

질의회신

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. 주택분 재산세 부과 적법 여부



질의내용

주택의 건물부분은 타인 소유이나, 그 주택의 부속토지를 건물의 소유자와 공유지분으로 소유한 경우 주택분 재산세를 부과하는 것이 적법한지 여부



회신내용

가. 「지방세법」 제180조제3호에서 주택이란 「주택법」 제2조제1호의 규정에 의한 주택(주거를 영위할 수 있는 건축물과 그 부속토지)으로, 이 경우 토지와 건축물의 범위에는 주택을 제외하며, 주택의 과세표준은 「부동산가격 공시 및 감정평



가에 관한 법률」에 의하여 건축물과 그 부속토지를 함께 산정하여 공시한 가액으로 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제183조제1항에서 재산세 과세기준일(6.1) 현재 재산을 사실상 소유하고 있는자는 재산세를 납부할 의무가 있으며, 다만, 공유재산인 경우에는 그 지분에 해당하는 부분에 대하여 그 지분권자를 납세의무자로 보되, 주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다를 경우에는 당해 주택에 대한 산출세액을 건축물과 그 부속토지의 시가표준액 비율로 안분 계산한 부분에 대하여 그 소유자를 납세의무자로 본다고 규정하고 있으므로,

나. 귀 문의 경우 주택 건물부분은 타인 소유이나 그 주택의 부속토지는 건물의 소유자와 공동으로 소유한 경우라면 당해 주택의 지분을 소유하고 있는 것이므로 주택분 재산세를 과세하여야 하며, 구체적인 재산세액은 당해 주택(건물+그 부속토지)에 대한 재산세를 당해 주택의 건물부분과 부속토지의 시가표준액 비율로 안분계산하여 그 부속토지에 대한 재산세를 산정하고, 그 부속토지부분의 재산세에 소유자 지분율을 곱하여 산정하여야 함을 알려드립니다. 【지방세운영과-1362, 2009. 4. 6.】

2. 부동산 명의신탁에 따른 부동산 취득시 취득의 시기 및 증가산세



질의내용

질의 ① 개인 간 부동산 명의신탁약정으로 수탁자 명의로 등기한 경우 명의신탁자는 취득세 납세의무가 있는지 할 수 있는지 및 취득의 시기

질의 ② 명의신탁자가 취득세를 신고납부 또는 등기하지 않고 취득일부터 2년 이내에 제3자에게 매각한 경우에 증가산세를 부과할 수 있는지 여부



회신내용

가. 지방세법 제105조 제2항에서 부동산 등 관계법령의 규정에 의한 등기·등록 등



을 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 각각 취득한 것으로 보고 당해 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다고 규정하고 있고, 동법시행령 제73조 제1항에서 유상승계취득의 경우에는 다음 각호에 정하는 날에 취득한 것으로 본다고 하면서 제1호에서 법 제111조 제5항 제1호 내지 제4호의 어느 하나에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일, 제2호에서 제1호에 해당하지 아니하는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일이라고 규정하고 있으며, 동조 제3항에서 제1항·제2항 및 제5항의 규정에 의한 취득일전에 등기 또는 등록을 한 경우에는 그 등기일 또는 등록일에 취득한 것으로 본다고 규정하고 있습니다.

나. 지방세법 제121조 제2항에서 취득세납세의무자가 취득세과세물건을 사실상 취득한 후 그 취득일로부터 2년내에 제120조의 규정에 의한 신고 및 납부를 하지 아니하고 매각하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 산출세액에 100분의 80을 가산한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법에 의하여 징수하고 다만, 대통령령으로 정하는 과세물건에 대하여는 그러하지 아니하다고 규정하면서, 동법시행령 제86조의4 제1호에서 취득일로부터 2년이내에 등기·등록 또는 취득신고를 한 후 매각한 과세물건이라고 규정하고 있습니다.

다. 질의① 관련, 부동산에 관하여 신탁자가 수탁자와 명의신탁약정을 맺고, 신탁자가 매매계약의 당사자가 되어 매도인과 매매계약 체결 및 매매대금을 지급하고 등기를 매도인으로부터 수탁자 명의로 이전한 경우 신탁자는 수탁자의 취득행위와는 별개로 매도인에게 실질적으로 매매대금을 지급한 때 부동산을 사실상으로 취득한 것이므로 취득세 납세의무가 성립되는 것(같은 취지의 대법원판례 2005두13360, 2007.5.11 참조)이라 하겠고, 취득의 시기는 매매계약서상의 잔금지급일(또는 소유권이전등기일)로 보는 것이 타당하다고 판단되으나, 이에 해당하는지는 과세권자가 개인 간 거래당시의 정황, 당사자 간 명의신탁관계, 구체적인 증빙 등을 종합적으로 확인하여 판단할 사항입니다.

라. 질의② 관련, 증가산세는 소정의 기간 내에 그 취득세를 자진신고 납부하지 아니하거나 그 취득에 관한 등기·등록도 하지 아니한 채 제3자에게 매각하는 경우 취득사실을 파악하기 어려움으로 인한 취득세 포탈을 방지하고자 하는데 입법취지가 있는 것이므로 귀문과 같이 부동산 명의신탁자가 부동산을 사실상 취득한 후 취득일로부터 2년 내에 신고 및 납부 또는 등기·등록을 하지 아니하



고 제3자에게 매각하였다면 증가산세를 적용한 금액으로 부과하는 것이 타당하다고 판단됩니다. 【지방세운영과-1375, 2009. 4. 7.】

3. 물류단지내 물류사업용 부동산에 대한 취득세 등 면제 여부



질의내용

물류단지개발 사업시행자인 서울SH공사가 취득한 토지에 신축한 건축물을 개별 도소매업자가 각각 분양취득하는 경우, 당해 분양취득하는 부동산을 「지방세법 시행령」 제226조의2 제2항에서 규정하고 있는 '물류사업을 영위하고자 하는 자가 취득하는 물류사업용 부동산'으로 보아 취득·등록세를 면제할 수 있는지의 여부



회신내용

가. 「지방세법」 제280조 제5항 제2호에서 물류단지안에서 물류사업을 영위하고자 하는 자가 취득하는 물류사업용 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제226조의2 제2항에서는 법 제280조 제5항 제2호에서 “물류사업을 영위하고자 하는 자가 취득하는 물류사업용 부동산”이란 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조 제7호 각 목의 물류단지시설을 설치하기 위하여 물류단지안에서 최초로 취득하는 토지와 그 토지취득일부터 5년 이내에 취득하는 사업용 토지 및 건축물(토지취득일전에 그 사용승인을 얻어 신축한 건축물을 포함하여, 기존 건축물을 취득한 경우를 제외한다)을 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 여기에서 ‘토지취득일전에 그 사용승인을 얻어 신축한 건축물’이라 함은, 물류사업을 영위하고자 하는 자가 물류단지시설을 설치하기 위하여 물류단지안에서 취득하고자 하는 토지를 취득일전에 사용승인을 얻어 당해 토지상에 신축한 건축물을 의미한다고 보는 것이 합리적이라 할 것이고, 기존 건축물을 취득하는 경우에는 취득·등록세 면제대상에서 제외되는 것이므로,



다. 귀문의 경우와 같이, 물류단지개발 사업시행자가 신축한 건축물을 개별 도소매업자가 분양 취득한 경우에는 「지방세법 시행령」 제226조의2 제2항에서 취득·등록세 면제대상으로 규정하고 있는 '물류사업을 영위하고자 하는 자가 취득하는 물류사업용 부동산'에 해당된다고 보기 어렵다고 판단되나, 이에 해당하는지의 여부는 과세권자가 사실조사 후 최종 결정할 사항이라 할 것입니다. 【지방세운영과-1358, 2009. 4. 6.】

4. 경매취소에 따른 취득세 납세의무 여부



질의내용

법원의 부동산 강제경매에서 매각허가결정에 따라 부동산을 경락받고 경락대금을 완납한 후 경매취소로 기 납부한 매각대금을 환급받았을 경우 취득세 납세의무



사실관계

- 2007. 12. 20. : 매각허가 결정
- 2008. 1. 18. : 매각대금 납부
- 2008. 2. 23. : 취득세 및 등록세 신고납부(미등기)
- 2008. 2. 26. : 경매취소
- 2008. 3. : 매각대금 환급
- 2008. 4. 17. 강제경매개시결정등기말소(원인:취하)



회신내용

가. 지방세법 제105조 제1항에서는 취득세는 부동산·차량 등의 취득에 대하여 당해 취득물건 소재지의 도에서 그 취득자에게 부과하고, 제2항에서 부동산·차



량 등의 취득에 있어서는 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 있습니다.

나. 강제경매와 관련하여 민사집행법 제121조, 제126조 규정을 보면 집행법원에서는 매각허가에 대하여 이의 등 불허가할 사유가 없을 경우에는 매각허가결정을 하여야 하고, 동법 제127조, 제128조, 제130조에서 매각허가결정이 확정된 뒤에 밝혀진 경우에는 매수인은 대금을 낼 때까지 매각허가결정의 취소신청 및 매각허가결정에 대한 항고를 할 수 있고 항고심을 거쳐야 하고, 제135조, 제142조에서 매각허가결정이 확정되면 대금의 지급기한을 정하고 납부하도록 하면서 매수인은 매각대금을 다 낸 때에 매각의 목적인 권리를 취득하게 된다고 규정하고 있습니다.

다. 귀문의 경우 민사집행법에 따른 강제경매개시 절차에 따라 매각허가에 따른 이의신청, 항고절차 등을 모두 거쳐 적법하게 매각(경락)허가결정이 확정된 후 경매법원이 지정한 대금지급기일에 경락대금을 완납함으로써 그 경매절차가 유효하게 이루어진 상태에서 취득하였다면 경락대금을 완납한 시점에 당해 부동산을 사실상으로 취득한 것이라 하겠고, 대금완납 이후 경락인이 집행법원에 경매에 의한 매매계약 해제 의사표시를 하여 집행법원이 매각허가를 취소하고 매수인에게 매각대금을 반환하였다면 그 강제경매 자체의 무효로 인한 것이 아닌 이상 경락인에게 이미 성립된 취득세 납세의무에는 영향을 줄 수 없는 것이라고 판단됩니다만, 이 경우 원인무효에 해당하는지 여부는 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인하여 판단할 사항입니다. 【지방세운영과-1405, 2009. 4. 8.】





5. 공사 매입토지에 대한 취득세 등 감면 여부



질의내용

2008. 10. 21. 「가계주거 부담완화 및 건설부문 유동성 지원·구조조정 방안」에 의거 국토해양부장관의 요청에 의하여 한국토지공사가 「한국토지공사법」 제12조 제4항에 따라 기업의 부채상환을 위해 매입한 토지를 「지방세법」 제289조 제1항 규정에 의한 한국토지공사가 국가 또는 지방자치단체의 계획에 따라 제3자에게 공급할 목적으로 일시 취득하는 토지로 보아 취득·등록세를 면제할 수 있는지 여부



회신내용

가. 「지방세법」 제289조 제1항에서 「한국토지공사법」에 의하여 설립된 한국토지공사가 국가 또는 지방자치단체의 계획에 따라 제3자에게 공급할 목적으로 대통령령이 정하는 사업에 사용하기 위하여 일시 취득하는 부동산에 대하여는 취득·등록세를 면제한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제225조 제1호에서는 법 제289조 제1항에서 “대통령령으로 정하는 사업”이라 함은 「한국토지공사법」 제9조 제1항 제1호(국가 또는 지방자치단체가 매입을 지시 또는 의뢰한 것에 한한다)·제2호 내지 제5호 및 제9조의 규정에 의한 사업이라고 규정하고 있으며, 「한국토지공사법」 제1항 제1호에서는 공사는 목적사업을 달성하기 위하여 토지의 취득·개발·비축·관리·공급 및 임대업무를 행한다고 규정하고 있습니다.

나. 한편, 정부(기획재정부, 국토해양부 및 금융위원회)에서 발표한 「가계주거 부담완화 및 건설부문 유동성 지원·구조조정 방안(‘08.10.21.)」의 일환으로 한국토지공사가 매입·비축하는 토지의 경우, 국가가 주택건설사업자의 부채상환을 위한 유동성 지원을 목적으로 정책차원에서 한국토지공사에 요청한 것이므로, 이는 「한국토지공사법」 제9조 제1항 제1호상의 사업을 위해 국가의 의뢰에 의하여 매입한 토지로 보는 것이 타당하다고 할 것입니다.



다. 따라서, 「가계주거 부담완화 및 건설부문 유동성 지원·구조조정 방안 (‘08.10.21.)」의 일환으로 한국토지공사가 취득한 토지는 「지방세법」 제289조 제1항에서 규정하고 있는 한국토지공사가 국가의 계획에 따라 제3자에게 공급할 목적으로 일시 취득하는 부동산에 해당하여 취득·등록세 감면대상에 해당한다고 판단되나, 이에 해당하는지에 대하여는 과세권자가 사실조사 후 최종 결정할 사항이라 할 것입니다. 【지방세운영과-1524, 2009. 4. 17.】

6. 창업중소기업 감면 여부



질의내용

질의1) 군수가 「건축법 시행규칙」 제14조 제4항의 규정에 의거 적법한 절차에 따라 착공연기 확인서를 교부한 것과 착공준비를 위한 토목공사를 한 경우 면제된 취득세 등의 추징을 배제할 수 있는 '정당한 사유'에 해당하는지 여부

질의2) 창업중소기업이 당해 사업에 직접 사용하고 있지 아니한 경우 감면한 재산세를 추징할 수 있는지 여부



회신내용

가. 구 「조세특례제한법」(2004.12.31. 법률 제7322호로 개정되기 이전의 것, 이하 같음) 제119조 제3항 및 같은 법 제120조 제3항에서 창업중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일부터 2년 이내에 취득하는 사업용재산에 대하여는 취득세 및 등록세를 면제하되, 취득일 또는 등기일부터 2년 이내에 당해 재산을 '정당한 사유 없이' 당해 사업에 직접 사용하지 아니하는 경우에는 면제받은 세액을 추징하도록 규정하고 있고, 구 같은 법 제121조에서는 창업중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 소유하는 사업용재산에 대하여는 창업일부터 5년간 재산세 및 종합토지세의 100분의 50에 해당하는 세액을 감면한다고 규정하고 있습니다.



나. 질의1)과 관련하여 추징을 배제할 수 있는 '정당한 사유'란 법령에 의한 금지, 제한 등 그 법인이 마음대로 할 수 없는 외부적인 사유는 물론 사업에 사용하기 위한 정상적인 노력을 다하였으나 시간적인 여유가 없어 유예기간을 넘긴 내부적인 사유도 포함하고, 정당사유의 유무를 판단함에 있어서는 부동산의 취득목적에 비추어 그 목적사업에 직접 사용하는 데 걸리는 준비기간의 장단, 목적사업에 사용할 수 없는 법령상, 사실상의 장애사유 및 장애정도, 당해 법인이 부동산을 목적사업에 사용하기 위한 진지한 노력을 다하였는지 여부, 행정관청의 귀책사유가 가미되었는지 여부 등을 아울러 참작하여 구체적인 사안에 따라 개별적으로 판단하는 것이 타당하다 할 것이고, 토지의 취득자가 그 자체의 자금사정이나 수익상의 문제 등으로 취득한 부동산을 고유업무에 직접 사용하는 것이 지연되거나 포기한 경우(대법원 1996.1.26. 선고, 95누13104 판결, 2001.4.10. 선고 99두9780 판결, 2003.12.12. 선고 2003두9978 판결, 2004.4.28. 선고 2002두11752 판결 등 참조)에는 이에 해당하지 않는다고 할 것이고, 공사착공이라 함은 기준틀 설치, 터파기, 구조물 공사 등 기초공사를 본격적으로 실시하는 시점을 말하는 것이며 공사착공에 필요한 공사준비작업까지 포함하는 것(감심2001-38, 2001.4.10 결정 참조)은 아니라 할 것입니다..

다. 따라서, 자금사정 등 회사의 내부사정으로 인하여 법인 스스로 착공을 연기하고 실질적인 착공이 이루어지지 않은 경우에는 비록 처분청에서 당해 착공연기 신청에 대하여 수리를 하였다고 하더라도 이를 추징을 배제할 수 있는 '정당한 사유'에 해당한다고 보기는 어렵다고 할 것(감심2001-27, 2001.3.20. 결정 참조)이나, 추징을 배제할 수 있는 '정당한 사유'에 해당하는지의 여부는 과세권자가 사실조사 후 최종 결정할 사항이라 할 것입니다.

라. 질의2)와 관련하여 구 「조세특례제한법」 제121조는 재산세나 종합토지세에 대한 감면요건을 규정하고 있을 뿐 별도의 추징규정을 두고 있지 아니한 바, 조세법률주의의 원칙상 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니한다 할 것이므로, 쟁점대상 부동산이 위 법 소정의 감면대상에 해당되지 아니한다 할지라도 법상 추징규정이 없는 이상 이미 감면한 재산세나 종합토지세를 추징할 수는 없다고 해석함이 합리적이라 할 것(대법원 2008.4.24. 선고 2008두839 판결 참조)입니다. 끝. 【지방세운영과-1525, 2009. 4. 17.】



7. 재산세 비과세 대상에 해당되는지 여부



질의내용

공동주택(아파트) 단지내의 공지(현황:도로)가 재산세 비과세 대상에 해당되는지 여부



회신내용

- 가. 「지방세법」 제186조 제4호에서 대통령령이 정하는 도로, 하천, 제방, 구거, 유지, 사적지 및 묘지 등에 대하여는 용도구분 비과세 한다고 규정하고 있으며, 「지방세법시행령」 제137조제1항제1호에서 도로는 「도로법」에 의한 도로 그 밖에 일반인의 자유로운 통행에 공여할 목적으로 개설한 사도(다만 「건축법」 제36조 제1항의 규정에 의한 건축선 또는 인접대지경계선으로부터 일정거리를 띄어 건축함으로써 생긴 대지안의 공지를 제외)를 의미하는 것으로 규정하고 있으며,
- 나. 아파트 단지내의 공지(현황:도로)가 일반인의 자유로운 통행에 공할 목적으로 개설한 사도에 해당되는지 여부는 그 공지의 이용현황, 사도의 조성경위, 대지소유자의 배타적인 사용가능성 등을 객관적, 종합적으로 살펴보아 그 소유대지주위에 공적인 통행로가 없거나, 부족하여 부득이 하게 그 소유공지를 불특정 다수인의 통행로로 제공하게 된 결과 더 이상 당해 공지를 독점적, 배타적으로 사용, 수익 할 가능성이 없는 경우인지(대판 2002두2871, '05.1.28)등을 기준으로 종합적으로 판단하여야 하는 것입니다.
- 다. 귀문의 경우 당해 공지(현황:도로)가 해당 아파트단지내에 위치하여 단지주민들의 이동을 위하여 설치되었고, 단지 주민외의 불특정 다수인이 출입을 하기 위하여 차단기 등이 설치되어 관리사무소의 승인을 받아야 하며, 단지밖에 별도의 통행 도로가 설치되어 있는 경우라면 일반인의 자유로운 통행에 공여 할 목적으로 개설한 사도에 해당되지 않을 것으로 사료되나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실관계를 확인하여 판단할 사항입니다. 【지방세운영과-1533, 2009. 4. 17.】





8. 타 법령에서 규정하고 있는 지방세 감면 규정의 효력



질의내용

「채무자회생 및 파산에 관한 법률」에서 정한 지방세 감면규정에 의하여 지방세를 감면할 수 있는지의 여부



회신내용

- 가. 「조세특례제한법」 제1조에서 이 법은 조세의 감면 또는 중과 등 조세특례와 이의 제한에 관한 사항을 규정하여 과세의 공평을 기하고 조세정책을 효율적으로 수행함으로써 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제3조 제1항에서는 이 법, 국세기본법 및 조약과 다음 각호의 법률에 의하지 아니하고는 조세특례를 정할 수 없다고 규정하고 있습니다.
- 나. 따라서, 「조세특례제한법」에서 규정하고 있지 아니한 법률내에 조세특례에 관한 내용이 규정되어 있다고 하더라도 그 규정은 「조세특례제한법」 제3조 규정에 위배되는 것이므로 그 효력을 인정할 수 없다고 할 것입니다.
- 다. 귀문의 경우, 「채무자회생 및 파산에 관한 법률」 제25조 제4항에서 등록세를 부과하지 아니한다는 내용이 규정되어 있다고 하더라도, 「채무자회생 및 파산에 관한 법률」은 「조세특례제한법」에서 조세특례를 규정할 수 있는 법률로 지정하고 있지 아니하므로, 「채무자회생 및 파산에 관한 법률」내의 지방세 감면 규정을 근거로 지방세를 감면할 수는 없다고 할 것입니다. 【지방세운영과 -1643, 2009. 4. 24.】



9. 미분양주택에 대한 취득세 등 감면



질의내용

대한주택공사가 국토해양부장관의 승인을 받아 전용면적 60㎡를 초과하는 미분양아파트를 매입하여 장기(10년) 임대주택으로 공급하는 경우, 「지방세법」 제289조 제1항의 규정에 의한 국가 등의 계획에 따라 제3자에게 공급할 목적으로 일시 취득하는 부동산으로 보아 취득·등록세를 면제할 수 있는지 여부



회신내용

- 가. 「지방세법」 제269조 제1항 및 같은 법 시행령 제223조 제1항에서 「대한주택공사법」에 의하여 설립된 대한주택공사가 임대할 목적으로 취득하여 소유하는 60㎡이하의 소규모공동주택용 부동산에 대하여는 취득·등록세를 면제하고 재산세의 100분의 50을 경감한다고 규정하고 있고,
- 나. 「지방세법」 제289조 제1항에서는 「대한주택공사법」에 의하여 설립된 대한주택공사가 국가 또는 지방자치단체의 계획에 따라 제3자에게 공급할 목적으로 대통령령이 정하는 사업에 사용하기 위하여 일시 취득하는 부동산에 대하여는 취득·등록세를 면제한다고 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제225조 제2호에서는 법 제289조 제1항에서 “대통령령으로 정하는 사업”이라 함은 「대한주택공사법」 제3조 제1항 제1호·제3호·제4호·제5호 및 제8호(공공기관으로부터 위탁받은 업무는 제외)에 따른 사업을 말한다고 규정하고 있습니다.
- 다. 여기에서 “일시 취득하는 부동산”이라 함은 취득행위가 잠정적·임시적인 것으로서 취득시점 이후의 소유권의 변동을 전제로 하는 것(행심2007-586, 2007.10.29. 참조)이므로, 장기임대를 목적으로 취득하는 부동산의 경우 “일시 취득하는 부동산”에 해당하지 않는다고 할 것입니다.
- 라. 따라서 귀문의 경우 한국주택공사가 국토해양부장관의 승인을 얻어 미분양주택을 매입하는 것은 국가 등의 계획에 따라 취득하는 부동산으로 볼 수 있다고



하더라도, 당해 주택을 장기간(10년) 임대하기 위하여 취득한 경우라면 이는 “일시 취득하는 부동산”에 해당한다고 보기 어렵다고 할 것이므로, 「지방세법」 제289조 제1항 규정에 의한 취득세 등 면제대상에 해당하지 않는다고 판단되나, 이에 해당하는지의 여부는 과세권자가 사실조사 후 최종 결정할 사항이라 할 것입니다. 【지방세운영과-1666, 2009. 4. 27.】

10. 지방세 징수권 시효



질의내용

지방세 체납으로 압류등록된 자동차가 폐차된 경우, 폐차장 입고일('00.9.1)과 공부상 등록말소일('06.6.5) 중 지방세 징수권 소멸시효 기산일



회신내용

- 가. 지방세법 제30조의6제2항에서 압류에 의하여 중단된 지방세 징수권의 시효는 압류해제까지의 기간을 경과한 때부터 새로 진행한다고 규정하고 있으며, 국세징수법 제47호에서 ‘압류의 효력은 그 압류의 등기 또는 등록이 완료된 때에 발생한다’고 정하고 있고, 자동차관리법 제6조는 “자동차 소유권의 득실변경은 등록을 하여야 그 효력이 생긴다”라고 규정하고 있습니다.
- 나. 위 관련법규정을 종합하여 볼 때, 자동차에 대한 압류의 효력은 압류등록에 의하여 발생하고, 압류말소등록(압류해제)에 의하여 그 효력이 소멸하므로,
- 다. 위 질의의 경우, 자동차의 압류등록으로 중단된 지방세 징수권의 시효는 자동차 등록 말소로 압류가 해제되는 때부터 새로이 시작됨이 타당하다 사료됩니다. 【지방세운영과-1681, 2009. 4. 27.】



11. 취득세 환부 시기



질의내용

법원의 판결에서 법률상 원인무효에 해당하여 소유권이전등기의 말소절차를 이행하라는 확정판결을 받고 소유권말소등기를 이행하고 있지 않은 경우, 매수자의 취득 부동산에 대한 원인무효로 기 납부한 취득세 환부판단시점을 판결확정일로 보아야 하는지 또는 소유권등기일로 보아야 하는지 여부



회신내용

- 가. 지방세법 제105조 제1항에서 취득세는 부동산, 차량, 기계장비, 입목, 항공기, 선박, 광업권, 어업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄회원권 또는 종합체육시설이용회원권의 취득에 대하여 당해 취득물건 소재지의 도(골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄회원권 및 종합체육시설이용회원권은 골프장, 승마장, 콘도미니엄 및 종합체육시설 소재지의 도를 말한다)에서 그 취득자에게 부과한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 지방세법 제30조의5 제2항에서는 지방자치단체의 징수금의 과오납으로 인하여 생긴 지방자치단체에 대한 청구권은 그 권리를 행사할 수 있는 때부터 5년간 행사하지 아니한 때에는 시효로 인하여 소멸한다고 규정하고 있습니다.
- 다. 실제적인 법률관계에 있어서 그 소유권을 취득한 것이라고 볼 수 없는 원인무효의 등기명의자는 취득세의 납세의무자가 될 수 없다 할 것(대법원 2006두14384, 2007.1. 25 참조)이므로, 귀 문의 경우 부동산을 취득·등기한 후 법원에서 법률상 원인무효에 해당하여 소유권이전등기의 말소등기 절차를 이행하라는 확정판결을 받은 경우 **원인무효 사유로 그 말소를 명하는 판결이 확정된 시점에 매수인의 해당 부동산 취득은 법률상 무효가 되어 취득으로 볼 수 없는 것이라 하겠으므로** 소유권말소등기가 이행되지 않은 상태라 하더라도 기 납부한 취득세는 **원인무효 확정판결일로부터 5년 이내에** 지방세 환부청구를 할 수





있는 것으로 사료되오나, 이에 해당하는지는 과세권자가 판결문 등을 구체적으로 확인하여 판단할 사항입니다. 【지방세운영과-1710, 2009. 4. 29.】

12. 취득의 시기



질의내용

당초 분양계약에 따라 계약금 및 중도금 일부를 납부한 후, 아파트 사용승인일 이후 기 납부금을 계약금으로, 나머지 잔액은 5년에 걸쳐 3회 분할하여 납부하는 경우 수분양자의 취득시기



사실관계

※ 분양계약내용

○ 동구 을하동 을하2휴먼시아 주공아파트(전용 84.77㎡)를 191,500,000원에 분양

- 당초 계약(07. 11. 30)

07. 11. 30 : 계약금 22,000,000원 납부

08. 06. 16 : 중도금 32,000,000원 납부

입주시 : 잔 금 137,200,000원 입주시 납부하기로 함.

- 아파트 사용승인일 : 09. 2. 11

○ 수정계약(09. 2. 13)

계약금 54,000,000원 기 납부

09. 02. 28 : 입주잔금 중 일부 20,000,000원 납부



09. 03. 01 : 남은 입주잔금 3,500,000원 납부

잔액은 3회 할부계약 : 14,500,000원(10.3.31), 14,500,000원(12.3.31),
85,000,000원(14.3.31)



회신내용

- 가. 지방세법 시행령 제73조 제1항 제1호에서 법 제111조 제5항 각호의 1에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일에 취득한 것으로 본다고 하면서, 동조 제3항에서 제1항·제2항 및 제5항의 규정에 의한 취득일전에 등기 또는 등록을 한 경우에는 그 등기일 또는 등록일에 취득한 것으로 본다고 규정하고 있으며, 동조 제5항에서 연부로 취득하는 것으로서 그 취득가액의 총액이 법 제113조의 적용을 받지 아니하는 것에 있어서는 그 사실상의 연부금지급일을 취득일로 보아 그 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다)을 과세표준으로 하여 부과한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 지방세법 시행령 제73조 제6항 규정에서 정하는 연부로 취득하는 경우의 취득시기는 대금지급기간의 장기간에 따른 조세채권의 조기인식을 위하여 특례를 둔 것으로,
- 다. 귀문의 경우 수분양자가 아파트를 분양취득 하면서 당초 분양계약에 따라 계약금, 중도금을 납부하다가 **아파트 준공이후** 당초 분양계약을 수정하여 **기 납부한 대금은 계약금으로 대체하고 분양대금 지급기간을 2년 이상으로** 하고 매회 대금을 분할하여 지급하는 경우라면 연부취득에 해당하는 것이므로 매회 연부금을 지급하는 때 연부취득에 따른 취득의 시기가 되는 것이라고 사료됩니다.
【지방세운영과-1709, 2009. 4. 29.】



13. 타워크레인 관련 취득세 및 등록세 부과제척기간 산정기준



질의내용

타워크레인 등록의무화를 위한 건설기계관리법 개정에 따라 5년 이상 된 타워크레인을 등록하는 경우 취득세 및 등록세 부과제척기간 산정기준



회신내용

- 가. 현행 지방세법 제104조 제2의 2호에서 취득세 과세대상이 되는 기계장비는 건설공사용·화물하역용 및 광업용으로 사용하는 기계장비로서 「건설기계관리법」에서 규정한 건설기계 및 이와 유사한 기계장비 중 행정자치부령이 정하는 것이라 함은 [별표 5]에 규정된 것으로 규정하고, 그 [별표 5] 「과세대상기계장비의 범위」 제7호에서는 기준기의 범위를 “강재의 지주 및 상하좌우로 이동하거나 선회하는 장치를 가진 모든 것(타워크레인류를 포함)”이라고 규정하고 있습니다.
- 나. 지방세법 제30조의4 제1항에서 지방세는 부과할 수 있는 날부터 다음 각호에 정하는 기간이 만료되는 날까지 부과하지 아니하는 경우에는 이를 부과할 수 없다고 하면서 제1호 에서 납세자가 사기 그 밖의 부정한 행위로 지방세를 포탈하거나 환부 또는 경감받은 경우에는 10년, 제2호에서 납세자가 법정신고기한내에 소득세 또는 법인세의 과세표준신고서를 제출하지 아니하여 해당 주민세 소득세할 또는 법인세할을 부과할 수 없는 경우에는 7년, 제3호에서 제1호 및 제2호에 해당하지 아니하는 경우에는 5년이라고 규정하고 있고, 동법시행령 제14조의2 제1항 제1호에서 법령에서 신고납부하도록 규정된 지방세에 있어서는 당해 지방세에 대한 신고납부기한의 다음날이라고 규정하고 있습니다.
- 다. 귀 질의 관련, 타워크레인을 취득한 후 5년 이상 된 타워크레인을 등록하는 경우 부과제척기간의 적용은 취득세는 그 신고납부기간(과세물건 취득일로부터 30일)만료일의 다음날이 제척기간을 산정하기 위한 기산일이 되고, 등록세는



그 등기·등록일의 다음날이 기산일이 되는 것입니다. 【지방세운영과-1708, 2009. 4. 29.】

14. 등록세 중과 여부



질의내용

공사대금채권을 대신하여 매매형식으로 취득·등기한 부동산 일부에 지점을 설치하고 해당 부동산의 나머지는 임대사업 등에 공여할 경우 등록세 중과세 대상에 포함되는지 여부



사실관계

- 1983.05.30. 본점설립 : 서울 A구
- 1999.10.09. 본점이전 : 서울 B구
- 2007.06.22. 부동산취득: 서울 C구
- * 등기원인 : 매매
- * 매도자(시행사)의 공사대금 미지급으로 인해 우선수익자의 지위에 있는 자로부터 소유권이전 취득
- 2007.11.09. 본점이전 : 서울 C구
- 2008.03.27. 지점설치 (2008.04.15. 지점사업자등록 : 부동산임대업)
- 2008.07.07. 본점전출 : 경기 ○○시(중과제외 지역)
- * 전체 10개 부서중 총무·회계·인사·기술 등 8개 부서가 서울 C구에 잔류하고 있고, 영업 및 업무팀 2개부서만 본점주소지에 있으며, 직원 등이 지점업무를



검입하고 있음

- * 부동산현황 : 지하3층 ~ 지상7층 중 지상2층 중 일부(1,640㎡)는 납세자가 사용하고 나머지는 임대 및 공실



회신내용

- 가. 지방세법제138조 제1항 제3호에서 대도시내에서의 지점 등의 설치에 따른 부동산등기에 해당하는 등기를 하는 때에는 일반세율의 100분의 300으로 한다고 하면서 같은 법 시행령 제102조 제2항에서 법 제138조 제1항 제3호에서 지점 등의 설치에 따른 부동산등기라 함은 당해 지점 등이 그 설치이전에 취득하는 일체의 부동산등기(채권을 보전하거나 행사할 목적으로 하는 부동산등기를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)를 말한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 지방세법 시행령 제102조 제2항에서 규정하고 있는 대도시내에서 지점 등을 설치하기 이전에 취득하는 ‘일체의 부동산등기’에는 지점 등의 설치와 무관하게 취득한 부동산의 등기는 포함되지 않는 것으로 해석하여야 할 것(대법원 94누 11804, 1995.4.28. 판결 참조)이고, 채권을 보전하거나 행사할 목적으로 하는 부동산등기라 함은 채권변제나 상계를 조건으로 부동산을 취득하거나 공사비대가로 부동산을 취득하는 것과 채권에 기하여 부동산을 경매하여 경락받는 것 등 불량채권 등의 회수를 위한 방편으로서 일시적으로 부동산을 취득·등기하는 것(세정13407-677, 2001.06.20.)으로서 동 부동산을 취득등기한 후 당해 법인의 사업용이나 수익사업에 사용하는 경우에는 채권을 보전하기 위하여 일시적으로 취득한 부동산으로 볼 수 없는 것(행심 2006-310, 2006.7.31)이라 할 것입니다.
- 다. 귀문 관련 이 사건 부동산을 취득한 후 그 일부를 본점이 사용하다가 지점을 설치한 후 본점의 일부부서를 잔류시키고 대도시외의 지역으로 본점주소지를 이전한 경우라면 이 사건 부동산의 취득은 지점의 설치에 따른 부동산의 등기에 해당되어 취득한 부동산 중 지점설치와 직접 관련된 부분에 대하여는 등록세 중과세 대상에 해당되는 것이나 본점의 이전이나 지점의 설치 및 그 용도에 직접 사용하는지 여부는 과세권자가 사실조사를 통하여 종합적으로 판단할 사



항입니다. 【지방세운영과-1743, 2009. 4. 30.】

15. 주택분 재산세 납세의무



질의내용

주택의 건물과 그 부속토지 소유자가 다른 경우 부속토지의 소유자에게 주택분으로 재산세가 과세가 타당한지



회신내용

가. 지방세법 제180조에서 주택이란 「주택법」 제2조제1호에 의한 주택으로 규정하고 있고, 주택법 제2조제1호에서 주택이라 함은 세대원의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 이를 단독주택과 공동주택으로 구분한다고 규정하고 있으며, 동법 제183조제1항에서 주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다를 경우에는 당해 주택에 대한 산출세액을 건축물과 그 부속토지의 시가표준액 비율로 안분 계산한 부분에 대하여 건물 및 토지 소유자에게 각각 주택분으로 재산세를 부과하도록 규정하고 있습니다.

나. 따라서, 귀하의 경우처럼 주택의 건물과 부속토지의 소유자가 각기 다르더라도, 세대원의 독립된 주거생활이 가능한 주택인 경우에는 재산세 현황과세 원칙과 현행 지방세법의 관련 규정에 따라 주택분으로 재산세가 과세됨을 널리 양해하여 주시기 바랍니다. 【지방세운영과-1767, 2009. 5. 4.】



16. 압류부동산 수의계약 관련



질의내용

지방세 체납으로 압류한 재산중 공매 실익이 없어 부동산을 수의계약으로 매각하고자 할 때 2인이상의 견적서가 필요한지와 수의계약의 당사자(매수자)를 지방자치단체장으로 할 수 있는지 여부



회신내용

- 가. 국세징수법 제62조제1항에서 “수의계약에 의하지 아니하면 매각대금이 체납처분비에 충당하고 잔여가 생길 여지가 없는 때, 공매함이 공익상 적절하지 아니한 때에는 수의계약에 의하여 매각할 수 있다.” 라고 규정하고 있고,
- 나. 같은법 시행령 제69조제1항에서 “압류재산을 수의계약으로 매각하고자 할 때에는 추산가격조서를 작성하고 2인이상으로부터 견적서를 받아야 한다.” 라고 규정하고 있습니다.
- 다. 또한, 같은법 제66조에서 “체납자 또는 세무공무원은 직접·간접을 불문하고 압류재산을 매수하지 못한다.” 라고 규정하고 있으며,
- 라. 지방세법 제1조제1항제3호에서 “세무공무원은 지방자치단체의 장과 그 위임을 받은 공무원을 말한다.”라고 규정하고 있습니다.
- 마. 따라서, 지방세 체납으로 압류한 재산 중 공매의 실익이 없어 수의계약을 하여 압류한 재산을 매각하고자 할 때에는 수의계약 물건의 추산가격의 적정성 및 공정성을 담보하고자 2인이상으로부터 견적서(감정평가서)를 받아야 하며, 또한, 압류재산매각의 공정을 기하기 위하여 관계인(체납자, 지방자치단체장)의 매수를 금지하고 있으므로 지방자치단체장은 압류재산을 매수할 수 없는 것으로 판단됩니다. 【지방세운영과-1766, 2009. 5. 4.】



17. 우체국 택배차량에 대한 자동차세 비과세 여부



질의내용

우체국 택배차량을 정부가 우편에 전용할 목적으로 특수한 구조로 제작한 자동차로 보아 자동차세를 비과세할 수 있는지 여부



회신내용

- 가. 지방세법시행령 제146조의2제2항제1호에서 “정부가 우편·전파관리에 전용할 목적으로 특수한 구조로 제작한 것으로서 그 용도의 표식을 한 자동차”에 대하여 자동차세를 비과세 하도록 규정하고 있고,
- 나. 우편법 제14조 및 제15조에서 “우편역무는 기본우편역무(통상우편물, 소포우편물)와 부가우편역무로 구분되고, 부가우편역무는 기본우편역무에 부가하거나 부수하여 제공되는 우편역무를 의미한다.”라고 규정하고 있으며,
- 다. 우편법시행규칙 제25조제1항제13호에서 “발송인의 요청 또는 발송인과 발송인 소재지역을 관할하는 우체국장과 사전계약에 따라 발송인을 방문하여 우편물을 접수는 제도인 우편물방문접수(택배) 제도를 부가우편역무”라고 규정하고 있습니다.
- 라. 따라서, 우편법상 우편역무는 지식경제부장관이 제공하는 기본우편역무(통상우편물, 소포우편물) 및 부가우편역무를 말하며, 발송인의 요청에 따라 우편물을 방문 접수하는 ‘우체국 택배’도 부가우편역무에 해당하는 ‘우편’이므로, 우체국에서 직영하는 택배 차량은 우편역무를 수행하는 차량에 해당하여 자동차세를 비과세하여야 하나, 다만, 우체국 택배업무를 민간에 위탁하여 택배업무를 수행하는 민간 우체국 택배차량은 비과세 대상에서 제외하는 것이 타당하다고 사료됩니다. 【지방세운영과-1765, 2009. 5. 4.】

