

질 의 회 신

행정안전부 지방세 운영과
박 영 모

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 부과징수권자인 해당 지방자치단체장이 결정한다는 점을 참고하시기 바랍니다.

1. 신탁재산에 대한 등록세 비과세 여부



질의내용

주택분양보증을 위해 주택법의 규정에 의하여 신탁계약을 체결하면서 계약서상의 원본수익자를 위탁자와 수탁자 공동으로 지정하고 신탁계약 해지시 신탁재산의 전부를 위탁자에게 귀속한 경우, '위탁자만이 신탁재산의 원본의 수익자가 된 신탁재산'으로 보아 등록세를 비과세할 수 있는지 여부



사실관계

- 주택건설사업자가 공동주택건설을 위하여 토지를 취득한 후 주택분양보



증을 위해 「주택법 시행령」 제106조 제1항 제1호의 규정에 따라 대한 주택보증주식회사에 토지를 신탁하면서 신탁계약서상의 원본수익자를 위탁자(주택건설사업자) 및 수탁자(대한주택보증)로 공동지정

- 주택건설사업자의 분양이 원활히 수행되고 공동주택이 완공됨에 따라 신탁계약이 종료되어, 신탁계약을 해지하면서 위탁자(주택건설사업자)에게 신탁재산의 전부를 귀속



회신내용

가. 「지방세법」 제128조 제1호 나목에서 신탁(「신탁법」에 의한 신탁으로서 신탁등기가 병행되는 것에 한한다)으로 인한 재산권 취득의 등기 또는 등록으로서 위탁자만이 신탁재산의 원본의 수익자가 된 신탁재산을 수탁자가 수익자에게 이전할 경우의 재산권 취득의 등기 또는 등록에 대하여는 등록세를 부과하지 아니한다고 규정하고 있고, 등록세의 납세의무성립일은 등기나 등록 당시이므로 위탁자와 수익자가 동일한 지위에 있는지에 대한 판단시점도 수탁자로부터 수익자에게 신탁재산의 소유권이 이전되는 때로 보아야 할 것이고, 신탁해지로 인하여 소유권이 이전될 때 수익자의 범위를 판단함에 있어서는 실질에 의하여 판단하는 것이 합리적이라 할 것이라 할 것입니다.

나. 한편, 이 건 질의와 관련된 신탁계약서를 살펴보면, 위탁자가 토지 위에 주택을 건설하여 수분양자에게 분양계약을 이행하거나, 위탁자가 분양계약을 이행할 수 없는 경우에 「주택법 시행령」 제106조 제1항 제1호 가목에 따라 분양보증을 한 수탁자가 분양보증을 이행할 목적으로 신탁부동산을 관리·분양 및 처분하는 것을 신탁목적으로 하고 있고(제2조), 신탁부동산에 대한 원본수익자는 위탁자 및 위탁자의 분양계약이행을 보증하는 수탁자로 하되(제12조제1항), 수익자는 신탁계약 종료시 정한 방법에 따라 신탁재산을 교부받으며(제13조제2항), 위탁자가 주택을 건설하여 수분양자에게 분양계약을 이행하여 신탁계약이 종료된 경우 수탁자는 신탁부동산에 대하여 신



탁등기의 말소 및 위탁자에게 소유권이전등기를 행한 후 원본과 수익을 위탁자에게 인도하여야 하고(제23조제1항), 수탁자가 분양보증을 이행하여 신탁계약이 종료되는 경우에는 수탁자가 신탁원본과 수익을 처분하여 제비용 및 자신의 채권에 충당하고 잔여금액을 위탁자에게 환급(제23조제2항)하는 것으로 규정되어 있는 점을 고려해 보면, 이 건 질의 신탁관계에 있어 위탁자가 수분양자에게 분양계약을 원활히 이행하여 신탁계약이 종료된 경우에는 신탁계약이 해지될 당시 실질적으로 위탁자만이 신탁재산의 원본의 수익자의 지위에 있다고 보는 것이 합리적이라 할 것이므로, 동 신탁해지에 따른 신탁재산의 이전등기는 「지방세법」 제128조 제1호 나목에서 등록세 비과세 대상으로 규정하고 있는 ‘위탁자만이 신탁재산의 원본의 수익자가 된 신탁재산을 수탁자가 수익자에게 이전할 경우의 재산권 취득의 등기’에 해당한다고 판단됩니다. 【지방세운영과-960, 2009. 3. 4.】

2. 건축법상 공개공지 등의 재산세 비과세대상 여부



질의내용

건축법상 건축물 신축시 설치하도록 강제되어 있어 소규모 공원으로 이용되는 공개공지가 비과세 대상에 해당되는지 여부



회신내용

- 가. 「지방세법」 제185조제2항 국가·지방자치단체 및 지방자치단체조합이 1년 이상 공용 또는 공공용에 사용하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니하나 다만, 유료로 사용하는 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있고, 「건축법」 제43조에서 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역, 특별자치도지사 또는 시장·군수·



구청장이 도시화의 가능성이 크다고 인정하여 지정·공고하는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령이 정하는 용도와 규모의 건축물을 일반인이 사용할 수 있도록 소규모 휴식시설(조경·벤치·파고라·분수·소규모 공중화장실 등) 등의 공개공지(공터) 또는 공개공간을 설치하여야 하고, 그 공개공지 또는 공개공간을 설치한 경우에는 건축물의 건폐율, 건축물의 용적율, 건축물의 높이 제한을 완화하여 적용할 수 있다고 규정하고 있습니다.

- 나. 귀 문의 경우 「건축법」상 건축물 신축시 설치하도록 강제되어 있어 소규모 공원으로 이용되는 공개공지로서 국가·지방자치단체 및 지방자치단체조합과 1년이상 계속하여 공용 또는 공공용으로 사용(유료로 사용중인 경우는 제외)중인 것이 계약서 등에 입증되는 경우라면 당해 공개공지의 경우는 재산세가 비과세 될 것이나(지방세 해석운영메뉴얼 185-2) 이에 해당하는지 여부는 그 구체적인 사실 관계 및 관계 증빙자료를 확인하여 과세권자인 자치단체장이 판단할 사항입니다. 【지방세운영과-972, 2009.3.5.】

3. 제3자 소유권주장 관련 부동산 압류해제 여부



질의내용

- 가. 과세관청이 체납자의 등기부상의 체납자 명의로 되어 있는 부동산을 압류하였는데 제3자가 부동산소유권이전등기 특별조치법에 따라 제3자 명의로 소유권을 이전한 경우 압류해제 요건에 해당하는 지 여부
- 나. 위 질의와 관련하여 국민권익위원회에서 압류해제를 하여야 한다는 의견을 표명하였는데 이를 수용해야 하는 지 여부



회신내용

가. 국민권익위원회는 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조의 규정에 따라 행정기관의 위법 또는 부당한 처분에 대해서는 시정 권고를, 민원인의 주장이 상당한 이유가 있을 때에는 의견을 표명할 수가 있다고 되어 있는 바, 국민권익위원회가 사실조사를 한 결과 민원인의 주장이 상당한 이유가 있다고 판단하여 행정기관에 대해 행한 의견표명과 관련있는 위 사안에 대해 우리부가 새로운 세법해석을 하는 것은 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」에 따른 국민권익위원회의 설립취지에 비추어 볼 때 적절치 않은 것으로 보입니다.

나. 다만, 국민권익위원회의 의견표명을 받은 행정기관은 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제50조의 규정에 따라 이를 존중하여 처리하는 것이 바람직하다고 판단됩니다. 【지방세운영과-1037, 2009. 3. 10.】

4. 건축물 부속토지에 대한 판단 기준



질의내용

건축물의 시가표준액이 당해 부속토지의 시가표준액의 100분의3에 미달하는 건축물의 부속토지 판단시 1필지 토지에 허가 받은 건축물과 허가 받지 아니한 건축물이 혼재되고 있는 경우 판단기준



회신내용

가. 「지방세법시행령」 제131조의2에서 건축법 등 관계법령의 규정에 따



라 허가 등을 받지 아니한 건축물 또는 사용승인을 받아야 할 건축물로서 사용승인(임시사용 승인을 포함한다)을 받지 아니하고 사용중인 건축물의 부속토지를 제외한 건축물의 부속토지로서 건축물의 바닥면적에 제2항의 규정에 의한 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 면적 범위안의 토지에 대하여 별도합산하나 다만, 건축물의 시가표준액이 당해 부속토지의 시가표준액의 100분의3에 미달하는 건축물의 부속토지를 제외토록 규정하고 있습니다.

- 나. 귀문의 경우 1필지의 토지에 허가 받은 건축물과 허가 받지 아니한 건축물이 혼재되어 있는 경우라면 당해 허가 등을 받은 건축물의 시가표준액이 전체 부속토지 시가표준액의 100분의 3에 미달여부를 기준으로 결정되어야 하며, 만약 허가 등을 받은 건축물의 시가표준액이 당해 전체부속토지 시가표준액의 100분의3에 미달된다면 재산세 과세구분상 종합합산 과세대상으로 사료됩니다. 【지방세운영과-1088, 2009. 3. 13.】

5. 취득세 과세표준 산정기준



질의내용

甲과 乙이 경락대금을 공동으로 부담하고 甲단독으로 낙찰받은 후 甲소유 부동산의 일부지분을 소유권 이전받는 경우 취득세 과세표준



사실관계

- 2008. 2. 14 : 甲단독으로 공매낙찰(낙찰가액 176,699,900원)
- 2008. 4. 23 : 공정증서 작성



- 공증내용 : 경매로 취득한 부동산은 甲단독명의로 하고, 등기 후 10일 이내에 乙에게 소유권 일부이전, 경락대금은 공동부담)
- 乙은 甲으로부터 1/4에 해당하는 지분의 소유권을 이전하기 위하여 부동산실거래가신고서 작성제출
 - 부동산 실거래가 신고액 : 44,099,075원 (낙찰가액의 1/4)
 - 검증결과 : “부적정” 판정



회신내용

- 가. 지방세법 제111조제1항에서 취득세의 과세표준은 취득당시의 가액으로 취득자가 신고한 가액에 의하고 제2항에서 제1항의 규정에 의한 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 하되, 다만 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 시가표준액에 미달하는 때에는 그 시가표준액에 의한다고 규정하고 있으며, 제5항에서 다음에 계기하는 취득에 대하여는 제2항 단서 및 제3항의 규정에 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액에 의한다고 하면서 제4호에서 공매방법에 의한 취득, 제5호에서 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조의 규정에 의한 신고서를 제출하여 동법 제28조의 규정에 의하여 검증이 이루어진 취득에 대하여는 사실상의 취득가격을 적용한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 귀문과 관련하여 대법원판례에서는 부동산의 경매절차에서 경매목적 부동산을 경락받은 경락인이 실질적인 권리자가 아니라 단순히 타인을 위하여 그 명의만을 빌려준 것에 불과하더라도 경매목적 부동산의 소유권은 경락대금을 실질적으로 부담한 자가 누구인가에 상관없이 그 명의인이 적법하게 취득한다고 할 것(대법원 99다19698, 2001.9.25)이라고 판시하고 있으므로,
- 다. 귀문과 같이 甲과 乙이 공매대금을 공동부담하여 甲의 단독명의로



낙찰받은 경우라면 공매대금을 공동으로 부담하였다 하더라도 甲이 공매에 따른 취득자가 되므로 과세표준은 공매방법에 의하여 입증되는 사실상의 취득가격이 되는 것이나, 乙이 甲으로부터 지분의 일부를 취득하는 것은 개인간의 거래에 해당되어 공매가격을 사실상의 취득가격으로 인정할 수 없는 것이므로, 乙이 신고한 가격이 공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률에 의한 “부적정” 판정으로 검증받지 못하였다면 이 경우의 과세표준은 신고한 가격과 시가표준액을 비교하여 높은 가격이 되는 것이 타당하다고 판단됩니다. 【지방세운영과-1077, 2009. 3. 13.】

6. 선수협약에 따른 취득의 시기



질의내용

사업시행자(부산광역시)가 공급하는 토지를 택지공급협약을 체결하고 선수대금을 완납한 경우 취득의 시기



사실관계

※ 선수협약서 계약내용

- 선수대금(제1조) : 목적용지의 선수금은 0000원, 용지대금은 사업준공 이후 정산결정
- 선수금의 납부방법(제2조)
 - 2003.11.4 : 계약금 납부(20%)
 - 2004.5.4 : 중도금 납부(30%)
 - 토지사용 승낙시: 잔금납부(50%)
 - 택지공급계약체결 및 정산(제6조)



- ① 甲은 지적확정측량으로 공급대상 토지가 확정되면 乙과 택지공급계약 체결
- ② 甲은 乙이 납부한 선수금을 택지공급 계약에 의한 매매대금으로 대체하고 과부족에 대하여는 乙에게 1월 이내에 환급 또는 추가 납부
 - 소유권이전(제7조): 甲은 乙로부터 매매대금 전액을 수납하고 소유권을 乙에게 이전



회신내용

- 가. 지방세법 제105조 제1항에서 취득세는 부동산 등의 취득에 대하여 당해 취득물건 소재지의 도에서 그 취득자에게 부과한다고 규정하고 있고, 동법시행령 제73조 제1항 제1호에서 법제111조 제5항 각호의 1에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일에 취득한 것으로 본다고 규정하고 있습니다.
- 나. 택지개발촉진법 제20조항 제1항, 4항에서는 시행자는 택지를 공급받을 자로부터 그 대금의 전부 또는 일부를 미리 받을 수 있고, 국토해양부장관의 승인을 얻어야 한다고 규정하고 있어 선수협약에 의하여 조성공사가 완료되기 전에 택지를 분양할 수 있는 규정을 두고 있습니다.
- 다. 귀문의 경우 택지개발사업시행자인 자치단체의 장이 공급하는 토지를 선수금을 납부하는 조건으로 택지공급 선수협약을 체결하고 그 계약에 따라 선수대금을 완납하였다 하더라도 본 계약을 체결하기 이전에는 택지매매계약을 체결할 것을 예약한 것에 불과하므로, 당해 토지에 대한 취득의 시기는 본 계약을 체결하고 사실상으로 잔금을 지급한 날로 보아야 할 것으로 판단되나, 선수협약에 해당되는지 여부는 과세권자가 계약내용 등을 구체적인 사실조사 하여 판단할 사항입니다. **【지방세운영과-1076, 2009. 3. 13.】**



7. 지주회사의 과점주주 취득세 면제 여부



질의내용

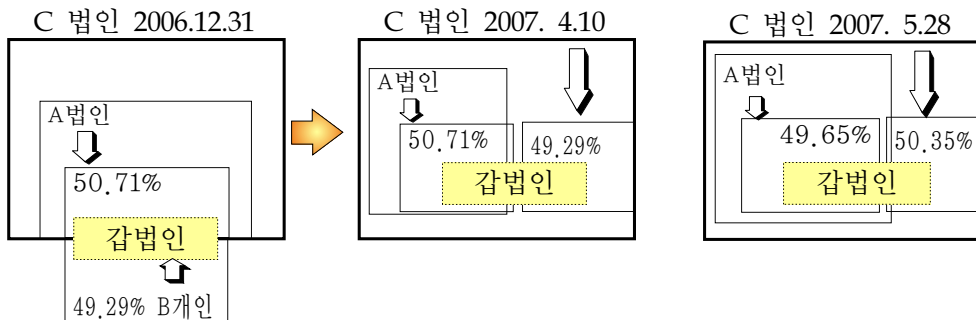
지주회사가 주식을 취득하여 과점주주가 된 경우 「조세특례제한법」 제 120조 제6항 제8호의 규정에 의하여 과점주주에 대한 취득세가 면제되는 지주회사로 볼 수 있는지 여부



사실관계

- 2006.12.31 : C 법인의 100% 자회사인 A법인에서 갑법인의 주식 50.7% 소유
- 2007.4.10. : C 법인에서 갑 법인의 발행주식 49.3%를 취득함으로써 자회사인 A법인의 지분율을 포함하여 갑 법인의 주식을 100% 소유하게 됨(과점주주성립)
- 2007.5.28. : 납세자인 C 법인은 2007.5.28 유상증자를 통해 주식을 추가 취득하여 갑 법인을 자회사로 편입함

<지분변동 흐름>





회신내용

- 가. 「조세특례제한법」 제120조 제6항 제8호에서는 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 의한 지주회사가 되거나 지주회사가 동법에 의한 자회사의 주식을 취득하는 경우에는 「지방세법」 제22조 제2호에 따른 과점주주에 해당하게 되는 경우 당해 과점주주에 대하여는 같은 법 제105조 제6항에 의한 과점주주에 대한 취득세를 부과하지 않는다고 규정하고 있고,
- 나. 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조 제1의2호에서는 “지주회사”라 함은 주식의 소유를 통하여 국내회사의 사업내용을 지배하는 것을 주된 사업으로 하는 회사로서 자산총액이 대통령령이 정하는 금액이상인 회사를 말한다고 규정하고 있으며, 같은 조 제1의3호에서는 “자회사”라 함은 지주회사에 의하여 대통령령이 정하는 기준에 따라 그 사업내용을 지배받는 국내회사를 말한다고 규정하고 있고, 같은 조 제1의4호에서는 “사업관련손자회사”라 함은 자회사에 의하여 사업내용을 지배받는 국내회사로서 그 사업내용이 당해 자회사와 대통령령이 정하는 밀접한 관련이 있는 회사를 말한다고 규정하고 있습니다.
- 다. 「조세특례제한법」 제120조 제6항 제8호의 전단에서 규정하고 있는 “지주회사가 되거나”의 의미는 주식을 취득함으로써 최초로 지주회사가 됨과 동시에 과점주주가 된 경우를 말하는 것이고, 후단에서 규정하고 있는 “지주회사가 자회사의 주식을 취득하는 경우”의 의미는 이미 지주회사인 회사가 자회사의 주식 등을 취득하여 과점주주가 된 경우를 말하는 것인바, 위 사례의 경우 이미 지주회사 상태인 C법인이 2007.4.10. 자회사가 아닌 사업관련손자회사에 해당하는 갑 법인의 주식을 취득하여 과점주주가 된 이상 이는 「조세특례제한법」 제120조 제6항 제8호 후단에서 규정하고 있는 ‘지주회사가 자회사의 주식을 취득’한 경우에 해당하지 아니하여 감면요건을 갖추지 못한 상태에서 과점주주에 대한 취득세 납세의무



가 성립된 것이므로, 당해 과점주주의 의제취득에 따른 취득세는 면제대상에 해당되지 않는다고 판단되나, 이에 해당하는지의 여부는 과세권자가 사실조사 후 최종 결정할 사항이라 할 것입니다.
【지방세운영과-1154, 2009. 3. 20.】

8. 신용정보등록 등록 여부



질의내용

지방세를 500만원 이상 체납한 자에 대하여 신용정보등록을 하였으나, 은행연합회에서 등록사유발생일로부터 관리기간(7년)이 경과하여 삭제하였고, 이후 동일 체납액에 대하여 결손처분한 세액이 500만원 이상인 경우 은행연합회에 신용정보를 재등록이 가능한지 여부



회신내용

- 가. 국세징수법 제7조의2 및 동법 시행령 제10조의2제2항 규정에서 “세무서장은 국세징수 또는 공익목적을 위하여 필요한 경우로서 신용정보집중기관(은행연합회)이 체납발생일부 1년이 지나고 체납액이 500만원이상인 체납자, 1년에 3회이상 체납하고 체납액이 500만원 이상인 체납자 또는 결손처분액이 500만원이상인 결손처분자의 인적사항·체납액 또는 결손처분액에 관한 자료를 요구한 경우에는 이를 제공할 수 있다.” 라고 규정하고 있고,
- 나. 신용정보업감독규정 제11조제5항에서 “신용정보집중기관(은행연합회)에게 등록되는 어음부도거래정보를 제외한 약정한 기일내에 채무를 변제하지 아니한 정보와 금융질서문란정보는 등록사유발생일로부터 7년이 경과한 경우에는 7년이 경과한 날을 당해 정보의 해제사유 발생일로 보아 7년 이후에는 등록할 수 없다.” 라고 규정하고 있습니다.





- 다. 따라서, 과세권자는 납세의무자가 지방세를 체납하여 1년이 지나고 체납액이 500만원 이상인 경우, 1년에 3회이상 체납하고 체납액이 500만원 이상인 경우, 결손처분액이 500만원 이상인 경우에는 지방세 징수를 위하여 각각의 사유별로 체납자 또는 결손처분자에 대한 자료를 은행연합회에 제공할 수 있으나,
- 라. 지방세 체납을 이유로 신용정보등록을 한 후 해당 체납액을 결손처분한 경우라면 이는 신용정보업감독규정에서 정하고 있는 신용정보등록사유가 동일한 것으로 보아 등록사유발생일(지방세 체납으로 인한 등록)로부터 7년이 경과한 날 이후 결손처분을 이유로 신용정보를 재등록할 수 없는 것으로 판단됩니다. 【지방세운영과-1148, 2009. 3. 19.】

9. 세부담상한 적용관련



질의내용

재산세 과세대상의 요건의 변동이 있는 경우 실제 납부세액이 직전년도 실제납부세액의 100분의150을 초과하여 증가 할 수 있는 「지방세법시행령」 제142조 세부담상한의 세부규정이 세부담을 경감시키고자 하는 「지방세법」 제195조의2 세부담 상한 규정 제정 취지에 위배되지 않는지 여부



회신내용

- 가. 「지방세법」 제195조의2에서 당해 재산에 대한 재산세의 산출세액이 대통령령이 정하는 방법에 따라 계산한 직전연도의 당해 재산에 대한 재산세액 상당액의 100분의 150을 초과하는 경우에는 100분의 150에 해당하는 금액을 당해 연도에 징수할 세액으로 한다고 규정하고 있고, 동법시행령 제142조에서 당해 재산에 대한 재산세액 상당



액을 규정하면서 해당연도의 과세대상별 토지에 대한 납세의무자 및 토지현황이 직전연도와 일치하는 경우, 분할·합병으로 인하여 분할·합병전의 과세대상 토지에 비하여 면적 또는 지분의 증가가 없는 경우, 분할·합병전의 과세대상토지의 면적 또는 그 지분에 대하여는 직전연도에 해당 토지에 실제 과세된 그 세액을 재산세액 상당액으로 하고 토지의 과세대상구분의 변경 등 그 이외의 토지의 변경이 있는 경우에는 해당연도의 과세대상의 구분이 직전연도 과세대상 토지에 적용되는 것으로 보아 해당연도 과세대상 토지별로 직전연도의 법령과 과세표준액(직전연도의 법령 등을 적용하여 산출한 과세표준액을 말한다)등을 적용하여 산출한 재산세액을 재산세액 상당액으로 한다고 규정하고 있습니다.

- 나. 귀문의 경우 「지방세법」 제195조의2 세부담상한의 제정취지는 ‘04년 과표현실화 정책에 의해 재산세 과세대상의 요건(소유자, 토지현황 등)의 변동 없이 재산세액이 급증하는 것을 완화하기 도입된 제도이므로 토지의 과세대상의 요건(소유자, 토지현황 등)이 직전년도에 비해 변동된 경우에는 직전년도에 당해 토지가 있는 것으로 보아 직전연도의 법령과 과세표준액 등을 적용하여 산출한 재산세액을 기준으로 세부담 상한제도를 적용하는 것이 타당합니다. 【지방세운영과-1184, 2009. 3. 23.】

10. 장학법인의 임대용 부동산에 대한 취득세 등 감면 여부



질의내용

장학법인이 장학사업 이외 다른 목적사업을 겸업하면서 장학금 지급을 목적으로 취득한 임대용 부동산의 임대수익금을 장학금과 다른 목적사업에 함께 지급하는 경우, 당해 임대용 부동산을 「지방세법」 제288조 제5항의 감면대상으로 보아 취득등록세를 감면할 수 있는지 여부



회신내용

- 가. 「지방세법」 제288조 제5항에서 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」에 의하여 설립된 장학법인이 장학금을 지급할 목적으로 취득하는 임대용 부동산에 대하여는 취득세 및 등록세의 100분의 80을 경감하고, 과세기준일 현재 임대용으로 사용하는 부동산에 대하여는 재산세 및 도시계획세 및 공동시설세의 100분의 80을 경감하되, 취득일부터 3년 이내 정당한 사유없이 그 용도에 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일부터 2년 이상 그 용도에 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당부분에 대하여 경감 받은 취득세와 등록세를 추징한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 위 규정에서 장학법인(주체)이 장학금을 지급할 목적(관련성)으로 임대용 부동산을 취득할 것을 감면요건으로 하고 있으므로, 동 감면요건을 모두 갖춘 경우라면 비록 장학법인이 장학사업 이외 다른 목적사업을 함께 영위하고 있다거나 임대수익금의 전부를 장학사업에 사용하지 아니하는 경우라도 감면대상으로 보아야 할 것이고, 여기에서 장학법인에 해당하는 지는 법인의 설립목적, 법인의 정관·등기부상 목적사업 등을 기준으로, 장학사업과의 관련성은 부동산의 사용계획, 장학금 지급계획·실적·규모 등을 종합적으로 고려하여 판단하는 것이 합리적이라 할 것입니다.
- 다. 더불어, 감면받은 취득·등록세의 대하여 사후관리를 통해 추징하도록 규정하고 있는 바, 추징요건인 ‘그 용도에 사용하지 아니하는 경우’ 라 함은 임대용부동산에서 발생한 임대소득을 장학사업에 사용하지 아니하는 경우라고 보는 것이 타당하다할 것이고, 추징범위는 ‘그 용도에 사용하지 아니하는 부분’ 에 한정된다고 할 것이며 이는 임대수익금 대비 장학금지급 실적, 목적사업비에서 장학금이 차지하는 비중 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 것입니다. 한편 추징에 대한 판단시점은 유예기간이 경과한 시점(조세회피를 목적으로 하는 경우에는 제외)으로 보는 것이 합리적이라 할 것입니다.



라. 다만, 감면요건 및 추정요건에 해당하는지의 여부는 과세권자가 구체적인 사실관계를 조사 후 최종 결정할 사항이라 할 것입니다.

【지방세운영과-1187, 2009. 3. 24.】

11. 미분양주택 감면적용 기준



질의내용

질의 1) 계약해지된 미분양주택에 대한 감면적용 기준

질의 2) 대물변제로 취득한 미분양주택에 대한 감면적용 기준

질의 3) 신탁된 미분양주택에 대한 감면적용 기준



회신내용

■ 질의 1) 관련

① 대책발표일('09.2.12.) 이전에 계약해지 된 주택 ⇒ 감면적용

⇒ '09.2.12일 전에 미분양주택을 분양하고 '09.2.12일 전에 분양계약을 해제하여 사업주체(분양회사)로 귀속된 결과, '09.2.12일 현재 미분양주택으로 확인된 경우에는 감면대상임

② 대책발표일('09.2.12) 이후에 계약해지 된 주택 ⇒ 감면배제

⇒ '09.2.12일 이후에 계약해지 되어 사업주체로 귀속된 미분양주택의 경우 '09.2.12일 현재 미분양상태 아니므로 감면대상에서 제외됨



■ 질의 2) 관련

- ① 분양회사로부터 분양계약으로 취득하는 경우 ⇒ 감면적용
⇒ 시공사가 사업주체로부터 분양계약 형태로 미분양주택을 최초 취득하는 경우에는 감면대상임(지방세운영과-27, 2009.1.5. 질의회신)
- ② 시공사가 대물변제로 취득한 미분양주택을 제3자가 최초 매수하는 경우 ⇒ 감면배제
⇒ 시공사가 사업주체로부터 대물변제로 취득한 주택을 제3자(일반인)가 매수하는 경우 감면대상에서 제외됨

■ 질의 3) 관련

- ① 신탁관계가 해지되고 사업주체와 수분양자가 분양계약을 체결한 경우 ⇒ 감면적용
⇒ 신탁목적의 성취로 신탁관계가 해지되어 감면요건(사업주체와 분양계약 체결)을 갖추어 감면대상임
- ② 신탁관계가 해지되지 않은 상태에서 신탁회사와 수분양자 간에 매매계약이 체결된 경우 ⇒ 감면배제
⇒ 사업주체로부터 분양받은 경우가 아니므로 감면요건을 갖추지 못하여 감면대상에서 제외됨

