상 취득하였다고 볼 것이어서 취득세 부과처분은 정당하다고 판시하고 있으므로,
- 다. 귀문의 경우 법인명의의 농지취득이 불가능하여 대표이사 개인명으로 농지를 취득하면서 그 매매대금은 법인의 자금으로 지급하고 대표이사 개인명으로 명의신탁에 따른 소유권이전등기를 경료한 경우라면 법인명으로 소유권이전등기가 이루어지지 않았다 하더라도 당해법인이 부동산에 대한 매매잔대금 지급일에 부동산을 사실상으로 취득하였다고 보아야 할 것이며, 법인의 취득행위는 매매계약의 체결 및 이에 따른 매매대금을 지급함으로써 발생한 것이고 명의수탁자들의 취득행위는 명의신탁약정이라는 별개의 법률원인에 기하여 소유권이전등기를 경료함으로써 발생한 것으로 두 개의 취득행위가 존재한다 할 것이므로 이중과세에 해당되지 않는 것(수원지방법원 2004구합 5172, 2005.3.30)이라 할 것이나, 이 경우 법인이 사실상 취득하였는지 여부는 해당 과세권자가 거래당시의 정황, 당사자간 명의신탁관계, 구체적인 증빙 등을 종합적으로 확인하여 사실판단 할 사항입니다.

【지방세운영과-1890('08.10.21)】

23. 조직변경에 따른 등록세 세율

질 의

에너지기본법의 개정으로 인하여 민법에 근거하여 설립된 재단법인 한국에너지자원기술기획평가원이 특별법인 한국에너지기술기획평가원으로 조직변경을 하면서 조직변경 전의 법인은 해산등기를 하고, 조직변경 후의 법인은 설립등기를 하는 경우 조직변경후의 법인에 있어 법인등기에 따른 적용세율

회 신

- 가. 지방세법제124조에서 등록세는 재산권 기타 권리의 취득·이전·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기 또는 등록하는 경우에 그 등기 또는 등록을 받는 자에게 부과한다고 규정하면서, 법인등기에 대하여는 동법 제137조 제1항 제1호에서 상사·회사 기타 영리법인의 설립은 불입한 주식금액이나 출자금액의 1,000분의 4를, 그 2호에서 비영리법인의 설립 또는 합병으로 인한 존속 법인은 불입한 출자총액 또는 재산가액의 1,000분의 2를 적용하도록 규정하고 있습니다.
- 나. 귀문의 경우 재단법인 한국에너지자원기술기획평가원이 관계법령의 개정에 따라 특수법인인 한국 에너지기술기획평가원으로 조직변경을 하면서 조직변경 전의 법인은 해산등기를 하고 조직변경 후의 법인은 설립등기를 이행하는 경우 법인이 해산 절차를 거치지 아니하고 법인격의 동질성을 유지하면서 단순한 명칭변경등기를 하는 것이 아니라 조직변경을 하여 법률상 다른 인격의 법인으로 설립등기를 이행하는 것이므로 법인설립등기에 따른 등록세율(지방세법 제137조 제1항)을 적용하는 것(행정안전부 도세과-169, 2008.4.30 참조)이 타당하다고 판단됩니다.

【지방세운영과-1884('08.10.21)】

24. 부동산담보신탁 지방세 비과세 해당여부

질 의

부동산담보신탁이 신탁법에 의하여 위법 또는 불능으로 무효에 해당하는 경우 지방세 비과세 해당여부

회 신

- 가. 지방세법 제110조제1호 및 제128조제1호에서 신탁(「신탁법」에 의한 신탁으로서 신탁등기가 병행 되는 것에 한한다)으로 인한 신탁재산의 취득으로서 위탁자로부터 수탁자에게 이전하는 경우 등의 취득·등기에 대하여는 형식적인 취득·등기(등록)로 보아 취득세 및 등록세를 부과하지 아니한다(단서생략)고 규정하고 있으며, 신탁법 제3조제1항 및 제5조제2항에서 등기 또는 등록하여야 할 재산권에 관한 신탁은 그 등기 또는 등록을 함으로써 제3자에게 대항할 수 있으며, 신탁의 목적이 위법 또는 불능한 때에는 무효라고 규정하고 있습니다.



다. 귀문 부동산담보신탁이 위법 또는 불능으로 신탁법 제5조제2항의 무효에 해당하는 경우라면, 이는 그 등기 또는 등록을 함으로서 제3자에게 대항할 수 있는 신탁등기 자체가 무효에 해당된다고 할 것이므로, 신탁법에 따른 신탁재산으로서 신탁등기가 병행되는 경우에 한정한 취·등록세 부과 요건을 충족하는데 중대한 하자가 있다고 사료됩니다만, 이에 해당여부는 당해 과세관청이 사실 조사를 통하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1893('08.10.21)】

25. 외국인투자기업의 법인설립등기 등 등록세 감면

질 의

조세특례제한법 제 121조의2 제4항과 제121조의2 제5항 및 제121조의 4에서 규정한 외국인투자기업에 대한 등록세 감면의 범위

회 신

가. 조세특례제한법 제121조의2 제4항에는 “외국인투자기업이 신고한 사업을 영위하기 위하여 취득·보유하는 재산에 대한 취득세·등록세 및 재산세에 대하여는 다음 각호와 같이 그 세액을 감면하거나 일정금액을 과세표준에서 공제한다. 다만, ... 불구하고 그 기간 및 비율에 의한다”고 되어 있고, 같은 법 제 121조의4 제1항에는 “외국인투자기업이 증자하는 경우에 당해 증자분에 대한 조세감면에 대하여는 제121조의2 및 제121조의3의 규정을 준용한다”고 규정되어 있으므로

나. 귀 문의 경우와 같이 외국인투자촉진법 제2조 제1항 제6호의 규정에 의한 외국인투자기업가 증자하는 경우에는 조세특례제한법 제121조의2의 규정을 준용하여 등록세 등의 감면대상이라고 보이나, 법인설립등기의 경우에는 “증자”에 대한 감면과 같이 별도의 감면규정이 없으므로 감면대상에서 제외하는 것이 합리적이라고 할 것입니다.

【지방세운영과-1924('08.10.23)】

26. 아파트형공장 지방세 감면 해당여부

질 의

아파트형공장을 신축·분양하는 회사가 기존 공장건물을 철거 후 아파트형공장을 설립할 목적으로 토지와 건축물을 취득하였으나, 기존 공장 임차인의 공장 신축 후 기계장치 이전 등 이주기간을 고려하여 새로이 임대계약(1.4년)을 체결함으로써 취득일부터 1년 이내에 건축공사에 착공하지 못한 경우, “정당한 사유”에 해당하는지 여부

회 신

가. 경기도세감면조례 제21조 제1항 본문 및 제3호에서 “「산업집적활성화및공장설립에관한법률」 제2조제6호의 규정에 의하여 아파트형공장을 설립하기 위하여 부동산을 취득하는 자가 당해 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산(이미 사업용으로 사용하던 부동산을 승계취득하는 경우를 제외한다)에 대하여는 취득세를 면제하고, 그 취득일부터 2월 이내에 등기하는 경우에는 등록세를 면제한다”고 하면서, 그 제2항 본문에서 “공장을 분양·임대하기 위하여 부동산을 취득한 자가 그 취득일부터 1년 이내에 정당한 사유없이 건축공사에 착공하지 아니하거나 건축물의 사용승인서 교부일부터 5년 이내에 당해 사업 또는 벤처기업용 이외의 용도로 분양·임대한 경우 그 해당 부분에 대하여는 제1항의 규정에 의하여 면제된 취득세와 등록세를 추징한다”고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우 아파트형공장을 신축하고 분양하는 회사가 기존 공장건물을 철거 후 아파트형공장을 설립할 목적으로 토지와 건축물을 취득하였다면, 이는 “이미 사업용으로 사용하던 부동산을 승계 취득하는 경우를 제외 한다”는 규정에 해당되어 감면에서 제외된다 할 것이며 또한, 기존 공장건물에 임차인의 공장신축 및 기계장치 이전 등 이주기간을 고려하여 기존 임차인과 새로이 임대계약(1.4년)을 체결함으로써 취득일부터 1년 이내에 건축공사에 착공하지 못한 경우라면, 이는 당해 부동산을 취득하기 전에도 기존 임차관계 등 조금한 주위를 기울였더라면 착공 유예기간을 넘길수도 있음을 예견할 수 있었다 할 것이며, 기존 공장의 이주기간 고려 등은 법령의 금지·제한 등 귀사가 마음대로 할 수 없는 오로지 외부적 사유에 해당되는 “정당한 사유”라고 보기에는 무리가 있다고 사료됩니다만, 이에 해당여부는 과세권자가 사실관계를 조사하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1913('08.10.23)】

27. 지방세 감면 유통사업용 부동산 해당여부

질 의

유통단지안에서 유통사업을 영위하고자 하는 자가 창고를 신축하여 자기의 상품이나 제품 보다는 주로 다른 고객의 상품이나 제품을 보관하는데 사용하는 경우 지방세 감면대상 해당여부

회 신

가. 지방세법 제280조 제5항 본문 및 그 제2호에서 유통사업을 영위하고자 하는 자가 취득하는 유통사업용 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하나, 다만, 그 취득일부터 1년 내에 정당한 사유없이 그 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일부터 2년 이상 그 용도에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당부분에 대하여는 면제된 취득세와 등록세를 추징한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문 유통단지안에서 유통사업을 영위하고자 하는 자가 창고를 신축하여 자기의 상품이나 제품 보다는 주로 다른 고객의 상품이나 제품을 보관하는데 사용하는 경우라도, 유통사업용 부동산의 관리업무를 직접 수행하는 경우라면, 상품이나 제품의 도매·소매 및 이를 영위하기 위한 보관·배송·포장 등을 목적으로 하는 유통사업의 특성을 고려할 때 취·등록세의 감면에 해당된다고 사료됩니다만(도세과-142., 2008.3.24 참조), 이에 해당여부는 과세권자가 물류창고의 사용관계 등 사실조사를 통하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1914('08.10.23)】

28. 분할법인의 감면조건인 「5년간 사업영위」의 기산일

질 의

조세특례제한법상 법인 분할에 따라 분할신설법인이 취득한 재산에 대한 취득세 등 감면조건인 「5년이상 사업 영위」의 기산일

회 신

가. 조세특례제한법 제120조 제1항에는 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득에 대하여는 취득세를 면제(제12호·제24호 및 제25호의 경우에는 100분의 50을 감면)한다. 9. 법인세법 제46조제1항 각호(물적분할의 경우에는 동법 제47조제1항)의 요건을 갖춘 분할로 인하여 취득하는 재산”이라고 되어 있고, 법인세법 제46조 제1항에는 “다음 각호의 요건을 갖춘 분할(물적분할을 제외한다)의 경우로서 … 이를 손금에 산입할 수 있다. 1. 분할등기일 현재 5년이상 계속하여 사업을 영위한 내국법인이 대통령령이 정하는 바에 따라 분할하는 것일 것”이라고 되어 있습니다.

나. 일반적으로 사업을 영위하기 위하여 사업장을 개설하고 사업자등록을 한 다음 사업을 실질적으로 영위하였는지 여부(사업개시일)는 객관적으로 판단하기 곤란하므로 부가가치세법 제5조의 규정에 따라 관할 세무서장에게 사업자등록을 하고 세무서장이 이를 확인하여 교부한 사업자등록증에 따라 판단하는 것이 합리적이라 할 것입니다. 따라서 사업자등록증에 기재된 사업개시일(개업일)부터 기산하는 것이 타당하다고 사료되나, 감면대상에 해당하는 지 여부는 지방세 징수권자가 구체적인 사실관계 등을 조사하여 종합적으로 결정할 사안입니다.

【지방세운영과-1925('08.10.23)】

29. 판결에 따른 취득의 시기

질 의

대전지방법원(2008가단16505, 2008.9.1)으로부터 법원의 무변론 판결에 의하여 소유권이전 등기절차를 이행하는 판결을 받아 소유권이전등기를 경료 한 경우 취득의 시기

회 신

가. 지방세법 제105조 제1항에서 취득세는 부동산등의 취득에 대하여 당해 취득물건 소재지의 도에서 그 취득자에게 부과한다고 규정하고 있고, 동법시행령 제73조 제1항 제1호에서 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일, 2호에서 1호에 해당하지 아니하는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일, 동조 제3항에서 제1항·제2항 및 제5항의 규정에 의한 취득일 전에 등기 또는 등록을 한 경우에는 그 등기일 또는 등록일에 취득한 것으로 본다고 규정하고 있습니다.



나. 민사소송법 제208조 제3항 제1호에서 다음 각호 가운데 어느 하나에 해당하는 경우에는 청구를 특정함에 필요한 사항과 제216조 제2항의 판단에 관한 사항을 간략하게 표시할 수 있고 제1호에서 제257조의 규정에 의한 무변론 판결, 2호에서 제150조 제3항이 적용되는 경우의 판결, 3호에서 피고가 제194조 내지 제196조의 규정에 의한 공시송달로 기일통지를 받고 변론기일에 출석하지 아니한 경우의 판결이라고 규정하면서, 법 제257조에서 법원은 피고가 제256조제1항의 답변서를 제출하지 아니한 때에는 청구의 원인이 된 사실을 자백한 것으로 보고 변론 없이 판결할 수 있고 답변서를 제출하고 따로 항변하지 아니한 때에는 변론 없이 판결할 수 있으며, 법제150조에서 당사자가 변론에서 상대방이 주장하는 사실을 명백히 다투지 아니한 때에는 그 사실을 자백한 것으로 본다고 규정하고 있습니다.

다. 귀문의 경우 법원의 무변론판결(민사소송법 제208조 제3항 제1호)에서 2005.6.7. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행하라는 결정을 받아 소유권이전등기를 이행하는 경우 당사자간 주장하는 사실을 명백히 다투지 아니하고 판결청구의 원인이 된 사실을 변론 없이 종결하여 법원이 쟁송내용의 진부에 대한 판단 없이 소유권 취득여부를 확정하는 것이므로 무변론판결에 의한 판결문상의 취득의 시기를 인정하기 어렵다 하겠으므로 소유권이전등기일을 취득의 시기로 보아야 할 것으로 사료되오나, 이에 해당여부는 과세권자가 판결문등을 확인하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1938('08.10.24)】

30. 골프회원권 취득세 과세여부

질 의

입회기간 만료 후 종전에 회원이 가지는 혜택 및 대우에 대하여 일체의 변경없이 입회금액만을 변경하여 갱신하는 경우 취득세가 부과되는지 여부

<계약조건>

- ① 입회약정서 제2조 제3호: 입회금 전액을 개장한 날로부터 5년간 반환을 요구 할 수 없으며, 5년이 지난 후 회원의 탈퇴요구가 있을 경우 원금만 반환(약정일 2004.3.22)
- ② 변경입회약정 : 2009. 9월(입회기간 경과 후) 입회금은 1인당 3억3천만원 ⇒ 2억9천만원으로 약정하고 차액은 환불

회신

가. 지방세법 제104조 제7의 2에서 골프회원권이란 「체육시설의설치·이용에관한법률」의 규정에 의한 회원제 골프장의 회원으로서 골프장을 이용할 수 있는 권리를 말한다고 하고 있고, 동법 제105조 제1항에서 골프회원권을 취득한 자는 취득세 납세의무가 있다고 규정하고 있는 바,

나. 귀문의 경우 골프회원권의 존속기한을 정한 회원이 회원자격의 존속기한이 만료된 후 회원권 회사와 회원권이용자는 새로이 정한 약정에 따라 종전의 회원의 자격, 회원의 조건, 회원에 대한 대우 등에 대하여 일체의 변경 없이 최초입회금보다 낮은 금액으로 입회금을 변경하기로 약정을 하고 회원권이용자는 최초 입회금을 반환받지 않고 재계약에 따른 입회금으로 대체하고 그 차액만 반환을 받는다 하더라도 기존의 골프회원권은 입회기간의 만료로 권리가 소멸하고 재계약 및 기간 갱신 등으로 시설물을 배타적으로 사용할 수 있는 권리를 새로이 얻게 되는 것이므로 골프회원권의 새로운 취득에 해당된다고 봄이 타당한 것으로 사료되오나, 이 경우는 해당 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1934('08.10.24)】

31. 영농조합법인 지방세 감면여부

질의

영농조합법인이 창업 후 2년 이내에 부대시설로 삼배 수가공을 위한 공동작업장, 전시·판매를 위한 농산물판매장, 농가소득 증대 일환인 민박시설, 어린이놀이시설을 취득한 경우 취득세 및 등록세 감면여부

회신

가. 지방세법 제266조 제7항 및 그 제1호에서 “농업·농촌및식품산업기본법 제28조 규정에 따른 영농조합법인이 영농에 직접 사용하기 위하여 창업 후 2년 이내에 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다”고 규정하고, 그 제2호에서는 “영농조합법인이 영농·유통·가공에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감한다”고 규정



하고 있으며, 여기서 “영농”이라 함은 농업·농촌및식품산업기본법 제3조제1호 및 그 시행령 제2조에서 규정한 농업(농작물재배업, 축산업, 임업)을 경영하는 것으로, 유통·가공과는 구별되는 개념이라 할 것입니다.

나. 귀문 영농조합법인이 창업 후 2년 이내에 부대시설로 삼배 수가공을 위한 공동작업장, 전시·판매를 위한 농산물판매장, 농가소득 증대 일환인 민박시설, 어린이놀이시설을 취득한 경우라면, 공동작업장 및 농산물 판매장은 농작물 재배 등 영농을 목적으로 하는 부동산으로 보기에 무리가 있다 할 것이므로 농업활동으로 생산되는 농산물을 가공·유통하기 위한 부동산으로 보아 취·등록세의 100분의 50을 경감하고, 이와 무관한 민박시설 및 어린이시설은 취·등록세 경감대상에서 제외함이 타당하다고 사료되지만, 이에 해당여부는 당해 과세관청이 사실조사로 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1937('08.10.24)】

32. 주택거래세 감면대상 해당여부

질 의

주택의 담장 안으로 20년 이상 점유하여 정원 및 장독대 등 마당으로 사용하고 있는 국유지(대지, 26㎡)를 국가로부터 유상으로 매수하는 경우 취득세 및 등록세 감면여부

회 신

가. 지방세법 제273조의2에서 “유상거래를 원인으로 취득·등기하는 주택에 대한 취득세는 제112조 제1항의 규정에 의한 세율을 적용하여 산출한 세액의 100분의 50을 경감하고, 등록세는 제131조 제1항제3호 (2)목의 규정에 의한 세율을 적용하여 산출한 세액의 100분의 50을 경감 한다”고 규정하고, 여기서 주택이라 함은 같은법 제180조에서 “주택법 제2조 제1호의 규정에 따른 세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말한다”고 규정하고 있는 한편, 그 시행령 제133조 제3항에서 “주택의 부속토지의 경계가 명백하지 아니한 때에는 그 주택의 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 주택의 부속토지로 한다”라고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 주장처럼 당해 주택(대지, 274㎡)의 담장 안으로 20년 이상 점유하여 정원 및 장독대 등 마당으로 사용하는 국유지(대지, 26㎡)를 국가로부터 유상으로 매수하는 경우라면, 이는 사실상 주택의 부속토지를 유상으로 취득하는 것이라 할 것인 바, 취득세 및 등록세의 감면대상으로 봄이 타당하다고 사료됩니다만, 이에 해당여부는 당해 과세권자가 주택의 경계 및 사실상 사용현황 등을 종합적으로 고려하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1936('08.10.24)】

33. 종교용 부동산에 대한 재산세 비과세 대상 여부

질 의

개인소유 부동산을 무상으로 예배당과 담임목사 사택으로 사용할 경우 재산세 비과세대상에 해당되는지 여부

회 신

가. 「지방세법」 제186조 제1항에서 재산세 과세기준일(6.1) 현재 재산을 제사·종교 목적으로 하는 제사·종교 단체가 그 사업에 직접 사용 하는 부동산에 대하여는 비과세하나 「법인세법」 제3조제2항에 의한 수익사업에 사용하는 경우와 당해 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산 및 당해 재산의 그 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부 재산에 대하여는 그러하지 아니하다고 규정하고 있습니다.

나. 귀 문의 경우 재산세 과세기준일(6.1) 현재 제사·종교를 목적으로 하는 비영리단체가 무상으로 종교용 시설인 예배당으로 직접 사용하는 경우라면 재산세 비과세 대상으로 보이나, 개인소유 주택을 담임목사 사택으로 사용하는 경우라면 종교 및 제사를 목적으로 하는 단체가 그 사업에 직접 사용하는 경우로 볼 수 없어 비과세 대상으로 볼 수 없을 것으로 사료되나(행정자치부 유권해석 지방세정팀-5459, '07.12.18) 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1935('08.10.24)】

34. 고급주택에 대한 취득세 종과세 여부

질 의

취득한 일반주택을 멸실하고 그 대지상에 고급주택을 신축한 경우 신축한 고급주택 이외 멸실된 당초 일반주택에 대한 종과세가 타당한지 여부

회 신

가. 지방세법 제112조 제1항에서 취득세의 표준세율은 취득물건의 가액 또는 연부금액의 1,000분의 20으로 한다고 규정하고 있고, 제2항에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산 등을 취득하는 경우의 취득세율은 제1항의 세율의 100분의 50으로 한다고 규정하면서 제3호에서 고급주택을 규정하고 있으며, 같은 법 제112조의2 제1항에서 토지나 건축물을 취득한 후 5년 이내에 당해 토지나 건축물이 다음 각호의 1에 해당하게 된 경우에는 당해 각호에서 인용한 조항에 규정된 세율을 적용하여 취득세를 추징한다고 규정한 다음 제1호에서 제112조 제2항의 규정에 의한 고급주택을 규정하고 있습니다.

나. 귀문에서와 같이 일반주택과 대지를 취득하고 취득세를 신고납부한 후 그 일반주택을 멸실하고 그 지상에 고급주택을 신축한 경우라면, 그 고급주택의 취득에 따른 종과세율의 적용은 신축하여 취득한 당해 고급주택과 그 부속토지에 한정되는 것이고, 그 고급주택 신축이전에 멸실된 일반주택까지를 포함하는 것은 아니라 할 것입니다.

【지방세운영과-1954('08.10.24)】

35. 외국인투자기업의 법인설립등기 등 등록세 감면

질 의

조세특례제한법 제 121조의2 제4항과 제121조의2 제5항 및 제121조의 4에서 규정한 외국인투자기업에 대한 등록세 감면의 범위

회 신

가. 조세특례제한법 제121조의2 제4항에는 “외국인투자기업이 신고한 사업을 영위하기 위하여 취득·보유하는 재산에 대한 취득세·등록세 및 재산세에 대하여는 다음 각호와 같이 그 세액을 감면하거나 일정금액을 과세표준에서 공제한다. 다만, ... 불구하고 그 기간 및 비율에 의한다”고 되어 있고, 같은 법 제 제121조의4 제1항에는 “외국인투자기업이 증자하는 경우에 당해 증자분에 대한 조세감면에 대하여는 제121조의2 및 제121조의3의 규정을 준용한다”고 규정되어 있으므로

나. 귀 문의 경우와 같이 외국인투자촉진법 제2조 제1항 제6호의 규정에 의한 외국인투자기업가 증자하는 경우에는 조세특례제한법 제121조의2의 규정을 준용하여 등록세 등의 감면대상이라고 보이나, 법인설립등기의 경우에는 “증자”에 대한 감면과 같이 별도의 감면규정이 없으므로 감면대상에서 제외하는 것이 합리적이라고 할 것입니다.

【지방세운영과-1957('08.10.24)】

36. 창업중소기업 합병의 경우 감면받은 지방세 추징

질 의

사업용부동산 취득 후 취득세 등을 감면받은 창업중소기업이 창업 후 2년 이내에 다른 법인에 합병될 경우, 감면받은 취득세 등이 추징대상에 해당되는 지 여부(정당한 사유에 해당여부)

회 신

가. 조세특례제한법 제119조 제3항에는 “다음 각호의 1에 해당하는 등기에 대하여는 등록세를 면제한다. 다만, 제1호의 경우 등기일부터 2년 이내에 당해 재산을 정당한 사유 없이 당해 사업에 직접 사용하지 아니하거나 다른 목적으로 사용·처분(임대를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)하는 경우 또는 정당한 사유 없이 최초 사용일부터 2년간 당해 사업에 직접 사용하지 아니하고 다른 목적으로 사용하거나 처분하는 경우에는 면제받은 세액을 추징한다. 1. 창업중소기업 및 창업벤처중소기업이 해당 사업을 영위하기 위하여 창업일(창업벤처중소기업의 경우에는 벤처기업으로 확인받은 날



을 말한다. 이하 같다)부터 4년 이내에 취득하는 사업용재산에 관한 등기”라고 되어 있고, 같은 법 제120조 제3항에는 “창업중소기업 및 창업벤처중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일부터 4년 이내에 취득하는 사업용재산에 대하여는 취득세를 면제한다. 다만, 취득일부터 2년 이내에 당해 재산을 정당한 사유 없이 당해 사업에 직접 사용하지 아니하거나 다른 목적으로 사용·처분(임대를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)하는 경우 또는 정당한 사유 없이 최초 사용일부터 2년간 당해 사업에 직접 사용하지 아니하고 다른 목적으로 사용하거나 처분하는 경우에는 면제받은 세액을 추징한다”고 되어 있는 바,

나. 귀 문의 경우와 같이 제조업을 영위하던 법인이 사업용재산을 취득하고 취득세 등을 감면받은 후 당해 사업에 직접 사용하다가 취득일(등기일)로부터 2년 이내에 같은 사업을 영위하는 다른 법인에게 합병되는 경우에는 조세특례제한법 제119조 제3항 및 제120조 제3항의 단서규정에 의한 정당한 사유에 해당된다(행자부 행심 제2005-494, 2005.11.28)고 판단되나, 이에 해당하는지 여부는 지방세 징수권자인 해당 지방자치단체의 장이 사실관계를 종합하여 결정할 사항입니다.

【지방세운영과-1973('08.10.28)】

37. 미분양주택 재산세 감면

질 의

재산세 과세기준일(6.1) 현재 분양 계약후 중도금미납 등의 사유로 계약해제 하고 재분양중인 아파트를 미분양주택으로 보아 재산세가 감면되는지 여부

회 신

가. 「구세감면조례표준안」 제25조에서 「부가가치세법」 제5조의 규정에 의하여 건설업 또는 부동산매매업으로 등록을 한 주택건설사업자(당해 건축물의 사용승인서 교부일 이전에 사업자등록증을 교부받거나 동법시행령 제8조의 규정에 의한 고유번호를 부여받은 자를 말한다 이하 이조에서 같다)가 주택건설사업계획의 승인을 받아 건축하여 소유하는 미분양주택에 대한 재산세의 세율은 「지방세법」 제188조의 규정에 불구하고 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 3년간 1,000분의 1.5를 적용한다고 규정하고 있고,

나. 귀문의 경우 재산세 과세기준일(6.1) 현재 「부가가치세법」 제5조의 규정에 의하여 건설업 또는 부동산매매업으로 등록을 한 주택건설사업자로서 주택건설사업계획의 승인을 받아 건축한 주택을 분양한 후 분양자의 중도금 미납등의 사유로 계약해제 후 재 분양계약 되지 않은 경우라면 미분양 주택이라 사료되나, 「구세감면조례」는 자치단체마다 상이 할 수 있으므로 해당 자치단체의 구세감면조례를 참고 하시기 바람

다. 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1980('08.10.29)】

38. 제사목적의 재단법인에 대한 재산세 비과세 대상여부

질 의

제사목적으로 설립된 재단법인이 비영리사업자에 해당되어 재산세가 비과세 되는지 여부

회 신

가. 「지방세법」 제186조제1항에서 재산세 과세기준일(6.1) 현재 제사·종교·자선·학술·기에 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 비영리단체가 그 사업에 직접 사용하는 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 일부 재산에 대하여는 그러하지 아니하다고 규정하고 있습니다.

나. 공익을 목적으로 하는 비영리단체라 함은 기타 특별법에 의하여 설립된 비영리법인으로서 사회일반의 불특정다수인의 복리증진을 그 고유의 직접 목적으로 하는 법인을 말하고 특정계층이나 지위 또는 일정한 자격을 가진 자나 특정업종에 종사하는 자들만의 이익증진 내지 권리보호를 그 고유의 직접 목적으로 하는 법인은 이에 포함되지 아니한다 할 것으로(대판86누824, '87.12.8)

다. 귀 법인의 경우 설립목적이 사회일반 불특정다수인의 복리증진을 그 고유의 직접 목적으로 하는 공익법인이라기 보다는 특정 종중원들의 이익증진 내지 권리보호를 그 고유의 직접 목적으로 하는



법인에 해당되는 경우라면 제사·종교·자선·학술·기예 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 비영리단체에 해당하지 않을 것으로 사료되나 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실관계 및 관계증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1979('08.10.29)】

39. 주택거래세 등 지방세 감면대상 해당여부

질 의

- ① 타인의 토지에 주택신축허가를 받아 건축공사를 완료하고 사용승인을 득한 후, 주택소유자가 부속토지를 유상으로 취득하는 경우, 거래세 감면대상 해당여부
- ② 2007.1.1. 개업한 창업중소기업(개인)을 신설법인이 포괄 양수하여 흡수한 경우, 개인 창업일인 2007.1.1.부터 4년 이내에 취득하는 신설법인의 사업용 재산에 대해 지방세 면제가 가능한지 여부

회 신

질의 ①

가. 지방세법 제273조의2에서 “유상거래를 원인으로 취득·등기하는 주택에 대한 취득세는 제112조 제1항의 규정에 의한 세율을 적용하여 산출한 세액의 100분의 50을 경감하고, 등록세는 제131조 제1항제3호 (2)목의 규정에 의한 세율을 적용하여 산출한 세액의 100분의 50을 경감 한다”고 규정하고, 여기서 주택이라 함은 같은법 제180조에서 “주택법 제2조 제1호의 규정에 따른 세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말한다”고 규정하고 있습니다.

나. 타인의 토지에 주택신축허가를 받아 건축공사를 완료하고 주거용건축물로 사용승인을 얻은 경우라면, 주거용건축물의 부속토지는 당해 주택과 경제적 일체를 이루고 있는 토지로서 사회통념상 주거생활공간으로 인정되는 대지를 말하는 것이므로 반드시 1필지의 토지임을 요하지 아니하고 수필지인 경우 소유자가 동일할 필요도 없다고 할 것(대법원 92누12667, 1993.5.25)이므로, 이후에 주거

용건축물의 부속토지만을 따로 취득하는 경우라도 이를 유상거래로 취득하였다면 취득세 등의 감면대상에 해당된다고 사료됩니다만, 이에 해당여부는 당해 과세권자가 사실조사를 통하여 판단할 사항입니다.

질의 ②

가. 조세특례제한법 제6조 제4항 제1호에는 합병·분할·현물출자 또는 사업의 양수를 통하여 종전의 사업을 승계하거나 종전의 사업에 사용되던 자산을 인수 또는 매입하여 동종의 사업을 영위하는 경우에는 창업중소기업으로 보지 않는다고 되어 있으므로 개인기업을 포괄적으로 양수하여 흡수한 신설법인의 경우에는 조세특례제한법 제6조에서 규정한 창업중소기업에 해당되지 않는다고 사료됩니다만, 이에 해당여부도 당해 과세권자가 사실조사를 통하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-2003(’08.10.30)】

40. 현물출자에 의한 법인전환시 자본금의 범위

질의

사업용고정자산을 현물출자하여 법인으로 전환할 경우, 취득세 등이 감면되는 신설법인의 자본금의 범위

회신

가. 조세특례제한법 제119조 제4항 및 제120조 제5항에는 같은 법 제32조의 규정에 따른 현물출자 또는 사업양수도에 따라 취득하는 사업용재산의 취득·등기에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하도록 되어 있고, 같은 법 제32조 제1항에는 “거주자가 사업용고정자산을 현물출자하거나 대통령령이 정하는 사업양수도방법에 따라 2009년 12월 31일까지 법인(소비성서비스업을 영위하는 법인을 제외한다)으로 전환하는 경우 당해 사업용고정자산에 대하여는 이월과세를 적용받을 수 있다”고 되어 있으며, 같은 조 제2항에는 “제1항의 규정은 새로이 설립되는 법인의 자본금이 대통령령이 정하는 금액이상인 경우에 한하여 이를 적용한다”고 되어 있고, 같은 법시행령 제29조 제4항에는 “법 제32조제2항에서 “대통령령이 정하는 금액”이라 함은 사업용고정자산을 현물출자하거나



사업양수도하여 법인으로 전환하는 사업장의 순자산가액으로서 제28조제1항제2호의 규정을 준용하여 계산한 금액을 말한다”고 되어 있으며, 제28조 제1항 제2호에는 “통합으로 인하여 소멸하는 사업장의 중소기업자가 당해 통합으로 인하여 취득하는 주식 또는 지분의 가액이 통합으로 인하여 소멸하는 사업장의 순자산가액(통합일 현재의 시가로 평가한 자산의 합계액에서 총당금을 포함한 부채의 합계액을 공제한 금액을 말한다. 이하 같다)이상일 것”이라고 되어 있는 바,

나. 조세특례제한법 제32조 제2항에서 규정한 ‘새로이 설립되는 법인의 자본금’은 소멸하는 개인사업장의 사업용고정자산을 현물출자하고, 개인사업장의 순자산가액 이상이면 족하다고 할 것이므로, 반드시 현물출자액으로만 이루어질 필요는 없고 현물출자액에 현금출자액을 더한 경우도 이에 해당된다고 보는 것이 합리적이라고 할 것이나, 감면대상에 해당하는 지 여부는 징수권자인 해당 자치단체의 장이 사실관계를 조사하여 결정할 사항입니다.

【지방세운영과-2001(’08.10.30)】

41. 과점주주의 취득세 납세의무

질 의

A사의 주식을 100%보유하고 있는 B사가 100% 출자하여 C사를 설립한 다음, A사의 주식을 모두 C사에 양도하는 경우 C사의 경우 과점주주의 간주취득으로 보아 취득세 등이 납세의무가 있는지 여부

회 신

가. 지방세법 제22조에는 “법인(주식을 「한국증권선물거래소법」 제2조제1항의 규정에 따른 유가증권 시장에 상장한 법인을 제외한다)의 재산으로 ... 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 그 부속액에 대하여 제2차 납세의무를 진다. 다만, ... 금액을 한도로 한다. 2. 과점주주(주주 또는 유한책임사원 1인과 그와 대통령령이 정하는 친족 기타 특수관계에 있는 자들의 소유주식의 합계 또는 출자액의 합계가 당해 법인의 발행주식총수 또는 출자총액의 100분의 50을 초과하는 자들을 말한다. 이하 같다)중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자. 가. 당해 법인의 발행주식총수 또는 출자

총액의 100분의 50을 초과하는 주식 또는 출자지분에 관한 권리를 실질적으로 행사하는 자”라고 되어 있고, 같은 법 시행령 제6조에는 “대통령령이 정하는 친족 기타 특수관계에 있는 자”라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 자를 말한다. 다만, … 의한다. 12. 주주 또는 유한책임사원이 법인인 경우에는 그 법인의 소유주식수 등이 발행주식총수 등의 100분의 50이상인 법인(정부가 주주인 경우에는 정부를 제외한다)과 소유주식수 등이 해당법인의 발행주식총수 등의 100분의 50이상인 법인(정부가 주주인 경우에는 정부를 제외한다) 또는 개인이라고 되어 있으며, 지방세법 제105조 제6항에는 “법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 그 과점주주는 당해 법인의 부동산, 차량 … 또는 종합체육시설이용회원권을 취득한 것으로 본다. 다만, … 그러하지 아니하다”라고 되어 있습니다.

나. 귀 문의 경우와 같이 B사가 100% 출자하여 자회사인 C사를 설립한 경우에는 B사와 C사는 지방세 법시행령 제6조 제12호의 규정에 의한 특수관계에 있는 자가 되는 것이므로 B사가 C사에게 A사의 주식을 모두 양도한다고 하더라도 특수관계에 있는 자들 전체가 보유한 총 주식의 비율에는 변동이 없는 것이나, 이에 해당하는 지 여부는 지방세 징수권자인 해당 지방자치단체의 장이 자회사(C사)의 법인격 실체성 인정여부 등 사실관계를 종합하여 결정할 사항입니다.

【지방세운영과-1999(’08.10.30)】

