



질의회신

박 영 모
지방세 운영과

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. 산업단지내 토지 공유지분 취득시 취득세 등 감면 여부

Q 질의내용

산업단지내 나대지 중 토지분할(산업입지 및 개발에 관한 법률상 건축물 준공시 까지 분할 제한) 예정인 일부 특정구획된 나대지(지상건축물 없음)만을 취득하였으나, 해당 필지 중 타인 소유의 일부 특정구획된 나대지에 타인 소유의 기존 건축물이 있어 건축법상 신축이 아닌 증축에 해당되는 경우라고 하더라도 사실상 지상건축물이 없는 나대지를 취득하여 공장을 신축하기 위한 것으로 보아 감면될 수 있는지 여부

A 회신내용

가. 지방세법 제276조제1항에서 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의하여 지정된 산업단지에서 산업용 건축물 등을 신·증축하고자 하는자가 취득하는 부동산에 대하여 취·등록세를 면제한다.



질의회신

다만, 그 취득일부터 3년내에 정당한 사유없이 산업용 건축물 등의 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 그 사용일부터 2년이상 산업용 건축물 등의 용도에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우 추정한다고 규정하고 있습니다.

나. 건축법시행령 제2조제1항에서 건축물이 없는 대지에 새로이 건축물을 축조하는 것이 신축이고, 기존 건축물이 있는 대지 안에서 건축물의 건축면적 등을 증가 시키는 것이 증축이라고 규정하고 있습니다.

다. 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제39조의2제2항제1호에서 입주기업체가 공장설립 등의 완료신고 또는 사업개시의 신고 후에 소유하고 있는 산업용지(건축물이 있는 것을 말한다)를 분할하거나 그 공유지분을 처분하려는 때에는 분할된 면적이 지식경제부령으로 정하는 면적 이상이어야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행규칙 제39조의3제2항에서 법 제39조의2제2항제1호의 “지식경제부령이 정하는 면적”이란 「건축법시행령」 제80제3항에 따른 면적 이상으로서 법 제33에 따른 산업단지 관리 기본계획에서 정하는 면적을 말한다고 규정하고 있으며, 인천 지방산업단지 관리기본계획 변경승인 및 고시(인천광역시 기업지원과-5339, '07.4.20)에서 같은 법 시행규칙 제39조의3제2항 규정에서 “관리기본계획에서 정하는 면적”이라 함은 법 제15조 각 항의 규정에 의한 공장설립완료 또는 사업개시신고 후의 산업용지(건축물이 있는 것을 말한다)의 최소분할 기준면적은 660㎡ 이상으로 하며, 건축물이 있는 산업용지를 분할하고자 하는 입주기업체는 사전에 관리기관에 산업용지 분할 도면 제출 및 동의를 득한 후 산업용지를 분할하여야 한다고 규정하고 있습니다.

라. 귀 질의의 경우 기존 건축물이 있는 산업용지를 공유지분 형태로 취득하는 경우에는 산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률 등에 의하여 산업용지 취득 후 건축물 신축되기 전까지 산업용지를 분할 할 수 없어 건축관련 법령상에 의하여 증축에 해당된다고 하더라도 취득 당시 해당 산업용지를 공장용 건축물 등을 신축하기 위하여 구분지정하여 취득하고, 그 해당 산업용지가 담장, 블록 등으로 사실상 특정구획되어 있으며, 사업종료시 그 구분지정되어 특정구획된 상태대로 분할 예정이라면 비록 건축법상 증축하기 위한 토지에 해당된다고 하더라도 동일한 실질에 대하여는 동일하게 적용하여야 한다는 실질과세의 원칙상 해당 토지에 공장용 건축물 등을 신축하기 위하여 취득하는 토지로 보아 감면대상으로 보는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

마. 아울러 비록 기존 건축물이 있다고 하더라도 기존 건축물을 증축하기 위하여 취득하는 토지에 대하여는 감면대상이므로 기존 건물부분을 제외한 증축하기 위하여 취득하는 부분에 대하여는 감면대상으로 판단되나(감심2003-54, '03.5.27참조), 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실 관계 등을 사실조사하여 판단할 사항입니다. 【지방세운영과-893, 2010. 3. 4.】

2. 공사 소유토지의 과세대상 구분

Q 질의내용

공사가 타인에게 장기간(20년 임대후 매각 전환) 임대한 토지를 「지방세법 시행령」 제132조 제5항 제1호 규정에 따른 토지분 재산세 분리과세 대상인 타인에게 공급할 목적으로 소유하고 있는 토지로 볼 수 있는지 여부

|| 사실관계 ||

- 00경제자유구역 지정 (' 03.8.11)
 - 개발계획 심의의결(사업시행인가, ' 05.8.12)
 - 해당부동산 취득 (' 04.5.3)
 - 00공사와 임차인과 임대차 계약 체결 (' 07.6.29 및 ' 08.2.20)
- ※ 당해 토지는 골프장, 체육시설, 관광휴게시설용 토지로 사용하기 위해 20년간 임대차계약을 체결하고, 과세기준일 현재 임차인이 대지조성공사를 진행 중

A 회신내용

가. 「지방세법」 제182조 제1항 제3호 마목 및 「(舊)지방세법 시행령」 (' 09.9.21. 대통령령 제21744호로 개정되기 이전의 것, 이하 같음) 제132조 제5항 제1호에서 「(舊)한국토지공사법」 (' 09.5.22. 법률 제9706호에 따라 한국토지주택공사법으로 개정되기 이전 것, 이하 같음)에 의하여 설립된 한국토지공사가 동법의 규정에 의하여 “타인에게 공급할 목적으로 소유하고 있는 토지”에 대해서는 토지분 재산세를 분리과세대상으로 적용토록 규정하고 있으며, 같은 항 제18호에서는 분리



질의회신

과세대상 토지를 규정함에 있어 한국산업단지공단인 “타인에게 공급할 목적으로 소유하고 있는 토지” 라고 규정하고 이에 추가하여 “임대한 토지를 포함한다” 고 임대용 토지도 분리과세 대상임을 구체적으로 명시하고 있습니다.

나. 한편, 「(舊)한국토지공사법」 제9조 제1항에서는 공사의 업무를 “토지의 취득·개발·비축·관리·공급 및 임대” 라고 규정하여 공사의 업무에 대하여 “공급” 과 “임대” 를 구분하고 있습니다.

다. 위 규정들을 종합해 볼 때 「(舊)지방세법 시행령」 제132조 제5항 제1호의 “공급”은 매각, 분양 등 소유권을 이전하는 경우만을 의미하는 것으로 보아야 하므로 “임대” 는 “공급” 의 범위에 포함되지 않는다고 보는 것이 합리적이라 할 것입니다.

라. 또한, 재산세는 과세기준일(매년 6.1) 현재의 과세대상 물건의 사실상 현황에 의하여 부과하여야 하는 것(지방세법 제190조 및 시행령 제143조)인바, 토지분 재산세 과세대상의 구분에 있어서도 과세기준일 현재의 토지현황에 의하여 판단하는 것이 타당할 것입니다.

마. 따라서 귀문의 경우, 비록 장래에 공급(분양, 매각 등)용으로 전환될 예정이라고 하더라도 재산세 과세기준일 현재 “임대” 용으로 사용하고 있는 토지의 경우에는 타인에게 공급목적이 아닌 임대 목적으로 소유하고 있는 토지로 보아야 할 것(행심2002-189, '02.4.29. 결정 참조)이므로, 「(舊)지방세법 시행령」 제132조 제5항 제1호에 정한 토지분 재산세 분리과세대상 토지에 해당한다고 보기 어렵다고 판단되나, 이에 해당하는지 여부에 대하여는 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인 후 최종 결정할 사항이라 할 것입니다. 【지방세운영과-919, 2010. 3. 8.】

3. 자동차세 과세대상 여부

Q 질의내용

00시장 명의의 비영업용 차량을 장애인의 교통편의를 위하여 「여객자동차운수사업법」 제81조에 의거 00시장이 자가용자동차 유상운송허가를 하였는바, 동 차량에 대하여 영업용으로 자동차세

를 과세할 수 있는지 여부

|| 사실관계 ||

- 00지체장애인협회 00지회와 자가용자동차 유상운송 위수탁계약(08.8.1.)
 - 관련근거 : 여객자동차운수사업법제81조 및 동법시행규칙 제104조
 - 신청인 : 00지체장애인협회 00지회
 - 허가목적 : 장애인콜택시운영(장애인의 교통편의)
 - 운송자동차 : 스타렉스장애우차 2대
 - 운송(허가)기간 : 3년
 - 기타사항 : 운임요금은 일반택시요금의 50%

A 회신내용

가. 「여객자동차운수사업법」 제4조에서 여객자동차운수사업을 영위하기 위하여서는 국토해양부장관에게 면허를 받거나 등록을 하도록 규정하고 있으며, 「여객자동차운수사업법」 제81조에서는 자가용자동차를 유상으로 운송용에 제공하거나 임대를 원칙적으로 금지하면서 천재지변, 긴급 수송, 교육 목적을 위한 운행 등 일부 특별한 경우에 한하여 자가용자동차(사업용자동차가 아닌 자동차)를 유상으로 운송용으로 제공하거나 임대할 수 있도록 하고 있습니다.

나. 또한, 「여객자동차운수사업법 시행규칙」 제103조제5호의 규정에서는 국가 또는 지방자치단체 소유의 자동차로서 장애인 등의 교통편의를 위하여 자가용자동차를 유상으로 운송용으로 제공하거나 임대 할 수 있도록 규정하고 있습니다.

다. 지방세법시행령 제146조의3제1항에서 “영업용”이라 함은 「여객자동차운수사업법」에 의하여 면허(등록을 포함한다)를 받은 차량으로 일반의 수요에 공하는 것으로 규정하고 있으므로 지자체에서 자치단체장으로부터 자가용자동차의 유상운송 허가를 받아 장애인 교통편의를 위해 규정요금의 50%수준 가격으로 실제 영업용으로 운행하더라도 이는 비영업용자동차의 예외적인 운송 사항이므로, 사업용자동차가 아닌 비영업용자동차에 해당하는 자동차세 납세의무가 있다 할 것입니다.

【지방세운영과-943, 2010. 3. 9.】



4. 유흥주점 종과대상 여부

Q 질의내용

지방세법 제112조제2항제4호의 규정에 의한 유흥주점영업장을 취득하였으나, 그 취득일로부터 30일 이내 시설규모를 축소하여 지방세법 제112조제2항제4호의 규정에 의한 유흥주점영업장에는 해당되지 않으나 해당 장소에서 「식품위생법」 제37조에 의한 유흥주점영업장으로 사용하는 경우 취득세 종과대상 여부

A 회신내용

가. 지방세법 제112조제2항제4호에서 유흥주점영업장 용도에 사용되는 건축물 중 대통령령이 정하는 건축물과 그 부속토지에 대하여는 취득세를 5배 중과한다. 다만, 그 취득한 날부터 30일 이내에 고급오락장이 아닌 용도로 사용하거나 고급오락장이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사를 착공하는 경우에는 제외한다고 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제84조의3제4항에서 법 제112조제2항제4호의 규정에서 대통령령이 정하는 건축물과 그 부속토지라 함은 「식품위생법」 제22조에 따른 유흥주점업 영업장소(공용면적 포함한 영업장 면적이 100제곱미터초과)로서 유흥접객원(상시고용하지 않는자 포함)을 두고 반영구적으로 구획된 객실면적이 100분의 50이상이거나, 객실의 수가 5개 이상인 영업장소라고 규정하고 있습니다.

나. 귀 문의 경우 종과대상 유흥주점영업장(이하 “고급오락장”이라 한다)을 취득한 후 30일 이내에 별도의 반영구적으로 구획된 객실의 면적을 영업장 전용면적의 50%미만으로 축소한 경우라면 해당 과세물건 취득후 지속적으로 「식품위생법」 제37조에 의한 유흥주점영업장으로 사용하였다고 하더라도 취득후 30일 이내 지방세법시행령 제84조의3제4항에 의한 고급오락장이 아닌 용도로 사용하기 위하여 구조변경공사 착공을 하였고, 취득후 30일 이내 별도의 반영구적으로 구획된 객실의 면적이 영업장 전용면적의 50%미만으로 축소하여 고급오락장 요건중 하나인 객실의 면적이 영업장 전용면적의 50%이상에 해당되지 아니하므로,

- 고급오락장의 충족요건이 i)허가 대상인 유흥주점업 영업장소(공용면적 100제곱미터 이상)
- ii)유흥접객원(상시고용하지 않는자 포함)을 둔 iii)반영구적으로 구획된 객실면적이 영업장 전

용면적의 50% 이상을 모두 갖추어야 하므로 이중 하나라도 요건을 결하게 되면 고급오락장으로 종과세 할 수 없음으로 고급오락장이 아닌 용도라 함은 고급오락장 충족요건 중 일부 요건을 결하게 되는 것을 포함한다고 사료됩니다.

다. 따라서 해당 과세물건은 취득한 날부터 30일 이내에 고급오락장이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사를 착공하였고, 고급오락장이 아닌 용도로 사용하고 있으므로 취득세 종과대상인 고급오락장에 해당되지 않는다고 사료되나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실관계 등을 사실조사하여 판단할 사항입니다. 【지방세운영과-942, 2010. 3. 9.】

5. 호텔회원권 취득세 부과 여부

Q 질의내용

관광진흥법상 호텔업을 영위하는 甲법인이 호텔회원권 분양시 시설물(종합체육시설) 이용에 대한 권리를 부여하는 조건으로 회원을 모집하고 있는 바,

- 『호텔 회원권』 취득자의 경우 숙박시설 이외 호텔부대시설을 이용할 수 있는 별도의 종합체육시설이용권이 취득세 과세대상에 해당하는지 여부

|| 사실관계 ||

- 호텔업을 영위하는 甲법인 A호텔의 회원을 모집하고 있고, 호텔의 회원으로서 이용할 수 있는 시설물은 다음과 같음
 - 호텔객실
 - 호텔부대시설 : 휘트니스, 골프연습장, 야외수영장, 테니스장, 사우나 등
- ⇒ 호텔부대시설은 체육시설의 설치...법률에 의한 회원제 “종합체육시설업” 으로 등록

A 회신내용

가. 지방세법 제104조 제7의 3호에서 취득세 과세대상인 콘도미니엄회원권은 「관광진흥법」의 규정



질의회신

에 의한 콘도미니엄회원권과 이와 유사한 휴양시설로서 대통령령이 정하는 시설을 이용할 수 있는 권리이고, 동법시행령 제75조의3에서 콘도미니엄과 유사한 휴양시설의 범위를 「관광진흥법 시행령」 제23조 제1항에 따라 휴양·피서·위락·관광 등의 용도로 사용되는 것으로서 회원제로 운영하는 시설이라고 규정하고 있으며, 동법 제104조의7의4에서 체육시설의 설치·이용에 관한 법률에 의한 회원제 종합체육시설업에 있어서 그 시설을 이용할 수 있는 회원의 권리임을 규정하고 있습니다.

나. 귀문 회원권의 경우, 「관광진흥법」에 따른 호텔업과 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 종합체육시설업으로 운영되는 시설물을 이용할 수 있는 회원권을 취득하는 것이므로, 甲법인이 분양하는 호텔회원권에 호텔부대시설을 이용할 수 있는 회원제 종합체육시설이용권이 포함되어 있다면 호텔회원권과 함께 취득세를 과세하는 것이 타당하다고 판단되오나, 이에 해당하는지는 과세권자가 실질 계약내용, 증빙자료 등을 확인하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-941, 2010. 3. 9.】

6. 체납자 명예퇴직금 압류기법

Q 질의내용

체납자의 명예퇴직금 압류기법

A 회신내용

가. 채권 압류 근거규정

○ 국세징수법 제41조제1항 및 제2항에서 채권의 압류절차를 규정

※ 국세징수법 기본통칙 제40-0-1호에서 채권범위에 대하여 다음과 같이 정의하고 있음

- 금전 또는 매각할 수 있는 재산의 급부를 목적으로 하는 것을 말하며, 장래 발생하는 채권이라도 압류당시에 그 원인이 확정되어 있고, 그 발생이 확실하다고 인정하는 것(예를 들어 장래 발생하는 급료채권등) 및 당사자간에 양도금지의 특약이 있는 것도 압류할 수 있음

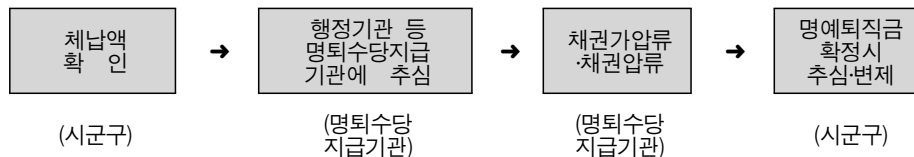
○ 최근 대법원 판결 (2009다76799, 2010.2.25)

- ○○시에 근무하는 공무원이 14~15년 정도 근무한 때에 채권가압류결정과 추심명령을 받았고 그 후 20년 5개월 근무한 뒤 명예퇴직한 경우라면 명예퇴직의 기초법률관계가 존재하고, 그 발생근거와 제3채무자를 특정할 수 있어 그 권리의 특징이 가능하며 가까운 장래에 발생할 것이 상당 정도 기대되는 경우라고 볼 수 있으므로 압류가 가능함

나. 명예퇴직수당에 대한 압류기법

○ (절차) 미확정 채권이라도 가까운 장래에 예상되는 명예퇴직수당이 상당정도 기대되는 경우에는 압류를 할 수 있으므로

- 지방세 체납액이 있는 경우에는 다음과 같은 절차에 따라 명예퇴직수당을 압류조치



○ (자치단체) 체납자 명단확보 및 명예퇴직 수당 지급기관등에 추심명령, 채권가등기, 채권압류 조치 추진,

- 연금수급자의 경우 연금수급기관에 퇴직급여 압류방안 동시 추진

○ (명예퇴직수당 지급 근거규정 및 추심압류기관) : 체납자가 명예퇴직수당 등을 받을 근거규정 확인 후 그 규정에 따라 명예퇴직수당을 지급하는 기관(행정기관 등)에 대하여 채권추심 및 압류조치

- 국가공무원(지방공무원) 명예퇴직수당등 지급규정
- 법관및법원공무원(헌법재판소공무원)명예퇴직수당등지급규칙
- 민간은행 등은 단체협약에 따른 명예퇴직금 지급여부 확인

○ (압류 한도) 급료 · 연금 · 임금 · 봉급 · 상여금 · 세비 · 퇴직연금 그밖에 이와 비슷한 성질을 가진 급여채권에 대하여는 그 총액의 2분의 1에 해당하는 금액은 압류하지 못하며,

- 그 금액이 국민기초생활보장법에 따른 최저생계비를 고려하여 120만원에 미치지 못하는 경우 120만원, 표준적인 가구의 생계비를 고려하여 120만원을 초과하는 경우에는 월 300만원과 법 제33조제1항 본문에 따른 압류금지금액(월액으로 계산한 금액)에서 300만원을 뺀 금액의 2분의 1을 합산한 금액은 압류 금지(국세징수법 제33조제1항)

【지방세운영과-966, 2010. 3. 9.】



7. 감면대상 농업을 주업으로 하는 자의 의미

Q 질의내용

농지를 소유하면서 2년 이상 영농에 종사해온 부모와 2년 이상 동거하면서 함께 영농에 종사하여온 아들이 농지를 소유(임차 포함)하지 않은 상태에서 부모로부터 농지를 증여받아 취득할 경우 지방세법시행령 제219조제1항에서 규정하고 있는 “농업을 주업으로 하는 자로서 2년 이상 영농에 종사한 자”에 해당하는지 여부

A 회신내용

가. 지방세법 제261조제1항에서 대통령령이 정하는 바에 의하여 “농업을 주업으로 하는 자로서 2년 이상 영농에 종사한자”(이하 이 조에서 “자경농민”이라 한다)가 대통령령이 정하는 기준에 따라 직접 경작할 목적으로 취득하는 농지에 대하여 취득세 및 등록세의 50% 경감한다고 규정하고 있고, 같은 법시행령 제219조제1항에서 법 제261조제1항에서 “대통령령이 정하는 바에 의하여 농업을 주업으로 하는 자로서 2년 이상 영농에 종사한 자”라 함은 농지(전·답·과수원·목장용지를 말한다. 이하 이 조에서 같다)소재지 구·시·군 및 그와 연접한 구·시·군 또는 농지의 소재지로부터 20킬로미터 이내의 지역에 거주하는 자로서 농지소유자 또는 농지를 임차하여 경작한 자와 그 동거가족(배우자 또는 직계비속에 한한다)중의 1인 이상이 직접 2년 이상 농업에 종사하는 경우를 말한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀 문의 경우 “농업을 주업으로 하는 자로서 2년 이상 영농에 종사한 자”라 함은 농지 소재지 구·시·군 및 그와 연접한 구·시·군 또는 농지의 소재지로부터 20킬로미터 이내의 지역에 거주하는 자로서 농지소유(임차 포함)자 또는 농지를 소유(임차)하여 경작한자의 동거가족(배우자 또는 직계비속에 한한다)중의 1인 이상이 직접 2년 이상 농업에 종사하는 경우에는 “농업을 주업으로 하는 자로서 2년 이상 영농에 종사한자”에 해당되므로 농지를 증여로 취득하는 직계비속이 증여 당시에 농지소유(임차 포함)자가 아닌 경우라고 하더라도 취득 농지소재지 구·시·군 및 그와 연접한 구·시·군 또는 농지의 소재지로부터 20킬로미터 이내의 지역에 거주하는 자로서 농지소유자인 부모와 동거하며 직계비속으로서 2년 이상 영농에 종사하는 경우라면 증여 당시 농지

가 없더라도 해당 직계비속자는 “농업을 주업으로 하는 자로서 2년 이상 영농에 종사한 자”에 해당된다고 사료되나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실관계 등을 사실 조사하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-967, 2010. 3. 10.】

8. 영농조합법인의 감면 여부

Q 질의내용

영농조합법인이 농림수산식품부의 보조사업인 “녹색농촌체험마을” 사업 보조사업자로 선정되어, 농촌 관광객의 체험을 위한 마을공동체험시설(약초체험관·1종 근린생활시설)을 신축하는 경우 영농조합법인이 영농·영어·유통·가공에 직접 사용하기 위해 취득한 부동산으로 보아 감면이 가능한 지 여부

A 회신내용

가. 지방세법 제266조제7항에서 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제16조에 따른 영농조합법인이 영농·유통·가공에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 다음 각호의 1에서 정하는 바에 의하여 지방세를 감면한다고 규정하면서 다음 각호 중 제1호에서는 영농조합법인이 영농에 사용하기 위하여 법인설립 등기일부터 2년이내에 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다, 제2호에서는 영농조합법인이 영농·유통·가공에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세의 100분의 50을 경감한다, 제3호에서는 영농조합법인의 설립등기에 대하여는 등록세를 면제한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀 문과 관련한 영농조합법인에 대한 감면은 영농조합법인이 영농·유통·가공에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대한 감면으로 비록 시·도지사가 도시민 유치를 통한 농가의 소득향상 등을 위해 필요한 농촌체험기반 등을 갖추는 “녹색체험마을 조성사업”자로 선정하고 국가가 보조금 등을 지원하고 있다고 하더라도, 해당 영농조합법인이 관광객들에게 약초찜질방, 숙박시설 등의 용도로 이용료를 받고 운영중인 약초체험관으로 사용되는 부동산은 영농·유통·가공에



질의회신

직접 사용한다고 보기 어렵다 할 것입니다.

다. 아울러 과세요건이나 비과세요건 또는 조세감면 요건을 막론하고 조세법률의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석 될 것이고 합리적 이유없이 확장해석하거나 유추해석 할 수 없는 바(대판2008두15350, '09.12.24 등 참조) 비록 시·도지사가 선정하고 국가가 지원하는 “녹색체험마을 조성사업”이라고 하더라도 별도 세제지원 규정이 없는 한 감면 할 수 없다고 사료되나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실관계 등을 사실조사하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1002, 2010. 3. 11.】

9. 지역주택조합 일반분양용 토지 취득세 과세여부

Q 질의내용

지역주택조합이 조합원으로부터 금전신탁을 받아 주택조합 명의로 토지를 취득·등기 한 후 아파트 신축을 완료한 경우, 아파트 준공 시점에 주택조합은 일반분양분(비조합원분) 토지에 대하여 취득세 납세의무가 있는지 여부

|| 사실관계 ||

- 2006.12.27. 지역주택조합 최초 설립인가
- 2007.05.29. 00시 00구 00동 000-0 등 토지 취득(현금출자)
 - 조합명의로 취득세 납부 및 등기, 신탁재산 처분에 의한 신탁, 신탁원부 제000호 등기부 기재
- 2007.06.20. 지역주택조합 사업승인(00구청)
- 2009.12.06. 건물 사용승인

A 회신내용

가. 지방세법 제105조 제10항에서 「주택법」 제32조에 따른 주택조합과 「도시 및 주거환경정비법」 제16조제2항에 따른 주택재건축조합(이하 이 절에서 “주택조합등”이라 한다)이 당해 조합원용으

로 취득하는 조합주택용 부동산(공동주택과 부대·복리시설 및 그 부속토지를 말한다)은 그 조합원이 취득한 것으로 보고, 다만, 조합원에게 귀속되지 아니하는 부동산(이하 이 절에서 “비조합원용 부동산”이라 한다)은 제외한다고 규정하고 있고, 동법 제110조에서 신탁재산의 취득 중 주택조합등과 조합원 간의 부동산 취득 및 주택조합 등의 비조합원용 부동산 취득은 비과세 제외한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문의 경우, 지역주택조합이 조합원으로부터 금전신탁받아 토지를 취득한 경우, 조합아파트 사용승인 시점에는 비조합원용 토지에 대한 취득세 납세의무가 별도로 성립되지 않는다고 판단됩니다. 【지방세운영과-1001, 2010. 3. 11.】

10. 징수금을 포탈하고자 하는 행위에 해당여부

Q 질의내용

지방세법 제26조제1항제6호에서 “납세의무자가 지방자치단체의 징수금을 포탈하고자 하는 행위가 있다고 인정할 때”를 납기전 징수사유로 규정하면서, 지방세법해석운용매뉴얼 제26-5호에 “지방자치단체의 징수금을 포탈하고자 하는 행위”라 함은 (중략) “지방세 등의 체납처분의 집행을 면하거나 면하고자 하는 행위”를 말한다고 규정하고 있는 바, 동 규정에서 “체납처분의 집행을 면하거나 면하고자 하는 행위”를 “취득한 부동산에 대한 취득세를 납부하지 않은 상태에서 신탁등기 또는 가등기를 하는 경우”로 볼 수 있는지 여부

A 회신내용

신탁법 제1조에서 신탁이라 함은 “신탁설정자(위탁자)와 신탁을 인수하는자(수탁자)와 특별한 신임관계에 기하여 위탁자가 특정의 재산권을 수탁자에게 형식적으로 이전하거나 기타처분을 하고 수탁자로 하여금 수익자의 이익을 위하여 또는 특정목적을 위하여 그 재산권을 관리처분하게 하는 법률관계”를 말한다고 규정하고 있는 점을 고려하여 볼 때, “신탁등기”를 하였다거나 “가등기”를 한 사실만으로 일률적으로 “체납처분의 집행을 면하거나 면하고자 하는 행위”로 단정할 수 없는 것이므로, “체납



처분의 집행을 면하거나 면하고자 하는 행위”를 “취득한 부동산에 대한 취득세를 납부하지 않은 상태에서 신탁등기 또는 가등기를 하는 경우”와 동일시할 수 없는 것이라고 사료됩니다.

【지방세운영과-1003, 2010. 3. 12.】

11. 공매매각결정취소시 입찰보증금 지급대상 여부

Q 질의내용

지방세 체납으로 압류된 부동산을 공매에 붙여 매각결정되었으나 기한내 매각대금을 납부하지 아니하여 매각결정이 취소된 후 체납자가 체납된 징수금을 자진납부하여 공매가 중지된 경우 입찰보증금을 누구한테 지급하여야 하는지 여부

- (1안) 입찰보증금 잔액을 체납자한테 지급
- (2안) 입찰보증금 전액을 입찰자한테 지급
- (3안) 입찰보증금은 체납처분비와 체납세에 충당후 잔액을 입찰자에게 지급하여야 하는지

A 회신내용

가. 계약보증금 제도는 일정한 경우 보증금을 반환하지 아니한다는 조건에 따라 매수인의 대금납부를 강제하는 데에 있는 것(2007헌가8, 2009.4.30)인 바,

- 구 국세징수법 제78조제1항제2호에서 매수인에게 매수대금을 지정기한까지 납부하도록 최고 하여도 납부하지 아니하는 경우에는 동조제2항의 규정에 의하여 계약보증금은 국고에 귀속하도록 규정하고 있었으나, 2009.4.30 헌법재판소에서 매수인의 대금납부의무 불이행으로 반환되지 아니하는 계약보증금을 개선입법의 시행시까지 헌법불합치결정(2007헌가8)을 함에 따라,
- 2010.1.1 국세징수법 제78조제2항 개정(법률 제9913호)으로 매수대금을 납부하지 아니하여 압류재산의 매각결정을 취소하는 경우에 계약보증금은 체납처분비, 압류와 관계되는 국세·가산금 순으로 충당하고 잔액은 체납자에게 지급하도록 규정하고 있으므로, 매수대금을 납부하지 아니하여 계약이 매각결정이 취소된 경우에는 계약보증금(입찰보증금)은 「체납처분비, 압류와 관계되는 지방세·가산금 등으로 충당하고 잔액을 체납자에게 지급」함이 타당하다고 사료되고,

나. 또한 국세징수법 제65조에서 공매보증금(입찰보증금 또는 계약보증금)에 대하여 규정하면서 낙찰자 또는 경락자가 매수계약을 체결하지 아니한 때에는 입찰보증금은 체납처분비, 압류에 관계되는 국세·가산금으로 충당하고 잔액을 체납자에게 지급하도록 규정하고 있습니다.

【지방세운영과-1005, 2010. 3. 12.】

12. 등록세 중과세에 따른 농특세 과세대상 여부

Q 질의내용

「조세특례제한법」 제119조 제7항에서 “투자회사 등이 2012년 12월 31일까지 설립등기하는 경우 그 등기에 대하여는 지방세법 제138조 제1항의 세율을 적용하지 아니한다.”라고 규정하고 있는 바, 투자회사 등이 대도시 내에서 설립등기하면서 등록세 중과세율을 적용하지 아니한 경우, 중과세율과 일반세율과의 차액에 대한 농어촌특세의 과세여부

A 회신내용

가. 「조세특례제한법」 제119조 제7항에서 투자회사, … 「문화산업진흥 기본법」에 따른 문화산업전문회사가 2012년 12월 31일까지 설립등기(설립 후 5년 이내에 자본 또는 출자액을 증가하는 경우를 포함한다)하는 경우 그 등기에 대해서는 「지방세법」 제138조 제1항의 세율을 적용하지 아니한다고 규정하고 있고, 「지방세법」 제138조 제1항에서 다음 각호의 1에 해당하는 등기를 하는 때에는 그 세율을 제131조 및 제137조에 규정한 당해 세율의 100분의 300으로 한다(단서생략)고 규정하는 한편, 「농어촌특별세법」 제5조 제1항 제1호에서 농어촌특별세는 지방세법에 의하여 감면받은 등록세 감면세액에 대한 100분의 20의 금액을 그 세액으로 한다고 규정하고 있습니다.

나. 이는 투자회사 등이 등록세 중과세 대상이 되는 「수도권정비계획법」 제6조의 규정에 따른 과밀억제권역인 대도시내에서 설립등기를 하는 경우라도 「지방세법」 제138조 제1항에 따른 등록세 중과세율의 적용을 배제하고 일반세율로 적용함을 의미한다고 할 것이므로, 등록세 중과세율과



질의회신

일반세율과의 차액을 「농어촌특별세」 제5조 제1항 제1호에 따른 등록세의 감면세액으로 볼 수 없어 농어촌특별세 과세대상이 아니라고 판단되나. 이에 해당하는지의 여부는 과세관청에서 사실 조사 후 최종 결정할 사항이라 할 것입니다. 【지방세운영과-1007, 2010. 3. 12.】

13. 공원의 기부채납 비과세 여부

Q 질의내용

「도시 및 주거환경정비법(이하 “도정법”이라 한다)」 제65조에서 “사업시행자가 새로이 설치하는 정비기반시설은 국가 등에 무상으로 귀속한다.”고 규정하고 있는 바, 이는 강행규정으로 사업시행인가(07.3) 및 변경시행인가(08.10) 고시를 하면서 “공원을 국가 등에 기부채납하겠다”는 문구를 누락하였다고 하더라도, 도정법에 따라 국가 등에 무상으로 귀속되는 경우 「지방세법」 제106조 제2항 및 같은 법 제126조 제2항에서 말하는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 해당되는지 여부

|| 사실관계 ||

- 사업명 : 00구 00구 도시환경정비사업
 - 총 사업면적 : 대지면적 4,466.6㎡
 - 정비기반시설 면적 : 1,267.5㎡ (도로 790.8㎡, 공원 476.7㎡)
- 사업시행인가 : 2007. 3. 16 (00, 주)
 - 시행인가 약정서에 따르면, 도로는 기부채납을 명시하고 있으나, 공원은 기부채납을 명시하지 않았음
- 시행변경인가 : 2008. 10. 23 (주, 00)
 - 정비기반시설의 주요 내용변경 없이 시행자만 변경(00, 주→주, 00)

A 회신내용

가. 「지방세법」 제106조 제2항에서 국가·지방자치단체 또는 지방자치단체조합에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다고 규정하고, 도정법

제65조 제2항에서 시장·군수 또는 주택공사 등이 아닌 사업시행자가 정비사업의 시행으로 새로이 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되고, 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 그가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위안에서 사업시행자에게 무상으로 양도된다고 규정하고 있습니다.

나. 도정법 제65조 제2항에서 사업시행자가 새로이 설치한 정비기반시설은 국가 등에 무상으로 귀속하도록 규정하는 전단 강행규정에도 불구하고 후단은 정비사업 시행으로 그 용도가 폐지되는 국가 등 소유의 정비기반시설은 그가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위안에서 사업시행자에게 무상으로 양도하도록 규정하고 있는 바, 이는 설치비용에 상당하는 범위에서 상호 교환하여 상계하는 개념이라 할 것이므로 사업시행에 따라 설치하는 정비기반시설이라 하더라도 반드시 그 전부를 국가 등에 무상으로 귀속하도록 강제하는 것은 아니라 할 것이다. 또한, 기부채납은 기부자가 그의 소유재산을 국가나 지방자치단체의 공유재산으로 증여하는 의사표시를 하고 국가나 지방자치단체는 이를 승낙하는 채납의 의사표시를 함으로써 성립하는 증여계약(대법원 2006.1.26. 선고 2005두14998 판결 참조)이고, 구체적으로 공공시설용지로 편입될 토지에 관하여 기부채납을 하도록 승인조건을 부과한 때에 비로소 기부채납에 대한 의사의 합치가 있었던 것(대법원 2005.5.12. 선고 2330다43346 판결, 행심 2006-0418, 2007-784 등 다수)으로 볼 수 있다고 할 것이므로, 도정법 제65조 제2항에서 무상귀속을 강제하고 있다고 할 지라도 취득당시에 기부채납 조건을 약정하지 아니한 귀문 공원의 경우 기부채납을 조건으로 취득한 부동산으로 보기는 어렵다고 판단되나, 이에 해당하는지의 여부는 과세관청에서 사실조사 후 최종 결정할 사항이라 할 것입니다. 【지방세운영과-1015, 2010. 3. 12.】

14. 위탁자에게 부과된 재산세가 당해세에 해당되는지 여부

Q 질의내용

지방세법 제31조제2항제3호에서 지방세 법정기일전에 설정한 전세권 등의 목적인 재산의 매각으로 인하여 생긴 금액중에서 지방세와 가산금을 징수하는 경우 그 전세권 등에 의하여 담보된 채



질의회신

권이 우선하지만 그 재산에 대하여 부과된 지방세와 가산금에 대하여는 우선대상에서 제외하도록 규정하고 있는 데, 신탁을 원인으로 신탁회사로 소유권이 이전된 재산이 경매되는 경우 위탁자를 납세의무자로 보아 부과하는 재산세도 지방세법 제31조제2항제3호 괄호의 그 재산에 대하여 부과된 지방세에 해당되는지 여부

A 회신내용

가. 지방세법 제31조제2항제3호에서 지방세 법정기일보다 담보물권이 먼저 설정되었다 하더라도 우선하지 못하는 “그 재산에 대하여 부과된 지방세”라 함은 담보물권을 취득하는 자가 장래 그 재산에 대하여 부과될 것을 상당한 정도로 예측할 수 있는 것으로서 오로지 당해 재산을 소유하고 있는 것 자체에 담세력을 인정하여 부과되는 지방세만을 의미(2002.2.8 대법원 2001다74018, 2001.2.23 대법원 2000다)하는 것인 바,

① 재산세는 당해 재산을 소유하는 사실 자체에 담세력을 인정하여 부과되는 대물적 성격의 조세로서 근저당권자는 근저당권설정계약을 할 당시부터 담보물권에 대하여 재산세가 부과될 것이라는 것을 쉽게 예측할 수 있을 뿐만 아니라, 지방세법시행령 제14조의4의 규정에서도 위·수탁자와 관련없이 재산세를 “그 재산에 대하여 부과된 지방세”의 세목중 하나로 규정하고 있고,

② 신탁법에 의하여 위탁자의 특별한 신임관계에 기하여 수탁자명으로 등기된 신탁재산을 소유하고 있는 자에 대하여 보면,

－ “신탁”이라 함은 신탁법 제1조에서 “신탁설정자(위탁자)와 신탁을 인수하는자(수탁자)와 특별한 신임관계에 기하여 위탁자가 특정의 재산권을 수탁자에게 형식적으로 이전하거나 기타 처분을 하고 수탁자로 하여금 수익자의 이익을 위하여 또는 특정목적을 위하여 그 재산권을 관리처분하게 하는 법률관계”를 말한다고 규정하고 있고, 동법 제3조에서 등기하여야 할 재산권에 관한 신탁은 등기함으로써 제3자에게 대항할 수 있도록 규정하고 있어 신탁등기를 마친 재산에 대하여만 위탁자를 재산세 납세의무자로 보아야 하며, 신탁재산은 수탁자의 고유재산으로부터 구별되어 관리되기도 하지만 위탁자의 재산권으로부터도 분리되어 독립성을 갖게 되고, 신탁재산에 대하여는 강제집행이 금지하고 있으며, 신탁해지시 소유권은 위탁자에게 귀속되는 점 등(대법원 2004두8767, 2005.7.28, 서울고등법원 2000나47738, 2002.5.30 참조)을 종합적으로 고려하여 볼 때, 신탁재산의 소유권은 형식적으로는 수탁자에게 있지만, 수탁자의 독립된 소유권이라 볼 수 없는 것이어서 실질적 소유권을 가지고 있는 위탁자를 보호하려

는 데 그 취지가 있다고 할 것임

③ 재산세는 당해 재산의 실질적 소유권자나 대항력을 갖춘 등기관자중 누구에게 부여하는 것인지에 대하여 살펴 보면

－ 재산세란 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하는 자에게 납세의무를 부여하는 보유과세이므로, 신탁법에 의하여 형식적 소유권이 수탁자에게 이전된 재산이라 하더라도 그 재산은 위탁자의 특별한 신임관계에 기하여 형식적으로 이전된 것에 불과할 뿐, 실질적 소유권은 위탁자에게 있는 것이어서 지방세법 제183조제2항제3호에서 위탁자에게 재산세 납세의무를 부여하면서 형식적 소유자인 수탁자는 2차적 납세관리인으로 보도록 규정하고 있는 것임

④ 한편, 신탁재산의 경우 취득세 등 과세문제에 대하여 살펴 보면,

－ 취득세란 부동산 소유권의 이전행위 자체에 담세력이 있다고 보아 과세하는 대인행위과세로서, 신탁법에 의하여 소유권이 위탁자로부터 수탁자에게 이전되어 수탁자가 형식적으로 소유권을 취득하는 행위 자체도 취득세를 부과하는 “취득” 행위에 해당되지만 수탁자는 형식적으로 소유권을 취득할 뿐, 실질적 소유권은 여전히 위탁자에게 있을 뿐만 아니라 신탁해지함으로 인하여 소유권은 본래 위탁자에게 회귀되는 점 등을 고려하여 수탁자의 형식적 취득에 대하여는 취득세를 비과세하고 있는 반면

－ 재산세란 재산에 대하여 매년 부과하는 대물과세로써 과세기준일 현재 그 재산을 사실상 소유하는 자에게 납세의무가 있다고 보아 부과하는 재산보유과세이므로 특정인의 재산취득이 발생할 때마다 그 취득행위 자체를 과세대상으로 하여 부과하는 취득세와는 달리, 재산세는 그 재산을 과세기준일 현재 누가 사실상 소유하는 가를 가려 부과하는 대물과세이므로 그 적용범리가 확연히 다른 것이라 할 것임

나. 따라서 신탁법에 의하여 수탁자명의로 소유권이 형식적으로 이전된 신탁재산이라 하더라도, 지방세법 제183조제2항제5호에서 위탁자가 사실상 재산을 소유하는 자에 해당된다고 보아 재산세 납세의무를 부여하고 있는 이상, 위탁자도 “당해 재산을 소유하고 있는 자”에 해당되므로, 위탁자에게 납세의무가 있다고 보아 부과된 재산세는 “담보물권자가 장래 그 재산에 대하여 부과될 것을 상당한 정도로 예측할 수 있는 것으로서 오로지 당해 재산을 소유하고 있는 것 자체에 담세력을 인정하여 부과되는 지방세”에 해당되어, 지방세법 제31조제2항제3호중 “그 재산에 대하여 부과된 지방세”에 해당(수원지법, 2009가단67630, 2010.1.27)된다고 판단됨.

【지방세운영과-1081, 2010. 3. 17.】



15. 고급주택 해당여부

Q 질의내용

건축물대장상 '06.1.16일 이전 주택건설사업승인('05.11.14)을 받았으므로 공동주택의 「초과발코니」 면적(20.93㎡)을 공용면적으로 표기하여 지방세법상 고급주택에 해당(243.91㎡)되지 않으나, 취득 당시('09.11.16) 전용 주거목적으로 사용될 구조를 갖춘 공동주택의 「초과발코니」 면적(20.93㎡)을 전용면적으로 보아 중과대상에 해당(264.84㎡)되는 고급주택으로 볼 수 있는지 여부

A 회신내용

가. 「지방세법」 제112제2항제3호에서 주거용 건축물 또는 그 부속토지의 면적과 가액이 대통령령이 정하는 기준을 초과하거나 당해 건축물에 67제곱미터 이상의 풀장 등 대통령령이 정하는 부대시설을 설치한 주거용 건축물과 그 부속토지 등 고급주택에 대하여는 취득세의 5배를 중과한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제84조의3제3항에서 「지방세법」 제112제2항제3호의 주거용 건축물 또는 그 부속토지의 면적과 가액이란 취득당시의 시가표준액이 6억원을 초과하고, 1구의 공동주택의 연면적(공용면적을 제외한다)이 245제곱미터를 초과하는 공동주택과 그 부속토지라고 규정하고 있습니다.

나. 「건축법시행령」 제119조제1항제3호에서 건축물의 바닥면적은 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 지붕, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, “각 목의 어느 하나”에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다고 규정하고 “각 목의 어느 하나” 중 제나목에서 주택의 발코니 등 건축물의 노대나 그 밖에 이와 비슷한 것의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대 등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대 등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대 등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다고 규정하고 있고, 제4호에서 연면적이란 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 한다고 규정하고 있습니다.

다. 「주택공급에 관한 규칙」 제8조제7항에서 제6항제3호에 따라 공동주택의 공급면적을 세대별로

표시하는 경우에는 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 “주거전용면적”이라 한다)으로 표시하여야 한다. 다만, 주거전용면적외에 “다음 각 호”의 공용면적을 별도로 표시할 수 있다고 규정하고 “다음 각 호” 제1호에서 주거공용면적(계단, 복도, 현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적), 제2호에서 그 밖의 공용면적(주거공용면적을 제외한 지하층, 관리사무소, 노인정 등 공용면적)이라고 규정하고 있고, 「공동주택의 발코니 설계 및 구조변경 업무처리 지침」(건교부 주거환경과-250, '06.1.16)에서 건축법상 바닥면적에 포함되는 1.5미터 초과된 “발코니 및 노대”는 「주택법」상 주거전용면적으로 산입하나, 단, 이 지침 시행이후 최초 사업승인 신청분부터 적용한다고 규정하고 있습니다.

라. 귀 문 「초과발코니」관련하여 「건축법시행령」 제119조제1항제3호에서 발코니 등이 접한 가장 긴 외벽의 접한 길이에 1.5제곱미터를 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다고 규정하고 있고, 제4호에서는 건축물 각 층의 바닥면적의 합계를 연면적이라고 규정하고 있으므로 발코니 등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5제곱미터를 초과하는 「초과발코니」는 건축물의 연면적에 포함되며, 그 용도가 계단, 복도, 현관 등 공용면적으로 사용되지 않고, 세대별로 사용되고 있는 경우라면 주거전용면적에 해당 될 것입니다.

마. 건축관련 법령에서 건축물의 연면적 산정에 관한 규정을 두고 있다고 하더라도 실질·현황과세원칙에 의한 지방세법령의 기준에 따라 판단하여야 할 것인바, 지방세법상 종과대상 건축물의 연면적 판단인 건축물 취득 당시의 현황이 경제적 용법에 따라 실제로 주거용으로 쓰일 구조를 갖추었는지 여부에 따라 판단하면 충분하므로(대판94다28901, '95.5.12참조) 해당 「초과발코니」가 취득 당시 실제 현황이 전용 주거목적으로 사용되는 구조를 갖추고 있는 경우라면 전용면적에 산입되므로 이 건 공동주택은 종과대상인 고급주택에 해당되는 것으로 판단됩니다.

바. 아울러 건축관련 규정(「공동주택의 발코니 설계 및 구조변경 업무처리지침」 건교부 주거환경과-250, '06.1.16)이전에 주택건설사업계획 승인 받은 초과발코니 부분에 대하여 지방세법령에 그 적용에 건축관련 규정을 적용한다는 별도의 규정이 없는 한 건축관련 규정의 적용시점을 적용할 것이 아니라, 해당 과세물건 납세의무 성립 당시인 취득 당시의 건축관련 규정을 적용하여야 할 것이므로 공동주택의 「초과발코니」 부분은 취득 당시 건축관련 규정을 적용하여 전용면적으로 보아 공동주택의 전용면적에 합산하여 지방세법상 종과세 대상 연면적을 산정함이 타당하다고 사



질의회신

료되나, 이에 해당되는지 여부는 과세권자가 사실관계 등을 사실조사하여 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1082, 2010. 3. 17.】

16. 열수송관 신축시 취득세 납세의무 성립시기

Q 질의내용

열수송관 신축 시 일부구간에 대한 공사를 완료하고 사용전검사를 받았으나 사실상 사용하지 아니한 경우 취득세 납세의무 성립 시기

|| 사실관계 ||

○ A법인은 발전소, 소각장 등 폐열을 이용한 집단에너지공급을 하는 법인으로 다음과 같이 열공급 시설(열수송관) 공사를 진행 중

- 총공사기간 : 2007. 5월(착공) ~ 2012. 2월(완료예정)

공사구분	길이(m)	금액(억원)	공사기간	사용전검사	비고
- △△(BB)택지개발지구	10,640	145	'07.05~'08.02	완료('08.2.28)	'08.3월부터 사용중
- △△(CC)	22,280	61	'08.09~'10.01	진행중	
- △△(DD)	23,638	184	'09.06~'11.12	진행중	
- EE 연결 2-2공구	5,153	126	'09.06~'10.10	진행중	
- EE 연결 2-3공구(B)	4,355	127	'08.08~'09.05	완료('09.5.27)	미사용
- EE 연결 3공구(C)	3,324	125	'08.04~'09.02	완료('09.2.25)	미사용

A 회신내용

가. 지방세법 시행령 제73조 제4항에서 건축허가를 받아 건축하는 건축물에 있어서는 사용승인서 교부일(사용승인서 교부일이전에 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 있습니다.

나. 위 규정에서 “건축허가 받아 건축하는 건축물”에는 건축법상 허가만을 의미하는 것이 아니라 관계법령에 따라 인가 등을 요하는 건축물도 이에 준하는 건축물로 보아야 할 것이고(같은 취지의 대법원판례 2009두 5343, 2009.9.10)

다. 열수송관을 설치하기 위해서는 집단에너지사업법에 따라 허가를 받아야 하고(제9조), 공급시설의 설치공사를 한때에는 그 공사의 공정별로 지식경제부장관의 검사를 받아 합격한 후에 사용하도록 하고 있어(제23조 제1항), 열수송관은 지방세법 시행령 제73조 제4항에서 규정한 “건축허가를 받아 건축하는 건축물”에 해당되는 것이라 할 것입니다.

라. 따라서, 귀문과 같이 열수송관 공사를 구간별로 완료하고 허가관청으로부터 사용전검사를 받았다면 그 이전에 사실상 사용하지 않은 이상 사용전검사일을 취득의 시기로 보는 것이 타당하다고 판단되으나, 이에 해당하는지는 과세권자가 구체적인 사실조사 후 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1155, 2010. 3. 19.】

17. 국적취득조건부 나용선(BBCHP)선박에 대한 취득의 시기

Q 질의내용

외국선박을 국적취득조건부로 나용선(임대차)계약을 체결하고, 그 선박에 대해 수입신고 하고 선박을 실제로 사용하면서 일정기간(12년)동안 용선료를 지급하는 경우 선박의 취득시기

|| 사실관계 ||

○ 선박 나용선계약(임대차계약) 내용

- 계약 당사자 : 000
- 선박 예상인도일 : 1998. 9. 30
- 임대료지급방법: 선박인도일부터 임대차 계약기간인 12년간 매3개월 단위 후불로 원리금균등 분할 상환
- 임대차 계약기간 종료시 미상환 용선료 원금 및 제비용 지급 후 소유권 취득



질의회신

○ 선박 매매증서(주요내용)

- 선박대금(잔금) 완납 : 2008. 8. 18
- 내용: 선박에 귀속되는 모든 장비와 장치들은 매수 및 인도하며 그 금액은 미화 U\$ 18,076,755.22로 함.

A 회신내용

가. 지방세법제105조제1항에서 취득세는 부동산·차량·기계장비·입목·항공기·선박 등의 취득에 대하여 당해 취득물건 소재지의 도에서 부과한다고 규정하고 있고, 동법시행령제73조제5항에서 연부로 취득하는 것으로서 그 취득가액의 총액이 법 제113조의 적용을 받지 아니하는 것에 있어서는 그 사실상의 연부금 지급일을 취득일로 보아 그 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다)을 과세표준으로 하여 부과한다고 규정하고 있습니다.

나. 국적취득조건부 나용선(BBCHP)은 용선계약의 형식을 취하고는 있으나 실질적으로는 선박의 매매로서 그 선박의 매매대금을 일정기간 동안 분할하여 지급하되 그 기간 동안 매수인이 선박을 사용할 수 있도록 하는 것이므로(2006두18270, 2009.1.30), 본 용선계약과 같이 선박을 임차하여 수입한 후 선박대금을 2년 이상(12년) 분할상환 하는 경우는 수입신고필증을 교부받았다 하더라도 지방세법상 연부취득에 해당되는 것이므로, 지방세법 제73조 제5항에 따라 매회 용선료를 지급할 때마다 연부취득에 따른 취득세 납세의무가 성립되는 것입니다.

【지방세운영과-1154, 2010. 3. 19.】

18. 특수용 담배의 용도외 처분 관련 담배소비세 납세의무

Q 질의내용

외항선 및 원양어선의 선원 판매용 담배를 도소매업자가 그 용도에 사용하지 아니하고 매도·판매·소비 등 그 밖의 처분을 한 경우 담배소비세 납세의무

A 회신내용

가. 지방세법 제232조 제1항의 규정에 의하면 제조자 또는 수입판매업자가 제조담배를 다음 각 호의 용도에 제공하는 경우에는 담배소비세를 면제한다고 하면서 제4호에서 “외항선 및 원양어선의 선원에 대한 판매”라고 규정하고 있고, 같은 법 제233조의7 제2항에 의하면 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 그 산출세액 또는 부족세액의 100분의 30에 상당하는 금액을 징수하여야 할 세액에 가산하여 징수한다고 규정하면서 그 제1호에서 “제231조 및 제232조의 규정에 의하여 반출된 제조담배를 당해 용도에 사용하지 아니하고 매도, 판매·소비 기타 처분을 한 경우”라고 규정하고 있으며,

나. 한편 담배사업법 제19조 제1항 및 제2항의 규정에 따르면 제조업자는 대통령령이 정하는 특수용 담배를 제조·판매할 수 있으나 특수용 담배는 당해 용도 외의 목적으로 이를 판매하여서는 아니 된다고 규정하고 있고 같은 법 시행령 제7조 제1항의 규정에 의하면 법 제19조 제1항의 규정에 의한 특수용 담배는 다음과 같다고 하면서 제6호에서 “외항선 또는 원양어선의 선원에게 판매하는 담배”라고 규정하고 있습니다.

다. 지방세법 제232조 제1항 규정의 과세면제는 제조업자 또는 수입판매업자가 법령에 정한 특정된 용도로 사용하는 조건으로 담배소비세를 면제하여 제공한 담배를 그 용도로 사용하였을 경우 담배소비세가 면제되는 것으로 해석함이 상당하며, 이는 조세감면에 관한 법 규정을 법률의 문언에 충실하게 엄격히 해석하여야 한다고 하는 조세법률주의 원칙에 합치되므로

라. 귀문과 같이 제조자 또는 수입담배판매업자가 “외항선 및 원양어선의 선원에게 판매” 등 「담배사업법」 제19조의 특수용 담배 용도로 도·소매업자에게 제공하면서 이를 면제하였으나, 「지방세법」 제225조 제5항 규정에 의거 이를 도소매업자가 그 용도에 사용하지 아니하고 매도·판매·소비 등 그 밖의 처분을 한 경우에는 그 처분을 한 자에게 담배소비세 납세의무가 있는 것으로 판단되며, 이에 해당하는 지는 과세권자가 구체적 사실관계를 조사 후 판단할 사항입니다.

【지방세운영과-1216, 2010. 3. 24.】



질의회신

19. 양도담보계약(대물변제)에 따른 소유권등기시 등록세 과세표준 등

Q 질의내용

- ① 대한주택보증(甲)이 건설사업장의 보증사고로 분양보증을 이행하고 구상금채무 이행을 위해 양도담보계약서상 대물변제 형식으로 소유권이전 등기하는 경우 등록세 과세표준
- ② 소유권등기 된 미준공 건축물의 취득세 과세 해당여부

|| 사실관계 ||

- 乙법인이 시행하는 주상복합신축건물의 보증사고(2008.11.10)
 - 甲법인이 분양계약자에게 34,406,891,160원을 환급이행
- 동 사업장의 건축중인 건축물에 대한 가처분결정에 따른 소유권보존등기 이행 (2009.7.13)
- 보증채무에 기한 양도담보계약 체결(2010.1.), 소유권이전등기 예정
- 채무금액 39,684,662,767원(채권채무확인서 제출, 법인장부상 구상채권)
 - 구상채권액 : 34,406,891,160원
 - 과태료(이자) : 5,171,813,087원
 - 기타비용 : 105,958,520원

A 회신내용

〈 질의①에 대하여 〉

가. 지방세법 제130조 제2항에서 부동산 등의 등록세의 과세표준은 등기·등록자가 신고한 가액에 의하되, 신고가 없거나 신고가액이 시가표준액에 미달하는 경우에는 시가표준액을 과세표준으로 하고, 제3항에서 법제111조 제5항(법인장부등)에 해당하는 경우에는 사실상의 취득가액을 과세표준으로 한다고 규정하고 있습니다.

나. 귀문과 같이 甲(대한주택보증)이 주상복합건물을 건축하는 乙법인의 보증사고로 부도사업장의 수분양자에게 乙을 대위하여 분양채무를 대위변제하고, 양도담보계약서상 대물변제 형식으로 소유

권을 이전하는 경우, 분양보증 환급이행금액 및 이자기타비용을 채권·채무액으로 하여 부동산 취득의 대가로 지급한 것으로 인정된다면 그 채권·채무액을 甲의 소유권이전에 따른 등록세 과세표준으로 적용하여야 한다고 판단되오나, 이에 해당하는지는 과세권자가 법인장부, 채권·채무 내역 및 관계인의 확인서등 증빙자료를 확인하여 판단할 사항입니다.

〈 질의②에 대하여 〉

가. 지방세법 시행령 제73조 제4항에서 건축허가를 받아 건축하는 건축물에 있어서는 사용승인서 교부일(사용승인서 교부일이전에 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 있습니다.

나. 귀문과 같이 건축중인 건축물(미준공 건축물)이 소유권등기가 이행되었다 하더라도 취득의 시기가 도래하지 않아 취득세 납세의무가 성립되지 않는 것입니다.

【지방세운영과-1231, 2010. 3. 24.】

20. 재산세 분리와세 대상 농지 해당여부

Q 질의내용

도시개발사업 완료지구(행정구역상 “읍”)내 공부상 지목이 “대”인 토지를 과세기준일 현재 농지로 사용하고 있는 경우 분리와세 적용여부

|| 사실관계 ||

- 당해 토지의 사업진행 경과 : 도시개발구역지정('04.8.), 실시계획인가('06.3.15), 환지예정지 지정('06.6.14), 공사완료('09.5.27), 환지처분공고('09.6.16)
- 토지현황 : 환지처분(공사완료) 이후 주거지로 지정된 토지에 영농행위(예정)



A 회신내용

가. 지방세법 제182조 제1항 및 동법시행령 제132조 제1항 제2호 가목에서 전·답·과수원(이하 “농지”라 한다)으로서 과세 기준일 현재 실제 영농에 사용되고 있는 개인이 소유하는 농지에 대하여 분리과세 대상으로 규정하고, 특별시지역·광역시지역(군 지역을 제외한다)·시지역(읍·면 지역을 제외한다)의 도시지역 안의 농지는 개발제한구역과 녹지지역 안에 있는 것으로 한정하고 있습니다.

나. 한편, 지방세법시행령 제132조제1항제2호 가목에서 분리과세 대상 토지로 전·답·과수원으로 서 과세기준일 현재 실제 영농에 사용되고 있는 개인이 소유하는 농지로 한정하고 있는 바,

다. 분리과세 대상이 되는 전·답·과수원은 공부상 등재된 지목에 관계없이 적어도 그 사실상의 현 황이 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배지로 이용되는 토지와 그에 접속된 부속시설물의 부 지를 의미하며(대판 98두3464, '98.5.8), 농지전용에 따른 농지조성비 및 농지전용부담금을 부과 하기 위하여는 그 토지가 舊 농지의보전및이용에관한법률 소정의 ‘농지’ 이어야 하는데, 농지인 지의 여부는 공부상의 지목 여하에 불구하고 당해 토지의 사실상의 현상에 따라 가려져야 할 것 이고, 공부상 지목이 전으로 되어 있다고 하여도 농지로서의 현상을 상실하고 그 상실한 상태가 일시적이라고 볼 수 없다면 그 토지는 농지보전법상 농지에 해당한다고 보기는 어렵다고 할 것입 니다.(판례 대판 97누2542, '98.5.29).

라. 쟁점토지는 주거·상업·유통 등 도시기능 생성을 위해 도시개발법상 일련의 절차에 따라 조성 된 도시지역의 주거단지내에 소재해 있고, 주거지로서의 주변 기반시설이 갖추어져 있으며, 도시 개발사업 완료와 동시에 해당 지목도 대지로 전환되어 사업시행전의 토지와는 그 기능 및 현황이 전혀 상이한 상태이고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법」 및 「건축법」 등에 따라 주거용도로 사 용이 예정되어 언제든지 특별한 절차없이 그 사용이 가능한 토지로 볼 수 있으므로, 농지로서의 현상을 상실한 상태로 보는 것이 합리적이라 할 것입니다.

마. 따라서 직전년도에 도시개발사업으로 주거단지 조성이 완료되어 과세기준일 현재 주택이 건축되 기전 당해 토지에 일시적으로 영농행위를 하는 것은 ‘실제 영농에 사용되고 있는 농지’로 보기

에는 무리가 있다고 사료되나, 분리과세 대상 농지 여부에 대한 판단은 농지의 분리과세 취지, 농지의 조성 및 취득 경위, 주변토지와와의 관계, 영농현황 등을 종합적으로 고려하여 과세권자가 판단하여야할 사안입니다. 【지방세운영과-1251, 2010. 3. 25.】

21. 공동소유 토지의 재산세 납세의무

Q 질의내용

공동소유 토지 내 특정위치에 무허가건물이 있는 경우 그 부속토지(이하 '쟁점토지')에 대해 '종합합산'을 적용함에 있어, 특정 소유자에게만 적용하는지 아니면 공동소유자 전체에 대해 안분 적용하는지

|| 사실관계 ||

- '90년 이전에 개발제한구역내 임야(1필지 면적 60,298㎡)를 공동 취득하여 과세기준일 현재 공동소유하고 있음
- 공동소유자 A가 당해 토지내 특정구역을 제3자로 하여금 불법건축물을 짓게하고 그 부속토지(이하 '쟁점토지', 면적 490㎡, 종합합산 대상)의 사용 대가로 임대수익을 독점하고 있음
- 취득당시 공유자간 토지를 분할하여 지분등기 하기로 약정하였으나 현재까지 이행되지 아니하였고, 공유 토지에 대한 과세대상 재산의 변동을 증빙자료(측량성과도)를 갖추어 신고

A 회신내용

가. 지방세법 제183조제1항에서 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있으며, 다만, 공유재산인 경우에는 그 지분에 해당하는 부분에 대하여 그 지분권자를 납세의무자로 본다고 규정하고 제2항에서 제1항의 규정에 불구하고 재산세 과세기준일 현재 공부상의 소유자가 매매 등의 사유로 소유권에 변동이 있었음에도 이를 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없는 때에는 공부상의 소유자는 재산세를 납부할 의무가 있다고 규정하고, 동법 제194조제1항제1호에서 재산의 소유권 변동 또는 과세대상 재산의 변동 사유가 발생되



질의회신

었으나 과세기준일까지 그 등기가 이행되지 아니한 재산의 공부상 소유자는 과세 기준일부터 10일 이내에 그 소재지를 관할하는 시장·군수에게 그 사실을 알 수 있는 증빙자료를 갖추어 신고하여야 한다고 규정하고 있습니다.

나. 지방세법 제183조제1항에서 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있고, 공유재산인 경우에는 그 지분에 해당하는 부분에 대하여 그 지분권자를 납세의무자로 보는 바, 공유물 분할의 경우 공유토지내 특정위치에 대한 소유권을 확보하기 위해서는 공유물 분할 등기가 선행되어야하나 이를 이행하지 아니하였다면, 각각의 공유자에게 소유 지분 만큼 재산세 납세의무가 있다고 보아야합니다.

다. 한편, 과세대상상 변동 사유가 발생되었으나 과세 기준일까지 그 등기가 이행되지 아니한 재산의 공부상 소유자가 그 사실을 알 수 있는 증빙자료를 갖추어 신고한 경우 그에 따라 납세의무자로 볼 수 있으나, A가 소유자라는 입증자료로 제출된 측량성과도는 그 내용상 '지적 공부 정리시 면적에 증감이 있을 수 있음', '본 성과도는 발급일로부터 3개월이 경과하면 사용할 수 없음' 이라고 기재되어 있는 등 A가 쟁점토지의 소유자라고 볼 수 있는 객관적인 증빙자료로 보기에는 무리가 있으므로 공유자들의 소유지분에 해당하는 면적별로 안분하여 과세하는 것이 타당하다고 판단됩니다. ☺

【지방세운영과-1250, 2010. 3. 25.】

