



질의와 회신

지방세법령 질의·회신

행정안전부 지방세운영과

지방세 관련 질의회신 사례는 구체적인 사실관계의 조사없이 판단한 지방세 관계법령의 일반적인 사항에 관한 것으로서 구체적인 개별사안에 따라 판단이 달라질 수 있으므로, 최종적인 판단은 개별 사안에 대한 구체적인 사실관계를 조사하여 지방세 부과·징수권자인 해당 지방자치단체장이 결정한다는 점을 참고하시기 바랍니다.

1. 상속에 따른 취득세 비과세 여부

질 의

상속인이 피상속인으로부터 받은 상속재산에 대하여 법원의 화해권고 결정에 의하여 가등기에 기한 본등기 이행절차로 가등기권자에게 소유권이전 된 경우 상속인이 이미 납부한 취득세의 환부여부

회 신

가. 지방세법 제105조 제9항에서 상속으로 인하여 취득하는 경우에는 상속인 각자가 상속받는 과세물건(지분을 취득하는 경우에는 그 지분에 해당하는 과세물건을 말한다)을 취득한 것으로 본다 고 규정하고 있고, 동법시행령 제73조제2항에서 무상승계취득의 경우에는 그 계약일(상속으로 인한 취득의 경우에는 상속개시일)에 취득한 것으로 본다 고 규정하고 있습니다.

나. 귀문과 같이 상속인이 상속개시일에 피상속인으로부터 대물반환예약 가등기된 상속재산을 취득하고 취득세를 신고 납부한 후 2008.11.27. 법원의 화해권고결정에서 피상속인의 지분에 대하여

2002.8.28. 소유권이전담보 가등기에 기하여 2002.10.30. 대물반환예약 완결을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라는 결정에 따라 가등기권자에게 소유권이전 되었다면 상속인에 있어서는 상속으로 취득한 부동산에 대하여 이미 납부한 취득세는 환부대상이라고 사료되오나, 이에 대하여는 해당 과세권자가 판결내용 및 관련 증빙자료 등을 구체적으로 확인하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-33, 2009. 1. 5.】

2. 미분양주택 거래세 감면대상 여부

질 의

사업주체로부터 매매(대물변제)계약에 의하여 ○○부산광역시 소재 미분양 아파트를 최초로 취득한 경우, ○○감면조례에 따라 거래세 감면대상에 해당하는 지 여부

회 신

가. 「○○시세감면조례」 제13조 제4항에는 “「주택법」 제38조에 따라 사업주체가 공급하는 주택으로서 「주택공급에 관한 규칙」 제8조 제6항 제13호에 따른 입주자의 계약일이 경과한 주택단지에서 2008년 6월 10일까지 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택(구청장·군수로부터 미분양 주택 확인서를 발급받은 주택에 한한다. 이하 이 조에서 “미분양 주택”이라 한다)을 해당 사업주체로부터 최초로 분양받아 취득하는 경우에는 다음 각 호에 따라 취득세와 등록세를 각각 경감한다. 다만, 「소득세법」 제104조의2에 따라 기획재정부장관이 부동산가격안정심의위원회의 심의를 거쳐 미분양 주택의 소재지를 지정지역(주택투기지역)으로 지정하는 경우에는 그 지정일 이후에 계약하는 미분양 주택에 대하여는 그러하지 아니하다”라고 되어 있는바, 나. 귀문의 경우와 같이 대물변제로 미분양아파트를 취득한 경우라도 「주택공급에 관한 규칙」에 따라 분양계약을 체결하고 사업주체로부터 최초로 분양받아 취득하는 경우라면 「부산광역시세감면조례」에 따라 취득세 등의 감면대상에 해당한다고 사료되나, 이에 해당하는 지 여부는 지방세 징수권자인 해당 과세권자가 사실관계를 조사하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-27, 2009.1.5.】

3. 조세특례제한법상 지주회사의 감면요건

질 의

설립등기 당시에는 자산총액이 1천억원 미만이었던 회사가 같은 해 자회사의 주식을 취득하여 자산총액이 1천억원 이상이 되었고 지주회사의 주된 사업의 기준을 갖추었으나 지주회사 전환신고를 하지 않은 경우, 조세특례제한법 제120조제6항에 따라 취득세가 면제되는 지주회사에 해당되는지 여부

회 신

가. 귀 문의 경우 조세특례제한법 제120조 제6항의 규정에 따라 취득세가 면제되는 지주회사에 해당함

【지방세운영과-22, 2009. 1. 5.】

4. 한정승인 상속재산에 대한 취득세 납세의무

질 의

질의 ① 한정승인 된 상속재산에 대한 취득세 부과는 타당한지 여부
 질의 ② 상속재산의 법원의 경매 완료 후 체납된 취득세 및 재산세에 모두 충당될 수 있는지 여부 및 모두 충당되지 못할 경우 체납세를 면하게 할 수 있는지 여부

회 신

【질의 ①에 대하여】

가. 지방세법 제104조 제8호에서 취득이라 함은 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수 등 기타 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상·무상을 불문한 일체의 취득을 말한다고 규정하고 있고, 동법 제105조 제9항에서 상속으로 인하여 취득하는 경우에는 상속인 각자가 상속받는 과세물건(지분을 취득하는 경우에는 그 지분에 해당하는 과세물건을 말한다)을 취득한 것으로 본다고 규정하고 있습니다.



- 나. 취득세는 재화의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 거기에 담세력을 인정하고 부과하는 유통세의 일종으로서 부동산의 취득자가 그 부동산을 사용·수익·처분함으로써 얻어질 이익을 포착하여 부과하는 것이 아니므로, 지방세법 제105조 제1항의 ‘부동산취득’이란 부동산 취득자가 실질적으로 완전한 내용의 소유권을 취득하는지 여부와 관계없이 소유권이전의 형식에 의한 부동산취득의 모든 경우를 말하는 것이므로, (대법원 2007.4.12. 선고 2005두9491)
- 다. 귀문과 같이 상속인이 민법 제1019조 제3항에 따른 한정승인에 의하여 상속재산을 취득하는 경우 한정승인자도 상속재산에 대한 실질적 소유권을 취득하고 다만 상속채무에 대한 책임이 상속재산을 한도로 한정될 뿐이므로, 상속포기를 하여 상속의 효과를 부인한 것이 아닌 이상 한정승인자의 상속재산도 지방세법에서 규정하는 취득세 과세대상이 되는 물건에 해당되어 사망시점(상속개시일)에 취득세 납세의무가 성립되는 것이며, 상속으로 취득한 물건이 지방세법 제110조에 따른 비과세 대상에 해당하지 않는다면 취득세 과세는 적법한 것이라 하겠습니다.

【질의 ②에 대하여】

- 가. 지방세법 제31조 제1항에서 지방자치단체의 징수금은 다른 공과금과 기타의 채권에 우선하여 징수한다고 규정하고 있고, 동조 제2항 제3호에서는 법정기일 전에 설정한 전세권, 질권 또는 저당권의 목적인 재산의 매각으로 인하여 생긴 금액 중에서 지방세와 가산금(그 재산에 대하여 부과된 지방세와 가산금을 제외한다)을 징수하는 경우에 그 전세권, 질권 또는 저당권에 의하여 담보된 채권은 제1항의 규정이 적용되지 아니한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 귀문과 같이 한정승인 된 상속재산이 법원경매 된 경우 교부청구 한 체납지방세의 법정기일보다 금융기관의 근저당설정기일이 앞선 경우에는 경매대금을 배분함에 있어 체납지방세보다 우선하여 배분되는 것이므로 배당의 후순위로 체납세액에 모두 총당되지 못한다 하더라도 이미 성립된 조세채권이 소멸되는 것은 아니라 하겠으며, 다만 체납처분 완료 후 결손처분(무재산 등 여부) 등 조세채권을 소멸시킬 수 있는 요건에 해당되는지 여부에 대한 판단은 해당 징수권자가 종합적으로 확인하여 결정할 사항입니다.

【지방세운영과-32, 2009. 1. 5.】

5. 재산세 분리과세 여부

질 의

○○공사 ○○개발원 부속토지가 재산세 분리과세 대상에 해당되는지 여부

회신

- 가. 「지방세법시행령」 제132조제5항제25호 규정에 의하면 「한국철도공사법」에 따라 설립된 한국철도공사가 동법 제9조제1항제1호부터 제3호까지 및 제6호의 사업(제6호의 경우에는 철도역사개발 사업으로 한정한다)에 직접 사용하기 위하여 소유하는 철도용지에 대하여는 분리과세 하도록 규정하고 있으며,
- 나. 「한국철도공사법」 제9조제1항의 규정에 의하면 한국철도공사는 철도여객·화물운송사업 및 철도와 다른 교통수단과의 연계운송사업(제1호), 철도장비 및 철도용품의 제작·판매·정비 및 임대사업(제2호), 철도차량의 정비 및 임대사업(제3호), 「철도건설법」 제2조제6호 가목의 역시설개발 및 운영사업으로서 「화물유통촉진법」 제2조제5호에 따른 물류시설 중 철도운영이나 철도와 다른 교통수단과의 연계운송을 위한 시설, 「도시교통정비촉진법」 제2조제3호에 따른 환승시설, 역사와 같은 건물안에 있는 시설로서 「건축법시행령」 제34조에 따른 건축물 중 제1종 근린생활시설·창고시설·자동차관리시설·관광휴게시설과 그 밖에 철도이용객의 편의를 증진하기 위한 시설(제6호), 제1호 내지 제8호의 사업과 관련된 조사연구·정보화·기술개발 및 인력양성에 관한 사업(제9호) 등을 수행하는 것으로 규정하고 있으므로
- 다. 귀 질의와 같이 ○○공사 여객·화물운송사업 인력 양성을 위한 귀 공사 ○○개발원 부속토지의 경우는 「한국철도공사법」 제9조제1항제1호부터 제3호 및 제6호의 사업에 해당되지 않고, 동법동 조동항제9호의 인재양성에 관한 사업 등에 해당되므로 재산세 분리과세 대상에 해당되지 아니함을 알려드립니다.

【지방세운영과-47, 2009. 1. 5.】

6. 지방세 체납처분

질의

과세관청에서 지방세 체납액을 결손처분한 후 체납자의 다른 재산을 발견한 경우, 독촉장의 발부 없이 행한 압류처분이 정당한지 여부

회신

- 가. 지방세법 제28조 제1항에는 “다음 각호의 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, 2. 제26조 제1항 각호의 규정에 의하여 납세의무자 또는 특별징수의무자가 납기전에 지방자치단체의 징수금의 납부 또는 납입의 고지를 받고 지정한 기한까지 이를 완납하지 아니할 때”라고 되어 있으며, 같은 법 제30조의3 제2항에는 “지방자치단체의 장 또는 그 위임을 받은 공무원은 제1항의 규정에 의하여 결손처분을 한 후 압류할 수 있는 다른 재산을 발견한 때에는 지체없이 그 처분을 취소하고 체납처분을 하여야 한다. 다만, 제1항 제3호에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다”라고 되어 있습니다.

나. 귀문의 경우와 같이 체납된 지방세를 과세관청에서 결손처분 하였으나 체납자의 다른 재산을 발견하여 그 재산을 압류하는 경우에는 결손처분 전에 행한 독촉절차 외에 추가적인 독촉절차를 이행토록 하는 별도의 규정이 없으므로, 결손처분 전에 과세관청이 독촉절차를 이행한 경우라면 과세관청이 결손처분을 취소하고 별도의 독촉절차가 없이 행한 압류처분의 경우에도 유효한 것으로 판단되며, 비록 결손처분을 하기 전의 독촉절차가 없었다고 하더라도 이러한 사유만으로 압류처분이 무효로 되게 되는 중대하고도 명백한 하자라고 보기 어렵다(대법원 판례 87누1009, 1008.6.28 선고 참조)고 할 것입니다.

【지방세운영과-21, 2009. 1. 5.】

7. 기술진흥단체 감면세액 추징

질 의

2008년 초 기술진흥단체가 고유목적에 직접 사용할 목적으로 취득한 부동산에 대하여 취득세 등을 면제 받았으나, 아래와 같은 사유로 유예기간 이내에 매각('09.4)하는 경우 면제세액 추징대상 해당여부

- 매각사유 : 정부의 연구·개발지원기관 통합방침에 따라 「산업기술촉진법」이 개정됨(2008.11. 국회제출)으로 한국산업기술평가원, 한국산업기술재단, 한국기술거래소, 한국부품·소재산업진흥원은 해산하고 각 기관이 수행하는 연구개발사업 및 정보통신연구진흥원이 수행하는 연구개발사업은 새로이 설립되는 비영리 재단법인인 한국산업기술진흥원과 한국산업기술평가관리원이 각각 포괄적으로 승계

회신

가. 지방세법 제288조 제2항의 규정에 의거 정부로부터 허가 또는 인가를 받거나 「민법」 외의 법률에 의하여 설립 또는 그 적용을 받는 학술연구단체·장학단체·기술진흥단체 등이 그 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세 등이 면제되나 그 취득일로부터 1년이내에 정당한 사유없이 그 고유업무에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일로부터 2년 이상 고유업무에 직접 사용하지 않고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당부분에 대하여는 취득세 등을 추징토록 규정하고 있습니다.

나. 귀 매각사유와 같이 정부의 연구·개발지원기관 통합방침에 따른 「산업기술촉진법」 개정 등 관련법령에서 규정한 조직변경으로 매각하는 경우라면, 이는 법령에 의한 금지·제한 등 그 법인이 마음대로 할 수 없는 외부적인 사유로 유예기간 내에 매각 할 수 밖에 없는 정당한 사유가 있다(대법원 97누5121, 1998.11.27. 참조)고 할 것이므로 면제된 취득세 등은 추징대상에 해당되지 아니한다고 사료됩니다만, 이에 해당여부는 당해 과세권자가 사실조사를 통하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-73, 2009. 1. 7.】

8. 대체취득 비과세

질의

도시계획도로에 편입된 부동산에 대한 보상금을 수령하고 남은 잔여지에 건축물 신축이 여의치 못하여 당해 자치단체에 매수를 청구하였으나 받아들여지지 않아 불가피하게 당해 잔여지에 보상금 최종 수령일로부터 1년이 지나서 건축물을 준공하였으나, 그 지연사유가 사업시행사의 상·하수도 및 보도 경계석의 시공 지연 등에 따른 도시계획도로사업 준공 차질로 인한 경우 이를 “사업인정을 받은 자의 사정으로 대체취득이 불가능한 경우”로 볼 수 있는지 여부

<사실관계>

- ① 사업인정고시일 : 2006. 11. 20
- ② 보상금 최종 수령일 : 2007. 1. 7

- ③ 건축 허가일 : 2007. 2. 24
- ④ 도시계획도로사업 준공일 : 2007. 12. 10
- ⑤ 건축물 준공일 : 2008. 8. 27

회신

가. 지방세법 제109조제1항에서 관계법령의 규정에 의거 토지 등을 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자에게 부동산 등이 매수 또는 수용되거나 철거된 자가 계약일 또는 사업인정고시일 이후에 대체 취득할 부동산 등의 계약을 체결하거나 건축허가를 받고 그 보상금을 마지막 받은 날(사업인정을 받은 자의 사정으로 대체취득이 불가능한 경우에는 취득이 가능한 날을, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항에 따라 토지로 보상을 받는 경우에는 해당 토지에 대한 취득이 가능한 날을, 같은 법 제63조제6항 및 제7항에 따라 보상금을 채권으로 지급받는 경우에는 채권상환기간만료일을 말한다)부터 1년 이내에 대체할 부동산을 취득할 때에는 그 취득에 대한 취득세를 부과하지 아니한다(단서 생략)고 규정하고 있습니다.

나. 귀문 건축물 준공의 지연사유가 ① 편입 후 남은 잔여지에 건축물의 신축이 여의치 못하여 당해 자치단체에 매수를 청구하였으나 받아들여지지 않았던 경우와 ② 당해 사업시행사의 보도 경계석이 잔여지를 부당하게 침범하여 설치됨에 따른 설계도 변경, 그에 따른 건축업자와의 이해관계 시시비비 해결 등 이라면, 이는 주로 납세자 내부적인 사유에 기인하고 있다 할 것이고 또한, 사업시행사의 도시계획도로사업 준공보다도 앞서서 당해 건축허가를 득하였던 사실관계에 비추어 보더라도, 이를 “사업인정을 받은 자의 사정으로 대체취득이 불가능한 경우”라고 보기는 무리라고 사료됩니다만, 이에 해당여부는 당해 자치단체인 과세권자가 관련 사실조사를 통하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-75, 2009. 1. 7.】

9. 자동차 등록번호판 영치

질의

자동차세 연세액이 10만원 이하인 자동차에 대하여 1기분 부과시 전액 부과하였으나 이를 체납한 경우 독촉기간 경과 후 자동차 등록번호판 영치가 적법한지 여부

회신

가. 지방세법 제196조의6 제4항에서 “연세액이 10만원이하의 자동차세액에 대한 자동차세는 제1항 및 제2항의 규정에 불구하고 제1기분의 부과시 전액을 부과징수할 수 있다. 이 경우 제2기분 세액의 100분의 10을 공제한 금액을 연세액으로 한다.”라고 규정하고 있고, 지방세법시행령 제146조의12 제1항에서 “시장·군수는 납세의무자가 독촉기간내에 체납된 자동차세를 납부하지 아니하는 경우에는 그 자동차등록증을 교부하지 아니하거나 이미 교부한 자동차등록증을 회수하고, 자동차 등록번호판을 영치하여야 한다.”라고 규정하고 있습니다.

나. 따라서, 과세권자는 자동차세 연세액이 10만원이하 자동차에 대하여 제1기분 부과시 전액 부과징수할 수 있고 이에 대한 자동차세를 납세의무자가 정해진 기한내에 지방세를 납부하지 아니하여 독촉장을 송달하였음에도 독촉기한내에 체납된 자동차세를 납부하지 아니한 경우 과세권자는 자동차 등록번호판을 영치할 수 있고 이에 대한 체납처분은 적법하다 할 것입니다.

【지방세운영과-87, 2009. 1. 7.】

10. 기부채납 취·등록세 비과세

질의

공공시설(도로·공원 등) 기부채납 조건이 포함된 교통영향평가심의 결과를 자치단체로부터 통보('06.4.6) 받은 이후, 당해 기부채납 조건을 이행하기 위하여 사업계획 승인('06.12) 이전에 부동산을 취득한 경우, 국가 등에 기부채납을 조건으로 취득한 부동산에 해당하는지 여부

회신

가. 지방세법 제106조제2항 및 제126조제2항에서 국가·지방자치단체 등에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산의 등기에 대하여는 취득세 및 등록세를 부과하지 아니한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문과 같이 공공시설(도로·공원 등) 기부채납 조건이 포함된 교통영향평가심의 가결('06.3.30)



및 자치단체장으로부터 그 결과의 통보('06.4.6)가 있었다는 사정만으로 기부채납의 대상이 되는 공공시설용지의 위치나 면적이 특정되었다거나 또는 기부채납의 합의가 있었다고 인정하기는 어렵고, 지방자치단체장이 주택건설사업계획에 대한 승인결정을 할 무렵에 기부채납의 대상이 되는 공공시설용지의 위치나 면적이 어느 정도 특정되고, 구체적으로 공공시설용지로 편입할 토지에 대하여 기부채납을 하도록 승인조건을 부과한 때에 비로소 기부채납에 대한 의사의 합치가 있었던 것으로 볼 수 있으므로, 그 사업승인결정('06.12) 이후에 취득하는 부동산만이 국가 또는 지방자치단체에 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산으로 비과세 대상에 해당될 것(대법원 2003다 43346, 2005.5.12 참조)으로 사료됩니다만, 이에 해당여부는 당해 과세관청이 사실조사를 통하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-74, 2009. 1. 7.】

11. 취득세 등 과세표준

질 의

토지를 취득하면서 토지물건 조사 등을 위한 출장여비가 취득세 등 과세표준에 포함되는지 여부

회 신

가. 지방세법 시행령 제82조의3제1항에서 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 총당한 금액의 이자등 취득에 소요된 직접·간접비용(부가가치세 제외)을 포함하되, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우에는 연체료 및 할부이자 제외]을 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀 법인이 토지를 취득하면서 토지보상협의 및 물건조사 등 당해 토지의 취득과 관련된 출장여비를 지급한 경우라면 동 토지의 취득과정에 소요된 비용으로서 취득세 등 과세표준에 포함되어야 할 것으로 판단되나, 이에 해당하는지는 해당 과세권자가 사실관계를 조사하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-111, 2009. 1. 8.】

12. 법인분할시 근저당권 이전등기에 대한 등록세 감면

질 의

법인의 물적분할에 따라 분할 전 법인의 거래처 담보물에 대한 근저당권을 신설법인으로 이전할 경우, 등록세가 면제되는 지 여부

회 신

가. 조세특례제한법 제119조 제1항에는 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 등기 또는 등록에 대하여는 등록세를 면제(제13호·제28호 및 제29호의 경우에는 100분의 50을 감면)한다. 10. 법인세법 제46조제1항 각호(물적분할의 경우에는 동법 제47조제1항)의 요건을 갖춘 분할로 인하여 취득하는 재산에 관한 등기”라고 되어 있고, 같은 법시행령 제82조 제1항에는 “법 제46조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령이 정하는 자산”이라 함은 유형고정자산을 말한다”고 되어 있습니다.

나. 법인의 분할로 인하여 신설되는 법인이 승계하는 자산 중 등록세의 면제대상이 되는 자산이라 함은 법인세법시행령 제82조 제1항에서 유형고정자산으로 되어 있으므로 귀문의 경우와 같이 법인세법 제46조와 제47조의 요건을 갖춘 분할인 경우에는 근저당권이전등기도 등록세 감면대상에 포함된다고 판단됩니다.

【지방세운영과-126, 2009. 1. 9.】

13. 대체취득 비과세

질 의

공익사업으로 소유 부동산이 수용된 A사가 보상금을 수령하였으나, 그 대체할 부동산은 당해 A사에서 물적분할로 새로이 설립된 B사 명의로 취득한 경우, 대체취득 비과세 해당 여부

<사실관계>

- ① 2007. 3. 5 : 대체할 부동산 취득 계약(A사 명의)
- ② 2007.11.15 : 소유 부동산 수용으로 A사가 보상금 수령
- ③ 2007.12.27 : A사에서 물적분할을 원인으로 B사 설립
- ④ 2008. 3.10 : 대체취득 부동산 소유권 이전(B사 명의)

회신

가. 지방세법 제109조제1항 및 제127조제1항에서 관계법령의 규정에 의거 토지 등을 수용할 수 있는 사업인정을 받은 자에게 부동산 등이 매수 또는 수용되거나 철거된 자가 계약일 또는 사업인정고시일 이후에 대체취득할 부동산 등의 계약을 체결하거나 건축허가를 받고 그 보상금을 마지막 받은 날로부터 1년 이내에 대체할 부동산을 취득할 때에는 그 취득에 대한 취득세를 부과하지 아니한다(단서 생략)고 규정하고 있습니다.

나. 회사의 분할은 하나의 회사가 둘 이상의 회사로 분리하는 현상으로서 분할로 인하여 설립되는 법인 또는 존속하는 법인의 분점 소재지에서 설립등기, 변경등기 등을 함으로써 그 효력이 발생되는 것이므로 귀문과 같이 소유 부동산이 수용되어 보상금을 수령한 A사에서 현물출자로 물적분할되었다고 하더라도 그 분할로 신설되는 B사는 분할 후 새로운 설립등기 함으로써 그 효력이 발생된다고 할 것인 바, 분할 후 A사와 B사의 법인격은 본질적으로 다르다 할 것(행자부 심사결정 2008-15, 2008.1.28 참조)이므로, 귀문 수용 등으로 보상금을 수령한 자와 그 보상금으로 대체할 부동산을 취득한 자가 같을 것을 요구하고 있는 위 비과세 요건을 충족하였다고 보기에는 무리가 있다고 사료되지만, 이에 해당여부는 당해 과세관청에서 분할에 대한 사실관계 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-129, 2009. 1. 9.】

14. 재산세 과표

질의

재산세 과세기준일(6.1) 현재 임야가 등록전환 되었으나, 그 등록전환된 사항이 개별공시지가에 반영이 되지 않아 토지가격비준표를 사용하여 산정한 가액을 과세표준으로 하여 재산세를 과세함이 적법한지 여부

회신

가. 「지방세법」 제187조제1항에서 토지에 대한 재산세 과세표준은 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의하여 가격이 공시되는 토지에 대하여는 공시된 가액을 시가표준액으로 하나 “개별공시지가가 공시되지 아니한 경우”에는 시장·군수가 동법 규정에 의하여 국토해양부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 산정한 가액을 시가표준액으로 한다고 규정하고 있고,

나. 「지방세법」 제187조제1항에서 “개별공시지가가 공시되지 아니한 경우”라함은 개별공시지가 산정이 누락된 토지와 개별공시지가 공시기준일인 1.1일 이후 「지적법」 제17조에서 제21조에 규정된 신규등록, 등록전환, 분할, 합병, 지목변경된 토지 및 국공유지가 매각되어 비과세에서 과세대상으로 전환된 토지로서 개별공시지가가 결정공시 되어있지 아니한 토지를 의미(행자부 지방세심사 2004-120, '04.04.26 참조)하는 것입니다.

다. 귀문의 경우 재산세 과세기준일(6.1) 현재 해당 토지가 등록전환 되었으나 그 등록전환된 사항이 개별공시지가에 반영되어 개별공시지가가 결정공시 되어있지 않은 경우라면 “개별공시지가가 공시되지 아니한 경우”에 해당되어 시장·군수가 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」의 규정에 의한 토지가격비준표를 사용하여 산정한 개별공시지가를 적용하여 재산세를 과세함이 타당하다 사료됩니다.

【지방세운영과-134, 2009. 1. 11.】

15. 재산세 비과세

질의

개인소유 부동산을 무상으로 예배당과 담임목사 사택 등으로 사용할 경우 재산세 비과세대상에 해당되는지 여부

회신

가. 「지방세법」 제186조제1호의 규정에 의하면 제사·종교 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 대통령령이 정하는 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 부동산은 재산세를 부과하지 아니하나, 「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 있으므로

나. 귀 문의 경우 재산세 과세기준일(6.1) 현재 제사·종교를 목적으로 하는 비영리단체가 타인의 부동산을 무상으로 종교용 시설인 예배당으로 직접 사용하는 경우라면 재산세 비과세 대상이나, 개인소유 주택을 담임목사 사택으로 사용하는 경우와 수강료를 받는 시설은 종교 및 제사를 목적으로 하는 단체가 그 사업에 직접 사용하는 경우로 볼 수 없어 비과세 대상에 해당되지 않을 것으로 사료됩니다.

【지방세운영과-133, 2009. 1. 11.】

16. 취득세 과세표준

질의

질의 ① : 개인수입자가 수입한 이륜차를 개인이 취득하는 경우 수입자가 수입한 가격을 취득 가격으로 적용받을 수 있는지 여부

질의 ② : 이륜차 시가표준액 산정 시 경과연수별 잔존가치율을 적용함에 있어 등록연도를 기준으로 하는지 제작연도를 기준으로 하는지 여부

회신

가. 지방세법 제105조 제2항 단서에서 차량의 경우 승계취득 하는 경우에 한하여 취득한 것으로 본다고 규정하고 있고, 동법시행령 제73조 제9항에서 수입에 의한 취득은 당해 물건을 우리나라에 인취하는 날(보세구역에 경유하는 것은 수입신고필증교부일)을 승계취득일로 보되, 다만, 차량·기계장비·항공기 및 선박의 실수요자가 따로 있는 경우에는 실수요자가 인도받는 날 또는 계약상의 잔금을 지급하는 날 중 먼저 도래하는 날을 최초의 승계취득일로 본다고 규정하고 있고,

나. 지방세법 제111조 제2항에서 취득세의 과세표준은 취득자가 신고한 가액에 의하되, 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 시가표준액에 미달하는 때에는 그 시가표준액에 의한다고 규정하고 있고, 동법 동조 제5항에서 다음에 계기하는 취득에 대하여는 제2항 단서 및 제3항의 규정에 불구하고

고 사실상의 취득가격 또는 연부금액에 의한다고 하면서 제2호에서 외국으로부터의 수입에 의한 취득을 규정하고 있습니다.

다. 질의①과 관련, 수입차량에 있어서는 실수요자가 따로 없다면 수입자가 수입한 가격이 사실상의 취득가격이 되는 것이나, 귀문과 같이 수입자(개인사업자)가 수입한 이륜차를 실수요자(개인)가 최초로 승계취득 하는 경우에는 취득자가 취득 당시 신고한 가격과 시가표준액 중 높은 가격이 취득세 과세표준이 되는 것입니다.

라. 질의②와 관련, 차량의 시가표준액 산정은 차종·정원·적재정량·제조연도별 제조가격(수입하는 경우는 수입가격) 및 거래가격 등을 참작하여 정한 기준가격에 차량의 경과연수별 잔존가치율을 적용하여 산출한 금액으로 하는 것인 바, 이때 경과연수별 잔존가치율은 제작연도를 기준으로 적용하여야 할 것으로 사료됩니다.

【지방세운영과-171, 2009. 1. 11.】

17. 자경농민의 농지취득 감면

질 의

지방세법 제261조제1항에서 취득세 등의 감면대상이 되는 ① 농업을 주업으로 하는 자로서 2년 이상 영농에 종사한 자(이하 “자경농민”이라 함)의 요건이 반드시 2년 이상 농지원부가 있어야 되는지와 ② ‘농지의 소재지로부터 20km 이내의 지역’의 의미

회 신

가. 지방세법 제261조제1항에서 자경농민이 대통령령이 정하는 기준에 따라 직접 경작할 목적으로 취득하는 농지(전·답·과수원 및 목장용지를 말한다)에 대하여는 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감한다(단서생략)라고 규정하고, 그 시행령 제219조에서 “자경농민”이라 함은 농지 소재지 구·시·군 및 그와 연접한 구·시·군 또는 농지의 소재지로부터 20km 이내의 지역에 거주하는 자로서 농지소유자 또는 농지를 임차하여 경작한 자와 그 동거가족(배우자 또는 직계비속에 한한다) 중의 1인 이상이 직접 2년이상 농업에 종사하는 경우를 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문 질의 ①에서 지방세법 제261조 제1항에 규정하고 있는 취득세 등의 감면대상이 되는 “자경농민”이란 농지원부의 발급여부와는 상관없이 2년이상 영농에 종사하였음이 농업소득, 농지 소유실태, 수매실적 등 관련 증빙자료에 의하여 입증되는 경우라면 이에 해당된다고 할 것입니다만, 이에 대한 판단은 당해 자치단체장인 과세권자가 구체적인 사실관계를 근거로 결정할 사항이라 할 것이며, 질의 ②에서 “농지의 소재지로부터 20km 이내의 지역”의 의미란 “농지소재지를 기준으로 직선거리로서 반경 20km 이내의 지역”을 말하는 것이라 할 것이고, 여기서 “지역”이라 함은 거주하는 자가 둔 “주소지”를 말한다 할 것입니다.

【지방세운영과-155, 2009. 1. 13.】

18. 가설건축물 취득세

질 의

가설건축물을 취득 시 존치기간 1년 초과 판단시점

<사실관계>

- ① 2008. 9. : 가설건축물 축조신고 및 신고필증 수령 - 신고필증 상 존치기간 2년(2008.9. ~ 2010.9.)
- ② 2008.12. : 가설건축물(건본주택) 건립완료 후 사실상 사용

회 신

가. 지방세법 제107조 제6호에서 임시허행장, 공사현장사무소 등 존치기간이 1년을 초과하지 아니하는 임시용 건축물의 취득에 대하여는 취득세를 부과하지 아니하고 다만 존치기간이 1년을 초과하는 경우에는 취득세를 부과한다고 규정하고 있으며, 동법 시행령 제73조 제4항에서 건축허가를 받아 건축하는 건축물에 있어서는 사용승인서 교부일(사용승인서 교부일 이전에 사실상 사용하거나 임시사용승인을 받은 경우에는 그 사실상의 사용일 또는 임시사용승인일)을 취득일로 보고, 건축허가를 받지 아니하고 건축하는 건축물에 있어서는 그 사실상의 사용일을 취득일로 본다고 규정하고 있고,

나. 건축법 제20조에서는 도시계획시설 또는 도시계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하는 경우 일정기준의 범위에서는 자치단체장의 허가를 받아야 하지만, 그 외에 재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 존치 기간, 설치 기준 및 절차에 따라 자치단체 장에게 신고한 후 착공하여야 한다고 규정하고 있습니다.

다. 귀문과 같이 건축법 등 관계규정에 따라 가설건축물(건본주택) 축조신고를 하면서 그 존치기간을 2년(2008.9. ~ 2010.9.)으로 정하여 신고한 후, 동 가설건축물 축조를 완료(2008.12.)한 시점에 당해 건축물을 사실상 사용하기 시작한 경우라면 건축허가를 받지 아니하고 건축하는 건축물로서 그 사실상 간(1년 초과여부)의 기산일로 하여 취득세 과세대상 및 취득의 시기를 판단하는 것이 타당하다고 사료되나, 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 관련 증빙자료 및 사실관계 등 관련현황을 확인하여 결정할 사항입니다.

【지방세운영과-157, 2009. 1. 13.】

19. 취득의 시기 및 과세표준

질 의

법원의 확정판결에서 대물반환예약 완결을 원인으로 한 가등기의 본등기 이행판결을 받은 경우 취득의 시기 및 과세표준

회 신

가. 지방세법 제29조 제1항 제1호에서 취득세는 취득세 과세물건을 취득하는 때에 그 납세의무가 성립한다고 규정하면서, 동법 제105조 제2항에서 부동산·차량 등의 취득에 있어서는 민법 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,

나. 지방세법 제111조 제2항에서 취득세의 과세표준은 취득자가 신고한 가액에 의하되, 신고가액



의 표시가 없거나 신고가액이 시가표준액에 미달하는 때에는 그 시가표준액에 의한다고 규정하고 있고, 동법 동조 제5항 에서 다음에 계기하는 취득에 대하여는 제2항 단서 및 제3항의 규정에 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액에 의한다고 하면서 제3호에서 판결문·법인장부 중 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득가격이 입증되는 취득이라고 규정하고 있으며, 동법 시행령 제82조의2 제1항 제1호에서 판결문이라 함은 민사소송 및 행정소송에 의하여 확정된 판결문(화해·포기·인낙 또는 의제자백에 의한 것은 제외한다)이라고 규정하고 있습니다.

다. 귀문 관련 지방세법 제105조 제2항에서 사실상의 취득이라 함은 일반적으로 등기와 같은 소유권 취득의 형식적 요건을 갖추지는 못하였으나 대금의 지급과 같은 소유권 취득의 실질적 요건을 갖춘 경우를 말하는 것으로, 대물변제는 본래의 채무에 갈음하여 다른 급부를 현실적으로 하는 때에 성립하는 요물계약으로서 다른 급부가 부동산의 소유권이전인 때에는 그 소유권이전등기를 완료하여야만 대물변제가 성립되어 기존채무가 소멸하는 것이므로 채권자로서는 그 소유권이전등기를 경료하기 이전에는 소유권취득의 실질적 요건을 갖추었다고 볼 수 없다고 할 것(대법원 98두 17067, 1999.11.12.)이어서,

다. 법원의 화해권고결정(2008가단75765)에 따라 2002.8.28. 대물반환예약 완결을 원인으로 한 가등기의 본등기절차를 이행하는 결정을 받은 경우에도 대물반환예약이 완결된 시점에서는 소유권 취득의 실질적 요건을 갖추었다고 볼 수 없으므로 소유권이전등기일을 그 취득시기로 보아야 할 것이고, 지방세법 시행령 제82조의2 제1항 제1호에서 화해에 의한 경우에는 사실상의 취득가격으로 입증되는 경우에서 제외하도록 하고 있으므로 취득자가 신고한 가액과 시가표준액 중 높은 가액을 적용하여야 할 것으로 판단됩니다.

【지방세운영과-197, 2009. 1. 15.】

20. 환지계획 등 비과세

질 의

폐지된 구 도시계획법(2002.2.4 폐지) 및 토지구획정리사업법(2000.1.28 폐지)에 따라 도시 계획사업과 환지계획이 인가되었는 바, 당해 사업이 2009.1 경 완료될 경우, 현행 지방세법 제109조제3항에 따라 취득세 등을 비과세 받을 수 있는지 여부

회신

가. 현행 지방세법 제109조제3항에서는 「도시개발법」에 의한 도시개발사업과 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업(주택재개발사업 및 도시환경정비사업에 한한다)의 시행으로 인하여 당해 사업의 대상이 되는 부동산의 소유자(상속인을 포함한다)가 환지계획 및 토지상환채권에 의하여 취득하는 토지, 관리처분계획에 의하여 취득하는 토지 및 건축물(이하 이 항에서 “환지계획등에 의한 취득부동산”이라 한다)과 사업시행자가 취득하는 체비지 또는 보류지에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다(단서생략)고 규정하고 있습니다.

나. 구 지방세법(제6312호, 2000.12.29 개정전 법률) 부칙 제4조에 따르면 제109조제3항의 개정규정은 이 법 시행당시 종전의 토지구획정리사업법(법률 제6252호로 폐지되기 전의 법률을 말한다) 및 도시계획법(법률 제6243호로 개정되기 전의 법률을 말한다)의 규정에 의한 환지계획 등에 의하여 취득한 토지에 대하여도 이를 적용한다고 규정하고 있으며,

다. 또한, 2002.2.4 법률 제6655호로 제정된 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제22조에서 이 법 시행 당시 법률 제2291호 도시계획법개정법률에 의하여 도시계획이 결정된 주택지조성사업, 일단의 공업용지조성사업, 시가화조성사업 및 토지구획정리사업에 대하여는 동 법률을 적용한다고 규정하고 있습니다.

라. 따라서 귀문과 같이 폐지된 구 도시계획법(2002.2.4 폐지) 및 토지구획정리사업법(2000.1.28 폐지)에 따라 도시계획사업과 환지계획이 인가되었다 하더라도, 구 지방세법(제6312호, 2000.12.29 개정전 법률) 부칙 제4조 및 구 국토의계획및이용에관한법률(제6655호, 2002.2.4 제정) 부칙 제22조에서 특례로 관련 제·개정된 법률에도 동일하게 적용한다고 규정하고 있고, 이후 귀 사업에 대한 당해 자치단체의 환지계획 인가 및 변경도 이에 따르고 있음을 볼 때, 현행 지방세법 제109조제3항에 대한 취득세 등 비과세 관련 적용도 달리 볼 수는 없다고 사료됩니다만, 이에 대한 판단은 당해 과세권자가 관련사실을 면밀하게 검토하여 결정할 사항입니다.

【지방세운영과-207, 2009. 1. 16.】

21. 창업보육센터 감면

질의

창업보육센터내의 입주기업 보육실이 「지방세법」 제280조제4항에 의한 재산세 감면대상인지 여부

회신

- 가. 「지방세법」 제280조제4항에서 재산세 과세기준일(6.1) 현재 「중소기업창업지원법」에 의하여 창업보육센터사업자의 지정을 받은 자가 창업보육센터용에 직접 사용하는 부동산에 대하여 재산세가 50% 경감된다고 규정하고 있고,
- 나. 「중소기업창업지원법」 제6조제1항에서 창업보육센터를 설립·운영하는 자로서 이 법에 따른 지원을 받으려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어 중소기업청장의 지정을 받아야 한다고 규정하고 있고, 「창업보육센터운영요령(중기청고시 제2008-48호, '08.8.28)」 제2조제2호에서 창업보육센터란 창업기업 및 예비창업자를 대상으로 「중소기업창업지원법」 제6조제1항의 규정에 의한 시설과 장소를 제공하고, 기술의 공동연구·개발 및 지도·자문, 자금의 지원·알선, 경영·회계·세무 및 법률에 관한 상담 등 창업 및 성장에 필요한 각종지원을 하는 조직 및 시설을 창업보육센터라고 하고 있으므로,
- 다. 귀문의 「중소기업창업지원법」 제6조제1항의 규정에 의거 지정을 받은 창업보육센터 사업자가 창업보육센터로 지정받은 입주기업 보육실을 재산세 과세기준일(6.1) 현재 창업보육센터내 입주기업 보육실로 사용하는 경우라면 창업보육센터용에 직접 사용하는 부동산에 해당됨을 알려드립니다.

【지방세운영과-243, 2009. 1. 19.】

22. 재건축임대주택 지방세 감면

질의

과밀억제권역에서 주택재건축사업을 시행하는 주택재건축정비사업조합이 당해 사업으로 증가되는 용적률 중 100분의 25이하의 범위 안에서 「도시및주거환경정비법」 제30조의2의 규정에 따라 전용면적 60제곱미터 이하의 재건축임대주택을 ○○공사 등에게 의무적으로 공급하는 경우, 이를 「○○도세감면조례」 제14조제1항의 “분양할 목적”에 부합된다고 볼 수 있는지 여부

회신

- 가. 「○○도세감면조례」 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 면제한다(단서생략)고 규정하고 있습니다.
- 나. 「도시및주거환경정비법」 제30조의2에서 과밀억제권역에서 주택재건축사업을 시행하는 경우 사업시행자는 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정 등을 위하여 당해 주택재건축사업으로 증가되는 용적률 중 100분의 25이하의 범위 안에서 대통령령이 정하는 바에 따라 주택공사 등에게 재건축 임대주택으로 공급하여야 한다라고 규정하고 있는 한편, 「건축물 분양에 관한 법률」 제2조제2호에서 “분양”이라 함은 건축물 분양사업자가 건축하는 건축물의 전부 또는 일부를 2인 이상에게 판매하는 것을 말한다고 규정하고 있습니다.
- 다. 따라서 귀문 주택재건축정비사업조합이 당해 주택재건축사업으로 인해 「도시및주거환경정비법」 제30조의2의 규정에 따라 재건축임대주택을 주택공사에게 의무적으로 공급하는 경우라도, 건축물을 신축하여 보유하지 아니하고 2인 이상에게 판매하는 경우라면, 이는 「건축물 분양에 관한 법률」 제2조제2호에서 말하는 “분양”의 개념에 포함된다고 할 것이므로, 귀 도 감면조례 제14조제1항에서 규정하고 있는 “분양할 목적”에 부합된다고 사료되지만, 이에 해당여부는 당해 과세관청이 관련사실을 확인하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-245, 2009. 1. 19】

23. 토지분 재산세 과세구분

질의

「농어촌정비법」에 의한 농어촌관광 휴양단지사업용 토지가 재산세 과세대상구분상 별도·분리과세 대상에 해당되는지 여부

회신

- 가. 「지방세법」 제182조제1항제1호에서 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 별도합산 또는 분리과세 대상이 되는 토지를 제외한 토지를 종합합산 과세대상으로 한다고 규정하고



있고, 동법시행령 제131조의2제3항제14호나목에서 「관광진흥법」 제2조제7호에 따른 관광단지 내의 토지와 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제3호 가목·나목 및 같은 항 제5조에 따른 전문휴양업·종합휴양업 및 유원시설업용 토지 중 「환경·교통·재해 등에 관한 영향평가법」 제4조 및 제17조에 따른 환경영향평가의 협의결과에 따라 원형이 보전되는 임야에 대하여는 별도합산한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문 「농어촌정비법」에 의한 농어촌관광휴양단지 사업용 토지는 현행 지방세법령상 별도·분리과세 한다는 규정이 없고, 조세법률주의의 원칙상 과세요건이거나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석 할 것이고, 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니함으로(대판 2003두7392, '04.5.28) 「농어촌정비법」에 의한 농어촌 관광휴양단지 사업용 토지는 재산세 과세대상구분상 별도·분리과세 대상에 해당하지 않음을 알려드립니다.

【지방세운영과-287, 2009. 1. 21.】

24. 등록세 가산세

질의

일반세율에 의한 등록세를 신고납부한 다음 이전등기까지 완료하였는데, 신고납부일로부터 3년이 경과한 시점에서 이를 중과세 대상으로 보아 중과세율을 적용한 세액에서 기납부세액을 차감한 세액을 부과하면서 그에 대한 가산세를 부과한 처분이 정당한지 여부

회신

가. 지방세법 제150조의2 제1항에서 등기 또는 등록을 하고자 하는 자는 제130조의 규정에 의한 과세표준액에 제131조 내지 제146조의 규정에 의한 세율을 적용하여 산출한 세액을 대통령령이 정하는 바에 의하여 등기 또는 등록을 하기 전까지 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 신고하고 납부하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제151조에서는 등록세 납세의무자가

제150조의2 제1항 내지 제3항의 규정에 의한 신고 또는 납부의무를 다하지 아니한 때에는 제130조 내지 제143조, 제145조 및 제146조의 규정에 의하여 산출한 세액(이하 이 조에서 “산출세액”이라 한다) 또는 그 부족세액에 다음 각 호의 가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법에 의하여 징수한다고 하면서 그 제1호에서 제150조의2 제1항 내지 제3항의 규정에 의하여 신고하지 아니하였거나 신고한 세액이 산출세액에 미달하는 때에는 당해 산출세액 또는 부족세액의 100분의 20에 상당하는 신고불성실가산세를, 그 제2호에서는 제150조의2 제1항 내지 제3항의 규정에 의하여 납부하지 아니하였거나 산출세액에 미달하게 납부한 때에는 그 납부하지 아니하였거나 부족한 세액에 제121조 제1항 제2호의 규정에 의한 가산율과 납부지연 일자를 곱하여 산출한 납부불성실가산세를 규정하고 있습니다.

나. 지방세법에 의한 가산세는 과세권의 행사 및 조세채권의 실현을 용이하게 하기 위하여 납세자가 정당한 이유 없이 규정된 신고납부의무를 위반한 경우에 법이 정하는 바에 의하여 부과하는 행정상의 제재로써 납세자의 고의 또는 과실은 고려하지 아니하는 것이고, 비록 귀하의 경우와 같이 세무공무원의 정확한 지적이 없어서 그 신고납부의무를 이행하지 아니하였다고 하더라도 그것이 관계법령에 어긋나는 것임이 명백한 때에는 그러한 사유만으로는 정당한 사유가 있는 경우에 해당된다고 할 수 없다(같은 취지의 대법원 판례 2000두5944, 2002.04.12.선고)고 할 것이므로 지방세법 제30조의4 제1항에의 의한 부과제척 기간이 경과하지 않은 경우라면 과소 신고납부금액에 대한 가산세 등 부과처분은 적법하다고 판단됩니다.

【지방세운영과-335, 2009. 1. 23.】

25. 정당한 사유

질 의

비영리사업자가 고유목적사업에 사용하기 위하여 취득한 부동산 중 임대(수익사업)부분의 임대기간이 종료하였으나 ① 명도명령에 불응하여 명도소송 진행과 ② 임대차보호규정에 따라 재계약을 요구하므로 이를 거절할 수 없어 유예기간내에 당해 고유목적사업에 직접 사용하지 못한 경우, 이를 “정당한 사유”로 볼 수 있는지 여부

회신

- 가. 지방세법 제107조 본문 및 제1호, 동법 제127조 제1항 본문 및 제1호에서 공익사업을 목적으로 하는 대통령령으로 정하는 비영리사업자가 그 사업에 사용하기 위한 부동산의 취득에 대하여는 취득세·등록세를 부과하지 아니한다. 다만, 대통령령이 정하는 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 해당 부분에 대하여 취득세·등록세를 부과한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 위 규정에서 “정당한 사유”라 함은 법령에 의한 금지·제한 등 그 법인이 마음대로 할 수 없는 외부적인 사유는 물론 고유업무에 직접 사용하기 위한 정상적인 노력을 다하였음에도 시간적인 여유가 없어 유예기간을 넘긴 내부적인 사유도 포함하고, 정당사유의 유무를 판단함에 있어서는 토지의 취득목적에 비추어 고유목적에 사용하는데 걸리는 준비기간의 장단, 고유목적에 사용할 수 없는 법령·사실상의 장애사유 및 당해 법인이 토지를 고유업무에 사용하기 위한 진지한 노력을 다하였는지 여부, 행정관청의 귀책사유가 가미되었는지의 여부를 참작하여 구체적인 사안에 따라 개별적으로 판단하여야 할 것으로(대법원 97누5121, 1998.11.27. 참조),
- 다. 귀문 비영리사업자가 부동산을 취득할 당시에 이미 임대(수익사업)부분이 존치하고 있었으므로 조금만 주의를 기울였더라면, 임대(수익사업)기간이 종료하더라도 ① 명도명령에 불응하여 명도소송으로 발전할 수도 ② 임대차보호규정에 따라 재계약 등의 요구를 수용할 수 밖에 없다는 장애사유를 인지할 수 있었다고 할 것이며, 실제 그 장애사유 해소를 위하여 노력하여 이를 해소하였는데도 예측하지 못한 전혀 다른 사유로 그 사업에 사용하지 못하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 취득 당시 그 장애사유는 당해 토지를 그 업무에 직접 사용하지 못한 데 대한 “정당한 사유”가 될 수 없다(대법원2001두229, 2002.9.4.참조)고 사료됩니다만, 이에 대하여는 당해 과세권자가 장애사유를 해소하지 못할 특별한 사정이 있었는지 등 사실관계를 종합적으로 고려하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-353, 2009. 1. 23.】

26. 장기임대주택 감면

질의

임대사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 국민주택기금의 지원을 받지 않고 건설한

임대주택의 경우, 취득세 등의 감면대상이 되는 「임대주택법」 제16조제1항제3호의 규정에 따른 “장기임대주택”에 해당되는지 여부

회신

- 가. 「○○도세감면조례」 제19조제1항제2호에서 임대사업자가 임대할 목적으로 「임대주택법」 제16조제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 장기임대 목적으로 전용면적 60제곱미터 초과 149제곱미터 이하의 임대주택(이하 이 조에서 “장기임대주택”이라 한다)을 20호 이상 취득하거나 20호 이상 장기임대주택을 보유한 임대사업자가 추가로 장기임대주택을 취득하는 경우(추가취득 결과로 20호 이상을 보유하게 된 때에는 그 20호부터 초과분까지를 포함한다)에는 취득세와 등록세의 100분의 25를 경감한다’라고 규정하고 있습니다.
- 나. 「임대주택법」 제16조제1항제1호에서는 50년, 그 제2호에서는 30년, 그리고 제3호에서는 제1호와 제2호 외의 건설임대주택 중 제26조에 따라 임대 조건을 신고할 때 임대차 계약기간을 10년 이상으로 정하여 신고한 주택은 그 임대주택의 임대개시일부터 10년의 기간(이하 “임대의무기간”이라 한다)이 지나지 아니하면 매각할 수 없다고 규정하고 있습니다.
- 다. 또한, 「임대주택법」 제26조제1항에서는 임대사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 국민주택기금의 지원을 받은 임대주택 중 대통령령으로 정하는 임대주택을 임대하려면 임대차 계약기간, 임대보증금, 임대료 등 대통령령으로 정하는 임대 조건에 관한 사항을 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 내용을 변경하려는 경우에도 또한 같다고 규정하고 있습니다.
- 라. 종합하여 살펴보면, 경기도세 감면조례 제19조제1항제2호에서 취득세 등의 감면대상이 되는 「임대주택법」 제16조제1항제1호부터 제3호까지의 “장기임대주택”이라 함은 같은 법 시행령 제2조제1호에 따른 공공건설 임대주택으로서 임대조건 중 임대기간 10년 이상으로 당해 기간요건의 충족여부에 따라 판단함이 타당하다고 할 것이며, 더 나아가 그 제3호에서 “제26조에 따라 임대조건을 신고할 때”의 의미는 같은 법 제26조제1항의 임대조건에 관한 신고사항 중 임대기간에 한정된 규정으로 같은 조 전단의 임대사업자가 국가 등의 지원을 받은 임대주택일 것으로 확대함은 무리가 있다고 보여지는 바, 귀문과 같이 국가 등의 지원을 받지 않고 건설한 임대주택의 경우라도 위 임대기간 요건만 충족하는 경우라면 감면대상에 해당된다고 사료되나, 이에 해당되는지는 당해 과세권자가 관련사실을 확인하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-370, 2009. 1. 28.】

27. 지목변경 취득세

질 의

지목이 답인 토지를 대지로 사실상으로 지목변경(1978.12.1)을 하고 사용하다가 공부상(토지대장) 지목을 변경하기 위하여 지목변경을 신청(2008.12.9)한 경우 취득세가 과세되는지 여부

회 신

- 가. 지방세법 제105조 제5항에서 선박·차량과 기계장비의 종류의 변경 또는 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우에는 이를 취득한 것으로 간주하고, 동법 제111조 제3항에서 토지의 지목을 사실상 변경한 경우에는 그로 인하여 증가한 가액을 각각 과세표준으로 하며, 동법 시행령 제73조제8항에서 토지의 지목변경에 따른 취득은 토지의 지목이 사실상 변경된 날(사실상 변경된 날이 불분명한 경우에는 공부상 지목이 변경된 날을 말한다)에 취득한 것으로 보며, 이 경우 지목변경일 이전에 임시로 사용하는 부분에 대하여는 사실상 사용한 날에 취득한 것으로 본다 고 규정하고 있고,
- 나. 지적법 제21조에서 토지소유자는 지목변경 할 토지가 있는 때에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 지목변경을 신청하여야 하고, 동법시행령 제16조에서 법 제21조의 규정에 의하여 지목변경을 신청할 수 있는 경우는 국토의계획및이용에관한법률 등 관계법령에 의한 토지의 형질변경 등의 공사가 준공된 경우 또는 토지 또는 건축물의 용도가 변경된 경우라고 규정하고 있으므로,
- 다. 구 지방세법 시행령(1978.12.30 대통령령 제9274호 개정되기 전의 것) 제73조 제4항 및 지방세법 관련 규정과 지적법 등 각 규정을 종합하면, 지목변경에 따른 간주취득 대상이 되기 위하여는 토지의 사용목적 및 용도에 따라 구분되는 지목이 사실상 변경되었을 뿐만 아니라 그로 인하여 가액이 증가되어야 하는바,
- 라. 귀문의 경우 지목이 답(답)인 토지상에 주택을 신축완료 함으로써 사실상의 토지용도가 대지(垞地)로 변경되고 가액의 증가된 경우라면 지목이 사실상 변경된 시점(1978.12.1)에 취득세 납세의무가 이미 성립된 것이므로, 2008.12.9. 지적공부의 정리를 위하여 그 공부상의 지목을 실질에 맞게 변경을 하였다 하더라도 공부상의 지목 변경에 그치는 것으로서 이를 새로운 취득으로 볼 수 없는 것이나 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 토지이용상황 등을 구체적 사실관계를 조사하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-368, 2009. 1. 28.】

28. 매매계약 해제에 따른 취득세 납세의무

질 의

개인간 부동산을 매매로 취득하고 그 잔금을 모두 지급한 후 소유권이전등기를 이행하지 못하여 30일이 경과한 후에 매매계약을 해제한 경우 취득세 납세의무가 있는지 여부

회 신

가. 지방세법 제105조 제1항에서 취득세는 부동산·차량 등의 취득에 대하여 당해 취득물건 소재지의 도(골프회원권·승마회원권·콘도미니엄회원권 및 종합체육시설이용회원권은 골프장·승마장·콘도미니엄 및 종합체육시설 소재지의 도를 말한다)에서 그 취득자에게 부과한다고 하면서 동법 동조 제2항에서 부동산·차량 등의 취득에 있어서는 민법 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,

나. 지방세법 시행령 제73조제1항 제1호에서는 법 제111조 제5항 제1호 내지 제4호의 어느 하나에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일, 2호에서 제1호에 해당하지 아니하는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일이 취득의 시기가 된다고 규정하고 있고, 그 단서에 취득 후 30일 이내에 민법 제543조 내지 제546조의 규정에 의한 원인으로 계약이 해제된 사실이 화해조서·인낙조서·공정증서 등에 의하여 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다고 규정하고 있습니다.

다. 귀문의 경우 개인간 매매계약에 의하여 부동산을 취득하면서 잔금지급을 완료한 후 소유권이전등기를 이행하지 못하게 되자 취득일로부터 30일이 경과한 후에 당사자간 매매계약을 해제한 경우로서 이는 지방세법 시행령 제73조 제1항 제2호 단서에 따른 취득시기 등의 예외사유에 해당되지 아니하므로 계약상의 잔금지급이 완료된 시점을 취득시기로 보아 부과한 이 사건 취득세는 적법하다고 사료됩니다.

【지방세운영과-367, 2009. 1. 28.】

29. 출산 및 양육지원 감면

질 의

「주민등록법」에 의한 세대별 주민등록표에 기재되어 있는 18세 미만의 직계비속(입양아 포함) 셋 이상을 직접 양육하는 자가 양육용으로 차량을 취득하여 직계비속인子和 공동등록(50:50)하는 경우, 취득세 등의 감면대상 해당 여부

회 신

가. 0시세 감면조례 제8조의2 제1항에서 「건강가정기본법」 제3조에 의한 가정으로서 「주민등록법」에 의한 세대별 주민등록표에 기재되어 있는 18세 미만의 직계비속(입양아 포함) 셋 이상을 직접 양육하는 자가 양육용으로 취득하는 자동차로서 제3조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자동차 중 최초로 감면 신청하는 1대에 대하여는 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감한다고 규정하고 있습니다.

나. 또한, 대법원도 조세법률주의 원칙상 과세요건이나 비과세요건 또는 조세 감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이며, 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석 하는 것은 허용되지 아니하고, 특히 감면요건 규정 가운데 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평원칙에도 부합한다(대법원 2004.5.28. 선고 2003두7392)고 판결하고 있습니다.

다. 위 감면조례에서 감면대상 자동차의 취득주체를 “직계비속을 직접 양육하는 자”로 한정하여 규정하고 있기 때문에 夫의 지분(50%)에 대하여는 감면대상이라 할 것임이나, 귀문 子의 경우는 이에 해당되지 아니한다고 사료됩니다.

【지방세운영과-380, 2009. 1. 29.】

30. 재산세 분리과세 대상

질 의

공부상 개인명의 토지이나 사실상 종중이 '90.5.31일 이전 소유한 농지 또는 임야일 경우 분리과세 대상에 해당되는지 여부

회신

- 가. 「지방세법시행령」 제132조제6항에서 종중이 '90.5.31일 이전부터 소유('90.6.1일 이후 당해 농지 또는 임야를 상속 받아 소유하는 경우 포함)하는 농지 및 임야에 대하여 분리과세 한다고 규정하고 있고, 동법 제183조제2항제3호에서 공부상 개인 등의 명의로 등재되어 있으나 사실상 종중재산인 경우로 재산세 과세기준일부터 10일 이내에 그 소재지를 관할하는 시장·군수에게 그 사실을 알 수 있는 증빙자료를 갖추어 신고한 경우에는 종중이 재산세 납세의무자이나 그렇지 않은 경우에는 공부상 개인 등의 명의로 등재되어 있는 자가 재산세 납세의무자라고 규정하고 있으며
- 나. 토지가 공부상 개인명의 재산이나 종중이 '90.5.31일 이전 사실상 소유한 재산인지 여부의 판단은 어느 정도의 유기적인 조직을 가진 종중이 존재하여야 하고, 그 토지가 종중의 소유로 된 과정이나 내용이 증명되거나 또는 여러 정황에 미루어 사정 이전부터 종중 소유로 인정할 수밖에 없는 사정 명의인과 종중과의 관계, 사정명의인이 여러 사람인 경우에는 그들 상호간의 관계, 한 사람인 경우에는 그 한 사람 명의로 사정받게 된 연유, 종중소유의 다른 토지가 있는 경우에는 그에 대한 사정 또는 등기관계, 사정된 토지의 규모 및 시조를 중심으로 한 종중 분묘의 설치 상태, 분묘수호와 봉제사의 실태, 토지의 관리상태, 토지에 대한 수익이나 보상금의 수령 및 지출관계, 재세공과금의 납부 관계, 등기필증의 소지 관계 등 간접자료가 될 만한 정황, 그 밖의 모든 사정을 종합적으로 판단할 사항으로(대판 2001다76731, 2002.7.26)
- 다. 귀문의 해당 토지가 '90.5.31일 이전부터 종중이 소유하고 있었는지의 판단은 과세권자인 자치단체장이 '90.5.31일 이전부터 종중이 소유하고 있었음을 증빙하는 자료 등을 보고 종합적으로 판단할 사항이라 사료되나, 만약 '90.5.31일 이전부터 종중이 소유하고 있었던 것으로 인정된다고 하더라도 과세기준일부터 10일 이내에 증빙자료를 갖추어 신고하지 않은 경우라면 공부상 소유자가 재산세 납세의무자라고 사료됩니다.

【지방세운영과-381, 2009. 1. 29.】

31. 취득세 중과세 대상인 증축의 범위

질의

대도시 소재 법인이 사용하는 본관 및 영업점에 대한 리모델링과 증축공사를 병행하여 시행한 경우, 취득세 중과세 대상인 증축의 범위(과세표준)

회신

가. 지방세법 제112조 제3항에는 “「수도권정비계획법」 제6조의 규정에 의한 과밀억제권역안에서 대통령령이 정하는 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산(본점 또는 주사무소용 건축물을 신축 또는 증축하는 경우와 그 부속토지에 한한다)을 취득하는 경우와 동법 동조의 규정에 의한 … 사업용 과세물건을 취득하는 경우의 취득세율은 제1항의 세율의 100분의 300으로 한다. 다만, 「외국인투자촉진법」에 의한 … 그러하지 아니하다”라고 되어 있고, 같은 법시행령 제82조의3 제1항에는 “취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상물건의 취득의 시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용[소개수수료, 설계비, … 소요된 직접·간접비용(부가가치세를 제외한다)을 포함하되, … 제외한다]을 말한다. 다만, … 그 할인된 금액으로 한다”고 규정하고 있습니다.

나. 귀문 관련 대도시내 소재 법인이 사용하는 본점 등의 증축허가를 득한 후 리모델링과 증축을 병행하여 기존 건물의 일부가 감소된 경우에도 지방세법시행령 제82조의3 제1항의 규정에 따라 허가된 건물의 증축을 위해 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 비용에 대해 지방세법 제112조 제3항에 의한 세율에 따라 취득세를 부과하여야 할 것입니다.

다. 다만, 증축과 리모델링 공사에 구분 없이 사용된 사실이 명백한 비용의 경우에는 그 비용을 당초의 리모델링 전의 면적(44,987.70㎡)과 증축된 면적(991.55㎡)의 합계면적(45,979.25㎡)에서 증축된 면적(991.55㎡)이 차지하는 비율로 안분하여 증축된 부분에 대한 취득비용을 산정할 수 있을 것이나, 중과세 대상이 되는 증축과 관련된 직·간접비용에 해당하는지 여부는 과세권자가 증축과 리모델링 공사에 소요된 비용에 대한 사실조사를 통하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-401, 2009. 1. 30.】

32. 재산세 과표 및 감면

질의

- ① 지하층이 지상1층과 비교하여 신축비용이나 실거래가 등에서 상당한 차이가 있고 용도상 차이가 있음에도 불구하고, 동일한 용도지수와 위치지수 등을 적용하여 과표를 산정한 결과 지하층과 지상1층 과표가 20~30% 밖에 차이가 나지 않는 점은 불합리한 것이 아닌지 여부

- ② 건축법 제58조, 같은법 시행령 제80조의2 및 성남시 건축조례 제17조에 의하여 도로 경계선으로부터 일정거리를 이격하여 건축함(대지안의 공지)으로써, 소유 토지를 모두 활용하여 건축하지 못하고 이격부분만큼 지분을 씌우지 못하였으므로 지방세법 제7조(공익 등 사유로 인한 과세면제 및 불균일과세)에 의한 감면을 해주거나 건물가격 산정시 감안해 주어야 하는 것이 아닌지 여부

회신

《질의내용 ①에 대하여》

- 가. 지방세법 제187조 제1항, 같은법 제111조 제2항 제2호 및 같은법 시행령 제80조 제1항 제1호에 의하면 상가 등 비주거용 건물의 재산세 과세표준은- 소득세법 규정에 의한 「건물신축가격기준액」에 「구조·용도·위치별지수」, 「경과연수별 잔존가치율」, 「가감산율」, 「재산세 과표적용 비율」 등을 적용하여 과세권자인 지방자치단체장이 산정·결정하도록 하고 있습니다.
- 나. 먼저, 「건물신축가격기준액」은 모든 비주거용 건축물에 공통으로 적용되는 가액이고 「구조지수」는 건축물의 구조를 반영하며 「위치지수」는 건축물 자체의 위치를 반영하는 지수이므로, 「건물신축가격기준액」, 「구조지수」, 「위치지수」 등 세가지 요인은 구분하여 적용할만한 특별한 사정이 없는 한 동일 건물의 지상1층과 지하에 동일하게 적용되는 것이 타당하다고 판단됩니다.
- 다. 지방세법 시행령 제80조 제3항에 근거하여 우리부에서 마련하고 있는 「2008년도 건물 및 기타물건 시가표준액 조정기준」에 따르면, 「용도지수」의 적용은 “1구 또는 1동의 건축물이 2 이상의 용도에 사용되는 경우에는 각각의 용도대로 구분하고, 공용부분은 전용면적 비율로 안분하되 안분할 수 없는 부분은 사용면적이 제일 큰 용도의 건물에 부속된 것으로 보고 결정”하도록 하고 있습니다.
- 라. 따라서 ①당해 지하층이 건물의 공용부분인 경우에는 건물의 주된 용도인 상업용으로 판단하여 용도지수를 적용하고, ②지하층이 다른 층과 용도가 구분되는 경우에는 현황과세 원칙(지방세법 시행령 제143조)에 따라 현황조사 후 실제 이용상황에 따라 용도를 결정해야 할 것으로 판단됩니다. 다만, 공용부분인지 여부 및 용도의 판단, 용도지수의 적용은 과세권자가 사실관계 등을 종합적으로 판단하여 결정할 사항임을 알려드립니다.

《질의내용 ②에 대하여》

- 가. 지방세법 제7조에 의하면 지방자치단체가 공익상 기타의 사유가 있는 경우에 과세면제 또는 불균일과세를 할 수 있다고 규정하고 있습니다. 따라서 위 근거에 의하여 과세면제 등을 받기 위해서는



당해 사안이 공익상 기타의 사유가 있는지 여부를 해당 지방자치단체가 관련법령과 당해 사실관계 등을 종합적으로 판단하여 결정할 사안임을 알려드립니다.나. 덧붙여, 분당구청이 근거로 든 대법원 판례 2002두2871(2005.1.28) 및 행안부 질의회신 시군세과-527(2008.4.24)는 당해 사안과 동일한 사안은 아니라 하더라도, 「대지안의 공지」가 지방세법 상 비과세 대상에서 제외되는 취지를 제시하고 있다는 점에서 참고할 수 있는 근거자료라고 판단됩니다.다. 한편, 과세표준 산정을 위한 건물의 평가는 대상 건물의 과세가치를 판정하는 것이므로, 특별한 법령의 근거가 없는 한 이격부분 위에 지붕을 얹지 못한 것 등으로 인하여 건물 과표산정 시 감산하여 반영할 여지는 없는 것으로 판단됩니다.

【지방세운영과-414, 2009. 1. 30.】

33. 비영리사업자 재산세

질 의

비영리향교재단이 '95.12.31일 이전부터 소유하는 임대용주택의 부속토지가 재산세 과세대상 구분상 분리과세 대상에 해당되는지 여부

회 신

가. 「지방세법」 제181조에서 재산세는 토지, 건축물, 주택, 선박 및 항공기를 과세대상으로 하고, 동법 제180조에서 재산세 과세대상 주택이란 「주택법」 제2조제1호(“주택”이라 함은 세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말함)의 규정에 의한 주택으로 이 경우 토지와 건축물의 범위에는 주택을 제외한다고 규정하고 있으며, 동법시행령 제132조제5항제14호에서 동령 제79조의 규정에 의한 비영리사업자가 1995년12월31일 이전부터 소유하고 있는 토지에 대하여는 분리과세 한다고 규정하고 있습니다.

※ ○○시세감면조례 제29조에서 「향교재산법」 제2조의 규정에 의한 향교재단이 소유하여 임대하는 주택(연면적이 85㎡이하인 경우에 한한다)에 대하여는 「지방세법」 제188조제1항제3호나목

의 규정에 불구하고, 재산세의 세율을 1000분의1.5로 한다. 다만, 1980년12월31일 이전에 임대한 주택에 한함

나. 귀문의 경우 비영리향교재단이 토지를 '95.12.31일 이전부터 소유하고 있는 경우로서 그 토지가 「주택법」 제2조제1호의 규정에 의한 주택(세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지)의 부속토지에 해당되는 경우라면 재산세 과세대상상 주택에 해당되어 주택분 재산세가 과세됨으로 토지로 보아 과세 할 수는 없을 것으로 사료됩니다.

【지방세운영과-417, 2009. 1. 30.】

34. 재산세 과세대상구분

질의

도시지역안(개발제한구역 및 녹지지역 제외)의 축사부속토지에 대한 토지분 재산세 과세대상 구분 질의

회신

가. 「지방세법시행령」 제132조제1항제3호에서 개인 또는 법인이 축산용으로 사용하는 도시지역안의 개발제한구역 및 녹지지역과 도시지역 밖의 목장용지로서 과세기준일이 속하는 해의 직전연도를 기준으로 다음표에서 정하는 축산용 토지 및 건축물의 기준을 적용하여 계산한 토지면적의 범위안에서 소유하는 토지에 대하여는 분리과세한다고 규정하고 있고, 동법 제182조제1항제2호에서 건축물(「건축법」 등 관계 법령의 규정에 따라 허가 등을 받아야 할 건축물로서 허가 등을 받지 아니한 건축물 또는 사용승인을 받아야 할 건축물로서 사용승인<임시사용 승인 포함>을 받지 아니하고 사용중인 건축물의 부속토지 제외)의 부속토지로서 그 부속토지외에 있는 건축물의 시가표준액의 그 부속토지 시가표준액의 100분의 3 이상일 경우 그 건축물의 바닥면적에 동법시행령 제181조의 2제2항의 규정에 의한 용도지역 및 적용배율을 곱하여 산정한 면적범위안의 토지에 대하여는 별도 합산한다고 규정하고 있으므로



나. 귀문의 경우 도시지역(개발제한구역 및 녹지지역 제외)내의 목장용지내에 축사가 있는 경우라면 그 축사 부속토지는 「지방세법」 제182조제1항제2호에 의한 별도합산대상인 건축물의 부속토지에 해당(축사 건축물의 가액이 부속토지 가액의 3%미만인 경우 제외)되므로 별도합산 과세대상으로 보아야 하나, 다만 그 축사가 「건축법」 등 관계법령의 규정에 따라 허가 등을 받아야 할 건축물 또는 사용승인을 받아야 할 건축물로서 사용승인(임시사용승인을 포함한다)을 받지 아니하고 사용 중인 경우 등 지방세법상 별도합산 과세대상에 해당되지 않는 경우에는 종합합산 과세대상으로 보아야 할 것으로 사료됩니다.

【지방세운영과-416, 2009. 1. 30】

