

■ 사실 관계

- XXXX.XX.XX. 신청법인, 부동산 취득하고 취득세 감면 적용
- XXXX.XX.XX. 이 건 부동산 중 쟁점 면적 임대 사실 등을 확인하고, 추징 과세 예고통지
- XXXX.XX.XX. 신청법인 이에 불복하여 과세전적부심사 청구하였으나 최종 불채택
- XXXX.XX.XX. 신청법인, 이의신청 제기

■ 쟁점 사항

- 신청법인이 이 건 부동산 중 쟁점 면적을 직접 사용하지 아니하고 임대하였는지 여부

■ 신청법인 주장

- 임대차계약이 당초 유효하게 성립되었으나, 임차법인에게 보조사업 수행이 곤란하게 되는 특별한 사정이 발생하여 계약 이행이 어려워졌고, 이에 따라 쟁점 면적을 임차할 필요가 없게 되었으며 실제 점유·사용이나 임대보증금 및 임대료 지급도 이루어지지 않았다. 이후 신청법인은 쟁점 면적에 기계장치 등을 설치하여 직접 사용하였으므로, 임대차계약서의 존재와 별개로 실제 임대된 사실은 없다. 이러한 사실은 관련 자료 등을 통해 확인되므로 처분청이 쟁점 면적을 임대한 것으로 보아 취득세 감면을 배제하고 추징한 처분은 부당하다.

■ 종합의견

- 처분청은 임대차계약서와 이에 따른 회계처리 등을 근거로 신청법인이 쟁점 면적을 임대하여 다른 용도로 사용하였다고 주장하나, 임차법인의 사업수행 곤란이라는 외부적 사정으로 임대차계약이 이행되지 아니한 점, 기계장치의 설치 및 이용관계가 신청법인을 중심으로 이루어진 점, 그리고 임차인이 쟁점 면적을 점유·사용하거나 임대대가를 실제로 수수하였다고 인정할 만한 객관적인 자료가 확인되지 아니하는 점 등을 종합하면, 쟁점 면적이 임대해 제공되었다고 보기는 어렵다.

또한 처분청은 신청법인이 세무조사 이후 임대차 관련 회계처리를 수정한 것이 사후적 조치에 해당한다고 주장하나, 이 건의 핵심은 사후 회계처리의 적정성 여부가 아니라 당초 임대차계약이 실제 이행되었는지 여부라 할 것이다. 실제 임차법인의 쟁점 면적 점유·사용 사실이 확인되지 아니하고, 신청법인이 관련 증빙자료를 통하여 해당 면적에 기계장치를 설치하고 직접 사용한 사실을 소명하고 있는 점 등을 종합하면 쟁점 면적은 신청법인이 직접 사용한 것으로 보는 것이 타당하므로, 이를 임대된 것으로 보아 과세한 이 건 처분은 잘못이 있다고 판단된다.