2017 공통교재

세무조사실무

지방행정연수원 | 시 · 도공무원교육원

공 무 원 헌 장

우리는 자랑스러운 대한민국의 공무원이다.
우리는 헌법이 지향하는 가치를 실현하며 국가에 헌신하고 국민에게 봉사한다.
우리는 국민의 안녕과 행복을 추구하고 조국의 평화 통일과 지속 가능한 발전에 기여한다.
이에 굳은 각오와 다짐으로 다음을 실천한다.

하나. 공익을 우선시하며 투명하고 공정하게 맡은 바 책임을 다한다.
하나. 창의성과 전문성을 바탕으로 업무를 적극적으로 수행한다.
하나. 우리 사회의 다양성을 존중하고 국민과 함께 하는 민주 행정을 구현한다.
하나. 청렴을 생활화하고 규범과 건전한 상식에 따라 행동한다.

〈공무원 헌장 실천강령〉

하나. 공익을 우선시하며 투명하고 공정하게 맡은 바 책임을 다한다.
- 부당한 압력을 거부하고 사사로운 이익에 얽매이지 않는다.
- 정보를 개방하고 공유하여 업무를 투명하게 처리한다.
- 절차를 성실하게 준수하고 공명정대하게 업무에 임한다.

하나. 창의성과 전문성을 바탕으로 업무를 적극적으로 수행한다.
- 창의적 사고와 도전 정신으로 변화와 혁신을 선도한다.
- 주인 의식을 가지고 능동적인 자세로 업무에 전념한다.
- 끊임없는 자기 계발을 통해 능력과 자질을 높인다.

하나. 우리 사회의 다양성을 존중하고 국민과 함께 하는 민주 행정을 구현한다.
- 서로 다른 입장과 의견이 있음을 인정하고 배려한다.
- 특혜와 차별을 철폐하고 균등한 기회를 보장한다.
- 자유로운 참여를 통해 국민과 소통하고 협력한다.

하나. 청렴을 생활화하고 규범과 건전한 상식에 따라 행동한다.
- 직무의 내외를 불문하고 금품이나 향응을 받지 않는다.
- 나눔과 봉사를 실천하고 타인의 모범이 되도록 한다.
- 공무원으로서의 명예와 품위를 소중히 여기고 지킨다.

CONTENTS

Ⅰ. 세무조사의 개요

1. 의　　의 9
2. 세무조사의 목적 9
3. 세무조사의 법적 근거 10
4. 세무조사의 종류 11
5. 세무조사의 원칙 12
6. 납세자권리보호 및 세무조사 절차 13

Ⅱ. 과세전적부심사와 지방세 범칙조사

1. 세무조사와 과세전적부심사청구 19
2. 지방세 범칙조사 21

Ⅲ. 세무조사의 대상

1. 납세자의 범위 29
2. 법인장부와 기업회계 32
3. 기업회계와 회계과목 구성 40
4. 기업회계와 세무회계 43

Ⅳ. 법인 세무조사와 기초이론

1. 개　　요 ····· 61
2. 사전 세무조사와 준비 사항 ····· 68
3. 직접 세무조사 ····· 78
4. 법인장부별 세무 조사시 착안사항 ····· 81
5. 세목별 세무조사 사항 ····· 94

Ⅴ. 분야별 세무조사 실무요령

1. 일반과세 분야 ····· 111
2. 과점주주 분야 ····· 241
3. 중과세 분야 ····· 259
4. 비과세·감면 분야 ····· 288
5. 가산세 분야 ····· 327

Ⅵ. 최근 판례 ····· 333

Ⅶ. 법인장부서식 및 세무조사서식 작성요령

1. 법인의 장부서식 ····· 477
2. 세무조사서 작성요령(예시) ····· 487

Ⅰ. 세무조사의 개요

Ⅰ. 세무조사의 개요

1. 의　　의

세무조사란 적법하고 정확한 과세를 목적으로 행하는 사실적 행정행위의 일종으로서 「지방세기본법」 제140조에 따른 질문·검사권 및 지방세무 공무원이 납세자의 지방세에 관한 정확한 과세표준과 세액을 결정 또는 경정하기 위하여 납세자 또는 납세자와 거래가 있다고 인정되는 자 등을 상대로 질문하고, 장부·서류·물건 등을 검사하거나 그 제출을 명하는 행위로서 조사계획에 의해 실시하는 것을 말하며, 넓은 의미의 세무조사는 지방세 범칙조사를 포함한다.

이러한 세무조사의 기대효과는 직접적으로는 탈루·은닉세원 발굴 및 이해관계자 권익보호, 기업 신용도 제고 등이며 간접적으로는 납세자 성실납세 유도, 기업재무구조 건실화, 대외 신뢰도 확보 등을 들 수 있다.

2. 세무조사의 목적

세무조사의 주 목적은 세수를 증대하는데 있다 하겠으나 공평과세(公評課稅)와 근거과세(根據課稅) 실현을 통해 건전한 납세풍토 조성, 나아가 조세정의구현(租稅正義具現)을 실현할 수 있다. 이들을 구체적으로 구분해 보면 다음과 같다.

가. 과세권의 확립

신고납부(부과)누락 또는 과소 신고납부, 신고의무 불이행 등으로 탈루된 세액을 추징함으로써 과세권이 확보된다.

나. 적법한 과세표준의 산정 및 세율 적용

세무조사는 관련법규에 따라 정확하고 적법한 납세가 이루어져 있는 가를 확인하는 것이다. 따라서 법인이 비치하고 있는 장부의 금액과 신고된 과세표준의 일치 여부는

물론 나아가 거래상대방이 보관하고 있는 장부와 일치하는 지 여부 및 실질거래사실과 기장내용이 일치하는 지 등을 조사함으로써 거래단계의 누락 또는 회계상의 부정을 적출하고 또한 적법한 세율 등이 적용되었는지를 조사확인해야 한다.

다. 납세자의 성실한 신고납부이행 유도

신속하고 정확한 세무조사는 납세의무자가 납부할 세금을 아무리 철저하게 은폐한다고 하더라도 반드시 발견되어 본세에 신고 및 납부 불성실 가산세 등을 가산하여 추징된다는 사실을 확인시켜서 성실하고 정당한 납세의무를 이행하도록 유도한다.

라. 올바른 세법적용 지도

세법의 내용은 매우 복잡하고, 일반인들이 충분히 이해하기에는 어려운 점이 있어 세무 조사과정을 통하여 납세자로 하여금 올바르게 신고 납부하도록 지도한다.

3. 세무조사의 법적 근거

가. 세무조사의 실제척 근거규정(「지방세기본법」 제140조)

세무공무원은 지방세의 부과·징수에 관한 조사를 하기 위하여 필요할 때에는 납세의무자 또는 납세의무가 있다고 인정되는 자, 특별징수의무자, 지방세의 부과·징수에 직접 관계가 있다고 인정되는 자 등에게 질문하거나 그 자의 장부, 서류, 그 밖의 물건을 검사할 수 있고, 서류 및 물건의 제출을 요구할 수 있고(「지방세기본법」 제140조), 지방세 범칙조사의 실체적 근거규정으로서는 「지방세기본법」 제102조(지방세의 포탈), 제103조(체납처분 면탈), 제104조(장부의 소각·파기 등), 제105조(성실신고 방해행위), 제108조(명령사항 위반 등에 대한 과태료 부과 등), 제111조(고발) 등이 있다.

나. 세무조사의 절차적 근거규정(「지방세기본법」 제76조~제88조)

납세자권리헌장의 제정 및 교부, 납세자보호관, 납세자의 성실성 추정, 세무조사권 남용금지, 세무 조사시 조력을 받을 권리, 세무조사 대상자 선정, 세무조사의 사전통지

와 연기신청, 세무조사 기간, 세무조사의 결과통지에 대해서 규정하고 있으며(「지방세기본법」 제76조~제88조), 지방세범칙행위 처벌절차는 「지방세기본법」제113조에서 제126조까지 규정하고 있다.

다. 타 법령의 준용(「지방세기본법」 제153조)

지방세조사상 「지방세기본법」, 「지방세법」 및 「지방세특례제한법」만으로 미비한 사항은 「국세기본법」이나 「국세징수법」상의 조사관련 규정을 준용한다.

라. 지방자치단체의 관련 규정

지방세 세무조사와 관련된 지방자치단체의 규정은 「지방세 세무조사 운영규칙」이 있다.

4. 세무조사의 종류

세무조사는 세무조사의 목적, 조사강도, 조사방법을 기준으로 납세의무자의 장부 또는 증빙서류는 물론, 그와 관계있는 자도 조사하는 등 세무조사의 유형을 구분하고 있다.

가. 일반적 세무조사와 지방세 범칙조사

일반적 세무조사란 세무공무원이 질문·검사권 등에 근거하여 일반적 조사계획에 의해 실시하는 것을 말하며, 지방세범칙조사란 「지방세기본법」에서 규정하는 지방세범칙행위에 대해 범칙혐의 유무를 입증하기 위하여 조사계획을 수립하고 지방세범칙행위 혐의자나 참고인을 심문, 압수·수색, 범칙 처분하는 등 조사집행과 관련된 조사사무를 말한다.

나. 직접조사와 서면조사

직접조사는 납세의무자의 사무실, 공장 등에 출장하여 직접 그 납세의무자 또는 당해 납세의무자와 관련이 있는 자를 상대로 현장에서 실시하는 것을 말하고, 서면조사

는 납세의무자가 신고하거나 제출한 서류에 의하여 지방세의 납부 또는 과세의 적정 여부를 조사하는 것을 말한다.

한편, 기업이 작성하여야 하는 세무조사 서식의 부담을 덜어주기 위하여 중복된 서식을 통합하고 간소화하여 기존 11종에서 5종으로 대폭 축소하여 운영하고 있으며, 정부행정정보 공유 등에 따라 처분청 내에서 자체확인 가능한 자료는 제출의무를 폐지하여 자치단체 스스로 직접 확인하고 있다.

현 행	개 선
① 법인현황 ② 토지·건물·구축물 소유명세서 ③ 자산증감명세서 ④ 계정명세서 ⑤ 신축건물공사원가명세서 ⑥ 도급공사명세서 ⑦ 법인세분 지방소득세 납부현황 ⑧ 특별징수분 지방소득세명세서 ⑨ 균등분 및 재산분 주민세명세서 ⑩ 법인주식 및 주주이동 상황표 ⑪ 외국인투자 감면비율	① 법인현황 ② 법인소유자산관련 증감명세서 ③ 특별징수분 지방소득세명세서 ④ 재산분 주민세명세서 ⑤ 종업원분 지방소득세명세서

다. 기타

관외조사와 관내조사, 정기조사와 수시조사 등으로 구분할 수도 있을 것이다.

5. 세무조사의 원칙

세무조사는 다음 제시되는 원칙에 따라 성실하게 수행하여야 한다.

가. 신의성실의 원칙

세무조사를 수행함에 있어서는 신의에 따라 성실하게 집행하여야 하며, 특히 납세의무자에게 이미 공시한 사항에 반하는 처분을 하여서는 아니 된다.

나. 근거과세의 원칙

세무조사와 부과권의 행사는 법인장부와 이에 관계되는 증빙자료 등 객관적인 증거에 의하여야 하고 이를 납세의무자가 납득할 수 있도록 하여야 한다.

다. 조사비례의 원칙

세무조사는 조사 목적달성에 필요한 최소한의 범위 안에서 실시하여야 한다.

라. 납세의무자별 구분조사 원칙

세무조사는 신고의 성실성 정도와 업종 등 객관적인 기준에 의하여 구분 실시하여야 한다.

마. 비밀준수의 원칙

세무조사공무원(상급관리자를 포함한다)이 세무조사와 관련하여 알게 된 사실 중 일반적으로 공포되지 아니하거나, 공포할 경우 국가 또는 지방자치단체와 당해 납세의무자에게 불이익이 될 사항에 대하여는 재직 중은 물론 퇴직 후에도 이를 누설하여서는 아니 된다.

6. 납세자권리보호 및 세무조사 절차

통상 세무조사를 실시할 경우 조사요원의 능력을 감안하여 조사대상범위를 정하고 대상 기업 등에 사전 통보한 다음 조사에 착수하게 된다.

조사를 하는 동안에는 조사결과를 보고하고 검토가 필요한 부분이 있는 경우에는 조사책임자의 지휘를 받아 처리하고 나중에 이의신청 등 불복청구에 대비하여 자료를 충분히 정비하여야 하는 것이다.

조사를 마친 후에는 조사한 사항을 납세자에게 통보하고 세무조사 통지사항에 대하여 이의가 있는 경우에는 과세전적부심사를 청구할 수 있도록 하는 안내서를 동봉하

여야 하며, 기타 세무조사 후 타 부서와 관련된 자료는 관련기관이나 타 지방자치단체에 그 사실을 통보하여 과세자료로 활용하도록 하여야 한다. 특히, 세무조사 결과에 대한 불복청구에 대비하여 과세근거와 적용 법리 및 사실증빙을 세무조사시에 확실하게 해두어야 한다.

가. 세무조사 시 납세자 권리헌장 교부

세무조사를 개시하기 10일 전에 세무조사의 사전통지를 하며 세무조사 개시 시에는 납세자 권리헌장을 교부한다(「지방세기본법」 제76조). 이 때 납세자 권리헌장의 교부 방법은 직접조사 시와 서면조사 시로 구분한다.

※ 납세자의 권리를 단순히 선언적, 프로그램적인 권리보장 제도로 규정한 것이 아니고 실질적으로 「지방세기본법」에 따라 보장받는 권리로 인정된다.

제정 사례

- 미국('88. 8.): 「납세자로서의 귀하의 권리 ; Your Rights as a Taxpayer」
- 영국('86. 7.): 「신납세자헌장 ; New Taxpayer's Charter」
- 프랑스('74.): 「조사받을 때 귀하의 권리와 의무」
- 캐나다('85. 2.): 「납세자권리선언 ; Declaration of Taxpayer Rights」

1) 직접조사 시

세무조사 책임자가 세무조사 권한을 증명하는 증표를 관계인에게 제시할 때 납세자 권리헌장을 교부하고 세무조사 책임자가 없는 경우에는 그 직무를 대리하는 세무공무원이 이를 대행하여야 한다.

2) 서면조사 시

납세의무자 또는 관계인이 서면자료를 제출할 때에 납세자 권리헌장을 교부하고 우편으로 서면자료를 제출하는 경우에는 등기우편으로 납세자 권리헌장을 송부토록 한다.

※ 납세자 권리헌장 미교부 시 과세처분에 미치는 효력에 대한 현행 「지방세기본법」상 규정은 없으나 형사범에 대한 체포구금 시 미란다원칙이 적용되고 있으므로 형사범 혐의자의 경우 반드시 교부하여야 한다.

나. 조세전문가의 조력을 받을 권리

1) 조세전문가의 범위

세무조사 시 전문가의 조력을 받을 범위로서 전문가는 변호사, 공인회계사, 세무사로 등록된 자로서 대리인의 권한이 있음을 서면(위임장 등)으로 증명하는 자를 말한다(「지방세기본법」 제81조).

2) 조력의 범위 – 보조행위

세무조사 시 대리인으로 조사에 「입회」하거나 「의견을 진술」하게 할 수 있으나, 납세자를 배제한 채 세무대리인이 세무조사 등을 포괄적으로 대신 받는 것까지 허용하는 것은 아니며 납세자의 진술이 없이 조세전문가의 의견 진술에만 의존할 수 없는 것이다.

다. 납세자의 성실성 추정

모든 납세자는 성실성을 배제할 만한 사유가 없는 한 성실한 것으로 추정하여야 한다(「지방세기본법」 제78조). 납세자의 성실성 추정 배제 사유로는 납세자가 「지방세기본법」, 「지방세법」 및 「지방세특례제한법」에서 정하는 신고·납부, 담배의 제조·수입 등에 관한 장부의 기록 및 보관 등 납세협력의무를 이행하지 아니한 경우, 납세자에 대한 구체적인 탈세제보가 있는 경우, 신고내용에 탈루나 오류의 혐의를 인정할 만한 명백한 자료가 있는 경우 등이 해당된다.

라. 세무조사권 남용금지

2011년부터는 세무조사의 남용을 방지하기 위하여 과세기관은 최소한의 범위 내에서 세무조사를 실시하되, 중복적으로 재조사하지 못하는 요건을 명확히 하는 규정을 지방세기본법에 신설하여 납세자의 권리를 보호하도록 하였다.

마. 세무조사 대상자 선정(「지방세기본법」 제82조)

지방자치단체의 장은 객관적 기준에 따라 공정하게 대상을 선정하여야 한다. 최근 4년 이상 지방세와 관련한 세무조사를 받지 아니한 납세자에 대하여 업종, 규모 등을

고려하여 신고내용이 적절한지를 검증할 필요가 있는 경우 및 납세자의 신고내용에 대한 성실도 분석결과 불성실의 혐의가 있다고 인정하는 경우 등에는 정기적으로 정할 수 있고, 납세자에 대한 구체적인 탈세 제보가 있는 경우, 신고내용에 탈루나 오류의 혐의를 인정할 만한 명백한 자료가 있는 경우 및 납세자가 세무조사를 신청하는 경우 등에는 수시로 대상자를 선정하여 세무조사를 할 수 있다.

바. 세무조사기간(「지방세기본법」 제84조)

세무조사 기간은 20일 이내로 하되, 법이 정한 일정한 사유가 있는 경우에는 그 사유가 종료되는 날부터 20일 이내로 세무조사기간을 연장할 수 있다. 자치단체는 지방세기본법 및 각 자치단체별 지방세기본조례에 따라 세무조사 통지, 세무조사 기간, 세무조사결과 통지 등 그 조사절차를 철저히 지켜야 할 것이다.

사. 세무조사 결과통지(「지방세기본법」 제85조)

세무공무원은 범칙사건조사 및 세무조사(서면조사를 포함한다)를 마치면 그 결과를 빠른 시일 내에 서면으로 납세자에게 통지하여야 한다.

Ⅱ. 과세전적부심사와 지방세 범칙조사

Ⅱ. 과세전적부심사와 지방세 범칙조사

1. 세무조사와 과세전적부심사청구

가. 과세전적부심사 대상과 세무조사 결과통지 내용

지방세 과세전적부심사청구의 청구대상(「지방세기본법」 제88조제1항)은 “세무조사 결과에 대한 서면통지, 과세예고통지, 비과세 또는 감면의 신청을 반려하는 통지”이며 그 통지된 범위 내에서 과세전적부심사의 청구대상이 되는 것이다. 따라서 통지되지 아니한 사항에 대하여는 청구의 대상이 되지 아니하므로 심사제외 사유에 해당되는 것이다.

유의할 점은 “납기전 징수 사유가 있거나 범칙사건조사를 하는 경우, 세무조사결과 통지 및 과세예고 통지를 하는 날부터 지방세부과제척기간의 만료일까지의 기간이 3개월 이하인 경우에는 ”과세전적부심사청구제도“ 자체를 배제하고 세무조사 후 즉시 부과하여야 한다는 점이다(「지방세기본법」 제88조제2항)

나. 청구적격자

세무조사 결과에 대한 서면통지 등을 받은『개인 또는 법인』이 청구적격자이고, 과세처분 이후에는 과세전적부심사청구 적격자에서 제외된다.

대리인을 통하여 과세전적부심사청구를 신청하고자 하는 경우에는 대리인은 본인을 대리하여 과세전적부심사청구가 가능하며 그 대리인의 범위는「지방세기본법」 제93조에 따라 대리인으로 선임한 자(변호사, 공인회계사, 세무사)이다.

다. 청구기한과 신속한 처리

세무조사를 받은 납세자는 세무조사결과에 대한 서면통지 등을 받은 날부터 30일 이내 서면으로 적법한 청구기관에 청구를 하면 과세전적부심사청구서를 접수한 날부터 30일 이내 처리하나, 다른 기관에 법령해석을 요청하거나 풍수해, 화재, 천재지변

등으로 지방세심의위원회를 소집할 수 없는 경우에는 30일의 범위 내에서 1회에 한하여 연장가능하다(「지방세기본법」 제88조제3항).

라. 과세전적부심사 조기결정 신청

과세전적부심사제도는 세무조사의 공정성과 적정성을 기하기 위하여 납세자 보호를 위해서 만든 제도이나, 한편으로는 과세관청의 세무조사 결과통지에 이의가 없을 경우에도 과세전적부심사 청구기간이 경과 후 직권고지하기 때문에 2011년 이전까지는 청구기간 동안 가산세 부담이 증가하는 모순이 있었다.

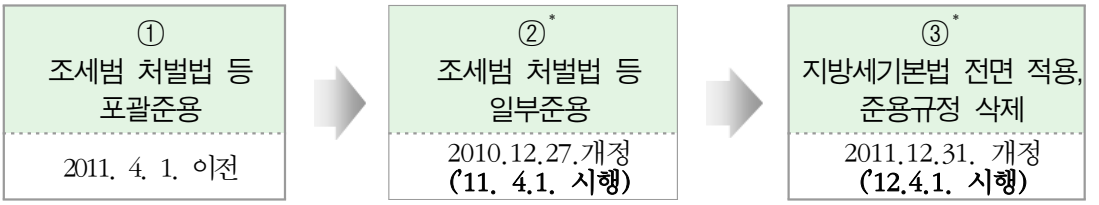
국세의 경우에는 세무조사 결과 통지 등을 받은 납세자가 과세전적부심사 청구를 원하지 않을 경우 조기결정신청서를 제출하면 해당 세무서장은 신청받은 내용대로 즉시 결정·경정결정을 하여 과세전적부심사 청구기간의 미납가산세 등의 부담을 경감시켜 왔다.

지방세의 경우에도 납세자의 세 부담을 경감시키기 위하여 조기결정제도를 2011년부터 도입하였으나 신청서식 등이 구비되지 않아 지방자치단체별로 자의적으로 운영되거나 제도에 대한 사전 안내가 미흡하여 납세자의 미납가산세 등 불이익이 발생하고 있고, 과세전적부심사 청구를 하지 않는 부분에 대하여도 조기결정신청이 불가능한 것으로 오인될 소지가 있었다.

이에 따라 지방세의 경우도 세무조사 결과 통지 등을 받은 납세자가 과세전적부심사 청구를 원하지 않을 경우 조기결정신청서를 제출하면 해당 지방자치단체의 장은 즉시 결정·경정결정을 하여 과세전적부심사 청구기간(통상 30일, 최대 60일)의 미납가산세 등의 부담을 경감할 수 있도록 2011년 말에 「지방세기본법 시행규칙」을 개정하였다.

2. 지방세 범칙조사

가. 지방세범칙조사 규정의 체계



② * 지방세기본법상 규정법률: 제101조(처벌), 제102조(지방세의 포탈), 제107조 (특별징수 불이행범), 제111조(고발), 제112조(공소시효의 기간)

③ * 지방세기본법상 규정법률: ② * + 제103조(체납처분 면탈범) 등 20개조 신설

2011.4.1. 이전까지는 지방세에 관한 범칙행위에 대하여 조세범처벌법을 준용토록 하였고, 그 범칙행위자의 처벌은 조세범처벌절차법을 준용토록 규정하면서 별도의 규정을 하지 않았으나, 2011.4.1.부터 시행하는 지방세기본법 제128조부터 제134조까지의 규정에서 지방세범칙행위에 대한 처벌규정을 두면서 지방세기본법에서 규정한 사항을 제외하고는 조세범처벌법을 준용하고, 그 범칙행위자의 처벌은 조세범처벌절차법을 준용하도록 하였다. 그 후 1년이 지난 2012.4.1. 부터는 지방세기본법 제130조 체납처분면탈범 등 20개조를 신설하면서 조세범처벌법과 조세범처벌절차법 준용규정을 삭제하고, 지방세기본법 제9장(범칙행위 등에 대한 처벌 및 처벌절차)에 제1절 통칙, 제2절 범칙행위 처벌, 제3절 범칙행위 처벌절차의 체계를 갖추고 지방세범칙처분을 독립적으로 전면시행하게 되었으며, 2016년 말에는 지방세기본법이 분법되어 징수절차 및 체납처분 관련 규정은 제정된 지방세수법에 담았고, 지방세 범칙사건조사를 포함한 그 외 나머지 사항은 지방세기본법을 전면개정하여 규정하게 되었다.

나. 지방세범칙조사공무원의 지명절차

지방세범칙조사공무원은 지방자치단체의 장이 제청한 세무공무원 중 그 근무지를 관할하는 지방검찰청 지명심의회의에서 지명 심의를 거쳐 그 근무지를 관할하는 지방검찰청 검사장이 지명·통보하도록 법무부 예규(특별사법경찰관리 지명절차등에관한

지침)에 정하고 있으며, 지명기간은 범칙사건조사공무원으로 지명받아 그 직무를 수행하는 기간까지이고, 지명철회는 담당공무원이 퇴직 또는 보직 변경시 검사장에 지명철회 신청서를 제출한다.

다. 지방세 범칙행위 등 통칙

"지방세범칙조사사무"란 「지방세기본법」에서 규정하는 지방세범칙행위에 대해 범칙혐의 유무를 입증하기 위하여 조사계획을 수립하고 지방세범칙행위 혐의자나 참고인을 심문, 압수·수색, 범칙처분하는 등 조사집행과 관련된 조사사무를 말한다. 한편, 행정자치부 및 지방자치단체 소속공무원은 '지방세기본법 제8장 범칙행위 등에 대한 처벌 및 처벌절차'에 따라 제출받은 과세자료 등을 지기법 제86조 제1항 단서 및 같은 조 제2항에 따른 제공을 제외하고는 타인에게 제공 또는 누설하거나 목적 외 사용을 금지하도록 규정하고, 이와 관련한 과세자료 비밀유지의무 위반한 자는 3년 이하의 징역 등에 처하도록 규정하고 있다.(지방세기본법§ 101조)

라. 지방세 범칙행위 처벌

지방세 범칙행위는 조사내용에 따라 명령사항 위반에 대한 과태료 부과, 지방세의 포탈범에 대한 처벌 및 체납처분 면탈범에 대한 처벌로 크게 나누어 볼 수 있다.

1) 명령사항 위반에 대한 과태료 부과(지방세기본법 제108조)

건설기계 또는 자동차의 인도명령을 위반한 자 및 세무공무원의 질문·검사권 규정에 따른 세무공무원의 질문에 대하여 거짓으로 진술하거나 그 직무집행을 거부 또는 기피한 자에 대해서는 500만 원이하의 과태료를 부과한다라고 규정하였다.

과태료 부과 및 징수는 질서위반행위규제법에 따라 당해 지방자치단체를 수입징수관서로 지정한 납부고지서로 고지하고, 가산금(최대 77%) 부과·체납관리를 하면 될 것이다.

2) 지방세의 포탈범

▸ 사기나 그 밖의 부정한 행위로써 지방세 포탈 및 환급·공제 받은 자	2년이하의 징역 또는포탈세액등의 2배의 벌금상당액(예외있음)	제척기간 10년
▸ 증거인멸의 목적의 5년내 장부의 소각·파기	2년이하의 징역 또는2천만원 이하의 벌금	전산상 장부 또는 증거서류 포함
▸ 세무대리인의 성실신고 방해행위(선동·교사자 포함)	2년이하의 징역 또는2천만원 이하의 벌금(선동교사자 예외)	
▸ 지방세회피목적의 타인의 성명을 사용한 사업자등록자 등	2년이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금	
▸ 정당한 사유없는 특별징수 불이행범(징수 불이행 및 납부 불이행범 구분)	2년이하의 징역 또는2천만원 이하의 벌금(예외)	

위와 같은 지방세를 포탈하거나 포탈하려한 세액 또는 환급·공제를 받은 세액은 즉시 징수하여야 하고, 위와 같은 죄를 범한 자에 대하여는 정상(情狀)에 따라 징역형과 벌금형을 병과할 수 있다.

한편, 사기나 그 밖의 부정한 행위란 지방세의 부과와 징수를 불가능하게 하거나 현저히 곤란하게 하는 적극적 행위를 말하고(지방세기본법 제38조 제5항), 위와 같은 죄를 범한 자가 포탈세액 등에 대하여 지방세기본법 제49조에 따라 법정신고기한이 지난 후 2년 이내에 수정신고를 하거나, 제51조에 따라 법정신고기한이 지난 후 6개월 이내에 기한 후 신고를 하였을 경우에는 형을 감경할 수 있으며, 상습적으로 범한 자는 형의 2분의 1을 가중한다.

그리고, 위와 같은 지방세 포탈행위의 기수시기는 납세의무자의 신고에 의하여 지방세가 확정되는 세목은 그 신고기한이 지난 때이고, 지방자치단체의 장이 세액을 결정하여 부과하는 세목은 그 납부기한이 지난 때로 한다.

3) 체납처분 면탈범

▸ 납세의무자 또는 납세의무자의 재산을 점유하는 자가 체납처분의 집행을 면탈하기위해 그 재산을 은닉·탈루하거나, 거짓계약을 하였을 때	3년이하의 징역 또3천만원 이하의 벌금
▸ 압수물건의 보관자, 압류물건의 보관자가 그 보관물건을 은닉·탈루하거나, 손괴 또는 소비하였을 때	3년이하의 징역 또3천만원 이하의 벌금

조세범처벌법을 준용하던 지방세범 처벌규정이 지방세기본법에 별도 규정('11.12.31.) 됨에 따라, 지방세 체납처분 면탈자 등에 대한 제재를 강화하게 되었다.

주요 내용으로는 일반 체납처분과 체납처분 면탈범을 구분하여 일반 체납처분은 기존대로 집행(압류, 수색, 번호판영치 등)하되, 체납처분 면탈범 등에 대하여는 압수·수색·심문 등 절차를 준수하여 집행하여야 하는 바, 일반 체납처분시 압류 동산 및 유가증권 등과 체납처분면탈혐의자에 대한 압수물건은 담당공무원이 점유하는 것이 원칙이고, 면탈 혐의자에 대한 조사는 법원에서 범칙혐의자의 범죄를 입증할 수 있도록 조사집행 시 철저한 증거조사(압수·수색조서, 심문조서, 확인서, 압수물건 조치 등)와 동시에 절차를 준수하여야 한다.

마. 지방세 범칙처분

지방세범칙 조사공무원으로부터 지방세 범칙 사건에 대한 결과를 보고받아 범칙의 확증을 얻은 지방자치단체의 장은 범칙사건에 대하여 통고처분, 고발, 또는 무혐의 처분 중 어느 하나에 해당하는 범칙처분을 하고, 지방세 범칙처분과 관련한 사항은 지방세전산시스템에 그 내용을 입력하고, 처분내용의 변경사항 등을 사후관리 하여야 한다.

1) 통고처분

지방자치단체의 장은 범칙행위 혐의자 등에 대하여 범칙의 확증을 얻었을 때에는 범칙조사를 마친 날부터 범칙행위 혐의자별로 작성한 통고서에 당해 지방자치단체를 수입징수관서로 지정한 납부서를 첨부하여 10일 이내에 통고처분 하여야 한다.

통고서의 송달은 교부송달 또는 우편송달에 의하고, 교부송달의 경우에는 수령증

을 받아야 하며, 우편송달의 경우에는 등기우편 또는 배달증명에 의한다.

교부 송달하고자 하였으나 송달할 장소에서 송달받을 자를 만나지 못한 때에는 그 사용인, 기타 종업원, 가족 또는 동거인으로서 사리를 판별할 수 있는 성인에게 교부할 수 있다.

통고서를 교부 송달하고자 하였으나 범칙자가 그 수령을 거부하여 송달할 수 없는 경우에는 송달하고자 한 일시, 장소, 수령거부사유 등 그 경위를 지방자치단체의 장에게 보고한다.

2) 고발

지방자치단체의 장은 통고처분을 받은 자가 통고서를 송달받은 날부터 15일 이내에 통고대로 이행하지 않는 경우에는 고발하여야 한다. 다만, 15일이 지났더라도 고발되기 전에 통고대로 이행하였을 때에는 그러하지 아니하다.

아울러, 지방자치단체의 장은 고발 시에는 고발서에 통고서 등 통고처분 사실을 입증할 자료를 덧붙여야 하고, 압수물건이 있을 때에는 압수목록과 함께 압수물건을 검사에게 인계하고 인수증을 받아야 한다.

3) 무혐의 처분

지방자치단체의 장은 지방세 범칙조사 결과 범칙의 확증을 갖지 못하였을 때에는 「지방세기본법」 제133조의14에 따라 그 뜻을 범칙행위 혐의자에게 통지하고, 물건을 압수하였을 때에는 그 해제를 명하여야 한다.

판 례 세무조사의 재조사의 범위

구 국세기본법(2013. 1. 1. 법률 제11604호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 국세기본법'이라 한다) 제81조의4 제2항, 제81조의7 제1항, 제81조의9 제1항, 제81조의11의 문언과 체계, 같은 세목 및 과세기간에 대한 거듭된 세무조사는 납세자의 영업의 자유나 법적 안정성 등을 심각하게 침해할 뿐만 아니라 세무조사권의 남용으로 이어질 우려가 있으므로 조세공평의 원칙에 현저히 반하는 예외적인 경우를 제외하고는 금지될 필요가 있는 점, 재조사를 금지하는 입법 취지에는 세무조사 기술의 선진화도 포함되어 있는 점 등을 종합하여 보면, 세무공무원이 어느 세목의 특정 과세기간에 대하여 모든 항목에 걸쳐 세무조사를 한 경우는 물론 그 과세기간의 특정 항목에 대하여만 세무조사를 한 경우에도 다시 그 세목의 같은 과세기간에 대하여 세무조사를 하는 것은 구 국세기

본법 제81조의4 제2항에서 금지하는 재조사에 해당하고, 세무공무원이 당초 세무조사를 한 특정 항목을 제외한 다른 항목에 대하여만 다시 세무조사를 함으로써 세무조사의 내용이 중첩되지 아니하였다고 하여 달리 볼 것은 아니다. 다만 당초의 세무조사가 다른 세목이나 다른 과세기간에 대한 세무조사 도중에 해당 세목이나 과세기간에도 동일한 잘못이나 세금탈루 혐의가 있다고 인정되어 관련 항목에 대하여 세무조사 범위가 확대됨에 따라 부분적으로만 이루어진 경우와 같이 당초 세무조사 당시 모든 항목에 걸쳐 세무조사를 하는 것이 무리였다는 등의 특별한 사정이 있는 경우에는 당초 세무조사를 한 항목을 제외한 나머지 항목에 대하여 향후 다시 세무조사를 하는 것은 구 국세기본법 제81조의4 제2항에서 금지하는 재조사에 해당하지 아니한다.
(대법원 2015.2.26, 선고, 2014두12062, 판결)

판 례 세무조사 결정의 항고소송 대상 여부

[1] 행정청의 어떤 행위가 항고소송의 대상이 될 수 있는지의 문제는 추상적 · 일반적으로 결정할 수 없고, 구체적인 경우 행정처분은 행정청이 공권력의 주체로서 행하는 구체적 사실에 관한 법집행으로서 국민의 권리의무에 직접적으로 영향을 미치는 행위라는 점을 염두에 두고, 관련 법령의 내용과 취지, 그 행위의 주체 · 내용 · 형식 · 절차, 그 행위와 상대방 등 이해관계인이 입는 불이익과의 실질적 견련성, 그리고 법치행정의 원리와 당해 행위에 관련한 행정청 및 이해관계인의 태도 등을 참작하여 개별적으로 결정하여야 한다.

[2] 부과처분을 위한 과세관청의 질문조사권이 행해지는 세무조사결정이 있는 경우 납세의무자는 세무공무원의 과세자료 수집을 위한 질문에 대답하고 검사를 수인하여야 할 법적 의무를 부담하게 되는 점, 세무조사는 기본적으로 적정하고 공평한 과세의 실현을 위하여 필요한 최소한의 범위 안에서 행하여져야 하고, 더욱이 동일한 세목 및 과세기간에 대한 재조사는 납세자의 영업의 자유 등 권익을 심각하게 침해할 뿐만 아니라 과세관청에 의한 자의적인 세무조사의 위험마저 있으므로 조세공평의 원칙에 현저히 반하는 예외적인 경우를 제외하고는 금지될 필요가 있는 점, 납세의무자로 하여금 개개의 과태료 처분에 대하여 불복하거나 조사 종료 후의 과세처분에 대하여만 다툴 수 있도록 하는 것보다는 그에 앞서 세무조사결정에 대하여 다툼으로써 분쟁을 조기에 근본적으로 해결할 수 있는 점 등을 종합하면, 세무조사결정은 납세의무자의 권리 · 의무에 직접 영향을 미치는 공권력의 행사에 따른 행정작용으로서 항고소송의 대상이 된다.

(대법원 2011.3.10, 선고, 2009두23617,23624, 판결)

Ⅲ. 세무조사의 대상

Ⅲ. 세무조사의 대상

1. 납세자의 범위

2011년부터 지방세관련 분법규정이 본격 시행됨에 따라 세무조사대상자 선정기준을 명확히 하는 규정을 지방세기본법령에 신설하여 세무조사의 투명성을 제고시키도록 하였다. 또한 세무조사 선정기준을 정기선정과 비정기선정으로 구분하고 지방세기본법상의 기준 외에 4년 동안 세무조사를 받지 않은 경우로서 신고내용이 적절한지에 대하여 검증이 필요한 경우에는 지방자치단체의 장이 정하는 바에 따라 세무조사 대상자를 선정하도록 하였다.

세무조사의 목적은 정확하고 진실·적법한 세액을 산정하는데 있고 정확한 세액을 파악하기 위해서는 납세의무자의 장부 또는 증빙서류는 물론, 그와 관계있는 자도 조사하여야 한다. 세무조사를 함에 있어서는 질문 또는 검사가 조사권의 내용이므로 조사대상은 곧 질문·검사권의 대상이라고도 할 수 있다. 조사대상을 열거하여 보면 다음과 같다.

가. 납세의무자

지방세에 관한 조사는 지방세 납세의무자 또는 납세의무가 있다고 인정되는 자에 대하여 이루어진다. 여기서 법인격 없는 단체는 개인이나 법인에 속하지 아니하지만 지방세 납세의무자로서의 적격성이 있는 것이다. 「지방세기본법」에서는 법인에 대한 규정을 두고 있지 아니하며, 「지방세기본법」 제11장 제153조에서 지방세의 부과와 징수에 관하여 같은 법 및 다른 법령에서 규정한 것을 제외하고는 「국세기본법」과 「국세징수법」을 준용한다고 규정하고 있으나, 「지방세법」상 취득세는 취득행위가 이루어진 경우 취득 당시의 과세물건의 객관적인 가치를 과세표준으로 하여 세금을 부과하는 조세로서 법인세와 과세목적이 상이하므로 「국세기본법」 제13조의 규정이 「법인세법」의 경우와 동일하게 적용되기는 곤란하다 할 것이다.

또한, 「지방세법」 제7장(주민세) 중 제75조제1항에서 “균등분 주민세의 납세의무자

는 지방자치단체에 주소를 둔 개인과 지방자치단체에 사업소를 둔 법인(법인세의 과세대상이 되는 법인격 없는 사단·재단 및 단체를 포함한다) 및 지방자치단체에 대통령령이 정하는 일정한 규모 이상의 사업소를 둔 개인으로 한다."고 규정하고 있는 바, 이는 균등분 주민세가 개인 또는 법인에 부과하는 일종의 인두세 개념으로서 법인으로 보는 단체의 경우 양자 어느 쪽에도 포함되지 아니하면 균등분 주민세를 부과할 수 없으므로 법인에 포함시켜 균등분을 부과하고자 하는 취지인 점과 「지방세법」 제86조제1항에서 소득분 지방소득세 납세의무자에 법인세 납부의무가 있는 법인을 포함하도록 명시하고 있는 점을 고려할 때, 「지방세기본법」, 「지방세법」 및 「지방세특례제한법」상 법인은 소득분 지방소득세와 관련하여서는 법인세의 과세대상이 되는 법인으로 보는 단체까지 명시적으로 포함하고 있는 개념이나, 취득세를 포함한 그 밖의 세목에 있어서는 법률에 의하여 성립한 법인격 있는 사단·재단 및 단체를 의미한다고 보아야 할 것이다.

「지방세법」 제10조제1항 및 제2항에서 취득세의 과세표준은 일반적으로 시가표준액에 의하도록 하고 있으나, 같은 조 제5항 및 「같은 법 시행령」 제18조제3항제2호에서 법인장부(법인이 작성한 원장·보조장·출납전표·결산서)에 의하여 취득가격이 입증되는 경우에는 그 가격을 과세표준으로 인정하도록 하고 있는 바, 이는 객관화된 조직체로서 거래가액을 조작할 염려가 적은 법인의 장부가액은 원칙적으로 실제의 취득가격에 부합하는 것으로 볼 수 있는 신빙성이 있음을 전제로 하는 것이므로 위의 법인장부는 엄격하게 해석하여야 할 것이다.

법인격이 없는 단체의 경우 그 설립이나 운영과정에 행정기관이 개입하지 아니하고, 장부의 기장에 있어서도 「법인세법」 제112조의 규정에 의한 복식부기에 의하지 아니하여 그 회계 등의 처리에 있어서 신빙성이 떨어진다는 점을 고려할 때, 「지방세법」 제10조제5항 및 「같은 법 시행령」 제18조제3항제2호에 따른 의한 법인장부는 법률에 의하여 성립한 법인격 있는 사단·재단 기타 단체가 작성한 장부로 보는 것이 타당하다고 할 것이다.

판 례 법인격의 존속 범위

회사가 해산 및 청산등기 전에 재산형에 해당하는 사건으로 소추당한 후 청산종결의 등기가 경료되었다고 하여도 그 피고사건이 종결되기까지는 회사의 청산사무는 종료되지 아니하고 형사소송법상 당사자 능력도 존속한다고 할 것이다.

(대법원 1982.3.23. 선고 81도1450 판결)

판 례 법인격 없는 단체의 납세의무

「국세기본법」 제13조제2항 소정의 "법인격이 없는 사단, 재단 기타 단체의 국세에 관한 의무는 그의 이사 또는 관리인이 대표자로서 이행하여야 한다."는 규정의 취지는 그 이사 또는 관리인 자신을 납세의무자로 지정하고 그의 개인재산으로서 납세의무를 이행하여야 한다는 뜻이 아니라 그 단체에 대하여 부과된 납세의무를 이사 또는 관리인이 이행하여야 한다는 뜻이다.

(대법원 1986.7.8. 선고 84누87 판결)

나. 납세의무자와 거래가 있다고 인정되는 제3자

지방세의 조사는 납세자를 직접대상으로 하여 이루어지는 것이나 경제·사회가 복잡하여 짐에 따라 각종 거래도 복잡·다양화하는 오늘날에 있어서는 납세자만을 대상으로 해서는 충분한 조사가 이루어질 수 없으므로 경우에 따라서는 외부(간접)조사 실사로 거래관계에 있는 자를 통하여 충분한 증거자료를 수집함으로써 효율적인 조사가 가능하다.

다. 장 부

장부는 세무조사의 대상으로 매우 중요한 것이다. 그러면 장부는 어떤 것을 말하는가. 「지방세법 시행령」 제18조제3항제2호에서는 판결문, 법인장부(법인이 작성한 원장·보조장(補助帳)·출납전표, 결산서) 등 사실상 취득가액이나 취득사실이 입증되는 서류를 근거로 작성한 장부를 의미한다.

라. 증빙서류와 기타 물건

세무공무원이 납세자의 장부를 조사하여 탈루·은닉된 세원을 발견하기 위해서는 그 사업장 내외에 존재하는 모든 증거를 보충해서 판단의 자료로 삼지 않으면 안 된다. 증거에는 사업장에 비치하고 있는 증빙서류는 물론 재고자산 등의 유형물, 질문에 대하여 응답한 진술서 등의 무형물, 과세관서가 수집한 각종 과세자료 등이 있다. 조사자는 이러한 모든 증거를 충분히 활용하여 기장내용과 신고내용과의 대조를 통하여 실체의 진상을 파악하고 사실을 판단하여 정당한 근거를 포착하여야 할 것이다.

마. 신고서와 부속서류

세무조정계산서에는 법인세 과세표준 및 세액신고서와 그 부속서류가 첨부되어 있으며 법인세 과세표준과 세액계산에 관한 제반사항이 기재되어 있으므로 중요한 조사대상이 된다.

2. 법인장부와 기업회계

가. 법인회계

법인은 개인과는 달리 경영활동을 모두 수치로 나타내야 하므로 이를 명확히 하기 위하여 복식부기 제도를 취하고 있다. 경영활동에 의해서 기업의 자산·부채·자본의 증감변화를 일으키는 모든 거래는 하나의 거래에 반드시 두 가지의 결과를 가져오게 되는데 이를 거래의 이중성이라 하며 모든 거래는 이중성에 의해 차변(借邊)과 대변(貸邊) 금액이 항상 일치하게 되는 대차(貸借)평균의 원리가 적용된다.

차 변 (借 邊)	대 변 (貸 邊)
자 산 증 가	자 산 감 소
부 채 감 소	부 채 증 가
자 본 감 소	자 본 증 가
비 용 발 생	수 익 발 생

그리고 법인의 영업활동은 무한정 지속되지만 매년 기간을 구분하여 기말에는 회계기록을 일단 마감하고 그 기간의 경영성과와 재무상태를 법인의 이해관계인에게 보고하게 되는데 그 기간을 회계기간이라 한다. 이 회계기간을 사업연도라고 하며 이는 법인의 정관이나 법령에 따르도록 되어 있고 1월부터 12월까지 정관에 정한 월말을 결산일을 정할 수 있으나, 우리나라 법인의 대부분은 12월이나 3월말을 결산일로 정하고 있고 이외에도 6월말, 9월말에 결산을 하는 법인도 있다.

1회계기간의 거래발생으로부터 기장·결산의 절차가 끝나면 관련 세법에 따라 세무조정을 마침으로써 당해 회계기간의 경리업무가 종결되는 것이며, 이러한 절차가 매기 반복적으로 순환된다. 이러한 1회계기간의 실무경리절차를 간단히 정리하면 다음과 같다.

① 거래발생 ⇨ ② 전표발행 및 일계표(전표 요약집계표)작성 ⇨ ③ 총 계정 원장 및 보조부 작성 ⇨ ④ 결산절차 ⇨ ⑤ 외부회계감사 ⇨ ⑥ 총 계정 및 보조부 마감 ⇨ ⑦ 재무제표 및 그 부속명세서

각 사업연도의 소득금액이 없거나 결손금이 있는 법인도 과세표준을 신고해야 하므로 결산의 필요성은 동일하다. 따라서 지방세의 세무조사도 법인별로 결산이 종료되고 법인세 과세표준 신고 이후에 실시하는 것이 바람직하다.

법인의 회계는 원칙적으로 본점에서 일괄처리 되지만 본점과 지점 및 공장 또는 사업장별로 각각 독립적으로 경영활동을 행하고 회계처리를 하는 경우도 있다. 이러한 경우를 독립채산제라고 하는데 독립채산제를 취하는 법인의 경우에는 재무제표 및 그 부속명세서를 각각 별도로 작성하고 각각 회계주체별로 그 내용을 구분하여 표시하고 있으며 회계장부도 각각 사용한다. 독립채산제 법인에 대한 세무조사는 회계주체별로 조사대상을 파악하여 조사에 임하여야 한다. 그러나 법인분 지방소득세 조사는 본사의 법인세 납부세액과 사업장별로 안분기준을 파악하고 있어야 하므로 각 단위 사업장별 조사만으로는 과세가 곤란하다.

나. 법인의 장부

법인의 장부는 법인의 모든 영업활동을 일목요연하게 수치로 제시하여야 하므로 매

우 정교한 구조를 가지고 있다. 이를 크게 나누어 보면 특정한 시점에 당해 법인의 재무상태를 파악하게 해주는 재무상태표 항목의 내용과 일정한 기간 동안의 영업성과를 나타내주는 포괄손익계산서 항목으로 구분해 볼 수 있다. 취득세(구 등록세 포함) 등은 재무상태표 항목을 조사하게 되고 주민세, 지방소득세 조사 등은 포괄손익계산서 항목을 조사하여야 한다. 이와 같은 법인의 장부는 어떠한 내용으로 구성되어 있는지를 알아보면 다음과 같다.

1) 장부의 종류

법인의 장부는 법인의 종류나 성격에 따라 많은 차이가 있으나 일반적으로 총계정원장과 보조장부로 되어 있으며 법인의 장부는 일정한 형식으로 작성하여야 하며 경영실정에 알맞도록 설정하여야 하고 회계기록을 한 장부는 일정한 기간까지 보존하여야 한다.

(가) 주 요 부

○ 분개장 : 분개장(分介帳)이라 함은 회계이론상 거래가 발생하면 이를 대차평균의 원리에 따라 분개하여 기록하는 장부를 말하는 것으로서, 오늘날 대다수의 실무에서는 이러한 분개장 대신에 보다 편리한 전표 철을 사용하고 있으므로 전표를 모아둔 전표 철(傳票 綴)이 곧 분개장과 동일한 효력을 가지며, 이것은 세무상 원시적인 장부의 역할도 함께하고 있으므로 반드시 보관하여야 한다.

전표의 종류에는 현금지출이 있는 거래와 관련한 '출금전표'와 현금수입이 있는 거래관련 '입금전표' 그리고 현금의 수수가 수반되지 않는 '대체전표(공급처로부터 외상으로 상품구입)' 등으로 구분된다.

- 전표의 종류는 현금 지출이 있는 거래 관련 '출금전표'와 현금 수입이 있는 거래 관련 '입금전표' 그리고 현금의 수수가 수반되지 않는 '대체전표'등으로 구분된다.

① 출금전표 예시 (삼성에 대한 외상매입금을 현금상환)

출 금 전 표					담당	이사	사장
작성일자	2015년 7월 00일	작성자		주식회사 ○○○○○			
차 변			대 변				
계정과목	적 요	금 액	계정과목	적 요	금 액		
외 상 매 입 금	(주)삼성 외상대지급 보통예금	8,000,000	현 금		8,000,000		
지 급 수 수 료	기업은행 송금수수료 보통예금	1,000			1,000		
합 계		8,001,000	합 계		8,001,000		

[참고] 출금전표에는 세금계산서 이외의 입금증, 영수증 등 지출입증자료 및 해당 지출이 회사 내부의 정당한 결재라인의 사전승인을 받은 것임을 입증할 수 있는 '지출결의서 또는 품의서' 등을 함께 첨부하여 관리하고 있다(아래 참조).

② 입금전표의 예시(삼성에 대한 외상매출금을 현금결재 받음)

입 금 전 표					담당	이사	사장
작성일자	2015년 7월 00일	작성자		주식회사 ○○○○○○			
차 변			대 변				
계정과목	적 요	금 액	계정과목	적 요	금 액		
현 금	(주)삼성 외상대금 보통예금	25,000,000	외상 매출금	(주)삼성 외상대금 반제	25,000,000		
합 계		25,000,000	합 계		25,000,000		

③ 대체전표의 예시(공급처로부터 외상으로 상품구입)

대 체 전 표					담당	이사	사장
작성일자	2015년 7월 00일	작성자		주식회사 ○○○○○○			
차 변			대 변				
계정과목	적 요	금 액	계정과목	적 요	금 액		
상품매입	A상품100개	500,000	외상 매입금	A상품100개	550,000		
부가가치세 대급금	500,000 x 10%	50,000					
합 계		550,000	합 계		550,000		

○ 총 계정 원장: 각 계정마다 계좌를 설정하여 분개장에 기록된 거래를 각 계정별로 기록계산하는 장부로서 재무상태표와 포괄 손익계산서를 작성하는 기초장부이다. 총 계정 원장은 각 계정의 거래 총 증감을 파악할 수 있으며 구체적인 내역은 보조부를 통하여 확인할 수 있다.

(나) 보 조 부 : 주요부상의 특정한 계정과목의 내용을 상세히 기록한 장부

○ 분개장의 보조부: 매입장, 매출장, 현금출납장, 받을어음 기입장 등

○ 총 계정 원장의 보조부: 매입처원장, 매출처원장, 고정자산대장 등

〈계정과목별 보조부의 종류〉

계정과목	보조부	기록사항
(자산) 현금	현금출납장	현금의 수입과 지출을 기록
당좌예금	당좌예금출납장, 어음·수표양식 수불부	당좌예금의 예입·인출과 어음·수표의 양식수불을 기록
유가증권	유가증권기입장	국·공채, 주식 등의 매입과 매각내용을 기록함
외상매출금	매출처원장	매출처별 외상채권의 발생과 소멸사항을 기록함
받을 어음	받을 어음 기입장	어음의 수입과 지출을 기록함
토지·건물 등의 고정자산	고정자산 대장	고정자산의 취득과 감가상각의 내용을 기록함
(부채) 외상매입금	매입처원장	외상매입금의 발생과 지출을 기록함
지급어음	지급어음기입장	상거래 상에서 발생한 어음상의 채무의 발생과 소멸을 기록함
차입금	차입원장	차입금의 내역을 기록함
(자본) 자본금	주식대장	주식회사에 한하여 기록하고 주식의 이동사항을 기록함
(수익과 비용)		
매출	매출장 또는 매출처별 거래명세서	매출품목·수량·단가 등을 기록함
매입	매입장	매입품목·수량·단가 등을 기록함
제조원가	원가원장	원가계산기간별 원가원장
판매비와 관리비	판매비와관리비 명세장	급료, 여비교통비 등의 항목별로 발생내용을 기록함

〈매출장, 매출처원장 사례〉

○ 장부기록

구 분	현금 매출	외상 매출금
(매출)세금계산서 발행	매출장 기록	매출장 및 매출처 원장 기록
(외상)대금회수	일일거래내역서 기록	일일거래내역서 및 매출처원장 기록

* 매출처 원장은 거래처별 외상관리대장이다.

※ 외상매출 예시

8.13 (주)한국물산에 제품 58,000,000원(세액별도)을 납품하고 매출세금계산서를 발행하여 주고 대금은 나중에 받기로 하다.

○ 매출장

일자		유형	코드	계정과목	적요	매입처		공급가액	세액	합계
월	일					코드	매입처명			
8	13	과세	404	제품매출			(주)한국물산	58,000,000	5,800,000	63,800,000

○ 매출처 원장(매출채권관리대장)

매출처 원장

매출처명: (주)한국물산

2015		적 요	정수	차변(증가)	대변(감소)	대차	잔액
월	일						
8	13	제품 매출 대금		63,800,000			63,800,000

※ 나중에 (외상)대금을 지급받을시 일일거래내역서 및 매출처 원장의 외상 대금 감소란에 기록한다.

〈매입장, 매입처원장〉

○ 매입장

①날짜		②유형	③코드	④계정과목	⑤ 적요	⑥ 매입처명		⑦공급가액	⑧세액	⑨합계	⑩과목구분	비고
월	일					코드	거래처명					

○ 매입처 원장(매입채무관리대장)

거래처명 : (주)현정 거래처코드 :

일 자		적 요	외상매입금	지 급 금 액					잔 액	비고
월	일			현금·예금	구분	어 음	적요	금 액		

2) 재무제표

기업은 1회계연도의 손익계산과 재무상태를 명확히 파악하고 경영활동을 판단하기 위하여 결산을 하며 그 결과를 표시한 계산서류를 재무제표라 한다.

(가) 재무제표의 종류

○ 상법상 규정

- 재산의 목록 - 재무상태표
- 영업보고서 - 포괄손익계산서
- 준비금, 이익·이자의 배당에 관한 의안 등

○ 기업회계기준상 규정

- 재무상태표 - 포괄손익계산서
- 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서
- 현금흐름표 등

(나) 부속명세서의 종류

○ 재무상태표 부속명세서 중 지방세조사에 필요한 명세서

- 유형자산명세서 - 무형자산명세서
- 재고자산명세서 - 투자부동산 명세서
- 투자유가증권명세서 등

○ 포괄손익계산서의 부속명세서 중 지방세조사에 필요한 명세서

- 제조(공사)원가명세서 - 일반관리비 및 판매비명세서
- 수선비명세서 - 법인세명세서 등

3) 결 산 서

법인의 결산서는 각 사업연도의 영업성과와 재무상태를 구체적으로 설명하는 서류로서 상사법인의 결산서는 일반적으로 다음과 같다.

○ 영업보고서

○ 재산목록

○ 재무제표

3. 기업회계와 회계과목 구성

가. 재무상태표 과목

- 자산
  - 1. 유동자산
    - (1) 당좌자산 : 현금과 현금성자산, 단기투자자산, 매출채권, 선급비용, 이연법인세자산, 기타의 당좌자산(미수금, 미수수익, 선급금)
    - (2) 재고자산 : 상품, 제품, 반제품, 재공품, 원재료, 저장품, 기타의 재고자산
  - 2. 비유동자산
    - (1) 투자자산 : 투자부동산, 장기투자증권, 지분법적용투자주식, 장기대여금, 기타의 투자자산
    - (2) 유형자산 : 토지, 건물, 구축물, 기계장치, 선박, 차량운반구, 건설중인 자산, 기타의 유형자산
    - (3) 무형자산 : 영업권, 산업재산권, 개발비, 기타의 무형자산(라이선스와 프랜차이즈, 저작권, 컴퓨터소프트웨어, 임차권리금, 광업권, 어업권)
- 부채
  - 1. 유동부채 - 매입채무, 단기차입금, 예수금, 미지급비용, 미지급법인세, 이연법인세 부채, 기타의 유동부채 (미지급금, 선수금, 선수수익)
  - 2. 비유동부채 - 사채, 신주인수권부사채, 전환사채, 장기차입금, 퇴직급여충당부채, 장기제품보증충당부채, 이연법인세부채, 기타의 비유동부채
- 자본
  - 1. 자본금 - 보통주자본금, 우선주자본금 등
  - 2. 자본잉여금 - 주식발행초과금, 감자차익, 자기주식처분이익 등
  - 3. 자본유지조정 - 주식할인발행차금, 배당건설이자, 자기주식, 미교부주식배당금 등
  - 4. 기타 포괄손익 누계액 - 만기보유증권평가손익, 매도가능증권평가손익, 해외사업환산손익 및 현금흐름위험 회피 파생상품평가손익
  - 5. 이익잉여금 또는 결손금 - 법정적립금, 임의적립금, 미처분 이익잉여금(미처분 결손금)

나. 포괄손익계산서 과목

1. 매출액 - 총매출액에서 매출할인, 매출환입, 매출에누리 등을 차감한 금액

2. 매출원가
   - 기초
   - 매입
   - 재고상(제)품

3. 매출총이익(매출 총 손실)

4. 판매비와 관리비 - 급여, 퇴직급여, 명예퇴직금, 후생복리비, 임차료, 접대비, 감가상각비, 무형자산 상각비, 세금과 공과, 광고선전비, 연구비, 경상개발비, 대손상각비

5. 영업이익(영업손실)

6. 영업외수익 - 이자수익, 배당금수익(주식배당액 제외), 임대료, 단기투자자산처분이익, 단기투자자산평가이익, 외환차익, 외화환산이익, 지분법이익, 유형자산처분이익, 투자자산처분이익, 사채상환이익, 전기오류수정이익 등

7. 영업외비용 - 이자비용, 기타의 대손상각비, 단기투자자산처분손실, 단기투자자산평가손실, 재고자산 평가손실, 외환차손, 외화환산손실, 기부금, 지분법손실, 장기투자증권손상 차손, 투자자산처분손실, 유형자산처분손실, 사채상환손실, 전기오류수정손실 등

8. 법인세비용차감전계속사업손익 - 영업손익에 영업외수익을 가산하고 영업외비용 차감

9. 계속사업손익법인세비용 - 계속사업손익에 대응하여 발생한 법인세비용

10. 계속사업이익(계속사업손실)

11. 중단사업손익(법인세효과 차감후)

12. 당기순이익(당기순손실)

13. 주당손익

〈표 3-1〉 과목변경 내용

과 목	현 행	개 정
1. 과목 분류방법 (1) 자산의 분류	1. 유동자산 ·당좌자산 ·재고자산 ·기타 유동자산 2. 투자와 기타자산 3. 고정자산 4. 이연자산	1. 유동자산 ·당좌자산 ·재고자산 2. 비유동자산 ·투자자산 ·유형자산 ·무형자산 ·기타비유동자산
(2) 부채의 분류	1. 유동부채 2. 고정부채	1. 유동부채 2. 비유동부채
(3) 자본의 분류	1. 자본금 2. 자본잉여금 3. 이익잉여금	1. 자본금 2. 자본잉여금 3. 이익잉여금(결손금) 4. 자본유지조정 5. 기타포괄손익누계액
2. 과목 및 용어의 변경	1. 외상매출금 받을어음 2. 외상매입금 지급어음 3. 건설가계정 4. 당좌차월 5. 감가상각충당금 6. 급료 7. 지급임차료 8. 수입임대료 9. 지급이자와 할인료, 사채이자 10. 수입이자와 할인료, 유가증권이자 11. 수입배당금 12. 대손상각 13. 판매비와 일반관리비 14. 고정자산처분손익	1. 매출채권 2. 매입채무 3. 건설중인 자산 4. 단기차입금 5. 감가상각누계액 6. 급여 7. 임차료 8. 임대료 9. 이자비용 10. 이자수익 11. 배당금수익 12. 대손상각비 13. 판매비와 관리비 14. 유형자산처분손익
3. 당기순손익의 표시방법	·대차대조표상 자 본 금 ××× 당기순이익 ×××로 구분기장	·대차대조표상 자본금×××(순이익포함) (당기순이익 ×××) 즉, 당기순손익을 주기(註記)한다.
4. 재무제표상 금액 표시 방법	·천원 또는 백만 원	·천원 또는 백만 원 등

□ 통합된 과목 즉, 외상매출금과 받을어음을 “매출채권” 등과 같이 표시할 때 분개시는 외상매출금과 받을어음으로 사용하되 재무제표(B/S)에 표시할 때 통합과목으로 표시 B/S에 표시할 때 “현금과 예금”으로 표시하는 것은 동일함.

※ ’96. 4. 1. 이후 개시 법인부터 적용이 됨.

※ (신설), (수정), (삭제)는 ’98. 12. 12. 이후 최초로 개시하는 회계연도부터 적용

4. 기업회계와 세무회계

가. 기업회계와 세무회계의 관계

회계는 정보이용자의 정보이용목적에 따라 상이한 측정방법 및 보고를 요구한다. 기업회계는 많은 회계정보이용자를 대상으로 그들의 경제적 의사결정의 유용한 정보를 제공하기 위해서 재무적 정보를 식별하고 측정하여 보고하는 것으로써 기업의 발전·유지를 위하여 일반적으로 적정·타당하다고 인정되는 회계 관습에 의하여 기업의 재무상태와 경영성과를 파악하고 기간손익을 확정하는 것을 목적으로 한다. 이에 반해, 세무회계는 재정수입의 확보와 경제정책 및 조세정책의 목표에 맞추어 마련된 조세법의 규정에 따라 과세의 기초자료를 산출하는데 목적이 있다.

세법상 소득계산에 있어서 적용되는 특유한 원칙 - 조세환경조건의 지배원칙, 손금규제의 원칙, 권리의무 확정주의, 실질과세의 원칙, 조세회피의 부인, 기업의 자주적 판단억제의 원칙, 확정결산기준 등을 적용함에 있어서 그 기초가 되는 것은 기업회계이다. 그러나 "세법에 특별한 규정이 있는 것은 그러하지 아니하다"라고 국세기본법에 규정되어 있는 바, 이는 조세에 대한 세법과 기업회계에 충돌이 생길 경우 세법에 따라야 함을 의미한다.

다시 말해서, 기업은 상법과 기업회계기준에 따라 소득·비용을 계산하여 투자자 등에게 정보를 제공하지만 정부에 납부하여야 할 세금은 국세관계법령의 기준에 따라야 하므로 기업에서는 회계기간 동안 기업회계기준에 따라 회계를 하되 매 회계연도 말 결산이 끝나면 법인세법령 등에 맞추기 위해서 다시 세무조정을 하고 그 결과를 세무관서에 신고하게 된다. 즉 기업회계기준에서 정한 소득·비용의 기준과 법인세법 등에서 정한 소득·비용의 개념, 범위, 요건 등이 다르기 때문에 기업회계기준상의 소득·비용을 법인세법 등에서 정한 소득·비용으로 가감하여 법인세를 납부하게 되는 것이다. 이로 인해서 기업회계와 세무회계의 차이가 발생하므로, 기업은 상법에 따라 기업회계기준에 따른 회계장부를 보존하되, 법인세법령에 따라 세무조정계산서 등을 별도로 보존하게 된다.

참 고

기업회계기준과 법인세법의 차이

1) 재무상태표 항목

구 분	기업회계	세 법	비 고
1. 대손충당금	·대상채권 - 모든 채권 ·대손설정 - 개별적 또는 경험률에 의해 추정되고 강제로 계상	·대상채권 - 영업상의 채권 ·대손설정 - 정률(1%,2%)에 의한 한도 규정됨(대손은 임의)	한도초과는 세무상 손금 부인
2. 감가상각충당금	·감가상각충당금으로 계상	·평가성충당금 또는 직접차감방법의 인정	직접차감법은 기업회계 기준
3. 부채성충당금	·부채성충당금은 계상을 강제함 ·합리적 기준에 의해 계상	·임의적인 계상 ·일정한도 내에서 인정	한도초과는 세무상 손금 부인
4. 자본준비금	·자본거래에서 발생한 모든 잉여금은 자본준비금으로 계상	·채무면제이익, 자산수증이익 등을 익금으로 보아 과세	과세조달 가능

2) 포괄손익계산서 항목

구 분	기업회계	세 법	비 고
1. 수익의 인식	·수익은 실현주의 원칙준용 ·인도기준 ·할부매출 - 회수기일 도래 기준 ·도급공사 - 완성기준, 진행기준	·권리의무확정주의를 적용 ·할부매출 - 회수기일 도래 기준 ·선수금 범위 내에서 간주 매출 계상(인도가능 기준)	세무조정가능
2. 감가상각비	·감가상각비계상의 강제 ·특별상각비계상의 인정	·감가상각비의 일정한 한도 내에서 임의 계상조감법상 특별매각 등	세무조정가능
3. 판매비와 일반관리비	·합리적 기준에 따라 계상 (발생주의 원칙)	·접대비 - 일정한도로 인정 ·기밀비 - 일정한도로 인정 ·출자임원상여금 - 손금부인 ·세금과 공과 - 법정화된 것만 인정 ·임원퇴직금 - 한도 내에서 인정 ·출자임원의료보험료 - 손금부인 ·기타 부당행위 계산 부인	세무조정가능
4. 퇴직급여충당금전입	·출자임원을 포함하여 추계액 범위를 설정 ·단체퇴직보험 인정	·출자임원은 설정대상에서 제외 ·최대한도는 추계액의 50% ·단체퇴직보험 가입시도 보험률에 의한 차이 있음	세무조정가능
5. 영업의 손익	·수입이자와 배당금은 모두 수익 ·이연자산상각 - 기간은 최장기간만 규정하고 균등액을 상각 ·미수수입이자 계상 ·기부금 - 금액비용	·국세환급이자와 기관투자자 수입배당금은 익금불산입 ·지급이자 손금불산입규정 ·수입이자 수령약정일 ·이연자산상각 - 균등액 이상 상각 인정 ·기부금 - 한도 내 손금 인정	세무조정가능

3) 자산·부채의 평가 항목

구 분	기업회계	세 법	비 고
1. 유가증권 평 가	·유가증권의 시가법으로 평가 ·재고자산인 유가증권도 유가증권과 동일한 평가 ·주식 : 총 평균법, 이동평균법 ·채권 : 개별법, 총 평균법, 이동평균법	·평가감 불인정 ·재고자산인 유가증권은 총 평균법, 이동평균법, 저가법(상장법인주식) 중 택일	세무조정가능
2. 재고자산 평 가	·평가방법 - 개별, 선입 선출법, 후입선출법, 이동평균법, 총 평균법, 매출가격환원법 ·재고자산의 취득원가법	·단순평균법과 최종매입원가법 추가 ·시가평가 인정	기업회계 기준 위배
3. 투자자산	·시가법 인정 ·장기보유국공채의 유효이자율법에 의한 평가	·저가법 불인정 ·만기에 일시 익금 처리	세무조정가능
4. 잉여금의 자본전입	·자산의 증가로 보지 아니함	·이익잉여금 등의 자본전입은 자산의 증가로 보아 과세	세무조정가능
5. 유형자산의 평가	·원가법 ·건설자금이자(객관적으로 입증되는 차입금) 계상을 강제함 ·일시예치금의 수입이자는 상계함	·기업회계기준과 유사 ·상계를 불허하고, 불분명한 경우 안분계산방법을 규정함	세무조정가능
6. 무형자산의 평가	·영업권은 5년 이내 균등액 상각 - 강제규정	·5년간 균등액 상각 - 임의규정	세무조정가능
7. 이연자산의 평가	·최대상각기간만 정하고 기간 내에 균등액 상각 ·사채발행차금은 사채의 가감항목으로 사채상환 기간 동안 유효이자율법에 의해 상각(사채이자) ·연구개발비 - 신제품, 신기술의 연구 또는 개발비용만 계상	·균등액 이상 상각 - 강제 ·이연자산으로 분류하여 균등액을 상각 ·시험연구비 - 신기술의 개발과 도입	세무조정가능
8. 외화자산·부채의 환 산	·화폐성 항목을 평가하여 당기 손익으로 처리 ·해외 지점이나 사무소의 환산 ·화폐성·비화폐성법과 현행 환율법 인정(차액은 이연처리) ·해외종속법인의 환산 ·현행 환율법	·외화채권채무만 평가 ·장기항목은 환율조정으로 이연처리하여 기간 내에 상각 ·수정된 화폐성·비화폐성 법과 현행 환율법 인정 (차액은 이연후 기간내 상각) ·규정없음	세무조정가능
9. 선 물 거 래 법	·단기 - 계약실행일에 손익처리 ·장기 - 기간동안 균등 상각 또는 환입	·결제일에 손익처리	세무조정가능

4) 기타사항

구 분	기 업 회 계	세 법	비 고
1. 준 비 금 계 상	·규정없으면 잉여금처분 항목으로 간주됨	·고정부채로 규정됨 (외감법 대상은 예외)	
2. 부당행위 계산부인	·정상시 거래는 모두 인정	·특수관계인과의 거래시 별도로 규정됨	
3. 비과세및 소득공제	·당기손익에 포함	·과세소득에서 제외 또는 공제	
4. 면제소득 세액공제	·법인세 등에서 제외	·조특법에서 규정됨	

참 고

한국채택국제회계기준(K-IFRS)과 기업회계기준의 차이

2011년부터 대한민국의 상장법인은 한국채택국제회계기준(KIFRS)를 적용해야 하며, 비상장법인은 기업회계기준을 적용하게 되었는데 양자 간 주요 차이는 다음과 같다.

1) 재무제표의 기본가정

구분	K-IFRS	기업회계기준
재무제표의 기본가정	-발생기준 -계속기업	-기업실체 -계속기업 -기간별보고

2) 재무제표 명칭 등의 변경

구분	K-IFRS	기업회계기준
재무제표의 명칭 및 구성의 변경	•재무상태보고서, 손익보고서(표시하는 경우), 포괄손익보고서, 자본변동보고서, 현금흐름보고서, 주석 •회계정책을 소급하여 적용하거나 재무제표의 항목을 소급하여 재작성 또는 재분류하는 경우에 가장 이른 비교기간의 기초 재무상태보고서	•재무제표는 대차대조표, 손익계산서, 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서), 현금흐름표, 자본변동표로 구성되며 주석을 포함함

3) 포괄손익계산서의 공시

구분	K-IFRS	기업회계기준
포괄손익보고서의 공시	•총포괄이익은 거래나 기타사건으로 인한 자본의 변동(소유주로서의 자격을 행사하는 소유주와의 거래로 인한 자본의 변동 제외)을 말하며, '당기순손익'과 '기타포괄이익'의 모든 구성요소를 포함함 •당기에 인식한 모든 수익과 비용항목은 두 가지 방법으로 표시함. 즉 ①단일 포괄손익 보고서나 ②당기순손익의 구성요소를 배열하는 보고서(별개의 손익보고서)와 당기순손익으로 시작하여 기타포괄이익의 구성요소를 배열하는 보고서(포괄손익보고서)에 표시함(문단 81). •기타포괄이익의 구성요소와 관련한 법인세 비용은 관련 법인세효과를 차감한 순액이나 반영 전 금액으로 포괄손익보고서나 주석에 공시함	•'포괄손익'은 일정 기간 동안 주주와의 자본거래를 제외한 모든 거래나 사건에서 인식한 자본의 변동을 말하며, 포괄손익에는 주주의 투자 및 주주에 대한 분배 등 자본거래를 제외한 모든 원천에서 인식된 자본의 변동이 포함됨 •당기순손익은 계속사업손익에 중단사업손익을 가감하여 산출하며, 당기순손익에 기타포괄손익을 가감하여 산출한 포괄손익의 내용을 주석으로 기재함. 이 경우 기타포괄손익의 각 항목은 관련된 법인세효과가 있다면 그 금액을 차감한 후의 금액으로 표시하고 법인세효과에 대한 내용을 별도로 기재함

4) 표준원가법 허용

구분	K-IFRS	기업회계기준
표준원가법 허용	•표준원가법이나 소매재고법 등의 원가측정 방법은 그러한 방법으로 평가한 결과가 실제 원가와 유사한 경우에 사용할 수 있음. •표준원가는 정기적으로 검토하여야 하며, 필요한 경우 현재 상황에 맞게 조정하여야 함	•표준원가제도를 채택하고 있는 경우에도 재고자산의 대차대조표가액은 실제원가로 보고하여야 함

5) 재고자산 원가의 분류표시

구분	K-IFRS	기업회계기준
재고자산 원가의 분류표시	재고자산 원가를 비용으로 인식하는 시점은 제시하지만 분류표시에 대해서는 일반적으로 매출원가로 부른다고 기술하면서, 분류표시를 상세히 제시하지는 않음.	매출원가로 분류되는 항목과 영업외비용으로 분류되는 항목을 세분화하여 제시하고 있음. •매출원가 계정 : 모든 재고자산평가손실과 환입, 정상적으로 발생한 감모손실 •영업외비용 계정 : 비정상적으로 발생한 감모손실

6) 법인세와 관련된 현금흐름

구분	K-IFRS	기업회계기준
법인세와 관련된 현금흐름	법인세의 지급은 일반적으로 영업활동 현금흐름으로 분류하나, 그 법인세 현금흐름이 투자활동이나 재무활동에 명백히 관련되는 경우에는 투자활동이나 재무활동으로 분류함.	유형자산의 처분에 따른 특별부가세를 제외하고는, 미지급법인세의 지급은 영업활동 현금흐름으로 분류함.

7) 현금 및 현금성자산의 구성요소

구분	K-IFRS	기업회계기준
현금 및 현금성 자산의 구성요소	현금 및 현금성 자산의 구성요소를 공시하고, 현금흐름표상의 금액과 대차대조표에 보고된 해당 항목의 조정내용을 공시함. 또한 현금및현금성자산의 구성요소를 결정함에 있어 채택한 정책을 공시하고, 이러한 정책에 변경이 있는 경우 변경에 따른 효과는 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경과 오류'에 따라 보고함.	해당 규정 없음.

8) 보고기간 후 사건의 기준일

구분	K-IFRS	기업회계기준
보고기간 후 사건의 기준일	발행승인일	재무제표가 사실상 확정된 날 -원칙 : 주총 제출용 재무제표가 이사회에서 최종 승인된 날 -예외 : 재무제표가 주주총회에서 수정·승인된 경우에는 주주총회일

9) 진행기준

구분	K-IFRS	기업회계기준
주거용 부동산의 완성전 판매에 대한 진행기준 적용여부	건설계약: 단일 자산이나 설계, 기술 및 기능 또는 그 최종적 목적이나 용도에 있어서 밀접하게 상호 연관되거나 상호의존적인 복수자산을 건설하기 위해 구체적으로 협의된 계약	이 기준서의 목적상 건설형 공사계약에는 다음과 같은 유형의 계약 등을 포함한다. (중략) ㈐ 청약을 받아 분양하는 아파트 등 예약매출에 의한 건설공사계약

구분	K-IFRS	기업회계기준
계약수익과 계약원가의 인식에 있어 진행기준의 적용	건설계약의 결과를 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우, 건설계약과 관련한 계약수익과 계약원가는 대차대조표일 현재 계약활동의 진행률을 기준으로 각각 수익과 비용으로 인식한다.	공사결과를 신뢰성 있게 추정할 수 있을 때는 진행기준을 적용하여 공사수익을 인식한다. 당기 공사수익은 공사계약금액에 대차대조표일 현재의 공사 진행률을 적용하여 인식한 누적공사수익에서 전기말까지 계상한 누적공사수익을 차감하여 산출한다. 당기공사원가는 당기에 실제로 발생한 총공사비용에 공사손실충당부채전입액(추정공사손실)을 가산하고 공사손실충당부채환입액을 차감하며 다른 공사와 관련된 타계정대체액을 가감하여 산출한다.
추정공사 손실의 회계처리	(공통) 즉시 당기 비용으로 인식 (차이) 별도의 충당부채(provision)를 인식하지는 않고 '미성공사'계정에서 직접 차감 ☞ 즉, '미청구공사'나 '초과청구공사'를 결정할 때 함께 상계됨.	(공통) 즉시 당기 비용으로 인식 (차이) '공사손실충당부채'를 인식

10) 사후적인 원가의 자산인식 조건

구분	K-IFRS	기업회계기준
사후적인 원가의 자산인식 조건	별도의 용어를 사용하지 않으며, 최초 취득 시 원가를 자산으로 인식하는 경우와 동일한 인식조건을 적용함 ① 미래경제적효익이 기업에 유입될 가능성이 높을 것 ② 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있을 것	'자본적 지출'이라는 별도의 용어를 사용하고 있으며, 최초 취득 시 원가를 자산으로 인식하는 경우와는 다른 인식조건을 적용함 ☞ 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 미래경제적효익을 증가시키는 경우 자본적 지출(자산)로 처리

11) 복구원가와 교환거래의 회계처리

구분	K-IFRS	기업회계기준
복구원가의 범위와 인식	-복구의무를 다음과 같이 두 가지 요소로 나누고, 두 가지 각각에 관련된 복구원가를 모두 유형자산의 원가에 포함시킴 ① 유형자산 취득 또는 설치의 결과로서 부담하게 되는 복구의무 ② 유형자산을 특정 기간 동안 사용한 결과로서 발생하는 복구의무 다만, 위 ②가 제품생산과 관련된 경우에는 제조원가로 회계 처리함	-복구원가를 유형자산의 원가에 포함시킴. 그러나 취득의 결과로 발생하는 복구의무와 관련된 복구원가만 해당됨. 사용의 결과로 발생하는 복구의무와 관련된 복구원가(자산의 내용연수에 걸쳐 발생하는 복구원가)는 해당기간의 비용 또는 제조원가로 처리함

구분	K-IFRS	기업회계기준
복구원가의 범위와 인식	-법규의 신설 등으로 인하여 복구책임을 부담하게 되는 경우의 회계처리에 대해서 언급하지 않고 있음	-법규의 신설, 계약조항의 변경 등으로 인하여 자산을 사용하는 도중에 책임을 부담하게 되는 경우에는 당해 복구비용에 대한 충당부채를 인식하는 시점에서 해당 유형자산의 장부금액에 반영함
교환거래의 회계처리	-교환거래에 다음과 같이 원칙과 예외의 방식으로 규정함 ① 원칙: 취득한 자산의 원가는 제공한 자산의 공정가치로 측정함. 다만, 취득한 자산의 공정가치가 더 명확한 경우 취득한 자산의 공정가치로 측정함 ② 예외: 교환거래에 상업적 실질이 결여되어 있거나, 교환대상 자산의 공정 가치를 모두 신뢰성 있게 측정할 수 없는 경우, 취득한 자산의 원가는 제공한 자산의 장부금액으로 측정함 -교환거래가 상업적 실질이 갖기 위한 요건을 규정함	-교환거래를 동종자산간 교환거래와 이종자산간 교환거래로 나누고 각각 다음과 같이 회계 처리함 ① 이종교환: 취득한 자산의 원가는 제공한 자산의 공정가치로 측정함. 다만, 제공한 자산의 공정가치가 불확실할 경우 취득한 자산의 공정가치로 측정할 수 있음 ② 동종교환: 취득한 자산의 원가는 제공한 자산의 장부금액으로 측정함 -교환거래가 동종교환으로 인정되기 위한 요건과 이종교환으로 간주되는 요건을 규정함

12) 리스계약의 회계처리

구분	K-IFRS	기업회계기준
리스약정일과 리스기간 개시일 vs 리스실행일	-리스약정일과 리스기간개시일이라는 용어를 사용함 -리스약정일 : 리스계약일과 리스의 주요사항에 대한 계약당사자들의 합의일 중 빠른 날 => 리스의 분류 결정일, 금융리스의 경우 채권·채무액의 결정기준일(공정가액 산정기준일) -리스기간개시일 : 리스이용자가 리스한 자산의 사용권을 행사할 수 있게 된 날 => 리스의 최초 인식일 즉, 리스에 따른 자산, 부채, 수익, 비용을 최초로 인식하는 날, 감가상각 개시일	-국내의 리스는 일반적으로 리스이용자가 먼저 결정되고 나중에 리스자산이 취득되는 형태로 보았음 -따라서, 리스약정일과 리스기간개시일의 구분이 별 의미가 없다고 판단하였고, 이에 따라 기존의 개념인 리스실행일로 단일화 하였음 -리스실행일은 리스분류, 리스자산공정가액 결정일, 리스료 기산일, 감가상각의 개시일 등으로 사용함. -그런데 실무에서 리스약정일과 리스기간개시일의 구분이 의미가 있을 수 있는 상황에 대한 문의가 있었음

구분	K-IFRS	기업회계기준
경제적 내용연수와 vs 내용연수	-경제적 내용연수와 내용연수를 구분하여 용어정의함 -경제적 내용연수 : 여러 이용자에 의한 리스자산의 일반적인 경제적 사용가능기간 =〉 리스분류에서만 사용됨 -내용연수 : 리스제공자 또는 리스이용자에 의한 예상사용 기간 =〉 리스자산의 감가상각기간으로 사용됨	-IAS 17의 입장은 수용하였음 -내용연수라는 용어만을 사용하되, 리스분류에서는 그대로 사용하고 -감가상각기간 목적으로는 '리스제공자의 내용연수' 또는 '리스이용자의 내용연수' 등의 표현을 사용하였음 -실무적으로 리스분류와 관련하여 논란이 있는 사항임

13) 경제적 효익의 유입가능성

구분	K-IFRS	기업회계기준
사외적립 자산의 측정기준	공정가치	퇴직보험예치금이나 단체퇴직보험예치금의 측정기준에 대해서는 명문의 구정을 두고 있지 않음
사외적립 자산 수익의 회계처리	기대수익을 퇴직급여원가(비용)에서 차감함	이자수익과 특별배당금은 별도의 영업외수익으로 회계 처리함

14) 사외적립 자산

구분	K-IFRS	기업회계기준
사외적립 자산의 측정기준	공정가치	퇴직보험예치금이나 단체퇴직보험예치금의 측정기준에 대해서는 명문의 구정을 두고 있지 않음
사외적립 자산 수익의 회계처리	기대수익을 퇴직급여원가(비용)에서 차감함	이자수익과 특별배당금은 별도의 영업외수익으로 회계 처리함

15) 정부 보조금

구분	K-IFRS	기업회계기준
비화폐성 정부보조금의 측정	① 일반적으로, 비화폐성 자산의 공정가치를 평가하여 보조금과 자산을 '공정가치'로 회계처리 ② 경우에 따라서는 대체적인 방법으로 '명목금액'도 가능	공정가치만 인정
자산관련 보조금의 표시	① 일반적으로, 비화폐성 자산의 공정가치를 평가하여 보조금과 자산을 '공정가치'로 회계처리 ② 경우에 따라서는 대체적인 방법으로 '명목금액'도 가능	공정가치만 인정
수익관련 보조금의 표시	① 별도의 계정으로, 또는 '기타수익'과 같은 일반계정에 포함시켜 표시 ② 관련비용에서 보조금을 차감하여 표시하는 방법도 가능	① 대응되는 비용이 없는 경우에는 영업수익 또는 영업외수익으로 회계처리 ② 특정의 비용을 보전할 목적으로 받는 국고보조금은 특정의 비용과 상계 처리

16) 차입원가

구분	K-IFRS	기업회계기준
차입원가의 즉시비용화 삭제	적격자산의 취득, 건설 또는 제조와 직접 관련된 차입원가는 당해 자산 원가의 일부로 자본화하여야 한다. 기타 차입원가는 발생기간에 비용으로 인식하여야 한다.	금융비용은 기간비용으로 처리함을 원칙으로 한다. 다만, 자본화대상자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 금융비용은 자본화대상자산의 취득에 소요되는 비용으로 볼 수 있다. [후략]
적격자산 (자본화대상자산)	의도된 용도로 사용할 수 있거나 판매할 수 있을 때까지 상당한 기간을 필요로 하는 자산으로 정의됨.	제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산과 유형자산, 무형자산 및 투자자산으로 정의되어 있음.
외환차이 (환율변동손익)	외화차입금과 관련되는 외환차이(환율변동손익) 중 이자원가의 조정으로 볼 수 있는 부분이 차입원가에 해당할 수 있다는 내용만 규정됨.	외환차이(환율변동손익)에 대한 용어정의 및 외화차입금과 관련된 외환차이(환율변동손익) 중 이자비용의 조정으로 볼 수 있는 부분에 대한 산정기준이 규정되어 있음.

17) 무형자산

구분	K-IFRS	기업회계기준
무형자산의 정의	물리적 실체는 없지만 식별 가능한 비화폐성자산	재화의 생산이나 용역의 제공, 타인에 대한 임대 또는 관리에 사용할 목적으로 기업이 보유하고 있으며, 물리적 형체가 없지만 식별가능하고, 기업이 통제하고 있으며, 미래 경제적 효익이 있는 비화폐성 자산
상각방법의 변경	내용연수가 유한한 무형자산의 상각기간과 상각방법은 적어도 매 회계연도 말에 검토한다. 자산의 예상 내용연수가 과거의 추정치와 다르다면 상각기간을 변경한다. 자산에 내재된 미래경제적효익의 예상되는 소비형태가 변동된다면, 변동된 소비형태를 반영하기 위하여 상각방법을 변경한다. 그러한 변경은 기업회계기준서 제1008호에 따라 회계추정의 변경으로 회계 처리한다.	상각기간과 상각방법은 매기 계속하여 적용하고 정당한 사유 없이 이를 변경할 수 없다. 상각기간과 상각방법의 변경에 따른 회계처리는 기업회계기준서 제1호 '회계변경과 오류수정'을 적용한다.

18) 사후처리 및 복구관련 충당부채의 변경

구분	K-IFRS	기업회계기준
사후처리 및 복구관련 충당부채의 변경의 회계처리 – 관련 자산을 재평가법에 의하여 측정한 경우	부채의 변경은 당해 자산에 대하여 이전에 인식한 재평가잉여금이나 결손금을 변경시켜 회계 처리한다.	재평가법 자체가 허용되지 아니함. ⇒ 해당사항 없음.

나. 세무조정

기업회계와 세무회계는 앞에서 본 바와 같이 목적에서 차이가 있는 만큼 수익·비용 등 중요한 회계적 인식도 달리하고 있으므로 상이한 재무제표가 작성되어야 하지만 법인세의 세무회계에서는 기업회계에서 작성한 재무제표상의 당기순손익을 기준으로 하여 세법의 규정에 의한 익금 및 손금을 조정 계산함으로써 이를 활용하도록 한다.

다시 말해서 법인세의 납부를 위해서 기업이 기장의무를 수행할 경우 회계업무의 중복은 물론 과중한 납세협력비용을 수반하게 되므로 간편한 방법인 세무조정절차를 통하여 기업회계 상의 재무제표를 세무회계에 사용하는 것이다. 따라서 「세무조정」이란 기업회계에 따라 작성한 재무제표상의 당기순이익을 기초로 하여 세법에 의한 과세표준을 산출하는 절차라고 정의할 수 있다.

그러므로 「세무조정」이라 하면 각 사업연도의 소득계산을 위한 익금산입, 손금불산입, 손금산입, 익금불산입 사항을 가감 계산하는 절차로 보아야 한다. 지방세에서는 세법에서 요구하는 별도의 세무회계가 없으므로 우리가 통상적으로 말하는 세무회계는 국세의 세무회계를 지칭하는 것이다.

세무조정을 위해서는 기업회계와 세법의 내용을 모두 알아야 하는 것이므로 내용이 복잡하고 어렵다. 지방세무공무원들은 그 내용이나 절차까지를 이해해야 할 필요성은 없고 다만 그 결과를 파악하여 지방세 중 주민세와 지방소득세 등 과세가 적절하게 이루어 졌는지를 따져보면 된다. 세무조정의 결과는 「가산」과 「차감」으로 나타나는데 가산은 ①익금에 산입할 금액, ②손금에 불산입할 금액을 말하고, 차감은 ①익금에 불산입할 금액, ②손금에 산입할 금액을 말한다.

이와 같이 법인의 공시재무제표상 당기순이익을 기초로 하여 익금산입 및 손금불산

입과 손금산입 및 익금불산입 등으로 세무조정된 내용은 법인세법시행령 제106조의 규정에 의하여 유보·상여·기타소득 및 기타사외유출 등의 소득처분을 하게 된다. 이를 알기 쉽게 표로 나타내면 다음과 같다.

〈법인세법상 소득처분의 유형〉

○ 익금에 산입할 금액	사외유출	배 당 상 여 기타소득	소득세 과세 대상
		기타사외유출	소득세 과세대상이 아님
	사내유보		순자산 증감사항
○ 손금에 산입할 금액	유 보		순자산 증감사항
	기타사외유출		소득세 과세대상이 아님

1) 유 보

유보란 기업회계와 세법상의 이익·비용의 인식시점(귀속년도)의 차이로 인해 발생한 세무조정항목으로 당해 사업연도의 세무조정시 반영하지 않고 유보한 후 향후의 세무조정시 다시 세무조정항목으로 조정 반영한다.

2) 배 당

배당이란 세법상 익금산입 및 손금불산입한 세무조정액만큼 각 사업연도의 소득이 증가하지만, 이에 상당하는 금액만큼 세법상 잉여금이 증가되는 것이 아니고 당해 법인이 그 출자자(출자임원을 제외한다)에게 세무조정액만큼 경제적 이익을 제공하였다고 인정하는 소득처분을 말한다.

3) 상 여

상여란 세법상 익금산입 및 손금불산입한 세무조정액만큼 각 사업연도의 소득이 증가하지만 이에 상당하는 금액만큼 세법상 잉여금이 증가되는 것이 아니고 그에 상당하는 경제적 이익이 어느 특정 임원(출자임원을 포함한다)이나 사용인 또는 대표자에게 경제적 이익이 제공되었다고 인정하는 소득처분을 말한다.

4) 기타소득

기타소득이란 세법상 익금산입 및 손금불산입한 소득조정액만큼 각 사업연도의 소득이 증가하지만, 이에 상당한 금액만큼 세법상 잉여금이 증가되는 것이 아니고 당해 법인의 출자자, 임원 및 사용인 이외의 자에게 세무조정액만큼의 경제적 이익을 제공하였다고 인정하는 소득처분을 말한다.

5) 기타 사외유출

기타 사외유출이란 세법상 익금산입 및 손금불산입한 세무조정액만큼 각 사업연도의 소득이 증가하지만 이에 상당하는 금액만큼 세법상 잉여금이 증가하는 것도 아니고 또 법인이 이에 상당하는 금액만큼 출자자·임원·사용인 및 기타 그 법인과 특수 관계에 있는 자에게 경제적 이익을 제공한 것으로 인정하지도 않는 소득처분을 말한다.

비 고

1) 세무조정의 일반원칙

익금산입·손금불산입유형				소득처분내용					
				유보	배당	상여		기타소득	기타사외유출
						사용인	대표자		
일반원칙	사외유출	귀속분명분	출자자(출자임원 제외)에 귀속		○				
			사용인(임원 포함)에 귀속			○			
			법인 또는 개인사업자에 귀속(법인의 각 사업연도 소득 또는 개인의 사업소득을 구성하는 경우에 한함						○
			위 이외의 자에 귀속					○	
		귀속불분명분					○		
	사내유보		회사자산의 감소계상 또는 부채의 과대계상분	○					
예외	임대보증금 등의 간주익금산입								○
	보험업법인의 예정사업비 초과액								○
	기부금손금부인액(지정기부금 이외의 기부금으로서 상대방이 주주 또는 사용인인 경우 제외)								○
	접대비한도초과액(기밀비한도초과액제외)								○
	법인세법 제18조의3 지급이자 손금불산입								○
	광고·선전비의 손금불산입								○
	채권자가 불분명한 사채의 이자에 대한 원천징수세액에 상당하는 금액								○
	벌금·과태료, 가산세·가산금·체납처분비, 비업무용토지취득세중과분, 법인세 등의 손금불산입								○
추계결정·경정	과세표준-재무상태표상 당기순이익(법인세 상당액 차감전)						○		
	천재·지변 기타 불가항력적으로 장부 등 망실에 의할 때								○

2) 세무조정항목별 소득처분사례

조정항목	내 용	익금가산		손금가산	
		조정구분	처분	조정구분	처분
수입금액	인도할 수 있는 상태의 제품 등 매출액 가산	익금산입	유보		
	동매출원가			손금산입	유보
	전기매출가산분 당기결산상 매출계상			익금불산입	〃
	동매출원가	손금불산입	유보		
	작업진행률에 의한 수입금액 가산	익금산입	〃		
	전기수입금액가산분 당기결산상 수입계상			익금불산입	유보
접대비	범위초과액	손금불산입	기타사외유출		
지정기부금	범위초과액	〃	〃		
	당기미지급 기부금	〃	유보		
	전기미지급기부금 당기지급액 (한도액 계산은 별개)			손금산입	유보
	당기가지급계상분(한도액 계산에 포함)			〃	〃
	전기가지급계상분 당기비용처리	손금불산입	유보		
외화환산손익	차익과대계상	익금산입	〃		
	차익과소계상			익금불산입	유보
	차손과대계상	손금불산입	유보		
	차손과소계상			손금산입	유보
	전기차익 과소계상분 당기결산상 수입계상			익금불산입	〃
	전기차손과대계상분 당기손비해당액			손금산입	〃
	전기차익과대계상분 당기익금해당액	익금산입	유보		
	전기차손과소계상분 당기결산상손비계상	손금불산입	〃		
가지급금등의 인정이자	출 자 자 (출 자 임 원 제 외)	익금산입	배당		
	사 용 인 (임 원 포 함)	〃	상여		
	법인 또는 사업영위개인	〃	기타사외유출		
	전각호 이외의 개인	〃	기타소득		

조정항목	내 용	익금가산		손금가산	
		조정구분	처분	조정구분	처분
건설자금이자	건설 중인 자산분	손금불산입	유 보		
	건설완료 자산 중 비상각자산분	〃	〃		
	전기부인유보분 당기건설완료되어 회사자산계상			익금불산입	유 보
채권자가불분명한사채이자	원천징수할 세액을 제외한 금액(대표자)	손금불산입	상 여		
	원천세해당금액		기타사외유출		
이자비용	비업무용부동산·동산보유에 대한 지급이자	손금불산입	기타사외유출		
	타법인주식·가지급금·임야 등에 대한 지급이자	〃	〃		
업무와관련없는지출	업무무관자산의 취득관리비용 등	손금불산입	〃		
각종준비금	범위초과액	〃	유 보		
	과소환입	익금산입	〃		
	과다환입			익금불산입	유 보
	전기 범위 초과액 중 환입			〃	〃
	외부회계감사법인이세무조정에 의하여 손금산입하는 준비금			손금산입	유 보
	외부회계감사법인이세무조정에 의하여 환입하는 준비금	익금산입	유 보		
퇴직급여충당금	범위초과액	손금불산입	〃		
	전기 부인액 중 당기 지급			손금산입	유 보
	전기 부인액 중 당기 환입			익금불산입	〃
단체퇴직보험료	범위초과액	손금불산입	유 보		
	전기 부인액 중 당기 지급			손금산입	유 보
	전기 부인액 중 당기 환입			익금불산입	〃

Ⅳ. 법인 세무조사와 기초이론

Ⅳ. 법인 세무조사와 기초이론

1. 개 요

세무활동의 대상이 되는 경제주체는 개인과 법인이 있다. 개인(자연인)은 인격을 취득함에 있어서 특별한 절차와 요건이 없으므로 별도로 파악할 필요성이 없다. 그러나 법인은 인격을 취득함에 있어 법률에서 규정하고 있는 절차와 요건을 갖출 때에 비로소 인격을 취득하게 되며 법적 성격도 각각 다르므로 법인의 실체를 먼저 파악할 필요가 있다. 법인은 그 성격에 따라 다음과 같이 나누어 파악해 볼 수 있다.

가. 법인의 법적 성격

1) 민법상의 법인

민법에 설립근거를 두고 있는 법인으로서 사단법인과 재단법인으로 나누어 볼 수 있다. 사단법인은 회원을 기초로 하는 법인으로서 회원들의 총회에 따라 움직이며 거기에 필요한 경비는 회원들의 회비로 충당하게 된다. 재단법인은 특정인이 출연한 재산을 기초로 하는 법인으로서 출연자의 출연목적을 위하여 활동하며 거기에 필요한 경비는 출연재산 운용에 따라 수익금으로 충당하게 된다.

2) 상법상의 법인

상법에 설립근거를 두고 있는 법인으로서 주식회사, 합명회사, 합자회사, 유한회사가 있다. 현실적으로 상법상의 법인은 대부분이 주식회사이며 나머지 법인은 극소수이다.

(가) 주식회사

- 주주의 책임: 주식의 인수금액을 납입할 의무가 있음.
- 주주의 교체: 주주의 교체가 자유로우며 주식의 양도·상속이 가능함
- 기업의 성질: 공동기업 형태로서 주주의 사적자치가 허용되지 않고 강행 규정으로 간섭을 받음.
- 기관의 분화: 자본과 경영이 분리되며 주주와 기관이 완전분화됨. 즉, 의결·집

행·감독의 삼권이 분화됨.

- 출자의 목적: 금전출자가 원칙, 현물출자는 엄격한 조사와 자격이 제한됨.
- 구성원의 종류: 주주로 구성
- 주주의 수: 제한이 없음.

(나) 합명회사

- 사원의 책임: 각 사원이 재산으로 연대책임 완수
- 사원의 교체: 임의교체 불가
- 기업의 성질: 개인의 계약관계를 가진 개인기업에 가까운 형태
- 기관의 분화: 각 사원이 기관을 겸하여 업무를 집행하며 회사를 대표
- 출자의 목적: 출자를 자유롭게 하여 그 종류는 제한치 않으며 금전·현물·노무·신용 등을 할 수 있음.
- 구성원의 종류: 무한책임사원만으로 구성
- 사원의 수: 2인 이상의 무한책임사원

(다) 합자회사

- 사원의 책임: 무한책임사원은 합명회사의 책임과 같고 유한책임사원은 일정한 한도액까지 연대책임
- 사원의 교체: 무한책임사원의 지위는 임의교체가 불가하나 유한책임 사원은 책임의 유한성에 따라 교체제한은 약간 완화되고 지분의 양도는 무한책임사원의 동의를 요하고 상속도 허용됨.
- 기업의 성질: 조합성을 가진 개인기업에 가까운 형태
- 기관의 분화: 무한책임사원은 기관의 업무집행과 회사를 대표할 수 있으나, 유한책임사원은 업무집행·회사대표 권한이 없음.
- 출자의 목적: 무한책임사원의 출자는 그 출자목적 종류에 제한을 받지 않지만 유한책임사원은 신용 또는 노무를 출자목적으로 할 수 없고 재산출자는 허용
- 구성원의 종류: 무한책임사원과 유한책임사원으로 구성
- 사원의 수: 1인 이상으로서 업무집행은 무한책임사원으로 구성

(라) 유한회사

- 사원의 책임: 출자금액을 한도로 유한책임
- 사원의 교체: 지위의 양도는 특별결의로 가능
- 기업의 성질: 완전한 법인성을 가진 공동기업 형태인 주식회사와 동일하며, 감독기관인 감사가 임의제로 되어 있어 분화된 후퇴를 뜻함.
- 출자의 목적: 주식회사보다 현물출자 완화
- 구성원의 종류: 유한책임사원으로 일원화
- 사원의 수: 사원수가 50인 이하로 제한

3) 특별법인

사람들이 살아가는데 없어서는 안 될 근본이 되는 법을 기본법이라고 말할 수 있다. 이를 우리는 흔히 육법이라고 부르며 헌법, 민법, 민사소송법, 형법, 형사소송법, 상법을 들고 있다. 따라서 이와 같은 육법 이외의 법을 특별법(최근에는 이를 민법 외의 법률이라고 부름)이라고 부를 수 있다. 그러므로 법인을 설립함에 있어서도 민법이나 상법에 근거를 두면 될 것을 특별한 목적이나 사유가 있는 경우에는 개별적인 별도의 법을 제정하게 되는데 이에 근거하여 설립되는 법인을 특별법인이라고 할 수 있다.

예를 들면, 농업협동조합법에 의하여 설립된 농업협동조합, 국민연금법에 의하여 설립된 국민연금관리공단, 한국가스공사법에 의하여 설립된 한국가스공사, 한국전력공사법에 의하여 설립된 한국전력공사 등이 있다.

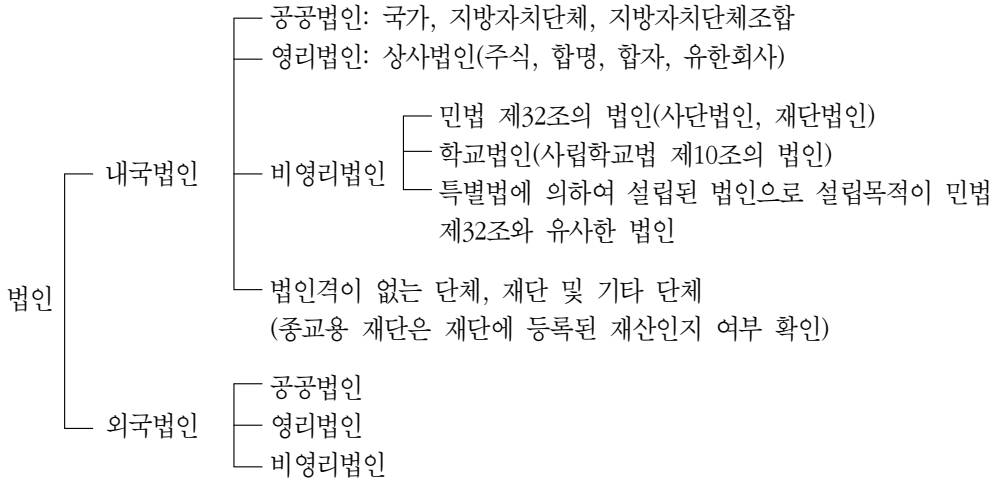
나. 영리법인과 비영리 법인

영리와 비영리를 구분하는 방법은 영업활동을 기준으로 하는 것은 불가능하고 당해 기업의 최종적인 결과를 기준으로 할 수 밖에 없다. 예를 들어 학교와 학원을 보면 두 곳이 모두 다 학생들로부터 수업료를 받고 교육을 하고 있음에도 학교는 비영리 사업자가 되지만 학원은 비영리 사업자라고 할 수 없다. 만약 학원이 어느 독지가가 나타나서 학교보다도 적은 수업료로 교육을 시킨다면 비영리 사업자가 될 수 있을까? 그렇지는 않다. 그러면 무엇을 기준으로 할 것인가?

영리와 비영리를 구분해 줄 수 있는 기준은 그 사업체에 주인이 있느냐 없느냐이다.

주인이 있다는 것은 사업을 경영한 결과 이익이 있으면 배당을 받고, 손해가 나면 손실을 보충해 줄 특정인이 있다는 것이고 그 사업체가 해산하면 잔여재산이 분배된다. 그에 반하여 주인이 없는 사업체는 배당을 하거나 손해를 보전해 주거나 잔여재산을 분배받을 특정인이 없으므로 잔여재산은 궁극적으로 국가로 귀속되는 효과가 발생된다. 민법에 근거를 두고 있는 재단법인이나 사단법인은 주인이 없는 비영리 법인에 해당되고 상법에 근거를 두고 있는 주식회사 등은 영리법인에 해당된다고 하겠다.

〈법인의 종류〉



※ 법인격 없는 사단·재단은 법률상으로 법인이 아니지만 세금을 과세함에 있어 법인으로 보는 경우가 있음.

- 주민세의 경우 법인격 없는 사단·재단 및 단체에 대하여는 법인 균등할 주민세 납세의무가 있으나,
- 주민세 이외에 취득세(본점사업용 부동산 중과세판단, 법인 중과세)등 지방세에 대하여는 법인 설립등기를 함으로써 법인격이 성립되는 것이므로 법인 설립등기가 되지 아니한 법인격 없는 사단·재단 및 단체는 법인이 되지 아니한다.

다. 공익법인 여부

영리·비영리 구분은 어느 정도 가능하지만 공익 여부는 이를 구분할 수 있는 기준이 없다. 공익이라는 문제는 판단의 근거가 매우 주관적이어서 변호사회, 세무사회 같은 단체도 종전의 대법원 판례를 보면 공익 사업자로 판결하고 있으나 주관적으로는 동의할 수 없는 요소도 상당히 있을 수 있다. 그래서 현재 「지방세법」상에서는 비영리

공익사업자 판단을 포괄적으로 하지 아니하고 「지방세법 시행령」에서 열거하도록 하였다.

라. 법인격 없는 사단·재단의 법인성 판단

자연인이 아닌 단체가 권리·의무의 주체가 될 수 있는 인격을 취득하기 위해서는 민법·상법 또는 특별법에 규정된 절차와 요건에 따라 등기를 하여야 한다. 사람은 사회적 동물이므로 살아가는 과정에서는 동창회, 친목회, 향우회 등의 단체를 조직하고 모임을 갖게 되는데 법률에 의한 법인격을 취득하지 아니한 상태에서 운영되는 것이 보통이며 법인격이 없는 경우에는 원칙적으로 자기명의로 부동산을 취득하거나 다른 법률행위를 할 수 없다. 그러나 현실적으로 이러한 단체도 자기명의로 계약을 하거나 재산을 소유하는 등 실질적으로 인격이 있는 법인과 같은 경제활동이나 법률 활동을 하고 있다.

그러므로 실질과세가 적용되는 조세제도에는 비록 법률상 법인격이 없다고 하더라도 일정한 요건을 갖춘 경우에는 납세의무의 주체로 인정하고 있다. 이와 같은 단체를 법인격 없는 사단·재단이라고 한다. 지방세에서 법인격 없는 사단·재단을 납세의무자로 보는 경우는 부동산을 소유하고 있어 재산세 등을 과세하는 경우와 주민세 또는 지방소득세를 과세하는 경우가 있겠으나, 재산세의 경우 세금이 과세되기 위해서는 이들 단체가 자기명의로 부동산소유권등기라는 법률행위가 선행되어야 하고, 부동산등기법시행규칙 제56조에서는 이러한 단체가 정관 등 법인으로 의제 받을 수 있는 서류를 갖추면 자기명의로 등기할 수 있도록 규정하고 있으므로 이러한 절차를 거쳐 소유권등기를 한 단체에 대해서는 인격이 있는지 여부는 별도로 따져볼 필요가 없다. 그리고 주민세나 지방소득세 납세의무가 있는 단체인 경우에도 사업을 하고 소득세 또는 법인세가 과세되기 위해서는 국내에서 먼저 납세의무의 주체로 인정하는 절차가 선행되므로 지방세에서 이를 별도로 따져볼 필요는 없다.

참고로 국세기본법에서 규정하고 있는 법인격 없는 사단·재단의 요건을 보면 ① 주무관청의 허가를 받아 설립한 사단·재단 또는 기타 단체로서 등기되지 아니한 것, ② 공익을 목적으로 출연된 기본재산이 있는 재단으로서 등기되지 아니한 것으로 규정(영 제8조)하고 있다.

〈법인 세무조사 절차〉

가. 조사전 준비사항

○ 법인명부 정리

가급적 연 2회(1월, 7월) 법인의 신설, 전입, 전출 등의 변경상황을 관련부서 세무서 등의 비치자료에서 조사 정비

○ 법인 카드 관리

연도별 조사추징내역과 자진납부내역을 정리하고, 자산취득상황 등 참고사항을 상세히 기재하여 세무 조사시 휴대 활용

나. 조사계획 수립

○ 대상법인별로 월별 조사계획을 연초에 수립하여 계획대로 추진함으로써 법인별로 매년 조사적기가 일정하도록 하는 것이 바람직하고,

○ 조사물량을 감안 2~3년 적기의 조사계획을 수립 추진하며,

○ 조사반은 2인 1조로 편성하여 상설 운용하는 것을 원칙으로 한다.

다. 세무조사 절차

○ 조사대상법인의 선정

세무조사 대상자 선정과정의 투명성 확보를 위해 「세무조사 대상자 선정위원회」를 자치단체 내에 설치하고 지방세 세무조사 운영규칙을 개정하여 위원회 설치 근거를 마련한 것이다.

〈위원회 설치·운영방안〉

○ 조직구성: 광역자치단체별로 각각 구성·운영

○ 인원: 7명 이내(당연직 1, 위촉직 6)

※ 당연직은 광역단체 담당과장으로 하고 위원장은 민간위원 중에서 호선

※ 민간위원은 지방세에 관한 전문지식이 있는 자를 위촉하되, 도덕적 청렴도를 감안하여 위촉

○ 기능: 세무조사대상자 선정 등 지방세 세무조사업무 심의·자문

○ 조사법인의 세무자료 확보

해당 법인이 실사연도 중에 취득한 부동산과 토지거래 신고내역 등의 자료를 관련부서로부터 사전 조사 휴대(건축물대장, 토지대장 등)

○ 해당법인의 성격파악 및 조사범위예정

- 법인등기부와 결산보고 내용을 먼저보고 해당법인의 설립, 전입일자와 목적사업 등을 확인하여 해당법인의 성격을 파악한 후
- 사전에 조사한 세무자료와 결산서, 세무조정계산서 등을 검토 해당법인에 대한 중점조사대상과 조사범위를 묵시적으로 예정

○ 조사에 임하는 기본자세

- 조사에 임하는 세무공무원은 먼저 문제의식을 가지고 조사대상을 찾아내고, 찾아낸 대상에 대하여는 소신 있게 조사하는 자세가 필요하고
- 납세자에 대하여는 항상 친절, 정중한 자세를 유지하고, 이해 설득하는 노력이 뒤따라야 하며
- 법규해석에 있어서는 상대방의 옳은 주장은 겸허하게 받아들여 공정하게 해석하고, 조사자가 임의 판단 해석하여서는 안 된다.

○ 조사 진행 및 종결

- 스스로 예정한 조사범위에 필요한 최소한의 자료만 요구하고 필요 이외의 자료 요구와 질문은 지양해야 한다.
- 법인장부를 중심으로 조사하고 질문이 있는 부분에 한하여 관련 자료를 확인하는 등 능률적 조사를 실시하여야 한다.
- 조사결과는 결론을 내리기 전에 다시 한 번 공정한 조사가 되었는지를 검토한 후 종결하여야 하고, 추징내역은 그 과세근거를 충분히 설명함으로써 이해를 촉구하며,
- 사후의 쟁점에 대비하기 위해 과세근거가 되는 각종 증빙자료를 복사 확보하여야 한다.
- 조사과정에서 확고한 판단과 상호 이해의 접근을 보지 못한 부분은 귀청 후 충분한 과세근거를 확보한 연후에 결론을 내림으로써 조세저항을 사전에 예방하는 데 유의하여야 한다.

라. 조사결과 처리

○ 조사반별로 당일 보고원칙

○ 세무조사 결과 통보 이행

※ 세무조사 결과 통보시 이의가 있을 경우 납세자가 과세전적부심사청구를 할 수 있음을 명기

○ 자료 보완 분은 빠른 시일 내 보완 후 납세고지 절차 이행

2. 사전 세무조사와 준비 사항

「지방세법」 제10조제5항제3호에서 법인의 장부에 의하여 입증되는 취득금액으로 취득세(구 등록세)의 과세표준을 결정하도록 규정하고 있으며, 그 이외의 세목들도 대부분 검토할 수 있는 과세자료이므로 사전세무조사 시에는 지방세의 전 세목을 다음과 같은 착안점을 갖고 조사하여야 한다.

가. 법인등기부등본

1) 상호 및 본·지점

상호는 합병등기 및 상호변경 요인을 규명하여 등록분 등록면허세 및 과점주주성립 여부를 확인하고 본·지점의 설립·설치·전입에 따른 취득세(구 등록세) 중과세 및 본점의 사업용 부동산 해당여부와 균등분 주민세·지방소득세 과세대상 여부를 판단하는 기본항목

2) 목　　적

법인 토지취득 후 고유 업무(목적사업)에 사용여부를 판단하여 고유 업무에 직접 사용 여부를 검토

3) 자 본 금

주식의 종류와 내용 및 합병으로 인한 주식수의 변동, 주식의 양도·양수, 자본금의 증가·감소 여부 등을 확인하여 법인등기의 취득세(구 등록세) 과세, 대도시 내 법인 신설 등에 대한 중과세 및 주식취득에 따른 과점주주 해당여부를 확인하고 법인 균등할 주민세 적정납부 검토(자본금과 종업원 수에 따라 세액차등)

4) 이사의 변경

주주, 대표이사 및 이사의 변경에 의한 주식이동 상황, 특수 관계 여부 등을 조사하여 과점주주 성립여부를 검토하는 기초자료

5) 등기연월일

법인설립 및 이전에 따른 취득세(구 등록세) 중과대상 여부를 확인한다.

나. 재무상태표

법인의 재무상태표는 기업의 재무상태를 명백하게 표시하기 위하여 일정시점의 자산·부채 및 자본을 총괄적으로 나타내는 재무보고서이고, 모든 자산의 증감현황을 파악할 수 있는 회계연도 말 기준으로 총괄적으로 표시되므로 당해 연도에 취득한 물건 중 당해 연도 중간에 매각한 것은 각 계정을 별도로 확인하여야 할 것이다.

※ 과목별 착안사항은 다음과 같다.

계정과목			계정의 기능	착 안 사 항
자산	ⓐ 당좌자산	① 외상매출금	○ 영업활동에서 발생한 영업상의 미수금을 기장	○ 건설업 또는 부동산매매업을 주업으로 하는 법인이 신축건물 등을 매각할 때 분양취득자의 잔금지급일 확인 후 관련부서 통보
		② 받을어음	○ 어음(債權)처리(결재일)	○ 부동산매매업, 건설업 법인이 매각 분양한 부동산 취득자에 대한 취득의 시기 판단자료 - 관련부서 통보
		③ 선급금	○ 상품원재료, 저장품, 구입제품, 부품의 외주가공에 앞서 지급한 금액을 표시 - 1년 이내에 변제기한이 도래하지 아니하는 것이나 회수가 확실하지 아니하는 것은 1년 이내에 고정자산으로 처리	○ 부동산·차량·건설기계 등의 취득 시 계약금, 중도금이 처리되기도 하므로 취득의 시기와 취득세(구 등록세 포함)의 과표 확인
		④ 가지급금	○ 현금, 수표 등 금전은 지출되었으나 이것을 처리할 계정과목이나 금액이 미확정적인 경우 확정될 때까지 일시적으로 설정되는 계정	○ 인정상여, 인정배당 등에 대한 원천징수 소득세를 법인이 대신 납부 - 주민세, 특별징수 대상여부판단 ○ 토지·건물·차량 등의 취득시기, 과표 확인
		⑤ 주주·임원·종업원의 단기대여금	○ 주주·임원·종업원에 대한 단기채권중 1년 이내에 반환기간이 도래하는 대여금처리계정 - 원천징수 소득세를 법인이 대신 납부처리한 경우 본계정에서 처리	○ 특별징수분 종업원분 지방소득세 확인

계정과목			계정의 기능	착 안 사 항
자산	ⓑ 재고자산	① 상품	(상품토지, 용지) ○ 상품의 수급 및 잔액 처리 - 부동산매매업 법인의 판매용 부동산 본계정에서 처리 (완성건물, 완성주택) ○ 건설공사 사용승인 전후(공사완료)로부터 매각시까지 처리하는 총괄계정	○ 매매용 부동산 거래사항 조사로 법인 비업무용 ○ 건설업 법인에서 아파트 등 완성주택 또는 완성건물계정의 증가 내역과 공사원가장부와 대조하여 취득세(구 등록세 포함) 과표 확인
		② 미완성공주택	○ 주로 건설업, 조선업 등에서 장기간에 걸친 도급공사 등으로 반성공사라고도 함	○ 기업자신의 경영을 위하여 건설하는 유형자산으로 건설중인 자산계정과 상응함. - 취득세(구 등록세 포함) 과세자료 활용
	ⓒ 투자자산	① 투자부동산	○ 법인 본래의 영업활동과 직접 관련이 없이 임대 또는 투자목적 부동산의 처리계정	○ 취득세(구 등록세 포함) 과표확인 ○ 전매여부확인 - 중가산세(80%)
		② 전세권	○ 전세권 처리계정	○ 균등분 주민세, 종업원분 지방소득세 검토
		③ 전신·전화가입원	○ 전화가입권 처리계정	○ 교환시설 관련 전화설비 취득세 과세 대상 여부 판단
		④ 임차보증금	○ 임차부동산 등의 보증금 처리	○ 법인균등분 및 재산분 주민세 확인
		⑤ 회원권	○ 법인명의 또는 임원명의의 골프·콘도미니엄·종합체육시설이용 회원권·요트회원권을 본계정에 처리	○ 취득세 과세자료활용(종합체육시설이용 회원권·요트회원권을 1995.1.1, 요트회원권은 2014.1.1부터 신설 시행)
	ⓓ 유형자산	① 토지	○ 법인의 경영목적을 위하여 직접 사용할 토지의 취득에 소요된 모든 비용(취득원가)을 처리하는 계정 - 구입대금, 매입수수료, 매립비, 정지비, 이전등록비, 취득세, 돌담 축조비, 도로개설비, 상하수도와 가스시설비, 수익자 부담금(농지전용비, 대체농지조성비), 방벽석축비 등	○ 취득세(구 등록세 포함)의 과세표준 및 취득의 시기, 대도시 내 신·증설법인 및 공장 신·증설 여부 ○ 토지형질변경 등에 의한 등록면허세 과세대상 여부 ○ 매각토지(업무용에 사용여부확인) - 매수자 취득가액을 유관기관에 통보

계정과목			계정의 기능	착 안 사 항
자산	ⓓ 유형자산	② 건물	○ 법인의 경영목적을 위하여 직접 사용하는 건물에 대한 비용발생 정리 ○ 신축을 위하여 토지계정에 기장된 정지비용은 건물의 취득원가로 보아야 한다. ○ 기존건물구입시 : 매매가액, 소개료, 취득세, 등록세, 수수료 등이 모두 기재됨 ○ 건물신축시 : 설계비, 감리비, 보험료, 제세공과금, 건설자금 이자 등 기장	○ 승강기, 기계장치 등 고정자산을 취득하기 위하여 차입한 자금의 이자(건설자금에 충당한 차입금 이자) 및 지급보험료, 지급수수료, 기타비용 등이 모두 취득원가에 포함됨. ○ 개수의 경우 2011.1.1시행「지방세법」제6조 제6호(「건축법」 제2조제1항제9호에 따른 대수선과 건축물에 딸린 시설물 중 대통령령으로 정하는 시설물을 한 종류 이상 설치하거나 수선) ○ 당기 증가분에 대한 취득세(구 등록세 포함)의 과표 적정여부 및 취득일자, 지점·분사무소 등의 신설여부, 공장 신·증설, 사업용(사무소용)부동산 여부 등을 연관시켜 검토한다.
		③ 구축물	○ 법인이 자신의 경영목적을 위하여 사용하는「지방세법 시행령」제5조 및 제6조 등에서 규정하고 있는 시설 또는 시설물, 그외 부과대상이 아닌 것들도 기장되어 있다.	○ 취득세 과세표준액, 취득의 시기 등과 등기되지 않는 구축물을 구분하여 취득세(구 등록세) 과세여부 확인
		④ 건물과 구축물의 부대설비	○ 부대설비계정은 각 법인에 따라 별도의 계정으로 처리하거나 건물, 구축물 등의 계정에서 같이 처리하기도 한다. 컨테이너 등의 기장계정 파악	○ 취득세의 과표, 취득의 시기 등과 취득세(구 등록세) 과표산입해당분 누락여부조사(단독주택에 부속된 부대설비는 과세대상에서 제외) ○ 컨테이너에 대한 지역자원시설세 과세 대상 여부 확인
		⑤ 기계장치	○ 기계장비와 생산용 기계 및 기계의 부속설비 등의 비용발생 처리계정	○ 취득세 과세대상 물건 여부조사 ○ 재산분 주민세 과세대상 여부
		⑥ 선박	○ 모든선박(자갈채취선, 모래운반선, 수상운반구 포함)에 대한 발생비용 처리	○ 취득세(구 등록세 포함) 부과사항 조사
		⑦ 차량운반구	○ 법인의 영업활동 등에 직접사용할 자동차, 오토바이, 때로는 기계장비 등도 본계정에서 처리	○ 취득세(구 등록세 포함) 과표 및 취득시기 등 확인 ○ 종류변경 취득세 과세대상 여부
		⑧ 공구·기구·비품	○ 교환시설과 기계장비 등이 기장되기도 한다.	○ 취득세 과세대상 누락여부 조사
		⑨ 건설중인 자산	○ 건설을 위하여 지출한 도급금으로서 계약금, 중도금, 잔금, 건설을 위한 노무비, 경비, 재료비, 부품비 등이 포함, 기장된다. - 준공후에는 총괄금액으로 가계정별로 구분 대체된다.	○ 총공사비중에서 취득세(구 등록세 포함)의 비과세 또는 과세대상부분 확인조사 ○ 노무비 부분에서 종업원분 지방소득세 검토 ○ 주·상 복합아파트의 주거이외의 용도 부대설비 부분 과세대상 검토

계정과목			계정의 기능	착 안 사 항
자산	ⓔ 무형자산	① 광업권	○ 광구 내에서의 광물채굴권 및 지하수 개발	○ 취득세(구 등록세 포함), 지역자원시설세, 등록면허세 등 적정 납부 확인
		② 어업권	○ 어장에서 수산물 채포 및 양식할 수 있는 권리	○ 취득세(구 등록세 포함), 지역자원시설세, 등록면허세 등 적정 납부 확인
		③ 차지권·지상권	○ 차지권 - 타인소유 토지의 이용을 위한 지상권 및 임차권 ○ 지상권 - 민법상 인정된 물권으로서 타인소유토지상의 건물, 공작물, 수림 등을 소유하기 위한 토지 사용권 ○ 임차권 - 임대차계약에 의하여 임대인에게 토지 등을 사용, 수익할 수 있는 채권	○ 취득세(구 등록세) ○ 재산분 주민세 ○ 업무용 여부 조사
부채	유동부채	① 외상매입금	○ 영업상의 채무로서 경상적으로 발생하는 매입채권의 미지급액 처리	○ 취득세 과세대상물건의 취득시기, 과세표준 등 확인
		② 지급어음	○ 취득세 과세대상 물건을 어음으로 지급한 경우의 결재일 처리	○ 매입금액과 취득의 시기 판단
		③ 미지급금	○ 단기일내에 지급되는 채무 및 고정자산이나 유가증권 등의 구입에 의하여 발생한 단기 미지급 채무처리	○ 취득세 과세대상 물건의 취득시기와 잔금지급일 확인
		④ 예수금	○ 장차 반환하여야 할 일시적인 예수금액을 처리하는 계정	○ 소득세 원천징수에 대한 주민세 특별징수금 납입여부
손익	매출액		○ 건설업, 부동산임대업 등을 주업으로 하는 법인은 건물, 토지분양수입, 완성공사수입, 임대수입 등을 본 계정에서 처리	○ 건물 및 토지분양 수입 등에서 매각자산 내역 ○ 완성공사수입금은 도급공사내역
	매출원가		○ 상품건물매출원가 = 기초상품건물재고액+당기상품건물제조원가-기말상품건물재고액 ○ 건설업법인의 신축건물은 공사원가 장부에 기장 ○ 도급공사 시공법인은 도급명세서 확인	○ 공사원가장부에서 취득세(구 등록세 포함)의 과표확인 및 사업장별 노무자 수를 조사하여 종업원분 지방소득세 검토 ○ 도급공사는 계약내용 등을 유관부서 등에 통보

계정과목			계정의 기능	착 안 사 항
손익	판매비와 관리비	① 임원 급여 ② 급료 임금 ③ 복리 후생비	○ 임원 및 직원의 급여 및 제수당, 상여금 등을 본 계정에서 처리 ○ 급여대장과 대조하여 일치여부 확인 - 잡급직원의 경우 급여대장상에는 기재하지 않으나 장부상에는 기장	○ 종업원분 지방소득세 납부여부 조사
		④ 세금과 공과	○ 조세(법인세, 소득세, 주민세, 관세, 취득세(구 등록세 포함)는 제외)와 공공적지출비인 각종 공공단체의 부과금, 벌금, 과료, 과태료 등을 처리하는 계정	○ 재산세, 지방소득세, 균등분 주민세, 등록면허세 등의 납부 사실확인
		⑤ 지급 임차료	○ 동산임대료 : 기계장치, 차량운반구, 기계장비 등의 차입에 관한 임차료 ○ 부동산임차료 : 공장용 토지나 건축물을 임차하고 있는 경우에 지급하는 임차료	○ 임차법인에게는 균등분 주민세·종업원분 지방소득세·재산분 주민세 과세대상 여부 판단 ○ 임대자에 대한 과세자료 - 필요에 따라 유관부서, 기관 등에 통보
		⑥ 수선비	○ 건물, 차량, 기계장치 등 고정자산의 유지관리를 위하여 소요된 비용계정	○ 건물의 자본적 지출 및 차량, 기계장비 등의 구조와 종류변경을 검토하여 취득세 과세자료로 활용
영업외 수익	수입 임대료		○ 법인 소유부동산에 대한 수입 임대료 처리	○ 임대토지의 비업무용 해당여부 및 지점설치에 따른 취득세(구 등록세) 중과여부 검토
	잡이익		○ 부동산수입 임대료가 기장되기도 한다.	○ 수입임대료가 있을 경우 위와 같이 조사
전기손익수정	법인세 추납액		○ 당기소득금액에 관한 법인세액과 구분되어 기장	○ 법인세분 지방소득세 과세여부 확인

다. 포괄손익계산서

포괄손익계산서는 영업기간 중의 영업성과를 명백하게 표시하기 위하여 그 기간에 발생한 모든 수익과 비용을 표시하여 순손익과 그 발생과정을 나타내는 보고서이므로 다음과 같이 활용할 수 있다.

1) 매출액 (부동산건설업의 경우)

주택분양수입, 완성공사수입, 임대료수입, 주택매각수입

- 취득세(구 등록세 포함)의 과세자료 활용

2) 판매비와 관리비

급여계정, 지급임차료 등에서 지방소득세(법인세분 사업장별 안분여부) 등 과세자료 참고

라. 합계잔액시산표

합계잔액시산표는 대차평균의 원리에 의하여 총계정 원장의 각 계정의 기록이 정확한 가를 검증하기 위하여 각 계정 기장내용을 집합 작성한 것인데 회계연도 말에 작성된 합계잔액시산표는 장부가 마감된 총계정 원장을 한 표에 나타낸 것으로서, 이 표에 의해서 법인조사에 필요한 계정 및 증감내역을 검토한다.

마. 이익잉여금처분계산서

법인세 추징세액에 있을 경우 본 항목에 표시되므로 법인세 결정결의서를 검토하여 지방소득세 과세 적정여부를 확인한다.

바. 부속명세서

1) 주주·임원·종업원채권명세서

주주·임원·종업원의 채권명세서는 법인세법의 규정에 의하여 주주 또는 임원에게 인정상여배당으로 처분된 금액의 소득세원천징수세액이 포함되는 경우가 있으므로 주민세 및 지방소득세의 과세자료로 활용한다.

구 분	채무자명	기초잔액	당기증가액	당기감소액	기말잔액	비 고

2) 재고자산명세서

재고자산명세서는 완성공사, 미완성공사, 완성주택명세서로 구분할 수 있는데 가공하지 않고 부동산이 단순하게 거래되는 것은 상품으로 계정과목에 등재하는 경우도 있으며, 제품과목은 건물을 신축하여 매매를 업으로 하는 법인과 도급에 의하여 공사를 시공하는 법인에 있어서는 완성주택, 미완성주택 등으로 표시된다. 또한 반제품과목은 미완성공사로 표시되는 데 미완성주택이 공사가 완성되면 완성주택이므로 이체되고 당기증가액은 당기에 완공된 건물이 있는 것으로 매각자산명세서 작성대상금액이 되며, 기초 잔액과 당기증가금액을 합한 금액이 토지, 건축물의 소유명세서 작성대상이 되는 데 이는 취득세(구 등록세 포함) 및 재산세 등의 과세자료가 된다.

구 분	기초잔액	당 기 증가액	당 기 출고액	평가손실	장부잔액	기말잔액	비 고

3) 투자부동산명세서

부동산 중에서 투자의 목적으로 소유하거나, 직접 영업에 사용하지 아니하는 것은 유형자산에 포함시키지 않고 투자부동산으로 분류한다. 이 투자부동산명세서의 당기증가분은 취득세(구 등록세 포함) 조사대상이 되고, 기초 잔액과 당기증가액을 합한 금액은 토지·건축물 소유명세서의 작성대상이 되며, 재산세·재산분 주민세의 과세자료로도 활용된다.

종 류	기초잔액	당 기 증가액	당 기 감소액	기말잔액	처 분 내 용		비 고
					처분가격	처분손익	

4) 유형자산명세서

유형자산명세서 중 당기증가액은 취득세(구 등록세 포함) 조사대상이 되고 당기감소액은 매각자산명세서의 작성대상으로 매수자의 실액과세대상이 되며, 기초 잔액과

당기증가액을 합한 금액은 토지·건축물의 소유명세서의 작성대상이 되어 재산세, 목적세 등의 과세대상 검토 자료가 된다.

과 목	기초잔액	당 기 증가액	당 기 감소액	기말잔액	감가상각충당금 누 계 액	미상각 잔 액

5) 무형 자산명세서

무형고정자산명세서 중 광업권·어업권 등은 취득세의 과세자료가 되고 이를 포함한 저작권·출판권·공연권·특허권·실용신안권·상표권·영업권 등은 취득세(구 등록세 포함)와 등록면허세의 과세자료가 된다.

과 목	취득가액	기초잔액	당 기 증가액	당 기 감소액	당 기 상각액	기말잔액	비 고

6) 제조원가(공사원가)명세서

공사원가명세서는 아파트 등 건축물을 신축하여 매매를 하는 경우와 도급에 의하여 공사를 청부받은 경우에 작성된다. 이를 근거로 공사원가장부를 조사하여 취득세(구 등록세 포함) 과세자료를 사용하고, 기초 상품재고액이 있는 경우에는 전년도 결산서에서 그 내용을 확인, 합산하여야 하며, 노무비에 대하여는 종업원분 지방소득세의 과세자료로 활용하고 현장사무소의 취득세 등 과세대상여부도 검토한다.

과 목	금 액	비 고

7) 법인세 등 명세서

당기분법인세는 법인세분 지방소득세 과세대상이므로 전년도의 미지급 지방소득세 계정을 확인하여 지방소득세 납부여부를 조사하고, 추징당한 법인세가 있는 경우는 전기수정손익장부상의 법인세계정을 확인하여 법인세에 대한 지방소득세의 납부여부

를 조사하되, 법인세 결정결의서를 제출받아 기타 부대조사도 함께 하여야 하는데, 건설자금이자에 대한 취득세(구 등록세 포함)와 인정상여, 인정배당이 있는 경우의 특별징수분 지방소득세와 종업원분 지방소득세가 주로 조사대상이 된다.

구 분	내 용	납 부 일	금 액	비 고

8) 매출액명세서

상품·제품·반제품 등의 매출과 용역수익 등을 기재하는 계정으로서, 부동산 및 도급공사 시공업체인 경우 매각자산명세, 도급공사명세서의 작성대상이며, 이에 따라 매수자의 취득세(구 등록세 포함)의 과세표준액을 확인하여 통보 또는 조사한다.

과 목	금 액		합 계	관계회사 매 출 액	할 부 매 출 액
	국내매출	수 출			

9) 판매비와 관리비명세서

급여 및 제수당, 복리후생비 중 급여성질의 것은 지방소득세 과세자료로 활용하고, 세금·공과금 등에서 균등분 주민세의 납부여부, 수선비는 취득세 과세대상여부, 지급임대료는 균등분 주민세의 과세대상 여부를 검토한다.

과 목	금 액	비 고

10) 투자자산처분명세서 및 고정자산처분명세서

투자부동산을 매각한 경우 매각자산명세서가 작성되는데, 이때는 매수자에 대한 취득세(구 등록세 포함)의 과세표준액, 취득일 등을 확인하는 과세자료가 된다.

가) 투자자산 처분 명세서

과 목	처분자산 명 칭	처분년월일	처분가액	취득가액	처분이익 (손실)	비 고

나) 유형자산처분명세서

과 목	처분자산 명 칭	처 분 년월일	처분가액	취득 가액	감가상각 충 당 금	미상각 잔 액	처분이익 (손실)	비 고

11) 수선비명세서

고정자산의 개량·수선비를 기재하는 계정으로서 수익적 지출액은 당기의 판매비와 일반관리비 및 제조경비로 계상처리하고 자본적 지출액은 당해 자산과목으로 계상하는데 수선비로 기장하였다가 자본적 지출액으로 본 계정에 대체한 금액에 대하여 취득세 과세대상 여부를 검토한다.

자산과목	금 액	수익적지출	자본적지출	비 고

3. 직접 세무조사

사업연도 결산을 확정한 법인은 세무조정계산서에 의하여 법인세 과세표준을 조정하고 그에 따라 법인세를 신고 납부하게 된다. 따라서 세무조정 계산서에는 법인의 전 과목에 걸쳐 기업회계와 세무회계와의 차이를 조정하고 탈루나 오류를 지적하여 자본적 지출에 관한 사항, 건설자금 이자계산, 자본금 변동사항 등이 표시되므로 법인조사시 반드시 확인할 서류이다.

가. 법인세 과세표준 및 세액신고서(별지 제1호 서식)

○ 지방소득세 과세표준은 33항목인 총 부담세액란의 법인세와 토지 등 양도소득에

대한 법인세를 합한 합계액으로 하며 특히, 사업장이 2이상의 시·군에 소재하는 법인의 경우 각 사업장 소재 시·군·구별 안분내역의 적정여부를 반드시 검토한다.

나. 소득금액 조정합계표(별지 제15호 서식)

○ 퇴직금이나 근로소득이 상여처분 되었으면 종업원분 지방소득세와 소득세분 지방소득세 과세대상이므로 과세 여부를 검토하여야 하고, 건설자금 이자가 유보처분 되었으면 장부에 반영되지 아니하였으므로 건설완료 자산분에 대하여는 즉시 취득세(구 등록세 포함)를 과세하여야 하며 건설 중인 자산에 대하여는 일단 과세유보한 후 취득세는 취득시점(사용승인서 교부일), 취득세(구 등록세 포함)는 등기·등록시에 신고납부 여부를 확인하여 검토한다.

○ 부외자산(채권보전목적 부동산, 지게차 등 기계장비, 기타)이 유보 처분된 경우에는 취득세 누락사례가 많으므로 유의하여야 한다.

다. 유형자산 감가상각비 조정 명세서(별지 제20(1)(2)호 서식)

○ 기계장치, 차량운반구, 비품 내용 중에는 기계장비가 포함된 경우가 있으므로 기계장비가 포함되었을 시는 이에 대한 취득세 납부 여부를 검토한다.

○ ⑯번 항목의 자본적 지출액이 발생하였을 시는 취득세 과세 여부를 검토한다.

라. 건설자금이자 조정 명세서(별지 제25호 서식)

○ 본 표는 사업용 고정자산의 매입, 개량, 제작, 건설에 소요되는 차입금에 대한 지급이자를 법인세법의 규정에 의거 계산한 것으로 ①번 항목의 'ㄱ'란은 건설완료 자산분에 대한 건설자금이자이므로 취득세 과세대상이 되며 ①번 항목의 'ㄴ'란은 건설 중인 자산분에 대한 건설자금이자이므로 건설 완료 시점까지 취득세 과세를 유보한다.

○ 특히 ②번 항목인 회사 계상액란에 금액이 기입이 되어 있을 시는 당해 연도 장부에 기입된 금액만큼 기장된 것이고 ④번 항목의 차감조정액란에 금액이 기입되었을 시는 당해 연도의 장부에 반영되지 아니하고 유보된 금액이므로 취득세 납부

여부를 반드시 검토하여야 한다.

○ (갑)표는 여러 곳에 산재된 자산에 대한 건설자금이자를 총괄하여 계산한 것이므로 물건별 건설자금이자는 (을)표의 총적수에 대한 당해 물건 적수 비율로 안분하여 계산한다.

마. 세금공과금 명세서(별지 제6-11호 서식)

○ 재산세 납부액을 확인하여 당해 자산의 세율적용 타당성을 검토하며

○ 종업원분 지방소득세, 균등분 주민세의 납부여부를 확인하여 과세 누락여부를 검토한다.

바. 자본금과 적립금 조정명세서(별지 제50호 서식)

○ 자본금과 적립금 조정명세서(을)표는 소득금액조정합계표(제16호 서식)에서 유보처분된 것만을 기입하는 것으로 당기 중 증가된 자산이 있으면 부외자산(당해 연도 장부에 계상되지 아니한 자산)이므로 부외자산중 취득세 과세대상에 대하여는 과세 누락여부를 검토하며, 당기 중 감소되었으면 부외자산을 장부에 계상하였다는 의미이다.

사. 소득자료(인정상여, 인정배당, 기타소득)명세서(별지 제55호 서식)

○ 소득금액조정합계표(제15호 서식)에 기재된 인정상여, 인정배당, 기타소득에 대한 개인별 소득금액을 계산하고 있으므로 지상배당(인정상여, 인정배당, 기타소득 포함)에 대한 소득세분 특별징수분 지방소득세의 납부여부를 검토한다.

○ 특히 인정상여분에 대하여는 지방소득세 과세표준에 포함되었는지 여부를 검토한다.

아. 주식 등 변동 상황 명세서(별지 제54호 서식)

○ 본 표는 주식이동상황을 작성하는 것으로 비상장 법인의 주식변동이 있을 시는 과점주주 성립 여부 및 과점비율 증가여부를 검토한다.

4. 법인장부별 세무 조사시 착안사항

가. 재무상태표상 착안사항

제○기(당기) 2015년 12월 31일 현재
제○기(전기) 2014년 12월 31일 현재

회사명 : ○ ○ 주식회사 (단위 : 원)

과 목	제 ○ (당)기		제 ○ (전)기	
	금 액		금 액	
	차 변	대 변	차 변	대 변
자 산	○ 기업이 소유하고 사용하는 유형 또는 무형의 경제적 자원 - 미래의 가능한 경제적 효익(차변은 증가분, 대변은 감소분 기재)			
Ⅰ. 유 동 자 산	○ 정상적인 영업순환과정에서 단기간(1년)내에 직·간접으로 현금화되거나 비용화되는 자산			
(1) 당 좌 자 산	○ 1년 내(정상적영업 순환기간내) 직·간접으로 현금화되는 자산으로 가까운 장래에 부채상환 및 일반적인 지급수단의 역할을 하는 화폐성 자산			
① 현금 및 현금성자산	○ 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금·보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이한 금융상품으로 취득 당시 만기가(또는 상환일) 3개월 이내에 도래하는 것 ※ 부동산 취득 시 잔금지급을 현금으로 지급하였을 시 잔금지급일 확인(대변)			
② 단기금융상품	○ 금융기관이 취급하는 정기예금·정기적금·사용이 제한되어 있는 예금 및 기타 정형화된 상품 등으로 단기적 자금운용목적으로 소유하거나 기한이 1년 내에 도래하는 것으로 하고, 사용이 제한되어 있는 예금에 대해서는 그 내용을 주석으로 기재한다.			
③ 유가증권	○ 시장성 유가증권중 단기적 자금운용의 목적으로 취득한 국채·공채·지방채·사채·주권·수익증권(비상장 주식은 제외)			
④ 매출채권	○ 일반적 상거래(경상적 영업활동)에서 발생한 외상매출금과 받을 어음 ※ 건설업 법인의 경우「분양미수금계정」으로도 사용하므로 아파트 신축 후 매각시 매수자의 잔금일을 확인			
⑤ 단기대여금	○ 회수기간이 1년 내에 도래하는 대여금(주주·임원·종업원에 대한 단기 대여금은 내역을 주석으로 기재)			

※ 재무상태표는 기업의 재무상태를 명확히 보고하기 위하여 보고일 현재의 모든 자산·부채 및 자본을 적정하게 표시하여야 한다.
※ 재무상태표 차변에는 조달된 자본의 구체적인 운용상태(자산)를 표시하여 기업이 어떠한 자산을 어떻게 운용하고 있는가, 즉, 경영활동을 파악하는 측면이고, 그 대변에는 이러한 자산의 조달원천(부채와 자본)을 표시하여 기업이 필요한 자금을 누구로부터 얼마나 출자 또는 차입하고 있는가, 즉, 재무활동을 파악하는 측면이다.
※ 단기금융상품, 단기매매증권, 단기대여금은 단기투자자산으로 분류

과 목	제 ○ (당)기	제 ○ (전)기
	금 액	금 액
⑥ 미 수 금	○ 일반적 상거래 이외에서(투자·유형자산의 매각, 용역거래)발생한 미수 채권 ※ 일반 법인의 부동산 매각시 매수자의 잔금일 확인, 매각토지의 비업무용 토지 여부 검토	
⑦ 미수 수익	○ 당기에 속하는 수익중 미수액(미수이자수익, 미수임대료)-계속적인 용역을 제공하고 있으나, 기간경과에 따라 계산한 수익중 받지 못한 것	
⑧ 선 급 금	○ 상품·원재료 등 재고자산의 구입이나 외주가공 등을 위하여 대금의 일부를 선급한 금액(고정자산 구입을 위한 선급금은 건설 중인 자산으로 회계처리 원칙) ※ 토지, 건축물, 차량, 기계장비 등의 취득에 따른 계약금, 중도금 등을 처리하는 경우가 있으므로 취득세(구 등록세 포함) 과표 및 취득일 확인	
⑨ 선급 비용	○ 계속적인 용역공급 계약을 체결하고 미리 지급한 비용중 기간이 경과되지 아니하여 차기에(1년 이내) 비용으로 되는 것 - 이자비용, 보험료, 임차료 등	
⑩ 기타의 당좌자산	○ 이상의 당좌자산에 속하지 아니하는 당좌자산	
(2) 재 고 자 산	○ 유형의 자산으로서 정상적인 영업활동과정에서 판매를 목적으로 소유하고 있는 자산 - 판매과정을 거쳐야 현금화된다는 점에서 당좌자산과 구분 ※ 건설업 법인의 분양용 건물의 신축과 부동산 매매업 법인의 매매용 토지 취득 시 재고자산으로 분류(건설업 법인의 판매용 토지는 재고자산, 제조업 법인의 공장용 토지는 유형자산으로 분류)	
① 상 품	○ 판매를 목적으로 구입한 상품, 미착상품, 적송품과 부동산 매매업에 있어서는 판매를 목적으로 소유하는 토지·건물·기타 유사한 부동산	
② 제 품	○ 판매를 목적으로 제조한 생산품, 부산물 등 ※ 건설업 법인의 분양용 건물은 완성주택, 상품건물 등의 계정과목을 사용하며 도급건설시는 완성공사 계정을 사용함 - 신축 건축물의 공사원가 확인	
③ 반 제 품	○ 자가제조한 중간제품과 부분품 - 현재 상태로 판매할 수 있다는 점에서는 제품과 동일하나 추가 가공하여 완제품으로 판매할 수 있다는 점에서 구분	
④ 재 공 품	○ 제품 또는 반제품의 제조를 위하여 현재 재공과정에 있는 미완성 생산물 ※ 건설업법인의 경우는 미완성주택 또는 미완성공사로 계정과목 사용	
⑤ 원 재 료	○ 제품 생산을 목적으로 외부에서 구입한 원료, 재료, 매입부분품 등	
⑥ 저 장 품	○ 소모품, 소모공구·기구·비품, 수선용부분품, 보조재료, 사무용 소모품 등으로 미사용 또는 현장에 인도하지 않은 것	
⑦ 기타의 재고자산	○ 이상의 재고자산에 속하지 아니하는 재고자산	

과 목	제 ○ (당)기 금 액	제 ○ (전)기 금 액
Ⅱ. 비 유 동 자 산	○ 장기간 영업목적 및 투자목적으로 소유하는 자산 - 판매목적이 아니고 투자·영업목적이어야 하며 장기간 계속적으로 사용하기 위하여 보유하여야 함.	
(1) 투 자 자 산	○ 여유자금의 장기이식 목적 또는 다른 기업을 지배·통제할 목적으로 하는 장기의 외부 투자	
① 장기금융상품	○ 유동자산에 속하지 아니하는 금융상품으로 하고 사용이 제한되어 있는 예금에 대해서는 그 내용을 주식으로 기재한다.	
② 투자유가증권	○ 유동자산에 속하지 아니하는 투자목적으로 소유하는 주식, 사채, 국·공채, 출자금 - 유동자산으로 분류되는 유가증권은 시장성 있는 유가증권(상장유가증권)만으로 제한되므로 시장성 없는 유가증권(비상장 유가증권)은 투자 유가증권으로 분류 ※ 비상장법인의 주식취득과 출자금이 있을 시 과점주주 해당여부 조사	
③ 장기대여금	○ 유동자산에 속하지 아니하는 장기(1년 이상)의 대여금	
④ 장기성매출채권	○ 유동자산에 속하지 아니하는 일반적 상거래에서 발생한 장기(1년 이상)의 외상매출금과 받을 어음 - 일반적 상거래 이외에서 발생한 장기의 받을 어음은 장기 미수금으로 기재 ※ 부동산 매각시 매각대금을 어음으로 수령하였을 시 어음 결재일이 매수자의 취득일이 되므로 매수자 취득일 확인	
⑤ 투자부동산	○ 투자목적 또는 비영업용으로 소유하는 부동산(토지·건축물) ※ 본래의 영업활동과 직접 관련이 없는 타인에게 사용하도록 하기 위한 목적과 투자를 목적으로 취득한 부동산을 처리하는 계정이므로 토지 취득 시는 법인의 비업무용 토지 해당여부를 조사하여 투자 부동산에 대한 취득세(구 등록세 포함)의 과표와 취득일, 세율적용의 적정여부 확인	
⑥ 보증금	○ 전세권, 전신전화가입권, 임차보증금, 영업보증금 등을 말함 ※ 전세권, 임차보증금, 영업보증금이 있을 시는 영업목적으로 설치한 영업소가 있는 경우이므로 주민세, 지방소득세 등을 확인하며 전신전화 가입권이 있을 시는 교환설비의 설치여부를 확인하여 취득세 검토	
⑦ 기타의 투자자산	○ 이상의 투자자산에 속하지 아니하는 투자자산(매각목적의 중장비, 차량포함) ※ 매각목적의 차량, 기계장비의 취득세(구 등록세 포함) 적정신고납부여부 확인	
(2) 유 형 자 산	○ 장기간 영업활동에 사용할 목적으로 소유하는 유형의 고정자산(임대사업에 사용하는 부동산 포함) - 판매목적은 재고자산, 투자목적은 투자자산, 영업목적은 비유동자산으로 분류	

과 목	제 ○ (당)기 금 액	제 ○ (전)기 금 액
① 토 지	○ 대지, 임야, 전, 답, 잡종지 등 사무실, 공장, 점포의 부속토지 또는 신축할 목적으로 취득한 나대지로서 토지를 취득하기 위해 지급한 비용이 본 계정의 차변에 기재되는데, 그 비용에는 토지의 구입대금, 매입수수료, 매립비, 정지비, 이전등기비, 취득세, 기존 건물의 철거비, 측량비 등이 있고 토지개량비로서는 일반정지비, 호안공사비, 돌담축조비, 도로개설비, 상하수도, 가스시설비 및 수익자부담금 등이 기재됨. ※ 취득세(구 등록세 포함)의 과표와 취득의 시기를 확인하고 법인의 비업무용토지와 본점의 사업용 부동산, 사치성재산, 대도시 내 법인의 설립과 지점설치 및 공장 신·증설 등에 따른 중과세 대상 판단 기초자료로 활용한다.	
② 건 물	○ 건물과 냉난방·조명·통풍 및 기타의 건물 부속설비 등을 말함. ※ 건물을 취득하기 위하여 지출된 일체의 비용과 실제로 사용하는 동안 발생된 자본적 지출액이 차변에 기재되는데 자본적 지출로 인정되는 비용이라 할지라도 건축법에 의한 개축 또는 대수선에 해당될 경우에만 취득세 과세대상임. 법인 소유토지상의 철거되기 전 기존 건물의 장부가액(잔존가액)과 철거비용이 신·증축 및 개축된 건축물의 자본적 지출로 기장되는데 이중 철거 비용은 부대비용으로 취득세 과표에 포함되어야 함(중과대상 여부 검토 사항은 토지계정 참조)	
③ 구 축 물	○ 선거·교량·안벽·부교·궤도·저수지·갱도·굴뚝·정원설비 및 기타의 토목설비·공작물 등을 말함. ※ 「지방세법」에서 규정한 구축물과 부대설비는 물론 그 이외의 것도 모두 기장되므로 취득세 과세대상인지를 구분 검토하여야 함. 다만, 건축물 신축시 함께 설치된 것은 「지방세법」상 열거되지 아니한 구축물이라도 대부분 과세대상이므로 취득세 과표 산입여부를 검토하며 또한 중과세 대상 포함여부 확인.	
④ 기 계 장 치	○ 기계장치, 공장 내부에 고정되어 있는 운송설비(콘베어, 호이스트, 기중기 등)와 기타의 부속설비(환기시설과 같은 부속설비) 등을 말함. ※ 특수한 부대설비 및 기계장비 등이 기장되는 경우가 있으므로 취득세 과세대상 여부 확인	
⑤ 선 박	○ 선박(객선·어선·화물선·부선·보트 등 수상운반구)과 기타의 수상운반구를 말함 ※ 법인소유의 모든 선박이 기장되므로 선박의 취득세(구 등록세 포함), 재산세 등의 적정과세 여부 확인	

과 목	제 ○ (당)기 금 액	제 ○ (전)기 금 액
⑥ 차량운반구	○ 철도차량(전차·화차 등)·자동차 및 기타의 육상 운반구 등을 말함. ※ 법인의 소유인 철도차량, 자동차, 광산차 기타의 궤도차중 당해 법인의 경영목적을 위하여 사용하고 있는 모든 차량이 기재되며 법인의 경영활동과 관련이 없는 타인 사용 차량은 투자자산으로 구분 기재함. 취득세(구 등록세 포함)의 과표 적정여부를 검토하며 특히, 탁송료 등의 부대비용을 신고납부시 누락하는 경우가 많으므로 유의하고 승용차의 경우 VAT가 포함되었으므로 VAT를 과표에서 제외함. ※ 건물, 구축물, 기계장치, 차량운반구, 비품 등은 설비자산으로 분류	
⑦ 건설 중인 자산	○ 유형자산의 건설을 위한 재료비, 노무비, 경비 등으로 구분하여 기장하는 가계정으로 건설을 위해 지출한 도급금액 또는 취득기계 등도 기재하며 건물의 준공으로 건설원가가 확정된 때에는 유형자산의 해당 계정과목으로 대체함. 부동산 취득의 경우 지급한 계약금, 중도금을 건설 중인 자산으로 처리하고 잔금지급일 또는 소유권이전등기일에 본 계정에 대체함. ※ 건축물이 준공되어 건물·구축물 등 계정으로 대체할 때에는 총괄금액으로 대체되므로 건설 중인 자산 계정을 조사하여 총공사비 중 취득세(구 등록세 포함)가 과세되는 부분과 비과세되는 부분을 확인하여야 하며, 대도시 내 법인 등 신설에 따른 취득세(구 등록세) 중과세와 본점의 사업용 부동산 취득에 따른 중과세 대상여부 및 대도시 내 공장 신·증설에 대한 중과세 여부를 확인하여야 하고 건설 중인 자산계정의 노무비를 조사하여 종업원분 지방소득세의 과세여부도 검토하여야 함.	
⑧ 기타의 유동자산	○ 공구와 기구, 비품, 농구 및 생물 등을 말함. ※ 취득유형에 따른 취득원가의 계산 (1) 매입 : 매입가액에 취득부대비용 등을 포함한 금액으로 한다. (2) 자기제작 : 적정한 원가계산방법에 따라 계산한 제조원가에 설치부대비용 등을 포함한 금액으로 한다. (3) 현물출자로 받은 자산 : 출자자에게 교부한 주식의 발행가액에 취득비용 등을 포함한 금액으로 한다. ※ 취득부대비용 취득부대비용이란 그 자산을 본래 목적에 사용할 수 있는 상태에 이르기까지 부수적으로 발생한 경비로 하되 정당한 관리의무를 다하지 못함으로써 발생하는 취득세(구 등록세 포함)에 대한 가산세 등은 제외 - 취득부대비용 예시 매입수수료, 운송비, 보관비, 하역비, 설치비, 취득세(구 등록세 포함), 교육세, 부가가치세와 관세(단, 환급받는 금액은 제외), 시운전비 등-취득시점까지 지급하였거나 지급하였어야 할 비용(부가가치세는 제외)은 취득세(구 등록세 포함)의 과표에 산입한다.	

과 목	제 ○ (당)기 금 액	제 ○ (전)기 금 액
	※ 자본적지출의 개념 자본적지출(capital expenditure)이란 당해 고정자산의 내용연수를 연장시키거나 가치를 실질적으로 증대시키는 지출을 말한다.(회계기준 제76조)-「지방세법」 제104조제11호에서 규정한 개축과 건축법에 의한 대수선시 개축 및 대수선에 부수적으로 연관되어 지출된 금액은 취득세 과세대상이 됨(「건축법시행령」 제2조제1항제6호 "대수선" 참조)	
(3) 무 형 자 산	○ 물리적 실체는 없으나 유형자산과 마찬가지로 회사의 영업목적을 위하여 장기간 이용하려고 보유하는 자산으로서, 법률적 또는 계약상 권리로 존재하는 것도 있고 경제적 또는 사실상의 권리로 존재하는 것도 있음.	
① 영업권	○ 합병·영업양수 및 전세권의 취득 등의 경우 유상으로 취득한 것 (자기 창설 영업권은 인정되지 아니함) ※ 영업장에 대한 재산분 주민세·법인균등분 주민세 과세여부 확인	
② 산업재산권	○ 일정기간 독점적, 배타적으로 이용할 수 있는 권리 - 특허권, 실용신안권, 의장권, 상표권	
③ 광업권	○ 광업법에 의하여 등록된 일정한 광구에서 등록을 한 광물과 광산에 부존하는 다른 광물을 채굴하여 취득할 수 있는 권리 ※ 취득세 과세여부 확인	
④ 어업권(입어권 포함)	○ 수산업법에 의하여 등록된 일정한 수면에서 독점적·배타적으로 어업을 경영할 수 있는 권리 ※ 취득세 과세여부 확인	
⑤ 차지권(지상권 포함)	○ 임차료 또는 지대를 지급하고 타인이 소유하는 토지를 사용·수익할 수 있는 권리로서 지상권을 포함(지상권은 타인 토지위에 건물, 공작물이나 기타 수목을 소유하기 위해 그 토지를 사용할 수 있는 권리)	
⑥ 창업비	○ 회사설립을 위한 설립비용, 인수수수료, 설립등기비, 주식발행비, 발기인의 보수 등을 말함 ※ 설립등기 및 출자주식에 대한 취득세(구 등록세) 확인	
⑦ 개발비	○ 신제품 또는 신기술의 연구개발 활동과 관련하여 비경상적으로 발생한 비용으로 미래의 경제적 효익을 기대할 수 있는 것을 말함.(소프트웨어 개발과 관련비용포함) ※ 연구원 등의 급여 등을 확인하여 주민세, 지방소득세 검토	
⑧ 기타의 무형자산	○ 라이선스와 프랜차이즈, 저작권, 컴퓨터소프트웨어, 수리권, 전용측선이용권, 전기·가스공급시설이용권, 전신·전화전용시설이용권, 공업용수도시설이용권, 댐사용권, 유료도로관리권, 수도시설관리권, 하수종말처리장시설관리권 등	
자 산 총 계		

과 목	제 ○ (당)기 금 액	제 ○ (전)기 금 액
부 채	○ 기업이 미래에 금전, 재화 또는 서비스의 형태로 타인에게 제공하여야 할 현재의 의무(빚)를 말함(차변은 감소분, 대변은 증가분 기재)	
Ⅰ. 유 동 부 채	○ 1년 이내 상환해야 할 의무가 있는 부채	
1. 매입채무	○ 일반적 상거래에서 발생한 외상매입금과 지급어음을 말함 ※ 취득세(구 등록세 포함) 과세대상 물건의 취득시기, 과표 등을 확인(매매대금을 어음으로 지급시는 어음 결재일이 취득일)	
2. 단기차입금	○ 금융기관으로부터의 당좌차월액과 1년 내에 상환될 차입금을 말함.	
3. 미지급금	○ 일반적 상거래이외(비품, 토지, 유가증권 등)에서 발생한 채무를 말함. ※ 취득세 과세대상물건의 취득시기 확인(잔금지급일은 차변에서 확인)	
4. 선수금	○ 수주공사, 수주품 및 기타 일반적 상거래에서 발생한 선수액 (용역 등의 제공 전에 대가의 일부 또는 전부를 먼저 받은 금액)	
5. 예수금	○ 일반적 상거래 이외에서 발생한 일시적 제예수액(소득세 예수금, 조합비 예수금 등) ※ 특별징수분 지방소득세 검토(납부일, 납부세액은 차변에서 확인)	
6. 미지급비용	○ 발생된 비용으로서 지급되지 아니한 것 - 미지급이자, 미지급임차료 등	
7. 미지급법인세	○ 법인세 등의 미지급액을 말함 ※ 미지급법인세는 결산기말에 당해 사업연도에 속하는 법인세를 추계하여, 산출한 세액에서 법인세 중간예납세액과 원천납부 법인세액을 차감한 나머지를 당기의 미지급세액으로서 처리하는 계정임. 이 계정에서는 조사대상연도의 법인세에 대한 법인세분 지방소득세의 과세여부를 조사하고 이를 검토함.	
8. 미지급배당금	○ 이익잉여금처분계산서상의 현금배당액 등을 말함	
9. 유동성장기부채	○ 장기 차입금중 상환기일이 1년 이내로 도래되는 것 등을 말함	
10. 선수수익	○ 받은 금액 중 차기이후에 속하는 금액 - 선수이자수익, 선수임대료 등	
11. 단기부채성충당금	○ 1년 내에 사용되는 충당금으로서 그 사용목적을 표시하는 과목을 말함 - 수선충당금, 판매보증충당금, 공사보증충당금	
12. 기타 유동부채	○ 1내지 11에 속하지 아니하는 유동부채를 말함	
Ⅱ. 비 유 동 부 채	○ 1년 후에 상환의무가 도래하는 부채를 말함	
1. 사 채	○ 기업이 거액의 장기자금을 조달하기 위하여 기업의 채무임을 표시하는 사채권을 발행하여 일반대중으로부터 차입하는 채무로서 일정기간 후에 원금을 상환하고 이자를 지급하기로 약정한 것	
2. 장기 차입금	○ 1년 후에 상환되는 차입금	
3. 장기성 매입채무	○ 유동부채에 속하지 아니하는 일반적 상거래에서 발생한 장기의 외상매입금 및 지급어음을 말함 ※ 취득세 과세대상 물건의 취득시기 확인	

과 목	제 ○ (당)기 금 액	제 ○ (전)기 금 액
4. 장기부채성충당금	○ 1년 후에 사용되는 충당금 - 퇴직급여 충당금, 수선충당금, 판매보증 충당금, 공사보증 충당금 등	
5. 이연법인세 부채	○ 일시적 차이로 인하여 법인세비용이 법인세법등의 법령에 의하여 납부하여야 할 금액을 초과하는 경우 그 초과하는 금액으로 한다.	
6. 기타의 비유동부채	○ 위 비유동부채에 속하지 아니하는 부채	
부 채 총 계		
자 본	○ 기업의 자산에서 부채를 차감한 나머지 잔여 지분을 말함. (차변은 감소분, 대변은 증가분 기재)	
Ⅰ. 자 본 금	○ 주주의 불입자본중 상법의 규정에 따라 정관에 자본금으로 확정되어 있는 금액으로서 발행주식의 액면총액을 말함	
1. 보통주자본금	○ 보통주 발행주식의 액면총액	
2. 우선주자본금	○ 배당 또는 잔여재산 분배 등에서 보통주보다 일정한 우선권을 갖는 우선주의 액면총액	
Ⅱ. 기타 자본유지 조정	○ 자본거래로 인한 자본의 증가분으로서 주식의 납입, 주식의 환급, 자본의 수정 등 통상적인 영업활동 이외의 자본거래로 나타난 잉여금	
1. 주식발행 초과금	○ 액면을 초과하여 주식을 발행할 때에 그 액면을 초과한 금액을 말함	
2. 감자차익	○ 자본감소의 경우에 그 감소액이 주식의 소각, 주금의 반환에 요한 금액과 결손의 보전에 충당한 금액을 초과한 때에 그 초과금액	
3. 기타자본 잉여금	○ 자기주식처분이익으로서 자기주식처분손실을 차감한 금액과 그 밖의 기타 자본잉여금	
Ⅲ. 이익잉여금(또는 결손금)	○ 손익거래에 의해 발생한 순이익을 원천으로 한 잉여금으로 유보이익이라고도 함.	
1. 이익준비금	○ 상법 제458조의 "회사는 그 자본의 2분의 1에 달할 때까지 매 결산기의 금전에 의한 이익 배당액의 10분의 1 이상의 금액을 이익준비금으로 적립하여야 한다."는 규정에 따라 강제적으로 유보된 법정준비금	
2. 기타 법정적립금	○ 상법 이외의 법령에 의하여 적립된 금액	
3. 임의적립금	○ 정관의 규정 또는 주주총회의 결의로 적합된 금액으로서-사업확장 적립금, 감채적립금, 배당평균적립금, 결손보전적립금 등	
4. 미처분이익 잉여금 (미처리결손금)	○ 당기 이익잉여금처분계산서의 처분적이익 잉여금에서 여러 이익처분항목(이익준비금, 기타법정적립금, 배당금, 임의적립금 등)을 차감하고 남는 잔액 또는 결손금 처리계산서의 미처리 결손금	

과 목	제 ○ (당)기 금 액	제 ○ (전)기 금 액
Ⅳ. 기타 포괄손익누계액		
1. 매도증권평가손익	○ 발행주식 총수의 20%이상의 주식을 소유하여 지분법으로 평가하는 경우에 발생한 투자주식평가이익 또는 투자주식평가 손실	
2. 해외사업환산손익	○ 해외지점 또는 해외사업소의 외화표시 자산, 부채 및 손익 항목을 일괄하여 원화로 환산하는 경우 발생하는 환산손익	
Ⅴ. 자본 조정	○ 임시적 성격의 자본 항목으로서 자본에 가감되는 자본조정 항목을 말한다.	
1. 주식할인발행차금	○ 주식을 액면이하로 발행할 때 액면가액과 발행가액의 차액 (액면가액에 해당하는 금액은 자본금으로, 액면가액과 발행가액과의 차이는 주식할인발행차금으로 기재)	
2. 배당건설이자	○ 개업 전 일정기간 이익배당을 할 수 없는 사업에 한해 법정의 절차에 따라 일정한 이자를 주주에게 배당하는 것	
3. 자기주식	○ 자기회사가 취득한 자기주식의 취득가액 - 자기주식을 취득할 수 있는 경우 ① 주식을 소각하기 위한 경우 ② 회사의 합병 또는 다른 회사의 영업전부의 양수로 인한 경우 ③ 회사의 권리를 실행함에 있어 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 ④ 단주의 처리를 위하여 필요한 경우 ⑤ 주주가 주식매수청구권을 행사한 경우	
4. 미교부주식배당금	○ 자기회사 주식으로 배당할 시 이익잉여금 처분계산서상의 주식 배당액을 본 계정에 계상하였다가 자본계정에 대체	
자 본 총 계 **부채 및 자본총계**		

나. 포괄손익계산서상 착안사항

(※ 표시는 지방세와 직접 관련 사항을 설명함)

제 ○ 기 2015년 1월 1일 부터 2015년 12월 31일까지
제 ○ 기 2014년 1월 1일 부터 2014년 12월 31일까지

회사명 : ○ ○ ○ 주식회사 (단위 : 원)

과 목	제 ○ (당)기 금 액		제 ○ (전)기 금 액	
	차 변	대 변	차 변	대 변
Ⅰ. 매 출 액	○ 상품·제품 또는 용역(서비스)을 고객에게 제공함으로써 유입되는 총매출액에서 매출할인, 매출환입, 매출에누리를 차감한 금액 ※ 건설업 또는 임대업을 주업으로 하는 법인에서는 이 계정에 토지·건축물 분양수입, 임대수입 등을 기재하므로 임대수입이 있을시 당해 토지의 임대 수입금액을 확인하여 법인의 비업무용 토지 해당 여부를 판단, 토지·건축물의 분양수입은 매수자(승계취득자)의 취득세(구 등록세 포함) 과표가 되므로 검토			
Ⅱ. 매 출 원 가	○ 기업이 정상적인 영업활동과정에서 실현시킨 수익에 직접 대응하는 비용 재고자산이 판매되면 매출수익이 발생하고 판매된 재고자산의 원가는 매출원가라는 비용이 된다. 이때 판매와 관련된 비용은 판매비와 관리비로 구분 - 제품매출원가 산출방법 : 기초제품재고액 + 당기제품제조원가 - 기말제품재고액 ※ 건설업 법인에서 판매용 건축물 신축시 매출원가와 공사원가 장부의 가계정 총액을 확인하여 취득세(구 등록세 포함) 과표를 조사하고 노무비를 확인하여 지방소득세 과세 여부를 확인하며 도급공사 시공법인에서는 도급명세서에 의한 개인 도급자의 과세자료로 활용(미분양 건축물이 있을 시는 공사원가 = 매출원가 + 재고자산과목의 상품 건물가액)			
1. 기초상품(또는 제품) 재고액	○ 전기에 이월된 상품의 재고액			
2. 당기상품 매입액 (또는 제품제조원가)	○ 당기에 투입된 상품의 매입액(당기에 투입된 제품의 제조원가)			
3. 기말상품(또는 제품) 재고액	○ 당기말 현재의 상품 재고액(재고자산에 표기)			

과 목	제 ○ (당)기		제 ○ (전)기	
	금 액		금 액	
	차 변	대 변	차 변	대 변
Ⅲ. 매출 총이익 (또는 매출총손실)	○ 매출액에서 매출원가를 차감한 금액			
Ⅳ. 판매비와 관리비	○ 상품과 용역의 판매활동 또는 기업의 관리와 유지에서 발생하는 비용(매출원가에 속하지 아니하는 모든 영업비용)			
1. 급 여	○ 임원에게 지급하는 보수와 급여, 판매부서와 관리업무에 종사하는 직원에 대한 급료, 임금, 잡급, 제수당 ※ 특별징수분 지방소득세와 종업원분 지방소득세 검토			
2. 퇴직급여	○ 판매부서와 관리업무에 종사하는 임·직원의 퇴직급여			
3. 복리후생비	○ 판매부서와 관리업무에 종사하는 임직원들의 복리비와 후생비			
4. 임차료	※ 부동산임차료는 사무실 및 공장용 토지나 건축물을 임차하고 있는 경우에 발생하고, 동산임차료는 기계장비, 차량운반구, 기계장치 등을 빌려쓸 때 발생하므로 임차하여 설치한 사무소의 주민세와 지방소득세 과세여부 및 임대인에 대한 취득세(구 등록세 포함) 과세확인자료			
5. 접대비	○ 영업활동과 관련하여 거래처에 대한 접대비용			
6. 감가상각비	○ 판매 및 관리업무용 건물, 차량운반구 등 유형자산에 대한 감가상각비 ※ 지방소득세, 균등분주민세, 재산세 등이 기재되므로 과세적정여부 확인			
7. 세금과 공과	○ 제품의 판매촉진 활동과 관련된 불특정 다수인에 대한 광고선전을 목적으로 지출하는 비용			
8. 광고선전비	○ 신제품 또는 신기술의 연구를 위한 연구개발비용중 경상적인 것			
9. 경상연구개발비	○ 일반적 상거래에서 발생한 매출채권에 대한 대손상각비			
10. 대손상각비	○ 여비교통비, 통신비, 수도광열비, 수선비, 보험료, 보관비, 견본비, 포장비, 개발비, 운반비, 판매수수료, 영업권상각비, 잡비 등			
11. ⋮				
Ⅴ. 영업이익 (또는 영업손실)	○ 매출총손익에서 판매비와 관리비를 차감한 금액			
Ⅵ. 영업외 수익	○ 기업의 주된 영업활동 이외의 보조적 또는 부수적 영업 활동에서 반복적으로 발생하는 수익			
1. 이자수익	○ 기업이 일시적 유휴자금을 대여하고 받는 이자와 국채·공채·사채 등의 유가증권으로부터 발생하는 이자			
2. 배당금수익	○ 유가증권 및 투자유가증권과 관련한 이익 또는 금전배당액과 주식배당액			
3. 임대료	※ 임대업을 주업으로 하지 아니하는 법인의 부동산·동산 임대수입을 기재하므로 토지를 임대하여 발생한 임대료의 경우 임대수입 금액을 검토하여 법인의 비업무용토지 해당여부 판단 및 대도시 내 법인설립, 지점설치여부 확인			

과 목	제 ○ (당)기 금 액	제 ○ (전)기 금 액
4. 유가증권처분이익	○ 국·공채 및 사채, 주식 등 유가증권 처분시 발생한 처분이익	
5. 유가증권평가이익	○ 자금의 일시적 이용으로 취득한 시장성 있는 유가증권의 시가가 상승하여 발생된 평가이익	
6. 매입할인	○ 매입채무를 당초의 약정일 이전에 지급할 때 매입채무의 일정액을 할인받는 금액	
7. 외환차익	○ 외화자산의 회수 또는 외화부채의 상환시에 발생하는 환율차익	
8. 외화환산이익	○ 결산일에 화폐성 외화자산 또는 외화부채를 환산하는 경우 환율의 변동으로 인하여 발생하는 환산이익	
9. 투자자산처분이익	○ 투자자산을 장부가액보다 높은 금액으로 처분하는 경우 발생하는 이익 ※ 토지를 처분하였을 시 매각토지의 비업무용 토지 해당여부 확인	
10. 유형자산처분이익	○ 유형자산을 장부가액보다 높은 금액으로 처분하는 경우 발생하는 이익 ※ 토지를 처분하였을 시 매각토지의 비업무용토지 해당여부 확인	
11. 상각채권추심이익	○ 매출채권과 기타채권중 회수불능으로 판단하여 대손상각비로 처리하고 장부에서 소멸시킨 채권을 그후에 회수한 경우 그 금액	
12. 사채상환이익	○ 사채를 조기 상환하는 경우 사채의 장부가액과 상환가액의 차액인 상환이익	
13. 전기오류수정이익	○ 전기 이전에 발생한 사유로서 전기 이전 재무제표에 대한 오류의 수정사항에 속하는 이익	
Ⅶ. 영업외 비용	○ 기업의 주된 영업활동 이외의 보조적 또는 부수적 활동에서 반복적으로 발생하는 금융 및 재무비용	
1. 이자비용	○ 차입금으로부터 발생하는 지급이자와 할인료, 사채이자 등	
2. 무형자산상각비	○ 창업비, 개업비, 신주발행비, 사채발행비, 연구개발비 등의 이연자산을 법정 내용연수 이내의 기간에 균등액으로 상각한 상각액	
3. 기타의 대손상각비	○ 매출채권 이외의 기타채권에 대한 대손상각비	
4. 유가증권처분손실	○ 시장성 유가증권의 처분으로 인한 손실액	
5. 유가증권평가손실	○ 시장성있는 유가증권의 시가가 하락하여 발생된 평가손실	
6. 재고자산평가손실	○ 순실현가능액과 취득원가와의 차액	
7. 매출할인	○ 매출채권을 회수기일 전에 회수하는 경우 매출대금의 일정액을 할인하여 준 금액	
8. 외환차손	○ 외화자산의 회수 또는 외화부채의 상환시에 발생하는 환율차손	
9. 외화환산손실	○ 결산일에 화폐성 외화자산 또는 화폐성 외화부채를 환산하는 경우 환율의 변동으로 인하여 발생하는 환산손실	
10. 기부금	○ 아무런 대가없이 무상으로 기증하는 금전, 기타의 자산가액	
11. 투자자산처분손실	○ 투자자산을 장부가액보다 낮은 금액으로 처분하는 경우 발생하는 손실 ※ 매각토지에 대한 법인의 비업무용토지 해당여부 검토	
12. 유형자산처분손실	○ 유형자산을 장부가액보다 낮은 금액으로 처분하는 경우 발생하는 손실 ※ 매각토지에 대한 법인의 비업무용토지 해당여부 검토	

과 목	제 ○ (당)기 금 액	제 ○ (전)기 금 액
13. 사채상환손실 14. 전기오류수정손실	○ 사채를 조기상환하는 경우 사채의 장부가액과 상환가액의 차액인 손실 ○ 전기 이전에 발생한 사유로서 전기 이전 재무제표에 대한 오류의 수정사항에 속하는 손실	
Ⅷ. 법인세비용차감전 계속사업이익(손실)	○ 영업활동에 따른 이익(영업손익 + 영업외수익 - 영업외비용)	
Ⅸ. 계속사업손익법인세 비용	○ 법인세비용차감전순손익에 법인세법 등의 법령에 의한 세율을 곱하여 계산한 금액(법인세 비용과 법인세법 등의 법령에 의하여 당기에 부담하여야 할 금액과는 차이가 발생 - 기업회계상에는 당기의 수익 또는 비용으로 인식하였으나 법인세법상으로는 전기 또는 차기의 익금, 손금으로 처리되는 경우)	
Ⅹ. 계속사업이익 (계속사업손실)	○ 법인세비용차감전계속사업손익에서 계속사업손익법인세비용을 차감한 금액	
Ⅺ. 중단사업이익 (중단사업손실)	○ 중단사업으로부터 발생한 영업손익과 영업외 수익으로 사업중단직접비용과 중단사업자산손상차손을 포함	
Ⅻ. 당기 순이익 (당기순손실)	○ 계속사업손익에 중단사업손익을 가감하여 산출 ※ 중단사업이 없으면 계속사업이익이 바로 당기순이익이 된다.	
ⅩⅢ. 주당이익 (주당손실)		

5. 세목별 세무조사 사항

가. 취득세 조사

1) 기본사항 조사

조 사 사 항	조사계정 또는 확인 서류
1) 취득물건의 종류와 수량, 면적, 사실상의 취득일 및 금액 ※ 부동산(상품용 토지·건축물 포함), 차량, 건설기계, 입목	○ 유형 자산계정 ○ 용지 및 공사 원가명세서 (재고자산계정 및 공사원가보조부)
2) 취득 당시의 부대비용	○ 매입매출장('95.8.21. 이후는 제외)
가) 매입 부가가치세	○ 수입면장
나) 수입품의 경우 관세, 특별소비세	○ 가지급금, 선급금계정 ○ 당해자산계정, 이자비용계정, 세무조정계산서
다) 건설자금 이자	○ 당해자산계정 및 지급수수료계정 ○ 매매계약서
라) 소개료	○ 건축물관리대장
마) 대급금(代給金)	
3) 취득 후의 사실상의 용도 및 공부상의 용도확인	
4) 전소유자의 주소, 성명 ※ 자진신고납부 불이행, 2년 내 미등기 전매 확인	○ 매매계약서
5) 계정별 당기 증가액의 계수확인	○ 합계잔액시산표
6) 기 부과 납부세액의 과표, 세율, 가산세, 가산금 등 확인	○ 영수증 ○ 입출금전표

<취득세 조사 절차>

(1) 법인의 등기부 등본 ——— 법인성격파악

○ 법인설립 목적사업과
○ 자본금증감 지점설치 등 확인

(2) 공장등록증 ——— 도시형, 비도시형, 업종 확인 법인성격파악

(3) 결산보고서 검토 ——— 조사방향설정

(가) 재무상태표 - 취득세 관련 과목에 대해 전기와 당기를 대비 변동사항 확인

○ 유형고정자산 증감명세서 : 일반법인
○ 유동자산 증감명세서 : 부동산매매업, 주택 건설업

(나) 포괄손익계산서 - 건설업법인에 대한 공사원가 등 전기 대비 증감상황 확인

○ 제조원가(공사원가) 명세서
○ 일반관리비, 수선비명세서 : 부대비용

(4) 자산보조장 조사 ——— 설정별 자산의 증감, 제세납부 사항 등의 구체적인 내용을 검토하여 조사서식에 이기

○ 선급금등 과목 : 취득의 시기 등 조사
○ 유형고정자산 과목 : 법인의 업무용자산
○ 무형고정자산 과목 : 광업권, 어업권
○ 유동자산 과목 : 상품용 토지, 건축물

(5) 증빙자료검토 ——— 취득시가, 취득원가, 매입부가세 등을 확인 장부내역과 대사

○ 매매계약서 - 취득가액
○ 도급계약서 - 건축원가
○ 세금계산서
○ 세무조정계산서 - 건설자금이자(건설자금이자조정명세서)

(6) 매입매출장 조사 ——— 토지, 건축물계정, 건설가계정의 기장일자와 매입매출장 매입설정의 기장일자의 적요내역, 세금내역을 상호 대사

『자산보조장의 선급부가세 계정 또는 부가세대급금계정에 기장하는 법인도 있음』

(7) 조사서식에 이기 ——— (취득물건조서)

○ 계정증가 : 자산보조장의 과목별 기장일자순 차변내용
○ 부 가 세 : 매입매출장 또는 부가세대급금계정 조사내역('95.8.21.이전)

(8) 공제액 및 차인과표판단 — (취득물건조서)

○ 기과세과표 : 취득세 산출
○ 취 득 세 : 영수증과 기장내역 대사
○ 비 과 세 : 세법상 비과세여부 검토

(9) 조사서식에 합계액을 이기,
추징세액 산출

○ 일반과세 : 일반법인
○ 대도시중과 : 대도시 내 공장을 신·증축하기 위하여 취득한 사업용 물건
○ 사치성 재산 : 「지방세법」 제16조제2항에 해당하는 경우

(10) 출장결과보고서 취득세란에 이기

2) 매각재산 조사

조 사 사 항	조사계정 또는 확인 서류
1) 재산의 종류, 수량, 면적 2) 매도금액과 잔금지급일 및 매수자 3) 잔금지급일전 등기 또는 등록여부 4) 가산세적용에 유의 (미등기, 2년 내 전매시 80% 가산세)	○ 토지, 건물계정, 상품계정, 건축물관리대장, 토지대장 ※ 장부의 대변 확인 ○ 매매계약서 ○ 가수금 계정

3) 과점주주 성립여부

조 사 사 항	조사계정 또는 확인 서류
1) 주식변동사항 조사 2) 친족, 특수관계인여부 조사 ※ 법인과 그 종업원은 특수 관계인 임에 유의('82.1.1. 이후 공개법인과 그 종업원은 제외) 3) 증감비율 산정 4) 취득당시의 과세대상물건의 수량과 금액을 과세 기관별로 작성 5) 제2차 납세의무 성립관계	○ 주주명부 ○ 주식 등 변동상황 명세서(세무조정 계산서 첨부서류) ○ 주민등록표 ○ 가족관계증명서 ○ 퇴직충당금 ○ 주식양수양도계약서 ○ 유형자산계정, 재고자산계정, 투자자산계정 ○ 결산보고서

※ 세무서의 증권거래세 납부내역 확인

<과점주주에 대한 조사 절차>

(1) 법인세무조정계산서 ——— 주식 등 변동 상황명세서에서 과점주주 파악

- 조사서식에 주주명부를 이기
- 친족관계 확인: 주주성명, 주민등록등본, 가족관계증명서, 주소 등
- 특수관계 검토

(2) 자산보조장 조사 ——— 계정 장부상 총 금액 확인

(3) 결산보고서 ——— 부속명세서에 의거 취득세 관련과목에 대해 총 금액 확인

- 유형고정자산명세서: 자산별 미상각잔액 확인

(4) 조사서식에 이기 ——— (과점주주 취득자산 조사)

- 주식변동 상황: 과점주주 명단
- 재산현황: 취득세 관련과목에 대한 총 금액을 이기
- 과세산출내역: 과점주주별로 세액산출

(5) 출장결과복명서 취득세란에 포함 이기

4) 취득세 과세대상이 되는 자본적 지출조사

조 사 사 항	조사계정 또는 확인서류
1) 토지의 지목변경	○ 토지계정, 건설 중인 자산계정
가) 토지의 형질변경	
2) 차량, 기계장비, 선박의 종류변경	○ 차량운반구계정
가) 지출비용이 원동기, 정원, 적재량, 차종변경 여부 조사	○ 건설기계, 기계장치계정
나) 행위완료일, 소요경비, 증가된 자산가액	
3) 건물의 개축, 수선, 증축 등	○ 수선비계정, 건물계정
4) 기타 경비 중 자본적 지출 확인	○ 잡지출 및 경비계정

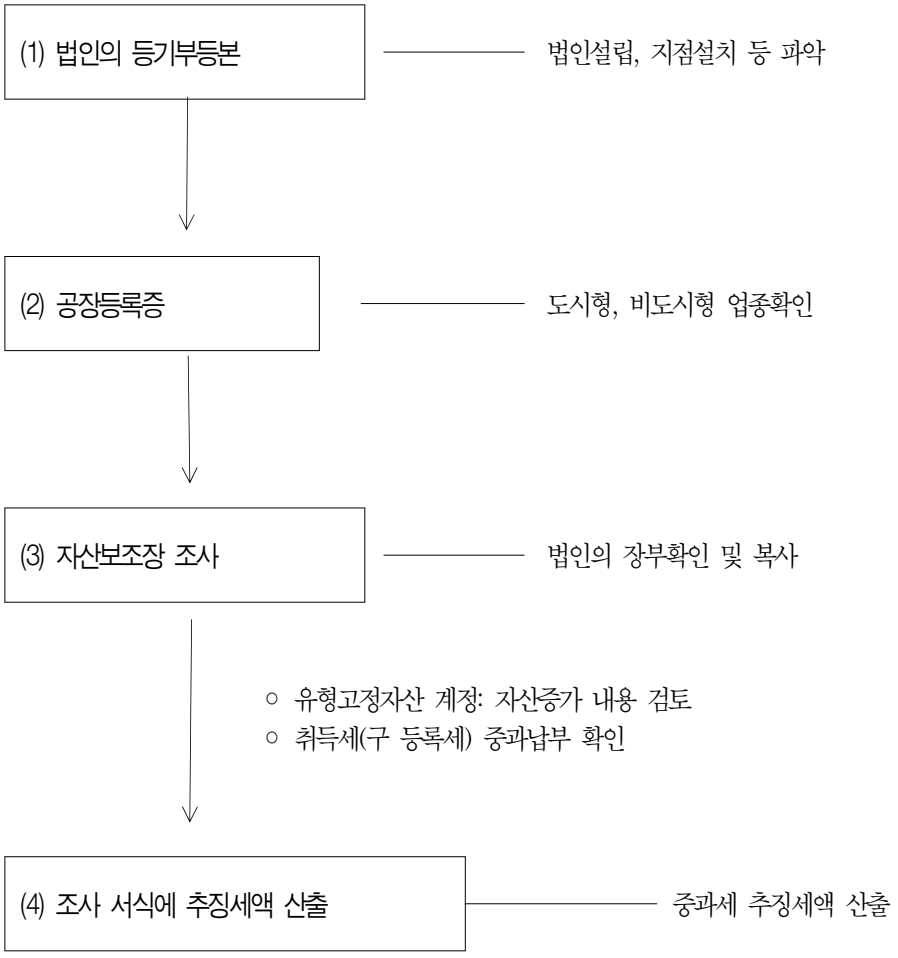
5) 중과세대상(사치성재산, 본점의 사업용 부동산)

조 사 사 항	조사계정 또는 확인 서류
가) 법인의 고유목적사업 확인	○ 결 산 서
나) 법인소유 토지·건물명세서 발췌	○ 자산대장
다) 재산의 용도 및 현황	○ 법인등기부등본
○ 취득 후의 용도변경 유무	
○ 고유 업무에 직접사용 여부	○ 허가신청서 또는 인가서
○ 공부상 용도와 사실상의 용도	
○ 고유목적에 사용하지 아니하는 토지 발췌	
라) 정당한 사유 유무와 그 입증	
마) 비영리법인	
○ 정관에 게기된 자산목록	
○ 수익사업의 종류와 정관 게기여부 및 수익사업에 사용하는지의 여부 및 근거	
○ 과세하여야 할 물건을 비과세 또는 중과세 물건이 일반과세 되었는지의 여부 및 검토	
바) 별장·고급오락장·고급주택 등 건축물과 그 부속토지 및 고급선박	※ 취득세 중과세 및 토지분재산세의 분리과세여부 확인
사) 본점 또는 주사무소의 사업용부동산(「지방세법」 제16조제1항)	○ 유형자산 중 토지·건물·구축물 등 계정

6) 공장신설 및 증설(「지방세법」 제16조제3항)

조 사 사 항	조사계정 또는 확인 서류
1) 대도시 내의 신·증설공장설치 여부조사	○ 사업자등록증
가) 업종(공장의 종류)	○ 공장등록표
나) 종업원의 수	○ 유형고정자산 - 토지·건물·구축물·차량운반구·기계장치 등
다) 시설의 종류, 수량	※「지방세법 시행령」 제25조 및 「같은 법시행규칙」 제7조 참조
라) 사업용 과세물건의 증감여부	
마) 특수 업종(레미콘제조가공장 등)의 차량 또는 건설기계가 기존대수의 100분의 20이상 증가여부	
바) 공단 내 토지, 5년 내 공장신설 여부	
2) 승계취득 여부	○ 신·구공장 등록표
가) 토지, 건축물의 수량 및 공부상의 용도와 사실상의 용도	○ 매매계약서
나) 업 종	○ 사업자등록증
다) 취득당시 가동상태에 있었는지의 여부	
라) 시설물의 포괄승계 취득여부	
3) 이전공장	
가) 전 공장의 폐쇄여부 조사	○ 매매계약서
나) 확장 및 금액의 증가여부	○ 유형자산계정
다) 시설(기계장치)의 이설여부	○ 이전비용지급
4) 임차공장을 2년 이내에 시설을 이전하는 공장은 신설공장임에 유의	
5) 기존의 연수원, 기숙사, 휴게소 등을 무단 용도변경하여 공장용도로 사용하는지의 여부 검토	○ 원동기의 용도 및 면허
6) 주거지역 등 조례에 정한 지역 내 공장여부	
7) 필요시 공장 실측, 현황조사	○ 공장등록표 ○ 무단용도변경 여부는 현장 확인후 판단 ○ 상공부서의 제조업체명부 및 공장등록대장

<대도시 내 신·증설 공장조사 절차 >



7) 연부취득

조 사 사 항	조사계정 또는 확인 서류
1) 연부금액 및 대금지급방법, 연체이자 지급사항 2) 등기·등록 여부 3) 재산세, 납세의무 성립여부 4) 취득세 납부 여부 5) 계약기간중 사용, 수익여부	○ 매매계약서 ○ 미지급금 ○ 유형자산

8) 비과세·감면

조 사 사 항	조사계정 또는 확인 서류
1) 과세원인사실의 발생 또는 납기개시일 현재로 감면원인과 그 기간을 파악하여 적용할 법령의 명칭과 조항을 명기하고 근거 첨부 2) 지방세특례제한법, 조세특례제한법 및 감면조례 등과 각 세목별 비과세, 과세면제, 감면조항을 참조	○ 창업중소기업 및 벤처중소기업 지정서 등 ○ 외국인 투자인가서 및 등록증 ○ 직접사용 추정 등

나. 취득세(구 등록세)조사

조 사 사 항	조사계정 또는 확인 서류
1) 법인의 장부가액 납부상황	○ 토지계정
2) 등기, 등록사항과 취득세(구 등록세) 납부사실의 발췌	○ 건물계정
3) 과세표준과 세율적정 검토 (사실상 취득가액)	○ 세금과 공과금계정 ○ 영수증
4) 공부상의 용도와 사실상의 용도가 상이한 경우 세율적용 (예 : 전답이 사실상 대지)	○ 재산세(토지) 과세대장
5) 법인의 본점, 지점, 분사무소 등의 설치여부와 설치일자 ○ 지점 : 민법, 상법 기타 관련법령에 의한 지점 등기 여부나 명칭여하에 불구하고 당해 본점의 지휘를 받으면서 사실상의 지점과 동일한 영업활동을 하는 판매장, 직매장, 영업소 등(단순한 창고, 작업환경, 제품생산만을 하는 공장 등은 제외)	○ 법인등기부등본 ○ 부가가치세신고서 ○ 사업자등록증 ○ 사업장별 급료(노무비) 지급대장
6) 공장의 신설, 증설, 이전	○ 취득세 조사와 같음
7) 사실상의 공장신설과 소유자	○ 취득세 조사와 같음

<취득세(구 등록세) 조사 절차>

(1) 법인의 등기부등본

- ○법인의 설립, 지점설치 파악
- ○자본금 증자내용 검토 및 조사서식에 이기

(2) 공장등록증 ——— 도시형, 비도시형 업종 파악

(3) 자산보조장 조사 ——— 계정별 등록대상물건 검토 및 조사서식에 이기

- ○유형고정자산 과목 : 토지, 건물, 차량 등
- ○무형고정자산 과목 : 광업권, 어업권
- ○유동자산 과목 : 상품용 토지, 건축물

(4) 부동산등기부 등본 및 각종 등록원부

- ○등기물건 및 일자확인

(5) 증빙자료 검토 ——— 취득원가, 매입부가세 등을 확인 장부 내역과 대사

- ○매매계약서 : 취득가액
- ○도급계약서 : 건축원가
- ○세금계산서 : 매입부가가치세
- ○세무조정계산서 : 건설자금 이자

(6) 조사서식에 이기 ——— (취득세(구 등록세) 누락명세서를 작성)

- ○정당 과표 및 산출세액 : 취득세조사서에서 판단
- ○기 납부 내역 : 영수증 자산장 기장내역 대사 확인

(7) 공제액 및 차인과표 판단 ——— (취득세(구 등록세) 누락명세서 작성)

- ○기 과세 과표 : 취득세(구 등록세)로 역산 산출
- ○중 과 세 :「지방세법」제13조제2항 사항검토
- ○비 과 세 : 세법상 비과세사항 검토

(8) 보고서의 취득세(구 등록세) 및 지방교육세 이기

다. 균등분 주민세와 소득세분 지방소득세

1) 균등분 주민세 조사

조 사 사 항	조사계정 또는 확인 서류
1) 본점, 지점, 지사, 분점, 영업소, 사업소, 분사무소 등 일체의 사업소 조사 ○ 설립, 설치, 전입, 전출일자 ※ 장기공사 현장사무소에 유의	○ 보증금계정 ○ 지급수수료 계정 ○ 현장별 노무비 지급대장(인원수) ○ 법인등기부등본(자본금)

지 침 외국인등록자에 대한 개인균등할 주민세 과세요령

출입국관리법에 의하여 외국인등록을 하고 과세기준일 현재 생활의 근거가 되는 국내 체류지를 둔 외국인근로자나 산업연수생은 시· 군내에 주소를 둔 개인(납세의무를 지는 세대주와 생계를 같이하는 가족을 제외한다)으로 간주하여 개인균등할 주민세 납세의무자에 포함하되 다만, 직장관계로 회사, 기숙사 등을 국내 체류지로 외국인등록을 한 경우에는 그 기숙사 등은 사실상의 개인의 생활근거지인 주소로 볼 수 없기 때문에 납세의무자로 볼 수 없음.

(행정자치부 세정-4829, 2004. 12. 31)

지 침 아파트 경비초소가 법인균등할 주민세 과세대상인지 여부

경비도급계약을 체결하여 도급을 받은 경비용역업체가 도급을 준 아파트 단지내 경비초소에 직원을 파견하여 아파트 경비업무를 수행하는 경우 아파트 경비업무는 인적, 물적 시설을 갖추어 도급계약을 체결한 아파트 전체를 하나의 사업소로 하여 경비업무가 유기적으로 이루어지는 것이라 하겠으므로 아파트 단지내 경비초소마다 법인균등분 주민세 과세대상인 “사업소”로 볼 수 없는 것이라 사료됨

(행정안전부 지방세운영과-1881. 2011.4.21)

2) 소득세분 지방소득세 조사

조 사 사 항	조사계정 또는 확인 서류
1) 법인세(원천세 포함) 결정 연월일과 세액(본세, 가산세) 2) 타 시·도 해당 주민세의 안분비 산정	○ 세무조정계산서의 법인세과세표준 및 세액신고서 ○ 법인세 등 납부증빙서 ※ 안분 방법(지방세법 시행령 제89조) 사업장소재지 시·군·구 납부세액 = $\text{법인세분총액} \times \left(\frac{\text{당해 시·군내 종업원수}}{\text{법인의 총 종업원수}} + \frac{\text{당해 시·군·구내 건축물 연면적}}{\text{법인의 총 건축물 연면적}}\right) \div 2$
3) 기타 수시로 고지 또는 납부된 법인세와 가산세 (불명자료, 미제출보고 가산세 등 추납액 확인)	○ 미지급법인세 ○ 전기수정 손익

3) 특별징수 조사

조 사 사 항	조사계정 또는 확인 서류
1) 특별징수 이행여부와 신고납부기일의 적정 여부	○ 소득세의 징수액 집계표
가) 법인세 및 국내원천법인의 주민세 특별징수 이행검토	○ 예수금계정
나) 관내 근무 직원의 주민세를 타 시·도에 납부 여부	○ 주민세 자진납부 계산서 및 영수증

라. 종업원분 주민세 및 재산분 주민세

1) 종업원분 주민세 조사

조 사 사 항	조사계정 또는 확인 서류
1) 종업원 수의 파악	○ 직원명부
가) 근거가 불분명한 무보수 종업원에 대한 판단	○ 급여대장
나) 과세 인원과 급여액의 적정여부	○ 산업재해보상보험금 납부신고서
2) 급여액의 파악	
가) 사업장의 규모가 현저히 증가된 사업장의 종업원 수와 급여액	○ 급여대장 또는 봉급지급조서
나) 추석, 신·구정 등 명절과 휴가계절이 속하는 월의 신고사항(상여금지급확인)	○ 관리비, 제조비, 판매비 등 ○ 급여, 상여, 복리후생비 계정 등
3) 건설회사의 건설현장에서 지급되는 노임	○ 손익계정상의 공사원가보고서
가) 월 통상인원이 51인 이상인지 파악	○ 인부사역부
나) 노임지급 총액의 산출	○ 노임지급조서

2) 재산분 주민세 조사

조 사 사 항	조사계정 또는 확인 서류
1) 사업장의 면적 파악	
가) 사업에 공하는 부분과 과세제외 부분의 파악	○ 건축물관리대장
나) 사실상 사업에 공하는 부분을 제외 대상으로 신고하였는지 여부	
다) 건물임대업을 하는 법인의 경우 임대부분과 공유면적의 안분비율의 적정과 임차인에 대한 과세누락여부 검토	○ 임대보증금계정 ○ 수입임대료계정 ○ 임대차계약서
라) 건물이 없는 경우 기계 및 저장시설의 수평투영면적의 산출	
2) 필요시 건물의 실측	

< 재산분 주민세 조사 절차 >

(1) 결산보고서 ——— 과세대상내용 검토

○ 유형고정자산명세서: 건물, 구조물 내용 파악

(2) 건축물 명세서 작성 ——— (건축물 명세서 서식 작성)

(3) 과세대상 확인 ——— 과세 비과세 대상 파악

(4) 재산세 주민세 조사서 이기 ——— (재산분 주민세 명세서 작성)

(5) 공제액 및 차인과표 판단 ——— (재산분 주민세 명세서 작성)

(6) 주민세 조사서 이기 ——— (주민세 조사서 작성 및 이기)

<재산분 주민세 및 종업원분 주민세 과세대상 구분>

구분	과 세 대 상	비 과 세 대 상	유의사항
재산분 주민세	○ 건물, 주택, 점포, 사무실, 공장, 변소, 창고 ○ 무허가건물, 임대건물 ○ 강습소, 수강소, 기숙사 ○ 공장현장사무소(1년 이상) ○ 코니탑(1년 이상) ○ 수조, 싸이로, 저장조 ○ 건물이 없는 기계장치 (수평투영면적) ○ 콘테이너(천막포함)	○ 복리후생시설 - 기숙사, 합숙소, 사택, 체육관, 구내식당, 의무실, 연수관, 오락실, 휴게실, 목욕탕, 탈의실, 구내이발소, 대피시설 ○ 무기고, 탄약고 야적시설 ○ 오물처리시설, 공해방지시설 ○ 1년 이상 휴업 중에 있는 사업소	
종업원분 주민세	○ 봉급, 급료, 보수, 세비, 임금, 상여, 수당 ○ 퇴직위로금, 공로금 ○ 외국기관으로부터 받는 급여 ○ 대표이사 사장 급여 ○ 산업체 부설학교 임직원 급여 ○ 일정액의 수수료 받는 외판원	○ 미군급여 ○ 도급에 의한 도급금액 ○ 초빙강사료, 변호사, 공인회계사의 수당 및 고문료 ○ 보험, 증권매매, 저축권유 등에 따른 수당 ○ 교정, 번역, 속기, 필경, 대가 지원액 ○ 외국선박과 원양어선 선원 ○ 국내기업의 국외지점 등에서의 상근 근무자 ○ 실비 변상적 성질의 급여 ○ 새마을금고, 신용협동조합	개인의 경우는 대표자 임금제외

마. 지역자원시설세(종전 지역개발세) 조사

1995.1.1.부터 개정·시행 되고 있는 「지방세법 시행령」 제136조 과세대상에 대한 해당부서의 등록 신고사항 등 기초자료를 조사한다.

Ⅴ. 분야별 세무조사 실무요령

Ⅴ. 분야별 세무조사 실무요령

지방세에서의 법인에 대한 세무조사는 지방세에 관한 기장의무(담배소비세 제외)나 별도의 세무회계가 없으므로 기업회계원칙에 따라 법인 스스로가 기장하고 있는 법인장부를 조사대상으로 하고 세무회계를 기준으로 세무조정을 한 자료를 참고로 하여 조사에 임하여야 한다.

그리고 법인장부 이외에 법인과의 거래자료 또는 정부기관에 신고 또는 제출된 자료 등을 근거로 하고 현장 확인을 거쳐서 세무조사를 하여야 한다.

세무조사에 관한 설명은 여러 가지 관점에서 다루어 볼 수 있겠으나 여기서는 일반과세분야(과세표준, 과세대상, 세율구분, 과점주주)와 중과세 분야, 비과세 감면 분야, 가산세 분야로 크게 나누어 살펴보고자 한다.

1. 일반과세 분야

가. 과세대상

1) 조사대상

과세대상에 해당함에도 과세되지 않고 누락된 사실이 있는지를 조사하여 추징하여야 한다. 과세대상 조사에서 다음과 같은 방법들이 있다.

(가) 취득세과세 대상 조사

○ 본래적 의미의 과세대상

부동산, 차량, 기계장비, 입목, 항공기, 선박, 광업권, 어업권, 골프회원권, 콘도미니엄회원권 및 승마회원권, 종합체육시설이용회원권, 요트회원권의 취득

○ 의제(擬制)하는 과세대상

・ 건축물의 증·개수

- 증축 : 건축법에 의한 증축

- 개수 : 건축법에 의한 대수선과 자동승강기 등 1종 이상을 설치하거나 수선

・ 선박, 차량 및 건설기계의 종류 변경

· 토지의 지목 변경
· 과점주주의 주식 또는 지분에 대한 당해 법인 부동산 등

예 시

[부동산(토지, 건축물)]

(가) 토지 : 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 67조의 28개 지목

전, 답, 과수원, 목장용지, 임야, 광천지, 염전, 대, 공장용지, 학교용지, 주차장, 주유소용지, 창고용지, 도로, 철도용지, 제방, 하천, 구거, 유지, 양어장, 수도용지, 공원, 체육용지, 유원지, 종교용지, 사적지, 묘지, 잡종지로 구분하여 정한다(2001. 1. 26 개정).

(나) 건축물 : 건물 + 시설물 + 부수시설물

「건축법」 제2조제1항제2호의 규정에 의한 건축물(이와 유사한 형태의 건축물을 포함)과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크시설, 접안시설, 도관시설, 급·배수시설, 에너지 공급시설 그밖에 이와 유사한 시설(이에 부수되는 시설을 포함)

○ 건 물 : 지붕 + 벽 또는 기둥(컨테이너 하우스)

○ 시설물 : 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크시설, 접안시설, 도관시설, 급·배수시설, 에너지 공급시설 등

· 레저시설 : 풀장, 스케이트장, 전망대, 옥외스탠드, 유원지의 옥외오락시설(유원지의 옥외오락시설과 유사한 오락시설로서 옥내 또는 옥상에 설치하여 사용하는 것을 포함한다), 골프연습장(20타석 이하인 것으로 한정함. 2005. 1. 1부터)
· 저장시설 : 수조, 저유조, 싸이로, 저장조 등의 옥외저장시설(다른 시설과 유기적인 관련을 가지고 일시적으로 저장기능을 하는 시설을 포함한다)
· 도크시설 및 접안시설 : 도크, 조선대
· 도관시설(연결시설을 포함한다) : 송유관, 가스관, 열수송관
· 급·배수시설 : 송수관(연결시설을 포함한다), 급·배수시설, 복개설비

- 에너지 공급시설 : 주유시설, 가스충전시설, 송전철탑(전압 20만 볼트 미만을 송전하는 것과 주민들의 요구로 전기사업법 제72조의 규정에 의하여 이전·설치하는 것을 제외한다)
- 기타 시설 : 잔교, 기계식 또는 철골조립식 주차장, 방송중계탑(방송법 제54조 제1항제5호의 규정에 의하여 국가가 필요로 하는 대외방송과 사회교육 방송중계탑을 제외한다), 무선통신기지국용 철탑

○ 부수 시설물 : 열거주의 채택(승강기 등 8종) 단, 건축물에 부착, 부합된 것

- 승강기(엘리베이터, 에스컬레이터, 그 밖의 승강시설)
- 20킬로와트 이상의 발전시설
- 난방용 보일러, 목욕탕용 보일러
- 7,560킬로칼로리급 이상의 에어컨(중앙조절식에 한한다.)
- 부착된 금고
- 주유시설 및 가스 충전시설(2000. 12. 29 삭제)
- 교환시설
- 구내의 변전·배전시설
- 건물의 냉·난방, 급·배수, 방화, 방범 등의 자동관리를 위하여 설치하는 인텔리전트 빌딩시스템시설(건물의 냉·난방, 급·배수, 방화방법 등의 자동관리를 위하여 설치하는 시설 : OA, BA, 시설 등)

※ 취득시기 : 건물에 부속 또는 부착설치 시

※ 열수송관, 송전철탑(전압 20만 볼트 미만을 송전하는 것과 주민들의 요구로 전기사업법 제43조의 규정에 의하여 이전·설치하는 것을 제외한다), 방송중계탑, 무선통신기지국시설물(전파법 제25조제1항 단서의 규정에 의하여 준공검사가 배제되는 것을 되는 것을 제외한다) - 이 경우 2002. 1. 1이후부터 과세대상으로 적용되는 것임

사 례 신탁등기 후 탈퇴 조합원으로부터 일반분양용 대지권 취득여부

원고가 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 일단 경료한 후에는, 그 일부가 후에 일반분양용 집합건물의 대지권의 목적인 토지가 된 경우 별도로 취득세의 부과대상이 되는지 여부를 판단함에 있어 재건축조합과 다르게 볼 이유가 없으므로, 이 사건 각 토지의 일부가 일반분양용 집합건물의 대지권의 목적인 토지가 되었다고 하더라도 그 토지 부분에 대하여 원고에게 취득세를 부과할 수는 없다고 할 것이다. 더군다나 취득세는 본래 재화의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 거기에 담세력을 인정하고 부과하는 유통세의 일종이라고 할 것인데(대법원 2007. 5. 11. 선고 2005두13360 판결 등 참조), 원고의 이 사건 각 토지의 취득행위는 이 사건 각 토지를 매수하여 원고 명의로 각 소유권이전등기를 경료할 때 이루어진 것이고, 그 후에 원고의 조합원이 탈퇴하였다 하더라도 탈퇴한 조합원으로부터 원고에게 재화의 이전이 새로 일어나는 것은 아니므로 원고가 탈퇴한 조합원들로부터 일반분양용 집합건물의 대지권의 목적인 토지를 취득한 것이라고 볼 수 없다.

대법원 판결 2009두14675, 2009.12.10)

사 례 취득세 신고납부행위의 당연무효의 요건

취득세 신고행위는 납세의무자와 과세관청 사이에 이루어지는 것으로서 취득세 신고행위의 존재를 신뢰하는 제3자의 보호가 특별히 문제되지 않아 그 신고행위를 당연무효로 보더라도 법적 안정성이 크게 저해되지 않는 반면, 과세요건 등에 관한 중대한 하자가 있고 그 법적 구제수단이 국세에 비하여 상대적으로 미비함에도 위법한 결과를 시정하지 않고 납세의무자에게 그 신고행위로 인한 불이익을 감수시키는 것이 과세행정의 안정과 그 원활한 운영의 요청을 참작하더라도 납세의무자의 권익구제 등의 측면에서 현저하게 부당하다고 볼 만한 특별한 사정이 있는 때에는 예외적으로 이와 같은 하자 있는 신고행위가 당연무효라고 함이 타당하다고 할 것이다.

(대법원 2009. 2. 12. 선고 2008두11716 판결 참조), (대법원 판결 2009두15326, 2009.12.24)

사 례 하자보수충담금이 취득세 과세표준에 포함되는지 여부

원고가 00건설에게 지급한 위 공사대금 중 위 각 충당금 상당액은 원고의 이 사건 아파트 취득과 직접 또는 간접으로 관련된 비용으로서 이 사건 아파트의 취득가격에 포함되어야 한다고 판단하였다. 앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하다.

(대법원 판결 2007두17373, 2010.. 2.11)

사 례 화물하역용으로 사용되는 기계장비에 해당되는지

이 사건 크레인이 터빈을 들어 올려 옮기는 기능을 수행하고 있기는 하나, 이는 위와 같이 터빈의 수리·정비 과정에서 터빈을 수리 장소로 이동시켰다 다시 원래의 장소에 설치하기 위한 것에 불과하여 단순히 이러한 기능이 있다는 이유만으로 이 사건 크레인이 화물하역용으로 사용되는 기계장비라고 볼 수는 없다. (대법원 판결 2010두7680, 2010.8.26)

사 례 **잔금이 1.478% 남은 경우 취득의 성립여부**

원고는 분양대금 할인약정에 따라 재건축조합으로부터 분양대금을 할인받기 위하여 이 사건 아파트 분양대금의 중도금과 잔금 일부 합계 7억 5,880만 원을 6회에 걸쳐 약정된 지급기일 이전에 미리 지급하였고, 그 결과 재건축조합으로부터 2005. 3. 17.까지 합계 53,469,764원을 할인받음으로써 잔금 67,040,000원 중 13,570,236원만 남게 된 것인 점, 위 미지급 잔금 13,570,236원은 거래관행상 대금이 모두 지급된 것으로 볼 수 있을 정도로 적은 금액이라고 보기 어려운 점 등 제반 사정을 종합하여 보면, 이 사건 아파트의 사용승인일인 2006. 6. 26.에 원고가 사회통념상 이 사건 아파트 분양대금의 거의 전부를 지급한 것으로 볼 만한 정도의 대금지급이 이행된 것은 아니라고 봄이 상당하다. 그럼에도 원심은 이 사건 아파트의 사용승인일 당시 미지급 잔금이 전체 분양대금의 1.478%에 불과하다는 사정만을 들어 원고가 2006. 6. 26. 이 사건 아파트를 사실상 취득한 것으로 판단하였으니, 이러한 원심판결에는 취득세 납세의무 성립요건으로서의 사실상의 취득에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다. (대법원 판결 2008두8147, 2010.10.14)

사 례 **사업양수도시 제2차 납세의무의 부종성 및 기판력의 범위**

제2차 납세의무는 주된 납세의무와는 별개로 성립하여 확정되는 것이나 주된 납세의무의 존재를 전제로 하는 것이므로, 주된 납세의무에 대하여 발생한 사유는 원칙적으로 제2차 납세의무에도 영향을 미치게 되는 이른바 부종성을 가진다고 할 것이다. 따라서 제2차 납세의무자는 주된 납세의무의 위법 여부에 대한 확정에 관계없이 자신에 대한 제2차 납세의무 부과처분의 취소소송에서 주된 납세의무자에 대한 부과처분의 하자를 주장할 수 있다고 봄이 상당하다.
(대법원 1969. 12. 23. 선고 67누146 판결, 대법원 1979. 11. 13. 선고 79누270 판결 참조)

사 례 **취득세 신고납부 행위를 당연무효로 본 사례**

취득세 신고행위는 납세의무자와 과세관청 사이에 이루어지는 것으로서 취득세 신고행위의 존재를 신뢰하는 제3자의 보호가 특별히 문제되지 않아 그 신고행위를 당연무효로 보더라도 법적 안정성이 크게 저해되지 않는 반면, 과세요건 등에 관한 중대한 하자가 있고 그 법적 구제수단이 국세에 비하여 상대적으로 미비함에도 위법한 결과를 시정하지 않고 납세의무자에게 그 신고행위로 인한 불이익을 감수시키는 것이 과세행정의 안정과 그 원활한 운영의 요청을 참작하더라도 납세의무자의 권익구제 등의 측면에서 현저하게 부당하다고 볼 만한 특별한 사정이 있는 때에는 예외적으로 이와 같은 하자 있는 신고행위가 당연무효라고 함이 타당하다.
(대법원 판결 2008두11716, 2009.2.12)

사 례 **잔금미지급 상태에서 합의해제시 취득성립여부**

원심은 원고가 2006. 6. 19. 이 사건 부동산에 대한 취득세 등을 자진 신고하였는데, 원고가 이 사건 부동산을 사실상 취득하였는지 및 그 취득시점이 불분명하므로 「지방세법 시행령」 제73조제1항제

2호의 규정에 따라 이 사건 매매계약상의 잔금지급일에 원고가 이 사건 부동산을 유상승계취득 하였다고 보아야 하고, 가사 원고가 그 주장과 같이 잔금을 완납하지 아니한 채 계약을 합의 해제하여 이 사건 부동산을 사실상 취득하지 않았음에도 00구 00구청 담당공무원의 자진신고 유도에 따라 가산금을 피하기 위하여 취득세 등을 자진하여 신고하였다고 하더라도, 위와 같이 원고에게 취득세 등을 자진 신고할 객관적 사정이 있었고, 원고가 잔금을 완납하지 아니한 채 계약을 합의 해제하였는지 여부는 사실관계를 조사하여야만 파악가능 하였을 것으로 보이는 점 등을 종합하여 볼 때, 원고의 취득세 등 신고행위는 그 하자가 중대한 경우라도 외관상 명백하다고는 볼 수 없어 이를 당연무효라고 할 수 없다고 판단하였는바, 앞서 본 판례에 비추어 보면, 이러한 원심판결은 「지방세법 시행령」 제73조제1항제2호의 해석을 그르친 위법이 있고, 이는 「소액사건심판법」 제3조제2호의 '대법원의 판례에 상반되는 판단을 한 때'에 해당한다.

(대법원 판결 2009다5001, 2009.4.23)

사 례 재산가액 증가없는 지목변경이 취득세 과세대상인지 여부

재산가치의 증가가 전혀 없는데 단지 공부상 '답'이었을 때의 공시지가와 지목을 '대지'로 변경하였을 대의 공시지가가 높아졌다는 이유만으로 이를 부동산의 새로운 취득이라 볼 수는 없을 뿐 아니라, 지목변경 이후의 공시지가보다 높은 가격을 기준으로 하여 이미 취득세를 납부한 원고에게 단지 지목변경으로 공시지가가 증가하였다는 이유만으로 취득세를 납부하라는 피고의 이 사건 처분은 실질과세의 원칙에도 반한다 할 것이므로, 원고가 이 사건 토지를 취득할 당시 사실상 대지였는지 여부와 관계없이 이 사건 각 부과처분은 모두 위법하다 할 것이다.

(대법원 판결 2009두4838, 2009.5.28)

사 례 수출선박(시추선) 취득세 납세의무

선박을 취득하는 자는 외국에 소재한 법인이고 국내사업장 및 국내 시설대여업등록법인도 아니며, 단지 국내에서 건조한 선박을 수입하여 자국에서 사용할 목적으로 취득하여 자국에서 등기하고 자국 내의 리스이용자에게 시설대여하기 위한 것이므로 해당 국가의 세법적용을 받게 되는 것임. 따라서 당해 선박에 대하여 지방세법에 의한 과세권이 미치는 것은 아니라 할 것이어서 B법인은 지방세법상 취득세 및 등록세 납세의무자가 될 수 없는 것이며, 또한 FCA(Free Carrier)방식에 따라 수입상(B법인)이 수배한 운송인이 수출국(A법인)의 특정장소(이 경우 국내 선박건조 회사의 인근 공장)에서 선박을 인수하여 가는 방식의 계약으로 비록 선박의 인도가 국내에서 이루어졌다 하더라도 B법인에게 취득세 납세의무 없음.

(행정안전부 지방세운영과-896, 2008.9.1)

사 례 주택조합 일반분양분 취득세 납세의무

주택재건축조합이 주택재건축사업으로 취득하는 부동산 중 조합원에게 귀속되는 부동산은 조합원

이 취득한 것으로 보는 것이나 조합원에게 귀속되지 아니하는 일반분양분 토지의 경우에는 주택재건축조합이 주체가 되어 수행한 주택재건축사업의 결과에 따라 설정된 대지권에 터 잡아 이를 비조합원에게 분양하면서 소유권이전등기를 하는 것이어서 주택재건축조합의 명의로 대지권등기 된 부분은 새로운 취득으로 보아야 할 것임. (행정안전부 지방세운영과-512, 2009.2.4)

※ 2009.1.1 납세의무가 최초로 성립되는 분부터 적용

사 례 상속재산 재분할 협의시 취득세 납세의무

상속재산 분할협의는 공동상속인들 사이에 이루어진 일종의 계약으로서, 공동상속인들은 이미 이루어진 상속재산 분할협의의 전부 또는 일부를 전원의 합의에 의하여 해제한 다음 다시 새로운 분할협의를 할 수 있고(대법원 2004.7.8. 선고 2002다73203), 민법 제1015조의 규정에 의하여 상속재산의 분할은 상속이 개시된 때에 소급하여 그 효력이 있다 할 것으로, 귀 문과 같이 공동 상속인인 甲과 乙이 상속재산 분할협의를 원인으로 甲명의로 상속등기를 하였다가 그 후 재분할협의를 통하여 乙명의로 소유권경정등기를 하는 경우라면 당해 상속재산은 상속이 개시된 때로 소급하여 乙이 상속취득한 것으로 보아야 하겠으므로, 乙에게는 상속취득에 따른 취득세의 「지방세법」 제131조제1항제8호의 규정에 의한 등록세가 적용됨.

(행정안전부 지방세정팀-1707, 2007.5.11)

사 례 한정승인 상속재산 취득세 납세의무

상속인이 한정승인을 한 경우에도 책임이 제한된 상태로 피상속인의 재산에 관한 권리·의무를 포괄적으로 승계하는 것이므로, 상속에 의하여 취득한 부동산이 취득세 비과세대상을 한정적으로 규정한 「지방세법」 제110조제3호 소정의 '1가구 1주택' 또는 '자경농지'에 해당하지 않는 한 상속인에게 그 부동산에 관한 취득세 납부의무가 있다고 할 것임. (대법원 2006두1982, 2007.5.10)

판 례 비영리법인의 직접사용의 의미

구 「지방세법」 제185조제2항은 국가, 지방자치단체 및 지방자치단체조합이 1년 이상 공용 또는 공공용에 사용하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다고 규정하고 있는바, 여기에서 공용 또는 공공용에 사용하는 재산이라 함은 행정주체가 직접 일반 공중의 공동사용에 제공한 재산이거나 직접적으로 행정주체 자신의 사용에 제공한 재산을 말한다고 할 것이다.

구 「지방세법」 제186조제1호에는 학교를 경영하는 자가 '그 사업에 직접 사용하는 부동산'에 대하여는 재산세를 부과하지 아니하도록 규정하고 있는바, 이때 '그 사업에 직접 사용'한다고 함은 현실적으로 당해 부동산의 사용용도가 비영리사업 자체에 직접 사용되는 것을 뜻하고, 학교법인이 교육용 기본재산에 편입된 토지를 그 사업에 직접 사용한다고 함은 학교법인이 설치·경영하는 사립학교의 교지, 체육장 등과 같이 당해 토지의 사용용도가 학교법인의 교육사업 자체에 직접 사용되는 것을 뜻하는 것으로 보아야 하며, 비영리사업자가 토지를 그 사업에 직접 사용하고 있지 아니하고 그

사업에 직접 사용할 건축물을 건축 중이라거나 건축허가 후 행정기관의 건축규제조치로 인하여 건축에 착공하지 못한 경우가 아닌 한, 비영리사업자가 다른 정당한 사유가 있어서 토지를 그 사업에 직접 사용하지 못하거나 그 사업에 직접 사용할 건축물을 건축하지 못하고 있다고 하더라도, 위 규정에 따른 비과세 대상이 될 수 없다.

(대법원 2009. 6. 11. 선고 2007두20027 판결 등 참조), (대법원 2011두8688, 2011.7.14)

사 례 명의신탁자 취득의 시기 및 중가산세

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 타당함.

중가산세는 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 아니하고 제3자에게 매각하였다면 중가산세를 적용한 금액으로 부과하는 것이 타당하다고 판단됨.

(행정안전부 지방세운영과-1375, 2009.4.7)

사 례 부동산펀드 신탁부동산 취득세 납세의무

자본시장과금융투자업에관한법률(이하"자본투자업법")에 따라 집합투자업자(자산운용사)가 투자자(수익자)들로부터 모은 자금 등으로 투자신탁재산(부동산펀드)을 투자·운용하기 위하여 집합투자업자는 위탁자(A법인)로 하고 신탁업자는 수탁자(C은행)로 하여 신탁계약을 체결하고 투자신탁재산의 보관 및 관리를 위하여 수탁자 명의로 부동산을 취득하고 신탁법에 의한 신탁등기를 이행한 경우, 신탁법 및 자본투자업법의 법리에 의하여 수탁자인 (C은행)이 당해 부동산에 대한 소유자라 할 것임. 그러므로 위탁자인 집합투자업자 A법인이 법인분할 또는 다른 집합투자업자에게 사업양도를 하여 신탁계약상 위탁자의 지위가 집합투자업자 B법인으로 변경된 경우, B법인이 위탁자의 지위를 승계하면서 동 부동산펀드의 재산인 신탁부동산을 사실상으로 취득하지 않는 한 B법인은 부동산 취득에 따른 취득세 및 등록세 납세의무는 없는 것이라고 판단됨.

(행정안전부 지방세운영과-2545, 2009.6.24)

사 례 **전면 매수방식 등에 의하여 조성된 토지에 대한 등기부등본 정리 시 새로운 취득·등록세 납세의무 성립여부**

사업시행자가 토지개발사업 완료 후 토지등기부 정리를 위해 토지개발사업의 시행으로 조성된 토지에 대해 소유권보존등기라는 형식으로 등기를 하는 것은 본래 토지표시변경등기를 하여야 할 것을 지적공부 정리방식의 특수성으로 인하여 그 표시변경등기의 형식으로 할 수 없어 불가피하게 소유권보존등기라는 형식을 차용하여 등기를 하는 것이라 하겠으므로, 이를 「지방세법」 제131조제1항제4호의 "소유권의 보존"에 해당된다고 볼 수는 없어 기타등기(「지방세법」 제131조제1항제8호)에 해당하는 세율을 적용함.

(행정자치부 지방세정팀 4601, 2007.11.6)

사 례 **수입 기계장비를 보세구역에서 제3국으로 수출할 경우 납세의무 여부**

기계장비를 세관 보세구역 내에 장치되었던 물품을 구입하여 보세구역을 통과하지 아니하고 컨테이너에 적재된 상태에서 제3국으로 수출한 물품으로서 통관수속 절차상 수입자와 수출자가 다르기 때문에 불가피하게 수입·수출신고필증을 작성한 경우라 하더라도 수입신고필증을 교부받은 날에 당해 기계장비를 취득한 것으로 보아 기계장비를 국내에 반입하지 아니하고 보세구역에서 제3국으로 수출하였다고 하더라도 이미 과세요건이 성립된 이상 취득세 납세의무가 있음.

(행정자치부 심사청구 제2007-88호, 2007.2.26)

사 례 **클린룸의 과세대상여부 판단**

부동산이 아닌 물건이라도 그 물건의 위치와 그 위치에 해당하는 건물의 용도, 건물의 형태, 목적, 용도에 대한 관계를 종합해 볼 때 건물에 연결되거나 부착하는 방법으로 설치되어 건물의 효용과 기능을 다하기에 필요불가결한 시설들로서 건물의 상용에 제공된 종물에 해당하는 경우라면 취득세 과세대상 물건의 취득가격에 포함하는 것이 타당하다는 대법원판례(92다43142, 1993.8.13 판결)를 고려할 때 공장(건축물)신축 공사시 설치한 클린룸이 당해 건축물에 연결되거나 부착하는 방법으로 설치되어 당해 건축물의 효용과 기능을 다하기 위한 시설에 해당하는 경우라면 취득세 과세대상에 포함됨.

(행정자치부 세정-2, 2007. 1.2)

사 례 **급배수시설의 범위**

급·배수시설이란 구조·형태·용도·기능 등을 전체적으로 고려하여 급수와 배수기능을 발휘하는 시설이면 족하다 할 것이므로 환경교통재해등에관한영향평가법에 의하여 사업부지내 재해영향 저감대책으로 우수를 저장하였다가 공용하천으로 배출되도록 설치·운용되고 있는 시설이라면 「지방세법」 제104조제4호에서 규정한 급·배수시설로 볼 수 있음.

(행정자치부 세정-3539, 2007. 8. 30)

사 례 계약해제 입증서류 해당여부

공증인이 사서증서를 인증한 경우에 공증인법에 규정된 절차를 제대로 거치지 않았다는 사실이 주장·입증되는 등의 특별한 사정이 없는 한, 공증인이 인증한 사서증서의 진정성립은 추정되는 것이므로(대법원 1992. 7. 28. 선고 91다35816 판결 등 참조), 공증인이 인증한 사서증서는 특별한 사정이 없는 한 「지방세법 시행령」 제73조제2항 단서에 정한 '화해조서, 인낙조서, 공정증서 등'에 포함돼 취득일로부터 30일 이내에 계약이 해제된 사실을 입증할 수 있는 서류에 해당. 증여계약일부터 30일 이내에 그 증여계약을 해제한 다음 법무법인에서 사서증서에 대한 인증서를 발급받아 피고에게 제출함으로써 「지방세법 시행령」 제73조제2항 단서에 정한 계약의 해제사실이 입증된 것임. (대법원 2008두17806, 2008.12.24)

사 례 경매취소에 따른 취득세 납세의무

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 판단됨.

(행정안전부 지방세운영과-1405, 2009.4.8)

사 례 대지부분 연부취득 적용여부

선수협약(가계약)은 계약당시 계약목적물이 존재하되 위치, 면적 등이 불 확정되어 추후 반드시 정산하도록 본 계약을 체결하게 되는 것이므로, 용지매매계약상 계약 목적 대상인 토지의 지번이 가지번 상태이고, 조성사업 후 정산한다는 약정이 있는 경우라면 선수협약에 해당되어 선수대금 지급방법을 연부형식으로 2년 이상에 걸쳐 납부하였다 하더라도 연부취득에 해당하지 않는다 할 것이나, 다만 본 계약을 대체 체결하면서 대금지급기간을 2년 이상으로 하여 연부계약으로 취득한 경우에는 그 본 계약일로 부터 연부취득에 해당하는 것(행정자치부 지방세정팀-1636, 2005.7.13. 참조)이라 할 것으로, 귀 문의 경우 한국토지공사가 조성하여 분양중인 토지에 대하여 2004.11.1. 선수협약을 체결하고 계약 보증금과 1회 할부금을 지급하였다가 2005.2.5."택지조성공사 준공 전에 가분할 면적으로 계약 체결한 용지로서 확정측량실시 결과 면적증감이 있는 경우에는 정산하기로 한다."는 것과 "잔금지급일을 토지사용 가능시기인 2007.6. 가능 후로 한다."는 등의 조건으로 매매계약(본 계약)을 체결한 경우라면 이의있는 취득에 해당되는 것으로서 매회 사실상 지급되는 한을 과세표준으로 하여 취득세를 신고하고서 확정측량을 실시하는 것이고, 2007.6. 잔금지급 후 면적증감이 있어 대금을 정산하였다고 하여 정산일이 취득시기가 된다고 할 수는 없다할 것(대법원 1998.1.23. 97누7097 판결 참조)이므로, 추후(귀문의 2008.6월경) 공사대금 등의 정산이 있는 경우에는 「지방세법」 제71조제1항의 규정에 의하여 수정신고를 함이 타당할 것으로 사료됨.

또한 공동주택(아파트)을 분양받는 경우 그 분양대금을 납부하는 기간을 2년 이상 두고 있다 하더라도 그 계약의 목적물인 건물이 존재하지 아니할 뿐만 아니라 「집합 건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조제1항에서 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다고 규정하고 있어 대지권은 건물의 전용 부분이 존재하지 아니하는 한 의미가 없는 것이라 하겠으므로, 공동주택 분양 취득에 있어서는 연부취득에 관한 규정을 적용할 수 없는 것임.

(행정자치부 지방세정팀-3481, 2007.8.27)

사 례 **태양광 발전시설 취득세 과세대상해당여부**

지방세법 시행령 제76조 각호에서 열거하고 있는 시설물은 건축물에 부속되어 부합물이나 종물 등으로서 그 건축물 자체의 경제적 효용을 증가시키는 설비 등을 의미하고, 그 중 제2호에 열거된 "20KW 이상의 발전시설"은 일반조명, 보일러 가동, 급·배수 등 주로 건물의 유지관리에 사용할 목적으로 설치한 시설을 말하며, 공장 등에서 주로 생산시설의 가동을 위하여 설치한 발전시설은 제외되는 것임. 전기사업법에 의한 전기사업자가 한국전력공사와 전력수급계약에 의해 판매목적으로 전력을 생산·공급하기 위하여 태양광 발전시설을 옥외 토지상에 설치한 경우, 동 발전시설이 건축물에 부수되어 효용가치를 증가시키는 시설물이 아닌 전기생산을 위한 발전사업용으로 공여되는 생산시설이라면 「지방세법 시행령」 제76조제2호에 따른 취득세 과세대상으로 볼 수 없다고 판단됨.

(행정안전부 지방세운영과-4905, 2009.9.28)

사 례 **잔교해당 여부**

일반부두의 구조형식이 잔교식 안벽으로 축조되어 의장안벽(艤裝岸壁)용으로 사용되고 있는 경우, 항만법에 의한 부두시설인 안벽(岸壁)은 부두에서 선박을 연결하는 교량으로서 승객의 승·하선 및 화물의 하역이 편리하도록 물위에 설치한 구조물로 보기 어렵고, 또한 도크에서 만든 선박의 의장작업(선박기기 설치 등 마무리 공사)을 위한 안벽으로 사용되어 선박의 건조공정의 일부로서 기능을 하는 생산설비라면 지방세법 시행령 제75조의2 제7호에 따른 취득세 과세대상에 해당되지 않는다고 판단됨.

(행정안전부 지방세운영과-525, 2010.2.5)

사 례 **수입차량 취득시기**

甲법인의 본점에서 외국으로부터 차량을 일괄 수입하여 각 지점으로 인도하는 경우, 지점은 본점의 종적(從的) 영업소에 불과하고 독립적인 법인격(法人格)을 가지고 본점과 별개의 취득행위를 하는 것이 아니어서 「지방세법 시행령」 제73조제9항에 따른 실수요자로 볼 수는 없는 것이므로 甲법인에서 수입차량을 우리나라에 인취하는 날(또는 보세구역을 경유하는 것은 수입신고필증 교부일)이 취득의 시기가 되는 것임.

(행정안전부 지방세운영과-3168, 2009.8.5)

사 례 체비지 취득의 시기 등(세정운영기준 통보)

< 취득세 >

○ 체비지는 환지처분공고가 있기 전이라도 지방세법상 취득세 과세대상이 되는 지적법상 토지에 해당하고, 토지소유자 및 토지자체의 위치 등(면적, 가 지번 등)이 특정되어 있어 취득세 과세요건 충족

○ 도시개발법 등 관계법령에서는 환지처분공고가 있는 때 소유권을 취득하도록 규정하고 있어 환지처분 전에는 체비지에 대한 완전한 소유권을 취득할 수는 없으나, 취득세는 소유권 취득여부와 관계없이 대금지급과 같은 소유권 취득의 실질적 요건등 사실상의 취득행위가 있으면 취득세 납세의무가 성립되므로

⇒ 취득의 시기를 잔금지급일(또는 체비지대장 등재일)로 종전해석 변경하여 운영

< 재산세 >

○ 도시개발법 등에 의한 환지방식 사업시행으로 사업시행자에게 귀속된 체비지는 사업시행자가 납세의무자 : 제3자에게 매각된 체비지는 매수자가 사용·수익하는 등 실질적인 소유권을 행사하므로 매각되지 않은 상태의 체비지에 한해 사업시행자를 납세의무자로 보는 것이 타당

○ 따라서, 환지처분공고일 이전에 체비지를 매매 등으로 매수한 경우, 법 제183조제1항에 따라 과세기준일 현재 체비지를 매수한 자가 사실상의 소유자로서 재산세 납세의무자

⇒ 재산세 납세의무자를 사업시행자에서 체비지 매수자로 해석 변경

(행정안전부 지방세운영과-3693, 2009.9.10)

사 례 열수송관의 취득의 시기

열수송관 공사를 구간별로 완료하고 허가관청으로부터 사용 전 검사를 받았다면 그 이전에 사실상으로 사용하지 않은 이상 사용 전 검사일을 취득의 시기로 보는 것이 타당하다고 판단됨.

(행정안전부 지방세운영과-1155, 2010.3.10)

(다) 선 박

기선·범선·부선 등 기타 명칭 불문한 모든 배(20톤 미만의 소형어선 면제대상)

사 례 선박의 범위 판단과 적용 과표

모터보트, 고무보트, 수상오토바이 등 수상레저기구 또한 취득세 과세대상인 선박에 해당된다고 하겠고, 이에 대한 취득세 과세표준은 지방세법 제111조제1항, 제2항제2호, 제5항제3호, 같은 법 시행령 제80조제1항제2호 목 및 나목, 제82조의2제1항제2호의 규정에 의하여 법인 간 또는 법인과 개인과의 거래에 있어서는 법인장부상 입증되는 금액이, 개인 간 거래에 있어서는 신고가액과 시가표준액 중 높은 금액이 된다 하겠고, 이 경우 시가표준액은 선종·용도 및 건조가격을 참작하여 톤수간에 차등을 둔 단계별 기준가액에 해당 톤수를 순차적으로 적용하여 산출한 금액의 합계액에 선박의 경과연수별 잔존가치율과 급냉시설 등의 유무에 따른 가감산율을 적용하여 지방자치단체의 장이 결정한 금액임.

(행정자치부 세정-2853, 2007. 7. 24)

(라) 광 업 권

광업법에 따른 광업권(등록을 받은 일정한 토지의 구역. 즉, 광구에서 등록을 받은 광물과 이와 동일 광산 중에 부존하는 다른 광물을 채굴하여 취득하는 권리를 말함)

(마) 어업권

수산업법 또는 내수면어업법에 따른 어업권

(바) 차 량

① 원동기를 장치한 모든 차량

원동기에 의하여 육상(궤도와 삭도사용 제외)을 이동할 목적으로 제작된 용구

② 피견인차

③ 궤도나 삭도에 의하여 승객 또는 화물을 반송하는 모든 기구

(사) 기계장비

건설공사용·화물하역용·광업용으로 사용되는 기계장비 및 「지방세법시행규칙」 제40조의2 〈별표 5〉에 열거된 종류의 기계장비

※ 건설기계관리법상 건설기계와 규칙 「지방세법시행규칙」제40조의2 〈별표 5〉에 열거된 기계장비의 범위에 차이가 있다.

사 례 기계장비와 생산시설의 범위

공장의 생산라인에 고정 부착되어 선박·자동차 등의 제조과정에 활용되는 기계설비의 일종인 경우에는 과세대상이 아니나 공장의 생산라인에 고정 부착되지 않아 생산 공정용이 아닌 경우에는 취득세 과세대상임. (행정자치부 세정13407-555, 2000. 4. 25)

사 례 리스차량 납세의무자

「지방세법」 제105조제2항에서 부동산·차량 등의 취득에 있어서는 민법·자동차관리법 등 관계법령의 규정에 의한 등기·등록을 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 각각 취득한 것으로 보고 당해 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다고 규정하고 있고, 「지방세법 시행령」 제74조제2항에서 「여신전문금융업법」에 의한 시설대여업자가 차량·기계장비·선박 또는 항공기를 시설 대여하는 경우에는 그 등기 또는 등록명의에 불구하고 시설 대여업자를 취득세 납세의무자로 보도록 규정하고 있음.
위 「지방세법 시행령」 제74조제2항 규정의 취지는 「여신전문금융업법」에 의한 시설대여로서 시설

대여자산을 시설이용자가 선정하여 직접 구입하고 이를 시설이용자 명의로 등록을 하는 금융리스의 경우라도 시설대여회사가 「지방세법」 제105조제2항의 과세대상 물건을 사실상으로 취득한 것으로 보아 취득세 납세의무가 있음(대법원 판결 92누16094, 1993.9.28. 및 96누17486, 1997.7.11. 참조)을 명확히 한 규정이라고 하겠으므로 「여신전문금융업법」에 의한 시설대여업자가 금융리스방식으로 차량 등을 시설 대여하여 대여시설이용자 명의로 등록을 하더라도 당해 차량 등의 취득세 납세의무자는 시설대여업자가 되는 것임.

(행정자치부 지방세정팀-174, 2006.1.16)

사 례 위·수탁 차량 납세의무자

사실상 차량소유주인 지입차주의 변동이 없이 운수회사명의만 변경되는 것이라면 취득세 납세의무가 없으나, 등록세의 경우 지입차주의 소유차량은 형식적으로는 이전등록이나 사실상으로 소유권 변동이 없는 기타등록에 해당됨. (행정자치부 세정13407-446, 2001.4.21)

사 례 수입 후 실수요용으로 사용하는 경우 취득세 납세의무

법인이 판매목적으로 기계장비를 수입하였다가 당해 법인 명의로 등록하고 제3자에게 임차하고 있는 경우라면 당해 법인이 기계장비의 실수요자가 된다 하겠고, 그 취득시기 또한 당해 법인이 기계장비를 우리나라에 인취한 날(보세구역을 경유하는 것은 수입신고필증 교부일)로 봄이 타당함.

(행정자치부 지방세정팀-614, 2007.3.14)

(아) 입 목

지상의 과수·입목·죽목

사 례 과수목의 과세 대상 판단

과수목은 입목등기가 되지 아니하고, 농지매매계약서에 과수목의 금액이 별도로 기재되어 있는 것만으로는 외부의 제3자가 과수목의 소유자가 누구인지를 명백하게 인식할 수 있다고 볼 수 없으며, 이 사건 농지 매매계약서상의 '단가(원/㎡)' 는 토지와 과수목의 금액을 구분하지 아니하고 산출한 점, 「과원영농규모화사업」의 목적상 청구인은 과수목이 식재된 과수원 일체를 매입하여 그대로 분양하는 점 등을 종합하여 볼 때, 이 사건 과수목은 이 사건 농지의 구성부분으로 평가되어 농지거래에 수반 된 것에 불과할 뿐 명인방법 또는 특약 등에 의하여 토지와 별개의 거래대상이 된 것으로는 인정할 수 없어, 취득세 과세대상이 되는 '입목'에 해당하지 않는다.

(감사원 2008감심제269호, 2008. 10. 30)

- 과수목을 거래계약서상 등재되어 있다고 하더라도 명인방법 등을 갖추지 아니하는 이상 취득세 납세의무가 없음

사 례	입목의 범위
「지방세법」 제104조제2의3호에서 규정하는 입목이라 함은 지상에 집단적으로 생립하고 있는 것을 말하는바, 판매를 목적으로 성목 및 묘목을 이식하여 잠정적으로 관리하고 있는 경우라면 취득세 과세대상에 해당하는 입목에 포함되지 아니한다. (행정자치부 세정 13407-610, 2000. 5. 12)	

(자) 항공기

사람이 탑승 조종하여 항공에 사용하는 비행기·비행선·활공기·회전익항공기 등(항공법에 의하여 허가받거나 등록을 한 정기항공운송사업, 부정기항공운송사업, 항공기 사용사업에 직접 사용되는 항공기는 취득세 면제)

(차) 골프 회원권

「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제 골프장의 회원으로서 골프장을 이용할 수 있는 권리

(카) 콘도미니엄 회원권

관광진흥법에 따른 콘도미니엄과 이와 유사한 휴양시설로서 명칭 여하에 불구하고, 휴양·피서·위락 등의 용도로 사용되는 것으로 회원제로 운영되는 시설을 이용할 수 있는 권리. 이 경우 「관광진흥법 시행령」 제23조제1항에 따라 휴양·피서·위락·관광 등의 용도로 사용되는 것으로서 회원제로 운영하는 시설

(타) 종합체육시설이용회원권

「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 종합체육시설업에 있어서 그 시설을 이용할 수 있는 회원의 권리

(파) 승마 회원권

「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제 승마장의 회원으로서 승마장을 이용할 수 있는 권리

(하) 요트 회원권

「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제 요트장의 회원으로서 요트장을 이용할 수 있는 권리

사 례 권리소각 목적으로 취득하는 회원권의 취득세 납세의무

회원권 분양회사가 만기일 이전에 당초 분양한 회원권의 권리를 소각할 목적으로 회원권을 매입하는 경우라면 시설물을 일반이용자에 비하여 배타적으로 이용하기 위하여 취득한 것에 해당되지 아니하므로 법 제104조제8호에 의한 취득으로 볼 수 없어 취득세 납세의무가 성립되지 않는 것임.

(행정안전부 도세과-656, 2008.4.28)

사 례 명의개서를 받지 못한 골프회원권 과세여부

골프회원권을 甲으로부터 취득하고 회원권에 대한 잔금지급을 완료하였다면 「지방세법 시행령」 제73조제1항의 규정에 의하여 그 잔금지급일에 취득세 납세의무가 성립된 것이므로 잔금지급 후 명의개서를 받지 못하였다 하더라도 당초 신고납부 한 취득세는 환부되지 아니하는 것임.

(행정안전부 지방세운영과-2503, 2008.12.12)

판 례 골프회원권의 취득판단

「지방세법」과 「체육시설법」의 관련 규정에 의하면 '체육시설업을 등록한 체육시설업자'와 체결한 시설이용약정에 기해 골프장을 이용할 수 있는 권리만이 취득세 과세대상인 골프회원권에 포함됨이 명백하므로, 00관광이 이 사건 골프장업 등록에 관한 권리를 취득한 사실이 없는 이상 선정자들이 취득세의 과세대상인 골프회원권을 취득한 것으로 볼 수 없음.

(대법원 2008두12207, 2008. 9. 1)

- 골프회원권의 취득은 사업자가 골프사업을 승계하여야하고 그로부터 분양하는 회원권이어야 회원권으로서의 과세대상에 해당하는 것임

2) 의제(擬制)하는 과세대상

(가) 토지지목변경

토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 금액이 증가한 경우임

사 례 리모델링에 대한 과세 대상 판단

기존업무용 건축물을 승계 취득하여 리모델링 공사를 한 경우 당해 공사행위가 「건축법시행령」 제3조의2에서 규정하는 대수선에 해당되지 않는다면 개수에 따른 취득세 과세대상으로 볼 수 없음.

(행정자치부 세정-4951, 2007. 11. 22)

사 례 **차량의 종류변경의 범위 판단**

트레일러를 취득한 후 관할관청의 구조변경허가를 받아 위험물 이동탱크저장시설을 설치한 경우라면 이는 차량의 종류변경에 해당된다 하겠으므로 취득세 납세의무가 성립된다고 봄.

(행정자치부 세정-2471, 2007. 6. 28)

사 례 **취득세 과세대상 판단**

댐 굴착 공사의 시공으로 인하여 담수 지역내 토지의 지목이 사실상 변경(林野 → 溜地)된 경우라면 당해 공사비용은 지목변경에 따른 취득세 과세 대상이라고 판단되며, 「지방세법 시행령」 제75조의2 제5호에서 취득세 과세대상인 급배수시설은 주로 물을 급배수하기 위하여 지하나 지상 또는 고가에 설치한 시설을 말하는 것이므로 작업터널, 배수터널이 물을 급배수 하는데 사용하는 것이라면 급배수시설에 해당된다고 판단되며, 취득 당시에는 물을 배수하는 시설로 사용하지 아니하더라도 취득일부터 5년 이내에 물을 배수하는 시설로 사용하는 경우에는 급배수시설에 해당되어 취득세 과세대상에 포함되고 주물에 연결되거나 부착하는 방법으로 설치되어 주물의 효용과 기능에 필요불가결한 시설들은 주물의 종물에 해당한다는 대법원 판례 (92다43142, 1993.8.13참조)를 고려할 때 댐을 보호하기 위하여 설치하는 방류시설이 주체구조부인 댐 축조물과 일체가 되어 댐의 효용과 기능에 필수불가결한 시설이라면 이는 급배수시설이 아니라 댐 축조물의 일부로 보는 것이 타당함.

(행정자치부 세정-5029, 2006. 10. 16)

- 수력발전댐공사 관련 지목변경 판단은 유지로서 지목변경이 되는 것임

(나) 개 수

「건축법」 제2조제1항제10호의 규정에 의한 대수선과 건축물에 부수되는 시설물 중 부수시설물의 1종 이상을 설치하거나 수선하는 것을 말한다(법인세법상 자본적 지출 개념배제).

사 례 **대수선공사와 취득세 과세대상 판단**

「지방세법」 제104조제10호 규정에서 「건축법」 제2조제1항제10호의 규정에 의한 대수선과 건축물에 부수되는 시설물 중 승강기 등 「지방세법 시행령」 제76조에서 규정하고 있는 시설물의 1종 이상을 설치하거나 수선하는 경우에는 "개수"로 인한 취득에 해당하여 취득세가 과세되는 것으로서 건물의 화장실 환경개선 공사로 인한 화장실내 타일, 칸막이, 천정 텍스 등의 교체와 건물 내 기존 급·배수관 교체공사가 「건축법」상 대수선에 해당하지 않는다면, 당해 공사행위는 취득세 과세대상으로 볼 수 없음.

(행정자치부 세정-837, 2006. 2. 28)

사 례 **대수선과 개수의 범위**

「지방세법」상 개수라 함은 「건축법」의 규정에 의한 대수선과 건축물에 부수되는 시설물 중 대통령령이 정하는 시설물의 1종 이상을 설치하거나 수선하는 것을 말한다고 하므로 위 요건 중 하나만이 개수요건에 해당할 경우의 과세표준은 그 해당되는 요건에 소요되는 비용만 포함하는 것으로 해석하는 것이 타당하고 관련사실로 볼 때, 이 사건 건축물의 공사는 「건축법」에 적용받는 대수선이 아니라 할 수 있으므로 「지방세법」상 개수행위에 해당되지 않는다고 볼 수 있으나, 이 사건 공사 중 20킬로와트 이상의 발전시설, 난방용 보일러와 그에 부착된 시설, 구내의 변전·배전시설의 설치나 수선하는 내역은 「지방세법」상 개수로 보는 것이 타당하므로 이 부분에 소요된 비용만을 과세표준으로 하여야 할 것임.

(행정자치부 행정심판 2004-23, 2004.01.29)

사 례 **리모델링 공사와 과세표준 적용**

당해 리모델링사업 완료에 따른 취득세 과세표준을 산정함에 있어서는 각 세대별 공사분담금이 아닌 사업주체가 신고한 총공사비용에서 사업면적당 공사비용을 산출하고 이에 각 구분소유자 지분을 곱하여 산정한 금액으로 하는 것이 타당하다 하겠으므로, 이 사건 리모델링사업이 완료됨에 따라 건축주인 청구외 김ㅇ오 등 106인이 총공사비용에서 증축에 소요된 비용을 제외한 금액을 기준으로 사업면적당 공사비용을 산출한 후 이에 청구인소유 지분을 곱하여 산정한 금액을 과세표준으로 하여 산출한 취득세 등을 신고하자 처분청이 이에 따른 취득세 등 납세고지서를 교부한 것은 잘못이 없다.

(행정자치부 행심2006-331, 2006.07.31)

사 례 **리모델링에 대한 과세 대상 판단**

기존업무용 건축물을 승계 취득하여 리모델링 공사를 한 경우 당해 공사행위가 건축법시행령 제3조의 2에서 규정하는 대수선에 해당되지 않는다면 개수에 따른 취득세 과세대상으로 볼 수 없음.

(행정자치부 세정-4951, 2007. 11. 22)

사 례 **기존건축물을 리모델링하는 경우 재산세 과세 대상 판단**

기존건축물이 주요 구조부만 남겨놓은 채 전부 또는 일부 철거하여서 공사기간 중 그 기능을 상실하였다 하더라도, 기존건축물이 있는 가운데 이루어진 건축행위이고, 공사가 완료 전에는 등기부등본 등 제반공적장표상에 기존건축물의 존재에는 변동이 없음은 물론 이러한 건축물에 대한 재산 가치를 부정한다고 보는 것은 사회통념상 무리가 있다고 할 것이며, 또한 이러한 때에도 「부동산가격공시및감정평가에관한법률」에 의거 국세청 기준시가가 공시되는 것이므로, 새로이 건축물을 신·재축하는 것 이외의 대수선 등의 건축행위를 진행하고 있는 때는 기존건축물을 기준으로 재산세 과세대상으로 삼아야 하는 것이 합리성이 있다.

(행정자치부 행정심판 2006-194, 2006.05.29.)

〈건축법시행령 제3조의 2 규정의 대수선의 범위〉

① 내력벽의 벽면적을 30㎡ 이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것
② 기둥을 3개 이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것
③ 보를 3개 이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것
④ 지붕틀을 3개 이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것
⑤ 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 해체하여 수선 또는 변경하는 것
⑥ 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 해체하여 수선 또는 변경하는 것
⑦ 미관지구 안에서 건축물의 외부형태 또는 담장을 변경하는 것
⑧ 다가구주택 및 다세대주택의 가구 및 세대 간 주요구조부인 경제벽의 수선 또는 변경 (1999.4.30 신설)

판 례 취득신고행위의 당연 무효 여부

취득신고 행위의 하자가 당연 무효인지는 신고행위의 근거가 되는 법규의 목적, 의미, 기능 및 하자 있는 신고행위에 대한 법적 구제수단 등을 목적론적으로 고찰함과 동시에 신고행위에 이르게 된 구체적 사정을 개별적으로 파악하여 합리적으로 판단하여야 할 것인바, 이 사건의 경우 원고의 의사에 반하여 취득신고가 이루어졌고, 등기 등 소유권 취득의 형식적 요건과 대금지급 등 소유권 취득의 실질적 요건도 갖추지 못했으므로 취득신고행위는 당연 무효로 보아야 하고, 이에 따라 행한 취득세와 재산세 등 부과처분도 무효이다. (대법원 2009두15326, 2009.12.24)

판 례 지역주택조합이 취득한 토지의 취득세 납세의무

지역주택조합이 취득한 사업부지는 형식은 물론 실질적으로도 조합원들의 신탁에 의하여 취득하였다고 볼 수 있고, 신탁등기 후에 일부 조합원이 탈퇴하였다 하더라도 지역주택조합이 탈퇴한 조합원들로부터 일반분양용 집합건물의 대지권의 목적인 토지를 취득한 것이라고 볼 수 없다.
(대법원 2009두14675, 2009.12.10)

판 례 회원제 골프장의 시설투자예치금의 취득세 납세의무

회원제 골프장을 인수하면서 골프회원들의 동의에 따라 시설투자예치금(개보수공사비 분담금)을 선택적으로 추가 납부하게 하였다 하더라도, 시설투자예치금의 납부 여부와 납부 금액에 따라 회원들의 골프장 이용료를 조정하였고, 기존의 회원권을 반납하고 새로운 회원권을 취득한다는 내용의 계약서를 작성하거나 입회금을 반환받은 적이 없는 점 등을 미루어 볼 때 회원들이 시설투자예치금을 납부한 것은 새로운 골프회원권의 취득으로 볼 수 없으므로 취득세 과세대상이 아니다.
(대법원 2007두20195, 2010.2.25)

판 례 취득세 부과처분과 가산세의 유효여부

취득세 자진신고행위가 당연 무효가 되지 않는 이상, 그로써 확정된 취득세의 이행을 명하는 이 사건 징수처분은 유효하고, 원고가 자진신고로 확정된 취득세를 납부하지 않았으므로 그에 대해 법소정의 가산세를 부과한 처분 역시 유효하다. (대법원 2011두822, 2011.4.28)

판 례 취득세 과세대상 여부의 판단

취득의 대상이 아닌 물건이나 권리에 관한 것으로 당해 물건 자체의 가격이라고 볼 수 없는 것이라면 과세대상물건을 취득하기 위하여 당해 물건의 취득시기 이전에 그 지급원인이 발생 또는 확정된 것이라도 이를 당해 물건의 취득가격에 포함시킬 수 없다. (대법원 2007두15643, 2010.3.25)

판 례 차명주식의 실명 전환시 과점주주 해당여부

주주명부상 주식의 소유명의를 차명하여 등재하였다가 실질 주주 명의로 개서한 경우, 주주명부상 주식의 소유 명의자로 기재되어 있던 차명인은 명의상의 주주에 불과하므로 주식의 실질주주가 위 주식에 관한 주주명부상의 주주 명의를 자기 명의로 개서하였다고 하더라도 이는 실질주주가 주주명부상의 명의를 회복한 것에 불과하여 지방세법에서 규정하는 취득세의 부과대상인 주식을 취득한 경우에 해당하지 않는다. (대법원 2009두21369, 2010.3.11)

판 례 취득세 신고행위의 당연 무효인지 여부의 판단

납세의무자의 취득세 신고행위의 하자가 중대하고 명백하여 당연 무효에 해당하는지 여부는 신고행위의 근거가 되는 법규의 목적, 의미, 기능 및 하자 있는 신고행위에 대한 법적 구제수단 등을 목적론적으로 고찰함과 동시에 신고행위에 이르게 된 구체적 사정을 개별적으로 파악하여 합리적으로 판단하여야 한다.

(대법원 2009두22041, 2010.3.11.)

판 례 취득세 부과의 제척기간

채무 등을 떠안는다는 조건으로 매수계약을 체결하여 계약서상 잔금 등을 정황상 지급하였으나 이전등기를 받지 못한 채 소송을 제기하여 잔금지급 후 5년이 훨씬 경과하여 이전등기를 받은 경우 취득의 시기는 잔금지급일로 보아야 하고 취득일로부터 부과제척기간이 경과되었으므로 과세는 부적법.

(대법원 2009두911, 2009.3.12)

대학병원이 토지를 취득하여 병원과 일부장례식장 건물을 신축 취득한 경우 장례식장에 해당하는 부분의 토지는 감면대상에서 배제되어 추징대상이라고 할 것인 데, 추징일로부터 부과제척기간(5년)이 경과된 경우에는 추징이 불가함. (대법원 2006두 16781, 2009.3.12)

판 례 **시가표준액이하의 취득에 대한 과세표준액**

주택외 건축물 즉 상가 등을 취득함에 있어 신고한 취득가액이 시가표준액에 현저히 낮고, 구「지방세법」제111조제5항제5호의 규정에 의한 검증이 이루어지지 않은 취득에 대하여 시가표준액을 과세표준으로 적용하여 과세한 것은 적법 (대법원 2008두21560, 2009.2.12)

판 례 **과세관청이 조사한 실제거래가격의 과세표준액 여부**

지방세법에 따라 부동산의 매매당사자가 실제 거래가격으로 신고한 금액이 부동산거래가격 검증체계에 의하여 적정하다고 판정된 경우 그 신고가액이 실제 거래가격과 다르다고 볼 특별한 사정이 없는 한 그 신고가액을 사실상의 취득가격으로 보아 이를 취득세의 과세표준으로 한다는 뜻으로 해석함이 상당하고, 부동산거래신고를 받은 시장·군수 또는 구청장이 위 검증절차와는 무관하게 실지조사 등을 통하여 신고가액과 다른 실제 거래가격을 밝혀냈다고 해서 그 가격을 취득세의 과세표준으로 할 수 있다는 뜻으로까지 확대해석할 것은 아니다.

(대법원 2008두18779, 2011.6.10.)

판 례 **부동산 가격검증에 해당하는 지 여부**

구「지방세법」제111조제5항에 사실상의 취득가격으로 열거된 사유가 제한적·한정적 요건인 점 등을 감안하면, 부동산 매매당사자가 부동산거래신고를 하였다고 하더라도 부동산거래가격 검증체계에 의하여 신고내용의 적정성에 관한 검증이 이루어지지 않은 경우는 위 조항에 해당하지 않는다. 구「부동산거래신고법」제27조제4항은 부동산매매의 당사자가 부동산거래신고를 하고 신고필증을 교부받은 때에는「부동산등기 특별조치법」제3조제1항에 따른 검인을 받은 것으로 본다는 규정일 뿐, 그 신고내용의 적정성에 관한 검증이 이루어진 것으로 본다는 취지는 아니다.

(대법원 2009두23570, 2011.6.10)

판 례 **경매 또는 공매의 취득세 과세표준**

경매 또는 공매 등의 방법에 의한 취득의 경우 그 취득세의 과세표준은 사실상의 취득가격으로서, 그 구체적인 범위는 구「지방세법 시행령」제82조의3제1항에 의하여 정하여지고, 경매 또는 공매대금 자체가 과세표준이 되는 것은 아니라고 할 것이다. (대법원 2010두2807, 2011.5.27)

판 례 **과점주주에 대한 간주취득세 신고납부행위에 대한 확정력**

과점주주에 대한 간주취득세와 주식의 명의신탁에 대한 증여세는 그 입법취지와 납세의무자가 서로 다르다는 점, 각자의 부과가 서로 모순된 판단을 전제로 하였다고 볼 수 없는 점, 실질적 이중과세라고 볼 수는 없는 점 등을 종합하여 보면 간주취득세 신고납부행위에 조세 채무의 확정력을 인정하기 어려운 중대하고 명백한 하자가 있다고 볼 수 없다.

(대법원 2010다34034, 2010.8.26)

판 례	자기주식을 취득한 주주에 대한 간주취득세 납세의무

법인이 자기주식을 취득함으로써 주주가 과점주주가 되는 경우에는 그 지분 비율이 증가하여 주주가 과점주주가 된 것일 뿐, 주주들이 법인의 주식을 취득한 것이라고 볼 수 없으므로 지방세법상 과점주주의 간주취득세 납부대상이 아니다. (대법원 2010두8669, 2010.9.30.)

3) 조사시 유의사항

○ 토지인 과세대상 물건을 조사함에 있어서 공유수면 매립 중인 토지의 경우 공유수면매립 준공 인가나 사용 승낙을 받은 지 여부가 과세대상을 판단하는 기준이 되며, 재산세(토지) 과세대상 토지의 경우 모든 토지이므로 사용 승낙을 받지 아니하였다고 하더라도 사실상 사용여부를 과세대상으로 판단하여야 한다.

○ 토지의 경우 중요한 것은 사용실태 및 용도가 중요한 것이기 때문에 주거용, 일반사업용을 구분하여야 하는 것이다. 과세구분의 실익은 세율이나 재산세 세율이 차이가 있기 때문이다.

○ 건물의 경우 무허가건물이라도 과세대상이며 가설건축물의 경우 그 존속기간이 1년을 초과하는 경우에는 과세대상에 해당하기 때문에 존속기간의 축조신고서 등을 확인하여야 한다.

○ 시설물과 부수시설물의 경우 기계장치와 구분하여야 하는 바 기계장비의 경우 과세대상에서 제외되기 때문에 구분의 실익이 있다. 이와 같은 구분은 기계장치와 유기적인 관련을 가지는지 여부와 독립성을 가지고 설치된 것인지 등을 종합적으로 검토하여야 한다.

○ 자동차의 경우 등록되지 아니한 차량의 경우도 과세대상이며 자동차관리법령상의 등록대상이 아니더라도 차량으로서의 과세대상을 판단함에 있어서 원동기의 장착여부 등을 고려하여야 한다.

○ 기계장비의 경우 그 용도가 화물하역용, 건설공사용, 광업용에 사용하는 경우에 한하여 과세대상이며 비록 건설기계관리법령에 의거 등록대상에 해당되지 아니한다고 하더라도 「지방세법시행규칙」[별표1]를 확인하여 과세대상여부를 판단해야 한다. 특히, 타워크레인의 경우 과세대상에서 누락되는 사례가 많이 있으므로 유의하여야 한다.

○ 입목의 경우 조경수나 관상수 등을 생립한 상태에서 집단을 이루고 있는 경우에 입목에 해당하는 것이므로 가식 중의 묘목 등은 이에 해당되지 아니하는 것이다. 따라서 입목을 과세대상으로 조사하기 위해서는 입목의 요건(생립 + 밀집 등)을 감안하여야 한다.

○ 선박의 경우 기선, 범선, 부선을 불문한 일체의 선박이 이에 해당되기 때문에 선박등록을 하지 아니한 경우에도 과세대상에 해당되나, 반드시 이동성, 적재성, 부양성을 가지고 있는 구조물로서 판단하여야 한다.

○ 광업권과 어업권은 관련대장을 조사하여 과세대상을 판단하는 것이다. 특히 어업권의 경우 면허어업에 한하여 과세대상을 판단한다.

○ 각종 회원권(골프, 콘도미니엄, 종합체육시설이용권, 승마회원권, 요트회원권)은 특정시설물을 배타적으로 이용할 수가 있는 이용권에 해당되기 때문에 명칭여하에 불구하고 이와 같은 속성을 가지고 있는지 여부를 판단하여야 한다.

관 련 사 례

사 례 건축물 리모델링 공사 취득세 과세대상 해당여부

기존업무용 건축물을 승계 취득하여 리모델링 공사를 한 경우 당해 공사행위가 「건축법시행령」 제3조의2에서 규정하는 대수선에 해당되지 않는다면 개수에 따른 취득세 과세대상으로 볼 수 없음.

(행정자치부 지방세정팀-4951, 2007.11.22)

사 례 "수로터널"이 급·배수시설에 해당하는지 여부

「지방세법」 제104조제4호 및 같은 법 시행령 제75조의2제5호에서 급·배수시설 (송수관(연결시설을 포함), 급·배수시설, 복개설비〕 을 취득세 과세대상인 건축물로 규정하고 있고, 여기에서 급·배수시설이라 함은 구조, 형태, 용도, 기능 등을 전체적으로 고려하여 급수와 배수기능을 발휘하는 시설을 말하는 것이라 하겠으므로 (대법원 판결 89누5638, 1990.7.13. 참조)질의내용의 경우, 양수발전소의 설비 중 수로터널 설정한 급·배수시설로서 취득세 과세대상임.

(행정자치부 세정-796, 2006.2.24)

사 례 냉난방, 급수급탕 배관교체공사 시 취득세 과세대상 해당여부

「지방세법」 제104조제4호 및 같은 법 시행령 제75조의2에서 취득세 과세대상이 되는 시설물을 열거하고 있고, 같은 법 제104조제10호 및 같은 법 시행령 제76조에서 승강기, 20킬로와트 이상의 발전시설, 난방용 보일러, 욕탕용 보일러, 교환시설 등을 설치하거나 수선하는 경우에는 개수에 해당되어 취득세 과세대상이 된다고 규정하고 있으므로, 귀문에서 냉난방, 급수급탕 배관이 노후화 되어 시설물 본체는 교체하지 않고 부수시설물만 교체하는 경우라면 취득세 과세대상이 아니라고 판단됨.

(행정자치부 지방세정팀-3767, 2005.11.14)

사 례 잔교 해당여부

「지방세법 시행령」 제75조의2에서 건축물과 토지에 장착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크시설 및 접안시설, 기타시설 등을 취득세 과세대상으로 열거하고 그 열거한 시설물 중 잔교의 의미에 대하여 대법원 판례 (2000두5739, 2002.5.17)에서는 계곡을 가로질러 걸쳐 놓은 구조물 또는 배를 접안시키기 위하여 물가에 만든 구조물 즉, 육지에서 뻗어 나오거나 육지에서 떨어진 수심이 적당한 곳에 육지와 나란히 만들어진 것으로서 화물이나 선객이 오르내리기에 편리하도록 물 위에 설치한 구조물을 의미한다고 해석하고 있고, 기타물건 시가표준액 조정기준에서는 잔교란 선창이나 부두에서 선박을 접근시켜 화물이나 승객이 오르기 편하도록 물 위에 설치한 구조물과 절벽과 절벽 사이의 계곡을 가로질러 높이 걸쳐 놓은 구조물을 말하고 그 용도로는 승객용, 일반화

물용, 송유관 및 석탄·시멘트 운반용 등이라고 정의하고 있어 이를 모두 종합하여 판단하여 볼 때, 귀문의 경우 거주자가 통행을 위하여 설치한 단독주택 출입용 교량과 같은 일반적인 교량으로서 다리는 「지방세법」 제75조의2에서 열거하는 잔교에 해당되지 아니하므로 과세대상에서 제외되어야 할 것

(행정안전부 도세과-116, 2008.3.20)

사 례 급배수시설 해당여부

소화배관시설의 노후화로 인하여 배관시설을 교체공사 한 경우 이러한 시설물이 단순한 소방시설(소화전, 감지기, 경보시설 등)을 교체한 것이 아니라 소화활동 등에 사용하는 용수를 공급하고 사용한 물은 배출시키는 시설로서 구조, 형태, 용도, 기능 등을 전체적으로 고려하였을 때 급수와 배수기능을 하는 시설이라면 급배수시설에 해당되어 취득세 과세대상임.

(행정안전부 지방세운영과-797, 2008.8.26)

사 례 쇄석기 과세대상 해당여부

쇄석기 자체에 원동기를 가지고 있지 아니하고 20킬로와트 이상의 전기모터에 의하여 연결되어 가동이 되는 경우라 하더라도 지방세법에서 규정하는 20킬로와트 이상의 원동기를 가진 쇄석기에 해당(구 행정자치부 심사결정 제2003-192, 2003.9.29)된다 할 것이며, 이러한 쇄석기가 고정식으로서 「건설기계관리법」 상 등록대상이 아니라 하더라도 「지방세법」에서는 고정식·이동식을 구분하고 있지 아니하므로 20킬로와트 이상의 원동기를 가진 쇄석기로서 건설공사용·화물하역용 및 광업용으로 사용되는 경우라면 취득세 과세대상에 해당됨.

(행정안전부 지방세운영과-2480, 2008.12.11)

사 례 공조설비 취득세 과세대상 해당여부

부동산에 교체 설치한 냉온수기는 중앙조절식으로서 냉방능력이 967,680킬로칼로리이고, 난방능력은 1,012,000킬로칼로리임. 처분청에 제출한 흡수식냉온수기 사양서에서 확인되고 있어 이 건 부동산에 설치된 냉온수기는 지방세법상 취득세 과세대상으로 규정한 7천560킬로칼로리급 이상의 에어컨(중앙조절식)에 해당되어 취득세 과세대상에 해당된다 할 것이고, 공조(空氣調和)설비는 냉온수기에서 생산되는 찬 공기와 더운 공기를 여름과 겨울에 건물 내 각 층 요소요소에 보내기 위한 설비를 말하는 것으로서 냉온수기와 공조 설비는 필연적이고 유기적인 관계에 있다고 할 것이므로 처분청에서 이 건 부동산에 대한 냉온수기 교체공사와 노후 공조설비공사를 「지방세법」 제104조제1항제10호의 '개수'에 해당하는 것으로 보아 이 건 취득세 등을 부과 고지한 것은 적법함.

(조심 2008지0552, 2008.11.25)

사 례 지방물 보상비관련 취득세 과세대상 여부

용지매입이 필요 없는 환지방식으로 도시개발사업을 추진하면서 「도시개발법」 제38조에 따라 도시개발사업시행자(조합)가 도시개발 사업지구 내 건축물 등을 철거하고자 할 경우에는 자치단체장의 허가를 받고, 그 소유자 등에게 알린 후 철거를 할 수 있다고 규정하고 있어, 도시개발사업시행자(조합)가 철거예정 건축물을 취득하지 않고 도시개발 사업지구 내 건축물 등을 철거할 수 있으며 이 건의 경우도 환지방식으로 사업이 진행되어 사업시행자(조합)가 건축물 부속토지를 매수하지 않았고, 건축물을 매수한 것으로 볼 수 있는 별도 매수계약 체결, 잔금지급 등이 없었으므로 취득 행위가 이루어지지 않은 것으로 판단됨

아울러, 「도시개발법」 제65조 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제75조에서 환지방식의 도시개발사업에서 그 도시개발 사업시행자(조합)가 도시개발 사업지구 내 건축물 소유자 등에게 지급하는 보상금은 당해 건축물 매수 관련 취득비용이 아닌 건축물 이전에 필요한 이전비로 규정하고 있어 당해 건축물 취득을 위한 비용이라기보다는 당해 건축물 이전지원을 위한 비용으로 볼 수 있으므로 도시개발사업(환지방식) 추진과 관련하여 도시개발사업시행자(조합)가 도시개발사업구역내 건축물 철거를 위하여 그 건축물 소유자 등에게 보상금을 지급하였다고 하여 도시개발사업시행자(조합)가 그 건축물을 취득한 것으로 볼 수는 없을 것으로 사료됨.

(행정안전부 지방세운영과-1977. 2011.4.28)

판 례 축열조 취득 시 과세대상 해당여부

이 사건 축열조의 기능과 역할로는 열저장과 공급기능, 배관 체적변화 흡수기능, 일정 압력 유지기능 등을 들 수 있는데, 그 중 열저장과 공급기능이란, 생산되는 열보다 사용자 측에서 사용하는 열이 적을 경우 잉여열을 저장하고 반대의 경우 잉여열을 공급하며, 또한 보일러 고장 등 열생산이 불가능한 경우와 일별, 계절별로 최대 부하시에 부족한 열을 방열하는 비상 열원의 기능을 하고 있으므로, 축열조는 원고의 열공급시설과 유기적인 관련을 가지고 열 내지 난방수의 저장기능을 하는 시설 즉, 옥외저장시설에 해당하므로 취득세 부과처분은 적법함.

(대법원 2007두26032, 2008.3.13)

사 례 상가취득 시 사실상 취득가격 인정여부

「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제28조의 규정에 의하여 검증을 할 수 있는 부동산은 거래가격의 검증체계를 갖추고 있는 나대지인 토지, 공동주택, 단독주택에 한정되어 있고, 상가는 그 대상이 아닌 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 부동산 취득가액이 산출된 시가표준액에 미달하자 그 시가표준액을 과세표준으로 하여 이 사건 취득세 등을 산출한 것은 적법함.

(대법원 2008두9379, 2008.7.24)

사 례 **법인 채권매입비용 과표표준 포함여부**

「지방세법 시행령」 제82조의3에서 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 충당한 금액의 이자 등 취득에 소요된 직접·간접비용(부가가치세 제외)을 포함하되, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우에는 연체료 및 할부이자 제외]을 말한다고 규정하고 있음. 법인이 토지를 취득하면서 주택법 등 관계법령에 따라 국민주택채권을 매입하고 만기 이전에 매각함으로써 매각차손이 발생하는 경우, 토지취득에 따른 취득세 과세표준에는 취득을 위하여 실질적으로 지출한 비용인 매각차손만을 포함하는 것이 타당하다고 판단됨.

(구 행정자치부 지방세정팀-5637, 2007.12.31; 감심 제2007-168호, 2007.12.20 참조)

(행정안전부 지방세운영과-5018, 2009.11.27.)

사 례 **송전철탑 진입로공사비 취득세 등 과세표준**

「지방세법 시행령」 제75조의2 및 같은 법 시행령 제82조의3 규정과 관련하여, 종전 우리부 유권해석(세정-515, 2003.07.18)은 송전철탑 진입로공사비는 송전철탑의 취득가격에서 제외된다고 하였으나, 최근 대법원판례(2009두5350, 2009.9.10.)에서 송전철탑 설치 시 진입도로공사비 등은 당해 과세물건인 송전철탑을 취득하기 위하여 필요불가결한 준비행위 또는 그 수반행위에 소요된 것이므로 송전철탑의 취득비용에 포함된다고 판시한 바 있어, 종전 우리 부 유권해석을 판례의 취지에 따라 검토·조정하여 변경통보 하오니 업무에 차질이 없으시기 바람.

(행정안전부 지방세운영과-5521, 2009.12.29.)

사 례 **미준공 건축물 취득세 과세표준 산입여부**

A법인이 소유권보존등기 된 미준공 건축물과 토지를 함께 공매 취득한 경우, 미준공 건축물에 대하여는 취득의 시기가 도래하지 않아 취득세가 과세되지 아니므로(지방세운영과-1231, 2010 .3.24 참조) 공매 취득가액에서 미준공 건축물에 해당하는 금액은 취득세 과세표준에서 제외되는 것임.

(행정안전부 지방세운영과-5701. 2010.4.26)

사 례 **모델하우스 대수선공사 시 과세대상 해당여부**

1년을 초과하여 존치하는 모델하우스(견본주택)에 개보수 등 공사를 한 경우 당해 공사가 「건축법」 제2조제1항제10호의 규정에 따른 대수선에 해당된다면 개수에 따른 취득세 납세의무가 있는 것이라 하겠고, 당해 건축물 공사비용에 대수선이 아닌 단순한 수선공사비용이 포함되어 있는 경우라 하더라도 그 공사가 대수선 공사와 그 기능과 공정에 있어서 불가분하게 일체로써 이루어짐으로써 대수선공사라고 볼 수 있다면 취득비용에 포함하여야 할 것(감심, 제2007.87, 20 07.8.16 참조)으로 사료됨.

(행정안전부 지방세운영과-2503, 2008.12.12)

사 례 **과세대상 토지의 범위와 지적법상의 토지와 비교**

1. 지적법 규정에 의한 토지와 지적법에 의하여 지적공부에 등록대상이 되는 토지의 차이에 대하여
지적법의 규정에 의한 토지와 지적법에 의하여 지적공부에 등록대상이 되는 토지는 법문상의 표현은 다르지만「지적법」제3조제1항에서 '모든 토지'를 지적공부에 등록하도록 규정하고 있으므로 '지적법에 의한 토지'와 '지적법에 의하여 지적공부에 등록대상이 되는 토지'는 그 실질 내용에 있어 '모든 토지'를 규정한 것이라고 판단되며, '지적법에 의하여 지적공부에 등록대상이 되는 토지'라고 규정한 것은 지적법에 의하여 지적공부에 등록대상이 되는 '모든 토지'를 법문상 명확히 한 규정임.
2. 재산세에서 사용하는 토지의 개념 중 지적공부에 등록할 대상이 아니면서 사실상 사용하고 있는 토지에 대하여 공유수면매립공사가 시행중인 경우로서 공유수면매립공사 준공인가가 있기 전에 사실상 사용하고 있는 경우 등과 같이 준공인가가 있기 전의 상태로서 지적공부에 등록할 대상에는 해당하지 않지만 당해 토지를 사실상 사용하고 있는 토지를 말하는 것임.

(행정자치부 세정-555, 2006. 2. 6)

사 례 **사용기간이 있는 골프회원권의 취득 판단**

사용기간이 정하여진 주중(평일)골프회원권을 취득한 후 회원권 사용기간이 만료되면 기간 만료와 함께 동 회원권을 사용할 수 있는 권리는 소멸되는 것이고, 상기 주중(평일)골프회원권이 소멸된 후 다시 사용기간을 정하여 재계약하는 경우 이는 골프장을 사용할 수 있는 새로운 권리를 취득하는 것이므로 취득세 납세의무가 있는 것임. (행정자치부 세정-1054, 2005. 3. 8)

사 례 **가스관의 과세범위**

생산설비로서의 기능역할을 하는 가스불순물제거시설·냉각방지시설·원격제어시설 등은 가스관으로 볼 수 없으나 가스차단시설·계량시설은 가스관의 연결시설로 보아 과세대상에 해당함.

(행정자치부 세정13407-62, 2002. 1. 17)

폐유저장소 유수분리기 반응기 응집기 가압부상장치 여과장치와 기타 약품주입탱크 및 폐유이송펌프로 구성된 공해방지용 시설은 구「지방세법 시행령」제75조의2에서 취득세 과세대상으로 규정하고 있는 수조 또는 송수관, 급 배수시설 등 구축물에 해당되는 것이 아니라 기계장치로 봄이 타당

(행정심판 제2001-5호, 2001. 1. 30)

액화천연가스탱크는 탱크의 구조와 기능에서 생산설비와 독립되어 단순한 저장 기능만을 주로 수행하는 저장시설이 아닌 천연가스제조를 위한 일련의 가스생산설비의 중요한 부분으로서 다른 생산설비와 유기적인 관련을 가진 생산과정의 일부로서 일시 저장하는 기능은 물론, 보냉과 압력유지 등 생산 공정의 일부 기능까지 하고 있으므로「지방세법 시행령」제75조의2제2호의 옥외저장시설에 해당되지 않음. (대법원 판결 99두5023호, '99. 6. 11)

「지방세법 시행령」 제75조의2제2호에서 과세대상으로 규정한 급배수시설이란 '구조, 형태, 용도, 기능 등을 전체적으로 고려하여 급수와 배수기능을 발휘하는 시설'을 말하는 것으로서 생산된 열을 공급 및 회수배관내의 도체를 통하여 수용가에서 순환적으로 공급하는 열생산시설 및 이에 부속 또는 부착된 시설은 생산설비를 구성하는 것으로서 「지방세법」 제104조의 건축물의 특수한 부대설비로도 볼 수 없음.

(감심 제4호, 1998. 1. 18)

사 례 **냉각탑 교체시 취득세 과세대상여부**

냉각탑 교체로 인하여 당해 건축물이 건축법에 의한 개축과 대수선을 함으로써 건축물의 가격이 증가한 경우라면 취득세 과세대상에 해당함. (행정자치부 세정13407-82, 2002. 1. 22)

사 례 **차량의 종류 변경의 범위**

연료를 휘발유에서 LPG로 변경하는 것은 「자동차관리법 시행령」 제8조제2항제7호에 의한 연료장치의 변경에 해당되므로 취득세 과세대상인 차량의 종류변경에 해당되지 아니함.

(행정자치부 세정13430-244, 2002. 3. 13)

사 례 **건물의 과세 대상범위 판단**

토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것은 물론이고 지상에 정착하지 아니하더라도 이와 유사한 형태의 건축물에 해당되는 한 해상구조물도 건축물에 해당되어 과세대상으로 봄이 타당함.

(행정자치부 세정13407-246, 2002. 3. 13)

사 례 **취득세 과세대상 범위**

「지방세법」 제104조제4호의 규정에 의거 시설물을 설치한 경우라면 취득세 과세대상에 해당되며, 단순히 소방시설(소화전, 감지기, 경보시설 등)증설공사를 하는 경우에는 과세대상에 해당되지 아니함.

(행정자치부 세정13407-286, 2002. 3. 23)

사 례 **탑승교의 과세대상인 잔교에 해당 여부**

passenger boarding bridge를 한국기계연구원과 한국항공진흥협회에서 탑승교로 용어정의를 하고 있다 하더라도 지방세법령에서 취득세 과세대상으로 규정하고 있는 시설물의 범위 중 잔교 이외에는 유사한 종류가 열거되어 있지 않은 이상, 이 사건 탑승교는 별도의 규정을 신설하지 않는 한 취득세 과세대상으로 볼 수 없다. (행정자치부 심사제2002-8호, 2002. 1. 28)

지 침 건축물 신축 취득 시 취득세 과세범위

(행정자치부 세정13407-399, 2002. 4. 30)

1. 건축물을 신축하는 경우 취득일[사용승인서교부일(건물 준공일)]까지 당해 건축물을 취득하기 위하여 소요된 일체의 비용이 취득세 과세표준이 되는 것임

2. 건축물 신축시 과세표준

(1) 건축물을 신축하여 임시사용승인을 받아 사용하는 경우
당해 건축물은 임시사용승인서 교부일에 취득이 이루어지고 임시사용 승인일까지 당해 건축물을 취득하기 위하여 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용을 과세표준으로 하여 30일 이내에 취득세를 신고 납부하여야 함

(2) 건축물 임시사용승인서 교부일 이후 준공일까지 소요된 건축비의 경우
임시사용승인서 교부일 이전에 지급하기로 한 공사비 등의 확정된 비용은 당초 취득세를 신고 납부할 때에 당해 건축물의 과세표준에 포함하여 신고 납부하여야 하고 임시사용승인서 교부일 이전에 공사비 등이 확정되지 아니한 비용은 당해 공사비를 정산하여 장부에 기장한 날부터 60일 이내에 수정신고 납부 대상임

(3) 건축물 준공이후 개수를 한 경우
「지방세법 시행령」 제76조의 규정에 의한 시설물을 설치하거나 수선하는 경우와 건축법에 의한 대수선에 해당하는 경우에는 개수에 해당되며 개수에 소요된 비용을 과세표준으로 하여 개수 후 30일 이내에 취득세를 신고, 납부하여야 함

3. 기존 건축물에 난방용 보일러 등 시설물을 설치하는 경우과세표준

구 분	취득세 납세의무	과세표준
시설물 본체만을 설치 교체 수선하는 경우 (예 : 보일러 본체만을 설치하는 경우)	「지방세법」상 개수에 해당되므로 취득세 납세의무가 있음	시설물 설치 교체 수선 전체비용
시설물과 그에 부착된 시설을 같이 설치 교체 수선하는 경우(예 : 보일러와 배관시설을 설치하는 경우)	「지방세법」상 개수에 해당되므로 취득세 납세의무가 있음	시설물 및 부착된 시설 설치 교체 수선에 필요한 전체비용
시설물 본체는 교체하지 아니하고 부착물만 교체하는 경우(예 : 배관시설만을 설치하는 경우)	개수에 해당되지 아니하므로 취득세 납세의무가 없음	

사 례 신축건물 취득세 과세표준 포함 여부

상수도부담금·전기인입비·상수도인입비는 법인장부상 건물의 취득가격으로 계상하였다 하더라도 이는 시설물을 취득한 것이 아니라 공사비를 부담한 것이므로 취득가격에서 제외하나, 하수처리시설부담금은 공공하수도의 증설 등이 필요하게 된 때에는 그 비용의 일부를 당해 배수설비를 설치한 자에게 부담시킬 수 있다는 「하수도법」 제24조 및 제32조 등의 규정에 따라 부담하는 것이므로 건축물 취득가격에 포함됨.

시공사(재건축조합 포함)의 매입부가가치세와 지목변경이 수반되지 아니하는 조경공사비·포장공사비는 건물 신축비용이 아니므로 아파트 취득가격에서 제외되는 것이며, 분양광고비·입주자 선물비용·안내책자 제작비용 및 경로당에 기증하는 물품비 등은 아파트의 분양 및 판매를 위한 비용으로 보아 아파트 취득가격에서 제외됨.

아파트 시공사가 법령에 따라 의무적으로 주택보증회사에 지급하는 분양보증 수수료는 아파트 신축에 따른 간접비용(보험료)이므로 취득가격에 포함되는 것이며, 견본주택(M/H) 개보수 비용은 아파트 신축과 관계없이 견본주택의 취득가격에 포함되는 것임.

(행정안전부 지방세정팀-73, 2008.2.5)

사 례 경매취득 시 임차보증금 포함 여부

「주택임대차보호법」상 임차건물의 양수인은 소유권을 취득함과 동시에 임대인의 지위를 승계하게 되어 임차권자에게 보증금을 반환할 의무도 승계되고, 대항력을 갖춘 임차인은 경락대금에 불구하고 보증금 전액을 변제받기 전에는 임차건물을 양수인에게 인도하지 아니할 수 있는 점에 비추어 볼 때, 경락인이 경락금액 이외에 별도로 대항력 있는 임차인에게 임차보증금을 지급한 경우라면 이는 취득을 위하여 소요된 비용으로 보아야 하겠으므로(행정자치부 지방세정팀-4521, 2007.11.1. 참조), 귀 문의 경우 경락인이 당해 부동산을 취득(경락대금 완납)한 이후 이를 지급하였다 하더라도 취득세와 등록세의 과세표준에 포함하여야 할 것임.

(행정자치부 지방세정팀-4745, 2007.11.13)

사 례 법무사비용, 인지대 등 등록세 과세표준 포함 여부

법인이 토지를 유상승계취득한 후 소유권이전등기일 전에 발생한 법무사비용, 인지대, 증지대, 국공채처분손실금 등은 당해 과세대상 물건을 취득하기 위해 소요된 비용은 아니라 하겠으므로, 이를 등기일 전에 법인장부에 계상하였다고 하여 등록세 과세표준에 포함할 수는 없는 것임.

(행정자치부 지방세정팀-5406, 2007.12.14)

사 례 차입금 선이자 취득세 과세표준 포함 여부

법인이 부동산을 취득자금을 금융기관으로부터 자금을 차입하여 충당한 경우 부동산의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 발생된 이자를 취득에 소요된 비용으로 보아야 할 것이므로, 귀문과 같이 부동산 취득 이후 발생되는 지급이자를 선급하여 지급한 것이라면 건설자금에 충당된 이자라고 볼 수 없어 당해 부동산의 취득가격에서 제외됨.

(행정안전부 지방세운영과-1764, 2008.10.13)

사 례 신축건물 과세표준 포함 여부

건축물 신축공사 현장에 직접 참여하는 종업원, 노무자, 작업현장시공을 보조하는 현장소장, 현장공무자 등에 대하여 건축주가 부담하는 국민건강보험료, 산재보험료, 국민연금, 고용보험료 및 건설공사 현장 종업원 등의 산업재해 및 건강장해 예방을 위하여 지출하는 안전관리비와 환경관리비는 공사현장에서 당해 건설공사와 관련하여 지출되는 건설경비이므로 건축물 신축에 소요되는 직·간접 비용으로 보아 취득세 과세표준에 포함됨. (행정안전부 지방세운영과-128, 2008.6.18)

사 례 대납한 양도소득세 등 취득세 과세표준 포함 여부

원고는 2003. 12. 12.자 이사회 결의에서 스스로 위와 같이 이00과 오00에게 대납하거나 보전해 준 양도소득세 및 종합소득세를 위 부동산의 취득비용으로 하기로 하였음은 앞서 본 바와 같고, 객관적으로도 원고가 대납한 양도소득세나 종합소득세는 이00과 오00의 위 부동산에 대한 보유와 처분에 직접 관련되어 있어, 원고가 이00, 오00의 양도소득세와 종합소득세를 대납하거나 보전해 준 비용은 부동산 취득을 위한 비용에 해당함. (대법원 2007두16417, 2007.9.11)

사 례 빌트인 과세표준 포함여부

원래 빌트인 가구 내지 가전제품은 아파트 분양가의 자율화에 따라 시행・시공사가 주거환경개선과 아파트 품질의 고급화 추세에 맞추기 위하여 아파트의 시공단계에서부터 생활에 필수적인 가구 내지 가전제품을 가장 효율적으로 사용할 수 있도록 싱크대에 내장시키는 등의 방법으로 배치하고 일괄구매・시공하는 것인 점, 이 사건 붙박이 가구, 홈오토메이션 및 세탁기는 이 사건 오피스텔이 주거용으로서의 그 기능과 효용을 하기 위하여 분양 당시부터 그 설치가 예정되어 있어 분양계약자들에게 그 설치여부 및 설치품목에 대한 선택권이 없었던 점, 이 사건 오피스텔에 붙박이 내지 맞춤형으로 부착되어 있어 오피스텔에서 이 사건 붙박이 가구, 홈오토메이션 및 세탁기를 분리하는 것이 거의 불가능하거나 상당히 어렵고, 이를 분리하는 경우 주거용인 이 사건 오피스텔의 효용을 크게 손상시킬 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 이 사건 붙박이 가구, 홈오토메이션 및 세탁기는 이 사건 오피스텔에 부합되어 이 사건 오피스텔이 주거용으로서의 기능을 다 하게 하는데 필수적인 시설이라고 할 것이므로, 그 각 제품 가격 및 그 설치 소요 비용은 이 사건 건물에 대한 취득세의 과세표준에 포함시키는 것이 상당함.
(대법원 2009두2511, 2009.4.23)

사 례 무선통신기지국용 철탑의 과세대상범위

무선이동통신 및 무선호출사업자 이외의 자가 설치한 철탑이라고 하더라도 무선통신용에 제공되고 있는 경우에는 과세대상에 포함되는 것이며 과세대상에는 옥상에 설치된 철탑도 포함되는 것임.
(행정자치부 세정13430-619, 2002. 7. 2)

- 타인 소유 건물 위에 철탑이 위치하더라도 과세대상인 시설물에 해당함

판 례 **취득세 과세대상의 판단**

1. 운반선의 선원이나 원고회사의 직원이 시멘트 운송선박의 입·출항시에 각 구조물을 고정시키는 장치에 줄을 메거나 풀기 위하여 이동하도록 위 구조물 사이에 철판가교를 설치하여 놓은 사실을 인정한 다음, 이 사건 해상구조물은 그 구조, 용도 및 기능 등을 전체적으로 살펴 볼 때, 선박을 접근시켜 하역이 편리하도록 해상에 설치한 구조물은 잔교에 해당한다.
2. 크레인과 벨트 컨테이너 등은 시멘트 운반기계설비인 것으로서 잔교에 해당되지 아니한다.
3. 이 사건 바스켓 엘리베이터는 저장조와 작업대 사이에 연결되어 시멘트를 운반하거나 포장하기 위한 별개 독립의 기능을 가진 기계장치로서 시멘트나 화학약품 등의 물품을 화학적 변화나 풍우로부터 보호하면서 보관, 저장하기 위하여 축조된 시설물인 경우 저장조 자체의 경제적인 효용을 증대시키는 부대설비나 종물로 볼 수가 없으므로 승강기에 해당하지 아니함.

(대법원 판결 2000두5739, 2002. 5. 17)

판 례 **과점주주의 기부채납부동산에 대한 납세의무**

국가 등에 기부채납 등을 조건으로 취득하여 취득세가 비과세된 부동산을 보유한 법인의 과점주주가 됨으로써 그 부동산을 취득한 것으로 간주되는 경우에는 그 과점주주가 기부채납 등의 효력을 부인할 수 없는 이상 그 간주취득 역시 「지방세법」 제106조제2항 소정의 국가 등에 기부채납 등을 조건으로 취득한 경우에 해당한다고 봄이 상당하다. (대법원 2009두20816, 2011.1.27.)

판 례 **컨설팅용역비에 대한 납세의무**

컨설팅 용역비가 건축물 신축에 필요한 인·허가나 건축물의 신축을 위한 자금의 대출에 관한 자문이거나, 또는 단순히 분양과 관련된 것이 아니라 이 사건 건축물의 신축 여부를 결정하기 위한 전제로서의 사업성 검토 등을 포함하고 있다면, 이 사건 건축물의 신축에 필요불가결한 준비행위로서 건축물의 취득 전에 이루어진 직·간접적인 부대비용에 해당한다고 볼 여지가 있다.

(대법원 2009두22034, 2011.1.13.)

판 례 **대출금 이자와 수수료 등의 취득세 과세표준액 포함여부**

아파트 신축을 위한 대출금이자는 건설자금에 충당한 금액이고, 대출취급수수료는 토지의 취득을 위하여 그 매입비용을 대출받으면서 대출에 관한 수수료로 지급된 것으로서, 이 사건 토지의 취득가격에 포함시킨 것은 적법하고, 신탁수수료는 아파트의 신축·분양사업과 관련된 차입금 및 분양대금 등의 자금을 투명하게 관리하기 위하여 자금관리를 신탁하고 이에 대한 대가로 지급한 수수료로서 아파트 신축·분양사업 전체에 관한 자금관리 비용일 뿐 아파트 취득과는 무관한 비용이라 할 것이므로, 이 사건 아파트의 취득가격에 포함시킨 것은 위법하다.

(대법원 2009두20395, 2011.1.13)

판 례 유통사업에 직접 사용하는 지 여부의 판단

유통사업을 영위하고자 하는 자가 쇼핑센터를 신축한 다음 그 쇼핑센터를 유통사업에 '직접' 사용하고 있는지 여부는 당해 부동산을 계속적이고 고정적으로 그 목적 사업인 유통사업에 직접 사용되고 있는지의 여부에 따라 판단하여야 하고, 그 판단에 있어서는 당해 부동산의 취득목적, 그 실제 사용관계 등을 따져 개별적으로 판단하여야 하며, 그 사용방법이 취득자의 직영 형태가 아니라 매출액 비례방식 형태의 임대라 하더라도 달리 볼 것은 아니다. (대법원 2010두20478, 2011.1.13.)

판 례 기부채납에 의한 비과세여부의 판단

해당 지방자치단체와의 협의 경과 및 내용 등에 비추어 보면, 비록 이 사건 전망대를 기부채납 받는데 대하여 해당 지방자치단체가 공문 등에 의하여 명시적으로 승낙의 의사표시를 한 바는 없다고 하더라도 이를 지방자치단체에 기부채납 할 것을 조건으로 사용승인을 받았다는 점은 분명하다고 할 것이므로, 결국 이 사건 전망대는 「지방세법」이 정한 비과세 대상에 해당한다.
(2010.두20341, 2011.1.13.)

판 례 비과세 여부 및 고유목적 사용여부

건물 취득세 및 등록세 감면 신청 시 감면신청 사유를 종교시설로 기재하였다 하더라도 지방세 법령에서 비과세 대상으로 하고 있는 그 사업에 사용하고 있는 한 감면신청 사유와 달리 사용하고 있다고 하여 비과세 용도에 사용되고 있지 아니한 경우라고 볼 수 없다.
「지방세법」 제107조, 제127조에서 규정한 '정당한 사유'란 법령에 의한 금지·제한 등 그 법인이 마음대로 할 수 없는 외부적인 사유는 물론 고유업무에 사용하기 위한 정상적인 노력을 다하였음에도 시간적인 여유가 없어 유예기간을 넘긴 내부적인 사유도 포함하고, 정당한 사유 유무를 판단함에 있어서는 중과의 입법 취지를 충분히 고려하면서 당해 법인이 영리법인인지 아니면 비영리법인인지 여부, 토지 취득목적에 비추어 고유목적에 사용하는 데 걸리는 준비기간의 장단, 고유목적에 사용할 수 없는 법률상, 사실상 장애사유 및 장애정도, 당해 법인이 토지를 고유업무에 사용하기 위한 진지한 노력을 다하였는지 여부, 행정관청에게 귀책될 사유가 가미되었는지 여부 등을 아울러 참작하여 구체적인 사안에 따라 개별적으로 판단하여야 한다.
(대법원 2002. 9. 4. 선고 2001두229 판결 참조), (대법원 2010두22986, 2011.2.24)

판 례 명도비용의 취득세 과표 산입여부

토지 및 건축물을 취득한 다음 그 지상에 새로운 건축물을 신축하기 위하여 기존 임차인 등에게 지급한 명도비용은 이 사건 부동산을 취득하기 위하여 지급한 것이 아니라 이 사건 건축물을 조속히 명도 받아 건물 신축사업을 조속히 실행하기 위하여 임차권·영업권 등에 대한 보상금 명목 등으로 지급된 것으로 봄이 상당하므로, 이 사건 부동산의 취득가격에 포함된다고 할 수 없다.
(대법원 2010두24586, 2011.2.24)

판 례 **산업단지 토지 분양자로부터 취득한 토지에 대한 취득세 납세의무**

산업단지 안에서 공장용 건축물을 신·증축하고자 하는 자가 산업단지 안의 토지를 분양받은 자로부터 그 지위를 승계하여 당해 토지에 대한 분양 잔금을 지급하고 최초로 그 소유권을 취득한 경우 당해 토지 전부에 대한 취·등록세는 면제대상이다.

부당이득 반환의무는 이 사건 처분이 취소 확정되어야 발생하는 것이고 부당이득 반환청구의 소는 장래의 이행을 청구하는 소로서 미리 청구할 필요가 있는 경우에 한하여 제기할 수 있다.

(대법원 2007두21341, 2010.1.14)

판 례 **학교법인의 교육업무에 직접사용 여부**

학교법인의 교육사업에 직접 사용하는 것인지 아니면 수익사업에 사용하는 것인 지 여부를 판단하기 위해서는 사용관계(이용주체, 이용현황 등) 및 일반인의 접근 가능성 여부, 이 사건 쟁점부분의 운영과 학교법인의 교육사업과의 연관성, 시설 운영으로 인한 수익의 귀속 주체 및 그 규모 등의 제반사정을 종합적으로 고찰해야 할 것이다. (대법원 2009두19533, 2010.2.25)

판 례 **연부취득의 해제 여부 판단**

국적취득조건부 나용선계약을 연부로 취득하였으나 마지막 연부금 지급일 전에 해제되었다는 내용의 반환확인서 및 사업계획변경신고서 등 원고의 증거가 제출되었다고 하더라도, 제반 정황에 비추어볼 때 각 선박을 반환한 것이 연부금을 완납 후 각 선박의 소유권을 취득한 다음 이를 제3자에게 매각하였는지를 알 수 없고 나아가 각 선박의 매각대금으로 보이는 대금을 국내 은행의 외국지점에 입금한 정황까지 보이므로 연부금 지급일 전에 연부계약이 해제되었다는 사실을 인정하기 어렵다.

(대법원 2008두10592, 2011.4.14)

판 례 **채권보전을 목적으로 하는 등기인 지 여부**

건물의 전매차익으로 임대차보증금 등 채권의 회수불능에 따른 손해를 만회할 목적에서 비롯된 것이라면 「지방세법 시행령」 제102조제2항 괄호 부분에서 등록세 중과 제외대상으로 규정하고 있는 '채권을 보전하거나 행사할 목적으로 하는 등기'에 해당하지 않는다.

원고가 이 사건 소유권이전등기에 관하여 일반 세율에 의한 등록세를 신고하자 피고의 직원이 이를 접수하여 그에 따른 등록세 납부고지서를 원고에게 발행하여 주었다고 하더라도 그러한 사유만으로는 피고가 원고에게 이 사건 소유권이전등기에 관하여 등록세를 중과하지 않겠다는 공적인 견해를 표명하였다고 할 수 없으므로 이 사건 처분은 신뢰보호의 원칙에 위배되지 않는다.

(대법원 2008두15091, 2011.4.28)

판 례 대도시 내 법인이 다른 부동산 취득 시 등록세 중과세 여부

대도시 내에 본점을 설치하고 있던 법인이 당해 대도시 내에 있는 다른 부동산을 취득하여 형식적으로 지점설치등기를 하였으나 실제로는 종전의 본점을 폐쇄하고 위 지점설치등기를 한 새로 취득한 부동산소재지에 인적, 물적 설비를 이전하여 사실상 본점을 이전한 경우에 해당할 때에는 위 제138조제1항제3호 소정의 등록세중과세요건을 결하게 된다고 할 것이다.
구「지방세법 시행령」제102조제2항은 법 제138조제1항제3호에서 등록세 중과대상이 되는 '일체의 부동산등기'라 함은 당해 법인(본점) 또는 당해 지점 등과 관계되어 그 설립·설치·전입 이후 5년 이내에 취득하는 일체의 부동산등기를 의미하는 것이므로, 그 부동산의 전부가 당해 법인(본점) 또는 당해 지점 등에 사용되어야 하는 것은 아니라 하더라도 다른 지점 등과 관계되어 취득한 부동산의 등기까지 포함하는 것은 아니라 할 것이다.

(대법원 2006. 4. 27. 선고 2003두7620 판결 참조), (대법원 2011두2576, 2011.4.28)

판 례 원상회복조건부 기부채납 조건 취득 부동산의 비과세 여부

점용허가기간 만료된 이후 원칙적으로 원상회복하되 예외적으로 원상회복이 불가능하거나 부적당하여 국가기관이 원상회복의무를 면제하고 국가의 소유로 될 수 있는 것으로 약정한 경우에는 국가에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득한 부동산에 해당하지 않는다.

(대법원 2007두15643, 2010.3.25)

판 례 신고납부의무의 해태여부 및 자문서비스료 등의 취득세 납세의무

법원에 의해 '등록세 면제'를 전제로 소유권이전등기가 촉탁됨으로써 납세의무자는 그 소유권이전등기가 경료되기 전에 등록세 등 신고·납부할 수 있는 기회를 부여받지 못하였고, 과세관청조차도 위 각 소유권이전등기가 등록세 등의 신고·납부대상인지 여부를 제대로 판단할 수 없었다면 등록세 등의 신고·납부의무의 해태를 탓할 수 없는 정당한 사유가 있다고 할 것이다.
정리회사의 자산 및 부채를 인수함에 있어 필요한 대출 및 담보제공과 관련된 자문서비스료와 대출받은 인수대금에 대한 이자비용 등은 취득절차비용인 간접비용으로서 취득가액에 포함되어야 한다.

(대법원 2009두17179, 2010.4.29)

판 례 대출금 이자와 수수료 등의 취득세 과세표준액 포함여부

- ○「중소기업특별조치법」,「재래시장활성화특별조치법」또는「재래시장특별법」은 물론이고 구「서울특별시세감면조례」에 아무런 언급이 없다면 시장재건축 등의 사업시행구역의 선정절차 없이 진행된 시장 재건축 사업은 위 감면조례에 의한 감면대상이 아니다.
- ○건물 전체를 원고 명의로 소유권 보존등기를 하였다가 그 후 원고를 제외한 구분소유자들이 매매를 원인으로 행한 소유권 이전등기에 대한 취득세 등을 각각 부과 처분한 것은 중복과세라고 볼 수는 없다.
- ○구「지방세법」제111조제5항은 법인장부 등 소정의 문서에 의하여 사실상의 취득가액이 명백하

게 드러나는 경우 취득자의 신고에 관계없이 그 사실상의 취득가액을 과세표준으로 한다는 규정으로서, 취득자의 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 과세시가표준액에 미달한 경우에 한하여 적용되는 것이라고는 할 수 없다. (대법원 2009두18325, 2010.4.29)

판 례 **대도시 내 법인이 다른 곳으로 사무실을 이전한 경우의 취득세 중과여부**

취득세 중과세규정의 입법취지에 비추어 볼 때, 과밀억제권역 내에 본점 또는 주사무소용 사무실을 가지고 있다가 같은 권역 내의 다른 곳으로 사무실을 이전하는 경우에는 지방세법에 따른 취득세 중과세 대상이 아니다. (대법원 2009두24085, 2010.4.15)

판 례 **고급오락장에 취득에 대한 중과세 여부**

고급오락장용 건축물을 취득한 날부터 30일 이내에 용도변경공사를 착공하려고 하였으나 그 점유자가 인도하지 아니하여 부득이하게 착공하지 못하였다는 등의 사정이 있다 하여 위 고급오락장 중과세 규정을 법문과 달리 해석·적용할 수는 없다. (대법원 2010두2586, 2010.3.16)

판 례 **대도시 내 지점 등 설치에 대한 등록세 중과 여부**

지방세법령에 의한 등록세 중과 요건인 대도시 내에서의 지점 또는 분사무소의 설치에 따른 부동산 등기에 있어 지점 또는 분사무소는 법인세법·부가가치세법 또는 소득세법의 규정에 의하여 등록된 사업장으로서 그 명칭 여하를 불문하고 인적·물적 설비를 갖추고 계속하여 당해 법인의 사무 또는 사업이 행하여지는 장소를 말하는바, 여기서 말하는 인적 설비는 당해 법인의 지휘·감독 하에 인원이 상주하는 것을 뜻할 뿐이고 그 고용형식이 반드시 당해 법인에 직속하는 형태를 취할 것을 요구하는 것은 아니다.
(대법원 1998. 4. 24. 선고 98두2737 판결, 대법원 2007. 8. 24. 선고 2005두13469 판결 참조)
위 각 규정들은 대도시 내로의 인구유입에 따른 인구팽창을 막고 대도시의 인구 분산을 기하는 데 그 목적이 있는 것이나, 일단 위 각 규정에 정한 요건사실이 충족되면 일률적으로 위 각 규정을 적용하여야 하는 것이 원칙이고, 구체적인 사안에서 그 입법목적과의 배치 여부를 따져 그 적용 여부를 결정할 수는 없다.
(대법원 1999. 3. 26. 선고 98두1673 판결, 2007. 8. 23. 선고 2005두13162 판결 참조),
(대법원 200818496, 2011.6.10)

판 례 **고유목적사업에 사용하지 못한 정당한 사유의 판단**

비영리사업자가 부동산 취득 후 3년 이내에 '고유목적사업에 사용하지 못한 정당한 사유'에 해당하는 지 여부는 법령에 의한 금지·제한 등 외부적인 사유는 물론 토지의 취득목적에 비추어 고유목적에 사용하는 데 걸리는 준비기간의 장단, 당해 법인이 고유 업무에 사용하기 위한 진지한 노력을 다하였는지의 여부, 행정관청의 귀책사유가 가미되었는지 여부 등을 참작하여 구체적인 사안에 따라 개별적으로 판단하여야 할 것이다. (대법원 2010두7345, 2010.6.11)

판 례 법인장부에 입중되지 않은 설계비 등의 취득가액 해당여부

이 사건 건물 신축의 설계가 법인이 아닌 개인사업자에게 도급되어 취득가액의 전부가 법인장부에 의하여 입증되는 경우에 해당하지 아니하여 구「지방세법」제111조제5항제3호가 적용될 수 없으므로 이 사건 건물의 시가표준액을 취득세 등의 과세표준으로 삼은 이 사건 처분은 적법하다.

(대법원 2009두5053, 2009두8014, 2009두13382, 2011.7.28)

판 례 국가 등에 대출금 이자와 수수료 등의 취득세 과세표준액 포함여부

원고가 이 사건 각 토지를 취득하고 그에 관한 등기를 할 당시 이 사건 쟁점토지가 정비계획에 의해 정비기반시설 부지로 예정되어 있었고, 나아가 원고의 상고이유 주장과 같이 정비계획상 정비기반시설 부지 예정지와 인가받은 사업시행계획상의 그것이 실질적으로 동일하다고 하더라도, 원고가 이 사건 쟁점토지를 취득할 당시 이를 국가 등에 귀속시키는 것이 사실상 확정되어 있었다고 볼 수 없는 이상 이 사건 쟁점토지의 취득과 그에 관한 소유권이전등기가 구「지방세법」제106조제2항, 제126조제2항에서 정하는 '국가 등에 귀속을 조건'으로 한 부동산의 취득 및 그 부동산에 관한 등기에 해당한다고 볼 수는 없다.

(대법원 2010두6977, 2011.7.28)

판 례 아파트형 공장을 제조업에서 다른 용도로 변경한 경우의 취득세 등 추징 여부

구「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」과「시행령」등에 의하면 아파트형공장에 입주할 수 있는 시설은 제조업외 등 외에도 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설도 포함되므로 공장시설을 지원시설로 용도를 변경, 분양·임대하는 등의 경우는 도세감면조례에 의한 추징사유에 해당하지 않는다고 봄이 상당하다.

(대법원 2009. 11. 26. 선고 2007두11184 판결 참조), (대법원 2009두21963, 2010.8.26)

판 례 고급오락장의 객실에 해당하는지 여부

방실에 벽을 따라 큰 테이블이 놓여 있고 노래방 기기 등이 전면에 설치되어 있으며, 내부에서 출입문을 닫을 경우 다른 손님들이 외부에서 내부를 볼 수 없을 뿐만 아니라 화장실이 별도로 설치되어 있지 아니하며 반영구적으로 구획되어 벽을 자유롭게 변경할 수 없는 경우라면 홀이 아닌 객실로 봄이 상당하다.

(대법원 2010두7345, 2010.8.26.)

판 례 주식의 실제 주주가 아닌 경우의 입증책임

주식의 소유사실은 과세관청이 주주명부나 주식이동상황명세서, 법인등기부등본 등 자료에 의하여 이를 증명하면 되고, 다만 위 자료에 비추어 일견 주주로 보이는 경우에도 실은 주주명의를 도용당하였다거나 실지소유주의 명의가 아닌 차명으로 등재되었다는 등의 사정이 있는 경우에는 단지 그 명의만으로 위의 주주에 해당한다고 볼 수는 없으나 이는 주주가 아님을 주장하는 그 명의자가 증명하여야 한다.

(대법원 1994. 8. 12. 선고 94누6222 판결, 대법원 2008. 10. 23. 선고 2006두19501 판결 등 참조), (대법원 2011두12467, 2011.9.29)

판 례 대도시 내 법인의 등록세 중과

원고가 제출한 지출내역만으로는 원고가 대도시지역이 아닌 곳에 본점을 설치한 기간 동안 대도시 지역에 소재한 지점에서 원고의 본점기능이 실질적으로 유지되었음을 인정하기에 부족하므로, 피고가 이 사건 등기가 법인이 대도시 내에 지점을 설치한 다음 5년 이내에 취득한 부동산등기에 해당한다고 본 것은 정당하다.

(2011두16384. 2011.10.28)

판 례 명의수탁자에 대한 취득세 납세의무

명의신탁의 경우 법률상 처분권은 여전히 소유권자에게 있지만 명의수탁자가 제3자에게 부동산을 처분하는 경우 제3자는 유효하게 소유권을 취득하므로 명의수탁자 또한 사실상 부동산은 유효하게 처분할 수 있는 지위에 있어, 명의수탁자의 경우에도 취득세의 납부의무가 성립된다 할 것이다.

(대법원 2010두10549, 2010.9.9.)

판 례 대체취득의 경우 보상금 수령일 및 비과세되는 대체물의 판단

토지 등이 수용되면서 보상금의 일부를 수령 받고 나중에 그 일부를 유보금으로 지급받는 경우에는 그 유보금 수령일을 '최종 보상금 수령일'로 보아야 할 것이고, 지방세법상 대체취득의 여부는 수용된 목적물과 대체취득물의 물건 종류가 반드시 정확하게 일치하는 경우로 한정된다고 볼 것은 아니고 오히려 그 상호간에 사회통념상 대체물이라고 볼 수 있을 정도의 동일유사성과 연계성이 인정된다면 비록 그 목적물의 종류와 구성에 다소의 차이가 있더라도 전체적으로 평가하여 판단하여야 한다.

(대법원 2010두11047, 2010.9.30.)

판 례 수용 등에 따른 대체취득이 가능한 날의 판단

공익사업 등으로 부동산이 수용된 이주대책 대상자 등의 대체취득 취득세 비과세 기간요건을 그 보상금을 받은 날부터 1년 이내로 한정하고 있으나, 사업인정을 받은 사업시행자의 사정으로 대체취득이 불가능할 경우 그 취득이 가능한 날부터 1년 이내로 그 범위를 완화하여 시행자의 귀책사유를 최대한 고려하고 있으며, 택지조성사업과 관련한 이주대책 대상자의 토지의 취득 과정을 살펴보면 통상은 ① 대체취득 대상자 확정 ② 추첨을 통한 토지위치 확정, ③ 토지분양계약 및 잔금납부 ④ 토지기반공사 완료 ⑤ 건축물 신축 등의 순으로 이루어지고 있다고 할 것이나, 사업장이 광범위하여 기반공사가 장기간에 거쳐 이루어지거나 사업시행자의 사정이 있는 등의 경우에는 토지기반공사 완료 전에도 토지사용허가 등 사업장별로 토지이용가능시기를 달리 운영하고 있어, 그 취득이 가능한 날을 일률적으로 규정하기에는 어려움이 있다고 할 것이므로, 당해 과세권자가 각 사업장별로 토지이용가능시기를 통지한 날 또는 그 이전이라도 사용허가를 받은 날 등 현황조사를 통하여 그 취득이 가능한 날을 판단함이 타당하다고 할 것임.

(행정안전부 지방세운영과-228. 2011. 1.13)

판 례 사실상 취득의 판단

아파트분양대금 일부를 약정된 지급기일 이전에 미리 지급하여 분양대금을 할인받은 결과 아파트 사용승인일 당시 미지급잔금이 전체 분양대금의 1.478%에 불과하다는 사정만을 들어 아파트를 사실상 취득하였다고 판단한 것은 무리가 있다. (대법원 2008두8147, 2010.10.14)

판 례 대체취득 부동산 취득자의 부재지주 해당여부

종중의 경우에는 비법인 사단으로서 「지방세법 시행령」 제79조의3제2항에서 규정하고 있는 '사업자'에 해당되나, 수용된 토지에 사업자등록을 하지도 아니하고 실제 위 토지에서 사업을 수행하지도 아니한 이상 부재부동산 소유자에 해당한다. (대법원 2008두19864, 2010.12.23)

판 례 수용등 대체취득 비과세 해당여부

사업인정고시일 이후 종전토지에 대체할 부동산에 대한 계약을 체결하고 취득한 경우에는 수용 등 대체취득 비과세대상으로 하고 있는 바, 위 사실관계와 같이 갑 소유자는 택지사업 사업인정고시일('07.6.28) 이후에 이에 대체할 토지를 취득('08.6.3)하여 당초 대체취득 취득세 비과세대상에 해당되어 그 지위의 변경이 없는 점, 도로구역에 포함되지 아니한 택지사업지구의 소유자와 달리 도로사업에 협조한 소유자만 불합리하게 차별을 받게 되는 점, 당초 택지사업 사업인정고시일 이후 부동산을 대체취득하면 비과세대상에 해당함을 믿고 대체취득한 납세자의 신뢰보호가 필요한 점 등을 종합적으로 고려할 때, 추후 고시된 도로구역 결정에 따라 종전토지가 택지사업이 아닌 도로사업에 수용되었다고 하여 달리 볼 것은 아니라고 할 것임.

(행정안전부 지방세운영과-230. 2011. 1.13)

판 례 창업중소기업에 해당하는 지 여부

제3자가 영위하던 사업의 일체를 양수하는 내용의 사업양수도계약을 체결하고 그 사업에 사용하던 부동산을 양수하는 내용의 자산양수도계약을 체결한 다음 같은 업종을 영위하였다면 원고의 설립은 '창업중소기업'에 해당하지 아니한다. (대법원 2010두15254, 2010.11.11)

판 례 비영리사업자의 매각시기

비영리사업자가 그 사업에 사용할 목적으로 부동산을 취득한 후 그 사용일 부터 2년 이내에 이를 매도하는 통상의 매매계약을 체결하고 그 계약금을 수령한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 위 지방세법 제107조 단서의 추징요건으로서의 '매각'을 한 것이라고 보는 것이 상당하고(대법원 1992. 6. 9. 선고 92누3427 판결 참조), 부동산의 인도 내지 잔금 지급까지 완료되어야 '매각'이 되었다고 할 수는 없다.

(대법원 2010두15582, 2010.11.25)

판 례 동호수 추첨이 무효인 경우와 임시배정 아파트 입주시 취득세 납세의무

재건축조합이 행한 동호수 추첨이 무효인 경우에는 그 결과에 따라 배정된 아파트의 소유권을 취득하거나 이를 사실상 취득하였다고 볼 수 없고, 법원의 가처분결정으로 기존 추첨결과에 따라 임시로 배정된 아파트에 입주한 것은 해당 동·호수의 아파트에 대한 잠정적이고 일시적인 관리자에 불과할 뿐 「지방세법」 제183조제3항의 '사용자'에 해당한다고도 볼 수 없다.

(대법원 2010두16967, 2010.11.11)

판 례 기부채납 재산의 취득세 비과세 요건

취득세 및 등록세 비과세 요건으로 규정한 '기부채납을 조건으로 취득하는 부동산'의 의미에 관하여, 사업자가 주택건설사업계획승인을 받고 그 승인조건에서 나타난 기부채납 등의 조건에 맞추어 취득한 토지가 이에 해당함은 당연하고, 나아가 주택건설사업계획승인 이전이라도 이미 기부채납의 대상이 되는 토지의 위치나 면적이 구체적으로 특정된 상태에서 행정관청과 사이에 기부채납에 대한 협의가 진행 중인 것으로 볼 수 있는 객관적인 사정이 있는 경우에는, 그 이후에 취득하여 국가 등에 기부 채납한 토지도 '기부채납을 조건으로 취득한 토지'로서 비과세 대상에 해당한다.
(대법원 2005. 5. 12. 선고 2003다43346 판결, 대법원 2006. 1. 26. 선고 2005두14998 판결 등 참조).

비록 원고가 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마칠 당시에는 원고에 대한 사업계획승인이나 원고와 피고 사이의 기부채납약정이 존재하지 아니하였지만, ① 원고는 이 사건 토지의 기부채납을 조건으로 주택건설사업계획승인을 받은 대동주택종합건설 주식회사의 사업주체로서의 지위를 그대로 이전받은 점, … 이 사건 토지는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산으로 비과세 대상임.

(대법원 2011두17363, 2010.11.10)

판 례 주택의 범위에 주택을 분양받을 수 있는 권리가 포함되는 지 여부

조세법률주의에 따른 엄격해석의 원칙을 유지할 필요성이 있는 점, 민사법에서 차용된 개념은 민사법상 개념과 통일적으로 해석되어야 하는 점, 이 사건 법률조항의 '주택'에 "주택을 분양받을 수 있는 권리"까지 포함된다고 해석하는 것은 과세실무상 다양한 문제점이 발생될 것으로 예견되는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 법률조항의 '주택'에 '주택을 분양받을 수 있는 권리'가 포함된다고는 볼 수 없다고 판단된다. (대법원 2011두24453, 2011.11.15)

판 례 직접 사용의 의미

'직접 사용'에는 해당 재산이 비영리사업자의 공익사업에 직접 사용되는 이상 비영리사업자가 제3자에게 임대 또는 위탁하여 자신의 공익사업에 사용하는 것도 배제되지는 아니한다(대법원 1984. 7. 24. 선고 84누297 판결, 대법원 2006. 1. 13. 선고 2004두9265 판결 참조). 다만 비영리사업자가 제3자에게 임대 또는 위탁하는 방법으로 공익사업에 부동산을 직접 사용한다고 보기 위해서는 비영리사업자가 해당 부동산을 그 사업수행에 직접 사용하는 것으로 볼 수 있을 정도의 제3자에 대한 지휘, 통제 및 관리 감독의 권한을 가지고 있어야 한다.
비영리사업자가 그 사업에 사용하는 부동산을 제3자에게 임대하였다는 이유만으로 그 부동산을 비과세대상으로 볼 수 없다는 취지의 원심 이유 설시는 다소 적절하지 않으나, 기록상 원고가 이 사건 토지를 점유한 제3자에 대하여 지휘, 통제 및 관리 감독의 권한을 가졌다고 볼 사정이 없는 이 사건에서, 이 사건 토지가 비과세대상임을 전제로 한 원고의 청구를 배척한 제1심판결을 유지한 원심의 조치는 결과적으로 정당하다. (대법원 2011두20239, 2011.12.13)

판 례 예비벤처기업확인을 받은 기업이 벤처기업인지 여부

구「조세특례제한법」제119조제3항제1호, 제120조제3항을 적용함에 있어 창업 후 예비벤처기업확인을 받은 기업이 창업 초창기에 사업용 재산을 취득하였음에도 예정된 벤처기업확인을 받기 전이라는 이유로 달리 취급할 필요가 없다고 할 것이므로, 벤처기업으로 확인받은 다음에 사업용 재산을 취득하고 등기한 경우뿐만 아니라 벤처기업확인으로 당연히 전환될 수 있는 예비벤처기업확인 이후 사업용 재산을 취득하고 그에 관한 등기를 마친 다음 실제로 벤처기업확인을 받은 경우에도 위 규정에 따른 취득세 및 등록세의 면제대상이 된다고 봄이 상당하다.
(대법원 2009두14040, 2011.12.22)

판 례 10년 임대기간 종료 후 분양예정 아파트가 일시 취득한 부동산에 포함되는 지 여부

그 문언상의 '일시 취득'은 소유권 처분 시까지의 일시적 취득·보유를 의미하고, 구「지방세법 시행령」제225조에서 인용하는 구「대한주택공사법」제3조제1항제3호는 주택의 '공급'을 주택의 '임대'와 구분하고 있으므로, 구「지방세법」제289조제1항의 '공급'에는 소유권 처분이 수반되지 아니하는 '임대'가 포함된다고 볼 수 없다고 할 것임에도, 이와 달리 원심이 구「지방세법」제289조제1항의

'공급'에 '임대'가 포함된다고 본 것은 적절하다고 볼 수 없다.
10년의 임대기간 경과 후 분양 전환되어 제3자에게 매각될 것이 예정되어 있음을 알 수 있으므로(입주자모집공고에 이러한 취지가 공고되기도 하였다), 원고는 이 사건 아파트를 그 매각 시까지 일시적으로 취득·보유하는 것이라 할 것이고, 따라서 원고가 취득한 이 사건 아파트가 구「지방세법」제289조제1항에서 말하는 '제3자에게 공급할 목적으로 일시 취득하는 부동산'에 해당한다고 본 원심의 결론은 정당한 것으로 수긍할 수 있다.
(대법원 2011두6516, 6523, 6530, 7090, 7106, 7113, 7120, 21508, 2011.12.22/ 2010두19492, 2011두5650, 6547, 7083, 2011.12.27)

판 례 산업단지 안에서 취득하는 부동산의 범위

취득세와 등록세가 면제되는 토지는 이미 산업단지로 조성된 토지를 의미하는 것으로 볼 것이고, 산업단지개발사업을 시행하려는 자가 그 개발사업의 사업자로 지정되기 전에 취득한 토지는 장차 그 토지가 산업단지개발사업의 완료에 의해 산업단지로 변환된다고 하더라도 위 규정에서 말하는 '산업단지 안에서 취득하는 부동산'에 해당하지 아니한다 할 것이다.
(대법원 2011두21133, 2011.12.27)

판 례 취득세 과세표준의 범위

취득절차비용은 과세대상물건을 취득하기 위한 절차상의 비용으로서 취득대금과는 별도로 매도자 또는 제3자에게 지급하는 비용에 해당하고, 당해 취득대금에 합산하여 취득세 등의 과세표준이 되는 금액이라고 봄이 상당하다.
이 사건 채권매입비, 교통시설부담금, 행정용역비, 철거비, 금융비용을 이 사건 처분의 취득세 등의 과세표준에 포함시킨 것은 모두 적법하다. (대법원 2011두29472, 2012.1.16)

판 례 과점주주의 판단 기준

구「지방세법」제105조제6항을 적용함에 있어서도, 당해 주식이나 지분의 귀속 명의자는 이를 지배·관리할 능력이 없고 그 명의자에 대한 지배권 등을 통하여 실질적으로 이를 지배·관리하는 자가 따로 있으며, 그와 같은 명의와 실질의 괴리가 위 규정의 적용을 회피할 목적에서 비롯된 경우에는, 당해 주식이나 지분은 실질적으로 이를 지배·관리하는 자에게 귀속된 것으로 보아 그를 납세의무자로 삼아야 할 것이다.
그리고 그 경우에 해당하는지 여부는 당해 주식이나 지분의 취득 경위와 목적, 취득자금의 출처, 그 관리와 처분과정, 귀속명의자의 능력과 그에 대한 지배관계 등 제반 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 것이다. (대법원 2008두8499, 2012.1.19, 2008두13293. 2012.2.9)

판 례 취득세가 면제되는 임대목적의 주택이 과점주주에게도 면제대상인지 여부

"임대사업자가 임대할 목적으로 전용면적 60㎡ 이하의 공동주택을 취득하는 경우에는 취득세 및 등록세를 면제한다."라는 구 「감면조례」 제15조제1항제1호의 입법목적이 소형임대주택의 건설 및 분양을 촉진하려는 데에 있다고 보이는데 위 간주취득 규정이 적용되는 과점주주의 취득세 등을 면제하는 것은 그와 같은 입법목적의 달성과 직접적인 관련이 없으므로 '임대사업자'가 '임대할 목적'으로 공동주택을 취득하는 경우에 한하여 취득세 등이 면제되는 것일 뿐 임대사업자인 법인의 과점주주가 간주취득 하는 경우까지 취득세 등이 면제된다고 해석할 수는 없다.

(대법원 2011두27506, 2012.2.9)

판 례 취득당시 고유목적에 사용할 수 없는 법령상 장애사실을 알 수 있는 경우 종교사업용 부동산에 대한 취득세 납세의무

「지방세법」상 종교사업을 목적으로 하는 비영리사업자가 종교사업에 사용하기 위해 취득한 부동산을 그 용도에 직접 사용하지 않았다고 하더라도 그와 같이 사용하지 못한 데에 정당한 사유가 있으면 그러한 부동산의 취득이나 등록에 대하여는 취득세, 등록세 등을 부과하여서는 안 되나, 부동산 취득 당시에 이미 그 유예기간 내에 고유한 업무에 사용할 수 없는 법령상·사실상의 장애 사유가 있음을 알았거나 알 수 있었던 경우에는 그에 대한 취득세, 등록세 등을 면제받을 수 없다.

(대법원 2011두27223, 2012.2.23)

판 례 대체취득 비과세 여부

법인은 독립된 법인격을 가지고 권리의무의 주체가 되는 것이므로 그 대표자인 개인과 동일시할 수 없다.
원고는 이 사건 토지들에서 개인사업자로서 사업자등록을 하고 사업을 영위하다가 이 사건 회사가 2008. 7. 15. 경 법인등기 및 사업자등록을 마치고 사업을 개시한 이후인 2008. 12. 31. 폐업하였고, 그 이후 2009. 8. 14. 이 사건 근린공원 조성사업인정고시가 있었으므로 원고는 위 사업인정고시일 현재 1년 전부터 사실상 사업을 하고 있지 아니하였다고 할 것이다. 따라서 원고의 이 사건 부동산 취득은 구 지방세법 및 그 시행령상의 '토지수용 등으로 인한 대체취득에 대한 취득세 등의 비과세대상'에 해당하지 아니한다고 할 것이다. (대법원 2011두14524, 2012.3.15)

판 례 어린이집의 직접 사용의 의미

「지방세법」 제272조제5항 단서가 추징사유 중 하나로 들고 있는 '당해 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우'에서 말하는 '직접 사용'이란 의미는 당해 재산 용도가 직접 그 본래 업무에 사용하는 것이면 충분하고, 그 사용 방법이 스스로 그와 같은 용도에 제공하거나 혹은 제3자에게 임대 또는 위탁하여 그와 같은 용도에 제공하는지 여부는 가리지 않는다(대법원 2011. 1. 27. 선고 2008두15039 판결 참조). 따라서 설령 원고 000이 이 사건 어린이집을 직접 운영하지 않고 원고 ㅁㅁㅁ에게 임대 또는

위탁하여 어린이집을 경영하게 하였다고 하더라도 이 사건 건물 지하 1층 및 지상 1층이 어린이집으로 사용되고 있으므로 위 건물 부분에 관하여 원고 000에게 취·등록세 추징사유가 없다.

(대법원 2011두29755, 2012.3.15)

판 례 차량 취득세의 납세의무자인 실수요자에 해당하는지 여부

구「지방세법 시행령」제73조제7항에서 말하는 '실수요자'란 차량 등의 제조자 등이나 판매회사의 대응하는 소비자 또는 수요자를 의미하므로, 실수요자에게 공급하기 위하여 차량 등을 그 제조자 등으로부터 취득한 자는 특별한 사정이 없는 한 여기에 해당하지 않는다.

(대법원 2005. 6. 9. 선고 2004두6426 판결 참조)

원고는 0000시에 공급하기 위하여 제조자인 0000으로부터 이 사건 전동차량을 취득하였을 뿐이므로, 구「지방세법 시행령」제73조제7항에서 말하는 '실수요자'인 최초의 승계취득자에 해당한다고 볼 수 없다. 따라서 원고는 이 사건 전동차량의 취득과 관련하여 취득세 등의 납세의무가 있다고 할 수 없다.

(대법원 2011두22198, 2012.3.29)

판 례 주식총수의 50%를 소유하고 있는 법인의 과점주주 해당 여부

발행주식 총수의 50%만을 소유하고 있는 주식회사 000와 △△△이 □□ 주식회사의 과점주주에 해당한다고 잘못 판단하고 이 사건 부과처분을 한 것은 과세대상이 되는 법률관계나 사실관계가 전혀 없는 자에게 한 과세처분으로서 그 하자가 중대하고도 명백하여 당연무효라고 판단하여, 원고의 청구를 인용한 것은 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 상고이유의 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하고 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 행정처분의 당연무효 여부에 관한 법리를 오해하는 등의 위법이 없다.

(대법원 2012다990, 2012.3.29)

판 례 법인의 포괄승계 사업인지 여부

받을 어음 및 매출채권은 합성수지 사업과 관련하여 화학약품 공급대가로 취득한 것이므로 분할전 0000 주식회사의 자산 중 분할하는 사업부문 자산에 해당하는데 이들 자산이 위 회사에서 분할된 원고 회사에 포괄 승계되지 않은 이상 과세특례 요건인 구「법인세법 시행령」제82조제3항제2호 본문의 '분할하는 사업부문의 자산 및 부채가 포괄적으로 승계될 것'을 충족하지 못한 한편, 이 사건 받을 어음은 배서로, 이 사건 매출채권은 채권양도로 손쉽게 원고 회사에 분할(이전)해 줄 수 있으므로 그 성질상 구 법인세법 시행규칙 제41조의2 소정의 '공동으로 사용하던 자산 등 분할하기 어려운 자산'에 해당하지 않는다.

(대법원 2011두30502, 2012.4.12)

판 례 **신탁재산에 있어 위탁자의 취득세, 등록세 등의 채권이 압류대상인지 여부**

〈2011두11006〉 : 2012.4.13. 〈2011두22204〉 : 2012.4.26. 상고기각 (과세기관 패)
「신탁법」 제21조제1항 단서에서 예외적으로 신탁재산에 대하여 강제집행 또는 경매를 할 수 있다고 규정한 '신탁사무의 처리상 발생한 권리'에는 수탁자를 채무자로 하는 것만이 해당될 뿐이고 위탁자를 채무자로 하는 것은 포함되지 않는다고 할 것이다.
이 사건 처분에 관계된 취득세, 등록세, 재산세 채권은 위탁자인 주식회사 000000(이하 '소외 회사'라 한다)에 대한 채권으로서 「신탁법」 제21조제1항 단서에서 말하는 '신탁사무의 처리상 발생한 권리'에 해당한다고 할 수 없다는 이유로 소외 회사에 대한 조세 채권에 기하여 원고 소유의 신탁재산을 압류한 이 사건 처분은 무효라고 판단한 조치는 정당하다.
(대법원 2011두11006, 2012.4.13/ 2011두22204, 2012.4.26)

판 례 **유치원용 부동산의 취득세 등 면제 조건**

구 「지방세법」 제272조제5항에서 취득세 및 등록세 면제대상으로 정한 '「유아교육법」에 의한 유치원을 설치·운영하기 위하여 취득하는 부동산'이란 「유아교육법」이 정한 바에 따라 적법한 유치원 설립인가를 받았거나 받을 수 있는 '법인 또는 사인'이 그 유치원을 설치·운영하기 위하여 취득하는 부동산을 의미하는 것이고, 「유아교육법」에 따라 적법한 유치원 설립인가를 받을 수 없는 '법인 아닌 사단'이 유치원의 설치·운영 목적으로 취득한 부동산은 설령 그 법인 아닌 사단의 대표자 이름으로 「유아교육법」에 따른 유치원 설립인가를 받았다고 하더라도 구 「지방세법」 제272조제5항의 취득세 및 등록세 면제대상에 해당하지 않는다고 보아야 한다.
(대법원 2012두232, 2012.4.26)

판 례 **비과세 대상인 직접 농업에 종사하는 경우의 의미**

감면을 받기 위해 필요한 요건인 '직접 농업에 종사하는 경우'라 함은 반드시 전업농일 필요는 없으나, 농업이 주된 직업이 아니면서 부업 내지 주말에만 농사를 지은 경우라면 여기서 말하는 '직접 농업에 종사하는 경우'에 해당한다고 보기 어렵다고 할 것임.
구 「지방세법」 제261조제1항에서 규정하는 '농업계열 학교 또는 학과'는 '농업계열 학교 또는 농업계열 학교의 학과목에 상당하는 전문 농업 학과'를 가리킨다고 보아야 하므로, 일반계 고등학교 또는 그 학교에서 배운 농업 과목이 이에 해당한다고 볼 수 없다. (대법원 2012두1426, 2012.4.26)

판 례 **주택공사가 구 「도시정비법」에 따라 건축한 재건축임대주택이 감면대상인지 여부**

재건축사업 시행자인 원고가 건축하여 구 「도시정비법」 제30조의2에서 정한 바에 따라 대한주택공사에 매도한 273세대의 재건축임대주택이 「감면조례」 제14조제1항에서 정한 '분양을 목적으로 건축한 5세대 이상의 공동주택'에 해당한다. (대법원 2012두751, 2012.5.9)

판 례 **비영리사업자의 '그 사업에 사용'한다의 의미**

구「지방세법」(2009. 5. 21. 법률 제9685호로 개정되기 전의 것, 이하 '지방세법'이라고 한다) 제107조, 제127조에서 비영리사업자가 당해 부동산을 '그 사업에 사용'한다고 함은 현실적으로 당해 부동산의 사용용도가 비영리사업 자체에 직접 사용되는 것을 뜻하고, '그 사업에 사용'의 범위는 당해 비영리사업자의 사업목적과 취득목적을 고려하여 그 실제의 사용관계를 기준으로 객관적으로 판단하여야 한다.

(대법원 2005. 12. 23. 선고 2004다58901 판결 참조), (대법원 2012두3187, 2012.5.9)

판 례 **사업시행인가에 따른 부동산 환지에 대한 취득세 과세 취지**

구「지방세법」제109조제3항 단서 제2호의 취지는 사업시행인가가 있은 후 사업구역 내의 부동산을 승계 취득하는 경우에도 사업시행인가 당시의 소유자와 마찬가지로 종전의 부동산가액 만큼에 대해서는 비과세 혜택을 부여하되, 이러한 경우에는 종전 부동산 그 자체보다는 사업시행으로 인하여 재산적 가치가 증가될 새로운 부동산의 취득에 목적이 있다고 보아 새로 취득하는 부동산의 금액 중 종전 부동산보다 증가된 재산적 가치에 대하여는 조세평등의 원칙에 따라 취득세를 과세하려는 데에 있고, 그 과세의 취지가 투기의 방지에 있지 않으므로, 사업시행인가 후 환지 전에 부동산을 승계취득한 부동산 소유자의 지위에서 환지계획 등에 의하여 부동산을 취득하게 된 이상 투기 목적이 없다고 하더라도 위 규정이 적용된다고 할 것이다.

(대법원 2010두1736, 2010두1828, 2012.5.10)

판 례 **교회 대표자 소유의 아파트가 비과세 대상인지 여부**

원고(선교회)의 대표는 원고의 종교사업을 수행함에 있어 필요불가결한 중추적 지위에 있다고 보이지 않고, 원고의 사업목적을 고려하더라도 이 사건 아파트는 그 사업에 직접 사용되는 것이라고 할 수 없으므로, 이 사건 아파트는 위 각 규정에 정한 비과세대상에 해당하지 않는다고 할 것이다.

(대법원 2011두15183, 2012.5.24)

판 례 **신탁토지의 지목변경 취득세의 납세의무자**

신탁재산에 속하게 되는 부동산 등의 취득에 대한 취득세의 납세의무자도 원칙적으로 수탁자인 점 등에 비추어 보면,「신탁법」에 의한 신탁으로 수탁자에게 소유권이 이전된 토지에 있어 법 제105조 제5항이 규정한 지목의 변경으로 인한 취득세의 납세의무자는 수탁자로 봄이 타당하고, 위탁자가 그 토지의 지목을 사실상 변경하였다고 하여 달리 볼 것은 아니다.

(대법원 2010두2395, 2012.6.14)

판 례 취득 후 30일 이내에 계약해제 등 취득으로 보지 않는 경우

취득 후 30일 이내에 「민법」 제543조 내지 제546조의 규정에 의한 원인으로 계약이 해제된 사실이 공정증서 등에 의하여 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다고 규정하고 있는 바, 위 규정의 취지는 사실상으로 취득한 때가 불분명하거나 사실상의 취득이 계약상의 잔금지급일과 견련되었을 때 그 취득시기에 대한 의제일 뿐이고 현저하고 명백한 사실상의 취득시기가 밝혀지거나 대금의 지급과 같은 소유권취득의 실질적 요건 및 소유권이전의 형식을 갖추지 아니한 것이 명백한 경우에는 그 적용이 없다 할 것이다.

(대법원 2012두4357, 2012.6.14)

판 례 주소이전이 부득이한 사정에 해당하는 지 여부

원고의 주장과 같이 000이 공무원 임용시험에 응시하기 위하여 주소를 이전하였다는 사정만으로는 위 조항 단서에서 정한 "기타 이와 유사한 부득이한 사유"에 해당한다고 볼 수도 없다.

(대법원 2012두9840, 2012.6.14)

판 례 유상증자로 인한 과점주주 해당 여부

과점주주의 간주취득세 제도를 규정한 구 「지방세법」(2007. 12. 31. 법률 제8835호로 개정되고 2010. 3. 31. 법률 제10221호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제105조제6항이 증자에 의하여 과점주주가 되는 경우에도 적용될 뿐만 아니라 법인이 유상증자를 함에 있어 기존 주주들 중 일부가 신주 인수를 포기하고 나머지 주주들이 신주를 인수하여 과점주주가 된 경우에도 적용된다.

(대법원 2011두12252, 2012.6.28)

판 례 취득세 감면요건인 정당한 사유의 판단 기준

정당한 사유를 판단하기 위해서는, 법령상·사실상의 장애사유 및 장애정도, 공사를 진행하기 위한 진지한 노력을 다하였음에도 이를 진행할 수 없었는지 여부, 행정관청의 귀책사유가 있었는지 여부 등을 종합적으로 고려하여, 불가피한 사정으로 공사가 중단되었는지를 살펴야 할 것이다.

(대법원 2012두9680, 2012.6.22)

판 례 법인 장부가액의 취득가액 입증여부

특별히 취득가격을 조작하였다고 인정되지 않는 한 원칙적으로 실제의 취득가격에 부합하는 것으로 볼 수 있는 신빙성이 있음을 전제로 하는 것인데, 법인의 장부가액이 사실상의 취득가격에 부합하는 것으로 볼 수 있다면 법인의 장부가액을 취득세와 등록세의 과세표준인 사실상의 취득가격으로 보아야 할 것이다.

(대법원 1993. 4. 27. 선고 92누15895 판결 참조), (대법원 2012두6346, 2012.6.28)

판 례 **동일한 과밀억제권역 안에 있던 기존의 본점 등에서 이전해 오는 경우 취득세 중과여부**

과밀억제권역 안에서 본점 또는 주사무소용 건축물을 신축 또는 증축하여 취득하면 동일한 과밀억제권역 안에 있던 기존의 본점 또는 주사무소에서 이전해 오는 경우라고 하더라도 구「지방세법」제112조제3항에 의한 취득세 중과대상에 해당한다고 봄이 타당하다.

(대법원 2012두6551, 2012.7.12)

판 례 **잔금지급일부터 30일 이내에 분양계약을 해제한 경우 취득의 시기 판단**

현저하고 명백한 사실상의 취득시기가 판명된 경우에는 구「지방세법」제105조제2항에 의하여 그 때 취득세의 납세의무가 성립하고, 구「지방세법」제73조제1항제2호(취득 후 30일 내 매매계약 해지 시 취득으로 보지 않음)는 적용되지 않으므로, 원고가 계약상 잔금지급일부터 30일 내에 위 분양계약을 해제하였다고 하더라도, 취득세 납세의무의 성립 여부에는 영향을 미치지 아니한다.

(대법원 2012두9130, 2012.8.30)

판 례 **경락받은 건물의 구분소유권 취득 여부**

이 사건 전유부분은 원고가 이를 경락받은 시점은 물론 그 이후로도 구분소유의 목적이 될 수 있는 구조상·이용상의 독립성을 갖추지 못한 건물의 일부에 불과하여 그에 관한 구분소유권은 존재할 수 없는 것이고, 등기부상 그것이 구분소유권의 목적으로 등재되어 있다 하더라도 이는 존재하지 아니하는 건물에 관한 등기와 다를 바 없어 그 자체로 무효이므로, 결국 원고가 그 소유권을 취득하여 가지고 있다고 할 수 없다. (대법원 2012두11119, 2012.8.30)

판 례 **매각할 목적의 신축 부동산이 산업용 건축물로서 감면대상인지 여부**

비록 원고가 부동산개발업이나 부동산 분양업을 영위하는 회사라고 하더라도, 그러한 사정만으로는 이 사건 철강동이 원고가 당초부터 매각할 목적으로 신축한 부동산에 해당하여 구「지방세법」제276조제1항 본문에서 규정한 취득세와 등록세 등의 감면대상에서 제외된다고 볼 수 없다.

이 사건 건축물 중 철강동은 철강제조업을 영위함에 필요한 제조시설 등을 갖춘 사업장 내지 이와 직접 관련된 유통시설용 건축물에 해당한다고 할 것이나, 비즈니스센터동과 프라자동은 그 내부 직원이나 고객뿐만 아니라 인근 거주자 등 불특정 다수인을 대상으로 한 일반 편의시설 내지 판매시설일 뿐 위 산업단지 내의 공장 등에서 생산된 제품을 판매하는 등으로 그 공장 등과 직접 관련된 유통시설용 건축물에 해당된다고 볼 수 없고, 위 공장 등에서 근무하는 종업원의 복지후생 등을 위하여 설치된 부대시설로 볼 수도 없으므로, 위 비즈니스센터동과 프라자동은「지방세법」제276조제1항 본문에서 말하는 '산업용 건축물 등'에 해당한다고 할 수 없다.

(하급심-지법) (대법원 2010두29253, 2012.9.13)

판 례 별장의 판단기준 및 가산세 부과의 적법성 여부

별장 여부를 판단함에 있어서는 위 중과세의 입법취지에 비추어 그 취득목적이나 경위, 당해 건물이 휴양 등에 적합한 지역에 위치하는지의 여부, 주거지와의 거리, 당해 건물의 본래의 용도와 휴양 등을 위한 시설의 구비 여부, 건물의 규모, 금액, 사치성 및 관리형태, 취득 후 소유자와 이용자의 관계, 이용자의 범위와 이용목적과 형태, 상시 주거의 주택 소유 여부 등 구체적 사정을 종합적으로 고려하여 객관적·합리적으로 판단하여야 한다(대법원 1995. 4. 28. 선고 93누21224 판결 참조) ….
이 사건 토지는 이 사건 건물의 효용과 편익을 위하여 제공된 것으로 별장인 이 사건 건물의 부속토지에 해당한다고 봄이 상당하고, 달리 위 인정을 뒤집을 만한 증거가 없다.(하급심-고법)
이 사건 토지에 관하여 일반세율에 의한 재산세가 부과되어 오던 상황에서 이 사건 토지를 취득한 원고에게 이 사건 토지에 관하여 중과세율이 적용된 취득세를 신고·납부할 것을 기대할 수는 없다 할 것이고, 따라서 원고에게 일반세율을 적용한 취득세 신고·납부를 탓할 수 없는 정당한 사유가 있다고 할 것이므로, 피고의 이 사건 처분 중 원고가 일반세율에 의하여 취득세를 신고·납부하였음을 이유로 하여 부과한 위 신고불성실가산세 및 납부불성실가산세 27,779,220원의 부과는 위법하다.

(하급심-지법)(대법원 2012두11676, 2012.9.13)

판 례 골프장의 원형보전지가 체육용지에 해당하는 지 여부

이 사건 원형보전지의 주된 용도는 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야가 아닌 골프장의 효용과 경관 조성을 위하여 원형대로 보존된 체육용지에 해당한다고 할 것이다(일부 토지의 경우 자연림으로서 보전되고 있으나, 이는 원형대로 보존되는 원형보전지의 속성에 따른 것일 뿐 그로써 체육용지로서의 현황이 달라진다고 볼 수는 없다). (대법원 2012두9727, 2012.9.11)

판 례 지역신용보증재단의 임대용 신축 부동산이 취득세 등 면제대상인지 여부

「지역신용보증재단법」 제7조제1항에서 정한 출연금을 기본재산으로 관리하면서 업무운용상 필요한 지출에 충당하고 그 여유금은 금융기관에 예치하거나 같은 법 제31조제2, 3호에서 정한 채권을 「지역신용보증재단법」 제7조제1항에서 정한 출연금을 기본재산으로 관리하면서 업무운용상 필요한 지출에 충당하고 그 여유금은 금융기관에 예치하거나 같은 법 제31조제2, 3호에서 정한 채권을 매입하는 데 사용하여야 하는 바, 원고가 기본재산인 출연금으로 같은 법 제17조에서 정한 업무에 사용할 건물로 이 사건 건물을 취득한 뒤 부득이한 사정으로 남는 부분을 임대한 것이 아니라 처음부터 상당부분을 임대할 목적으로 이 사건 건물을 취득하였고 그 임대수익이 적지 아니하므로 이 사건 건물 중 임대부분은 기본재산의 관리업무나 그에 부수되는 업무에 직접 사용하기 위하여 취득한 경우에 해당하지 않는다고 보아, 이는 구 「00특별시세 감면조례」 제27조제1항에 의한 취득세 및 등록세의 면제대상이 아니다.

(대법원 2012두11775, 2012.9.27)

판 례 **교회 주차장 부지에 대한 비과세 판단**

① 원고가 2009. 1. 30. 이 사건 토지를 인도받은 이후 위 토지 주위에는 펜스가 설치되었고 펜스에 설치된 출입문은 잠금장치로 잠겨 있는 점, ② 이 사건 토지 위에는 폐자재가 널려있어 원고교회 주차장으로 사용하기에는 부적합한 상태인 점, ③ 원고교회의 등록교인은 약 20명에 불과하고, 이 사건 토지 주변에는 비교적 넓은 도로가 있어 원고교회 교인들은 주로 위 도로변에 차량을 주차하는 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고교회가 이 사건 토지를 교회용도로 직접 사용한다고 볼 수 없으므로 이 사건 토지는 「지방세법」 제186조에 의한 비과세대상에서 제외된다고 할 것이다.

(대법원 2012두12716, 2012.10.11)

판 례 **검증체계를 거치지 않은 취득가격의 취득세 과세표준액**

검증체계를 갖추지 못한 것이 원고 주장과 같이 원고와는 무관하게 국가 등의 책임으로 보아야 한다 하더라도 그러한 사정만으로 이 사건 실거래가격에 대한 검증이 이루어진 것과 같이 볼 수 없으며, 한편 취득세와는 그 부과요건과 당사자 등 제반 사정을 달리하는 양도소득세 부과에 있어 원칙적으로 실거래가액을 과세표준 산정 기준으로 삼는다는 사정이 있어 향후 원고가 이 사건 상가를 양도할 경우에는 이 사건 실거래가액이 과세표준이 될 가능성이 있다 하여도 그러한 사정만으로 또한 이 사건 실거래가액이 위 법령 소정의 검증을 거친 사실상의 취득가격에 해당하는 것으로 볼 사유가 되지는 않는다.

(대법원 2012두16138, 2012.10.11)

판 례 **방화벽 및 세차기의 취득세 과세대상 여부**

「지방세법」 제180조제2호, 제104조제4호, 「건축법」 제2조제1항제2호에 의하면 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것(이하 '건물'이라 한다)에 딸린 시설물은 시가표준액 계산대상인 건축물에 해당하는바, 이 사건 특수방화벽은 앞에서 본 바와 같이 이 사건 주유소에 화재가 발생하였을 경우 인접해 있는 다른 건물로 불이 번지는 것을 방지하기 위한 시설물로서 사회통념상 주유소 시설과 일체가 되어 그 보존을 위하여 필요하고 경제적 효용을 증가시키는 건물에 딸린 시설물이고, 이 사건 콘크리트바닥도 앞에서 본 바와 같이 이 사건 건물에 부수하여 땅으로 기름이 스며들거나 화재가 발생하였을 경우 불이 번지는 것을 방지하기 위하여 필요한 시설물이므로 각 지방세법상 시가표준액 계산대상인 건축물이.

(하급심-지법)

「건축법」상 건축물을 그 용도에 따라 구분한 「건축법」 제2조제2항제19호, 같은 법 시행령 제3조의4 [별표 1]은 이 사건 세차기와 같은 기계식 세차설비는 위험물 저장시설 및 처리시설인 주유소에 포함된다고 규정하고 있으므로, 이 사건 세차기는 「지방세법」상 시가표준액 계산대상인 건물에 부수하는 시설물이다.

(대법원 2012두13825, 2012.10.11)

판 례	법인 등이 취득한 유치원용 부동산에 대해 대표자가 유치원 설립인가를 받은 경우 취득세 면제여부
「유아교육법」에 따라 적법한 유치원 설립인가를 받을 수 없는 '법인 아닌 사단'이 유치원의 설치·운영 목적으로 취득한 부동산은 설령 그 법인 아닌 사단의 대표자 이름으로 유아교육법에 따른 유치원 설립인가를 받았다고 하더라도 구 「지방세법」 제272조제5항의 취득세 및 등록세 면제대상에 해당하지 않는다고 보아야 한다. (대법원 2012두14804, 2012.10.25)	

4) 취득세(구 등록세) 누락분 조사

가) 조사개요

취득세(구 등록세)의 조사는 취득세 조사에 준하여 실시하되 원칙적으로 등기·등록된 물건에 한해 과표의 적정성 및 정당한 세율을 검토한다. 취득세(구 등록세)는 등기·등록에 대한 대가로서 수수료적 성격을 가진 직접세이며 거래세적 성격이므로 등기·등록을 하지 않는 물건에 대하여는 등기·등록의 강요 및 부과가 불가능하나 미등기전매는 취득세 중가산세 대상이 된다. 법인의 경우 취득세(구 등록세) 과세표준은 취득세 과세표준과 일치한다는 점에 유의하여 조사한다.

나) 조사시 유의사항

- ○ 등기물건에 대한 취득세(구 등록세) 추징여부를 판단해야 하므로 당해 물건을 등기·등록하였는지 여부를 확인
- ○ 등기·등록 여부는 취득세(구 등록세)를 당해 법인의 건설 중인 자산계정·제세공과금계정·가불금계정 등에 기장하는 경우가 있으므로 먼저 당해 계정을 조사하면서 등기·등록 물건내용의 전체를 파악해야 함.
- ○ 법인의 취득물건에 대한 취득세(구 등록세)의 과표는 통상 법인장부가격(취득세신고 또는 추징 금액)과 동일하므로 취득세 과표를 먼저 확인한 후 대사
- ○ 취득세(구 등록세) 과표는 등기·등록 당시의 금액이므로 건설자금이자 등 등기등록 시점까지 소요 지출된 모든 금액을 포함해야 하며, 발생된 비용을 등기·등록 이후에 지출했다 하더라도 과표로 합산되어야 함.
- ○ 부족세액 추징시는 가산세를 포함하여 추징해야 하나 등기일 이전에 부족세액을 발견하고 추납했을 경우는 가산세 부과 불가

○ 취득세(구 등록세)는 자기소유 물건에 대한 소유권의 권리에 대응한 수수료적 성질을 가지므로 오류로 인한 오납 이외에 과표의 과다적용으로 인해 납부된 취득세(구 등록세) 환급이 불가하여 부족 취득세(구 등록세)에 대한 추징시 타물건과 상계 불가

○ 신규취득 자동차의 등록 시 법인장부 가격과 취득세(구 등록세) 납부과표가 일치하는 지 여부 확인

다) 영수증 확인 및 추징

○ 법인장부상 취득세(구 등록세) 납부세액이 확인되면 납부영수증과 대조하여 납부세액 확인

○ 취득세 과표와의 일치 여부 및 중과 여부를 확인 검토

○ 차액에 대해서는 추징 명세서를 작성하고 추징함.

라) 사　　례

판 례 **등록세 3배 중과대상에 해당되고, 주택거래감면에 대한 감면대상에도 해당되는 경우 등록세 세액 산출방법**

주택거래에 대한 감면규정은 등록세의 세율 인하가 아닌 산출세액의 50% 감면조치라 할 것 이므로 주택거래 과표에 구「지방세법」제131조의 표준세율에 같은 법 제138조의 중과세율인 100분의 300을 적용하여 산출한 세액에 대하여 주택거래 감면 100분의 50을 적용함이 타당함.

<산출식>

$$\frac{((\text{표준세율}(2\%)}{\text{구「지방세법」 제131조}} \times \frac{300/100)}{\text{구「지방세법」 제138조}} \times \frac{50/100)}{\text{주택감면}} = \frac{3\%}{\text{등록세}}$$

(행정안전부 지방세운영과-1852, 2011.4.20)

판 례 **주식회사를 유한회사로 조직변경 할 때의 등록세율**

상법상 주식회사의 유한회사에서의 조직변경은 주식회사가 법인격의 동일성을 유지하면서 조직을 변경하여 유한회사로 되는 것이다. 그럼에도 주식회사의 해산등기와 유한회사의 설립등기를 하는 것은 유한회사의 등기기록을 새로 개설하는 방편일 뿐이고, 주식회사가 해산하고 유한회사가 설립되기 때문이 아니다. 또한 이러한 조직변경이 있더라도 구「지방세법」제137조제1항제1호제1목에서 등록세의 과세표준으로 삼고 있는 신규출자가 이루어지지 아니한다. 이러한 점들을 종합하여 볼 때, 주식회사의 조직변경에 따른 유한회사의 설립등기는 구「지방세법」제137조제1항제1호제1목의 적용대상이라고 할 수 없다.

(대법원 2010두6731, 2012.2.9)

판 례 공유물 주식회사를 유한회사로 조직변경 할 때의 등록세율

산업단지개발사업의 공동시행자들이 산업단지를 조성하는 과정에서 그 부지용 토지를 공동으로 취득하였다가 각자 소유할 토지의 위치와 면적을 특정할 수 있게 되어 그 지상에 산업용 건축물을 신축하거나 그 토지를 분양 또는 임대할 목적으로 그에 관한 공유물분할등기를 마친 경우 그 분할등기도 위 각 규정의 적용대상이 되어 등록세가 면제된다고 함이 타당하다.

(대법원 2011두26077, 2012.3.15)

판 례 분할하기 어려운 자산을 승계하지 않은 경우 등록세 중과세 제외 대상인지 여부

등록세 중과세 제외요건에 관한 규정의 하나인 구「법인세법 시행령」(2010. 6. 8. 대통령령 제22184호로 개정되기 전의 것) 제82조제3항제2호 단서는 제한적 규정이라고 전제하고, 분할법인의 레미콘 등 사업부문이 분할되어 설립된 원고가 그 사업부문의 자산을 승계하면서 32개 사업장 부지 중 이 사건 토지 등 일부 사업장 부지만 승계하고 나머지 대부분의 사업장 부지는 분할하기 어려운 자산이 아님에도 승계하지 아니하였으므로 위 단서의 규정에 해당하지 않는다.

(대법원 2012두2726, 2012.5.24)

5) 등록면허세 누락분 조사

가) 조사방법

등록면허세 조사는 법인조사를 통하여 조사하기보다는 면허부여 대상기관의 면허부여 내역을 파악하여 대조하는 전수조사방법이 적합하다.

법인조사 시에는 실사대상 업체의 업종을 감안하여 과세대상이 될 수 있는 면허의 과세대상 유형을 먼저 파악하고 종별구분 및 정기분, 수시분 과세 누락상황을 조사한다.

※「지방세법 시행령」제39조에 해당되는 면허의 종류 및 종별구분을 발췌하여 당해 대상 업체의 해당여부 판단

나) 조사사례

사 례 면허세 과세대상 및 과세범위적용

① 새로 증축, 대수선, 주요 변경허가를 받은 경우 기존건물의 층수나 연면적에 관계없이 새로 허가받은 층수나 연면적에 따라 과세하여야 한다.
② 주택건설촉진법에 등록된 주택업체도 건설업면허로 간주한다.
③ 1구내에 각각 독립된 동수의 건축물을 신축할 경우 행정편의상 건축허가를 1건으로 받았더라도 매 동마다 면허세를 부과해야 하며, 다만, 공장일 경우 평수 및 동력의 기준에 따라 면허세를 부과한다.
④ 지방세법 시행령 제126조의 2 제1호에 의한 단순한 주소변경일 경우 비과세토록 되어 있으나 본점·사무소·지점의 이전은 면허세를 부과하여야 한다. (대표자 등의 주소지 변경은 제외)
⑤ 옹벽 및 담장 설치허가시는 연면적을 알 수 없으므로 제5종으로 과세함이 타당하다.(옹벽·담장은 건물 연면적이 아닌 높이와 길이에 의한 면적만 표시됨)
⑥ 건축법 제5조에 의거 원료탱크의 설치허가를 받았다면 탱크수량별 건축허가에 대한 면허세를 납부하여야 한다.
⑦ 자동차를 증차했을 경우 면허세 종별 구분에 따라 과세한다.
⑧ 신용협동조합·유료직업소개소·도로공사의 무선국설치허가 면허세 납부
⑨ 1개의 면허장에 위험물제조소·옥외탱크·저장소·일반취급소설치허가를 1매의 허가장에 받았다 하더라도 행정절차상 편의를 위한 것이므로 각각 부과하여야 한다.

지 침 건설업 면허세 부과징수요령 (행정안전부 지방세운영-308, 2008. 7. 22)

기 존	변 경
전문건설업 등 주기적 신고는 새로운 면허의 취득으로 보아 면허세 부과	면허를 소지한 자가 제161조제2항에 의한 면허세를 납부한 해에(기간연장, 갱신, 신고 등 그 면허의 명칭에 불구하고) 해당면허의 유효기간을 갱신하는 취지의 면허를 하는 때에는 면허세를 과세하지 않음

- 변경된 해석은 '08.7.21 이후 새로이 성립하는 면허행위부터 적용하되, 이의신청 등 불복절차가 진행 중인 사건에 대하여는 변경된 해석을 적용, 단, 불복절차가 진행 중인 경우라 하더라도 구 「지방세법」('07.12.31 시행령 개정 전)에 근거한 사건은 적용대상에서 제외

지 침 도로점용에 대한 면허세 과세기준

(행정안전부 지방세운영-2635, 2008. 12. 22)

종 전	변 경
○ 수개의 필지를 점용하거나 전용(농지)하는 허가를 1건으로 받은 경우에는 각 필지별로 해당 면적 규모에 따라 면허세를 부과 - 도로점용의 경우 「도로법시행령」 별표2의 점용료 산정기준표에서 점용면적(1㎡)당 필지별 개별공시지가를 적용하여 점용료를 산정하므로 각각 필지별로 면허 처분하는 것으로 보아 면허세 과세 ※ 행정자치부 지방세정팀-5647('07.12.31)	도로점용, 농지전용 등 면허에 대한 면허세는, 1건으로 받은 면허의 전체면적을 기준으로 「지방세법 시행령」 별표에서 정한 종별구분을 적용하여 과세

- 변경된 기준은 '08.12.18 이후 새로이 성립하는 면허행위부터 적용하되, 이의신청 등 불복절차가 진행 중인 사건에 대하여는 변경된 기준을 적용

사 례 행위허가 관련 면허세 부과지침

「지방세법」 제160조제1항의 행정청의 행정처분에 대해서 같은 법 시행령 제124조제1항 별표 제1종 내지 제5종 각 호에서 구체적으로 열거가 되어야만 면허세를 과세할 요건에 해당된다 할 것이므로, 비내력벽을 철거하는 행위에 대한 허가는 지방세법에서 규정하는 행정청의 행정처분에는 해당된다 할 것이나, 건축물의 기능 향상을 목적으로 하는 비내력벽 철거를 통한 발코니 확장의 경우에는 이미 신축된 건축물 시설의 일부를 변경하는 행위에 해당되므로 「건축법」에서 정한 건축에는 해당되지 않는다 할 것이고, 대수선 또한 건축물 구조의 안전을 위해 내력벽(철근 등으로 구조물의 하중을 견디어 내기 위하여 만든 벽)의 일정부분(30㎡) 이상 철거하는 경우만을 한정하여 규정하고 있으므로 「건축법」에서 규정하고 있는 건축 및 대수선의 범위에 모두 해당되지 않는다 할 것임. 비내력벽 철거를 통한 발코니 확장에 대한 행위허가는 행정처분에는 해당되나, 지방세법 시행령 별표에서 그 행위를 구체적으로 열거하고 있지 않은 이상, 면허세 과세요건을 충족하지 못하므로 비내력벽 철거를 통한 발코니 확장의 경우에는 면허세의 과세대상에서 제외됨.

(행정자치부 세정-4850, 2007. 11. 19)

6) 주민세 누락분 조사

가) 균등분 주민세 조사

법인균등분 주민세는 당해 법인의 사업장수를 파악하고 제세공과금 계정에서 각 사업장별로 균등분 주민세의 과세여부를 확인하고 누락분을 추징한다.

※ 사업장(영업장)수는 다음에 의하여 파악한다.

- 법인의 조직기구표 및 임차보증금 계정에서 사업장 확인
- 예치보증금계정에서 사업장 파악
- 사업장별 영업보고서에서 사업장 파악
- 부가가치세의 총괄납부 명세서에서 사업장 확인
- 급여지급명세서상에서 사업장 현황 조사

개인균등분 주민세는 주민등록원부와 사실상의 주소를 확인하여 균등분 주민세 부과내역과 대조하고 법인균등분 주민세가 과세되는 사업장은 부가가치세 과세내역을 세무서에서 확인 조사한다.

지 침 **출연금을 기본재산으로 하는 비영리법인 균등할 주민세 세율 적용기준**

1. 적용기준
   자본금 또는 출자금을 갖고 있지 아니하고 출연금을 기본재산으로 사업을 영위하는 비영리법인에 대하여는 기타법인에 해당하는 법인균등할 주민세 세율(₩50,000원)을 적용
2. 적용시기 : 2006. 6. 12. 이후 부과되는 법인균등할 주민세부터 적용.

(행정자치부 세정-3484, 2006. 8.4)

「지방세법」 제176조제1항제2호에서 법인의 자본금액 또는 출자금액 및 종업원 수에 따라 법인균등할 주민세 세율을 적용하도록 규정하고 있고, 비영리법인의 출연금은 영리활동과 무관하게 그 법인의 비영리 고유목적사업의 수행에 소요되는 재원을 확보하기 위한 원본으로서의 개념을 갖고 있어 이를 자본금이나 출자금과 동일시하기는 어렵다고 할 것이므로 출연금을 출자금 또는 자본금으로 간주하여 법인균등할 주민세 세율을 적용할 수 없음.

(법제처 법령해석지원팀-949, 2006. 6. 12. 해석)

사 례 **비영리법인의 출연금 기준 과표와 균등할 주민세 적용 세율**

「지방세법」 제176조제1항제2호에서 법인의 자본금액 또는 출자금액 및 종업원 수에 따라 법인균등할 주민세 세율을 적용하도록 규정하고 있고, 비영리법인의 출연금은 영리활동과 무관하게 그 법인의 비영리 고유목적사업의 수행에 소요되는 재원을 확보하기 위한 원본으로서의 개념을 갖고 있어 이를 자본금이나 출자금과 동일시하기는 어렵다고 할 것이므로(법제처 법령해석지원팀-949, 2006. 6. 12. 해석 참조) 기술신용보증기금의 출연금은 자본금이나 출자금에 해당하지 아니하므로 자본금이나 출자금이 없는 기타법인에 해당하는 세율(₩50,000원)을 적용하는 것이 타당함.

(행정자치부 세정-3375, 2006. 7. 31)

나) 소득분 지방소득세 조사

① 법인세분 지방소득세 조사

세무관서의 장은 신고납부 받은 법인세액, 확정결정·경정결정 된 법인세액을 주민세 납세지를 관할하는 시장·군수에게 통보하도록 하고 있으나 통보의 지연·누락 및 통보 불이행이 있으므로 법인실사시 함께 확인한다.

사업연도 종료 후 확정 신고 한 법인세(법인세신고세액 + 토지 등 양도소득에 대한 법인세)에 대한 지방소득세 과세표준을 조사하여 과세여부를 확인한다.

※ 법인세분 지방소득세는 특별징수제도가 없으므로 결정세액 전체가 과세표준액에 포함됨에 유의(단, 외국법인의 경우 주민세특별징수를 함)

〈참 고〉

□ 법인세 결정 내역

○ 결정과세표준액 × 세율 = 법인세산출세액
※ 세액공제액 : 재해손실세액공제액 등

○ 법인세결정세액 + 재산세(토지)과세대상결정세액(산출세액 + 가산세)
= 총 결정세액 ····· 지방소득세 과세표준
※ 법인세과세표준 및 세액신고서 참조

○ 총 결정세액 - 기 납부세액 = 차감납부 할 세액

- 중간예납세액
- 수시부과세액
- 자진납부세액

법인세분 지방소득세는 대차대조표에 미지급 법인세가 있는 경우 그 부속명세서와 보조원장을 확인하며 법인세분 지방소득세가 계상되어 있는 경우 어느 사업연도의 법인세에 대한 지방소득세인가를 확인하여 추징하고 이때 당해 사업연도의 법인세과세표준 및 세액신고서를 확인하여 미지급법인세 계정에 계상된 지방소득세가 적정한가를 검토한다.

미지급법인세계정에서 당해 연도에 지급된 법인세(감소액) 내용을 확인하여 추납법인세에서 추납세액과 연결된 법인세가 아니면 그 법인세에 대하여도 추징여부를 검토한다.

추납법인세는 당해 사업연도 이전의 법인세가 확정결정이 되어 부족액을 납부하였거나 가산세 등을 수시 부과한 때 추납법인세 계정에 등재되며 추납법인세는 지

방소득세가 과세되지 아니하는 경우가 많으므로 검토 확인한다.

손익계산서(특별손실)에 예납법인세액이 있는 지를 확인하고 그 부속 명세서인 특별손실명세서를 확인하여 과세여부를 검토한다.

○ 추납법인세계정에는 일반적으로 법인세·교육세·지방소득세가 계상됨.

○ 확정 결정된 법인세에 대한 추납세액은 법인세 결정 결의서를 확인하여 총 결정세액을 과표로 하여야 함(관할 세무서에서 발급 요청).

사업장이 여러 곳에 있는 경우 사업장별 안분기준('93년까지는 부가가치세 과표, '94년부터는 종업원 및 사업장 면적)에 의하여 그 비율을 산정하여 안분 계산하여야 하므로 적정하게 안분되었는지 그 여부도 조사한다.

'94년 이후에는 개정된 안분기준을 적용하고 신고납부 불이행시 20% 가산세를 과세한다.

※ '94년 이후 신고 납부대상은 사업연도에 관계없이 '94년 이후에 부과되거나 신고 된 법인세를 말함.

② 소득세분 지방소득세 조사

소득세분 지방소득세는 대부분이 특별징수 방법에 의하여 징수되므로 법인조사 등을 통하여 특별징수 여부를 확인하여야 하며 보통징수 대상이 되는 종합소득세 등은 세무서에서 과세자료를 통보받아 과세여부를 확인한다.

※ 소득세분(특별징수분 제외)도 1995. 1. 1부터는 신고납부 하도록 개정되었으므로 가산세 징수여부도 검토하여야 한다.

③ 특별징수 조사

특별징수는 소득세를 원천 징수하여 매월 납부할 때 제출하는 소득세 징수액 집계표에 의하여 소득세 원천징수 상황과 기 납부한 지방소득세 영수증을 대조하여 누락여부를 확인한다.

특히 과목별 소득금액조정 명세서를 조사하여 배당소득, 인정상여(기밀비초과분, 업무무관경비, 출처불분명한 사채이자 등)소득에 대한 원천 징수분 누락여부를 철저히 조사(개인별 연말종합소득신고서는 주소지 별로 각자 신고)한다.

다) 조사사례

○ 보험회사의 영업국과 영업소가 동일 건물 내에 있을 경우 각각 업무구분이 명백하고 독립적인 회계처리 및 업무를 처리하고 있는 경우는 각각 별개의 사업소로 보아 법인균등분 주민세를 부과한다.

○ 소득세 납부 후 소득세분 지방소득세 부과 전에 납세의무자가 사망했을 경우는 상속인 또는 상속재산관리인이 상속으로 인해 얻은 재산을 한도로 승계납세 의무가 있다.

○ 법인의 의무불이행 가산세는 법인세분 지방소득세 과세표준에 포함되고 조세특례제한법에 의거 법인세가 면제되는 법인이 법인세법상 의무불이행으로 가산세를 납부한 경우 법인세분 지방소득세를 납부하여야 한다.

○ 중간 예납한 법인세분 지방소득세는 수시 부과할 수 없는 것이다.

○ 시내·외 버스업종의 경우 납세지를 면허청의 소재지에 불구하고 동 업무를 마감하는 장소(차고지·기숙사·사무실 등)가 위치한 곳이 납세지가 된다.

○ 소액부징수는 2,000원 미만(특별징수는 제외) 단, 법인세분 지방소득세는 사업장별로 안분세액이 2,000원 미만일 경우에도 징수하지 아니한다.

○ 특별징수분 지방소득세는 지급기준일의 다음 달 10일이 납부기한이다. 납부기한이 경과된 경우에는 가산세 부과 대상이다.

○ 외국인투자가가 개인일 경우 배당소득에 대해서는 원천징수

○ 국가, 지방자치단체 또는 국영기업체의 경우 흔히 본사 또는 본부에서나 지사·지청·지점에서 급여 등을 일괄 지급하고 각 영업소, 출장소, 지소의 경우 전도처리되어 원천징수 소득분 지방소득세를 지사·지청 지점 관할소재지 시·군에 일괄 납부하는 경우가 있다.

○ 법인이 지점을 사실상 설치하고 있는 경우에는 지점 등기 유무와 관계없이 법인균등분 주민세 납세의무가 있다.

○ 거주하는 주택에 사업자 등록한 소득세법에 의한 총수입금액이 4,800만 원 이상인 개인사업자의 경우는 별도의 사무소가 없으므로 사무소를 둔 개인으로서 개

인균등분 지방소득세가 없다.

○ 이동 중인 법인의 특별징수분 지방소득세의 납세지는 특별징수한 날을 기준으로 결정한다.

라) 비영리법인의 이자소득 조사

법인의 이자소득은 특별징수분 지방소득세 대상이 아니므로 법인의 결산 시 확정 결정되는 법인세액을 근거로 과세함이 원칙이다.

※ 비영리법인은「법인세법」제27조제1항('91. 12. 31 신설)에서

① 이자소득(비영업대금의 이익제외)

② 증권투자신탁의 수익분배금에 대해서는 법인세·과세표준에 산입하지 아니하고 완납적 원천징수에 의해서 납세의무를 종결할 수 있도록 되어 있으므로 지방소득세를 특별 징수하여야 하나 지방소득세 탈루의 소지가 크다. 따라서 완납적 원천징수에 의해서 종결하였는지를 확인하여 특별징수 되지 아니한 지방소득세를 징수하여야 하므로 비영리법인에 대한 조사 시에는 특히 유의하여야 한다.

지 침 **부당공제에 따른 추징 시 주민세 납세지**

(행정자치부 세정-331, 2007. 2.23)

1. 소득세할 주민세 납세지

○ 근로자가 동일 사업장에서 계속 근무하는 경우

- 근로소득세할 주민세 납세지는 근로자의 근무지 관할 시·군이므로 특별징수의무자가 소득세 신고시에 부당공제에 따른 주민세도 납세의무자의 근무지 관할 시·군에 신고 납입하여야 함

○ 근무지 변경으로 다른 사업장에서 근무하는 경우

- 근로자가 연도 중 근무지가 변경된 경우 납세지는 연말정산일 현재 당해 근로자의 신근무지를 관할하는 시·군이 납세지이므로
- 부당공제 된 귀속연도 소득에 대한 소득세할 주민세를 특별 징수하는 경우 연말정산일 현재의 신근무지를 관할하는 시·군에 신고 납입하여야 함

※ 다만, 근로자가 연말정산일 현재(매년 12. 31.) A사업장에서 연말정산을 하고 그 이후 A사업장 관할 시·군이 아닌 B사업장으로 근무지가 변경되어 A사업장 근무년도 연말정산 부당공제분을 추가납부하여야 할 경우에는 A사업장 관할 시·군이 소득세할 주민세 납세지가 됨.

○ 근로자가 퇴직하여 소속 사업장이 없는 경우

- 퇴직한 납세의무자에게 소득세할 주민세를 특별징수하기가 곤란할 경우에는 그 소득세할 주민세의 납세지를 납세의무자의 주소지 관할 시·군으로 하되「지방세법」제177조의4제2항의 규정에 의거 세무서장

이 소득세할 주민세를 직권 부과하도록 규정되어 있어 특별징수의무자는 부과·징수할 수 없음

2. 근로소득 연말정산 부당공제에 따른 주민세 가산세 부과 여부

○ 국가 등으로부터 근로소득을 지급받는 자가 근로소득자 소득공제신고서를 사실과 다르게 기재하여 부당하게 소득공제를 받아 국가 등이 원천징수하여야 할 세액을 그 기간 내에 미달하게 납부한 때에는

- 원천징수의무자가 미달하게 납부한 세액과 그 세액의 10%에 상당하는 금액을 가산하여 소득세를 신고납부하거나, 납세지 관할 세무서장이 소득세를 결정(경정)하여 보통징수 방법에 의하여 징수하도록 규정하고 있으므로(「소득세법」 제158조제1항)
- 소득세할 주민세 과세표준은 신고 또는 결정(경정)된 소득세가 되므로 별도로 주민세 신고(납부)불성실 가산세 및 가산금은 부과대상이 아님

사 례 주민세 과오납 환부 적용지침

2005. 12. 31. 대통령령 제19259호로 「지방세법 시행령」 제130조의14 단서규정이 개정되어 「소득세법」에 의한 확정 신고에 따른 소득세의 환급결정으로 인한 과오납금은 환부 받을 자의 종합소득세 확정 신고 당시의 주소지를 관할하는 지방자치단체에서 환부 또는 충당하도록 개정되었는바, 동 개정된 규정을 2006. 1. 1. 이후 종합소득세 확정 신고에 따른 소득세의 환급결정이 이루어진 분부터 적용함. (행정자치부 세정-745, 2006. 2. 21)

- '05년 귀속분 종합소득세가 '06.1.1.이후에 확정 신고로 인한 환급결정이 이루어진 경우 개정된 규정을 적용
- '05년 이전 귀속분에 대한 종합소득세 확정 신고로 인한 환급결정이 '06. 1. 1.이전에 이루어져 2006.1.1.이후에 환급신청을 하는 경우 종전 규정을 적용

판 례 파산법인의 법인세 경정결정시 지방소득세 납세의무 성립시기

세무서장이 법인세를 결정 또는 경정한 경우에는 그 결정 또는 경정처분을 한 때에 비로소 법인세할 주민세의 과세표준이 되는 법인세액이 확정되어 법인세할 주민세의 납세의무가 성립한다. (대법원 2004. 7. 8. 선고 2002두7852 판결 등 참조)

따라서 00세무서장이 2004. 1. 16. 0000신용금고에 대하여 이 사건 법인세 및 가산세 합계 3,136,258,180원을 부과하는 경정결정을 함으로써 그때 이를 과세표준으로 하는 법인세할 주민세의 납세의무가 성립한다고 할 것이다. 그런데 0000신용금고에 대한 파산선고가 그 이전에 이루어졌으므로 이 사건 주민세 채권은 파산선고 후의 원인으로 생긴 조세채권에 해당하고, 그것이 파산재단에 관하여 생긴 것도 아니므로, 이는 구 「파산법」 제38조제2호에 의한 재단채권에 해당하지 아니한다. (대법원 2009다28738, 2011.11.10)

※ 재단채권의 경우 파산절차에 의하지 아니하고 수시변제하게 되고 파산채권에 우선 변제됨 (구 파산법 제40조 및 제41조)

판 례 **법인세 부과처분에 대한 불복과 법인세할 주민세에 대한 불복**

법인세할 주민세는 「법인세법」의 규정에 의하여 부과되는 법인세액을 과세표준으로 하여 당해 시·군 내에서 법인세의 납세의무가 있는 법인에게 부과하는 것이어서 법인세의 납세의무의 존재를 전제로 하고 있는 것이나, 법인세법에 의하여 부과되는 법인세액은 법인세할 주민세의 과세표준에 지나지 아니하므로, 법인세 부과처분에 대한 불복과는 별개로 과세표준이 되는 당해 법인세액의 결정이 위법하다는 이유로 그 취소를 구함과 동시에 별도로 그 위법을 이유로 법인세할 주민세의 부과처분의 취소를 구할 수 있다.

(대법원 1996. 9. 24. 선고 95누15445 판결 참조) - (하급심 - 지법)(대법원2010두26858, 2012.10.11)

사 례 **인접한 장소에 사업주가 동일한 2개 이상의 사업장이 있는 경우 그 각각의 사업장을 별개로 보아야 하는 지 여부**

인접한 장소에 사업주가 동일한 2개 이상의 사업장이 있는 경우, 그 각각의 사업장을 별개의 사업소로 볼 것인지 여부는 각 사업장의 인적·물적 설비에 독립성이 인정되어 각기 별개의 사업소로 볼 수 있을 정도로 사업 또는 사무 부문이 독립되어 있는지 여부에 의해 가려져야 하고, 이는 건물의 간판이나 사무소의 표지 등과 같은 단순히 형식적으로 나타나는 사업장의 외관보다는 사업소세의 목적, 장소적 인접성과 각 설비의 사용관계, 사업 상호간의 관련성과 사업수행 방법, 사업조직의 횡적·종적 구조와 종업원에 대한 감독 구조 등 실질 내용에 관한 제반 사정을 종합하여 판단(대법원 2008.10.9. 선고 2008두10188 판결)하여야 할 것이므로 제1공장과 제2공장이 설비를 따로 사용하여 각기 다른 제품을 생산하고, 각기 다른 사업자등록번호를 사용하며, 독립된 회계처리 및 인사운영을 하는 등 인적·물적 설비에 완전한 독립성이 인정된다면 각기 별개의 사업소로 보아야 한다고 판단됨.

(지방세운영과-1700, 2012.5.31)

사 례 **민방위 관계법령에 따른 대피시설의 재산분 주민세 제외 여부**

「지방세법 시행령」 제78조제1항 단서는 사업소용 건축물 중 그 용도적 측면에서 종업원의 자유의사에 따라 항시 사용할 수 있도록 제공되고 있어 사업장으로서의 기능이 없는 경우에 한하여 건축물의 해당 부분을 재산분 주민세 과세대상에서 제외하겠다는 것이므로 대피시설이라고 하더라도 종업원의 보건 · 후생 · 교양 등의 용도가 아니라 일반인을 대상으로 하는 시설이면 과세대상이라고 할 것이고, 종업원을 위한 대피시설이라고 하더라도 그 용도에 전용되지 아니하고 평상시에는 사업장으로 이용되다가 재난 등 비상사태시 대피시설로 활용되는 경우라면 재산분 주민세 과세대상에 포함하여야 할 것임.

(지방세운영과-2317, 2012.7.20)

사 례 (1) 양수발전소 수로터널 입구 경비원이 인적설비에 해당하는 지 여부
(2) 수로터널이 재산분 주민세 과세 대상인지 여부

(1) 특정 사업소를 독립된 사업소로 볼 수 있는지 여부는 단위 사업소의 장소적 인접성, 각 설비의 사용관계, 사업 상호간 관련성, 사업 수행방법, 사업조직의 횡적·종적 구조, 종업원에 대한 감독 구조 등 실질내용에 따라 판단하는 것이 합리적인 바(대법원2008두10188, '08.10.9. 참조), △△ 양수발전소는 본관, 상부댐, 하부댐, 수로터널, 지하발전소, 주변변압기 등이 유기적으로 연결되어 있으므로, 수로터널 입구에서부터 수로터널·지하발전소·변압기 등이 있는 시설을 지상의 본관과 분리하여 별도의 사업소로 볼 것이 아니라 본관 및 수로터널을 하나의 단위사업소로 보는 것이 합리적이라 할 것이므로 수로터널이 있는 부분을 별도의 사업장으로 볼 여지가 없으므로, 터널 입구의 경비원이 인적설비에 해당하는 지 여부는 판단실익이 없다고 할 것임.

(2) 수로터널 부분이 사업소용 건축물의 연면적에 포함되는지 여부와 관련하여, 사업소용 건축물의 연면적으로 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물(이와 유사한 형태의 건축물을 포함한다)의 연면적으로 규정하고 있는 바, 건축물이란 토지에 정착하는 공작물중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물, 지하 또는 고가의 공작물에 설치하는 사무소 · 공연장 · 차고 등을 의미한다고 볼 수 있으므로, 양수발전은 상부저수지의 물을 하부저수지로 이동시켜 높은 낙차를 이용하여 발전을 하는 방식으로 이때 물은 수로터널을 통해 이동하며, 수로터널은 수압터널 · 수압철관 · 흡출터널 · 방수터널 · 하부조합수조 · 방수구 등으로 구성되어 있으므로, 양수발전소의 수로터널은 급배수 시설로 보아(행심2006-454호, '06.10.30. 참조) 별도의 시설물로 볼 여지는 있으나, 재산분 주민세 과세대상으로서의 건축물에 딸린 시설로 보기는 어렵다고 할 것임.

(지방세운영과-2708, 2012.8.24)

사 례 선로시설 등이 재산분 주민세 과세 대상인지 여부

재산분 주민세 과세대상이 되는 건축물이란 건축법령이 적용되는 건축물만을 말하는 것이 아니고 실질이 건축법령이 적용되는 건축물과 유사한 형태의 건축물까지 포함하는 개념으로 건축법령 적용 제외 여부에 상관없이 재산분 주민세 과세대상이 되는 "건축물"의 범위를 판단하여야 할 것임.

* 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소 · 공연장 · 점포 · 차고 · 창고

따라서 선로시설, 승강장, 대합실, 통로, 외부DECK, 출입구, 계단, 역무원 등 관리사무실, 차량기지 등 지원시설 및 매점 등 역사가 지붕과 벽 또는 기둥 등 건축물의 구조형태를 갖추었거나 그에 딸린 시설물이라면 재산분 주민세 과세대상이 되는 "건축물"에 해당된다고 판단됨.
다만, 선로시설 중 역사외 철도차량을 운행하기 위한 궤도와 이를 받치는 노반(路盤)이 단순히 통과하는 교량 및 터널의 경우라면 이는 토목구조물의 일부에 해당하므로 재산분 주민세 과세대상이 되는 "건축물"로 볼 수 없다고 사료됨. (지방세운영과-2306, 2012.7.18)

마) 재산세 등 누락분 조사

매년 과세하는 재산세 등도 과세누락이 발생된다. 소유권의 변동이나 개축과정에서 과세대상에서 누락되는 경우가 있기 때문이다.

그 외에도 비과세·감면대상이 과세대상으로 되었음에도 과세대상으로 변경시키지 아니한 경우도 있다. 건축물의 경우는 무허가 건물이 계속해서 과세대상에서 누락되고 있는 경우가 많이 나타나고 있다(특히 건축부서의 항공측량에 의한 무허가 적발분 누락)

재산세(토지)에서는 소액부징수 대상이 되던 임야 등이 과표가 상승하였음에도 계속 과세대상에서 제외되는 경우도 있다. 과세대상 누락분이 발견되면 구 도시계획세와 지역자원시설세 누락분도 동시에 추징하여야 한다. 이러한 조사 방법으로는 서면조사 보다는 실제조사 방법이 유용하다.

판 례 **사실상 소유자에 대한 판단**

「지방세법」 제234조의9(2005년 개정이전 지방세법)는 "종합토지세 납세의무자를 종합토지세 과세기준일 현재 토지를 사실상 소유하고 있는 자"로 규정하고 있으므로, 토지를 사실상 취득한 때에 비로소 종합토지세를 납부할 의무가 있는 것이며 그 취득의 시기에 대하여는 종합토지세에 관한 별도의 규정이 없으므로, 취득세에 있어서의 취득의 시기에 관한 「지방세법 시행령」 제73조를 준용하여 매매 등 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일을 취득일로 봄.

(대판94누 13831, '95.5.23)

◈ 재산세 납세의무자 판단 기준

재산세 납세의무자는 원칙적으로 사실상 재산의 소유자이나, 이를 확인할 수 없을 때에는 예외적으로 형식적으로 일정요건을 갖춘 자를 납세의무자로 간주하고 있고, 소유권 자체의 귀속에 분쟁이 생겨 소송중이거나, 장기간 공부상 소유자의 경우에는 그 재산을 사용하고 있는 자에게 납세의무가 있음

- (원 칙) 사실상 재산의 소유자에게 재산세 납세의무 (법 제183조제1항)
- (예 외) 소유권의 귀속이 일단 불분명하나
  ⇒ 일정한 형식적 요건을 갖춘 자를 납세의무 (§ 183-②-1~6)
  ⇒ 소유권 분쟁, 장기간 행불자 등의 경우에는 사용자 (§ 183-③)

이때, 사실상 재산의 소유자란(사실상)재산을 취득한 때를 기준으로 소유자 여부를 판단

〔취득 유형별 취득시기〕

취득 구분	사실상 취득의 시기
○유상승계 취득	- 사실상의 잔금지급일과 등기(등록)일중 빠른 날
○무상승계 취득 - 증여 - 상속취득	 - 계약일과 등기(등록)일 중 빠른 날 - 상속개시일과 등기(등록)일 중 빠른 날
○건축 - 허가건축 - 무허가 건축 - 도시재개발 등 환지처분에 의한 취득	- 사용승인서 교부일(사실상 사용일, 임시사용일)중 빠른 날 - 사실상 사용일 - 환지처분 공고일의 다음날
○연부취득	- 사실상의 연부금 지급일과 등기(등록)일 중 빠른 날
○매립·간척 등 원시취득	- 공사준공인가일(사용승낙일, 허가일) 중 빠른 날

특히 체비지의 경우는 당초 도시개발 사업의 비용충당을 위해 토지 소유주들이 일정한 비율(감보율)에 따라 토지를 떼어내는 것을 말하는 바, 이 때 당초 토지 소유자와 사업시행자간 체비지에 대해 소유권의 귀속이 불분명하므로 이 경우 사실상 체비지를 매각 등 사용수익처분권이 사업시행자에게 있으므로 이러한 형식적 요건에 따라 사업시행자에게 재산세 납세의무가 있음 (§ 183-②-6)

※ **체비지란?** 토지구획정리사업의 시행자가 그 사업에 필요한 재원확보를 위해 환지(換地) 계획에서 제외하여 유보한 땅. 체비지는 구획정리 사업구역 내 땅 소유주들의 일정 부분의 땅을 떼어내 충당하는데, 이를 감보(減步)라고 하며 소유한 땅의 부담 비율을 감보율이라고 한다. 감보율의 결정은 사업시행자가 토지주들과의 협의를 거쳐 사업시행인가를 받을 때 확정한다. 사업시행자는 각 토지 소유주로부터 받은 땅을 재원으로 이를 수시로 팔아 공사비에 충당

◈ 재산세 과세기준일 관련 헌재 판례 (2006헌바111, 2008.9.25)

과세기준일 현재 과세대상 재산의 보유기간이 1년 미만인 경우에도 1년분 재산세액을 전부 부담해야 하는 재산상의 불이익을 받게 된다고 볼 수도 있지만, 이는 재산보유세의 본질상 합당한 것이라고 볼 수 있고, 재산세의 부담과 관련된 전후 소유자의 이해관계는 과세대상 재산의 거래과정에서 조정될 수 있는 것이므로, 이 사건 법률조항의 헌법적합성을 허무는 사유로 삼기 어렵다. 그리고 이 사건 법률조항이 과세대상 재산의 보유기간을 따지지 않고 과세대상 재산을 1년간 보유한 자와 1년 미만 보유한 자를 동일하게 취급하여 1년분의 재산세액을 전부 부과한다고 하더라도, 그것은 재산세가 보유재산에서 생기는 수익이 아니라 보유재산의 가치를 담세능력으로 파악하는 것이라는 본질에 맞추면서 재산세 징수의 효율성을 높이고 징수비용을 줄이기 위한 것이므로, 불합리한 차별이라고 보기 어렵다.

◈ 건축이 제한된 토지에 대한 과세의 위헌 여부 (2010두6793, 2011.1.27)

구「지방세법 시행령」제131조의2가 과세기준일 현재 법령상 규제로 인하여 건축물의 건축 등이 제한된 경우를 별도합산과세대상으로 규정하지 않았다고 하더라도 그로 인하여 위 조항이 헌법이 규정한 평등의 원칙이나 재산권 보장, 과잉금지의 원칙 등에 위반한다고 볼 수는 없다.

사 례 **토지구획정리사업이 분리과세대상인 도시개발사업이 아니라고 본 사례**

위 구 「도시개발법」 부칙 제2조은 이미 시행인가를 받았거나 신청기간을 지정한 지구에 대한 동 계획의 변경결정에 관하여는 종전의 「도시계획법」(법률 제5904호)을, 시행에 관하여는 「토지구획정리사업법」(법률 제5904호)을 각각 따르고 그 이외의 경우에는 「도시개발법」 제3조의 규정에 의한 도시개발구역의 지정 및 같은 법 제4조의 규정에 의한 개발계획수립 및 「도시계획법」 제42조의 규정에 의한 지구단위계획구역이 지정된 것으로 보며, 이 경우 사업시행방식은 「도시개발법」 제20조의 규정에 의한 환지방식에 의한다고 규정하고 있는 바, 위 규정은 종전의 토지구획정리사업에 관한 경과조치로 위 부칙 규정에 의하더라도 앞에서 살핀 바와 같이 이미 2001. 1. 20. 구 토지구획정리사업법에 근거하여 사업시행인가를 받은 이 사건 토지구획정리사업은 도시개발법의 적용을 받는 것이 아니라 종전의 토지구획정리사업법의 적용을 받는 것이고, 또 토지구획정리사업법 폐지법률 부칙 제2조에 의하더라도 도시계획으로 결정된 같은 법 제2조제1항제1호 다목의 토지구획정리사업에 관하여는 종전의 토지구획정리사업법의 규정에 의한다고 규정하고 있으며 달리 이 사건 토지구획정리사업이 도시개발법의 적용을 받는 도시개발사업이라고 볼 근거는 찾아볼 수 없다.

(대법원 판결 2009두16411, 2010.1.14)

판 례 **주택건설에 수반되는 시설용 토지도 분리과세대상인 주택건설용토지에 해당**

토지에 대한 재산세의 분리과세제도는 정책적 고려에 따라 중과세 또는 경과세의 필요가 있는 토지에 대하여 예외적으로 별도의 기준에 의하여 분리 과세함으로써 종합합산과세에서 오는 불합리를 보완하고자 하는 것으로서, 위 시행령 규정에서 '도시개발사업에 공여하는 주택건설용 토지'를 분리과세대상으로 규정한 입법취지는 도시개발사업의 시행자가 도시개발사업을 보다 효율적으로 수행할 수 있도록 하기 위하여 공익적인 목적으로 사용되는 토지를 종합합산과세표준에서 제외하여 예외적으로 저율의 분리과세를 함으로써 조세부담을 경감하여 주는데 있는 것으로 보인다. 위와 같은 법과 시행령의 규정 내용 및 그 입법취지 등을 종합하여 보면, 분리과세대상인 '도시개발사업에 공여하는 주택건설용 토지'라 함은 주택부지만을 의미하는 것이 아니라 주택건설에 필수불가결하게 수반되는 시설용 토지를 포함하는 것으로 봄이 상당하다.

(대법원 판결 2009두15760, 2010.2.11)

사 례 **재산세 과세기준일 현재 택지개발사업지구에서 분양 잔금을 선납한 경우 등의 재산세 납세의무자**

택지의 매수인이 「택지개발촉진법」에서 정한 택지개발사업이 진행 중인 택지를 분양받아 매매계약을 체결하고 대금을 완납한 경우(취득한 경우)라면, 위 택지개발사업이 완료되지 않은 상태여서 분양받은 택지의 사용이 사실상 불가능하다고 할지라도, 위 택지의 매수인은 「지방세법」 제183조제1항의 "재산을 사실상 소유하고 있는 자"라 할 것임.

(법제처 법령해석총괄과 2008-933, '08.12.11)

사 례 **주택의 범위판단 기준**

대수선 등의 건축행위를 통해 주택의 기능을 회복할 수 있는 가능성이 상존하는 주택의 일부 멸실 또는 폐가와 달리 주택재건축 및 재개발사업 등을 위한 철거예정주택은 세대의 세대원이 퇴거·이주하여 단전·단수 및 출입문 봉쇄 등 폐쇄조치가 이루어졌다면, 비록 외형적으로 주택의 형태를 가지고 있다고 하여도 곧 철거될 것이기 때문에 이미 그 주택은 사용가치를 상실하고 단지 앞으로 새로이 건축되는 주택을 소유할 수 있는 분양권으로서의 가치만 보유하고 있다고 할 수 있으므로 재산세 과세대상인 주택에 해당한다고 할 수 없음. (법제처 법령해석총괄과-868, 2008.6.18)

사 례 **지방의 인구 감소지역의 노후 된 주택 및 숙박시설이 공가 상태로 단전, 단수 중인 경우 재산세 감면대상인지 여부**

「농어촌정비법」 제2조의 규정에 의한 농어촌(도시계획구역안의 농어촌지역을 제외한다)안에 있는 시가표준액(제111조제2항제2호의 규정에 의한 시가표준액을 말한다) 100만 원 미만의 주거용 건축물로서 과세기준일 현재 6월 이상 비워둔 주거용 건축물에 해당하는 경우라면 주거용 건축물에 대하여만 재산세가 면제될 것으로 사료됨. (행정안전부 지방세운영과-2584, 2008.10. 6)

사 례 **노인복지주택에 대한 판단**

노인복지주택이 「노인복지법」에서 노유자시설로 규정되어 있다 하더라도 노인복지 관련 의무이행 등을 담보하기 위한 규정에 불과하고, 공부상 등재여부에 불구하고, 사실상의 현황에 따라 재산세를 부과해야 하는 재산세 관련 규정에 따라 「노인복지법」에서 재산세 부과에 관한 별도의 특례규정이 없는 한 재산세 부과에 관한 사항은 지방세법에서 정한 기준이 우선

(행정안전부 지방세운영과-2604, 2009.06.30)

* 「조세특례제한법」, 「지방세법」, 「자치단체조례」 외에는 개별법에서 지방세특례 불가

사 례 **도시개발사업에 공여되는 토지의 범위 기준**

「지방세법 시행령」 제132조제4항제24호에서 규정하고 있는 도시개발 사업에 공여되는 주택건설용 토지의 범위는 도시개발 사업에 공여하는 단독·공동주택 용지와 주택건설과 함께 필수적인 부대시설로서 사용될 토지의 위치나 면적이 특정되고, 기부채납을 사업조건으로 하여 도시개발사업계획의 승인을 받아 사업이 진행 중인 공원이나 도로 등 공공시설 용지의 경우에는 주택건설사업에 공여되는 토지로 보아 분리 과세하는 것이 타당하다 하며(행정자치부 지방세법령 해석심의위원회 07-3, 07.9.17) 또한, 「지방세법 시행령」 제132조제4항제24호에서 규정하고 있는 도시개발사업의 시행자가 그 도시개발사업에 공여하는 주택건설용 토지의 범위는 환지방식 등 그 사업방식에 따라 판단할 것이 아니라 사업시행 주체인 도시개발사업의 시행자가 그 도시개발 사업에 공여하고 있는 토지인지의 여부에 따라 판단하는 것임. (행정자치부 지방세법령 해석심의위회 07-12, 2008.1.21)

사 례 **사업시행자와 토지소유자간 보상이 이루어지지 않은 개인 소유 토지를 도시개발사업에 제공된 토지로 볼 수 있는지 여부**

「지방세법 시행령」 제132조제5항제24호에서 규정하고 있는 도시개발사업의 시행자가 그 도시개발사업에 공여하는 주택건설용 토지의 범위는 환지방식 등 그 사업방식에 따라 판단할 것이 아니라 사업시행 주체인 도시개발사업의 시행자가 그 도시개발 사업에 공여하고 있는 토지인지의 여부에 따라 판단하는 것(지방세법령해석심의위원회 '07-12, '08.1.21)으로 볼 때, 재산세 과세기준일(6.1) 현재 택지개발사업 실시계획의 승인을 얻은 경우라면 도시개발사업의 실시계획 인가를 받은 것으로 볼 수 있고(「택지개발촉진법」 제11조제1항 의제), 그 시행자가 소유하고 있는지 여부와 관계없이 택지개발사업에 따른 주택건설용 토지에 실제 제공 중인 경우라면 분리과세 대상일 것으로 사료되나 이에 해당되는지 여부는 구체적인 사실관계 등을 확인하여 과세권자가 결정할 사안임.

(행정안전부 지방세운영과-2288, 2009.06.09)

사 례 **주택건설사업자 등록을 한 주택건설사업자가 주택건설 사업을 승인 받은 후 주택건설사업에 공여된 토지**

사업계획 승인을 얻은 후에도 다양한 사유로 상당 기간 동안 실제 주택 건설이 이루어지지 않을 수 있으며, 일정 기간이 지나도 공사에 착수하지 않을 경우 그 사업계획 승인이 취소될 수 있는 점, 사업계획 승인을 얻었다고 하여 바로 해당 토지에서의 다른 용도로의 사용이 제한되는 등의 법적인 효과가 있는 것으로 보이지 않는 점, 또한 법문에서 분리과세 대상 토지를 "사업계획 승인을 받은 토지"로만 규정하지 않고 "사업계획 승인을 받은 토지로서 주택건설사업에 공여되고 있는 토지"를 규정하고 있는 점, 사업계획 승인을 받았다는 사실만으로 대상 토지가 주택건설사업에 공여되고 있다고 보기는 어려운 점 등을 종합적으로 고려할 때 재산세 분리과세 대상인 「지방세법 시행령」 제132조제5항제8호의 "사업계획의 승인을 받은 토지로서 주택건설사업에 공여되고 있는 토지"라 함은 「주택법」에 따른 주택건설사업계획의 승인을 받은 토지로서 주택건설사업의 부지로 제공되기 위하여 다른 용도로 사용되지 않고 있는 토지를 의미한다고 할 것임.

(법제처 법령해석총괄과 2009-360, 2009.2.23)

사 례 **장기간 공사가 중단된 상태로 방치되어 있는 경우 "주택건설사업에 공여되고 있는 토지"로 볼 수 있는지**

재산세 과세기준일 현재 주택건설사업 승인을 받아 당초 주택건설사업계획에 따라 주택건설공사를 착공하였으나, 그 이후 장기간('02.7월~현재) 공사가 중단된 상태로 방치되어 있고, 주택건설사업승인서상 주택건설사업 변경승인을 받지도 않은 경우라면 당해 토지는 주택건설 사업에 공여되는 토지로 볼 수 없다고 사료되나, 이에 해당되는지 여부는 구체적인 사실관계를 명확히 확인한 후 과세권자가 결정할 사안임. (행정안전부 지방세운영과-2104, 2009.5.26)

사 례 보전산지안에 있는 임야로서 산림경영 계획의 인가를 받아 시업 중인 임야의 범위

"시업 중"이란 인가 받은 산림경영계획의 내용에 따라 산림사업을 개시하여 진행 중이라는 것으로 재산세 과세기준일 현재 임야의 사실상의 현황이 산림의 보호육성에 필요한 산림사업 중에 있으면 충분하고, 반드시 산림사업의 실적이 있어야 하는 것은 아니라고 할 것으로 「산림조성법」 제13조에 따라 인가를 받은 10년간의 경영계획이 포함된 산림경영계획상 해당 연도에 특별한 산림사업의 실행계획이 없어 재산세 과세기준일 현재 아무런 사업실적이 없더라도 그 임야는 분리과세대상인 토지에 해당

(법제처 법령해석 총괄과-1840, 2008.10.29)

사 례 「도시공원법」상의 '도시자연공원' 안의 임야에 대한 재산세 과세 구분상 분리과세 토지로 볼 수 있는지 여부

'90.5.31 이전부터 소유('90.6.1이후에 당해 임야를 상속받아 소유하는 경우와 범인합병으로 인하여 취득소유 하는 경우 한함)한 임야로 「도시공원법」상 '도시자연공원'이고 재산세 과세기준일(6.1) 현재 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 부칙 제6조제1항 상의 도시계획시설의 변경·해제 등의 필요한 조치가 취하여지지 않았고, 그 결정기한('09.12.31)이 도래한 것도 아니라면(그 결정기한인 '09.12.31이 경과한 이후에도 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 '도시공원'으로 변경결정이 없을 경우에는 분리과세대상에서 배제됨) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」상 도시공원으로 보아 「지방세법」 제132조제2항제5호 바목에 의한 재산세 과세대상구분상 분리과세대상 임야임.

(행정안전부 지방세운영과-2506, 2008.8.26)

사 례 도시개발사업구역내의 단독·공동주택·준주거용지로 환지계획인가를 받은 용지를 모두 주택건설용지로 볼 수 있는지 여부

도시개발사업시행자가 토지를 '도시개발사업에 공여' 하는지 판단은 그 사업의 방식 또는 도시개발사업시행자의 소유여부에 따라 판단하는 것이 아니라 재산세 과세기준일(6.1) 현재 그 도시개발사업시행자가 그 토지를 그 도시개발사업에 공여하는지 여부로 판단하고, '주택건설용 토지'의 범위는 도시개발사업시행자가 재산세 과세기준일(6.1) 현재 그 도시개발사업에 공여하는 주택건설용 토지로서 단독·공동주택용지를 의미하며, 상업기능 및 업무기능을 보완하는 준주거용지에 대하여는 주택건설용 토지로 볼 수 없으며, 공동주택용지 중 근린생활시설부지는 주택건설사업을 할 경우 의무적으로 설치하는 필수부대시설로 보기에는 그 상당성이 없으므로 주택건설용 토지로 볼 수 없을 것임.

(행정안전부 지방세운영과-2506, 2008.8.26)

사 례 **도시지역안(개발제한구역 및 녹지지역 제외)의 축사부속토지에 대한 토지분 재산세 과세대상 구분**

도시지역(개발제한구역 및 녹지지역제외)내의 목장용지 내에 축사가 있는 경우라면 그 축사 부속토지는 「지방세법」 제182조제1항제2호에 의한 별도합산대상인 건축물의 부속토지에 해당(축사건축물의 금액이 부속토지 금액의 3%미만인 경우 제외)되므로 별도합산과세대상으로 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 「지방세법」상 별도합산과세대상에 해당되지 않는 경우에는 종합합산과세대상으로 보아야 할 것임.

(행정안전부 지방세운영과-111, 2009.1.30)

사 례 **공부상 개인명의 토지이나 사실상 종중이 '90.5.31일 이전 소유한 농지 또는 임야일 경우 분리과세대상에 해당되는지 여부**

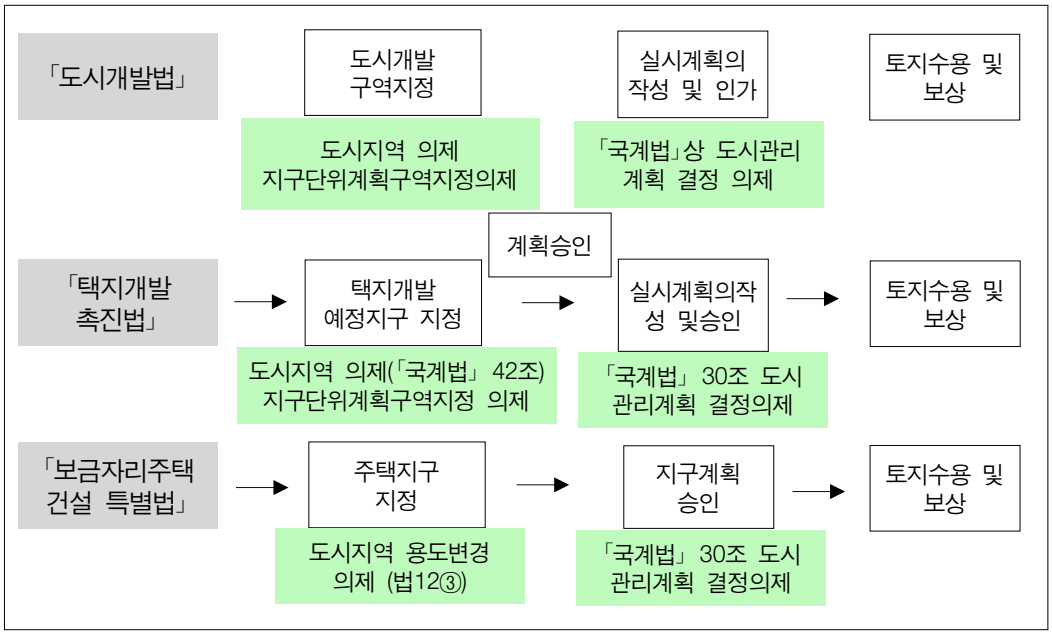
해당 토지가 90.5.31일 이전부터 종중이 소유하고 있었는지의 판단은 과세권자인 자치단체장이 90.5.31일 이전부터 종중이 소유하고 있었음을 증빙하는 자료 등을 보고 종합적으로 판단할 사항이라 사료되나, 만약 90.5.31일 이전부터 종중이 소유하고 있었던 것으로 인정된다고 하더라도 과세기준일 부터 10일 이내에 증빙자료를 갖추어 신고하지 않은 경우라면 공부상 소유자가 재산세 납세의 무자임.

(행정안전부 지방세운영과-75, 2009.1.29)

사 례 **택지개발예정지지구 도시지역미세분 개인소유농지 재산세 분리과세 여부**

국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지역의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정한다고 규정하고 제1호에서 도시지역은 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역으로 구분하여 지정(「국토의계획및이용에관한법률」 제36조제1항에서). 「지방세법」 관련규정에서 기존 비도시지역내 농지가 택지개발사업으로 도시지역 중 주거·상업·공업지역으로 지정되거나 도시지역내 녹지지역이 주거·상업·녹지지역으로 변경될 경우 그 현황이 농지라 하더라도 분리과세 대상에서 제외한다고 규정하고 있으므로, 농지가 분리과세 대상에서 제외되는 경우는 단순히 도시지역 내 농지로 한정하지 아니하고 도시지역이 세분화된 주거·상업·공업지역 내의 농지라야 함. 용도지역의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정하는 점(「국토의계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항), 실시계획승인을 도시관리계획결정으로 의제하고 있는 점(택지개발)되어 도시지역으로 구분된다고 하더라도 과세기준일 현재 쟁점토지가 주거·상업·공업지역으로 세분화 되지 아니한 점, 도시지역이 세부 용도지역으로 지정되지 아니한 경우 건축제한·건폐율·용적율 적용시 녹지지역에 관한 규정을 적용하고 있는 점(「국토의계획 및 이용에 관한 법」 제79조) 등을 종합할 때, 택지개발예정지구내 현황이 농지인 쟁점 토지가 택지개발예정지구 지정 및 개발계획 승인 고시는 되었으나, 실시계획승인이 이루어지진 않아 주거·상업·공업지역으로 세분화되지 아니하였다면 분리과세 적용이 타당하다고 사료되나, 이에 해당하는지 여부에 대하여는 과세권자가 구체적인 사실관계 확인 후 결정할 사안임.

(행정안전부 지방세운영과-1448, 2010.4.9)



※ 10년부터 용도지역변경(GB해제)지역에 대해 수용시까지 분리과세적용 유지(개정내용 참조)

사 례 단체소유 농지가 재산세 분리과세대상인지

00클럽이 1970년부터 소유하고 있는 현황이 농지, 공부상 지목은 전(田), 제3자에 임대하여 관상수 재배지로 사용되고 있음. 지방세법상 분리과세 대상 요건으로 농지의 사용현황뿐만 아니라 개인·농업법인·농어촌공사·사회복지사업자·종중 등 소유주체도 제한하고 있는 바, 00클럽은 구성원의 회비로 운영되고, 의사결정기구로 이사회 및 임원단을 두고 있고, 내부의 동산관리위원회가 재산을 관리·운영 및 수익금 관련 업무를 처리하는 등 특정 목적을 위해 개인들로 구성된 단체로 볼 수 있으므로, 지방세법령에서 정하고 있는 분리과세 대상 소유주체에 해당하지 아니하므로 당해 토지의 현황이 농지라 하더라도 분리과세대상이 아니라고 사료되나, 이에 해당하는지 여부는 과세권자가 구체적인 사실관계 확인 후 판단할 사항 (행정안전부 지방세운영과-1447, 2010.4.9)

사 례 물류단지시설용 분양토지 직접 미사용 시 별도합산 여부

지방세법 제131조의2제3항제8호에서 별도합산 대상 토지가 되기 위해서는「물류시설의 개발·운영에 관한법률」에 의한 물류단지용 토지로 지정 받은 것으로 한정하지 않고, 같은 법 제2조7호 규정에 따른 물류단지시설용 토지로 실제 사용하여야 하므로, 비록 당해 토지가 물류단지시설 이외에 타 용도로 사용할 수 없다 하더라도 과세기준일 현재 나대지 상태로서 물류단지 시설용 토지로 볼 수 있는 어떠한 시설이나 사업행위가 없다면 별도합산 과세대상 토지가 아니라고 판단되나, 이에 해당하는 지 여부에 대하여는 과세권자가 구체적인 사실관계를 확인 후 결정할 사안
(행정안전부 지방세운영과-5458, 2009.12.26)

사 례 **사실상 건물멸실 후 건물 멸실등기를 하지 않은 경우 그 종전 건축물의 부속토지가 별도합산 과세대상에 포함되는 지 여부**

「지방세법 시행령」 제131조제1항에서는 건축물의 범위를 판단하는 기준으로 "건물멸실"이라는 사실에 근거하도록 규정하지 아니하고, "건물 멸실등기"라는 형식적인 기준에 의하도록 정하고 있으며, 또한 건물 멸실등기가 언제되어야 하는 지에 관하여 아무런 규정이 없으므로, 「지방세법 시행령」 제131조제1항의 "과세기준일 현재 건물 멸실등기를 한 날부터 6월이 경과하지 아니한 건축물"은 과세기준일 현재 형식상 건물 멸실등기를 한 날부터 6월이 경과하지 아니한 건축물을 의미

(법제처 법령해석총괄과-1084, 2008.7.17)

사 례 **재산세 과세기준일(6.1) 현재 철거중인 건축물이 재산세 과세대상인지 여부 및 그 부속토지가 별도합산 대상인지 여부**

재산세 과세기준일(6.1) 현재 그 건축물이 철거 중으로 그 현황이 「지방세법」 제104조제4호에 의한 건축물에 해당되지 않는 경우라면 재산세(건축물)는 부과대상이 되지 않을 것이며, 재산세 과세기준일(6.1) 현재 그 철거중인 건축물이 멸실등기 되어 있지 않고, 건축허가를 받고 착공신고서를 제출한 후 규준틀설치, 터파기공사 등 실제로 공사가 진행 중인 경우가 아니라면 그 건축물의 부속토지는 별도합산 대상에 해당되지 않을 것임. (행정안전부 지방세운영과-2551, 2008.9.26)

사 례 **교통안전공단으로부터 "출장검사장 지정을 받은 자"의 자동차검사용 토지가 별도합산 과세대상에 해당되는지 여부**

교통안전공단으로부터 "출장검사장"으로 지정을 받은 경우라면 「자동차관리법」 제44조 및 제45조의 규정에 의한 자동차검사대행업무의 지정을 받은 자에 해당되지 아니하므로 당해 출장검사용 토지는 별도합산 과세대상에 해당되지 아니함. (행정안전부 지방세운영과-245, 2009.2.7)

사 례 **여객자동차운송사업에 사용하는 차고용 토지 중 별도합산 과세대상으로 볼 수 있는 면적**

「여객자동차운수사업법」 제5조의 규정에 의해 여객자동차운송사업 등록을 받고 그 등록조건에 따라 사용하는 차고용 토지라면 「지방세법 시행령」 제131조의2제3항제2호의 규정에서 자동차운수사업의 최저보유차고 면적기준의 1.5배에 해당하는 면적이내의 토지에 대하여만 별도합산 과세대상으로 규정하고 있으므로 재산세 과세기준일(6.1) 현재 「여객자동차운수사업법」상 허가 면적이 아닌 「지방세법 시행령」에서 정한 면적에 대하여만 재산세 과세대상구분상 별도합산 과세대상으로 구분함이 타당 (행정안전부 지방세운영과-2456, 2008. 7. 9)

사 례 **대중골프장의 골프코스 주변, 러프지역, 절토지 및 성토지의 법면 등에 조성된 녹지의 재산세 과세대상 구분**

「지방세법 시행령」 제131조의2제3항제10호에서 말하는 대중골프장의 운동시설에 이용되고 있는 토지란 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행규칙」 제8조의 골프장 필수시설 중 운동시설을 의미하므로 골프코스 주변, 러프지역, 절토지 및 성토지의 경사면 등에 조경을 한 관리시설은 운동시설에 해당되지 않으므로 별도합산 과세대상이 아님 대중골프장 원형보전지 임야의 과세대상구분은 '07년부터 별도합산 과세대상으로 규정하고 있으므로 '07년 이전에는 별도합산 과세대상이 아님.

(행정안전부 지방세운영과-2661, 2008.11.10)

사 례 **노외주차장의 토지분 재산세 과세대상 구분**

노외주차장 운영에 필요한 시설을 갖추고 주차장업을 영위하고 있다 하더라도 당해 주차장이 「지방세법 시행령」 제131조의2제3항제12호에서 규정한 시설의 부설주차장으로서 「주차장법」에 의한 부설주차장 설치기준면적 이내의 토지에 해당되지 아니하면 토지분 재산세는 종합합산 과세대상이 되는 것임.

다만, 「주차장법」 제12조제1항의 규정에 의하여 통보를 하고 설치한 노외주차장 (주차대수 20대 이상의 주차전용토지와 그 부대시설로서 주차장의 1년간 수입금액이 당해 부동산가액의 100분의 3이상인 것에 한함)으로서 과세기준일 현재 당해 용도에 직접 사용하는 토지에 대하여는 주차장 설치일 이후 당해 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 재산세와 도시계획세의 100분의 50을 시·군·구세감면조례로 경감하고 있음. (행정자치부 지방세정팀-741 2006.2.21)

사 례 **대형 스포츠센터의 옥내에 설치한 풀장에 대하여 건물분 재산세를 과세하고 시설물에 대한 재산세를 별도로 과세하여야 하는 지 여부**

대형 스포츠센터 옥내에 실내수영장이 설치된 경우라면 당해 건축물 내 수영장 부분도 「건축법」 제2조제1항제2호에 의한 건축물의 범위에 포함되는 것이므로 건축물로 과세되는 것이 타당하며, 건축물로 과세된 옥내 수영장은 별도의 재산세 과세대상에 해당되지 아니함.

(행정안전부 지방세운영과-2577, 2009.6.29)

사 례 **택지개발사업지구내 개별공시지가가 택지개발사업실시계획승인 이전 토지 현황과 다르게(농지 등이 나지로) 공시된 경우 과세표준**

재산세 과세기준일(6.1) 현재 당해 토지에 대해서 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」규정에 따라 개별공시지가가 공시된 경우라면 그 공시된 금액을 과세표준으로 하여 재산세를 부과함이 타당 (행정안전부 지방세운영과-2288, 2009. 6.9)

사 례 **재산세 과세기준일 전에 유흥주점업을 폐업하였다가 과세기준일 이후 다시 허가를 득하여 영업을 재개하는 경우 중과세 여부**

유흥주점인지의 여부를 판단하는 기준은 영업허가 여부와 관계없이 현황을 객관적으로 판단하여 유흥주점으로서의 실체를 갖추고 있으면 충분하다고 할 것이며(대법원 판결, 92누15154), 또한 일시적으로 휴업중인 경우에도 고급오락장으로서 중과세 대상에 해당되는 점(대법원 판결, 89누3922 등)을 고려할 때, 과세기준일 현재 유흥주점업을 폐업하였다 하더라도 시설 일체를 철거하는 등 사실상 폐업하지 않은 상태에서, 과세기준일 이후 다시 허가를 득하여 영업을 재개하였다면 이는 일시적인 휴업으로 보아 고급오락장으로 볼 수 있겠으나, 이에 해당되는지 여부에 대해서는 전반적인 전후사정 및 사실관계 등을 면밀히 확인하여 과세권자가 결정할 사안임.

(행정안전부 지방세운영과-2287, 2009.6.9)

사 례 **장기간 휴업 중 유흥주점이 재산세 중과세 대상인 지**

과세기준일(6.1) 현재 휴업중인 경우라도 영업장의 시설, 영업행위의 성격, 영업이력 등 객관적 정황상 유흥접객원을 고용하는 영업장으로서의 실체가 유지되는 이상 중과대상 유흥주점으로 볼 수 있다고(심사2008-53, '08.1.28) 사료됨. 다만, 장기간 휴업의 경우 그간의 내부 사유, 영업재개 의지, 영업장 현황 등 전반적인 사실관계를 고려하여 사실상 폐업에 준하는 상황이라면 중과대상으로 볼 수 없겠으나, 이에 해당하는 지 여부에 대하여는 과세권자가 결정할 사안임.

(행정안전부 지방세운영과-3689, 2009.9.10)

사 례 **폐쇄영업중지중 유흥주점이 재산세 중과세대상인 지**

구「지방세법 시행령」제143조의 규정에 따라 재산세의 과세대상 물건이 공부상 등재현황과 사실상의 현황이 상이한 경우에는 사실상의 현황에 의하여 재산세를 부과하여야 하며, 재산세 중과대상인 고급오락장으로서의 유흥주점영업장인 지 여부를 판단하는 기준은 그 현황을 객관적으로 판단하여 유흥주점영업장으로서의 실체를 갖추고 있으면 충분하고, 인·허가를 받았는지 여부는 묻지 아니한다 할 것이다. 위 인정사실에서 본 바와 같이 이 사건 부동산은 유흥주점영업장인 위 B01호, B04호와 출입구를 같이 사용하고 있고 내부 통로로 연결되어 있으며 영업주도 동일할 뿐 아니라 객실번호도 101호부터 108호까지 일련번호로 연결되어 있고 이 사건 부동산은 이 중 객실번호 101호인 대형룸으로서 안에 노래방시설이 설치되어 있는 점 등으로 볼 때, 이 사건 부동산과 위 B01호 및 B04호는 전체가 하나의 동일한 유흥주점영업장으로서의 실체를 갖추고 있다 할 것이다. 또, 폐업신고일로부터 2년이 경과한 시점(처분청이 현지조사 한 2008. 5. 21.)까지 이 사건 부동산을 다른 용도로 사용하지 아니하고 내부에 설치된 노래방기기, 조명시설, 음향시설, 탁자, 의자, 소파 등을 그대로 보존하고 있는 점, 폐업신고 후에도 처분청은 이 사건 부동산을 유흥주점영업장으로 인정하여 2007년도에도 재산세를 중과하였으나 청구인은 이에 대하여 이의를 제기하지 않은 점 등을 종합해 볼 때, 처분청이 이 사건 부동산을 유흥주점영업장으로 보아 이 사건 부과처분을 한 것이 부당하다는 청구인의 주장은 받아들이기 어렵다 할 것이다.

(감심 2009-248호, 2009.12.17)

사 례 접대부 고용한 노래연습장이 중과대상인지

유흥접객원으로 하여금 유흥을 돋우는 룸살롱 또는 요정영업장소와 유사한 시설을 갖추고 향후 상시적으로 그와 같은 영업을 할 수 있는 상태로 볼 수 있는 경우에 한하여 고급오락장에 해당된다고 봄이 타당하다 하겠고, 이와 같이 사회통념상 유흥주점 영업장중 룸살롱이나 요정영업장소와 유사한 실체를 갖추지 아니하고 일시적인 노래연습장 업자의 준수사항 위반만으로 곧바로 주로 주류를 조리·판매하고 유흥접객원을 둘 수 있는 유흥주점 형태의 영업장이라고 보는 것은 고급오락장에 대하여 취득세를 중과세하는 입법취지와 실질과세의 법리에 비추어 합리성이 없다할 것이다.

(조심2008지821, 2008.11.26)

지 침 재개발 등 지역 내 토지 재산세 상당액 적용기준

(행정안전부 지방세운영과-2241,'10.5.28 재산세운영요령)

〈관련규정 시행령 제142조제1호라목〉

가목부터 다목 까지의 규정에도 불구하고 해당 연도 과세대상 토지가 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 정비사업의 시행으로 주택이 멸실되어 토지로 과세되는 경우로서 주택을 건축 중인 경우(주택 멸실 후 주택 착공 전이라도 최초로 도래하는 재산세 과세기준일 부터 3년 동안은 주택을 건축 중인 것으로 본다)에는 다음 산식에 따라 산출한 재산세 상당액(해당 토지에 대하여 나목에 따라 산출한 직전 연도 재산세 상당액이 더 적을 때에는 나목에 따른 재산세 상당액) ('10.5.31 개정)

$$\text{멸실 전 주택에 실제 과세한 재산세액} \times \left(\frac{130}{100}\right)^{n}$$

$$n = (\text{과세연도} - \text{멸실 전 주택에 실제 과세한 연도} - 1)$$

○ 재개발 등 사업시행 범위

「도시 및 주거환경 정비법」제2조제2호에 따라 시행하는 주택재개발·주택재건축·주거환경개선·도시환경정비사업 지구 내

○ 주택이 멸실되고 토지로 과세되는 경우의 범위

재개발 등에 따라 기존에 있던 주택(주거전용 등)이 멸실되고 주택을 새로 건축 중에 있는 경우는 개정 라목, 그 외는 현행 가~다목의 규정을 각각 적용

〈재개발 등 주택이 건축 중인 토지의 멸실 전 현황에 따른 상당액 적용 기준〉

멸실 전 현황	재산세 상당액 적용기준
주택	멸실 전 주택에 실제 과세한 재산세액(라목)
주상복합	멸실 전 주택분 → 멸실 전 주택에 실제 과세한 재산세액(라목) 멸실 전 상가분 → 현행 가~다목 규정에 따른 재산세액
나대지, 상업용 건물 등	현행 가~다목 규정에 따른 재산세액

○ 주택을 건축 중인 경우의 범위

[시기] 주택 멸실 후 주택 재개발을 위한 시공, 터파기 등 착공

[종기] 사용승인(임시), 분양(입주) 완료일, 실제사용일 까지

※ 멸실 후 "최초 3년간"은 착공에 이르지 않더라도 건축 중으로 인정 ('10.5.31 개정)

○ 주택 멸실 전·후 소유자가 상이한 경우

멸실 주택에 대한 조합원 소유권을 승계 취득한 경우 등 기존 멸실 전 주택분 실제납부액을 재산세상당액으로 적용

○ 직전 연도 상당액 "산출 지수"

"주택기준" 직전 연도 재산상당액 적용대상인 경우 멸실 전 주택에 실제 과세한 재산세액에 연도별 비율(1.3n)을 적용하여 산출

※ 적용지수 $(\frac{150}{100})^n$ 을 $(\frac{130}{100})^n$ 으로 변경 (시행령 개정, 2010.5.31)

○ 연차별 직전 연도 상당액 및 세부담 상한 비교

주택멸실 \ 연차	1년차	2년차	3년차	4년차**
n	0	1	2	3
직전전도 상당액	주택세액	주택세액×$(1.3)^1$	주택세액×$(1.3)^2$	주택세액×$(1.3)^3$
세부담 상한*	150%	195%	253.5%	329.55%

* 세부담 상한 = 직전 연도 재산세상당액 × 150%

** '건축 중'인 경우에만 적용

○ 재개발 등 멸실주택 토지의 재산세 상당액 산출 사례

[부과현황]

■ '08년 주택분재산세 10만 원 과세

■ '10년 토지분 재산세 산출세액 25만 원

■ '10.6.1 현재 주택건축 중(또는 미착공)

[적용방법]

■ 직전 연도 상당액 = 멸실 전 주택에 실제 과세한 재산세액×$(\frac{130}{100})^n$

※ n = 과세연도(2010) - 멸실 전 주택 과세연도(2008) - 1 = 1

= 10만 × (1.3)1 = 13만 원

※ 나목에 의한 산출액보다 적을 경우 적용

■ 재산세 세부담 상한액 = 13만 원 × 150% = 19.5만 원

■ '10년도 재산세 결정세액 = 19.5만 원

※ 산출세액 25만 원보다 적음

사 례 **가지번이 부여된 택지개발사업지구내 토지 시가표준액 적용방법 등**

택지개발사업지구에 실시계획승인을 받고 가지번이 부여되어 나지로 지가를 산정·공시한 경우라면 그 공시된 가격을 재산세 과세표준으로 하여 재산세를 과세하는 것이 타당할 것이고(행심2000-712, '00.9.26 참조), 산세 과세기준일(6.1) 현재 택지개발사업지구가 실시계획승인을 받고 기존주택 철거, 경작종료 등 택지개발사업에 공여되고 있어 기존 이용목적에 이용되지 않고 있고, 가지번이 부여되어 토지의 지번, 소재지, 면적 등의 변동이 있는 경우라면 사실상의 지목변경 등의 사유가 발생된 것으로 과세대상 토지별로 직전 연도의 법령과 과세표준액(직전연도의 법령을 적용하여 산출한 과세표준액을 말한다) 등을 적용하여 산출한 재산세액을 재산세액 상당액으로 하여야 할 것으로 사료됨. (행정안전부 지방세운영과-649. 2009.2.10)

사 례 **감면비율 감소시 직전년도 재산세액 상당액 산출방법**

귀문의 경우 당해 연도 재산세 감면율이 변경('08년 75%→'09년 50%)되어 당해필지 과세분의 과세표준액비율이 증가(25%→50%)하였더라도, 당해 연도 토지면적에 대해서는 「지방세법 시행령」 제142조제1호가목 규정의 직전 연도 과세표준액이 있는 토지로써 직전연도의 법령과 과세표준액 등을 적용하여 산출한 재산세액을 '직전 연도 당해 재산에 대한 재산세액 상당액'으로 하여 당해 연도 재산세를 부과해야 하므로, 직전 연도에 기 과세된 과세표준액분(25%)에 대하여는 동 규정 단서의 직전연도 실제 과세된 세액을 '직전 연도의 당해 재산에 대한 재산세액 상당액'으로 하고, 감면이 축소되어 당해 연도에 새로 과세 전환되는 과세표준액분(25%)에 해당하는 토지지분에 대해서는 동 규정 본문의 직전 연도의 법령을 적용하여 산출한 재산세액을 '직전 연도 당해 재산에 대한 재산세액 상당액'으로 재산세를 부과하는 것이 타당함. (행정안전부 지방세운영과-4848. 2009.11.16)

사 례 **직전 연도의 법령과 과세표준액 등을 적용하여 산출한 토지·건축물 및 주택에 대한 재산세 상당액의 의미**

재산의 승계취득 등 직전 연도에 당해 납세의무자에게 실제 과세된 재산세액이 없는 경우 직전 연도의 법령과 과세표준액 등을 적용하여 산출한 재산세 상당세액이란 당해 연도 직전의 1년으로 한정하여 그 당시의 세율, 과표적용률, 공시가격 등을 반영한 법정 산출세액(세부담 상한 적용 전)이 타당 (행정안전부 지방세운영과-3025, 2009.7.29)

사 례 **건축법상 건축물 신축 시 설치하도록 강제되어 있는 공개공지가 비과세 대상에 해당 되는지 여부**

「건축법」상 건축물 신축 시 설치하도록 강제되어 있어 소규모 공원으로 이용되는 공개공지로서 국가·지방자치단체 및 지방자치단체조합과 1년 이상 계속하여 공용 또는 공공용으로 사용(유료로 사용 중인 경우는 제외)중인 것이 계약서 등에 입증되는 경우라면 당해 공개공지의 경우는 재산세가 비과세 될 것임. (행정안전부 지방세운영과-353, 2009.3.5)

사 례 **학교법인의 토지가 도시개발사업에 공여되어 그 비영리법인 고유목적사업에 사용되지 못할 경우 비과세 해당 여부**

학교법인이 재산세 과세기준일(6.1)현재 당해 법인이 소유한 토지를 재단법인 경북테크노파크에 임대한 경우라면 학교법인이 그 목적사업에 직접 사용하는 경우에 해당되지 아니하는 것이며(대법원 판결 2004두190, '05.2.18참조) 학교법인의 토지가 도시개발사업에 공여되어 목적사업에 사용되지 못한 경우라면 재산세 과세기준일(6.1)현재 학교법인이 당해 토지를 목적사업에 직접 사용하지 아니하였으므로 재산세 비과세대상에 해당되지 아니함. (행정안전부 지방세운영과-207, 2009.2.6)

사 례 **도시 및 주거환경정비사업 시행자가 공사착공으로 종교단체가 종교용으로 직접 사용할 수 없는 경우 비과세 여부**

'당해 토지를 종교목적에 직접 사용할 건축물을 건축 중인 경우'로 볼 수 있는지 여부의 판단은 재산세 과세기준일(6.1) 현재 그 종교단체가 그 종교목적으로 사용할 건축물에 대한 건축허가를 받고 착공신고서를 제출 한 후 실제로 건축공사를 진행하는 경우를 말하기 때문에 상기 종교단체가 종교용 건축물을 실제 건축 중인 경우가 아니라면 '종교목적에 직접 사용할 건축물을 건축 중인 경우'로 볼 수 없을 것으로 사료되며, 아울러 조세법규는 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석 할 것이며 합리적인 이유 없이 확장해석하거나, 유추해석 하는 것은 허용되지 아니하고 특히 특혜규정이라고 볼 수 있는 감면규정은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에 부합한다 할 것임.
(행정안전부 지방세운영과-2432, 2008. 7. 7)

판 례 **토지분 재산세의 납세의무자 판단**

「신탁법」에 의하여 수탁자 명의로 등기된 신탁토지의 종합토지세 납부의무자는 위탁자이고, 이 사건 토지는 「신탁법」 제19조의 규정에 의한 신탁재산으로서 그 등기부상에도 수탁자인 이 사건 조합 명의로 등기된 신탁재산임이 명백히 나타나 있으므로, 비록 이 사건 조합이 구 「지방세법」 제234조의21제6항에 정한 신고의무를 이행하지 않았다고 하더라도, 피고가 이 사건 토지의 위탁자인 조합원이 아니라 그 수탁자에 불과한 이 사건 조합에 대하여 이 사건 부과처분을 한 것은 그 하자가 중대하고도 명백하여 당연 무효라고 판단한다. (대법원 2006두14582, 2007. 3. 15)

사 례 **주택건설사업용 토지의 분리과세 적용 판단**

재산세 과세기준일(6.1) 현재 주택건설용도 이외의 다른 용도(경작, 임대 등)로 사용되는 경우에는 주택건설사업에 공여되고 있는 토지로 볼 수 없을 것으로 사료됨(행정자치부 심사청구 2006-1097, '06.11.27 참조) 「주택법」에 의한 주택건설사업자가 주택건설사업승인을 받은 후 재산세 과세기준일(6.1)까지 주택건설사업을 착공하지 않았을 경우라도 재산세 과세기준일 현재 다른 용도(경작, 임대 등)로 사용되지 않고 주택건설사업에 공여되고 있는 토지라면 재산세 과세대상구분상 분리과세대상임.
(행정안전부 지방세운영-173, 2008. 7. 2)

사 례 **자유경제구역 내 주택건설용 토지의 분리과세 판단**

기부채납을 사업요건으로 하여 도시개발사업계획의 승인을 받아 사업이 진행 중인 공공시설용지의 경우에는 주택건설사업에 공여되는 토지로 보아 분리과세 하는 것이 타당하고(행정자치부 지방세법령해석 심의 제2007-3호 참조) 「경제자유구역의지정및운영에관한법률」의 규정에서 경제자유구역개발사업 실시계획 승인, 고시, 준공 등을 도시개발사업의 실시계획의 인가, 고시, 준공 등으로 보고 있으므로 경제자유구역개발사업시행자가 국가나 자치단체에 기부채납을 사업요건으로 하여 경제자유구역개발사업 승인을 받아 사업이 진행 중인 공공시설용지인 경우라면 주택건설사업에 공여되는 토지로 보아 분리과세 대상으로 보는 것이 타당할 것이고 경제자유구역개발사업시행자가 국가나 자치단체에 기부채납을 사업요건으로 하지 않고 조성 후 사업자에게 매각·임대할 교육·의료·문화시설용지 등은 도로, 공원 등과 같이 주택건설과 함께 필수적으로 설치되는 공공시설용지로서 공공성을 갖고 있다고 보기 어려움으로 주택건설용 토지로 보기는 어려울 것임.

(행정안전부 지방세운영-871, 2008. 8. 29)

사 례 **기부채납용 공공시설용 토지의 분리과세 대상 판단**

주택건설사업계획 승인시 도로, 공원 등을 조성하여 자치단체에 기부채납 할 것을 조건으로 승인한 경우 동 기부채납예정지는 주택건설사업에 공여되고 있는 토지로 보아 분리과세대상에 해당된다고 할 것이나, 주택건설사업계획 승인을 받은 주상복합건물의 기부채납예정지 면적을 주상복합건물 중 주택의 연면적과 주택외 시설의 연면적의 비율로 안분하여 주택연면적의 비율에 해당되는 토지만 재산세의 분리과세 대상에 해당되는 것임. (행정안전부 시군세-416, 2008. 4. 16)

사 례 **주택건설용 토지에 대한 분리과세 범위 판단**

「지방세법 시행령」 제132조제4항제24호에서 규정하고 있는 도시개발 사업에 공여되는 주택건설용 토지의 범위는 도시개발 사업에 공여하는 단독·공동주택 용지와 주택건설과 함께 필수적인 부대시설로서 사용될 토지의 위치나 면적이 특정되고, 기부채납을 사업조건으로 하여 도시개발사업계획의 승인을 받아 사업이 진행 중인 공원이나 도로 등 공공시설 용지의 경우에는 주택건설사업에 공여되는 토지로 보아 분리 과세하는 것이 타당하며, 도시개발사업의 시행자가 그 도시개발사업에 공여하는 주택건설용 토지의 범위는 환지방식 등 그 사업방식에 따라 판단할 것이 아니라 사업시행 주체인 도시개발사업의 시행자가 그 도시개발 사업에 공여하고 있는 토지인지의 여부에 따라 판단하는 것이 타당하다 할 것임. (행정자치부 세정-4344, 2007. 10. 22)

사 례 **구거에 해당하는 토지의 범위 판단**

당해 토지가 농업용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로에 해당한다면 「지방세법 시행령」 제137조제1항제4호에서 규정한 구거에 해당한다 할 것이나, 다만, 당해 토지가 구거에 해당한다 하더라도 건물의 부속토지에 대하여는 구거 용도에 직접 사용하는 토지에 해당하지 않는다 할 것이므로 해당토지는 용도구분 비과세 대상에 해당되지 않는다 할 것임.

(행정자치부 세정-518, 2007. 3. 8)

판 례 **명의신탁해지와 분리과세 적용기한**

1985년경 개발제한구역 및 상수원보호구역 안의 임야인 이 사건 토지를 매수하여 제3자에게 명의신탁하여 두었다가 「부동산실권리자명의 등기에 관한 법률」의 시행 이전인 1995년경 자신 앞으로 명의신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료한 원고를, 위 시행령에서 정한 일시 이전부터 이 사건 토지를 소유하는 자로 보고, 이 사건 토지가 분리과세대상에 해당한다.

(대법원 판결 99두1328 판결 2000. 8. 22. 선고)

- 「부동산실권리자 명의등기에 관한 법률」 제4조 (명의신탁약정의 효력)
  ① 명의신탁약정은 무효로 한다.
  ② 명의신탁약정에 따라 행하여진 등기에 의한 부동산에 관한 물권변동은 무효로 한다. 다만, 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 계약에서 명의수탁자가 그 일방당사자가 되고 그 일방당사자는 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다.
  ③ 제1항 및 제2항의 무효는 제3자에게 대항하지 못한다.
  부칙 〈제4944호, 1995.3.30〉
  제1조 (시행일) 이 법은 1995년 7월 1일부터 시행한다.
  제2조 (적용례)
  ①제3조 및 제13조의 규정은 이 법 시행 후 등기하는 분부터 적용한다.
  ②제4조의 규정은 이 법 시행 전에 명의신탁약정을 하고 이 법 시행 후에 이에 의한 등기를 한 경우에도 이를 적용한다.

판 례 **병원부지의 일단지 부속토지 여부 판단기준**

(1) 건축물의 부속토지 인지의 여부는 당해 토지가 건축물이 서 있는 토지와 별개의 필지인지 아니면 1필지인지 여부 또는 당해 토지가 건축허가 당시부터 부속토지로 되어 있었는지 아니면 건축물이 건축된 이후에 취득한 것인지 여부 등에 의하여 결정할 것이 아니라, 부담금부과기간 중의 실질적인 이용 상황에 따라 객관적으로 결정하여야 한다.

(2) 병원건물을 이용하는 직원 및 내방객을 위한 주차장으로 사용되고 있는 토지가 비록 병원 건물이 서 있는 토지와 별개의 필지로서 병원 건물이 건축된 이후에 취득한 것이고 또한 주차장법상의 노외주차장으로 신고된 것이라고 하더라도 그 실질적 이용 상황에 비추어 건축물의 부속토지에 해당한다.

(대법원 96누14753 판결 1997. 3. 25. 선고)

판 례 **도시계획시설로서 지형도면이 고시된 토지에 대한 재산세 과세**

도시계획시설로서 지형도면이 고시된 후 10년 이상 장기 미 집행된 토지 등에 대한 재산세 등 감면규정은 도시계획시설로 결정됨으로써 사권의 행사가 제한되는 경우에만 한정하여 감면혜택을 주겠다는 취지를 추론할 수 있는 아무런 징표가 없으므로, 그 토지 등이 도시계획시설로서 10년 이상 장기 미 집행된 토지 등에 해당하는지 만을 따져서 감면여부를 결정하여야 한다.

(대법원 판결 2007두26599, 2010.1.28)

판 례 도지구획정리사업에 대한 재산세 과세

「토지구획정리사업법 폐지법률」 부칙 제2조에 의하면 도시계획으로 결정된 토지구획정리사업에 관하여는 종전의 토지구획정리사업법의 규정에 의한다고 규정하고 있고 달리 도시개발법의 적용을 받는 도시개발사업이라고 볼 근거가 없으므로 2001. 1. 20. 구 「토지구획정리사업법」에 따라 사업시행 인가를 받은 토지구획정리사업은 「지방세법 시행령」에 의한 재산세 분리과세 대상이 아니다.

(대법원 판결 2009두16411, 2010.1.14)

판 례 신탁에 의한 토지에 대한 재산세의 납세의무

「신탁법」에 의하여 수탁자 명의로 등기된 신탁토지의 종합토지세(재산세)의 납부의무자는 위탁자인 바, 과세관청이 이 사건 토지의 위탁자인 조합원이 아니라 그 수탁자에 불과한 주택조합에 대하여 종합토지세(재산세) 부과처분을 한 것은 그 하자가 중대하고도 명백하여 당연 무효이고, 금전의 지급을 **목적으로** 하는 지방자치단체에 대한 권리는 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성된다.

(대법원 판결 2009다89689, 2010.1.28)

판 례 비영리단체의 고유 업무에 직접 사용하지 않는 부분에 대한 재산세

층별로 독립하여 관리할 수 없는 1동의 건물이라고 하더라도 비영리단체가 고유 업무에 직접 사용하지 않는 부분에 대해서는 이를 구분하여 과세하여야 한다.
인접 토지 사용자의 불법행위로 인해 건물의 일부분을 직접 사용하지 않았다고 하더라도 그러한 사정이 과세처분의 적법 여부에 영향을 미치지 않는다.

(대법원 판결 2009두18820, 2010.1.28)

판 례 도시개발사업에 공여하는 주택건설용 토지의 범위

「지방세법령」의 규정 내용 및 그 입법취지 등을 종합하여 보면, 재산세 분리과세대상인 '도시개발사업에 공여하는 주택건설용 토지'라 함은 주택부지만을 의미하는 것이 아니라 주택건설에 필수불가결하게 수반되는 시설용 토지를 포함하는 것으로 봄이 상당하다.

(대법원 판결 2009두15760, 2010.2.11)

판 례 재산세 감면기준 기산일인 건축공사 착공후의 의미

구 「세감면조례」에서 시장정비사업시행용 토지에 대하여는 건축공사 착공 후 당해 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 재산세의 100분의 50을 경감한다고 규정하고 있는 바, 여기에서 '건축공사 착공 후'라고 함은 단순히 건축물 착공신고를 한 것만으로는 부족하고 구체적으로 공사에 착공한 것으로 볼 수 있을 만한 건축행위가 이루어진 시점을 의미하는 것으로 보아야 한다.

구 지방세법 시행령 제132조에는 주택건설사업자가 주택건설사업에 공여되고 있는 토지는 분리과세 대상으로 규정하고 있고, 구「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」제40조에는 사업시행자가 사업시행인가를 받은 때에는「주택법」제16조의 규정에 의한 사업계획의 승인이 있는 것으로 본다고 규정하고 있으나, 시·도지사가 시장정비구역으로 선정한 시장을 정비함에 있어서 복합형 상가건물로 건축하는 경우로서 대통령령이 정하는 요건을 충족하여 구 재래시장법 제39조제2항에 따라 사업계획의 승인 대상에서 제외되는 경우에도 구「재래시장법」제40조제1항에 따라 사업시행인가를 받은 것으로 보거나 주택법이 정한 사업계획의 승인을 받은 것과 동일하게 볼 만한 근거는 없으므로 동 토지가 분리과세대상이라고 할 수는 없다.

(대법원 판결 2010두23446, 2011.3.24)

판 례 과세기준일 현재 등기되지 아니한 재산의 납세의무자

소유권 변동 또는 과세대상 재산의 변동 사유가 발생되었으나 과세기준일 까지 그 등기가 이행되지 아니한 재산의 공부상 소유자가 과세기준일 부터 10일 이내에 신고하지 않은 경우에는 공부상의 소유자에게 재산세 납세의무가 있다. (대법원 판결 2009두23778, 2010.4.15)

판 례 임대인 동의 없는 유흥주점에 대한 재산세 중과세

임대인의 동의 없이 건물 지하실을 임차하여 임대인도 모르게 임차인이 유흥주점으로 용도 변경하여 유흥주점으로 사용하는 경우 건물 소유자(임대인)에게 중과세율을 적용하여 재산세를 부과한 처분은 위법하다. (대법원 판결 2009두782, 2009.3.12)

판 례 재산세부담 상한제의 '유사한 인근 주택'의 판단 척도

지방세법령에서 규정한 재산세부담 상한제는 재산세의 과세표준을 산정하는 방식이 2005년부터 원가 위주의 방식에서 시가 방식으로 변경됨에 따른 세부담의 급격한 증가를 방지하기 위하여 도입된 제도이고, 이 사건 단서조항은 위와 같은 세부담 상한제를 적용함에 있어 종래 원가 위주의 방식이 적용되어 오던 기존주택과 시가 방식만이 적용되는 신축·증축주택 사이의 과세 형평을 유지하기 위하여 신설된 것인 점, 종래 원가 위주의 방식에서는 과세표준에 시가가 제대로 반영되지 아니한데다가 건물의 면적, 규모, 형태, 구조, 위치, 경과연수 등도 과세표준에 영향을 미쳤던 점 등을 고려해 보면, 이 사건 단서조항이 '유사한 인근 주택'의 판단 척도로 들고 있는 주택공시가격은 예시적인 것에 불과하고, 그 '유사한 인근 주택'에 해당하는지 여부는 주택공시가격뿐만 아니라 주택의 면적, 규모, 형태, 구조, 위치, 경과연수, 단위 면적당 시가 등의 유사성을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 것이다.

판 례 건축규제 조치가 '건축규제조치로 인하여 건축에 착공하니 못한 경우' 등에 해당하는 지 여부

건축규제조치로 인하여 건축이 지연되었다고 하더라도 재산세 과세기준일이 경과한 2008. 11. 28. 에서야 피고로부터 건축허가를 받았으므로 '건축 중인 경우' 혹은 '건축허가 후 행정기관의 건축규제 조치로 인하여 건축에 착공하지 못한 경우'에 해당하지 않는다.

(대법원 판결 2011두3838, 2011.5.13)

판 례 토지보상금 산정과 재산세 부과처분의 관계

비록 이 사건 각 토지가 공익사업을 위하여 수용되면서 개발제한구역에서 해제되기 이전의 상태로 평가받아 원고가 개발제한구역의 해제로 인한 어떠한 이득을 취한 바 없더라도, 이는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제23조제2항에서 규정하고 있는 토지보상금 산정시 토지평가기준에 따른 것으로서 토지보상금 산정과 재산세 등의 부과처분은 근거법령, 입법 목적 등이 전혀 다르므로 위와 같은 사정만으로 이 사건 재산세 부과처분이 형평에 반하거나 실질과세원칙에 어긋난다고 볼 수 없다. (대법원 판결 2011두6660, 2011.6.24)

판 례 광업권이 소멸된 토지에 대한 재산세 과세

광업권이 설정되었다가 소멸한 광구 내의 토지는 염전으로 사용하다가 폐지한 토지의 경우와는 달리 재산세의 분리과세대상에 해당하지 않고, 형평의 원칙에 어긋나지도 않는다. 광업권이 설정된 광구 내의 토지에 한해서만 분리과세대상으로 하고 광업권이 설정되었다가 소멸한 광구 내의 토지를 분리과세의 대상에서 제외하는 「지방세법 시행령」 규정은 위임입법의 한계를 벗어난 것이라고 볼 수 없다.

(대법원 판결 2010두1507, 2010.5.27)

판 례 분리과세 대상 토지에 해당하는 지 여부

구 「지방세법」 제182조제1항제3호의 '전·답·과수원 및 목장용지'로서 「지방세법」 제188조제1항제1호다목 (3)에 따라 과세표준액의 1,000분의 0.7의 표준세율을 적용받기 위하여는 과세기준일인 2008. 6. 1. 실제 영농에 사용되고 있는 개인이 소유하고 있는 농지일 뿐 아니라, 광역시지역의 도시지역 안의 농지로서 개발제한구역과 녹지지역 안에 있어야 할 것인데, 이 사건 토지는 제2종 일반주거지역으로 개발제한구역과 녹지지역 안에 있지 아니하므로, 「지방세법」 제182조제1항제3호의 '전·답·과수원 및 목장용지'에 해당한다고 볼 수 없고, 「지방세법」 제188조제1항제1호다목 (2)의 골프장 및 고급오락장용 토지도 아니라 할 것이어서, 「지방세법」 제188조제1항제1호다목 (3)에 따라 과세표준액의 1,000분의 2의 표준세율을 적용한 이 사건 처분은 적법하다.

(대법원 판결 2011두8307, 2011.7.14)

판 례 주차장에 대한 분리과세 해당 여부

건축허가가 제한된 토지를 유료주차장으로 사용하고 있는 사실만으로 구 「지방세법」(2010. 3. 31. 법률 제10221호로 전부개정되기 전의 것) 제182조제1항제3호라목의 "산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야와 유사한 토지로서 분리과세 하여야 할 상당한 이유가 있는 토지"에 해당한다고 볼 수 없다. 구 「지방세법 시행령」(2007. 9. 28. 대통령령 제20299호로 개정되기 전의 것) 제132조제4항 각 목의 분리과세요건을 규정하는 권한은 입법자의 입법형성권의 범위에 속하는 것이므로 위 시행령 규정이 헌법이 규정한 평등의 원칙이나 조세법률주의에 위반되거나 구 「지방세법」의 위임범위를 벗어나는 것이라고 볼 수 없다.

(대법원 2001. 5. 29. 선고 99두7265 판결, 헌법재판소 2010. 2. 25. 선고 2008헌바34 결정 등 참조),

(대법원 판결 2008두5834, 2011.10.27)

판 례 금전신탁으로 취득한 토지에 대한 재산세 납세의무

위탁자가 신탁한 금전으로 매수하여 수탁자 명의로 등기를 마친 토지는 「신탁법」에 의한 신탁재산에 속하므로 그에 대한 재산세 등의 납세의무자는 위탁자라고 할 것인 바, 이와 같이 「신탁법」에 의하여 수탁자 명의로 등기된 신탁재산임이 그 토지의 등기부상에 명백히 나타나 있다면 그 납세의무자가 아닌 수탁자에 대하여 한 재산세 등 부과처분은 그 하자가 중대하고도 명백하여 당연 무효라고 할 것이다.

(대법원 2007. 3. 15. 선고 2006두14582 판결 참조).(대법원 판결 2009다969, 2011.10.27)

판 례 자동차정비사업용 건축물의 부속토지에 대한 재산세 과세

자동차정비사업의 목적에만 사용되는 건축물의 부속토지는 「지방세법 시행령」 제132조제1항제1호에 의한 재산세 분리과세대상이 아니라 같은 법시행령 제131조의2제3항제6호에 의한 재산세 별도합산과세대상에 해당한다고 할 것이다. (대법원 판결 2009두9390, 2011.9.8)

판 례 여객자동차터미널용으로 사용하지 못한 토지에 대한 재산세

과세기준일 현재 여객자동차터미널사업의 면허 또는 인가를 받지 못한 데에 정당한 사유가 있다고 하더라도 과세기준일 현재 여객자동차터미널 사업면허를 받지 못하여 여객자동차터미널용으로 사용되지 않고 있는 이상, 분리과세대상토지에 해당한다고 볼 수는 없다.

(대법원 판결 2010두13999, 2010.10.28)

판 례 나대지로서 주차장인 토지에 대한 재산세

재산세 과세기준일 당시 나대지로서 주차장 등으로 사용되고 있었다면 「지방세법」 제182조제1항제2호에 따른 별도합산과세대상토지에 해당하지 않음은 법문상 명백하고, 설령 토지 지상에 건축물을

신축하지 못함에 있어 정당한 사유가 있다하여 달리 볼 것은 아니다.
행정청의 공적 견해표명이 있었는지의 여부를 판단하는 데 있어서는 반드시 행정조직상의 형식적인 권한분장에 구애될 것은 아니고 담당자의 조직상의 지위와 임무, 당해 언동을 하게 된 구체적인 경위 및 그에 대한 상대방의 신뢰가능성에 비추어 실질에 의하여 판단하여야 하며, 감사원에서 유사한 재산세 등 부과처분의 취소를 구하는 심사청구 사건에서 청구인의 주장을 받아들여 인용 결정을 한 바 있다 할지라도, 그와 같은 결정이 공적인 견해표명을 한 것이라고는 볼 수 없다.

(대법원 판결 2010두15384, 2010.11.25)

판 례 재산세 과세기준일 이전에 착공한 토지에 대한 재산세

재산세 과세기준일 현재 원고가 이 사건 토지에 공사를 착수하지 아니하였음을 과세관청이 증명하지 못하고 있고, 오히려 다세대주택 공사를 도급받은 업체의 공사일보에 의하면 재산세 과세기준일 이전에 이 사건 각 토지에서 터파기 등 토공사를 진행한 것으로 보이고, 지상물 공사 착공신고필증을 교부받은 사실에 비추어 보면 이 사건 토지를 종합합산 과세대상토지로 보아 재산세를 부과한 것은 위법하다.

(대법원 판결 2010두16288, 2010.11.11)

판 례 과세기준일 현재 행정상 규제로 건축물 신축이 제한된 토지에 대한 재산세

재산세 과세기준일 현재 행정상 규제로 인하여 건축물의 신축 등이 제한된 경우를 별도합산과세대상 등으로 규정하지 않았다고 하더라도 이로 인하여 위 법률조항이 조세평등주의 등에 반하고, 재산권의 본질적 내용을 침해하거나 과잉금지의 원칙에 위배하여 국민의 재산권을 과도하게 침해하는 것이라고 할 수는 없다.

(대법원 판결 2010아48, 2010.11.25)

판 례 보세창고 부속토지에 대한 재산세

종합보세구역과 특허보세구역의 연관성을 종합적으로 고려할 경우 특허보세구역인 보세창고의 기능을 수행하는 종합보세사업장은 「관세법」 제174조 및 제183조에 따른 보세창고와 동일한 법률적 성격을 갖추고 있다할 것이고(관세청 수출입물류과-431, 2011.2.9), 해당 토지 소유자는 기존의 특허보세구역 내 보세창고업을 영위하던 중 관세법상 종합보세구역 지정신청 요건을 구비하여, 관세청장으로부터 LME화물 유치를 통한 수출증대 및 인천항 물류 촉진을 목적으로 종합보세구역으로 지정받아 보세창고 기능을 계속하여 수행하고 있는 것 등을 고려할 때, 종합보세구역 내 보세창고사업장 부속토지의 경우에는 별도합산 대상 토지로 보는 것이 합리적이라 판단되며, 이에 해당하는 지 여부는 과세권자가 구체적인 사실관계를 종합적으로 확인한 후 결정할 사안임.

(행정안전부 지방세운영과-1875. 2011.4.21)

판 례 **동·호수 추첨 무효에 따른 취득세·재산세 부과처분 취소판결이 있는 경우 재산세 납세의무자**

재건축조합이 당해 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산은 그 조합원이 취득하는 것으로 의제(구 「지방세법」 제105조제10항)하고 있는 바, 이에 터 잡아 과세관청이 해당 조합원을 사실상 소유자로 보아 재산세를 과세한 점을 고려할 때, 구 「지방세법」 제105조제10항에서 내포하고 있는 당초의 취득자인 조합을 사실상 소유자로 보는 것이 타당하다 할 것이며, 또한 조합은 쟁점 동·호수에 대한 분양·재지정 등 처분 등 의사결정의 주체이자 실질적 권리자로 볼 수 있어, 조합을 쟁점 동·호수의 사실상 소유자로서 재산세 납세의무자로 보는 것이 합리적이라 할 것임.

(행정안전부 지방세운영과-1876. 2011.4.21)

판 례 **폐기물처리시설 토지에 대한 재산세 과세**

쟁점 시설물 등은 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 상의 건설 폐기물을 중간처리하기 위한 폐기물처리서설(파쇄·분쇄시설) 및 보관시설 등으로써, 폐기물처리시설(파쇄·분쇄시설 등)은 ①지붕과 기둥 또는 벽이 있는 「건축법」상 건축물로 볼 수는 없고, ②「지방세법」 및 「건축법」에서 열거하고 있는 저장시설, 도관시설 등 시설물에는 해당하지 아니하며, ③ 주된 건축물에 딸린 시설로 볼 수도 없다고 사료되며, "저장시설"이라 함은 수조·저유조·저장조 등 옥외저장 시설을 의미하며, "저장조"란 곡물·과일·시멘트·화학제품 등 물품을 저장·보관하기 위하여 축조된 시설물(기타물건 시가 표준액 조정기준)을 의미하므로, 철판, 콘크리트, 아연강판 등을 이용하여 축조된 시설물을 의미하고 단순히 시설물이 없는 토지상에 보관 기능을 가지는 토지는 포함된다고 볼 수 없음. 한편, 「건축법시행령」 제2조제12호·제13호에서 "부속건축물"이란 같은 대지에서 주된 건축물과 분리된 부속용도의 건축물로서 주된 건축물을 이용·관리하는 데 필요한 건축물을, "부속용도"란 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로써 관계법령에서 주된 용도의 부수시설로 설치할 수 있게 규정하고 있는 시설물 등 이와 유사 시설의 용도로 규정하고 있는 바, 이는 쟁점 시설 등이 건축물이라는 사실이 먼저 전제된 후주된 건축물과의 관련성을 고려한 부속건축물·부속용도의 범위에 관한 규정일 뿐이므로, 쟁점시설 등이 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」상 설치하도록 규정되어 있다 하더라도 "토지분 재산세 별도합산대상 건축물"에 해당되지 않는다고 사료됨. (행정안전부 지방세운영과-1880. 2011.4.21)

판 례 **철도자산에 대한 취득세 납세의무자**

국가(철도청)로부터 포괄승계 받았거나 철도건설사업과 관련하여 직접 취득한 철도자산에 대한 공동시설세, 재산세, 도시계획세 및 지방교육세(이하 '공동시설세 등'이라 한다)의 납세의무는 당해 철도자산과 관련된 철도건설사업이 완공되거나 단위사업이 끝나 공용이 개시되기 전에는 원고가 이를 부담하지만, 그 후에는 그 소유권이 국가에 귀속되므로 원고가 이를 부담하지 않는다고 할 것이다.

(대법원 2009두8045, 2011.11.10)

판 례 신탁재산에 대한 재산세 납세의무자

위탁자가 신탁한 금전으로 매수하여 수탁자 명의로 등기를 마친 토지는 「신탁법」에 의한 신탁재산에 속하므로 그에 대한 재산세 또는 종합토지세(이하 '재산세 등'이라 한다)의 납세의무자는 위탁자라고 할 것이다.
그리고 이와 같이 「신탁법」에 의하여 수탁자 명의로 등기된 신탁재산임이 그 토지의 등기부상에 명백히 나타나 있다면 그 납세의무자가 아닌 수탁자에 대하여 한 재산세 등 부과처분은 그 하자가 중대하고도 명백하여 당연 무효라고 할 것이다.

(대법원 2007. 3. 15. 선고 2006두14582 판결 참조)(대법원 2011다6076, 2011.11.10)

판 례 잘못 산정된 개별공시지가에 따른 재산세 과세의 효력

2010년도 개별공시지가가 표준지 선정 및 토지이용상황을 잘못 평가하여 위법하게 산출된 것이라 가정하더라도, 선행처분과 후행처분이 서로 독립하여 별개의 법률효과를 목적으로 하고 선행처분에 불가쟁력이 생겨 그 효력을 다툴 수 없게 된 경우에는 선행처분의 하자가 중대하고 명백하여 당연무효인 경우에만 선행처분의 하자를 이유로 후행처분의 효력을 다툴 수 있다고 할 것인데(대법원 2009. 4. 23. 선고 2007두13159 판결, 대법원 1996. 3. 22. 선고 95누10075 판결 등 참조) 선행처분인 위 개별공시지가 산출 처분에 대하여 이미 불가쟁력이 발생하였고, 원고 주장과 같은 사유만으로 위 개별공시지가 산출 처분의 하자가 중대·명백하여 당연 무효라고 볼 수도 없으므로, 그 하자를 이유로 후행처분인 이 사건 처분의 효력을 다툴 수는 없다.

(대법원 2011두18731, 2011.11.10)

판 례 비과세 대상인 토지를 비과세 취소하지 않은 재산세 과세의 위법여부

이 사건 부과처분은 이 사건 임야에 관한 2005년부터 2008년까지의 재산세 비과세처분의 취소와 위 기간 중 이 사건 임야에 관한 재산세의 부과처분의 성질을 동시에 갖는 것으로 볼 수 있으므로 피고가 이 사건 각 부과처분과 별도로 재산세 비과세처분의 취소처분을 하지 아니하였다고 하여 이 사건 각 부과처분에 어떠한 하자가 있다고 볼 수 없다.
피고가 재산세 납부 통지를 하면서 이 사건 임야를 비과세로 고지한 것은 신뢰의 대상이 되는 공적 견해를 표명한 것으로 볼 수 있으나, 원고가 그러한 신뢰에 기하여 어떠한 재산상의 조치를 하였음을 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 각 부과처분은 신의성실의 원칙에 위반되는 것으로 볼 수 없다.

(대법원 2011두19864, 2011.11.10)

판 례 골프장의 조성녹지가 종합합산과세 대상인지 여부

이 사건 조성녹지에 '러프' 또는 '러프지역'이 포함되어 있다고 보기 어렵고, "골프코스 주변"이 운동시설에 해당한다고 볼 근거도 없으므로, 이 사건 조성녹지가 운동시설용 토지에 해당하지 않는다고 판단하였다고 하여 엄격해석 원칙에 위배되지 않는다. 또한 이 사건 조성녹지가 골프경기에 직접 제공되는 것은 아니므로 골프경기에 직접 제공되는 골프코스가 설치된 운동시설용 토지와 달리 종합합산과세 대상으로 본다고 하여 실질과세 원칙에 위배되지도 않는다.

(대법원 2011두31819, 2012.4.13)

판 례 재산세 분리과세 대상의 기준

「지방세법」 제182조제1항제3호의 '전·답·과수원 및 목장용지'로서 「지방세법」 제188조제1항제1호 다목 (3)에 따라 과세표준액의 1,000분의 0.07의 표준세율을 적용받기 위하여는 이 사건 처분의 과세기준일인 2008. 6. 1. 실제 영농에 사용되고 있는 개인이 소유하고 있는 농지일 뿐 아니라, 광역시지역의 도시지역 안의 농지로서 개발제한구역과 녹지지역 안에 있어야 할 것이다.

(대법원 2012두1136, 2012.4.26)

판 례 고급주택에 해당하는 지 여부

건축물관리대장 및 등기부상 고급주택에 해당하지 않는다 할지라도 원고가 사용승인 이후 다락방에 돌음계단을 설치하고, PIT실에 출입문을 설치하여 연면적을 늘인 이상 구 「지방세법」 등 관계 법령상 고급주택에 해당

(대법원 2012두2191, 2012.5.10)

판 례 분리과세대상인 농지에 해당하는 지 여부

비록 공부상 지목이 답이나 전이지만, 실제로는 그곳에서 직접 영농을 하는 것이 아니라 다른 곳에서 재배한 꽃과 나무를 화분에 옮겨 심은 상태로 보관·판매하는 장소의 용도로 사용되고 있으므로, 설령 꽃과 나무가 그 상태로 다소간 성장을 계속한다고 하더라도 사회통념상 이 사건 쟁점토지의 주된 용도는 경작이 아닌 화분의 보관 및 판매라고 보아야 한다. 따라서 피고가 이 사건 쟁점토지를 구 「지방세법」상 종합합산과세 대상 토지로 분류하여 종합부동산세를 부과한 이 사건 부과처분은 적법하다.

(대법원 2012두6926, 2012.6.28)

판 례 업무용으로 사용하기 위해 취득한 부동산의 재산세 감면기준일

「지방세법」 제273조제1항제2호는 '업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산'을 대상으로 하고 있을 뿐이고, 문언상 별도로 재산세 과세기준일 현재 그 '부동산을 업무에 직접 사용할 것'을 요건으로 하지 않고 있다. 따라서 「지방세법」 제273조제1항제2호에 따른 경감규정은 원고가 「국민연금법」 제25조제7호 소정의 업무를 수행하기 위하여 토지를 취득하기만 하면 적용하게 되는 것이고, 별도로 지방세 과세 기준일 현재 그와 같은 목적으로 직접 사용될 것을 요건으로 하지 아니한다.

(대법원 2012두8113, 2012.7.26)

판 례 재산세 납세의무자인 사실상 소유자인지 여부

「지방세법」 제107조에 의하면 재산세의 납세의무는 점유와는 상관없이 사실상 소유자에게 있는 것인 바, 을 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 원고는 1988. 6. 8. 이 사건 토지에 관하여 그 명의로 소유권이전등기를 마치고 현재까지 이를 소유하여 온 사실을 인정할 수 있다. 따라서 원고가 주장하는 사정만으로는 000 등이 이 사건 토지의 사실상 소유자라고 할 수 없고, 피고가 원고의 재산권을 부당하게 침해하였다고 인정할 만한 증거도 없으므로, 이 사건 토지에 대한 재산세 납부의무자를 원고로 보아 피고가 한 이 사건 처분은 적법하다.

(대법원 2012두11843, 2012.8.30)

결정례 대지안의 공지가 일반인의 자유로운 통행에 공여되는 경우 재산세 비과세 여부

재산세 비과세 대상인 일반인의 자유로운 통행에 공할 목적으로 개설한 사도는 「사도법」 제4조에 의한 허가를 받아 개설된 사도에 한정되는 것이 아니고, 처음부터 일반인의 자유로운 통행에 공할 목적으로 개설한 사도는 물론 사도의 소유자가 당초 특정한 용도에 제공할 목적으로 설치한 사도라고 하더라도 당해 사도의 이용실태, 사도의 공도에의 연결 상황, 주위의 택지의 상황 등 제반 사정에 비추어 사도의 소유자가 일반인의 통행에 대하여 아무런 제약을 가하지 않고 있고, 실제로도 널리 불특정 다수인의 통행에 이용되고 있다면 그러한 사도는 모두 이에 포함됨.

(조심-2012지0038, 2012.6.14)

결정례 고속도로 접도구역에 소재한 토지의 재산세 비과세 여부

재산세가 분리 과세되는 토지는 "「도로법」에 따라 지정된 접도구역안의 임야"만이 해당되므로 지목이 대지인 쟁점토지는 해당하지 아니할 뿐만 아니라, 재산세가 감면되는 도시계획시설로서 지형도면이 고시된 후 장기간 미 집행된 사권제한토지에도 해당하지 아니하므로 쟁점토지에 대한 재산세 부과처분은 적법함. (조심-2011지769, 2012.6.13)

결정례 공무원연금공단의 공무원 후생복지사업용 부동산에 대한 재산세 면제 여부

공무원연금공단이 운영 중인 공무원의 후생복지사업을 위한 부동산뿐만 아니라 공무원을 위한 주택건설 · 공급, 연금의 지급 및 징수업무 및 그 지원부서가 사용하는 부동산에 대하여 재산세를 면제하는 것이 타당함. (조심-2012지0293, 2012.6.28)

결정례 법인의 승낙으로 교육감이 교육용 토지를 사용하는 경우 재산세 과세여부

청구법인이 연부취득 중인 경기도교육감에게 아무런 대가 없이 무상으로 이 건 토지에 대한 사용을 승낙하고, 경기도교육감은 과세기준일 이전에 건축공사에 착공하여 교사(校舍)를 신축중에 있으므로 이 건 토지를 공공용에 사용하는 재산으로 보아 재산세를 비과세하는 것이 타당하다 할 것임.

(조심-2012지0214, 2012.6.13)

결정례 도시계획법에 따라 시행인가를 받은 토지를 도시개발사업용 토지로 볼 수 있는 지 여부

구 「도시계획법」 등의 규정에 의하여 시행인가(실시계획인가)를 받은 토지는 그 사업의 목적이나 절차가 도시개발사업과 유사하더라도 2000.1.28 제정된 「도시개발법」에 의하여 그 사업시행자가 지정되거나, 관련 법령의 규정에서 도시개발사업 사업으로 의제된 사실이 없는 이상, 그 사업용 토지는 「지방세법 시행령」 제132조제4항제24호에서 규정한 도시개발사업에 공여되는 토지로 볼 수 없음. (조심-2011지0910, 2012.6.28)

결정례 종중이 재산세비과세 대상인 비영리사업자에 해당하는 지 여부

제사 등 공익사업을 목적으로 하는 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 부동산에 대하여는 재산세를 비과세하지만, 선조 분묘에 대한 관장, 친목과 상부상조, 종중후생 및 장학사업 등을 목적으로 하는 종중은 재산세가 비과세되는 종교 및 제사를 목적으로 하는 비영리사업자로 볼 수는 없다 할 것이므로(대법원 90누7487, 1991.2.22.), 이 건 부동산에 대하여 재산세를 부과한 것은 적법하다 할 것임. (조심-2012-0229, 2012.7.20)

결정례 산업단지가 완료된 부동산을 임대, 방치하는 경우의 재산세

산업단지 조사공사가 완료된 쟁점부동산을 임대하거나 나대로 방치하고 있는 사실이 확인되는 이상 감면대상으로 보기는 어려움. (조심-2012지0306, 2012.6.27)

결정례 소유자 동의 없이 유흥주점으로 사용한 경우의 재산세 중과세

중과세 판단기준은 재산세 과세기준일 현재 고급오락장으로서의 실체를 갖추고 있는지 여부에 따라 결정되는 것으로, 임차인이 소유자의 동의를 받지 아니하고 건축물을 용도 변경하여 유흥주점으로 사용하였다 하더라도 재산세를 중과하는 데는 아무런 영향을 받지 아니하는 것임.
(조심-2011지0379, 2012.6.22)

결정례 마을회가 소유한 부동산이 재산세 비과세 대상인 지 여부

청구인의 구성 현황 및 제출된 자료 등을 종합적으로 고려할 때, 청구인은 "도곡리 주민의 친목, 단합, 효행자 함양"을 목적으로 마을주민만으로 구성된 조직으로서 재산세가 면제되는 "마을회"에 해당되므로 마을회인 청구인이 소유하고 있는 쟁점임야에 대하여는 재산세를 감면하는 것이 타당함.
(조심-2011지0801, 2012.6.29)

결정례 재산세 비과세대상인 도로에 해당하는 지 여부

쟁점토지는 도로로서 공공용에 이용하는 토지에 해당하지만, 처분청으로부터 매년 보상금을 지급받고 있는 사실이 확인되는 이상 유료로 사용하는 것으로 보아 재산세를 부과하는 것이 적법함.
(조심-2012지0395, 2012.7.20)

결정례 회원제골프장의 스프링클러시설이 재산세 중과세 대상인지 여부

골프장내의 스프링클러시설은 골프장으로서의 효용을 증대시키기 위하여 골프장내의 잔디생육에 필요한 적절한 수분공급을 목적으로 한 시설이므로 「지방세법 시행령」 제75조의2 제5호의 급·배수시설에 해당된다 할 것이고, 스프링클러시설이 「지방세법」상 급·배수시설에 해당하는 이상 재산세 과세대상인 건축물에 해당한다 할 것이므로 재산세 중과세 대상에 해당함.
(조심-2012지0184, 2012.5.16)

사 례 **골프장내 공구창고의 용도지수**

「건물 시가표준액 조정기준」 용도지수 적용요령에서 1구 또는 1동의 건축물이 2 이상의 용도에 사용되는 경우에는 각각의 용도대로 구분하여 용도지수를 적용한다고 규정하고 있고, 골프장 내 건축물이 사무실, 휴게시설, 매점 등으로 사용되는 경우 용도지수는 현재 사용되는 각각의 용도를 기준으로 하여 적용하여야 할 것임. (행정안전부 세정 13407-198(2002.3.4.)

한편, 「건물 시가표준액 조정기준」상 용도지수 적용대상 건물에서 규정하는 생산시설로서의 창고는 「건축법」 규정에 따른 용도별 건축물의 종류에 따라 건축물대장 등 공부상에도 용도가 '창고'로 등재되어 있고, 특정 용도의 범위 안에 포함되지 아니하며 사실상 물품보관용으로 사용되는 등 해당 건물이 독립되어 일반적 창고의 역할인 물품보관 등의 기능을 하고 있어야 할 것으로 보임.

따라서, 위 질의대상 건물의 경우에는 건축물 대장상 주 용도가 운동시설(공구창고)로 등재되어 있다는 점, 「건물 시가표준액 조정기준」상 체육시설인 골프장이라는 범위 안에 있다는 점, 1동의 건물 중 일부만을 창고로 사용하고 있다는 점 등을 종합적으로 고려해 볼 때 「건물 시가표준액 조정기준」상 생산시설(80)로 보기 보다는 골프장에 부속된 시설로서 체육시설(125)로 보아 용도지수를 적용하는 것이 타당하다고 판단됨.

(지방세운영과-2796, 2012.9.5)

사 례 **공장용 건축물의 부속토지 해당여부**

관련법령 및 대법원 판례 등을 종합해보면 공장입지 기준면적 범위와 관계없이 아무런 용도로도 사용하지 않음으로써 공장용 건축물의 효용과 편익을 위한 토지로 볼 수 없다는 사실이 객관적으로 명백하게 확인되는 경우 해당 부분은 공장용 건축물의 부속토지로 볼 수 없으며 공장경계구역 밖에 설치된 기숙사 부지의 경우 「지방세법 시행규칙」 제52조에 따라 공장용 건축물의 부속토지라고 할 것이나, 쟁점 토지가 명백히 공장용 건축물의 효용과 편익을 위해 사용되지 않는 토지인지 여부에 대하여는 당해 과세권자가 관련 자료 및 사실조사를 통해 면밀히 파악하여 최종 판단할 사항임.

(지방세운영과-1073, 2012.4.6)

사 례 **영농유통회사(하나로마트)에 대한 재산세 감면여부**

「지방세특례제한법」 제14조제1항에서 농협중앙회 등이 과세기준일 현재 구매 · 판매사업 등에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세의 50%를 경감하도록 규정하고 있고, 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」(이하 '농안법'이라 함)에 따른 유통자회사의 경우는 '농수산물 유통시설'로 사용하게 하는 부동산에 한해서 재산세의 50%를 경감하도록 규정하고 있음.

농안법은 농수산물의 유통을 원활하게 하고 적정한 가격을 유지하게 함으로써 생산자와 소비자의 이익을 보호하고 국민생활의 안정에 이바지함을 목적으로 하고 있으며 「농안법」 제2조제1호에서 '농수산물'은 '농산물 · 축산물 · 수산물 및 임산물을 말한다.'고 정의하고 있음.

「농안법」 제정 목적과 조세법규의 엄격해석 원칙 등을 종합적으로 고려할 때 「농안법」에 의한 유통자회사의 '농수산물 유통시설'은 '농산물 · 축산물 · 수산물 및 임산물의 유통시설'로 한정하는 것이 지방세 감면 취지에 부합한다 할 것이며, 「농안법」 상의 유통자회사가 운영하는 공산품 매장에 대하

여 재산세를 감면하는 것은 농수산물 유통시설에 대한 세제 지원 기본취지에 부합되지 않는 것으로 판단됨. (지방세운영과-1150, 2012.4.13)

사 례 도시개발지구내 '환매특약' 토지에 대한 재산세 납세의무자

「지방세법」 제107조제1항은 재산세 납세의무자를 "재산세 과세기준일 현재 토지를 사실상 소유하고 있는 자"라고 규정하고 있으므로, 토지를 사실상 취득한 때에 비로소 재산세를 납부할 의무가 있다고 할 것인데, 그 취득의 시기에 대하여는 재산세에 관한 별도의 규정이 없으므로, 취득세에 있어서의 취득의 시기에 관한 같은 법 시행령 제20조를 준용하여야 할 것(같은 취지 대법원 1995.5.23. 선고 94누13831 판결 등 다수)입니다. 따라서 쟁점토지에 대하여 2010.2.25. 사업시행자 명의로 소유권이전등기를 완료하였으므로 사업시행자는 쟁점토지를 2010.2.25.에 취득하여 현재 소유하고 있는 것임.

또한, 대법원은 과세기준일 현재 재산의 "사실상 소유하고 있는 자"를 공부상 소유자로 등재된 여부를 불문하고 당해 재산에 대한 실질적인 소유권을 가진 자를 말한다고 보아야 할 것(대법원 2006.3.23. 선고 2005두15045 판결 참조) 이라고 판시하고 있는 바, 공법상 환매권의 의의, 사업시행자와 환매특약부 존치부지 매매계약을 체결하여 사업이 완료된 후에 획지정리된 토지를 공급받는 조건으로 소유권을 이전하는 경우에도 「소득세법」 제88조에 따른 양도로 보고 있는 점 및 환매권자와 사업시행자 간에 체결한 "환매특약부 존치부지 매매계약서"상의 제1조 양도목적, 제4조 환매특약, 제5조 토지의 사용 및 제6조 면적 및 금액정산 등의 내용으로 보아 사업시행자는 환매권자로부터 쟁점토지를 취득하여 도시개발사업(지적정리 등 포함)에 사용하는 것이 분명하므로 "사실상 소유하고 있는 자"로 볼 수 있음.

따라서 환매권자가 환매권을 행사하여 소유권을 돌려받기 전까지는 쟁점토지에 대한 공부상 소유자이면서, 쟁점토지를 도시개발사업에 사용하고 있는 사업시행자를 재산세 납세의무자로 보는 것이 타당하다고 판단됨. (지방세운영과-2006, 2012.6.28)

사 례 사업시행자가 산업단지를 조성하지 않은 정당한 사유

「지방세특례제한법」 (이하 "지특법"이라 함) 제78조제1항에는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조에 따른 산업단지개발사업의 시행자 또는 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」 제4조에 따른 사업시행자가 산업단지 또는 산업기술단지를 조성하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세를 면제하고, 조성공사가 시행되고 있는 토지에 대하여는 재산세의 100분의 50을 경감(수도권 외의 지역에 있는 산업단지의 경우에는 면제)하되, 산업단지 또는 산업기술단지를 조성하기 위하여 취득한 부동산의 취득일부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 산업단지 또는 산업기술단지를 조성하지 아니하는 경우에 해당 부분에 대하여는 감면된 취득세 및 재산세를 추징한다고 규정하고 있음.

「지특법」 제78조제1항 단서에서의 정당한 사유란 산업단지를 조성하지 못한 사유가 행정관청의 금지·제한 등 외부적인 사유로 인한 것이거나 정상적인 노력을 다하였음에도 사업진행이 어렵거나 기타 객관적인 사유로 인하여 부득이 산업단지를 조성할 수 없는 경우를 말하는 것으로(대법원 '03.12.12. 선고 '03두9978 판결 참조),

IMF로 인한 사업시행자의 내부 사정이나 수익상 문제 등으로 인해 산업단지를 조성을 하지 않는 것은 정당한 사유에 포함되지 않는다고 사료됨.

(대법원 '04.4.28. 선고 '02두11752 판결 참조)(지방세운영과-5447, 2011.11.28)

사 례 시가표준액이 시가보다 높은 건물의 시가반영 차등 감산 특례

시가표준액이 시가보다 높은 경우 건물의 시가반영 차등 감산특례에 의하면 시가는 시장·군수·구청장이 거래가격 등을 조사하여 당해 거래와 유사한 상황에서 불특정 다수인간의 자유로이 거래가 이루어지는 경우에 통상 성립된다고 인정하는 금액 또는 2개 이상의 감정평가기관의 평균 감정가액으로 하도록 되어 있음.

또한, 감산특례 적용요령을 살펴보면 시가는 건물뿐만 아니라 토지가액을 포함하는 개념으로 개별공시지가 등으로 토지의 시가표준액이 결정되어 있다 하더라도 시가는 건물의 부속토지를 포함한 금액이므로 감정평가시 토지와 건물을 함께 감정해야 함.

(지방세운영과-1073, 2012.4.6)

사 례

(1) 양수발전소 수로터널 급배수시설의 시가표준액 산정
(2) 급배수시설 시가표준액 산정시 관의 직경 판단시 내부직경 또는 외부직경 적용여부

(1) 해당 수로터널은 전체 길이 중 일부가 '수압철관'으로 되어있고, 나머지는 '철근콘크리트'로 되어 있어 철근콘크리트와 수압철관을 유사한 것으로 본다면 수로터널 전체를 「건물 및 기타물건 시가표준액조정기준」 상 '철근콘크리트 수압터널'로 적용할 수도 있겠으나, 수압철관은 철근콘크리트 보다 공사비용이 m당 2배 이상 차이가 난다는 점, 수로터널의 형태, 구조 및 재질뿐만 아니라 공법 자체에도 차이가 있다는 점 등을 살펴볼 때 동일하게 적용하는 것은 무리가 있다고 판단되므로 우선 해당 시설물의 최초 취득가격을 조사하여 경과년수별 잔가율을 곱하여 산출한 금액을 시가표준액으로 하고, 만약 최초 취득가격이 없는 경우에는 실제 거래가격을 적용해야할 것임.

(2) 관의 내부직경, 외부직경 판단에 관한 사항은 조정기준 상 따로 규정하고 있지 않지만, 건설업계에서 유량 파악을 위해 통상 내부직경을 사용한다는 점, 현재 지자체 운영사례를 살펴볼 때 대부분 내부직경으로 과세하고 있다는 점, 급·배수시설의 주기능이 물의 이동이고, 물이 이동하는 양을 결정하는 것은 관의 내부직경이라는 점, 양수발전소 소개 등 현황 게시되는 직경이 내부직경인 점 등을 고려할 때 내부직경을 적용하는 것이 타당함.

(지방세운영과-1857, 2012.6.15)

사 례 **유흥접객원이 없는 유흥장의 재산세 중과세**

고급오락장의 요건 중 유흥접객원은 상시고용 여부를 불문하고 그 유흥주점에서 객실위주의 영업형태를 가지고 이들로 하여금 손님들의 유흥을 돋우는 행위가 사회통념상 통상적으로 이루어지면 설사 유흥접객원이 일시적으로 없었다 하더라도 그 현황이 유흥주점 영업장으로서의 실체를 갖추고 있다고 보아야 할 것(2009.09.17, 결정 조심2009지0559 참조)이므로, 이에 대하여는 과세권자가 해당 영업장의 영업형태, 영업장의 시설, 전반적인 전후사정 및 사실관계 등을 객관적·구체적으로 확인하여 판단하여야 할 사항임.

(지방세운영과-2105, 2012.7.5)

사 례 **임대부동산을 고유목적 사업에 직접 사용하는 것으로 볼 수 있는지 여부**

「지방세특례제한법」 제60조제4항 및 같은 법 시행령 제29조의3은 지방중소기업종합지원센터가 과세기준일 현재 그 고유 업무에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세(과세특례분 포함)의 100분의 50을 경감하도록 규정하고 있음.

상기 규정에서 "그 고유 업무에 직접 사용"이라 함은 해당 부동산을 취득·등기한 자가 법령에서 개별적으로 규정한 업무와 법인등기부상 목적사업으로 정하여진 업무에 대하여 그 시설의 사용주체로서 직접 사용하는 경우를 의미하는 것입니다.

※ 동일 취지의 사례 : 지방세운영과-3772(2011.8.8), 지방세운영과-1820(2011.4.19.), 시군세과-76(2008.4.15.)

따라서 지방중소기업종합지원센터 소유의 청사 일부를 임차한 유관기관이 중소기업지원 업무를 수행하는 경우 부동산 소유자가 아닌 다른 사용주체가 사용하는 것에 해당되어 '지방중소기업종합지원센터가 그 고유 업무에 직접 사용하는 부동산'이 아니라고 할 것이므로 재산세를 경감할 수 없다고 판단됨.

(지방세운영과-2989, 2012.9.20)

사 례 **임대사업자가 "매입임대주택"을 제3자에 임대하여 공동 사용하는 경우 재산세 감면**

「지방세특례제한법」 제31조제3항에서 「임대주택법」에 따른 임대사업자가 국내에 2세대 이상의 임대용 공동주택을 건축·매입하여 과세기준일 현재 임대목적에 직접 사용하는 공동주택의 경우에는 재산세를 감면한다고 규정하고, 「임대주택법」 제2조제4호에서"임대사업자"란 같은 법 제6조에 따라 주택임대사업을 등록한 자라고 정하면서 같은 법 제6조 및 같은 법 시행령 제8호에는 주택을 임대하려는 자는 일정요건과 절차 등에 따라 등록하여야 한다고 규정하고 있음

귀문의 경우 「임대주택법」에 따라 등록된"매입임대주택"으로서 사실상 임대목적 용도로 직접 사용하였음이 확인되는 부분에 한해 재산세를 감면하는 것이 합리적이라 사료되며, 「임대주택법」에 따라 등록된 임대주택이라 하더라도, 임대이외의 목적사용 등으로 같은 법령에서 정하는 벌칙, 과태료 처분, 시정명령 등 행정처분 대상인 경우에는 해당 주택은 「지방세특례제한법」 제31조제3항에서의 "임대목적에 직접 사용하는 경우"에 해당한다고 볼 수 없으므로 감면대상에서 제외함.

(지방세운영과-5883, 2011.12.29)

사 례 자동차운전학원용 토지의 별도합산 대상 여부

구「지방세법」제182조제1항제2호 및 같은 법 시행령 제131조의2제3항은「도로교통법」에 의하여 등록된 자동차운전학원의 자동차운전학원용 토지로서 같은 법에서 정하는 시설을 갖춘 구역 안의 토지에 대한 재산세 과세대상은 별도합산과세대상으로 규정하고 있음.

따라서 위 규정의 "자동차운전학원용"이라 함은 용도를 지정하여 별도합산 과세혜택을 부여한 것으로 과세기준일 현재 자동차운전학원의 해당 용도에 사용하는 경우에만 별도합산 과세하는 것이 타당하다 할 것임. 그러나 해당 자동차운전한원의 경우에는 2009.11.20. 지방경찰청에 휴원신고, 과세기준일 현재 등록된 교육용 자동차가 없는 점, 국세청에 폐업신고 한 점 등으로 보아 해당 자동차운전학원 부지를 위 규정의 "자동차운전학원용 토지"로 보기 어렵다고 보여짐.

(지방세운영과-504, 2012.2.15)

사 례 법인소유 토지를 자치단체가 사용하는 경우 재산세 비과세 여부

주말농장이 지방자치단체가 공공용으로 사용하는 재산에 해당하는지 여부는 해당 재산이 그 자체로 직접 일반공중의 자유로운 이용에 제공되는지 여부, 전체적인 공유재산 관리측면에서 공공용재산의 일부를 이루고 있어 일반공중이 공공용재산을 이용하는데 부대적으로 필요한 시설인지 여부 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 것인 바, 쟁점 주말농장을 이용함에 있어 모든 구민이 신청할 수 있지만 추첨을 통해 선정된 일부 주민(700명)만이 채소 재배 등 장기간에 걸쳐 배타적 사용권을 갖게 된다는 점과 경작물의 소유자가 된다는 점을 고려할 때 그 자체로 직접 일반공중의 자유로운 이용에 제공되는 공공용재산으로 보기 어렵습니다. 또한, 체육시설, 꽃단지, 주차장 등 공공용재산이 전체면적의 69%(53,500㎡)에 달한다 하더라도 주말농장의 성격상 체육시설 등의 공공용재산을 이용하는데 필요한 부대시설이라고 보기 어려우며, 지방자치단체에서 주민의 편익을 위해 제공해야 하는 도로, 공원, 철도, 항만, 공항 등과 같이 필수불가결한 공공시설로 보기에도 어려우나. 다만, 이에 대하여는 해당 과세권자가 관련 자료 및 사실조사를 통해 면밀히 파악하여 최종 판단할 사항임.

(지방세운영과-1144, 2012.4.13)

사 례 장기 미 준공 건축물에 대한 재산세 납세의무자

① 당시 건축주 '갑'이 쟁점 건축물의 건축허가만을 득하였을 뿐"갑"명의로 준공되었거나 등기부상에 등재된 적이 없는 점, ②'갑'과 관련한 상속인은 상속에 따른 소유권을 주장하지 않는 점, ③ 착공 이후 장기 미 준공 및 미등기인 상태로 정당한 소유권을 가진 자를 알 수 없는 점, ④'을'이'갑'명의의 쟁점 건축물 부속 토지를 경락받아 지상의 해당 건축물을 1989년부터 사용·수익을 취하고 있는 점 등의 정황을 고려할 때, 해당 건축물에 대하여 건축허가 당시의 건축주라는 이유로 그 건축주의 상속인을 재산세 납세의무자로 보기에는 무리가 있고, 당해 건축물은 소유권 귀속이 분명하지 않는 경우에 해당한다고 보여지는 바,「지방세법」제107조제3항에 따라 그 사용자가 재산세를 납부할 의무가 있다고 사료됨.

(지방세운영과-5867, 2011.12.28)

사 례 **재산세 과세특례적용지역 해당여부**

과세특례 적용대상 지역의 해당 여부"를 판단하기 위한 국토해양부의 「도시개발법」 제4조제1항 및 제9조제2항에 대한 법령해석 결과에 따르면 1) 도시지역 또는 도시지역외 지역이 도시개발구역으로 지정되면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 해당되고, 2) 도시개발구역 지정 이전에 실효된 "도시지역외 지역의 지구단위계획구역"은 도시지역에 해당되며, 도시개발구역 지정 이전부터 현재까지 유효한 "도시지역외 지역의 지구단위계획구역"은 도시지역에 해당되지 않으며, 도시개발구역을 도시지역으로 보는 시기는 개발계획이 수립된 때가 아니라 도시개발구역으로 지정된 때임.

쟁점지역은 2006.1.20."도시지역외 지역 지구단위계획구역"실효 고시가 있었고 그 이후인 2011.12.30. 도시개발구역으로 지정·고시되었으므로 ①「도시개발법」 제9조제2항에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 도시지역에 해당하며, ②군수가 2012.5.15. 군의회 의결을 거쳐 2012.5.29. 재산세 과세특례 적용지역으로 고시하였으므로 재산세 과세특례 적용대상 지역에 해당된다고 판단됨.

(지방세운영과-3414, 2012.10.25)

사 례 **철도보호구역의 임야에 대한 분리과세 적용 시점**

「지방세법」 제106조 및 「같은 법 시행령」 제102조제2항제5호라목에서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구의 임야는 재산세를 분리 과세하도록 규정하고 있고, 「철도안전법」 제45호에는 철도보호지구란 철도경계선(가장 바깥쪽 궤도의 끝선을 말한다)으로부터 30미터 이내의 지역을 말한다고 정하고 있으며, 한편 철도보호지구의 효력은 「철도건설법」 제16조에 따른 철도사업의 준공확인이 완료된 시점부터 그 효력이 발생함.

(국토해양부 철도기술안전과-57호, '12.1.5 참조)

따라서, 「철도안전법」에 따른 철도보호지구의 임야에 대한 분리과세는 그 효력이 발생하는 철도사업의 준공완료 시점부터 적용하는 것이 타당하다고 사료됨.

(지방세운영과-282, 2012.1.26)

사 례 **사원 임대주택에 대한 재산세 감면 및 시가표준액**

당해 부동산이 「주택법」에 따른 공동주택에 해당하고 사실상 주택으로 사용되고 있다면 토지와 건축물이 아닌 "주택"으로 과세대상을 분류하여 재산세를 과세하여야 하는 바 (구 행정자치부 지방세정팀-295호, '07.1.18, 지방세정팀-146호, '08.5.13 참조), 「주택법」 제9조제1항제6호의 "근로자를 고용하는 자"로서 당해 공동주택을 근로자에게 임대하는 목적으로 실제 사용하고 있다면 「지특법」 제31조제3항에 따른 재산세 감면대상에 해당하는 것이고, 그 주택의 시가표준액은 「부동산공시법」에 따라 공시된 주택 금액을 적용하는 것이 타당함.

(지방세운영과-207, 2012.1.17)

사 례 주택건설용 토지가 분리과세 대상토지에 해당하는지 여부

주택건설사업계획승인 조건에 따라 기부채납이 예정된 도로·공원·녹지·학교 등은 입주민들의 생활 편익과 쾌적한 주거환경을 위한 공공시설 또는 기반시설로서 주택건설에 필수불가결하게 수반되는 시설이고, 공익적 성격 때문에 그 토지 부분은 지방자치단체 등에 기부채납키로 예정되어 있으며, 그 용도가 제한되어 사업시행자로서는 사실상 이를 다른 용도로 사용하여 수익을 올릴 수도 없는 점을 감안하여 주택건설에 공여되는 분리과세 대상 토지로 보는 것이 합리적이라 할 것임.

(대법원 2009두15760, '10.2.11, 지방세운영과-3491, '10.8.10 참조)

한편, 조세법규는 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석하는 것이 원칙이고, 지방세법 시행령에서 규정하는 분리과세 대상은 예시적 규정이 아니라 한정적 규정으로 보아야하므로(대판 99두7265, '01.5.29) 주택건설용 토지의 지나친 확대해석은 지양되어야 함

쟁점 토지는 학교(용지)가 기반시설이라 하더라도, 재산세의 본질은 토지 용도와 이용현황에 따라 매년 독립적으로 과세하는 조세인점, 사립학교 설립 절차가 이행되지 않을 경우 고양시에 기부채납하기로 협약이 체결되어 있을 뿐 과세기준일 현재 기부채납을 위한 별도의 절차를 추진하고 있지 않는 점, 민간에 이전되는 공공시설용 토지의 경우 국가 · 지자체에 무상 귀속되는 도로 · 공원 등의 공공시설용 토지에 비해 공익성이 크지 않다고 보아야 한다는 점 등을 종합적으로 감안할 경우 과세기준일 현재 기부채납이 확정되지 아니한 쟁점 토지는 "주택건설에 공여되고 있는 토지"로 볼 수 없어 분리과세 대상이 아니라고 판단됨. (지방세운영과-2707, 2012.8.24)

사 례

(1) 지방공사가 임대주택 건설 후 임대할 경우 임대주택에 대한 재산세 경감 여부

(2) 분양계약 체결 후 잔금지급이 완료되지 않은 부동산에 대한 재산세 경감 여부

(1) ○○지방공사는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업 또는 토지개발사업을 목적으로 설립된 법인인 점, 주택사업의 하나인 임대주택사업 자체가 임대를 전제로 하고 있는 사업인 점 등을 고려할 때 ○○지방공사가 임대주택을 건설하여 과세기준일 현재 임대용으로 제공하고 있더라도 해당 임대주택은 ○○지방공사가 고유 업무에 직접 사용하는 부동산으로 보아야 하며,

(2) 부칙조항의 입법 취지 및 「건축물의 분양에 관한 법률」 등을 종합적으로 고려할 때 '분양한'이란 '분양계약을 체결한' 경우로 보는 것이 타당함.

(지방세운영과-1398, 2012.5.4)

사 례 지자체가 사용하는 토지에 대한 재산세 비과세 여부

「지방세법」 제109조제2항은 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합이 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니하되, 유료로 사용하는 경우에는 재산세를 부과하도록 규정하고 있고, 대법원은 "유료로 사용하는 경우"라 함은 당해 재산의 사용에 대하여 대가가 지급되는 것을 말하고, 그 사용이 대가적 의미를 갖는다면 사용기간의 장단이나, 대가의 지

급이 1회적인지 또는 정기적이거나 반복적인 것인지, 대가의 다과 혹은 대가의 산출방식 여하를 묻지 아니한다 할 것(대법원 1993.9.14. 선고 92누15505 판결)이라고 판시하고 있음.
위 대법원 판례와 같이 "유료로 사용하는 경우"라 함은 당해 재산의 사용에 대하여 대가가 지급되는 것을 말하는 바, 지자체가 빈집정비사업의 형식으로 철거비용을 지급하고 해당 토지의 무상 사용기간 내에 토지소유자가 지상권설정 해제 요구시 사업비(철거비용)를 회수하는 점 등으로 보아 그 실질은 빈집 철거 후 해당 토지를 공공용지로 사용할 것에 대한 사용료 성격의 금액을 지급한 것이고, 지자체의 빈집 철거 사업비 지급으로 토지소유자에게 발생한 이익은 해당 토지 사용에 대한 대가로서의 의미를 가진다고 보는 것이 타당함. (지방세운영과-576, 2012.2.21)

사 례 **폐기물 매립용 토지의 분리과세 여부**

「지방세법」 제106조제1항제3호에 따라 대통령으로 정하는 공장용지의 경우 분리과세대상 토지로 구분한다고 규정하고 있고, 「같은 법 시행령」 제102조제1항제1호에서는 특별시·광역시 등의 "시지역"인 경우 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 지정된 "산업단지" 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 (이하 "국토이용법"이라 함)에 의하여 지정된 "공업지역" 안에 위치한 공장용 건축물의 부속토지로서 행정안전부령으로 정하는 공장입지기준면적 범위안의 토지는 분리과세대상 토지로 한다고 규정하고 있으며, 「공장입지기준면적」은 「같은 법 시행규칙」 제50조 별표3에서 정하고 있음.
한편, 법규명령은 당해 법령의 위임한계를 벗어나지 않는 범위에서 그와 결합하여 효력을 가지는 것이고(대법원 '03.9.26 선고 03두2274 판결 참조), 조세법령의 해석은 법문대로 엄격히 해석하여야 하며 납세자에게 유리하다하여 확장해석하거나 유추해석 할 수 없으므로(대법원 '08.2.14 선고 07두21242 판결 참조), 분리과세대상이 되는 공장용지는 광역시지역의 경우 산업단지 또는 "공업지역" 안에 위치한 공장용지이어야 하며, 「공장입지기준면적」 에 포함된다고 하여 「국토이용법」에서 정하는 공업지역이 아닌 지역까지 분리과세대상으로 정하는 것은 아니라고 판단됨.
따라서 귀문의 경우 쟁점토지가 「국토이용법」 에서의 "공업지역"이 아닌 자연녹지지역에 속한 이상 공장경계구역 내(공장입지기준 면적 내) 토지라 하더라도 분리과세대상인 공장용지에 해당하지 아니한다고 사료됨.

(행심 2006-162호, '06.5.2 결정 참조)(지방세운영과-202, 2012.1.17)

사 례 **학교부동산의 해당사업 사용 여부**

「지방세특례제한법」 제41조제2항은 학교가 과세기준일 현재 "해당 사업"에 직접 사용하는 부동산에 대하여는 재산세를 면제하도록 규정하고 있음.
여기에서 학교의 '해당 사업'이라 함은 당연히 학교의 교육사업 자체를 의미하는 것이고, 해당 사업에 직접 사용된다 함은 강의실, 교수연구실, 대학본부, 학생기숙사, 강당 등과 같이 해당 부동산의 사용용도가 대학의 구성원으로서 필요불가결한 존재인 학생 및 교직원의 교육 및 연구 활동에 직접 사용되는 것에 한하는 것으로 보아야 할 것(같은 취지 대법원 1992. 9. 22. 선고 92누 7315 판결, 감사원 2001. 10. 9. 결정 제2001-115호 결정 참조)으로 해당 토지가 대학의 교육·연구에 직접 사용되는 재산에 포함되기 위해서는 최소한 「대학설립·운영규정」에 따른 교사(校舍)와 교지(校地)에 해

당되어야 할 것임.
그러나「대학설립·운영규정」제4조제1항에서 대학부설 연구소 및 그 부대시설은 연구시설로서 교사(校舍)로 규정하고 있는 반면, 대학부설 연구소의 실습지인 토지에 대해서는 교사(校舍)로 구분하는 규정이 없으므로 해당 토지는 교사(校舍)에 해당되지 않고,「대학설립·운영규정」제5조제2항에서 교지(校地)를 농장 · 학술림 · 사육장 · 목장 · 양식장 · 어장 및 약초원 등 실습지를 제외한 학교구내의 모든 용지로 규정하고 있는데 해당 토지는 자연림 상태의 임야로서 대학구내에 존재한다고 보기 어려울 뿐만 아니라 대학부설 연구소의 산양삼 연구 실습지로서 교지(校地)에 해당되지 않는다고 할 것임.
또한, 해당 토지는 소수의 대학부설 연구소 관계자가 산양삼을 식재하여 재배지로 사용하는 자연림 상태의 임야로서 학과계열별 부속시설인 농장 · 학술림 · 사육장 · 목장 · 양식장 · 어장 및 약초원 등 실습지와 같이 다수의 학생 또는 교직원이 항시 이용할 수 있는 토지가 아니라 할 것이므로 대학의 구성원으로서 필요불가결한 존재인 학생 및 교직원의 교육 및 연구 활동에 직접 사용되는 부동산으로 볼 수 없다고 판단됨. (지방세운영과-2305, 2012.7.18)

7) 종업원분 주민세 재산분 주민세 누락분 조사

가) 종업원분 주민세 조사

① 종업원 수를 확인하여 급여조서, 종업원명부, 출퇴근명부, 사역부 등으로 종업원의 월 통상인원을 계산하여 50인을 초과하면 종업원분 지방소득세 과세 대상이 된다.

$$\text{월 통상인원} = \text{해당월의 상시 고용 종업원수} + \frac{\text{당월의 수시 고용 종업원의 연인원}}{\text{해당월의 일수}}$$

※ 중소기업(중소기업기본법 제2조에 따른 중소기업)의 고용지원(2013.1.1.부터 적용)

○ 과거 평균고용인원보다 추가로 고용하는데 따른 과표 공제

· 과거 1년간 평균고용인원보다 추가로 고용창출을 한 기업에 대해서는 당해연도 과세표준에서 일정금액 공제

○ 공제액 = (신고 월 종업원 수-직전사업연도 월 평균 종업원 수)×월 적용급여액

· 신설이나 면세 사업소가 50명 초과시 신고 월부터 1년간 50명 초과분만 과세

· 월 적용급여액 : 신고 월 종업원의 급여총액을 신고 월 종업원 수로 나눈 금액

② 급여총액의 계산

급여총액은 당해 월에 지급된 정기급여와 당해 월에 지급된 상여금 등 비정기 급여의 합계액을 말하므로 매월 세무서에 납부하는 소득세원천징수납부명세를 기초로 하여 각종급여대장 등 장부를 확인하여 대조하고 누락분은 추징하여야 한다.

※ 급여가 기록되고 있는 장부

- 제조경비장(생산직)
- 일반관리비대장(사무직)
- 판매비장(판매직)
- 건설중인자산계정(직영공사 인부임)
- 시공비, 운반비, 고정자산의 각 계정

③ 급여의 차인액 추징계산

과세대상 총 급여-기 납부과표=차인과표×0.5%(세율)×1.2%(20%가산세 추가)

※ 종업원할의 급여총액의 범위

① 종업원에게 지급하는 봉급, 임금, 상여금, 퇴직공로금, 퇴직위로금 및 이와 유사한 성질의 모든 급여로서

②「소득세법」제21조제1항의 규정에 의한 근로소득에 해당하는 금액 중「소득세법」제12조제4항의 규정에 의한 비과세 대상급여를 제외한 급여총액

㉮ 과세대상급여(「소득세법」 제21조제1항)

- 갑종근로소득
- 을종근로소득

㉯ 비과세대상급여(「소득세법」 제12조제4항)

- 복무중인 병이 받는 급여
- 부상, 질병, 사망과 관련하여 받는 연금과 위자료성 급여
- 국민연금법에 의한 노령연금, 장해연금, 유족연금, 반환일시금
- 학자금, 위원회 위원수당, 일직료, 숙직료, 여비로서 실비변상 정도의 금액(여비대신 지급받는 자가운전비중 월 20만 원 이내 금액 포함)
- 근로기준법에 의한 의료보상금, 휴업보상금, 장해보상금, 유족보상금, 장사비
- 산업재해보상보험법에 의한 요양급여, 휴업급여, 장해급여, 유족급여, 유족특별급여, 장의비
- 벽지수당, 사용자가 부담하는 의료보험료
- 월정급여 100만 원 이하인 생산직 근로자가 연장시간 근무·야간근무·휴일근무로 인하여 지급받는 급여 중 연 240만 원 이내의 금액
- 근로자의 사내급식 또는 월 5만 원 이하의 식사대
- 기자의 취재수당 중 월 20만 원 이내 금액

※ '96년도부터「소득세법」의 개정으로 생리수당, 월·연차수당, 정근수당 등이 전액 과세대상임.

④ 사례

○ 종업원에 포함되어야 할 종업원

· 실적에 따라 수수료를 지급받은 외판사원

· 바·살롱 등의 무급접대부

· 법인의 대표(회장, 대표이사, 무급비상근이사 등 포함) 다만, 개인 사업의 경우 경영주(고용주)는 제외

· 수시고용자(시간급, 일급, 주급, 월급, 연급불문)

○ 종업원의 월 통상인원 계산시 9월 1일에서 9월 29일까지는 49명이나 9월 30일에 51명일 경우(신규 1명, 전입 1명) 과세대상 사업소에 해당

판 례 하나의 건물에 본점과 여러 개의 지점이 사업을 영위할 경우 이를 각각의 사업소로 볼 수 있는지

위 3조직의 직원들이 모두 종래의 00전화국 건물에서 함께 근무하고 있고, 위 건물 내의 식당, 체력단련실, 회의실 등도 00지사장의 총괄적인 관리 하에 모든 직원들이 별도의 비용부담 없이 공동으로 이용되고 있는 점, 00지사, 00영업국 00영업부, 00망운용국 00팀의 각 업무는 상호 독립된 별개의 업무가 아니라, 정보통신사업, 정보통신공사업 및 전기공사업 등과 같은 원고의 설립목적을 실현하기 위해 상호 유기적인 관련성을 가지고 있는 업무 등을 고려할 때 각각 별개의 영업소로 보기 어려움.

(대법원 판결 선고 2008누82 2008.10.9.)

판 례 감정평가를 수행하는 사업체의 비상근인 이사, 감사 및 사원을 종업원 수에 포함할 수 있는지

구성원 감정평가사의 급여는 정관 및 보수규정에 따라 주주총회의 의결을 거쳐 결정하며 보수한도를 각 의결하여 보수가 지급되었고, 「소득세법」 제20조제1항의 규정에 의한 갑종근로소득으로 신고되었으며 원고는 그에 따른 소득세를 원천징수하여 납부하고 있음

사업소세에서 과세요건이 되는 '종업원'은 근로기준법상의 근로자 개념보다는 그 외연이 넓어 사용종속적 관계에 놓이지 아니하는 자라고 하더라도 실질적으로 보아 고용계약관계를 유지하면서 사업소의 사무를 보고 그로부터 급여를 받는 한에서는 비록 그 신분이 임원 지위에서 법인의 중요정책결정, 집행에 관여하고 있다고 하더라도 종업원에 해당된다고 보아야 함.

(서울행정법원 선고 2006구합27427 2006. 11. 15.)

사 례 **태양광 발전소의 어레이가 재산할 사업소세 과세대상인 "기계장치"에 해당하는지 여부**

"물적 설비"란 허가와 관계없이 현실적으로 사업이 이루어지고 있는 건축물, 기계장치 등이 있고 이러한 설비들이 지상에 고착되어 현실적으로 사무·사업에 이용되는 것을 말하며 또한 "기계장치"는 동력을 움직여서 일정한 일을 하게 만든 도구로써 일정한 장소에 고정된 것을 뜻한다.(대법원 2000두1744, 2001.12.24)고 규정하였고

「지방세법 시행령」 제202조제2호에서는 건축물이 없이 기계장치 또는 저장시설(수조, 저유조, 사일로, 저장조를 말한다)만 있는 경우에는 그 시설물은 과세대상으로 한다고 규정되어 있는 바, 시설물 중 저장시설을 제외한 각종 구축물은 과세대상이 될 수 없다 할 것임

따라서, 귀 질의 내용과 같이 태양광발전소의 어레이가 동력장치 없이 단순 구축물일 경우에는 과세대상이 될 수 없을 것임. (행정안전부 지방세분석과-829, 2009.3.4)

사 례 **한국철도공사에 대한 사업소세 감면대상**

「지방세법」 제289조제6항에서 해당 법인에 대한 사업소세의 100분의 50을 경감함에 있어서, 해당 법인에 대한 사업소세의 경감대상은 「한국철도공사법」 제9조제1항제1호부터 제3호 및 제6호(제6호 중 철도역사 개발사업에 한함)의 사업에 직접 사용되는 부동산과 관련된 해당 법인의 사업소를 말함. (법제처 회신, 2009. 1. 16)

사 례 **위·수탁사업장에 대한 재산할사업소세 납세의무자**

영업 수입금관리, 위탁업무에 대한 확인·점검 및 지시사항 교육, 역업무분담지침운영 및 위 지침 위반 시 수탁자에게 지급되는 수수료의 25%를 감면하는 등 역 운영에 필요한 기본적인 사항에 대한 의사결정은 위탁자(한국철도공사 수도권동부지사)가 하면서 업무 수탁자인 (주)한국철도유통등은 위탁업무 수행에 따른 수수료를 지급 받고 있다면 사업주체로 볼 수 없어 지방세법 제244조에 의한 사업소세 납세의무자가 없다고 보아야 함. (행정안전부 지방세분석과-2630, 2009.7.2)

판 례 **사업소의 요건 판단**

동일 건물 내 또는 인접한 장소에 동일 사업주에 속하기는 하나 그 기능과 조직을 달리하는 2개 이상의 사업장이 있는 경우 그 각각의 사업장을 별개의 사업소로 볼 것인지의 여부는 그 각 사업장의 인적, 물적 설비에 독립성이 인정되어 각기 별개의 사업소로 볼 수 있을 정도로 사업 또는 사무부문이 독립되어 있는지 여부에 의해 가려져야 할 것으로서, 이는 건물의 간판이나 사무소의 표지 등과 같은 단순히 형식적으로 나타나는 사업장의 외관보다는 사업소세의 목적, 장소적 인접성과 각 설비의 사용관계, 사업 상호 간의 관련성과 사업수행방법, 사업조직의 횡적·종적 구조와 종업원에 대한 감독 구조 등 실질 내용에 관한 제반 사정을 종합하여 판단하여야 할 것이다.

(대법원 2008두10188, 2008. 10. 9)

- 1구 내 여러 개 사업장이 있는 경우 각각의 사업소를 판단하였으나 조직 형태를 고려하여 판단하되 통합하여 과세대상으로 판단함

판 례 급여 지급받는 종업원의 범위

(1) 종업원할 사업소세의 종업원의 의미

종업원할 사업소세는 사업소환경개선 및 정비에 필요한 비용에 충당하고자 하는 목적세로서 당해 사업소의 종업원에 해당하는지의 여부도 위와 같은 과세목적에 따라 합리적으로 해석하여야 할 것이므로, 종업원할 사업소세의 과세기준이 되는 종업원은 사업소에 근무하는 자 중 급여의 지급 여부를 불문하고 사업주 등과의 일체의 고용계약에 의하여 당해 사업에 종사하는 자 또는 당해 사업소에 일정 기간 사실상 근무하지 아니하더라도 사업소로부터 급여를 지급받는 자를 의미한다고 보아야 할 것이다(이와 같이 해석하는 한 「지방세법 시행령」 제204조제1항이 「지방세법」의 위임범위를 벗어난 위법한 규정이라고 볼 수 없고, 위 시행령은 「지방세법」이 2002. 12. 30. 법률 제6838호로 개정되기 전에도 시행되고 있었으므로 위 개정 전의 「지방세법」 제243조제6호가 종업원의 정의를 '사업소 또는 사무소에 근무하는 임원·직원 기타 종사자로서 대통령령으로 정하는 자'를 말한다고 규정하고 있었을 때에도 그 해석은 마찬가지라고 할 것이다).

(2) 원고 임원이 종업원할 사업소세의 종업원인지 여부

「한국대학교육협의회법」 제2조제3항은 대학의 장은 원고의 당연회원이 된다고 규정하고, 제5조제1항은 총회는 회원으로 구성한다고 규정하며, 제6조는 원고의 임원으로서 회장 1인, 부회장 3인, 이사 10인 이상 20인 이내, 감사 2인을 두고(제1항), 총회에서 임원을 선출하되 교육인적자원부장관의 승인을 받아야 한다(제2항)고 규정하고 있다. 한편, 갑2·3호증, 갑4호증의 1·2, 을1호증의 1·2·3의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고의 정관에는 「한국대학교육협의회법」의 위 규정에 따라 회장 1인, 부회장 3인, 이사 10인 이상 20인 이내, 감사 2인을 두도록 되어 있고 원고의 사무총장은 이사를 겸임하도록 되어 있으며(제9조), 임원의 임기는 2년으로 되어 있고(제10조제1항), 그동안 원고의 이사의 수는 시기에 따라 16명 내지 20명 사이에서 증감하였던 사실, 위 정관에 따르면 회장은 원고를 대표하고 업무를 총괄하고, 부회장은 회장을 보좌하고 회장이 사고가 있을 때 회장이 지명한 부회장 또는 연장자가 회장의 업무를 대행하며, 이사는 이사회에 출석하여 업무에 관한 사항을 심의·의결하고, 감사는 회계와 업무를 감사하고, 감사결과 부정 또는 부당한 점이 있음을 발견한 때에는 이사회에 그 시정을 요구하고 교육인적자원부장관에게 보고하여야 하며(제12조), 원고의 회장, 부회장, 이사로 구성되는 이사회에서는 업무집행, 사업계획운영, 예산 및 결산, 총회의 위임사항, 기타 중요사항 등을 심의·의결하도록 되어 있는 사실(18조),

원고의 임원은 모두 대학교 총장으로, 평소에는 자신의 대학교에서 근무를 하다가 원고의 이사회가 소집되는 경우에만 원고의 사무소 등 이사회 개최장소에 와서 이사회 심의·의결에 참여하였는데, 원고의 이사회는 2000년도에 3회(1. 27., 6. 29., 11. 23.), 2001년도에는 4회(1. 18., 4. 17., 9.25., 12. 10.,) 2002년도에 5회(1. 17., 4. 2., 4. 17., 7. 4., 11. 6.), 2003년 11월까지 3회(1. 15., 4. 4., 8. 19.) 소집되었던 사실, 원고의 임원들은 원고로부터 급여를 지급 받지 않는 명예직이고, 그 외의 원고의 직원은 월 통상 44명인 사실을 인정할 수 있다. 위 인정사실에 의하면, 원고의 임원들은 원고의 총회에서 선출된 후 교육인적자원부장관의 승인을 얻어 임원직에 취임하는 것이고 원고와의 고용계약에 의하여 급여를 수령하는 지위에 있지 아니할 뿐만 아니라, 앞서 본 바와 같이 원고의 사업소에서 통상적으로 근무를 하는 것이 아니라 각자 자신의 대학교에서 근무하다가 1년에 3~5회 이사회가 소집되는 때에만 원고의 사업소 또는 이사회가 개최되는 장소에 참석할 뿐이므로, 앞서 본 지방세법상의 사업소세의 과세목적에 비추어 볼 때 원고의 임원들은 지방세법상 사업소세의 과

세기준이 되는 종업원이라고 볼 수 없고, 원고의 임원으로 법인등기부에 등재되었다는 점만으로 원고와 고용계약이 체결되었다거나 급여를 수령할 위치에 있게 된 것이라고 볼 수도 없다. 따라서, 피고가 이와 달리 원고의 임원들도 지방세법상의 사업소세의 과세기준이 되는 원고의 종업원이라고 보아 과세한 이 사건 처분은 위법하다. (대법원 판결 2006두514, 2006. 4. 14.)

판 례 시공참여자가 고용한 근로자가 하도급업자의 사업소세 부과대상인지 여부

하도급업자가 하도급 받은 공사의 일부를 시공참여계약하면서 그 시공참여업자가 고용한 근로자는 하도급업자에 의해 고용된 종업원이 아니므로 하도급업자에게 종업원할 사업소세를 부과한 것은 잘못이 있다. (대법원 판결 2010두8027, 2010. 10.28)

나) 재산분 주민세 조사

(1) 사업소용 건축물의 연면적을 파악(결산서 및 건축물대장)하여 과세와 비과세 구분 후 누락분을 추징하여야 한다. 과세면적은 사업소용 건축물의 연면적에서 기숙사, 합숙소, 사택, 구내식당, 의료실, 대피시설, 체육관, 도서실, 연구실, 오락실, 휴게실, 병기고, 오물처리시설, 공해방지시설, 구내목욕시설, 탈의실, 구내이발소, 탄약고 등을 제외한 면적이 된다. 그리고 건축물이 없고 기계장치 또는 시설물만 있는 경우에는 그 시설물 면적도 과세대상이 되며 무허가 건물, 임차건물, 1년 이상 사용 임시용 건축물(일시적인 천막 제외)도 포함된다.

(2) 사례

① 둘 이상의 사업소가 공동으로 사용하는 건축물의 경우 그 사용면적이 불분명한 때는 전용건축물의 연면적 비율로 안분

② 기계장치와 저장시설의 경우 연면적 계산은 수평투영 면적임

③ 시멘트 포장만을 하고 물품을 야적하는 시설은 과세대상으로 볼 수 없음.

④ 옥외변전시설의 경우 면적계산은 전체 변전시설물의 외곽선으로 둘러싸인 부분의 수평투영 면적을 과세면적으로 하여야 함.

⑤ 주민세 납기 개시일 현재 폐업한 사업소는 과세에서 제외됨.

⑥ 주유소는 물품의 입·출고 및 수송업무를 수행하는 인적, 물적시설을 갖춘 사업소임.

⑦ 건축물의 소유주와 임차주가 다른 경우 임차주가 납세의무자가 되며 소유주는

제2차 납세의무자임.

※ 비과세대상자라 하더라도 2차 납세의무는 면제 불가

⑧ 사업소라 함은 사업 또는 사무가 계속하여 수행되어야 하므로 계속성이 없는 가설공연장, 임시공판장, 공사현장사무소 등은 사업소로 볼 수 없다. 그러나 공사기간이 1월 이상 계속되는 공사현장 사무소는 하나의 사업소로 보아야 함.

⑨ 재산분 주민세가 비과세되는 휴게실이란 구내매점 등 영업목적의 장소가 아닌 종업원의 후생복지를 위하여 제공되는 놀이장소를 말함.

⑩ 재산분 주민세의 과세기준일(7월 1일) 현재 사실상 폐업한 사업소에 대하여는 주민세 납세의무가 없음.

⑪ 재산분 주민세의 과세기준일(7월 1일) 현재 1년 이상 휴업중인 사업소는 과세가 제외됨.

⑫ 2개 시·군·구에 사업소가 걸쳐 있는 경우의 안분방법

· 재산할 : 건축물 면적으로 안분

· 종업원할 : 종사인원 구분이 곤란할 시는 건축물 면적으로 안분

⑬ 가구의 보관과 작업을 위하여 가건물을 짓고 수년간 상시 사용하고 있다면 주민세 과세대상임.

⑭ 물품을 보관하는 하치장의 경우 상시 근무하는 직원이 없으면 주민세 과세대상이 아님.(인적·물적설비의 2가지 요건이 충족되어야 함)

⑮ 호텔업과 다방 및 식당업을 분리하여 경영한다 하더라도 동일 구내에 동일인 명의로 허가를 받아 사업을 경영하는 경우에는 호텔·다방·식당 전체를 하나의 사업소로 보아야 함.

⑯ 지상건물이 없이 콘크리트 포장을 하여 그 위에 생산제품 및 원료 등을 야적하는 장소는 주민세의 과세대상이 아님.

⑰ 종업원의 용변을 목적으로 건축된 변소는 주민세 과세대상임.

⑱ 주민세 비과세 대상인 연수관은 사무능력 향상을 위하여 업무의 연장으로 이루어지는 교육·훈련장소를 의미하는 것이 아니라 종업원들이 자신의 의사에 따라 항상 이용이 가능한 교양증진 장소로서의 연수관, 즉, 후생·복지시설을 의미하는 것이므로 직무명령 등의 방법으로 집합교육에 제공되는 시설은 과세대상에 해당됨.

⑲ 재산분 주민세의 면세점인 330㎡는 비과세 면적을 제외한 과세대상 면적을 기준으로 함.

다) 조사 시 유의사항

과세대상지역은 '94년까지는 전국의 시지역과 공장, 광산, 관광시설 등이 있는 시·군 조례로 명시하는 지역이었으나 '95년부터는 전국의 모든 지역으로 확대되었다. 면세점 적용기준은 독립된 사업소를 기준으로 하되 사업소의 조직, 사업종별, 성격, 업무범위 등으로 구분하여야 한다.

○ 2개 시·군에 걸쳐 있는 경우에는 안분한다.
- 재산분 주민세 : 건축물 면적 안분
- 종업원분 지방소득세 : 종사인원 구분 곤란시는 건축물면적 안분

○ 1㎡ 미만의 단수는 제외하며, 1년 이상 휴업중인 사업소도 제외한다.

※ '91년까지는 3.3㎡ 기준이었음.

판 례 **재산할 사업소세의 과세기준**

①「지방세법 시행령」제202조제1항제2호, 제2항은 기계장치와 수조, 저유조, 싸이로, 저장조라는 저장시설을 동등하게 규정하면서 연면적의 계산은 그 시설물의 수평투영면적으로 하도록 규정하고 있고 기계장치의 경우에도 이동가능여부에 따라 연면적의 계산방법을 달리 규정하지 아니한 점, ② 건축업계에서는 수평투영면적을 일정한 시점에 상부 수평면에서 내려다 본 구조물의 바닥면적을 의미하는 개념으로 사용하면서 이를 기계장치의 설계도면상의 면적과 동일한 개념으로 인식하고 있는데, 이는 세법상 연면적을 산정하여 과세표준을 정하는데 있어서도 타당한 것으로 보이고 이와 같은 해석이 일반 사회 통념에 더 부합하는 점, ③ 수평투영면적의 범위에 기계장치가 이동하면서 생길 수 있는 구적도상의 면적과 작업반경범위 내의 면적 전체를 포함시킬 경우 납세의무자는 시설물 자체의 수평투영면적만 과세표준으로 하였을 때에 비하여 부당하게 과다한 사업소세를 부담하게 되는 점 등에 비추어 보면 기계장치 등 시설물의 수평투영면적은 일정한 시점에 고정된 상태에서의 바닥면적을 의미하는 것으로 봄이 상당하다.

(대법원 판결 2007두3596, 2007. 4. 12 및 광주고등법원 2007. 1. 11선고 2006누1325 판결)

- 이 판례는 재산할 사업소의 경우 이동하는 구조물의 수평투영면적을 산정함에 있어서 종전의 심사결정이나 유권해석은 구적도상의 면적으로 이동하는 면적을 기준으로 과세하였으나 이 판례에 의거 일정 시점에서 고정된 상태에서의 바닥면적을 기준으로 과세하도록 변경된 것임.

사 례 시공참여 종업원을 건설회사의 종업원으로 보아 부과한 사업소세 적법여부

구「지방세법」제243조제6호 소정의 '종업원'은 사업주 등과 체결한 계약의 명칭이나 형식 등을 불문하고 그 실질에 있어 당해 사업소에 근무하거나 근로를 제공하여 사업에 종사하면서 당해 사업소로부터 급여를 지급받는 사람을 말한다고 하겠다.

(대법원 판결 2009. 5. 14. 선고 2007두17083 참조).(대법원 판결 2010두8027, 2010.10.28)

판 례 병원에 대한 사업소세 납세의무

간호전문대학의 운영자가 경영하는 병원은 의과대학 부속병원과 달리 기타 비과세사업자로서 규정되어 있지도 아니하므로 사업소세 과세대상이다.

지방세 비과세 관행의 성립 여부 및 그 범위를 판단하기 위해서는 과세관청이 과세하지 않고 있었던 이유나 경위, 사업소세의 신고를 종용하게 된 경위나 구체적인 종용 방법, 유사 사례에 대한 사업소세 부과 실태 등을 종합하여 판단하여야 할 것이다.

(대법원 판결 2008두15350, 2009.12.24)

나. 과세표준

1) 취득가액 조사

현행 지방세법상 취득가액 조사가 필요한 대표적 세목은 취득세(구 등록세 포함)가 있다. 취득세(구 등록세 포함)는 과세표준이 되는 취득가액을 납세의무자가 신고하는 제도로 되어 있을 뿐 아니라 과표계산에 있어서 다소간의 기술적인 부분이 있기 때문에 법인세무조사에서는 가장 기본으로 삼을 수 있다. 법인의 경우는 취득가격이 법인장부에 입증되기 때문에 사실상 취득금액을 과세표준으로 하고 있으므로 법인에 대한 과세표준액 조사에 대해서 먼저 알아본다.

조사방법은 법인에 직접 출장하여 장부를 확인하거나 법인장부를 제출받아 서면으로 확인하는 방법이 있을 수 있으며 다른 법인이나 국가 등의 매매서류를 확인하거나 공매자료·수출관계 자료 등을 확인하는 간접적인 방법이 있을 것이다. 법인장부 중 고정자산과 유동자산 중 취득세(구 등록세 포함) 과세대상이 되는 물건의 각 계정을 일일이 조사하여 납부된 내용과 비교검토 하여 차액에 대한 세금을 추징한다.

구 분	계 정	조 사 대 상
고 정 자 산	토지, 건물, 구축물, 기계장치, 차량운반구, 선박, 건설 중인 자산	1년간 증감사항을 조사하여 계정별로 명세서를 작성하고 차액을 검토
유 동 자 산	완성주택, 미완성주택, 용지, 미완성공사, 분양미수금	부동산 매매업, 건설업 법인의 경우 토지, 건축물 등이 유동자산으로 처리되므로 이를 조사함.
판 매 비 와 일 반 관 리 비	제세공과금 등	취득세(구 등록세 포함)는 세무회계상 손비인정이 되지 아니하므로 고정자산으로 처리되는 것이 원칙이나 제세공과 등으로 처리되는 경우가 있으므로 이를 확인

취득세 조사에서 가장 기본이 되는 것은 과세표준의 확정이다. 즉, 과세대상이 되는 부분과 비과세대상이 되는 부분을 법인장부에서 명확히 구분해 내는 것은 하나의 기술이라 할 수 있으나 법인실사에서 얻은 경험과 행정안전부 유권해석, 심사청구의 결정례, 법원판례 등에 기초한 자료를 활용하여 기법을 습득하여야 할 것이다. 계정별로 취득세 과세표준은 다음과 같이 조사한다.

가) 토지 계정

(1) 검토사항

○ 과세대상 토지의 매매대금과, 소개수수료, 매수보상비, 매수부대비용(여비, 회의비 등), 연체료, 연부이자 등의 간접비용을 포함한 모든 제비용을 과세표준으로 하며 취득시기 이전에 지급의무가 확정된 금액을 취득시기 이후에 지급하였을 경우에도 과세표준에 포함한다.

○ 임대용 토지에 대한 임대수입금액 초과여부를 다음의 장부 및 서류로 확인한다.

・ 임대보증금(부채장)계정, 수입임대료(매출장, 영업외수익장)계정, 임대차계약서 등

○ 당기증가액 중 지목변경을 수반하지 아니하는 도로포장비, 조경비, 정구장공사비, 토지정리비 등 비과세 과표로 될 부분을 검토한다.

○ 토지를 취득하기 위하여 매매계약을 체결하고 잔금을 지급할 때까지의 매입비용 또는 간접비용(중개수수료, 보상비 등)을 가지급금 계정 또는 선급금

계정에 기재하였다가 잔금 지급 후 토지계정에 대체함에 있어 간접비용을 토지계정이 아닌 타 계정에 대체하는 경우가 있으므로 연관된 계정 장부를 함께 검토한다.

○ 토지의 취득시기인 잔금지급일을 확인하기 위해서는 토지계정 뿐만 아니라 미지급금·지급어음계정 등을 검토한다.

○ 과세대상

- 토지대금 완납이전에 실시한 측량비
- 취득에 따른 부대비용
- 지목변경비용

○ 비과세대상

- 토지대금 완납이후에 실시한 측량비
- 건물신축을 하지 아니한 경우의 구건물 철거비(신축시에는 건물과표에 포함)
- 토지 등기시의 제비용
- 재평가 차액

(2) 적용사례

① 토지의 잔금지급일 전에 소유권 이전등기를 경료 한 후 잔금지급기일 연장으로 인한 연체료를 지급하였다면 동연체료는 취득일 이후에 발생된 것이므로 취득세 과표에 포함되지 않는다.

② 법인소유 토지를 단순히 지목변경만 하고 그에 소요된 비용이 없음을 법인장부 등에 의하여 입증하는 경우 지목변경에 따른 취득세는 과세하지 않는다.

판 례 **주택분양수수료의 취득세 과세표준 포함여부 판단**

주택분양 보증 수수료는 이 사건 건축물 자체의 가격은 물론 그 이외에 실제로 이 사건 건축물 자체의 가격으로 지급되었다고 볼 수 있거나 그에 준하는 취득절차 비용 등 간접비용에도 포함된다고 할 수 없다. (대법원 판결 2009두12150. 2010. 12. 23)

판 례 **지목변경에 따른 과표 산정기준**

지방세 법령에 의하면 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 금액이 증가한 경우 토지의 지목 변경

으로 인하여 증가한 금액을 과세표준으로 하고, 위 증가한 금액은 토지의 지목이 사실상 변경된 때를 기준으로 하여 지목 변경 전의 시가표준액과 지목 변경 후의 시가표준액의 차액으로 하는데, 여기서 지목 변경 전의 시가표준액이란 지목 변경 공사착공일 현재 결정·공시되어 있는 개별공시지가를 말하고, 지목 변경 후의 시가표준액이란 지목 변경 후의 개별공시지가가 결정·공시되지 아니한 때에는 지방자치단체의 장이 인근 유사토지의 금액을 기준으로 '부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률'의 규정에 의하여 건설교통부장관이 제공한 토지가격 비준표를 사용하여 산정한 금액을 말한다.

(대법원 판결 2007두12163, 2007. 9. 6)

판 례 사실상의 취득가격의 적용 범위

[1] 취득세 및 등록세의 과세표준에 관한 구 「지방세법」(2005. 1. 5. 법률 제7332호로 개정되기 전의 것) 제111조, 제130조의 취지는 납세의무자가 사실상 취득가액으로 신고한 금액을 원칙적인 과세표준으로 하고, 신고를 하지 아니한 경우 또는 신고를 하더라도 신고가액이 시가표준액에 미달하는 경우에는 시가표준액을 과세표준으로 하되, 구 「지방세법」 제111조제5항의 요건이 충족된 경우에만 납세의무자의 신고 유무 및 금액 등에 관계없이 입증된 사실상의 취득가격으로 과세표준을 정한다는 것이고, 같은 법 제111조제5항에 열거된 사유는 사실상의 취득가격에 의할 수 있는 제한적, 한정적 요건에 해당하며, 그에 열거된 요건을 갖추지 못한 경우에는 사실상의 취득가격을 과세표준으로 삼을 수는 없다고 보아야 하므로, 과세관청은 같은 법 제111조제5항의 요건에 해당하지 아니하는 이상 계약서 등에 의하여 사실상의 취득가격을 입증하는 방법으로 취득세 및 등록세 등의 조세를 부과할 수 없다.

[2] 원고가 아버지로부터 부동산에 관한 채무를 승계하기로 하고 부동산을 증여받아 취득세 및 등록세 등을 신고·납부하면서 신고한 취득가액이 부동산의 시가표준액에 미달하지 아니하고 「지방세법」 제111조제5항 각 호의 요건에 해당하지 아니함에도, 과세관청이 원고가 신고한 시가표준액이 아닌, 증여계약서 등을 통하여 확인된 승계된 채무의 합계액을 사실상의 취득가격으로 보아 이를 과세표준으로 삼은 것은 위법하다고 한 사례

(대법원 판결 선고 2005두11128 2006. 7. 6.)

판 례 당연 무효인 신고납부요건과 매매에 의한 취득세 과세표준 적용

취득세 등은 신고납세방식의 조세로서 이러한 유형의 조세에 있어서는 원칙적으로 납세의무자가 스스로 과세표준과 세액을 정하여 신고하는 행위에 의하여 납세의무가 구체적으로 확정되는 것으로서 납세의무자의 신고행위가 중대하고 명백한 하자가 있지 않는 한 당연 무효로 되지는 않는바, 여기에서 신고행위의 하자가 중대하고 명백하여 당연 무효에 해당하는지의 여부에 대하여는 신고행위의 근거가 되는 법규의 목적, 의미, 기능 및 하자 있는 신고행위에 대한 법적 구제수단 등을 목적론적으로 고찰함과 동시에 신고행위에 이르게 된 구체적 사정을 개별적으로 파악하여 합리적으로 판단하여야 한다.

(대법원 2005. 5. 12. 선고 2003다43346 판결 등 참조)

그렇다면 원심 판시와 같이 ① 주식회사 인0(이하 '인0'이라고 한다)이 부동산 임대 및 분양 등을 하는 회사로서 이 사건 부동산을 소유하고 있던 중 부도가 날 가능성이 높아지자 그 실질적 운영자인 안00이 이 사건 부동산의 소유 명의를 제3자에게 이전한 후 사태를 수습하기 위하여 나00을 통하여 원고들(원고 나00는 나00의 동생, 원고 이00은 나00의 처, 원고 김00는 나00의 고모이다)의 명의로 일단 소유권이전등기를 해 줄 것을 요청하여 원고들의 승낙을 얻었고, 이에 따라 인0이 2003. 11. 28. 원고들에게 이 사건 부동산을 400억 원에 매도하기로 하는 내용의 매매계약서를 작성한 다음 이를 이용하여 2003. 12. 16. 원고들 앞으로 이 사건 소유권이전등기(공유지분 각 3분의 1)를 경료하였으며(다만 원고들이 실제로 그 매매대금 400억 원을 지급한 바는 없다), ② 그 등기 직후인 2003. 12. 14. 인0이 부도나자 이 사건 부동산의 임차인들이 인0에서 재산을 빼돌린 것으로 생각하고 항의를 하였고, 이에 따라 원고들과 인0이 '2003. 12. 31. 합의에 의하여 위 매매계약을 해제하기로 한다'는 내용의 약정서를 작성한 후 위 약정서에 대하여 인증을 받은 다음 2004. 1. 13. 원고들 명의의 이 사건 등기를 위 매매계약 해제를 원인으로 하여 말소하였다거나, ③ 그 취득세 과세표준에 관하여 이를 무상취득으로서의 과세시가표준액이 아닌 위 계약서상의 매매대금 그대로 신고하였다는 등의 사정만으로는 원고들의 위 취득세 등 자진 신고행위에 중대하고 명백한 하자가 있어 그 신고행위가 당연 무효라고 단정할 수는 없다. 나아가 그 신고행위가 당연 무효가 아닌 한 원고들의 취득세 등 자진신고에 의하여 그 신고내역에 기한 내 납부하지 아니한 데 대한 가산세만을 추가하여 취득세, 농어촌특별세의 징수처분이나 그 가산세를 부과·징수하는 절차로서 행하여진 이 사건 처분이 당연 무효 등으로 위법하다고 볼 수도 없다.

(대법원 판결 2006두644, 2006. 6.2)

사 례 임차보증금의 취득세 과표 포함 판단

「주택임대차보호법」상 임차건물의 양수인은 소유권을 취득함과 동시에 임대인의 지위를 승계하게 되어 임차권자에게 보증금을 반환할 의무도 승계되고, 대항력을 갖춘 임차인은 경락대금에 불구하고 보증금 전액을 변제받기 전에는 임차건물을 양수인에게 인도하지 아니할 수 있는 점에 비추어 볼 때, 경락인이 경락금액 이외에 별도로 대항력 있는 임차인에게 임차보증금을 지급한 경우라면 이는 취득을 위하여 소요된 비용으로 보아야 하겠으므로(행정자치부 지방세정팀-4521, 2007.11.1. 참조), 경락인이 당해 부동산을 취득(경락대금 완납)한 이후 이를 지급하였다 하더라도 취득세와 등록세의 과세표준에 포함하여야 할 것임.

(행정자치부 세정-4745, 2007. 11. 13)

사 례 취득일 이후 발생하는 건설자금이자의 범위 판단

'취득가격'에는 과세대상물건의 취득 시기 이전에 거래상대방 또는 제3자에게 지급원인이 발생 또는 확정된 것으로서 당해 물건 자체의 가격은 물론 그 이외에 실제로 당해 물건 자체의 가격으로 지급되었다고 볼 수 있거나 그에 준하는 취득절차비용도 간접비용으로서 이에 포함된다 할 것이나, 그것이 취득의 대상이 아닌 물건이나 권리에 관한 것이어서 당해 물건 자체의 가격이라고 볼 수 없는

것이라면 과세대상물건을 취득하기 위하여 당해 물건의 취득시기 이전에 그 지급원인이 발생 또는 확정된 것이라도 이를 당해 물건의 취득가격에 포함된다고 보아 취득세 과세표준으로 삼을 수 없다(대법원 1996.1.16. 선고, 95누4155 참조) 할 것으로, 토지 취득일을 기준으로 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용에 해당하는 건설자금이자인 경우에는 취득세 과세표준에 포함되는 것이나, 토지 취득일 이후에 발생되는 건설자금이자분과 토지 취득을 위해 받은 기존 대출금을 상환할 목적으로 금융기관으로부터 받은 대출금에 대한 지급이자분은 취득세 과세표준에 포함된다고 볼 수는 없음.

(행정자치부 세정-4656, 2007. 11. 8)

사 례 **입주권에 대한 과세표준 적용 범위**

재건축·재개발아파트 승계조합원은 당초 조합원의 토지지분을 취득하여야만 조합원 지위(입주할 수 있는 권리)를 승계 받아 추후 입주할 수 있는 자격을 얻는 것이며, 추가 지불액(일명 프리미엄)에는 토지의 가격상승에 대한 기대치도 같이 반영된 것으로 볼 수 있어 전적으로 추후 준공될 건축물의 가격상승에 대한 기대치만을 반영한 것이라고 보기는 어렵다 하겠으므로, 입주권 거래 신고제 시행과 관련하여 재건축·재개발아파트 조합원 지위승계시 수반되는 종전 토지 취득에 따른 취득·등록세 과세표준은 "종전 토지 권리가액(감정평가액)에 추가지불액(일명 프리미엄)을 포함한 금액"이 되는 것이고 따라서 공동주택의 분양권 및 재건축·재개발 입주권에 대한 실거래가 신고제 시행(2007.6.29) 이후 재건축·재개발아파트 승계조합원이 당초 조합원으로부터 취득하는 종전 토지에 대하여는 "종전 토지 권리가액에 추가 지불액을 합한 금액"을 취·등록세 과세표준으로 적용함.

(행정자치부 세정-4604, 2007. 11. 6)

판 례 **조형물공사비의 과세표준 포함 판단**

호텔 주변의 조경은 호텔 건축물의 부대설비가 되는 것이 아니라 토지의 구성부분이 되는 데 불과하고, 조형물 또한 호텔 외부 토지에 설치되어 거래상 독립한 권리의 객체성을 유지하고 있으며, 이들 모두 취득세의 과세대상인 건물, 구축물 및 특수한 부대설비에 해당한다고 볼 수 없으므로, 조경공사비 및 조형물제작비는 호텔 건축물의 과세표준에 포함시킬 수 없다.

(대법원 판결 선고 2000두6404 2002. 6. 14.)

사 례 **건축 중인 건물의 경매취득 시 과세표준 적용**

기존 건물에 증축공사가 진행 중인 상태에서 건물 전체를 경매 취득하고 낙찰자가 그에 따른 취득세를 납부한 후 낙찰자 명의로 건축주의 명의를 변경한 다음 임시사용승인을 받거나 사실상 사용하지 아니한 채 공사를 진행하여 증축부분에 대하여 사용승인을 받은 경우라면 경매 취득 시 기존 건물에 대하여는 취득이 성립되었다 하겠으나, 사용승인을 받지 아니한 증축이 진행 중인 부분은 이때 취득이 이루어졌다고 볼 수 없고 사용승인을 받은 때에 취득이 이루어진 것으로 보아야 하겠으므로 이 부분에 대하여 경매 취득 시 낙찰자가 신고납부 한 취득세는 환부되어야 하고 건축주(낙찰자)는 증축에 따른 사용승인서 교부일 부터 30일 이내에 신고하고 납부함이 타당하다 할 것이고, 이때 취득세의 과세표준은 전체 경락대금 중 해당부분에 대하여 안분한 금액에 경락 취득 이후 추가로

지급한 공사비용을 합한 금액으로 봄.

(행정자치부 세정-3483, 2007. 8. 27)

판 례 증여시 적용하여야 할 과세표준 기준

원고가 원고의 아버지인 고00로부터 이 사건 부동산 등에 관한 임차보증금 반환채무 및 대출금반환채무 합계 1,312,779,000원을 승계하기로 하고 이 사건 부동산을 증여받은 뒤 취득세 및 농어촌특별세, 등록세 및 지방교육세를 신고·납부할 때 신고한 취득가액이 이 사건 부동산의 시가표준액인 1,089,962,175원으로서 시가표준액에 미달하지 아니하고, 「지방세법」 제111조제5항 각 호의 요건에도 해당하지 아니함에도 불구하고, 피고가 증여계약서 등을 통하여 확인된 위 승계된 채무의 합계액을 사실상의 취득가격으로 보아 이를 과세표준으로 하여 한 이 사건 부과처분은 그 중 등록세의 세율을 1000분의 30으로 조정한 부분을 제외한 나머지 처분은 위법하다.

(대법원 판결 2005두11128, 2006. 7.6)

사 례 크린룸에 대한 취득세 과세표준 범위

"부동산이 아닌 물건"이라도 그 물건의 위치와 그 위치에 해당하는 건물의 용도, 건물의 형태, 목적, 용도에 대한 관계를 종합해 볼 때 건물에 연결되거나 부착하는 방법으로 설치되어 건물의 효용과 기능을 다하기에 필요불가결한 시설들로서 건물의 상용에 제공된 종물에 해당하는 경우라면 취득세 과세대상 물건의 취득가격에 포함하는 것이 타당하다는 대법원 판례 (92다43142, 1993.8.13 판결)를 고려할 때 건축물(공장)신축공사시 설치한 클린룸의 경우에는 건축물에 연결되거나 부착하는 방법으로 설치되어 당해 건축물의 효용과 기능을 다하기 위한 필요불가결한 시설로 보아 취득세 과세표준에 포함됨. (행정자치부 세정-2801, 2006. 7. 6)

판 례 무상취득시의 과세표준 적용

법인의 합병으로 인하여 취득한 토지가 법인의 비업무용 토지로 되어 그 합병으로 인한 취득이 취득세 중과대상인 취득에 해당한다고 하더라도, 이때의 취득은 무상취득으로 봄이 상당하므로, 구 「지방세법」(1997. 8. 30. 법률 제5406호로 개정되기 전의 것) 제111조제5항제3호의 규정에 따라 합병당시 법인장부에 기재된 당해 토지의 가격을 사실상의 취득가격으로 보아 취득세의 과세표준으로 삼을 수는 없다. (대법원 판결 98두19193, 2000. 10. 13.)

판 례 사실상의 취득가액의 적용 범위

가. 법인의 장부가액을 사실상의 취득가액으로 보고 이를 과세표준으로 한 취지는 객관화된 조직체로서 거래가액을 조작할 염려가 적은 법인의 장부가액은 특별히 취득가액을 조작하였다고 인정되지 않는 한 원칙적으로 실제의 취득가격에 부합하는 것으로 볼 수 있는 신빙성이 있음을 전제로 하는 것이므로 법인의 장부가액이 사실상의 취득가격에 부합되는지 여부에 관계없이 무조건

법인의 장부가액을 취득세와 등록세의 과세표준으로 하여야 하는 것은 아니다.

나. 「지방세법」 제111조제5항제3호 및 제130조제3항에 따라 법인장부상의 취득가액을 사실상의 취득가격으로 인정하는 경우에도 취득 당시의 장부가액을 과세표준으로 하여 1회에 한하여 취득세와 등록세를 부과하는 것이고, 그 후 자산재평가 등 방법에 의하여 법인의 장부가액이 증감 변동된다고 하여 취득세와 등록세를 추징하거나 환부하는 문제가 생기는 것은 아니다.

(대법원 판결 92누15895, 1993.4.27.)

- 법인 장부의 신뢰범위는 실제 취득가액의 부합함을 전제로 하는 것이기 때문에 이를 전제로 하지 아니하는 경우에는 신뢰를 할 수가 없는 것임.

나) 건물 계정

○ 건물은 건설 중인 자산계정 및 건물계정, 분양용 건물은 유동자산의 완성주택(상품) 계정을 조사하며, 특히 분양용 건물의 경우 당기말 현재 미분양 건물이 있을 때에는 분양원가(매출원가)계정과 완성주택 계정의 금액을 합한 금액을 과세표준으로 하여야하며 건축공사를 직영하였을 경우 인건비는 월 통산 인원(종업원 수 50인 초과)을 감안하여야 한다.

○ 건물을 신축할 경우 지목변경을 위한 정지공사비, 성토비 등을 토지계정에 기장하지 않고 건물계정에 기장하는 경우도 있으므로 과표 합산에 유의하여야 한다.

○ 건물계정의 당기증가액 중 건물의 취득, 신·증축, 개축에 소요된 직·간접비용은 과세대상이다. 그러나 법인장부에 자본적 지출로 기장되어 있다고 모두 과세대상이 되는 것은 아니다.

・ 건물계정의 자본적 지출액으로 처리된 공사비의 경우 '94. 12. 31까지는 지방세법상 주요 구조부의 1개소 이상을 축조한 자본적 지출액은 개축비용으로 보도록 규정되어 대부분이 과세대상에 해당되었으나 '95. 1. 1부터는 건축법상의 대수선에 대항하는 공사비만을 과세하도록 개정되었으므로 당해 계정의 자본적 지출액이라도 과세대상 여부를 검토하여야 한다.

○ 취득세 과세표준은 당해 물건을 취득하기 위하여 투입된 직·간접비용을 모두 포함하되 취득일 이전에 지급하였거나 지급하여야 될 일체의 금액이 된다. 따라서 건설자금이자, 연체료, 할부이자, 연부이자 등의 간접비용도 모두 포함된다.

・ 부가가치세의 경우 '95. 8. 20까지는 환급대상이 되지 아니하는 부가가치세는

과표에 포함하였으나 '95. 8. 21부터는 과표에서 제외한다.

○ 장부상 착오 기장된 것이 객관적으로 명백히 입증되면 정정된 금액을 과세표준으로 한다.

○ 과세대상

- 건축법상 대수선에 해당하는 공사비
- 건설자금이자
- 건물 신축시의 구건물 철거비
- 건물 신축시 시설한 전기·상수도·도시가스 인입공사비
- 건물 신축시 설치한 건물에 부착된 조형물 설치비

○ 비과세대상

- 단독주택의 특수 부대설비
- 건물 또는 벽의 도장비
- 파손된 유리나 기와의 교체
- 재해를 입은 자산에 대한 외장의 복구
- 건물 신축시 건물가액에 포함된 구건물 잔존가액
- 부가가치세
- 생산시설 용도에만 사용하는 변전·배전시설, 발전기

※ 건물의 특수부대설비로 규정되어 있는 승강기, 20KW이상의 발전기, 난방용 보일러, 욕탕용 보일러, 중앙조절식 에어콘, 부착된 금고, 주유시설, 교환시설, 구내 변전·배전시설·인텔리전트 빌딩 시스템도 과세대상이므로 철저히 조사하여야 한다.

다) 구축물 계정(2001년부터 지방세법상 시설물로 함)

○ 구축물로서 과세대상이 되려면 「지방세법」상 구축물로 열거되었어야 하므로 구축물 계정에 기장되었더라도 방파제, 교량, 광고선전탑, 분수대, 공해방지시설, 폐수처리장 등은 과세대상에 해당되지 않는다.

○ 건물신축시에 설치된 굴뚝, 울타리, 대문, 피뢰침, 가스 환기시설, 소방시설, 국기게양대 등은 신축 건물의 종물 또는 부합물로서 과세대상이다. 그러나 이러한 시설물(「지방세법」상 구축물로 열거되지 아니한 시설물)을 취득시점 이후

에 설치하였을 경우에는 과세대상에 해당되지 않는다.

○ 열수송관, 송전철탑(전압 20만볼트 미만을 송전하는 것과 주민들의 요구로 「전기사업법」 제72조의 규정에 의하여 이전·설치하는 것을 제외한다), 방송중계탑(「방송법」 제54조제1항제5호의 규정에 의하여 국가가 필요로 하는 대외방송과 사회교육방송중계탑을 제외한다), 무선통신기지국용 철탑의 경우 2002년부터 과세대상으로 추가되었다.

○ 사　　례

① 지하수 시설비는 지방세법에 열거된 급·배수시설에 해당하므로 과세대상임.

② 공장의 생산시설에 공여되지 아니하는 냉각탑은 급·배수시설로서 과세대상임.

③ 폐수처리시설 중 폐수배출 시설은 급·배수 시설로서 구축물에 해당하나 폐수를 집수·정화시키는 정화조는 수조가 아니므로 과세대상이 아님.

라) 차량운반구 계정

○ 차량운반구 계정에서는 당기증가액이 대부분 과세표준에 포함되므로 증가액을 합계하여 과표의 적정성을 검토한다.

○ 차량운반구 계정에서는 차량 외에 취득세 과세대상인 기계장비도 등재되므로 과세 누락여부를 확인하여야 하며 또한 취득세 과세대상이 아닌 리어카 등도 등재된다.

○ 원동기, 정원, 적재정량, 차체변경, 구입시 포함된 교육세, 관세, 특별소비세, 할부이자, 취득 당시 부착된 에어콘, 시트대금, 광차, 축전차 등은 모두 취득세 과세대상이다(법인이 아닌 경우는 연체료, 할부이자 제외).

○ 말소차량의 재등록, 운수회사의 지입차량(지입차주의 변경시는 과세대상임), 콘베이어벨트 등은 과세대상에 해당되지 않는다.

○ '95. 8. 21부터 지방세법의 개정으로 부가가치세를 과세표준에서 제외하고 있으나 승용차의 경우는 부가가치세를 포함한 금액을 차량운반구 계정에 등재하므로 부가가치세를 차감한 금액으로 과세표준을 산정하여야 한다(화물자동차 및 기계장비의 경우 부가가치세를 제외한 금액으로 계정에 등재).

○ 차량과표 산정시 특히 운송비용에 해당하는 탁송료는 과표에 포함 되지 아니한다.

○ 사　　례

① 중기회사 명의로 등록된 지입제 중기의 지입차주 변경시는 취득세 납세 의무가 있음.

② 원동기를 장치하였으나 사람의 힘으로 육상을 이동하면서 잔디를 깎는 인력용 일륜로터리모아와 일륜그린모아는 원동기에 의하여 육상을 이용할 목적으로 제작된 용구로 볼 수 없기 때문에 취득세 과세대상 차량으로 볼 수 없고, 원동기에 의하여 육상을 이동하면서 잔디를 깎는 승용식 삼륜로터리모아는 원동기에 의하여 육상을 이동할 목적으로 제작된 차량에 해당된다(감사원 93-74호).

마) 기계장치 계정

○ 기계장치는 과세대상에 해당하지 않는 것이 원칙이지만 취득세 과세대상인 자갈채취선, 공기압축기, 발전기, 착암기, 록크쇼벨 등 기계장비를 기계장치 계정에 등재하는 경우가 있으므로 과세대상 여부를 검토하여야 한다.

○ 생산에 공하는 보일러, 발전시설 등은 지방세법상 열거된 특수부대설비에 해당되더라도 과세대상이 아니다.

○ 사　　례

· 공장의 기계를 가동하기 위하여 설치된 발전시설은 건축물에 부속 또는 부착된 이른바 부합물이나 종물 등으로서 그 건축물 자체의 경제적 효용을 증대시키는 부대설비라고는 인정되지 아니하므로 과세대상에 해당하지 않는다(대법원 판결 75누 239판결 76. 12. 28).

지 침 외국으로부터 이삿짐 반입차량의 취득세 납세의무 판단
(행정자치부 세정-111, 2005. 4. 1)

종 전	변 경
이사화물을 수입신고시 각각의 물품에 대하여 동반가족들이 개별적으로 수입신고를 하는 것이 아니고 형식상 통관절차의 편의와 간소화를 위해 가족 중 1인이 수입신고를 하게 되므로 반입자동차에 대하여 수입신고필증상의 수입신고자가 아닌 동반 가족명의로 자동차 등록을 할 경우 등록명의자와 실질수입자(단, 취득일은 수입신고필증교부일)를 각각 취득세를 과세함(행정자치부 세정-1054, 2004.5.6)	이사화물을 수입신고시 각각의 물품에 대하여 동반가족들이 개별적으로 수입신고를 하는 것이 아니고 형식상 통관절차의 편의와 간소화를 위해 가족 중 1인이 수입신고를 하게 되므로 반입자동차에 대하여 수입신고필증상의 수입신고자가 아닌 동반 가족명의로 자동차 등록을 할 경우 등록명의자를 실질수입자(단, 취득일은 수입신고필증교부일)로 보아 취득세를 한번 과세함

바) 기타 계정

○ 법인의 대차대조표를 검토하여 취득세 과세대상이 되는 항목은 모두 조사한다.

※ 예를 들면 항공기, 기계장비, 입목, 선박, 어업권, 광업권, 골프 회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설이용회원권, 요트회원권 등이 이에 해당된다.

사 례 골프회원권 분담금 부담시 취득세 과세표준

법인이 주주회원제 골프장의 골프회원권을 취득하면서 매매계약상에 골프회원권 매매대금(45,000천원)이외에 주식출자금(500천원)과 주주분담금(34,500,천원)은주주회원이 회원권 양도시 양수자가 채권승계 하는 조건으로 하여 골프회원권 대금총액을 80,000,000으로 하여 취득하고 법인장부에 계상한 경우, 주주회원제 형태로 운영되는 골프장에서 그 주식을 양수하여야 골프장의 주주회원이 될 수 있고, 주주회원제 골프장의 운영을 위하여 주주인 회원들이 주주분담금을 납부하여야 주주회원제 회원권을 취득할 수 있도록 하는 점을 보면 주주출자금과 주주분담금은 골프장시설을 배타적으로 사용할 수 있는 권리를 취득하기 위하여 지출되는 비용이므로 골프회원권 취득에 따른 취득가격에 포함되는 것임. (행정안전부 지방세운영-2586, 2008. 12. 18)

사 례 골프회원권 취득관련 과세표준의 범위

기존 골프회원권 소유자와 구분하여 골프장 우선 이용권 등의 혜택이 주어지고 반환기간(5년) 경과 후에는 골프 회원권과 함께 타인에게 양도할 수 있는 권리가 부여되는 기업어음을 골프장 사업자로부터 매입한 경우에는 사실상 골프장 입회금을 추가로 납부한 것이므로 당해 기업어음 매입비용은 골프회원권 취득세 과세표준에 포함함. (행정자치부 세정-5364, 2006. 10. 31)

사 례 골프회원권의 과세표준의 범위 판단

골프회원권을 사용하다가 계약기간 만료로 인하여 재계약을 하는 경우에는 「지방세법」 제104조제8호의 규정에 의한 새로운 취득에 해당되어 취득세가 부과되는 바, 골프회원권의 계약기간만료일 이전에 분양금액을 추가 납입하고 귀문과 같이 2차 또는 3차 회원권에서 4차 회원권으로 전용할 경우 취득세 과세표준은 2차 또는 3차 회원권의 계약기간 만료일까지는 추가 납입금이 되고, 2차 또는 3차 회원권의 계약기간만료일 이후부터는 2차 또는 3차 회원권의 당초 계약금 + 4차 회원권 전용을 위한 추가 납입금이 되는 것임. (행정자치부 세정13407-491, 2001. 5. 4)

사 례 콘도미니엄회원권의 과세표준범위

공유제 콘도미니엄회원권은 「지방세법」 제104조제1호의 규정에 의한 부동산을 공유 취득하는 것이므로 콘도미니엄회원권 분양계약과 함께 시설관리운영계약을 하고 시설관리운영보증금을 지불하였더라도 그 시설관리운영보증금은 향후 콘도시설 노후화에 따른 관리·보수 등에 소요되는 비용을 충당할 목적으로 지급되는 것이므로 취득세 과세표준에서 제외되는 것임.
[행정자치부 심사98-117(1998. 3. 25), 세정13407-1326(1996. 11. 18) 및 세정13407-67(1997. 1. 21) 참조](행정자치부 세정13407-150, 2001. 2. 9)

사 례 회원권의 과세표준

A법인(골프회원권 발행회사)의 골프회원권을 B법인 명의로 등록하여 B법인이 그 회원권을 담보로 금융기관으로부터 대출 받은 후 그 회원권과 대출금을 A법인에게 되돌려준 경우라 할지라도 B법인은 당해 골프회원권을 등록한 시점에 취득세 납세의무가 발생하며, 과세표준은 A법인이 발행한 골프회원권을 최초로 취득한 경우는 승인된 발행가액을, 유상승계취득의 경우는 법인장부가액으로 함이 타당함. (행정자치부 세정13407-484, 2001. 10. 26)

2) 건설자금이자 조사

가) 의 의

취득세 과세대상 자산(재고자산, 고정자산)에 소요되는 차입금(고정자산의 건설 등에 소요된 지의 여부가 분명하지 아니한 차입금을 제외함)에 대하여 그 자산의 취득완료시까지 발생된 지급이자와 할인료 기타 이와 유사한 금융비용은 그 자산의 취득원가로 계상된다. 다만, 그 차입자금의 일시예금에서 생기는 수입이자는 취득원가에 계상되는 지급이자에서 차감한다. 건설회사의 분양목적으로 건설하는 상가건물 또는 토지개발공사가 분양목적으로 취득 조성하는 토지 등은 재고자산에 속하므로 건설자금이자도 과세표준에 포함한다.

참 고

① 건설회사 또는 토지개발공사가 분양목적으로 취득 조성하는 토지의 취득과 관련한 지급이자는 발생 회계연도의 영업외비용으로 처리한다.

② 장기간 숙성을 요하는 위스키 원액의 숙성기간 중 이에 소요된 자금을 조달하기 위하여 발생한 지급이자는 동 위스키의 제조원가에 산입하는 것이 아니라 발생기간의 비용으로 처리한다.

③ 타인으로부터 도급을 받아 제작 건설하는 것은 유형자산이 아니므로 건설자금 이자계산대상에서 제외되나, 타인에게 도급을 준 유형자산의 경우에는 건설자금이자를 계산하여야 한다. 「고정자산의 건설 등에 소요되었는지 여부가 객관적으로 입증」되어야 하는데, 이를 「객관적으로 입증」한다는 것은 매우 어려운 일이므로 실무적으로는 차입금의 차입용도, 내부적인 사용근거 등을 기준으로 자료를 입증하면 될 것이다.
법인세법은 사업용 고정 자산의 제작·매입·건설에 직접 사용여부가 불분명한 경우에도 세법이 정하는 별도의 산식에 따라 건설자금이자를 계상하도록 하고 있다. 이 부분은 기업회계기준과 「법인세법」의 규정이 서로 상이하여 많은 문제점이 상충되고 있는 부분이다.

○ 「차입금」에는 장기차입금 뿐만 아니라 단기차입금도 포함한다.

○ 「그 자산의 취득완료시」까지 발생한 지급이자 등에 한한다.
- 착 수 시 점 : 건설 등을 위한 원가가 최초로 투입된 시점
- 취득완료시점 : 본래의 목적에 사용할 수 있는 상태

○ 「지급이자와 할인료와 유사한 금융비용」의 범위
- 자금을 차입하기 위하여 불가피하게 발생하는 금융비용은 모두 포함한다. 즉, 지급이자 뿐만 아니라 지급보증료, 할인료, 차입주선수수료, 사채할인발행차금상각액, 현재가치할인차금상각액 등을 포함한다. 그러나 외화환산손실이나 외환차손은 지급이자의 성격이 아니므로 포함하지 아니한다.

나) 법인세법상의 건설자금 이자와의 비교

사업용 고정자산의 제작·매입·건설에 직접 사용되었음이 객관적으로 입증되는 경우 기업회계기준과 같은 방법으로 계산하되 다음과 같은 차이가 있다.

① 그 차입자금의 일시예금에서 생기는 수입이자는 취득원가에 계상되는 지급이

자에서 차감하지 아니한다.

② 지급이자의 범위에 현재가치 할인차금상각액은 포함하지 아니한다.

3) 건설 중인 자산계정

가) 건설 중인 자산의 성격

건축물의 신축 또는 기계장치 등 고정자산 취득 시 소요되는 모든 비용을 임시적으로 회계처리하는 계정으로서, 취득(사용승인 등)이 완료되면 그때까지 처리하였던 모든 소요비용을 그 성격에 따라 해당계정(건물, 구축물, 기계장치, 비품, 일반관리비 등)으로 대체하고 종결된다.

○ 토지구입관련비용 : 토지대금(계약금, 중도금, 잔금), 토지정지작업비, 건물철거비용, 중개수수료, 등기수수료 등

- 공사관련 비용 : 설계비, 감리비, 재료비, 외주공사비, 노무비, 제반경비 등
- 일반관리비 : 현장사무실 운영비용(급여, 제세공과금 등) 등이 기장된다.

※ 토지구입비에 따른 취득세(구 등록세 포함)를 포함시키는 경우가 있음.

나) 건설 중인 자산계정 조사방법

① 건설 중인 자산계정 총액과 본 계정 대체금액의 합계액 일치여부 검토

② 건설 중인 자산계정상의 취득에 소요된 비용을 확인하여 신고납부금액 적정여부 검토

③ 공사가 1~5년 이상 지속되는 경우 건설 중인 자산계정상 매년 이월금액을 검토하고 과세대상인데도 비과세되는 본 계정(예 : 집기비품, 공기구, 입목, 리스부대비 등)으로 대체한 금액이 있는지 여부 검토

④ 신고 납부한 취득세의 역산과표와 건설 중인 자산계정의 총액과 일치하는지 여부 검토

※ 취득세 역산과표보다 건설 중인 자산계정 총액이 대부분 큰 것은 건설 중인 자산계정에 기 납부 취득세 등이 포함되어 있거나 비과세대상(조경공사, 비품 등)이 포함되어 있는 경우도 있기 때문이므로 신고납부 시 비과세 처리한 내용을 구체적으로 확인

⑤ 취득세 납부이후에 추가공사비를 건설 중인 자산계정에 기재하는 경우가 있으므로 이 추가공사비 내역을 조사해서 비과세대상 여부 검토

⑥ 건설자금이자의 계상 여부 및 취득세 납부시 과표누락 여부 검토

※ 본 계정이나 건설 중인 자산계정상의 취득세에 대하여는 반드시 취득내용과 근거를 확인

⑦ 사용승인일과 취득세납부일을 비교검토하며, 사용승인일 이후에 투입한 비용도 검토

※ 준공 이전에 지급의무가 발생한 비용을 준공이후에 기장여부 확인

다) 조사 후 증빙서류 확보

세무조정계산서 부속서류인「건설자금이자 조정명세서」및 사용승인서, 취득세 신고납부내역서, 도급계약서 등을 확보한다.

라) 건설업법인에 대한 유의사항

① 토지구입대금을 용지계정에 등재한 후 공사개시 되면 건설 중인 자산계정형태인 미완성주택계정 또는 미완성공사계정을 만들어 공사소요비용을 발생일자 순으로 회계처리 한다.

② 공사가 완료되면 본 계정인 완성주택(완성공사) 또는 상품건물, 상품계정 등에 대체하고 일반적으로 1~3개월 후 최종적인 추가공사가 완료되면 공사원가명세서(공사원가계정) 또는 분양원가명세서(분양원가계정)를 작성한다(결산서)

③ 건축물이 완성되면 미완성주택계정(또는 미완성 공사계정) 총액을 완성주택(또는 완성공사, 상품건물, 상품계정)으로 대체되는데 그 대체금액이 대체적으로 건축물 총공사비에 미달한다.

④ 그 이유는 사용승인일을 기준으로 그 공사가 실제 종료하는 것이 아니라 추가공사가 지속되며 회계처리하는 시점이 실제 발생일자보다 늦고, 또한 미완성 주택계정 상태에서 분양(매도)이 되었을 경우 미완성주택계정에서 직접 분양분에 해당하는 분만큼 차감하여 분양원가계정이 대체하고 완성주택계정에는 미분양분만을 대체하는 경우가 있기 때문이다.

⑤ 그러므로 최종적으로 작성된 분양원가명세서, 재고자산인 완성주택명세서, 결산서상의 공사원가명세서, 취득세 신고납부 내역서를 보고 취득세 누락여

부를 조사하여 건축물 취득세조사서를 작성하여야 한다.

※ 공사원가 = 분양원가 + 기말상품건물(완성주택)

○ 분양원가 : 당기 완성된 건물 중 분양분 금액

○ 기말상품건물 : 당기 완성된 건물 중 미분양분 금액

사 례 건설자금이자에 대한 과세표준 적용 판단

기간비용으로 회계 처리한 건설자금이자는 과세표준에서 제외되는 것으로 제한적으로 해석할 이유가 없고. 더욱이 건설자금이자에 해당하는 경우 이에 대한 회계처리방법에 불구하고 동일하게 취득세 등의 과세표준에 포함시키는 것으로 해석하는 것이 조세형평에도 부합함.

(감사원 2008감심제224호, 2008. 7. 17)

4) 자본적 지출 조사

가) 자본적 지출의 개념

자본적 지출(capital expenditure)이란 당해 고정자산의 내용연수를 연장시키거나, 가치를 실질적으로 증대시키는 지출을 말한다. 실질적으로 자본적 지출과 수익적 지출을 엄격히 구분한다는 것은 매우 어려운 일이나, 대체로 다음의 구분기준에 부합하는 지출은 자본적지출로 한다.

(1) 고정자산의 원가구성과 관련된 지출

(2) 소유 고정자산의 가치를 증대시키는 지출

(3) 미래에 수익력과 생산성을 증대시키는 지출

(4) 내용연수를 연장시키는 지출

(5) 그 지출효과가 당해 연도에 그치지 않고 장래에 미치는 지출

(6) 지출금액이 상대적으로 중요한 지출

「법인세법」은 실무상 계산 편의를 위하여 사업용 감가상각자산으로서 취득가액이 거래단위별로 100만 원 이하인 것으로 기업회계상 비용 계상한 경우에는 이를 손금에 산입하도록 규정하고 있다(즉시 상각 의제) 다만, 「그 고유 업무 성질상 대량으로 보유하는 자산」 또는 「그 사업의 개시 또는 확장을 위하여 취득한 자산」은 그러하지 아니하다.

나) 자본적 지출의 예시

(1) 기업회계기준에 대한 예규

㉮ 공장토지취득에 따른 하수종말처리장 설치부담금은 토지에 대한 자본적 지출로 처리한다(예규 28-240).

㉯ 시멘트제조회사의 분쇄기에 사용되는 하이크롬 강구(鋼球)비용 중 분쇄기 취득 시에 최초로 투입하는 부분은 분쇄기의 취득원가에 포함하고, 향후 분쇄기의 사용에 따라 마모, 파손 등으로 인하여 강구를 교체할 경우에는 교체시점에서 당기비용처리한다(예규 77-440).

㉰ 운용리스이용자가 운용리스자산에 대하여 부담한 관세 등은 기타자산의 선급리스부대비과목으로 계상하고 리스기간에 걸쳐 상각하고, 금융리스에 대한 자본적 지출은 해당 금융리스자산의 취득원가로 계상하여야 한다(예규 50-870).

(2)「법인세법」 등의 규정

「법인세법시행령」 제31조제2항 자본적 지출이라 함은 같은 법 기본통칙 2-10-1··· 16(고정자산에 대한 자본적 지출의 범위)에서는 자본적 지출의 내용을 다음과 같이 예시하고 있다.

○「법인세법시행규칙」 제31조제2항

다음에 게기하는 것에 대한 지출은 자본적지출로 한다.

① 본래의 용도를 변경하기 위한 개조

② 엘리베이터 또는 냉·난방장치의 설치

③ 빌딩 등에 있어서 피난시설 등의 설치

④ 재해 등으로 인하여 건물·기계·설비 등이 멸실 또는 훼손되어 당해 자산의 본래의 용도에 이용가치가 없는 것의 복구

⑤ 기타 개량·확장·증설 등 전 각 호와 유사한 성질의 것

○「법인세법」 기본통칙 2-10-1···16(고정자산에 대한 자본적 지출의 범위)

① 토지만을 사용할 목적으로 건축물이 있는 토지를 취득하여 그 건축물을 철거하거나 자기소유의 토지상에 있는 임차인의 건축물을 취득하여 철거

할 경우 철거한 건축물의 취득원가와 건축물의 철거비용은 당해 토지의 자본적 지출로 한다.

② 토지구획정리사업의 결과 무상 할양하게 된 체비지를 대신하여 지급하는 금액은 토지에 대한 자본적 지출로 한다.

③ 도시계획에 의한 도로공사로 인하여 공사비로 지출된 수익자부담금은 토지에 대한 자본적 지출로 한다.

④ 자기소유 토지위에 있는 기존건축물을 용도변경, 개량, 확장 및 증설을 목적으로 철거하는 경우 기존 건축물의 장부가액(잔존가액)과 철거비용은 용도변경, 개량, 확장 및 증설된 건축물에 대한 자본적 지출로 한다(기존 건축물의 장부가액은 취득세 과표에서 제외).

⑤ 공장을 신축, 증축함에 있어서 배수시설 공사비를 부담한 경우 그 공사비는 배수시설에 대한 자본적 지출로 한다.

⑥ 설치중인 기계장치의 시운전 비용에서 시운전 기간 중에 생산된 시제품을 처분하여 회수된 금액을 공제한 잔액은 기계장치의 자본적 지출로 한다.

⑦ 수입기계장치를 설치하기 위하여 지출한 외국인 기술자에 대한 식비 등 체재비는 기계장치에 대한 자본적지출로 한다.

⑧ 연부조건에 이자상당액을 가산하여 매입가액을 확정하고 그 지불을 연부방법으로 한 경우의 이자상당액은 당해 자산에 대한 자본적 지출로 한다. 이 경우 당초 계약시 이자 상당액을 당해 자산의 금액과 구분하여 지급하기로 한때에도 또한 같다. 다만, 영 제37조제2항의 규정에 의하여 계상한 현재가치할인 차금과 매입가액 확정 후 연불대금 지급시에 이자상당액을 변동이자율로 재계산함에 따라 증가된 이자상당액은 그러하지 아니하다.

※ 참고 : 기업회계기준은 장기연부거래에 대하여 현재가치로 평가한 금액을 대차대조표 금액으로 계상하도록 하고 있다.

⑨ 부가가치세 면세사업자의 고정자산 취득에 따른 매입세액은 당해자산에 대한 자본적 지출로 한다.

⑩ 사역용, 종축용, 착유용, 농업용 등에 사용하기 위하여 소, 말, 돼지, 면양 등을 사육하는 경우 그 목적에 사용될 때까지 사육을 위하여 지출한 사료비, 인건비, 경비 등은 이를 자본적 지출(예 : 건설 중인 자산가계정)로 한다.

⑪ 목야지(초지)의 조성비 중 최초의 조성비는 토지에 대한 자본적 지출로 한다.

⑫ 토지, 건물만을 사용할 목적으로 첨가 취득한 기계장치 등을 처분함에 따라 발생한 손실은 토지, 건물의 취득가액에 의하여 안분계산한 금액을 각각 당해 자산에 대한 자본적 지출로 한다.

⑬ 부동산 매매업자(주택신축 판매업자를 포함한다)가 토지개발 또는 주택신축 등 당해 사업의 수행과 관련하여 그 토지의 일부를 도로용 등으로 국가 등에 무상으로 기증한 경우 그 토지가액은 잔존토지에 대한 자본적 지출로 한다.

(3) 「법인세법」 상 자본적 지출에 대한 기업회계 준용

기업회계기준에서 특별히 규정하지 아니한 사항에 대하여는 법인세법의 자본적 지출에 대한 규정을 기업회계에서 준용함이 관행이다.

다) 법인세무조사시 유의할 사항

(1) 건물의 개수에 대한 취득세 과세대상 판단

「지방세법」 제6조제6호에서 '개수란 건축법에 의한 대수선과 「지방세법 시행령」 제6조의 규정에 의한 과세대상 물건을 설치하거나 수선하는 것을 말한다.'라고 규정하고 있으며 「건축법 시행령」 제2조제1항에서 규정하고 있으므로 이를 참고하여 과세대상 여부를 판단해야 한다.

5) 기타 조사

재산세의 경우 시가표준액을 계산함에 있어서는 가감산 특례제도가 있어서 이를 착오하는 경우가 매우 많이 발생하고 있다. 재산세 가감산 특례 적용대상의 건축물은 반드시 별도로 분류하여 재검토하여야 할 것이다. 그리고 주민세 소득할과 사업소세 종업원할 과세표준액 적용에 있어서 법인에 대한 세무조정을 통하여 상여 처분(급여)되는 부분이 과세표준액에서 누락되는 경우가 많이 발생된다. 그러므로 이 부분에 대한 중점조사가 필요하다.

사 례 단독주택 부속토지의 개별토지가격 산정요령

1. 산정대상 주택의 범위 : 단독주택(다가구 포함)
   - 주상복합건물내 단독·다가구 주택도 포함(※ 공동주택은 산정대상에서 제외하고, 개별주택가격이 산정되지 아니한 『구분등기 된 다가구용 단독주택』은 공동주택에 준하여 공동주택가격으로 산정토록 함)

2. 산정방법
   ① 단독주택 부속토지에 대한 개별토지가격이 산정되지 아니할 경우, 이는 개별공시지가가 산정되지 아니한 토지에 해당되므로 「지방세법」 제111조제2항제1호 단서규정에 의거 건설교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 산정하는 것을 원칙으로 하되
   ② ①호 규정에 의하여 산정이 어려운 경우, 토지가격비준표를 사용하여 산정한 가격에 준하는 토지가격에 해당하는, 2006년도 단독주택의 "개별주택가격 산정시 조사된 토지가격"을 활용하여 산정 적용 추진
   ※ 개별주택가격 특성조사표를 활용한 개별토지가격 세부산정 요령참조

3. 기타사항
   - 단독주택의 부속토지에 대한 개별토지가격 산정이 필요한 경우 위 ①, ②호 규정에 따라 산정·적용하도록 하되(예 : 토지·건물 소유자가 상이한 경우 재산세 안분계산 시, 공동시설세 시가표준액 위치지수 적용 시 등)
   - 위 ①, ②호 규정에 따라 산정한 단독주택의 부속토지 개별토지가격은 별도 고시절차 없이 과세에 적용(「지방세법」 제111조② 제1호 참조)
   ※ 미 공시 공동주택·개별주택 가격을 산정한 경우에도 별도 고시절차 없이 적용

(행정자치부 세정-2019, 2006. 5. 18)

다. 세율구분

1) 토지분 재산세 세율 조사

○ 과세대상의 구분에 따라 적용 세율에 차이가 있으므로 과세대상을 잘못 구분하면 산출세액에 커다란 과오가 발생되므로 이를 제대로 구분하였는지 여부를 조사하여야 한다.

구 분	세 율	대 상 토 지	
		건축물이 없는 토지	건축물이 있는 토지
종합합산 ※별도합산과 분리 과세를 제외한 나머지	0.2~0.5% 5천만 원 이하 0.2% 1억 원 이하 0.3% 1억 원 초과 0.5%	○ 나대지 ○ 기준초과 목장용지 ○ 임야(준보전림) ※ 보전림 중 영림계획 미수립임야 포함 ○ 자경농지 이외의 농지 ○ 유통시설, 주차장 등 ○ 염전	○ 공장용지 중 공장입지 기준면적 초과 부분 ○ 무허가·위법건물의 부속토지
별도합산	0.3%~0.4% 2억 원 이하 0.2% 10억 원 이하 0.3% 10억 원 초과 0.4%	○ 면허인가 받은 자동차 정류장용 토지 ○ 자동차 대여사업용 차고 - 면허·허가 ○ 중기대여업의 중기정비업의 주기장 ○ 자동차 운전교습장 ○ 콘테이너장치장, 보세 장치장	○ 주거용, 무허가, 위법 또는 금액이 토지의 10%미달 건물을 제외한 모든 건축물의 부속토지 즉, 일반상업용 건축물의 부속토지 예) 사무실, 백화점등 판매용, 음식점·갈비 집 등 상업용, 전시장·극장 등 ○ 시지역내 용도지역별 배율 이내의 공장용 부속토지
분리과세	0.07%	○ 자경농지(영농조합소유, 농어촌진흥공사소유, 사회복지소유, 전통사찰소유, 종중소유 농지포함) ※ 시 지역의 도시계획구역 안에서는 개발제한구역과 녹지지역만 인정 ○ 기준면적내의 목장용지 ○ 임야(보전임지) ※ 도시계획구역내 임야와 영림계획 미수립임야 제외 ○ 문화재보호림, 자연환경림, 종중소유 임야 ○ 도시계획구역 중 개발제한구역안의 임야 및 군사시설보호 구역중 제한 보호구역안의 임야 - '92.1.1부터 '89.12.31이전 소유분에 한하여 적용	

구 분	세 율	대 상 토 지	
		건축물이 없는 토지	건축물이 있는 토지
분리과세	0.2%	○ 토지공, 주공, 수자원공사소유 공급용 토지 ○ 염 전 ○ 한전의 발전소용 ○ 공유수면매립지(3년 내) ○ 주택건설용 토지(3년 내) ○ 석유개발공사의 석유비축시설용 토지 ○「석유사업법」 제16조의2 비축의 무자의 석유비축 시설용 토지 ○「송유관사업법」 제5조의 규정에 의하여 허가받은 저장·비축시설용 토지	○ 공장용지 중 공장입지기준범위내 토지. 다만, 특별시·광역시 및 시지역내 공장 중 별도합산대상인 공장용지 제외
	4%	○ 골프장	○ 별장, 고급오락장

○ 과세대상에 착오가 있었거나 누락분이 발견된 경우 자료를 작성하여 세액을 정정한 후 부과고지 할 수 있도록 조치

○ 전국의 모든 소유토지에 대한 세액이 변경되어야 하므로 행정안전부 전산처리 후 추징고지서 발부

사 례 차고용 토지의 별도합산과세 대상 판단

재산세 과세기준일(6.1) 현재 「여객자동차운수사업법」상 허가 면적이 아닌 「지방세법 시행령」에서 정한 면적에 대하여만 재산세 과세대상구분상 별도합산과세대상으로 구분함.

(행정안전부 지방세운영-209, 2008. 7. 9)

사 례 대수선토지의 종합합산대상 판단

'02년과 '04년의 종합토지세 과세구분은 과세기준일 현재 그 용도가 기숙사('02년) 또는 주택('04년)의 부속토지이므로 당연히 종합합산 과세대상이며, '03년의 경우 대수선중이라 하더라도 이는 주거용 건축물로 사용하고자 대수선 허가를 받은 것이므로 종합합산 과세대상임.

(행정자치부 세정-1876, 2006. 5. 10)

2. 과점주주 분야

가. 과점주주의 간주취득

비상장법인('15년 부터는 코스닥등록법인도 제외)의 주식을 주주로부터 취득함으로써 「지방세기본법」 제47조제2호의 규정에 의한 과점주주가 된 때에는 그 과점주주는 당해 법인의 부동산·차량·기계장비·입목·항공기·골프회원권·콘도미니엄회원권 및 종합체육시설이용회원권 등(법인이 「신탁법」)에 따라 신탁한 재산으로서 수탁자 명의로 등기·등록이 되어 있는 부동산등을 포함한다)을 취득한 것으로 본다. 이와 같이 과점주주에 대하여 취득세를 과세하는 이유는, 첫째 과점주주로서 당해 법인의 자산을 임의처분을 하거나 관리 운용할 수 있는 지위에 서게 되어 실질적으로 자기소유자산과 다를 바 없게 되므로 이 점에서 담세력이 나타난다고 보는 것이고, 둘째는 비상장법인의 주식을 특정인이 집중 소유하는 것을 억제하여 일반인에게 널리 분산되도록 세제면에서 촉구하여 다수인이 참여하는 기업으로 유도하려는데 그 목적이 있다. 그러나 증권거래소에 상장된 법인의 주식을 취득하여 그 소유지분비율이 50% 초과되는 경우라도 과점주주로서 취득세 납세의무를 지지 아니하도록 규정(「지방세기본법」 제47조)하고 있지만 과점주주가 발생되지 않도록 하는 제한 규정이 있어서 현실적으로 과점주주가 발생될 소지는 거의 없다.

나. 과점주주에 대한 납세의무

1) 과세대상 및 과세표준

과점주주가 되어 취득세의 납세의무를 지는 경우 그 과세대상은 주식발행법인이 소유하고 있는 취득세 과세대상물건, 즉, 부동산·차량·기계장비·입목·항공기·골프회원권·콘도미니엄회원권·승마회원권 및 종합체육시설이용회원권, 요트회원권 등이다.

그러므로 과점주주가 된 시점에서 주식발행법인이 취득세 과세대상 물건을 전혀 소유하고 있지 아니하거나 또는 과점주주가 된 시점 이후에 취득한 재산에 대하여는 과점주주로서의 납세의무가 발생하지 아니한다.

특히 법인장부에 의거 과세대상을 확인함에 있어 유형자산뿐만 아니라 재고자산인 용지, 완성주택계정과 무형자산인 광업권, 어업권 계정 등 취득세 과세대상이 되는 물건과 관련된 모든 장부를 조사하며 과세표준은 과점주주가 된 시점의 과세대상 물건 장부가액에서 감가상각 누계액을 차감한 금액으로 한다.

〈과세표준 및 세액산출〉

〈과세표준〉		〈과점비율〉		〈세 율〉		〈세 액〉
취득세 과세대상 물건의 장부가액	×	과점비율	×	2%	=	세 액

* 취득의제 물건 중에서 별장, 골프장, 고급오락장이 있을 경우에는 중과세율(10%)을 적용한다. 단, 골프장의 경우 신설하는 경우에 한한다.

또한 '97. 9. 30. 법 개정으로 일부 법적용이 상이한 부분이 있음을 유의하여야 한다.

'97. 10. 1. 이후에는 취득원인을 불문하고 주식을 취득함으로써 과점주주가 성립된 경우에는 취득세 납세의무가 성립한다. 즉, 증자로 인한 원시취득이든 다른 주주로부터 승계취득이든 납세의무가 성립한다. 다만, 법인 설립시의 과점비율분은 과세대상에서 제외된다.

'97. 10. 5 설립	60%	과세불가
'97. 2. 10 다른 주주로부터 취득	70%	70%과세
'98. 3. 5 증자	80%	10%과세

2) 조사 방법

가) 세무조정 계산서에 첨부되어 있는 주식이동상황 명세서, 주주명부 등 관련서류를 검토하여 주주 상호간에 특수관계 여부를 주민등록·호적·제적, 주식 소유법인의 주주명부 등에 의하여 검토한다.

나) 특수관계인 소유주식이 50% 이상으로 과점주주가 성립되면 주주명부의 개서

일에 의거 과점주주의 성립시기를 확인하고

다) 법인의 결산서, 보조장부 등에 의거 과점주주 성립시기의 자산 중 취득세 과세대상가액(감가상각 누계액 차감)을 확인하여 추징세액을 산출한다.

다. 특수관계의 판단

1) 사용인 기타 고용관계에 있는 자

이 경우는 주주가 법인인 경우 흔히 성립되는 바 B법인과 주주로서의 B법인에 근무하는 자가 함께 A법인의 주주로 된 때이다. 이때 B법인에서의 갑의 직책, 직위 등은 문제되지 않는다.

A법인(70%)

주주명	관 계	소유주식비율
갑	특수관계	10%
을	〃	10%
병	〃	10%
B법인	〃	40%

← 출자

B법인(과점주주성립)

주주명	관 계	소유주식비율
갑	보통관계	20%
을	〃	20%
병	〃	20%
정	〃	40%

2) 주주 또는 사원이 개인인 경우에는 그 주주 또는 사원과 제1호 내지 제10호의 관계에 있는 자들의 소유주식 금액 또는 출자금의 합계액이 발생주식 총액 또는 출자액의 50% 이상인 법인

A법인(60%)

주주명	관 계	소유주식비율
갑		30%
을	갑의 자	10%
병	갑의 제	10%
B법인	특수관계	10%

← 출자

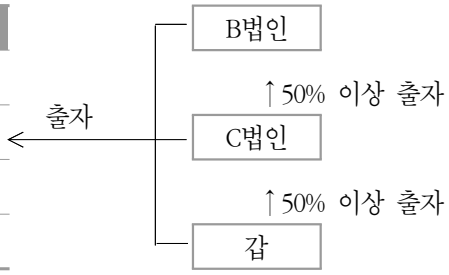
B법인(과점주주성립)

주주명	관 계	소유주식비율
갑		30%
을	갑의 자	20%
병	갑의 제	10%
정	보통관계	30%

3) 주주 또는 사원이 법인인 경우에는 그 법인이 소유주식 금액 등이 발행주식 총액 등의 100분의 50 이상인 법인(정부가 주주인 경우에는 정부를 제외한다)과 소유주식금액 등이 해당법인의 발행주식 총액 등의 100분의 50이상인 법인.

A법인(60%)

주주명	관 계	소유주식비율
B법인	특수관계	20%
C법인	〃	20%
갑	〃	20%
을	보통관계	20%



4) 주주 또는 사원 및 그와 제1호 내지 제8호의 친족관계에 있는 자가 이사의 과반수이거나 1인 설립자인 비영리법인(다만, 당해 법인의 발생주식 총액 등의 100분의 20 이상 소유한 경우에 한한다)

A법인(60%)

주주명	관 계	소유주식비율
갑		30%
을	갑의 자	10%
병	갑의 제	10%
B법인	특수관계	10%

※ B법인 소유주식이 20% 이상인 경우에 한한다.

B법인(과점주주성립)

출자 → 이사 5인

주주명	관 계	
갑		
을	갑의 자	
병	갑의 제	3인
정	보통관계	
무	보통관계	

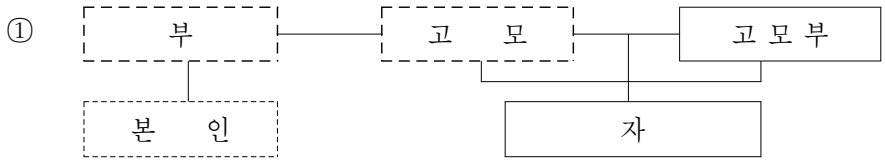
주주 또는 사원이 설립자인 경우

출자 → 이사 3인

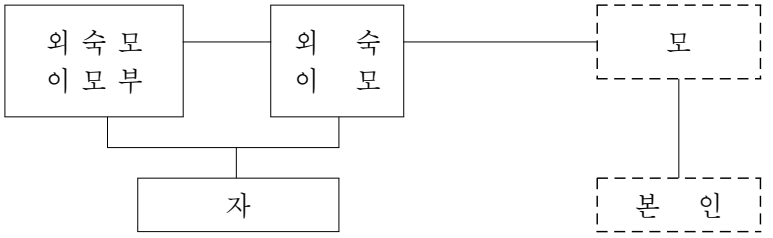
주주명	관 계
갑	설 립 자
정	
무	

5) 6촌 이내의 부계혈족과 4촌 이내의 부계혈족의 처

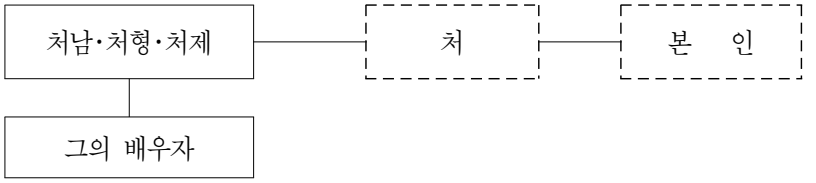
6) 2촌 이내의 부계혈족녀의 夫 및 자



7) 3촌 이내의 모계혈족과 그 배우자 및 자

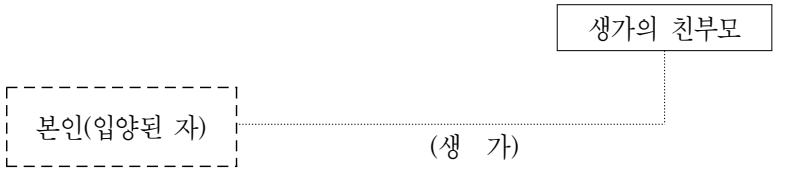


8) 처의 2촌 이내의 부계혈족 및 배우자

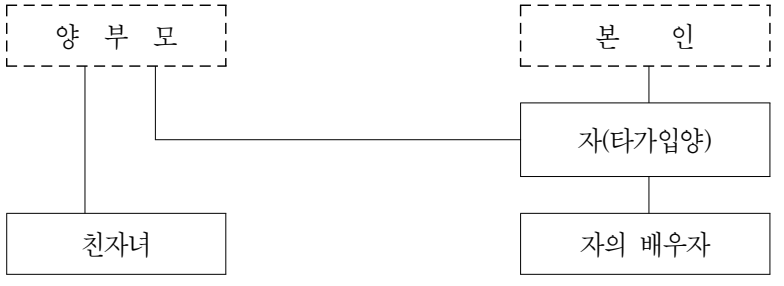


9) 배 우 자

10) 입양된 자의 생가의 직계존속



11) 타가에 입양한 자 및 그 배우자의 양가(養家)의 직계비속



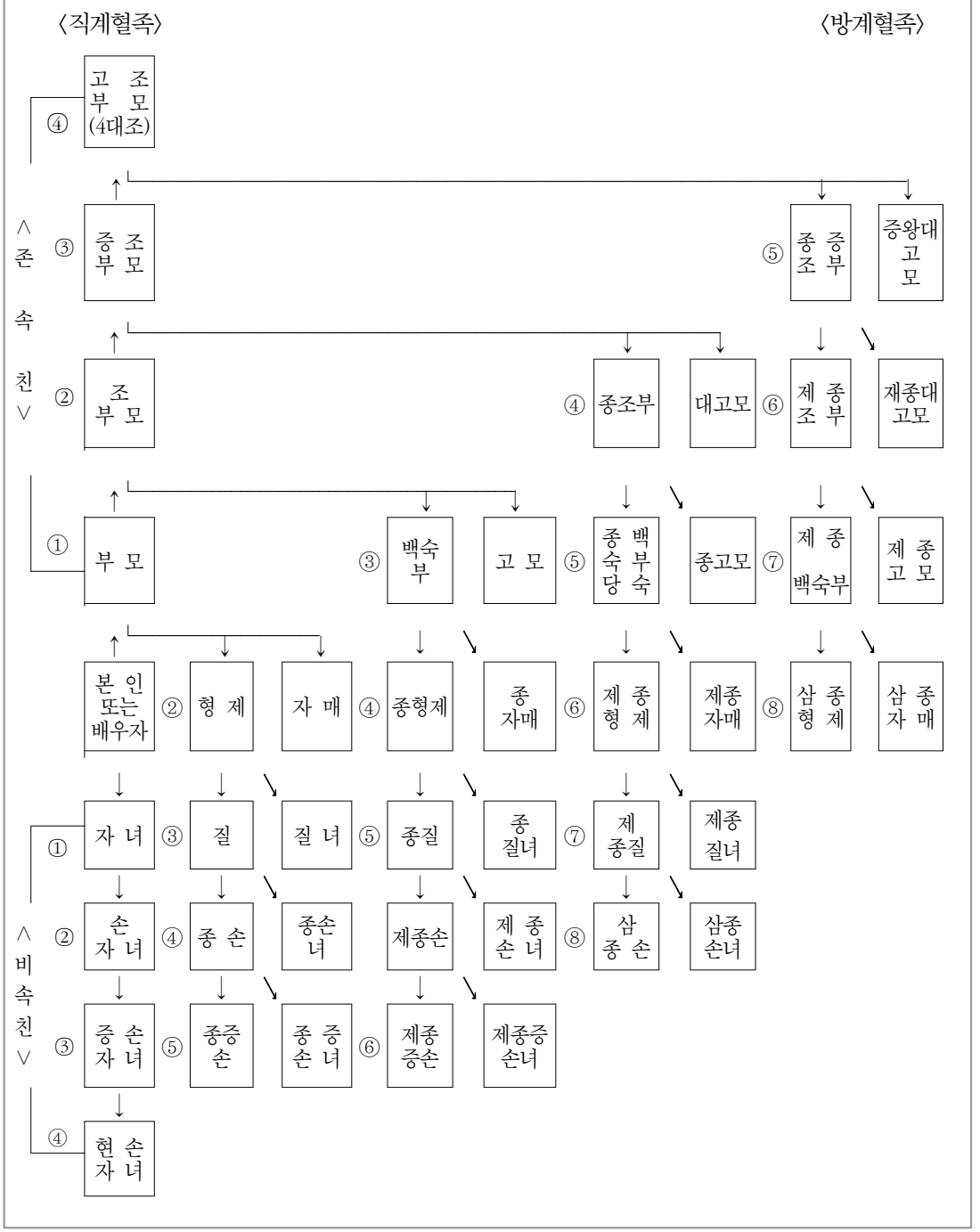
12) 혼인 외 출생자와 생모

여기서 유의할 사항은 「과점주주가 된 때를 기준」으로 당해 법인이 소유하고 있는 자산을 대상으로 하는 것이다.

과점주주가 된 때라 함은 「주주명부의 명의 개서일」로 봄이 타당하므로 동 시기를 기준으로 매매계약을 하고 중도금은 지급하였으나 잔금을 지급하지 않고 매수중인 과세물건이 있거나 건축한 건축물이 외형상은 완공하였다고 하면 「지방세법 시행령」 제20조의 취득시기가 도래하지 아니하므로 과세대상에서 제외되는 것이다. 그러므로 법인의 주식 또는 지분을 주주 또는 사원으로부터 취득함으로써 과점주주가 된 때에는, 과점주주는 당해 법인의 부동산 등을 취득한 것으로 보아 취득세 납세의무를 지게 되나, 과점주주가 된 때에는 「지방세법 시행령」 제73조의 규정에 의한 취득시기가 도래하지 않은 건축 중인 건물에 대해서는 납세의무를 지지 아니한다(내무부 세정 22670-14956, 1986. 12. 11 참조). 골프장의 사실상의 지목이 변경되지 않았고 골프장도 미 완공된 상태에서 「지방세법」 제105조제6항의 규정에 의한 과점주주가 되었다면 동 골프장 건설공사비는 과점주주의 부동산 의제 취득에 따른 취득세 과세표준에서 제외된다(내무부 세정 13407-221, 1996. 2. 24 참조).

참 고

친족의 범위 도해
(「지방세법 시행령」 제6조)



과점주주 과세비율 비교(「지방세법 시행령」 제78조)

구분	최초 과점주주	이미 과점주주	과점주주이었던 자
요건	- 주식(지분)을 승계·원시취득 - 그 지분이 51% 이상인 때 ※ 법인설립 당시 과점주주는 과세대상 제외	- 주식(지분)을 원시·승계취득 당시 과점주주인 상태 - 추가로 주식(지분)취득	- 주식(지분)을 양도하여 일반주주로 전환 후 - 5년 이내 다시 주식(지분)을 취득하여 과점주주 상태
과세비율	지분비율 전체에 과세	직전 과점주주 지분초과분	종전 과점주주 지분초과분
사례	① 법인설립 시 일반주주 때 법인설립40% - × 증자60%(20%)-60%과세 ② 법인설립 시 과점주주 때 법인설립 60%-비과세 증자 80%(20%)-20% 과세 ③ 과점주주 후 양도 시 법인설립 60%-비과세 양도 55%(-5%)-× 증자65%(10%)-10%과세	① 법인설립 시 일반주주때 법인설립 40%-× 증자 60%(20%)-60%과세 승계 70%(10%)-10%과세 양도 60%(-10%)-× 증자 90%(30%)-30%과세 ② 법인설립 시 과점주주 법인설립 60%-비과세 증자 70%(10%)-10%과세 양도 55%(-15%)-× 승계80%(25%)-25% 과세	① 법인 설립 시 일반주주 때 법인설립 40%-× 증자 60%(20%)-60%과세 양도 40%(-20%)-× 승계 70%(30%)-10%과세 ② 법인설립 시 과점주주 때 법인설립 60%-비과세 양도 40%(-20%)-× 승계 70%(30%)-10%과세 ③ 과점주주 후 양도 시 법인설립 60%-비과세 양도 55%(-5%)-× 승계 65%(10%)-10%과세
유의점	- 법인설립 당시 최초 과점주가 된 경우에도 과점주주가 성립 - 단, 최초 과점주주시 전체 보유 지분에 대하여 비과세	- 주식(지분)취득 당시에 과점 주주지분과 비교하되, - 그 이전 과점지분비율과 차이를 계산하면 곤란 - (예) 상기사례 ②의 경우 승계취득으로 과점주주가 된 경우에는 직전 과점비율인 55% 비율과 차이를 계산	- 과점주주가 지분을 양도 하여 일반 주주가 되었다가 다시 주식(지분)을 취득하여 과점주주가 된 경우 적용 - 계속하여 과점주주가 된 경우에는 적용곤란

사 례 **투자조합 과점주주 취득세 납세의무**

주주명부상 주식의 소유명의를 차명하여 등재하였다가 실질 주주 명의로 개서한 경우, 주주명부상 주식의 소유 명의자로 기재되어 있던 차명인은 명의상의 주주에 불과하므로 주식의 실질주주가 위 주식에 관한 주주명부상의 주주 명의를 자기 명의로 개서하였다고 하더라도 이는 실질주주가 주주명부상의 명의를 회복한 것에 불과하여 지방세법에서 규정하는 취득세의 부과대상인 주식을 취득한 경우에 해당하지 않는다.

(대법원 판결 선고 98두7619 1999. 12. 28. 참조). (대법원 판결 2009두21369, 2010.3.11)

사 례 투자조합 과점주주 취득세 납세의무

중소기업창업투자조합인 乙투자조합이 비상장법인인 丙법인의 설립 시에 71.43%를 출자하여 과점주주가 된 후 乙투자조합의 해산으로 그 조합원들이 합유로 소유하고 있던 조합의 주식을 분할하여 과점주주가 된 경우 「지방세법」 제110조제4호에 의거 공유물의 분할에 해당되어 취득세가 비과세 대상이라 할 것이나, 甲과 특수관계에 있는 자들이 합유로 소유하고 있던 지분 외에 다른 조합원의 지분을 추가로 취득함으로써 최초로 과점주주가 되거나 지분이 증가한 경우에는 과점주주 취득세 납세의무가 있음.

(행정안전부 지방세운영과-1470, 2008.9.26)

판 례 주식명의 신탁해지 시 취득세 납세의무

주주명부상 주식의 소유 명의를 차용하여 등재하였다가 실질 주주 명의로 개서한 경우 주주명부상 주식의 소유 명의자로 기재되어 있던 차명인은 명의상의 주주에 불과하므로 주식의 실질주주가 위 주식에 관한 주주명부상의 주식의 소유 명의를 자기 명의로 개서하였다고 하더라도 이는 실질주주가 주주명부상의 명의를 회복한 것에 불과하여 「지방세법」 제105조제6항에서 정한 주식을 취득한 경우에 해당하지 않으며, 같은 항에서의 '주식의 취득행위'는 그 자체가 취득세의 과세대상이 되는 것이 아니어서 취득세의 과세대상이 되는 취득행위와 동일선상에서 그 개념을 파악할 수 없다.

(대법원 판결 선고 98두7619 1999. 12. 28. 참조).(대법원 2008두2989, 2008. 3. 27)

- 과점주주의 명의신탁해지로 인한 취득의 경우 취득행위에 해당되지 아니함으로 취득세 과세대상에서 제외되는 것임

판 례 과점주주의 지분을 상속으로 취득 시 납세의무

비상장법인인 00주식회사의 총 발행주식 중 99.82%에 해당하는 주식을 소유하고 있던 정00이 사망함에 따라 망인의 자녀들로서 망인과 「지방세법 시행령」 제6조제1항 소정의 친족 기타 특수관계에 있는 원고들이 망인이 소유하고 있던 주식을 전부 상속하였다고 하더라도 새로이 과점주주가 된 원고들과 친족 기타 특수관계에 있는 망인의 주식소유비율이 위 상속 전·후를 불문하고 여전히 99.82%로서 그 주식소유비율에 아무런 변동이 없으므로, 원고들에 대하여 구 「지방세법」 제105조제6항 등을 적용하여 간주취득세 등을 부과한 이 사건 처분이 위법하다고 판단한 것은 정당함

(대법원판결 2007두6588, 2008. 2. 29)

- 상속지분으로 지분전체를 취득함으로서 과점주주가 되었다고 하더라도 납세의무가 발생되지 아니함

판 례 과점주주의 과세표준 적용

과점주주는 과점주주가 된 때에 법인의 자산을 취득한 것으로 의제되고, 이에 따른 취득세의 과세표준은 위 취득의제 당시의 그 법인의 자산총액을 기준으로 산정하여야 하며, 이 경우 과세표준을 당해 법인의 결산서 기타 장부 등에 의한 자산총액을 기초로 산출하는 경우에는 취득의제 당시의 장부가액을 기준으로 과세표준액을 산출하여야 한다(대법원 판결 선고 83누103 1983. 12. 13. 참조). 과점주주가 된 원고들이

취득한 것으로 보는 이 사건 차량의 과세표준액을 그 취득의제 당시 감가상각비가 반영되지 아니한 주식회사 00여행사의 재무제표상 취득가액으로 하여 산정한 이 사건 부과처분은 적법하다.

(대법원 판결 2007두11399, 2008. 3. 14)

- 감가상각대상 물건에 대하여 감가상각을 하지 아니한 경우에는 장부상 감가상각이 되지 아니한 상태의 금액으로 과세표준으로 삼아야 함.

판 례 실질적인 과점주주의 범위

구 「지방세법」(2005. 12. 31. 법률 제7843호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제105조제6항 본문에 의하여 취득세의 납세의무를 부담하는 과점주주는 같은 법 제22조제2호 소정의 형식적 요건을 갖추어야 할 뿐만 아니라 당해 과점주주가 법인의 운영을 실질적으로 지배할 수 있는 지위에 있음을 요하지만(대법원 1994. 5. 24. 선고 92누11138 판결 참조), 이 때 법인의 운영을 실질적으로 지배할 수 있는 지위라 함은, 실제 법인의 경영지배를 통하여 법인의 부동산 등의 재산을 사용·수익하거나 처분하는 등의 권한을 행사하였을 것을 요구하는 것은 아니고, 소유하고 있는 주식에 관하여 의결권행사 등을 통하여 주주권을 실질적으로 행사할 수 있는 지위에 있으면 족하다고 할 것이다.

(대법원 1994. 8. 12. 선고 94누6222 판결, 대법원 2004. 7. 9. 선고 2003두1615 판결 등 참조). (대법원판결 2006두19501, 2008. 10. 23)

사 례 상장법인에 대한 과점주주의 취득세 납세의무 판단

과점주주 취득세를 부과하는 비상장법인의 범위에는 유가증권시장에 상장한 법인만을 제외하는 것이므로, 「한국증권선물거래소법」 제2조제1항에 의한 유가증권시장에 상장된 법인의 주식을 취득하여 과점주주가 된다 하더라도 「지방세법」 제105조제6항에 의한 취득세 부과대상에 해당하지 않는 것임.

(행정안전부 지방세운영-231, 2008. 7. 15)

사 례 주식의 원상회복조치의 결과 취득 시 취득세 납세의무

비상장법인의 발행주식을 甲 명의에서 乙 명의로 개서의 원인이 되었던 당초의 주식양도계약을 소급적으로 실효시키는 합의해제의 약정을 함에 따라 그 약정에 기초하여 乙 명의로 개서된 주식을 원소유자인 甲 명의로 원상회복하는 조치의 결과로 甲이 주식의 소유권을 취득한 이상, 이는 「지방세법」 제105조제6항의 규정에 의한 과점주주에 따른 취득세 납세의무가 새로이 발생한다고 볼 수는 없음.

(행정안전부 도세-114, 2008. 3. 20)

사 례 주식의 합의해제에 따른 원상회복시 취득세 납세의무 판단

비상장법인의 발행주식을 甲 명의에서 乙 명의로 개서의 원인이 되었던 당초의 주식양도계약을 소급적으로 실효시키는 합의해제의 약정을 함에 따라 그 약정에 기초하여 乙 명의로 개서된 주식을 원소유자인 甲 명의로 원상회복하는 조치의 결과로 甲이 주식의 소유권을 취득한 이상, 이는 「지방세법」 제105조제6항의 규정에 의한 과점주주에 따른 취득세 납세의무가 새로이 발생한다고 볼 수는 없는 것임.

(행정자치부 세정-5560, 2007. 12. 24)

사 례 **과점주주의 주주 범위**

과점주주라 함은 주주 또는 유한책임사원 1인과 그와 대통령령이 정하는 친족 기타 특수관계에 있는 자들의 소유주식의 합계 또는 출자액의 합계가 당해 법인의 발행주식 총 수 또는 출자총액의 100분의 51 이상인 자들이라고 규정하고 있으므로, 과점주주의 주식소유 비율 산정시 의결권이 없는 주식은 제외하는 것임.

(행정자치부 지방세정담당관-276, 2003.6.25. 참조)(행정자치부 세정-3213, 2007. 8. 13)

지 침 **과점주주에 대한 납세의무**

「지방세법」 제105조제6항 및 같은 법 시행령 제78조제1항의 규정에 의한 과점주주에 대한 취득세 납세의무 성립여부와 관련하여 기존 과점주주와 특수관계에 있는 자가 기존 과점주주로부터 주식 또는 지분의 일부를 취득한 것은 특수관계인 간의 거래로 과점주주로 인한 취득세 납세의무가 없는 것이며, 특수관계인 간 내부거래라 하더라도 과점주주비율 전체를 취득하여 새로운 과점주주가 되는 경우에는 취득세 납세의무가 있는 것으로 보았으나, 대법원 판결(2007두10297, 2007.8.23)에서 "기존 과점주주와 특수관계에 있으나 당해 주식발행 법인의 주주가 아니었던 자가 기존의 과점주주로부터 그 주식 또는 지분 전부를 이전받은 경우라 하더라도 일단의 과점주주 전체가 보유한 총 주식 또는 지분의 비율에 변동이 없는 한 간주취득세의 과세대상이 될 수 없다"고 판시함에 따라 이와 같은 경우 취득세 납세의무가 없는 것으로 유권해석을 변경함.

(행정자치부 세정-3632, 2007. 9. 6)

판 례 **과점주주의 특수관계자 판단**

기존의 과점주주와 특수관계에 있으나 당해 법인의 주주가 아닌 자가 기존의 과점주주로부터 새로 주식을 취득하여 과점주주군(군)에 포함된 경우에도 그들 과점주주가 소유하는 전체 주식소유비율의 변동이 없다면 이 역시 과점주주에 해당하는 주주들 전체의 구성원 중 일부 교체만 있을 뿐이고 과점주주 구성원 전체의 과점비율에는 아무런 변화가 없으므로, 이 경우 새로이 과점주주 구성원으로 추가된 자가 그 주식 취득 시에 최초로 과점주주가 된다고 볼 수는 없어 간주취득세의 납세의무가 성립하지 않는다고 보아야 할 것이다. (대법원 판결 2004. 2. 27. 선고 2002두1144)

판 례 **과점주주의 취득세 납세의무 판단**

과점주주 사이에 주식 또는 지분이 이전되거나 기존의 과점주주와 친족 기타 특수관계에 있으나 당해 법인의 주주가 아니었던 자가 기존의 과점주주로부터 그 주식 또는 지분의 일부를 이전받아 새로이 과점주주에 포함되었다고 하더라도 일단의 과점주주 전체가 보유한 총 주식 또는 지분의 비율에 변동이 없는 한 간주취득세의 과세대상이 될 수 없고(대법원 2004. 2. 27 선고 2002두1144 판결 참조) 기존의 과점주주로부터 그 소유주식 또는 지분 전부를 이전받았다고 하더라도 달리 볼 것은 아니다.

(대법원 판결 선고 2007두10297 2007. 8. 23)

- 이 사건의 경우 과점주주에 대한 취득세를 과세함에 있어서 특수관계에 있는 주주인 상태에서 주식이

전으로 과점주주인 경우 내부거래로 보아 전체로서 과점비율이 증가되지 아니한 경우라면 취득세 납세의무가 발생되지 아니하나 특수관계에 있는 일반인이 주식을 51%이상 취득하는 경우에 과점주주에 해당여부에 대하여 취득세 납세의무가 없는 것으로 판단함

사 례 과점주주에 대한 납세의무 판단

B법인과 C법인에 있어 각각 주주인 甲개인과 특수관계에 있는 乙·丙·丁 개인의 소유주식의 합계액이 50% 이상인 B법인과 C법인이 甲개인과 특수관계에 있는 乙·丙개인과 같이 A법인에 출자를 하고 있으므로 A법인에 있어 주주인 甲·乙·丙개인과 B·C법인은 특수관계가 있다 하겠으므로, A법인의 주주인 甲개인의 아들이 B법인과 C법인의 소유지분을 전부 양수하거나 甲개인이 B법인과 C법인의 소유지분을 전부 양수하여 그 아들에게 이를 증여하는 경우라면 이는 과점주주 간 내부거래에 해당되어 취득세 납세의무가 없는 것임. (행정자치부 세정-3338, 2007. 8. 21)

- 과점주주에 대한 납세의무는 특수관계인 간의 주식 취득으로 인한 경우에는 납세의무가 없는 것으로 판례에 의거 해석이 변경됨.

사 례 과점주주에 대한 골프장 중과세 적용 판단

회원제골프장은 그 시설을 갖추어 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」의 규정에 의하여 체육시설업의 등록을 하는 경우와 등록을 하지 아니하더라도 사실상 골프장으로 사용하는 경우에 취득세 중과세대상이 된다고 보아야 할 것으로, 비록 A가 甲법인의 과점주주가 된 이후 甲법인이 소유 토지를 회원제골프장으로 조성하였다고 하여 A가 甲법인이 운영하는 회원제골프장을 등록하였다거나 사실상 사용하였다라고 볼 수는 없다 하겠으므로, 과점주주인 A에 대하여 취득세를 중과세할 수는 없는 것임.

(행정자치부 세정-1031, 2007. 4. 4)

- 과점주주의 경우 기존 골프장을 승계 취득하게 되는 것이므로 중과세 대상에 해당되지 아니함.

사 례 과점주주에 대한 중과세 대상물건의 중과세 적용 판단

과점주주의 간주취득이 중과세대상에 해당되는지 여부는 당해 과점주주를 기준으로 판단하여야 하지 법인을 기준으로 판단할 것은 아니라 하겠으므로, 본점사업용 부동산 등 중과세물건이 있는 법인의 주주가 개인 또는 법인인 경우에는 과세요건 성립 당시에 본점사업용 부동산이 있다 하더라도 주식발행법인과 과점주주는 별개의 권리의무자이므로 과점주주에 대한 취득세를 과세함에 있어 대도시 내 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산에 대하여는 중과세를 할 수 없는 것임.

(행정자치부 세정-1185, 2007. 4. 12)

- 과점주주에 대한 중과세대상은 당해 법인이 소유하고 있는 부동산 중 사치성 재산 등이 있는 경우에 중과세 되나 본점사업용 부동산 등의 경우에는 중과세 대상으로 할 수가 없음.

사 례 과점주주 쟁점별 과세운용요령
(행정자치부 세정13430 - 392, 2001. 10. 4)

1. 과점주주에 대한 비과세·감면

○ 과점주주에 대한 비과세·감면적용 문제는 대법원 판례, 심사결정, 유권해석이 서로 상이하게 결정되어 일선 지방세 운영에 혼선 초래

행정안전부 유권해석 사례	심사결정	대법원 결정
- 비과세·감면대상 인정 (내무부 세정1268-5664, '81.4.11) - 비과세·감면 불인정 (내무부 세정13430-290, '99.3.10) - 비과세·감면대상 인정 (행정자치부 세정13407-993, 2000.8.10)	- 비과세·감면대상 불인정 (내무부 심사97-99호) - 비과세·감면대상 인정 (행정자치부 심사) ※ 감사원 심사결정은 비과세 감면대상으로 인정(감심 제349호, 1999.11.23)	- 비과세·감면대상 불인정(대법원 판결 99두6897, 2001.1.30)

※ 대법원 판례 : 대법원 판결 99두6897(2001. 1. 30)
취득세가 비과세 또는 감면되는 경우라 함은 과점주주의 간주취득이 지방세법 또는 기타 법령의 규정에 의한 비과세 또는 감면요건에 해당하는 경우라 할 것이므로 당해 법인이 부동산 등을 취득하면서 취득세를 면제받았다고 하여 바로 과점주주로 된 자의 취득세 납세의무도 면제되는 것은 아니라 할 것이다.

○ 과점주주에 대한 과세는 주식을 취득함으로써 주식발행법인의 보유자산을 취득한 것으로 보는 것이나, 향후 과점주주에 대한 비과세·감면은 대법원 판결에 따라 운영하되,
- 다만, 구법 시행시기에 과세요건이 성립되어 비과세·감면처분 판단 받은 경우에는 신뢰보호의 원칙상 추징할 수가 없다.

2. 명의신탁 해지와 과점주주의 납세의무

○ 주식의 명의신탁 해제에 대하여 그간의 행정안전부 해석사례는 새로운 취득의 일종으로 과세를 하였으나, 최근 대법원 판례에서는 실질주주가 명의를 회복한 것으로서 취득이 아닌 것으로 보고 있다.

행정안전부의 유권해석	대법원 판례
- 명의신탁 해지로 인한 과점주주의 경우 취득세 과세대상으로 함 (내무부 세정13407-1071, 1996.9.19)	- 주식에 관한 주주명부상의 소유명의를 개선하더라도 실질주주가 명의를 회복한 것에 불과(대법원 판결 98두12161, 1999.12.28)

※ 행정안전부(당시 행정자치부) 심사결정(제2001-251, 2001. 5. 28)도 대법원 결정과 동일함에 따라 유권해석(세정13407-702, 2001. 6. 23)도 과세대상에서 제외하도록 변경

○ 그러나 부동산 명의신탁 해지로 인한 취득의 경우 소유명의를 실질 소유자가 회복한 것에 불과하지만 그 권리의 인수자는 새로운 취득의 경우로서 취득세 납세의무가 있는 것(대법원 판례, 지방세법운용세칙 제107-1조 참조)으로 보는 것과는 서로 상반되는 논리모순이 있는 것이다.

○ 따라서 명의신탁 해지를 원인으로 과점주주가 된 경우에 과점주주에 대한 과세문제는 1998. 12. 31까지 주식을 명의신탁 해지를 원인으로 실소유자 명의로 개서되는 부분으로 한정하면서 「상속세 및 증여세법」 제43조의 규정이 적용되는 부분에 대하여 적용하고, 위 규정이 적용되지 아니하는 경우에는 과세하여야 한다.

〈적용요건〉

① 주식 또는 출자지분 중 상속·증여세법의 시행이전에 신탁 또는 약정에 의할 것
② 타인명의로 주주명부 또는 사원명부에 등재되어 있거나 명의개서 되는 주식 또는 출자지분일 것
③ 1998년 12월 31일까지의 기간 중에 실질소유자 명의로 전환하는 경우일 것

3. 과점주주와 중과세 세율 적용

○ 과점주주에 대한 간주취득은 과점주주 당시의 주식발행법인의 부동산 등을 일정비율 취득한 것으로 보며, 중과세대상물건이 있는 경우 세율 적용에 있어서도 중과세하여야 할 것임

- 따라서 사치성 재산에 대하여 취득세 중과세 세율 적용은 과점주주에 대하여도 중과세 세율 적용을 하여 「과세물건기준」으로 중과세 세율 적용문제를 판단할 수가 있으나,
- 본점사업용 부동산에 대한 중과세와 법인의 비업무용 토지에 대한 중과세의 경우에는 주주가 개인인 경우와 주주가 법인인 경우로 나누어서 세율적용 여부를 판단하여야 할 것임

행정안전부의 유권해석	대법원 입장
- 당해 주식발행법인을 기준으로 법인의 비업무용 토지에 해당되면 중과세 대상임 (행정자치부 세정13430-259, '99.2.27)	- 법인인 과점주주에 대하여는 지방세 중과세 세율을 적용할 수 없음 (고법98누12392, '99.6.2)

○ 따라서 과점주주에 대한 중과세 세율 적용은 과세대상 물건에 대해 누구에게도 중과세 되는 사치성 재산에 대하여는 중과세 세율을 적용하고 일정요건을 구비하는 경우 중과세 되는 경우에는 과점주주에 대하여는 별개의 권리의무자이므로 중과세 대상에서 제외하여야 한다.

4. 과점주주의 범위와 과세근거

○ 과점주주에 대한 취득세 과세는 「지방세법」 제105조제6항의 규정에 의거 과세하는 것이며, 과점주주의 범위는 「지방세법」 제22조제2호의 규정에 의거 판단한다.

○ 이때 과점주주는 비상장법인이어야 하나, 동 조문 체계에 있어서 연계성이 없어 비상장법인의 주주여부가 불명확함

- 즉, 취득세 납세의무자로서 과점주주는 「지방세법」 제22조제2호를 인용한 것이므로 제22조 본문과는 관련이 없기 때문에 상장법인의 과점주주도 포함여지가 있음

※「지방세법」 제22조(출자자의 제2차 납세의무)
법인(주식은 한국증권거래소에 상장한 법인을 제외한다)의 재산으로 그 법인에게 부과되거나 그 법인이 납부 또는 납입할 지방자치단체의 징수금에 충당하여도 부족한 경우에는 그 지방자치단체의 징수금의 과세기준일 또는 납세의무성립일 현재 다음 각 호의 1에 해당하는 자는 그 부족액에 대하여 「제2차 납세의무를 진다」(단서 생략)
1. 무한책임사원
2. 과점주주(주주 또는 유한책임사원 1인과 친족 기타 특수관계에 있는 자 들의 소유주식의 합계 또는 출자총액의 100분의 51이상인 자들을 말한다. 이하 같다)

- 이는 「지방세법」 제22조 본문을 제2차 납세의무자를 규정한 것이고, 동조 제2호 규정은 과점주주의 범위만을 규정한 때문임

○ 따라서 취득세 납세의무자인 과점주주는 비상장법인의 과점주주로 한정

사 례 **과점주주의 취득시기**

「지방세법」 제22조 규정에 의한 법인의 과점주주가 된 때 과점주주 주식 취득에 따른 취득의 시기는 주식대금을 완불하였는지의 여부와 관계없이 주주명부에 명의가 개서된 날로 보는 것이므로, 乙법인이 코스닥 상장 법인인 甲법인의 유상증자에 참여하여 최초로 과점주주가 된 경우 주주명부에 등재하기 이전에는 회사에 대하여 주주임을 주장할 수 없을 뿐 아니라 주권을 행사할 수 없는 점으로 보아 유상증자에 따른 과점주주의 주식의 취득일은 주식발행회사인 甲법인의 주주명부에 등재된 날로 보는 것이 타당함

(행정자치부 세정-5601, 2007. 12. 27)

판 례 **과점주주에 대한 중과세 적용**

과점주주의 간주취득이 중과세대상에 해당되는지 여부는 당해 과점주주를 기준으로 판단하여야 하지 법인을 기준으로 할 것은 아니다. (대법원판결 2000두3375, 2001.9.4.)

판 례 **과점주주에 대한 취득세 과세 관련 합헌결정**

(헌법재판소 결정 2005헌바45 , 2006. 6. 29)

사 례 **과점주주의 내부거래시 납세의무**

당해 법인의 주주가 아닌 자(귀 문의 홍00, 이하 A)가 과점주주(55%)인 특수관계인(남자형제, 이하 B)의 주식 전부를 취득하여 새로운 과점주주(55%)가 된 경우라도 A와 B의 주식거래는 특수관계인 내부 거래에 해당하는 것이므로 과점주주(특수관계인 포함)의 주식 소유비율이 증가되지 아니한 이상 과점주주 취득세 납세의무는 없음 (행정자치부 세정-5620, 2006.11.14)

사 례 과점주주의 리스물건 납세지 판단

과점주주의 취득세 납세의무가 성립된 날부터 30일 이내에 취득세를 신고납부 하였으나, 과세대상 물건의 사용본거지 미확정 또는 리스이용자가 임의로 과세대상 물건의 사용 본거지를 변경한 경우에는 「지방세법」 제71조제1항제2호에서 규정한 기타 부득이한 사유로 인한 납세지별로 수정신고 대상임

(행정자치부 세정-3079, 2006. 7. 18)

사 례 명의신탁 해제와 과점주주 감면판단

「지방세법」 제105조제6항의 규정에 의거 명의신탁 해지를 원인으로 과점주주가 된 경우에는 실질주주가 주주명부상의 명의를 회복한 것에 불과하여 「지방세법」의 규정에서 말하는 주주로부터 주식을 취득한 것으로 볼 수 없어 취득세 납세의무가 없다

(대법원 판결 98두12161, 1999. 12. 28 및 행정자치부 심사결정 제2001 - 251호, 2001. 5. 28 참조) (행정자치부 세정13407-702, 2001. 6. 23)

사 례 과점주주의 납세지 판단

과점주주가 되므로 인하여 의제취득 한 과세물건에 대하여 취득세를 납부함에 있어 물건 소재지별 과세기관에 납부하지 않고 본점 소재지에 일괄 납부하므로 인하여 본점 소재지외의 지역에 소재한 과세물건에 대한 취득세를 당해 과세기관에 납부하지 않고 납기(취득일로부터 30일)를 경과하였다면 「지방세법」 제121조제1항의 규정에 의하여 가산세가 부과되며, 가산세 부담은 당해 법인이 아닌 과점주주에게 있다

(행정자치부 세정13407-716, 2001. 6. 26)

사 례 과점주주의 주식취득 시 공유물 분할에 해당되는 경우 비과세 판단

B조합이 민법상 조합의 성격을 가지고 있고, B조합의 자산 소유형태가 합유의 방식에 의하여 소유하고 있다면 C기업의 주식을 B조합이 소유하고 있다가 B조합의 해산으로 조합원 A기업이 합유로 소유하고 있는 조합의 주식을 분할함에 따라 과점주주가 된 경우라면 이는 「지방세법」 제110조제4호에 의거 공유물의 분할에 해당되어 취득세가 비과세임 (행정자치부 세정-39, 2005. 12. 13)

- 조합이 소유하고 있는 경우 합유물에 해당되는 것이므로 이를 분할하여 소유하는 경우라면 공유물 분할에 해당되어 비과세 대상임

사 례 과점주주의 납세의무 판단

「지방세법」 제105조제6항의 규정에 의거 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 그 과점주주는 당해 법인의 부동산 등을 취득한 것으로 보는 것이나, 같은 법 시행령 제6조각호의 규정에 의한 과점주주의 특수관계자 간 주식거래로 그 지분비율 증가가 없는 경우에는 취득세 납세의무가 없다.

(행정자치부 세정13407-717, 2001. 6. 26)

사 례 과점주주여부 판단

「지방세법운용세칙」 제22-4조제2호의 규정에 의거 어느 특정주주와 그 친족·기타 특수관계에 있는 주주들의 소유주식 금액을 합하여 당해 법인의 발행주식 총액의 100분의 51 이상이 되면, 특정주주를 제외한 여타 주주들 사이에 친족 기타 특수관계가 없더라도 그 주주 전원을 과점주주로 보는 것이므로 귀문 乙법인 소유 주식을 丙법인에게 양수 되더라도 과점주주간의 거래에 해당되어 취득세 납세의무가 없다.

(행정자치부 세정 13407-155, 2001. 7. 30)

사 례 과점주주의 과세대상 부동산의 범위

「지방세법 시행령」 제73조제1항의 규정에 의거 사실상 잔금을 지급한 경우에는 그 잔금지급일을 취득일로 보고 있으며, 과점주주의 경우 주식을 취득한 때에는 당해 법인의 장부가액을 기준으로 과점주주의 비율을 곱하여 과세하는 것입니다. 따라서 주식 취득일과 동일한 날짜에 사실상 잔금을 지급하여 부동산을 취득한 경우라면 주식발행 법인이 취득한 부동산에 대해 과점주주도 납세의무가 있다.

(행정자치부 세정 13407-206, 2001. 8. 10)

사 례 과점주주의 과세표준의 범위

「지방세법」 제105조제6항의 규정에 의하여 주식발행 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 때의 취득세 과표산정은 과점주주 성립일 현재의 장부가액으로 하되, 감가상각을 하지 아니한 경우에는 그 감가상각비를 제외한다. (행정자치부 세정13407-341, 2001. 9. 15)

판 례 과점주주의 비과세 또는 감면 요건기준

'취득세가 비과세 또는 감면되는 경우'라 함은 과점주주의 간주취득이 「지방세법」 또는 기타 법령의 규정에 의한 비과세 또는 감면 요건에 해당하는 경우라 할 것이므로, 당해 법인이 부동산 등을 취득하면서 취득세를 면제받았다고 하여 바로 과점주주로 된 자의 취득세 납세의무도 면제되는 것은 아니다.

(대법원 판결 99두6897, 2001. 1. 30.)

사 례 과점주주의 판단기준

「지방세법」 제105조제6항의 규정에 의거 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 그 과점주주는 당해 법인의 부동산·차량 등을 취득하는 것으로 보는 것이며, 이 경우 의결권이 없는 주식은 제외하고 의결권이 있는 주식비율로 과점주주 여부를 판단하는 것이다.

(행정자치부 세정13407-394, 2001. 4. 10)

사 례 과점주주의 취득세 비과세 판단

「지방세법」 제105조제6항의 규정에 의거 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 그 과점주주는 당해 법인의 부동산을 취득한 것으로 보는 것이지만 법인 청산으로 과점주주간의 주식이동만 되었다면 취득세 납세의무가 없다. (행정자치부 세정 13407 - 511, 2001. 5. 12)

사 례 과점주주의 과세표준 범위판단

「지방세법」 제111조제4항의 규정에서 과점주주에 대한 취득세 과세표준은 취득의제(주식취득) 당시의 그 법인의「자산총액」을 기준으로 산정하여야 하고, 이 경우 과세표준을 당해 법인의 결산서 기타 장부 등에 의한 「과세대상 자산총액」을 기초로 산출하는 경우에는 취득의제 당시의 과세대상 물건의 장부가액을 기준으로 과세표준을 산출하여야(대법원 판결 83누103, 1983. 12. 13)할 것이므로 귀 법인이 과점주주가 된 당시 이미 농어촌특별세가 취득세 과세대상 물건의 취득가액인「자산총액」에 포함되어 법인장부에 계상되어 있는 경우라면 취득세 과세표준에 포함.(행정심판 제2000-386호, 2000. 5. 30 참조)된다

(행정자치부 세정13407-36, 2001. 1. 9)

사 례 골프장에 대한 과점주주의 중과세 범위

「지방세법」 제112조제2항 후단 규정에 의거 골프장은 그 시설을 갖추어 「체육시설의 설치 및 이용에 관한 법률」의 규정에 의하여 체육시설업의 등록을 하는 때(시설을 증설하여 변경등록을 하는 때를 포함함)에 한하여 「지방세법」 제112조제2항의 규정에 의하여 제1항 세율의 100분의 500 이 적용되는 것이다. 따라서 귀 문과 같이 「지방세법」 제112조제2항제2호에 규정된 기존의 골프장을 1999. 1. 1 이후에 승계취득 하면서 당해 법인의 주식을 100% 취득하여 과점주주가 된 경우라면 그 과점주주에 대하여는 취득세가 중과세되지 아니한다.

(행정자치부 세정13407-129, 2001. 2. 2)

3. 중과세 분야

중과세대상 물건에 대하여 일반세율을 적용하였는지, 누진세율 적용대상에 대하여 분리과세 세율을 적용하였는지를 조사하여야 한다.

가. 사치성재산 조사

1) 별　　장

가) 요　　건

「지방세법」상 별장이라 함은 첫째, 주거용에 사용할 수 있도록 건축된 건축물(오피스텔을 포함한다).

둘째, 상시주거용으로 사용하지 아니하고 수시 사용하는 것

셋째, 개인 또는 그 가족(법인인 경우는 종업원)이 휴양·피서 또는 위락 등의 용도로 사용하는 건축물과 부속토지라고 규정하고 있으므로 위의 세 가지 요건이 모두 충족되어야 한다.

따라서 주거용건물이 아닌 여관 등은 별장이 될 수 없고, 주민등록이 되어 있고 상시 거주하는 주택도 별장이 될 수 없으며, 휴양·피서·취락 등 용도로 사용되지 아니하면 별장이 될 수 없다. 그러나 여기서 첫째 요건은 의문의 여지가 없고, 둘째 요건은 매우 애매하여 이를 입증하기가 곤란하므로 별장판단은 주로 셋째 요건인 상시거주 여부에 따라 좌우된다고 할 것이다.

이 경우 별장의 요건에 해당된다고 하더라도 농어촌주택과 그 부속토지 범위는 규모나 금액 및 위치가 다음과 같은 요건을 구비하는 경우에는 별장에서 제외하는 것임

1. 대지면적이 660제곱미터 이내이고 건물의 연면적이 150제곱미터 이내일 것.
2. 건물의 금액이 6,500만 원 이내일 것.
3. 다음 각목의 1에 해당하는 지역에 소재하지 아니할 것
 가. 광역시에 소속된 군 지역 및 「수도권정비계획법」 제2조제1호의 규정에 의한 수도권지역. 다만, 「접경지역 지원법」 제2조제1호의 규정에 의한 접경지역과 「수도권정비계획법」의 규정에 의한 자연보전권역 중 행정안전부령이 정하는 지역을 제외.
 나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 및 제117조의 규정에 의한 도시지역 및 허가구역
 다. 「소득세법」 제96조제1항제6호의2의 규정에 의하여 대통령령이이 지정하는 지역
 라. 「조세특례제한법」 제99조의4제1항제1호라목의 규정에 의하여 정하는 지역

나) 조사방법

별장 조사는 법인 세무조사시 법인이 소유하고 있는 주택을 일단 의심을 가지고 조사하여야 할 것이다.

대도시 근교나 휴양지 부근의 주거용 건축물을 대상으로 일제조사 방법을 통하여 지속적으로 확인하여 증거를 확보하여야 할 것이다.

다) 사례

① 목장, 과수원의 관리사로 위장한 주택이라 하더라도 그 사용실태를 면밀히 분석하여 별장으로 과세할 수 있다.

② 도시 근교의 오피스텔도 별장요건이 충족되면 중과세 대상이 되며, 이 경우 사업자등록증 등에 의하여 사업용으로 사용하는 사실이 입증되지 않으면 주거용으로 본다.

③ 콘도미니엄은 영업용 건축물에 해당되므로 중과세 대상이 되지 아니하지만 1동의 건물을 한사람이 전용하는 경우는 별장이 될 수 있다.

④ 부속토지는 경계가 명백하지 아니하면 10배를 부속토지로 본다.

라) 추징여부

별장은 취득세가 중과세되므로 취득일로부터 5년이 경과하지 아니하였으면 추징하여야 하며, 재산세도 중과대상이 되므로 5년간 세액이 중과세 되었는지를 검토하여야 한다.

사 례 미등록 되었으나 사실상 구분등록대상인 골프장

「지방세법」 제112조제2항에서 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」상 구분등록을 하지 않았다 하더라도 사실상 골프장으로 사용하는 경우에도 골프장으로 보고 있으므로 구분등록대상이 되는 토지 및 건축물에 대해서는 실제 구분등록이 이루어졌는지와 관계없이 중과세율이 적용된다고 보아야 할 것이므로, 해당 경비사, 진출입도로 및 기숙사가 구분등록대상에 해당하면 중과세 대상에 해당함.

(감심2008-257, '08.10.1), (행정안전부 지방세운영과-2249, 2009.6.5)

사 례 골프장 조정지의 취득세 중과 해당여부

해당 유지가 위 규정에 의한 조정지로 구분 등록되어 활용되고 있는 경우라면 취득세 중과세대상이라 하겠고, 조정지로 구분등록이 되어 있는 경우라도 골프코스와는 관계없이 별도로 오수처리 등을 위하여 설치한 것이라면 취득세 중과세대상에 해당되지 아니함.

(행정자치부 지방세정팀-1790, 2007.5.16)

사 례 회원제 골프장 취득세 중과시기

골프장은 그 시설을 갖추어 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」의 규정에 의하여 체육시설업의 등록을 하는 경우뿐만 아니라, 등록을 하지 아니하더라도 사실상 골프장으로 사용하는 경우에는 중과세 대상이 되는 것이므로 귀문의 경우 시범 라운딩을 실시한 날을 취득시기로 보는 것이 타당함.

(행정자치부 지방세정팀-1077, 2006.3.20)

사 례 골프장 취득일의 기준시점

클럽하우스의 취득의 시기는 사용승인서 교부일(사용승인서 교부일 이전에 사실상 사용하거나 임시사용승인을 받은 경우에는 그 사실상의 사용일 또는 임시사용승인일)이 취득일이 되는 것이며, 다만 중과세율의 적용시기는 「지방세법」 제112조제2항 규정에 의거 체육시설의 설치·이용에 관한 법률의 규정에 의하여 체육시설업의 등록을 하는 날 또는 등록을 하기 전에 사실상 골프장으로 사용한 경우에는 사실상 골프장으로 사용하는 날이 되는 것임.

(행정자치부 지방세정팀-3869, 2005.11.18)

사 례 허가받은 면적과 상이한 고급오락장 취득세 중과세

「지방세법」 제112조제2항제4호 및 같은 법 시행령 제84조의3제4항에서 고급오락장으로서 그 영업장의 면적이 100㎡를 초과하는 경우 취득세를 중과세하도록 하고 있음

"영업장의 면적"에는 복도와 계단, 화장실 등 다른 업소와 공동으로 사용하는 부분을 안분한 면적이 포함되어야 하므로 중과세 대상에 해당됨.

사 례 유흥주점 부속토지를 합병한 경우의 취득세 중과세 여부

여러 필지의 토지가 하나의 지상정착물의 부속토지가 될 수 있는 반면, 1필지의 토지라도 그 일부가 지상정착물의 효용과 편익을 위해서가 아니라 명백히 별도의 용도로 사용되고 있는 경우에는 그 부분은 지상정착물의 부속토지라고 볼 수 없다 할 것으로 인접 토지를 합병하여 1개 필지의 토지가 되었고, 합병을 원인으로 이 사건 건축물의 대지면적과 건폐율 등을 변경 기재한 사실이 토지대장 및 일반건축물 대장에서 입증되고, 토지는 독립된 형태의 경계를 갖추지 아니하였음으로 건축물의 부속 토지가 아니라고 명백히 인정할 수 있는 별도의 용도로 사용하지도 아니한 이상 합병된 때에 건축물의 부속 토지가 되어 유흥주점의 일부 부속토지에 해당한다 할 것임.

(행정자치부 심사청구 제2007-550호, 2007.10.29)

사 례 부가가치세법상 사업자단위과세제도 시행에 따른 각 종된 사업장이 등록세 중과세대상인 지점에 해당되는지 여부

'06.12.30. 「부가가치세법」 개정으로 '08.1.1.부터 사업자단위과세제도가 시행됨에 따라 부가가치세법에 의한 사업자단위과세 승인 시 사업자단위과세적용사업장을 제외한 각 종된 사업장의 사업자 등록은 사업자단위과세 적용일 전날 자동으로 직권 말소되고, 신고 된 각 종된 사업장은 일련번호를 부여받는바, 대도시 내 법인이 인적·물적 설비를 갖추고 계속하여 사무 또는 사업을 영위하는 경우에는 동 사업장이 개정 부가가치세법('06.12.30.)에 의한 사업자단위과세적용사업장이 아닌 종된 사업장인 경우에도 등록세 중과세 대상인 "지점"에 해당된다고 봄이 타당하다 할 것임.

(지방세법령해석심의위원회 제2008-3호, 2008.3.24)

사 례 회생절차를 마친 법인이 건물을 취득하는 경우 등록세 등 중과세 대상이 되는지 여부

1971.8.25. 설립한 법인이 2001.5.11. 파산선고를 받았으나 그 절차를 진행하던 중 2007.10.16. 법원의 회생계획인가 결정에 따라 채무자 회생 및 파산에 관한 법률 제256조에 근거하여 파산이 실효됨으로써 종전 법인이 계속법인으로서의 지위를 유지하게 되는 경우라면 지방세법 제138조에 의한 등록세 등의 중과세대상에는 해당되지 아니하는 것임. (행정안전부 지방세운영과-2656, 2008.12.23)

사 례 「지방세법」 제138조제1항 단서 전단 및 같은 법 시행령 제101조제1항제33호 의한 대도시 내 법인중과세의 예외에 해당되는지 여부

2005.12.20. (주) OO가 주택건설사업용으로 취득한 부동산으로 하여 등록세 중과세의 예외를 인정받았으나, 2003.1.19. 서울특별시가 동 부동산 등을 재정비촉진지구로 지정함에 따라 주택건설사업에 사용하지 못하고 「도시 및 주거환경정비법」 제8조제3항 및 제13조제1항의 규정에 따라 단독소유자로 하여 정비사업을 시행하는 경우로서 이는 조합방식에 의한 정비사업에 해당하지 아니하므로(국토해양부 주택정비과-000, 2009.1.23) 대도시 내 법인중과세의 예외를 규정하고 있는 「지방세법 시행령」 제101조제1항제33호에서 정하는 업종에 해당되지 아니하는 것임. (행정안전부 지방세운영과-412, 2009.1.30)

사 례 대도시 내의 지점이 분할일로부터 5년 이내에 대도시 내에 건물을 신축하여 취득하는 경우 그 건물에 대한 등록세중과여부

대도시 외의 법인이 「법인세법 시행령」 제82조제3항제1호 내지 제3호의 요건을 갖춘 인적분할로 법인(분할신설법인)을 신설하면서 종전의 법인(분할법인)으로부터 승계 받은 대도시 내의 지점을 그 분할기일에 신규로 사업자등록을 한 후, 그 분할등기일로부터 5년이 경과하기 전에 당해 분할과는 무관하게 새로이 신축하여 취득한 건축물로 동 지점을 이전하는 경우라면, 동 건축물에 대한 부동산 등기는 「지방세법」 제138조제1항제3호 후단 소정의 등록세 중과세 대상에 해당되는 것임.

(행정안전부 지방세운영과-2346, 2009.11.28)

사 례 **서울 소재 법인이 대도시 내에 모텔을 취득하여 사업자등록을 하고 운영하는 경우 등록세 중과세 대상에 포함되는지 여부**

등록세중과세 요건인 지점의 설치에 따른 부동산등기에 있어서 "지점"이라 함은 법인세법·부가가치세법 또는 소득세법의 규정에 의하여 등록된 사업장으로서 그 명칭 여하를 불문하고 인적·물적 설비를 갖추고 계속하여 당해 법인의 사무 또는 사업이 행하여지는 장소를 말하고, "인적·물적 설비를 갖추고 계속하여 사무 또는 사업을 행하여지는 장소"라 함은 영업활동 내지 대외적인 거래업무를 처리하기 위한 인원을 상주시키고 이에 필요한 물적 시설을 갖추고, 실제로 그러한 활동이 행하여지고 있는 장소를 말하며, 여기에서 말하는 "인적 설비"란 당해 법인의 지휘·감독 하에 인원이 상주하는 것을 뜻할 뿐이고 그 고용형식이 당해 법인에 직속하는 형태를 요구하는 것은 아니라고 해석함이 상물적다고 할 것(감심 2004-2, 2004.1.20)이므로, 귀문에서 대도시 내에 뿐이2002.2.8.)한 법인이 대도시 내의 모텔을 취득(2007.10.2.)한 후 사업자등록을 하고 계산대를 설치하여 숙박료를 계산하고 일용직을 고용하여 청소를 하는 등 그 운영을 직접 행한 경우라면, 「지방세법 시행규칙」 제55조의2에 의한 "지점 등"에 해당되어 등록세 등 중과세 대상에 포함되는 것임.

(행정안전부 지방세운영과-2299, 2009.11.26)

판 례 **휴면법인을 통하여 부동산취득 및 증자등기를 할 경우 등록세 중과 대상인지 여부**

「지방세법」 제138조에서 대도시 법인 등록세 중과제도에 따라 법인설립일로부터 5년 이내에 대도시 내에서 법인 등기 및 부동산 등기 시 등록세 3배 중과세되나, 법인설립 후 5년이 경과된 휴면법인 인수 시 중과세대상이 되는지 관련해서는 헌법의 조세법률주의 채택 및 행정편의적인 확장해석, 유추적용은 허용하지 않음으로 '법인의 설립'은 '설립등기에 의한 설립'을 말하므로 비록 휴면법인을 인수하여 사실상 법인을 설립"하는 것은 등록세 등의 중과를 회피하기 위함으로 이를 규제할 필요가 있다 하더라도 "개별적이고 구체적인 법률 규정을 두고 있지 않은 이상 중과세 할 수 없음"으로 휴면법인을 제3자가 인수한 후 법인의 임원, 자본, 목적사업 등을 변경하였다 하여 그 휴면법인의 인수를 지방세법상 '법인의 설립'으로 보고 중과세 할 수 없음.

(대법원 판결 2007두26629호, 2009.4.9)

사 례 **고급주택 이외 멸실된 당초 일반주택에 대한 중과세가 타당한지 여부**

일반주택과 대지를 취득하고 취득세를 신고납부한 후 그 일반주택을 멸실하고 그 지상에 고급주택을 신축한 경우라면, 그 고급주택의 취득에 따른 중과세율의 적용은 신축하여 취득한 당해 고급주택과 그 부속토지에 한정되는 것이고, 그 고급주택 신축이전에 멸실된 일반주택까지를 포함하는 것은 아니라 할 것임.

(행정안전부 지방세운영과-1954, 2008.10.24)

판 례 별장의 요건과 판단

건축법령에서 별장은 건축물의 용도분류에서 별도의 분류대상으로 되어 있지 아니하고, 지방세법령에서도 이를 판단함에 있어 그 소재 지역, 구조, 규모, 휴양시설의 구비여부 등에 관한 아무런 기준을 정하지 아니하고 있으므로, 별장 여부를 판단함에 있어서는 위 중과세의 입법취지에 비추어 그 취득목적이나 경위, 당해 건물이 휴양 등에 적합한 지역에 위치하는지의 여부, 주거지와의 거리, 당해 건물의 본래의 용도와 휴양 등을 위한 시설의 구비 여부, 건물의 규모, 금액, 사치성 및 관리형태, 취득 후 소유자와 이용자와의 관계, 이용자의 범위와 이용목적과 형태, 상시 주거의 주택 소유여부 등 구체적 사정을 종합적으로 고려하여 객관적·합리적으로 판단하여야 할 것이다.

(대법원 1995. 4. 28. 선고 93누21224 판결 등 참조). (대법원 판결 2006두4806 , 2006. 6.29)

사 례 별장의 범위

별장이라 함은 주거용 건축물로서 상시 주거용으로 사용하지 아니하고 휴양·피서·위락 등의 용도로 사용하는 건축물과 그 부속토지를 말하는 것이고, 어떤 건축물이 별장용 건축물에 해당되기 위하여는 그 건축물의 사실상 현황에 의하여 별장용으로 사용하고 있으면 족하다(대법원판례 1988.4.12 87누932)할 것인바, 사용하지 않고 가족의 휴양 등에 사용하는 주택이라면 별장에 해당된다 할 것이며, 별장의 부속토지는 건축허가 상 주택의 부속토지로 되어 있는 토지를 말하는 것이 아니라 실제로 담장이나 울타리 등으로 경계가 지워진 부속토지를 말하는 것(대법원판례 91누10985, 1993.7.27)이므로 타인 소유의 토지라 하더라도 별장용에 사용되는 토지는 당해 별장의 부속토지에 해당되는 것임.

(행정자치부 세정-2389, 2006. 6.12)

사 례 오피스텔의 별장여부 판단

"별장"이라 함은 주거용 건축물로서 상시 주거용으로 사용하지 아니하고 휴양·피서·위락 등의 용도로 사용되는 건축물과 그 부속토지로 규정하고 있는 바, 법인이 오피스텔을 취득하여 고객상담 및 주중에는 대표이사 숙소로 사용하는 경우라면 상기 규정에 의한 별장에 해당된다고 볼 수 없음.

(행정자치부 세정-5973, 2006. 12. 1)

2) 골 프 장

가) 요 건

골프장 중 회원제 골프장이 중과대상이 되며 간이골프장 및 퍼블릭 골프장은 중과대상이 되지 않는다. 그리고 취득세는 신설 또는 증설되는 골프장에 한하여 중과세되고 승계 취득하는 경우에는 중과세 대상에서 제외되는 것이다.

또한, 골프장용 토지·건축물 중 체육시설의 설치·이용에 관한 법률의 규정에 의한 구분등록 대상이 되는 것은 중과세 대상이 되며 나머지 토지는 중과대상에서 제외된다. 또한 등록을 하지 아니하더라도 사실상 골프장으로 사용하는 경우 중과세 대상에 해당(2004년 7월 1일부터 시행함)

※ 이 영 시행당시 사실상 사용하고 있는 골프장은 제86조의3제1호나목의 "개정규정에도 불구하고 2004년 7월 1일 사실상 사용을 개시한 것으로 본다."라고 규정하고 있어서 시범운영하는 골프장의 경우 2004. 7. 1을 취득일로 의제하고 있기 때문에 이를 기준으로 신고와 납부를 하여야 한다.

나) 조사방법

골프장으로 등록된 대상을 모두 조사대상으로 하여 과세표준액 및 중과대상을 면밀히 분석한다. 골프장 조성에 투입된 모든 비용은 종전의 지목인 임야나 전·답 등을 체육시설용지로 변경하기 위하여 투입된 비용이므로 모두 과세표준액에 포함시켜야 한다.

다) 추　　징

골프장은 취득세·재산세가 중과세되므로 취득 후 5년 내에 골프장이 되었다면 취득세를 추징해야 하고 재산세는 골프장이 된 이후부터 중과세 추징하여야 한다.

라) 사　　례

(1) 골프장 건설에 투입된 진입도로 건설 및 포장비용, 조경비용 등도 모두 지목변경을 위한 비용이므로 중과세 대상이 된다.

※ 잔디 또는 수목식재비 등을 개별적으로 좁게 보면 과세대상이 되지 아니하나 넓게 보면 지목변경 비용에 해당된다.

(2) 골프장으로 등록된 면적이 중과세 대상이 아니라 등록대상이 되는 면적이 중과세대상이 되므로 세무공무원이 사실관계를 정확히 조사하여야 한다.

사　례	사실상 골프장에 대한 취득세 납세의무

골프장을 조성중인 상태에서 코스와 조경계획 등 불합리한 부분을 점검하고자 일정기간 동안만 한시적으로 골프회원권을 취득한 회원들을 초청하여 요금을 받지 않고 코스시설을 사용하는 경우라면 사실상 골프장으로 사용한 것으로 보기는 어렵다 하겠으므로 취득세 납세의무가 없다

(행정자치부 지방세정팀-2671, 2005.9.14. 참조)고 사료됨(행정자치부 세정-2509, 2007. 7. 2)

사 례 골프장에 대한 지목변경일 판단

토지의 사실상 지목변경이라 함은 토지의 형질변경 등을 통하여 토지의 지목을 변경함으로써 당해 토지의 경제적 가치를 증진시키는 것을 의미하는 것이므로 공부상 지목이 변경되지 않더라도 경제적 성질이 사실상 변경된 지목으로 바뀌어졌다면 이는 지목변경이 되었다고 볼 수 있으므로 계속적인 시범 라운딩을 통해 골프장으로서의 기능을 하고 있다면 시범 라운딩 등 사실상 골프장으로 사용하는 때가 취득일이 된다 할 것임

골프장으로 등록되지 아니하더라도 시범 라운딩이 행하여지고 실질적으로 골프게임이 가능한 골프장은 사실상 사용되는 골프장에 해당하므로, 사실상 사용되는 부분에 대하여 「지방세법 시행령」 제86조의3제1호나목의 규정에 의거 취득세를 중과세 부과할 수 있다 할 것임

사실상 지목이 변경되었을 경우에만 골프장에 대한 취득세 중과세가 가능하다고 할 수 있으나, 「지방세법」 제111조의2제1항에서 토지나 건축물을 취득한 후 5년 이내에 당해 토지나 건축물이 골프장에 해당된 경우에는 취득세를 중과세 할 수 있도록 규정하고 있는 바, 구 「지방세법 시행령」(대통령령 제18194호)부칙 제3조에서 "이 영 시행당시 사실상 사용하고 있는 골프장은 제86조의 3제1호나목의 개정규정에 불구하고 2004.7.1 사실상 사용을 개시한 것으로 본다."고 규정하고 있어 이 영 시행당시 사실상 사용하고 있는 골프장은 2004.7.1 이전에 사실상 지목을 변경하여 5년이 경과된 상태라 하더라도 2004.7.1이 중과세 대상 요건을 구비하게 되는 것임

(행정자치부 세정-1513, 2006. 4. 14)

사 례 골프장 배수로에 대한 취득세 중과세 적용

골프장으로 구분등록 대상인 골프장내에 설치된 배수로에 해당되는 경우라면 취득세 중과세 대상이 되는 것이나, 우수에 따른 골프장 피해 방지를 위해 골프장으로 구분등록 대상이 아닌 골프장 옆 원형보존지 도랑을 정비하여 배수로를 설치한 것이라면 상기 규정에 의한 취득세 중과세 대상이 되지 아니함

(행정자치부 세정-1677, 2006. 4. 26)

3) 고급주택

가) 요 건

(1) 1구의 건물연면적이 331㎡초과(주차장 면적은 제외)하고, 건물의 금액이 9,000만 원 초과 주거용 건물

(2) 1구의 건물의 대지면적이 662㎡를 초과하고, 건물의 금액이 9,000만 원 초과 주거용 건물

(3) 1구의 주택에 엘리베이터(적재하중 200킬로그램 이하의 소형엘리베이터를 제외함), 에스컬레이터 또는 67㎡ 이상의 풀장 중 1개 이상의 시설이 설치된

주거용 건물(공동주택 제외)

(4) 1구의 공동주택(여러 가구가 건물에 거주할 수 있도록 건축된 다가구용 주택을 포함하되 이 경우 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 1구의 건물로 본다.)의 연면적(공동면적 제외)이 245㎡(복층형의 경우는 274㎡로 하되 1개 층의 면적이 245㎡를 초과하는 것을 제외한다)를 초과하는 공동주택과 그 부속토지

다만, (1)·(2) 및 (4)에 따른 주택은 법 제111조제2항제1호에 따른 취득당시 시가표준액이 6억 원을 초과하는 경우로 한정한다. 즉, 단독주택의 경우 개별주택가격으로 하고 공동주택의 경우 공동주택가격으로 6억 원을 초과하는 경우에는 고급주택에 해당한다.

※ 2004.1.1. 시행당시 건축허가를 받아 건축 중이거나 사용검사를 받은 건축물은 제84조의3제3항제4호의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다."라고 규정하고 있어서 개정규정에 의한 고급주택을 판단함에 있어서는 종전의 규정에 따라 판단하기 때문에 1개 층의 면적이 245㎡를 초과하더라도 제외하지 아니한다.

나) 조사방법

(1) 건축부서에서 단독주택은 건물 330.578512㎡ 이상 대지 661.157025㎡ 이상 건물을 발췌하여 조사한다. 이때 사실상 면적은 허가상의 면적보다 다소 크게 건축하는 사례가 많으므로 건물 314.049587㎡ 이상은 실측조사를 한다.

(2) 주택에 엘리베이터, 에스컬레이터를 설치하였거나 풀장을 시설한 대상을 조사한다.

다) 사 례

(1) 1동 또는 1구의 건축물의 주된 용도가 주거용이라면 창고·차고 등 부속시설을 고급주택의 면적규모에 포함한다.

(2) 고급주택의 연면적 331㎡는 지상·지하를 합한 것을 연면적으로 계산하며 이 경우 공부상면적이 아닌 실제면적임('95. 1. 1 부터는 주차장은 제외함)

(3) 건축물을 증·개축했을 때에는 증·개축으로 인하여 그 증가된 만큼 중과 적용

(4) 기존주택을 취득하여 5년 이내에 증·개축으로 인하여 고급주택이 된 경우

전체가 중과대상이 됨.

라) 추　　징

고급주택이 확인되면 취득세 중과세 추징 여부를 검토하고 건물면적이 공부상면적보다 증가한 경우는 재산세도 추징한다.(재산세는 중과세 대상이 아니나 누진세율이 적용되므로 중과세 되는 효과가 있음)

판　례　**발코니 면적이 중과세대상면적 판단시 산입여부**

「초과발코니」관련하여 「건축법시행령」 제119조제1항제3호에서 발코니 등이 접한 가장 긴 외벽의 접한 길이에 1.5제곱미터를 뺀 면적을 바닥면적에 삽입한다고 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 주거전용 면적에 해당 될 것임. 건축 관련 법령에서 건축물의 연면적 산정에 관한 규정을 두고 있다고 하더라도 실질·현황과 세원칙에 의한 「지방세법령」의 기준에 따라 판단하여야 할 것인 바, 지방세법상 중과대상 건축물의 연면적 판단인 건축물 취득 당시의 현황이 경제적 용법에 따라 실제로 주거용으로 쓰일 구조를 갖추었는지 여부에 따라 판단하면 충분하므로(대판94다28901, '95.5.12 참조) 해당 「초과발코니」가 취득 당시 실제 현황이 전용 주거목적으로 사용되는 구조를 갖추고 있는 경우라면 전용면적에 산입되므로 이 건 공동주택은 중과대상인 고급주택에 해당되는 것으로 판단됨. 아울러 건축 관련 규정(「공동주택의 발코니 설계 및 구조변경 업무처리지침」,건교부 주거환경과-250, '06.1.16)이전에 주택건설사업계획 승인 받은 초과발코니 부분에 대하여 지방세법령에 그 적용에 건축 관련 규정을 적용한다는 별도의 규정이 없는 한 건축 관련 규정의 적용시점을 적용할 것이 아니라, 해당 과세물건 납세의무 성립 당시인 취득 당시의 건축 관련 규정을 적용하여야 할 것이므로 공동주택의 「초과발코니」부분은 취득 당시 건축 관련 규정을 적용하여 전용면적으로 보아 공동주택의 전용면적에 합산하여 「지방세법」상 중과세 대상 연면적을 산정함이 타당하다고 사료됨

(행정자치부 지방세운영과-1082, 2010.3.17)

판　례　**고급주택의 범위**

「지방세법 시행령」 제84조의3제2항제2호는 고급주택의 하나로 '1구의 건물의 대지면적이 662㎡를 초과하는 것으로서 그 건물의 시가표준액이 2,500만 원을 초과하는 주거용 건물과 그 부속토지'라고 규정하고 있을 뿐, 주거용 건물의 부속토지의 지목을 지적법상의 '대(垈)'에 한정하고 있는 것은 아님 {일반적으로, 건축물의 부지로서의 '대지(垈地)'란 건축법상의 개념으로 이해되고 있다. 「건축법」 제2조제1항제1호 참조}

(대법원 판결 2008두2477, 2008. 4. 24)

사 례 **고급주택에 대한 중과세 적용 범위**

일반주택과 대지를 취득하고 취득세를 신고납부한 후 그 일반주택을 멸실하고 그 지상에 고급주택을 신축한 경우라면, 그 고급주택의 취득에 따른 중과세율의 적용은 신축하여 취득한 당해 고급주택과 그 부속토지에 한정되는 것이고, 그 고급주택 신축이전에 멸실된 일반주택까지를 포함하는 것은 아니라 할 것임.

(행정안전부 지방세운영-1954, 2008. 10. 24)

- 고급주택 신축이전에 취득하면서 멸실된 고급주택에 대하여는 중과세 적용을 할 수가 없음

사 례 **고급주택 취득 시 시가표준액의 산정방법**

상속으로 취득한 주택의 부속토지가 900㎡에 상당하고, 건물의 연면적은 312㎡인 경우에 대하여 「지방세법」 제112조제2항, 같은 법 시행령 제84조의3제3항제2호에 의한 고급주택인지의 여부를 판단함에 있어 "건물의 금액이 9,000만 원을 초과"하는지 여부는 동 주택에 대하여 「지방세법」 제111조제2항제2호에 따라 산정한 시가표준액이 9,000만 원을 초과하는지 여부에 따라 판단함.

(행정안전부 지방세운영-2230, 2008. 11. 20)

사 례 **커텐-월(CURTAIN WALL) 공법에 의한 주상복합아파트의 발코니 전용면적 판단**

주상복합건물로서 발코니가 건물외벽에 부가적으로 설치되어 있어 일반아파트 등과는 달리 건물외벽(커텐월)의 내부에 설치되어 있어 쟁점 아파트의 발코니의 경우 그 건축구조상 주거전용으로 사용이 가능한 면적에 해당되어 「건축법 시행령」상에서 정한 노대등(발코니)으로 보기 어렵다며 쟁점아파트가 건축심의 및 허가를 받을 당시 주상복합건축물의 발코니가 구 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호다목의 노대 등에 해당하는 것으로 하여 바닥면적에 제외하였다고 하더라도 건물외벽의 내부에 설치된 쟁점 아파트의 발코니는 건물 외벽 밖에 설치된 일반아파트 등의 발코니와는 달리 그 건축구조상 주거전용으로 사용할 수 있는 공간에 해당되고 있으므로 국세청이 쟁점아파트의 발코니 면적을 전용면적에 포함하는 것은 정당하고 이로 인해 위 중신선 치수에 의한 면적(160.23제곱미터) 또는 안목치수에 의한 면적(152.34제곱미터)중 어느 것을 선택하더라도 동 면적에 발코니 면적(31.53제곱미터)을 합산하면 모두 고급주택 기준면적(165제곱미터)이상을 초과하게 된다. (국세심판원 심사 2004서258, 2006. 2. 23)

사 례 **발코니 확장공사와 고급주택의 범위**

취득세 과세대상이 되기 위해서는 「지방세법」 제104조제9호 및 「건축법」 제2조제1항제9호 규정에 의한 건축물의 건축행위가 있어야 하는 바, 아파트 구성부분인 발코니를 거실 등으로 사용하기 위하여 바닥난방, 이중창 설치 등 그 형태를 일부 변경하였다 하더라도 이는 아파트 내부구성 부분의 사용형태를 변경하는 것에 불과한 것이므로 고급주택으로 보기는 어렵다 할 것임.

(행정자치부 세정-6235, 2006. 12. 14, 행정자치부 세정-5763, 2006. 11. 21)

판 례 고급주택의 취득일과 용도변경 공사의 범위

구 「지방세법」(2003. 12. 30. 법률 제7013호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제112조제2항제3호는 취득세 중과세 대상인 고급주택을 규정하면서, 단서에서 고급주택인 주거용 건축물을 취득한 날부터 30일 이내에 주거용이 아닌 용도로 사용하거나 고급주택이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사에 착수한 경우에 한하여 중과세 대상에서 제외하고 있는바, 위 단서규정에서 말하는 '건축물을 취득한 날'이라 함은 소유권을 취득한 날을 의미하는 것으로 해석해야 할 것임이 위 법리상 명백하고, 원고에게 조세회피의 의도가 없었고 원고의 종국적 목적이 고급주택을 일반주택으로 용도 전용함으로써 국민생활의 균형 있는 발전을 도모하자는데 있으며 가능한 노력을 다하였음에도 불구하고 불가피하게 용도변경공사 착공이 지연되었다는 등의 사정이 있다 하여 '건축물을 취득한 날'을 건축물을 인도받은 날 또는 사실상 지배를 확보한 날 등으로 달리 해석할 수 없다. (대법원 판결 2006두1524 , 2006. 4. 27)

사 례 개인 간 거래시 고급주택의 감면 적용 판단

「지방세법」 제112조제2항제3호 규정에 의한 고급주택을 개인 간의 유상거래로 취득한다 하더라도 제273조의2의 규정에 의한 취득세와 등록세의 감면대상이 되지 않는 것이므로 제112조제1항 규정(1,000분의20)에 의하여 산출한 세액의 100분의 500의 세율을 적용하는 것이 타당함

(행정자치부 세정-3249, 2006. 7. 25)

4) 고급오락장

가) 요 건

(1) 카지노장, 자동도박기설치장

(2) 고급미용실

(3) 무도유흥주점(카바레, 나이트, 고고, 디스코장), 룸살롱, 요정

다만, 고급오락장용 건축물을 취득한 날부터 30일 이내(상속의 경우 6월)에 고급오락장이 아닌 용도로 사용하거나 고급오락장이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사를 착공하는 경우를 제외한다.

※ 2000. 1. 1. 이후부터는 「관광진흥법」 제6조의 규정에 의하여 지정된 관광유흥음식점(관광극장식당업의 경우에는 관광호텔 안에 있는 것으로서 「관광진흥법」 제6조의 규정에 의하여 문화관광부 장관으로부터 지정받은 것에 한한다)을 제외한 영업장소(이 경우 「식품위생법」에 의한 유흥주점영업 허가를 받은 날부터 30일 이내에 「관광진흥법」 제6조의 규정에 의하여 관광유흥음식점으로 지정받은 때에는 유흥주점영업 허가를 받은 날에 관광유흥음식점으로 지정받은 것으로 본다)

나) 조사방법

식품위생업소 허가 부서의 허가 서류를 기초로 중과세 여부를 조사하며 무허가 업소 중에서도 중과세 대상 영업을 하는 장소가 있는지를 조사하고, 중과세 대상 면적은 허가면적이 아니라 사실상 사용 면적이 되므로 이를 실측 조사한다. 당해 업소의 면적에는 공유면적인 복도, 계단, 차고, 화장실, 주차장, 현관 등도 포함되므로 정확하게 안분계산 하여야 한다.

다) 사 례

(1) 고급오락장이 다른 장소로 이전한 경우에도 이전한 장소는 중과대상이 된다.

(2) 무허가 업소라 하더라도 사실상 고급오락장이 분명하면 중과세 대상이 된다.

(3) 룸살롱 면적이 협소하여 도로건너편 등에서 부수적으로 영업하는 장소도 중과대상이 된다.

라) 추 징

사치성 재산은 취득세, 재산세가 모두 중과세 대상이 되므로 5년 이내의 과세상황을 검토하여 추징한다.

안분계산이 잘못되어 수차례 다시 추징한 사례가 있으므로 정확하게 계산하여야 한다.

사 례 고급오락장에 대한 중과세 적용

소외회사가 임차인들에게 임대차계약의 해지를 통고하고 건물명도 청구소송을 제기하였으며 원고가 지하 2층 부분을 유흥주점영업장 이외의 용도로 사용할 목적으로 이 사건 부동산을 취득하였다 하여도 이러한 사정만으로 원고의 유흥주점영업장 취득이 취득세 중과세대상에 해당하지 아니한다고 볼 수는 없다.

(대법원판결, 2007두10303, 2008. 2. 15)

사 례 고급오락장의 연면적 판단 범위

이 사건 건축물 2층은 「식품위생법」에 의한 유흥주점 허가면적은 97.6㎡라 할지라도 그 외 계단 등 공용면적을 합한 면적은 위 건축물 2층 전체 면적인 108.1㎡로서 고급오락장으로 보는 과세요건인 100㎡를 초과하고 객실의 수가 5개이며 전단지 내용 등으로 미루어 보아 유흥접객원을 고용한 유흥주점인 것으로 인정 할 수 있다.

(감사원 감심 제47호, 2008. 2. 28)

사 례 고급오락장의 부속토지의 범위와 중과세적용

비록 새로이 신축하는 건물의 부속토지로 사용하기 위한 목적으로 토지를 취득하였다 하더라도 그 새로운 건물을 신축하기 전에 기존 건물의 부속토지로 편입하여 이를 사용하고 있는 것이라면 그 편입일 부터 기존 건물의 부속토지가 되었다고 보아야 하겠으므로(대법원 1993.3.26. 선고 92누9937 판결 참조), 2006.10.13. 그 지상에 건물이 있는 제1토지와 나대지 상태의 제2토지를 취득하고 이로부터 5년 이내인 같은 해 11.20. 제2토지를 제1토지에 합병하여 제1토지상의 기존 건물의 부속토지로 편입한 경우라면 그 편입일 부터 제2토지는 기존 건물의 부속토지가 되었다 할 것이고, 따라서 제2토지 전체 면적 중 기존 건물의 연면적에서 고급오락장 면적이 차지하는 비율로 안분계산 한 면적은 고급오락장용 건축물의 부속토지로서 취득세 중과세대상임

(행정자치부 세정-3039, 2007. 8. 3)

판 례 유흥주점에 대한 중과세 대상 요건과 사실상 영업 판단

㈎ 원고가 이 사건 대지 지분 및 건물에 대한 소유권이전등기를 경료 받을 당시 비록 건축물대장상 이 사건 건물 1, 2층을 일반유흥음식점에서 2종근린생활시설(일반음식점)으로 용도변경 하였다고 하더라도 이 사건 건물 1, 2층에는 여전히 이00 명의의 유흥주점 영업허가가 존속한 상태로 유흥주점 영업장으로서의 시설이 유지되고 있었던 점, ㈏ 카드거래 승인이 주로 야간에 이루어졌고 이 사건 건물 1, 2, 3층은 층별로 별개의 영업허가 아래 따로 운영되고 있었던 것이 아니고 하나의 상호 및 영업허가 아래 운영되는 단일 사업장인 점을 고려하여 보면 위 소유권이전등기 이후에도 이 사건 건물 1, 2층에서 사실상 유흥주점 영업이 이루어지고 있었던 것으로 보여지는 점, ㈐ 원고는 이00로부터 2005. 7. 18.에 이르러서야 이 사건 임차 부분을 명도 받았고, 이후에도 이 사건 건물 3층에서는 서00이 이00의 유흥주점 영업허가를 승계 받아 유흥주점 영업을 영위하고 있는 점 등을 종합하여 볼 때, 원고가 이 사건 대지 지분 및 건물을 취득할 당시 이 사건 건물 1, 2층은 구「지방세법」 제112조제2항제4호 및 구「지방세법 시행령」 제84조의3제4항 제5호 소정의 유흥주점 영업장으로서의 실체를 가지고 있었다고 할 것이다.

(대법원 판결 선고 2007두11931 2007. 8. 23.)-서울고등법원 2007. 5. 31. 선고 2006누23670

- 유흥주점에 대한 중과세는 유흥영업장으로서의 실체를 가지고 있는지 여부에 있다고 할 것이므로 사실상의 영업영위여부는 카드거래 내역 등을 감안하여 판단.

사 례 고급오락장의 부속토지 범위 판단

고급오락장이 건축물의 일부에 시설된 경우에는 당해 건축물에 부속된 토지 중 그 건축물의 연면적에 대한 고급오락장용 건축물의 연면적의 비율에 해당하는 토지를 고급오락장의 부속토지로 본다고 규정하고 있는 바, 고급오락장이 있는 건축물의 부속토지가 아닌 연접한 토지에 고급오락장 건축물의 후문 출입구가 맞닿아 있어 고급오락장을 이용하는 손님들이 주차장으로 이용하고 있다 하더라도 연접한 토지를 유료주차장으로 허가 받아 운영하는 경우라면 고급오락장의 부속토지에 해당되지 아니함.

(행정자치부 세정-172, 2005. 12. 21)

판 례 유흥주점 영업장소의 범위

유흥주점(스탠드바)에 손님들이 노래를 부르거나 춤을 출수 있도록 소규모의 공간이 마련되어 있기는 하나 그 면적이 21.50㎡이 미치지 못하여 영업장의 전체 면적 511.92㎡에 비하여 그 규모가 미미하고 이 사건 주점의 영업형태도 손님들이 술을 마시면서 노래를 부르거나 공연을 관람하는 것을 주된 영업으로 하고 손님들이 춤을 추는 것은 부수적인 것에 불과한 점 등의 사정을 종합적으로 고려하여보면 이 사건 주점은 재산세 중과세율이 적용되는 무도유흥주점 영업장소에 해당한다고 보기는 어렵다

(대법원 판결 2005두197, 2006. 3. 10)

판 례 유흥종사자의 범위

1. 특정다방에 대기하는 이른바 "티켓걸"이 노래연습장 또는 유흥주점에 티켓영업을 나가 시간당 정해진 보수(이른바 "티켓비")를 받고 그 손님과 함께 춤을 추고 노래를 불러 유흥을 돋우게 한 경우, 그 티켓걸을 업소주인이 알려준 전화로 손님이 직접 부르고 그 티켓비를 손님이 직접 지급하였다고 하더라도 위 법률의 입법취지에 비추어 업소주인이 그 티켓걸을 시간제 접대부로 고용한 것으로 보아야 한다.

(대법원 판결 2005도3801, 2005. 7. 27)

2. 업소주인이 이러한 사정을 알고서 이를 용인하였다면 관련 식품위생법령의 입법 취지에 비추어 '유흥종사자를 둔' 경우에 해당한다 (2005도9114, 2006. 2. 24)

예 시

「건축법」상 공용면적이 고급오락장 이외의 특정용도에 전용되면 그 특정용도의 전용면적에 포함해야 한다. 또한 수개 층의 호텔건물의 일부에 고급오락장이 설치되어 있을 때 복도와 같은 공용면적 부분은 각각의 전용되어지는 용도의 전용면적에 포함되어야 한다.

〈공용면적 안분방법〉

	복도계단	엘리베이터
기계실 등	C	C
고급오락장	A	A
	B	B
	B	B
	B	B
	B	B
로비층	C	C
지하1층 기계실 등 주차장		
지하2층 지하주차장		

○ 복도, 계단 및 엘리베이터 중
A : 고급오락장의 전용면적
B : 호텔전용면적에 포함
C : 안분할 공용면적에 포함.
○ 지하 1층, 2층과 C면적의 합계는 공용 면적으로 하여 고급오락장 면적 안분

- 공용합계 $\times \frac{A}{\text{건물연면적}}$ = 공용면적 중 고급오락장(甲)

○ 고급오락장용 부속토지면적 = 전체부속토지면적 $\times A + \frac{\text{甲}}{\text{건물연면적}}$

예 시

건물연면적 1,100㎡ ┐ 일반사무실 800㎡
건물연면적 1,100㎡ ┘ 고급오락장 200㎡

건물연면적 1,100㎡ 공동사용면적 100㎡
부속토지면적 500㎡

1. 고급오락장 건물면적

$100㎡ \times \frac{200}{1,000} = 20㎡$(공동사용부분 안분)

$200㎡ + 20㎡ = 220㎡$

2. 고급오락장 부속토지면적

$500㎡ \times \frac{220}{1,100} = 100㎡$

사 례 고급주택의 중과세 적용 요건

고급주택으로 보는 1구의 건물의 대지면적이라 함은 건물의 소유자가 건물 사용을 위하여 사실상 공여하는 부속토지의 면적을 뜻하고 이러한 1구의 주택에 부속된 토지인지 여부는 당해 토지의 취득 당시 현황과 이용실태에 의하여 결정되는 것(대법원 93누7013, 1994.2.8)이며, 대지면적 중 담장 밖 토지는 건축신고서상 주차장을 설치하는 것으로 되어 있고 주택에서 도로로 진출·입 하는 다른 진입로가 없는 경우에는 주택의 담장 밖에 있는 주차장 및 전용진입로는 주택의 부속토지로 보아야 할 것

(감사원 심사 제113호, 2004.9.16)임(행정자치부 세정-713, 2005. 2. 14)

- 전원주택에 대한 고급주택의 판단시 중과세 적용 요건

사 례 기부채납 한 노인복지회관의 골프장시설 과표

골프장 인허가에 대한 대가로 노인복지회관을 신축하여 기부채납한 노인복지회관은 골프장시설과는 관계없는 별도의 취득세 과세대상 물건이므로 골프장 취득원가에 포함되지 아니함

(행정자치부 세정-318, 2005. 1. 19)

나. 대도시 내 본점사업용 부동산

1) 대도시의 범위 : 수도권정비계획법에 의한 과밀억제지역

본점사업용 부동산에 대한 중과세는 수도권정비계획법 제6조의 규정에 의한 과밀억제 권역 안에서만 적용되기 때문에 본점사업용 부동산이라고 하더라도 과밀억제권역에 소재하지 아니한 경우에는 과세대상에서 제외되는 것이며 수도권정비계획법상의 과밀억제권역의 범위는 다음과 같다.

[별표1] 수도권 중 과밀억제권역의 범위

구 분	지 역
과밀억제권역	가. 서울특별시 나. 인천광역시(강화군, 옹진군, 서구 검단동 및 남동유치지역을 제외한다) 나. 의정부시, 구리시, 남양주시(호평동, 평내동, 금곡동, 양정동, 지금동, 도농동에 한한다), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(반월특수지역을 제외한다)

이 경우 과밀억제권역 중에서 인천광역시 검단동은 검단면으로 되어 있으며, 검단면 안에는 여러 개의 동이 산재하고 있는 것이다. 따라서 검단동이라고 표시되어 있어도 지방자치법상 검단면이 승격된 것으로 보아 이 지역은 과밀억제권역에서 제외되는 것이다.

2) 중과대상

① 법인의 범위 : 영리·비영리 법인을 불문한 모든 법인

② 중과대상 부동산(사업용 부동산) : 본점 또는 주사무소의 사무소용으로 직접 신축 또는 증축하는('98년까지는 본점·주사무소로 직접 사용하는 부동산) 부동산과 그 부대시설용 부동산

※ 기숙사, 합숙소, 사택, 연수시설, 체육시설 등 복지후생시설과 병기고, 탄약고 제외

※ 임대한 부동산은 중과세 제외(직접 사용이 아님)

3) 세율 : 일반세율의 3배('98년까지는 5배)

4) 적용 사례

사 례 부동산임대업 영위법인이 5년 이내 취득한 오피스텔은 중과대상에서 제외

이 사건 오피스 부분은 원고가 이를 취득한 후 00물산에 임대하다가 타에 매각하기 위하여 본점에서 일시적으로 관리하고 있는 부동산으로 원고 본점의 부동산 임대 및 매매업과 관계되어 취득한 부동산이라고 할 것이고, 원고 00지점에 많은 수의 임직원이 근무한 반면, 원고 본점에는 상대적으로 적은 수의 임직원만이 근무하였다거나, 원고가 00지점에 대한 사업자등록을 하면서 이 사건 건물을 사업장으로 하였고 부동산 임대업도 그 사업의 종류로 명기하였다는 등의 사정이 있다고 하여 이 사건 오피스 부분이 원고 00지점과 관계되어 취득한 부동산이라고 볼 수는 없으므로, 이 사건 오피스 부분에 관한 등기가 등록세 중과대상에 해당함을 전제로 하는 이 사건 처분은 위법하다고 할 수밖에 없다.

(대법원 판결 2009두607, 2009.4.9)

사 례 등록세 중과세 제외대상인 채권보전목적의 부동산등기의 요건

등록세 중과세 제외대상인 '채권을 보전하거나 행사할 목적으로 하는 부동산등기'라 함은 채권자가 그 채권의 담보를 취득하기 위하여 하는 등기(예컨대, 채권에 대한 양도담보로 제공된 부동산에 대한 소유권이전등기), 그 채권을 변제받는 일환으로 하는 등기(예컨대, 채권에 대한 대물변제로 취득한 부동산에 대한

소유권이전등기), 그 채권의 담보권을 실행하는 과정에서 하는 등기(예컨대, 근저당권부채권의 담보물인 부동산에 대한 경매절차에서 채권자가 위 부동산을 직접 경락받아, 매각대금은 자신이 그 경매절차에서 배당받을 금액으로 상계하고서 위 부동산에 대하여 하는 소유권이전등기) 등과 같이 채권자가 가지고 있는 해당 채권이 직접적으로 보전되거나 행사된 것으로 볼 수 있는 경우를 말한다고 할 것이다. 위와 같은 법리에 비추어 살피건대, 이 사건 각 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 아래와 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 부동산등기는 채권 행사 목적(대물변제)에서 비롯된 것이라고 봄이 상당하므로, 이와 다른 전제에서 나온 이 사건 처분은 위법하다. (대법원 판결 2010두412, 2010.4.15)

판 례 **본점사업용 부동산 제외범위**

복지후생시설은 법인의 본점 사업용으로 취득하더라도 예외적으로 중과세대상이 되지 아니하는 시설이므로, 이러한 시설은 그 시설이 통상의 업무와는 무관하게 계속적으로 직원들의 연수 또는 체력단련 등 후생복지시설임이 명백하여야 하고, 이러한 시설이 복지시설이라는 입증책임은 원고에게 있다고 할 것인바, 체력단련실을 제외한 대강의실, 기공실, 역사관이 계속적으로 직원들의 연수 또는 후생복지를 위한 시설이라고 보기는 어려워 원고의 이 부분 주장은 체력단련실에 관하여서만 이유 있다.

(대법원 판결 2007두11603 2007. 8, 20.)

다. 대도시 내 공장 신·증설

1) 중과세 요건

가) 대도시 : 수도권정비계획법에 의한 과밀억제권역을 말한다(산업단지, 공업지역 및 유치지역 제외).

※ 부산과 대구는 '95. 8. 21부터 제외

나) 공 장

영업을 목적으로 물품의 제조·가공·수선·인쇄 등의 목적에 직접 사용하도록 생산설비를 갖춘 장소(생산에 직접 공여되지 않는 대피소, 무기고 등은 제외)를 말한다. 공장은 토지·건물 등 부동산을 말하는 것이 아니라 기계장치 등 생산설비 일체인 동적(動的)시스템을 말하는 것이다. 이 경우 외국인투자의 경우 2003. 12. 31까지 취득하는 경우에는 중과세대상에서 제외한다.

다) 중과세물건 : 토지·건축물·화물차·기계장비

라) 공장 중과제외

○ 기존공장을 폐쇄하고 타 장소로 이전(부동산은 이전이 불가하므로 동적시스템을 이전하는 것을 말함)

○ 공장의 승계취득(토지·건물을 승계 취득하는 것이 아니라 생산설비 일체를 승계 취득하는 것을 말함)

○ 공장의 업종변경

마) 공장의 범위

공장연면적 500㎡('98. 12. 31까지 200㎡)이상으로서 「지방세법 시행규칙」 〈별표 3〉에 있는 공장(도시형공장 제외)을 말한다.(종업원 16인 이상 규정은 '95. 1. 1부터 삭제)

2) 공장 신·증설 중과 요령

가) 공장을 신설하는 경우 사업용 과세건물은 중과세

나) 공장증설 시는 증가된 부분만 중과세

※ 노후차량 대체는 기존차량의 대·폐차일 부터 30일 이내에 취득하는 경우 중과에서 제외

다) 공장신설인지 여부가 확인되지 아니한 때에는 일반과세하고 5년 이내 신설시 중과추징

라) 토지취득 후 5년 이상 타 용도 사용 후 공장 신축시 토지는 중과세 제외, 건물만 중과

마) 물건소유자와 공장신설자가 다른 경우 물건소유자에게 중과세

3) 세율

○ 취득세(구 등록세 포함) : 일반세율의 3배(98년까지는 5배 중과)

○ 재산세 : 5년간 일반세율의 5배

4) 조사방법

가) 신·증설 여부 : 사업자 등록증, 공장등록표, 고정자산현황 등을 조사하여 다음 사항을 확인한다.

① 업종(공장의 종류)
② 종업원의 수
③ 시설의 종류, 수량
④ 사업용 과세물건의 증감 여부
⑤ 특수업종(레미콘 제조 등)의 차량 또는 중기가 기존대수의 100분의 20이상 증가 여부
⑥ 과밀억제권역 및 공단외 토지, 5년 내 공장 신설 여부

나) 승계취득 여부 : 신·구공장등록증, 매매계약서, 사업자등록증 등 조사
① 토지·건축물의 수량 및 공부상의 용도와 사실상의 용도
② 업종
③ 취득당시 가동상태에 있었는지의 여부
④ 시설물의 포괄승계 취득여부

다) 이전공장 : 매매계약서, 이전관계서류 등을 조사한다.
① 전공장의 폐쇄
② 확장 및 금액의 증가 여부
③ 시설물(기계설치)의 이설여부
④ '82. 1. 1부터 임차공장을 2년 이내에 시설을 이전하는 공장은 신설공장임에 유의(영 제84의 2-①-2)

라) 기존의 연수원, 기숙사, 휴게소 등을 무단 용도변경 하여 공장용도로 사용하는 지의 여부 검토 : 공장으로 변경하였을 경우 신·증설이 된다.

마) 주거지역 등 조례에 정한 지역 내 공장 여부 조사('80. 1. 1부터는 신설공장 요건과 동일)

바) 필요시 공장 실축
※ 공장등록원부와 공장실태조사서 등을 근거로 대도시 내 공장 신·증설 내역을 파악하여 조사에 임함.

5) 사　　례

가) 2개동의 건물이 1동은 공장으로 사용하고 1동은 타에 임대하여 공장으로 사용하지 아니할 경우 공장 사용분만 중과세

나) 공장구내에 도시형공장과 비도시형공장이 있을 경우 비도시형 공장만 중과세 (※ 함께 사용시는 매출액비용 안분과세)

다) 공장승계취득 후 업종변경시는 중과제외

라) 공장건물은 취득하고 기계시설은 기존 공장주가 옮겨갔다면 공장의 승계 취득이 아님

6) 추　　징

대도시 내의 신·증설공장이 확인되면 취득세(구 등록세 포함)와 재산세를 중과추징하고, 신설공장용 토지·건물 외에 차량, 기계장비 등 사업용 과세물건도 중과세 추징한다.

라. 대도시 내 법인 신증설

1) 입법목적 : 대도시 내 인구증가억제, 대도시의 경제집중방지 및 지역경제 활성화 유도

2) 대상법인 : 별도 규정으로 제외(「지방세법 시행령」 제26조)하지 아니한 모든 법인

3) 대도시범위 : 수도권 중 과밀억제권역(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 공업단지 제외)

※ 수도권 중 과밀억제권역('98. 2. 20 개정)

4) 중과세 대상

가) 대도시 내에서의 법인설립과 지점 또는 분사무소(본점의 지휘를 받으면서 부분적으로 독립한 기능을 발휘하는 장소)의 설치에 따른 등기가 중과세 대상

이 된다.

※ 법인설립 후 5년 이내에 자본금 또는 출자액이 증가하는 경우 그 자본금 또는 출자액을 과표로 하여 중과세

- 새로운 자본증자나 이익준비금의 자본전입으로 인한 증가 포함

나) 법인합병시에는

① 흡수합병시 존속법인의 설립시기를 기준으로 중과대상여부 판단

② 신설합병의 경우는 피합병법인의 설립시기에 관계없이 법인신설로 본다.

다) 대도시 외의 법인이 대도시 내로 본점 또는 주사무소의 전입(이 경우 전입은 설립으로 본다)에 따른 등기는 중과대상이 된다.

※ 서울시외의 대도시에서 서울시로의 진입은 설립으로 보아 중과세

5) 신설 또는 전입법인에 대한 부동산등기 중과세의 범위

가) 대도시 내에서 법인설립, 지점설치 및 대도시 내로의 법인 본점 또는 주사무소, 지점 또는 분사무소 전입에 따른 부동산등기 및 전입이후 5년 이내에 취득하는 일체의 부동산등기에 대하여 취득세(구 등록세) 중과세

나) **부동산의 범위** : 업무용, 비업무용 또는 사업용, 비사업용 등을 불문한 일체의 부동산

다) **일체의 부동산 등기** : 공장 신·증설, 공장승계 취득, 당해 대도시 내에서의 공장의 이전 및 공장의 업종변경에 따른 부동산 등기 포함

라) 지점 등에 해당하는 사업장 범위 : 인적 또는 물적설비를 갖추고 사업자 등록을 한 후 계속하여 사무 또는 사업이 행해지는 장소

※ 제외 장소 - 영업행위 없는 단순제조, 가공장소
물품의 보관만을 하는 보관장소
물품 적재와 반출만을 하는 하차장

6) 과세표준

가) **법인설립 등에 대한 과세표준** : 법인 장부가액에 의하며, 재산가액 또는 재산총액증가라 함은 자산재평가 적립금을 자본전입 하는 경우를 제외한 일체의 자산증가

나) **부동산에 대한 과세표준** : 취득당시의 금액

※ 등기·등록 당시 자산재평가 또는 감가상각 등 사유로 금액이 변경된 경우에는 등기·등록일 현재 법인장부 또는 결산서 등에 의해 입증되는 금액('96. 1. 1 시행)

7) 세율 : 일반세율의 3배

○ 대도시 안에서 설립 후 5년이 경과한 법인("기존법인")이 다른 기존법인과 합병하는 경우에는 이를 중과세 대상으로 보지 아니하며, 기존법인이 대도시 안에서 설립 후 5년이 경과되지 아니한 법인과 합병하는 경우에는 합병 당시 기존법인에 대한 자산비율에 해당하는 부분을 중과세 대상으로 보지 아니한다. 이 경우 자산비율은 자산을 평가하는 때에는 평가액을 기준으로 계산한 비율로 하고, 자산을 평가하지 아니하는 때에는 합병당시의 장부가액을 기준으로 계산한 비율로 한다.

○ 이와 같이 첫째, 대도시 안에서 설립 후 5년이 경과한 법인("기존법인")이 다른 기존법인과 합병하는 경우에는 이를 중과세 대상으로 보지 아니하므로 흡수합병은 물론 신설합병의 경우에도 중과세 되지 아니한다.

둘째, 기존법인이 대도시 안에서 설립 후 5년이 경과되지 아니한 법인(신설법인)과 합병하는 경우에는 기존법인으로 흡수합병 되는 경우에는 일반과세 되고 신설법인으로 흡수합병 되는 경우와 신설합병 되는 경우에는 합병 당시 기존법인에 대한 자산비율에 해당하는 부분을 중과세 대상으로 보지 아니하는 바, 자산비율은 자산을 평가하는 때에는 평가액을 기준으로 계산한 비율로 하고, 자산을 평가하지 아니하는 때에는 합병당시의 장부가액을 기준으로 계산한 비율로 한다. 이를 도표로 표시하면 다음과 같다.

구분	흡수합병		신설합병
	기존법인기준	신설법인기준	
기존 - 기존법인 간	중과제외	없음	중과제외
기존 - 신설법인 간	중과제외	중과세(신설법인 자산비율)	중과세(신설법인 자산비율)

8) 중과세 제외대상

가) 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제2호의 규정에 의한 사회기반시설사업(같은 법 제2조제8호의 규정에 의한 부대사업을 포함한다) 등(「지방세법 시행령」 제26조)에 규정된 업종은 중과대상에서 제외

나) 법인이 사원에게 분양 또는 임대할 목적으로 취득하는 주거용 부동산 등기 : 1구 건물연면적(전용면적을 말한다)이 60㎡ 이하인 공동주택 및 그 부속토지는 중과 제외

다) 대도시 내 중과 제외 업종 : 유통산업 등(「지방세법 시행령」 제26조제1항 각호 참조)

판 례 채권보전용 부동산의 등기시 등록세 중과세 적용 배제 판단

「지방세법 시행령」 제102조제2항에 정한 "채권을 보전하거나 행사할 목적으로 하는 부동산등기"를 사전에 적극적으로 채권회수를 위한 조치를 취하였음에도 현금으로 회수하기 어려운 불량채권의 보전 또는 행사를 목적으로 하는 경우로 한정할 근거가 없음

(대법원 판결, 2008두5957, 2008. 6. 26)

판 례 대도시 내 공장신설에 대한 중과세 적용

신설한 자동차정비공장이 같은 법 시행규칙 제55조 [별표 3] 제28호다목에 따라 같은 법 제138조제1항제4호, 같은 법 시행규칙 제47조제1항, 제55조 [별표 3] 제27호에서 정한 공장에 해당하지 아니하여 위 4호 규정을 적용하여 중과세 할 수 없다 하더라도, 앞서 본 바와 같이 원고의 자동차정비공장은 대도시 내에서의 법인 설립 후 5년 이내에 신설되었을 뿐만 아니라 같은 법 제138조제1항 단서, 같은 법 시행령 제101조제1항 각 호에도 해당하지 아니하므로, 같은 법 제138조제1항제3호에 따라 등록세를 중과한 피고의 이 사건 처분은 적법하고, 같은 법 제138조제1항제4호 및 같은 법 시행규칙 제55조 [별표 3] 제28호에 따라 중과세 대상에서 제외할 수 없다. (대법원 판결 2008두6325, 2008. 7. 10)

- 대도시 내 공장신설시 중과세 적용대상이 되는 공장은 「지방세법」 제138조제1항제4호의 규정에서는 도시형 공장의 경우에는 중과세 제외대상에 해당하나, 동조 제3호의 규정에서는 도시형공장 등에 불구하고 중과세 적용을 하고 있으므로 도시형 업종에 해당되지 아니하는 한 중과세 적용 대상에 해당하는 것이므로 자동차정비공장은 중과세 대상에 해당하는 것임.

사 례 등록세 중과세 재분할법인의 최초 사업개시일의 범위 판단

「법인세법시행령」 제82조제3항제1호 내지 제3호의 요건을 갖춘 분할법인(B)이 동 요건을 갖추어 재분할하면서 최초 법인(A)으로부터 승계 받은 사업부분만을 분리하여 분할신설법인(C)을 설립하는 경우라면 분할신설법인(C)의 분할등기일 현재 5년 이상 계속하여 사업을 영위한 경우인지를 판단함에 있어 그 기간계산의 기산점은 최초 법인(A)이 신설분할법인이 승계 받은 사업을 처음 시작한 시점이 되는 것임.

(세정13407-344, 2003. 5. 1)(행정안전부 지방세운영-1360, 2008. 9. 22)

- 재분할시 등록세의 중과세 적용시 최초설립여부를 판단함에 있어서 5년 이상 사업을 영위한지 여부의 판단은 당초 분할 전의 법인 사업개시일을 기준으로 판단하는 것임.

사 례 재분할 시 사업영위기간의 산정

법인의 재분할 시에는 5년 이상 사업을 영위한 "갑"법인으로부터 승계 받은 사업부문을 "을"법인이 다시 "병"법인으로 분할 승계하는 경우에 "갑"법인이 영위한 사업기간을 포함하는 것으로 보고 있으므로(행정안전부 도세과-393('08.4.10) 참조), "갑"법인이 영위한 사업기간을 포함하기 위해서는 "갑"법인이 분할등기일 현재 5년 이상 사업을 영위한 내국법인으로서의 요건을 충족한 경우라야 할 것임.

(행정안전부 지방세운영-3, 2008. 5. 20)

사 례 합병시 등록세 중과세 적용과 정당한 사유 판단

A법인이 제138조제1항 단서 및 같은 법시행령 제101조제1항에서 규정하는 대도시 내 법인중과세 예외 업종을 영위할 목적으로 토지를 취득한 후 그 취득일로부터 1년 이내에 B법인에 흡수합병 됨으로써 A법인이 소유하던 토지를 B법인이 양수하여 당해 재산을 등기를 하는 경우 그 등기는 조세특례제한법 제119조 및 그 제2호의 규정에 의하여 등록세 면제대상이고 중과세율 적용대상이 아닌바, A법인이 대도시 내에서 등록세 중과제외업종을 영위할 목적으로 토지를 취득하였다가 3년 이내에 대도시 내에서 설립된 지 5년이 경과한 B법인에게 흡수합병 된 경우라면 A법인이 토지를 취득한 후 3년 이내에 당해 업종에 사용하지 못한 정당한 사유가 있는 것으로 볼 것임.

(지방세정팀-520, 2007.3.8 참조), (행정안전부 지방세운영-201, 2008. 7. 8)

사 례 합병장려업종과 겸업 시 등록세 안분기준

합병장려업종과 비합병장려업종을 겸업하여 영위하다 합병장려업종을 영위하는 존속법인에게 흡수합병 된 경우라면, 합병장려업종을 영위하던 부분만 등록세 면제대상에 해당된다 할 것으로, 합병장려업종과 비합병장려업종 간 영위부분의 안분기준은 합병일이 속하는 소멸법인의 사업연도 직전사업연도 업종별 매출액으로 안분함이 타당하다 할 것임.

(행정자치부 세정13407-486, 1998.11.17 참조)(행정안전부 지방세운영-136, 2008. 6. 19)

사 례 **주택건설사업용 토지에 대한 등록세 추징 사유 판단**

당해법인이 주택건설사업용으로 사용하기 위하여 토지를 취득하여 등기 후 당초 소유자간(종중과 동삼건설) 소유권판결에 의하여 당해법인의 소유권이전등기가 말소되어 등기 또는 등록일로부터 3년 이내에 주택건설에 착공하지 못한 데에는 당해 법인으로서는 불가피한 사유로 소유권을 상실한 것이므로 정당한 사유에 해당된다고 보아야 할 것이고, 위와 같은 사유로 매매계약이 해제된 경우는 당해 업종에 직접 사용하지 아니한 경우에도 해당하지 아니하고 다른 업종에 사용 또는 겸용하는 경우와 2년 이상 당해 업종에 직접 사용하지 아니하고 매각한 것으로도 볼 수 없어 등록세(중과세율) 추징사유에 해당하지 아니함

(행정안전부 지방세운영-59, 2008. 6. 5)

- 판결에 의거 소유권이전등기가 말소되어 취득이 되지 아니하게 됨으로 직접 사용하지 못한 사유가 정당한 사유에 해당되는지 여부가 쟁점사항임

사 례 **개인기업 법인전환시 중과세 적용**

대도시 내에서 개인사업을 운영하다가 법인으로 전환하면서 이전하는 부동산 등기는 등록세의 중과세 대상이 되지 않는 것이나, 법인으로 전환(법인설립)한 후 5년 이내에 취득등기 하는 부동산은 등록세의 중과세 대상이 된다 할 것임 (행정자치부 세정-126, 2007. 2.7)

- 개인이 법인으로 전환하는 경우에는 중과세 대상에서 제외하여야 할 것임

사 례 **법인분할과 등록세 중과세 적용**

대도시 내에서 설립한지 5년이 경과된 법인이 분할로 인하여 설립된 법인에 대하여 등록세를 중과세 하지 아니하는 것은 형식상 법인설립등기를 함으로써 대도시 내에서 새로이 법인이 설립되지만 사실상으로는 종전의 법인의 일부가 분할되어 계속 존속하는 것이므로 중과세 대상에서 제외하는 것으로서 법인분할로 인한 중과세 제외대상은 법인설립등기 뿐만 아니라 부동산등기까지 포함되는 것(행정자치부 심사 2004-72 2004.3.29, 2006-1104 2006. 12. 27)이므로 분할로 인하여 대도시 내에서 신설된 법인이 5년 이내에 취득하는 부동산에 대한 등기는 등록세 중과세 대상이 되지 않는 것이 타당함

(행정자치부 세정-216, 2007. 2. 14)

사 례 **유통산업발전법상의 임대허용 부분에 대한 중과세 적용**

대도시 외에 소재한 甲법인의 주목적사업이 「유통산업발전법」에 의한 유통사업을 영위하는 법인에 해당된다면 甲법인이 乙법인으로부터 대도시 내의 부동산을 영업양수도 방식으로 취득하여 백화점으로 직접 사용하면서 일부를 종전 乙법인에게 임대하는 경우 임대하는 부분이 유통산업발전법등 관계법령에 의하여 임대가 허용되는 매장에 해당된다면 甲법인이 유통사업에 직접 사용하는 것으로 보아 등록세의 중과세 대상이 되지 않는다 할 것임 (행정자치부 세정-681, 2007. 3. 19)

사 례 지점용 부동산에 대한 등록세 중과세

일체의 부동산등기라 함은 당해 법인 또는 지점 등이 그 설립·설치·전입과 관련하여 그 이전에 취득하는 부동산의 등기를 말하는 것이므로, 그 설립·설치·전입과 아무런 관련이 없이 취득한 부동산을 그 후 법인의 본점 또는 지점용으로 사용하게 된 경우의 등기까지 포함하는 것은 아니라 할 것으로, 대도시 내 법인이 2006.12.29. 본점을 제2부동산으로 이전하고 본점으로 사용하던 제1부동산에 지점을 이전하여 이를 지점용으로 사용하는 경우라면 제1부동산 등기는 당초 본점사용 목적의 등기였으므로, 지점설치와는 실질적인 관련성이 없는 경우 등록세 중과대상에 해당되지 아니한다는 대법원 판례(대법원 1992. 6. 23. 선고 91누13281 판결 참조)를 감안할 때 중과세대상에 해당하지 아니함 (행정자치부 세정-2416, 2007. 6. 25)

사 례 등록세 중과세 제외업종의 전입에 따른 등기의 세율 적용

대도시 외 지역에서 설립한 법인이 「지방세법 시행령」 제101조제1항 각 호에서 규정하고 있는 등록세 중과제외업종을 영위하는 법인이라면 대도시 외 지역에서 대도시 내에로의 전입등기시 「지방세법」 제137조제1항제4호의 규정에 의거 75,000원의 등록세를 납부하는 것이라 할 것으로, 대도시 외의 지역에서 중과대상 업종을 목적사업으로 하여 설립되어 사업을 영위하다가 폐업중인 법인을 인수한 후 등록세 중과제외업종으로 그 목적사업을 변경한 다음 대도시 내에로 본점을 이전하는 경우라면 그 등기에 대하여는 위 규정에 의하여 75,000원의 등록세를 납부함 (행정자치부 세정-3452, 2007. 8. 24)

- 중과세 제외업종이 대도시 내로 전입하는 경우에는 이전등기로 보아 이전등기의 세율을 적용하나 중과세 대상 업종인 경우에는 중과세 세율을 적용하는 것임.

사 례 중과세 예외업종 법인의 대도시 내 전입시 등록세 중과세

대도시 외에서 설립된 법인이 「지방세법 시행령」 제101조제1항제1호 내지 제37호에서 정하고 있는 등록세 중과세 예외업종을 영위하다가 대도시 내에로 법인의 본점을 이전하는 경우라면 「지방세법」 제137조제1항제4호의 등록세를 적용함이 타당함 (행정자치부 세정-5169, 2007. 12. 4)

- 대도시 전입시 법인등기의 경우 이전에 관한 세율을 적용함.

판 례 등록세 중과세요건인 사실상 지점의 요건과 인적설비 구비요건 판단

삼일00은 비록 원고와 독립된 법인의 형태를 취하고는 있으나, 일반적인 건물관리용역을 수행하는 이외에 원고의 지휘·감독 하에 원고의 부동산 임대사업과 관련된 업무를 수행하는 등 실질적으로는 원고의 지점으로서의 업무를 처리하여 왔으므로, 위 사업장을 원고의 지점으로 보고 이 사건 부동산등기가 구 「지방세법」 제138조제1항제3호 소정의 대도시 내에서의 지점설치에 따른 부동산등기에 해당한다고 보아 등록세를 중과세한 이 사건 처분은 적법하다. (대법원 판결 2007. 8. 24.결정, 2005두13469)

- 인적설비는 종업원의 고용 형태 등을 감안하여 판단하여야 하는 것으로 당해 법인의 직속여부가 아니더라도 무관하나 당해 법인의 업무처리를 하였는지 여부로 판단하여야 함.

판 례 등록세 중과세 제외업종과 주택건설업의 범위

대도시 내에서의 법인설립, 부동산취득 등에 대하여 등록세를 중과하면서 그 예외의 하나로 주택건설촉진법 제6조 소정의 등록된 주택건설사업자가 주택건설용으로 취득·등기하는 부동산에 한하여 그 등록세 중과를 배제하도록 한 취지는, 일정한 자격요건을 갖추고 연간 일정한 호수 이상의 주택건설 실적이 있는 자에 대하여 등록을 하게 한 다음 그 등록된 주택건설사업자로 하여금 주택의 건설기준이나 규모, 주택의 공급조건, 방법 및 절차에 관하여 엄격한 기준을 설정하여 이를 준수하게 하는 등의 규제를 함과 아울러 주택건설을 촉진함으로써 대도시 내의 주택이 없는 국민의 주거생활의 안정을 도모하고 그 주거수준의 향상을 기하는 데 있다. (대법원 1995. 6. 16. 선고 95누2395 판결 참조)

판 례 지점의 범위

등록세 중과세 요건인 지점 또는 분사무소의 설치에 따른 부동산등기에 있어서 지점 또는 분사무소라 함은 「법인세법」·「부가가치세법」 또는 「소득세법」의 규정에 의하여 등록된 사업장으로서 인적·물적 설비를 갖추고 계속하여 사무 또는 사업이 행하여지는 장소를 말하고, 다만 영업행위가 없는 단순한 제조·가공장소는 제외되는바, 여기서 "인적·물적 설비를 갖추고 계속하여 사무 또는 사업이 행하여지는 장소"라 함은 당해 법인의 지휘·감독 하에 영업활동 내지 대외적인 거래업무를 처리하기 위한 인원을 상주시키고 이에 필요한 물적 설비를 갖추었으며, 실제로 그러한 활동이 행하여지고 있는 장소를 말한다고 해석함이 상당하다. (대법원 판결 1999. 5. 11. 선고 99두3188)

판 례 사실상의 본점전입에 따른 부동산 등기의 중과세 적용

정보화촉진 등에 관한 기본계획 및 시행계획의 수립·시행에 필요한 전문기술의 지원, 공공기관의 정보화사업에 대한 평가·지원 등을 사업대상으로 삼고 있는 원고가 이 사건 건물 중 1층 내지 8층을 금융기관 등에 임대한 것을 그 목적 사업에 해당한다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 원고가 정관 제4조제16호에 목적사업의 수행과 운영자금 마련을 위한 부동산임대를 사업목적으로 규정하였다고 하더라도 이는 내부적인 규약에 불과하므로 원고의 정관규정을 근거로 부동산임대업이 그 설립목적을 위하여 수행하는 사업이라고 볼 수도 없고, 등록세 중과세 대상이 되는 대도시 내로의 법인의 본점 전입에 따른 부동산등기에는 본점의 전입등기는 이루어지지 아니하였지만 실질적으로 대도시 외에서 대도시 내로 본점을 전입한 법인이 그 전입과 관련하여 취득한 부동산등기도 포함한다고 할 것인 바, 원고의 직원 중 21명은 등기부상 본점 소재지인 용인에서 근무하고 나머지 219명은 이 사건 건물에서 근무하고 있으며, 용인에는 부서 중 총무부만 있고 대외활동과 관련한 부서 사무실은 모두 이 사건 건물에 있는 점을 비추어 보면, 이 사건 건물에 설치된 원고의 사무소로 실질적인 본점 전입이 이루어진 것으로 보아야 한다.

(대법원 판결 2006두2503, 2006. 6. 15.)

판 례 등록세 중과세 제외 범위

대도시 내에 사회간접자본시설의 확충을 도모하려는 구 「지방세법」(1998. 12. 31. 법률 제5615호로 개정되기 전의 것) 제138조제1항제3호, 구 「지방세법 시행령」(1998. 12. 31. 대통령령 제15982호로 개정되기

전의 것) 제101조제1항제3호, 구 「사회간접자본시설에 대한 민간자본유치촉진법」(1998. 12. 31. 법률 제5624호로 전문 개정되기 전의 것) 제2조제3호(나)목의 규정 취지나 관련 규정의 개정 연혁 등에 비추어 볼 때, 여기서 말하는 사회간접자본시설사업에는 사회간접자본시설인 가스공급시설의 신설·증설 또는 개량에 관한 사업뿐만 아니라 그 운영에 관한 사업도 포함된다고 보아야 한다.

(대법원 판결 선고 2005두166, 2005. 12. 8.)

판 례 합병시 존속법인 사업개시일의 기산일 기준

합병으로 주식회사인 합병법인(존속회사)이 합자회사인 피합병법인(소멸회사)의 권리·의무를 포괄적으로 승계한 경우, 합병 후 존속회사가 소멸회사와 법인의 목적 및 본점소재지, 사원의 인적 구성과 명칭 등이 거의 동일하여 사업의 계속성이 인정된다고 하더라도, 인적 회사인 소멸회사와 물적 회사인 합병 후 존속회사는 조직의 구성 및 사원의 책임 등을 전혀 달리하는 별개의 독립된 법인이므로, 합병 후 존속회사의 주식가액을 평가함에 있어 소멸회사의 사업 개시일을 존속회사의 사업개시일로 볼 수 없다.

(대법원 판결, 2004두13721, 2006. 3. 24.)

4. 비과세·감면 분야

가. 「지방세기본법」, 「지방세법」 및 「지방세특례제한법」의 비과세 및 감면

1) 비영리사업자의 범위

영리성과 비영리성의 판단은 각 개별 법령 등에서 달리 정하는 것이며 비영리사업자에 대한 범위도 달리 구분하여 정하고 있는 것이다. 따라서 국세인 「법인세법」이나 「소득세법」에서 비영리사업자의 범위와 「지방세기본법」, 「지방세법」 및 「지방세특례제한법」에서 규정하고 있는 범위도 달리할 뿐만 아니라 지방세법 내라고 하더라도 세목별로도 서로 상이한 것이다.

판 례 비과세대상인 대체취득 부동산의 취득일 및 부동산의 범위

수용된 목적물과 대체취득물의 물건 종류가 반드시 정확하게 일치하는 경우로 한정된다고 볼 것은 아니고 오히려 그 상호간에 사회통념상 대체물이라고 볼 수 있을 정도의 동일유사성과 연계성이 인정된다면 비록 그 목적물의 종류와 구성에 다소의 차이가 있더라도 전체적으로 평가하여 대체취득에 해당한다고 볼 것이다. 이 사건의 경우에 수용목적물을 거의 전적으로 '토지'로서 가치평가를 하고 보유·활용하고자 했던 것으로 보이므로, 이 사건 대체취득 토지는 이 사건 수용목적물 중 토지 뿐 아니라 지장물을 포함한 전체 목적물에 00 대체취득물로 인정함이 상당하다고 할 것이다. (대법원 판결 2010두11047, 2010.9.30)

판 례 매매계약 해지 후 종교목적에 계속 사용시 직접 사용에 해당여부

종교단체인 원고가 이 사건 부동산을 교회로 사용하기 위하여 취득하였다가 금융기관에 대한 대출금채무를 인수하지 못하여 대금청산을 하지 못하는 지경에 이르자 소유권취득의 원인이 된 매매계약을 일단해제하고, 원고가 지급한 대금을 돌려받지 않은 채 대표자의 배우자로 하여금 원고의 매매계약과 동일한 내용의 매매계약을 체결하도록 한 다음 지방세법이 정하는 취득세·등록세를 납부하고 그 앞으로 소유권이전등기를 마치도록 한 것에 불과하여 원고의 위와 같은 행위가 비과세혜택을 부여한 취지를 잠탈 하는 것으로 보이지 아니하므로, 원고가 매매계약해제를 통하여 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 말소한 행위를 '그 사용일로부터 2년 이상 그 용도에 직접 사용하지 아니하고 매각한 경우'에 해당하는 것으로는 볼 수 없다. (대법원 판결 2009두8144, 2009.8.27)

판 례 산업단지내 취득부동산에 대한 취득세 등 감면요건

원고가 2002. 9. 25. 00페인트공업 주식회사로부터 00지방산업단지 안의 이 사건 토지에 대한 수분양자 지위와 그 지상의 공장용 건축물 7,927.20㎡를 양수한 후 2003. 2. 20.까지 그 지상에 공장용 건축물 2,250㎡를 증축하고, 2004. 7. 22. 00지방산업단지관리공단으로부터 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 경료 받은 사실을 인정한 다음, 원고가 산업단지 안의 이 사건 토지를 취득한 후 그 지상에 공장용 건축물을 증축한 이상 기존의 공장용 건축물에 관한 토지부분을 포함한 이 사건 토지 전부가 이 사건 규정에 의한 취득세 등의 면제대상에 포함된다. (대법원 판결 2007두21341, 2010.1.14)

사 례 조합원 비조합원 구분 없이 판매 영업하는 부동산이 감면대상 부동산인 지

농협매장 중 농산품 매장은 조합원이 생산한 농산물을 판매하는 것으로 볼 수 있으므로 농업협동조합법상 목적사업인 '조합원이 생산하는 농산물의 제조·가공·판매·수출 등의 사업'으로 볼 수 있어 재산세 면제대상 목적사업 해당하고, 공산품 매장이 조합원의 사업과 생활에 필요한 사업에 주로 공여되는 경우에 한하여 재산세 면제대상인 주된 목적사업으로 봄이 합리적이라 할 것이며, 읍면 지역 농협의 공산품 매장은 농협의 고유목적사업에 해당한다고 보는 것이 합리적이라 할 것이고, 도시지역 농협 매장은 농협의 목적사업인 '조합원의 사업과 생활에 필요한 물자의 구입·제조·가공·공급 등의 사업'에 해당된다고 보기 어려우므로 감면대상이 아니라고 사료됨 (지방세운영과-2976, 2010.7.13)

사 례 농지를 증여받은 아들이 농업을 주업으로 하는 자에 해당되는 지

'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 경작한 자의 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 농지가 없더라도 해당 직계비속자는 '농업을 주업으로 하는 자로서 2년 이상 영농에 종사한자'에 해당된다고 사료됨 (행정안전부 지방세운영과-967, 2010. 3. 9.)

사 례 농업회사법인이 유예기간 내 일반회사법인으로 변경 시 추징대상인 지 여부

농업회사법인이 감면추징 유예기간 내에 토목, 주택, 건축업 등을 수행하기 위하여 일반회사법인 형태로 변경된 경우라면 감면대상법인인 농업회사법인이 감면추징 유예기간 내에 감면대상 용도에 직접사용 하였다고 볼 수 없을 것으로 감면추징 유예기간 내에 농업회사법인에서 일반회사법인의 형태로 변경된 경우 해당 법인이 감면대상 물건을 취득한 후 감면대상 용도인 영농·유통·가공에 사용하고 있다고 하더라도 농업회사법인이 감면추징유예 기간 내에 감면대상 용도에 직접 사용하지 않았으므로 추징대상에 해당된다고 사료됨 (행정안전부 지방세운영과-1483, 2010. 4. 12.)

사 례 영농조합법인이 영농 등에 직접 사용하는 부동산인 지 여부

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 운영 중인 약초체험관으로 사용되는 부동산은 영농·유통·가공에 직접 사용한다고 보기 어려울 것임. (행정안전부 지방세운영과-1002, 2010. 3. 11.)

사 례 벤처기업 집적시설에 직접 사용하는 부분의 감면여부

벤처기업 집적시설의 사업시행자가 부동산을 취득하여 벤처기업 집적시설로 지정받은 후 일부는 벤처기업에게 임대하고 일부는 벤처기업인 벤처기업 집적시설 조성자가 직접 사용하는 경우뿐만 아니라 전부를 직접 사용하는 경우라도 벤처기업 집적시설 외의 다른 용도로 사용하지 아니한 경우라면 그 해당부분에 대하여 취득세 등이 감면된다 할 것임

(지방세정 13407-610, 2001.11.30 참조),(행정안전부 지방세운영과-1782, 2008.10.14.)

사 례 산업단지내 주거지역의 임직원 아파트 감면여부

산업단지개발사업 시행자인 귀 사가「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제30조제2항의 규정에 의한 관리기관에 포함되지 아니한 이상, 귀사가 조성하고 있는 지방 일반산업단지내의 주거지역에서 산업단지 입주업체의 임직원에게 임대하기 위한 아파트의 경우라도, 이는 관리기관이 산업단지의 관리, 입주기업체 지원 및 근로자의 후생복지를 위하여 설치하는 건축물에 해당되지 아니한다 할 것이므로, 취득세 등이 감면되는 산업단지개발사업 시행자가 산업단지를 개발·조성하여 분양 또는 임대할 목적으로 취득하는 부동산으로 보기는 어렵다 사료됨 (행정안전부 지방세운영과-1813, 2008. 10. 15.)

사 례 **산업단지내 증축하기 위하여 취득하는 토지 감면여부**

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 건축 관련 법령상에 의하여 증축에 해당된다고 하더라도 취득 당시 해당 산업용지를 공장용 건축물 등을 신축하기 위하여 구분지정하여 취득하고, 그 해당 산업용지가 담장, 블록 등으로 사실상 특정구획 되어있으며, 사업종료시 그 구분지정 되어 특정구획 된 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 판단됨. 아울러 비록 기존 건축물이 있다고 하더라도 기존 건축물을 증축하기 위하여 취득하는 토지에 대하여는 감면대상이므로 기존 건물부분을 제외한 증축하기 위하여 취득하는 부분에 대하여는 감면대상으로 판단됨

(감심2003-54,2003.5.27참조).(행정안전부 지방세운영과-983, 2010. 3. 3.)

판 례 **교회 주차장에 대한 비과세 적용**

기존 교회의 주차 공간 협소로 인해 교회에 인접한 단독주택을 취득·철거한 후 교회 부설주차장으로 이용하는 경우에는 그 대지는「지방세법」제186조에서 정한 비과세요건을 충족한다.

(대법원 판결 22008두1368, 2008. 6. 12)

판 례 **종교단체의 주거숙소에 대한 비과세 적용**

목적사업에 대학생들을 위한 학생센터 설립 및 운영지원사업이 포함되어 있고 각 부동산에 기독교 대학생들을 입주시켜 엄격한 종교적 규율 아래 아침, 저녁으로 기도회, 성경공부, 모임, 연장자인 신도들을 통한 신앙지도 및 상담 등의 활동을 한다고 하더라도, 각 부동산은 원고의 종교단체로서의 본질적 활동인 종교의식, 종교교육, 선교활동 등에 직접적으로 또는 일상적으로 사용하기 위한 교육훈련장소라기보다는 입주해 있는 대학생들이 그들의 주된 일과이자 본분인 학교에서의 수업 및 공부를 마치고 돌아와 휴식을 취하는 쉼터이자 기와침식(起臥寢食)을 위한 주거로써 주로 사용되고 다만 부수적으로 종교적 활동을 위한 공간으로 사용되고 있다고 봄이 상당하고, 또 그곳에 입주한 대학생들이 원고의 종교활동을 위해 반드시 있어야만 하는 필요불가결한 중추적인 지위에 있는 사람이라고 보여지지 않는다.

(대법원 판결 2008두693, 2008. 4. 24)

- 종교용 숙소에 대하여 비과세 적용시 중추적인 지위에 있는지 여부에 의거 판단하여야 하는 것이므로 이에 해당되지 아니하는 경우에는 비과세 대상에서 제외되는 것임

사 례 **장례식장의 비과세 대상 범위**

대학의 의과대학 부속병원 장례식장을 제3자에게 임대하여 운영하지 않고 학교법인이 직접 경영하는 경우라 하더라도 동 대학 내에 장례학과가 설치되어 있고 장례식장 운영과 실제 등에 대한 강의시간 편성 및 이에 따른 장례학과 학생들의 실습실로 사용되고 있다면 이는 학교의 필수부대시설인 교육용부동산으로 보아 취득세 등의 비과세 대상이 된다 할 것이나, 단순히 학교법인이 장례식장을 운영한다는 사실만으로는 상기 규정에 의한 비과세 대상이 되지 않는 것임 (행정자치부 세정-511, 2006. 2. 3)

판 례 건축공사 착공과 직접사용여부 판단

고유 업무에 직접 사용하기 위한 건축 등의 공사를 하였다고 하더라도 그것만으로는 고유 업무에 직접 사용하기 위한 준비단계에 불과하여 당해 토지를 현실적으로 고유 업무에 직접 사용하였다고 볼 수 없다.

(대법원 판결 1999. 11. 26. 선고 98두6012, 판결)

판 례 고유목적 사업에 직접 사용 범위 판단

1. 학교법인이 산하 대학교 총장의 관사로 사용하기 위하여 부동산을 취득한 후 실제로 총장이 그곳에 거주하면서 각종 업무를 보고 있는 경우, 학교법인이 위 부동산을 그 목적사업에 직접 사용하는 경우에 해당하고,
2. 「지방세법」 제112조제2항제3호에서 '고급주택이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사에 착공하는 경우'라고 함은 단순히 건축물의 용도변경신고를 하거나 사업계획승인신청을 한 것만으로는 부족하고 구체적으로 용도변경공사에 착공한 것으로 볼 수 있을만한 건축행위가 이루어진 시점을 의미하는 것으로 보아야 한다. (대법원 판결 선고 2004다58901, 2005. 12. 23.)

판 례 각급 학교를 경영하는 자의 범위

유치원을 설립하거나 혹은 설립자를 변경하고자 할 때에는 반드시 관할 교육감으로부터 설립인가 또는 변경인가를 받아야 하고, 설립인가(또는 변경인가) 없이 사실상 유치원을 운영하는 경우에는 형사처벌을 받게 될 뿐만 아니라 시설의 폐쇄명령까지 받도록 정하여져 있는 점에 비추어 보면, 취득세(등록세) 비과세 대상자 중의 하나인 '초·중등교육법에 의한 학교를 경영하는 자'라 함은 「초·중등교육법」이 정하는 바에 따라 적법한 설립인가(또는 변경인가)를 받은 자를 의미한다고 보아야 할 것이다.

(대법원 판결 2005두2070, 2006. 1. 26.)

사 례 추징여부 판단

「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 의한 학교를 경영하는 학교법인이 폐교된 초등학교를 관할 교육청으로부터 취득하여 특성화 중학교로 허가받아 운영하던 중 별도로 설립한 학교법인에게 취득한 부동산(폐교된 초등학교)을 증여한 후 증여받은 법인이 특성화 중학교로 계속 사용하고 있다면 이는 그 사용일 부터 2년 이상 그 용도에 직접 사용하지 아니하고 매각(증여)한 정당한 사유가 있다 할 것(같은 취지의 행정자치부 심사결정 2004-90호, 2004.4.26)이므로, 기 면제받은 취득세 등은 추징대상이 되지 아니함.

(행정자치부 세정-315, 2006. 1. 25)

사 례 노인복지시설에 대한 비과세 (법규해석 변경)

(기존) 노인복지시설로 이용하는 경우라도 「노인장기요양보험법」에 의한 장기요양기관이 제공하는 재가급여 또는 시설급여 시설인 경우는 수익사업에 해당하는 것으로 간주 취득세 등 비과세를 배제함.

(변경) 위 장기요양기관의 재가급여 또는 시설급여 중 재가노인복지시설, 노인요양시설, 노인요양공동생활가정에 제공하는 경우로서 「노인복지법」에 의한 노인복지시설이 취득하는 부동산의 경우 수익사업에 해당되지 않은 것으로 보아 취득세 등 비과세를 적용.

(행정안전부 지방세운영과-232, 2011. 1.13)

판 례 수익사업의 범위 판단

1. '법인이 목적사업의 경비에 충당하기 위하여 법인의 설립 목적 수행에 지장이 없는 범위 안에서 하는 수익사업'을 두고 위 '복지시설의 운영 또는 지원을 목적으로 하는 사업'으로서 사회복지사업에 해당된다고 볼 수는 없고,
2. 이 사건 유료교육 강좌의 이용대상이 일반인들에게 개방되어 있으면서 운용시간 또한 일반 영리목적의 시설과 같게 편성되어 있고, 특히 원고는 위 유료교육 강좌 등을 통하여 각 영업수익을 얻어 이를 대부분 이자 납부, 부채 변제, 복지관 운영비 등의 항목으로 사용하였으며, 그 수강료 및 이용요금은 피고 등으로부터의 상당한 보조금 지급에도 불구하고 다른 일반적인 시설의 수강료 및 이용요금에 비하여 크게 저렴하지 않은 점 등을 들어 이 사건 유료교육 강좌가 수익사업에 해당된다.

(대법원판결, 2005두16109, 2006. 5. 12)(대법원판결, 2005두16093, 2006. 5.12)

판 례 학교법인의 수익사업 범위 판단

원고가 이 사건 건물(지하 1층 지상 7층)을 신축한 목적 및 이 사건 건물의 관리를 그 시공사인 00건설 주식회사에게 위탁하게 된 경위, 이 사건 건물 중 학생 및 교수식당, 은행, 서점, 문구점, 편의점, 안경점, 사진관, 레스토랑, 호프집, 당구장, 만화방 및 노래방 등으로 사용되고 있는 지하 1층과 지상 1층 시설부분(이하 '쟁점부분'이라 한다)의 설치장소, 대상고객, 취급업종, 이용요금 및 그 운영실태, 위 위탁관리로 인한 수익금의 지출용도 등 제반 사정을 참작할 때, 원심이 쟁점부분은 원고가 운영하는 00대학교 수원캠퍼스의 기숙사 거주학생과 일반학생 및 교직원들의 후생복지를 위한 시설로서 원고가 수행하는 교육사업에 사용되는 것이라 할 것이고, 비록 원고가 00건설로 하여금 쟁점부분을 위탁관리 하도록 하고 00건설로부터 학교발전기금 등의 상당한 금원을 지급받기로 하였다고 하더라도, 쟁점부분이 위와 같이 학생 및 교직원들의 후생복지시설로 운용되고 있고 그 위탁관리계약에 의하여 그로부터의 이탈이 엄격히 통제되고 있으며, 달리 임대사업으로서의 수익성이 있다거나 임대수익을 목적으로 한 것이라고 볼 증거가 없는 이상, 위와 같은 금원의 취득으로 인해 쟁점부분의 사용이 수익사업으로 되는 것은 아니다.

(대법원 판결 2004두9265, 2006. 1. 13.)

사 례 학교기업에 대한 취득세 비과세 적용

「고등교육법」에 의한 학교를 경영하는 자가 「산업교육진흥 및 산학협력촉진에 관한 법률」 제36조제1항 규정에 의거 설치한 학교기업에 직접사용 하기 위하여 취득하는 부동산 이라면 「지방세법」 제107조제1호 및 같은 법 시행령 제79조제1항제2호 규정에 의한 비영리사업자에 해당되어 취득세 등의 비과세 대상이 되는 것이 타당함

(행정자치부 세정-855, 2005. 5. 24)

사 례 학교기업의 비과세 추징 판단

「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 의한 학교를 경영하기 위하여 부동산을 취득한 후 학교운영을 위한 실험실습실 등에 직접 사용하는 경우에는 상기규정에 의한 취득세 등의 비과세 대상이 된다고 할 수 있으나, 귀문의 경우와 같이 부동산을 취득한 후 뷰티건강관리학과, 무용학과, 체육학부 등의 학과운영을 위한 실험실습실 등으로 사용하기 위하여 그 부동산에 비만관리센터, 뷰티센터, 운동처방센터 등을 설치한 후 학과운영을 위한 실습이외에 일반회원을 모집하여 회비를 받고 있다면 학교사업에 직접사용 하는 것으로 볼 수 없다 할 것이므로 취득세 등의 비과세 대상이 되지 아니함 (행정자치부 세정-337, 2005. 1. 20)

사 례 학술연구단체의 범위 판단지침
(행정자치부 세정13430-451, 2001. 10. 22)

1. 민법에 의거 설립된 경우라도 정부로부터 설립허가나 인가를 받은 경우

○ 「지방세법」 제288조제2항의 규정에 의거「정부로부터 허가 또는 인가를 받은 단체와 민법이외 특별법에 의거 설립·적용을 받는 단체」에 대하여 취득세 등을 감면하는 것이므로

○ 「민법」 제32조에 의거 적용 받은 비영리법인이 정부로부터 허가 또는 인가를 받은 후에도 이에 포함되어야 하며 반드시 특별법에 의하여만 설립되는 것이 아니라 할 것이다.

2. 학술연구단체 등의 범위 판단

○ 「학술연구단체·장학단체·기술진흥단체·문화예술단체·체육진흥단체·청소년단체」의 범위에 대하여는 지방세법령에 구체적으로 명시하고 있지 아니하여 개별적으로 그 법인이나 단체의 정관 목적사업, 예산 및 사업실적 등을 고려하여 이에 해당여부를 판단하여야 한다.

○ 다만, 학술연구사업 등과 사업을 영위하더라도 학술연구·기술진흥사업이 부수업무가 되거나 지원업무인 경우에는 이에 해당되지 아니하며 「주된사업」이어야 할 것이며,

- 주된사업의 판단은 사실판단이나 일선에서 적용할 때에는 주로 당해 법인이나 단체의 정관과 관련하여 사업실적, 예산의 사용용도 등을 그 비율이 많은 사업을 주된 사업으로 판단하되,
- 그 예산지출 등도 직접 학술연구나 기술진흥을 하는 사업이 아닌 사업지원 등 간접적으로 사용되는 경우에는 주된 사업으로 볼 수가 없다(대법원 판결 94누7515, 고법 95구17139)

○ 또한 학술연구단체 등의 사업수행과 관련하여 수익사업을 영위한 경우에 감면여부는

- 학술연구단체·장학단체 등이 수익사업을 정관 목적사업으로 하고 있으면서 주된 사업이 아닌 부대사업으로 하는 경우에도
- 임대사업을 하는 것을 제외하고는 당해 사업에 직접 사용하는 것으로 인정하여야 할 것이다.(법 제288① 참조)

○ 또한 학술연구단체 등의 범위를 판단할 때 명칭과 관련하여 학술연구 등을 판단하는데 아무런 영향이 없으나, 정관목적의 사업을 고려하여 판단하여야 한다.

○ 학술연구단체 등의 판단기준은 ① 주된 사업성 ② 사업실적, 예산상황 ③ 수익사업여부 불구 ④ 임대사업 제외 ⑤ 명칭여부에 불문하여 판단기준에 따라 판단하되, 주된 사업여부 판단은 정관목적사업과 사업실적 등 법인장부 등을 고려하여 과세권자가 판단하여야 한다.

2) 성립요건 판단시기와 추징요건 판단시기

지방세의 비과세·감면의 판단은 납세의무 성립시기를 기준으로 판단하여야 하는 것이므로 「지방세법」 또는 「지방세특례제한법」의 규정에 의거 판단하여야 할 것이다. 따라서 납세의무 성립당시의 해당 법률을 적용하여 비과세여부를 판단하고 비과세 또는 감면한 사항에 대하여 추징을 판단하는 경우에도 추징요건 성립당시의 해당법률을 적용하여 판단하는 것이다.

사 례 **한국토지공사 매입토지에 대한 취득세 등 감면여부**

「가계주거 부담완화 및 건설부문 유동성 지원·구조조정 방안('08.10.21.)」의 일환으로 한국토지공사가 취득한 토지는 「지방세법」 제289조제1항에서 규정하고 있는 한국토지공사가 국가의 계획에 따라 제3자에게 공급할 목적으로 일시 취득하는 부동산에 해당하여 취득·등록세 감면대상에 해당한다고 판단됨.

(행정안전부 지방세운영과-1526, 2009. 4. 17.)

사 례 **대한주택공사 매입 미분양주택에 대한 취득세 등 감면**

한국주택공사가 국토해양부장관의 승인을 얻어 미분양주택을 매입하는 것은 국가 등의 계획에 따라 취득하는 부동산으로 볼 수 있다고 하더라고, 당해 주택을 장기간(10년) 임대하기 위하여 취득한 경우라면 이는 "'일시 취득하는 부동산'에 해당한다고 보기 어렵다고 할 것이므로, 「지방세법」 제289조제1항 규정에 의한 취득세 등 면제대상에 해당하지 않는다고 판단됨. (행정안전부 지방세운영과-1666, 2009. 4. 27.)

사 례 **물류단지 감면대상 범위**

유통단지안에서 유통사업을 영위하고자 하는 자가 창고를 신축하여 자기의 상품이나 제품 보다는 주로 다른 고객의 상품이나 제품을 보관하는데 사용하는 경우라도, 유통사업용 부동산의 관리업무를 직접 수행하는 경우라면, 상품이나 제품의 도매·소매 및 이를 영위하기 위한 보관·배송·포장 등을 목적으로 하는 유통사업의 특성을 고려할 때 취·등록세의 감면에 해당된다고 사료됨.

(도세과-142, 2008.3.24 참조).(행정안전부 지방세운영과-1914, 2008. 10. 23.)

사 례 **벤처기업임대주택 감면**

「지방세법」 제276조제3항에서 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」에 의하여 지정하는 벤처기업 집적시설의 사업시행자가 벤처기업 집적시설을 개발·조성하여 분양 또는 임대할 목적으로 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제하고, 재산세의 100분의 50을 경감 한다. 다만, 그 취득일부터 3년 내에 정당한 사유 없이 벤처기업 집적시설을 개발·조성하지 아니하는 경우 또는 부동산의 취득일부터 5년 내에 벤처기업 집적시설의 지정이 취소되거나 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제18조제2항의 규정에 의한 요

건을 갖춘 날부터 5년 이내에 다른 용도로 사용하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 감면된 취득세 등을 추징한다 라고 규정하고 있음
귀문의 경우 벤처기업 집적시설의 사업시행자가 부동산을 취득하여 벤처기업 집적시설로 지정받은 후 일부는 벤처기업에게 임대하고 일부는 벤처기업인 벤처기업 집적시설 조성자가 직접 사용하는 경우뿐 만 아니라 전부를 직접 사용하는 경우라도 벤처기업 집적시설 외의 다른 용도로 사용하지 아니한 경우라면 그 해당부분에 대하여 취득세 등이 감면된다 할 것임.

(지방세정 13407-610, 2001.11.30 참조)(행정안전부 지방세운영과-1782, 2008. 10. 14.)

사 례 산업단지를 개발·조성하여 분양 또는 임대할 목적으로 취득하는 부동산의 감면 여부

산업단지개발사업 시행자인 귀사가「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제30조제2항의 규정에 의한 관리기관에 포함되지 아니한 이상, 귀사가 조성하고 있는 지방 일반산업단지내의 주거지역에서 산업단지 입주업체의 임직원에게 임대하기 위한 아파트의 경우라도, 이는 관리기관이 산업단지의 관리, 입주기업체 지원 및 근로자의 후생복지를 위하여 설치하는 건축물에 해당되지 아니한다 할 것이므로, 취득세 등이 감면되는 산업단지개발사업 시행자가 산업단지를 개발·조성하여 분양 또는 임대할 목적으로 취득하는 부동산으로 보기는 어렵다 사료됨 (행정안전부 지방세운영과-1813, 2008. 10. 15.)

판 례 추징 유예기간 내 매각한 경우

구「조세특례제한법」(2002.12.11. 법률 제6762호로 개정되기 전의 것) 제119조제3항제1호 및 제120조제3항 소정의 등록세 및 취득세 추징사유인 '취득일 또는 등기일부터 2년 이내에 당해 재산을 정당한 사유 없이 당해 사업에 직접 사용하지 아니하는 경우'라 함은 그 취득일 또는 등기일로부터 2년 이내에 정당한 사유 없이 당해 사업에 직접 사용하지 아니하고 위 기간을 경과한 경우뿐만 아니라 재산을 취득한 후 정당한 사유 없이 당해 사업에 사용하지 않은 채 2년 이내에 이를 타에 매각처분하는 등으로 당해 사업에 사용하지 아니하게 된 경우도 포함하는 취지라고 봄이 타당함

(대법원판결 2005두4212, 2006. 2. 9.)

판 례 추징 유예기간 내 간접적으로 다른 용도로 사용한 경우

이 사건 쟁점건물이 전도사나 집사의 사택으로 사용되고 있다고 하더라도 원고가 언제든지 이러한 용도를 전환하여 종교 목적에 직접 사용하는 것이 가능하다고 보이므로 이 사건 토지나 쟁점건물의 취득일로부터 3년이 경과하지 아니하였다면, 추징사유가 발생한 것으로 볼 수 없다고 할 것이다.

(대법원 판결 2005두14035, 2006. 1. 27.)

판 례 추징과세에 대한 부과제척기간 기산일

이 사건 토지의 취득일로부터 1년의 유예기간 경과일인 1998. 12. 1. 현재 '이 사건 병원의 연면적 중 근린생

활시설 부분이 차지하는 비율에 해당하는 토지 부분'은 취득일로부터 1년 이내에 정당한 사유 없이 그 고유 업무에 직접 사용하지 아니하였다고 할 것이므로 이 부분은 면제된 등록세, 취득세의 추징 대상이 된다고 할 것이나, 이를 제외한 '이 사건 병원의 연면적 중 근린생활시설을 제외한 부분이 차지하는 비율에 해당하는 토지 부분'은 고유 업무에 직접 사용하지 못한 데에 정당한 사유가 있는 경우라고 할 것이므로 이에 대하여는 면제된 취득세와 등록세를 추징할 수 없고, 이와 같이 이 사건 토지의 취득으로 인한 취득세 등이 면제된 것으로 확정된 이상, 나중에 원고가 이 사건 토지 중 일부에 이 사건 장례식장 건물을 신축하여 장례식장 용도로 사용하더라도 그 부속토지에 대하여 취득세 등을 추징할 수는 없다고 할 것임

(대법원 판결 2006두11781, 2009. 3. 12.)

판 례 건축 중을 '직접 사용'으로 볼 수 있는지 여부

「지방세법」 제5장 중 취득세와 등록세의 감면규정과 관련하여 개정 전 시행령 제230조와 같은 규정이 없는 개정 후 시행령 아래에서는, 토지를 취득하여 고유 업무에 직접 사용하기 위한 건축 등의 공사를 하였다고 하더라도 그것만으로는 그 토지를 고유 업무에 직접 사용한 것이라고 볼 수 없고(대법원 2008. 5. 29. 선고 2008두3319 판결 참조), 다만 그 고유 업무에 직접 사용하지 못한 데 정당한 사유가 있는 것으로 보아야 하되, 그 정당한 사유가 있는 범위는 특별한 사정이 없는 한 건축 중인 건물의 연면적 중 고유 업무에 직접 사용되는 건물부분이 차지하는 비율에 해당하는 토지부분으로 제한된다고 할 것임

(대법원 판결 2006두11781, 2009. 3. 12.)

판 례 해제권을 행사하여 매매계약을 해지한 경우 정당한 사유 해당 여부

창업 중소기업이 공장 부지로 사용하기 위하여 부동산 매매계약을 체결하면서 외국 거래처로부터 공장매입 승인을 얻지 못할 경우에 매매계약을 해제하기로 약정하는 한편, 잔금지급을 위한 융자를 받기 위하여 소유권이전등기를 선이행 받았으나, 그 후 외국 거래처로부터 매입 부동산이 공장 부지로 부적합하다는 이유로 매입승인을 얻지 못하게 되자, 당초 유보된 해제권에 기하여 잔금지급이 이루어지지 않은 상태에서 매매계약을 해제하고 소유권이전등기를 말소한 사안에서, 위 매매계약의 해제 경위 등에 비추어, 부동산을 매수한 창업 중소기업이 그 부동산을 당해 사업에 직접 사용하지 못한 데에 정당한 사유가 있음.

(대법원 판결 2005두4212, 2006. 2. 9.)

판 례 취득당시 존재한 사유로 직접사용하지 못한 경우

이 사건 임야는 1976. 12. 4. 「건설교통부 고시」 제192호로 개발제한구역으로 지정되어 특별한 사정이 없는 한 건축행위 및 형질변경행위를 할 수 없는데, 원고는 이러한 장애사유로 인하여 이 사건 임야에 건축행위의 허가를 받지 못한 사실이 인정되는바, 이 사건 임야가 개발제한구역 내의 토지에 해당됨은 토지이용계획확인서 등 관련 공부에 기재되어 있어서 원고는 이 사건 임야 취득 당시부터 건축행위를 할 수 없다는 것을 알았거나 조금만 주의를 기울였더라면 위와 같은 사유의 존재를 쉽게 알 수 있었다고 봄이 상당하므로, 위와 같은 법령상의 장애사유는 원고가 이 사건 임야를 그 사업에 직접 사용하지 못한 데 대한 정당한 사유가 될 수 없음. (대법원 판결 2009두553, 2009. 3. 12.)

판 례 과세관청의 잘못된 거부처분으로 유예기간을 도과한 경우

위법한 반려처분으로 인하여 건축물을 착공하지 못하고, 이 사건 각 토지를 취득한 날부터 2년이 경과한 후인 2003. 1. 9. 피고의 주택건설사업계획승인 반려처분이 취소되어 그 이후 건축물의 착공이 가능한 상태로 되었는바, 납세자인 원고에게 피고의 반려처분에도 불구하고 건축물을 착공할 것을 기대하기는 어려워, 원고에게 귀책사유가 있다고 볼 수 없고, 오히려 원고가 2년 이내에 건축물을 착공하지 못한 것은 피고의 위법한 행정처분으로 인한 것이며, ③ 위와 같이 원고가 취득일로부터 2년 이내에 건축물을 착공하지 못한 원인이 피고로부터 제공되었음에도 불구하고, 피고는 원고가 2년 이내에 건축물을 착공하지 아니한 점을 이유로 면제된 취득세와 등록세를 부과하여, 원고의 이익을 침해하는 이 사건 처분을 하였는바, 이 사건 처분은 당초 2년 이내에 건축물을 착공할 경우, 취득세와 등록세가 면제될 것으로 믿은 원고의 신뢰를 지나치게 침해함으로써 신의성실의 원칙에 반하여 위법하다고 할 것이다.

(대법원 판결, 2007두17632, 2007. 10. 26.)

판 례 당연무효 판단기준

취득세 등에 관한 이 사건 신고행위의 경우에는 그 존재를 신뢰하는 제3자의 보호가 특별히 문제되지 않아 그 신고행위를 당연무효로 보더라도 법적 안정성이 크게 저해되지 않는 것으로 보이는 점, 원고가 이 사건 부동산에 관하여 등기와 같은 소유권 취득의 형식적 요건을 갖추지 못했을 뿐만 아니라, 대금의 지급과 같은 소유권 취득의 실질적 요건도 갖추지 못함에 따라 이 사건 부동산의 취득에 기초한 이익 등을 향유한 바 없는 것으로 보이는 점, 이와 같이 지방세법에 규정된 취득이라는 과세요건이 완성되지 않는 등의 중대한 하자가 있고, 그 법적 구제수단이 국세에 비하여 상대적으로 미비함에도 불구하고 이 사건 신고행위로 인한 불이익을 원고에게 그대로 감수시키는 것이 원고의 권익구제 등의 측면에서 현저하게 부당하다고 보이는 점, 이 사건 신고행위를 당연무효로 보더라도 과세행정의 원활한 운영에 지장이 있다고 단정하기 어려운 점 등을 종합하면, 그 하자가 중대한 이 사건 신고행위의 경우에는 이를 당연무효라고 볼 만한 특별한 사정이 있다고 할 것이다.

(대법원 판결 2008두11716, 2009. 2. 12.)

판 례 잔금미지급 상태 매매계약 해제가 무효에 해당하는지

원고는 법무사를 통해 이 사건 취득세 등의 확정행위인 원고 명의의 취득세 등 자진신고를 하였는데, 이는 이 사건 건물과 토지를 조만간 취득할 것을 예상하고 미리 한 것이라 할 것이어서, 가사 원고의 주장과 같이 원고가 이 사건 매매계약의 잔금을 지급하지 못하여 이 사건 징수처분 후 이 사건 매매계약이 해제되었고, 그로 인하여 원고가 이 사건 토지 및 건물을 사실상 취득하지 못하게 되었다 하더라도 그러한 사실만으로 위 자진신고 행위가 중대하고도 명백하게 위법하여 당연 무효라고 볼 수 없으므로, 원고의 자진신고가 당연 무효임을 전제로 하는 원고의 주장도 이유 없음

(대법원 판결 2007두24227, 2008. 2. 1.)

판 례 **지방세법 제25조의2(부과취소 및 변경)의 효력**

경정청구에 관한 「국세기본법」 제45조의2의 규정이 「지방세법」에 의한 지방세의 부과에 준용될 수도 없으며, 달리 「지방세법」상 경정청구권을 인정하는 명문의 규정이 없는 이상 조리에 의한 경정청구권을 인정할 수는 없는 것이다. (대법원 판결 1999. 7. 23. 98두9608 등 참조).

이와 같이 「지방세법」에 근거하지 아니한 납세의무자의 경정청구에 대하여 과세관청이 이를 거부하는 회신을 하였다고 하더라도 이를 가리켜 항고소송의 대상이 되는 거부처분으로 볼 수 없다고 할 것이므로(대법원 2006. 5. 11. 선고 2004두7993 판결 참조), 경정청구권이 없는 원고의 이 사건 청구에 대한 피고의 이 사건 처분은 항고소송의 대상이 되는 거부처분으로 볼 수 없으므로, 원고의 이 사건 소는 부적법함(각하대상) (대법원 판결 2007두1600, 2009. 4. 23.)

판 례 **추징규정이 없는 조항의 추징가능 여부**

위 법 제121조는 모두 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 유추 해석하는 것은 허용되지 아니한다 할 것이므로, 위 각 부동산이 위 법 소정의 감면대상에 해당되지 아니한다 할지라도 법상 추징규정이 없는 이상 이미 감면한 재산세나 종합토지세를 추징할 수는 없다고 해석함이 상당하다.

이에 대하여 피고는 앞서 본 재산세나 종합토지세의 부과가 추징이 아닌 당초의 세액에 대한 부과처분으로서 추징 규정의 존부와 관계없이 가능하다는 취지로 주장하나, 을 제4·5호증의 각 1 내지 4의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 이 사건 각 부동산에 관하여 기 감면된 2004년도 및 2005년도 재산세와 종합토지세에 대한 추징처분을 한 것이 명백하므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

(대법원 판결8두839, 2008. 4. 23.)

사 례 **설립등기 이후 지주회사 요건을 갖추어 신고하지 않은 경우 감면대상 여부**

지주회사의 본질적 요건과 「조세특례제한법」에서 지주회사인 과점주주에 대하여 취득세를 면제하는 입법취지, 「조세특례제한법」 제120조제6항제8호에 따라 「지방세법」 제105조제6항에 따른 취득세가 면제되는 지주회사의 범위 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제8조에서 규정하고 있는 지주회사의 신고의 의미 등을 종합적으로 고려하여 보면, 설립등기 당시에는 자산총액이 1천억 원 미만이었던 회사가 같은 해 자회사의 주식을 취득하여 자산총액이 1천억원 이상이 되었고 지주회사의 주된 사업의 기준을 갖추었으나 지주회사 전환신고를 하지 않은 경우, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률 시행령」 제2조제1항제2호의 '사업연도 종료일 이전의 자산총액을 기준으로 지주회사 전환신고를 하는 경우에는 해당 전환신고 사유의 발생일 현재의 대차대조표 상의 자산총액이 1천억 원 이상인 회사' 부분을 적용하여 지주회사 전환신고가 없더라도 해당 전환신고 사유의 발생일 현재의 대차대조표 상의 자산총액이 1천억 원 이상인지 여부를 기준으로 위 회사가 「조세특례제한법」 제120조제6항제8호에 따라 「지방세법」 제105조제6항에 따른 취득세가 면제되는 지주회사에 해당되는지를 판단할 수 있다고 할 것임

따라서 설립등기 당시에는 자산총액이 1천억 원 미만이었던 회사가 같은 해 자회사의 주식을 취득하여 자

산총액이 1천억 원 이상이 되었고 지주회사의 주된 사업의 기준을 갖추었으나 지주회사 전환신고를 하지 않은 경우, 위 회사는 「조세특례제한법」 제120조제6항에 따라 취득세가 면제되는 지주회사에 해당됨.

(법제처 법령해석총괄과-1019, 2008. 12. 24.)

사 례 손자회사의 주식을 취득한 경우 감면대상 여부

「조세특례제한법」 제120조제6항제8호의 전단에서 규정하고 있는 " 주회사가 되거나"의 의미는 주식을 취득함으로써 최초로 지주 회사가 됨과 동시에 과점주주가 된 경우를 말하는 것이고, 후단에서 규정하고 있는 " 주회사가 자회사의 주식을 취득하는 경우" 의미는 이미 지주회사인 회사가 자회사의 주식 등을 취득하여 과점주주가 된 경우를 말하는 것인 바 , 위 사례의 경우 이미 지주회사 상태인 C법인이 2007.4.10. 자회사가 아닌 사업관련손자회사에 해당하는 갑 법인의 주식을 취득하여 과점주주가 된 이상 이는 「조세특례제한법」 제120조제6항제8호 후단에서 규정하고 있는 '지주회사가 자회사의 주식을 취득'한 경우에 해당하지 아니하여 감면요건을 갖추지 못한 상태에서 과점주주에 대한 취득세 납세의무가 성립된 것이므로, 당해 과점주주의 의제취득에 따른 취득세는 면제대상에 해당되지 않는다고 판단됨.

(행정안전부 지방세운영과-1154, 2009. 3. 20.)

판 례 대표이사가 사내이사로 등기된 경우 감면대상 여부

구 「조세특례제한법」(2006. 12. 30. 법률 제8146호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 법'이라 한다) 제120조제1항제6호는 '제38조의 규정에 의한 현물출자에 따라 취득하는 재산'의 취득에 대하여 취득세를 면제한다는 취지로 규정하고 있고, 구 법 제38조제1항제1호, 제2호는 '신설법인의 설립등기일 현재 5년 이상 계속하여 사업을 영위한 내국법인이 주식 또는 대통령령이 정하는 자산을 현물 출자하는 경우에 그 당해 주식 또는 자산의 양도차익 상당액에 대하여 과세를 이연 받을 수 있다'는 취지로 규정하고 있는바, 구 법 제38조제1항제2호의 위임을 받은 구 「조세특례제한법 시행령」(2006. 2. 9. 대통령령 제19329호로 개정되기 전의 것) 제35조제1항제3호 및 구 「조세특례제한법 시행령」(2002. 12. 30. 대통령령 제17829호로 개정되기 전의 것) 제3조제2항, 구 「조세특례제한법 시행규칙」(2008. 4. 29. 부령 제16호로 개정되기 전의 것) 제3조제1항 등의 규정에 의하면, 구 법 제38조제1항제2호 소정의 '대통령령이 정하는 자산'에 광업권 등의 무형고정자산은 포함되어 있지 않음

그런데 구 법 제38조는 현물출자를 하는 법인에게 적용되는 규정이고, 구 법 제120조제1항제6호는 현물출자에 의하여 신설되는 법인에게 적용되는 규정으로서, 신설법인의 설립등기일 현재 5년 이상 계속하여 사업을 영위한 내국법인이 현물 출자한 재산 중 양도차익에 대한 과세이연을 적용받을 수 있는 재산과 그 현물출자한 재산의 취득에 따른 취득세를 면제받을 수 있는 재산을 어느 범위로 정할 것인가는 입법정책에 관한 문제이므로 반드시 그 범위가 일치하여야 하는 것은 아니며, 과세이연 규정인 구 법 제38조에서 정한 자산의 범위에 광업권 등의 무형고정자산이 포함되어 있지 않더라도 구 법 제120조제1항제6호는 취득세를 면제받을 수 있는 범위를 '재산'이라고만 규정하고 있고, 다만 그 재산의 취득이 구 법 제38조의 규정에 의한 현물출자에 의하여 이루어질 것을 요구하고 있을 뿐이므로, 구 법 제120조제1항제6호에서 '제38조의 규정에 의한 현물출자에 따라 취득하는 재산'이라 함은 제38조의 규정에 의하여 '신설법인의 설립등기일 현재 5년 이상 계속하여 사업을 영위한

내국법인이 현물 출자하는 경우에 그 신설법인이 취득하는 재산'을 의미하는 것으로 해석함이 상당하고, 이와 달리 현물출자 자산의 양도차익에 대한 과세이연 규정의 적용 대상인 재산에 한정하여 해석할 것은 아니라고 할 것임(대법원 2008. 9. 25. 선고 2006두13695 판결 참조)

(대법원 판결 2006두12494, 2008. 10. 23.)

3) 목적사업과 후생복리사업과의 관계

법인의 목적사업에 구성원의 후생복리를 사업 목적으로 하는 경우에는 그 후생복리사업의 범위를 어디까지 인정해야 하는지 문제가 된다. 조합의 경우 조합의 구성원인 조합원의 후생복리 목적으로 예식장업, 목욕탕업, 주유소업 등을 영위하는 경우 이를 인정하는 데는 조합원의 후생복리를 위하여 사용되어지는 부동산인지 여부를 판단하여야 하고 불특정 다수인이 이용하는 경우라면 이에 해당되지 않는다고 보아야 한다.

사 례 후생목적사업과 목적사업의 범위

'신협'이 운영하는 목욕탕이 조합원과 비조합원의 이용요금 및 이용실태, 유사 목욕탕의 요금으로 보아 '영리목적' 이어서 고유목적 사업용이 아니므로, 당해 부동산은 취득세 등 면제 안 됨

(감심 2000-64, 2000. 5. 2.)

4) 임대업과 목적사업에 직접 사용 판단기준

「지방세법」상 직접사용은 원칙적으로 부동산 소유주체가 사용권한을 행사하는 것으로 해석될 수도 있으나 최근 대법원 판례에서 감면법인이 고유목적사업에 임대용으로 사용하는 경우에도 직접사용으로 보아 감면대상으로 보고 있는 사례도 있다.

판 례 비영리법인이 그 사업에 직접사용 하는 재산여부 판단기준

「지방세법」 제107조제1호, 제184조제1항제3호에서 규정하고 있는 비영리법인이 그 사업에 직접 사용하는 재산인가의 여부는 『그 실제의 사용관계를 기준』으로 하여 판단할 것이고 정관의 규정은 이를 판단함에 있어서 하나의 참고자료에 지나지 아니한다

(대법원 판결 86누36, 1986. 7. 22.)

『취득하는 부동산』에는 부동산전세권등기, 부동산저당권등기, 공유물분할등기 등에 대한 등기가 포함되는지와 등록세 비과세, 감면여부를 판단하면 부동산과 관련한 권리의 취득이기 때문에 이에 대하여도 감면하여야 타당하다.

사 례 지목변경과 부동산 취득의 범위포함 여부 판단

「지방세법」 제107조 규정에 의하여 종교를 목적으로 하는 비영리단체가 그 사업에 사용하기 위한 부동산 취득의 경우에는 취득세비과세 대상이므로 사찰을 건축하기 위하여 임야를 취득하여 대지로 지목변경 한다면 그 지목변경에 따른 취득세는 비과세대상임

(행정자치부 세정13407- 114, 1999. 1. 27)

판 례 주택조합의 일반분양분 토지에 대한 비과세 적용

주택조합이 조합원 소유의 토지를 조합주택용 부동산으로 신탁에 의해 취득하면서 신탁등기를 병행하는 경우, 그 중 조합원용에 해당하는 부분은 제105조제10항에 의해 그 조합원이 취득하는 것으로 간주되므로 주택조합에 대하여는 취득세를 부과할 수 없는 것이고, 조합원용이 아닌 부분은 제105조제10항이 규정하는 경우가 아니므로 제110조제1호의 단서에도 해당하지 않아 그 본문이 적용되는 결과 이 또한 취득세 부과대상이 되지 아니한다

(대법원 2006두9320, 2008. 2. 14)

판 례 주택조합의 일반분양용 토지에 대한 과세 범위

개정 후 「지방세법」 제110조제1호 단서는, 수탁자인 주택조합과 위탁자인 조합원 사이에 이루어지는 신탁재산에 관한 형식적인 소유권이전을 종래 취득세의 비과세대상으로부터 과세대상으로 전환할 목적으로 신설된 것이 아니라, 그와 동시에 신설된 제105조제10항에 의하여 주택조합이 당해 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산은 신탁의 방법에 의해 이를 취득하는 경우에도 그 조합원이 취득한 것으로 간주되기 때문에 그 부분에 대하여는 더 이상 제110조제1호 본문이 적용될 여지가 없게 되어, 그러한 취지를 나타내기 위해 신설된 것으로 보이므로, 그 단서 규정의 '주택조합과 조합원간의 신탁재산의 취득'이라함은 주택조합과 조합원간의 '모든' 신탁재산 이전을 의미하는 것이 아니라 '제105조제10항에 의해 조합원이 취득하는 것으로 간주되는 신탁재산의 이전'만을 의미하는 것으로 해석하여야 할 것이다. 따라서 주택조합이 조합원 소유의 토지를 조합주택용 부동산으로 신탁에 의해 취득하면서 신탁등기를 병행하는 경우, 그 중 조합원용에 해당하는 부분은 제105조제10항에 의해 그 조합원이 취득하는 것으로 간주되므로 주택조합에 대하여는 취득세를 부과할 수 없는 것이고, 조합원용이 아닌 부분은 제105조제10항이 규정하는 경우가 아니므로 제110조제1호의 단서에도 해당하지 않아 그 본문이 적용되는 결과 이 또한 취득세 부과대상이 되지 아니한다 할 것이다.

(대법원 2008.2.14 선고 2006두9320)

5) 비과세·감면의 중복적용

지방세의 비과세 규정과 감면규정이 중복적용을 받을 경우 비과세나 감면을 하는 방법은 어떻게 하는 것인가를 검토하면 우선 「지방세특례제한법」 제180조 (중복감면

의 배제)에서 『동일한 과세대상에 대하여 지방세를 감면함에 있어 2이상의 감면규정이 적용되는 경우에는 그중 감면율이 높은 것 하나만을 적용한다.』라고 규정하고 있어 지방세가 감면되는 규정이 「지방세특례제한법」과 감면조례, 「조세특례제한법」 등에 의거 감면을 받는 경우라도 중복감면을 할 수가 없으나, 비과세와 감면규정이 중복되는 경우에는 비과세만 하고 감면을 배제하는 규정이 없기 때문에 비과세하고 감면을 모두 할 수가 있는 것이다. 이때 적용순서는 비과세규정을 먼저 적용하고 감면규정을 나중에 적용하여야 한다.

나. 창업중소기업에 대한 감면

1) 창업의 범위

창업중소기업 및 창업벤처중소기업이 되기 위해서는 창업이 전제가 되어야 하는 바 창업에 해당여부는 「조세특례제한법」 제6조의 규정에 의거 판단하며 구체적으로는 다음의 『창업의 요건』을 모두 충족하여야 함

가) 기업을 원시적으로 새로이 설립할 것

나) 기업이 새로이 설립되어 사업을 개시하는 것으로서 다음 각 호에 해당되지 아니할 것

1. 합병·분할·현물출자 또는 사업의 양수를 통하여 종전의 사업을 승계하거나 종전의 사업에 사용되던 자산을 인수 또는 매입하여 동종의 사업을 영위하는 경우
2. 거주자가 영위하던 사업을 법인으로 전환하여 새로운 법인을 설립하는 경우
3. 폐업 후 사업을 다시 개시하여 폐업전의 사업과 동종의 사업을 영위하는 경우
4. 사업을 확장하거나 다른 업종을 추가하는 경우 등 새로운 사업을 최초로 개시하는 것으로 보기 곤란한 경우

다) 창업업종이 「조세특례제한법」 제6조제3항의 업종에 해당될 것

라) 새로 설립된 기업이 중소기업의 범위에 해당될 것

2) 창업에 해당되지 아니하는 경우

- 기존의 사업을 합병·분할·현물출자 또는 승계, 양수, 임차하여 동종의 사업을

계속하는 경우에는 중소기업을 신규로 창업하는 효과가 없으므로 창업에서 제외

- 종전의 사업에 사용되던 자산을 인수 또는 매입하여 동종의 사업을 영위하는 경우는 국내에 공장의 신설 등의 효과가 없으므로 지방세 등의 감면대상이 되는 창업에서 제외

〈동종사업의 판단〉

- 「통계법」 제17조제1항의 규정에 의하여 통계청장이 작성·고시하는 표준분류상의 세 분류를 기준으로 함

[관련사례]

① 합병·분할·현물출자 등을 통하여 기존사업을 승계 또는 인수하여 동종의 사업을 계속하는 경우

- 상속이나 양도에 의해 사업체를 취득하여 동종의 사업을 계속하는 경우
- 기존공장을 매수하여 동종의 사업을 계속하는 경우
- 기존공장을 법원의 경락에 의해 취득하여 동종의 사업을 계속하는 경우
- 종전의 사업에 사용되던 자산을 인수하여 동종의 사업을 계속하는 경우에 해당되므로 창업에서 제외
- 폐업한 타인의 공장을 인수하여 동종의 사업을 계속하는 경우
- 기존공장을 임차하여 기존 법인의 사업과 동종의 사업을 개시하는 경우 등

(1) 거주자가 영위하던 사업을 법인으로 전환하여 새로운 법인을 설립하는 경우

- 단순한 기업의 조직변경 등 형식상 창업절차만 있고 실질적으로 중소기업의 창업효과가 없는 경우에는 창업에서 제외
- 다만 조직변경 전후 업종이 다른 경우는 변경전의 사업을 폐지하고 변경후의 사업을 영위하는 것이므로 창업으로 인정

[관련사례]

① 개인인 사업자가 법인으로 전환하여 동종의 사업을 계속하는 경우

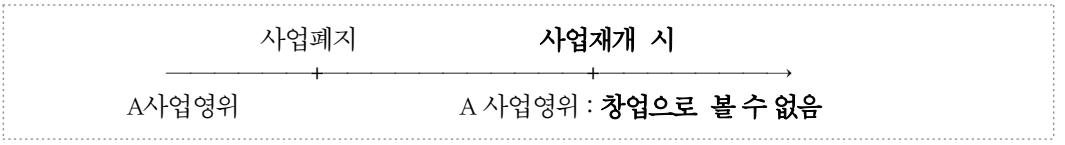
② 합명회사, 합자회사, 주식회사, 유한회사 상호간 법인형태를 변경하여 동종의 사업을 계속하는 경우

(2) 폐업 후 사업을 다시 개시하여 폐업전의 사업과 동종 사업을 영위하는 경우

- 동일사업자가 사업을 폐지한 후 동종 사업을 재개하더라도 창업에 해당되지 않음
- 다만 폐업 후에 사업을 재개하더라도 폐업 전의 사업과는 다른 업종의 사업을 새로이 개시하는 경우 창업으로 인정

[관련사례]

① 사업의 일시적인 휴업이나 정지 후에 다시 사업을 재개하는 경우
② 공장을 이전하기 위하여 이전전의 장소에는 그 사업 활동을 폐지하고 새로운 장소에서 그 사업을 재개하는 경우 등



(3) 사업을 확장하거나 다른 업종을 추가하는 경우 등 새로운 사업을 최초로 개시하는 것으로 보기 곤란한 경우

- 창업은 기업을 원시적으로 설립하여 사업을 최초로 개시하는 것을 의미하는 것이므로
- 기존의 기업이 새로운 업종을 추가하거나 사업을 확장하는 것은 기업이 원시적으로 설립되는 것이 아니므로 창업에 해당하지 않음

[관련사례]

① 기존에 설립된 기업이 다른 업종을 추가한 경우
② 기존에 설립된 기업이 다른 업종으로 변경한 경우

3) 창업일의 기준

- 법　인 : 법인설립 등기일
- 개　인 :「부가가치세법」 제5조 규정에 의한『사업자등록일』과「같은 법 시행규칙」 제3조의 규정에 의한『사업의 개시일』중 빠른 날

- 사업의 개시일

제 조 업 : 제조장별로 재화의 제조를 개시하는 날

광 업 : 사업장별로 광물의 채취, 채광을 개시하는 날

기타 사업 : 재화 또는 용역의 공급을 개시하는 날

4) 창업 중소기업 등의 업종 및 범위

창업(벤처)중소기업에 해당되기 위해서는 일정한 업종을 영위하여야 한다. 창업중소기업이 영위하여야 하는 업종은 「지방세특례제한법」 제58조의3 제4항에서 창업(벤처)중소기업과 같이 규정하고 있으므로 창업(벤처)중소기업이 영위하여야 하는 업종과 동일하다고 할 수 있다. 감면대상인 창업중소기업에 해당되기 위해서 영위하여야 하는 업종은 「지방세특례제한법」 제100조 제3항에 열거되어 있다.

5) 창업중소기업 등의 요건

가) 창업중소기업

2003.12.31이전에 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호의 규정에 의한 과밀억제권역 외의 지역에서 창업한 중소기업

※ 과밀억제권역(「수도권정비계획법시행령」 제9조 별표 1 참조)

〈수도권 중 과밀억제권역의 범위〉

가. 서울특별시 전역

나. 인천광역시 : (강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역 및 남동국가산업단지) 등을 제외한 전 지역

다. 경기도 : 의정부시·구리시·남양주시(호평동·평내동·금곡동·일패동·이패동·삼패동·가운동·수석동·지금동·도농동에 한함)·하남시·고양시·수원시·성남시·안양시·부천시·광명시·과천시·의왕시·군포시·시흥시(반월특수지역 제외)

- 창업중소기업은 수도권 과밀억제권역 외의 지역에서 창업을 하여야 하는 것이므로 수도권 과밀억제권역내에서 창업하는 경우에는 창업중소기업에 해당되지 아니함
- 2002년까지는 창업중소기업으로 인정되는 지역을 「조세특례제한법시행령」 [별표 1]에서 정하였으나, 2003년부터는 「수도권정비계획법」상 과밀억제권

역을 제외한 지역으로 함

※ 2002년까지는 남양주시(와부읍 진접읍 별내면 퇴계원면 진건면 및 오남면에 한한다), 양주군(주내면 백석면 장흥면에 한한다), 포천군(소흘읍에 한한다) 지역에서 설립된 기업은 창업중소기업으로 인정되지 않았으나 2003년부터는 다른 요건을 충족하는 경우에는 창업중소기업으로 인정. 수도권 과밀억제권역 이외의 지역에서 창업을 한 후 수도권과밀억제권역내로 전입을 하는 경우에도 창업중소기업으로 보지 아니함

나) 창업벤처중소기업

「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조제1항의 규정에 의한 벤처기업으로서 창업 후 2년 이내에 같은 법 제25조의 규정에 의하여 벤처기업으로 확인받은 기업

- 창업벤처중소기업은 창업지역에는 아무런 상관이 없으며 수도권 과밀억제권역에서 창업을 하더라도 창업 후 2년 이내에 벤처기업으로 확인받은 기업이면 이에 해당됨
- 창업일로부터 2년이 경과된 이후에 벤처기업으로 확인을 받거나 창업(벤처)중소기업으로 지정을 받고 다시 연장 받는 경우에는 창업(벤처)중소기업에 해당되지 아니하며, 벤처기업으로 확인 받기 전까지의 예비 벤처중소기업도 창업(벤처)중소기업에 해당되지 아니함

다) 창업중소기업 등에 대한 지방세 감면내용

▫ **취득세(구 등록세 포함)의 감면 : 100분의 75 감면**

① 창업중소기업 및 창업벤처중소기업에 해당될 것
② 창업일부터 4년 이내에 취득
③ 사업용 재산
④ 2년 이내에 당해 사업에 직접 사용할 것

▫ **재산세 감면 : 100분의 50 감면**

① 창업중소기업 및 창업벤처중소기업에 해당될 것
② 창업일부터 5년간(5과세연도) 감면

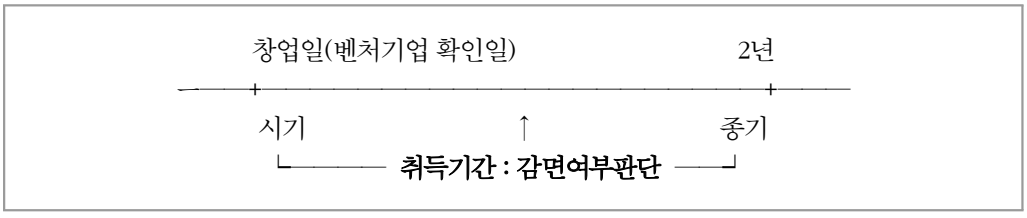
▫ **등록면허세 감면 : 전액 면제**

① 2016.12.31.까지 창업하는 창업중소기업의 법인설립 등기
② 2016.12.31.까지 창업중에 벤처기업으로 확인받은 중소기업이 그 확인을 받은 날부터 1년 이내에 하는 법인설립 등기

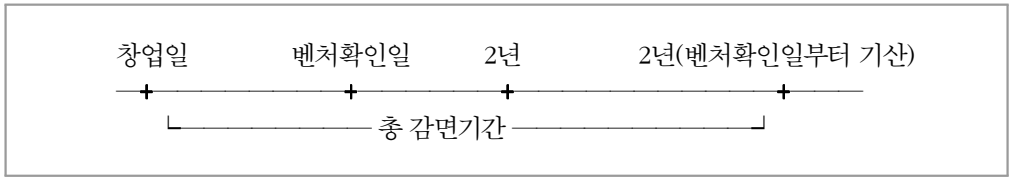
다. 감면기간

1) 취득세(구 등록세 포함)

- 창업중소기업 등이 취득하는 사업용 재산에 감면하는 기간은 창업일(창업(벤처)중소기업의 경우 벤처기업으로 확인받은 날)부터 4년 이내임
- 감면기간의 개시일은 창업일(벤처기업으로 확인받은 날)이 되는 것임
- 창업일부터 4년이 되는 날 이전에 사업용 재산을 취득하여야 하므로 취득일이 감면여부를 판단하는 기준일이 되며, 취득시기의 판단은 「지방세법 시행령」 제20조에 따라 판단



- 법인등기의 경우 "창업중소기업의 법인설립등기"와 "「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조제1항제4호가목의 규정에 의하여 창업 중에 벤처기업으로 확인받은 중소기업이 그 확인을 받은 날부터 6월 이내에 행하는 법인설립의 등기"에 대하여만 감면되고, 증자등기의 경우나 기간 경과후의 등기에 대하여는 감면이 되지 아니함.
- 창업중소기업으로 수도권 과밀억제권역 이외의 지역에서 창업을 한 이후에 창업일부터 2년 이내에 벤처기업으로 확인을 받은 경우에는
- 벤처기업으로 확인받기 전까지는 창업중소기업으로 지방세를 감면받을 수 있고 벤처기업으로 확인받은 이후에는 벤처확인일부터 2년간 창업(벤처)중소기업으로 지방세를 감면받을 수 있음



2) 재산세

- 창업중소기업 및 창업(벤처)중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 소유하는 사업용 재산에 대하여는 창업일부터 5년간 감면
- 감면기간의 개시일은 창업일(벤처기업으로 확인받은 날)이 되는 것임
- 5년간은 재산세의 5과세연도를 의미하며 창업중소기업이 창업일부터 5년 이내 「조세특례제한법」 제31조의 규정에 의한 중소기업간 통합 및 같은 법 제32조의 규정에 의한 법인전환을 한 경우에도 잔여기간동안 재산세를 감면

  ※ 창업중소기업이 중소기업통합 및 법인 전환한 경우 통합법인 및 법인으로 전환된 기업의 경우 취득세(구 등록세 포함)는 감면되지 아니함

3) 기타세목

- 재산세와 병기고지하는 지역자원시설세 및 지방교육세는 감면대상에서 제외
- 창업중소기업이 감면받은 취득세(구 등록세 포함)에 부가되는 농어촌특별세는 「농어촌특별세법」 제4조제3호의 규정에 의거 비과세 하도록 규정하고 있으므로 비과세대상임

  ※「농어촌특별세법」 제4조(비과세) 다음 각 호1에 해당하는 경우에는 농어촌특별세를 부과하지 아니한다.
- 「조세특례제한법」 제6조, 제119조제3항 또는 제120조제3항의 규정에 의한 세액감면

4) 기타 감면제외 대상

- 수도권 과밀억제권역 이외의 지역에서 창업한 후 수도권 과밀억제권역내 지역으로 이전하는 경우
- 창업중소기업이 수도권 과밀억제권역 지역 내에 사업용 재산을 취득하는 경우 등

라. 감면대상 : 사업용 재산

- 창업중소기업이 창업일부터 4년 이내에 취득하는 사업용 재산에 대하여 감면대상으로 함
- 당해 창업중소기업이 영위하는 사업에 직접 사용하는 재산에 대하여 감면대상으로 하는 것이므로 사업과 무관한 재산의 경우에는 감면대상이 되지 아니할 뿐만

아니라 기감면한 세액도 추징 대상에 해당함

- 감면대상 사업용 재산의 범위는 사업용재산은「당해 사업」에 직접 공여되는 모든 재산을 의미하고 부동산뿐만 아니라 차량, 기계장비, 선박 저당권 및 전세권 등도 사업용으로 공여되는 경우 모두 사업용 재산에 포함됨
- 부동산의 경우는 창업중소기업의 공장, 사무소 등과 이와 같은 구내에 있는 부속시설(임대하거나 타인으로 하여금 사용케 한 경우는 제외)은 당해 사업에 직접 공여되는 재산에 해당
- 창업중소기업 등의 공장구외에 있는 부동산 등은 사업용 재산에 해당하지 아니함 (예 : 공장 구외의 기숙사 등)
- 차량 등은 창업중소기업 명의로 등록되어 실질적으로 당해 사업에 공여되는 지 여부를 기준으로 판단

사 례 선박임가공업이 감면대상인 창업중소기업 영위업종인지 여부

"선박임가공업"이 한국표준산업분류표에서 별도의 업종으로 구분되어 있지 아니하더라도 선박가공업체의 사실상 운영현황에 따라 공장 내에서 독립적으로 운영되는 제조업체 및 협력업체인 경우는 제조업으로, 자기관리 하에 있는 노동자를 계약에 의하여 타인 또는 타사업체에 일정기간 동안 공급하는 산업 활동(노동자들은 인력공급업체의 직원이지만 고객 사업체의 지시 및 감독을 받아 업무를 수행)인 경우는 서비스업인 인력공급업으로 각각 분류함이 타당함. (행정안전부 지방세운영과-1506, 2010. 4. 13.)

사 례 창업벤처중소기업의 과세면제 해당 여부

2005.2.7 경기도지방중소기업청장으로부터 예비벤처기업확인서를 교부받고 2005. 6. 15 부동산을 취득한 사실이 입증되고 있는 경우 비록 부동산 취득 이후 벤처기업 확인서를 받았다고 하더라도 부동산 취득 당시에는「벤처기업육성에 관한 특별조치법」제25조의 규정에 의하여 벤처기업을 확인받지 아니한 이상 부동산에 대한 취득세 등은 과세면제 대상에 해당되지 않음.

(행정자치부 심사청구 제2007-94호, 2007.2.26)

사 례 창업중소기업의 과세면제 추징여부

개인이 창업중소기업을 창업함과 동시에 사업용 재산을 취득하여 취득세와 등록세를 면제받은 후 창업일부터 2년 이내에「조세특례제한법」제32조제1항 규정에 의한 사업양수도 방법에 의하여 법인으로 전환하는 경우라면 개인이 설립한 창업중소기업의 당해 사업에 직접 사용하지 못한 정당한 사유가 있다 할 것이므로 기 면제한 취득세와 등록세의 추징대상이 되지 않는다 할 것임.

(행정자치부 세정-2907, 2006.7.11)

사 례 **창업중소기업의 과세면제 추징여부**

창업중소기업이 창업일부터 2년 이내에 당해 사업을 영위하기 위하여 사업용 재산(공장)을 취득한 후 취득세와 등록세를 면제받고 공장의 일부면적을 소사장제(아웃소싱)로 운영하는 사업체에 임대한 경우라면 당해 창업중소기업이 직접사용 하는 사업용 재산에 해당되지 않는다 할 것이므로 임대한 면적에 대하여는 당초 면제한 취득세 등의 추징대상이 된다 할 것임.

(행정자치부 세정-3513, 2006.8.7)

사 례 **창업중소기업의 판단 및 창업일 기준**

「조세특례제한법」 제119조제3항 및 제120조제3항에서 창업중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일부터 2년 이내에 취득하는 사업용 재산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다고 규정하고 있으므로, 같은 법 제6조에 의한 창업요건을 모두 충족하여만 창업중소기업이라 할 것임.
한편, 「중소기업창업지원법」 제2조제1호에서 창업이란 중소기업을 새로 설립하는 것을 말한다고 규정하고 있으며, 같은 법 같은 조 제2호 및 같은 법 시행령 제3조제1호에서 창업자가 법인인 경우에는 법인설립등기일을 사업을 개시한 날로 보도록 규정하고 있음.
따라서 법인의 창업일은 법인설립등기일이라 할 것이며, 또한 법인의 이사는 대외적으로 법인을 대표하고 대내적으로 법인의 업무를 집행하는 기관에 불과하다고 보아야 할 것이므로, 귀문과 같이 법인 대표이사가 새로이 취임, 변경되었다 하더라도 이를 창업의 판단기준으로 삼기는 곤란하다 할 것임.

(행정안전부 지방세운영과-2465, 2008. 12. 10.)

사 례 **창업중소기업 해당여부**

액화석유가스를 공급하기 위하여 충전 및 판매업을 영위하는 경우라면, 원재료에 물리적, 화학적 작용을 가하여 투입된 원재료를 성질이 다른 새로운 제품으로 전환시키는 제조업으로 볼 수도 없다 할 것이며 또한, 액화석유가스의 수송업을 목적사업으로 하고 있다고 하더라도 「화물자동차운수사업법」상 운수사업자가 아니라면 이를 화물운송업으로 보기도 어렵다 할 것이므로, 귀 법인을 창업중소기업이라 보기에는 무리가 있다고 사료됨.

(행정안전부 지방세운영과-2470, 2008. 12. 11.)

사 례 **흡수 합병된 법인의 감면적용 여부**

「조세특례제한법」 제6조제4항은 외형상 창업의 형태를 갖추고 있더라도 실질적으로 창업하였다고 보기 어려운 경우 이를 창업으로 보지 않고 조세 감면 혜택에서 배제하겠다는 규정이지, 단지 형식상 창업 이후에 다른 회사를 흡수 합병하였다거나 목적사업이 추가되었다는 이유로 바로 조세감면을 배제하겠다는 취지의 규정이라고 보기는 어렵다고 할 것임.

(서울고법 2007누26454, 2008.5.22. 참조)

판 례 **창고업에 대한 범위와 추징 요건**

「조세특례제한법」(2004. 12. 31. 법률 제7322호로 개정되기 전의 것) 제119조 내지 및 제121조에 의하여 취득세 등을 면제 내지 감면받는 창업중소기업에 물류산업의 일종인 창고업은 포함되나 부동산업의 일종인 부동산임대업은 포함되지 아니하며(법 시행령 제5조제8항, 제60조의2제1항제1호, 제117조의2제8항제1호 등 참조), 창고업자는 타인을 위하여 창고에 물건을 보관함을 영업으로 하는 자를 의미(상법 제155조)한다. 사실상 직접 위 각 부동산에서 창고업을 영위한 것이 아니라 위 각 부동산을 00 주식회사나 00 주식회사에 임대하여 위 회사들로 하여금 위 각 부동산을 창고 내지 영업장소로 사용하도록 하였다고 인정함이 상당하다. 나아가 창고업을 사업목적으로 함으로써 「조세특례제한법」(2004. 12. 31. 법률 제7322호로 개정되기 전의 것)상의 창업중소기업으로 취득세 등을 면제받은 이상 창고를 창고로 임대하였다고 하여도 그것이 사업용 재산을 같은 목적으로 처분하거나 임대하는 경우에 해당한다고 해석할 수는 없고, 따라서 조세특례제한법(2004. 12. 31. 법률 제7322호로 개정되기 전의 것) 제119조제3항 단서 및 제120조제3항 단서에 의하여 원고들의 신청을 받아들여 세액의 납부를 면제한 바 있는 취득세, 농어촌특별세, 등록세, 지방교육세를 추징한 것은 정당하다.

(대법원 판결 2008두839, 2008. 4. 24.)

사 례 **창업중소기업의 감면 적용 대상 중소기업의 한시적 적용**

「중소기업창업 지원법」 부칙 제2항에는 "이 영 시행당시 종전의 규정에 의하여 중소기업에 해당하는 기업이 이 영의 시행으로 인하여 중소기업에 해당하지 아니하게 되는 경우(「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제14조제1항의 규정에 의한 상호출자 제한기업 집단에 속하는 회사를 제외한다)에는 이 영 시행일부터 3년간은 이를 중소기업으로 본다."고 되어 있는바, 2005년 10월에 설립된 창업중소기업이 2005.12.27. 「중소기업기본법 시행령」의 개정으로 중소기업범위에서 제외되었다고 하더라도 그 부칙 규정에 따라 3년간 창업중소기업으로 보도록 유예된 경우에는 그 기업이 2008년 11월 취득하는 건물은 「조세특례제한법」 제120조제3항의 규정 등에 따라 취득세 등이 감면된다고 할 것임.

(행정안전부 지방세운영-2347, 2008. 11. 26.)

판 례 **창업중소기업에 대한 감면 추징 규정과 추징사유 판단**

법인의 설립이 중소기업창업에 해당하지 않고, 과세대상토지와 과세대상건물의 각 취득 및 등기가 「조세특례제한법」 제119조제3항, 제120조제3항에서 정한 취득세 및 등록세의 면제요건을 갖추지 못하였음에도 불구하고 면제요건이 구비된 것으로 잘못 판단하여 등록세와 취득세를 면제하였다가 그 이후 위 각 지방세의 부과제척기간이 도과하지 않은 상태에서 위 면제요건이 구비되지 않은 것을 알고 이를 부과한 처분으로서, 당초에는 면제요건을 구비하였다가 그 이후에 「조세특례제한법」 제119조제3항 단서, 제120조제3항 단서에서 정한 추징사유가 발생하였음을 전제로 하는 추징처분과는 그 과세요건을 달리하는 별개의 처분임

(대법원 판결 2008두14838, 2008. 10. 23.)

사 례 **임차인이 사용하던 재산 인수 후 창업 시 창업 대상 판단**

「조세특례제한법」 제6조제4항제1호에서 규정하는 "종전의 사업에 사용되던 자산을 인수 또는 매입하여 동종의 사업을 영위하는 경우"라 함은 당해 자산의 소유주체여부와 관계없이 인수 또는 매입되기 전 자산이 사용되었던 사업(종전 사업)과 인수 또는 매입한 이후 자산이 사용되고 있는 사업(현 사업)이 동종일 경우를 말하는 것이므로, 개인사업자 A가 B로부터 매입한 자산이 B가 아닌 임차인 C에 의하여 동종의 사업에 사용되었던 경우라고 하더라도 이를 매입하여 사용한 개인사업자 A는 「조세특례제한법」 제6조제4항제1호 본문에 해당하여 창업중소기업으로 볼 수 없음

(행정안전부 도세-249, 2008. 3. 31.)

사 례 **창업중소기업에 대한 감면 연장기간 적용범위**

개정된 「조세특례제한법」 제120조제3항은 개정법 시행일 이전에 창업한 중소기업이라 하더라도 개정법 시행일 이후 사업용 재산을 취득하는 시점이 창업일로부터 4년 이내인 창업중소기업의 경우라면 취득세 면제대상으로 적용하는 것이 타당하고 같은 법 제119조제3항제1호는 개정법 시행일 이전에 창업한 중소기업이라 하더라도 개정법 시행일 이후 창업일로부터 4년 이내에 취득한 사업용 재산을 등기하는 경우라면 등록세 면제대상으로 적용하는 것이 타당함.

(행정안전부 도세-325, 2008. 4. 3.)

- 개정법 제120조제3항 및 부칙 제43조의 규정은 개정법 시행일 이후 창업한 중소기업이 창업일로부터 4년 이내에 취득하는 사업용 재산에 대해서만 개정규정을 적용한다고 해석할 것이 아니라, 개정법 시행일 전 창업한 중소기업이라 하더라도 개정법 시행일 이후에 최초로 사업용 재산을 취득하는 경우로써 당해 기업의 창업일로부터 4년이 경과하지 아니한 때에는 그 사업용재산은 취득세 과세면제대상에 해당된다고 해석하는 것이 타당함.

사 례 **창업법인의 창고업 등 사업용 재산 감면**

창고업·화물운송업 등을 영위할 목적으로 법인을 설립(창업)한 후 당해 법인의 목적사업에 사용하기 위하여 법인설립일부터 2년 이내에 취득하는 사업용재산은 취득세와 등록세의 면제대상이 되는 것임

(행정자치부 세정-258, 2007. 1.16.)

사 례 **창업일의 범위 판단**

창업중소기업이 당해 사업을 영위하기 위하여 창업일부터 2년 이내에 취득하는 사업용 재산에 대하여 취득세와 등록세를 면제하는 것이고 창업중소기업의 창업일 기준은 법인인 경우는 법인설립등기일이며, 개인인 경우는 「부가가치세법」 제5조 규정에 의한 사업자등록일과 사업개시일중 빠른 날이 창업일이 되는 것이므로 부동산을 먼저 취득한 후 사업자등록을 한 경우라면 취득세와 등록세의 면제대상이 되기 어렵다 할 것임

(행정자치부 세정-259, 2007. 1.16.).

사 례 지입차량에 대한 창업중소기업 감면

개인사업자(지입차주)가 운송업을 영위하는 창업중소기업 법인의 임원으로 등재되어 있다 하여 당해 법인에 대한 취득세 등의 면제대상에서 제외되는 것은 아니라 할 것이나, 화물자동차운수사업을 운영하는 법인에 지입차주가 화물자동차를 취득하여 지입 하는 경우라면 당해 지입차주는 화물자동차운수사업자가 아니므로 상기 규정에 의한 취득세와 등록세의 면제대상이 아님

(행정자치부 세정-412, 2007. 1.23.)

사 례 창업중소기업 감면

운영 중이던 창업중소기업 법인을 인수하여 대표이사를 변경한 후 인수전 업종을 그대로 영위하는 경우라면 창업에 해당되지 않는 것이므로 대표이사 변경 후 취득하는 부동산은 상기 규정에 의한 취득세와 등록세의 면제대상이 되지 않는다 할 것임

(행정자치부 세정-215, 2007. 2.14.)

사 례 창업의 범위

2006.4.24 폐기물수집 운반 및 재생가공처리업을 목적사업으로 설립한 법인이 제3자가 운영하던 재생가공처리업 공장을 승계취득 하여 동종의 사업을 영위하는 경우라면 상기 규정에 의한 창업에 해당되지 않는 것이므로 취득세와 등록세의 면제대상이 되지 아니함

(행정자치부 세정-6418, 2006. 12. 21.)

사 례 창업중소기업의 창업 판단

제조업을 목적으로 설립된 창업중소기업이 자기가 제품을 직접 제조하지 아니하고 국외에 소재하는 제조업체에 의뢰하여 제품을 제조하는 경우에는 제조업의 범위에 포함되지 않는다 할 것이므로 창업일 이후 2년 이내에 사업용 재산을 취득하는 경우라 하더라도 상기 규정에 의한 취득세 등의 면제대상이 되지 않는다 할 것임

(행정자치부 세정-4869, 2006. 10. 9.)

- 외국수주에 의한 가공 처리하더라도 제조업으로 볼 수가 없어 창업이 아님

지 침 창업중소기업감면시 창업의 범위 적용기준변경

(행정자치부 세정-42, 2005. 12. 3)

「조세특례제한법」 제119조제3항 및 제120조제3항에서 규정하고 있는 창업중소기업 감면대상 요건이 되는 「조세특례제한법」 제6조상의 "창업"의 범위 중 개인사업자가 도소매업을 영위하다가 다른 사업장에서 창업대상이 되는 제조업 등을 영위하는 경우에는 「조세특례제한법」 제6조제4항제4호의 업종추가에 해당되어 창업으로 보지 아니하였으나, 조세특례제한법의 소관 부처인 재정경제부에서 국세예규심사위원회를 개

최하여 이 건과 관련 "창업"에 해당된다는 결정(2005.10.25.)을 하였으므로 향후 기존 개인사업자가 다른 사업장에서 다른 사업을 개시하는 경우에는 업종추가가 아닌 "창업"에 해당되는 것으로 유권해석을 변경 통보함

구 분	"창업"여부	
	기 존	변 경
① 개인사업자가 기존사업을 영위하면서 다른 사업장에서 별도의 사업자등록을 하고 다른 사업을 개시하는 경우	업종추가	창 업
② 개인사업자가 기존사업을 영위하면서 동일 사업장에서 다른 사업을 개시하는 경우	업종추가	업종추가
③ 개인사업자가 동일 사업자등록을 갖고 종목만을 추가하여 다른 사업장에서 다른 사업을 영위하는 경우	업종추가	업종추가

사 례 **창업의 범위 판단**

「조세특례제한법」 제6조에서 창업중소기업 등에 대한 세액감면 규정을 두면서 동조 제4항제4호에서 사업을 확장하거나 다른 업종을 추가하는 경우 등 새로운 사업을 최초로 개시하는 것으로 보기 곤란한 경우에는 "창업"으로 보지 아니한다고 규정하고 있는 바, 부동산 임대업을 영위하고 있는 개인사업자가 기존 부동산 임대사업장을 폐업하지 않은 상태에서 별도의 사업장에서 제조업을 새로이 개시하는 경우라면 이는 업종추가에 해당되지 않아 조세특례제한법 제6조의 "창업"해당되는 것임.

(행정자치부 세정-32, 2005. 12. 13)

- 기존 유권해석을 변경한 사례임

(가) 창업중소기업 등에 대한 지방세 감면 추징

① 2002. 12. 31까지 취득 등기된 재산

- 취득일로부터 2년 이내에 정당한 사유 없이 당해 사업에 직접 사용하지 아니하는 경우에는 면제받은 세액을 추징토록 규정하고 창업중소기업 등이 사업용 재산을 취득하여 2년 이내에 당해 사업에 직접사용을 개시하지 아니한 경우
- 창업중소기업이 사업용 재산을 취득하여 당해 사업에 직접 사용하지 아니하고 매각 임대한 경우
- 창업중소기업이 사업용 재산을 취득하여 임대하거나 타인으로 하여금 사용하게 한 후 2년 이내에 당해 사업에 사용을 개시한 경우에는 당해 사업에 직접사용하기 위하여 취득한 것이 아니므로 감면대상이 아님.

〈추징 제외대상〉

- 취득 후 2년 이내에 임대하거나 타인에게 사용하게 한 실적이 없이 직접 사용한 경우에는 그 사용기간의 장단에 불구하고 추징대상에서 제외
- 취득 후 2년 이내에 사용을 개시한 경우라면 추징요건에 해당되지 아니하며 사용개시를 하지 아니한 경우에는 추징되는 것임
- 사용개시는 당해 창업중소기업이 목적사업에 직접사용 하는 것을 의미, 건축공사에 착공한 것은 직접 사용하는 것은 아니나 직접 사용하지 못한 정당한 사유에 해당

② 2003. 1. 1 이후 취득 등기된 재산

- 「조세특례제한법」의 개정으로 창업중소기업 등의 지방세 감면 추징규정이 개정되어 창업중소기업 등이 취득일부터 2년 이내에 당해 재산을 정당한 사유없이 당해 사업에 직접 사용하지 아니하는 경우 또는 다른 목적으로 사용하거나 처분(임대를 포함한다)하는 경우에는 면제받은 세액을 추징함

〈추징대상〉

- 창업중소기업 등이 사업용 재산을 취득하여 2년 이내에 당해 사업에 직접사용을 개시하지 아니한 경우
- 창업중소기업이 사업용 재산을 취득하여 당해 사업에 직접 사용하지 아니하고 매각 임대한 경우
- 창업중소기업이 사업용 재산을 취득하여 임대하거나 타인으로 하여금 사용케 한 후 2년 이내에 당해 사업에 사용을 개시한 경우에는 당해 사업에 직접사용하기 위하여 취득한 것이 아니므로 감면대상이 아님
- 2002. 12. 31 까지는 일시사용 후 매각하는 경우 등은 추징되지 않았으나 2003.1.1 이후부터는 창업중소기업이 당해 재산을 취득하여 일시사용 후 취득일로부터 2년 내에 처분(매각, 임대 등)하는 경우에는 추징대상에 포함됨.

〈추징 제외대상〉

- 창업중소기업이 당해 재산을 취득하여 2년 이내에 당해 사업에 직접사용을 개시하고 당해 재산의 취득일로부터 2년경과시까지 당해 사업에 직접 사용한 경우
- 창업중소기업이 당해 재산을 취득일로부터 2년 이내에 당해 사업에 사용을 개시한 경우에는 사용일로부터 2년 이상 사용하여야만 추징대상에서 제외되는 것이 아니라 취득일로부터 기산하여 2년이 되는 시점까지만 계속하여 사용하면 추징대상에 해당되지 아니함

③ 정당한 사유의 판단

「정당한 사유」라 함은 원칙적으로 법령에 의한 금지, 제한, 천재지변 등 그 법인의 마음대로 할 수 없는 외부적인 사유를 말하고, 법인내부의 사정으로는 당해 법인이 고유목적에 사용하기 위한 진지한 노력을 다하였는지 여부, 행정관청의 귀책사유가 가미 되었는지 여부 등을 구체적으로 개별사안에 따라 판단

(예시) 법인이 토지를 취득한 후 그 대지와 건물의 전임차인들에 대하여 즉시 건물 명도소송을 제기하지 않는 등 최선의 노력을 다하지 않고 1년이 경과할 때까지 법인이 그 토지를 고유의 목적에 직접 사용하지 못한 경우에는 정당한 사유에 해당되지 않음.

- 환경영향평가의 사전협의절차 등의 소요기간으로 1년 이내에 그 토지를 고유업무에 직접 사용하지 못한 경우에는 정당한 사유가 아님

(나) 지방세 감면신청과 신고납부

① 감면신청

- 창업중소기업 등으로서 지방세감면을 받고자 하는 경우 「지방세특례제한법」 제183조 제1항 및 「지방세특례제한법시행령」 제126조에 따라 감면사유를 갖추어 관할 시장·군수·구청장에게 신고. 다만, 시장·군수가 감면대상임을 알 수 있을 경우에는 이를 직권으로 감면할 수가 있음.
- 지방세감면을 신청하고자 하는 자는 「취득세는 취득일부터 60일 이내에, 등록에 관한 등록면허세는 등록을 하기 전에, 재산세 및 지역자원시설세는 과세기준일부터 30일 이내」에 「지방세특례제한법시행규칙」 제3조의 2 [별지 제1호의3서식]에 의거 신청
- 지방세 감면신청을 받은 시장·군수는 지방세 감면여부를 결정하여야 하고, 감면에 따른 의무사항을 위반하는 경우 감면받은 세액이 추징될 수 있다는 내용과 함께 그 결과를 서면으로 통지하여야 하고, 감면대상임에도 취득세(구 등록세 포함) 감면신청을 하지 아니하고 과오납 한 경우 환부대상에 해당

② 중복감면의 배제

- 창업중소기업이 산업단지 내에서 신축하는 공장용 부동산을 창업일부터 2년 이내에 취득하는 경우에 「지방세특례제한법」 제78조의 규정에 의거 취득세(구 등록세 포함)가 전액 면제되고, 「지방세특례제한법」 제158조의3에 의해서는 100분의 75를 감면 받을 수 있음

- 이 경우 창업중소기업은 선택적으로 감면을 받을 수 있으나 중복적으로는 감면을 받을 수가 없음. 다만 감면법령에 따라 농어촌특별세의 과세범위에 차이가 있으므로 납세자에게 불리하게 적용되지 않도록 운용 필요

〈농어촌특별세 과세내용〉

○ 「지방세특례제한법」 제78조 감면 : 농어촌특별세 과세(감면세액의 20%)
○ 「조세특례제한법」에 의거 감면 : 농어촌특별세 비과세

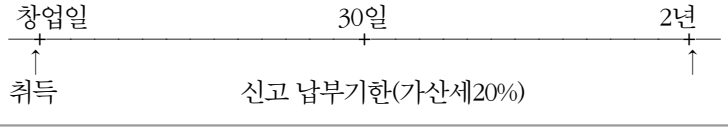
예 시 **OO지방산업단지 내에서 창업중소기업이 공장용부동산을 2억 원에 산업단지관리공단으로 부터 취득·등기시의 취득세의 감면 범위**

〈농어촌특별세액 산출〉

① 「지방세특례제한법」 제78조에 의한 감면 신청시
- 2억 원 × 2% = 400만 원 [취득세 : 전액면제(400만 원)]
- 400만 원 × 20% = 80만 원(농어촌특별세 납부세액)
- 총납부세액 : 80만 원

② 「조세특례제한법」제120조에 의거 감면 신청시
- 2억 원 × 2% = 400만 원 [취득세 : 전액면제(400만 원)]
- 400만 원 × 20% = 80만 원(농어촌특별세 : 비과세)
- 총납부세액 : 0만 원

③ 신고납부
- 취득세는 「지방세법」 제20조의 규정에 의거 취득세 과세대상 물건을 취득한 자가 그 취득일부터 60일 이내에 신고 납부하여야 함
- 기간 내 신고납부 불이행시 납부할 세액의 20%의 가산세가 부과됨
- 「지방세법」 제20조제3항에서 취득세를 비과세 감면받은 후 당해 과세물건이 취득세 부과대상 또는 추징대상이 된 때에는 그 사유 발생일부터 30일 이내에 신고납부 하여야 함.



예 시	부동산을 2억 원에 창업중소기업자가 취득하였으나 목적사업에 사용하지 아니하여 추징된 경우 취득세의 추징세액(미신고 납부시)

〈추징세액 산출〉

- 2억 원 × 2% = 400만 원(취득세액)
- 400만 원 × 20% = 80만 원(가산세)
- 총 부과세액 : 480만 원
- 창업중소기업이 유예기간인 2년 이내에 당해 목적사업에 사용하지 아니하여 추징사유가 발생할 경우
- 추징사유가 발생한 날부터 30일 이내에 신고 납부하여야 하나 신고납부를 하지 아니한 경우에는 가산세가 20% 부과됨

사 례	천연가스버스에 대한 농어촌특별세 비과세 적용

「조세특례제한법」 제120조제1항제14호의 규정에 의거 여객자동차운수사업법에 의한 시내버스 및 마을버스 운송사업용으로 취득하는 버스로서 천연가스를 연료로 사용하는 것에 대해서는 취득세를 감면함에 따라 발생하는 농어촌특별세가 비과세된다는 회신내용을 「농어촌특별세법」 제3조제1호의 규정에 의거 농어촌특별세 납세의무가 발생하는 것임(행정자치부 세정-2758, 2005. 9. 21)

④ 기타 지방자치단체 감면조례에 의한 감면

「지방세법」, 「지방세특례제한법」에 의한 비과세·감면대상, 기타법령에 의한 감면대상 및 지방세 감면 조례에 의한 감면대상이 아닌 것이 비과세·감면을 받았는지를 조사하여 추징하여야 한다. 비과세 감면대상은 재산세 비과세·감면 자료를 중심으로 검토하는 것이 유리하다.

그리고 세율적용에 있어서 주거용 건물은 누진세율이 적용되므로 적정한 세율로 과세되었는지를 조사하여야 한다. 그 외에도 면허분 등록면허세의 면허종별 적용에 착오가 있었는지를 검토하여야 하며, 자동차소유분 자동차세도 적정한 세율이 적용되었는지를 재확인하여야 할 것이다. 취득세(구 등록세)도 적용세율에 착오가 많이 발생되는 세목이므로 유의하여야 한다. 기타세목에 있어서의 세무조사는 표본조사를 거쳐 착오여부를 확인한 후 착오가 있으면 일제조사계획을 수립하여 실시하는 것이 좋을 것이다.

사 례 아파트형 공장 감면 및 정당한 사유

아파트형공장을 신축하고 분양하는 회사가 기존 공장건물을 철거 후 아파트형공장을 설립할 목적으로 토지와 건축물을 취득하였다면, 이는 "이미 사업용으로 사용하던 부동산을 승계 취득하는 경우를 제외 한다"는 규정에 해당되어 감면에서 제외된다 할 것이며 또한, 기존 공장건물에 임차인의 공장신축 및 기계장치 이전 등 이주기간을 고려하여 기존 임차인과 새로이 임대계약(1.4년)을 체결함으로써 취득일부터 1년 이내에 건축공사에 착공하지 못한 경우라면, 이는 당해 부동산을 취득하기 전에도 기존 임차관계 등 조금한 주위를 기울였더라면 착공 유예기간을 넘길 수도 있음을 예견할 수 있었다 할 것이며, 기존 공장의 이주기간 고려 등은 법령의 금지·제한 등 귀사가 마음대로 할 수 없는 오로지 외부적 사유에 해당되는 "정당한 사유"라고 보기에는 무리가 있다고 사료됨 (행정안전부 지방세운영과-1913, 2008. 10. 23.)

사 례 임대주택 감면

주택재건축정비사업조합이 과밀억제권역에서 주택재건축사업 시행으로 증가되는 용적률 중 100분의 25이하의 범위 안에서「도시및주거환경정비법」제30조의 2의 규정에 따라 시·도지사 또는 주택공사 등에게 의무적으로 공급하는 재건축임대주택의 경우라면, 이는 과밀억제권역에서 주택재건축사업 시행으로 관련규정에 따라 의무적으로 공급하는 임대주택으로써 00도세감면조례 제16조에서 규정하고 있는「임대주택법」제2조제4호의 규정에 의한 임대사업자가 임대할 목적으로 건축하는 공동주택에도 해당되지 아니하고, 또한 같은 조례 제14조에서 규정하는 주택건설사업자 등이 미분양 등의 사유로 임대용으로 전환하는 경우에도 해당되지 아니하므로 취·등록세 감면대상으로 보기에는 무리가 있다고 사료됨

(행정안전부 지방세운영과-1864, 2008. 10. 20.)

사 례 지원을 받지 않는 장기임대주택 감면대상 여부

「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 한정한 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 사료됨

(행정안전부 지방세운영과-370, 2009. 1. 28.)

사 례 대물변제로 취득한 미분양주택 감면 기준

대물변제로 미분양아파트를 취득한 경우라도「주택공급에 관한 규칙」에 따라 분양계약을 체결하고 사업주체로부터 최초로 분양받아 취득하는 경우라면「00시세감면조례」에 따라 취득세 등의 감면대상에 해당한다고 사료됨 (행정안전부 지방세운영과-27, 2009. 1. 5.)

사 례 계약 해지된 미분양주택 감면 여부

2008. 6. 12.부터 2009. 2. 11.사이에 분양계약이 해지되어 미분양주택으로 전환되어 있는 상태의 주택(2009.2.12.이후에 계약이 해지된 경우에는 제외)을 미분양으로 전환된 날 이후에 사업주체와 최초로 분양계약을 체결하여 2010. 6. 30.까지 취득·등기하는 경우라면 취득세 및 등록세 경감대상에 해당된다고 할 것임.

귀 문의 경우 2008. 8. 27. 분양계약(수분양자 : A)이 해지되어 미분양상태에 있는 주택을 2009. 1. 13. 새로이 사업주체와 최초로 분양계약(수분양자 : B)을 체결하여 2010. 6. 30까지 취득·등기하는 경우라면 수분양자 B가 취득·등기한 주택은 취득세 및 등록세 경감대상에 해당된다고 판단됨

(행정안전부 지방세운영과-1857, 2009. 5. 8.)

사 례 신탁 해지된 미분양주택 감면 여부

신탁된 미분양주택의 경우에도 신탁의 종류와 관계없이 수분양자가 「주택법」 제38조에 따른 사업주체로부터 최초로 분양받아 취득하였는지 여부에 따라 감면을 결정하는 것이 타당하다고 할 것이므로, 귀문의 경우 담보신탁 또는 관리신탁 되어 있던 미분양주택이 잔금납부와 동시에 신탁이 해지됨에 따라 수분양자가 사업주체로부터 최초로 분양·취득하게 된 경우라면 감면대상에 해당한다고 판단됨

(행정안전부 지방세운영과-2496, 2009. 6. 19.)

사 례 재건축임대주택 공급을 소규모 분양주택의 감면 적용여부

주택재건축정비사업조합이 당해 주택재건축사업으로 인해 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의 2의 규정에 따라 재건축임대주택을 주택공사에게 의무적으로 공급하는 경우라도, 건축물을 신축하여 보유하지 아니하고 2인 이상에게 판매하는 경우라면, 이는 「건축물 분양에 관한 법률」 제2조 제2호에서 말하는 "분양"의 개념에 포함된다고 할 것이므로, 귀 도 감면조례 제14조제1항에서 규정하고 있는 "분양할 목적"에 부합된다고 사료됨

(행정안전부 지방세운영과-245, 2009. 1. 19.)

사 례 아파트형 공장 감면 및 정당한 사유

아파트형공장을 신축하고 분양하는 회사가 기존 공장건물을 철거 후 아파트형공장을 설립할 목적으로 토지와 건축물을 취득하였다면, 이는 "이미 사업용으로 사용하던 부동산을 승계 취득하는 경우를 제외 한다"는 규정에 해당되어 감면에서 제외된다 할 것이며 또한, 기존 공장건물에 임차인의 공장신축 및 기계장치 이전 등 이주기간을 고려하여 기존 임차인과 새로이 임대계약(1.4년)을 체결함으로써 취득일부터 1년 이내에 건축공사에 착공하지 못한 경우라면, 이는 당해 부동산을 취득하기 전에도 기존 임차관계 등 조금한 주위를 기울였더라면 착공 유예기간을 넘길 수도 있음을 예견할 수 있었다 할 것이며, 기존 공장의 이주기간 고려 등은 법령의 금지·제한 등 귀사가 마음대로 할 수 없는 오로지 외부적 사유에 해당되는 "정당한 사유"라고 보기에는 무리가 있다고 사료됨 (행정안전부 지방세운영과-1913, 2008. 10. 23.)

사 례 공동주택 준공 후 건설사업자에 대한 감면 추징 판단

건설교통부에서 건축물대장 신규작성에 따른 기재방법과 관련하여 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 정비사업에 관한 사업시행인가를 받고 공사를 완료한 건축물을 건축물대장에 신규 작성 시 건축물대장의 사용승인일, 변동사항란의 변동일자, 최초소유자등록일 등은 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 의한 "이전고시일"을 기준으로 작성하도록 하고 있습니다. (건설교통부 건축기획팀-1314호, 2005.11.11.참조) 「서울특별시세감면조례」 제16조제1항의 규정에 의하여 취득세와 등록세를 감면받았으나, 도시 및 「주거환경정비법」 제54조의 규정에 의한 이전고시가 이행되지 않아 당해 공동주택의 건축물관리대장을 작성할 수 없는 사유로 사용승인서 교부일부터 2월 이내에 보존등기를 하지 못한 경우라면, 「도시 및 주거환경정비 등기처리규칙」 제5조에서 법 제54조제2항의 규정에 의한 이전고시를 한 때에는 지체 없이 그 사실을 관할 등기소에 통지하고 소유권보존등기를 신청하여야 한다고 규정하고 있는 점, 건설교통부(현 국토해양부)에서 「도시 및 주거환경 정비법」에 따라 정비사업에 관한 사업시행인가를 받고 공사를 완료한 건축물을 건축물대장에 신규 작성 시 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 의한 "이전고시일"을 기준으로 작성하도록 하고 있는 점, 「부동산등기법」에 의한 소유권보존등기시 건축물대장이 작성되어야 등기신청이 가능한 점 등 일련의 사항을 종합적으로 감안해 볼 때, 「도시 및 주거환경정비법」 제54조의 규정에 의한 이전고시가 이행되지 않은 경우에는 당해 공동주택에 대한 건축물대장을 작성할 수 없다 할 것이고, 그에 따른 소유권보존등기 신청을 할 수 없다 할 것이므로, 「주거환경정비법」의 규정에 의한 공동주택 건축의 경우에는 사용승인서 교부가 되었다 하더라도 "이전고시일"을 "사용승인서 교부일"로 간주하여 추징에서 제외하여야 할 것임(행정안전부 도세-389, 2008. 4. 8)

사 례 하도급업자에 대한 대물변제 시 감면 적용 판단

"갑"과 "을"이 아파트재건축사업 공사계약을 체결하여 "을"이 "갑"으로부터 받을 공사대금채권 중 일부를 변제받기 위하여 "갑"이 소유하는 아파트 178세대에 대한 소유권을 이전하기로 하여 대물변제계약을 체결한 경우라면, "갑"과 "을"은 원도급자와 수급자의 관계인바, "을"이 대물변제계약에 의해 취득하는 공동주택은 원도급계약에 따른 공사대금으로서 하도급대금을 주택으로 대물변제 받는 경우에 해당하지 아니하므로 「강원도세 감면조례」 제15조의 규정에 의한 감면대상이 아니라고 판단되며, 동 조례의 적용은 주택건설공사의 하도급대금을 주택건설사업자의 부도 등의 사유로 부득이하게 주택으로 대물변제 받는 경우에 한해 적용되어야 할 것임.(행정안전부 지방세운영-6, 2008. 5. 20)

판 례 재래시장활성화 지역에 대한 감면범위

구 「서울특별시세 감면조례」(2005. 7. 21.제20조제1항제3호에서 정한 '시장'은 인근구역이 사업시행구역에 포함된 경우 사업시행구역에서 인근구역을 제외한 나머지 부분을 의미한다고 해석함이 상당하고 구 조례 제20조제1항 각호에 해당하는 자가 취득하는 부동산은 사업시행구역 내의 전체 토지 면적 중 기존 소유 토지 면적 비율 상당액이 아닌 그 취득가액 전액에 대하여 취득세 등이 면제된다고 봄이 상당하다.(대법원 판결 2007두21501, 2008. 4. 24)

판 례 건축한 공동주택사업자의 원시취득성

건축허가를 받아 건축하는 건축물을 사용승인서 교부일 이전에 사실상 사용한 경우에는 그 사실상의 사용일에 이를 취득한 것이 되고, 위 면세규정의 '공동주택을 건축한 주택건설사업자'는 결국 공동주택을 건축하여 사용승인서 교부일 이전에 사실상 사용함으로써 이를 취득한 주택건설사업자를 의미한다고 할 것이다.

(대법원 판결 2007두21174 , 2007. 11. 29)

사 례 천연가스버스에 대한 감면

「경상남도세 감면조례」 제9조 후단의 "시내버스 및 마을버스 운송사업용으로 취득하는 버스로서 천연가스를 연료로 사용하는 것에 대하여는 취득세를 면제한다."라는 규정은 우리부의 지방세 감면조례 표준안의 통보에 따라 경상남도의회의 의결과 공포를 거쳐 2007.1.1부터 시행하고 있는 신설규정으로서, 우리부의 지방세 감면조례 표준안의 취지는 세제지원을 통하여 대기오염 발생이 적은 천연가스연료 버스의 사용을 장려하기 위하여 구 「조세특례제한법」 제120조제1항제14호(2006.12.30. 법률 제8146호로 개정되면서 삭제)에서 규정하던 것을 각 지방자치단체 지방세 감면조례로 이관하여 규정한 것임을 감안해 볼 때, 취득주체에 상관없이 시내버스 및 마을버스 운송사업용으로 취득하는 버스로서 천연가스를 연료로 사용하는 것에 대하여는 취득세를 면제하는 취지임

(행정자치부 세정-4490, 2007. 11. 1)

지 침 전용면적40㎡이하 공동주택 감면요령(행정자치부 세정-213, 2007. 1.12)

[관련 규정] : 도세감면조례 표준(안) 제15조제2항

○ 연면적 또는 전용면적 40제곱미터 이하의 주택 중 취득가액이 1억 원 미만인 주택을 취득하여 1가구1주택이 되는 경우에는 취득세와 등록세를 면제

〈 개정 전 〉		〈 개정 후 〉
·1가구1주택자가 분양에 의하여 취득하는 전용면적 40㎡이하 공동주택에 대하여 취득세·등록세 면제	⇒	·1가구1주택자가 취득하는 연면적 또는 전용면적 40㎡이하의 주택중 1억 원 미만 주택에 대하여 취득세·등록세 면제

[개정 취지]

○ '06.9.1. 지방세법 개정으로 인하여 1가구 1주택자가 소형주택을 취득하는 경우 사실상 거래세 감면 혜택이 없어짐에 따라

○ 서민의 주거안정지원과 소형 저가주택의 거래 활성화를 도모하기 위하여, 1가구 1주택자가 연면적 또는 전용면적 40㎡이하의 주택중 1억 원 미만의 주택을 취득하는 경우 취·등록세를 면제하도록 함

[감면요건]

1. 감면대상 주택 : 연(전용)면적 40㎡이하, 1억 원 미만의 주택

○ 대상 : 단독주택(다가구주택)·주상복합주택·공동주택

○ 면적산정 기준

- 구분등기 되지 않은 다가구주택 또는 주상복합주택의 경우 실제 등기된 면적을 기준으로 감면대상

여부를 판단
※ 무허가 건축물(불법용도변경 포함)중 주거시설 등은 적용 제외

○ 취득가액 1억 원 미만 기준
- 「지방세법」 제111조제5항에서 규정한 취득에 해당하는 경우에는 사실상 취득가격
- 무상취득(상속·증여) 및 신축 등은 「지방세법」 제111조제2항 규정에 의한 시가표준액(개별주택가격 등)
※ 신축 등으로 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 인근 유사 주택의 가격을 고려하여 산정한 가격을 시가표준액으로 함

2. 감면대상자 : 감면대상 주택을 취득하여 1가구1주택이 되는 자

○ 취득일 현재 「주민등록법」에 의한 세대별 주민등록표에 기재되어 있는 세대주와 그 가족(동거인을 제외한다)으로 구성된 1가구가 국내에 1개의 주택을 소유
- 당해주택을 취득한 날부터 30일 이내에 종전주택을 처분(증여를 제외 한다)하여 1가구1주택이 되는 경우를 포함

[부과 징수요령]

1. 적용 요령

○ 2007.1.1. 이후 신축, 유상·무상으로 취득하는 감면 대상 주택에 대하여 취득세와 등록세를 면제

○ 감면대상 주택(공동주택 분양 제외)을 2007.1.1.이전에 취득하여 취득세를 신고(납부)한 후 2007.1.1.이후에 등기하는 경우로서 사실상 취득가격이 1억 원 미만이고 취득일부터 2월 이내에 등기하는 경우에는 등록세 면제 (「지방세법」 제111조제5항에 의한 취득)
- 무상취득(상속·증여)은 「지방세법」 제111조제2항 규정에 의한 시가표준액이 1억 원 미만으로 취득일(상속개시일)부터 2월내에 등기하는 경우 등록세 면제
※ 상속의 경우 취득세는 「지방세법」 제110조 규정에 의거 비과세
- 시가표준액 1억 원 미만 주택의 신·증축은 부동산의 취득일 (사용승인서 교부일)부터 2월 이후에 소유권보존등기를 하더라도 등록세 면제

○ 감면대상 주택을 지분(건물 또는 부속토지 중 그 하나만을 취득하는 경우 포함)으로 취득하는 경우로서 지분별 취득가격이 1억 원 미만이라 하더라도 전체 주택가격이 1억 원을 초과하는 경우에는 취·등록세 면제대상에서 제외
- 주택가격이 1억 원 미만인 주택을 지분별 또는 토지와 건물을 각각 취득하는 경우에는 취·등록세를 면제

○ 증축 후 연면적이 40㎡이하이고 전체 주택가격이 1억 원 미만인 경우에는 증축분에 대하여도 취득세와 등록세를 면제

[감면세액 추징]

○ 부동산의 취득일부터 2월 이내에 이전 등기를 하지 아니하는 경우에는 면제된 취득세와 등록세를 추징함

○ 다만, 신·증축의 경우에는 부동산의 취득일부터 2월 이내에 소유권 보존등기를 하지 않더라도 면제한 취득세를 추징하지 아니함

○ 종전의 감면규정에 의하여 취득세가 면제되는 전용면적 40㎡이하 공동주택을 이 조례 시행 이후에 등기하는 경우 취득가격이 1억 원을 초과하더라도 종전규정에 따라 등록세를 면제 (취득일부터 2월 내에 이전 등기하는 경우에 한함)

사 례 임차주택에 대한 감면범위

임대주택사업자가 임대하는 전용면적 40제곱미터 이하인 공동주택을 임대하여 거주하고 있던 중 임대주택사업자의 부도로 거주하고 있던 주택을 임차인이 공매나 경매로 취득하여 1가구1주택이 되는 경우라면 상기 규정에 의한 취득세와 등록세의 면제대상이 된다 할 것이나, 임대주택의 임차자가 아닌 자가 공매나 경매로 취득하는 경우에는 상기 규정에 의한 면제대상이 되지 않는다 할 것임

(행정자치부 세정-3509, 2006. 8.7)

사 례 임차인의 범위

「전라북도도세감면조례」 제12조제2항에서 임대주택사업자의 부도로 인하여 임차인이 경매 또는 공매에 의하여 취득하여 1가구1주택이 되는 경우에는 주택의 규모에 따라 취득세 등을 경감 또는 면제 하도록 규정하고 있는 바, 이 때 「임차인」이라 함은 부도난 임대주택사업자와 주택임대차 계약을 체결한 자를 말함

(행정자치부 세정-3876, 2006. 8.22)

사 례 도시재개발사업과 신의성실의 원칙 적용범위

「도시재개발법」의 규정에 의한 시행자로부터 최초로 분양받아 취득하는 토지 및 건축물 소유자에 대하여 등록세를 면제하는 조례가 시행되던 1986.10.2. 사업시행인가를 받아 1995.6.24.~8.1. 조합원들이 사실상 사용(입주)한 후 대지권등기를 하기까지의 일련의 원인행위가 종전의 조례 하에 이루어졌다면 당해 조합원에게는 이미 종전 조례에 의하여 등록세를 면제받을 것이라는 신뢰가 발생하였다고 보아야 할 것이므로 종전의 조례 규정을 적용(승계조합원의 경우에는 승계당시의 조례를 적용)하여 대지권등기에 대한 등록세 면제 여부를 판단하는 것이 타당하다고 보아 귀 시 질의의 경우, "을설"이 타당함

(행정자치부 세정-1496, 2006. 4. 12)

판 례 아파트형 공장의 추징 시 정당한 사유 판단

구 「서울특별시세감면조례」(2003. 12. 30. 조례 제4160호로 개정되기 전의 것, 이하 '감면조례'라 한다) 제18조제1항에서 아파트형공장을 설립하여 이용하고자 하는 자에게 세제혜택을 주어 산업의 집적을 활성화하고 공장의 원활한 설립을 할 수 있도록 지원하려는 것으로서 아파트형공장을 설립할 목적으로 부동산을 취득하였으나 중도에 포기하여 실제 공장을 설립한바 없는 사람까지도 그 혜택을 주려는 취지는 아님이 분명하고, 아파트형공장을 설립할 목적으로 부동산을 취득하였으나 1년 이내에 건축공사에 착공하지 아니하거나 공장을 설립하였으나 이를 다른 용도로 이용하는 경우에는 이미 면제하였던 취득세 등을 추징하는 단서규정을 두고 있는 점에 비추어 보면, 아파트형공장을 설립할 목적으로 부동산을 취득한 자가 아파트형공장의 건축에 착공하였으나 사용승인을 받기 이전에 취득한 부동산을 매각함으로써 더 이상 아파트형공장의 설립이라는 부동산 취득의 목적을 달성할 수 없게 되는 경우에도 위 단서규정을 적용하여 면제하였던 세액을 추징할 수 있다고 할 것이다. (대법원 2006두9375, 2006. 9. 28.)

사 례 **아파트형 공장에 대한 감면**

「서울특별시세감면조례」 제19조제1항에서 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제6호의 규정에 의한 아파트형 공장을 설립 할 목적으로 취득하는 부동산(이미 아파트형 공장으로 사용하던 부동산을 승계취득 하는 경우는 제외한다)에 대하여는 취득세를 면제하며, 그 부동산을 취득한 날부터 1년 이내에 정당한 사유 없이 건축공사에 착공하지 아니하거나 건축물 사용승인서 교부일부터 5년 이내에 정당한 사유 없이 공장 또는 벤처기업 이외의 용도로 분양·임대 하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 취득세와 등록세를 추징한다고 규정하고 있어 아파트형공장을 설립하기 위하여 제3자가 소유하던 일반 공장건축물을 취득한 후 행정관청으로부터 아파트형 공장으로 용도변경 및 대수선공사 허가를 받고 취득일부터 1년 이내에 공사착공 및 사용검사 받아 제3자에게 아파트형 공장으로 분양한 경우라면 상기 「서울특별시세감면조례」 제19조제1항 규정에 의한 취득세와 등록세의 면제대상이 된다 할 것임

(행정자치부 세정-6314, 2006. 12. 18)

사 례 **시장재개발사업관련 감면부동산의 범위**

시장재건축조합이 취득한 주상복합건물 중 주택부분은 시장재건축사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 해당된다고 보기 어렵고, 시장재건축조합은 「도시 및 주거환경정비법」상의 사업시행자가 아니므로 해당 주택에 대하여 주택재개발사업에 대한 감면 또는 주거환경개선사업에 대한 감면을 적용하기는 어렵다고 판단되며, 건축허가를 신청하는 과정에서 주택건설면허가 있어야 허가가 가능하다는 판단 하에 조합원 총회 의결을 거쳐 주택건설업체인 000건설(주)과 사업을 공동 시행하였더라도 000건설(주)은 「중소기업의 구조개선과 재래시장활성화를 위한 특별조치법」 제12조제2항의 사업시행자라 할 수 없으므로 감면대상이 아님

(행정자치부 세정-4041, 2005. 11. 30)

- 시장재개발 사업자가 취득하는 주택부분에 대한 취득세 감면 적용 범위

사 례 **공동주택에 대한 감면**

「광역시세 감면조례」에서 분양할 목적으로 건축한 공동주택(아파트·연립주택·다세대주택)을 최초로 분양받아 1가구 1주택이 되는 경우에는 일정면적 이하의 공동주택에 대해서는 취득세 및 등록세를 감면하도록 규정하고 있으므로 오피스텔이 주거용으로 사용된다 하더라도 최초분양의 감면요건은 아파트·연립주택·다세대주택에만 한정하고 있으므로 취득세 및 등록세 감면대상에 해당되지 않음

(행정자치부 세정-1849, 2005. 7. 22)

- 공동주택의 범위에서 오피스텔은 제외하고 있어 감면대상에서 제외됨

사 례 **관광단지내 취득부동산에 대한 감면**

민간개발자는 관광단지 조성계획서를 작성 시·도지사의 조성계획 승인을 받아야만 관광단지 사업시행자가 되는 것으로, 관광단지조성계획 승인이후 사업시행자가 관광단지의 개발 사업을 시행하는 과정에서 취득하는 부동산에 대하여만 취득세 등이 면제되는 것이 타당하다 사료됨.

(행정자치부 지방세운영과-1907, 2011. 4. 22)

사 례 환매 미분양주택 취득세 감면

취득세 등 미분양주택 감면대상이 되려면 "사업주체로부터 최초로 분양받아 취득"의 요건을 충족하여야 하는바, 환매기간의 연장으로 인해 매매의 형태라고는 하더라도 소유권이 당초 사업시행자에게 이전되어, 당초 사업시행자와 분양·취득이 이루어진 점을 볼 때 "사업주체로부터 최초로 분양받아 취득"하는 요건을 위배하였다고 보기는 어려운 점, 「신탁법」에 따른 신탁계약 또는 공사대금으로 받은 대물변제 방식으로 소유권이 수탁자 또는 시공사로 이전되어 있더라도 이들로부터 최초로 취득하는 경우 감면대상으로 보는 규정과의 과세형평성 측면 등을 종합하여 볼 때, 환매 연장기간(6개월→1년)에 매매로 사업시행자에게 소유권이 이전되어 분양·취득이 이루어진 미분양주택의 경우라면 이를 "사업주체로부터 최초로 분양받아 취득"하는 경우로 보아 감면대상에 해당된다고 할 것임 (행정자치부 지방세운영과-227, 2011. 1. 13)

5. 가산세 분야

가. 일반적 신고불성실 가산세

「지방세법」상 가산세가 가산되는 세목은 신고납부의무 또는 특별징수의무가 있는 취득세(구 등록세 포함), 주민세, 담배소비세, 지방소득세 등이 있다. 세법상의 신고납부의무 또는 특별징수의무를 성실하게 이행하지 아니한 경우에는 가산세가 부과된다. 취득세의 경우는 취득일(취득일은 「지방세법 시행령」 제20조에서 규정하고 있음)로부터 60일 이내에 적법한 납세지에 신고 납부하여야 하며 이를 신고·납부의무의 위반정도에 따라 차등을 두어 가산세를 부과하도록 2013년부터 개정되었으며, 또한 법인은 취득 당시의 금액을 증명할 수 있는 장부와 관련 증거서류를 작성하여 갖춰 두어야 하고, 미이행시 지방자치단체의 장은 산출된 세액 또는 부족세액의 100분의 10에 상당하는 금액을 징수하여야 할 세액에 가산하도록 규정을 신설하였다. 가산세에 대한 세무조사는 취득일과 신고 납부일을 비교해야 하는데 법인의 경우는 법인장부를 기초로 조사되는 계정별 실사명세서를 토대로 하면 될 것이나 법인이 아닌 개인의 경우는 건축부서에서 관리하는 건축 관계서류에서 나타나는 사용승인일과 신고납부일을 비교 검토하는 방법이 있다. 그 이외에도 부동산매매계약서에 의해서 입증되는 취득일과 신고납부일을 비교하는 방법도 있다.

이를 위한 조사대상은 각급 행정기관의 거래관계서류, 수입관계서류, 부동산 중개업소의 계약서 사본 등 다양한 자료가 조사대상이 될 수 있다.

그리고 미등기 전매시에는 가산세의 세율이 80%가 적용되므로 전매자가 밝혀지는 경우에 이에 유의하여야 한다.

취득세(구 등록세 포함)·주민세·담배소비세·지방소득세의 경우도 각종 신고의무 또는 신고납부의무가 있으므로 적법한 신고납부의무가 이행되었는지를 판단하여 가산세 추징여부를 검토하여야 한다. 그리고 특별징수세액에 대해서도 적법한 납부가 이루어졌는지를 조사하여 가산세 부과 여부를 판단한다.

납부불성실가산세가 2004. 1.1부터 적용하도록 하였으므로 납부불성실가산세는 납부기한(취득일로부터 30일 이내)내에 납부를 하지 아니할 경우 납부세액에 1일 3/10000 납부지연일수를 곱하여 가산·부과하는 가산세(관련세목 : 취득세(구 등록세 포함), 주민세, 지방소득세 등)이다.

구 분	이 전		개 정		
	종 류	가산세율	종 류		가산세율
납 세 의무자	신고불성실	10% 또는 20%	과소신고	일반 과소신고	10%
				부정 과소신고	40%
			무신고	일반 무신고	20%
				부정 무신고	40%
	납부불성실	1일 0.03%	현행과 같음		1일 0.03%
특별징수 의무자	신고납부 또는 납부 불성실	10%	납부불성실 (기본)		5%
			납부불성실 (추가)		1일 0.03%

※ 취득세의 가산세 적용사례(취득시기 판단)

① 법인에 현물출자를 하는 경우 현물에 상응하는 주식인수일이 되며, 주식인수일전에 법인명의로 소유권 이전등기 한 경우는 등기일이 취득일이 된다.

② 주식의 취득시기는 명의개서일, 법인장부 등에서 사실상 잔금지급일이 입증될 경우 사실상 잔금지급일이 된다.

③ 법인이나 개인이 연부취득 하는 경우는 연부금 지급일이 취득일이 되며 융자금의 할부상환은 연부로 인정되지 않는다.

④ 어음으로 결재하는 경우 취득일은 어음이 하나의 유가물이고 환전으로 권리행사가 가능하므로 어음 결재일. 다만, 어음 결재일 이전에 등기·등록 시는 등기·등록일이 취득일이 된다.

⑤ 선수계약(가계약)에 따라 선수금을 지불한 후 정산절차에 따라 정산금을 지불한 경우에는, 그 취득물건의 취득계약에 의하여 잔금을 지불 또는 정산하는 날을 취득일로 보아야 한다.

⑥ 건설자금이자는 고정자산 취득에 들어간 비용이므로 당해 물건의 취득일 이전에 발생한 것은

과표에 포함하나 취득일 이후에 적수계산된 것은 포함할 수 없다.

⑦ 국적취득조건부 나용선은 동사업면허청인 지방해운항만청 소재지 관할 시·군에서 부과한다.

⑧ 건설기계의 경우 이동작업을 하는 경우가 많으므로 등록원부상 건설기계소재지를 납세지로 보는 것이 원칙이나 등록이전에 취득시기가 도래했을 경우 물건소재지를 납세지로 한다.

[기한후신고제] : 2004. 1. 1부터 시행

취득 후 신고납부기한이 경과된 이후에 신고납부를 하려고 하여도 과세관청에서 부과고지를 하지 아니하면 계속 가산금 등이 부과되기 때문에 이와 같은 불이익을 방지할 수 있도록 신고납부기한이 경과된 이후라도 납세자가 신고납부 할 수 있도록 하는 한편 그 신고납세자에 대하여는 가산세를 50% 감면하려는 것임.

- 기한 후 신고요건은

첫째, 신고기한 만료일부터 30일을 경과하지 아니할 것,

둘째, 당해 취득세를 보통징수의 방법으로 부과고지 받기 전이어야 함

나. 중과세 대상에 대한 가산세

중과세액에 대하여도 신고납부 의무가 있는데 신고납부 기산일(起算日)은 지방세법 시행령에서 규정하고 있으므로 이를 잘 검토하여 가산세 부과여부를 검토한다.

○ 취득세의 경우는 중과세액의 신고납부 기산일을 다음과 같이 규정하고 있다.

① 고급주택 등은 건축물의 증축 또는 개축으로 인하여 별장 또는 고급주택이 된 경우에는 그 증축 또는 개축의 사용승인일, 기타 사유로 별장 또는 고급주택이 된 경우에는 그 사유 발생일

② 골프장 : 골프장은 개장일(개장일전에 체육시설의 설치·이용에 관한 법률에 의한 등록을 한 경우에는 그 등록일), 2004. 1. 1부터는 사실상 사용일을 기준으로 함

③ 고급오락장 : 건축물의 사용승인일 이후에 관계법령에 의하여 고급오락장이 된 때에는 그 대상 업종의 영업허가·인가 등을 받은 날. 다만, 허가 등을 받지 아니하고 고급오락장이 된 경우에는 고급오락장 영업을 사실상 개시한 날

④ 고급선박 : 선박의 종류변경 등으로 인하여 고급선박이 된 때에는 사실상 그 금액이 증가된 날

⑤ 신·증축공장 : 기존건축물에 공장을 신설하거나 기존공장을 증설하는 때에는 생산설비를 설치한 날. 다만, 그 이전에 영업허가·인가 등을 받은 경우에는 영업허가·인가 등을 받은 날

○ 취득세(구 등록세)의 경우는 95. 1. 1부터 다음과 같이 신고납부 기산일이 명문화되었다.

① 대도시 내 법인신설 : 사무소 또는 사업장이 설치된 날

② 대도시 내 공장신설 : 생산설비를 설치한 날

사 례 농협 등 공공법인의 채권보전용으로 부동산 취득 시 과세전환 시점

「지방세법」 제290조제2항 규정에 의하여 농업협동조합 등 공공법인이 목적사업인 신용사업과 관련하여 채권보전용으로 부동산을 취득할 경우 그 간 신용사업에 부대하는 업무로 보아 취득세·등록세 면제대상으로 운영(내무부 도세 13421-1078, '93. 12. 9 및 내무부 세정 13407-53797, '97. 6. 2) 하였으나 '98. 1. 30 내무부 심사결정례(내심 제98-14호)에서 이를 당해법인이 고유 업무에 직접사용으로 볼 수 없다고 결정함으로써 과세대상으로 전환되었으나, 이는 「국세기본법」 제18조(세법해석의 기준·소급과세 금지원칙) 제3항의 규정에 의하여 '98. 1. 29 이전분에 대하여는 소급하여 과세할 수 없고 '98. 1. 30이후 납세의무 성립분부터 적용함이 타당함

(행정자치부 세정 13430~434 '99. 4. 13)

다. 비과세·감면대상 추징 시의 가산세

'95. 1. 1부터는 취득세(구 등록세 포함)의 비과세 감면대상에 대한 추징사유가 발생하여 추징대상으로 된 경우에도 그 날부터 30일 이내에 신고납부의무가 부여되고 불이행 시에는 가산세가 부과된다.

① 취득 후 일정기간 내에 정당한 사유 없이 사용하지 아니함으로써 추징대상이 된 경우는 그 기간이 경과한 날이 신고납부기산일이 된다.

② 다른 추징사유로 인하여 추징대상이 된 경우는 추징사유가 발생한 날이 신고납부기산일이 된다.

라. 특별징수의무 불이행 가산세

지방세 중 특별징수의무를 부여하고 있는 세목은 지방소득세가 대표적이다.

소득분 지방소득세의 경우 종업원에게 급여를 지급하는 사업자와, 배당소득·이자소득 등 소득세의 원천징수의무자가 소득세를 원천징수 할 때에는 그에 대한 지방소득세를 특별징수하여 다음달 10일까지 납입하여야 한다.

따라서 특별징수 의무자가 납부세액을 납입하지 아니한 경우에는 납부불성실가산세(기본 5%, 추가 1일 0.03%)를 징수하여야 하므로 이에 대한 조사가 필요하다.

마. 유의사항

부동산 취득일이 된 날부터 60일 이내에, 사치성 재산이 된 날부터 30일 이내에 신고 납부를 하여야 한다는 기간계산은 초일불산입 원칙이 적용되고 종료일이 공휴일인 경우는 그 다음날이 종료일이 된다. 예를 들어보면 3월 1일에 취득한 경우는 초일인 3월 1일은 30일의 기간계산에서 제외하므로 3월 2일이 첫째 날이 되어 3월 31일까지 신고납부를 하면 되며, 만약 3월 31일이 공휴일이라면 4월 1일까지 신고납부를 하면 된다. 그러므로 세무조사 시 신고납부기간이 1~2일 정도의 착오가 있는 경우는 초일불산입원칙과 말일이 공휴일인지를 정확히 조사한 후 가산세를 과세하여야 착오가 발생하지 않는다.

지 침 법인세할 주민세 가산세 적용요령(행정자치부 세정-993, 2005. 6. 2)

① 법인세할 주민세를 종전 방식대로 수기납부서(별지 제71호의3 서식)에 의하여 기한 내에 적법한 세액을 신고·납부한 경우
- 기존의 수기납부서에 개정법령 별지 제71호의2 서식에 의하여 신고하여야 할 내용이 모두 포함되어 있으므로 적법한 세액을 납부한 경우에는 적법하게 신고하고 납부한 것으로 보아 신고불성실가산세 적용을 배제함
- 다만, 신고납부기한 이후에 납부하거나 과소 납부한 경우에는 지연납부 또는 과소납부 세액에 대하여 신고불성실가산세와 납부불성실가산세를 모두 적용토록 함.

② 신고방법은 방문신고, 우편신고, FAX신고, 인터넷신고 등을 모두 인정
- 신고 시에는 접수대장(별첨)에 등재하고 요구 시 접수증을 교부

사 례 지급조서 미제출 가산세의 법인세할 주민세 과표산입

지급조서 미제출 가산세를 법인세로 고지 받으셨다면 가산세는 「지방세법」 제172조의제4호에서 규정하고 있는 납부하여야 하는 법인세액에 포함되어 법인세할 주민세의 납세의무가 성립하는 것임
(행정자치부 세정-459, 2005. 1. 27)

Ⅵ. 최 근 판 례

Ⅵ. 최 근 판 례

판 례 주식양도양수계약서의 양수인 명의에도 불구하고 주식등변동상황명세서의 양수인을 사실상의 주주로 보아 과세하는 처분의 정당성 여부

판결요지 **주식양도양수계약서상의 양수인 명의에도 불구하고 주식등변동상황명세표상의 양수인을 사실상의 주주주로 보아 과세하는 처분은 정당함**

- 김0숙과 안ㅁ홍 사이에 이 사건 주식에 관한 주식양도양수계약서가 작성되고 이 사건 주식의 양도양수계약에 따른 김0숙 명의의 증권거래세와 양도소득세 신고 서류에 양수인이 안ㅁ홍이라고 기재되어 있다고 하더라도, 다른 한편으로 소외 회사가 세무관서에 제출한 소외 회사의 '주식등변동상황명세서'에 이 사건 주식의 양수인이 원고라고 기재되어 있고, 소외 회사가 위 '주식등변동상황명세서'를 제출할 무렵인 2012. 2. 2. 개정된 구 법인세법 시행령 제161조 제6항은 '주식등변동상황명세서'에는 주식등의 '실제소유자'를 기준으로 '사업연도 중의 주식등의 변동사항'을 기재하도록 개정되었으며, 가사 이 사건 주식의 양수인이 원고가 아닌 안ㅁ홍이라고 하더라도, 피고가 주주등의 변동에 따른 과세 당국의 적정한 과세실현을 위하여 세무관서에 제출할 것이 요구되는 법정서류인 '주식등변동상황명세서'에 원고가 이 사건 주식을 취득하였다고 기재되어 있음에 근거하여 이 사건 처분에 이른 이상 이 사건 처분의 위와 같은 하자는 사실관계의 자료를 정확히 조사하여야 비로소 그 하자 유무가 밝혀질 수 있었으므로 이러한 하자는 외관상 명백하다고 할 수도 없다.(대법 2016두43763, 2016. 10. 27. 판결).

판 례 납세자 변경, 과세표준 산정오류 등의 사유가 있는 경우 취득세 등 가산세 면제의 정당한 사유에 해당되는지 여부

판결요지 **납세자 변경, 과세표준 산정오류 등의 사유가 있는 경우는 취득세 등 가산세 면제의 정당한 사유에 해당됨**

- 한편 피고는 '신탁법에 의한 신탁으로 수탁자에게 소유권이 이전된 토지에 있어 구 지방세법 제105조 제5항이 규정한 지목의 변경으로 인한 취득세의 납세의무자는 수탁자로 봄이 타당하다'는 취지의 대법원판결(대법원 2012. 6. 14. 선고 2010두2395 판결, 이하 '이 사건 대법원판결'이라 한다)이 선고되자, 2012. 12. 10. 레00드에 대한 종전 부과처분을 직권취

소하고 원고에게 동일한 금액의 취득세 등을 결정 · 고지한 사실, ④ 그후 피고는 이 사건 소가 제1심에 계속 중이던 2013. 9. 17. 과세표준 산정의 오류를 이유로 취득세 등을 추가로 부과하는 증액경정처분을 한 사실 등을 알 수 있다.

- 이러한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 대법원 판결이 선고되기 전까지는 토지의 지목 변경으로 인한 취득세의 납세의무자에 관하여 세법 해석상 견해의 대립이 있었던 점, 과세관청인 피고도 당초에는 위탁자인 레00드에게 취득세 등을 부과하였던 점, 나아가 레00드의 신고와 피고의 레00드에 대한 부과처분이 이미 이루어진 상황에서 원고가 스스로 세법 규정을 자신에게 불리하게 해석하여 취득세 등을 신고·납부할 것을 기대하기는 어려운 점 등을 종합하면, 원고가 취득세 등을 신고·납부하지 아니하였다고 하더라도 이 사건 대법원판결이 선고되기 전까지는 그 의무해태를 탓할 수 없는 정당한 사유가 있다고 봄이 상당하다.(대법 2016두44711, 2016. 10. 27. 판결).

판 례	B가 연부취득 중이던 토지의 일부를 A에게 되팔되 이를 다시 C에게 매각하기로 하고, A가 C로부터 받은 매매대금으로 잔여 연부대금의 일부와 상계하여 납부한 경우 상계시점에 B가 그 대금 지급분에 대하여 사실상 취득이 이루어졌다고 볼 수 있는지 여부

판결요지 이 사건 상계합의 시점에서 그 대금지급분에 대해서는 취득세의 과세요건인 '사실상 취득'이 이루어졌다고 보아야 함

- 원고는 0000공사와 사이에, 원고가 매수한 이 사건 사업부지 중 6-4블록 토지를 그 지상에 신축예정인 건물과 함께 0000공사에 되파는 이 사건 매매계약을 체결하고, 그 매매대금과 이 사건 사업부지 중 7-2블록 토지의 잔대금 및 나머지 토지의 연부금액 중 일부를 2012. 2. 29.자로 상계처리하며, 그 대금 차액 155억 원을 같은 날 0000공사에 지급하기로 하는 이 사건 상계합의를 한 후 실제 그와 같이 상계처리를 하고 차액도 지급한 사실을 알 수 있다.

- 위와 같은 원고의 이 사건 사업부지의 취득 경위 등에 비추어 보면, 이 사건 상계합의가 이행된 범위에서 원고의 대금지급은 확정적 효력이 발생하는 것이지 상고이유 주장처럼 지상 건물의 완공시까지 그 지급의 효력이 발생하지 아니하고 단지 남은 대금의 지급기한을 연장한 것에 불과하다고 볼 수는 없다. 대금 지급기한의 연장이라면 이 사건 상계합의 기준일 이후 그 지급금액에 대한 지연손해금이 발생하지 아니한 점을 설명할 수 없다. 그러므로 이 사건 상계합의 시점에서 그 대금지급분에 대해서는 취득세의 과세요건인 '사실

상 취득'이 이루어졌다고 보아야 한다. 이와 다른 법적 평가를 전제로 하는 상고이유 제1, 3, 4점의 주장은 받아들일 수 없다.(대법 2016두44391, 2016. 10. 27. 판결).

판 례 발전설비정비 등을 위탁업체에 임차한 경우 토지가 재산세 분리과세 대상인 송전·변전 시설에 직접사용되고 있는 토지에 해당되는지 여부

판결요지 발전사업 특성상 정비업무는 발전소내에서 이루어져야 하는 등 발전소 가동·운영에 필수불가결한 토지로서 직접사용에 해당됨

- 또한 여기서 말하는 '직접 사용'이란 의미는 당해 재산 용도가 직접 그 본래 업무에 사용하는 것이면 충분하고, 그 사용 방법이 스스로 그와 같은 용도에 제공하거나 혹은 제3자에게 임대 또는 위탁하여 그와 같은 용도에 제공하는지 여부는 가리지 않는다고 할 것이다(대법원 2011. 1. 27. 선고 2008두15039 판결 참조).

- 앞서 본 바와 같이 한전000에스 등이 이 사건 제2부동산을 임차하여 이를 사용, 수익하고 있다 하더라도 한전000에스 등은 원고로부터 발전설비 등의 정비 업무를 위탁받아 이를 수행하고 있는 업체로서 발전사업의 특성상 이 사건 발전소 내에서 그 업무가 이루어져야 하는 점, 위와 같은 업무 수행을 통해 이 사건 발전소가 원활히 가동, 운영되어 이 사건 발전소 인근 주민들에게 전력을 안정적으로 공급함으로써 국민경제의 발전에 이바지할 필요가 있고, 이는 전기사업법상의 전기사업자인 원고가 그 설립목적에 따라 이 사건 제2부동산을 사용, 수익하고 있는 것과 동일하게 평가할 수 있는 점 등에 비추어 볼 때 이 사건 제2부동산 역시 이 사건 발전소를 가동·운영하는데 필수불가결한 토지로서 구 지방세법 제182조제1항제3호 마목, 구 지방세법 시행령 제132조제5항제5호에 정한 '발전시설 또는 송전·변전시설에 직접 사용하고 있는 토지'에 해당한다고 봄이 상당하다. (대법 2016두47383, 2016. 10. 27. 판결).

판 례 국민임대주택 용도로 취득세 등을 경감 받고 보금자리주택사업 용도로 사용한 경우 추징이 제외되는 정당한 사유로 볼 수 있는지 여부

판결요지 정부정책에 의해 종전 국민임대주택 건설사업 승인이 취소되고 보금자리주택사업으로 변경은 추징이 제외되는 '정당한 사유' 로 볼 수 있음

- 원고가 소규모 임대주택을 건설할 목적으로 이 사건 부동산을 취득한 후 그 사용 용도를 변경하여 공공분양사업에 사용하였으므로 구 지특법 제32조 제3항에 따른 추징사유가 발

생하였다고 봄이 타당하나, 앞서 본 바와 같이 정부정책에 의한 사정변경으로 인하여 종전의 국민임대주택 건설사업 승인이 취소되고 공공분양사업으로 변경됨으로써 원고가 이 사건 부동산을 소규모 임대주택에 사용할 것을 기대할 수 없게 된 점, 원고가 당초부터 공공분양사업을 목적으로 토지를 취득하였거나 사정변경 후 같은 목적으로 토지를 취득하였더라면 구 지방세법 제289조 제1항 내지 구 지특법 제76조 제1항에 의한 취득세 면제 사유에 해당하게 되는 점 등의 사정을 고려하면, 원고가 이 사건 부동산을 소규모 임대주택에 사용하지 아니한 데에 정당한 사유가 있으므로 이 사건 처분은 위법하다고 판단하였다. 원심판결 이유를 앞서 본 규정과 관련 법리 및 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 이러한 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 의무해태를 탓할 수 없는 정당한 사유에 관한 법리오해, 심리미진 등의 위법이 없다. (대법 2016두37867, 2016. 9. 8. 판결)

판 례 지방공사 또는 지방공단의 비축용 토지가 취득세 감면대상인 고유업무에 직접사용하기 위하여 취득하는 부동산으로 볼 수 있는지 여부

판결요지 **비축용 토지가 당장 구체적인 특정용도에 현실적으로 사용하고 있지 않더라도 사전적 의미 등을 고려시 직접사용으로 볼 수 있음**

- '비축'의 사전적 의미는 '만약의 경우를 대비하여 미리 갖추어 모아 두거나 저축'하는 것으로서 원고가 당장 이 사건 토지를 구체적인 특정 용도에 현실적으로 사용하고 있지 않더라도 '비축'에 해당되는 점, 구 경기도 도세 감면조례 제13조 제1항이 지방공사의 부동산 취득세를 면제하는 취지는 지방공기업의 세제감면을 통한 재정지원 등에 있고, 같은 조 제3항이 면제한 취득세를 다시 추징하도록 하는 것은 법인이 고유목적 이외의 재산을 취득·보유함으로써 발생할 수 있는 비생산적인 투기의 조장을 방지하고 토지의 효율적인 이용을 꾀함에 그 취지가 있다고 할 것인바, 원고는 비영리법인으로서 원고를 설립하여 운영하는 00시로부터 이 사건 토지를 현물출자의 방식으로 취득하는 등 이 사건 토지의 취득 목적 및 과정에서 투기 내지 투자의 의사가 존재한다고 보기 어려워 원고에게 이 사건 토지에 대한 취득세를 면제해 주더라도 위와 같은 법규정의 취지에 어긋난다고 보이지 않는 점 등에 비추어 원고가 이 사건 토지를 고유업무인 '토지개발을 위한 토지의 비축'에 직접 사용하고 있다고 봄이 타당하다.(대법 2016두40306, 2016. 9. 8. 판결)

판 례	지목변경에 따른 취득세 시가표준액 산출을 위한 개별공시지가 산정에 있어 주차장으로 사용되고 있는 토지의 비교표준지를 공장건물이 있는 공장용으로 선정하는 것이 위법한지 여부

판결요지 **지목은 다르나 용도지역, 이용상황, 도로접면이 유사한 토지를 비교표준지로 선정한 것은 관계 법령 및 지침에 따른 것으로 적법함**

- 비교표준지는 특별한 사정이 없는 한 도시계획구역 내에서는 용도지역을 우선으로 하고, 도시계획구역 외에서는 현실적 이용상황에 따른 실제 지목을 우선으로 하여 선정하여야 할 것이나, 이러한 토지가 없다면 지목, 용도, 주위환경, 위치 등의 제반 특성을 참작하여 그 자연적, 사회적 조건이 수용대상 토지와 동일 또는 가장 유사한 토지를 선정하여야 한다(대법원 2001.3.27. 99두7968 판결 참조)

- 위와 같은 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 위 인정사실에 의하여 알 수 있는 다음의 각 사정, 즉 ① 이 사건 1 토지와 이 사건 1, 2 각 표준지는 모두 일반공업지역으로 용도지역이 동일한 점, ② 이 사건 1, 2 각 표준지는 각 공장용지로 지목이 동일하고, 그 지상에 공장건물, 사무실 등이 건축되어 있어 이용상황이 동일한데, 이 사건 1 표준지는 서측면이 중로에 접하고 있다는 점에서 이 사건 1 토지와 유사한 반면, 이 사건 2 표준지는 서측면이 소로에 접하면서 남동쪽면이 대로에 접하고 있어 이 사건 1 토지와 도로접면에 있어 상당히 차이가 나는 점 등을 종합하면, 피고가 이 사건 1 토지와 지목은 다르나 용도지역, 이용상황, 도로접면이 이 사건 2 표준지보다 유사한 이 사건 1 표준지를 비교표준지로 선정한 것은 관계 법령 및 지침에 따른 것으로 적법하므로, 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.(대법 2016두42395, 2016. 9. 8. 판결)

판 례	교환 약정이 제대로 이행되지 아니하였음에도 대리인이 서류를 위조하여 원고들의 의사에 반하여 이루어진 소유권이전등기에 따른 이 사건 취득신고 처분이 무효에 해당되는지 여부

판결요지 **과세관청은 취득세 등 신고에 부합하는 실체관계가 있는지 여부에 대한 실질적 심사권이 없어 지방세법상 유효한 신고는 적법함**

- 이 사건 신고 당시 제출된 부동산 교환계약서는 부동산등기 특별조치법 제3조에 따라 피고의 검인을 받은 검인계약서인 점, 매매당사자들이 작성하여 시장, 군수 등의 검인을 받은 검인계약서는 특별한 사정이 없는 한 당사자 사이의 계약 내용대로 작성되었다고

추정되는 점, 이 사건 처분과 관련된 지방세법 등의 규정상 피고가 이 사건 신고에 의하여 취득세 및 등록세 등을 부과·고지할 경우 피고에게 이 사건 신고에 부합하는 실체관계가 있는지 여부에 관한 실질적인 심사권이 있다고 보기는 어려운 점 등을 고려할 때, △△△ 부동산에 관한 원고들 명의의 이 사건 신고는 유효하고, 그에 터잡은 이 사건 처분 역시 특별한 사정이 없는 한 적법·유효한 것으로 봄이 상당하다. (대법 2016두41927, 2016. 9. 8. 판결)

판 례 행정관청이 사업시행인가를 위한 필요사항 보완기간 연장통보에 따라 직접 사용이 지연된 경우 정당한 사유로 볼 수 있는지 여부

판결요지 **재정비계획 변경에 따른 보완기간 연장통보는 원고가 주체적 관여사항이 아니고, 사전에 알 수도 없어 정당한 사유로 봄이 타당함**

- 이 사건 재정비계획 중 이 사건 사업과 관련된 부분에 변경 사항이 발생하는 경우 이 사건 사업의 내용도 함께 변동될 부분이 있는 것으로 보인다. 이 사건 사업은 이 사건 재정비계획과 연계되어 있는데, 이 사건 재정비계획은 원고가 주체적으로 관여할 수 있는 부분이 아니다.

- 피고가 원고에 대하여 수차례에 걸쳐 보완기간을 연장하여 주고, 결국 이 사건 사업의 시행인가를 하여준 사정 등을 아울러 살펴보면, 이 사건 재정비계획의 변경이나 지적측량 등에 따라 원고가 보완을 하여야 할 필요성이 발생하였고, 이를 수행하기 위하여 보완기간이 더 요구되었을 것으로 보이고, 사업시행인가가 지연된 것이 오로지 원고의 보완 해태로 인한 것이라고 볼 수는 없다.

- 원고가 이 사건 토지를 취득할 당시 이 사건 사업과 이 사건 재정비계획이 연관이 있어 그 영향을 받을 수 있다는 점을 알 수 있었다고 하더라도, 그러한 사정만으로 원고가 이 사건 토지를 취득일로부터 3년 이내에 목적 사업에 직접 사용할 수 없다는 점을 알고 있었다거나 알 수 있었다고 볼 수는 없다.(대법 2016두42166, 2016. 9. 7. 판결)

판 례 취득 이전에 공장용지로 형질변경된 토지에 상업용 건물을 신축함으로써 형질변경된 지목으로 변경된 경우 간주취득세 과세대상 여부

판결요지 **취득 이후에 공업용에서 상업용으로 용도가 변경되고, 지가도 상승하였다면 간주취득세 과세대상인 사실상 지목변경에 해당됨**

- 원고가 제2토지를 취득하기 이전에 이미 전 소유자가 행한 형질변경으로 인하여 사실상 지목변경이 이루어졌고, 그 후로는 원고가 제2토지의 지목변경을 위하여 자본적 지출을 한 바 없으므로 간주취득세의 부과요건이 갖추어지지 않았다고 주장한다.

- 그러나 우선, 이 사건 처분은 공업용 건물의 주차장으로 사용되다가 건물의 신축으로 상업용 건물의 부지로 사용하게 됨으로써 용도가 변경된 것을 사유로 삼고 있으므로 원고가 제2토지를 취득하기 전이 아닌 취득한 이후의 사실상의 지목변경을 사유로 하고 있을 뿐만 아니라, 원고가 제2토지를 취득한 가액은 ㎡당 143만 원으로 그 무렵의 개별공시지가인 ㎡당 159만 원에 비해 낮았으므로 원고가 취득하기 전에 이미 사실상 지목변경이 이루어졌다고 보기도 어렵다. 또한 구 측량수로지적법 시행령 제67조 제1항은 '토지의 형질변경'(제1호)뿐만 아니라 '토지나 건물의 용도가 변경된 경우'(제2호)도 지목변경 신청사유로 규정하고 있고, 지방세법 제10조 및 그 시행령 제17조는 토지 가치상승을 위한 비용의 지출 사실을 토지 지목의 사실상 변경의 요건으로 삼고 있지도 않으므로 사실상 지목변경은 형질변경이나 이를 위한 자본적 지출이 있는 경우로 한정되는 것은 아니다.(대법 2016두45912, 2016. 9. 28. 판결)

판 례	원고의 인재개발원이 평생교육시설로 신고되었으나 원고 및 그 계열사 소속 임·직원의 업무수행능력 향상교육 등에 사용되어진 경우 지방세 감면대상인 평생교육시설에 해당되는지 여부

판결요지 **불특정 다수가 아닌 법인 소속 임·직원의 업무수행능력 향상교육에 주로 사용된 경우 지방세 감면대상 평생교육시설에 해당되지 않음**

- 평생교육은 특정 집단 또는 계층에 한정하지 아니하고 일반 지역사회 주민 등 불특정 다수를 대상으로 하는 교육을 당연히 전제하는 것으로 보이는바, 원고가 지식·인력개발사업 관련 평생교육시설로 신고된 이 사건 교육시설에서 불특정 다수가 아닌 원고 또는 계열 회사의 임·직원에 대한 교육을 주로 진행하였으므로, 이 사건 교육시설은 구 평생교육법 제38조에서 정한 지식·인력개발 관련 평생교육시설에 직접 사용하는 부동산이라고 할 수 없다. 원고의 주장은 이유 없다.

- 원고가 지식·인력개발 관련 평생교육시설로 신고된 이 사건 교육시설에서 원고의 임·직원 및 000투자증권, △△자동차, □□글로비스, □□다이모스, □□라이프생명보험과 같은 원고의 계열회사 등 사실상 □□자동차그룹 소속 임·직원을 대상으로 교육을 하였을

뿐이므로, 설령 다양한 형태의 지식·인력개발 교육이 실시되었다고 하더라도 불특정 다수를 대상으로 지식정보의 제공과 교육훈련을 통한 인력개발을 목적으로 하는 지식·인력개발 관련 평생교육이 이루어졌다고 보기는 어렵다. (대법 2016두41842, 2016. 9. 30. 판결)

판 례 취득세 과세대상 해당 여부에 대한 법원의 확정판결이 취득세 수정신고의 요건에 해당되는지 여부

판결요지 과세대상 여부 확정판결은 수정신고 요건에 해당되지 않음

- 구 지방세법 제71조 제1항 제1호에서 규정하고 있는 수정신고의 사유는 이미 신고납부를 한 이후에 과세표준액 및 세액계산의 근거가 되는 면적·가액 등과 관련된 사실관계가 사후적으로 변경되거나 확정된 경우를 의미하는 것이므로, 구 지방세법 제71조 제1항 제1호의 확정판결이 있었음을 이유로 수정신고를 하려면 해당 확정판결이 과세대상과 관련한 사실관계를 신고납부의 전제가 된 사실관계와 다른 내용으로 변경·확정시키는 내용이어야 하고, 기존의 신고납부 당시의 사실관계를 바탕으로 하여 단지 과세대상인지 여부의 판단만을 달리하는 내용의 확정판결은 구 지방세법 제71조 제1항 제1호의 확정판결에 해당하지 않는다고 봄이 상당하다(대법원 2008. 7. 24. 선고 2006두10023판결 등 참조).
- 다만 폐기물매립시설이 취득세 및 등록세의 부과대상인지 여부만이 이 사건 확정판결에 의하여 명확하게 확인되었다는 것인바, 달리 이 사건 확정판결에 의하여 이 사건 제2신고납부가 취소됨으로써 이 사건 제1신고납부의 과세표준 및 세액의 계산에 직접 영향을 미친다는 등의 특별한 사정이 없는 이상, 이 사건과 유사한 쟁점의 이 사건 확정판결이 선고되어 확정되었다는 사정만으로는 '신고납부한 후에 과세표준액 및 세액계산의 근거가 되는 면적·가액 등이 확정판결에 의하여 변경되거나 확정된 경우'에 해당한다고 볼 수 없다. (대법 2016두40511, 2016. 8. 17. 판결)

판 례 분할신설법인이 취득한 토지에 사업을 위한 용역계약을 체결하고 인·허가 신청한 경우 승계한 사업에 직접사용으로 볼 수 있는지 여부

판결요지 분할등기일이 속하는 사업연도 종료일까지 공사 착수에 이르지 못한 경우 직접사용으로 볼 수 없음

- 분할신설법인인 원고는 분할법인인 주식회사 화0로부터 폐기물처리사업 등을 승계한 이후 분할등기일이 속하는 사업연도의 종료일인 2009. 12. 31.에 이르기까지 주식회사 00기

술과 사이에 이 사건 토지에 관한 토목설계 및 실시계획인가에 관한 용역계약을 체결하고, 해당 관청에 도시계획시설사업(폐기물처리시설) 사업시행자지정 및 실시계획인가신청서만을 제출하였을 뿐, 그때까지 이 사건 토지에 폐기물매립장을 설치하기 위한 공사에 착수하지 아니하였음은 물론이고 해당 관청으로부터 사업시행자지정 및 실시계획인가도 받지 못하였다는 것인바, 이러한 사정이라면 원고가 분할등기일이 속하는 사업연도의 종료일인 2009. 12. 31.까지 이 사건 토지를 폐기물처리사업에 직접 사용하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.(대법 2014두36235, 2016. 8. 18. 판결)

판 례 관광진흥법에서 규정한 숙박시설인 휴양콘도미니엄을 주거용 건축물을 대상으로 하는 별장으로 보아 취득세를 중과세할 수 있는지 여부

판결요지 **숙박시설인 휴양콘도미니엄이라도 휴양 · 피서 등 별장으로 사용시는 지방세 중과대상에 해당됨**

- 원고는 이 사건 부동산을 관광진흥법에서 규정한 휴양콘도미니엄 용도로 취득하였을 뿐 주거 용도로 사용할 목적으로 취득하지 않았고, 휴양콘도미니엄은 관광숙박시설로 주거용 건축물에 해당하지 아니하므로, 이 사건 부동산이 주거용 건축물임을 전제로 별장에 해당한다고 본 이 사건 처분은 위법하다고 주장한다.

- 앞에서 든 각 증거와 갑7호증의 1의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 부동산은 숙박시설(휴양콘도미니엄)로 등재되어 있으나 그러한 공부상 용도에도 불구하고 식탁, 소파, 냉장고 등 가재도구가 비치되어 사실상 주거용으로 사용할 수 있는 건축물인 사실, 원고가 이 사건 부동산을 독점적 · 배타적으로 이용하면서 상시 주거용이 아닌 휴양·피서·오락 등의 용도로 주로 사용하고 있는 사실을 인정할 수 있고, 설령 원고가 직원들을 위한 복리후생시설로 간헐적으로 사용한 사실이 있다고 하더라도 원고의 임직원들이 이 사건 부동산을 '휴양·피서·놀이' 등의 용도로 주로 사용한 이상 이 사건 부동산은 구 지방세법 소정의 별장에 해당한다고 봄이 타당하다. 원고의 위 주장은 이유 없다. (대법 2016두38365, 2016. 8. 19. 판결)

판 례	중과대상 유흥주점이라도 지특법 제94조에 따라 취득일부터 1년 이내에 업무용으로 직접 사용한다면, 취득일부터 30일 이내에 다른 용도로 사용 또는 용도변경공사에 착공하지 않았다고 하더라도 지특법 제93조의 감면 제외대상에 해당되지 않는다고 볼 수 있는지 여부

판결요지 **1년 이내에 감면대상 업무용으로 직접 사용한다고 하더라도 취득일부터 30일 이내 용도변경공사에 미착공한 경우라면 지특법 제93조의 감면 제외대상에 해당되지 않음**

- 구 지방세특례제한법 제93조는 사치성 재산을 위 법에 따른 감면대상에서 제외하고 있는 반면 같은 법 제94조는 해당 부동산이 감면대상에 해당함을 전제로 취득일부터 1년 이내에 해당 용도로 직접 사용하지 않을 경우 감면된 취득세를 추징하도록 정하고 있고, 구 지방세특례제한법 제93조는 제94조에 규정된 '이 법에서 특별히 규정한 경우'에 해당하므로, 애당초 감면대상이 될 수 없는 사치성 재산의 경우에는 1년의 유예기간을 설정해 둔 같은 법 제94조가 적용될 수 없다.

- 새마을금고가 취득한 부동산이 고급오락장과 같이 구 지방세법 제13조 제5항에 규정된 사치성 재산이라면 이 사건 단서 규정에 따라 취득일부터 30일 이내에 고급오락장이 아닌 용도로 사용하거나 고급오락장이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사를 착공한 경우에 해당하지 않는 한 구 지방세제한특례법 제93조에 따라 취득세 감면대상에서 제외된다고 보는 것이 타당하다. (대법 2016두41873, 2016. 8. 24. 판결)

판 례	유흥주점 영업이 재산세 과세기준일(6.1) 당시에 일시적인 휴업 내지 폐업된 경우 고급오락장으로 보아 재산세를 중과할 수 있는지 여부

판결요지 **고급오락장으로써 실체를 구비하고 있다면, 다른 용도로 사용또는 용도변경공사를 착공하지 아니한 이상 재산세 중과대상에 해당됨**

- 취득세가 중과세되는 고급오락장으로서의 유흥주점영업장에 해당하는지 여부는 현황을 객관적으로 판단하여 유흥주점영업장으로서의 실체를 갖추고 있는지에 달려있다고 할 것인데(대법원 2008. 2. 15. 선고 2007두10303 판결 등 참조), 유흥주점 영업장에 대한 재산세 중과세의 취지가, 유흥주점영업장 등 고급오락장용 건축물 및 그 부속토지가 국민경제 발전에 기여하는 생산시설이 아니라 과소비를 조장하는 향락시설이므로 사치성 소비를 억제하여 국가 전체적으로 한정된 자원이 보다 더 생산적인 분야에 투자되도록 유도함과 동시에 국민의 건전한 소비생활을 정착시키려는데 두고 있는 것인 점에 비추어 보면(헌법

재판소 2003. 12. 18.자 2002헌바116 결정 참조), 위 취득세에 관한 법리는 재산세의 경우에도 동일하게 적용되어야 한다. 나아가 유흥주점 영업장으로서의 실체를 구비하고 있는 이상 설령 유흥주점 영업이 일시 휴업 중에 있다 하여도 고급오락장용 건축물임에는 변함이 없다(대법원 1985. 8. 20. 선고 85누263 판결 참조).

- 과세기준일인 2015. 6. 1.부터 이 사건 변론종결일인 2016. 4. 8.까지 제3건축물에서 고급오락장으로 영업이 이루어지지 아니하였으나, 이는 원고가 유흥주점 영업을 할 새로운 임차인을 찾는 과정에서 휴업 내지 폐업상태가 유지되고 있는 것일 뿐이고, 달리 원고가 고급오락장이 아닌 용도로 사용하거나 고급오락장이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사를 착공하였다고 볼 만한 아무런 자료가 없다. (대법 2016두40740, 2016. 8. 25. 판결)

판 례 고급주택으로 사용·수익할 의사 없이 1년 이내에 매도하여 당초 채권보전 목적을 달성한 경우에도 취득세 중과세대상에 해당되는지 여부

판결요지 **채권보전 목적이나 고급주택으로 사용 여부와는 별개로 취득 당시에 고급주택에 해당되면 취득세 중과세대상에 해당됨**

- 지방세법 제13조 제5항 제3호 단서는 '주거용 건축물을 취득한 날부터 30일 이내에 주거용이 아닌 용도로 사용하거나 고급주택이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사를 착공하는 경우'에는 고급주택의 취득으로 인한 중과세율의 적용을 제외한다고 규정하고 있으므로 주거용이나 고급주택으로 사용할 의사가 없는 양수인으로서는 용도변경을 통해 중과세율의 적용을 피할 수 있다.

- 위와 같은 관련 법령의 취지 등에 비추어 보면, 납세의무자가 주거용으로 사용할 목적으로 취득하였는지 여부 및 현실적으로 고급주택으로 사용하였는지 여부는 고급주택의 취득에 대한 중과세율의 적용 여부에 영향을 주는 것은 아니므로 원고가 채권을 보전할 목적으로 이 사건 주택을 취득하여 이를 주거용으로 사용하지 아니한 채 매도하였다고 하더라도 취득 당시 이 사건 주택의 현황이 고급주택에 해당하는 이상 위 주택의 취득에는 지방세법 제13조 제5항 제3호에 따라 중과세율이 적용된다. (대법 2016두41958, 2016. 8. 26. 판결)

판 례 종전 취득세를 면제받았던 구지방세법 및 감면조례가 폐지된바, 당시 감면조례 제12조 제2항 단서의 추징규정도 실효되었는지 여부

판결요지 **종전 감면조례에 따른 감면은 지특법 시행 이후에도 종전 규정에 따르도록 규정(부칙 3조)한바 추징규정이 실효되었다고 볼 수 없음**

- 지방세특례제한법이 신설되기 전 구 지방세법(2010. 12. 27. 법률 제10416호로 개정되기 전의 것) 제9조는 지방자치단체가 과세면제 등을 하고자 할 때에는 행정안전부장관의 허가를 얻어 당해 지방자치단체의 조례로써 정하도록 규정하였다. 그런데 지방세특례제한법이 제정되면서 종전에 구 지방세법 제9조에 따라 지방자치단체 조례로 감면하도록 되어 있던 규정을 지방세특례제한법에서 규정하게 되었다. 그에 따라 지방세특례제한법은 제정 당시 부칙 제3조에서 일반적 경과조치로 이 법 시행 전에 종전의 지방세법 제9조에 따른 조례에 따라 감면하였거나 부과 또는 감면하여야 할 지방세에 대하여는 종전의 규정에 따른다고 규정하고 있다. 따라서 이 사건은 지방세특례제한법 시행 이후에도 감면조례가 적용되어야 한다.

- 원고는 감면조례 제12조 제2항에 근거하여 취득세 등을 면제받았다. 감면조례 제12조 제2항 단서에서 면제받은 취득세를 추징할 수 있는 경우를 규정하고 있다. 원고는 감면조례 제12조 제2항 단서에서 정하는 취득일로부터 1년 이내에 정당한 사유 없이 해당 사업에 직접 사용하지 아니하는 경우에 해당하므로 피고가 면제된 취득세를 징수한 것은 적법하다. (대법 2014두43943, 2016. 8. 29. 판결)

판 례 재판상 이혼에도 불구하고 사실혼 관계를 유지하다가 사실혼 관계를 해소하면서 재산분할이 이루어진 경우 지방세법 제15조제1항제6호에 따른 '재산분할로 인한 취득'으로 볼 수 있는지 여부

판결요지 **사실혼 해소 관련 재산분할도 지방세법 제15조제1항제6호에 따른 '재산분할로 인한 취득'에 해당됨**

- 이 사건 법률조항에서의 민법 제834조 및 제839조의2는 협의상 이혼 시 재산분할에 관한 규정이지만, 민법 제839조의2는 민법 제843조에 따라 재판상 이혼 시 준용되고 있고, 혼인 취소는 물론 사실혼 해소의 경우에도 해석상 준용되거나 유추적용되는데, 이는 부부공동재산의 청산의 의미를 갖는 재산분할은 부부의 생활공동체라는 실질에 비추어 인정되는 것이라는 점에 근거한다(대법원 1995. 3. 10. 선고 94므1379 판결 등 참조).

- 위 각 법률조항의 내용 및 체계, 입법 취지, 사실혼 해소의 경우에도 민법상 재산분할에 관한 규정이 준용되는 점, 법률혼과 사실혼이 혼재된 경우 재산분할은 특별한 사정이 없는 한 전체 기간 중에 쌍방의 협력에 의하여 이룩한 재산을 모두 청산 대상으로 하는 점(대법원 2000. 8. 18. 선고 99므1855 판결 등 참조), 실질적으로 부부의 생활공동체로 인정되는 경우에는 혼인신고의 유무와 상관없이 재산분할에 관하여 단일한 법리가 적용됨에도 불구하고 세법을 적용함에 있어서는 혼인신고의 유무에 따라 다르게 과세하는 것은 합리적이라고 보기 어려운 점, 사실혼 여부에 관하여 과세관청으로서는 이를 쉽게 파악하기 어렵다 하더라도 객관적 자료에 의해 이를 증명한 사람에 대해서는 그에 따른 법률효과를 부여함이 상당한 점 등을 더하여 보면, 이 사건 법률조항은 사실혼 해소 시 재산분할로 인한 취득에 대해서도 적용된다고 보는 것이 옳다. (대법 2016두36864, 2016. 8. 30. 판결)

판 례	취득세 등을 이중 부과함으로써 환급금이 발생한 경우 법정이자 성격의 환급가산금 이외 원고가 주장하는 민법이 정한 법정이율인 연 5% 내지 소송촉진 등에 관한 특례법상 법정이율인 연 20%로 지급할 수 있는지

판결요지 **지방세 환급금 발생에 따른 지방세기본법상 환급가산금 규정은 민법상 법정이자 규정에 대한 특칙이므로 민법상 규정을 따를 필요가 없음**

- 피고는 원고가 납부한 과오납금에 대하여 그 납부일 다음날부터 원고의 반환 청구일까지는 지방세기본법 등의 환급가산금 규정에 의한 법정이자를 지급할 의무를 부담하고, 이는 민법상 법정이자 규정에 대한 특칙으로서 민법상 법정이자에 관한 규정이 적용될 여지가 없으므로, 이에 따라 피고가 민법상 법정이자가 아닌 위 지방세기본법 등의 규정에 따른 환급가산금 118,310원을 지급하겠다고 통보한 것은 정당하다.

- 나아가 원고는 이 사건 행정소송의 소장 부본 송달 다음날부터는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 이율을 적용하여야 한다고 주장하나, 소송촉진 등에 관한 특례법상의 법정이율은 금전채무의 이행을 명하는 판결을 선고할 경우에 관한 것으로서(소송촉진 등에 관한 특례법 제3조), 행정처분을 취소하는 내용의 행정소송에는 적용될 여지가 없으므로 위와 같은 원고의 주장은 더 살펴볼 필요 없이 이유 없다. (대법 2015다214097, 2016. 8. 31. 판결)

판 례 종교시설로부터 직선거리로 약 437m 떨어진 부동산을 취득하여 주차공간으로 사용할 경우 취득세 감면대상에 해당하는 종교시설의 부설 주차장으로 볼 수 있는지 여부

판결요지 **직선거리 200m 초과한 경우 부설주차장 설치기준에 불부합하여 종교시설의 부설주차장으로 볼 수 없음**

- 이 사건 토지는 원고의 교회로부터 직선거리로 약 437m 떨어져 있어 주차장법 시행령 제7조 제2항, 00시 주차장 조례 제15조에서 정한 부설주차장 설치기준(부설주차장은 시설물 부지의 경계선으로부터 부설주차장의 부지 경계선까지의 직선거리 200m 이내에 설치되어야 한다)에 부합되지 아니할 뿐만 아니라 원고가 이 사건 토지 및 건물을 취득할 당시 취득 목적은 주차장 설치가 아니라 교회당 설치인 점, 원고는 이 사건 토지 및 건물을 사실상 매수 당시의 상태 그대로 방치하면서 이 사건 토지 위에 새 건물이 건축되기 전까지 차량의 주차나 체육활동 등의 용도로 임시로 사용하고 있는 것에 불과하다고 보이는 점 등에 비추어 원고가 이 사건 토지 및 건물을 목적사업인 종교사업에 직접 사용하였다고 보기는 어렵고, 갑 제7 내지 11호증의 각 기재와 증인 박00의 증언만으로는 이와 달리 볼 수 없다. (대법 2015다37430, 2016. 7. 7. 판결)

판 례 창업중소기업이 부동산 취득일로부터 2년 이내에 매매로 소유권이전등기를 하였으나, 15일 이내에 합의해제 및 말소등기를 하고 계속 사용하고 있는 경우 취득세 추징사유 중 하나인 '처분'에 해당되는지 여부

판결요지 **매매계약 해제나 실질적 사용에도 불구하고 2년 이내 소유권이전은 면제세액 추징사유인 처분에 해당됨**

- 정당한 사유 없이 최초 사용일부터 2년간 해당 사업에 직접 사용하지 아니하고 다른 목적으로 사용하거나 처분하는 경우 면제받은 세액을 추징하도록 규정하고 있는바, 이는 정책목적을 위한 조세감면 및 사후관리를 위한 추징이라는 형식의 전형적인 조건유보부 감면조항이라고 할 수 있다. 따라서 일단 구 조세특례제한법 제120조 제3항 본문의 취득세 면제요건에 해당하였다고 하더라도 사후적으로 단서의 추징요건이 발생하게 되면, 유보된 조건의 성취로 인하여 당초의 취득세 면제 사유에 해당하지 않게 된다고 해석함이 상당하다.

- 그러므로 살피건대, 구 조세특례제한법 제120조 제3항 단서의 취득세 추징사유로서 사업

용 재산의 '처분'은 취득세 면제사유에 대응하는 것으로서 처분 그 자체가 당초 감면목적에 따른 사용이라고 볼 수 없는 것이므로, 소유권이전의 형식에 의한 처분행위 그 자체를 말하는 것이지 그 후 매매계약이 해제되었다거나 사업용 재산을 실질적으로 사용하고 있는지 여부에 의하여 다르게 볼 것은 아니다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다. (대법 2015다38730, 2016. 7. 7. 판결)

판 례 지방세 징수유예의 담보를 제공한 납세보증인이 소유 부동산을 매각한 경우 지방세기본법 제84조 제1항에서 규정한 '지방자치단체의 징수금을 포탈하려는 행위'로써 징수유예의 취소 사유에 해당되는지 여부

판결요지 담보로 제공한 부동산 이외에도 다수의 부동산을 소유하고 있어 징수유예 취소 사유인 '징수금을 포탈하려는 행위'로 볼 수 없음

- 행정청이 징수유예를 취소하기 위하여는 구 지방세기본법 제84조제1항에서 정한 바와 같이 그 취소사유가 '징수유예를 받은 자'에게 발생하여야 한다.
  그런데 '징수유예를 받은 자'는 이0하가 아닌 '원고'라 할 것이고, 달리 이0하의 이 사건 매각행위를 원고의 재산에 대한 매각행위로 보거나, 원고의 재산상황, 그 밖에 사업의 변화로 볼 아무런 증거가 없다.
- 이00는 이 사건 담보부동산 이외에도 00시 00읍 00리 666-3 대 132㎡, 같은 리 666-4 전 112㎡, 같은 리 666-16 전 139㎡, 같은 리 666-20 대 66㎡, 같은 리 666-21 전 215㎡를 각 소유하고 있고, 이00 등에게 00시 00면 00리 산57 외 16필지를 명의신탁한 사실을 인정할 수 있는바, 사정이 이러하다면, 원고가 자신의 과점주주인 이00의 이 사건 매각행위를 감추고 이 사건 징수유예를 신청하였던 사정만으로는 이 사건 징수유예 신청 자체가 이 사건 징수금을 포탈하는 행위에 해당한다거나 이 사건 징수유예 결정으로 인하여 이 사건 징수금 전액을 징수할 수 없게 되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 그러한 사정을 인정할 증거도 없으므로, 피고의 위 주장 역시 이유 없다. (대법 2015다36482, 2016. 7. 14. 판결)

판 례 하나의 주택을 공유로 유상 취득한 경우 공유자 각 지분가액별 과세표준액을 기준으로 하여 취득세율을 다르게 적용할 수 있는지 여부

판결요지 공유지분으로 취득하였더라도 하나의 주택인 이상 취득세율은 지분가액별 과세

표준액 기준으로 적용 불가함

- 위와 같은 취득세 경감의 혜택은 하나의 독립된 주거생활이 이루어지는 단위인 주택의 가액을 기준으로 구분하여 부여함이 타당하므로, 주거생활을 영위하는 구성원들의 명의로 하나의 주택의 지분을 나누어 취득하였다고 해서 그 주택의 가액을 지분별로 나누어 계산한 후 이를 기준으로 구 지방세법 제11조제1항제8호가 정한 각기 다른 단계별 세율을 적용할 것은 아니다.

- 법률의 전체적인 문언, 연혁, 입법 취지 등을 종합하면, 여러 사람이 하나의 주택 중 각 일부 지분만을 취득한 경우에는, 그 취득지분의 가액이 아니라 하나의 주택 전체의 취득 당시의 가액을 기준으로 구 지방세법 제11조제1항제8호에 따라 취득세의 표준세율을 정한 후, 구 지방세법 제11조제2항에 따라 각 취득지분의 가액을 과세표준으로 하여 위와 같이 산정한 표준세율을 적용하는 방식으로 취득세를 산정함이 타당하고, 지방교육세도 각 취득지분의 가액을 과세표준으로 하여 여기에 위와 같이 정한 표준세율에 100분의 50을 곱한 세율을 적용하여 산출한 금액의 100분의 20으로 산정함이 타당하다. 따라서 이에 반하는 원고들의 주장은 모두 이유 없다.(대법 2015다40047, 2016. 7. 22. 판결)

판 례 관리형토지신탁계약에 따른 수탁자를 지특법 제71조에 따른 취득세 감면 대상 '물류단지에서 물류사업을 직접하려는 자'로 볼 수 있는지 여부

판결요지 물류창고에서 '임대창고' 내지 '수탁창고' 방식으로 영위한 경우 취득세 감면대상 '물류사업을 직접하려는 자'로 볼 수 있음

- 신탁법상의 신탁은 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산권을 이전하거나 기타의 처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적을 위하여 그 재산권을 관리·처분하게 하는 것이므로, 부동산의 신탁에 있어서 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치게 되면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되고, 위탁자와의 내부관계에서 소유권이 위탁자에게 유보되어 있는 것은 아니다(대법원 2012. 9. 13. 선고 2012다30281 판결 등 참조). 이 사건 신탁계약에 따라 건축주의 자격에서 이 사건 물류창고를 신축함으로써 그 소유권을 원시취득한 원고(관리형토지신탁계약상 수탁자)가 위탁자인 소외 회사(관리형토지신탁계약상 토지 위탁자이면서 후순위 수익자)와의 내부관계에서도 이 사건 물류창고의 소유권을 완전히 취득한 것이고, 따라서 원고가 '물류사업을 직접 하려는 자'에 해당하는지 여부는 이 사건 물류창고의 취득자인 원고가 수행하는 업무의 내용에 따라 판단하여야 한다.

- 이 사건 물류창고 중 원고(관리형토지신탁계약상 수탁자)의 '임대창고' 방식 외의 부분은 소외 회사(관리형토지신탁계약상 토지 위탁자이면서 후순위 수익자)가 화주들과 사이에 물품보관계약을 체결하여 '수탁창고' 방식으로 운영하였다고 볼 수 있는데, 원고와 소외 회사 사이에 명시적인 경영위탁계약서가 작성되지 않았더라도, ㉠ 이 사건 물류창고는 원고의 소유이므로 소외 회사가 이 사건 물류창고에서 '수탁창고' 방식의 운영을 하기 위하여는 원고의 권한 부여가 필요하고, ㉡ 원고가 대외적으로 소외 회사가 이 사건 물류창고의 위탁경영업체임을 밝힌 바 있으며(갑 제26호증), ㉢ 소외 회사는 이 사건 신탁계약의 위탁자로서 신탁계약에 따라 원고에게 명시적으로 위임한 업무 이외의 업무로서 사업 시행을 위하여 필요하다고 원고가 인정하는 업무 일체를 수행하여야 하므로(이 사건 신탁계약 특약사항 제6조제1항, 제2항제10호), 소외 회사는 원고로부터 이 사건 물류창고의 운영에 관하여 위탁을 받은 것으로 볼 수 있다. 따라서 원고는 이 사건 물류창고 중 '임대창고' 방식 외의 부분을 소외 회사에게 업무를 위탁하여 '수탁창고' 방식으로 운영하였다고 평가할 수 있다. (대법 2015다37232, 2016. 7. 29.판결)

판 례	원고의 사무실을 임차하여 주로 사용하는 별개의 법인 대표자와 원고의 대표자가 동일인인 경우로서 원고가 동 사무실을 간헐적으로 사용하는 경우 사실상 대도시내 본·지점 사용으로 보아 중과세할 수 있는지 여부

판결요지 **원고의 대표자와 별개 법인의 대표자가 동일인이라고 하더라도 원고가 별개의 법인에게 사무실을 임대하고서 간헐적으로 사용한 경우는 대도시내 본·지점 사용(전입)으로 볼 수 없음**

- 한편, 여기서 말하는 부동산등기는 반드시 그 부동산의 전부가 법인 또는 지점 등의 업무에 사용되어야 한다거나 취득 당시 그 부동산의 전부를 법인의 본점 또는 지점 등으로 사용할 의사가 있어야만 하는 것은 아니라고 하더라도, 법인 또는 지점 등의 설립·설치·전입과 부동산 취득 사이에 '관련성'이 인정되는 경우의 등기만을 의미한다고 해석하여야 하고, 법인 또는 지점 등이 그 설립·설치·전입과 관련 없이 취득한 부동산을 그 후에 법인의 본점 또는 지점 등으로 사용하게 된 경우의 부동산등기까지 포함하는 것은 아니다(대법원 2001. 4. 10. 선고 99두1618 판결 등 참조).

- 원고와 같이 규모가 작은 부동산 임대사업자인 경우 사무실에 임직원이 상주하거나 전기, 수도, 전화 등을 꾸준히 사용할 필요가 있지는 않을 것으로 보이는 반면, 운송업, 운수관련 서비스업 등을 영위하는 00티엠피의 경우 여러 지역에 사무실과 임직원을 두고 지속적

으로 업무를 수행할 필요가 있을 것으로 보이는바, 따라서 현재 00티엠피의 사장실로 쓰이고 있는 이 사건 203호에서 이루어지는 주된 업무는 김0혁이 00티엠피의 대표이사로서 수행하는 업무로 볼 여지도 충분하고, 현재 김0혁이 이 사건 203호에서 원고의 대표이사로서의 일부 업무를 간헐적으로 처리하고 있다고 하더라도 그러한 사정만으로 이 사건 203호가 원고의 본점으로 사용되고 있다고 보기는 어렵다. (서울고등법원 2015누55532, 2016.4.20.)

- 한편, 원고가 이 사건 203호에서 일부 업무를 수행하고 있다고 하더라도, 구 지방세법 제138조 제1항 제3호 및 같은 법 시행령 제102조 제2항에 의하여 그 설치를 위한 부동산 등기에 중과세가 적용되는 '지점 등'이란 '「법인세법」·「부가가치세법」 또는 「소득세법」의 규정에 의하여 등록된 사업장으로서 인적·물적 설비를 갖추고 계속하여 사무 또는 사업이 행하여지는 장소'를 말하는데[구 지방세법 시행규칙(2010. 12. 23. 행정안전부령 제177호로 개정되기 전의 것) 제55조의2)] 원고가 2014. 8. 1. 식품소분·판매업에 대하여 한 영업신고는 식품위생법에 따른 것이고, 달리 이 사건 203호에 대하여 위 각 법에 따른 등록이 이루어졌음을 인정할 자료가 없으므로, 이 사건 203호에 관한 등기가 중과세 대상이 되는 지점 등의 설치와 관련하여 취득한 부동산 등기에 해당한다고 볼 수도 없다.(대법 2015다39122, 2016. 7. 29.판결)

판 례	국세청의 부동산 양도사실 통보는 있었으나 양수인이 소유권이전등기라는 형식상 요건과 대금지급이라는 사실상 요건을 갖추지 못한 경우 취득세를 과세할 수 있는지 여부

판결요지 **국세청의 양도통보에도 불구하고 부동산 취득의 형식적 또는 사실적 요건을 충족하지 못한 경우 취득의 성립으로 볼 수 없음**

- 나아가 설령 원고가 최00로부터 이 사건 부동산을 양수하기로 하는 약정을 실제로 체결한 것으로 인정하더라도, 다음의 이유로 원고는 이 사건 부동산을 '취득'하였다고 볼 수 없다. 즉 원고는 우선 이 사건 약정 체결 시뿐만 아니라 이 사건 처분 당시까지도 이 사건 부동산에 관하여 등기와 같은 소유권 취득의 형식적 요건을 갖추지 못하였다. 또한 이 사건 약정에 의하면 최00은 이 사건 부동산을 원고에게 양도하되 그 양도대금 60억 원은 원고가 이 사건 부동산을 처분하였을 때 별도의 이자 없이 최00에게 지급하기로 약정하였는데, 원고가 위와 같은 약정 이후 이 사건 부동산을 처분하여 위 양도대금을 최00에게 지급하였다거나 그 밖의 방법으로 최00에게 이 사건 부동산의 양도대금을 지급하였다고 인정

할 증거가 없으므로(피고의 주장과 같이 원고의 이 사건 부동산 취득이 법인장부에 의하여 취득가격이 입증되는 취득이라고 하더라도 그 사실상의 잔금이 지급되었다고 볼 증거가 없다), 원고는 이 사건 부동산에 관하여 사실상 취득의 요건도 갖추지 못하였다. 그러므로 원고로서는 어느 모로 보나 이 사건 부동산을 '취득'하였다고 볼 수 없다.(대법 2016두34332, 2016. 6. 09. 판결)

판 례 임시건축물의 사실상6 존속기간은 1년 미만이라도 건축법에 따른 가설건축물 축조신고서에 기재된 존치기간이 1년 초과로 신고된 경우 취득세를 과세할 수 있는지 여부

판결요지 축조신고서 존치기간에도 불구하고 사실상 존속기간을 적용

- 건축법상 가설건축물 축조신고서에 기재된 존치기간은 해당 가설건축물을 축조하려는 자가 착공 전에 그 존치기간을 예상하여 기재해 둔 것에 불과하여 해당 가설건축물의 축조 후 철거시까지 사실상 존속기간과 다를 가능성이 얼마든지 있으므로, 위 가설건축물 축조신고서에 기재된 존치기간을 기준으로 해당 건축물이 위와 같은 특성을 갖는지 여부를 판단할 수는 없다.(부산지방법원 2015구합21224, 2015.9.24.)
- 이 사건 가설건축물의 사실상 사용 가능일은 ① 이 사건 가설건축물 건축을 위한 공사도급계약서상 이 사건 가설건축물의 오픈일이 2013. 12. 21.로 기재되어 있는 점, ② 이 사건 가설건축물에 관한 소방시설 완공검사증명서가 2014. 2. 20. 발급된 점, ③ 피고는 원고가 2014. 3. 8. 이 사건 가설건축물을 취득하였다고 보아 이 날을 기준으로 원고에게 취득세를 부과한 점 등에 비추어 빨라도 2013. 12. 21.이후라고 봄이 상당하고, 이 사건 가설건축물의 사실상 사용 불가능일은 ① 이 사건 오피스텔 건축을 위한 터파기공사가 2014. 10. 22. 시작된 점, ② 이 사건 가설건축물의 존치기간이 2014. 10. 31.로 정정된 점, ③ 이 사건 가설건축물 철거 작업을 하던 인부가 2014. 11. 29. 떨어져 사망한 점 등에 비추어 늦어도 2014. 11. 29. 이전이라고 봄이 상당함에 비추어 보면, 이 사건 가설건축물의 실제 존속기간이 1년 미만이라고 할 것이다.(대법 2016두34875, 2016. 6. 09. 판결)

판 례 종교단체가 종교용으로 취득한 부동산을 사용 2년 이내에 산하재단에 증여하여 계속 종교용에 사용하는 경우 추징대상에 해당되는지 여부

판결요지 종교용도에 계속 사용하더라도 사용 2년 이내에 법인격을 달리한 재단에 증여시

는 추징대상에 해당함

- 구 지방세법(2005. 12. 31. 법률 제7843호로 개정된 것, 이하 같다) 제107조 및 제127조 제1항의 용도구분에 의한 취득세, 등록세 비과세규정에서 '종교단체가 부동산을 그 사업에 직접 사용'한다고 함은 종교단체가 그 부동산의 소유자 또는 사실상 취득자의 지위에서 현실적으로 이를 종교단체의 업무 자체에 직접 사용하는 것을 의미한다고 봄이 타당하다.
- 앞서 본 인정사실 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고와 소외 재단은 별도의 정관을 두고, 대표자, 이사회, 소재지도 달리하는 등 독립적인 법인임을 알 수 있고, 이를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 원고가 이 사건 부동산을 소외 재단에 증여하여 소유자로서의 지위를 상실한 이후에는 이 사건 부동산의 소유자 또는 사실상 취득자의 지위에서 원고의 해당 사업에 직접 사용하고 있다고 볼 수 없으므로, 원고가 이 사건 부동산을 그 사용일부터 2년 이내에 증여한 이상 이 사건 추징조항에서 정한 추징사유가 발생하였다고 봄이 타당하고, 소외 재단이 이 사건 면제조항에서 정한 취득세 면제대상 법인에 해당한다거나 이 사건 부동산이 소외 재단에 증여된 이후에도 종교집회장인 00교 추부교당의 용도로 사용되고 있다고 하여 달리 보기는 어렵다.(대법 2016두34707, 2016. 6. 10. 판결)

판 례 수용재결에 의한 사업시행자의 부동산 취득이 승계취득에 해당되는지 아니면 원시취득에 해당되는지 여부

판결요지 수용재결에 따른 사업시행자의 취득은 원시취득에 해당됨

- 원심은 그 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 수용재결의 효과로서 수용에 의한 사업시행자의 소유권 취득은 토지 등 소유자와 사업시행자와의 법률행위에 의한 승계취득이 아니라 법률의 규정에 의한 원시취득에 해당하는 점, 지방세법은 이 사건 조항의 원시취득에서 수용재결에 의한 부동산의 취득을 제외하는 규정을 따로 두고 있지 않은 점 등을 종합하면, 이 사건 각 부동산의 취득은 이 사건 조항에서 정한 원시취득에 해당하므로 '1천분의 28'의 표준세율이 적용되어야 하고, 수용에 따른 등기가 소유권보존등기가 아닌 소유권이전등기의 형식으로 경료된다거나 종전 소유자가 양도소득세를 부담한다는 사정만으로는 달리 볼 수 없다는 이유로, 이와 다른 전제에서 이루어진 이 사건 처분은 위법하다고 판단하였다.

- 조세법률주의의 원칙상 조세법규는 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 합리적 이유 없이 확장해석이나 유추해석을 하는 것은 허용되지 않는바, 지방세법은 제11조 제1항에서 부동산 취득의 세율에 관하여 '원시취득'의 경우 '1천분의 28'로 규정하면서 위

원시취득에 관하여 별도의 정의규정을 두고 있지 아니하고, '그 밖의 원인으로 인한 취득'의 경우 농지는 '1천분의 30', 농지외의 것은 '1천분의 40'으로 규정하고 있는데, 수용재결에 의한 부동산 취득에 관하여는 명시적인 세율 규정을 두고 있지 아니하며, 그밖에 원시취득에 관하여 정의규정을 두고 있는 법령을 찾을 수 없다.

- 따라서 지방세법에 있어서의 '원시취득'은 일응 강학상 개념대로 해석하여야 할 것인바, 통상 원시취득은 어떤 권리가 타인의 권리에 기함이 없이 특정인에게 새로 발생하는 것이라 일컬어지며, 이에 대응하는 개념으로 어떤 권리가 타인의 권리에 기하여 특정인에게 승계적으로 발생하는 승계취득이 있다. 원시취득과 승계취득을 구별짓는 중대한 차이가 승계취득한 권리는 전의 권리의 제한 및 하자를 승계하나 원시취득은 그러하지 않는다는 것이다. 그런데 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제45조제1항에 의하면, 토지 수용의 경우 사업시행자는 수용의 개시일에 토지나 물건의 소유권을 취득하며 그 토지나 물건에 관한 다른 권리는 소멸한다는 것인바, 위와 같은 원시취득과 승계취득의 차이에 착안하여 토지 수용에 의한 소유권 취득은 토지소유자와 수용자와의 법률행위에 의하여 승계취득하는 것이 아니라 법률의 규정에 의하여 원시취득하는 것으로 설명되고 있다(대법원 2001. 1. 16. 선고 98다58511 판결 등 참조). 수용재결에 의한 사업시행자의 부동산 취득이 건물의 신축, 공유수면의 매립 또는 개간 등 과세객체가 새로이 생성되는 경우와는 차이가 있을 수 있지만 지방세법상 원시취득을 위의 경우로 한정하는 명시적 규정이 없는 이상, 원시취득과 승계취득을 구별짓는 중요한 개념표지에 따라 원시취득에 해당한다고 볼 수밖에 없고(부동산의 시효취득의 경우에도 종전에 없던 것이 새로 생성된 경우는 아니지만 이를 승계취득으로 보지는 않는다), 토지수용에 따른 등기가 소유권보존등기가 아닌 소유권이전등기의 형식으로 경료 된다거나 종전 소유자가 양도소득세를 부담한다는 사정만으로 달리 볼 것은 아니다.(대법 2016두34783, 2016. 6. 23. 판결)

판 례	2인 이상이 하나의 주택을 공유지분으로 취득한 때에 그에 적용되는 취득세율을 결정함에 있어 그 주택 전체의 가액을 기준으로 할 것인지 아니면 각 공유지분의 가액을 기준으로 할 것인지 여부

판결요지 **주택의 공유지분을 취득했더라도 전체 주택가액을 기준으로 취득세율을 적용함이 타당함**

- 주택의 공유자들이 위와 같은 구분소유적 공유관계에 있지 않음에도 공유물이라는 이유만으로 각 공유지분의 가액을 기준으로 취득세율을 결정하게 되면 이른바 지분 쪼개기

등의 편법을 통하여 이를 악용할 수 있고, 중산층의 주택 구입에 따른 세 부담 완화를 통한 주거안정의 도모라는 개정 지방세법 제11조제1항제8호의 입법취지가 크게 훼손될 수 있다.

- 위와 같은 사정을 종합해 볼 때, 개정 지방세법 제11조제1항제8호 및 제2항을 적용함에 있어 2인 이상이 하나의 주택을 공유지분으로 취득한 경우에 적용되는 취득세율은 각 공유지분의 가액이 아니라 주택 전체의 가액을 기준으로 판단하여야 한다고 봄이 타당하다. 따라서 같은 전제에서 이루어진 이 사건 처분은 적법하고, 원고들의 주장은 이유 없다.(대법 2016두35816, 2016. 6. 23. 판결)

판 례 유흥주점의 출입구로 사용되는 계단실 면적이 재산세 중과세대상의 기준이 되는 유흥주점영업장의 객실면적에 포함되는지 여부

판결요지 유흥주점 출입구로 사용되는 계단실 면적은 재산세 중과기준이 되는 객실면적에 포함되지 않음

- 구 지방세법 시행령에서 유흥주점영업의 경우 고급오락장 해당 여부의 구별기준으로 '별도로 반영구적으로 구획된 객실 면적 대비 영업장 전용면적의 비율 또는 객실 수'를 두고 있는데, 고급오락장에 대한 재산세 중과세 규정의 입법취지가 사치·향락성 재산의 소비를 억제하고 국민의 건전한 소비생활 정착을 도모하는 데에 있는 점을 고려하면 반영구적인 객실이 차지하는 면적을 기준으로 한 사치·향락성의 정도의 판별에는 영업장 전용구역 중 객실 부분과 객실 외의 부분을 비교하는 것에 의미가 있고, 사치·향락성 영업 행위와 더 밀접한 관계에 있는 것은 영업장소보다는 영업장 전용구역이므로 영업장 전용구역의 면적을 기준으로 함이 위 입법취지에 부합한다.
  구 지방세법 시행령은 '별도로 반영구적으로 구획된 객실 면적이 영업장 전용면적의 100분의 50 이상인 영업장소'라고 규정하여 영업장을 영업장소와 구별하여 사용하고 있는데, 영업장소에는 영업장 전용구역 외에도 영업장 공용구역, 즉 영업장 전용구역 밖에 위치한 화장실, 출입구, 복도 등을 포함하므로 영업장 전용구역은 영업장소의 구성요소로서 영업장소보다는 좁은 개념이다.

- 구 식품위생법 시행령(2016. 1. 22. 대통령령 제26936호로 개정되기 전의 것) 제21조제8호 (라)목은 유흥주점영업을 '주로 주류를 조리·판매하는 영업으로서 유흥종사자를 두거나 유흥시설을 설치할 수 있고 손님이 노래를 부르거나 춤을 추는 행위가 허용되는 영업'으로

규정하고 있다. 위 규정에 의하면 유흥주점의 영업장 전용구역은 손님이 술을 마시면서 노래를 부르거나 춤을 추는 행위가 이루어지는 주된 공간과 이러한 행위가 이루어지는 데에 필수적인 시설로서 조리시설 등과 같이 주된 공간에 직접 접하여 서비스가 이루어지는 공간에 한정된다. 그런데 이 사건 계단실은 위와 같은 유흥주점영업 행위가 이루어지는 공간이나 위 공간에 직접 접하여 서비스가 이루어지는 공간에 해당하지 아니한다.(대법 2016두35977, 2016. 6. 23. 판결)

판 례	자연녹지지역에서 제1종일반주거지역으로 변경고시되었다고 하더라도 현재 개발행위가 제한되어 있고 공부상 지목도 농지이며 영농에 사용되고 있는 경우 종전처럼 분리과세 할 수 있는지 여부

판결요지 **도시지역의 농지는 영농에 사용중이라도 개발제한구역이나 녹지지역에 해당되지 않는다면 분리과세 할 수 없음**

- 이 사건 시행령 규정도 그러한 위임의 범위 내에서 농지가 소재한 위치를 기준으로 구별하여 특별시지역, 광역시지역 및 시지역의 도시지역 농지는 종합합산대상으로 하되, 그중 개발제한구역 또는 녹지지역 내에 위치한 농지에 대하여는 그 지역의 용도 및 특성과 농지활용 상태의 적합성, 개발 및 이용 가능성 등의 측면에서 경과세할 필요성이 있다는 정책적 고려에서 분리과세대상으로 정한 것이다. 이처럼 농지라도 도시지역에 있는 것은 원칙적으로 종합합산대상으로 하면서 예외적으로 경과세가 적용되는 분리과세대상을 개발제한구역 또는 녹지지역 내의 농지로 한정한 것은 입법자가 입법형성권의 범위 내에서 모법의 입법 취지에 맞게 그 내용을 구체화한 것일 뿐 그 위임범위를 벗어난 것이라고 볼 수 없다.(서울고등법원 2015누47036, 2016.3.9)
- 이 사건 종합과세대상 토지가 분리과세대상 토지에 해당하기 위해서는 과세기준일 현재 실제 영농에 사용되고 있는 개인이 소유하는 농지로서 시지역의 도시지역의 농지는 개발제한구역과 녹지지역 안에 있어야 하는데, 앞서 본 바와 같이 이 사건 종합과세대상 토지는 이 사건 도시관리계획결정에 의하여 제1종일반주거지역으로 지정된 도시지역에 있어 개발제한구역과 녹지지역 안에 있지 아니하여 분리과세대상 토지에 해당되지 않는다고 할 것이므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.(대법 2016두36406, 2016. 6. 23. 판결)

판 례 납세의무자가 신고의무를 제대로 이행하려 했으나 담당공무원이 개정된 세법규정을 잘못 해석하고 적극적으로 개입하여 명백히 어긋나게 신고납부하여 가산세가 부과된 경우 납부해태의 정당한 사유 해당 여부

판결요지 담당공무원의 적극개입으로 잘못 신고납부한 경우 그 납부해태를 탓할 수 없는 정당한 사유가 있음

- 납세의무자가 세무공무원의 잘못된 설명을 믿고 그 신고납부의무를 이행하지 아니하였다 하더라도 그것이 관계 법령에 어긋나는 것임이 명백한 때에는 그러한 사유만으로 정당한 사유가 있다고 볼 수 없으나(대법원 1997. 8. 22. 선고 96누15404 판결 등 참조), 이 사건의 경우 원고는 개정된 구 지방세법에 따라 취득세 및 농어촌특별세, 지방교육세 전액에 대한 신고의무를 제대로 이행하였음에도 불구하고, 피고 소속 담당공무원이 개정된 구 지방세법 부칙 규정의 해석·적용을 그르친 나머지 스스로 적극적으로 개입하여 원고의 신고내용과는 세목 및 세율을 일부 달리하는 납부서 용지를 교부하고, 이어서 그에 따른 납부고지서를 발부하여 징수처분에까지 나아갔는바, 개정된 구 지방세법이 시행된 초기인 당시로서는 피고도 개정으로 인한 법령 적용에 혼란을 겪고 있었던 것으로 보이고, 더구나 원고로서는 피고가 공식적으로 세목 및 세액을 특정하여 발부한 납부서 및 납세고지서에 대하여 그것이 관계 법령에 명백히 어긋나는 것이라고는 판단하기 어려웠을 것으로 보인다. 원고가 위 납부서 및 납세고지서상의 세목 및 세액을 신뢰한 데 대하여 원고에게 그 책임을 돌리는 것은 옳지 않다.(대법 2016두36529, 2016. 6. 23. 판결)

판 례 종교단체가 건축물 신축을 위해 설계가 진행중인 경우 종교목적 사업에 사용한다고 볼 수 있는지 여부

판결요지 건축물 신축을 위한 설계가 진행 중인 경우는 건축공사에 착수한 것으로 볼 수 없어 목적사업에 사용한다고 볼 수 없음

- 종교의식에 일시 사용되었다는 사정만으로는 이 사건 부동산이 원고의 수도자 양성사업 등 목적사업에 직접 사용되었다고 볼 수 없고, 이 사건 각 부동산이 원고의 종교의식에 상시 사용되었다는 점을 인정할 만한 증거는 없다. 나아가 종교용 건물의 설계가 진행중이었다고 하더라도 이를 종교단체가 해당 사업에 직접 사용하고 있었다고 평가할 수 없다. 달리 재산세 과세기준일인 2014. 6. 1. 당시 이 사건 각 부동산이 원고의 목적사업에 직접 사용되고 있었다고 인정할 만한 증거가 없다.

- 나아가 '건축 중'이라 함은 과세기준일 현재 공사에 착수한 경우를 말하고, 그 착공에 필요한 준비작업을 하고 있는 경우까지 포함한다고 할 수 없는바(대법원 1997. 9. 9. 선고 96누15558 판결 등 참조), 을 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2015. 2. 26. 00구청장으로부터 수도원 신축을 위한 건축허가를 받았고, 2015. 6. 23.에서야 착공신고를 한 사실이 인정되고, 원고가 건축물의 신축을 위해 설계를 의뢰하여 그 설계가 진행 중이었다고 하더라도 이를 건축공사에 착수한 것으로 볼 수는 없으므로, 과세기준일인 2014. 6. 1. 당시에는 원고가 수도원 신축을 위한 건축공사에 착수하였다고 볼 수 없다.(대법 2016두37676, 2016. 6. 23. 판결)

판 례 봉안당을 신축·취득함에 있어 건물 내부에 설치된 납골안치시설의 취득비용이 취득세 과세표준에 포함되는지 여부

판결요지 봉안당 신축시 설치된 납골안치시설의 취득비용은 취득세 과세표준에 포함됨

- ① 이 사건 건물이 설치된 토지는 보전녹지지역으로, 원고는 당초부터 유골함을 안치하는 봉안당을 운영할 목적으로 이 사건 건물을 신축한 점, ② 이 사건 납골시설은 이 사건 건물을 봉안당으로 사용하기 위하여 필수적으로 설치하여야 하는 시설로서 납골시설 없이는 이 사건 건물을 봉안당으로 사용하는 것이 현실적으로 불가능한 점, ③ 이 사건 납골시설은 이 사건 건물의 높이 및 폭에 맞추어 제작·설치된 것으로, 이를 이 사건 건물에서 떼어낼 경우 그 가치가 확연히 감소하고 다른 장소에 설치하여 재사용하기 어려워 보일 뿐만 아니라, 건물의 용도 및 구조나 외관 등을 고려할 때 이 사건 건물의 효용가치 또한 감소될 것으로 보이는 점, ④ 이 사건 납골시설 등 설치비용은 이 사건 건물 자체 취득비용의 약 70%에 달하는 점 등을 종합하면, 이 사건 납골시설은 이 사건 건물에 부속되어 이 사건 건물자체의 효용을 증가시키는데 필수적인 시설로서, 그 공사비를 이 사건 건물에 대한 취득세 등 산정을 위한 과세표준에 포함시킨 것은 적법하고, 이와 다른 전제에 서 있는 원고의 위 주장은 이유 없다.(대법 2016두35434, 2016. 6. 28. 판결)

판 례 납부고지서의 송달효력 미미로 무효인 자동차세 과세처분의 취소청구 소송의 제소기간에 제한이 있는지 여부

판결요지 납부고지서 송달효력 미미로 무효확인된 자동차세 과세처분 취소청구의 제소기간에 대한 제한은 없음

- 그리고 처분이 있음을 안 날부터 90일 이내에 행정심판을 청구하지도 않고 취소소송을 제기하지도 않은 경우에는 그 후 제기된 취소소송은 제소기간을 경과한 것으로서 부적법하고, 처분이 있음을 안 날부터 90일을 넘겨 청구한 부적법한 행정심판청구에 대한 재결이 있은 후 재결서를 송달받은 날부터 90일 이내에 원래의 처분에 대하여 취소소송을 제기하였다고 하여 취소소송이 다시 제소기간을 준수한 것으로 되는 것은 아니다(대법원 2011. 11. 24. 선고 2011두18786 판결 등). 한편 행정청의 처분의 무효확인소송에는 제소기간의 제한이 없다(대법원 1991. 2. 8. 선고 90누7128 판결 등).
- 위 인정사실에 의하면 피고가 원고에게 제1처분, 제2처분, 제3처분, 제5 내지 9처분의 고지서를 송달하였다고 볼 만한 아무런 자료가 없고, 제4처분의 고지서 송달부에 서명한 사람이 누구인지 특정되지 않았으며, 위 최0수가 원고와의 관계에서 어떠한 지위에 있는 사람인지 역시 밝혀지지 않았으므로, 이러한 사정들을 종합하여 보면, 제1 내지 9처분, 제11처분, 제14처분의 고지서가 원고에게 적법하게 송달되었다고 볼 수 없다. 따라서 제1 내지 9처분, 제11처분, 제14처분은 그 송달의 효력이 발생하였다고 보기 어려우므로, 위 각 처분은 모두 무효라고 할 것인데, 행정처분의 무효확인을 구하는 의미에서 그 행정처분의 취소를 구하는 청구 역시 가능하다고 할 것이므로(대법원 1974. 8. 30. 선고 74누168 판결 등), 위 각 처분의 무효확인을 구하는 의미에서 원고의 위 각 처분에 대한 취소청구는 모두 이유가 있다.(대법 2016두37188, 2016. 6. 28. 판결)

판 례	주식의 명의신탁이 이루어진 경우에도 불구하고 주식양도·양수계약서 및 주식변동명세서의 내용에 따라 취득세 부과대상 과점주주로 볼 수 있는지 여부

판결요지 **주식의 명의신탁이 이루어진 경우는 그 명의만으로 주주로 볼 수 없음**

- 과점주주에 해당하는지 여부를 판단함에 있어서 주식의 소유사실은 과세관청이 주주명부나 주식이동상황명세서 또는 법인등기부등본 등 자료에 의하여 이를 입증하면 되고, 다만 위 자료에 비추어 일견 주주로 보이는 경우에도 실은 주주명의를 도용당하였거나 실질소유주의 명의가 아닌 차명으로 등재되었다는 등의 사정이 있는 경우에는 단지 그 명의만으로 주주에 해당한다고 볼 수는 없으나, 이는 주주가 아님을 주장하는 그 명의자가 입증하여야 한다(대법원 2004.7.9. 선고 2003두1615 판결 참조):(수원지법 2012구합8053, 2013.5.8)

- 원심은, 증거에 의하여 인정되는 그 판시와 같은 사정에 비추어 보면, 원고는 주식회사 00건설이 발행한 이 사건 제1, 2주식을 취득할 정도의 자금이 없었고, 단지 숙부인 손00이 사실상 1인 회사로 운영하던 주식회사 00건설에 대리로 입사하여 근무하면서 손00의 부탁에 따라 이 사건 제1, 2주식의 명의를 신탁받았을 뿐이며, 이 사건 제1, 2주식에 관하여 그 권리를 행사할 지위에 있지도 않았다고 봄이 상당하므로, 그와 다른 전제에 선 이 사건 취득세 등 부과처분은 위법하다고 판단하였다(대법 2014두5095, 2016. 5. 12. 판결).

판 례	농협중앙회의 생필품매장, 특정매입매장, 임대매장, 농협은행 등이 재산세가 경감되는 구판사업 등 또는 농수산물 유통시설에 직접 사용하게 하는 부동산에 해당되는지 여부

판결요지 **농협중앙회의 생필품매장 등은 재산세 경감대상이 되는 구판사업용 부동산 등에 해당되지 않음**

- 구 지방세법(2010. 3. 31. 법률 제10221호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제26조 제3항 및 지방세특례제한법(2013. 1. 1. 법률 제11618호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제14조 제1항(이하 위 각 조항을 합하여 '이 사건 감면조항'이라 한다)은 농업협동조합중앙회 등이 구매 · 판매사업 등에 직접 사용하는 부동산 및 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」(이하 '농수산물유통법'이라 한다) 제70조에 의한 유통자회사에게 '농수산물유통시설'로 사용하게 하는 부동산에 대하여 재산세의 100분의 50을 경감하도록 규정하고 있다.

- 원심은 이 사건 감면조항 및 농수산물유통법 등의 관련 규정 내용과 입법목적, 조세감면규정의 엄격해석 원칙 등을 이유로 이 사건 감면조항에 의한 재산세 경감대상인 '농수산물 유통시설'은 '농수산물에 관한' 유통시설만을 의미하는 것으로 해석하면서, 농수산물유통시설의 설치 · 운영에 필수불가결한 것이 아닌 생필품매장, 특정매입매장, 임대매장, 농협은행 등은 위 재산세 감면대상인 '농수산물 유통시설'에 포함된다고 할 수 없다고 판단하였다. 또한 구 농수산물유통법에 규정된 '농수산물 종합유통센터'에 농수산물의 판매 및 물류 관련 편의시설 등이 포함되는 것으로 규정되어 있다고 하더라도 이 사건 감면조항의 해석을 달리할 것이 아니라고 보았다.

- 원심판결 이유를 위 구 지방세법 규정의 개정 연혁 등에 비추어 살펴보면, 원심이 이 사건 감면조항에 규정된 '농수산물 유통시설'의 의미에 대하여 이는 농수산물유통법에서 차용

한 개념이 아니라 세법에서 독자적으로 정한 것으로서 그 의미를 제한적으로 해석하여야 한다고 보는 전제에서 그 설시와 같은 이유로 이 사건 처분이 적법하다고 판단한 것은 옳다. (대법 2014두46461, 2016. 5. 12. 판결)

판 례 종전부터 존재하던 개인사업자 사무실을 법인이 승계취득하여 사용한 경우 취득세 등 중과대상 지점 등의 설치로 볼 수 있는지 여부

판결요지 **개인사업자 사무실을 법인이 승계취득하여 지점으로 사용시는 중과대상 지점 등의 설치에 해당됨**

- 지방세법 제13조제2항, 지방세법 시행령 제27조제3항 전단의 입법 취지는 대도시의 인구 집중을 방지하고 국가 경제의 균등한 발전을 도모하려는 데 있고, 일반적으로 법인은 조직과 규모에서 강한 확장성을 가지고 활동의 영역과 효과가 넓고 다양하여 인구와 경제력의 집중효과가 자연인의 경우에 비하여 훨씬 더 강하게 나타나므로, 법인이 아닌 자연인으로부터 영업을 양수한 경우 이를 종전부터 존재하던 사무실을 소속만 원고의 지점으로 바꾸어 유지·존속시킨 것에 불과하다고 평가할 수는 없다(대법원 2013. 7. 12. 선고 2011두14777 판결 참조).
- 앞서 본 바와 같이 이 사건 부동산은 법인이 아닌 개인사업자가 영업을 위하여 사용하고 있던 건물인데, 원고가 이를 승계취득하여 지점으로 사용하고 있으므로, 이 사건 부동산의 취득은 지방세법 제13조제2항에 따른 취득세 중과대상에 해당한다(원고가 내세우는 대법원 1993. 5. 25. 선고 92누12742 판결은 다른 법인으로부터 영업양수를 하면서 종전부터 존재하던 법인의 사무실을 그 소속만 원고의 지점으로 바꾼 사안에 관한 것으로서 이 사건과 사안을 달리한다). 원고의 이 부분 주장은 이유 없다(대법 2016두33872, 2016. 5. 12. 판결).

판 례 준공된 아파트의 분양권을 양도한 경우 취득세 과세표준이 당초 분양받은 금액인지 아니면 프리미엄 등이 붙은 사실상 거래가액인지 여부

판결요지 **준공된 아파트의 양도는 분양권 거래에 해당되지 않아 분양가액을 아파트의 취득세 과세표준으로 적용해야 함**

- ① 이 사건 양도계약 당시 이 사건 아파트는 완공되어 있었으므로, 이 사건 양도계약은 분양권의 전매라기보다는 주식회사 00과 주식회사 △△ 사이에 체결된 계약의 매수인의

지위를 양수하는 계약이고, 그에 따라 원고가 주식회사 △△△로부터 이 사건 아파트에 관하여 소유권이전등기를 경료받은 점, ③ 건설 중인 아파트의 분양권을 양도하는 경우 아직 분양대상 아파트가 완공되지 않은 상태이므로, 아파트 자체가 존재하지 않는 상태에서 분양을 받을 수 있는 권리만이 양도되는 것이지만, 이 사안의 경우 완공되어 소유권보존등기가 완료된 아파트를 매수할 수 있는 매수인의 지위를 양도하는 것이므로, 이 사건 양도계약을 통하여 취득하려는 목적물이 구체적으로 실제하고 있다는 점에서 분양권 양도와는 다른 점, ④ 주식회사 00과 주식회사 △△△△△ 사이의 매매대금 뿐만 아니라 이에 더하여 주식회사 00에게 추가로 지급하기로 약정한 금액 484,200,000원 역시 원고가 이 사건 아파트를 취득하는 대가로 지불한 금액이고, 원고가 이 사건 아파트를 제3자에게 매각할 때 거래금액을 정함에 있어서 이렇게 대가로 지불한 금액 전부를 가격에 반영할 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 아파트의 '사실상의 취득가격'은 원고가 주식회사 00에게 지급한 매매대금인 3,233,800,000원이라고 할 것이다(대법 2016두33605, 2016. 5. 12. 판결).

판 례 **공유물분할계약에 따라 특정지분을 단독으로 소유하면서 당초 지분권을 초과하는 부분도 공유물분할에 따른 저율의 취득세율을 적용할 수 있는지 여부**

판결요지 **당초 지분권을 초과하는 부분은 공유물분할로 볼 수 없음**

- 공유인 부동산등과 그 밖의 공유물을 일괄하여 분할하는 경우에는 분할 후 자산가액의 비율이 원래의 공유지분의 범위를 넘어서는 것인지 또는 원래의 공유지분의 비율과 분할 후 자산가액의 비율과의 차이에 따른 정산을 하였는지 여부 등은 취득세의 과세물건인 부동산등만을 기준으로 분할 후 자산가액의 비율과 원래의 공유지분의 비율을 비교하는 방식으로 판단하여야 한다.

- 앞서 본 바와 같이 원고와 문00은 이 사건 각 부동산을 포함한 병원 동업 관련 자산과 부채를 일괄하여 분할하였으나, 취득세의 과세와 관련하여서는 그 분할 대상 자산 중 취득세의 과세물건에 해당하는 이 사건 각 부동산만을 기준으로 지방세법 제11조제1항제5호가 정한 공유물의 분할에 해당하는지를 판단하여야 한다. 원고와 문00은 이 사건 각 부동산에 관하여 1/2 지분씩을 보유하고 있다가 이 사건 공유물분할계약에 따라 제1부동산을 문00의 단독소유로, 제2 내지 4부동산을 원고의 단독소유로 분할하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고가 취득한 제2 내지 4부동산의 가액이 원고의 원래 공유지분의 범위인 이 사건 각 부동산의 가액 중 1/2에 해당하는 금액을 넘어서지 않는 한도 내에서는

지방세법 제11조제1항제5호 소정의 공유물의 분할에 해당한다고 보아야 하지만, 그 범위를 넘어서는 부분은 이에 해당한다고 볼 수 없다. (대법 2016두32008, 2016. 5. 12. 판결)

판 례 종중으로부터 명의신탁받은 주택(지분)의 경우 주택유상거래에 따른 취득세 감면대상을 판단하는 주택 수에 포함되는지 여부

판결요지 종중으로부터 명의신탁 받은 주택(지분)이라도 주택 수 산정대상에 포함됨

- 가사 원고의 주장대로 원고 주장의 종중이 이 사건 상속주택을 원고의 부(父) 및 원고에게 명의신탁한 것이라고 하더라도, 부동산 실권리자의 명의등기에 관한 법률 제8조에 의하면 종중이 보유한 부동산을 제3자에게 명의신탁을 한 경우에는 조세포탈 등 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 아니하는 한 그 등기는 유효하므로 대외관계에 있어서는 수탁자인 원고가 이 사건 상속주택에 대한 완전한 소유권을 취득하고 유효한 처분행위도 할 수 있는 점(대법원 1984. 11. 27. 선고 84누52 판결 참조)[1], 이사, 근무지의 이동, 가족의 취학, 질병의 요양 등의 사유로 일시적으로 2주택이 되는 자에게만 취득세를 경감해주는 관계 법령의 입법취지 등을 종합하여 고려하면, 구 지방세특례제한법에 따른 주택 수를 판정할 때 이 사건 상속주택을 제외할 이유가 없다. (대법 2015두60877, 2016. 4. 15. 판결)

판 례 창업중소기업의 사업자등록증 등 형식적 기재내용과 실제로 영위하는 업종이 다른 경우 동종업종 해당 여부

판결요지 창업중소기업 동종업종 여부는 사업자등록증 등 형식적 기재에도 불구하고 실제 영위하는 업종의 내용에 따라 판단하여야 함

- 구 조세특례제한법 제120조 제3항 소정의 '창업중소기업'에 해당 여부는 조세특례제한법 제6조에 의하여 판단하여야 할 것인데(대법원 2007. 4. 26. 선고 2006두18614 판결 참조), 창업으로 보지 아니하는 경우를 규정한 같은 법 제6조제6항에 해당하는지 여부를 판단함에 있어서는 사업자등록증, 법인등기부의 형식적 기재에 의할 것이 아니라 실제 영위하는 사업의 실질적인 내용에 따라 판단하여야 하고, 실제 영위하는 사업의 실질적인 내용을 판단하기 위하여는 구 조세특례제한법 제2조제3항에 따라 한국표준산업분류상의 분류기준을 고려하여야 한다.

1) 위 판결은 부동산 실권리자의 명의등기에 관한 법률이 제정되기 전의 것이기는 하나, 위에서 본 바와 같이 종중이 부동산을 제3자에게 명의신탁하는 경우에는 여전히 그 명의신탁이 유효하므로 이 사건 사안에 적용될 수 있다.

- 피고는 원고 회사의 법인등기부와 0000코리아의 사업자등록증상 업종의 기재가 동일한 점을 고려하면 원고 회사와 0000코리아가 사실상 동종의 사업을 영위하면서 단지 그 규모만 확장한 것이라고 보아야 한다고 주장하나, 법인등기부의 사업목적이나 사업자등록증의 사업 종목은 실제 영위하고 있는 업종뿐만 아니라 장차 영위하려고 하는 업종까지 망라적으로 기재되는 경우가 많아 그것만 보아서는 당해 회사가 구체적으로 어떠한 업종의 사업을 영위하는지 알기 어려운바, 그 중 공통되는 일부를 택하여 서로 같은 업종이라고 할 수 없고, 이와 달리 형식적 기준만을 가지고 과세 여부를 결정한다면 이를 악용하여 실질적으로 같은 종류의 사업을 영위하면서도 위 분류만을 다르게 기재하는 경우에 과세하지 못한다는 결론에 이르러 부당하다. (대법 2016두30576, 2016. 4. 15. 판결)

판 례 소유권이전 미이행에도 불구하고 도정법상 현금청산 완료일이 경과하면 사업시행자를 사실상 재산세 납세의무자로 볼 수 있는지 여부

판결요지 **재산세 납세의무는 도정법상 현금청산 완료일과 무관하게 소유권이전으로 발생함**

- 지방세법 제116조제2항에서 재산세의 납세고지서의 발급시기를 납기개시 5일 전으로 규정한 것은, 납기가 개시하기 전에 과세표준과 세액을 알려줌으로써 납세의무자로 하여금 과세표준과 세액을 확인하고 그에 따른 납부금을 준비할 수 있는 기간을 납기에 더하여 추가로 더 확보해 주고자 함에 있는 것일 뿐이므로 위 규정에 따른 기간 내에 납세고지서가 발급되지 않았다고 하여 납세의무의 성립이나 송달의 효력이 좌우된다고 볼 수는 없다(지방세법 제116조 제2항에 따른 납세고지서의 발급시기가 도과되었다는 사정은 그로 인하여 납부기한을 지키지 못하였다는 사정이 소명되는 경우 가산금 산정 개시일을 달리 볼 여지가 있을 뿐이다.)

- 구 도시 및 주거환경 정비법(2013. 12. 24. 법률 제12116호로 개정되기 전의 것, 이하 '도시정비법'이라 한다) 제47조제1호는 토지등소유자가 분양신청 기간 내에 분양신청을 하지 아니한 경우, 사업시행자에게 분양신청 기간의 종료일부터 150일 이내에 청산금을 지급해야 할 의무를 규정하고 있을 뿐이므로, 위 청산금 지급기간이 경과한다고 해서 토지등소유자가 소유하는 부동산의 소유권이 사업시행자에게 당연히 귀속된다고 할 수는 없으며, 사업시행자가 토지등소유자에게 청산금을 지급하고, 토지등소유자와 사업시행자가 소유 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐야 비로소 그 소유권이 사업시행자에게 이전된다고 해석된다(민법 제186조 참조).

- 따라서 원고가 이 사건 조합으로부터 청산금을 지급받지도 않았고, 그에 대응하여 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기도 마치지 않은 이 사건에 있어서, 이 사건 조합이 이 사건 토지의 '사실상의 소유자'라고 해석할 수는 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 그 사실관계에 대하여 판단하기 전에 주장 자체로 받아들일 수 없다(대법 2016두31074, 2016. 4. 15. 판결).

판 례 개정법 시행전에 신탁계약이 체결되었는데도 개정법을 적용하여 수탁자에게 재산세를 부과하는 것이 소급입법금지원칙 또는 신뢰보호원칙에 위배되는지 여부

판결요지 **개정법 시행전에 신탁계약이 체결되었더라도 개정법을 적용하여 수탁자에 행한 재산세 부과는 적법함**

- 이 사건 부칙규정은 개정법 시행일인 2014. 1. 1. 이전에 이미 재산세 과세요건이 충족된 경우에 대해서 개정내용을 적용하여 재산세 납세의무자를 위탁자에서 수탁자로 변경하려는 것이 아니라 개정법 시행 이후 처음으로 과세요건이 충족되는 재산세부터(재산세의 과세기준일은 매년 6월 1일이므로, 2014. 6. 1.분 재산세부터) 납세의무자를 수탁자로 변경하려는 것일 뿐이므로 이미 종료된 사실관계에 작용하는 진정소급입법으로 볼 수 없다. 따라서 이 사건 부칙규정이 소급입법에 의한 재산권 박탈금지의 원칙을 선언하고 있는 헌법 제13조제2항에 위반된다고 볼 수 없다.
- 개정법 시행 전에 형성된 신뢰이익의 손상 정도와 개정법이 실현하고자 하는 위와 같은 공익을 비교형량할 때 후자가 전자보다 더 크다고 하지 않을 수 없을 뿐만 아니라 법률이 개정되는 경우에는 기존 법질서와의 사이에 크든 작든 어느 정도의 이해관계의 충돌이 불가피하기 마련이라는 점을 아울러 고려하면, 신탁재산에 관한 재산세 납세의무자를 위탁자에서 수탁자로 변경함으로 인하여 초래되는 신뢰의 손상은 헌법상 정당하다고 봄이 타당하다(대법 2016두33957, 2016. 4. 15. 판결).

판 례 법인 설립 당시 실질적 지배자가 주식 일부를 명의신탁약정하여 타인 명의로 주주명부에 등재한 이후, 5년 이내 명의신탁약정한 주식을 취득하여 과점주주 비율이 증가한 경우 간주취득세 과세대상 여부

판결요지 **설립 당시 실질적 지배자가 타인 명의로 명의신탁약정한 주식의 취득은 주주명**

부상 명의에도 불구하고 과점주주 비율증가에 따른 간주취득세 과세대상에 해당되지 않음

- 구 지방세법 제105조제6항 본문이 법인의 과점주주에 대하여 그 법인의 재산을 취득한 것으로 보아 취득세를 부과하는 것은 과점주주가 되면 해당 법인의 재산을 사실상 임의처분하거나 관리운용할 수 있는 지위에 서게 되어 실질적으로 그 재산을 직접 소유하는 것과 크게 다를 바 없다는 점에서 담세력이 있다고 보기 때문이므로(대법원 2014. 9. 4. 선고 2014두36266 판결 등 참조), 위 조항에 의하여 취득세의 납세의무를 부담하는 과점주주에 해당하는지 여부는 주주명부상의 주주 명의가 아니라 그 주식에 관하여 의결권 등을 통하여 주주권을 실질적으로 행사하여 법인의 운영을 지배하는지 여부를 기준으로 판단하여야 한다. 따라서 구 지방세법 제105조제6항 본문, 구 지방세법 시행령 제78조제3항, 제2항에 의하여 과점주주의 주식의 비율이 증가되었는지 여부 역시 주주권을 실질적으로 행사하는 주식을 기준으로 판단하여야 한다.

- 박00은 이 사건 주식의 인수과정에서 명의를 대여해 준 자에 불과하고, 이 사건 주식에 관한 권리를 실질적으로 행사하는 지위에 있었던 것은 원고 윤00이라 할 것이므로, 00건설 설립 당시인 2004. 1. 6. 과점주주이었던 원고들의 주식 소유 비율과 2007. 3. 30.경 원고들이 다시 00건설 주식을 취득하여 과점주주가 된 때의 주식 소유 비율은 모두 100%로 동일하여, 이는 구 지방세법 시행령 제78조제3항에서 말하는 다시 과점주주가 된 당시의 주식의 비율이 그 이전에 과점주주가 된 당시의 주식의 비율보다 증가된 경우에 해당한다고 할 수 없다. 그럼에도 원심은 이와 달리 원고들의 주식 소유 비율이 이전보다 증가되었다고 보아 피고의 원고들에 대한 이 사건 처분이 적법하다고 판단하고 말았으니, 이러한 원심의 판단에는 간주취득세 납세의무를 부담하는 과점주주에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다. (대법 2011두26046, 2016. 3. 10. 판결)

판 례 지역00공사가 재산세 등 감면대상인 '지방자치단체가 자본금 또는 재산을 출연하여 설립한 상법에 따른 주식회사 등' 출자법인에 해당되는 지 여부

판결요지 **지역00공사는 재산세 등 감면대상인 지자체가 출연하여 설립한 출자법인에 해당됨**

- 이 사건 감면조항에서 규정한 출자법인을 오로지 상법상의 절차에 따라 설립된 주식회사로 해석할 경우에는 공공성이 강한 법인이 이윤의 창출을 추구하는 주식회사보다 불리한 취급을 받게 되어 위 규정의 입법취지에 반하는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 감면조항에서 규정한 출자법인에는 상법 중 주식회사에 관한 규정이 적용되어 상법상 주식회사의

성격을 갖는 법인도 포함된다고 해석함이 타당하다. 또한 이 사건 감면조항이 출자법인을 지방공기업법에 따라 설립된 법인으로 한정하고 있지 아니하고, 단지 종전에 조례에서 정하였던 지방공기업 등에 대한 지방세 감면을 법률로 정하면서 그 감면한도를 축소한 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 이 사건 감면조항에서 규정한 출자법인이 구 지방공기업법에 따라 설립·운영되는 지방공기업으로 한정된다고 할 수도 없다.

- 구 지방세특례제한법(2014. 1. 1. 법률 제12175호로 개정되기 전의 것) 제85조의2제3항(이하 '이 사건 감면조항'이라 한다)의 적용대상은 구 지방공기업법(2014. 3. 24. 법률 제12507호로 개정된 것, 이하 같다)에 따라 지방자치단체가 설립의 주체가 된 지방공기업 등에 한정되고 지방자치단체가 설립 단계에서 자본금 또는 재산을 출연한 기관이라 하더라도 기획재정부장관이 지정한 국가공기업으로서 공공기관에 해당하는 경우에는 이 사건 감면조항에 따른 지방세 감면대상이 되지 않으므로 기획재정부장관에 의하여 공공기관(시장형 공기업)으로 지정된 원고는 이 사건 감면조항에 따른 지방세의 감면을 받을 수 없다고 주장한다. 살피건대, 이 사건 감면조항의 입법취지 및 신설경위 등에 비추어 보면 이 사건 감면조항의 입법 당시 구 지방공기업법에 규정된 지방자치단체가 설립·운영하는 지방공기업 등과 공공기관의 운영에 관한 법률에 규정된 공공기관을 구분하여 이 사건 감면조항의 감면대상에서 공공기관을 배제할 필요성이나 의도가 있었다고 보기 어렵다. (대법 2015두44615, 2016. 3. 24. 판결)

판 례 재생사업지구로 지정·고시되었지만 재생사업계획과 지정권자의 승인을 받지 못한 경우, 지방세 면제대상인 지정된 산업단지에서 산업용 건축물 등을 신·증축하기 위해 취득한 부동산에 해당되는지 여부

판결요지 지방세 면제대상은 이미 산업단지로 조성된 토지를 의미하므로, 지정권자로 승인을 받지 못한 경우 감면대상에 해당되지 않음

- 구 지방세특례제한법 제78조제4항제1호 가목 및 제2호 가목이 산업입지법에 따라 지정된 산업단지에서 산업용 건축물 등을 건축하려는 자가 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를 면제하도록 규정하고 있는 입법취지는 산업단지개발사업의 시행자가 '산업단지개발실시계획'을 세워 '지정권자의 승인'을 받아 '조성'한 산업단지가 활성화될 수 있도록 시행자 등으로부터 분양받은 토지에 지방세 감면 혜택을 주고 이를 통해 공장건설 등을 촉진하여 경제발전을 도모하고자 함에 있다 할 것이므로, 이러한 입법취지에 비추어 보면 위 규정에 의하여 취득세와 등록세가 면제되는 토지는 '이미 산업단지로 조성된 토지'를 의미한다

할 것이고, 이러한 취지는 산업입지법 제39조의11제1항에 의하여 재생사업지구로 지정·고시되어 산업단지가 지정·고시된 것으로 의제되는 경우에도 마찬가지라 할 것이어서, 재생사업지구로 지정·고시되었지만 '재생사업계획'과 '지정권자의 승인'을 받지 못한 상태에서는 원고와 같이 공장용 건물을 신축하기 위해 재생사업지구 내의 토지를 취득하였더라도, 토지에 대한 취득세가 면제된다고 할 수 없고, 이와 같이 보는 것이 해석의 범위를 넘어서는 것이라고 할 수 없다.(대구고등법원 2015.11.20. 2015누5505. 판결)

- 구 지방세특례제한법 제78조제4항제1호 가.목 및 제2호 가.목의 입법취지에 비추어 위 규정에 따라 취득세가 면제되는 부동산은 '이미 산업단지로 조성된 토지'를 의미하는 것인데, 이 사건 사업의 시행자가 00광역시장으로 예정되어 있을 뿐, 수용·사용될 부동산 세부 목록도 작성되어 있지 않고, 이 사건 사업 시행계획도 수립되지 않아, 이 사건 토지는 '이미 산업단지로 조성된 토지'에 해당하지 않으므로, 원고가 공장용 건물을 신축하기 위하여 이 사건 토지를 취득하였다는 사실만으로 구 지방세특례제한법 제78조 제4항에 따라 취득세가 면제된다고 볼 수 없다. (대법 2015두58881, 2016. 3. 10. 판결)

판 례	개정법 시행전에 신탁계약이 체결되었음에도 개정법을 적용하여 수탁자에게 재산세를 부과하는 것이 소급입법금지원칙 또는 신뢰보호원칙에 위배되는지 여부

판결요지 **개정법 시행전에 신탁계약이 체결되었더라도 개정법을 적용한 재산세 부과는 적법**

- 원고 한국토지신탁은 이 사건 신탁계약이 2014. 1. 1. 이전에 체결되었으므로 이 사건 부칙규정이 진정소급입법에 해당한다고 주장하나, 재산세 부과원인 사실은 신탁계약을 체결하는 행위가 아니라 과세기준일 현재 자산을 보유하는 행위이고, 이는 개정법의 시행일인 2014. 1. 1.에는 전혀 도래하지 아니한 사실 또는 법률관계이다. 물론 신탁계약을 체결할 당시를 기준으로 법적상태의 존속을 신뢰한 원고 한국토지신탁의 신뢰보호 문제가 있을 수 있으나 이를 곧바로 소급입법에 의한 재산 박탈의 문제로 볼 수는 없다. 따라서 이 사건 부칙규정이 소급입법에 의한 재산권 박탈금지의 원칙을 선언하고 있는 헌법 제13조제2항에 위반된다고 볼 수 없고,

- 개정법 시행 전에 형성된 신뢰이익의 손상 정도와 개정법이 실현하고자 하는 위와 같은 공익을 비교형량할 때 후자가 전자보다 더 크다고 하지 않을 수 없다. 법률이 개정되는

경우에는 기존 법질서와의 사이에 크든 작든 어느 정도의 이해관계의 충돌이 불가피하기 마련이라는 점을 아울러 고려하면, 신탁재산에 관한 재산세 납세의무자를 위탁자에서 수탁자로 변경함으로 인하여 초래되는 신뢰의 손상은 헌법상 정당하다고 봄이 타당하다. (대법 2015두58539, 2016. 3. 10. 판결, (같은 취지의 판결) 대법 2015두57529(2016.3.10), 대법 2015두59266(2016.3.10), 대법 2015두60112(2016.3.10), 대법 2015두58829(2016.3.24), 대법 2015두59389(2016.3.24))

판 례 종교단체가 운동시설을 종교시설로 사용하면서 건물의 용도변경 신청을 하였으나 허가가 반려(3회)된 경우, 종교목적 사업에 직접 사용하는 부동산으로 재산세 등을 감면할 수 있는지 여부

판결요지 용도변경 불허가처분에도 종교시설로 사용함은 임시적·불법적인 사용이므로 재산세 등 감면대상 종교목적 사용으로 볼 수 없음

- 원고는 이 사건 건물을 원고 교회 학생회의 예배 등을 위한 장소로 사용하고 있으므로 그 현실적·객관적인 사용현황만을 기준으로 보면 이 사건 건물을 '종교를 목적으로 하는 사업에 직접 사용'하고 있다고 할 수 있다.
- 피고가 이 사건 건물에 대한 용도변경을 불허가한 것이 반드시 위법하다고 단정할 수 없는 반면, 오히려 이 사건 건물의 용도변경을 불허가할 공익상의 필요가 있고, 이는 그 불허가로 인하여 원고가 입게 되는 불이익을 정당화할 만큼 중대한 것이어서 피고의 용도변경 불허가처분이 적법하다고 볼 여지가 충분히 있는 점(대법원 2014. 2. 13. 선고 2012두27367 판결 참조), 원고는 피고의 불허가처분에 대하여 행정심판이나 행정소송을 제기하여 그 취소를 청구하지도 않은 점 등에 비추어 보면, 원고가 이 사건 건물을 종교시설로 사용하는 것은 이 사건 건물의 용도에 관한 법적 규제를 위반하여 사용하는 것으로서 언제든지 시정명령의 대상이 되는 임시적·불법적인 사용이라고 할 수밖에 없으므로, 결국 이 사건 건물은 구 지방세특례제한법 제50조 제2항 본문 소정의 '종교를 목적으로 하는 사업에 직접 사용하는 부동산'에 해당한다고 할 수 없다(대법 2015두58928, 2016. 3. 10. 판결).

판 례 택지개발사업계획에는 학교용지로 지정되었으나, 지자체에 무상귀속계약을 체결하지 아니한 학교용지가 재산세 면제대상에 해당되는지 여부

판결요지 **지자체로 무상귀속계약이 미체결되었더라도 학교용지 조성·개발계획이 택지개발실시계획에 포함되어 승인되었다면 면제대상에 해당됨**

- 지방세특례제한법 제76조제2항 : 구 지방세특례제한법(2014. 12. 31. 법률 제12955호로 개정되기 전의 것) 제76조제2항 전단(이하 '이 사건 법률 조항'이라 한다)은 한국토지주택공사가 국가 또는 지방자치단체의 계획에 따라 제3자에게 공급할 목적으로 대통령령으로 정하는 사업에 사용하기 위하여 일시 취득하는 부동산 중 '택지개발사업지구 및 단지조성사업지구에 있는 부동산으로서 관계 법령에 따라 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속될 공공시설물 및 그 부속토지와 공공시설용지'에 대하여 2014년 12월 31일까지 재산세를 면제한다고 규정하고 있다. 택지개발사업의 시행자가 공공기관이고, 그 시행자가 교육감의 의견을 듣고 학교용지의 조성·개발계획을 포함한 실시계획을 수립하여 지정권자로부터 승인을 받은 경우, 그 실시계획에 포함된 학교용지는 아직 지방자치단체에 학교용지를 무상으로 귀속시킨다는 내용의 수의계약이 체결되지 않았다고 하더라도, 특별한 사정이 없는 한 실시계획에 따라 지방자치단체에 무상으로 귀속될 토지라고 봄이 타당하다.
- 원고는 2010. 7.경 00도 교육감, 00도 0000 교육감과 이 사건 사업지구 내에 조성될 학교용지의 구체적인 위치, 면적, 개수 등에 관한 협의를 진행한 사실, 원고는 이를 바탕으로 이 사건 학교용지를 학교용지로 조성·개발한다는 계획을 포함한 실시계획을 수립하여 2012. 7. 6. 택지개발촉진법에 따른 개발계획 및 실시계획의 변경승인을 받은 사실이 인정되는바, 결국 공공기관인 원고가 이 사건 학교용지를 학교용지로 조성·개발한다는 계획을 포함한 실시계획을 승인받았으므로 이 사건 학교용지는 이 사건 사업지구를 관할하는 지방자치단체인 00도에 무상으로 귀속될 토지라고 봄이 타당하다. (대법 2015두56236, 2016. 3. 24. 판결)

판 례	휴게소는 미완공일지라도 도로의 부속물인 휴게소의 부지에는 도로노선의 지정·고시와 도로구역의 결정고시가 마쳐졌으므로 재산세 면제대상인 도로에 해당되는지 여부

판결요지 **휴게시설이 미설치된 이상 도로의 부속물로 보기 어렵고, 설치되었다고 하더라도 수익사업용으로 보아야 될 것으로 재산세 면제는 불가함**

- 도로는 도로의 형태를 갖추고, 도로법에 따른 노선 지정 또는 인정 공고 및 도로구역 결정·고시를 한 때 또는 도시계획법이나 도시재개발법에서 정한 절차를 거쳐야 비로소 도

로법 적용을 받는 도로로 되는 것인바(대법원 2011. 5. 26. 선고 2010두28106 판결 등 참조), 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 토지는 도로의 부속물인 휴게소의 건설 예정 부지에 불과할 뿐, 아직 그 휴게소의 형태를 갖추지 못하고 있음은 앞서 본 바와 같으므로 이 사건 토지를 두고 '도로의 부속물'이라 할 수 없는바, 이와 다른 전제에 있는 원고의 주장은 받아들일 수 없다. (수원지방법원 2015. 6. 24. 선고 2014구합60239 판결)

- 한편, 지방세법 제109조제3항 단서는 도로라도 대통령령으로 정하는 수익사업에 사용하거나 유료로 사용되거나 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우에는 재산세를 부과하도록 규정하고 있는바, 이 사건 토지에 휴게시설이 아직 설치되지 않은 이상 도로의 부속물로 직접 사용되고 있다고 보기도 어렵다[한편, 이 사건 토지에 휴게소가 완공되어 도로의 부속물로서의 형태를 갖추더라도, 원고가 휴게소를 그 목적에 따라 관리·임대하면 수익사업에 사용하는 것으로 보아야 하므로(대법원 2013. 4. 26. 선고 2011두6394 판결 참조) 재산세가 부과되어야 함은 마찬가지일 것이다(대법 2015두59167, 2016. 3. 24. 판결).

판 례 대도시 외에 설립한 본점 외에 대도시 내에 업무 수행 사무실을 설치·운영한 경우 구 등록세 중과대상 대도시내 본점 전입에 해당 여부

판결요지 대도시 외에서 인적·물적 설비를 유지하면서 중요한 의사결정 등 사업총괄 본점의 기능을 유지하였다면 대도시내 전입에 해당되지 않음

- 구 지방세법 제138조 및 같은 법 시행령 제102조제2항에 의하면, 대도시 내로의 법인의 본점 전입 후 5년 이내에 취득하는 대도시 내 일체의 부동산등기는 등록세 중과대상이라고 규정하고 있다. 위와 같은 등록세 중과규정의 입법 취지는 대도시의 인구팽창의 억제, 환경의 순화보존 및 지역 간의 균형적 발전 등을 도모하기 위한 것이므로, 이러한 입법 취지에 비추어 볼 때, '대도시 내로의 법인의 본점 전입'에는 본점의 전입등기는 이루어지지 아니하였지만 실질적으로 대도시 외에서 대도시 내로 본점을 전입한 것도 포함된다(대법원 2006. 6. 15. 선고 2006두2503 판결 참조). 한편, 위와 같은 구 지방세법의 규정은 조세정책의 하나로서 납세의무자에 대하여 유인책 내지 억지책으로 작동하는 것이고, 이와 같은 조세정책에 순응하여 과세부담을 줄이려는 납세의무자의 노력은 일반인의 자연스러운 성정이라고 할 수 있다.

- 위 등록세 중과 규정에서 정한 '본점' 또는 '본점의 전입'의 개념에 대하여 구 지방세법은 별도의 정의 규정을 두고 있지 않으므로, 특별한 사정이 없는 한 회사를 규율하는 상법과

동일하게 해석하는 것이 법적 안정성이나 조세법률주의가 요구하는 엄격해석의 원칙에 부합한다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2007두11092 판결 등 참조). 상법상 회사의 본점이란 회사의 주된 영업소를 의미하므로, 복수의 영업소가 있는 경우 총괄적 지휘를 하는 영업소가 본점이며, 본점은 그 당연한 전제로 인적·물적 설비를 갖추고 계속하여 사무 또는 사업이 행하여지는 장소여야 한다. 본점의 전입은 주된 영업소가 다른 장소로 이전하는 것을 의미하고, 상업등기는 선의의 제3자에게 대항할 수 없는 대항력인 점(상법 제37조제1항), 본점이 이전한 경우 2주간 내에 그 등기를 하여야 하는 점(상법 제317조제4항, 제182조제1항) 등에 비추어 보면, 본점의 전입은 등기에 앞서 이루어지는 것이어서 본점의 이전등기는 본점 전입의 성립요건이 아님을 알 수 있다.

- ② 원고의 주주총회에서 이 사건 각 회사가 지명하는 이사들을 선출한 사실, ④ 그 외에도 원고의 이사회는 원고의 설립목적과 관련된 중요한 의사결정을 수행한 사실, ⑤ 원고의 주주총회는 모두 용인본점에서 개최되었으며, 이사회는 대부분 용인본점에서 개최되었고 일부는 서울 르네상스 호텔에서 개최된 사실은 앞서 살펴본 바와 같다. 여기에 본점은 원칙적으로 두 곳에 동시에 존재할 수 없는 점, 용인본점과 관련된 전화 및 인터넷사용료, 주유비 등의 비용지출 규모가 대치동사무소 또는 방배동사무소의 설치 또는 폐지에 별다른 영향을 받지 않고 계속 일정하게 유지되었던 점 등을 더하여보면, 위에서 인정한 사실만으로는 용인본점의 기능이 대치동사무소 또는 방배동사무소로 이전되어 대치동사무소 또는 방배동사무소가 원고의 영업에 관하여 총괄적 지휘를 한 주된 영업소가 되었다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 용인본점은 대치동사무소 또는 방배동사무소의 설치 또는 폐지와 무관하게 일정한 인적·물적 설비를 유지하면서 이 사건 사업과 관련한 중요한 의사결정을 통해 이 사건 사업을 총괄한 영업소로서 본점으로서의 기능을 유지했다고 봄이 타당하다. (대법 2015두55462, 2016. 2. 18. 판결)

판 례 도로에 인접한 한국도로공사의 지역지사사무실 부지를 도로법상 '도로의 부속물'로 보아 재산세 비과세대상인 '도로법에 따른 도로'에 해당된다고 볼 수 있는지 여부

판결요지 한국도로공사의 지역지사사무실 부지라도 재산세 비과세대상 도로법상의 '도로' 에 해당됨

- 구 도로법(2014. 1. 14. 법률 제12248호로 전부개정되기 전의 것, 이하 같다) 제2조에서 정한 '도로의 부속물'은 지방세법 제109조 제3항 제1호 및 지방세법 시행령 제108조제1항

제1호에서 정한 '도로법에 따른 도로'로서 비과세대상에 해당하고, '도로의 부속물'에는 해당 시설과 그 부지가 포함되며 또한 해당 시설의 유지·관리에 필요한 부대시설 및 그 부지도 포함된다.원고 소속 00지사의 사무소용 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)이 설치되어 있는 원심 판시 제1토지 및 제2토지는 전체적으로 구 도로법 제2조 제1항 제4호에서 정한 '도로 구조의 보전과 안전하고 원활한 도로교통의 확보, 그 밖에 도로의 관리에 필요한 시설 및 공작물'로서 '도로의 부속물'에 해당한다.

- 위와 같은 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 지방세법 제109조제3항제1호 및 지방세법 시행령 제108조제1항제1호에서 정한 '도로법에 따른 도로', 지방세법 제109조제3항 단서에서 정한 '해당 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우' 등에 관한 법리를 오해하거나 자유심증주의의 한계를 벗어나 이 사건 건물 및 위 제1, 2토지의 현황에 관한 판단을 그르친 위법이 없다. (대법 2016두49658, 2016. 4. 28.판결)

판 례 대도신 공장을 지방으로 이전하고, 재산세 감면유예기간 5년 이내에 법인으로 전환한 경우 법인에 대한 재산세 감면대상 해당 여부

판결요지 법인과 개인 별개의 인격체이므로 법인전환 경우는 감면 불가

- 조세법률주의의 원칙상 과세요건이거나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니하며, 특히 감면요건 규정 가운데에 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에도 부합한다(대법원 2003. 1. 24. 선고 2002두9537 판결 등 참조). 한편 법인은 독립된 법인격을 가지고 권리의무의 주체가 되는 것이므로 그 대표자인 개인과 동일시할 수 없다.

- 이러한 법리에 비추어 이 사건을 살피건대, 김00은 2007. 1. 17. 대도시 내에서 개인사업자로서 사업자등록을 하고 사업을 영위하다가 2012. 8. 17. 대도시 외에 있는 이 사건 토지로 사업자등록을 이전함으로써 구 지방세특례제한법 제80조 제1항에 의하여 그 이전에 따라 취득한 이 사건 토지 및 건물에 대한 취득세는 면제받았으나 2012. 9. 27. 원고를 설립한 후 2012. 10. 11. 위 개인사업을 폐업하였으니, 같은 날 원고가 김00으로부터 그의 영업 일체를 포괄양수하고 이 사건 토지 및 건물을 취득하였다고 하더라도, 개인 김00과 법인인 원고는 별개의 독립된 법인격체이므로 김00이 대도시에서 공장시설을 갖추고 광고물 제작, 가방 및 잡화 제조업 등의 사업을 한 것을 원고가 그 사업을 한 것으로 볼

수는 없다고 할 것이다. (대법 2015두51798, 2016. 1. 14. 판결)

판 례 폐업신고를 마쳤다가 다시 사업자등록을 하고 5년 이내에 주주를 변경한 경우 취득세 중과대상인 5년 이내 휴면법인 인수에 해당 여부

판결요지 폐업하였다가 다시 사업자등록 후 5년 이내 주주 변경시 취득세 중과대상 휴면법인 인수에 해당됨

- 구 지방세법이 '휴면법인의 인수'를 '법인의 설립'과 동일하게 보아 취득세 중과세 대상으로 삼고 있는 것은, 법인을 설립하는 대신에 휴면법인의 주식 전부를 매수한 다음 법인의 임원, 자본, 상호, 목적사업 등을 변경함으로써 실질적으로는 법인 설립의 효과를 얻으면서도 대도시내 법인 설립에 따른 부동산 취득 시 등록세 또는 취득세의 중과를 회피하는 행위가 성행함에 따라 이를 규제하기 위한 것이다.

- 주식의 소유관계는 과세관청이 주주명부나 주식이동상황명세서 또는 법인등기부등본 등 자료에 의하여 이를 입증하면 되고, 다만 위 자료에 비추어 일견 주주로 보이는 경우에도 실은 주주명의를 도용당하였거나 실질소유주의 명의가 아닌 차명으로 등재되었다는 등의 사정이 있는 경우에는 단지 그 명의만으로 주주에 해당한다고 볼 수는 없으나, 이는 명의상 주주가 실제 주주가 아님을 주장하는 자가 입증하여야 한다(대법원 2004. 7. 9. 선고 2003두1615 판결 등 참조).

- 원고 회사의 주식등변동상황명세서에 위 강00, 조00, 차00이 원고 회사의 주식 각 2,000주를 보유한 주주라고 명시되어 있는 사실, 원고 회사의 법인등기부등본에도 원고 회사의 설립 시부터 2차 사업자등록 직전인 2010. 1. 2.까지 강00, 차00이 이사, 조00이 감사로 재직하였다고 등재되어 있는 사실이 인정되는바, 특별한 사정이 없는 한 강00, 조00, 차00은 원고 회사의 실제 주주였다고 볼 것이고, 이와 달리 볼 특별한 사정, 즉 위 3인이 차명주주에 불과하다는 점은 이를 주장하는 원고가 증명하여야 한다.이 사건에서 원고가 제출한 증거만으로는 강00, 조00, 차00이 원고 회사 주식의 실질소유주가 아니었음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다(대법 2015두54582, 2016. 1. 28. 판결).

판 례 건축물대장상 근린생활시설(소매점)로 되어 있는 지하층을 주거면적에 포함하여 취득세를 중과세 할 수 있는지 여부

판결요지 소매점으로 되어있더라도 주거용으로 확인시는 중과세 가능함

- 고급주택에 대한 취득세 중과취지에 비추어 보면 1구의 건물의 범위는 그 건물이 전체로서 경제적 용법에 따라 하나의 주거생활용으로 제공된 것이냐의 여부에 의하여 합목적적으로 결정되어야 하는 것인바, 1구의 건물의 범위를 결정하는 기준에 비추어 볼 때, 주택의 효용과 편익을 위하여 하나의 주거생활단위로 제공되고 있는 것이라면 독점적·배타적으로 사용 가능한지 여부를 불문하고 1구의 건물에 포함된다 할 것이다(대법원 1996. 12. 10. 선고 96누3258 판결, 대법원 1998. 5. 29. 선고 96누8789 판결 등 참조).
- ① 이 사건 지하층은 2003.경 작성된 이 사건 건물에 대한 설계개요서에 단독주택용도로 설계되었다는 점이 기재되어 있고, 이 사건 지하층의 내부 구조 등은 근린생활시설(소매점)보다는 주거용도에 적합한 것으로 보이는 점, 실제로 피고가 1차 현장조사를 실시할 당시 이 사건 건물의 관리인은 이 사건 지하층이 창고로 사용되고 있다고 진술하였고, 특히 피고가 2차 현장조사를 실시할 당시에도 이 사건 지하층에 러닝머신 등 생활용품들이 보관 또는 방치되어 있었던 점, 이 사건 건물에 설치된 내부계단을 통하여 지하층에서 지상 2층까지 자유롭게 이동할 수 있는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 지하층은 소매점 등으로 사용되었다는 특별한 사정에 관한 반증이 없는 한 주택 용도 내지는 지상 1, 2층 주택의 효용과 편익을 위한 부속시설로 이용되었다고 추정함이 경험칙에 부합된다. (대법 2015두43827, 2015. 12. 10. 판결)

판 례	납세고지서에 본세 및 가산세의 각 액수 및 그 산출근거, 가산세의 종류 등을 구체적으로 밝히지 않고 각 총액만을 기재한 경우 그 처분이 위법한지 여부

판결요지 납세고지서에 본세와 가산세의 산출근거 등이 기재되어 있지 않은 경우, 관계법령에서 요구하는 기재사항의 일부 누락한 흠으로 위법함

- 지방세기본법 제2조제1항제15호, 제55조제1항, 지방세기본법 시행령 제36조의 각 규정에 의하면, 지방세의 납세고지는 납부할 지방세의 과세연도와 세목, 그 부과의 근거가 되는 법률 및 해당 지방자치단체의 조례의 규정, 납세자의 주소·성명, 과세표준액, 세율, 세액, 납부기한, 납부장소, 납부기한까지 납부하지 아니한 경우에 취하여지는 조치 및 부과의 위법 또는 착오에 대한 구제방법 등을 기재한 납세고지서에 의하도록 되어 있는바, 위 규정들은 조세법률주의 원칙에 따라 과세관청으로 하여금 신중하고 합리적인 처분을 하게 함으로써 조세행정의 공정을 기함과 동시에 납세의무자에게 과세처분의 내용을 상세

하게 알려 불복 여부의 결정 및 불복신청에 편의를 주려는 데 그 입법 취지가 있는 만큼, 납세고지서에는 원칙적으로 납세의무자가 과세처분의 내용을 상세하게 알 수 있도록 과세대상 재산을 특정하고 그에 대한 세액 및 과세표준액, 적용할 세율 등 세액의 산출근거를 구체적으로 기재하여야 한다. 위 규정들은 강행규정으로서 위 규정들에서 요구하는 사항 중 일부를 누락한 흠이 있는 경우 그 과세처분은 위법하다(대법원 2010. 11. 11. 선고 2008두5773 판결 등 참조).

- 그리고 하나의 납세고지서에 의하여 본세와 가산세를 함께 부과할 때에는 납세고지서에 본세와 가산세 각각의 세액과 산출근거 등을 구분하여 기재하여야 하고, 여러 종류의 가산세를 함께 부과하는 경우에는 그 가산세 상호 간에도 종류별로 세액과 산출근거 등을 구분하여 기재하여야 하므로, 본세와 가산세 각각의 세액과 산출근거 및 가산세 상호 간의 종류별 세액과 산출근거 등을 제대로 구분하여 기재하지 아니한 채 본세와 가산세의 합계액 등만을 기재한 경우에도 그 과세처분은 위법하다(대법원 2012. 10. 18. 선고 2010두12347 전원합의체 판결 등 참조).

- 한편 과세관청이 과세처분에 앞서 납세의무자에게 보낸 과세예고통지서 등에 의하여 납세의무자가 그 처분에 대한 불복 여부의 결정 및 불복신청에 전혀 지장을 받지 않았음이 명백하다면, 이로써 납세고지서의 흠이 보완되거나 치유되었다고 볼 수 있지만, 이와 같이 납세고지서의 흠을 사전에 보완할 수 있는 서면은 법령 등에 의하여 납세고지에 앞서 납세의무자에게 교부하도록 되어 있어 납세고지서와 일체를 이룰 수 있는 것에 한정되어야 하고, 거기에는 납세고지서의 필요적 기재사항이 제대로 기재되어 있어야 한다(대법원 2005. 10. 13. 선고 2005두5505 판결 등 참조).

- ① 이 사건 납세고지서에는, 취득세에 관하여는 본세와 그에 대한 가산세의 세액만이 구분 기재되어 있을 뿐 가산세 상호 간의 종류별 세액이 구분 기재되어 있지 않고, 지방교육세와 농어촌특별세에 관하여는 각 본세에 그에 대한 신고불성실가산세와 납부불성실가산세를 합한 세목별 세액의 합계액만이 기재되어 있을 뿐 각 본세와 그에 대한 가산세의 세액이 구분 기재되거나 가산세 상호 간의 종류별 세액이 구분 기재되어 있지 않은 사실, ② 또한 이 사건 납세고지서에는 취득세의 과세표준만이 기재되어 있을 뿐 취득세, 지방교육세, 농어촌특별세(이하 '취득세 등'이라 한다)의 각 본세와 가산세의 산출근거가 제대로 기재되어 있지 않은 사실, ③ 피고가 이 사건 납세고지서에 앞서 원고에게 보낸 과세예고통지서에도 취득세 등 각 본세의 세액, 취득세의 과세표준, 취득세 등의 각 본세에 대한 신고불성실가산세와 납부불성실가산세의 세액 등은 기재되어 있으나, 취득세 등 각 본세

와 그에 대한 신고불성실가산세와 납부불성실가산세의 세율 등은 기재되어 있지 않은 사실을 알 수 있다. 이러한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 취득세 등의 각 본세와 그에 대한 가산세의 납세고지에는 관계 법령에서 요구하는 기재사항을 일부 누락한 흠이 있고, 그 흠이 보완되거나 치유되었다고 볼 수도 없으므로, 이 사건 처분은 위법하다고 할 것이다(대법 2015두36645, 2015. 12. 23. 판결).

판 례	한국무역보험공사가 구상금채권을 출자전환하는 과정에서 과점주주가 된 경우 간주취득에 따른 취득세 납세의무가 있는지 및 이 경우 공사를 금융기관으로 보아 조특법상 간주취득세 감면 규정(금융기관이 법인에 대한 출자금을 출자전환하는 과정에서의 주식을 취득하는 경우)을 적용할 수 있는지 여부

판결요지 한국무역보험공사는 '금융기관'으로 볼 수 없음

- 구 조특법 제3조제1항제16호가 들고 있는 '금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률' 및 그 시행령에 규정된 '금융기관'에는 원고가 포함되어 있지 아니하여 원고를 구 조특법 제120조제6항제4호 소정의 '금융기관'으로 볼 수 없다는 이유로, 구 조특법 제120조제6항제4호의 특례규정을 적용하지 않고 원고에게 취득세 등을 부과한 이 사건 각 처분은 적법(대법 2013두18384, 2014. 1. 16. 판결).

판 례	사업권을 포함한 사업용 토지를 378억원에 매수하기로 하고 8억원(2%)을 제외한 370억원을 지급한 경우 사실상 취득이 이루어진 것으로 보아 취득세를 부과할 수 있는지 여부

판결요지 8억원(2%)을 제외한 370억원을 지급한 경우 사실상 취득이 아님

- 원고가 지급한 위 37,023,030,236원을 이 사건 각 토지의 취득대금으로만 볼 수 있다고 하더라도 위 금액과 현장인수대금 378억 원과의 차액에 해당하는 약 8억 원은 사회 통념상 위 378억 원이 모두 지급된 것으로 볼 수 있을 정도로 적은 금액이라고 할 수 없는 등에 비추어, 원고가 이 사건 각 토지를 2006. 12. 28. 사실상 취득한 것으로 볼 수 없다(대법 2013두18018, 2014. 1. 23. 판결).

판 례 조정에 갈음하는 결정서상의 취득가격을 사실상 취득가격이 입증되는 판결문으로 보아 취득세 과표로 적용할 수 있는지

판결요지 **이 사건 강제조정 결정은 민사소송에 의하여 확정된 판결문에 준하는 것임**

- 증거에 의하여 거의 확정 판결과 동일한 정도로 매매가액의 입증이 이루어진 상태에서 분쟁의 조속하고 원만한 해결을 위하여 강제조정 결정이 확정된 경우라면, 이를 '확정된 판결문'에 준하여 생각하더라도 탈법의 우려가 없는 점 등을 더하여 고려하여 보면, 이 사건 강제조정 결정은 민사소송에 의하여 확정된 판결문에 준하는 것으로서 위 조항 제3호의 '판결문 중 대통령령이 정하는 것'에 해당한다고 할 것이다(대법 2013두19431, 2013. 12. 26. 판결).

판 례 미등기전매의 경우 부과제척기간 10년을 적용대상인지 여부

판결요지 **조세면탈의 이익을 포함한 각종 이익을 얻기 위하여 부동산의 미등기 전매를 한 후 그 거래에 관련하여 아무런 신고도 하지 아니한 것은 조세의 부과징수를 불능 또는 현저히 곤란케 하는 사기 그 밖의 부정한 행위에 해당한다.**

- 구 지방세법 제30조의4 제1항은 '납세자가 사기 그 밖의 부정한 행위로 지방세를 포탈하거나 환부 또는 경감 받은 경우' 지방세의 부과제척기간을 10년으로 규정하고 있다. 그런데, 조세면탈의 이익을 포함한 각종 이익을 얻기 위하여 부동산의 미등기 전매를 한 후 그 거래에 관련하여 아무런 신고도 하지 아니한 것은 조세의 부과징수를 불능 또는 현저히 곤란케 하는 사기 그 밖의 부정한 행위에 해당한다(대법원 1991. 6. 25. 선고 91도318 판결 참조). 이 사건에 관하여 보건대, 원고가 이 사건 부동산을 000로부터 취득하였음에도 불구하고 아무런 신고도 하지 아니한 채 000에게 미등기 전매한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이는 위 규정에서 말하는 '사기 그 밖의 부정한 행위'에 해당하므로, 이 사건 부동산에 관한 취득세의 부과제척기간은 10년이라고 할 것이다(대법 2013두18506, 2013. 12. 26. 판결).

판 례	35백만 원에 경락을 받은 부동산을 41백만 원에 취득신고를 하였음에도 579백만 원에 해당하는 시가표준액을 취득세 과표로 결정한 것이 현저히 불합리한 것으로 위법한 것인지 여부(다만, 최초감정가액 420백만 원이었고, 최초분양가액은 시가표준액보다 높았음)

판결요지 **과세시가표준액이 시가나 기타 사정에 비추어 현저하게 불합리한 것으로 인정되는 경우에는 그 과세시가표준액 결정은 위법한 것으로 보아야 한다.**

- 지방자치단체의 장이 건축물의 과세시가표준액을 결정함에 있어 신축가격을 기준으로 하여 구조, 지붕, 용도, 위치별 지수와 경과연수별 잔존가치율 및 규모, 특수부대설비 등 제반 요소들을 모두 참작하여 결정하였다 하더라도, 그 과세시가표준액이 시가나 기타 사정에 비추어 현저하게 불합리한 것으로 인정되는 경우에는 그 과세시가표준액 결정은 위법한 것으로 보아야 한다(대법원 1997. 7. 8. 선고 95누17953 판결). 그러한 경우 과세시가 표준액이 결정되지 아니한 것으로 보아 재산세 과세 기준일 현재의 시가를 기준으로 삼아야 한다(대법 2013두18506, 2013. 12. 26. 판결).

판 례	법인의 과점주주이었던 자가 현물출자로 주식을 교부받아 총주식보유비율이 증가한 경우, 간주취득에 따른 취득세 납세의무가 성립한 것으로 볼 수 있는지 여부

판결요지 **현물출자로 이 사건 부동산에 관한 원고들의 '사실상 임의처분하거나 관리운용할 수 있는 지위' 에 변동이 없으므로, 이 사건 부동산 중 총주식보유비율 증가분에 관하여 간주취득세를 부과한 이 사건 처분은 위법하다.**

- 간주취득세는 이미 취득세를 납부한 법인 이외에 과점주주에게 추가로 취득세를 부과하는 것이므로, 해석을 통하여 간주취득세 대상을 제한하더라도 조세법률주의나 엄격해석 원칙에 반하지 아니하는 점 등을 고려할 때, 과점주주에 대한 간주취득세는 '사실상 임의처분하거나 관리운용 할 수 있는 지위'를 취득한 경우에 한하여 부과된다고 보아야 한다. …현물출자로 이 사건 부동산에 관한 원고들의 '사실상 임의처분하거나 관리운용 할 수 있는 지위'에 변동이 없으므로, 이 사건 부동산 중 총주식보유비율 증가분에 관하여 간주취득세를 부과한 이 사건 처분은 위법하다(대법 2013두19523, 2013. 12. 26. 판결).

판 례	건축법상 오피스텔을 주거를 목적으로 취득한 이후 실제 주거용으로 사용하는 경우 주택유상거래 감면을 적용할 수 있는지 여부

판결요지 **원고가 건축법상 오피스텔인 이 사건 부동산을 주거 목적으로 취득하여 실제 주거용으로 사용하고 있더라도 주택유상거래 감면을 적용할 수 없다.**

- 건축법상 오피스텔은 '부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률'에 의하여 그 가격이 공시되는 개별주택 또는 공동주택에 포함되지 아니할 뿐만 아니라, 오피스텔이 사실상 주거용으로 사용된다고 하더라도 그것은 당초 업무시설로 건축된 것이어서 주택거래의 활성화와는 거리가 있다. 원고가 건축법상 오피스텔인 이 사건 부동산을 주거 목적으로 취득하여 실제 주거용으로 사용하고 있더라도 그 취득은 이 사건 법률규정에 의한 취득세 감면대상에 해당하지 아니한다는 이유로 이 사건 경정청구거부처분이 적법하다고 판단한 것은 정당하다(대법 2013두13945, 2013. 11. 28.. 판결).

판 례	취득세 등 감면대상 기업부설연구소를 신축하기 위한 토지의 매매대금의 지급을 완료한 후 회사의 경영 및 자금사정으로 매도자와 합의하에 매매계약을 해지한 경우 추징여부

판결요지 **합의에 의하여 매매계약을 해제하고 그 부동산을 반환하였더라도 이미 성립한 조세채권의 행사에 영향을 줄 수 없다.**

- 부동산에 관한 매매계약을 체결하고 매매대금을 모두 지급하면 소유권이전등기를 마치지 아니하였더라도 취득세의 과세대상이 되는 사실상의 취득행위가 존재하게 되어 그에 대한 조세채권이 당연히 성립하고, 그 후 합의에 의하여 매매계약을 해제하고 그 부동산을 반환하였더라도 이미 성립한 조세채권의 행사에 영향을 줄 수 없다(대법 2011두27551, 2013. 11. 28. 판결).

판 례	모회사의 공사비 채권을 인수할 목적으로 설립된 법인이 모회사로부터 당해 공사비 채권을 인수하고 담보신탁물인 채무법인의 부동산을 취득한 후 당해 부동산내의 시설을 운영하는 사업을 정상화시킨 후에 매각하기 위해 일시적으로 지점을 설치하고 사업을 영위한 경우라도 당해 부동산을 채권보전용 부동산으로 보아 등록세 중과세를 배제할 수 있는지 여부

판결요지 **원고가 이 사건 부동산 취득과정에서 행사한 이 사건 구상금채권 등이 자신의**

사업운영에서 발생한 채권이 아니라 00건설로부터 인수한 채권이라는 사정을 근거로 이 사건 부동산등기가 등록세 중과대상에서 제외되는 부동산등기에 해당하지 아니한다고 할 수 없다.

- 구 지방세법 시행령 제102조제2항은 등록세 중과세 대상에서 제외되는 부동산등기에 대하여 '채권을 보전하거나 행사할 목적으로 하는 부동산등기'라고 규정하고 있을 뿐 채권의 발생원인이나 부동산의 취득경위에 관하여 아무런 제한을 두고 있지 않다. 따라서 원고가 이 사건 부동산 취득과정에서 행사한 이 사건 구상금채권 등이 자신의 사업운영에서 발생한 채권이 아니라 00건설로부터 인수한 채권이라는 사정을 근거로 이 사건 부동산등기가 등록세 중과대상에서 제외되는 부동산등기에 해당하지 아니한다고 할 수 없다(대법 2013두20202, 2014. 1. 16. 판결).

판 례	대도시 내에서 신설법인이 대도시 내 등록세 중과대상에서 제외되는 주택건설용 토지를 취득한 이후, 대도시 내 설립된 지 5년이 경과된 법인과 합병되어 당해 토지를 주택건설 이외의 용도로 사용하게 된 경우, 정당한 사유가 있다고 보아 존속법인에게 부과된 피합병법인의 등록세 중과세액을 취소할 수 있는지 여부

판결요지 **건축물의 주용도 변경이나 흡수합병이 있었다고 하여 합병 후 존속법인인 원고가 이 사건 토지를 구 지방세법 시행령 제101조 제2항 본문에서 정한 3년의 유예기간 내에 주택건설사업에 사용하지 못하거나 다른 용도로 사용한 것에 대하여 정당한 사유가 있었다고 볼 수는 없다.**

- 합병 후 존속법인이 소멸법인의 부동산 취득 등기일로부터 3년 이내에 이를 주택건설사업에 직접 사용하지 아니하거나 다른 업종에 사용 또는 겸용한 경우에는 합병 후 존속법인이 중과세율에 의한 등록세를 추가 납부할 의무를 부담한다고 보아야 하고, 그 흡수합병이 기업의 구조개선 등을 위하여 불가피하였다는 등의 사정은 위와 같은 중과 대상에서 제외되는 '정당한 사유'에 해당하는지 여부의 판단에서 고려될 수 있을 뿐이라 할 것이다.....이 사건 도시환경정비구역 내 건축물의 주용도 변경은 원고와 000의 요청이 주된 원인이 되어 이루어진 것으로서, 원고와 000의 합병이 거기에 어떠한 영향을 미친 것은 아니고 오히려 원고와 000는 이 사건 토지를 주택건설 이외의 용도에 사용함에 따라 부과될 등록세 중과 처분을 피하는 것을 주된 목적으로 하여 위와 같은 흡수합병에 이르렀다고 보이므로, 이러한 건축물의 주용도 변경이나 흡수합병이 있었다고 하여 합병 후 존속법인인 원고가 이 사건 토지를 구 지방세법 시행령 제101조제2항 본문에서 정한 3년의

유예기간 내에 주택건설사업에 사용하지 못하거나 다른 용도로 사용한 것에 대하여 정당한 사유가 있었다고 볼 수는 없다(대법 2011두5940, 2013. 12. 26. 판결).

판 례	의료법인이 재산세 감면대상 병원시설의 착공 이후에 장기간 공사를 중단하고 있는 경우, 재산세 감면규정상의 추징규정 부재 및'건축 중인 경우'에 고유업무에 직접사용 하는 것으로 보도록 한 규정에도 불구하고 감면을 배제할 수 있는지 여부

판결요지 **감면배제는 적법**

- 구 지방세법 제287조제2항의 면제대상이 아닌 것이 사후에 드러나는 경우 취득세, 등록세의 경우에만 구 지방세법 287조제2항 단서에 따라 추징하고, 재산세의 경우에는 구 지방세법 제191조제2항에 따라 수시부과 하는 것은 위와 같은 취득세, 등록세와 재산세의 차이에서 비롯된 것이고, 만일 원고의 주장대로라면 잘못된 면제대상에 대하여 재산세를 면제하였을 경우에 이를 교정할 방법이 없어 조세형평의 원칙에도 반한다고 할 것이므로, 피고가 이 사건 토지가 구 지방세법 제287조제2항에 따른 면제대상에 해당하지 않는다는 것을 사후에 발견하고 구 지방세법 제191조제2항에 근거하여 부과한 이 사건 처분은 적법하다(대법 2013두17671, 2013. 12. 12. 판결).

판 례	사모투자(투자목적)전문회사를 공정거래법상 지주회사로 보아 과점주주 간주취득세를 감면할 수 있는지 여부

판결요지 **공정거래법의 지주회사에 관한 규정이 적용되지 아니하는 구 간접투자법상 사모투자전문회사나 투자목적회사에 대하여는 이 사건 법률조항도 적용되지 아니함**

- 관련 규정의 문언 내용과 입법취지 및 체계, 사모투자전문회사 또는 투자목적회사와 지주회사의 설립목적 및 기능상 차이, 그리고 1999. 12. 28. 법률 제6045호로 개정된 조세특례제한법에 이 사건 법률조항(당시에는 제120조 제5항 제8호)이 신설될 당시에는 구 간접투자법에 사모투자전문회사나 투자목적회사에 관한 규정이 아직 도입되지 아니하였던 점 등을 종합하면, 공정거래법의 지주회사에 관한 규정이 적용되지 아니하는 구 간접투자법상 사모투자전문회사나 투자목적회사에 대하여는 이 사건 법률조항도 적용되지 아니한다고 해석함이 타당(대법 2011두21478, 2014. 2. 13 판결).

판 례 건물신축과 관련한 자문수수료, 아파트 및 상가 분양 관련 용역비를 취득세 과세표준에 포함할 수 있는지 여부

판결요지 과세표준에 포함할 수 없음

- 건축물의 신축에 따른 전반적인 경영진단과 사업수지 검토 및 각종 세무·회계 문제의 검토, 활한 사업진행을 위한 지방자치단체에 대한 자문 및 시공사와의 협의·조정에 대한 자문, 발코니 창호 공사에 대한 관리 및 자문 등의 용역비는 취득가격에 포함하나, 아파트 및 상가의 분양에 필요한 기초자료를 조사하고 적정한 분양조건 및 분양가격을 제시하여 분양을 원활하게 진행하기 위한 것의 용역비는 취득가격에서 제외(대법 2013두22178, 2014. 2. 13. 판결).

판 례 공유제 방식의 콘도를 특정인이 사용하고 있는 경우 별장으로 보아 과세할 수 있는지 여부

판결요지 별장에 해당함

- 상시 주거용으로 사용하였다기보다는 휴양·피서·위락 등의 용도로 사용한 것으로 보이는 점, 이 사건 콘도에는 매점 등의 부대시설이 없었고, 휴양콘도미니엄에 일반적으로 비치되어 있는 객실예약접수대장, 숙박부, 요금표 등이 없었으며, 오히려 객실별로 우편함이 설치되어 있거나 객실 창문에 화분 등 개인적인 물품이 비치되어 있는 등 주거용 건축물에서 찾아볼 수 있는 물품이 비치되어 있었던 점. 법인의 경우 그 임·직원 등이 사용하는 것'에 해당하는 것으로 보이는 점, 이 사건 콘도 인근에 골프장이 위치해 있어 휴양·피서·위락 등의 용도로 사용하기에 적합한 점 등의 여러 사정을 종합하면, 제1 내지 5콘도미니엄은 지방세법 제112조제2항제1호 소정의 별장에 해당한다고 봄이 상당(대법 2013두21465, 2014. 2. 14. 판결).

판 례 농지소재지로부터 20㎞이상 떨어진 곳에 거주하더라도 자경농민에 대한 감면을 적용할 수 있는지

판결요지 위 규정상의 '20킬로미터'는 단순히 물리적인 거리를 의미함이 법문상 명백하다 할 것이므로 감면적용을 할 수 없음

- 위 규정상의 '20킬로미터'는 단순히 물리적인 거리를 의미함이 법문상 명백하다 할 것이

고, 이를 원고가 주장하는 것처럼 속도와 시간을 반영한 거리('거리 = 속도 × 시간')로 새길 수 있는 법령상의 그 어떠한 근거도 없으며, 이들 규정으로 인하여 원고의 직업의 자유나 거주이전의 자유가 직접 침해된다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 취득세 감경과 관련한 탈법이나 부재지주의 농지소유 등에 따른 폐단을 억제하는 차원에서 취득세 감경의 혜택을 받고자 하는 농업인은 누구나 평등하게 그 취득한 농지의 소재지로부터 20킬로미터 이내의 지역에 거주할 것을 요구하는 위 시행령 규정이 평등의 원칙에 위배된다고 보기도 어렵다(대법 2013두22840, 2014. 2. 14. 판결).

판 례 의료법인이 의료법에서 부대사업으로 정하고 있는 노인의료복지시설 중 하나인 노인요양시설을 운영하는 것을 의료업에 직접 사용하는 것으로 보아 취득세를 면제할 수 있는지

판결요지 **노인요양시설을 설치·운영하는 데에 제공되는 부동산은 의료법인이 의료업에 직접 사용하는 것이라고 할 수 없음**

- 지방세특례제한법이 의료법인 등에 대한 과세특례(제38조)와 별도로 노인복지시설에 사용하기 위하여 취득한 부동산에 대한 취득세 감면규정(제20조)을 둔 입법취지 등을 종합하여 보면, 구 노인복지법에 따른 노인요양시설을 설치·운영하는 데에 제공되는 부동산은 의료법인이 의료업에 직접 사용하는 것이라고 할 수 없으므로, 구 지방세법 제287조제2항이 정한 취득세 등의 면제대상에 해당하지 않는다(대법 2013두18582, 2014. 2. 13. 판결).

판 례 대도시와 떨어져 위치한 병원의 의료진에게 제공할 목적으로 취득한 사택을 의료업에 직접 사용하기 위한 부동산으로 볼 수 있는지

판결요지 **야간 등 진료를 위하여 의사들이 대기할 수 있도록 병원 인근에 그러한 목적에 상응하는 시설, 면적을 갖춘 사택을 제공하는 것이 위 병원 운영과 의료진 확보를 위하여 반드시 필요하므로 의료업에 직접 사용하기 위한 부동산임**

- 병원에서 근무하는 의사 또는 직원으로서 필요불가결한 존재이고, 00병원은 35개의 입원실을 갖추고 있고, 대도시와 멀리 떨어진 곳에 위치하고 있어 입원환자나 응급환자의 야간 등 진료를 위하여 의사들이 대기할 수 있도록 병원 인근에 그러한 목적에 상응하는 시설, 면적을 갖춘 사택을 제공하는 것이 위 병원 운영과 의료진 확보를 위하여 반드시 필요하다고 보이므로, 별지 1 목록 기재 제3, 4, 5 각 부동산은 의료업에 직접 사용되는

부동산이라고 할 것이니(원고가 병원 건물에 기숙사로 사용할 수 있는 공간을 보유하고 있다고 하여 달리 볼 것은 아니다)(대법 2013두18582, 2014. 2. 13. 판결).

판 례 당초 감면신청을 한 감면규정이 아니더라도 취득 당시 해당 규정에 의한 감면요건을 갖추고 있었다면 감면신청여부와 관계없이 감면을 적용 받을 수 있는 지 여부

판결요지 감면신청여부와 관계없이 감면을 적용 받을 수 있음

- 지방세 면제신청에 관한 규정은 면제처리의 편의를 위한 사무처리 절차를 규정한 것에 불과할 뿐 그 신청이 면제의 요건이라고 볼 수는 없다(대법원 2003. 6. 27. 선고 2001두10639 판결 등 참조). 어떠한 과세대상이 당초 감면을 받은 규정에 의한 감면대상에 해당하지 않는다고 하더라도, 다른 감면규정에 의한 감면대상에 해당하고 그에 관하여 추징사유가 발생하지 아니하였다면 다른 규정에 따른 감면사유가 여전히 존재하는 이상 추징처분을 하는 것은 허용되지 않는다(대법원 2012. 1. 27. 선고 2010두26414 판결 참조).

판 례 영화상영관을 대도시 내 중과 배제업종인 사회기반시설사업으로 볼 수 있는지 여부(사회기반시설사업 중 민간투자방식으로 설치한 시설물만 중과배제대상 사회기반시설로 볼 수 있는지)

판결요지 사회기반시설에 대한 민간투자법 제2조 제2호에 규정된 사회기반시설사업이면 충분하고 같은 법이 정한 방식과 절차에 따라 시행된 사회기반시설사업에 국한되는 것으로 볼 수 없다

- 구 지방세법 시행령 제101조제1항제3호가 규정하는 등록세 중과 제외업종은 사회기반시설에 대한 민간투자법 제2조제2호에 규정된 사회기반시설사업이면 충분하고 같은 법이 정한 방식과 절차에 따라 시행된 사회기반시설사업에 국한되는 것으로 볼 수 없다. 이 사건 부동산등기는 영화상영관을 운영하는 사업에 관한 것으로서 그 사업이 사회기반시설에 대한 민간투자법이 정한 방식과 절차에 따라 시행되는지와 관계없이 등록세 중과 제외업종에 관한 부동산등기에 해당한다(대법 2013두19844, 2014. 2. 13. 판결).

판 례	지방세법에 회사의 정리에 관하여 법원의 촉탁으로 인한 등기에 대하여는 등록세를 비과세토록 규정되어 있음에도 정리회사의 유상증자에 의한 자본증자등기는 비과세 대상이 아니라는 잘못된 유권해석과 등기예규에 따라 등록세를 자진납부 한 경우, 이를 당연무효로 보아 부당이득금 반환 대상으로 볼 수 있는지 여부

판결요지 하자가 반드시 객관적으로 명백하다고 단정할 수는 없으므로 이를 당연무효로 볼 수 없다

- 이 사건 등록세 등의 신고행위는 법 해석상 논란이 있는 부분에 대하여 원고가 납세의무가 있는 것으로 오인하고 한 것에 불과하여 그 하자가 반드시 객관적으로 명백하다고 단정할 수는 없으므로 이를 당연무효로 볼 수 없다(대법 2011다102592, 2013다212707, 2014. 2. 27. 판결).

판 례	양수발전소의 지하수로터널(도수로터널, 상부조압수조, 수직터널, 수압철관, 흡출터널, 하부조압수조, 방수터널)을 재산세 과세대상인 급·배수시설로 볼 수 있는지 아니면 일체화된 생산시설의 일부로 보아 과세대상에서 제외되는지 여부

판결요지 재산세 과세대상인 급·배수시설로 볼 수 있음

- 이 사건 수로터널은 그 구조, 형태, 용도, 기능 등을 전체적으로 고려할 때, 하부저수지의 물을 상부저수지로 끌어올리고, 발전설비를 통과한 물을 하부저수지로 배수하는 등 급수와 배수기능을 발휘하는 시설에 해당하므로 재산세의 과세대상인 급수·배수시설에 포함된다. 그리고 이 사건 수로터널은 지하발전소의 발전전동기와 연결되어 있기는 하나 그 구조, 형태, 용도, 기능 등에 비추어 볼 때 그와 일체화되어 급배수기능을 발휘한다고 볼 수 없으므로, 이를 재산세의 과세대상이 아닌 발전전동기의 일부에 불과하다고 볼 것도 아니다(대법 2013두13716, 2014. 2. 13.. 판결).

판 례	건물 1층의 매매시가가 2·3층 보다 현저하게 높음에도 이러한 시가차이를 합리적으로 반영하지 않고 건축물분 재산세를 부과하는 것이 조세형평의 원칙에 반하는 것으로 위법한 것인지 여부

판결요지 실거래가격을 반영하지 못한다고 하여 위법하다고 볼 수 없음

- 실거래가격을 반영하지 못한다고 하여 위법하다고 볼 수 없음(대법 2013두35112, 2014. 2. 27. 판결)

판 례 건축물의 취득시기를 지방세법 규정과 달리 신고 시, 부과제척기간 10년 적용 여부

판결요지 사기나 기타 부정한 행위로 볼 수 없고 제척기간 10년 적용 불가

- 구「지방세법」제30조의4제1항제1호에 규정된 '사기 그 밖의 부정한 행위'는 조세의 포탈을 가능하게 하는 행위로서 사회통념상 부정이라고 인정되는 행위, 즉 조세의 부과징수를 불가능하게 하거나 현저히 곤란하게 할 정도의 위계 기타 부정한 적극적 행위를 말하고 다른 어떤 행위를 수반함이 없이 단순히 세법상의 신고를 하지 아니하는 경우에는 여기에 해당하지 아니한다(대법원 2009. 5. 29. 선고 2008도9436 판결 등 참조).
- 이 사건에서 을 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 이 사건 건물에 관한 취득세를 신고하면서 취득 일자를 사용승인일자인 2005. 5. 31.로 기재하여 신고한 사실을 인정할 수 있으나, 이러한 사정만으로는 원고가 이 사건 주택에 대한 취득세의 부과징수를 불가능하게 하거나 현저히 곤란하게 할 정도의 위계 기타 부정한 적극적 행위를 하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 이와 다른 전제에서 선 피고의 주장은 받아들일 수 없다(대법원 2013두4958, 2013. 6. 13. 판결).

판 례 별장의 재산세를 장기간 중과하지 않은 경우 취득세 가산세를 면할 수 있는지 여부

판결요지 가산세를 면제할 수 있는 정당한 사유에 해당함

- 이 사건 토지에 관하여 일반세율에 의한 재산세가 부과되어 오던 상황에서 이 사건 토지를 취득한 원고에게 이 사건 토지에 관하여 중과세율이 적용된 취득세를 신고·납부할 것을 기대할 수는 없다 할 것이고, 따라서 원고에게 일반세율을 적용한 취득세 신고·납부를 탓할 수 없는 정당한 사유가 있다고 할 것이므로, 피고의 이 사건 처분 중 원고가 일반세율에 의하여 취득세를 신고·납부하였음을 이유로 하여 부과한 위 신고불성실가산세 및 납부불성실가산세 27,779,220원의 부과는 위법하다(대법 2012두11676, 2012. 9. 13. 판결).

판 례 위탁자의 지방세 체납을 이유로 신탁재산을 압류할 수 있는지 여부

판결요지 위탁자의 체납을 이유로 신탁재산을 압류할 수 없음

- 「신탁법」 제21조제1항 단서에서 예외적으로 신탁재산에 대하여 강제집행 또는 경매를 할 수 있다고 규정한 '신탁사무의 처리상 발생한 권리'에는 수탁자를 채무자로 하는 것만이 해당될 뿐이고 위탁자를 채무자로 하는 것은 포함되지 않는다고 할 것이다.
- 이 사건 처분에 관계된 취득세, 등록세, 재산세 채권은 위탁자인 주식회사 000000에 대한 채권으로서 「신탁법」 제21조제1항 단서에서 말하는 '신탁사무의 처리상 발생한 권리'에 해당한다고 할 수 없다는 이유로 소외 회사에 대한 조세 채권에 기하여 원고 소유의 신탁재산을 압류한 이 사건 처분은 무효라고 판단한 조치는 정당하다(대법 2011두11006, 2012.4.13. 2011두22204, 2012.4.26. 판결).

판 례 신탁재산 경매 시 위탁자 명의로 부과된 당해세에 대하여 교부 청구를 할 있는지 여부

판결요지 위탁자 명의로 부과된 지방세에 대하여는 교부 청구를 할 수 없음

- 「신탁법」 제1조제2항의 취지에 의하면 「신탁법」에 의한 신탁재산은 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 귀속되고 위탁자와의 내부관계에서 그 소유권이 위탁자에게 유보되어 있는 것이 아닌 점(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다70460 판결 등 참조), 「신탁법」 제21조제1항은 신탁의 목적을 원활하게 달성하기 위하여 신탁재산의 독립성이 보장하는데 그 입법취지가 있는 점 등을 종합적으로 고려하면, 「신탁법」 제21조제1항 단서에서 예외적으로 신탁재산에 대하여 강제집행 또는 경매를 할 수 있다고 규정한 '신탁사무의 처리상 발생한 권리'에는 수탁자를 채무자로 하는 것만이 포함되며, 위탁자를 채무자로 하는 것은 여기에 포함되지 아니한다(대법원 2012. 4. 12. 선고 2010두4612 판결 참조). 따라서 위탁자에 대한 조세채권에 기하여는 수탁자 소유의 신탁재산을 압류하거나 그 신탁재산에 대한 집행법원의 경매절차에서 배당을 받을 수 없다 할 것이다(대법 2012다34047, 2013. 2. 28. 판결).

판 례 신탁재산 경매시 위탁자명의로 부과된 당해세에 대하여 배당받을 수 있는지 여부

판결요지 **위탁자 명의로 부과된 지방세에 대하여는 교부 청구 할 수 없음**

- 「신탁법」 제1조제2항의 취지에 의하면 「신탁법」에 의한 신탁재산은 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 귀속되고 위탁자와의 내부관계에서 그 소유권이 위탁자에게 유보되어 있는 것이 아닌 점, 「신탁법」 제21조제1항은 신탁의 목적을 원활하게 달성하기 위하여 신탁재산의 독립성이 보장하는 데 그 입법취지가 있는 점 등을 종합적으로 고려하면, 「신탁법」 제21조제1항 단서에서 예외적으로 신탁재산에 대하여 강제집행 또는 경매를 할 수 있다고 규정한 '신탁사무의 처리상 발생한 권리'에는 수탁자를 채무자로 하는 것만이 포함되며, 위탁자를 채무자로 하는 것은 여기에 포함되지 아니한다고 할 것이다.
- 위탁자에 대한 조세채권에 기하여는 수탁자 소유의 신탁재산을 압류하거나 그 신탁재산에 대한 집행법원의 경매절차에서 배당을 받을 수 없음에도 불구하고, 원심은 이와 달리 위탁자인 소외 회사에 대한 재산세 및 가산금 채권이 「신탁법」 제21조제1항 단서의 '신탁사무의 처리상 발생한 권리'에 해당하여 수탁자인 원고 소유의 신탁재산에 대한 경매절차에서 배당받을 수 있다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 「신탁법」 제21조제1항 단서의 '신탁사무의 처리상 발생한 권리'에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다고 할 것이다(대법 2010다67593, 2012. 7. 12. 판결).

판 례	○ 자경농민이 아닌 자가 허위 감면신청을 하여 취득세 등을 감면을 받은 경우 ○ 가장이혼을 하고 체납자의 재산을 부부일방에게 이전한 것이 조세범 처벌대상인지 여부 ○ 계약명의신탁에 있어 명의수탁자가 대체취득 취득세 등 비과세를 받은 경우 조세범처벌대상으로 볼 수 있는지

판결요지 **조세범처벌대상 사기 기타 부정한 행위에 해당함**

- 농업을 주업으로 하지 않고, 이 사건 각 토지는 00상공회가 별내면 산업단지 조성사업의 사업부지로 사용할 목적으로 피고인 000 명의로 매수하여 소유권이전등기를 경료 한 사실을 인정한 다음, 피고인 000이 자신을 자경 농민이라고 하면서 이 사건 각 토지 중 일부를 직접 경작할 목적으로 취득한 것처럼 농업경영계획서를 허위로 작성하여 토지거래계약허가를 받고, 이 허가증을 증빙자료로 첨부하여 지방세 감면신청을 함으로써 102,270,540원의 취득세 및 등록세 등을 감면받은 행위는 「조세범처벌법」상 사기 기타 부정한 행위에 해당함(대법 2011도15307, 2012. 11. 15. 판결).

판결요지 **조세범 처벌대상에 해당함**

- 협의이혼신고가 되었다고 할지라도 그 후에도 혼인생활의 실체가 계속 존속하는 사실혼 관계가 유지되고 있었다면 협의이혼을 전제로 한 재산분할 약정은 효력이 발생하지 않는다고 보아야 한다(대법원 2003. 8. 19. 선고 2001다14061 판결 등 참조). 왜냐하면, 협의이혼신고 후 지속된 사실혼 관계에서 형성된 재산도 부부 공동재산으로 사실혼 관계 파탄을 이유로 한 재산분할의 대상이 된다고 보아야 하기 때문이다. 따라서 협의이혼신고 후에도 여전히 사실혼 관계를 유지하고 있는 한 협의이혼신고 전에 형성한 부부 공동재산은 여전히 부부 공동재산이므로, 체납자인 부부 일방이 그 공동재산에 대하여 아무런 권리가 없는 것처럼 계약을 체결하는 행위는 조세를 면탈할 목적으로 체납자의 재산에 관한 허위의 계약을 체결하는 행위에 해당한다(대법 2013도10477, 2013. 10. 24. 판결).

판결요지 **조세범처벌대상 사기 기타 부정한 행위에 해당하지 않음**

- 00상공회가 피고인 000에게 명의를 신탁하여 피고인 000 명의로 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 경료하였다 하더라도 매도인들이 선의인 이상 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제4조제2항 단서에 따라 피고인 000이 완전한 소유권을 취득한 것이고, 이러한 경우 취득세 및 등록세 등의 납세의무자는 피고인 김종완으로 보아야 하므로, 피고인 000의 이 부분 감면신청행위는 「조세범처벌법」상 사기 기타 부정한 행위에 해당하지 않음(대법 2011도15307, 2012. 11. 15. 판결).
  ※ 두 견해가 다소 상반되어 보이나, 전자의 경우에는 명의수탁자가 완전한 법률적인 소유권을 가지더라도 감면요건을 충족 하지 못하는 반면에, 후자는 명의수탁자가 소유권을 가지게 되어 감면요건도 충족한 것으로 볼 여지가 있으므로 양자 간 법률관계를 달리함. (감면추징과 관련하여 심판 계류 중임)

판 례 조세회피를 목적으로 재산을 신탁한 경우 사해행위 취소대상에 해당하는지

판결요지 **사해행위로 보아 신탁계약을 취소하고 소유권이전등기를 말소할 수 있음**

- 원고의 이 사건 조세채권은 구 「지방세법」(2010. 2. 4. 법률 제10221호로 전부개정되기 전의 것) 제29조제1항제1호에 따라 소외 회사가 과세물건인 이 사건 부동산을 취득하는 때인 2009. 12. 30. 성립하여 이 사건 신탁계약 체결일인 2010. 6. 30. 이전에 발생하였고 그 이후 발생한 가산금 역시 그 성립의 기초가 동일하므로, 이 사건 조세채권은 그 가산금을 포함하여 이를 사해행위를 원인으로 이 사건 신탁계약의 취소를 구할 수 있는 피보전

채권으로 봄이 상당하다.

- 이와 같이 소극재산이 적극재산을 초과하는 상태에서 유일한 적극재산인 이 사건 신탁부동산에 관하여 피고와 신탁계약을 체결하고 농협을 수익한도금액 13,358,000,000원으로 정하여 선순위 우선수익자로 정한 행위는 우선징수권이 있는 원고에 대하여 사해행위가 된다 할 것이다.

- 이 사건 신탁계약은 부동산담보신탁으로서 대출채권자인 농협에 대하여 우선수익권을 부여함으로써 이 사건 아파트에 관한 근저당권설정과 경제적으로 유사한 효과를 얻는 측면은 있다. 그러나 채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결).

- 살피건대, 이 사건 조세채권은 소외 회사가 이 사건 아파트에 대한 소유권을 취득하는 경우 지방세법에 의하여 당연히 발생하는 법정채권으로서, 이 사건 아파트 신축사업을 시행할 때부터 채권발생이 이미 예견되어 있었고, 구「지방세법」(2010. 3. 31. 법률 제10221호로 전문개정되기 전의 것) 제30조제1항제1호에 의하여 이 사건 조세채권의 법정기일은 소외 회사가 이 사건 아파트에 대한 과세표준과 세액을 신고한 2009. 12. 30.로서 이후 이 사건 아파트에 관하여 담보권을 취득하게 될 채권자들에 우선하였던 점, 그럼에도 소외 회사는 이 사건 신탁계약을 체결하면서 우선징수권이 있는 이 사건 조세채무의 변제 및 정산방법에 대하여는 아무런 조항을 두지 아니하였고, 소유권보존등기를 마치는 데 필요한 등록세만을 납부한 다음 이 사건 조세채무를 전혀 납부하지 않다가 이 사건 신탁계약을 체결하고 신탁등기를 마침으로써 원고에 의한 압류 및 조세징수절차를 원천적으로 봉쇄한 점, 이 사건 신탁계약에 의하면 이 사건 조세채권은 그 법정기일과 상관없이 피고의 신탁비용 채권보다 후순위가 되어 채권상호간의 우열관계를 당사자의 합의에 의하여 마음대로 변경하는 결과를 초래하게 되는 점, 소외 회사는 현재까지 이 사건 조세채무 중 26,121,350원만을 납부하였을 뿐 나머지 세액을 납부하기 위한 별다른 노력을 기울이지 않고 있는 점 등을 종합하면, 이 사건 신탁계약 당시 소외 회사에게는 이 사건 신탁계약을 체결함으로써 원고를 해한다는 의사가 있었음이 넉넉히 추단된다.

- 사해행위의 취소는 거래의 안전에 미치는 영향이 크므로, 그 취소의 범위는 피보전채권의 보전을 위하여 필요하고도 충분한 범위 내로 한정되어야 하고, 신탁계약이 사해행위에 해당하여 이를 취소하는 때에도 그 계약의 목적물이 가분적인 경우에는 마찬가지로 피보전채권의 보전을 위한 범위로 한정되어야 할 것이다(대법 2013다201479, 2013. 5. 23. 판결).

판 례 매매계약 체결 후 등기 전 매도자가 사망 시 상속 취득세 납세의무 발생 여부

판결요지 상속에 따른 취득세 납세의무가 있음

- 취득세는 부동산 등에 대하여 개별적인 취득행위가 존재할 때마다 그 부동산 등을 취득하는 자에게 부과되는 세금이고 원고가 상속으로 인하여 이 사건 부동산을 취득한 것이 명백한 이상, 이 사건 부동산이 이미 매매계약이 체결되어 매수인 앞으로 소유권이전등기가 경료 될 것이 예정되어 있고, 000이 신고한 취득세를 피고가 수납하였다는 등의 원고가 주장하는 사정만으로는 피고가 원고에게 이 사건 부동산 취득에 따른 취득세를 부과한 것이 실질과세원칙에 반한다거나 징수권의 남용으로서 신의성실원칙 및 조세정의와 형평에 반한다고 볼 수는 없다(대법 2012두4357, 2012. 6. 14. 판결).

판 례 분양대금 지급 후 30일 이내 매매계약을 해지한 경우 취득세 납세의무 성립여부

판결요지 사실상 취득이 입증되는 경우에는 납세의무에 영향을 미치지 않음

- 원고는 위 기간 중인 2010. 7. 23. 00물산에게 잔금지급을 완료한 후, 2010. 8. 20. 위 분양계약을 해제한 사실을 인정할 수 있다. 이에 의하면, 원고는 2010. 7. 23. 잔금지급을 완료함으로써 이 사건 아파트를 사실상 취득하였다고 할 것이다. 이와 같이 현저하고 명백한 사실상의 취득시기가 판명된 경우에는 구「지방세법」제105조제2항에 의하여 그 때 취득세의 납세의무가 성립하고, 구「지방세법」제73조제1항제2호(취득 후 30일내 매매계약 해지 시 취득으로 보지 않음)는 적용되지 않으므로, 원고가 계약상 잔금지급일부터 30일 내에 위 분양계약을 해제하였다고 하더라도, 취득세 납세의무의 성립 여부에는 영향을 미치지 아니한다(대법 2012두9130, 2012. 8. 30. 판결).

판 례 "계약명의신탁"에 있어서 명의신탁자를 사실상 취득자로 보아 취득세를 부과할 수 있는지 여부

판결요지 명의신탁자는 소유권이전등기청구권이 없어 취득세 부과할 수 없음

- 명의신탁자의 입장에서는 어느 경우(매도자의 악의나 선의)에도 매도인이나 명의수탁자에게 소유권이전등기청구를 할 수 있는 지위를 갖지 못한다는 이유로, 이 사건에서 명의

신탁자인 원고가 이 사건 1번 부동산의 매수대금을 실질적으로 지급하였다고 하더라도 원고는 이 사건 1번 부동산을 사실상 취득하였다고 보기 어렵다고 보아 원고에 대하여는 취득세 납세의무가 성립할 수 없다(대법 2012두14804, 2012. 10. 25. 판결).

※ 이 건 판례는 부동산실명법이 신설 이후 '계약명의신탁' 있어서 명의신탁자에 대한 취득세 납세의무를 판단한 최초의 사례로,

- 그간 부동산실명법 위반자에 대하여 '3자간 등기명의신탁'과 '계약명의신탁'을 구분하지 않고 명의신탁자에 대하여 취득세를 부과해온 실무와는 다소 괴리가 있는 결정이므로 향후 지방세정운영에 중요한 판례라 할 수 있음

판 례 제3자간 등기명의신탁에 있어 명의수탁자에 대한 소유권이전등기를 말소하고 명의신탁자로 소유권이전등기를 한 경우 취득세 납세의무 성립 여부

판결요지 취득세 납세의무가 성립되지 아니함

- 부동산에 관한 매매계약을 체결하고 소유권이전등기에 앞서 매매대금을 모두 지급한 매수인은 계약상 또는 사실상의 잔금지급일에 법 제105조제2항에서 규정한 '사실상 취득'에 따른 취득세 납세의무가 성립하는 것이고, 그 후 그 사실상의 취득자가 그 부동산에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마치더라도 이는 잔금지급일에 '사실상 취득'을 한 부동산에 관하여 소유권 취득의 형식적 요건을 추가로 갖춘 것에 불과하므로, 잔금지급일에 성립한 취득세 납세의무와 별도로 그 등기일에 법 제105조제1항에서 규정한 '취득'을 원인으로 한 새로운 취득세 납세의무가 성립하는 것은 아니라고 할 것이다. 그리고 이러한 법리는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」(1995. 3. 30. 법률 제4944호로 제정된 것, 이하 ''「부동산실명법」'이라 한다)의 시행 전에 매매대금을 모두 지급하여 부동산을 사실상 취득한 자가 3자간 등기명의신탁 약정에 따라 명의수탁자 명의로 소유권이전등기를 마쳤다가 그 후 「부동산실명법」 제11조에서 정한 유예기간의 경과에 따라 무효가 된 명의수탁자 명의의 소유권이전등기를 말소한 다음 그 부동산에 관하여 당초 매매를 원인으로 하여 그 명의로 소유권이전등기를 마친 경우에도 마찬가지로 적용된다고 할 것이다.
- 같은 취지에서 원심이, 원고가 1981. 5. 8. 매도인인 000으로부터 이 사건 각 부동산을 매수한 후 늦어도 3자간 등기명의신탁 약정에 따라 명의수탁자인 000 명의로 소유권이전등기를 마친 1981. 6. 23.에는 그 매매대금을 모두 지급하여 이를 사실상 취득함으로써 취득세 납세의무가 성립하였고, 원고가 2007. 1. 2. 부동산실명법에서 정한 유예기간의

경과에 따라 무효가 된 000 명의의 등기를 말소한 다음 위 매매를 원인으로 하여 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다고 해서 취득세 납세의무가 새롭게 성립하였다고 볼 수 없다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같은 취득세의 납세의무 성립에 관한 법리오해 등의 위법이 없다(대법 2010두28151, 2013. 3. 14. 판결, 대법 2012두28117, 2013. 3. 28. 판결).

판 례 부동산실명법을 위반하여 명의수탁자가 스스로 취득세를 신고·납부한 것이 당연 무효에 해당하는지 여부

판결요지 당연 무효나 이중과세에 해당하지 아니함

- 이 사건 처분 당시에는 명의수탁자에 대한 취득세 비과세 법리가 명백히 밝혀져 있지는 않았던 것으로 보일 뿐만 아니라, 피고로서는 별도의 사실관계에 관한 조사 없이 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마친 원고들이 명의수탁자에 불과하다는 사정을 알 수는 없었다고 볼 것이므로, 설령 원고들의 주장과 같이 명의수탁자는 취득세 등의 비과세 대상에 해당한다고 보더라도, 이 사건 처분에 당연 무효라고 볼 정도로 명백한 하자가 있다고 볼 수는 없는 점(대법원 1999. 10. 12. 선고 98다6176 판결, 대법원 2003. 12. 12. 선고 2003다30616 판결 등 참조), 비록 이 사건 처분 후에 이 사건 명의신탁자도 이 사건 건물을 사실상 취득하였음을 이유로 취득세 등을 납부하였다고 하더라도, 원고들에 대한 이 사건 처분과 이 사건 명의신탁자에 대한 취득세 등의 부과처분은 「지방세법」 제105조제1항과 같은 조 제2항에 따라 그 납세의무의 성립요건과 납세의무자를 달리하는 것이고, 지방세법 등에서 이 사건 건물의 명의수탁자인 원고들에 대한 취득세 부과와 이 사건 명의신탁자에 대한 취득세 부과를 이중과세로 보아 이를 배제하는 명시적 규정도 발견할 수 없는 이상, 이 사건 처분과 이 사건 명의신탁자에 대한 취득세 등의 부과가 반드시 이중과세로 무효라고 해석할 것도 아니라고 보이는 점 등을 앞서 본 법리와 종합해 볼 때, 원고들이 제출한 모든 증거와 그 주장의 사정만으로는 이 사건 처분이 당연 무효라고는 볼 수 없다(대법 2013두1027, 2013. 4. 25. 판결).

판 례 신탁재산 지목변경에 따른 취득세 납세의무자가 누구인지 여부

판결요지 수탁자를 납세의무자로 보아야함

- 신탁재산에 속하게 되는 부동산 등의 취득에 대한 취득세의 납세의무자도 원칙적으로 수

탁자인 점 등에 비추어 보면, 신탁법에 의한 신탁으로 수탁자에게 소유권이 이전된 토지에 있어 법 제105조제5항이 규정한 지목의 변경으로 인한 취득세의 납세의무자는 수탁자로 봄이 타당하고, 위탁자가 그 토지의 지목을 사실상 변경하였다고 하여 달리 볼 것은 아니다(대법 2010두2395, 2012. 6. 14. 판결).

판 례	준공과 동시에 지자체로 귀속이 예정된 철도차량 취득 시 취득세 납세의무 발생여부

판결요지 시공사는 실수요자가 아니므로 취득세 납세의무 발생하지 않음

- 구「지방세법 시행령」제73조제7항에서 말하는 '실수요자'란 차량 등의 제조자 등이나 판매회사의 대응하는 소비자 또는 수요자를 의미하므로, 실수요자에게 공급하기 위하여 차량 등을 그 제조자 등으로부터 취득한 자는 특별한 사정이 없는 한 여기에 해당하지 않는다(대법원 2005. 6. 9. 선고 2004두6426 판결 참조).
- 원고는 0000시에 공급하기 위하여 제조자인 0000으로부터 이 사건 전동차량을 취득하였을 뿐이므로, 구「지방세법 시행령」제73조제7항에서 말하는 '실수요자'인 최초의 승계취득자에 해당한다고 볼 수 없다. 따라서 원고는 이 사건 전동차량의 취득과 관련하여 취득세 등의 납세의무가 있다고 할 수 없다(대법 2011두22198, 2012. 3. 29. 판결).

판 례	주택조합 등이 금전신탁으로 취득한 비조합원용 토지에 대하여 주택 사용검사 시점에 취득세를 재부과할 수 있는지(주택조합 등이 조합원으로부터 신탁 받은 금전으로 비조합원용 토지를 취득한 후 조합명의로 취득세를 납부하고 소유권이전등기를 한 경우에도, 주택 사용검사 시점에 주택조합 등이 당해 토지를 조합원으로부터 취득한 것으로 보아 취득세를 재부과할 수 있는지 여부)

판결요지 주택 사용승인시점에 취득세를 재부과할 수 없음

- 개정 법 제110조제1호 단서가 그 본문 적용의 배제대상으로 '주택조합 등의 비조합원용 부동산 취득'을 추가한 것은 종전의 관련 법령상 취득세 부과대상이 아니었던 '주택조합 등이 조합원으로부터 조합주택용으로 신탁에 의하여 취득하면서 신탁등기를 병행한 부동산 중 비조합원용 부동산의 취득'에 대하여 그 본문의 적용을 배제함으로써 취득세 부과대상으로 삼기 위한 것이고, 개정 시행령 제73조제5항은 이 경우의 납세의무의 성립시기

를 정한 것으로 볼 것이다. 따라서 거기에 해당하지 아니하는 '주택조합 등이 조합원으로부터 신탁 받은 금전으로 매수하여 그 명의로 소유권이전등기를 마친 조합주택용 부동산 중 비조합원용 부동산의 취득'의 경우에는 개정 법 제110조제1호 단서의 개정과 개정 시행령 제73조제5항의 신설에도 불구하고 여전히 주택조합 등이 사실상의 잔금지급일 또는 등기일 등에 이를 취득한 것으로 보아 취득세를 부과하여야 하고, 개정 시행령 제73조제5항에서 규정한 '「주택법」 제29조에 따른 사용검사를 받은 날 등'에 주택조합 등이 이를 취득한 것으로 보아 취득세를 부과할 것은 아니다(대법 2011두532, 2013. 1. 10. 판결).

판 례 선박을 시설대여업자로부터 시설대여 목적으로 시설이용자가 제조사로터 취득하여 시설대여업자에게 판매한 경우 취득세 납세의무자

판결요지 시설대여물품 납세의무 특례규정에 따라 시설대여회사가 납세자임

- 구 「지방세법 시행령」 제74조제2항은 「여신전문금융업」에 의한 시설 대여업자가 차량 등을 시설 대여하는 경우에는 그 등기 또는 등록 명의에 불구하고 시설대여업자를 납세의무자로 본다.'고 규정하고 있으므로, 「여신전문금융업법」에 의하여 차량 등을 시설 대여하는 경우 특별한 사정이 없는 한 구 「지방세법 시행령」 제73조제6항, 제9항에서 말하는 '실수요자'는 대여시설이용자가 아닌 시설대여업자를 의미한다고 봄이 타당하다.
- 따라서 「여신전문금융업법」에 의한 시설 대여업자로부터 차량 등을 시설 대여 받은 대여시설이용자가 차량 등의 소유권을 종국적으로 취득한 것이 아니라면, 비록 시설대여를 받기 위한 목적으로 당해 차량 등을 제조자로부터 취득하여 시설대여업자에게 판매한 바 있다고 하더라도, 그 대여시설이용자를 당해 차량 등에 관하여 취득세 등의 납세의무가 있는 '실수요자'에 해당한다고 볼 수 없다(대법 2012두5763, 2013. 4. 11. 판결).

판 례 증여계약 중요부분 하자로 계약이 취소되고 소유권이전등기가 말소된 경우 취득세 납세의무도 소멸되는지

판결요지 증여계약 후 합의 해제한 것에 불과하므로 납세의무가 소멸되지 않음

- 부동산에 관한 증여계약이 성립하면 그 자체로 취득세의 과세대상이 되는 사실상의 취득 행위가 존재하게 되어 그에 대한 조세채권이 당연히 성립하고, 증여계약으로 인하여 수증자가 일단 부동산을 적법하게 취득한 다음에는 그 후 합의에 의하여 계약을 해제하고 그

부동산을 반환하는 경우에도 이미 성립한 조세채권의 행사에 영향을 줄 수 없다(대법원 1998. 12. 8. 선고 98두14228 판결 등 참조).

- 그런데 증여계약이 무효이거나 취소된 경우에는 처음부터 취득세의 과세대상이 되는 사실상의 취득행위가 있다고 할 수 없으나, 조세소송에서 과세처분의 위법 여부를 판단하는 기준시기는 그 처분 당시라 할 것이어서 착오를 이유로 증여계약의 취소가 이루어졌다고 하더라도 그 착오의 내용이나 증여 의사표시를 취소하는 목적 등에 비추어 볼 때 사실상 과세처분이 이루어진 이후의 사정에 근거한 것으로서 그 실질에 있어서는 과세처분 후 증여계약을 합의 해제하는 것에 불과한 경우에는 그 취소로 인한 취득세 과세처분의 효력에 대하여도 합의해제에 관한 위 법리가 그대로 적용된다고 할 것이다.

- 원고의 주지인 000과 원고 사이에 이 사건 증여계약이 성립함으로써 원고의 취득세 납세의무가 성립하였으며, 000은 이 사건 부과처분이 있은 후에 비로소 원고를 상대로 이 사건 토지에 사찰의 신축이 가능한 것으로 착각하였다고 주장하면서 위 증여계약의 취소를 이유로 민사소송을 제기하였고 납세의무자인 원고도 그 취소를 전제로 하여 이 사건 처분의 적법성을 다투는 것이므로, 이는 그 착오의 내용이나 증여 의사표시를 취소하는 목적 등에 비추어 볼 때 그 실질에 있어서는 이 사건 처분 후 증여계약을 합의 해제하는 경우에 해당하여 그러한 사정은 이 사건 증여계약 당시에 이미 성립한 조세채권의 행사에 아무런 영향을 줄 수 없다(대법 2013두2778, 2013. 6. 28. 판결).

판 례 처분청 담당공무원의 설명을 믿고 취득세를 자진신고 납부한 것이 당연 무효에 해당하는지 여부

판결요지 당연 무효에 해당한다고 볼 수 없음

- 비록 원고가 이 사건 공동주택에 관한 소유권보존등기 및 소유권이전등기, 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기를 신속하게 마침으로써 권리관계를 조기에 확정할 필요성이 있는 상태에서 처분청의 담당 공무원으로부터 이 사건 공동주택 및 이 사건 각 토지의 취득이 시세감면조례의 지방세 감면요건에 해당하지 않는다는 답변을 듣고 이 사건 신고 및 납부행위를 하게 된 것이라고 하더라도 이러한 사정만으로는 취소사유에 해당하는 하자가 존재하는지는 별론으로 하더라도 이 사건 신고행위에 중대하고 명백한 하자가 있다고 할 수는 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 이 사건 신고·납부행위가 당연 무효라고 할 수는 없고, 이 사건 신고행위가 당연 무효임을 전제로 하는 원고의 이

사건 부당이득 청구 부분은 이유 없다(대법 2012다204075, 2013. 2. 28. 판결).

판 례 사실상 취득 후 매매계약이 합의 해지된 경우 당초 취득세의 자진신고 행위가 당연 무효에 해당하는지 여부

판결요지 합의 해제하더라도 당초 납세의무에는 영향이 없어 당연 무효 아님

- ① 부동산 취득세는 부동산의 취득행위를 과세객체로 하여 부과되는 것이므로, 그에 대한 조세채권은 그 취득행위라는 과세요건사실이 존재함으로써 당연히 발생하고, 일단 적법하게 취득한 다음에는 그 후 계약을 해제하고 그 재산을 반환하는 경우에도 이미 성립된 조세채권의 행사에 영향을 줄 수 없는 점, ② 00건설은 이 사건 부동산의 소유권을 이전받기 위해 이 사건 부동산에 대한 매매계약서와 대금완납확인서를 첨부하여 피고에게 취득세를 자진 신고한 점, ③ 00건설이 취득세의 납세의무를 인지한 상태에서 0000공사에게 매매대금을 전액 납입하고 취득세 신고행위까지 한 이상 이 사건 부동산을 사실상 취득하였다고 봄이 타당하고, 그 후 00건설이 부도 처리되는 사정이 발생하여 이 사건 매매계약이 해제된 것인 점, ④ 원고는 00건설의 관리인으로 선임된 후 0000공사를 상대로 0000공사의 위 매매계약 해제의 의사표시가 무효라는 확인을 구하는 소를 제기하였다가 2011. 5. 26. 패소 판결이 확정된 후부터 비로소 2007. 12. 4. 이루어진 이 사건 처분이 당연무효라고 주장하고 있는 점 등을 종합해 보면, 이 사건 처분에 중대하고 명백한 하자가 있다고 볼 수는 없고, 달리 과세행정의 안정과 그 원활한 운영의 요청 등에도 불구하고 이 사건 처분을 당연 무효로 보아야 할 특별한 사정이 있다고 판단되지도 않음(대법 2012두26388, 2013. 3. 14. 판결).

판 례 법원의 화해권고결정으로 인하여 매매계약이 해제된 경우 당초 신고한 취득·등록세가 당연 무효에 해당하는지 여부

판결요지 합의해제는 당초 취득·등록세 납세의무에 영향이 없어 당연 무효 아님

- 부동산 취득세는 부동산의 취득행위를 과세객체로 하여 부과하는 행위세이므로, 그에 대한 조세채권은 그 취득행위라는 과세요건사실이 존재함으로써 당연히 발생하고, 일단 적법하게 취득한 다음에는 그 후 합의에 의하여 계약을 해제하고 그 재산을 반환하는 경우에도 이미 성립한 조세채권의 행사에 영향을 줄 수 없는바(대법원 1995. 9. 15. 선고 95누7970 판결 참조), 원고가 2009. 10. 8. 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마침으

로써 그 소유권을 취득한 이상 잔금 지급 여부와 관계없이 위 시점에 이미 취득세 납세의무는 성립한 것이고, 그 후 매매계약이 해제되었다 하더라도 이미 성립한 취득세 행사에 영향이 있는 것은 아니므로, 이 사건 취득세 등 처분에 관하여 원고의 주장은 이유 없다. (하급심-지법)

- 등기 또는 등록명의자와 실질적인 권리귀속 주체가 다르다거나 일단 공부에 등재되었던 등기 또는 등록이 뒤에 원인무효로 말소되었다 하더라도 위와 같은 사유는 그 등기 또는 등록에 따른 등록세 부과처분의 효력에 아무런 영향이 없는바(대법원 2002. 6. 28. 선고 2000두7896 판결 참조), 잔금 지급 여부나 매매계약 해제 여부가 그 성립 및 행사에 영향을 줄 수 없음은 등록세의 경우도 동일하다(대법 2012두27015, 2013. 3. 14. 판결).

판 례	○ 취득신고 후 잔금미지급으로 계약해제 된 경우 당연 무효에 해당하는지 여부 ○ 취득신고 후 대출실행 불능으로 잔금을 지급하지 못한 상태에서 계약이 해지된 경우 취득신고 행위를 당연 무효로 보아 후행 징수처분을 취소할 수 있는지 여부 (취득 후 30일 이내 계약해지이 해지된 사실, 잔금을 지급하지 않은 사실 등이 명백히 확인되지 않은 사건임)

판결요지 **사실관계 고려시 신고행위가 당연 무효로 볼 정도의 하자가 없음**

- ① 원고는 이 사건 매매계약의 잔금지급일인 2010. 7. 16. 이후인 2010. 7. 19. 스스로 피고에게 이 사건 신고를 한 점, ② 이 사건 매매계약서(을 제1호증의3)에는 원고가 주장하는 바와 같이 잔금지급을 위한 대출을 받지 못할 경우 계약을 취소하기로 하는 약정이 기재되어 있지 않고, 갑 제4호증의1, 2의 각 기재만으로는 원고의 주장을 인정하기 부족하며, 달리 이를 인정할 만한 자료가 없는 점, ③ 이 사건 매매계약과 관련하여, 원고가 000로부터 계약금을 돌려받거나, 계약금을 포기하기로 하는 등의 계약금에 대한 법률관계가 불분명하고, 이에 따라 이 사건 매매계약이 확정적으로 해제 또는 취소되었다고 보기도 어려운 점, ④ 000이 이 사건 매매계약 이후 이 사건 부동산을 신탁회사에 신탁하고 이를 담보로 대출을 받은 사정(갑 제1호증 참조)은 원고가 등기부상 이 사건 부동산에 대한 소유권을 취득하지 못하였다는 사실에 대한 근거에 불과한 점 등을 종합하면, 이 사건 신고는 당연 무효에 이를 정도의 하자가 존재하는 것으로 볼 수 없다(대법 2013두3023, 2013. 5. 23. 판결).

판 례 감면대상임에도 취·등록세를 자진 신고한 경우 당연 무효에 해당하는지 여부

판결요지 신고행위의 하자가 명백하지 않아 당연 무효로 볼 수 없음

- 이 사건 신고행위는 그 하자가 중대할지는 몰라도 명백하다고는 할 수 없고 또 그 하자가 명백하지 않더라도 예외적으로 당연 무효라고 볼 수 있는 특별한 사정이 있다고 볼 수 없어 결국 당연 무효라고 볼 수 없다는 취지로 판단하였다.

  1) 원고는 2010. 5.경 피고에게 구「조세특례제한법」제119조, 제120조에 따른 사업양도·양수(법인전환)를 감면신청사유로 하여 이 사건 부동산에 대한 취득세, 농어촌특별세, 등록세, 지방교육세 전부에 대한 조세감면신청을 하기는 하였지만, 이에 대한 피고의 결정이 있기 전인 같은 달 10. 이 사건 신고행위를 하고 그 다음날 그 중 등록세와 지방교육세를 자진 납부하였고, 그 과정에서 미리 피고에게 취득세, 등록세 등의 면제대상인지 여부를 문의하지 않았으며, 달리 피고 직원들의 관여나 개입이 없었고, 원고의 주장에 의하더라도 거래은행과의 사정에서 비롯된 것일 뿐 피고로부터 가산세 등의 제재를 피하기 위하여 불가피하게 이 사건 신고행위 등을 한 것도 아니다.

  2) 이 사건은 과세대상이 되는 법률관계나 사실관계가 전혀 없는 사람에게 과세를 한 경우가 아니라 일단 과세대상이 되는 법률관계나 사실관계가 있는 상태에서 조세특례제한법상의 면제요건에 해당하는지 여부가 문제되는 경우이다.

  3) 원고 스스로 2010. 5. 11. 이 사건 부동산에 관한 그 명의의 소유권이전등기를 하면서 등기원인을 사업양수도가 아닌 매매로 하였고, 원고가 이 사건 신고행위 후 그 중 취득세와 농어촌특별세를 자진납부하지 아니하여 피고가 이에 가산세를 더해 납부고지를 한 후인 같은 해 8. 13.에야 그 등기원인을 포괄양수도로 경정등기를 하였으므로, 사실관계를 정확히 조사하지 않으면 위 소유권이전등기가 단순 매매에 따른 것인지 사업양수도에 따른 것인지 명확히 알 수 없었다.

  4) … 원고 주식의 금액이 소멸하는 사업장인 엠코리아의 순자산액 이상에 해당하는지는 사실관계를 정확히 조사하지 않으면 이를 밝힐 수 없었고, 원고는 조세심판원의 심판절차에서도 이 점을 적극적으로 다투지 않은 것으로 보이고 이 사건 소송에서도 초기에는 이를 자인하기까지 한 점 등을 근거로, 이 사건 신고행위는 그 하자가 중대할지는 몰라도 명백하다고는 할 수 없다(대법 2013두9762, 2013. 9. 12.).

판 례 과점주주 취득세 면탈을 위해 자회사를 설립하여 우회적으로 주식을 취득한 경우 실질과세 적용 가능 여부

판결요지 실질과세원칙을 적용하여 모회사를 과점주주로 보아 취득세 과세가능

- 구「지방세법」제105조제6항을 적용함에 있어서도, 당해 주식이나 지분의 귀속 명의자는 이를 지배·관리할 능력이 없고 그 명의자에 대한 지배권 등을 통하여 실질적으로 이를 지배·관리하는 자가 따로 있으며, 그와 같은 명의와 실질의 괴리가 위 규정의 적용을 회피할 목적에서 비롯된 경우에는, 당해 주식이나 지분은 실질적으로 이를 지배·관리하는 자에게 귀속된 것으로 보아 그를 납세의무자로 삼아야 할 것이다.

- 그리고 그 경우에 해당하는지 여부는 당해 주식이나 지분의 취득 경위와 목적, 취득자금의 출처, 그 관리와 처분과정, 귀속명의자의 능력과 그에 대한 지배관계 등 제반 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 것이다(대법 2008두8499, 2012. 1. 19; 2008두13293, 2012. 2. 9. 판결).

  ※ 이 사건은 론스타 관련 판결로서 조세회피를 위한 도관행위에 대하여 실질과세의 원칙을 적용한 판례로써 의의를 가짐.

판 례 법인에 대한 지방세감면이 과점주주 간주취득에도 함께 적용되는지 여부

판결요지 주주에 대한 간주취득 취득세까지 면제되지 아니함

- "임대사업자가 임대할 목적으로 전용면적 60㎡ 이하의 공동주택을 취득하는 경우에는 취득세 및 등록세를 면제한다."라는 구「감면조례」제15조제1항제1호의 입법목적이 소형임대주택의 건설 및 분양을 촉진하려는 데에 있다고 보이는데 위 간주취득 규정이 적용되는 과점주주의 취득세 등을 면제하는 것은 그와 같은 입법목적의 달성과 직접적인 관련이 없으므로 '임대사업자'가 '임대할 목적'으로 공동주택을 취득하는 경우에 한하여 취득세 등이 면제되는 것일 뿐 임대사업자인 법인의 과점주주가 간주 취득하는 경우까지 취득세 등이 면제된다고 해석할 수는 없다(대법 2011두27506, 2012. 2. 9. 판결).

판 례 현물출자한 부동산이 과점주주 간주취득 대상인지 여부

판결요지 현물출자자산은 과점주주 간주취득 대상이 아님

- 현물출자의 경우 출자자산은 본래 출자자의 지배 아래 있던 것이므로 현물출자를 한 과점주주가 이를 지배할 수 있는 지위를 새롭게 취득하는 것이 아닐 뿐만 아니라, 자산의 출자와 주식의 취득이 서로 대가적 관계에 있어 출자자가 주식을 취득하지 못하는 경우 출자한 자산도 법인의 소유로 될 수 없는 것이므로, 위 법 조항에서 규정하는 '당해 법인의 부동산'에 과점주주가 주식을 취득하기 위하여 현물 출자한 당해 부동산은 포함되지 않는다(대법 2012두331, 2012. 2. 14. 판결).

판 례 신주인수 포기로 주식비율이 증가 시 과점주주 취득세 납세의무 성립여부

판결요지 **유상증자시 일부 주주가 신주인수포기로 주식 소유비율이 증가하여 과점주주가 된 경우에도 의제취득 납세의무 성립**

- 과점주주의 간주취득세 제도를 규정한 구 「지방세법」(2007. 12. 31. 법률 제8835호로 개정되고 2010. 3. 31. 법률 제10221호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제105조제6항이 증자에 의하여 과점주주가 되는 경우에도 적용될 뿐만 아니라 법인이 유상증자를 함에 있어 기존 주주들 중 일부가 신주 인수를 포기하고 나머지 주주들이 신주를 인수하여 과점주주가 된 경우에도 적용된다(대법 2011두12252, 2012. 6. 28. 판결).

판 례 주권 발행 전에 주식을 양도한 경우 과점주주 취득세 납세의무 성립일을 언제로 보아야 하는지

판결요지 **주식매매계약 당시 이루어진 체결한 주식양도의 효력발생 시기에 따름**

※ 주식양도의 효과를 유보한 경우가 아니면 통상 양도계약일에 이루어진 것으로 봄

- 주권발행 전 주식을 양수한 사람은 주주명부상의 명의개서가 없어도 회사에 대하여 자신이 적법하게 주식을 양수한 자로서 주주권자임을 주장할 수 있다. 그리고 주권발행 전의 주식의 양도행위는 그 원인행위인 매매·증여 등 채권계약과 외형상 하나의 행위로 합체되어 행하여질 수 있고, 당사자가 특히 주식양도의 효과의 발생을 유보한 경우가 아니라면 통상 원인행위와 함께 행하여진다고 봄이 상당하다(대법원 1995. 5. 23. 선고 94다36421 판결, 대법원 2000. 3. 23. 선고 99다60993 판결 등 참조).
- 주권발행 전에 이루어진 이 사건 주식의 양도는 당사자의 의사표시만으로 효력이 발생하는 것이므로, 원심으로서는 이 사건 약정 당시 원고와 000이 이 사건 약정의 체결과 동시에 이 사건 주식을 양도하기로 하였는지, 아니면 주식양도의 효력 발생을 주식대금의 완

납 시까지 유보하였는지 등을 심리하여 원고가 이 사건 주식을 취득한 때가 언제인지를 판단하였어야 했다.

- 그럼에도 원심은 … 원고가 주식대금을 모두 지급한 때에 이 사건 주식을 취득하였다고 전제한 다음, 원고가 000에게 주식대금을 모두 지급한 때인 '2006. 11. 30. 14:18경'에 이 사건 주식을 취득하여 00000의 과점주주가 되었다고 판단하였으니, 이러한 원심의 판단에는 과점주주가 되는 시기에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 위법이 있다(대법 2011두24842, 2013. 3. 14. 판결).

판 례 당해법인의 주주가 아니었던 자가 기존과점주주와 특수 관계를 형성하면서 새로이 과점주주가 되는 경우 간주취득세 납세의무 성립여부

판결요지 주식비율 변동이 없다면 간주취득세 납세의무 미성립

- 과점주주 집단을 형성하는 구성원이 추가되는 경우에 그로 인하여 그 과점주주 집단이 새로 소유하게 되는 것으로 보는 부동산 등과 관련하여 간주취득세를 부과하는 것은 별론으로 하고, 종전부터 그 과점주주 집단이 소유한 것으로 보는 부동산 등과 관련하여서는 기존의 과점주주로부터 그 과점주주 집단의 새로운 구성원에게 주식이 이전되더라도 특별한 사정이 없는 한 간주취득세를 부과할 수 없다고 해석하는 것이 자연스럽다.

- 이러한 점들을 종합하여 보면, 과점주주 집단 내부에서 주식이 이전되는 경우나 기존의 과점주주와 친족 기타 특수 관계에 있으나 당해 법인의 주주가 아니었던 자가 기존의 과점주주로부터 그 주식의 일부 또는 전부를 이전받아 새로이 과점주주가 되는 경우(대법원 2004. 2. 27. 선고 2002두1144 판결, 대법원 2007. 8. 23. 선고 2007두10297 판결 등 참조) 뿐만 아니라 당해 법인의 주주가 아니었던 자가 기존의 과점주주와 친족 기타 특수 관계를 형성하면서 기존의 과점주주로부터 그 주식의 일부 또는 전부를 이전받아 새로이 과점주주가 되는 경우에도 기존의 과점주주와 새로운 과점주주가 소유한 총주식의 비율에 변동이 없다면 간주취득세의 과세대상이 될 수 없다고 할 것이다(대법 2012두12495, 2013. 7. 25. 판결).

※ 이 건 판례의 경우 조심심판원 결정(2010지0397, 2010.12.30)과 상반된 결정임

판 례 명의신탁 되어 있던 주식을 신탁해지 하는 과정에서 과점주주가 된 경우 간주취득세 납세의무가 성립하는지 여부

판결요지 **명의신탁 해지로 과점주주가 된 경우에는 간주취득 납세의무 없음**

- 일견 주주로 보이는 경우에도 실은 주주명의를 도용당하였거나 실질소유주의 명의가 아닌 차명으로 등재되었다는 등의 사정이 있는 경우에는 단지 그 명의만으로 주주에 해당한다고 볼 수는 없으나 이는 주주가 아님을 주장하는 그 명의자가 입증하여야 한다(대법원 2004. 7. 9. 선고 2003두1615 판결 등 참조). 구「지방세법」제105조제6항을 적용함에 있어서도, 당해 주식이나 지분의 귀속 명의자는 이를 지배·관리할 능력이 없고 명의자에 대한 지배권 등을 통하여 실질적으로 이를 지배·관리하는 자가 따로 있으며, 그와 같은 명의와 실질의 괴리가 위 규정의 적용을 회피할 목적에서 비롯된 경우에는, 당해 주식이나 지분은 실질적으로 이를 지배·관리하는 자에게 귀속된 것으로 보아 그를 납세의무자로 삼아야 할 것이다. 그리고 그 경우에 해당하는지는 당해 주식이나 지분의 취득 경위와 목적, 취득자금의 출처, 그 관리와 처분과정, 귀속명의자의 능력과 그에 대한 지배관계 등 제반 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2012. 1. 19. 선고 2008두8499 전원합의체 판결, 대법원 2008. 10. 23. 2006두19501 판결 등 참조)(대법 2013두10380, 2013. 9. 12.).

판 례 양수발전소 진입터널 등이 취득세 과세대상 건축물의 범위에 포함되는지

판결요지 **발전소건축물의 부수시설에 해당되어 취득세 과세대상임**

- 이 사건 지하발전소는 지붕과 벽을 갖춘 발전시설의 일종으로서 건축법상의 건축물 또는 이와 유사한 형태의 건축물에 해당한다고 할 것인데, 이 사건 각 터널은 이 사건 지하발전소에 이르는 각종 교통로 내지는 거기에서 생산된 전력을 운반하는 송전선로로서 물리적 구조, 용도와 기능면에서 볼 때 지하발전소 자체와 분리할 수 없을 정도로 부착·합체되어 일체로서 효용가치를 이루고 있고, 지하발전소와 독립하여서는 별개의 거래상 객체가 되거나 경제적 효용을 가질 수 없다고 할 것이므로, 이 사건 각 터널은 이 사건 지하발전소에 부합되었거나 그에 부수되는 시설물에 해당한다고 봄이 타당하다.

- 이러한 사정을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 피고가 이 사건 지하발전소를 신축하면서 이 사건 각 터널을 함께 설치한 이상 이 사건 지하발전소에 대한 취득세의 과세표준이 되는 취득가격에는 이 사건 지하발전소 공사비뿐만 아니라 그에 부합되거나 부수된 이 사건 각 터널 공사비 역시 포함된다고 할 것이고, 이는 이 사건 각 터널이 구「지방세법」제104조제10호, 구「지방세법 시행령」제76조제2호가 정한 '개수'의 대상이 되는 '20㎾

이상의 발전시설'에 해당하지 아니한다고 하여 달리 볼 것이 아니다(대법 2012두1600, 2013. 7. 11.).

판 례 사인증여를 상속으로 보아 등록세 세율을 적용할 수 있는지 여부

판결요지 사인증여를 상속으로 보아 세율 및 신고납부시기 적용 불가함

- 각 규정의 문언 내용과 관련 규정의 개정 연혁, 상속인 아닌 자가 사인증여로 인하여 부동산의 소유권을 취득하는 경우를 일반적인 증여로 인하여 부동산의 소유권을 취득하는 경우와 달리 취급할 합리적인 이유를 찾기 어려운 점 등을 종합하여 보면, 상속인 아닌 자가 사인증여로 인하여 부동산의 소유권을 취득하는 것은 구「지방세법」제131조제1항 제2호에서 규정한 '상속 이외의 무상으로 인한 소유권의 취득'에 해당하여 '부동산가액의 1,000분의 15'의 등록세율이 적용된다고 봄이 타당하다.
- 상속으로 인한 취득에 대하여 6월의 신고납부기간을 정한 것은「민법」제1019조제1항이 상속인에게 상속포기 등을 선택할 수 있는 기간을 부여하고 있음을 고려한 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 상속인 아닌 자가 사인증여로 취득세 과세물건을 취득한 경우 구「지방세법」제120조제1항에 따른 취득세의 신고·납부는 증여자의 사망일로부터 30일 이내에 하여야 한다고 해석함이 타당하다(대법 2013두6138, 2013. 10. 11. 판결).

판 례 토지거래 허가구역 내 토지 매매대금 지급 및 토지거래 허가일 사이 실시계획인가가 이루어진 경우 기부채납 비과세 해당여부

판결요지 실시계획인가 전에 매매대금을 지급한 경우 기부채납 비과세 대상 아님

- 이 사건 도시개발사업에 관한 실시계획인가에 따라 그 위치와 면적이 특정된 공공시설용지에 포함됨으로써 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되거나 기부채납 될 것이 예정되었는데, 원고들이 이 사건 쟁점토지의 취득을 위한 매매계약을 체결하고 그 대금을 지급한 시기는 위 실시계획인가의 고시일 이전으로서 이 사건 쟁점토지가 국가나 지방자치단체에 귀속 또는 기부채납 될지 알 수 없는 상태에서 이를 매수하였다는 등의 이유로 이 사건 쟁점토지는 구「지방세법」제106조와 제126조에서 취득세와 등록세의 비과세대상으로 규정한 '국가 또는 지방자치단체에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득한 부동산'에 해당하지 않는다(대법 2012두17575, 2012. 11. 29. 판결).

※ 동 판례의 경우 토지거래허가일을 취득시기로 볼 것인지 아니면, 취득시기는 잔금지급일로 보되 취득세 신고납부는 토지거래허가일을 기준으로 하여야한다는 것인지에 대한 명확한 결론을 내리지 않음

판 례 자치단체에 기부채납하기로 한 모노레일카의 본체, 주행레일 및 전기시설이 비과세대상 부동산에 해당하는지 여부

판결요지 **모노레일카 본체는 차량에 해당하여 비과세 대상에 해당하지 않고, 주행레일 및 전기시설은 비과세 대상 부동산(건축물)에 해당함**

- 이 사건 시설물 중 주행레일과 전기시설은 토지에 정착하는 공작물 등에 속하므로 법 제106조제2항 소정의 '기부채납을 조건으로 취득하는 부동산'에 해당하나, 모노레일카 본체는 「지방세법」상의 차량에 해당할 뿐 법 제106조제2항 소정의 부동산에 해당하지 않음(대법 2012두21130, 2013. 2. 14. 판결).

판 례 LH공사에 기부채납 하는 재건축소형주택 부속토지를 취득세 비과세 대상으로 볼 수 있는지

판결요지 **국가나 지자체에 기부채납 한 것으로 보아 취득세를 비과세 할 수 없음**

- 주택공사가 국토해양부장관의 지정에 따라 원고들로부터 이 사건 주택을 인수하고 이 사건 부속토지를 기부채납 받은 것이 국가나 지방자치단체의 수탁기관으로서 그 위탁사무를 처리한 것이라 볼 수는 없다고 판단된다. 결국, 그와 달리 주택공사의 이 사건 주택 인수 등 업무가 주택공사의 고유사무가 아니라 국가 등의 수탁기관으로 그 위탁사무에 해당한다는 전제로 이 사건 처분이 위법하다는 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다(대법 2013두8370, 2013. 8. 22. 판결).

판 례 채권매입비 등을 취득세 과표에 포함할 수 있는지 여부

판결요지 **채권매입비 등은 취득세 과표에 포함된**

- 취득절차비용은 과세대상물건을 취득하기 위한 절차상의 비용으로서 취득대금과는 별도로 매도자 또는 제3자에게 지급하는 비용에 해당하고, 당해 취득대금에 합산하여 취득세 등의 과세표준이 되는 금액이라고 봄이 상당하다.

- 이 사건 채권매입비, 교통시설부담금, 행정용역비, 철거비, 금융비용을 이 사건 처분의 취득세 등의 과세표준에 포함시킨 것은 모두 적법하다(대법 2011두29472, 2012. 1. 16. 판결).

※ 이 사건은 판례는 상고이유서가 제출되지 않아 기각된 건으로 실제 심리가 이루어지지 않았고, 하급심 판례에서는 채권매입비용 전체가 과표에 포함된다고 판단하고 있는 등 과세실무와 달리 취득가격 범위를 넓게 보고 있음에 유의

판 례 감가상각비를 계상하지 않은 법인장부 금액 정정 후 취득세 과표 수정 가능 여부

판결요지 법인장부를 정정하여 취득세 과표로 할 수 없음

- 특별히 취득가격을 조작하였다고 인정되지 않는 한 원칙적으로 실제의 취득가격에 부합하는 것으로 볼 수 있는 신빙성이 있음을 전제로 하는 것인데, 법인의 장부가액이 사실상의 취득가격에 부합하는 것으로 볼 수 있다면 법인의 장부가액을 취득세와 등록세의 과세표준인 사실상의 취득가격으로 보아야 할 것이다(대법원 1993. 4. 27. 선고 92누15895 판결 참조, 대법 2012두6346, 2012. 6. 28. 판결).

판 례 주택건설용지 취득과정에서 발생하는 국민주택채권의 처분손실이 취득세 과표에 포함되는지 여부

판결요지 채권매입가격과 시가의 차액을 과표에 포함하는 것이 적법함

- 구「주택법」등 시행 당시 채권입찰제로 공급한 공동주택건설용지를 매수할 경우에 국민주택채권의 매입이 반드시 필요하였으므로, 그 국민주택채권 매입 과정에서 발생한 이 사건 채권처분손실은 구 주택법 등에 따라 의무적으로 부담한 비용으로서 실제로 이 사건 토지 자체의 가격으로 지급되었다고 볼 수 있거나 그에 준하는 취득절차비용으로 볼 수 있고, 따라서 구「지방세법 시행령」제82조의2제1항이 규정한 간접비용에 해당한다고 봄이 상당함

- 국민주택채권의 매입가액과 공공주택 취득 시의 시가와의 차액 상당액이 간접비용으로서 사실상의 취득가격에 포함된다고 볼 수 있으므로, 이 사건과 같이 국민주택채권을 공공택지의 취득 전에 매각한 경우에 그 처분손실을 등록세의 과세표준에 포함하는 것이 불합리한 차별에 해당한다고 볼 수도 없다(대법 2011두15473 및 2011두27773. 2013. 1. 16. 판결).

※ 한편, 이 사건과 관련하여 취득세 과표산정 기준을 정한 구「지방세법」제111조제8항이 조세법률주의와 포괄위임입법금지에 해당한다는 위헌법률심판제청에 대하여도 기각 결정함

- 구「지방세법」이 제111조제1항 내지 제5항을 통하여 취득세의 과세표준을 취득당시의 금액으로 하되, 그 금액은 신고가액, 시가표준액, 증가가액, 사실상의 취득가격 등에 의하여 산정하도록 규정함으로써 가액산정의 원칙과 주요한 경우의 산정방식을 제시한 이상, 그 틀 안에서 보다 세부적이고 기술적인 산정방식을 탄력적 규율이 가능한 행정입법에 위임하는 것은 헌법적으로 금지되지 않는다고 할 것이므로, 구「지방세법」제111조제8항은 조세법률주의나 포괄위임입법금지원칙에 위배되지 아니함(대법 2012아72(2011두27773), 2013. 1. 16. 판결).

판 례 법인장부상에 매매계약 체결 후의 조정금액이 포함되지 않은 경우 법인장부가액이 아닌 시가표준액을 취득세 과표로 적용할 수 있는지

판결요지 법인장부가액이 아닌 시가표준액을 과표로 할 수 있음

- 구「지방세법」제111조제5항에서 법인의 장부가액을 사실상의 취득가액으로 보고 이를 과세표준으로 한 취지는 객관화된 조직체로서 거래가액을 조작할 염려가 적은 법인의 장부가액은 특별히 취득가액을 조작하였다고 인정되지 않는 한 원칙적으로 실제의 취득가격에 부합하는 것으로 볼 수 있는 신빙성이 있음을 전제로 하는 것이므로 법인의 장부가액이 사실상의 취득가격에 부합되는지 여부에 관계없이 무조건 법인의 장부가액을 취득세와 등록세의 과세표준으로 하여야 하는 것은 아니다(대법원 1993. 4. 27. 선고 92누15895 판결 등 참조).
- 원고의 장부가액은 이 사건 토지의 취득가격의 일부인 '체결 후 조정금액' 부분을 누락하여 사실상의 취득가격에 부합한다고 할 수 없고, 구「지방세법」제111조제5항의 요건이 충족되지 아니하였으므로 이를 취득세 및 등록세의 과세표준으로 할 수 없다. 이 경우 취득세 및 등록세의 과세표준은 구「지방세법」제111조제2항, 제130조제2항에 따라 신고가액보다 큰 시가표준액에 의하므로, 피고가 시가표준액을 과세표준으로 하여 이 사건 처분을 한 것은 적법함 (대법 2012두21079, 2013. 1. 24. 판결)

판 례 도시개발사업에 따른 사업권의 양수비를 취득세 과세표준에 포함할 수 있는지

판결요지 토지와는 별도의 권리에 해당하므로 과표에 포함할 수 없음

- 취득의 대상이 아닌 물건이나 권리에 관한 것이어서 당해 물건의 가격에 해당한다고 볼 수 없다면, 당해 물건의 취득시기 이전에 그 지급원인이 발생 또는 확정된 것이라도 이를 당해 물건의 취득가격에 포함된다고 보아 취득세의 과세표준으로 삼을 수 없다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2009두12150 판결 등 참조).

- 원고가 00000 주식회사와 주식회사 00건설로부터 양수한 각 사업권은 그들이 0000구역 도시개발사업을 추진하면서 얻은 신용·명성·거래선과 같은 영업상의 이점과 사업시행 등에 있어서 가질 수 있는 우선적인 지위 등으로서 취득세의 과세대상인 토지와는 별도의 권리이므로, 그 각 사업권 양수비를 이 사건 토지의 취득가격에 산입하여서는 아니 됨(대법 2013두3641, 2013. 6. 27. 판결).

  ※ 이 사건의 경우 사업권 양수비에 취득세 과세대상인 대출취급수수료 등이 일부 포함되어 있으나, 이를 구분하기 어려워 전체를 부과취소 하였는바, 처분청에서는 부과제척기간이 도과하였다 하더라도 소송에 따른 제척기간 특례를 적용하여 과세대상을 구분하여 1년 이내에 재차 부과할 수 있음에 유의

판 례 법인장부에 허위로 높게 기재한 취득가격을 과표로 적용할 수 있는지 여부

판결요지 사실과 다르게 기재된 법인장부가격은 취득세 과표적용 불가함

- 원심은 원고의 법인장부에 이 사건 각 부동산의 매입가액이 11억 원으로 기재되어 있는 사실 등을 인정한 다음, 그 판시와 같은 사정에 비추어 볼 때 이 사건 각 부동산의 실제 매입가액은 11억 원이 아니라 6억 원으로 봄이 상당하여 원고의 법인장부에 기재된 11억 원이 사실상의 취득가격에 부합하지 않는다고 볼 만한 특별한 사정이 있다는 이유로, 이 사건 각 부동산의 취득가격을 원고의 법인장부에 기재된 11억 원으로 보아 원고에게 취득세 등을 부과한 이 사건 처분은 위법하다고 판단하였다. 피고의 상고이유 주장은, 원고의 법인장부에 기재된 매입가액 11억 원을 사실상의 취득가격으로 보아야 하는데도 이와 달리 본 원심의 판단이 위법하다는 것이나, 이는 결국 사실심인 원심의 전권사항에 속하는 증거의 취사선택이나 사실인정을 탓하는 것에 불과하여 적법한 상고이유가 될 수 없고, 나아가 원심의 판단을 기록에 비추어 살펴보더라도 거기에 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어난 잘못이 없다(대법 2013두7322, 2013. 8. 23. 판결).

판 례 특정차입금 건설자금 이자에 대한 취득세 과표 산입기간 및 산입금액 판단 기준 골프장 건설과정에서 각종 판매비와 관리비를 취득과표에 포함할 수 있는지

판결요지 자본화 기간 동안 모든 이자비용을 포함하여야 하고 이자수익을 차감하여야 함, 골프장 운영을 위한 코스관리·컨설팅 비용을 제외하고 모두 포함됨(대법 2013두5517, 2013. 9. 12. 판결)

1. 구 「지방세법」상 취득세의 과세표준에 산입 되는 건설자금이자는 「법인세법」상 손금불산입 대상인 건설자금이자와 마찬가지로 특정차입금의 차입일부터 해당 자산의 취득일 등까지 발생한 이자에서 특정차입금의 일시예금에서 생기는 수입이자를 차감하는 방법으로 산정하여야 하고, 설령 특정차입금을 실제로 사용하기 전에 미리 차입을 하였다고 하더라도 그에 관한 이자는 여전히 해당 자산의 취득에 소요된 비용에 해당하므로 이를 취득세의 과세표준에서 제외할 것은 아니다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2009두17179 판결 참조).
   - 특정차입금의 경우 자본화기간 동안 발생한 모든 이자비용에서 같은 기간에 발생한 이자수익을 차감하는 방법으로 건설자금이자를 산정하여야 한다고 본 것은 앞서 본 법리에 따른 것으로서 정당하다. 따라서 이와 달리 특정차입금이 실제로 건설자금에 사용되기 전까지 발생한 이자를 취득세의 과세표준에 산입 할 건설자금이자에서 제외하여야 한다는 원고의 상고이유 제1, 2점 및 특정차입금의 일시예금에서 생기는 이자수익을 특정차입금에 대한 이자에서 차감하는 방법으로 취득세의 과세표준에 산입 할 건설자금이자를 산정할 것이 아니라는 피고의 상고이유 제2점은 모두 받아들일 수 없다.
2. 골프장 운영을 위한 코스관리·컨설팅 비용을 제외하고 모두 포함됨
   - 급여, 상여금, 보험료, 복리후생비, 여비교통비, 차량유지비, 통신비, 수도광열비, 운반비, 도서인쇄비 중 이 사건 골프장의 취득일인 2007. 9. 6. 이전에 지출된 금액이 이 사건 골프장의 취득에 관한 비용에 해당한다는 이유로, 그 금액은 이 사건 골프장에 관한 취득세의 과세표준에 산입 되어야 한다.

판 례 부대설비에 대한 공사대금 지급의 약정이 이루어진 경우 공사완료 여부와 관계없이 주체구조부 소유자에게 취득세를 부과할 수 있는지 여부

판결요지 공사 완료된 부분의 기성고에 대하여만 취득세 과표에 포함할 수 있음

- 취득시기 이전에 지급원인이 발생 또는 확정된 비용은 건축공사 도급계약의 체결이나 공사대금 지급의 약정 이행기가 도래하였다는 것 또는 그때까지 이미 지급한 공사대금 금액을 의미하는 것이 아니라 취득시기까지 실제 공사가 완료된 부분의 기성고 금액을 뜻한다고 보아야 한다. 따라서 건물 일부의 수분양자 등이 주체구조부와 일체가 되고 건축물의 효용가치를 증대시키는 부대설비 등의 가설공사를 하였으나 당해 건축물의 임시사용승인일 등 그 취득일까지 가설을 완료하지 못한 경우에는 그때까지의 기성고 비율에 따른 공사비 상당만을 취득세의 과세표준에 포함시킬 수 있을 뿐이고, 취득일 이전에 그에 관한 공사도급계약을 체결하였다거나 기성고를 초과하는 공사대금을 미리 지급하였다고 하더라도 그 도급계약금액이나 기성고를 초과하는 공사대금은 이를 취득세의 과세표준에 포함시킬 수 없다. 취득일 이후의 공사로 인한 부분은 독립적으로 취득세의 과세대상이 되는 경우에 한하여 주체구조부 소유자 또는 수분양자 등에게 별도로 취득세를 부과할 수 있을 뿐이다(법 제104조제4호, 제10호 참조). 그리고 취득세부과처분 취소소송에서 과세근거가 되는 과세표준에 대한 증명책임은 원칙적으로 과세관청에 있으므로, 수분양자 등이 가설한 부분이 주체구조부와 일체가 되고 그 효용을 증대시키는 것이라는 점 및 취득시기까지 기성고의 금액 등에 대해서도 과세관청이 증명할 책임이 있다고 할 것이다(이 사건의 경우 처분청에서 기성고에 대하여 객관적으로 입증하지 못해 패소하였음, 대법 2013두7681, 2013. 9. 12.).

판 례 시가감정이 이루어지지 않은 교환거래를 사실상의 취득가격이 입증되는 경우로 볼 수 있는지 여부

판결요지 시가감정 없는 단순교환은 사실상 취득가격으로 보아 과표적용 불가함

- 판결문·법인장부 중 대통령령이 정하는 것에 의하여 입증되는 가격이라고 하더라도 그것이 당해 물건에 관한 '사실상의 취득가격'에 해당하지 아니하는 경우에는 이를 취득세의 과세표준으로 삼을 수 없다. 그리고 취득의 원인이 되는 거래가 교환인 경우에는 교환대상 목적물에 대한 시가감정을 하여 그 감정가액의 차액에 대한 정산절차를 수반하는 등으로 목적물의 객관적인 금전가치를 표준으로 하는 가치적 교환을 한 경우에는 사실상의 취득가격을 확인할 수 있다고 하겠지만, 위와 같은 과정 없이 당사자 사이의 합의에 의하여 교환대상 목적물의 금액 차이만을 결정하여 그 차액을 지급하는 방식으로 단순교환을 한 경우에는 사실상의 취득가격을 확인할 수 있는 경우로 볼 수 없다(대법원 1989. 10. 10. 선고 89누3960 판결, 대법원 2012. 2. 9. 선고 2010두27592 판결 등 참조).

- 원고와 00디자인이 당초 매매계약상 이 사건 대지지분의 매매대금에 해당하는 이 사건 쟁점금액을 기초로 정산금을 산정하였다고 하더라도, 원고와 00디자인이 이 사건 대지지분이나 이 사건 각 부동산에 대한 시가감정 등을 하지 아니한 채 이 사건 대지지분과 교환대상 목적물의 금액 차이를 반영하여 투입된 공사원가 및 추가 평수 정산금을 지급하는 정산절차만을 거친 이상, 이 사건 지분참여약정만으로는 그 사실상의 취득가격이 확인되지 아니한다고 할 것이다(대법 2013두11680, 2013. 10. 24. 판결).

판 례 토지거래 허가구역 내에서 토지를 취득한 경우 그 신고납부 기준일을 잔금지급일과 토지거래 허가일 중 언제를 기준으로 하여야 하는지

판결요지 토지거래 허가일을 기준으로 30일내 취득세를 신고납부하면 됨

- 토지거래 허가구역지역 내의 토지에 관한 매매계약이 토지거래 허가를 받지 아니하여 유동적 무효 상태에 있다면, 구「지방세법 시행령」제73조제1항 각 호에서 취득 시기로 정한 사실상 또는 계약상 잔금지급일이 도래하였다고 하더라도 그 매매계약이 확정적으로 유효하게 되었다고 할 수 없으므로 취득세 신고·납부의무가 있다고 할 수 없고, 그 후 토지거래 허가를 받거나 토지거래 허가구역 지정이 해제되는 등의 사유로 그 매매계약이 확정적으로 유효하게 되었을 때 비로소 취득세 신고·납부의무가 있다고 할 것이므로, 구「지방세법」제120조제1항에 따른 취득세 신고·납부는 그때부터 30일 이내에 하면 된다고 해석함이 타당하다(대법 2012두16695, 2012. 11. 29. 판결 및 2012두17575, 2012. 11. 29. 판결).

판 례 법인이 동일 대도내에 건물을 신축한 후 본점을 이전하는 경우 취득세 중과 여부

판결요지 동일 대도시 내 본점의 이전 인지 여부와 관계없이 중과대상임

- 「지방세법」제112조제3항은 1998. 12. 31. 법률 제5615호로 개정되기 전과 달리 그 입법취지를 반영하여 과밀억제권역 안에서 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산을 취득하는 경우 중 인구유입과 산업집중의 효과가 뚜렷한 신축 또는 증축에 의한 취득만을 그 적용대상으로 규정하고 그 입법취지에 어울리지 않는 그 밖의 승계취득 등은 미리 그 적용대상에서 배제하였으므로 조세법률주의의 원칙상 위 규정은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석하여야 하고 더 이상 함부로 축소해석 하여서는 아니 되는 점, 과밀억제권역 안에

서 신축 또는 증축한 사업용 부동산으로 본점 또는 주사무소를 이전하면 동일한 과밀억제권역 안의 기존 사업용 부동산에서 이전해오는 경우라 하더라도 전체적으로 보아 그 과밀억제권역 안으로의 인구유입이나 산업집중의 효과가 없다고 할 수 없는 점 등을 종합하면, 과밀억제권역 안에서 본점 또는 주사무소용 건축물을 신축 또는 증축하여 취득하면 동일한 과밀억제권역 안에 있던 기존의 본점 또는 주사무소에서 이전해 오는 경우라고 하더라도 구「지방세법」제112조제3항에 의한 취득세 중과대상에 해당한다고 봄이 타당하다(대법 2012두6551, 2012. 7. 12. 판결, 대법 2012두25569, 2013. 2. 28. 판결).

※ 이 건 판례의 경우 동일 대도시 내 본점이전은 중과대상으로 볼 수 없다는 기존 판례(99두5269, 2000.10.10.)와는 의견을 달리함에 유의(법 개정으로 기존 판례 적용 배제)

판 례 대도시 내 등록세(구) 중과대상에 공유물분할등기가 포함되는지 여부

판결요지 중과취지 등을 고려시 중과대상에 해당하지 아니함

- 대도시 내의 법인이 설립 후 단기간 내에 대도시 내의 부동산을 새로 취득하는 경우 그 부동산등기에 대하여 등록세를 중과함으로써 대도시의 인구집중을 막으려는 데 있는 점, 대도시 내의 법인이 기존의 공유 부동산을 분할하는 것은 실질적으로 공유 부동산에 분산된 지분을 특정 부분에 집중시켜 그 소유형태를 변경한 것에 불과하여 부동산의 새로운 취득에 따른 인구집중의 효과가 있다고 보기 어려운 점, 법 제131조제1항은 공유물 분할에 의한 등기를 일반적인 소유권 취득에 의한 등기와 구별하여 특별히 낮은 세율을 규정하고 있으므로 그 중과규정인 이 사건 법령의 적용 여부에 있어서도 양자의 등기를 달리 취급할 수 있는 점 등을 고려하면, 대도시 내의 법인이 설립 후 5년 이내에 대도시 내의 공유 부동산을 분할함에 따라 하는 등기는 이 사건 법령에 따른 등록세 중과대상이 아니라고 보는 것이 타당하다(대법 2010두19812, 2012. 3. 29. 판결).

판 례 주상복합아파트의 상가부분 부속토지에 대한 대도시 내 취득세 중과대상 여부 및 중과세액의 신고납부기준일

판결요지 상가부분 부속토지의 경우 대도시 내 취득세 중과대상에 해당하고, 건축착공일을 기준으로 중과세액을 신고 납부하여야 함

- 주택건설사업 업종에서 취득한 부동산이라고 하더라도 주택건설용으로 취득하여 실제로 이에 사용되는 경우에 한하여 대도시 법인의 등록세 중과세 대상에서 벗어날 수 있고 주

택건설과 다른 용도로 겸용하는 경우에는 그 때부터 등록세 중과세 대상이 되는 것에 비추어 보면, 주상복합아파트를 신축할 경우라 하더라도 주택과 구분되는 판매시설을 건축하기 위하여 그 부지로 취득·사용되는 토지 부분에 대하여는 등록세 중과세 대상이 된다 할 것이며, 주택과 판매시설의 공동부지로 취득·사용되는 토지의 경우에는 판매시설 면적의 비율에 따른 토지의 지분이 판매시설을 위한 부지에 해당하는 것으로 보아 등록세 중과세 대상이 된다고 봄이 상당하다.

- 주택건설사업 업종에서 주상복합아파트를 신축할 목적으로 부동산을 취득한 경우에 그 취득시점에서 아직 건축허가 등에 의하여 주택과 판매시설의 면적이 확정되지 아니하여 등록세 중과세 대상인 판매시설을 위한 부지 지분을 특정할 수 없는 때에는 등록세 과세물건의 등기 후에 등록세 중과세 대상이 되는 경우의 신고·납부 절차를 정한 구「지방세법」제150조의2제2항에 따라 처리함이 상당하며, 따라서 취득 후 3년이 지나도록 주택건설을 위한 착공을 하지 아니한 경우는 물론이고 주택건설을 위한 착공을 한 경우라도 위에서 본 바와 같이 판매시설 면적의 비율에 따른 판매시설 건설부지 사용을 겸용하는 범위 내에서는 그 때부터 30일 이내에 그 부분에 관한 등록세 중과세에 대하여 신고·납부하여야 할 것이다(대법 2012두6407, 2013. 2. 15. 판결).

판 례 사립학교 법인의 대도시 내로의 주사무소 전입에 따른 등기를 등록세 중과 대상에서 제외할 수 있는지 여부

판결요지 등록세 중과세를 배제할 수 없음

- 구「지방세법」제127조제1항제3호가 사립학교법에 의한 학교법인 등의 '설립과 합병의 등기'에 대하여만 등록세 비과세의 혜택을 부여하도록 규정한 것은 다른 등기에 관하여는 그러한 혜택을 부여할 필요가 없다는 정책적 판단을 반영한 것으로 보이는 점, 구「지방세법」제138조제1항제2호 후문은 등록세 중과세대상인 법인등기에 대하여 중과세제도의 취지에 부합하도록 그 세율의 적용에 관하여만 본점 또는 주사무소의 전입을 법인의 설립으로 보도록 하는 규정일 뿐 등록세 비과세대상을 정하는 규정이 아닌 점 등에 비추어 보면, 사립학교법에 의한 학교법인 등이 대도시 외에서 대도시 내로 주사무소를 전입함에 따른 등기는 구「지방세법」제138조제1항제2호에 의한 등록세 중과세대상에 해당한다고 할 것이다(대법 2012두28940, 2013. 5. 9. 판결).

판 례 기존법인간 합병 후 5년 이내 지점용 부동산을 취득한 경우 등록세 중과여부

판결요지 등록세 중과대상에 해당하지 아니함

- 법령규정의 문언 내용과 관련 규정의 전체적인 체계 및 합병에 통상적으로 수반되는 등기에 대하여 등록세 중과세의 부담을 완화하여 기업의 구조조정을 촉진하려는 시행령 제102조제7항(현「지방세법 시행령」제27조제5항)의 입법 취지 등을 종합하여 보면, 기존법인이 다른 법인과 합병하는 과정에서 피합병법인의 종전 본점이나 지점 소재지에 존속법인의 지점을 설치한 다음 그때부터 5년 이내에 그 지점에 관계되는 부동산을 취득하여 등기하는 경우에도 그 부동산등기에 대하여 시행령 제102조제7항이 적용된다고 봄이 타당하다.

- 같은 취지에서 원심이, 기존법인인 원고가 역시 기존법인인 주식회사 00000를 흡수합병하여 주식회사 00000의 종전 본점 소재지에 원고의 지점을 설치한 다음 그때부터 5년 이내에 위 지점의 영업에 사용되던 부동산을 취득하여 마친 이 사건 부동산등기에 대하여도 시행령 제102조제7항이 적용된다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같이 시행령 제102조제7항의 적용범위에 관한 법리를 오해한 위법이 없다(대법 2011두12726, 2013. 7. 11. 판결).

※ 이건 판례의 안행부 일부 유권해석(세정-1167, 2007.04.18)과는 의견을 같이 하나, 지방세심사결정(2006-434, 2006.09.25), 감사원심사결정(감심2010-27, 2010.04.08) 및 최근 대법원 판례[대법 2008두969, 2008. 3. 27.(심불) : 서울고법 2007누19432, 2007. 12. 6. 판결, 대법 2003두6566, 2004. 9. 3. 판결 등]와는 다소 상반된 견해이므로 제도적으로 관련 규정을 보완할 필요가 있어 보임

판 례 개인사업자로부터 사업을 포괄양수 한 경우 대도시 등록세 중과배제 가능 여부

판결요지 개인사업자로부터 사업을 포괄양수 하는 경우에는 중과배제 안 됨

- 법인과 자연인의 영업활동에 따른 인구와 경제력 집중효과의 차이, 법 제138조제1항제3호가 규정한 등록세 중과세의 정도 등에 비추어 보면, 자연인으로부터 영업을 양수한 법인의 부동산등기에 대하여 법 제138조제1항제3호, 시행령 제102조제2항을 적용하여 등록세를 중과세하는 것이 헌법 제11조, 제15조, 제23조, 제37조제2항 등에 위배된다고 볼 수 없으므로, 이 점에 관한 상고이유의 주장도 받아들일 수 없다(대법 2011두14777, 2013. 7. 12. 판결).

판 례	휴면법인에 대한 대도시 내 등록세 중과규정 신설전에 취득한 부동산 중과 여부(휴면법인에 대한 대도시 내 등록세 중과규정을 신설하기 이전에 취득한 부동산을 중과규정 신설 이후에 등기한 경우, 부칙상의 일반적 경과규정("이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 부과 또는 감면하였거나 부과 또는 감면하여야 할 지방세에 대하여는 종전의 규정에 따른다.")에 근거하여 신의칙을 적용하여 등록세 중과를 배제할 수 있는지 여부)

판결요지 신뢰보호를 적용하여 중과를 배제할 수 없음

- 「지방세법」 부칙조항을 근거로 하여 납세의무자의 기득권 내지 신뢰보호를 위하여 납세의무자에게 유리한 종전 규정을 적용할 경우가 있다고 하더라도, 납세의무가 성립하기 전의 원인행위시에 유효하였던 종전 규정에서 이미 장래의 한정된 기간 동안 그 원인행위에 기초한 과세요건의 충족이 있는 경우에도 특별히 비과세 내지 면제한다거나 과세를 유예한다는 내용을 명시적으로 규정하고 있지 않는 한 설사 납세의무자가 종전 규정에 의한 조세감면 등을 신뢰하였다 하더라도 이는 단순한 기대에 불과할 뿐 기득권에 갈음하는 것으로서 마땅히 보호되어야 할 정도의 것으로 볼 수는 없다.
- 종전 「지방세법」 제138조제1항제3호는 법인설립 후 장래의 한정된 기간(5년) 후에는 어떠한 경우라도 중과세를 하지 않겠다는 규정으로 볼 수는 없으므로 장래의 한정된 기간 동안 중과세를 하기로 규정하였다가 한정된 기간을 늘려 그 이후의 기간으로까지 중과세를 연장하는 내용으로 위 규정이 개정되었다고 하더라도 기득권에 갈음하는 것으로서 마땅히 보호되어야 할 정도의 신뢰가 침해되었다고 볼 수는 없음(대법 2012두12662, 2013. 9. 12. 판결).

판 례	다락방과 PIT실을 추가 설치한 경우 고급주택 판단면적에 포함되는지 여부

판결요지 해당 면적을 포함하여 판단하는 것이 타당함

- 건축물관리대장 및 등기부상 고급주택에 해당하지 않는다 할지라도 원고가 사용승인 이후 다락방에 돌음계단을 설치하고, PIT실에 출입문을 설치하여 연면적을 늘인 이상 구 지방세법 등 관계 법령상 고급주택에 해당함(대법 2012두2191, 2012. 5. 10. 판결).

판 례 건물은 법인, 부속토지는 개인소유인 경우에도 별장으로 중과할 수 있는지 여부

판결요지 건물 및 부속토지의 구분소유와 관계없이 중과할 수 있음

- 별장 여부를 판단함에 있어서는 위 중과세의 입법취지에 비추어 그 취득목적이나 경위, 당해 건물이 휴양 등에 적합한 지역에 위치하는지의 여부, 주거지와의 거리, 당해 건물의 본래의 용도와 휴양 등을 위한 시설의 구비 여부, 건물의 규모, 금액, 사치성 및 관리형태, 취득 후 소유자와 이용자의 관계, 이용자의 범위와 이용목적과 형태, 상시 주거의 주택 소유 여부 등 구체적 사정을 종합적으로 고려하여 객관적·합리적으로 판단하여야 한다(대법원 1995. 4. 28. 선고 93누21224 판결 참조) …. 이 사건 토지는 이 사건 건물의 효용과 편익을 위하여 제공된 것으로 별장인 이 사건 건물의 부속토지에 해당한다고 봄이 상당하고, 달리 위 인정을 뒤집을 만한 증거가 없다(대법 2012두11676, 2012. 9. 13. 판결).

판 례 건물 내 부설주차장 면적을 포함하여 취득세 중과대상 고급오락장을 판단하는 것이 타당한지 여부

판결요지 주차장을 고급오락장 면적에 포함하여 중과세를 판단하는 것이 타당함

- ① 통상 건물 내 부설주차장은 특정 용도에 배타적으로 사용할 수 있도록 설계되지 아니한 이상 건물 이용객 전체의 편의제공을 위해 제공되는 시설인 점, ② 이 사건 건물 중 1층 주차장도 건물 내 유일한 주차장이고, 특정인만이 출입, 사용하기 위한 시설(장치)이 존재하지 아니하는 점, ③ 이 사건 건물은 1층 주차장 바로 옆 출입구 계단을 이용하여 지하층 유흥주점과 2층 모텔로 이동하도록 개방되어 있고, 모텔의 전용주차장이라는 표식도 없었던 점(기둥에 '외부차량주차금지'라는 표식만이 있었다), ④ 유흥주점을 위한 별도의 주차장이 없으므로, 유흥주점 종사자나 이용객은 1층 주차장을 이용할 수밖에 없을 것으로 보이는 점, ⑤ 갱신되기 이전에 작성된 각 임대차계약서에도 1층 주차장 이용에 관한 내용은 언급되어 있지 아니한 점, ⑥ 1층 옥내주차장은 건축물대장상 근린생활시설로 되어 있으나, 재산세의 과세대상 물건이 공부상 등재현황과 사실상의 현황이 상이한 경우에는 사실상의 현황에 의하여 재산세를 부과하여야 하는 점(「지방세법 시행령」 제143조) 등을 고려할 때, 1층 옥내주차장은 이 사건 제1처분의 과세기준일인 2010. 6. 1. 당시 유흥주점과 모텔의 주차장으로 사용되었다고 봄이 타당하므로, 1층 옥내주차장의 면적을 안분하여 이를 유흥주점 면적에 포함시켜 재산세 등을 중과한 이 사건 제1처분은

적법하다 (대법 2013두3474, 2013. 5. 23. 판결).

판 례 옥탑부분을 포함하여 중과대상 주택 면적기준을 판단할 수 있는지 여부

판결요지 연면적에 포함하여 중과여부를 판단할 수 있음

- 건물의 연면적에 대한 구체적인 산정기준에 관하여는 지방세법령상 아무런 정함이 없으나, 이 경우 '부동산에 있어서는 공부상의 등재에도 불구하고 사실상으로 취득한 때의 당해 물건의 현황에 의하여 부과한다'는 「지방세법 시행령」 제77조의 규정에 따라 당해 건물의 취득 당시의 현황이 경제적 용법에 따라 실제로 주거용으로 쓰일 구조를 갖추었는지 여부에 의하여 합목적적으로 판단하면 족하고, 설령 건축관계 법령에서 건축물의 연면적 산정에 관한 규정을 두었다고 하더라도 지방세법령에서 그 적용에 관한 명문의 규정을 두고 있지 아니한 이상 지방세법령에 의하여 독자적인 기준에서 판단할 것이다.
- …이 사건 옥탑부분은 2층 주거공간에서 옥상으로 진입하는 단순한 통로 역할에 그치는 것이 아니라 이 사건 주택의 나머지 부분과 함께 일체를 이루어 경제적 용법에 따라 실제로 주거용으로 쓰일 수 있는 구조를 갖추었다고 봄이 상당하므로, 이 사건 옥탑부분이 지방세법상 고급주택의 판단기준인 연면적에 산입 됨을 전제로 한 이 사건 처분은 적법하다(대법 2013두12126, 2013. 9. 26. 판결).

판 례 구분소유권이 인정되지 않은 전유부분에 대하여 공부상 소유자를 재산세 납세의무자로 볼 수 있는지 여부

판결요지 전유부분의 사실상 소유자로 볼 수 없어 재산세 납세의무가 없음

- 이 사건 전유부분은 원고가 이를 경락받은 시점은 물론 그 이후로도 구분소유의 목적이 될 수 있는 구조상·이용상의 독립성을 갖추지 못한 건물의 일부에 불과하여 그에 관한 구분소유권은 존재할 수 없는 것이고, 등기부상 그것이 구분소유권의 목적으로 등재되어 있다 하더라도 이는 존재하지 아니하는 건물에 관한 등기와 다를 바 없어 그 자체로 무효이므로, 결국 원고가 그 소유권을 취득하여 가지고 있다고 할 수 없다. 그런데도 피고는 그에 관하여 원고가 구 「지방세법」 제183조제1항 소정의 '사실상 소유자'에 해당함을 전제로 이 사건 각 처분에 이른 것이므로 그 하자는 중대하고 명백하다(대법 2012두11119, 2012. 8. 30. 판결).

판 례 제3자가 토지를 불법 점유한 경우 토지분 재산세 납세의무 귀속

판결요지 점유와 관없이 등기부상 소유자가 재산세 납세의무자임

- 「지방세법」 제107조에 의하면 재산세의 납세의무는 점유와는 상관없이 사실상 소유자에게 있는 것인바, 을 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 원고는 1988. 6. 8. 이 사건 토지에 관하여 그 명의로 소유권이전등기를 마치고 현재까지 이를 소유하여 온 사실을 인정할 수 있다. 따라서 원고가 주장하는 사정만으로는 000 등이 이 사건 토지의 사실상 소유자라고 할 수 없고, 피고가 원고의 재산권을 부당하게 침해하였다고 인정할 만한 증거도 없으므로, 이 사건 토지에 대한 재산세 납부의무자를 원고로 보아 피고가 한 이 사건 처분은 적법하다(대법 2012두11843, 2012. 8. 30. 판결).

판 례 공용부분의 지분을 잘못 계산하여 재산세를 부과한 것이 당연 무효 인지 여부

판결요지 당연무효에 해당하지 아니함

- 과세대상이 되지 아니하는 어떤 법률관계나 사실관계에 대하여 이를 과세대상이 되는 것으로 오인할 만한 객관적인 사정이 있는 경우에 그것이 과세대상이 되는지의 여부가 그 사실관계를 정확히 조사하여야 비로소 밝혀질 수 있는 경우라면 그 하자가 중대한 경우라도 외관상 명백하다고 할 수 없어 과세요건사실을 오인한 위법의 과세처분을 당연 무효라고는 볼 수 없다(대법원 2001. 7. 10. 선고 2000다24986 판결 등 참조).

- 이 사건에 돌아와 보건대, 을 제1, 2호증의 각 기재에 의하면, 피고가 「지방세법」의 관계 법령에 따라 개별 집합건축물대장에 기재된 공용부분 면적을 근거로 하여 원고 소유 구분건물에 대한 재산세 등을 부과한 사실이 인정된다. 따라서 피고가 설령 이 사건 집합건물의 공용부분에 대한 원고의 지분에 해당하는 면적을 오인하여 재산세 등을 부과하였다고 할지라도 위와 같이 개별 집합건축물대장에 기재된 공용부분 면적을 근거로 과세된 이상 그 처분을 당연 무효라고 할 수 없으므로, 피고의 과세처분이 당연 무효임을 전제로 한 원고의 청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(대법 2013다208456, 2013. 9. 26. 판결).

판 례 신축을 위해 기존 지상구조물을 철거하는 경우를 '건축 중'으로 보아 별도 합산으로 구분할 수 있는지 여부

판결요지 '건축 중'으로 볼 수 없고, 정당한 사유가 있는지 여부를 불문함

- 「지방세법 시행령」 제132조제1항에 규정된 "건축 중인 건축물"이라 함은 '과세기준일 현재 공사에 착수한 경우'만을 말하고 그 착공에 필요한 준비 작업을 하고 있는 경우까지 포함한다고 볼 수는 없고, 과세기준일 현재 착공을 하지 못한 것에 정당한 사유가 있다 하더라도 건축하고자 하는 건축물의 부속토지는 건축 중인 건축물의 부속토지에 해당한다고 볼 수 없는 것이다(대법원 1995. 9. 26. 선고 95누7857 판결 등 참조). 나아가 당해 토지상의 기존건물의 철거를 시작한 시점을 건축착공일로 볼 수는 없고, 착공신고서가 제출된 날을 착공일로 보아야 한다(대법원 1997. 10. 28. 선고 96누7304 판결).
- 원고가 이 사건 구조물을 철거하거나 소외 회사의 건축허가를 취소시키기 위하여 건축허가 취소동의서를 받은 것은 새로운 건물의 신축허가 또는 착공에 필요한 준비 작업을 한 것에 불과하고, 새로운 건물의 신축공사에 착수한 것으로 볼 수 없다(대법 2012두13641, 2012. 9. 27.).

판 례 주유소 건축물 시가표준액 산정시 주유소 방화벽, 세차기, 콘크리트바닥 등도 함께 포함되는지 여부

판결요지 건축물에 딸린 시설물로 보아야 하므로 건축물 시가표준액에 포함됨

- 「지방세법」 제180조제2호, 제104조제4호, 「건축법」 제2조제1항제2호에 의하면 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것(이하 '건물'이라 한다)에 딸린 시설물은 시가표준액 계산대상인 건축물에 해당하는바, 이 사건 특수방화벽은 앞에서 본 바와 같이 이 사건 주유소에 화재가 발생하였을 경우 인접해 있는 다른 건물로 불이 번지는 것을 방지하기 위한 시설물로서 사회통념상 주유소 시설과 일체가 되어 그 보존을 위하여 필요하고 경제적 효용을 증가시키는 건물에 딸린 시설물이고, 이 사건 콘크리트바닥도 앞에서 본 바와 같이 이 사건 건물에 부수하여 땅으로 기름이 스며들거나 화재가 발생하였을 경우 불이 번지는 것을 방지하기 위하여 필요한 시설물이므로 각 「지방세법」상 시가표준액 계산대상인 건축물이다(하급심-지법).
- 「건축법」상 건축물을 그 용도에 따라 구분한 「건축법」 제2조제2항제19호, 동법 시행령 제3조의4 [별표 1]은 이 사건 세차기와 같은 기계식 세차설비는 위험물 저장시설 및 처리

시설인 주유소에 포함된다고 규정하고 있으므로, 이 사건 세차기는 「지방세법」상 시가표준액 계산대상인 건물에 부수하는 시설물이다(대법 2012두13825, 2012. 10. 11. 판결).

※ 위 대법 판례에서는 하급심 의견을 그대로 받아 들여 방화벽, 세차기, 콘크리트포장 등을 시가표준액 산정대상 건축물에 포함된다는 취지로 결정하였으나, 이는 그간 세정운영과 크게 상반되므로 이를 바로 일반화하여 적용하는 것은 다소 무리가 있어 보임.

- 따라서, 과세가 용이한 주유소내 세차기 등에 대하여 취득세를 부과한 후 그에 대하여도 법원이 계속 과세대상 건축물로 판단하는 경우 건축물에 딸린 시설물 전반*에 대하여 조사를 거쳐 취득세와 재산세 과세대상으로 확대하는 것이 바람직하다고 판단됨

* 대법원(2006도8935, 2007. 3. 16 및 2009두9116, 2009. 8. 27.)의 경우 대문·담장은 건축법상 건축물에 포함된다고 판단한 선례가 있고, 구 건축법 시행령에서는 담장, 대문 및 이와 유사한 것을 건축물의 부수시설물로 규정하고 있었음

판 례 골프장의 원형보전지, 조경녹지, 관리시설이 재산세 별도합산 대상인지 여부

판결요지 별도합산으로 볼 수 없고 종합합산 과세대상에 해당함

- 골프장업의 필수시설 중 운동시설은 '골프코스'를 의미하는 것으로, 관리시설은 '골프코스 주변, 러프지역, 절토지 및 성토지'를 의미하는 것으로 해석하여야 할 것이고, 그 외에 골프코스 지역에 사이 간격, 안전망, 티그라운드 등을 설치하도록 하고, 골프코스 주변 등 지역에 조경을 설치하도록 규정한 것은 필수시설에 대한 세부적 설치 사항을 규정한 것에 불과할 뿐 원고의 주장과 같이 '조경'만 관리시설로 해석하는 것은 부당하다고 할 것이다.

- 따라서 관리시설에 해당하는 이 사건 조성녹지에 대하여 별도합산과세대상으로 분류할 법적 근거는 전혀 없고 역시 분리과세대상 토지에 해당되지 아니함은 당사자 사이에 다툼이 없는바, 피고의 이 사건 처분 중 2005년부터 2007년까지의 이 사건 조성녹지에 대하여 종합합산과세대상으로 분류하여 부과한 부분도 적법하다(대법 2011두31819, 2012. 4. 13. 판결).

판 례 GB내의 골프장의 원형보전지를 분리과세 대상 임야로 볼 수 있는지 여부

판결요지 체육용지로 보아야하므로 분리과세 대상 임야가 아님

- 이 사건 원형보전지의 주된 용도는 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야가 아닌 골프장의 효용과 경관 조성을 위하여 원형대로 보존된 체육용지에 해당한다고 할 것이다(일부 토지의 경우 자연림으로서 보전되고 있으나, 이는 원형대로 보존되는 원형보전지의 속성에 따른 것일 뿐 그로써 체육용지로서의 현황이 달라진다고 볼 수는 없다) (대법 2012두9727. 2012.9.11 판결).

판 례 건축규제로 건축물 시가표준액이 부속토지가액의 2%에 미달하게 된 경우 재산세 종합합산대상 토지로 구분하는 것이 타당한지

판결요지 별도합산을 배제하고 종합합산 대상으로 보는 것이 타당

- 재산세의 과세표준은 과세기준일 현재의 재산의 현황이나 이용 상황에 따라 구분되는 것이므로 과세기준일 현재 각종 공법상의 규제로 인하여 증·개축 허가 등을 받지 못하였다는 등의 사유는 별도합산과세대상토지 해당 여부를 좌우할 사유가 된다고 볼 수도 없는 점(대법원 2009. 10. 29. 선고 2007두7741 판결, 대법원 2001. 4. 24. 선고 99두110 판결 등 참조) 등을 종합하여 보면, 2010년도 재산세 과세기준일 현재 이 사건 건물의 시가표준액이 그 부속토지인 이 사건 토지의 시가표준액의 2%에 미달하는 이상, 비록 원고가 공법상 규제에 의하여 이 사건 건물에 대한 증·개축 등을 하지 못하여 그 시가표준액이 하락하였다고 하더라도 이 사건 토지는 종합합산과세대상에 해당한다고 봄이 상당하므로, 이와 다른 전제에서 한 원고의 주장은 이유 없음(대법 2012두22713, 2013. 1. 31. 판결).

판 례 체비지·보류지로 지정된 도시개발사업 지구내 공공시설용지가 재산세 분리과세 대상인지 여부

판결요지 토지분 재산세 분리과세 대상에 해당함

- 이 사건 토지 가운데 피고가 재산세 종합합산과세대상으로 분류한 75,658㎡ 부분 중 그 용도가 주차장, 공공청사, 학교, 문화집회시설인 부분(이하 '쟁점 시설용 토지'라 한다)은 모두 공익목적을 위하여 제공된 것으로서 장차 그 용도로 이용될 예정이어서 주택건설에 필수불가결하게 수반되는 시설용 토지에 해당한다고 할 수 있으나 그 용도가 준주거용지와 상업용지인 부분은 주택건설에 필수불가결하게 수반되는 시설용 토지로 보기 어렵다는 이유로 쟁점 시설용 토지 부분만큼은 구 「지방세법 시행령」(2010. 9. 20. 대통령령 제22395호로 개정되기 전의 것) 제132조제5항제24호 소정의 재산세 분리과세 대상인 '도

시개발사업에 제공하는 주택건설용 토지'에 해당한다고 보아 피고가 이 사건 처분을 하면서 쟁점 시설용 토지 부분까지 재산세 종합합산과세 대상으로 분류하여 과세한 것은 위법하다(대법 2012두10086, 2013. 6. 13. 판결,대법 2012두16688, 2013. 7. 25. 판결).

판 례 도시계획법에 따라 추진된 시가지조성사업을 도시개발법에 따라 추진된 것으로 보아 토지분 재산세를 분리과세할 수 있는지

판결요지 분리과세 대상 토지로 볼 수 없음

- 토지에 대한 재산세의 분리과세제도는 정책적 고려에 따라 중과세 또는 경과세의 필요가 있는 토지에 대하여 예외적으로 별도의 기준에 의하여 분리과세함으로써 종합합산과세에서 오는 불합리를 보완하고자 하는 것으로서, 그 대상을 정한 구「지방세법 시행령」제132조제5항 각 호는 예시적 규정이 아니라 한정적 규정으로 보아야 하는 점(대법원 2001. 5. 29. 선고 99두7265 판결 등 참조), 따라서 구「지방세법 시행령」제132조제5항제24호가 규정한 재산세 분리과세대상 토지는 원칙적으로 도시개발법의 규율을 받는 도시개발사업에 제공하는 주택건설용 토지와 산업단지용 토지로 제한된다고 봄이 위 규정의 취지나 성격에 부합하는 점, 종전의 도시계획법에 따라 규율되는 도시계획사업과 도시개발법에 따라 규율되는 도시개발사업은 그 시행방식이나 수용권 행사의 요건 등에 차이가 있는 점 등을 종합하여 보면, 도시개발법의 시행 이후에도 종전의 도시계획법에 따라 규율되는 시가지조성사업에 제공하는 주택건설용 토지는 구「지방세법 시행령」제132조제5항제24호가 규정한 재산세 분리과세대상 토지에 해당하지 않는다고 봄이 타당하다(대법 2011두23665, 2013. 7. 25. 판결, 대법 2011두19963, 2013. 7. 26. 판결, 대법 2011두19970, 2013. 7. 26. 판결).

판 례 도시개발사업 실시계획 고시 이후 농지로 사용하고 있는 토지에 대한 토지분 재산세 분리과세 적용 가능 여부

판결요지 분리과세 대상 토지로 볼 수 없음

- 조세법률주의 원칙상 과세요건이나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고, 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추 해석하는 것은 허용되지 아니하는바(대법원 2004. 5. 28. 선고 2003두7392 판결 참조), 이 사건 각 토지는 이 사건 사업에 제공된 토지로서 저율의 분리과세를 할 합리

적인 이유가 있음에도 피고가 종전과 동일하게 이 사건 각 토지를 농지로 경작하고 있다는 사정에만 주목하여 주택건설사업에 제공된 토지에 해당되지 않는다고 보는 것은, 피고가 위 법문의 규정과 달리 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추 해석한 것에 해당된다(대법 2013두8622, 2013. 8. 30. 판결).

※ 이 사건 판례는 기존 유권해석(지방세운영-4134, 2010.09.07) 및 조세심판결정(조심2012지75, 2012.07.26.)과 상이하므로, 관련 규정에 대한 제도적 보완이 필요해 보임

판 례 한국토지공사가 임대를 목적으로 소유하고 있는 토지를 공급목적용으로 보아 재산세를 분리과세 할 수 있는지

판결요지 공급목적으로 소유하고 있는 토지로 볼 수 없어 분리과세 적용 불가

- 한국토지공사의 업무범위를 규정한 구「한국토지공사법」제9조제1항제1호가 토지의 '공급'과 '임대'를 구분하고 있고, 조세법률주의에 기초한 조세법규 엄격해석의 원칙상 구「지방세법 시행령」제132조제5항제1호 소정의 '공급'에는 소유권 처분이 수반되지 않는 '임대'는 포함되지 않는다고 해석하여야 하며, ③ 한국토지공사는 대한주택공사 또는 원고와 그 설립목적이나 업무가 같다고 보기 어려운 이상, 한국토지공사에 대하여만 '임대'할 목적으로 소유하고 있는 토지를 분리과세대상 토지로 규정하지 아니한 구「지방세법 시행령」제132조제5항제1호가 종합합산과세제도의 취지에 반한다든가 조세평등주의에 위배된다고 볼 수 없다는 등의 이유로, 피고가 이 사건 토지를 종합합산과세대상 토지에 해당하는 것으로 보아 원고에게 2008년분 및 2009년분 각 재산세 등을 부과한 이 사건 처분은 적법하다(대법 2013두10687, 2013. 10. 11.).

※ 다만, 한국토지공사와 대한주택공사가 통합되면서 현행「지방세법 시행령」이 개정되어 한국토지주택공사가 임대를 목적으로 소유하고 있는 토지도 분리과세 대상에 포함되었음에 유의

판 례 지적공부상 묘지가 아니더라도 현황상 묘지인 경우 재산세를 비과세할 수 있는지 여부

판결요지 시행령 규정이 모법 위반이 아니므로 비과세 불가함

- 이 사건 시행령 규정 부분이 조세평등주의에 반하거나 모법의 위임범위를 벗어난 무효의 규정이라고 할 수 없다. 또한, 이 사건 시행령 규정 부분은 현황이 묘지인 것을 전제로 하여 지적공부도 묘지일 것을 요하므로 실질과세 원칙에 위배된다고 볼 수도 없다.

- 「지방세법 시행령」 제131조의2제3항제13호는 별도합산과세대상 토지의 하나로 「장사 등에 관한 법률」 제13조제3항에 따른 설치·관리허가를 받은 법인묘지용 토지로서 지적공부상 지목이 묘지인 토지를 들고 있으므로, 현황이 묘지라 하더라도 지적공부상 지목이 묘지가 아닌 경우에는 별도합산과세대상 토지에 해당하지 않는다(대법 2011두24156, 2012. 1. 12. 판결).

판 례 고속도로 휴게시설 및 그 부속토지를 수익사업에 사용한 것으로 보아 재산세 비과세를 배제한 것이 적법한지 여부

판결요지 수익사업에 해당하여 재산세 비과세를 배제하는 것이 타당함

- 원고가 공법인으로서 법률에서 정한 바에 따라 휴게시설을 설치·관리할 의무가 있고, 휴게시설과 그 부속토지에서 발생한 임대료 수익의 대부분을 원고의 설립목적에 부합하는 공익적 용도에 사용하였다 하더라도, 이 사건 각 토지의 임대행위는 객관적으로 보아 그 자체로 수익성을 가지거나 수익을 목적으로 하는 것일 뿐만 아니라 그 규모와 횟수 등에 비추어 부동산 임대사업 활동으로 볼 수 있는 정도의 계속성과 반복성이 있으므로 수익사업에 해당한다고 볼 수밖에 없고, 따라서 이 사건 각 토지는 수익사업에 사용되고 있다고 보아야 한다(대법 2011두17165, 2013. 4. 25., 대법 2011두6394·2011두10683·2011두15244 2013. 4. 26., 판결, 대법 2013두13310, 2013. 10. 17. 판결).

판 례 일시 폐업신고를 한 유흥주점에 대한 재산세 중과처분이 적법한지 여부

판결요지 유흥주점으로서 실체를 유지한 것으로 확인되므로 중과대상임

- 취득세가 중과되는 유흥주점영업장인지 여부는 현황을 객관적으로 판단하여 고급오락장으로서 실체를 갖추고 있었는지 여부에 달린 것이지 영업을 하는데 인·허가를 받았는지 여부는 묻지 않는다(대법원 1997. 9. 26. 선고 97누9154 판결 참조) … 다음과 같은 사정을 종합하여 보면 위 유흥주점에 대한 폐업 신고에도 불구하고 재산세 과세기준일인 2009. 6. 1.을 전후하여 이 사건 부동산에서 유흥주점 영업이 이루어졌고 현황 또한 유흥주점 영업장으로서 실체를 그대로 유지하고 있었다고 보는 것이 맞다(대법 2012두17568, 2012. 10. 19. 판결).
- 재산세 과세기준일 직전에 유흥주점에 대한 폐업신고를 하였으나, 이후에도 계속 유흥주

점 허가 및 내부시설을 유지하고 있었고 그 건물을 사용하였던 것이 간접적으로 확인되는 경우 재산세과세기준일 현재 고급오락장에 해당한다고 보아 재산세를 중과세 할 수 있음(2012두28148, 2013. 3. 28. 판결, 대법 2012두28292, 2013. 2. 22. 판결).

※ 유흥주점영업이 휴업 중에 있었더라도 그 영업허가를 계속 유지하기 위하여 유흥주점 등 기본시설을 그대로 둔 채 휴업신고를 계속하여 왔다면 당해 건축물의 사실상의 현황이 유흥주점영업의 장소로서 실체를 구비하고 있는 것으로서 중과대상 고급오락장용 건축물이라고 보아야 할 것임(대법원 1990. 1. 25. 선고 89누3922 판결 참조).

판 례	분리과세대상이고 지목이 농지이면 제한 없이 최저 분리과세세율 (0.07%) 적용대상 인지 여부(분리과세 대상인 도시개발사업에 공여되는 토지(구 지방세법 시행령 제102조제5항제24호)로써 해당 지목이 농지인 경우, 0.2%가 아닌 0.07%의 분리과세 세율을 적용받을 수 있는지 여부)

판결요지 실제영농, 지역제한 범위 내에서만 0.07%의 세율을 적용받을 수 있음

- 「지방세법」 제182조제1항제3호의 '전·답·과수원 및 목장용지'로서 「지방세법」 제188조제1항제1호다목(3)에 따라 과세표준액의 1,000분의 0.07의 표준세율을 적용받기 위해서는 이 사건 처분의 과세기준일인 2008. 6. 1. 실제 영농에 사용되고 있는 개인이 소유하고 있는 농지일 뿐 아니라, 광역시지역의 도시지역 안의 농지로서 개발제한구역과 녹지지역 안에 있어야 할 것이다(대법 2012두1136, 2012. 4. 26. 판결).

판 례	회원제골프장으로 등록하고 대중제 골프장으로만 사용하는 경우 고율의 재산세 분리과세 적용 가능 여부

판결요지 고율의 재산세 분리과세를 적용할 수 없음

- 구 「지방세법」과 구 「지방세법 시행령」 규정을 비롯한 관련 법령 규정들의 입법취지, 문언 표현과 규정 내용 및 실질과세의 원칙과 현황부과의 원칙 등을 종합하면, 재산세 분리과세대상이 되는 회원제골프장용 토지는 특별한 사정이 없는 이상 실제로 회원제골프장으로 사용되고 있는 토지이어야 하고, 「체육시설법」에 따라 회원제골프장업으로 체육시설업 등록을 하였더라도 실제로는 대중골프장으로만 운영한 경우 그 토지는 구 「지방세법」 제182조제1항제3호다목, 제112조제2항제2호에서 정한 재산세 분리과세대상이 되지 않는다고 보아야 함(대법원 1997. 4. 22. 선고 96누11129 판결 등 참조, 대법 2012두11904, 2013. 2. 15. 판결).

판 례 회원제골프장 스프링클러 시설이 중과대상 급배수시설에 해당하는지 여부

판결요지 구분 등록되지 않았더라도 중과대상임, 비과세 관행 성립으로 볼 수 없음

- 「지방세법」 제104조제4호, 제180조제2호의 규정에 따라 취득세와 재산세 등의 부과 대상이 되는 급·배수시설 등의 시설물은 그것이 골프장의 용도에 직접 사용되는 경우에는 실제로 따로 구분등록이 되었는지 여부와는 상관없이 「지방세법」 제188조제1항제2호(가)목의 중과세율이 적용되는 골프장용 건축물에 해당한다고 봄이 타당하다. 원심은 그 판시와 같은 사실인정 아래 원고가 운영하는 회원제 골프장인 '000컨트리클럽'의 골프코스 지하에 잔디 관리를 위하여 설치된 이 사건 살수시설은 「지방세법」 제104조제4호, 제180조제2호에 규정된 급·배수시설로서 골프장의 용도에 직접 사용되고 있으므로, 「체육시설법 시행령」 제20조제3항에 의한 구분등록을 하였는지 상관없이 재산세에 관하여 위 중과세율이 적용되는 회원제 골프장용 건축물에 해당한다.
- 피고가 원고에 대하여 재산세 등을 과세할 수 있음을 알면서도 어떤 특별한 사정에 의하여 과세하지 않는다는 의사가 있었다거나 위와 같은 의사가 대외적으로 표시된 적이 있었다거나, 이 사건 살수시설에 대하여 비과세하는 것이 원고가 아닌 불특정 다수의 일반 납세자들에게 정당한 것으로 이의 없이 받아들여져 납세자가 그와 같은 해석 또는 관행을 신뢰하는 것이 무리가 아니라고 인정될 정도에 이르렀다고 인정할 증거가 없다(대법 2011두25142, 2013. 9. 26 ; 2011두29656, 2013. 9. 26. ; 2012두218, 2013. 9. 26. 판결, 대법 2012두10426, 2013. 10. 11. 등 다수 판례).

판 례 재산세 세율을 일시적으로 낮춘 것을 감면으로 보아 세부담상한제 적용가능 여부(과세기관 승)

판결요지 감면규정으로 보아 재산세 세부담상한을 적용하는 것이 타당함

- 입법경위와 목적, 내용에 비추어 볼 때, 이 사건 괄호안 규정은 그 실질에서 수도권 외 지역의 골프장에 한하여 예외적, 한시적으로 조세부담을 경감하여 주는 규정으로서 시행령 제142조제3호에서 말하는 '감면규정'에 해당한다고 봄이 상당하며, 이 사건 괄호안 규정이 단지 지방세의 과세면제 및 경감에 관한 법 제5장이나 조세특례제한법 등에 규정되어 있지 않다는 점이나 조문의 형식, 체계만을 이유로 이 사건 괄호안 규정이 시행령 제142조제3호에서 말하는 '감면규정'에 해당하지 않는다고 할 것은 아니다(대법 2012두

13634, 2012. 10. 25 판결, 대법 2012두14064, 2012. 10. 25. 판결, 대법 2012두17759, 2012 10. 25. 판결).

판 례 환지처분 공고 이전이라도 종전 토지 현황(농지)이 아닌 환지예정지(공동주택용지)를 기준으로 재산세 도시지역분을 과세할 수 있는 지 여부

판결요지 환지예정지를 기준으로 재산세 도시지역분을 과세할 수 있음

- 원고가 과세기준일 현재 이 사건 토지를 사실상 소유하고 있는 것으로 볼 수 있는 점에, 이 사건 재산세는 환지예정지인 이 사건 토지의 금액을 기준으로 과세표준을 산정하였는바(생략), 이와는 달리 그에 관한 재산세 과세특례는 종전 토지를 기준으로 적용 여부를 결정하여야 한다는 것은 타당하다고 할 수 없는 점, 원고는, 피고 주장대로 환지예정지가 지정된 경우 재산세 과세특례는 종전 토지가 아니라 환지예정지를 대상으로 그 적용 여부를 결정하여야 한다면, 환지처분 공고가 되지 아니한 도시개발구역의 경우 전·답·과수원·목장용지·임야를 재산세 과세특례 대상에서 제외하고 있는 지방세법령의 규정 취지에 반하는 결과가 된다는 취지로 주장하나(생략), 환지예정지의 지목이 전·답·과수원·목장용지·임야인 경우가 없다는 것은 독자적인 견해에 불과한 점 등을 보태어 보면, 이 사건 재산세 과세특례의 적용 여부는 환지예정지인 이 사건 토지를 기준으로 하여야 하고, 따라서 이 사건 토지의 지목 및 사용 현황이 공동주택용 토지인 이상 이 사건 토지는 「지방세법」 제112조제1항, 같은 법 시행령 제111조제1호, 같은 법 시행규칙 제57조제1호에 따라 재산세 과세특례 대상이라고 보는 것이 타당하다(대법 2013두352, 2013. 4. 25. 판결).

판 례 주식회사를 유한회사로 조직변경시 법인설립 등기세율 적용 가능 여부

판결요지 기타등기로 보아 건당 23,000원의 등록세 세율적용

- 상법상 주식회사의 유한회사에서의 조직변경은 주식회사가 법인격의 동일성을 유지하면서 조직을 변경하여 유한회사로 되는 것이다. 그럼에도 주식회사의 해산등기와 유한회사의 설립등기를 하는 것은 유한회사의 등기기록을 새로 개설하는 방편일 뿐이고, 주식회사가 해산하고 유한회사가 설립되기 때문이 아니다. 또한 이러한 조직변경이 있더라도 구 「지방세법」 제137조제1항 제1호제1목에서 등록세의 과세표준으로 삼고 있는 신규출자가 이루어지지 아니한다. 이러한 점들을 종합하여 볼 때, 주식회사의 조직변경에 따른 유한회사의 설립등기는 구 「지방세법」 제137조제1항제1호제1목의 적용대상이라고 할 수 없

다(대법 2010두6731, 2012. 2. 9. 판결).

판 례 처분금지가처분등기에 대한 과세표준을 채권금액이 아닌 부동산의 금액으로 보는 것이 타당한 지 여부

판결요지 채권금액이 없는 것으로 보아 부동산의 금액을 과표하는 것이 타당함

- 부동산에 관한 처분금지가처분은 다툼의 대상이 된 부동산에 대한 등기청구권 등을 보전하기 위하여 하는 것으로서, 일정한 금액의 지급을 목적으로 하는 금전채권은 그 피보전권리가 될 수 없다. 이에 따라 부동산에 관한 경매신청이나 가압류의 경우와는 달리 그 결정문이나 등기촉탁서 등에 청구금액이 기재되지 않는다. 이러한 사정과 등록세의 성격 등을 종합하여 보면, 부동산에 관한 처분금지가처분등기는 구「지방세법」제130조제4항에서 규정한 '일정한 채권금액이 없을 때'에 해당한다고 봄이 타당하므로, 특별한 사정이 없는 한 그 등기에 의하여 처분이 제한되는 부동산의 금액을 과세표준인 채권금액으로 보아 그에 대한 등록세를 산정하여야 한다(대법 2011두9683, 2013. 2. 28. 판결).

※ 실무에서는 피보전권리가 사해행위취소를 원인으로 한 소유권이전등기 말소등기청구권인 경우는 일정한 채권금액이 없는 경우로 보아 부동산의 금액을 과세표준으로 보고 있는(행자부 세정13430-728, 2001.12.28 및 지방세심사2003-204, 2003.09.29.) 반면, 매매를 원인으로 한 소유권이전등기청구권이 피보전권리인 경우는 가처분등기 설정시점까지 매수인이 거래상대방에게 지급한 금액(계약금이나 중도금 또는 매매대금)을 채권금액으로 보아 이를 과표로 적용하고(세정13407-703, 1997.06.28 등)하고 있음. 따라서 향후에는 양자 모두 일정한 채권금액이 없는 것으로 보아 부동산의 금액을 과표로 보는 것이 바람직해 보임

판 례 국세기본법에 의하여 법인세 납부기한 연장을 받은 경우 구 법인세할 주민세 신고기한도 연장되는지 여부

판결요지 구 법인세할 주민세 신고기한은 자동으로 연장되지는 않음

- 「국세기본법」에 의하여 법인세의 납부기한이 연장 승인되었다 하더라도 관할관청인 지방자치단체장에 의한 별도의 연장승인이 없는 한 법인세할 주민세의 신고기한까지 연장되는 것이 아니라고 해석하는 것은 어렵지 않아 보이므로 위 해석에 의의(疑意)로 인한 견해의 대립이 있다고 할 수 없고, 그 결과 원고가 이 사건 주민세 신고기한을 알지 못한 것이 무리가 아니었다고 봄이 타당하고, 결국 원고에게 이 사건 주민세 신고의무를 이행하지

못한 정당한 사유가 있다고 할 수 없다(대법 2012두10987, 2012. 9. 27. 판결).

※「국세기본법」에 의하여 신고기한이 연장된 경우에만 구 법인세할 주민세 신고기한이 자동 연장되는 것임.

판 례	법인세 부과처분의 하자를 이유로 법인세분 지방소득세의 취소를 구할 수 있는지 여부

판결요지 **법인세 부과처분의 하자를 이유로 지방소득세 부과취소를 구할 수 있음**

- 법인세할 주민세는「법인세법」의 규정에 의하여 부과되는 법인세액을 과세표준으로 하여 당해 시·군 내에서 법인세의 납세의무가 있는 법인에게 부과하는 것이어서 법인세의 납세의무의 존재를 전제로 하고 있는 것이나,「법인세법」에 의하여 부과되는 법인세액은 법인세할 주민세의 과세표준에 지나지 아니하므로, 법인세 부과처분에 대한 불복과는 별개로 과세표준이 되는 당해 법인세액의 결정이 위법하다는 이유로 그 취소를 구함과 동시에 별도로 그 위법을 이유로 법인세할 주민세의 부과처분의 취소를 구할 수 있다(대법원 1996. 9. 24. 선고 95누15445 판결 등 참조). 그리고 이러한 법리는 법인세와 법인세할 주민세를 원천징수·특별징수 하는 처분의 취소를 구하는 경우에도 마찬가지로 적용된다고 할 것이다(대법 2013두659, 2013. 5. 24. 판결).

지 방 세 특 례 제 한 법

판 례 주말이나 부업으로 농사를 짓거나 농지원부에 등재되어 있는 경우 자경농민 해당 여부

판결요지 취득세 감면대상 자경농민에 해당하지 않음

- 감면을 받기 위해 필요한 요건인 '직접 농업에 종사하는 경우'라 함은 반드시 전업농일 필요는 없으나, 농업이 주된 직업이 아니면서 부업 내지 주말에만 농사를 지은 경우라면 여기서 말하는 '직접 농업에 종사하는 경우'에 해당한다고 보기 어렵다고 할 것임.
- 농지원부는 농지를 효율적으로 이용하고 관리하기 위하여 작성되는 행정자료에 불과한 것으로서 농지원부에 등재되었다는 사정만으로는 자경농민으로 단정할 수 없음(대법 2012두1426, 2012. 4. 26. 판결).

판 례 공무원 시험 준비를 위한 주소변경이 차량 취득세 추징배제 사유 해당 여부(공무원 시험 준비를 위해 세대를 분가한 경우 차량 취득세 추징을 배제할 수 있는 정당한 사유에 해당한다고 볼 수 있는지 여부)

판결요지 정당한 사유로 볼 수 없음

- 원고의 주장과 같이 000이 공무원 임용시험에 응시하기 위하여 주소를 이전하였다는 사정만으로는 위 조항 단서에서 정한 "기타 이와 유사한 부득이한 사유"에 해당한다고 볼 수도 없다(대법 2012두9840, 2012. 6. 14. 판결).

판 례 형식상으로만 세대분가를 한 경우 추징을 배제할 수 있는 정당한 사유에 해당하는지 여부

판결요지 추징을 배제할 수 있는 정당한 사유에 해당하지 않음

- 주민등록표와 자신의 실제 주거지를 일치시키지 않고 허위신고를 한 데서 기인한 것이라고 보아야 하며, 「시세감면조례」 제4조제2항의 '부득이한 사유'란 같은 규정이 예시한 '사망·혼인·해외이민·운전면허취소'의 사유에서 볼 수 있듯이 국내에서 더 이상 운전을 하지 못할 사유이거나 동거가족이 불가피하게 변경되는 사유만을 가리킨다(대법원 2007. 4.

26. 선고 2007두3299 판결 등 참조).

- 살피건대, 원고가 그 주장처럼 사채업자들의 빚 독촉을 피하고, 질병치료를 위하여 세대를 분가하였다고 하더라도 이는 국내에서 더 이상 운전을 하지 못할 사유이거나 동거가족이 불가피하게 변경되는 사유로 볼 수 없으므로, 「시세감면조례」 제4조제2항 소정의 '부득이한 사유'에 해당하지 않는다고 할 것이니, 원고의 주장은 이유 없다(대법 2012두28421, 2013. 4. 11. 판결).

판 례 교회 대표자 명의로 유치원 허가를 받은 경우 취득세 감면 여부

판결요지 취득세 감면대상에 해당하지 아니함

- 구 「지방세법」 제272조제5항에서 취득세 및 등록세 면제대상으로 정한 '유아교육법에 의한 유치원을 설치·운영하기 위하여 취득하는 부동산'이란 유아교육법이 정한 바에 따라 적법한 유치원 설립인가를 받았거나 받을 수 있는 '법인 또는 사인'이 그 유치원을 설치·운영하기 위하여 취득하는 부동산을 의미하는 것이고, 유아교육법에 따라 적법한 유치원 설립인가를 받을 수 없는 '법인 아닌 사단'이 유치원의 설치·운영 목적으로 취득한 부동산은 설령 그 법인 아닌 사단의 대표자 이름으로 유아교육법에 따른 유치원 설립인가를 받았다고 하더라도 구 「지방세법」 제272조제5항의 취득세 및 등록세 면제대상에 해당하지 않는다고 보아야 한다(대법 2012두232, 2012. 4. 26. 판결).

  ※ 어린이집의 경우 취득자와 설치·운영자가 상이하여도 감면대상이라는 판례[대법 2011두29755, 2012. 3. 15.(심리불속행기각)]가 있으나, 이는 심리불속행기각 사건이므로 대법원의 구체적인 심리결정이 있을 때가지 이 판례를 적용하는 것이 합리적으로 판단됨

판 례 유치원을 공동 상속받은 경우 대표자 외의 상속인 지분도 감면대상 인지 여부

판결요지 상속자가 운영에 참여하지 않는 이상 무상여부와 관계없이 감면 배제됨

- 유치원에 직접 사용하는 부동산에 대하여 재산세 등을 면제하는 것은 유치원에 직접 사용하기 위한 부동산의 보유에 대하여 재산세 등을 면제함으로써 유치원의 확충을 쉽게 하기 위한 세제적 뒷받침 조치인 점, 그런데 유치원의 운영자가 아닌 자가 보유하는 부동산이 실제로 유치원에 사용된다고 하여 재산세 등을 면제하더라도 그 효과가 직접 유치원을 운영하는 자에게까지 미친다고 볼 수 없는 점 등을 종합하면, 여기서 '유치원에 직접 사용하는 부동산'이라 함은 재산세 등 과세대상인 부동산의 소유자가 유치원의 실질적인 운영

자로서 과세기준일 현재 유치원의 용도에 사용하는 부동산을 말한다고 보는 것이 타당하다....부동산의 소유자와 다른 사람이 설립·경영자로 인가받은 경우 그 부동산의 소유자로서는 인가받은 설립·경영자가 아니라 자신이 실질적 운영자임을 입증할 필요가 있다.

- 설령 원고 지분이 무상으로 삼오 유치원의 사용에 제공되고 있다고 하더라도 원고가 삼오 유치원의 실질적인 운영자가 아닌 이상 여기에 구「지방세법」제272조제5항이나 구「지방세특례제한법」제42조제5항이 적용될 수 없고, 재산세는 재산소유 자체를 과세요건으로 하는 보유세로서 현실적으로 당해 재산을 사용·수익하였는지는 그 과세요건도 아니므로(대법원 2001. 4. 24. 선고 99두110 판결 등 참조), 이로써 이 사건 처분이 위법하다고 볼 수 없다(대법 2013두13754, 2013. 10. 25. 판결).

판 례 영유아보유시설을 공유로 취득한 후 위탁 경영하는 경우 감면분 취득세 추징 여부

판결요지 직접 사용한 것으로 보아 추징할 수 없음

- 「지방세법」제272조제5항 단서가 추징사유 중 하나로 들고 있는 '당해 용도에 직접 사용하지 아니하는 경우'에서 말하는 '직접 사용'이란 의미는 당해 재산 용도가 직접 그 본래 업무에 사용하는 것이면 충분하고, 그 사용 방법이 스스로 그와 같은 용도에 제공하거나 혹은 제3자에게 임대 또는 위탁하여 그와 같은 용도에 제공하는지 여부는 가리지 않는다(대법원 2011. 1. 27. 선고 2008두15039 판결 참조).

- 따라서 설령 원고 000이 이 사건 어린이집을 직접 운영하지 않고 원고 ㅁㅁㅁ에게 임대 또는 위탁하여 어린이집을 경영하게 하였다고 하더라도 이 사건 건물 지하 1층 및 지상 1층이 어린이집으로 사용되고 있으므로 위 건물 부분에 관하여 원고 000에게 취·등록세 추징사유가 없다(대법 2011두29755, 2012. 3. 15. 판결).

  ※ 이 사건은 판례는 상기 유치원 판례와 쟁점을 다소 달리하고 있음. 상기 판례는 당초 감면요건을 쟁점으로 하고 있는 반면, 이 건 판례는 추징요건을 쟁점으로 하고 있음. 따라서 처분청에서는 향후 위탁경영하는 어린이집에 대하여는 당초 감면요건을 구비하지 못했다는 취지로 과세권 행사 필요

판 례 민법상 비영리사단법인이 사회복지시설을 직접 운영하지 않지만 사회복지사업법상 사회복지사업을 영위하는 경우 지방세를 감면할 수 있는지 여부

판결요지 **사회복지시설을 직접 운영하지 않는 경우 감면대상에 해당하지 않음**

- 구「지방세법 시행령」제79조제1항제3호 등은 '사회복지사업법에 의하여 설립된 사회복지법인'을 비영리사업자로 규정하고 있는바, 사회복지사업법상의 사회복지법인이 사회복지사의 채용·교육, 목적사업의 수행, 잔여재산의 처리 등에 관하여 법률상 엄격한 감독을 받는 점을 감안할 때, 이러한 감독을 받지 아니하는 그 밖의 법인은 설령 비영리법인으로서 그 운영방식이 사회복지법인의 그것과 상당히 유사하다고 하더라도 위 조항에 따른 비영리사업자에서 제외되는 것으로 해석된다(하급심-고법).
- 구「지방세법 시행령」제79조제1항제4호 등에서 말하는 '양로원·보육원·모자원·한센병자 치료보호시설 등 사회복지사업을 목적으로 하는 단체'는 위에서 열거된 사회복지시설을 직접 운영하는 단체로 한정된다고 해석함이 상당하고, 원고가 위에서 열거된 사회복지시설을 직접 운영하는 단체가 아닌 이상 지방세 비과세요건 중 위 주체에 관한 요건을 충족하였다고 보기 어렵다(대법 2012두24276, 2013. 2. 14. 판결).

판 례 국민연금공단이 과세기준일 현재 감면목적에 직접 사용하고 있지 않는 부동산의 재산세 감면여부

판결요지 **감면요건에 직접사용이 없으므로 감면을 배제할 수 없음**

- 「지방세법」제273조제1항제2호는 '업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산'을 대상으로 하고 있을 뿐이고, 문언상 별도로 재산세 과세기준일 현재 그 '부동산을 업무에 직접 사용할 것'을 요건으로 하지 않고 있다. 따라서「지방세법」제273조제1항제2호에 따른 경감규정은 원고가「국민연금법」제25조제7호 소정의 업무를 수행하기 위하여 토지를 취득하기만 하면 적용하게 되는 것이고, 별도로 지방세 과세 기준일 현재 그와 같은 목적으로 직접 사용될 것을 요건으로 하지 아니한다(대법 2012두8113, 2012. 7. 26. 판결).

판 례 임대용으로 분양한 주택의 공동주택 취득세 감면 적용 대상 여부(주택건설사업자가 신축한 주택을 대한주택공사의 임대용 주택으로 매도한 경우, 감면대상 '분양을 목적으로 건축한 5세대 이상의 공동주택'으로 볼 수 있는지 여부)

판결요지 **감면대상 공동주택에 해당함**

- 재건축사업 시행자인 원고가 건축하여 구「도시정비법」제30조의2에서 정한 바에 따라

대한주택공사에 매도한 273세대의 재건축임대주택이 감면조례 제14조제1항(현「지방세특례법」제33조)에서 정한 '분양을 목적으로 건축한 5세대 이상의 공동주택'에 해당한다(대법 2012두751, 2012. 5. 9. 판결).

판 례 소규모 주택에 대한 감면시 면적(60㎡)제한이 분양주택에도 적용 되는지 여부

판결요지 분양주택에 대하여도 면적제한이 적용

- 원고가 주장하는 것처럼 해석(분양할 목적으로 5세대 이상의 공동주택을 건설한 이 사건 공동주택은 그 전용면적과 관계없이 취득세와 등록세 면제대상에 해당한다)하여 주택건설사업자가 분양할 목적으로 건축한 5세대 이상의 공동주택에 대하여 모두 취득세와 등록세를 면제하는 규정으로 볼 수는 없다(2012두3477, 2012두4449, 2012. 5. 24 ; 2012두5978, 2012. 6. 14. 판결).

판 례 소규모주택 건설사업자가 2월 내 등기하지 못한 데 정당한 사유 적용 가능 여부

판결요지 해당 규정에 정당한 사유 적용 근거가 없는 이상 감면 적용이 불가함

- 이 사건 조례 제12조제1항은 주택건설사업자 등의 공동주택 분양에 대한 취득세 등 면제를 규정한 것인 반면, 위 조례 제12조제2항은 소규모 주택을 취득하는 서민들에 대한 취득세 등 면제를 규정한 것으로서, 양 조항은 그 지원 대상자와 지원 요건 등이 상이하다. 그런데, 앞서 인정한 바와 같이 원고는 이 사건 조례 제12조제1항에 의하여 취득세 및 등록세의 감면을 구하나 그 조항이 정한 요건을 충족시키지 못하였음을 이유로 이 사건 처분을 받았는바, 이러한 원고에 대하여 위 조례 제12조제2항에서 정한 조세감면요건을 유추 또는 확장하여 적용할 아무런 근거가 없다 (대법 2012두10383, 2012. 9. 13. 판결).

판 례 주택가격 판단에 있어 전체가액이 아닌 공유지분가액으로 주택유상거래 감면을 적용가능 여부

판결요지 공유지분이 아닌 주택 전체가액을 기준으로 판단하여야함

- 이 사건 경감조항은 취득 당시의 금액이 9억 원 이하인 주택과 9억 원 초과 주택을 구분하고 있을 뿐이고 주택의 일부 또는 그 지분을 취득한 경우 그 금액의 산정에 관하여 별도의

내용을 명시하고 있지 않으며 부동산의 소유형태는 공유보다는 단독소유가 더 일반적이므로, 취득가액의 9억 원 이하 여부는 주택 전체의 금액을 기준으로 판단하는 것이 위 경감조항의 문언에 보다 부합한다.

따라서 이 사건 경감조항을 적용함에 있어 취득 당시의 금액이 9억 원 이하인 주택인지 여부는 각 공유지분의 금액이 아니라 주택 전체의 금액을 기준으로 판단해야 하므로, 이 사건 부동산 전체의 금액을 기준으로 위 부동산이 9억 원 초과 주택에 해당함을 이유로 한 이 사건 처분은 적법하고, 원고들의 위 주장은 이유 없다(대법 2013두7117 , 2013. 7. 25. 판결).

판 례 환지계획 등에 따라 청산금을 지급하고 취득한 주택이 주택유상거래 감면대상인지 여부

판결요지 거래를 원인으로 취득한 것으로 볼 수 없어 감면대상이 아님

- 구 「지방세법」 제273조의2(이하 '이 사건 경감조항'이라 한다)는 '유상거래를 원인으로 취득하는 주택'에 대하여는 그 취득세의 100분의 50을 경감하도록 규정하고 있다. 이는 2006. 1. 1.부터 부동산 실거래가 신고제도가 시행됨에 따라 거래세 부담이 가중되고 주택에 대한 보유세가 증가한 데 대한 보완방안으로 거래세의 부담을 완화함으로써 국민의 주거안정 지원과 주택거래 활성화를 도모하려는 취지에서 도입된 것이다. 따라서 이는 재산을 '유상'으로 취득하였을 뿐 아니라 '거래'를 원인으로 취득한 경우에 해당하여야만 적용된다 할 것이다. 위와 같은 각 법령 규정의 입법취지와 청산금의 성격 등을 종합해 보면, 도시환경정비사업 등에 의한 조합원의 신축 주택 취득은 '거래'를 원인으로 하는 주택의 취득이라고 볼 수 없고 조합원이 신축 주택을 취득하면서 청산금을 부담하였다고 하여 달리 볼 수도 없다. 따라서 도시환경정비사업 등에 의하여 신축 주택 등을 취득한 조합원이 부담하는 청산금에 대한 취득세에 대해서는 이 사건 경감조항이 적용될 수 없다고 보아야 한다(대법 2011두1146 , 2013. 9. 12. 판결).

판 례 구분소유적 공유관계에 있는 주택의 특정부분을 취득한 경우, 특정부분만을 기준으로 취득세 유상거래 감면비율 및 농특세 비과세를 적용할 수 있는지

판결요지 취득한 특정부분만을 기준으로 감면 및 비과세 여부를 판단하여야함

- 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 주택

으로서 사회관념상 독립한 거래의 객체가 될 정도의 주택에 관하여 그 위치와 면적이 특정되고 구조상·이용상 독립성이 있는 일부분을 2인 이상이 각각 구분소유하기로 하는 약정을 하고 등기만은 편의상 각 구분소유의 면적에 해당하는 비율로 공유지분 등기를 함으로써 공유자들 사이에 상호 명의신탁관계에 있는 이른바 구분소유적 공유관계가 성립한 경우에는 구 「지방세특례제한법」 제40조의2 소정의 취득세 경감비율 및 구 「농어촌특별세법」 제4조제9호 소정의 농어촌특별세 비과세 여부는 각 공유자가 소유하는 특정부분에 대한 취득가액 및 그 주거전용면적을 기준으로 판단하여야 할 것이다(대법 2013두8295, 2013. 9. 26. 판결).

판 례 독립된 주거형태 갖추지 못한 기숙사가 주택유상거래 감면대상 인지 여부

판결요지 **유상거래 감면대상 주택으로 볼 수 없음**

- 「건축법」상 기숙사는 '부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률'에 의하여 그 가격이 공시되는 공동주택에 포함되지 않을 뿐만 아니라, 그 건축물의 용도가 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 통상적으로는 자주 거래되지 않으므로 주택거래의 활성화와는 거리가 있다. 이에 따라 2010. 3. 31. 제정된 「지방세특례제한법」 제2조제3호도 '공동주택이란 「주택법」 제2조제2호에 따른 공동주택을 말하되, 기숙사는 제외한다.'고 규정함으로써 그와 같은 취지를 확인하고 있다. 이와 같은 구 「지방세법」 등의 관련 규정들의 내용과 이 사건 법률 규정의 입법 목적 등을 종합하여 보면, 이 사건 법률 규정에 의하여 취득세와 등록세에 관한 세액 경감의 대상이 되는 '주택'은 구 「지방세법」 제104조제4호에서 정한 '건축물'과는 구별되는 것으로서 건축법상 기숙사는 그 '주택'에 포함되지 않는다고 보아야 할 것이다(대법 2013두10403, 2013. 10. 17. 판결).

판 례 학교부지내 임야의 취득세 비과세 해당 여부

판결요지 **비과세 대상에 해당함(토지의 일괄취득, 건축이 부적합하여 녹지로 활용되고 있는 점, 다른 학교 시설물 들을 원활히 건축하고 있는 점, 임야의 외형상 현황이 녹지로 활용될 수밖에 없는 측면 등 고려)**

- 구 「지방세법」(2009. 5. 21. 법률 제9685호로 개정되기 전의 것, 이하 '「지방세법」'이라고 한다) 제107조, 제127조에서 비영리사업자가 당해 부동산을 '그 사업에 사용'한다고 함은

현실적으로 당해 부동산의 사용용도가 비영리사업 자체에 직접 사용되는 것을 뜻하고, '그 사업에 사용'의 범위는 당해 비영리사업자의 사업목적과 취득목적을 고려하여 그 실제의 사용관계를 기준으로 객관적으로 판단하여야 한다(대법원 2005. 12. 23. 선고 2004다58901 판결 참조, 대법 2012두3187, 2012. 5. 9. 판결).

판 례 선교회 대표자가 거주하는 사택의 취득세 감면 대상 여부

판결요지 필수불가결 요소가 아니므로 비과세 불가함

- 원고(선교회)의 대표는 원고의 종교사업을 수행함에 있어 필요불가결한 중추적 지위에 있다고 보이지 않고, 원고의 사업목적을 고려하더라도 이 사건 아파트는 그 사업에 직접 사용되는 것이라고 할 수 없으므로, 이 사건 아파트는 위 각 규정에 정한 비과세대상에 해당하지 않는다고 할 것이다(대법 2011두15183, 2012. 5. 24. 판결).

판 례 교회 건축을 위해 취득한 토지를 재산세 비과세 대상 종교시설의 부속주차장으로 사용하고 있다는 원고의 주장을 인정할 수 있는지 여부

판결요지 토지 현황을 고려시 비과세 대상 종교시설로 볼 수 없음

- ① 원고가 2009. 1. 30. 이 사건 토지를 인도받은 이후 위 토지 주위에는 펜스가 설치되었고 펜스에 설치된 출입문은 잠금장치로 잠겨 있는 점, ② 이 사건 토지 위에는 폐자재가 널려있어 원고교회 주차장으로 사용하기에는 부적합한 상태인 점, ③ 원고교회의 등록교인은 약 20명에 불과하고, 이 사건 토지 주변에는 비교적 넓은 도로가 있어 원고교회 교인들은 주로 위 도로변에 차량을 주차하는 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고교회가 이 사건 토지를 교회용도로 직접 사용한다고 볼 수 없으므로 이 사건 토지는 「지방세법」 제186조에 의한 비과세대상에서 제외된다고 할 것이다(대법 2012두12716, 2012. 10. 11. 판결).

판 례 부목사 사택이나 교회용품 임시 보관창고로 사용한 경우 종교단체의 고유업무에 직접 사용한 것으로 볼 수 있는지

판결요지 종교단체의 고유업무에 직접 사용한 것으로 볼 수 없음

- 부목사는 교회의 필요에 따라 당회장인 위임목사를 보좌하기 위하여 수시로 노회의 승낙

을 받아 임명되어 임의로 시무하는 목사라는 점에서 그 교회의 종교활동에 필요불가결한 중추적인 지위에 있다고는 할 수 없으므로, 토지나 건물의 일부가 부목사들의 사택용으로 사용되는 것은 그 목적사업인 종교사업에 직접 사용되는 것이라고 할 수 없어 구「지방세법」에서 정한 비과세 대상에 해당하지 않는다(대법원 2009. 5. 28. 선고 2009두4708 판결, 대법원 1997. 12. 12. 선고 97누14644 판결 등 참조). 따라서 원고가 교회의 실정상 부목사가 필요하여 그 소속 부목사들에게 이 사건 주택을 사택으로 제공하였다 하더라도 그것을 원고의 목적사업 자체에 직접 사용되는 것이라 할 수는 없음(하급심-고법).

- 원고가 이 사건 소매점을 사실상 매수 당시의 상태 그대로 방치하면서 새 건물이 건축되기 전에 창고 용도로 임시로 사용하고 있는 것에 불과하므로, 이를 원고의 목적사업인 종교사업에 필요불가결한 것으로 그 사업 자체에 직접 사용하는 것이라고 하기는 어렵다(대법원 1997. 12. 12. 선고 97누14644 판결 등 참조). 따라서 이 사건 소매점 역시 그 취득일 등으로부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 그 용도에 직접 사용하지 아니한 경우에 해당한다(대법 2012두24719, 2013. 1. 15. 판결).

판 례 교회가 직접 임대차계약을 체결할 수 있음에도 전 소유자 명의로 임대계약을 체결한 경우 당해 부동산을 수익사업에 사용한 것으로 볼 수 있는지 여부

판결요지 수익사업에 사용한 것으로 보아 비과세를 배제하고 바로 과세 가능

- 805호 부동산에 관한 매매예약서가 작성될 당시에는 아직 원고 명의로 직접 등기를 마치기 위한 준비작업이 완료되지 않은 관계로 일단 원고 대표 명의로 매매예약서를 작성한 것이나, 위 매매예약과 동시에 805호 부동산에 관한 임대차계약 체결 권한은 이미 원고 측으로 이전되었고, 나아가 2007. 12.경부터는 원고가 사단법인 0000000000의 회원단체로 인정받고, 고유번호를 부여받는 등 비법인사단으로서의 실체를 갖춰 직접 임대차계약을 체결하거나 부동산등기용 등록번호를 부여받을 수 있는 상태에 있었음에도, 비과세 혜택 등을 유지할 목적으로 전 소유자인 000 명의로 임대차계약서를 작성하고 원고 대표의 확인인만을 날인해 두었을 뿐, 실제 000와 사이에 임대차계약을 체결한 것은 원고라고 봄이 상당하다. 따라서 원고는 805호 부동산을 수익사업에 사용하였으므로, 3년의 유예기간을 기다릴 필요 없이 바로 취득세 부과대상임(대법 2013두2693, 2013. 3. 15. 판결).

판 례 교회가 취득한 부동산을 복지사업을 위해 사용하는 경우 종교사업에 사용하는 것으로 보아 취득세를 감면을 할 수 있는지 여부

판결요지 수익사업에 사용한 것으로 보아 비과세를 배제하고 바로 과세 가능

- 이 사건 처분 당시 원고가 이 사건 토지 및 건물을 여성노숙자를 위한 쉼터 등으로 사용하기 위하여 취득한 사실은 원고가 자인하고 있는바, 원고가 현재 선교 목적으로 직접 이 사건 건물을 여성노숙자를 위한 쉼터 등의 시설로 사용하고 있다 하더라도, 여성노숙자를 위한 쉼터 등의 시설 운영이 비영리 복지사업이기는 하지만 그것이 원고의 목적사업인 종교사업에 필요불가결한 것이어서 그 사용을 종교사업 자체에 직접 사용하는 것이라고 하기는 어려운 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 토지 및 건물은 원고가 종교사업에 사용한 것으로 볼 수 없음(대법 2013두1997, 2013. 3. 15. 판결).

판 례 종교단체가 2년 이상 고유업무에 직접 사용하고 수익사업용으로 전환한 경우 비과세를 배제하는 것이 타당한지 여부

판결요지 비과세를 배제하고 취득세 등을 부과할 수 없음

- 「지방세법」 제107조 단서 및 제127조제1항 단서는 비영리사업자가 비과세된 부동산을 공익사업의 용도로 직접 사용하기 시작할 유예기간을 부여하되 유예기간 동안에 수익사업에 사용하는 경우와 그 유예기간 이후에도 정당한 사유 없이 공익사업에 사용을 시작하지 않는 경우 또는 그 사용일 부터 일정한 기간 동안 공익사업에 사용하지 않은 경우 등에는 취득세·등록세를 부과하고, 일정한 기간 동안 공익사업의 용도로 사용하면 그 후부터는 취득세·등록세를 부과하지 않겠다는 내용을 규정한 것으로 보는 것이 입법취지나 목적에 부합하는 해석이라고 할 것이다. 따라서 「지방세법」 제107 제1호 및 제127조제1항제1호에 규정된 비영리사업자가 해당 부동산을 2년 이상 공익사업의 용도에 직접 사용하였다면 그 후에 매각하거나 임대 등 다른 용도로 사용하더라도 「지방세법」 제107조 단서 및 제127조제1항 단서에 규정된 부과사유에 해당하지 아니하여 비과세된 취득세·등록세를 부과할 수 없다(대법 2012두26678, 2013. 3. 28. 판결).

판 례 교회가 초·등교육법에 따라 적법한 설립인가를 받지 않고 설립·운영하는 대안학교 및 유치원용 부동산을 종교단체 또는 학교가 고유업무에 직접 사용하는 것으로 보아 감면을 적용할 수 있는지 여부

판결요지 교회가 고유업무에 직접사용 한 것으로 볼 수 없어 감면대상 아님

- 「지방세법」 제107조제1호 및 제127조제1항제1호의 규정은 종교단체의 종교 활동 자체를 보호하기 위한 것일 뿐 종교단체 자체를 보호하기 위한 입법취지를 갖고 있지 아니한 점 등에 비추어 보면, 제4부동산은 종교 활동과는 별다른 관련성이 없는 교육시설로 사용되고 있고, 이와 같은 교육시설이 종교 사업에 필요불가결한 시설에 해당한다고 볼 수도 없으므로, 제4부동산을 종교용도로 직접 사용하고 있다는 취지의 원고의 첫 번째 주장은 이유 없다(하급심-지법).

- '초·중등교육법에 의한 학교를 경영하는 자'라 함은 초·중등교육법이 정하는 바에 따라 적법한 설립인가(또는 변경인가)를 받은 자를 의미한다고 보아야 할 것인바(대법원 2006. 1. 26. 선고 2005두2070판결 등 참조), 00학교와 000선교원이 인가받지 못한 대안학교 또는 유치원이라는 점은 위에서 본 바와 같으므로, 원고가 제4부동산을 학교용도로 사용하고 있어 등록세 등을 부과하여서는 아니 된다는 취지의 원고의 두 번째 주장도 이유 없다(대법 2013두7247 , 2013. 7. 25. 판결).

판 례 사실상 매수자금을 교회가 지급하였음에도 착오로 교회대표자 명의로 부동산을 취득한 경우 취득세 감면대상에 해당하는지 여부

판결요지 개인명의로 취득이 이루어진 이상 감면을 적용할 수 없음

- 이 사건 부동산의 매수자금은 재단법인 0000교회의 개척지원자금과 이 사건 교회의 재정으로 조달되었으나, 원고의 명의로 매각허가결정을 받아 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다는 원고의 주장에 의하더라도 매수대금의 부담 여부와는 관계없이 원고가 이 사건 부동산의 소유권을 적법하게 취득한 이상 취득세 납세의무가 성립하고, 이 사건 교회가 예배당으로 사용하기 위하여 교회 명의가 아닌 그 대표자인 원고의 명의로 이 사건 부동산을 취득한 경우에도 종교단체에 대한 취득세 면제를 규정한 구 「지방세특례제한법」 제50조제1항에 해당하는 것으로 확장해석을 하거나 유추해석을 할 수는 없다(대법 2013두15545, 2013. 11. 14. 판결).

판 례 지역신용보증재단이 임대목적으로 취득한 부동산의 취득세 등 감면 대상 여부

판결요지 부동산임대업은 기본재산의 관리업무에 포함되지 않아 감면대상 아님

- 「지역신용보증재단법」 제7조제1항에서 정한 출연금을 기본재산으로 관리하면서 업무운용상 필요한 지출에 충당하고 그 여유금은 금융기관에 예치하거나 같은 법 제31조제2, 3호에서 정한 채권을 매입하는 데 사용하여야 하는바, 원고가 기본재산인 출연금으로 같은 법 제17조에서 정한 업무에 사용할 건물로 이 사건 건물을 취득한 뒤 부득이한 사정으로 남는 부분을 임대한 것이 아니라 처음부터 상당부분을 임대할 목적으로 이 사건 건물을 취득하였고 그 임대수익이 적지 아니하므로 이 사건 건물 중 임대부분은 기본재산의 관리업무나 그에 부수되는 업무에 직접 사용하기 위하여 취득한 경우에 해당하지 않는다고 보아, 이는 구 「00특별시세 감면조례」 제27조제1항에 의한 취득세 및 등록세의 면제대상이 아니다(대법 2012두11775, 2012. 9. 27. 판결).

※ 현행 「지방세특례제한법」 제56조제3항에서는 감면대상을 신용보증 업무에 직접 사용하기 위한 부동산으로 한정하고 있음

판 례	물류단지 내에서 이미 준공된 물류시설을 취득하는 경우 취득세 감면여부 및 감면대상 물류사업용 부동산의 범위를 제한한 구 시행령 규정이 위임근거가 없는지

판결요지 이미 물류시설이 설치된 부동산을 취득하는 경우는 감면대상 아님

1. 이미 물류시설이 설치된 부동산을 취득하는 경우는 감면대상 아님

- 구 「지방세법」 제280조제5항 및 구 「지방세법 시행령」 제226조의2제2항은 물류사업을 영위하고자 하는 자가 물류단지시설을 새로 설치하기 위하여 토지와 건축물을 취득하는 경우에 취득세와 등록세를 면제하는 규정이므로 물류사업을 영위하고자 하는 자가 이미 설치되어 있는 물류단지시설을 취득하는 경우는 위 규정의 적용대상이 아니다(대법 2012두17391, 2012. 11. 29. 판결).

2. 모법에 위임근거가 없다고 할 수 없음

- 구 「지방세법」 제280조제5항이 '대통령령이 정하는 물류단지 안에서 취득하는 부동산'이라고 규정한 것은 대통령령으로 정하는 대상을 '물류단지'로 한정한 것이 아니라 '물류단지 안에서 취득하는 부동산'으로 한 것이므로 구 「지방세법 시행령」 제266조의2제2항에 대한 모법의 위임근거가 없지 않다(대법 2012두17391, 2012. 11. 29. 판결).

※ 다만, 현행 「지방세특례법」 제71조에서는 위와 같은 다소 불완전한 위임규정마저 삭제되어 있어, 같은 법 시행령 제33조의 경우 모법의 위임근거 없이 감면범위를 제한한 규정이 되어 보완이 필요해 보임

판 례 법인과 그 대표자를 동일하게 보아 부재 부동산소유자를 판단할 수 있는지 여부

판결요지 양자를 별개로 보아 사업기간(1년)을 판단하여야함

- 법인은 독립된 법인격을 가지고 권리의무의 주체가 되는 것이므로 그 대표자인 개인과 동일시할 수 없다.

- 원고는 이 사건 토지들에서 개인사업자로서 사업자등록을 하고 사업을 영위하다가 이 사건 회사가 2008. 7. 15.경 법인 등기 및 사업자등록을 마치고 사업을 개시한 이후인 2008. 12. 31. 폐업하였고, 그 이후 2009. 8. 14. 이 사건 근린공원 조성사업인정고시가 있었으므로 원고는 위 사업인정고시일 현재 1년 전부터 사실상 사업을 하고 있지 아니하였다고 할 것이다. 따라서 원고의 이 사건 부동산 취득은 구「지방세법」및 그 시행령상의 '토지수용 등으로 인한 대체취득에 대한 취득세 등의 비과세대상'에 해당하지 아니한다고 할 것이다(대법 2011두14524, 2012. 3. 15. 판결).

판 례 대체취득 감면 배제대상 부재부동산소유자 판단시 "계약일"의 범위에 사업인정고시일 이후 협의계약한 경우도 포함되는지 여부

판결요지 사업인정고시일 이후에 계약하는 경우는 포함되지 아니함

- 「지방세법」제109조제1항 및「지방세법 시행령」제79조의3제2항에 추가로 '계약일'을 정하게 된 경위에다가 다음과 같은 점 등을 함께 고려하면,「지방세법 시행령」제79조의3제2항에 규정된 '계약일'은 '당해 사업인정고시일 전의 계약일'만을 뜻하고 '당해 사업인정고시일 이후의 계약일'은 여기에 포함되지 아니한다고 해석함이 상당하다. 따라서 당해 사업인정고시일 이후에 부동산 등이 협의취득에 의하여 매수된 자가 1년 전부터 계속하여 사업자등록 등을 하지 아니함으로써 부재부동산 소유자에 해당하는지를 판단하는 기준일은 계약일이 아니라 사업인정고시일로 보아야 한다(대법 2012두27596, 2013. 4. 11.).

판 례 질병치료를 위해 주민등록을 일시 이전한 경우 대체취득 비과세 판단시 부재지주 배제가능 여부

판결요지 주민등록을 이전한 이상 부재지주에 해당함

- 원고의 주장과 같이 원고의 처와 자녀들이 이 사건 수용부동산에 주민등록을 그대로 유지

하면서 거주하였다고 하더라도, 조세법률주의의 원칙상 과세요건이거나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니하며, 특히 감면요건 규정 가운데에 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에도 부합하는바, 앞에서 본 바와 같이 원고의 처와 자녀들은 이 사건 수용 부동산의 소유자가 아니므로, 「지방세특례제한법」 제73조제1, 2항, 같은 법 시행령 제34조제2항 소정의 취득세 감면 요건에 해당되지 아니하고, 원고의 처와 자녀들의 주민등록을 원고의 주민등록으로 해석하는 것은 법문에 반하므로, 위와 같은 사정만으로 원고가 "부재부동산 소유자"에 해당되지 않는다고 볼 수 없다(대법 2013두14528, 2013. 11. 15. 판결).

판 례 도시개발사업에 따른 승계취득자의 취득세 감면액 산정시 건축공사비 공제 여부

판결요지 공제가 불가능함

- 구 「지방세법」 제109조제3항 단서 제2호는 "환지계획 등에 의한 취득부동산의 금액의 합계액이 종전의 부동산가액의 합계액을 초과하는 경우 그 초과액에 상당하는 부동산에 대하여 취득세를 부과한다."고 규정하고 있을 뿐 '환지계획 등에 의한 취득부동산의 금액의 합계액'에서 건축공사비 상당액을 공제하도록 규정하고 있지 않은 점, 위 건축공사비 상당액은 관리처분계획 등에서 사업시행자가 취득하는 체비지로 지정되는 경우에 한하여 이를 별도의 취득세 비과세대상으로 정한 구 「지방세법」 제109조제3항 본문 후단의 규정에 의하여 비과세혜택을 받게 되는 점 등에 비추어 보면, 이 사건에서 구 「지방세법」 제109조제3항 단서 제2호 소정의 '환지계획 등에 의한 취득부동산의 금액의 합계액'은 원고가 이 사건 도심재개발사업에 의하여 취득하는 부동산의 금액이라고 보아야 하고, 위 금액에서 건축공사비 상당액을 공제한 금액이라고 볼 수는 없다(대법 2010두1736, 2010두1828, 2012. 5. 10. 판결).

판 례 LH공사가 장기 임대를 목적으로 취득한 60㎡초과 주택에 대하여 감면할 수 있는지 여부

판결요지 국가계획으로 일시 취득한 부동산으로 감면대상임(LH공사가 장기 임대를 목적

으로 취득한 60㎡초과 주택을 국가 등의 계획에 따라 제3자에게 공급할 목적으로 일시취득한 부동산으로 보아 취득세 등을 면제할 수 있는지 여부)

- 이 사건 아파트는 국가의 계획에 따라 제3자에게 공급할 목적으로 대통령령이 정하는 사업에 용하기 위하여 일시 취득한 부동산이라고 할 것이므로, 구「지방세법」제289조제1항에 따라 취득세와 등록세가 면제되고, 등록세의 납세의무를 전제로 하는 지방교육세도 면제된다고 보아야 하며, 따라서 이 사건 처분은 위법하다(대법 2011두26398, 2012. 1. 27. 판결).

판 례 LH공사가 10년간 임대 후 분양전환 목적으로 취득한 주택에 대하여 취득세 등을 감면할 수 있는지 여부

판결요지 국가 등 계획에 의하여 일시취득한 부동산으로 보아 감면할 수 있음

- 이 사건 아파트를 취득할 당시부터 이를 취득하였다가 그 임대기간 경과 후 분양전환하여 제3자에게 매각 공급할 것을 예정하고 있었고, 구「지방세법」제289조제1항의 입법 취지를 비롯하여 원심이 들고 있는 사정들을 종합하여 보면, 원고는 이 사건 아파트를 제3자에게 매각할 때까지 잠정적으로 취득·보유하는 것으로 봄이 상당하다. 따라서 이 사건 아파트가 위 조항에서 말하는 '제3자에게 공급할 목적으로 일시 취득하는 부동산'에 해당한다고 본 원심의 결론은 수긍할 수 있다(대법 2011두7144, 2012. 11. 29. 판결).
  ※ 위 판례와 같이 임대를 목적으로 취득한 주택의 경우에도「지방세특례법」제76조 감면대상에 포함된다고 해석할 경우, 사실상 같은 법 제32조제1항에서 규정하고 있는 소규모 임대주택에 대한 취득세 감면규정이 사문화(감면대상 임대주택의 면적제한 규정 무의미)되는 결과를 가져오므로 제도적 보완이 필요해 보임

판 례 산업단지 개발사업 시행자의 공유물분할등기에 대한 등록세 감면 여부

판결요지 취득 등기 외 공유물분할등기도 감면대상에 해당함

- 산업단지개발사업의 원활한 시행을 돕기 위하여 그 사업시행자가 산업단지의 조성에 수반하여 취득하는 부동산의 등기에 대하여 등록세 면제의 혜택을 주는 데 있는 점, 여러 사람이 산업단지개발사업을 공동으로 시행하는 경우에는 이를 단독으로 시행하는 경우와 달리 산업단지의 조성을 위하여 공동으로 부동산을 취득하였다가 그 공유 부동산에 대한 분할의 절차가 불가피하게 수반될 수 있으며 이러한 절차에 대하여 위와 같은 등록세 면

제의 혜택을 배제할 합리적 이유가 없는 점 등을 종합하여 보면,

- 산업단지개발사업의 공동시행자들이 산업단지를 조성하는 과정에서 그 부지용 토지를 공동으로 취득하였다가 각자 소유할 토지의 위치와 면적을 특정할 수 있게 되어 그 지상에 산업용 건축물을 신축하거나 그 토지를 분양 또는 임대할 목적으로 그에 관한 공유물분할 등기를 마친 경우 그 분할등기도 위 각 규정의 적용대상이 되어 등록세가 면제된다고 함이 타당하다(대법 2011두26077, 2012. 3. 15. 판결).

판 례	매각을 목적으로 취득한 산업단지내 산업용 건축물로 보아 추징 가능 여부 및 산업단지내 일반 편의 및 판매시설을 감면대상 산업용 건축물로 볼 수 있는지 여부

판결요지

1. 사실관계상 매각을 목적으로 취득한 것으로 볼 수 없어 감면배제 못함

- 비록 원고가 부동산개발업이나 부동산 분양업을 영위하는 회사라고 하더라도, 그러한 사정만으로는 이 사건 철강동이 원고가 당초부터 매각할 목적으로 신축한 부동산에 해당하여 구「지방세법」제276조제1항 본문에서 규정한 취득세와 등록세 등의 감면대상에서 제외된다고 볼 수 없다 ……원고가 이 사건 철강동을 매각할 목적으로 신축하였다고 하더라도 그러한 사정만으로 곧바로 이 사건 철강동이 구「지방세법」제276조제1항 본문에서 규정한 취득세와 등록세 등의 감면대상에서 제외된다고 볼 수 없다는 원심의 판단은 가정적·부가적 판단에 불과하다. 원고가 당초부터 매각할 목적으로 이 사건 철강동을 신축한 것으로 볼 수 없다는 원심의 판단이 정당한 이상, 설령 원심의 위와 같은 가정적·부가적 판단에 상고이유의 주장과 같은 위법이 있다고 하더라도 판결 결과에 영향을 미칠 수 없으므로, 그에 관한 상고이유의 주장은 받아들일 수 없다(대법 2010두29253, 2012. 9. 13. 판결).

※ 이 건 판례의 경우 당초 산업단지내 산업용 건축물을 매각을 목적으로 취득한 경우 감면을 배제할 수 있는지에 대하여 구체적으로 판단하지 않아, 감면을 배제할 수도 있다는 여지를 남김

2. 일반 편의 및 판매시설은 감면대상 산업용 건축물에 해당하지 않음

- 이 사건 건축물 중 철강동은 철강제조업을 영위함에 필요한 제조시설 등을 갖춘 사업장 내지 이와 직접 관련된 유통시설용 건축물에 해당한다고 할 것이나, 비즈니스센터동과 프라자동은 그 내부 직원이나 고객뿐만 아니라 인근 거주자 등 불특정 다수인을 대상으로 한 일반 편의시설 내지 판매시설일 뿐 위 산업단지 내의 공장 등에서 생산된

제품을 판매하는 등으로 그 공장 등과 직접 관련된 유통시설용 건축물에 해당된다고 볼 수 없고, 위 공장 등에서 근무하는 종업원의 복지후생 등을 위하여 설치된 부대시설로 볼 수도 없으므로, 위 비즈니스센터동과 프라자동은 「지방세법」 제276조제1항 본문에서 말하는 '산업용 건축물 등'에 해당한다고 할 수 없다(대법 2010두29253, 2012. 9. 13. 판결).

판 례 산업단지내에서 증축한 산업용 건축물을 중소기업자가 아닌 자에게 임대한 경우 추징대상 여부

판결요지 중소기업자가 아닌 자에게 임대시 추징대상에 해당함

- 구 「지방세법」 제276조제1항은 그 본문의 괄호규정(이하 '이 사건 괄호규정'이라 한다)에서 '공장용 부동산을 중소기업자에게 임대하고자 하는 경우'를 예외적으로 그 본문에 의한 취득세와 등록세 면제대상에 포함시키고 있는바, 위 규정의 입법취지와 개정연혁, 그 본문과 단서의 관계 등에 비추어 볼 때, 이 사건 괄호규정의 '공장용 부동산'은 그 본문규정의 '산업용 건축물'과 달리 보기 어렵다고 할 것이고, 따라서 산업용 건축물 등을 신축 또는 증축하고자 하는 자가 부동산을 취득하더라도 스스로 이를 산업용 건축물 등의 용도에 직접 사용하지 아니하고 제3자에게 임대할 목적이 있는 경우에는 그 임대가 이 사건 괄호규정이 정하는 중소기업자에 대한 임대가 아닌 한 구 「지방세법」 제276조제1항 본문에 의한 취득세와 등록세의 면제대상에 해당하지 않는다고 해석함이 상당하다(대법 2012두17179, 2012. 11. 29. 판결).

※ '직접사용'의 의미에 임대·위탁의 경우에 포함된다는 대법판례(2008두15039, '11.1.27)를 인용하여 산업용 건축물로만 사용하면 제3자에게 임대한 경우에도 추징대상이 아니라는 하급심의 결정을 파기한 사례임

판 례 지형도면 고시와 대도시 제외대상 산업단지 지정의 효력과의 관계

판결요지 산업단지에 해당하지 않아 감면배제 불가함.

- 일반산업단지의 경우 일반산업단지 지정의 효력이 상실된 이후부터 지형도면이 고시되기 이전까지는 「지방세법」 제275조제1항의 지역적 적용범위에서 제외되는 '산업집적활성화법의 적용을 받는 산업단지'에 해당한다고 볼 수 없다(대법 2012두4401, 2012. 5. 24.) (이건 판례의 경우 조업실적 감면요건을 갖추지 못해 감면 배제)

판 례 신용협동조합이 운영하는 예식장을 취득세 감면대상 부동산으로 볼 수 있는지

판결요지 감면대상 조합원 복지사업용 부동산으로 볼 수 없음.

- 신용협동조합법에 의하여 설립된 신용협동조합이 '예식장 등의 생활편의시설을 설치·운영하는 사업'에 사용하기 위하여 취득하는 부동산이 구「지방세법」제272조제3항이 규정하는 취득세 등의 면제 대상에 해당하기 위해서는 그 사업의 주된 목적이 조합원의 경제적·사회적 지위를 향상시키는 데 있어야 하고, 위 요건을 충족하는지는 이용대상자 중 조합원이 차지하는 비율, 조합원과 비조합원 사이의 이용요금이나 이용조건의 차이 유무, 이용요금의 수준, 당해 생활편의시설의 설치 및 운영의 필요성 등을 종합적으로 고려하여 객관적으로 판단하여야 한다.

- 원고가 운영하는 이 사건 예식장은 사실상 불특정 다수를 대상으로 하여 운영되고 있고 실제 이용자 중 상당수는 이 사건 예식장의 이용만을 목적으로 조합원 자격을 취득한 것으로 보이며, 조합원과 비조합원 사이의 이용요금이나 이용조건의 차이도 미미하고, 그 이용요금도 인근 예식장과 비슷하며, 주변에 이미 다수의 다른 예식장들이 있어 특별히 조합원들을 위하여 예식장을 설치·운영할 필요성이 크다고 할 수도 없으므로, 결국 원고가 이 사건 예식장을 설치·운영하는 사업은 그 주된 목적이 조합원의 경제적·사회적 지위를 향상시키는 데 있다고 볼 수 없다. 따라서 이 사건 부동산은 구「지방세법」제272조제3항에서 말하는「신용협동조합법」제39조제1항제2호의 복지사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 해당한다고 보기 어렵다(대법 2010두23668, 2013. 5. 9.).

판 례 새마을금고가 취득한 소매점용 및 금융자동화코너시설용 부동산이 취득세 등 감면대상에 해당하는지

판결요지 자동화코너시설은 감면대상이나 소매점은 감면대상 부동산이 아님

- 「새마을금고법」에 의하여 설립된 새마을금고가 취득하는 부동산이「새마을금고법」제28조제1항제1호 내지 제4호의 규정에 의한 업무에 사용하기 위한 것으로서 구「지방세법」제272조제3항 본문이 규정하는 취득세와 등록세의 면제 대상에 해당하기 위하여는 그 부동산을 취득하여 직접 사용하기 위한 업무의 주된 목적이 자금의 조성과 이용, 회원의 경제적·사회적·문화적 지위의 향상과 지역사회개발 등에 있어야 한다. 이 사건 기존건물의 취득 당시 원고의 이사회에서 소매점 부분을 회원들이나 인근 주민들의 복지시설 등으

로 사용하기로 하는 논의가 있었다거나 현재는 소매점 부분을 실제로 지역사회단체의 무료국악연습실이나 회의실 용도로 사용하고 있다는 사정만으로는 이 사건 신축건물 중 소매점 부분이 구「지방세법」제272조제3항 본문이 규정하는 취득세와 등록세의 면제 대상에 해당한다고 보기 어렵다

- 구「지방세법」제272조제3항 본문의 문언 내용과 취지, 그리고 같은 항 단서가 '취득한 부동산을 그 사용일 부터 2년 이상 그 업무에 직접 사용하지 아니하고 다른 용도로 사용하는 경우에는 그 해당 부분에 대하여 면제된 세액을 추징'하도록 별도로 규정하고 있는 점 등에 비추어 보면, 구「지방세법」제272조제3항 본문이 규정하는 취득세와 등록세의 면제 대상에 해당하는지는 원칙적으로 부동산의 취득 당시를 기준으로 그 현황과 용도, 취득 목적 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다. 이 사건 시설은 그 현황과 용도, 취득 목적 등을 종합적으로 고려할 때 이 사건 신축건물 중 금융업소 부분의 일부분으로서 원고가 새마을금고의 업무에 직접 사용하기 위하여 취득한 것으로 봄이 타당하므로, 구「지방세법」제272조제3항 본문이 규정하는 취득세와 등록세의 면제 대상에 해당한다. 따라서 그 설치비용은 취득세와 등록세의 과세대상인 이 사건 소매점 부분의 사실상 취득가액에 포함될 수 없고, 그 전부가 취득세와 등록세의 면제 대상인 금융업소 부분의 사실상 취득가액에 포함되어야 한다(대법 2011두18441, 2013. 6. 13.).

판 례 공유수면을 매립하고 대물변제로 받은 토지를 매각한 경우 고유업무에 직접 사용한 것으로 볼 수 있는지 여부

판결요지 고유업무에 직접사용한 것이고, 추징을 배제할 정당한 사유에도 해당함

- 이 사건 사업 협약에 따른 공유수면매립, 항만 및 배후부지 조성공사, 이 사건 토지의 취득 및 매각은 원고의 고유 업무인 이 사건 사업목적 달성을 위한 일련의 행위들로서 이 사건 사업의 수행 자체에 해당된다고 할 것이다.

- 따라서 비록 원고가 이 사건 처분을 위한 과세기준일인 이 사건 토지 취득일로부터 1년이 경과한 2008. 6. 8.경에 여전히 이 사건 토지를 소유하고 있었다고 하더라도, 원고가 이 사건 토지를 취득한 후 나대지 상태로 방치한 것이 아니라 취득 이전인 2005. 8. 29.경 이미 이 사건 매매계약을 체결한 후 대금을 지급받을 때까지 이를 보유하고 있는 상태, 즉 이 사건 토지의 매각을 위하여 직접 사용하고 있는 상태라고 봄이 상당하다. 설령 그렇지 않다고 하더라도 원고는 고유 업무에 이 사건 토지를 직접 사용하지 아니한 데에 정당

한 사유가 있다고 할 것이므로, 이와 다른 전제에서 피고가 한 이 사건 처분은 위법하다고 할 것이다(대법 2013두14580, 2013. 10. 31. 판결).

판 례 감면을 배제하고 추징시 별도의 감면취소 결정이 필요한지 여부

판결요지 당초 감면결정 취소 절차 없이 바로 추징처분이 가능함

- 당초 감면결정의 감면사유가 인정되지 않는다면 거기에서 나아가 그 추징처분의 바탕이 된 감면규정에 정한 감면사유 및 추징사유의 존부를 가려 그 처분의 위법 여부를 판단하여야 할 것이다. 그리고 이 경우 그 추징처분이 적법하기 위해서 그 전제가 되는 감면결정이 먼저 있어야 하는지 여부는 해당 법령의 성격 등을 따져서 할 것인바, 그 감면결정에 당사자의 감면신청이 필요적 요건이 아니라면 따로 감면결정이 없었더라도 곧바로 추징처분을 할 수 있다고 볼 것이다(대법 2010두26414, 2012. 1. 27. 판결).

판 례 직접사용 유예기간내 임대 또는 방치한 경우 '다른 용도로 사용한 경우'로 보아 감면된 취득세 등을 추징할 수 있는지 여부

판결요지 추징요건인 '다른 용도로 사용한 것'으로 보는 것이 타당함

- 입주자가 부동산을 취득하여 이를 타인에게 임대하는 경우에는 설령 그 타인이 임차하여 유치대상 업종을 영위한다 하더라도 입주자는 임대사업을 하는 것이 되어(임차인의 영업을 입주자의 영업과 동일시할 수 있는 등의 특별한 사정이 없는 한 입주자는 임대업을 영위하거나 임대로 인한 이익을 누리는 것에 불과하고, 간접적으로도 유치대상 업종을 영위하는 지위에 있다고 볼 수 없다), 이 사건 조례 제28조 단서 소정의 "다른 용도로 사용하는 경우"에 해당한다(하급심-고법).

- 이 사건 조례 제28조 단서의 "다른 용도로 사용한 경우"라 함은 다른 용도로의 적극적 사용뿐만 아니라 유치대상업종에 이용할 수 있는 상태임에도 정당한 사유 없이 소극적으로 방치하는 경우도 포함하는 것으로 해석함이 타당하다(대법 2012두25200, 2013. 3. 14. 판결).

  ※ 이 사건의 경우 추징규정이 "그 취득일로부터 3년 내에 정당한 사유 없이 당해 업종의 용도에 직접 사용하지 않고 매각하거나 다른 용도로 사용하는 경우"에 추징한다고 규정하고 있어 부동산 취득일로부터 3년 동안 당해 업종의 용도에 직접 사용하지 않는 경우가 추징사유에 해당하는지 여부에 관하여 분명하지 않아 쟁점이 된 사례임

판 례 감면규정이 2개 이상 존재할 때 당초 감면신청 건이 추징대상이 되자, 추징대상이 아닌 다른 감면규정을 들어 감면을 주장할 수 있는지

판결요지 감면규정을 바꾸어 감면주장이 가능하므로 추징을 할 수 없음

- 동일한 과세대상에 대하여 조세를 감면할 근거규정이 둘 이상 존재하는 경우에 어느 하나의 감면규정에 정한 감면요건이 충족되고 그 규정에 따른 감면에 대해서는 추징규정이 없거나 추징사유가 발생하지 아니하였다면 나머지 다른 감면규정에 의한 추징처분을 하는 것은 허용되지 아니하는바, 피고가 감면조례에 따라 이 사건 취득세와 등록세를 감면하였거나 추징한 것이 아니라 하더라도, 원고의 이 사건 토지 취득이 감면조례의 감면요건에 해당하는 한, 구「지방세법」제269조제3항에 의한 추징처분은 허용되지 아니하므로, 피고의 위 주장도 이유 없다(대법 2012두27213, 2013. 3. 28. 판결).

판 례 유예기간 내 건축물을 준공하지 못한 정당한 사유가 있는 경우, 준공 후 직접 사용하지 않은 부분에 대하여도 추징이 배제되는지 여부

판결요지 정당한 사유가 있더라도 준공 후 1년 내 고유업무 미 사용시 추징대상임

- 일단 건물이 신축되고 나면 특별한 사정이 없는 한 그때는 바로 신축건물을 업무에 직접 사용하여야 할 것이므로 신축건물의 전부 또는 일부를 그 취득일부터 1년 이내에 정당한 사유 없이 업무에 직접 사용하지 아니한 경우에는 기존건물과 토지 중 신축건물의 연면적에서 업무에 직접 사용되지 아니하는 건물 부분이 차지하는 비율에 해당하는 부분도 구「지방세법」제272조제3항 단서가 규정하는 취득세와 등록세의 추징대상이 된다고 봄이 타당하다(대법원 1992. 6. 23. 선고 91누13281 판결 참조).
- 이 사건 토지 위에 건축된 이 사건 신축건물 중 소매점 부분은 그 건축공사가 완료되어 원고가 이를 취득한 날부터 1년이 경과하도록 정당한 사유 없이 업무에 직접 사용하지 아니하였으므로, 이 사건 토지와 기존건물 중 이 사건 신축건물의 연면적에서 소매점 부분이 차지하는 비율에 해당하는 부분은 구「지방세법」제272조제3항 단서가 규정하는 취득세와 등록세의 추징대상이 된다고 할 것이다. 그럼에도 원심은, 이와 다른 전제에서 이 사건 토지 및 기존건물의 취득과 관련된 취득세와 등록세 등의 부과처분은 그 전부가 위법하다고 판단하였으니, 이러한 원심의 판단에는 구「지방세법」제272조제3항 단서가 규정하는 취득세와 등록세의 추징대상에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다(대법 2011두18441, 2013. 6. 13.).

※ 이건 판례의 경우 새로이 신축한 건축물 일부를 감면목적에 사용하지 않아 추징대상이 되는 경우, 당초 감면받은 토지부분 뿐만 아니라 토지와 함께 취득한 건축물 부분(건물신축으로 멸실된 건축물)에 대하여도 그 비율만큼 추징대상에 해당한다고 판단한 점을 유의할 필요가 있음

판 례 종교단체가 취득 당시 종교용으로 사용하기 위해 취득한 부동산을 취득 당시의 목적과는 달리 평생교육시설로 사용하기로 결정한 경우에도 취득세 감면을 적용할 수 있는지 여부

판결요지 취득 당시 감면목적으로 취득하지 않은 경우 감면할 수 없음

- 이와 같이 법 제44조의 '평생교육시설에 사용하기 위하여 취득하는 부동산'에 해당하기 위해서는 그 부동산을 취득할 당시 그와 같은 사용목적이 있었음을 인정할 수 있어야 하고, 부동산을 취득할 당시의 사용목적과는 달리 이후 평생교육시설로 사용하기로 결정한 경우까지 위 요건에 해당한다고 볼 수는 없다 할 것이다.....원고가 이 사건 부동산을 취득할 당시 이 사건 부동산을 평생교육시설에 사용하기 위하여 취득하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다(대법 2013두12706, 2013. 7. 31. 판결).

판 례 취득 전에 설정된 근저당권의 실행으로 임의경매된 경우 추징을 배제할 수 있는 정당한 사유로 볼 수 있는지 여부

판결요지 추징을 배제할 수 있는 정당한 사유가 있는 것으로 볼 수 없음

- 이 사건 경매가 개시되어 이 사건 근저당권의 피담보채권액이 확정된 후에는 이 사건 부동산의 제3취득자로서 그 확정된 피담보채무를 채권최고액의 범위 내에서 변제하고 이 사건 근저당권의 소멸을 청구하여 경매를 취소시키고 소유권을 유지할 수 있었을 터인데(대법원 2002. 5. 24. 선고 2002다7176 판결 참조) 원고의 자금부족으로 인하여 위와 같은 변제를 하지 못하였고, 원고가 인수한 이 사건 담보 대출 채무액보다도 훨씬 더 적은 금액으로 경매절차에서 매수하려다가 실패하고 결국 이 사건 부동산이 경매절차에서 타인에게 매각되었다고 할 것이다. 이러한 사정들을 앞에서 본 법리에 비추어 살펴보면, 원고는 이 사건 매매계약 체결시에 예상할 수 있었던 사정 및 자신의 자금사정 등 내부적인 사유로 인하여 이 사건 부동산을 경매절차에 의하여 처분하게 된 것으로 볼 수 있을 뿐, 정상적인 노력을 하였음에도 불구하고 객관적인 사유로 인하여 부득이하게 이 사건 부동산의 소유권을 상실하였다고 볼 수 없으므로, 그 처분에 정당한 사유가 있다고 할

수 없다(대법 2012두14620, 2013. 3. 28. 판결).

판 례 증여계약의 해지로 소유권이 말소되어 유예기간 내 사용하지 못한 경우 추징을 배제할 수 있는 정당한 사유에 해당하는지 여부

판결요지 유예기간 경과 후에 등기말소 된 경우에는 정당한 사유가 될 수 없음

- 공익사업을 목적으로 하는 비영리사업자가 그 고유 업무에 직접 사용하기 위하여 부동산에 관한 등기를 하였다가 그 부동산에 관한 계약의 합의해제 등으로 구「지방세법」제127조제1항 단서 소정의 유예기간 내에 당해 부동산에 관한 등기까지 말소하였다면 당해 부동산을 고유 업무에 직접 사용하여야 할 세법상의 의무가 소멸하므로 그 고유 업무에 직접 사용하지 못한 데 정당한 사유가 있어 등록세를 부과할 수 없다고 할 것이나, 계약의 합의해제 등이 이루어졌다고 하더라도 당해 부동산에 관한 등기를 그 유예기간 경과 후에 비로소 말소하였다면 이는 당해 부동산을 고유 업무에 직접 사용하지 못한 데 대한 정당한 사유가 될 수 없다(대법 2013두2778, 2013. 6. 28. 판결).

판 례 인허가 제한이나 자금부족이 추징배제 할 수 있는 정당한 사유에 해당하는지

판결요지 정당한 사유로 볼 수 없음

- 원고가 2006. 6. 25. 피고로부터 이미 이 사건 토지 지상에 공장 건축허가를 받았고 2006. 7. 12. 착공신고까지 하였던 사정에 비추어 보면, 원고가 물류운송업 인·허가를 받지 못하였다는 사정이나 자금이 충분하지 못하였다는 사정만으로는 위 규정에서 말하는 정당한 사유가 있다고 보기는 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다(대법 2013두5432, 2013. 6. 27. 판결).

판 례 건축 공사착공 후 민원에 따른 처분청의 요구사항 때문에 공사가 지연된 경우 유예기간 내 고유업무에 직접 사용하지 못한데 정당한 사유가 있는지 여부

판결요지 추징을 배제할 수 있는 정당한 사유로 볼 수 있음

- 이 사건 합의의 내용상 원고가 원광사를 위하여 완충지대를 설정하거나 공원을 설립해 주어야 할 의무가 교회 건물 착공보다 반드시 선이행 되어야 하는 것이라고 보기는 어려움에도 불구하고 피고는 원고에게 착공에 앞서 이를 선이행할 것을 요구하였고, 이러한

사정이 원고가 제 때 착공을 하지 못하게 된 원인 중 하나가 된 것으로 보이는 점까지 더하여 본다면, 원심의 판단은 앞서 본 법리와 기록에 비추어 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유로 주장하는 위 '정당한 사유'에 관한 법리오해 등의 위법이 있다 할 수 없다(대법 2012두20311, 2013. 9. 12. 판결).

판 례 받을 어음 및 매출채권을 승계하지 않은 경우에도 취득세 면제요건인 적격 물적분할에 해당하는지 여부

판결요지 적격 물적분할에 해당하지 않아 감면대상이 아님

- 이 사건 받을 어음 및 매출채권은 합성수지 사업과 관련하여 화학약품 공급대가로 취득한 것이므로 분할 전 0000 주식회사의 자산 중 분할하는 사업부문 자산에 해당하는데 이들 자산이 위 회사에서 분할된 원고 회사에 포괄승계 되지 않은 이상 과세특례 요건인 구 「법인세법 시행령」 제82조제3항제2호 본문의 '분할하는 사업부문의 자산 및 부채가 포괄적으로 승계될 것'을 충족하지 못한 한편, 이 사건 받을 어음은 배서로, 이 사건 매출채권은 채권양도로 손쉽게 원고 회사에 분할(이전)해 줄 수 있으므로 그 성질상 구 「법인세법 시행규칙」 제41조의2 소정의 '공동으로 사용하던 자산 등 분할하기 어려운 자산'에 해당하지 않는다는 취지에서 이 사건 과세처분이 적법하다(대법 2011두30502, 2012. 4. 12. 판결).

판 례 분할법인 사업장 부지를 승계하지 않은 경우 중과제외 대상 적격분할 해당 여부

판결요지 사업장부지 미승계시 적격분할 해당하지 않음

- 등록세 중과세 제외요건에 관한 규정의 하나인 구 「법인세법 시행령」(2010. 6. 8. 대통령령 제22184호로 개정되기 전의 것) 제82조제3항제2호 단서는 제한적 규정이라고 전제하고, 분할법인의 레미콘 등 사업부문이 분할되어 설립된 원고가 그 사업부문의 자산을 승계하면서 32개 사업장 부지 중 이 사건 토지 등 일부 사업장 부지만 승계하고 나머지 대부분의 사업장 부지는 분할하기 어려운 자산이 아님에도 승계하지 아니하였으므로 위 단서의 규정에 해당하지 않는다(대법 2012두2726, 2012. 5. 24. 판결).

판 례 외국인투자기업으로 등록하기 이전부터 취득하여 보유하고 있던 재산을 외투법인의 재산세 감면대상에 포함할 수 있는지

판결요지 감면대상에 포함되지 아니함

- 개정된 구 외자도입법 규정에 대하여도 감면대상인 재산은 '외국인투자기업으로 등록한 후'에 취득하여 보유하는 재산을 의미하는 것으로 해석되었으며(대법원 1995. 7. 1.1 선고 94누9696 전원합의체 판결 참조), 위와 같은 규정이 감면기간 및 비율 등 세부사항에 관하여만 개정되어 외국인투자 촉진법을 거쳐 조세특례제한법에 규정되기에 이른 점 등에 비추어 보면, 법 제121조의2 제4항 본문 소정의 '외국인투자기업이 신고한 사업을 하기 위하여 취득·보유하는 재산'은 외국인투자기업으로 등록한 후에 취득하여 보유하게 된 재산을 의미하는 것으로 해석하여야 하므로, 피고가 원고에 대하여 원고가 외국인투자기업으로 등록하기 이전에 보유하고 있던 이 사건 부동산에 관한 재산세 및 지방교육세를 부과한 이 사건 처분은 적법하고, 이를 다투는 원고의 주장은 이유 없다(대법 2012두29219, 2013. 4. 11. 판결).

  ※ 대법원의 경우 외투기업으로 등록 전에 취득하여 보유하고 있던 재산도 감면대상이는 판단(대법 92누1568, 1992. 12. 22. 판결)을 1995년 전원합의체 판결(대법 94누9696, 1995. 7. 1.1 판결)을 통해 변경하였음에 유의

판 례 토지를 조성 중에 있어 부득이 취득 후 2월내 이전등기를 하지 못하고 등기를 할 수 있는 날부터 2월내 등기를 한 경우 감면대상 여부

판결요지 등기가능한 날부터 2월내 등기를 한 경우에는 감면대상에 해당함

- 이 사건과 같이 택지개발사업지구에서 분양받은 토지를 등기하는 경우의 경우에는 종전 감면조항에서 말하는 '취득일부터 2개월 이내'란 '등기가 가능한 때부터 2개월 이내'를 의미하는 것으로 해석함이 타당하다고 전제한 다음, 원고가 택지개발사업지구 내에 위치한 이 사건 토지에 관하여 2008. 8. 31. 분양계약을 체결하고 2008. 10. 16. 분양대금의 잔금을 모두 지급하여 그 무렵 이 사건 토지를 취득하였다고 하더라도, 택지개발사업의 시행자인 한국토지주택공사가 그 사업 완료 후 이 사건 토지에 대하여 소유권보존등기를 마친 2010. 10. 8.로부터 2개월 이내인 2010. 10. 13. 원고가 이 사건 토지에 관하여 그 앞으로 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마친 이상, 그 등기는 종전 감면조항이 규정한 등록세 면제대상에 해당한다(대법 2013두4989, 2013. 7. 26. 판결).

※ 이 건 판례의 경우 감사원 심사결정(2011감심157, 2011.08.18)과 상반되는 판결임

판 례 주거용 오피스텔에 대하여 주택유상거래 감면을 적용할 수 있는지 여부

판결요지 오피스텔은 주택유상거래 감면을 적용할 수 없음

- 「지방세법」이나 「지방세특례제한법」의 개별 규정에서 '건축물'이 아닌 '주택'이라는 용어를 사용하고 있는 경우에 그 '주택'에 포함되는 건축물의 범위는 각 규정의 취지와 목적에 따라 달리 해석되어야 할 것이다(대법원 2013. 10. 17. 선고 2013두10403 판결 등 참조).

- 유상거래를 원인으로 한 주택의 취득에 대하여 취득세 등을 경감하도록 규정한 구「지방세법」제273조의2를 도입한 취지와 목적은 2005년 부동산 세제 개편으로 인하여 '부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률'에 의한 개별주택가격과 공동주택가격이 주택의 시가표준액이 되는 등 취득세의 과세표준이 상승함에 따른 납세의무자의 급격한 세부담 증가를 완화하고 주택거래의 활성화를 도모하기 위한 데에 있고, 이 사건 법률규정의 취지와 목적도 그와 같은 것으로 이해된다. 그러나 건축법상 오피스텔은 '부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률'에 의하여 그 가격이 공시되는 개별주택 또는 공동주택에 포함되지 아니할 뿐만 아니라, 오피스텔이 사실상 주거용으로 사용된다고 하더라도 그것은 당초 업무시설로 건축된 것이어서 주택거래의 활성화와는 거리가 있다. 원고가 건축법상 오피스텔인 이 사건 부동산을 주거 목적으로 취득하여 실제 주거용으로 사용하고 있더라도 그 취득은 이 사건 법률규정에 의한 취득세 감면대상에 해당하지 아니한다는 이유로 이 사건 경정청구거부처분이 적법하다고 판단한 것은 정당하다(대법 2013두13945, 2013. 11. 28.).

판 례 기업부설연구소 신축부지로 취득한 토지를 합의로 매매계약을 해지한 경우 취득세 등 감면을 배제하는 것이 타당한지 여부

판결요지 사후감면요건 미비에 따른 납세의무가 성립된 이상 이후 합의 해제하더라도 납세의무에 영향을 줄 수 없음

- 기업부설연구소용에 직접 사용할 목적으로 부동산을 취득하였다고 하더라도 이 사건 시행령조항에서 정한 기업부설연구소를 설치하지 못한 경우에는 처음부터 이 사건 법률조항 본문에 따른 취득세 등의 면제대상에서 제외되어 원칙대로 과세되는 것이고, 이때의 부과처분은 면제된 취득세 등을 새로운 부과처분의 형태로 추징하는 이 사건 법률조항

단서에 의한 추징처분과는 그 요건을 달리하는 별개의 처분이라고 할 것이다.

- 부동산에 관한 매매계약을 체결하고 매매대금을 모두 지급하면 소유권이전등기를 마치지 아니하였더라도 취득세의 과세대상이 되는 사실상의 취득행위가 존재하게 되어 그에 대한 조세채권이 당연히 성립하고, 그 후 합의에 의하여 매매계약을 해제하고 그 부동산을 반환하였더라도 이미 성립한 조세채권의 행사에 영향을 줄 수 없다(대법원 1998. 12. 8. 선고 98두14228 판결 등 참조). 원심이, 원고들이 2008. 9. 10. 경기도에 이 사건 토지에 대한 매매대금의 지급을 완료하여 이 사건 토지를 사실상 취득함으로써 그에 따른 취득세 납세의무가 성립한 이상 그 후 원고들이 경기도와의 합의에 의하여 이 사건 토지에 대한 매매계약을 해제하였다고 하더라도 이미 성립한 조세채권의 행사에 영향을 줄 수 없다(대법 2011두27551, 2013. 11. 28. 판결).

판 례 비영리사업자인 학교가 구성원인 외국인교수의 사택이나 숙소용으로 제공하기 위해 취득한 학교 구외 위치한 오피스텔이 취득세 감면대상인 학교의 목적사업에 직접사용하기 위한 부동산으로 볼 수 있는지 여부

판결요지 구외의 오피스텔은 학교 목적사업에 직접사용용 부동산이 아님

- 00대학교에 근무하는 외국인 교원의 지위와 근무현황, 그리고 이 사건 각 오피스텔의 위치와 취득 목적 등에 비추어 보면, 00대학교에 근무하는 외국인 교원들이 원고의 목적사업인 대학교육에 필요불가결한 중추적인 지위에 있다거나 그들이 이 사건 각 오피스텔에 체류하는 것이 직무 수행의 성격을 겸비하는 것으로는 볼 수 없으므로 이 사건 각 오피스텔은 원고의 목적사업에 직접 사용되는 것으로 보기 어렵다(대법 2013두21953, 2014. 3. 13. 판결).

판 례 종전 사업체의 유휴설비나 사실상 폐업한 자산을 이용하여 사업을 개시하는 경우에도 창업중소기업으로 보아 취득세를 감면할 수 있는지 여부

판결요지 창업중소기업으로 볼 수 없음

- 창업중소기업에 대한 감면취지는 새로운 사업을 최초로 개시함으로써 원시적인 사업창출의 효과가 있는 경우에만 소득세 또는 법인세의 감면혜택을 주려는 데 있다고 봄이 상당하다. 이러한 관련 규정의 취지와 문언 내용 등에 비추어 보면, 종전의 사업에 사용되던 자산을 인수 또는 매입하여 동종의 사업을 영위한 경우에는 그것이 설령 종전 사업체의

유휴설비를 이용하거나 사실상 폐업한 업체의 자산을 이용하여 사업을 개시하는 경우에 해당하더라도 원시적인 사업창출의 효과가 없으므로, 조특법 제6조 제4항 제1호 본문이 창업의 범위에서 제외한 '종전의 사업에 사용되던 자산을 인수 또는 매입한 경우'에 해당한다고 봄이 타당하다. 그리고 여기에서 말하는 '자산을 인수한 경우'에는 자산을 임차하여 사용하는 경우도 포함된다(대법 2011두11549, 2014. 3. 27. 판결).

판 례	신탁법과 대한주택보증과 시행사가 체결한 신탁계약서상에 등록세에 관한 지급의무를 수탁자인 대한주택보증이 지급할 의무가 있다고 되어 있는 경우, 신탁자에 부과된 등록세를 대한주택보증으로부터 직접 징수할 수 있는지(즉, 신탁계약서상의 등록세 지급채권을 피보전권리로 하여 처분청이 위 권리를 대위행사 할 수 있는지)

판결요지 **조세에 관한 법률에 의하지 아니한 사법상의 계약에 의하여 조세채무를 부담하게 하거나 이를 보증하게 하여 이들로부터 일반채권의 행사방법에 의하여 조세채권의 종국적 만족을 실현하는 것은 허용될 수 없음**

- 조세채권은 조세법률주의의 원칙이 요구되기 때문에 사적 자치가 지배하는 사법상의 채권과는 그 성질을 달리하여 그 성립과 행사는 오직 법률에 의해서만 가능한 것이고, 조세에 관한 법률에 의하지 아니한 사법상의 계약에 의하여 조세채무를 부담하게 하거나 이를 보증하게 하여 이들로부터 일반채권의 행사방법에 의하여 조세채권의 종국적 만족을 실현하는 것은 허용될 수 없다(대법원 1988. 6. 14. 선고 87다카2939 판결 등 참조). 원고 주장의 신탁법과 주택법 규정은 조세에 관한 규정이라 할 수 없고, 신탁계약은 사법상 계약에 불과하므로 위 규정들과 신탁계약에 의하여 원고가 피고에 대하여 직접 조세채권을 취득한다는 상고이유 주장은 받아들일 수 없다(대법 2013다217054, 2014. 3. 13. 판결).

판 례	법인의 적격분할 과정에서 분할된 법인명의로 이전되는 전세권등기에 따른 등록면허세를 조특법 제120조제1항제6호 소정의 적격분할로 인하여 취득하는 재산으로 보아 감면할 수 있는지 여부 (분법 이전에는 전세권 이전등기의 경우에도 등록세 감면대상으로 보아 왔음에도 분법 과정에서 사전예고 없이 감면을 배제한 것은 개정취지에 부합되지 않는다고 보아 현행 감면규정에서도 여전히 감면대상에 포함된다고 해석할 수 있는지 여부)

판결요지 **입법적으로 해결하여야 할 문제임**

- 이 사건 전세권이전등기는 '지방세법 제2장에 따른 취득을 원인으로 이루어지는 등기 또는 등록'에 해당한다고 볼 수 없어 개정 조특법 제120조제1항제6호 소정의 '적격분할(법인세법 제46조제2항 각 호의 요건을 갖춘 분할)로 인하여 취득하는 재산'에 해당하지 아니하므로, 그와 반대의 전제에 선 원고의 주장은 모두 이유 없다. 기업구조조정의 실체를 갖춘 적격분할의 경우 분할법인 등에게 여러 세제혜택을 주는 법인세법과 조특법의 관계 규정의 취지에 비추어 적격분할로 인하여 취득하는 재산에 대하여는 소유권 이외의 재산권의 경우에도 여전히 등록면허세를 면제할 필요성이 있다고 하더라도 이는 입법적으로 해결하여야 할 문제임(대법 2013두24839, 2014. 3. 14. 판결).

판 례	공유물을 경매방법 의하여 분할하는 경우 경매 전에 보유하고 있던 자기 소유지분에 대하여도 소유권이전등기에 해당하는 등록세를 부과할 수 있는지 여부

판결요지 등록세 부과대상이 되는 등기에 해당하지 아니함

- 등기 또는 등록 자체에 하자가 있어 법률상 등기 또는 등록된 효과를 인정할 수 없는 경우에는 등록세 과세요건이 되는 등기 또는 등록행위가 있는 것으로 보기는 어렵다(대법원 1983. 2. 22. 선고 82누509 판결 참조). ….종전 공유지분에 대한 이전등기의 경우 이와 같이 등기로서의 효과를 인정하기 어려운 등기로서 구 지방세법 제124조에서 말하는 '등기 또는 등록을 받는 자'에 대한 등기에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2006. 6. 30. 선고 2004두6761 판결 참조).….종전 공유지분에 대한 이전등기에 관하여는 등록세 부과대상이 되는 등기에 해당하지 아니하여 등록세 등을 부과할 수 없으므로, 이 사건 처분 중 종전 공유지분을 과세대상으로 한 부분은 위법하다(대법 2013두24693, 2014. 3. 13.판결).

판 례	영농조합법인이 토지를 영농에 사용하기 위하여 현물출자를 받아 소유권이전등기를 경료 하면서 취득세 등을 감면받았으나, 출자자가 양도소득세 부담 등을 이유로 그 현물출자 계약을 취소하고 소유권이전등기를 말소함에 따라 유예기간(1년)내에 당해 토지를 영농에 직접사용하지 못하게 된 경우, 유예기간 내 미사용에 따른 추징을 배제할 수 있는 정당한 사유로 볼 수 있는지 여부

판결요지 정당한 사유가 있음

- 원고가 이 사건 토지를 영농에 직접 사용하지 못한 데에는 정당한 사유가 있다고 보는 것이 타당하다(대법원 2006. 2. 9. 선고 2005두4212 판결 등 참조)(대법 2013두27036, 2014. 4. 10. 판결).

판 례 법률자체가 아닌 법률조항의 해석에 관한 취지를 담은 위헌제청이 가능한지 여부 ('재산의 사용권을 무상으로 부여받은 경우'를 '형식적인 사용권을 부여받은 경우'도 포함된다고 해석하는 것이 헌법에 위배된다는 취지의 위헌제청)

판결요지 **법률 조항에 관한 해석의 위헌 여부는 위헌제청의 대상이 아님**

- 헌법재판소법 제41조 제1항이 정한 법원의 위헌제청의 대상은 오로지 법률조항 자체의 위헌 여부일 뿐이고 법률 조항에 관한 해석의 위헌 여부는 그 대상이 될 수 없는 것이므로, 법률조항을 "…라는 뜻으로 해석 · 적용하는 한 위헌"이라는 취지의 위헌제청신청은 그 법률조항에 관한 법원의 해석을 다투는 것에 불과하여 적법하지 않다(대법원 2009. 2. 16.자 2009아13 결정 등 참조). 이 사건 위헌법률심판제청신청은, 구 지방세법(2010. 3. 31. 법률 제10221호로 전부 개정되기 전의 것) 제183조 제2항 제4호 중 '재산의 사용권을 무상으로 부여받은 경우'에 '사실상의 소유자에 준하는 실질적인 사용권만이 아닌 형식적인 사용권을 부여받은 경우'도 포함되는 것으로 해석하는 한 헌법에 위배된다는 취지에서 위헌제청을 구하는 것인바, 앞서 본 법리에 비추어 볼 때 이러한 신청은 부적법하다(대법 2013아94, 2014. 4. 24. 판결).

판 례 주택 재건축 조합이 신탁받은 토지의 과세 및 토지 과세면적 산정이 타당한지 여부

판결요지 **주택재건축조합이 신탁받은 토지를 전체 사업부지에서 차지하는 비율(일반분양율)을 기준으로 2009년 이후 수탁토지 중 일반에게 분양된 면적을 산정한 것이 적법하고, 주택재건축조합이 일반분양분 토지를 취득한 것을 승계취득으로 본다.**

- 주택재건축조합이 2009. 1. 1. 이후 조합원으로부터 신탁받은 토지는 조합원용 부분과 비조합원용 부분을 구분하여 후자에 대해서는 취득세를 과세하게 되었다. 다만, 정비사업의 시행부지 중 비조합원용 부분의 면적은 이전고시 이후 특정되므로, 이러한 사정을 반영하여 시행령 제20조 제7항은 비조합원용 부동산의 취득시기를 이전고시 다음날로 정해두었으므로, 결국 주택재건축조합은 조합원으로부터 신탁받은 토지 중 이전고시에 의하

여 비조합원용 부분으로 정해진 면적에 대해서는 이전고시 다음날을 취득일로 하여 취득세 등을 납부하여야 한다. 이 사건 토지취득세 등의 과세대상은 원고가 이전고시 후 일반분양분 토지를 원시취득한 것이 아니라 원고가 2009년 이후 수탁토지 중 비조합원용 토지에 해당하는 부분을 취득한 것이다. 다만, 주택재건축조합이 조합원들로부터 신탁받은 토지 중 최종적으로 비조합원용 토지가 되는 면적은 이전고시에 의하여 확정되므로, 과세목적상 그 취득시기를 이전고시 다음날로 간주하는 것 일뿐이므로 승계취득에 대한 취득세율인 1,000분의 35을 적용함이 타당하다(대법 2015두47065, 2015.9.3.판결).

판 례 건축법에 의한 사업계획 승인을 받지 않은 주택용 부속토지의 분리과세 적용 여부

판결요지 **주택법상 사업계획승인 대상이 아닌 토지는 그것이 주택건설사업에 공여되고 있는 토지라고 하더라도 구 지방세법 시행령 제132조 제5항 제8호에서 정한 분리과세대상 토지에 포함되지 아니한다**

- 주택건설사업에 공여되고 있는 토지 중 주택건설사업자가 국민 다수의 주거생활에 필요한 주택의 건설과 공급을 위하여 투기적 목적 없이 일시적으로 보유하는 토지로서 공익성이 클 뿐만 아니라 용도지역에 따라 일정한 규모 이상에 이른 경우에 주택법상 사업계획승인 대상으로 삼아 엄격한 규율을 받도록 한 정책적 결단을 반영하여 그와 같은 규모 이상의 사업이 시행되는 토지에 대하여만 분리과세의 혜택을 부여하는 것이다. 따라서 주택법상 사업계획승인 대상이 아닌 토지는 그것이 주택건설사업에 공여되고 있는 토지라고 하더라도 구 지방세법 시행령 제132조 제5항 제8호에서 정한 분리과세대상 토지에 포함되지 아니한다고 할 것이다(대법원 2015. 4. 16. 선고 2011두5551 전원합의체 판결 참조,대법 2011두3289, 2015. 9. 10. 판결).

판 례 재산세 시가표준액이 시가를 크게 초과하여 건물가액을 산정한 것의 위법 여부

판결요지 **실지거래가액이 아닌 개별공시지가에 따른 시가표준액에 의하여 재산세 과세표준을 산정하도록 한 위 법률조항에 국민의 재산권을 침해한다거나 실질 · 공평과세 원칙을 위반하는 등의 위헌적인 요소가 있다고 볼 수 없다(헌법재판소 2014. 5. 29. 선고 2012헌바432 결정 등 참조, 대법 2015두43667, 2015. 9. 10. 판결)**

판 례 주임사제의 사목활동 보좌 수녀들의 아파트 사택이 감면대상인지 여부

판결요지 **성당에 파견되어 종교활동을 직접 담당하는 수녀들은 원고의 원활한 사업수행에 필요불가결한 존재인 점 등을 고려할 때, 아파트는 원고의 목적사업에 직접 사용되는 부동산으로서 구 지방세특례제한법 제50조 제1항 단서의 취득세 추징대상에 해당하지 아니한다.(과세기관 패)**

- 비영리사업자가 구성원에게 사택이나 숙소를 제공한 경우 사택이나 숙소의 제공이 단지 구성원에 대한 편의를 도모하기 위한 것이거나 그곳에 체류하는 것이 직무 수행과 크게 관련되지 않는다면 그 사택이나 숙소는 비영리사업자의 목적사업에 직접 사용되는 것으로 볼 수 없지만, 그 구성원이 비영리사업자의 사업 활동에 필요불가결한 존재이고 사택이나 숙소에 체류하는 것이 직무 수행의 성격도 겸비한다면 해당 사택이나 숙소는 목적사업에 직접 사용되는 것으로 볼 수 있다. 수녀들은 성당에 파견되어 종교활동을 직접 담당하는 수녀들은 원고의 원활한 사업수행에 필요불가결한 존재인 점, 파견된 수녀들의 숙소로 제공된 이 사건 아파트는 그곳에서 지역 교우들을 위한 기도모임이나 교리교육, 미사 등의 종교의식이 이루어지는 등 수녀들의 공동 수도생활 및 전도생활의 공간으로 사용되는 점 등을 종합하면, 이 사건 아파트는 원고의 목적사업에 직접 사용되는 부동산으로서 구 지방세특례제한법 제50조 제1항 단서의 취득세 추징대상에 해당하지 아니한다(대법 2014두557, 2015. 9. 15. 판결).

판 례 과세기준일 현재 아파트를 사실상 소유하고 있는 납세의무자로 볼 수 있는지

판결요지 **변경계약상 잔금지급기일인 2011. 5. 16. 또는 과세대상 아파트에 대한 매매대금(최초 분양가의 60.2%의 매매대금)을 완납한 2011. 5. 18.에 과세대상 아파트를 취득하였다고 할 것이므로, 이 사건 과세기준일인 2011. 6. 1. 당시 이미 과세대상 아파트를 사실상 소유하고 있었다고 봄이 타당하다.**

- '사실상의 소유자'라 함은 공부상 소유자로 등재된 여부를 불문하고 객관적으로 보아 당해 재산을 배타적으로 사용·수익·처분할 수 있는 자, 즉 당해 재산에 대한 실질적인 소유권을 가진 자를 뜻한다(대법원 2006. 3. 23. 선고 2005두15045 판결, 대법원 1995. 9. 15. 선고 95누5080 판결 등 참조), 이 사건 변경계약상 잔금지급기일인 2011. 5. 16. 또는 과세대상 아파트에 대한 매매대금(최초 분양가의 60.2%의 매매대금)을 완납한 2011. 5.

18.에 과세대상 아파트를 취득하였다고 할 것이므로, 이 사건 과세기준일인 2011. 6. 1. 당시 이미 과세대상 아파트를 사실상 소유하고 있었다고 봄이 타당하다(대법 2015두2307, 2015. 9. 24. 판결).

판 례 유동화전문회사가 채권 회수 목적으로 담보부동산을 경락받아 취득하는 경우, 감면대상에 해당하는지 여부

판결요지 유동화전문회사가 유동화자산인 부동산 담보부채권을 양수한 후 그 채권의 회수를 위한 담보부동산의 경매절차에서 직접 매수신청을 하여 취득하는 담보부동산은 '유동화전문회사가 양수한 유동화자산을 관리·운용·처분하는 경우로서 취득하는 부동산'으로서 개정 조특법 규정에 의한 취득세 감면대상에 해당하지 않는다고 할 것이다(대법 2015두38931, 2015. 9. 24. 판결)

판 례 국가에 귀속을 조건으로 하는 부동산임에도 불구하고 원고가 건축허가명의자라는 이유로 취득세를 과세한 것이 정당한지 여부

판결요지 취득세 및 등록세가 비과세되기 위해서는 부동산을 취득하고 그에 관한 등기를 할 당시에 취득자가 그 부동산을 국가 등에 귀속시키는 것이 사실상 확정되어 있어야 한다(대법원 2011. 7. 28. 선고 2010두6977 판결 등 참조). 00지구 사업장과 크게 떨어진 00시 도심 지역에 있고 건축물대장에 원고 명의로 소유자등록을 하였으며, 사업단의 사무소로 사용하고 있고, 국고에 귀속된다 하더라도 그 시점은 사업 종료 이후인 점을 인정하면 건물을 자신의 명의로 건축허가를 받아 신축하고 사용승인을 받음으로써 이를 원시취득 하였다고 봄이 상당하고, 앞서 인정한 일부 사실과 원고가 주장하는 사정만으로 이와 판단을 달리할 수는 없다(대법 2015두44783, 2015. 9. 24. 판결).

판 례 종전법령에 의한 일반주택이 법령 개정이후 증축한 경우 고급 주택에 해당하는지 여부

판결요지 세금의 부과는 납세의무의 성립 시에 유효한 법령의 규정에 의하여야 하고, 세법의 개정이 있을 경우에도 특별한 사정이 없는 한 개정 전후의 법령 중에서 납세의무가 성립될 당시의 법령을 적용하여야 할 것인바(대법원 1997. 10. 14. 선고 97누9253 판결

등 참조), 이 사건 부칙조항이 현재까지 예외적으로 적용되는 경우라 하더라도, 이 사건 부칙조항은 납세의무자가 과세물건을 취득하는 때를 기준으로 종전 규정을 적용하여야 한다는 의미이며, 취득시기를 기준으로 고급주택인지 여부를 결정하여야 할 것인바, 이 사건 주택은 주차장의 일부 증축으로 연면적이 323.922㎡로 되어 고급주택임을 전제로 하는 이 사건의 처분은 적법하다(대법 2015두45694, 2015. 9. 24. 판결).

판 례 종전 보철용 차량을 계속 보유하면서 종전차 추징기간이 경과하였다 하여 새로 구입한 보철용 차량을 감면 받을 수 있는지 여부

판결요지 지방세특례제한법 제17조에서 정한 장애인용 자동차에 대한 감면규정은 장애인 등에 대한 사회복지·지원이라는 정책적 차원에서 보철용·생업활동용으로 사용하기 위한 자동차 1대에 한하여 세제혜택을 주려는 것이므로, 종전 자동차 등록일로부터 1년이 지났다는 사정만으로 종전 자동차를 보유하고 있는 상태에서 새로 취득하는 이 사건 자동차에 대하여도 취득세를 감면할 수 있다면 원고에게 동시에 취득세 감면대상 자동차를 2대 허용하는 셈이 될 뿐만 아니라, 원고는 매년 1대씩 취득세 없이 자동차를 취득할 수 있다는 결론에 이르게 된다. 이는 취득세 면제 자동차를 1대로 한정하고 있는 구 지방세특례제한법 제17조 제1항, 법 시행령 제8조 제2항에 반하는 부당한 결과가 되어 이를 감면할 수 없다(대법 2015두40682, 2015. 7. 10. 판결).

판 례 물류터미널 내 주유소를 물류터미널의 부대시설로 볼 수 있는지 여부

판결요지 주유소는 물류단지시설과 관련성이 있기는 하지만, 그 자체로서는 물류기능을 가지고 있지 아니하므로, 주유소가 물류단지 내에 위치한다는 사정만으로 바로 물류단지시설에 딸려 있는 시설 내지 유통시설에 부대되는 시설이라고 보기는 부족하고, 물류단지시설과 그 구조, 물류터미널 내에서의 위치 및 접근가능성, 일반 도로에서의 접근가능성 및 독자적인 영업가능성 등 구조적·지리적으로 결합 또는 접속되어 기능적으로 밀접한 관계에 있다는 사정이 인정되어야 비로소 물류단지시설에 딸린 시설로서 물류단지시설에 해당하게 된다고 할 것이므로 이 사건 물류터미널과 구조적·지리적으로 결합 또는 접속되어 있어 밀접한 관계에 있다거나, 기능적 보조관계에 있다고 보기는 어려워 물류터미널의 부대시설로 볼 수 없다. (대법 2015두40514, 2015. 7. 9. 판결)

판 례 도시가스 인입배관 설치에 따라 사업자가 50%의 부담하고 있는 공사비를 취득세 과세표준에 포함할 수 있는지 여부

판결요지 취득세를 과세함에 있어 해당 물건의 취득에 소요된 비용인지 여부는 취득시기를 기준으로 객관적으로 보아 취득자 자신의 부담으로 귀속될 것인지, 또 그 취득으로 인한 것인지에 따라 가려야 한다(대법원 1994. 4. 26. 선고 93누6003 판결)., 취득세의 과세표준을 산정함에 있어서도 원고들이 취득하는 인입배관의 취득가격에서 도시가스사용자가 부담하는 비용을 공제하는 것이 취득세 과세가격에 관하여 규정하고 있는 구 법인세법 시행령 제18조의 입법취지 및 세법의 통일적·체계적 해석에 부합하고, 재산세의 과세표준처럼 사업자가 보유하는 인입배관의 금액을 그대로 취득세의 과세표준으로 보는 것은 유통세의 일종인 취득세의 과세표준(취득가격)으로 적절하지 않다고 보인다. 따라서 도시가스공급규정에 의하여 원고들이 부담하는 인입배관 공사비의 50% 상당액이라고 할 것이기 때문에 도시가스사용자가 시공자에게 지급한 인입배관 공사비 분담금은 원고들의 인입배관 취득가격에 포함된다고 할 수 없다.

- 또한, 가산세는 신의성실의 원칙이나 신뢰보호의 원칙을 적용할 수 없다는 이유로 도로포장비를 과세표준에 포함하여 취득세 본세를 부과할 수 있다고 하여, 가산세와 관련한 정당한 사유를 인정할 수 없는 것은 아니라고 할 것이므로 취득세 과세표준에는 도시가스사용자가 분담한 비용이 포함되지 않는다고 해석하는 것이 타당하므로, 이와 다른 전제에 기초한 이 사건 각 처분 중 인입배관 본세 및 가산세 부분은 위법하여 취소되어야 한다(대법 2015두39828, 2015. 7. 10. 판결).

판 례 공사중단 이후 안정화 공사 등 일부공사를 진행한 경우 이를 건축중인 건물로 볼 수 있는지 여부

판결요지 흙막이벽체 안정화 공사가 이루어졌다고 하더라도, 공사중단을 전제로 공사중단기간 장기화에 따라 안전을 이유로 기존에 설치된 흙막이벽체의 안정화 공사를 하겠다는 것이지, 그 때부터 중단된 이 사건 공사를 재개하여 진행하겠다는 취지가 아니어서 흙막이벽체 안정화 공사를 이 사건 공사의 실질적인 공사 진행으로 평가하기는 어렵다. 따라서 이 사건 공사를 중단한 것은 사업상 필요에 따라 스스로 선택한 것으로서 정상적인 노력과 추진을 다하였음에도 부득이 건축공사를 중단할 수밖에 없게 된 경우라고 할 수 없으므로 이 사건 공사가 6개월 이상 중단된 데에 정당한 사유가 있다고 볼 수 없어 건축 중인 건물

로 볼 수 없다(대법 2015두39248, 2015. 7. 23. 판결).

판 례 임차인 불법증축한 건축물을 과세대상으로 볼 수 있는지 여부

판결요지 지방세법 제6조 제1호는 '취득'에 대하여 '유상·무상의 모든 취득을 말한다'고 규정하고 있으므로, 대금을 지급하는 유상취득의 경우뿐만 아니라 대금을 지급하지 아니하는 무상취득의 경우에도 취득세를 부담하는 것이므로 설령 대금을 지급하지 아니하였다고 하더라도 그 사정만으로 이 사건 제3, 4 불법건축물을 취득하지 못하였다고 볼 수는 없다. 임차인 이를 증축하였다고 하더라도, 지방세법 제7조 제3항은 '건축물 중 조작 설비, 그 밖의 부대설비에 속하는 부분으로서 그 주체구조부와 하나가 되어 건축물로서의 효용가치를 이루고 있는 것에 대하여는 주체구조부 취득자 외의 자가 가설한 경우에도 주체구조부의 취득자가 함께 취득한 것으로 본다'고 규정하고 있어 원고의 주장은 이유가 없다(대법 2015두44899, 2015. 10. 15. 판결)

판 례 세액이 전액면제 대상에 해당한다는 공무원의 안내를 믿고 신고납부한 경우 신뢰보호원칙에 반하는지 여부

판결요지 00도세 감면조례에서 취득세 및 등록세의 면제대상을 '협동화공장용 부동산'으로 명시하고 있음에도 불구하고 위 경우에 해당하지 아니하는 이 사건 토지 및 창고를 면제대상으로 신고한 원고에게 귀책사유가 없다고 보기 어렵고, 원고가 주장하는 바와 같이 달리 이를 인정할 만한 증거가 없어 피고가 원고에게 어떠한 공적인 견해표명을 하였다고 인정되지 않는 점과 당초의 잘못된 비과세처분을 경정하는 이 사건 처분을 할 수 없다고 해석하게 되면, 이 사건 토지 및 창고가 비과세대상에 해당하지 않음에도 취득세 등을 과세할 수 없게 되어 일반납세자와의 조세공평을 유지할 수 없게 되는 등 공익을 현저히 해할 우려도 있다고 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 처분이 신뢰보호의 원칙 내지 신의성실의 원칙에 위반된다고 볼 수 없다. (대법 2015두46499, 2015. 10. 15. 판결)

판 례 주식 명의 대여자를 과점주주로 볼 수 있는지 여부

판결요지 주식의 소유사실은 과세관청이 주주명부나 주식이동상황명세서 또는 법인등기

부등본 등 자료에 의하여 이를 입증하면 되고, 다만 위 자료에 비추어 일견 주주로 보이는 경우에도 실은 주주명의를 도용당하였거나 실질소유주의 명의가 아닌 차명으로 등재되었다는 등의 사정이 있는 경우에는 단지 그 명의만으로 주주에 해당한다고 볼 수는 없으나, 이는 주주가 아님을 주장하는 그 명의자가 입증하여야 한다(대법원 2004. 7. 9. 선고 2003두1615 판결 참조). 과점주주가 법인의 운영을 실질적으로 지배할 수 있는 지위라 함은 실제 법인의 경영지배를 통하여 권한을 행사하였을 것을 요구하는 것은 아니고, 소유하고 있는 주식에 관하여 의결권행사 등을 통하여 주주권을 실질적으로 행사할 수 있는 지위에 있으면 족하다(대법원 2008. 10. 23. 선고 2006두19501 판결 참조) 할 것인바, 원고들이 이 사건 법인의 경영에 관여하지 아니하여 주주권을 실질적으로 행사할 수 있는 지위에 있지 않았다고 할 수 없다(대법 2015두49191, 2015. 10. 22. 판결).

판 례 매수대금이 없어 증여계약 해제한 부동산의 취득세 과세여부

판결요지 취득세의 과세대상이 되는 부동산 취득에 관하여 민법 기타 관계 법령에 의한 등기·등록 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에 취득한 것으로 보도록 규정하고 있고, 증여계약이 성립한 이후 이 사건 부동산을 취득하여 그에 대한 조세채권이 성립하였고, 이 사건 단서조항에 따라 취득일부터 60일 이내에 이 사건 계약이 해제된 사실이 화해조서·인낙조서·공정증서 등으로 입증되지 않으므로, 원고는 이 사건 부동산을 사실상 취득하였다고 볼 것이고, 매수할 돈을 준비하지 못하여 이 사건 계약이 취소 또는 해제되었다 하더라도 그와 같은 사정만으로 이미 성립한 조세채권의 행사에 영향을 줄 수는 없다(대법 2015두48105, 2015. 10. 29. 판결).

판 례 공무원이 정확한 안내를 하지 않아 신고의무를 이행하지 못한 것을 정당한 사유로 볼 수 있는지 여부

판결요지 취득세는 신고납부방식의 조세로서 이러한 유형의 조세에 있어서는 원칙적으로 납세의무자가 스스로 과세표준과 세액을 정하여 신고하는 행위에 의하여 납세의무가 구체적으로 확정되고, 그 납부행위는 신고에 의하여 확정된 구체적 납세의무의 이행으로 하는 것이며, 지방자치단체는 그와 같이 확정된 조세채권에 기하여 납부된 세액을 보유하는 것이다(대법원 2009. 4. 23. 선고 2006다81257 판결 참조). 취득세 감면신청서 양식과 그 사유

란에 기재된 내용 등에 비추어 볼 때 피고 담당공무원이 원고에게 취득세 신고 · 납부와 관련하여 임대주택은 납세자가 소유하는 주택 수에 포함되지 않는다는 취지의 의견을 표명하였다고 보기 어렵고, 원고가 조금만 주의를 기울였더라면 이 사건 주택 취득 후 일시적으로 2주택이 되는 경우에 해당하지 않는다는 것을 알 수 있었다고 보임에도 원고는 일시적 2주택자에게 적용되는 취득세 경감규정에 근거하여 신고·납부한 점 등을 고려할 때, 취득세를 허위로 신고하였거나 세법상 의무를 이행하지 아니한 과실이 있다(대법 2015두46796, 2015. 10. 29. 판결).

판 례 공장의 생산설비를 포괄적으로 승계취득한 경우 새로운 지점으로 보아 중과대상으로 볼수 있는지 여부

판결요지 법인이 영업행위가 없는 단순한 제조·가공장소에 해당하는 공장으로 사용하기 위하여 부동산을 취득하는 경우에는 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소의 용도로 직접 사용할 목적에서 취득하는 것으로 볼 수 없으므로 구 지방세법(2013. 3. 23. 법률 제11690호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제13조 제2항 제1호 전단 규정에 따른 취득세 중과대상에 해당할 여지가 없고, 구 지방세법 제13조제2항제2호에서 정한 취득세 중과대상에 해당하는지 여부만이 문제될 뿐이며, 이 경우에 기존 공장의 기계설비 및 동력장치를 포함한 모든 생산설비를 포괄적으로 승계취득한 것인 때에는 구 지방세법 시행규칙 제7조 제2항제2호㈎목에 따라 구 지방세법 제13조제2항제2호의 취득세 중과대상에서도 제외된다고 할 것이다. 또한, 사무동 공간 및 해당 부지를 제외한 나머지 부분은 원고의 지점 용도로 직접 사용하기 위하여 취득한 것이라고 볼 수 없으므로 전단 규정에 의한 취득세 중과대상에 해당하지 아니하고, 또한 기존 공장의 기계설비 및 동력장치를 포함한 모든 생산설비를 포괄적으로 승계취득한 경우이므로 구 지방세법 시행규칙 제7조제2항제2호㈎목에 따라 구 지방세법 제13조제2항제2호의 취득세 중과대상에도 해당하지 아니한다고 할 것이다(대법 2015두36669, 2015. 10. 29. 판결).

판 례 토지의 지목변경에 따라 인근 표준지 보다 이용 상황이 유사한 멀리 있는 표준지를 적용하여 과세표준을 산정한 것이 적합한지 여부

판결요지 이 사건 토지의 당해 토지 이용 상황이 상업용인 점을 고려해 볼 때 당해 토지의 이용 상황이 공업용 보다는 당해 토지의 이용 상황에 더 적합하고, 적용 비교표준지는 이

사건 토지와 이용 상황, 용도지역 등이 일치하고, 동일한 대로를 접하고 있으면서 200m밖에 떨어져 있지 않아 매우 근접한 위치에 있고, 용도지역이 동일하면서 이용 상황이 상업용인 표준지는 적용 비교표준지가 유일하였으며 비교표준지의 특성이 이 사건 토지와 일부 다른 점이 있다고 하더라도 이는 가격배율 조정으로 보정이 가능한 점 등을 종합하여 보면, 지목변경 후의 토지에 대한 시가표준액을 산정한 것을 들어 위법하다고 할 수 없다(대법 2015두41890, 2015. 8. 19. 판결).

판 례 토지구획정리사업 과세표준 산정시 약정에 따른 대여금 채권에 한정되거나 사업비용에서 각종비용을 제외할 수 있는지 여부

판결요지 원고들이 부담하는 사업비란 조합에 대한 대여금이나 도급공사비에 한정되는 것이 아니라 원고들이 이 사건 사업의 시행을 위하여 제1, 2차 약정 체결 전후로 소요된 일체의 경비를 모두 포함하는 것이며, 비록 이 사건 사업 수행 과정에서 사업비의 증감이 있더라도 원고들에게 지급되는 체비지가 최종적인 사업비 전부에 대한 대가임, 이 사건 부동산의 취득과 직접 관련이 없는 용도에 지출된 비용은 취득가액에서 공제되어야 한다는 취지로 주장하나 - 취득가액의 산정은 원고들과 이 사건 조합이 제1, 2차 약정서 및 체비지 매매계약서에서 약정한 바와 같이 원고들이 이 사건 사업의 시행을 위하여 투여한 사업비 전체를 기준으로 함이 타당하다(대법 2015두41616, 2015. 8. 27. 판결).

판 례 순차적으로 구입한 주택를 계속적으로 철거한 경우 1가구 1주택으로 볼 수 있는지 여부

판결요지 지방세법이나 지방세특례제한법의 개별 규정에서 '건축물'이 아닌 '주택'이라는 용어를 사용하고 있는 경우에 그 '주택'에 포함되는 건축물의 범위는 각 규정의 취지와 목적에 따라 달리 해석되어야 한다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2013두13945 판결 등 참조). 감면대상으로 삼고 있는 '주택'은 사람의 주거용인 건축물을 가리키는 것으로 보아야 하므로(대법원 2014. 3. 27. 선고 2013두24747 판결 참조), 새로이 취득한 건축물이 주거용으로서의 기능을 상당 부분 상실함으로써 정상적인 주거생활에 사용할 수 없어 더 이상 주거용 건축물인 '주택'으로 볼 수 없다면 이는 이 사건 감면조항에 따른 취득세의 감면대상에 해당한다고 할 수 없으며, 주택이 취득 당시 철거 등의 절차가 진행되어 주거용으로서의 기능을 상당 부분 상실함으로써 정상적인 주거생활에 사용할 수 없는 건축물에 해당한다면 원고

는 취득세의 감면대상이 아닌 건축물과 그 대지를 취득한 것에 불과하여 이 사건 감면조항에 따른 취득세의 감면을 받을 수 없고, 당해주택을 감면대상인 주택으로 보면 3주택 보유자가 되었으므로 이 사건 감면조항에 따른 취득세의 감면대상에 해당하지 않는다(대법 2015두40002, 2015. 8. 27. 판결)

판 례	1-1. 관광진흥법에 의한 관광단지개발사업시행자의 범위에 관광단지 조성계획의 승인을 받지 않은 민간개발자도 포함할 수 있는지 여부 1-2. 감면세액을 착오하였지만 산출세액을 정당하게 산출하여 신고한 경우 신고불성실 가산세를 부과할 수 있는지 여부

판결요지 ① 구 지방세법 제277조 제1항에서 정한 '관광진흥법에 의한 관광단지개발사업시행자'는 관광단지의 지정은 물론 관광진흥법에 따라 조성계획의 승인까지 받은 사업시행자를 의미하며, 관광단지 조성계획의 승인이나 관광진흥법 제55조 제2항에 따른 시·도지사의 승인을 받지 아니한 채 취득한 부동산은 구 지방세법 제277조 제1항에 따른 취득세와 등록세의 감면대상이 될 수 없다.

② 납부불성실가산세는 원칙적으로 납세의무자가 최종적으로 납부하여야할 세액의 납부의무를 이행하지 아니한 것에 대한 제재인데 비하여, 신고불성실 가산세는 납세의무자가 과세표준이나 산출세액 등의 신고의무를 이행하지 아니한 것에 대한 제재로서 입법정책에 따라 세목별로 신고의무 대상과 신고불성실가산세의 산정기초를 다양하게 정하고 있고, 취득세와 등록세의 납세의무자가 그 각 과세표준에 세율을 곱한 ' 산출세액 '을 정당하게 신고한 이상 감면세액에 관한 판단을 그르쳐 최종적으로 잘못 신고하였다고 하더라도 취득세와 등록세의 각 신고불성실 가산세를 부과할 수 없다(대법 2014두125050, 2015. 5. 28. 판결).

판 례	고등교육법에 따른 학교에서 운영하는 창업보육센터의 감면여부

판결요지 학교가 부동산을 그 사업에 직접 사용한다고 함은 현실적으로 해당 부동산을 학교의 교육사업 자체에 사용하는 것을 뜻하고, 학교의 교육사업 자체에 사용하는 것인지는 해당 학교의 사업목적과 부동산의 취득목적을 고려하여 그 실제의 사용관계를 기준으로 객관적으로 판단하여야 한다(대법 2002.4.26. 선고 2000두3238 판결). 고등교육법에 따른 학교가 창업보육센터 사업자로서 학생 등 그 구성원이 아닌 일반인을 대상으로 창업의 성공 가능성을 높일 수 있도록 경영, 기술분야에 대한 지원활동을 하면서 창업자를 위한 시설

과 장소로 그 소유 부동산을 제공하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 교육사업에 직접 사용하는 것으로 볼 수 없다(대법 2014두45680, 2015. 5. 14. 판결).

판 례 비영리 사업자가 유예기간내 일시 임대시 수익사업에 해당하는지

판결요지 비영리사업자는 부동산 취득과 관련하여 그 부동산이 공익적 목적에 사용될 것이라는 것을 전제로 취득 · 등록세 등을 면제받고 3년의 유예기간 부여라는 혜택까지 받게 되므로 3년의 유예기간 동안에도 해당 부동산을 원래의 공익적 목적을 위하여만 사용하여야 한다고 보는 것이 타당한바, 만일 그 유예기간 동안에 시가보다 낮은 수준의 차임으로 부동산을 임대하는 것을 수익사업이 아닌 것으로 인정하게 된다면, 비영리사업자에 대하여 법이 예외적으로 허용하고 있는 혜택의 범위를 넘어서 합리적 근거 없이 그 차임 상당의 혜택을 추가적으로 부여하는 결과가 초래될 수 있다. 임대차계약을 체결하여 스스로 임대인으로서 권리를 취득하고 의무를 부담하는 행위를 하였으므로 이미 존재하는 의무를 승계한 것과 동일하다고 볼 수는 없고, 임대차계약을 체결하고 임차인으로부터 차임을 얻을 수 있는 권리를 취득함으로써 수익사업을 개시하였으므로 구 지방세법 제107조 등이 규정한 '수익사업' 에 해당한다(대법 2015두35888, 2015. 5. 14. 판결).

판 례 지식산업센터의 감면적용 범위

판결요지 이 사건 부칙(지방세특례제한법 제58조의2 및 부칙 제6조, 2011. 12. 31. 법률 제11138호로 개정된 것)조항은 제58조의2의 규정에도 불구하고 취득세의 면제를 규정한 것으로서 명백히 특혜규정이라 할 것이므로, 이를 엄격하게 해석하여야 하고, '지식산업센터의 설립승인을 받은 자'가 구 지방세특례제한법 시행 전에 분양한 부동산에 대한 취득세 면제에 관하여만 규정하고 있는 것으로 보이고, 입법취지는 종전부터 조례로 지방세를 감면받아 오던 지식산업센터에 대하여 지방재정 건전성 강화 차원에서 그 감면 규모를 축소하기 위한 것이며, 취득세 부담을 지게 되는 지식산업센터의 설립자 중 위 법 시행 전에 지식산업센터를 분양한 경우에만 그 취득세를 면제하는 것은 입법자의 선택이며, 이 사건 조례에서 분양계약이 있는 경우에도 특별히 비과세 내지 면제한다거나 과세를 유예한다는 내용을 명시적으로 규정하고 있지는 않았으므로 조세감면 등을 신뢰하였다 하더라도 이는 단순한 기대에 불과할 뿐 기득권에 갈음하는 것으로서 마땅히 보호되어야 할 정도에 이르는

것으로는 볼 수 없고, 문언적 의미는 지식산업센터의 설립승인을 받은 자가 구 지방세특례제한법 제58조의2 시행 전에 분양한 부동산에 대하여는 그 취득세를 면제하는 것일 뿐, 수분양자 또는 그로부터 전매한 자에 대하여는 적용되지 아니하는 것이라고 보아야 한다(대법 2015두37709, 2015. 5. 14. 판결).

판 례 토지와 건축물을 구분하는 재산세 시가표준액의 산정방식이 위법한지 여부

판결요지 지방세인 재산세는 재산에 담세력을 인정하여 부과되는 조세로 과세표준 산정은 합리적인 요소를 바탕으로 한 객관적인 방식이어야 할 것이지만 그 방식이 국세의 경우와 반드시 같아야 할 근거는 없고, 상가 점포의 각 집합건물 내의 층수나 위치 등 입지조건은 구분건물의 고유한 특성에 불과한 것이므로 그 구분건물에 대한 시가표준액을 산정하는 과정에서 반영하면 충분하며, 산정방식은 재산세 과세표준의 효율적인 산정, 적정한 조세징수비용, 안정적인 세수 확보 가능성 등 여러 공익적 요소까지 고려하여 정하여야 할 입법정책의 문제 등 여러 사정을 종합하여 보면 그것만으로 이 사건 처분이 위법하다고 볼 수는 없다(대법 2015두37730, 2015. 5. 14. 판결).

Ⅶ. 법인장부서식 및 세무조사서식 작성요령

Ⅶ. 법인장부서식 및 세무조사서식 작성요령

1. 법인의 장부서식

법인의 등기부등본

※ 표시는 조사자가 필히 확인해야할 사항

등기번호	112		장							
등록번호	110111-0118××		수							
상 호 (주)서울				. . . 변경						
				. . . 등기						
				. . . 변경						
				. . . 등기						
				. . . 변경						
				. . . 등기						
본 점 서울 종로구 ○○동 11-1				. . . 변경						
				. . . 등기						
				. . . 변경						
				. . . 등기						
				. . . 변경						
				. . . 등기						
공고방법 서울시내에서 발행하는 일간동아일보사에 게재한다.				. . . 변경						
				. . . 등기						
서울시내에서 발행하는 일간매일경제신문에 게재한다.				1995. 6.15. 변경						
				1995. 6.18. 등기						
1주의 금액 금 10,000원				. . . 변경						
				. . . 등기						
금			. . . 변경	. . . 등기						
금			. . . 변경	. . . 등기						
발행할 주식의 총수 3,500,000주				. . . 변경						
				. . . 등기						
9,500,000주			1995. 3. 18. 변경	1995. 3.18. 등기						
			. . . 변경	. . . 등기						
			. . . 변경	. . . 등기						
			. . . 변경	. . . 등기						

상호·자본란(1장)

발행주식의 총수와 그 종류 및 각각의 수	자본의 총액	변경년월일 등기년월일
발행주식의 총수 보통주식 1,915,323주	금 19,153,230,000원	1994. 12. 31. 변경 1994. 12. 31. 등기
발행주식의 총수 보통주식의 2,415,323주	금 24,153,230,000	1995. 2. 6. 변경 1995. 2. 6. 등기
발행주식의 총수 보통주식 2,715,323주	금 27,153,230,000원	1995. 3. 25. 변경 1995. 3. 25. 등기
※ 자본금 증가에 따른 취득세(구 등록세) 과세여부 확인 (5년 이내 신설된 대도시 내의 법인이므로 중과세 확인)		. . . 변경 . . . 등기
		. . . 변경 . . . 등기
		. . . 변경 . . . 등기
		. . . 변경 . . . 등기
		. . . 변경 . . . 등기
		. . . 변경 . . . 등기
		. . . 변경 . . . 등기
		. . . 변경 . . . 등기
		. . . 변경 . . . 등기
회사설립연월일		1992년 3월 1일
등기용지개설의 사유 및 연월일		

등기번호	112

목적	1. 토목, 건축, 전기공사 도급업
	2. 주택건설업 및 대지조성사업
	3. 주택건설 및 부동산매매, 임대업
	4. 토목, 건축자재 판매업
	5. 각 호에 관련된 부대사업
	6.
	7.
	8.
	9.
	10.
	11.
	12.
	1994. 3. 19. 변경. 1994. 3. 26. 등기

목적란(1장)

확 인	

등기번호	112
상 호	(주) 서울

등기번호	110111-001108××
상 호	서울 종로구 ○○동 11-1

임원에 관한 사항	연 월 일	연 월 일
	원 인	원 인
	등기년월일	등기년월일

※ 임원변동이 있으면 주주명부와 주식대장 및 주식양수도계약서를 확인하여 주식의 이동이 이루어졌는지를 조사한다.

- 법인설립당시부터의 주주이면서 최초로 과점주주가 된 자는 당해법인이 소유하고 있는 재산(부동산·차량·건설기계·선박 등 취득세 과세대상 일체)에 대하여 과점비율 만큼 취득한 것으로 보아(의제취득, 간주취득) 취득세를 부과('94. 1. 1부터 시행되어 온 시행령 제78조제1항 참조)하되 과점주주중 대주주 또는 실질적으로 경영을 지배하는 자(예 : 대표이사, 회장 등)를 납세의무자로 지정하여 고지한다.

등기번호	112

전 환 사 채
〈기 재 생 략〉
1994. 3. 26. 등기

전환사채란(1장)

확인	

등기번호	112		등기번호	110111-001108××
기타의 사항	1. 지점 : 서울 강남구 삼성동 ○○-○(관광호텔 서울)			
	등기년월일 1993. 3. 2			
	2. 지점 : 서울 강북구 수유동 ○○-○(체육시설)			
	등기년월일 1994. 2. 1			
1. 명의개설대리인의 성명, 주소와 영업소				
〈기 재 생 략〉				

전환사채란(1장)

확인	

※ 표시는 조사자가 필히 확인해야 할 사항

〈예　　시〉

사 업 자 등 록 증

(법인사업자용)

등록번호 : 111 - 00 - 073××

① 상　호　　(주) 서울　　② 성　명　　○ ○ ○
(법인명)　　(대표자)

※ ③ 개업연월일　2010년 3월 1일　　④ 법　인　000000-0000000

[대도시 내 법인의 신설 또는 지점설치 확인(지방세법 제13조 및 같은 법시행령 제27조]

※ ⑤ 사업장소재지　　서울 ○○구 ○○동 11-1
(주사업장)

⑥ 본점소재지

⑦ 사업자의 종류

업태 건설, 제조, 도매 관광호텔　　종목 토건, 전기, 무역, 부동산 매매 및 임대, 종합체육시설

※ [법인등기부상 목적사업-부동산임대업-등재여부확인]

⑧ 교부사유 : 정정신고

⑨ 주류 판매 신고번호

2015년 12월 10일

○ ○ 세 무 서 장(인)

※ 97. 1. 23부터 한번 지정된 사업자등록번호는 변경되지 않음.

(예 시) **외국인투자기업등록증명서**

등록번호 제 1570호(2015년 3월 1일)

1. 외국투자가

가. 국적 : 1) 미국

나. 상호(자연인인 경우에는 성명) :

1) ○ ○ ○ 퍼시픽(주)

2. 외국인투자기업

가. 상호 : (주) 서울

나. 인가(신고수리)된 사업

관광호텔 및 동 부대사업

3. 외국인투자금액 및 투자비율

1) 9,151,000,000($ 11,146,163,22상당), 33.68%

4. 인가(신고수리) 조건 (이행된 조건 제외)

본 인가에 따라 대한민국에서 기업활동을 하게 되는 외국인투자기업은 대한민국의 법령을 준수하고 정부의 제반정책을 이해하고 이에 적극 협조하여야 한다.

외자도입법 제12조의 규정에 의하여 위와 같이 등록하였음을 증명함.

2015년 5월 1일

기획재정부 장 관

(또는 한국은행 총재)

(예 시)

REGISTRATION CERTIFICATE

Registration No. 1570 Date Mar 1. 2015

1. Foreign investor

a. Nationality : 1)AMERICA

b. Name : 1) ooo Pacific co..

2. Foreign invested enterprise

a. Name : SEOUL CO..

b. Authorized projects :

Tourist Horels and Related Business

3. Authorized foreign equity ownership

Total investment		No. of shares & par value		Equity ratio
$ 11,146,163,22	91,515,000,000	₩915,000	@10,000	33.68%

4. Conditions to be observed

The foreign invested enterprise that is approved to operate in the Republic of Korea, in accordance with said approval, shall actively cooperate in observing the laws and understanding the various policies of the Republic of Korea.

This is to certify that the subject enterprise has registered as stated above under the provisions of Article 12 of the Foreign Capital Inducement Act.

Date Mar 1. 2010

Minister, Ministry of Strategy And Finance

* In case of discrepancies between Korean and English text, the Korean will be preceded.

기 획 재 정 부

투 진 2254-00 (503-927) 2010. 1. 10

수 신 (주) 서울 대표이사

제 목 관광호텔 및 동 부대사업을 위한 외국인 투자인가 및 조세감면 통보

1. 귀하가 미국 ○ ○ ○ Pacific co..를 대리하여 제출한 표제사업을 위한 외국인투자인가 신청(외국인 투자금액 및 비율 9,151백만 원〈10,168천불 상당〉. 33.7%)을 '15. 1. 9자 제5차 외자사업 심사위원회의 의결을 거쳐 「외자도입법」 제7조제1항의 규정에 의거 다음과 같은 조건으로 별첨과 같이 인가합니다.

- 인 가 조 건 -

가. 신청인 도입자본재에 대하여 선적이적에 교통부장관의 검토확인을 받아야 한다.

나. 신청인은 '15. 1. 10자로 제출한 각서를 이행하여야 한다.

2. 「외자도입법시행령」 제15조의 규정에 의거 조세감면 내용을 아울러 통보합니다.

가. 조세의 종류

1) 외국인 투자기업의 법인세 또는 소득세

2) 배당금에 대한 소득세 또는 법인세

3) 취득세 및 재산세

나. 외국인 투자기업의 법인세 또는 소득세 감면방법 : 조세면제

다. 법인세 또는 소득세감면기간 : 제5차 과세연도부터 제9차 과세연도까지

라. 조세감면사유 : 「외자도입법」 제14조제1항제2호 및 「외국인투자에 대한 소득세 등의 조세감면 기준」(재무부고시 제85-14호. '85. 9. 16) 제2조제2항제2호의 대규모 자본을 수반하는 외화획득사업

마. 감면조건 : 「외국인 투자에 대한 소득세 등의 조세감면 기준」(재무부고시 제85-14호. '85. 9. 16)에 적합하여야 한다.

첨 부 : 외자사업심사위원회 안건 1부. 끝.

기 획 재 정 부 장 관

2. 세무조사서 작성요령(예시)

법 인 조 사 결 과 보 고 서

명에 의하여 2016. 4. 10~2016. 4. 11. (2) 일간 출장하여 법인조사를 별첨조사서와 같이 조사하였기 조사 결과를 보고합니다.

자 본 금	100,000,000원

법인소재지 ○○광역시 ○구 ○○동 250-5
법 인 명 칭 갑을산업(주)
대 표 자 김 갑 동
전 화 번 호 254-3312

결 재
과 장
팀 장
담 당

추 징 세 액 세 액 총 괄			
세 목	건 수	세 액	비 고
합 계	26	49,567,380	
취 득 세	6	38,176,270	
(등 록 세)	4	5,357,960	
(등록교육세)	4	982,280	
지방소득세	2	64,320	
주 민 세	2	760,490	
재 산 세	1	632,440	
재산교육세	1	126,490	
주민교육세	1	12,500	
농 특 세	5	3,454,630	

※ ( ) 내서는 2011년부터 삭제된 세목

2015. 4. 11

조사자 직명 지방세무주사 성명 박 갑 돌 (인)
조사자 직명 지방세무주사보 성명 심 순 보 (인)
조사자 직명 성명 (인)

○○광역시장 귀하

연도별, 세목별 추징내역

법 인 명 : ○ ○ 산 업 (주)

년도 / 세목별 구분	계		'15년		년		년		년		년	
	건수	금 액	건수	금 액	건수	금 액	건수	금 액	건수	금 액	건수	금 액
계	26	49,567,380	26	49,567,380								
취 득 세	6	38,176,270	6	38,176,270								
(등 록 세)	4	5,357,960	4	5,357,960								
(등록교육세)	4	982,280	4	982,280								
지방소득세	2	64,320	2	64,320								
주 민 세	2	760,490	2	760,490								
재 산 세	1	632,440	1	632,440								
(도시계획세)												
지역자원 시설세												
재산교육세	1	126,490	1	126,490								
주민교육세	1	12,500	1	12,500								
농 특 세	5	3,454,630	5	3,454,630								

※ ( ) 내서는 2011년부터 삭제된 세목

취득세 관계계정별 총계

사업연도(○기)

법인명 : ○○을산업(주) 대표자 김 갑 동(인) 자 2015. 1. 1

소재지 : ○○광역시 ○구 ○○동 250-5 지 2015. 12. 31

구분 / 계정	전기말 잔액	당기증가액					당기감소	당기말 잔액	비고
		관내	관외	합계	부외증가	총계			
용지	412,350,500						412350,500	0	
완성주택	0	1,746,729,780		1,749,729,780		1,625,989,760	1,625,989,760	0	
미완성주택									
투자부동산									
토지	279,104,000	553,900,000		553,900,000		553,990,000	185,254,000	647,750,000	
건물	465,156,500	804,705,120		804,705,120		804,705,120	403,982,500	865,879,120	
구축물	45,650,120	15,000,000		15,000.000		15,000,000		60,650,120	
차량운반구	49,894,265	14,661,411		14,661,411		14,661,411	17,334,520	47,221,156	
중기									
선박									
입목									
기계	304,103,150	57,747,349		57,747,349		57,747,349		361,850,499	
집기	32,572,000	30,947,150		30,947,150		30,947,150		63,519,150	
광어업권									

유형자산명세서

과 목	기초잔액	당기증가액	당기감소액	기말잔액	감가상각 누 계 액	미상각잔액	비고
토 지	279,104,000	553,900,000	185,254,000	647,750,000		647,750,000	
건 물	465,156,500	804,705,120	403,982,500	865,879,120	53,259,254	812,619,866	
구 축 물	45,650,120	15,000,000		60,650,120	10,124,120	50,526,000	
기 계 장 치	304,103,150	57,747,349		361,850,499	274,262,934	87,587,565	
차량운반구	49,894,265	14,661,411	17,334,520	47,221,156	16,433,115	30,788,041	
집 기 비 품	32,572,000	30,947,150		63,519,150	24,836,043	38,683,107	
계	1,176,480,035	1,476,961,030	606,571,020	2,046,870,045	378,915,466	1,667,954,579	

('15년도) 취득세조사결정서

법인소재지 ○○광역시 ○구 ○○동 250-5
법 인 명 ○○산업(주)
대 표 자 김 갑 동 ㊞

구분 / 계정별	당기증가			공제액				차인과표
	계정증가	매입부가세	합 계	기과세과표	취득세	비과세	합 계	
토 지	553,900,000		553,900,000	400,000,000	8,000,000	15,900,000	423,900,000	130,000,000
건 물	804,705,120		804,705,120	745,000,000	14,900,000	9,560,000	769,460,000	35,245,120
구 축 물	15,000,000		15,000,000				0	15,000,000
차 량	14,661,411		14,661,411	11,470,000	229,400	2,962,011	14,661,411	0
중 기								
기 계								
완성주택	1,746,729,780		1,746,729,760	1,157,500,000	23,150,000	545,703,000	1,726,353,000	20,376,760
계								

구 분	과세표준	세율	취득세			농특세
			산출세액	가산세	계	
토 지	130,000,000	20/1000	2,600,000	520,000	3,120,000	286,000
건 물	35,245120	〃	704,900	140,980	845,880	77,530
구 축 물	15,000,000	〃	300,000	60,000	360,000	33,000
과점주주	249,978,922	〃	4,999,570	999,910	5,999,480	549,940
완성주택	20,376,760	〃	407,530	81,500	489,030	0
비업무용토지	175,396,700	130/1000	22,801,570	4,560,310	27,361,880	2,508,160

※ 완성주택의 경우 국민주택규모로 농특세 비과세 대상임

토 지 (예시 1)

'15년 월	일	적 요	정수	차변	대변	차함대	차인잔액
1	1	전 기 이 월		27,910,400,00			27,910,400,00
2	5	○구 ○동 42 계 약 금		5,250,000,00			
	16	○구 ○동 42 중 도 금		10,000,000,00			
		월 계		15,250,000,00			
		누 계		43,160,400,00			43,160,400,00
4	10	○구 ○동 42 중 도 금		20,000,000,00			
		월 계		20,000,000,00			
		누 계		63,160,400,00			63,160,400,00
6	5	○구 ○동 42 잔 금		17,250,000,00			
		중 개 수 수 료		500,000,00			
	8	등 록 세		1,200,000,00			
		교 육 세		240,000,00			
		등 기 수 수 료		150,000,00			
		월 계		19,340,000,00			
		누 계		82,500,400,00			82,500,400,00
7	2	취 득 세		800,000,00			
		월 계		800,000,00			
		누 계		83,300,400,00			83,300,400,00
10	15	○○구 ○○동 415-2 매 각			185,254,000,00		
		월 계			185,254,000,00		
		누 계		83,300,400,00	185,254,000,00		64,775,000,00

토 지 (예시 2)

'15년 월	일	적 요	정수	차 변	대 변	차함대	차 인 잔 액
1	1	전 기 이 월		279,104,000			279,104,000
6	5	○구 ○동 4-2 매 입		52,500,000			
		중 개 수 수 료		5,000,000			
	8	등 록 세		12,000,000			
		지 방 교 육 세		2,400,000			
		등 기 수 수 료		1,500,000			
		월 계		54,590,000			
		누 계		825,004,000			825,004,000
7	2	취 득 세		8,000,000			
		월 계		8,000,000			
		누 계		833,004,000			833,004,000
10	15	○○구○○동415-2매각			185,254,000		
		월 계			185,254,000		
		누 계		833,004,000	185,254,000		647,750,000

선 급 금

'15년 월일		적 요	정수	차 변	대 변	차함대	차 인 잔 액
2	5	ㅇ구 ㅇ동 42 계 약 금		52500000			
	16	ㅇ구 ㅇ동 42 중 도 금		100000000			
		월 계		152500000			
		월 계		152500000			152500000
3	10	시 멘 트 대(현대시멘트)		25000000			
	15	철 근 대(한국철강)		12000000			
		월 계		37000000			
		누 계		189500000			189500000
4	10	ㅇ구 ㅇ동 42 중도금		200000000			
		월 계		200000000			
		누 계		389500000			389500000
6	5	토 지 a/c 로			352500000		
		월 계			352500000		
		누 계		389500000	352500000		37000000
2	31	구 축 물 a/c 로			37000000		
		월 계			37000000		
		누 계		389500000	389500000		0

토지(용지) 계정명세서 작성요령

1. 각 시·군·구(과세권자)별로 별지작성
2. 고정자산 보조원장의 토지계정 및 재고자산 보조원장의 용지계정에 의거 작성
3. 고정자산 토지의 경우는 결산서 대차대조표의 부속명세서인 유형자산 명세서의 토지과목 당기 증가액과 유형자산보조부 토지계정의 당기 증가액의 일치 여부를 확인한다.
4. 계정증가란은 장부에 의거 물건별로 발생 순서로 기재
5. 토지 취득 시 계약금 및 중도금을 선급금 계정에 우선 기재하였다가 잔금지급시 토지계정에 대체하는 방법(예시 2)과 계약금부터 잔금 지급시까지의 금액을 토지계정에 직접 기재하는 방법(예시 1) 등이 있다.

   ※ 건설중인자산계정을 사용한 후 잔금지급이후 대체하는 경우도 있다.

건 물

'15년 월	일	적 요	정수	차 변	대 변	차함대	차 인 잔 액
1	1	전 기 이 월		465156500			465156500
2	5	ㅇ구 ㅇ동 42 계 약 금		50000000			
	16	ㅇ구 ㅇ동 42 중 도 금		100000000			
		월 계		150000000			
		누 계		480156500			480156500
4	10	ㅇ구 ㅇ동 42 중도금		100000000			
		월 계		100000000			
		누 계		490156500			490156500
6	5	ㅇ구 ㅇ동 42 잔 금		220000000			
	5	중 개 수 수 료		10000000			
	8	등 록 세 및 교 육 세		14400000			
		월 계		244400000			
		누 계		514596500			514596500
7	2	취 득 세		80000000			
	10	대 수 선 공 사 비		120000000			
	20	본사건물파손유리교체		15000000			
		월 계		129500000			
		누 계		527546500			527546500
8	10	ㅇ구 ㅇ동 42 구건물철거			502400000		
		월 계			502400000		
		누 계		527546500	502400000		477546500
10	15	ㅇㅇ구 ㅇㅇ동 415-2대각			353742500		
		월 계			353742500		
		누 계		527546500	403982500		123564000
12	11	건설중인자산 a/c 에서		719000000			
	16	등 록 세 및 교 육 세		67200000			
	16	등 기 수 수 료		12500000			
	25	취 득 세		14100000			
	31	건 설 자 금 이 자		12451200			
		월 계		74231512 0			
		누 계		126986162 0	403982500		865879120

건 설 중 인 자 산

'15년 월	일	적 요	정 수	차 변	대 변	차 함 대	차 인 잔 액
5	10	지점신축예비(갑을건축)		5,000,000			
		월 계		5,000,000			
		누 계		5,000,000			5,000,000
7	10	지점신축공사계약금(가나건설)		10,000,000			
	20	지점신축공사기성금(가나건설)		5,000,000			
		월 계		15,000,000			
		누 계		15,500,000			15,500,000
8	10	구 건 물 잔 존 가 액		5,000,000			
	15	지 점 신 축 공 사 비(가나건설)		8,000,000			
	20	위생난방설비계약금(대전설비)		4,000,000			
		월 계		12,500,000			
		누 계		28,000,000			28,000,000
9	25	지 점 신 축 공 사 비(가나건설)		12,000,000			
	30	위생난방설비계약금(대전설비)		2,000,000			
		월 계		14,000,000			
		누 계		42,000,000			42,000,000
10	15	지 점 신 축 공 사 비(가나건설)		6,000,000			
	21	위생난방설비계약금(대전설비)		3,000,000			
		월 계		9,000,000			
		누 계		51,000,000			51,000,000
11	15	지 점 신 축 공 사 비(가나건설)		5,000,000			
	16	위생난방설비계약금(대전설비)		5,000,000			
	20	신축공사감리비(갑을축)		4,000,000			
		월 계		59,000,000			
		누 계		56,900,000			56,900,000
12	10	가 구 대(동서가구)		2,000,000			
	10	지 점 신 축 공 사 비(가나건설)		15,000,000			
	11	건 물 a/c 로			71,900,000		
	11	비 품 a/c 로			2,000,000		
		월 계		17,000,000	73,900,000		
		누 계		73,900,000	73,900,000		

건물 계정 명세서 작성요령

1. 각 시·군·구(과세권자)별로 별지작성
2. 고정자산 보조원장의 건물계정에 의거 작성
3. 고정자산 건물의 경우는 결산서 재무상태표의 부속 명세서인 유형 자산 명세서의 건물과목 당기 증가액과 고정자산 보조부 건물 계정의 당기 증가액과 일치여부를 확인한다.
4. 계정 증가란은 장부에 의거 물건별 발생 순서로 기재
5. 매입 VAT세액은 과표에서 제외한다.
6. 보수공사비등 자본적 지출액 중 건축법규정에 의한 대수선에 해당하는 자본적 지출액(예 : '10. 7. 10 대수선공사비)은 과세대상에 해당되고 단순한 유지보수(예 : '10. 7. 20 파손유리 교체)의 경우는 과세대상이 아니다.
7. 고정자산 취득에 따른 건설자금 이자의 경우 과세표준에 포함된다.
   (예 : '10. 12. 31 건설자금 이자)
8. 건물 신축시 공사기간이 장기간일때는 건설중인자산 계정에 기장한 후 준공시 건물 계정에 대체하므로, 신축 건물의 과세표준 조사시는 건설중인자산계정을 필히 확인하여야 한다.
9. 신축공사비중 철거 건물에 대한 잔존가액(예 : 건설중인자산계정의 '09. 8. 10 기장분)은 과세대상이 아니다.
10. 건물 조사시 당기 증가액에 의한 일반과세 누락여부만 조사하는 경향이 있는데, 물건별로 매년 직접 사용여부를 확인하여 미사용 건물이 있을시 부속토지에 대한 비업무용 해당여부를 조사하며, 특히 건물의 경우 현장사진 및 인근지역주민 확인서, 복명서 등 증빙을 철저히 구비하여 과세후 장부를 위장하여(창고 등 용도로 사용하였다고 사후에 위장) 직접 사용하였다고 주장하는 경우에 대비하여야 한다.

비과세공제내역

법인소재지 ○○광역시 ○구 ○○동 250-5

법 인 명 ○ ○ 산 업 (주)

대 표 자 김 갑 동 ㊞

년 월 일	내 역	금 액	비 고
	APT 원가 명세서중 택지비	412,350,500	
	APT 원가 명세서중 VAT	120,740,000	
	계	533,090,500	

APT 원가명세서

과 목	금 액		비 고
Ⅰ. 재 료 비		266,450,570	
1. 기초재료재고액	0		
2. 당기재료매입액	266,450,570		
3. 기말재료재고액	0		
Ⅱ. 노 무 비		218,785,540	
1. 임 원 급 료	45,120,000		
2. 급 료	145,125,000		
3. 잡 급	25,410,000		
4. 퇴직급여충당금전입금	3,130,540		
Ⅲ. 외 주 비		356,321,000	
Ⅳ. 경 비		36,319,650	
1. 복리후생비	5,400,120		
2. 운 반 비	12,456,210		
3. 여비교통비	1,256,450		
4. 수도광열비	4,120,520		
5. 세금과공과	1,250,450		
6. 지급수수료	2,310,210		
7. 차량유지비	680,750		
8. 감가상각비	1,250,580		
9. 수 선 비	2,140,750		
10. 보 험 료	1,325,620		
11. 접 대 비	580,450		
12. 소모품비	890,120		
13. 광고선전비	1,245,300		
14. 잡 비	1,412,120		
Ⅴ. 택 지		412,350,500	
Ⅵ. 당기총공사원가		1,290,227,260	
Ⅶ. 기초미완성공사원가		500,120,120	
Ⅷ. 합 계		1,790,347,380	
Ⅸ. 기말미완성공사원가		200,120,120	
Ⅹ. 당기완성공사원가		1,590,227,260	

과점주주 취득세 산출조서

법인소재지 ○○광역시 ○구 ○○동 250-5

법 인 명 칭 ○ ○ 산 업 (주)

대 표 자 김 갑 동 ㊞

1. 주식 변동 상황

과 점 주 주			'15. 3. 5. 현재			'15. 3. 6. 현재			증가
주 소	성 명	관계	총주식수	소유주식	비율	총주식수	소유주식	비율	비율
○구 ○○동 150	김갑동	본인							
〃	허윤숙	처	10,000	5,500	55	10,000	6,500	65	10
○구 ○○동 125	김진욱	자							
○구 ○○동 250	김진영	〃							

2. 재산(부동산, 부대시설, 구축물, 차량, 건설기계, 입목 등) 상황

재 산 소 재 지	종 별	면 적 및 수 량	장 부 가 액 (결산가액)	과 표 산 출	
				변 동 비 율	결 정 과 표
○구 ○○동 250-2외	토 지 외		2,499,789,220	10%	249,978,922
(명세별첨)					

3. 산 출 세 액

납 세 의 무 자		과 표	산출세액	가산액	결정세액	비 고
주 소	성 명					
○구 ○○동 150	김갑동외	249,978,922	4,999,570	999,910	5,999,480	

법인소유자산(부동산·차량·중기·입목) 명세표

법인명 : ○○산업 (주)　　대표자　김 갑 동 ㊞

소재지 : ○○광역시 ○구 ○○동 250-5

'15년 3월 6일 현재 당법인의 과세 기관별 장부가액을 다음과 같이 확인합니다.

과세기관별	물 건 지	종 목	수 량	장부상가액	비 고
○ 구	○구 ○○동 250-5	토 지	425㎡	66,850,000	
○ ○ 구	○○구 ○○동 415-2	〃	3,252㎡	185,254,000	
○ 구	○구 ○○동 265-2	〃	150㎡	27,000,000	
○ 구	○구 ○○동 250-5	건 물	324㎡	80,250,420	14.12.31현재감가상각충당금을 차감한 금액임
○ ○ 구	○○구 ○○동 415-2	〃	1,254㎡	324,242,500	
○ 구	○구 ○○동 265-2	〃	85㎡	15,410,000	
○ ○ 구	○○구 ○○동 415-2	구축물		36,590,120	
○ 구	1너 4957외	차 량	12대	35,462,420	
○ 구	○구 ○○동 450	APT	4,125㎡	1,746,729,760	
				2,499,789,220	

※ 종목별 장부가액은 '15. 3. 6 현재 당해계정별 장부가액에서 감가상각누계액을 차감한 금액임('14. 1. 1 ~ '15. 3. 6 매각 물건이 있을시는 당해 매각물건의 감가상각누계액은 차감하지 아니하며, 또한 '15. 3. 6 현재 취득중인 물건이 있을 때는 잔금을 지급하지 아니하였으면 과세대상에서 제외)

과점주주 취득세 산출서 작성요령

1. 법인주식 및 주주이동 상황조사표에 의거 과점주주가 발생하였거나 과점주주의 총주식비율을 과세대상으로 하며, 기존 과점주주의 주식비율 증가시는 증가율만을 과세대상으로 한다.

2. 취득세 과세대상이 되는 모든 물건(토지, 건물, 구축물, 차량, 기계장비, 입목, 용지, 분양용아파트 등)의 현황 및 장부가액을 파악하여 주식변동비율에 의한 과세표준을 산출하는데, 이때 장부가액은 전기말 감가상각 누계액을 차감한 미상각 잔액을 말한다.

3. 특히 골프회원권 및 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설이용회원권, 요트회원권이 취득세 과세대상으로 추가되었으므로 누락되지 않도록 유의하며 고정자산 뿐만 아니라 재고자산과 투자자산 등에도 취득세 과세대상이 있는지 여부를 조사한다.

4. 각 시·군·구별(과세권자)로 별지 작성

지 방 소 득 세 및 주 민 세 조 사 서

법인소재지 ○○시 ○구 ○○동 250-5

법 인 명 칭 ○ ○ 산 업 (주)

1. 법인세분 지방소득세 대 표 자 김 갑 동 ㊞

법 인 세				주 민 세							
년도	기별	결 정 년월일	세 액	결 정			기 과 세			추 징	
				과 표	세율	세 액	과 표	세 액	납부일자	과표	세액
'15	6기	'14.3.5	56,450,320	56,450,320	10/100	5,645,030	56,450,320	5,645,030	'14.4.30		

2. 법인균등분 주민세

사업장별	소 재 지	년도	기 관 세		추징세액		비 고
			세 액	납부일자	주민세	교육세	
본 사	○구 ○○동 250-5	'15년	50,000	10.8.31			
공 장	○구 ○○동 415-2	〃	50,000	10.8.31			
영 업 소	○구 ○○동 265-2	〃	0		50,000	12,500	

재산분 주민세(구 사업소세) 조사서

법 인 소 재 지 : ○○광역시 ○구 ○○동 250-5
법 인 명 칭 : ○○산업 (주)
대 표 자 : 김 갑 동 (인)

구 분	계		건 물		구 축 물		기 타	
면 적	4,626㎡		4,250㎡		256㎡		120㎡	
구분 / 년도별	결 정		기 과 세			추 징		
	과 표	세 액	과 표	세 액	납부일자	본 세	가산세	계
'15년	4,276㎡	1,069,000	4,100㎡	1,025,000	'15. 7.10	44,000	8,800	52,800

비과세 내역 : 식 당 : 310㎡
휴게실 : 40㎡
계 : 350㎡

기타조사서 작성요령

○ 구축물 및 차량운반구, 건설기계, 기계장치, 집기비품 명세서 작성은 토지, 건물명세서작성과 같은 요령으로 작성하며 특히, 기계 장치 및 집기비품 계정을 소홀히 하기 쉬운데 엘리베이터, 냉·난방 설비등을 기계장치 계정에 기장하는 법인이 많으며 특히 교환시설은 집기비품 계정에 기장하므로 반드시 조사하여야 한다.

○ 지방소득세조사서 양식 중 법인세분 지방소득세는 세무조정계산서의 첫 페이지에 있는 법인세과세표준 및 세액신고서 및 법인세 등(미지급 법인세)계정에 의해 확인하며, 특히 손익계산서 특별손실과목에 추납 법인세가 있는지 여부를 반드시 확인하여야 한다.

○ 법인균등분 주민세는 법인등기부등본 및 조직기구표, 임차보증금 등을 확인하여 지점 및 영업소 등을 파악한 후 주민세 누락분이 없는지 여부를 조사한다.

○ 특별징수분 지방소득세 조사서는 소득세 원천 징수시 세무서에 제출한 소득세 징수액 집계표 및 지방소득세, 소득세 납부영수증과 부채장의 예수금 계정을 확인하며, 특히 다음달 10일 이내 납부여부를 정확히 확인하여야 한다.

○ 재산분 주민세 조사서는 건축물 관리대장, 재산세 과세대장을 참고로 하여 현지 실측을 반드시 하여야 하며, 특히 비과세 대상에 대한 관련법규를 정확히 숙지하여야 한다.

○ 종업원분 지방소득세 조사서는 급여대장, 판매관리비 및 일반관리비장(일반 사무직), 제조 경비장(생산직)을 확인하여 조사하며 잡급직원의 경우는 급여대장에 등재하지 않고 별도 지급결의를 하는 경우가 많으며, 공사현장에 대한 노임은 각 현장별로 기장된 공사원가장부에 의해 공사현장별로 조사하여야 한다.

○ 기타 조사필요가 있는 항목으로는 일반관리비장 및 제조경비장의 수선비 계정을 확인하여 자본적 지출액으로 과세대상에 해당하는 가액이 있는지 여부를 조사하여야 하며 건축물에 대한 재산세 등도 반드시 확인하여 지방세 전 세목에 대한 탈루·은닉세원이 없도록 철저히 조사를 실시해야 될 것이다.

법인주식 및 주주 이동상황

주주 또는 주식의 이동 상황은 아래와 같으며 친족 및 특수관계란 표시자 이외에는 「지방세기본법」 제47조제2호 및 같은 법 시행령 제24조에 규정한 친족 및 특수관계에 있는 자가 없음을 확인함.

법 인 소 재 지 : ○○광역시 ○구 ○○동 250-5
법 인 명 칭 : ○○산업 (주)
대 표 자 : 김 갑 동 ㊞

사업연도	2015	주식총수	10,000	주당액면	5,000	총출자액	50,000,000

주주또는 사원명단	주소	친족 및 특수관계	'09.1.1~'09.3.5		'09.3.6~'09.12.31		. . .		. . .	
			주식수	비율	주식수	비율	주식수	비율	주식수	비율
김갑동	○구 ○○동 150	본인	2,000	20	3,000	30				
허윤숙	〃	처	1,000	10	1,000	10				
김진욱	○구 ○○동 125	자	1,500	15	1,500	15				
김진영	○구 ○○동 251	〃	1,000	10	1,000	10				
박길수	○구 ○동 128	타인	1,500	15	1,500	15				
이진만	○구 ○동 120	〃	1,000	10	1,500	10				
고재욱	○구 ○○동 52	〃	1,000	10	1,000	10				
서갑돌	○구 ○동 20-2	〃	1,000	10						
			10,000	100	10,000	100				

Memo

Memo

Memo

2017년도 공통교재

세무조사실무

2017년 2월 일 인쇄
2017년 2월 일 발행

편 집 : 지방행정연수원 기획부

대표집필 : 행정자치부 지방세특례제도과 서윤창

검 토 : 전라북도 이미선

교 정 : 전라북도 이주형

인 쇄 : 전북장애인보호작업장
TEL : (063) 227-9944
FAX : (063) 227-9947

※ 이 책자의 전문(全文)은 지방행정연수원 홈페이지(www.logodi.go.kr)에 게재되어 있습니다.

☎ 문의 : 063-907-5048 지방행정연수원 기획협력과 과 장 신 용 식
주무관 노 자 영

〈비매품〉