2 취득세

Ⅰ. 취득세 부과대상과 납세의무 범위

1. 취득세의 개념과 취득의 정의

재산의 유통 · 취득행위세

취득세란 본 법에 열거된 재산적 가치가 있는 특정의 유형 · 무형재산의 취득시 취득사실자체를 과세대상으로 하여 부과하는 지방세의 하나다. 이러한 취득세는 부동산, 차량 등 동산의 소유권 유통과정에서 담세력이 노출되는 취득자에게 과세하는 것인바, 경제적 측면에서는 유통세에 해당하며, 법률적 측면에서는 행위세에 해당할 것이다.

취득의 개념과 범위

본 법 제6조제1호는 "취득"이란 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수(改修), 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상 · 무상의 모든 취득을 말한다고 규정하고 있고 본 법 제7조제2항은 "부동산 · 차량 · 기계장비 · 입목 · 항공기 · 골프회원권 또는 콘도미니엄회원권의 취득에 있어서는 민법 · 광업법 · 수산업법 · 선박법 · 산림법, 건설기계관리법 및 도로운송차량법 등 관계법령의 규정에 의한 등기 · 등록 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 각각 취득한 것으로 보고 당해 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다"라고 규정하고 있다.

따라서 본 법상의 취득이란 사실상 당해 물건에 대한 사용, 수익, 처분권을 배타적으로 행사할 수 있는 자의 지위에 서게 되면 소유권 변동에 관한 법령상 법률행위의 효력요건이 구비되지 못한 경우라도 이를 취득으로 본다는 실

질주의 개념을 채용하고 있는 것이다.

이밖에 등기·등록을 완료한 경우는 취득의 실질여하를 불문하고 이를 취득으로 인정하는 형식주의도 아울러 취하고 있는 바, 이는 등기·등록의 법적요건을 갖춘 경우에는 사실상의 취득으로 보겠다는 것이다.

2. 취득세 과세대상물건

취득세 관련용어 정의

지방세법상에는 취득세에 대한 과세객체를 별도 조문으로 규정하지는 않았으나 제6조에서 취득세에서 사용하는 용어를 정의하고 제7조에서 그 용어에 규정된 물건을 취득하는 자를 납세의무자로 규정하여 간접적으로 과세객체를 규정하고 있다.

취득세 과세대상물건의 구체적인 내용을 정의하는 규정은 다음과 같다.

● 지방세법 제6조【정 의】

취득세에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. "취득"이란 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수(改修), 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상·무상의 모든 취득을 말한다.
2. "부동산"이란 토지 및 건축물을 말한다.
3. "토지"란 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」에 따른 토지를 말한다.
4. "건축물"이란 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물(이와 유사한 형태의 건축물을 포함한다)과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크(dock)시설, 접안시설, 도관시설, 급수·배수시설, 에너지 공급시설 및 그 밖에 이와 유사한 시설(이에 딸린 시설을 포함한다)로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
5. "건축"이란 「건축법」 제2조제1항제8호에 따른 건축을 말한다.
6. "개수"란 「건축법」 제2조제1항제9호에 따른 대수선과 건축물에 딸린 시설물 중 대통령령으로 정하는 시설물을 한 종류 이상 설치하거나 수선하는 것을 말한다.
7. "차량"이란 원동기를 장치한 모든 차량과 피견인차 및 궤도로 승객 또는 화물을 운반하는 모든 기구를 말한다.
8. "기계장비"란 건설공사용, 화물하역용 및 광업용으로 사용되는 기계장비로서 「건설기계관리법」에서 규정한 건설기계 및 이와 유사한 기계장비 중 행정안전부령으로 정하는 것을 말한다.

9. “항공기”란 사람이 탑승·조종하여 항공에 사용하는 비행기, 비행선, 활공기(滑空機), 회전익(回轉翼) 항공기 및 그 밖에 이와 유사한 비행기구로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
10. “선박”이란 기선, 범선, 전마선(傳馬船) 및 그 밖에 명칭에 관계없이 모든 배를 말한다.
11. “입목”이란 지상의 과수, 임목과 죽목(竹木)을 말한다.
12. “광업권”이란 「광업법」에 따른 광업권을 말한다.
13. “어업권”이란 「수산업법」 또는 「내수면어업법」에 따른 어업권을 말한다.
14. “골프회원권”이란 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제 골프장의 회원으로서 골프장을 이용할 수 있는 권리를 말한다.
15. “승마회원권”이란 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제 승마장의 회원으로서 승마장을 이용할 수 있는 권리를 말한다.
16. “콘도미니엄 회원권”이란 「관광진흥법」에 따른 콘도미니엄과 이와 유사한 휴양시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 이용할 수 있는 권리를 말한다.
17. “종합체육시설 이용회원권”이란 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제 종합 체육시설업에서 그 시설을 이용할 수 있는 회원의 권리를 말한다.

1) 토 지

「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률상」 토지

본 법에서 토지란 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률의 규정에 의한 토지를 말하는 것으로 토지의 취득과 토지의 지목변경으로 인하여 가액이 증가된 경우의 토지의 지목변경도 취득세 부과대상이 된다.

다음의 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 및 동법 시행령은 모든 토지를 28개 지목으로 구분·규정하고 있다.

● 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 제67조 【지목의 종류】

① 지목은 전·답·과수원·목장용지·임야·광천지·염전·대(垈)·공장용지·학교용지·주차장·주유소용지·창고용지·도로·철도용지·제방(堤防)·하천·구거(溝渠)·유지(溜池)·양어장·수도용지·공원·체육용지·유원지·종교용지·사적지·묘지·잡종지로 구분하여 정한다

◑ 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 시행령 제58조 【지목의 구분】

법 제67조제1항에 따른 지목의 구분은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 전

물을 상시적으로 이용하지 않고 곡물·원예작물(과수류는 제외한다)·약초·뽕나무·닥

나무·묘목·관상수 등의 식물을 주로 재배하는 토지와 식용(食用)으로 죽순을 재배하는 토지

2. 답

물을 상시적으로 직접 이용하여 벼·연(蓮)·미나리·왕골 등의 식물을 주로 재배하는 토지

3. 과수원

사과·배·밤·호두·귤나무 등 과수류를 집단적으로 재배하는 토지와 이에 접속된 저장고 등 부속시설물의 부지. 다만, 주거용 건축물의 부지는 "대"로 한다.

4. 목장용지

다음 각 목의 토지. 다만, 주거용 건축물의 부지는 "대"로 한다.

가. 축산업 및 낙농업을 하기 위하여 초지를 조성한 토지

나. 「축산법」 제2조제1호에 따른 가축을 사육하는 축사 등의 부지

다. 가목 및 나목의 토지와 접속된 부속시설물의 부지

5. 임야

산림 및 원야(原野)를 이루고 있는 수림지(樹林地)·죽림지·암석지·자갈땅·모래땅·습지·황무지 등의 토지

6. 광천지

지하에서 온수·약수·석유류 등이 용출되는 용출구(湧出口)와 그 유지(維持)에 사용되는 부지. 다만, 온수·약수·석유류 등을 일정한 장소로 운송하는 송수관·송유관 및 저장시설의 부지는 제외한다.

7. 염전

바닷물을 끌어들여 소금을 채취하기 위하여 조성된 토지와 이에 접속된 제염장(製鹽場) 등 부속시설물의 부지. 다만, 천일제염 방식으로 하지 아니하고 동력으로 바닷물을 끌어들여 소금을 제조하는 공장시설물의 부지는 제외한다.

8. 대

가. 영구적 건축물 중 주거·사무실·점포와 박물관·극장·미술관 등 문화시설과 이에 접속된 정원 및 부속시설물의 부지

나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 택지조성공사가 준공된 토지

9. 공장용지

가. 제조업을 하고 있는 공장시설물의 부지

나. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 공장부지 조성공사가 준공된 토지

다. 가목 및 나목의 토지와 같은 구역에 있는 의료시설 등 부속시설물의 부지

10. 학교용지

학교의 교사(校舍)와 이에 접속된 체육장 등 부속시설물의 부지

11. 주차장

자동차 등의 주차에 필요한 독립적인 시설을 갖춘 부지와 주차전용 건축물 및 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설의 부지는 제외한다.

가. 「주차장법」 제2조제1호가목 및 다목에 따른 노상주차장 및 부설주차장(「주차장법」 제19조제4항에 따라 시설물의 부지 인근에 설치된 부설주차장은 제외한다)

나. 자동차 등의 판매 목적으로 설치된 물류장 및 야외전시장

12. 주유소용지

다음 각 목의 토지. 다만, 자동차·선박·기차 등의 제작 또는 정비공장 안에 설치된 급유·송유시설 등의 부지는 제외한다.

가. 석유·석유제품 또는 액화석유가스 등의 판매를 위하여 일정한 설비를 갖춘 시설물의 부지

나. 저유소(貯油所) 및 원유저장소의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지

13. 창고용지

물건 등을 보관하거나 저장하기 위하여 독립적으로 설치된 보관시설물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지

14. 도로

다음 각 목의 토지. 다만, 아파트·공장 등 단일 용도의 일정한 단지 안에 설치된 통로 등은 제외한다.

가. 일반 공중(公衆)의 교통 운수를 위하여 보행이나 차량운행에 필요한 일정한 설비 또는 형태를 갖추어 이용되는 토지

나. 「도로법」 등 관계 법령에 따라 도로로 개설된 토지

다. 고속도로의 휴게소 부지

라. 2필지 이상에 진입하는 통로로 이용되는 토지

15. 철도용지

교통 운수를 위하여 일정한 궤도 등의 설비와 형태를 갖추어 이용되는 토지와 이에 접속된 역사(驛舍)·차고·발전시설 및 공작창(工作廠) 등 부속시설물의 부지

16. 제방

조수·자연유수(自然流水)·모래·바람 등을 막기 위하여 설치된 방조제·방수제·방사제·방파제 등의 부지

17. 하천

자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 토지

18. 구거

용수(用水) 또는 배수(排水)를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부지

19. 유지(溜池)

물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐·저수지·소류지(소유지)·호수·연못 등의 토지와 연·왕골 등이 자생하는 배수가 잘 되지 아니하는 토지

20. 양어장
육상에 인공으로 조성된 수산생물의 번식 또는 양식을 위한 시설을 갖춘 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지
21. 수도용지
물을 정수하여 공급하기 위한 취수·저수·도수(導水)·정수·송수 및 배수 시설의 부지 및 이에 접속된 부속시설물의 부지
22. 공원
일반 공중의 보건·휴양 및 정서생활에 이용하기 위한 시설을 갖춘 토지로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 공원 또는 녹지로 결정·고시된 토지
23. 체육용지
국민의 건강증진 등을 위한 체육활동에 적합한 시설과 형태를 갖춘 종합운동장·실내체육관·야구장·골프장·스키장·승마장·경륜장 등 체육시설의 토지와 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 체육시설로서의 영속성과 독립성이 미흡한 정구장·골프연습장·실내수영장 및 체육도장, 유수(流水)를 이용한 요트장 및 카누장, 산림 안의 야영장 등의 토지는 제외한다.
24. 유원지
일반 공중의 위락·휴양 등에 적합한 시설물을 종합적으로 갖춘 수영장·유선장(遊船場)·낚시터·어린이놀이터·동물원·식물원·민속촌·경마장 등의 토지와 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 이들 시설과의 거리 등으로 보아 독립적인 것으로 인정되는 숙식시설 및 유기장(遊技場)의 부지와 하천·구거 또는 유지[공유(公有)인 것으로 한정한다]로 분류되는 것은 제외한다.
25. 종교용지
일반 공중의 종교의식을 위하여 예배·법요·설교·제사 등을 하기 위한 교회·사찰·향교 등 건축물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지
26. 사적지
문화재로 지정된 역사적인 유적·고적·기념물 등을 보존하기 위하여 구획된 토지. 다만, 학교용지·공원·종교용지 등 다른 지목으로 된 토지에 있는 유적·고적·기념물 등을 보호하기 위하여 구획된 토지는 제외한다.
27. 묘지
사람의 시체나 유골이 매장된 토지, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 묘지공원으로 결정·고시된 토지 및 「장사 등에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 봉안시설과 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 묘지의 관리를 위한 건축물의 부지는 "대"로 한다.
28. 잡종지
다음 각 목의 토지. 다만, 원상회복을 조건으로 돌을 캐내는 곳 또는 흙을 파내는 곳으로 허가된 토지는 제외한다.
가. 갈대밭, 실외에 물건을 쌓아두는 곳, 돌을 캐내는 곳, 흙을 파내는 곳, 야외시장, 비행장, 공동우물

나. 영구적 건축물 중 변전소, 송신소, 수신소, 송유시설, 도축장, 자동차운전학원, 쓰레기 및 오물처리장 등의 부지
다. 다른 지목에 속하지 않는 토지

토지의 개념과 토지의 종물 포함

여기서 토지는 물리적인 차원의 흙·땅 등의 실물개념이 아니라 추상적·경계적 개념이다.

즉, 토지는 물리적 개념의 물건으로서 구분성이 없는바, 일반적·인위적으로 경계를 구획하여 토지대장·임야대장에서 1필이라고 하는 것을 1개의 토지로 본다.

이러한 토지는 일정위치에 고정되어 구획된 필지를 뜻하며, 그 토지상에 고정되어 있는 수목·암석·화초·돌담·도로의 포장·교량 등 그 토지의 종물도 토지에 포함되나 토지상에 고정된 물건인 경우에도 건물과 입목 등과 같이 별도의 부동산으로 취급되는 것은 토지의 개념에서 제외된다. 이밖에 토지상의 흙·모래 또는 암석만을 채취하는 행위는 토지의 취득으로 볼 수 없고 재화의 취득이 되는 것이다.

2) 건축물

(1) 지방세법상 건축물

지붕·벽·기둥있는 시설물 등

건축물이란 건축법에서 정한 건축물과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크시설, 접안시설, 도관시설, 급·배수시설, 에너지공급시설 그밖에 이와 유사한 시설을 의미한다.

◑ 지방세법 시행령 제5조 【시설의 범위】

① 법 제6조제4호에 따른 레저시설, 저장시설, 도크(dock)시설, 접안시설, 도관시설, 급수·배수시설 및 에너지 공급시설은 다음 각 호에서 정하는 시설로 한다.

1. 레저시설 : 수영장, 스케이트장, 골프연습장(「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따라 골프연습장업으로 신고된 20타석 이상의 골프연습장만 해당한다), 전망대, 옥외스탠

드, 유원지의 옥외오락시설(유원지의 옥외오락시설과 비슷한 오락시설로서 건물 안 또는 옥상에 설치하여 사용하는 것을 포함한다)
2. 저장시설 : 수조, 저유조, 저장창고, 저장조 등의 옥외저장시설(다른 시설과 유기적으로 관련되어 있고 일시적으로 저장기능을 하는 시설을 포함한다)
3. 도크(dock)시설 및 접안시설 : 도크, 조선대(造船臺)
4. 도관시설(연결시설을 포함한다) : 송유관, 가스관, 열수송관
5. 급수·배수시설 : 송수관(연결시설을 포함한다), 급수·배수시설, 복개설비
6. 에너지 공급시설 : 주유시설, 가스충전시설, 송전철탑(전압 20만 볼트 미만을 송전하는 것과 주민들의 요구로 「전기사업법」 제72조에 따라 이전·설치하는 것은 제외한다)

② 법 제6조제4호에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 잔교(棧橋), 기계식 또는 철골조립식 주차장, 방송중계탑(「방송법」 제54조제1항제5호에 따라 국가가 필요로 하는 대외방송 및 사회교육방송 중계탑은 제외한다) 및 무선통신기지국용 철탑을 말한다.

● 건축법 제2조 【정 의】

① 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
2. "건축물"이라 함은 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물, 지하 또는 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고 기타 대통령령이 정하는 것을 말한다.

건축법상 범위보다 넓음

건축법 제2조제1항제2호에서 "건축물이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕 및 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물, 지하 또는 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·창고 기타 대통령령이 정하는 것을 말한다"고 규정하고 있으나 지방세법에서는 취득세 과세대상으로 건축법상의 건축물과 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 레저시설, 저장시설, 도크(dock)시설, 접안시설, 도관시설, 급수·배수시설, 에너지 공급시설 등도 건축물의 범위에 포함시키고 있기 때문에 건축법상의 건축물보다 그 범위가 더 넓다.

건축물에는 건물부수시설이나 독립적으로 거래될 수 없는 담장, 굴뚝, 출입문, 장독대, 물치장 등도 건물에 부수하는 시설로서 과세대상에 포함된다. 반면에 이러한 종물이라도 건축물이 없는 상태에서 단독으로 설치된다면 건축물의 개념에 포함되지 않아 과세대상이 안된다.

설치장소 · 용도와 무관함

지방세법상 취득세 과세대상인 건축물은 토지에 정착하거나 지하 또는 다른 구조물에 설치하는 시설 등으로 규정하고 있는바, 건축물의 설치장소가 지상 · 지하여부 및 그 용도와 상관없이 건축물로의 요건만 충족되면 과세대상이다.

규모 · 존속기간에 무관함

건축물의 규모 및 존속기간에 관계없이 지붕과 벽 또는 기둥만 있으면 모두 건물로 봄으로 비닐하우스, 온실화원, 공사현장사무실 또는 초소막 등도 건물에 해당된다. 그러나 계절적 · 일시적으로 설치되었다가 철거되는 비닐하우스는 단순한 농업설비로 보고 반영구적으로 설비되어 장기적 · 반복적으로 작물을 재배하는 것만 건물로 볼 것이다. 그리고 일시적으로 설치한 임시용 건물로서 그 존속기간이 1년 미만인 것은 본 법 제9조에서 비과세대상으로 규정하고 있다.

주택의 범위

주택에 대한 규정은 구축물에 대한 취득세과세에 있어 주택에 부속된 것을 제외한 구축물에만 과세하던 1988년 이전에 주택의 범위가 의미가 있었으나 1989년 이후에는 주택의 경우도 구축물이 있으면 과세대상이 되기 때문에 별도 규정할 의미가 없다.

(2) 레저시설 등 토지 정착물도 건축물에 포함

레저시설의 범위

레저시설이란 수영장, 스케이트장, 골프연습장, 전망대, 옥외스탠드, 유원지의 옥외오락시설(옥내 · 옥상) 등을 말한다.

레저시설 범위는 열거주의에 의거 열거된 것만이다. 열거되어 있는 레저시설은 그 용도나 형태 등에 불구하고 독립적인 과세대상이 되는 것이나 열거되어 있지 아니한 레저시설은 원칙적으로 과세할 수 없으나 신축건물의 종속물에 해당하면 건축물에 포함하여 과세한다.

레저시설은 2000년까지 구축물로 정의했으며 1988. 12. 31 이전에는 위와 같은 구축물이 주택에 설치되면 별도로 취득세 과세대상으로 보지 않도록 "주택은 제외한다"로 규정되어 있었으나 1988. 12. 31 이 규정의 삭제로 1989년부터는 이러한 구축물이 주택에 설치되면 주택과는 별개로 취득세를 과세한다.

레저시설의 정의 및 종류

레저시설의 정의에 대하여는 규정이 없어 그 범위가 명확하지 않다. 이하에서는 과세시가표준액표상의 정의를 기준으로 해설한다.

① 수영장

수영장은 수영 및 레저용으로 사용하는 것으로서 원칙적으로 옥외수영장을 의미하며, 옥내수영장은 부대시설로서 건물과 별도 과세하며 과세표준은 옥외수영장을 준용한다.

② 스케이트장

옥내에서 계절에 관계없이 스케이트를 할 수 있는 옥내스케이트장, 옥내외를 불문하는 로라스케이트장 및 기타 스케이트장을 말한다. 여기서 스케이트장이라 함은 인공적으로 축조된 것을 말하는 것이므로 자연상태의 수영장이나 겨울동안에 논 또는 연못에서 스케이트장을 하는 경우 등은 구축물로 볼 수 없다.

이 경우도 옥내의 시설은 문제가 있다. 구축물과 특수한 부대시설의 개념을 흐려 놓은 것이라고 하겠다. 옥내에 설치된 스케이트장(또는 수영장)이 스케이트만을 하는 건물이라면 문제없겠으나 타용도와 겸용되고 있는 건물의 일부에 시설된 것이면 이는 구축물이 아니고 부대시설이다.

특수한 부대설비의 범위에는 스케이트장(또는 수영장)이 열거되어 있지 않기 때문에 문제가 발생하는 것이다.

③ 골프연습장

체육시설의설치·이용에관한법률에 의하여 설치한 골프연습장으로 20타석 이상의 골프연습장에 한한다.

④ 전망대

주요 건물에 대한 도난 및 재해 등의 조기 발견을 위하여 설치된 감시탑을 말한다.

⑤ 옥외스탠드

관중들의 운동경기 등의 안전관람을 목적으로 야외경기장, 노천극장 등에 설치한 시설물을 말한다.

⑥ 유원지의 옥외오락시설

유원지의 옥외오락시설이라 함은 공원, 유원지 또는 기타 공중이 운집하는 장소에 일반인의 유흥 또는 오락용으로 시설된 일체의 설비를 말하며, 이러한 설비의 이용에 있어 유료 또는 무료를 불문한 모든 설비를 말한다. 옥내·옥상시설도 해당된다.

저장시설

○수조, 저유조, 저장창고, 저장조 등 저장용 옥외구축물, 유기적 관련시설

수조, 저유조, 저장창고, 저장조 등 저장용 옥외구축물이라 함은 건물과는 독립적으로 물건을 저장하기 위한 시설물을 말하므로 저장시설의 설치장소(지하·지상·해상·고공)와 그 명칭여하를 불문한다. 그러나 이러한 시설물이 건물의 구내에 그 건물의 부속시설로 설치되면 구축물로 보지 않고 건물의 일부로 보아야 한다.

저장기능있는 탱크류가 일반적으로 다른 생산설비와 유기적인 관련하에 다른 설비들과 일체가 되어 생산과정상 일시적 저장기능만을 수행하더라도 이는 건축물로 본다. 즉, 다른 생산설비들로부터 비교적 독립하여 있고 장기간 저장기능을 가지고 있는 탱크류는 건축물로 본다. 그러나 기계설비의 일종인 경우는 기계로 본다.

도크시설 및 접안시설

○도크·조선대

도크란 옹벽 등의 설비를 하여 그 안에서 선박을 조선하거나 수리하는 시설

이며, 조선대란 도크 이외의 설비로서 선박을 건조하거나 수리하도록 시설된 구축물을 말한다.

도관시설

○송유관 · 가스관 · 열수송관

가스관 및 송유관은 주로 유류를 운반하기 위하여 지하나 지상 또는 고가에 설치된 관을 말하며 그 연결시설을 포함한다. 여기에는 가스를 운반하기 위한 관도 포함된다.

급 · 배수시설

① 송수관, 급 · 배수시설

급·배수시설은 물을 공급하거나 배수하기 위한 일체의 설비로 정호시설, 자동펌프, 급배수를 위한 송수관(식용이나 공업용 등 용도를 불문함)과 인공적으로 축조된 급배수용구거 등이 포함된다.

② 복개설비

복개설비란 구거, 하천, 유지, 해면 등에 지하의 공간을 유지한 채 덮개를 덮은 설비를 말하는데 복개설비는 그 시설 위에 별도의 시설물의 유무를 막론하고 모두 취득세 과세대상물건이 된다.

에너지공급시설

○주유시설 · 가스충전시설 · 송전철탑

옥외주유시설과 옥외가스충전시설은 건물 외부에 주유나 가스충전을 위해 설비된 시설로서 주유나 가스충전을 위한 계기, 직접주유에 사용되는 주유기, 가스충전기 등도 포함된다. 송전철탑은 20만볼트 미만을 송전하는 것과 주민의 요구로 이전 · 설치하는 것은 제외한다.

기타시설

○잔교, 기계식 등 주차장 · 방송중계탑 · 무선통신기지용 철탑

잔교는 선창이나 부두에서 선박에 걸쳐 놓아 화물이나 선객이 오르내리기에 편하도록 물위에 부설한 구조물을 말한다.

(3) 시설물

단독주택부속물은 제외함

건축법상의 대수선과 지방세법에서 열거 규정하고 있는 시설물을 한 종류 이상 설치하거나 수선하는 경우도 취득세가 과세되는데, 취득세가 과세되는 시설물이란 당해 건축물에 부속되거나 부착 설치된 설비이다.

관련 시행령 규정은 다음과 같다.

◑ 지방세법 시행령 제6조【시설물의 종류와 범위】

법 제6조제6호에서 "대통령령으로 정하는 시설물"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설물을 말한다.

1. 승강기(엘리베이터, 에스컬레이터, 그 밖의 승강시설)
2. 시간당 20킬로와트 이상의 발전시설
3. 난방용·욕탕용 보일러
4. 시간당 7천560킬로칼로리급 이상의 에어컨(중앙조절식만 해당한다)
5. 부착된 금고
6. 교환시설
7. 건물의 냉난방, 급수·배수, 방화, 방범 등의 자동관리를 위하여 설치하는 인텔리전트 빌딩시스템 시설
8. 구내의 변전·배전시설

열거주의에 따름

시설물은 건축물에 부속되거나 부착 설치된 것으로 그 범위는 열거주의에 따르는바, 열거된 시설물에 해당하면 신축건물에 부착하든 기존건물에 부착하든 그 자체가 하나의 독립된 과세대상에 해당하나 열거되지 않은 시설물은 신축건물의 종물에 해당되어 건물로서 과세되는 경우를 제외하고는 독립적으로 과세대상에는 포함되지 않는다.

시설물의 종류

① 승강기

승강기란 고층건물 등에서 사람이나 화물을 동력에 의해 아래·위로 운반하도록 되어 있는 장치인 엘리베이터와 사람을 대량으로 태우고 자동적으로 아래·위층으로 오르내리도록 30°각도로 설치한 자동계단인 에스컬레이터 및 기타 이와 유사한 승강시설을 말하나 반면에 공장 등에서 다른 생산설비와 유기적인 관련을 갖고 타설비와 일체가 되어 원료나 제품 등을 이동시키는 경우에는 기계설비로서 취득세 과세대상이 아니다.

② 시간당 20킬로와트 이상의 발전시설

시간당 20킬로와트 이상의 발전시설이란 일반조명, 보일러 가동, 급배수 등 주로 건물의 유지관리에 사용할 목적으로 설치하고 있는 시설을 말하나 공장 등에서 주로 생산시설의 가동을 위하여 설치한 발전시설이나 판매목적 발전시설은 특수부대시설에 포함되지 않는다.

③ 난방용 보일러, 욕탕용 보일러

난방용 보일러와 욕탕용 보일러라 함은 난방과 욕탕용으로 주로 사용되는 보일러를 말하며, 공장 등에서 제품생산을 위하여 설치된 보일러는 특수부대설비로 보지 아니한다.

그리고 난방과 욕탕용 보일러와 공장 등에서 생산용에 겸용하면 그 사용량에 따라 안분하여 과세대상 여부를 판단하여야 할 것이다.

④ 시간당 7,560킬로칼로리 이상의 에어컨

자동적으로 공기의 온도·습도 등을 조절하는 시간당 7,560킬로칼로리 이상의 에어컨으로서 중앙조정식에 한하여 특수부대설비로 보고 캐비넷식이나 벽에 부착시켜 이동이 가능한 에어컨은 특수부대설비로 보지 아니한다.

⑤ 부착된 금고

부착된 금고란 건물의 일부를 금고시설로 축조한 것을 말하며, 주로 은행이 사용하고 있는 건물 내부에 설치된 금고를 말하는 것으로 일반사무실에서 사용하는 이동이 가능한 철제금고는 이에 해당되지 아니한다.

⑥ 교환시설

교환시설이란 건물에 부속 또는 부착설치된 건축설비로서 교환업무에 제공되는 시설을 말한다.

⑦ 인텔리젼트 빌딩 시스템시설 (IBS : Intelligent Building System)

인텔리젼트 빌딩이란 생산성 향상을 위하여 업무의 합리화와 정보수집 및 교류의 효율성 등이 확보된 건물로서 건물의 냉·난방, 급·배수, 방화, 방범, 광섬유케이블과 각종 정보통신설비가 갖춰진 빌딩의 시설을 말한다.

⑧ 구내의 변전 · 배전시설

구내의 변전 · 배전시설이란 건물구내(울타리 내)에서 시설의 유지관리를 위하여 사용되는 전력의 전압변경을 위한 시설과 배전을 위한 시설을 말하는데 생산설비를 가동하기 위한 변전, 배전설비와 한국전력공사가 울타리 외에 위치한 일반의 수요에 공하기 위한 변전, 배전시설 등은 특수부대설비가 아니다.

3) 선 박

모든 선박

선박이란 기선, 범선, 전마선 등 명칭여하를 불문하고 모든 배를 말하는 바, 선박법상의 기준에 관계없다.

선박등기법에 의한 등기대상선박은 총톤수 20톤 미만의 선박, 단주와 노초만으로 운전하는 배를 제외한 모든 선박인데 취득세는 모든 선박을 등기여부에 불구하고 과세대상으로 하고 있다. 그리고 해상 등에 원유나 정유된 유류를 저장하기 위하여 설치된 부이(bouy)는 선박이 아니라 옥외저장용 구축물로 본다. 이러한 선박에 대한 취득세 과세객체는 선박의 일반취득과 선박의 선질, 용도, 적재정량, 기관 등을 변경하여 당해 선박의 가액이 증가되는 경우도 취득범위에 속한다.

4) 광업권

광업권만 해당

광업권이란 다음의 광업법 제3조에서 규정하고 있는 바와 같이 등록을 한

일정한 구역인 광구에서 등록을 한 광물과 동일 광상중에 부존하는 다른 광물을 탐사 및 채굴·취득하는 권리를 말하는 것인 바, 광업권과 성격이 다른 조광권은 취득세 과세대상이 아니다.

● 광업법 제3조【정 의】

3. "광업권"이란 탐사권과 채굴권을 말한다.

3의2. "탐사권"이란 등록을 한 일정한 토지의 구역(이하 "광구"라 한다)에서 등록을 한 광물과 이와 같은 광상(鑛床)에 묻혀 있는 다른 광물을 탐사하는 권리를 말한다.

3의3. "채굴권"이란 광구에서 등록을 한 광물과 이와 같은 광상에 묻혀 있는 다른 광물을 채굴하고 취득하는 권리를 말한다.

5) 어업권

어업권이란 수산업법 또는 내수면어업법의 규정에 의한 어업권을 말하므로 면허어업에 대해서만 취득세의 과세대상이 된다.

수산업법에 의한 어업권

수산업법에 의한 어업권이란 수산업법 제8조의 규정에 의하여 면허를 받아 어업을 경영할 수 있는 권리로서 면허어업을 말하며 이에는 정치망어업, 마을어업, 협동양식어업, 외해양식어업이 있다.

수산업법 제2조제9호에서 "어업권이란 제8조에 따라 면허를 받아 어업을 경영할 수 있는 권리를 말한다"고 규정하고 있으며, 동법 제16조제2항에서 "어업권은 물권으로 하고 토지에 관한 규정을 준용한다"라고 규정함으로 면허어업만 물권으로 인정하고 있는바, 허가어업은 어업권에 속하지 아니한다.

내수면어업법에 의한 어업권

내수면어업법 규정상의 어업권이란 동법 제6조의 규정에 의한 면허어업으로 양식어업, 정치망어업, 공동어업이 있으며, 동법 제7조제1항은 면허어업에 대해서만 어업권을 인정하고 동조 제2항은 면허어업만을 물권으로 인정하고 토지에 관한 규정을 준용하도록 규정하고 있다.

6) 차 량

원동기장치차량

차량이란 원동기를 장치한 모든 차량과 피견인차 및 궤도나 삭도에 의하여 승객 또는 화물을 반송하는 모든 기구를 말한다.

> ◑ 지방세법 시행령 제7조 【원동기를 장치한 차량의 범위】
> ① 법 제6조제7호에서 "원동기를 장치한 모든 차량"이란 원동기로 육상을 이동할 목적으로 제작된 모든 용구를 말한다.
> ② 법 제6조제7호에서 "궤도"란 「궤도운송법」 제2조제1호에 따른 궤도를 말한다.

과세대상차량의 범위

원동기에 의하여 육상을 이동할 수 있는 용구는 모두 차량에 해당되므로 오토바이, 자동차전차, 차량에 의하여 끌려 다니는 트레일러, 궤도상을 이동하는 기차, 전동차, 광산의 갱내 등에서 레일을 통해 광물을 운반하는 광차, 케이블카 등도 취득세 과세대상 차량이다.

여기서 동력장치 유무는 불문하나 궤도나 케이블 자체는 차량을 운반하는 주변 기구에 불과하므로 차량으로 보지 않아 과세대상이 아니다.

그러나 유원지내에 설치되어 있는 오락시설에 속하는 궤도나 삭도에 의하여 승객을 반송하는 기구는 궤도, 삭도, 기타 부대시설을 모두 합하여 유원지의 옥외오락시설에 해당하는 구축물로 보아 취득세를 과세한다.

7) 기계장비

별표상 열거된 기계장비

기계장비란 건설공사용, 부두나 공항의 화물하역용, 광업용, 기타 용도에 불구하고 별표 5에 열거된 종류의 기계장비를 말한다.

여기서 기계장비는 기계장비등록원부에 등록되었는지 여부에 관계없이 지방세법시행규칙 별표 5에 해당되면 모두 과세대상이 되며, 단순히 생산설비에 고정 부착되어 제조공정중 에 사용되는 공기압축기, 천정크레인, 호이스트, 콘

베이어 등은 제외한다.

과세대상 기계장비의 범위

본 법 시행규칙 별표 1에 열거된 기계장비의 범위는 다음과 같다.

[별표 1]

과세대상 기계장비의 범위

기계장비명	범 위
1. 불도우저	무한궤도 또는 타이어식인 것
2. 굴삭기	무한궤도 또는 타이어식으로 굴삭장치를 가진 것
3. 로우더	무한궤도 또는 타이어식으로 적재장치를 가진 것
4. 지게차	들어올림장치를 가진 모든 것
5. 스크레퍼	토사의 굴삭 및 운반장치를 가진 것
6. 덤프트럭	적재용량 12톤이상인 것. 다만, 적재용량 12톤이상 20톤미만의 것으로 화물운송에 사용하기 위하여 자동차관리법에 의하여 자동차로 등록된 것은 제외한다.
7. 기중기	강재의 지주 및 상하좌우로 이동하거나 선회하는 장치를 가진 모든 것(타워크레인류를 포함)
8. 모우터그레이더	정지장치를 가진 것으로 자주식인 것
9. 로울러	① 전압장치를 가진 자주식인 것 ② 피견인 진동식인 것
10. 노상안정기	노상안정장치를 가진 자주식인 것
11. 콘크리트뱃칭플랜트	골재저장통·계량장치 및 혼합장치를 가진 모든 것으로서 이동식인 것
	정리 및 사상장치를 가진 것
12. 콘크리트 휘니셔	정리장치를 가진 것으로 원동기를 가진 것
13. 콘크리트 살포기	혼합장치를 가진 자주식인 것
14. 콘크리트 믹서트럭	콘크리트 배송능력 매시간당 5세제곱미터이상으로 원동기를 가진 이
15. 콘크리트 펌프	동식과 트럭 적재식인 것
16. 아스팔트믹싱프랜트	골재공급장치·건조가열장치·혼합장치·아스팔트 공급장치를 가진 것으로 원동기를 가진 이동식인 것
17. 아스팔트 휘니셔	정리 및 사상장치를 가진 것으로 원동기를 가진 것
18. 아스팔트 살포기	아스팔트 살포장치를 가진 자주식인 것
19. 골재 살포기	골재 살포장치를 가진 자주식인 것
20. 쇄석기	20킬로와트 이상의 원동기를 가진 것
21. 공기압축기	공기토출량이 매분당 2.84세제곱미터(매 제곱센티미터당 7킬로그램기준) 이상인 것

22. 천공기	크로라식 또는 굴진식으로서 천공장치를 가진 것
23. 항타 및 항발기	원동기를 가진 것으로서 햄머 또는 뽑는 장치의 중량이 0.5톤 이상인 것
24. 사리채취기	사리채취장치를 가진 것으로서 원동기를 가진 것
25. 준설선	펌프식·바켓식·딧퍼식 또는 그래브식으로 비자항식인 것
26. 노면측정장비	노면측정장치를 가진 자주식인 것
27. 도로보수트럭	도로보수장치를 가진 자주식인 것
28. 노면파쇄기	파쇄장치를 가진 자주식인 것
29. 선별기	골재 선별장치를 가진 것으로 원동기가 장치된 모든 것
30. 타워크레인	수직타워의 상부에 위치한 지브를 선회시켜 중량물을 상하, 전후 또는 좌우로 이동시킬 수 있는 정격하중 3톤 이상의 것으로서 원동기 또는 전동기를 가진 것
31. 그 밖의 건설기계	제1호부터 30호까지의 기계장비와 유사한 구조 및 기능을 가진 기계류로서 행정안전부장관 또는 국토해양부장관이 따로 정하는 것

8) 입 목

과수·임목·죽목 등

입목이란 지상의 과수, 임목과 죽목을 말하는바, 지상의 과수는 지상에 생립하고 있는 과수목을 말하므로 과수가 집단적으로 생립하고 있는 과수원이 아닌 개개 과수목의 취득도 과세객체가 될 수 있으며, 지상의 입목은 일정한 장소에 집단적으로 지상에 생립하고 있는 수목의 집단을 말하므로 개개의 지상수목의 취득은 과세객체가 아니며, 지상의 죽목은 지상에 생립하고 있는 죽목을 말하므로 개개의 죽목도 과세객체가 된다.

또한 지상에 생육하고 있는 과수목, 임목, 죽목을 말하므로 벌채된 상태의 원목이나 죽목을 취득하면 취득세의 과세대상이 아니다.

묘목은 제외묘목은 이식을 전제로 잠정적으로 지상에 생립하고 있으므로 지상의 입목의 범위에 포함되지 않는다.

9) 항공기

항공기의 범위

항공기란 사람이 탑승조종하여 항공에 사용하는 비행기, 비행선, 활공기, 회

전익항공기 등 항공에 사용할 수 있는 기기를 말하는데 사람이 탑승·조정하지 아니하는 원격조정장치에 의한 항공기(농약살포항공기 등)는 제외된다.

10) 골프회원권

회원제 골프장회원권

골프회원권이란 체육시설의 설치·이용에 관한 법률 규정상의 회원제 골프장회원으로서 골프장을 이용할 수 있는 권리를 말한다.

관련 규정은 다음과 같다.

● **체육시설의 설치 · 이용에 관한 법률 제10조 【체육시설업의 구분 · 종류】**

① 체육시설업은 다음과 같이 구분한다.

1. 등록 체육시설업 : 골프장업, 스키장업, 자동차 경주장업
2. 신고 체육시설업 : 요트장업, 조정장업, 카누장업, 빙상장업, 승마장업, 종합 체육시설업, 수영장업, 체육도장업, 골프 연습장업, 체력단련장업, 당구장업, 썰매장업, 무도학원업, 무도장업

② 제1항 각 호에 따른 체육시설업은 그 종류별 범위와 회원 모집, 시설 규모, 운영 형태 등에 따라 그 세부 종류를 대통령령으로 정할 수 있다.

● **체육시설의 설치 · 이용에 관한 법률 제11조 【시설기준 등】**

① 체육시설업자는 체육시설업의 종류에 따라 문화체육관광부령으로 정하는 시설 기준에 맞는 시설을 설치하고 유지·관리하여야 한다.

② 문화체육관광부장관은 제10조에 따른 체육시설업의 건전한 육성을 위하여 필요하다고 인정하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 체육시설의 이용 및 운영에 지장이 없는 범위에서 시설물의 설치 및 부지 면적을 제한할 수 있다.

▲ **체육시설의 설치 · 이용에 관한 법률 시행규칙 제8조 【시설기준】**

법 제11조제1항의 규정에 의한 체육시설업의 종류별 시설기준은 별표 4와 같다.

[별표 4]

체육시설업의 시설기준 (제8조 관련)

2. 체육시설업의 종류별 기준

가. 골프장업

구 분	시설기준
필수시설	○회원제골프장업은 3홀 이상, 정규대중골프장업은 18홀 이상, 일반

① 운동시설	대중골프장업은 9홀 이상 18홀 미만, 간이골프장업은 3홀 이상 9홀 미만의 골프코스를 갖추어야 한다. ○각 골프코스는 국내·외적으로 통용되는 길이·폭 및 파수에 적합하여야 하되, 각 골프코스의 길이를 합한 총길이는 18홀인 골프장은 6,000미터, 9홀인 골프장은 3,000미터, 6홀인 골프장은 2,000미터를 기준으로 하며, 지형에 따라 총길이의 25퍼센트 범위내에서 증감할 수 있다. ○각 골프코스의 사이중 이용자의 안전사고위험이 있는 곳은 20미터 이상의 간격을 두어야 한다. 다만, 지형상 일부분이 20미터 이상의 간격을 두기가 극히 곤란한 경우에는 안전망을 설치할 수 있다. ○각 골프코스에는 티그라운드·훼어웨이·그린·라프·장애물·홀컵 등 경기에 필요한 시설을 갖추어야 한다. ○골프용구 운반기구를 갖추고 그 운행이 가능하도록 하여야 한다.
② 관리시설	○골프코스주변·라프지역·절토지 및 성토지의 법면 등에 조경을 하여야 한다.

11) 콘도미니엄회원권 · 휴양시설이용권

휴양시설이용권

관광진흥법 규정상의 콘도미니엄과 이와 유사한 휴양시설로서 대통령령이 정하는 시설을 이용할 수 있는 권리를 말하는데 여기서 "대통령령이 정하는 시설을 이용할 수 있는 권리"란 명칭여하를 불문하고 휴양·피서·위락 등의 용도로 사용되는 것으로서 회원제로 운영되는 시설의 회원권을 말한다.

◑ 지방세법 시행령 제8조 【콘도미니엄과 유사한 휴양시설의 범위】

법 제6조제16호에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 「관광진흥법 시행령」 제23조제1항에 따라 휴양·피서·위락·관광 등의 용도로 사용되는 것으로서 회원제로 운영하는 시설을 말한다.

12) 종합체육시설이용회원권

회원제 종합체육시설업에 대한 시설을 이용할 수 있는 회원권리도 과세재산이다.

3. 취득세 과세대상인 취득행위

취득의 개념

취득이란 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인의 현물출자, 건축, 송유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 기타 이와 유사한 취득으로 원시취득, 승계취득이나 유상·무상을 불문한 일체의 취득을 말한다고 제6조제1호가 규정하고 있다. 또한 타인으로부터의 소유권의 이전 등에 의한 승계취득이나 신규건축 등에 의한 원시취득이 아니라도 토지의 지목변경, 건축물의 개축, 차량·기계장비·선박의 종류변경, 과점주주의 주식취득 등의 간주취득도 취득세의 과세대상으로 하고 있다. 이를 요약하면 다음과 같다.

취득의 종류와 유형

- 취득의 종류와 유형
  - 원시취득 (소유권신규창출)
    - 토지…공유수면매립, 간척, 개간, 해안매립
    - 건축물…신축, 증축, 재축, 이축
    - 선박…건조, 조선
    - 차량, 기계장비, 항공기…제조, 조립, 제작
    - 광업권, 어업권…출원
    - 민법상 시효취득
  - 승계취득 (기존소유권이전)
    - 유상승계취득…매매, 양수·도, 교환, 현물출자
    - 무상승계취득…상속, 증여, 기부
  - 간주취득 (소유권범위확대)
    - 토지…지목변경, 용도변경
    - 건축물…개축(자본적 지출)
    - 차량, 기계장비, 선박…종류변경
    - 과점주주의 주식취득

1) 매매, 교환 등

매 매

매매는 승계취득의 일반적이고 보편적인 형태이며, 매도자나 양도자가 일정한 재산권을 매수인이나 양수인에게 이전할 것을 약정하고 매수인이 소유권이전에 대하여 그 대금을 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 유상·쌍무계약이다.

매매계약의 해제

매매계약의 해제시는 매매계약효력이 소급하여 소멸되므로 취득이 없었다고 보아야 하나 약정상의 의무이행이 완료된 후 즉, 잔금지급후 계약을 해제하였다면 이는 계약해제가 아니라 또한번의 반대매매가 있는 재매매에 해당하는 것이므로 쌍방 모두에게 취득이 각각 있었다고 본다.

매매계약의 원인무효

판결에 의하여 매매의 원인무효임이 확인되는 경우 이외에 당사자간의 무효확인만으로는 그 진실성을 인정하기 어려우므로 확정판결이나 이에 준하는 사유로 무효임이 확인될 때만 취득이 없었던 것으로 보는 것이 과세현실이다.
따라서 화해나 청구의 승낙이나 청구의 포기 등으로 소유권이 현재의 소유자로부터 원소유자에게 이전등기절차가 취해졌거나 현재의 소유자의 소유권이전등기 자체를 말소하는 절차를 취했다하더라도 모두 원소유자와 현소유자의 취득행위가 있었다고 보고 취득세를 과세한다.

또한 가등기가 설정되어 있는 재산의 취득후 가등기권리자가 본등기절차를 이행하여 소유권이 상실되는 경우도 기존취득행위로 인한 소유권행사는 말소등기시까지는 적법하므로 본 법상의 취득행위는 존재하는 것으로 보아야 한다.

일반적으로 화해조서와 승낙조서 및 포기조서 등이 확정판결과 동일한 효력을 가진다 하더라도 법원이 그 내용의 당부를 심리하지 아니하고 당사자의 의사표시만으로 확정되는 것이므로 그 진실성을 믿기 어려우며 실질적으로 기왕의 소유권 취득행위로 인한 권리의 행사가 불법화되는 것이 아니기 때문이다.

교 환

교환은 금전 이외의 재산권을 당사자간에 서로 이전할 것을 약정하여 성립하는 계약으로 민법은 당사자 한쪽이 목적물과 함께 보충금이나 보족금 등의 금전지급도 약정하였다면 이에 대하여는 일반 매매대금에 관한 규정을 준용한다. 금전지급 이외의 점에서는 일종의 유상·쌍무계약이며 매매에 관한 규정을 준용하고 있는데 교환은 매매와 유사하나 대가의 지급이 금전이 아니라는 점에서만 매매와 다르다.

2) 상속 · 증여 · 기부 등

상속은 자연인의 사망으로 재산권이 무상이전 되는 것이고, 증여나 기부란 증여자나 기부자가 무상으로 재산을 상대방인 수증자에게 주겠다는 의사를 표시하고 상대방이 이를 승락함으로써 성립하는 낙성계약을 말한다.

3) 법인에의 현물출자

법인에 대한 현물출자는 법인설립이나 증자시 금전대신으로 현물로 출자함을 말하는 바, 본 법상의 현물출자에는 재단법인에 대한 출연의 경우까지 포함된다고 본다.

현물출자의 목적물은 재무상태표상 자산계상능력이 있는 양도가능한 자산으로서 동산, 부동산, 무체재산권 등은 물론 고객관계, 영업상의 비결 등 재산적 가치가 있는 사실관계도 포함됨이 원칙이다. 그러나 취득세는 재산의 소유권 이전을 과세객체로 하고 있으므로 소유권 이외의 사용 · 수익권 등을 출자하는 경우는 취득세 과세대상인 취득행위가 아니다.

4) 건축 · 개수

건물가치를 증가시키는 행위

건축이란 건축물을 신축 · 증축 또는 개축하는 것을 말한다. 신축이란 건축물이 없거나 기존 건축물이 철거되거나 괴멸된 대지에 건축물을 새로이 건축하는 것을 말하며, 증축이란 기존건축물이 있는 대지에 건축물의 건축면적과 연면적 및 높이를 증가시키는 것을 말하며, 개축이란 벽, 기둥, 바닥, 대들보, 지붕이나 건축물의 특수한 부대설비 등 건축물의 주요구조부 중에서 1종 이상을 다시 축조하는 것으로서 그 축조비가 자본적 지출로 인정되는 것을 말한다.

개수는 대수선과 건축물에 부수되는 시설물(승강기 · 20KW 이상 발전시설, 난방용 보일러, 에어컨, 금고, 교환시설, 인텔리젼트 빌딩 시스템 시설, 변전 · 배전시설 등) 중 1종 이상을 설치 · 수선하는 것이다. 여기서 대수선이라 함은 건축물의 주요구조부에 대한 수선 · 변경 및 외관 · 외형의 변경을 말한다.

자본적 지출

여기에서 자본적 지출이라 함은 본래의 용도를 변경시키기 위한 개조, 시멘트 부록으로 된 벽을 연와조벽으로 대체하는 수리, 가치상승을 위한 본체의 개체 및 부대설비 변경과 기타 주요부대설비의 설치 등을 위한 비용 등 건축물의 내용연수를 연장시키거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선비를 말한다.

이축시의 가치증가부분

기존건물을 해체하여 그 재료를 그대로 이용하여 다른 장소에 기존건물과 구조 및 형태 등이 동일한 건물을 건축하는 이축도 신축에 해당하여 건축물 취득에 해당되는 바, 기존건물과 비교하여 가액이 증가되지 않는 경우는 비과세하며 가액이 증가된 부분만 취득으로 보아 과세하는 것이다.

5) 매립 · 간척의 토지조성

토지의 원시취득

하천, 바다, 호수 기타 공공용에 사용되는 수류나 수면으로서 국가의 소유에 속하는 공유수면을 공유수면매립법 규정상 매립하여 준공인가를 받은 날에 공용이나 공공의 용에 사용하기 위하여 필요한 매립지를 제외한 매립지 중 준공인가신청시 본인이 원하는 위치의 매립지로서 그 매립에 소요되는 사업비에 상당하는 매립지의 소유권을 취득하게 되는데 이러한 공공수면의 매립이나 간척에 의한 토지조성도 토지의 원시취득에 포함되는 것이다.

매립준공전의 양도

공유수면매립면허를 받은 자가 매립공사의 상당부분을 시공하고 준공인가전에 제3자에게 양도한 경우는 이를 토지의 취득으로 볼 수 없는 바, 양수자가 공유수면매립의 준공인가를 받은 때에 매립지에 대한 소유권을 최초로 취득하게 되므로 양수 당시 일부 완공된 토지가 있었다 하더라도 이를 토지에 대한 소유권의 취득으로 볼 수 없기 때문이다.

Ⅱ. 납세의무자와 납세의무 행위범위

지방세법 제7조는 취득세의 납세의무자와 납세의무행위의 범위에 대하여 동시에 규정하고 있는데 취득세의 납세의무자는 ⅰ) 토지 · 건축물 · 선박 · 광업권 · 어업권 · 차량 · 기계장비 · 입목 · 항공기 · 골프회원권 · 승마회원권 및 콘도미니엄회원권을 취득한 자와 ⅱ) 선박 · 차량 · 기계장비의 종류를 변경하거나 토지지목을 사실상 변경하여 그 가액이 증가된 경우의 소유자 및 ⅲ) 법인의 주식이나 지분을 주주나 사원으로부터 취득함으로써 과점주주(주주와 사원 1인과 그와 친족 기타 특수관계에 있는 자들로서 그들의 소유주식금액 또는 출자액의 합계액이 당해 법인의 발생주식총액이나 자산총액의 100분의 50 이상인 자)가 된 때 그 과점주주는 자신의 실질적 직접 취득행위는 없었더라도 당해 법인의 토지 · 건축물 · 선박 · 광업권 · 어업권 · 차량 · 기계장비 · 항공기 · 입목 · 골프회원권 · 승마회원권 또는 콘도미니엄회원권을 취득한 것으로 보아 납세의무자가 된다. 다만, 법인설립시 발행하는 주식 등을 취득하여 과점주주가 된 경우 또는 지방세법 및 기타 법령 규정상 취득세가 비과세되거나 감면되는 부분에 대하여 과점주주의 납세의무는 없다.

● **지방세법 제7조 【납세의무자 등】**

① 취득세는 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 입목, 광업권, 어업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권 또는 종합체육시설 이용회원권(이하 이 장에서 “부동산등”이라 한다)을 취득한 자에게 부과한다.

② 부동산등의 취득은 「민법」, 「자동차관리법」, 「건설기계관리법」, 「항공법」, 「선박법」, 「입목에 관한 법률」, 「광업법」 또는 「수산업법」 등 관계 법령에 따른 등기 · 등록 등을 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 각각 취득한 것으로 보고 해당 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다. 다만, 차량, 기계장비, 항공기 및 주문을 받아 건조하는 선박은 승계취득인 경우에만 해당한다.

③ 건축물 중 조작(造作) 설비, 그 밖의 부대설비에 속하는 부분으로서 그 주체구조부(主體構造部)와 하나가 되어 건축물로서의 효용가치를 이루고 있는 것에 대하여는 주체구조부 취득자 외의 자가 가설한 경우에도 주체구조부의 취득자가 함께 취득한 것으로 본다.

④ 선박, 차량과 기계장비의 종류를 변경하거나 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우에는 취득으로 본다.

⑤ 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 「지방세기본법」 제47조제2호에 따른 과점주주(이하 "과점주주"라 한다)가 되었을 때에는 그 과점주주는 해당 법인의 부동산등을 취득한 것으로 본다. 다만, 법인설립 시에 발행하는 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 경우에는 취득으로 보지 아니한다." (2010. 12. 27 개정)
⑥ 외국인 소유의 취득세 과세대상 물건(차량, 기계장비, 항공기 및 선박만 해당한다)을 직접 사용하거나 국내의 대여시설 이용자에게 대여하기 위하여 임차하여 수입하는 경우에는 수입하는 자가 취득한 것으로 본다.
⑦ 상속(피상속인이 상속인에게 한 유증 및 포괄유증과 신탁재산의 상속을 포함한다. 이하 이 장과 제3장에서 같다)으로 인하여 취득하는 경우에는 상속인 각자가 상속받는 취득물건(지분을 취득하는 경우에는 그 지분에 해당하는 취득물건을 말한다)을 취득한 것으로 본다. 이 경우 상속인의 납부의무에 관하여는 「지방세기본법」 제44조제1항 및 제5항을 준용한다. (2010. 12. 27 개정)
⑧ 「주택법」 제32조에 따른 주택조합과 「도시 및 주거환경정비법」 제16조제2항에 따른 주택재건축조합(이하 이 장에서 "주택조합등"이라 한다)이 해당 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산(공동주택과 부대시설·복리시설 및 그 부속토지를 말한다)은 그 조합원이 취득한 것으로 본다. 다만, 조합원에게 귀속되지 아니하는 부동산(이하 이 장에서 "비조합원용 부동산"이라 한다)은 제외한다.
⑨ 「여신전문금융업법」에 따른 시설대여업자가 건설기계나 차량의 시설대여를 하는 경우로서 같은 법 제33조제1항에 따라 대여시설이용자의 명의로 등록하는 경우라도 그 건설기계나 차량은 시설대여업자가 취득한 것으로 본다. (2010.12.27 신설)
⑩ 기계장비나 차량을 기계장비대여업체 또는 운수업체의 명의로 등록하는 경우라도 해당 기계장비나 차량의 구매계약서, 세금계산서, 차주대장(車主臺帳) 등에 비추어 기계장비나 차량의 취득대금을 지급한 자가 따로 있음이 입증되는 경우 그 기계장비나 차량은 취득대금을 지급한 자가 취득한 것으로 본다. (2010.12.27 신설)

1. 실질적인 취득소유자와 양수인

1) 사실과세 원칙상 실제 취득자

실질상 취득자가 납세의무임

취득세 과세대상물건의 취득자에게 취득세를 부과하는데, 부동산·차량·기계장비·입목·항공기·골프회원권·승마회원권 또는 콘도미니엄회원권 취득에 있어서 관계법령 규정상 등기·등록 등을 이행하지 아니한 경우라도 사실상으로 취득한 때에는 각각 취득한 것으로 보고 당해 취득물건의 실제소유자나 양수인을 각각 취득자로 한다. 그러나 차량, 기계장비, 항공기 및 주문에

의하여 건조하는 선박인 경우는 승계취득의 경우만에 한하여 취득세를 과세한다.

취득세의 과세대상물건 중에는 관계법령 규정상 등기, 등록, 신고 및 기타 일정한 형식적인 요건을 구비하여야만 취득의 효력이 발생되는 경우도 있으나 이러한 관계 법령상의 등기·등록 등의 요건을 구비하지 않은 경우에도 사실상으로 취득한 때에는 취득으로 보아 과세하려는 것이다.

취득자가 취득세 과세대상물건을 취득하여 당해 취득물건을 사실상 배타적으로 사용·수익할 수 있고 원하면 언제든지 관계법령의 절차에 따라 법률상의 소유권을 취득할 수 있는 지위에 있기 때문이다.

미등기·미등록시도 납세의무있음

이와 같이 지방세법은 법률상의 형식에 불구하고 실질과세원칙을 채택하고 있으므로 미등기나 미등록된 과세대상물건을 취득하는 경우 등기나 등록된 과세대상물건을 취득하여 이전등기나 이전등록을 하지 않고 제3자에게 전매하는 경우 및 건축법상 건축허가 없이 건축물을 신축한 경우에도 취득세 납세의무가 있다.

사실상 취득시의 물건현황으로 부과

취득세 부과에 대한 실질과세원칙과 관련하여 공부상 등록·등재사항에 불구하고 사실상의 현황에 의한다.

차량 등 동산은 승계취득에 한함

차량·기계장비·항공기 및 주문에 의하여 건조하는 선박은 승계취득에 한하여만 취득으로 보아 취득세의 납세의무가 있는데, 차량의 경우 승계취득자인 실수요자 단계에서부터 납세의무가 있게 된다. 따라서 자동차판매회사가 제조회사로부터 자동차를 상품으로 구입하여 판매하는 경우 취득세 납세의무가 없으나 이미 완제품된 차량을 구조변경하여 판매하는 차량제조업자라면 취득세 납세의무가 있다.

또한 수입상으로부터 판매를 목적으로 외국산 자동차를 구입하여 등록하지

아니하고 판매하는 판매업자는 취득세 납세의무가 없다.

2) 리스와 지입 등(지방세법 제7조제9항)

(1) 리스(Lease)방식의 차량 · 기계장비의 취득

리스거래상 시설대여회사

시설대여업법상 시설대여회사로부터 그 시설대여회사가 새로이 취득한 차량이나 기계장비를 시설대여 받아 사용하는 자가 시설대여업법 제13조의2제1항 규정상 차량이나 기계장비를 등록하는 경우 등록명의에 불구하고 시설대여회사를 납세의무자로 본다. 비영업용 승용차의 경우도 시설대여업자를 납세의무자로 한다.

운용리스

리스거래는 리스대상물건의 소유권이 사실상 누구에게 있느냐에 따라 운용리스와 금융리스로 구분되는데 리스에 의한 차량과 기계장비 취득시 당해 자산에 대한 사실상의 취득자를 납세의무자로 하고 있다.

따라서 운용리스방식으로 취득한 차량과 기계장비의 경우 동 자산은 시설대여회사가 소유하면서 운용하는 자산으로 회계처리하고 있기 때문에 이런 리스자산의 실질적·형식적 소유자는 모두 시설대여회사이므로 시설대여회사에게 취득세 납부의무가 있다.

금융리스

반면에 리스물건의 소유권이 리스이용자에게 이전되는 거래나 리스기간 만료시 리스물건의 소유권을 이전하기로 되어 있는 금융리스방식 등의 경우에는 리스이용자가 리스회사로부터 동 물건을 할부취득한 것으로 보므로 리스회사의 소유하에 있다가 리스이용자에게 소유권이 이전되는 거래이므로 형식적 소유권은 담보목적상 리스회사에 없더라도 시설대여회사에게 취득세 납세의무가 있다.

항공기·선박 등의 경우도 시설대여회사

리스에 의하여 취득하는 차량과 기계장비는 등기·등록명의자에 불구하고 시설대여회사를 납세의무자로 하며, 리스방식으로 취득하는 항공기·선박 등에 대하여는 금융리스뿐 아니라 운용리스에 의한 취득인 때에도 리스이용자 명의로 등기·등록이 되더라도 시설대여회사에게 납세의무가 있게 된다. 항공기나 선박 등은 거래금액이 크며, 소유권 확보 및 채권담보목적상 등기·등록명의자가 중요한데 등기·등록명의자가 이용자이어도 시설대여회사를 납세의무자로 하여 과세관계를 단순화하였다.

(2) 지입차량과 지입기계장비(지방세법 제7조제10항)

사실상 취득자가 납세의무자임

운수업이나 건설기계대여업인 경우 차주와 운송회사간의 지입제도로 운영되는 경우가 많은데 운수업체명의로 등록된 차량과 기계장비대여업체명의로 등록된 기계장비 중 사실상 소유자가 따로 있음이 당해 업체의 납세실적, 차주대장 등에 의하여 명백히 입증되는 경우는 차량과 기계장비의 등록명의에 불구하고 사실상 취득한 자를 납세의무자로 본다.

지방세법이 실질과세주의를 규정하고 있으므로 다음의 시행령 규정이 없어도 당연히 사실상의 소유자를 납세의무자로 하여야 할 것이나 지입제도 운영방식의 운송업과 건설기계대여업의 경우 해석상의 혼란을 없애기 위해 이와 같이 시행령으로 명확히 규정한 것이다.

현물출자시는 과세함

차량이나 기계장비가 지입된 것인지 또는 현물출자된 것인지에 따라 다르게 적용되는데, 차량이나 기계장비를 현물출자 형태로 그에 상응하는 주식을 발행하여 출자자에게 교부하여 운영하면서, 출자자가 현물출자한 차량이나 기계장비의 회수시는 자기소유주식을 운수업체 등에 양도하고 현물출자한 차량을 운수업체로부터 양수하는 거래인 경우는 이를 지입제도의 차량지입으로 볼 수 없다. 즉 이때에는 운송회사의 차량취득이며 운수업체로부터 차량을 양수하는 행위는 또 하나의 취득으로 보아 취득세를 과세하여야 한다.

여기서 양수된 차량을 다시 다른 운수업체에 현물출자 하면 당해 운수업체가 차량을 취득한 것이 되므로 그 운수업체에 다시 취득세를 과세하여야 하며, 기계장비를 건설기계대여업체에 지입하는 경우도 차량의 경우에 준하여 납세의무자를 판단한다.

즉 순수지입제도의 기계장비지입시 건설기계대여업체의 취득행위는 없는 것이며, 현물출자 지분취득방식의 지입시는 건설기계대여업체가 차주로부터 기계장비를 취득한 것이고 지분회수시는 당해 기계장비를 지분권자가 재취득하는 것으로 본다는 것이다.

따라서 차량과 기계장비의 지입거래시는 순수한 지입방식으로 하여야 지입시와 지입철회·회수시 차량·기계장비에 대한 취득세가 부과되지 않는 것이다.

3) 해외시설 대여물건의 수입

시설대여목적의 수입자

외국인소유나 해외에서 리스물건을 국내에 들여와 국내의 시설이용자에게 대여하는 경우, 이러한 대여사업을 위해 해외시설(차량·기계장비·항공기 및 선박에 한함)을 수입하는 자가 취득한 것으로 보아 취득세 납세의무를 부과한다.

4) 상속인 각자의 납세의무

상속재산 취득시 각 상속인이 납세의무자인데 각자의 상속재산에 대한 취득세를 지분별로 납세의무를 부담하지만 또한 전체 상속재산에 대해 연대납세의무도 진다.

따라서 상속인 중 다른 자가 납세하지 않으면 일단 누군가가 납부한 후 자기네끼리 구상권을 행사한다.

2. 취득으로 볼 수 있는 행위예시

1) 건축물 개수시의 가액증가

건축물가액 증가분만 과세

건축물 취득 중 건축물의 개축이나 증축한 것에 대하여는 개축이나 증축으

로 인하여 당해 건축물의 가격의 증가한 금액이 있어야 건축주에게 취득세의 납세의무가 발생한다.

개수 · 대수선의 자본적 지출

개수란 건축물의 건축면적 또는 체적이 증가되는 것을 말하며, 건축물의 주요 구조부(벽 · 기둥 · 바닥 · 들보 · 지붕 또는 건축물의 특수한 부대설비)의 1종 이상에 대하여 다시 축조한 것이 포함된다. 증·개축시의 축조비가 자본적 지출로 인정되는 것에 대하여만 취득세 납세의무가 있다. 즉, 개축에 따른 설치비, 상·하수도 · 전기 · 통신 · 소방설비에 따른 비용 일체가 취득세 과세대상이다. 예를 들어 건물노후시 주요구조부를 변경하지 않고서 단순히 지붕의 방수공사만 행한 경우도 그 방수비용이 자본적 지출로 인정되는 경우 취득세 과세대상이 되며, 기존 공장건물내의 기계를 철거하고 새로운 기계설치를 위해 벽체를 일부 개조하고 건물바닥을 타일로 보수하는 등 건물 자체의 보수목적보다는 기계를 효율적으로 설치하기 위한 보수, 즉, 기계설치를 위한 공장건물 내부 수선비의 경우에도 건축물의 주요구조부인 벽 · 바닥 등을 개축한 것이므로 그 개축비가 자본적 지출로 인정되는 것은 취득세 과세대상이다.

수익적 지출은 과세안됨

건물의 주요 구조부인 벽 · 기둥 등을 1종 이상 개축하지 않고 단순히 노후된 벽지나 카페트를 교체하는 것이 명백하다면 이들은 내용연수연장이나 가치증가와 관계없는 수익적 지출로서 장부상 자본적 지출로 기장되었다 하더라도 취득세 과세대상이 되지 않는다.

반면에 당해 건물과 지하상가와의 사이에 연결통로공사에 따라 건물주가 부담할 지하도연결공사비가 당해 건물의 증·개축을 위한 비용으로 인정되는 경우에는 자본적 지출로서 과세대상이 되지만 고객편의나 영업조건 개선 등 수혜에 대한 단순한 수익자 부담금인 경우에는 수익적 지출로 과세대상이 되지 않는다고 본다.

2) 주체구조부 취득자의 공동취득 간주

주체구조부 취득자가 납세의무자임

지방세법 제7조제4항에서는 건축물을 신축하거나, 증축, 개축 등의 건축을 함에 있어서 당해 건축물 중 조작, 기타 부대설비에 속하는 것으로서 그 주요구조부와 일체가 되어 건물로서의 효용가치를 이루고 있는 것 아니면 주요구조부의 기존취득자 이외의 다른 자가 가설한 경우에도 주요구조부의 취득자가 함께 취득한 것으로 간주하고 이 부분에 대해 주요구조부 취득자를 납세의무자로 한다고 규정하고 있다.

주체구조부와 분리불가능한 실질구축물

이와 같이 가설자가 타인이라도 주체구조부와 일체를 이루는 부분의 취득세 납세의무자를 주체구조부 취득자로 규정한 이유는 이들이 현실적으로 분리불가능하고 당해 주체구조부의 가치를 상승시키기 때문이다.

예를 들어 은행이 임차 빌딩에 지점을 설치하면서 그 건물에 부착된 금고를 설치한 경우 금고의 취득세 납세의무자는 은행지점이 아니고 건물소유주이며, 빌딩을 임차한 자가 자기비용으로 엘리베이터나 중앙조절 냉난방설비를 새로이 가설한 경우 그 비용의 부담자나 사실상 소유자가 따로 있다 하더라도 빌딩 소유자를 취득세 납세의무자로 한다는 것이다. 즉, 소유권이 불분명한 경우의 납세의무관계를 명확히 규정하여 조세채권의 확보를 위한 규정이다.

3) 종류변경 · 지목변경시의 가액 증가

종류 · 지목변경시의 증가액 과세

지방세법 제7조제4항에서는 선박, 차량, 기계장비의 종류를 변경하여 그 가액이 증가된 경우는 이를 취득으로 보아 그 종류변경시점의 차량, 기계장비 또는 선박의 소유자가 납세의무자가 된다고 규정하고 있다.

선박 등 종류변경

여기서 종류변경이란 선박에 있어서는 선질, 용도, 기관과 적재정량(정원),

차량과 기계장비에 있어서는 원동기, 정원, 적재정량 또는 차체가 각각 변경된 것을 말한다.

토지지목변경

토지의 지목이 사실상 변경되어 토지가액이 증가된 경우에도 취득으로 보아 사실상으로 지목이 변경된 시점의 당해 토지의 소유자를 납세의무자로 한다. 여기서 토지의 지목이 변경된 경우에 취득세를 과세한 시장, 군수는 그 토지의 지목변경을 재산세 과세대장 등에 등재하고 이를 관계인에게 통지하여야 한다.

◑ 지방세법 시행령 제10조 【재산세 과세대장에의 등재】

법 제7조제4항에 따라 토지의 지목변경에 대하여 취득세를 과세한 시장·군수는 재산세 과세대장에 지목변경 내용을 등재하고 관계인에게 통지하여야 한다.

3. 법인의 과점주주의 취득간주

1) 과점주주의 취득간주이유

과점주주의 지분비율만큼의 지배권 취득과 담세력

지방세법 제7조제5항은 법인의 주식이나 지분을 당해 법인의 기존주주나 유한책임사원으로부터 취득하여 지방세기본법 제47조제2호 규정상의 과점주주가 되면 그 과점주주는 당해 법인의 부동산, 차량, 기계장비, 입목, 항공기, 골프회원권, 승마회원권이나 콘도미니엄회원권 등 취득세 과세대상물건을 취득한 것으로 보아 그 과점주주에게 취득세를 과세하도록 규정하고 있는바, 과점주주에 대하여 취득세를 과세하는 이유는 과점주주가 되면 당해 법인의 자산을 임의처분을 하거나 관리운용할 수 있는 지위에 서게 되며, 실제면에서도 자기 소유자산과 크게 다를 바 없으므로 바로 이 점에서 담세력이 나타난다고 보는 것이다.

이와 같이 과점주주가 법인의 주식을 취득하는 것이 당해 법인의 부동산 등

과세물건을 직접적으로 취득하는 것은 아니지만 주주나 사원이 법인의 주식이나 지분을 일정비율(50% 초과) 이상 취득하여 과점주주가 되면 실질적으로 그 법인에 대해 지배권을 가지기 때문에 그 지분비율만큼 당해 법인의 과세물건을 취득한 것으로 본다는 것이다.

◑ 지방세법 시행령 제11조 【과점주주의 취득 등】

① 법인의 과점주주(「지방세기본법」 제47조제2호에 따른 과점주주를 말한다. 이하 같다)가 아닌 주주 또는 유한책임사원이 다른 주주 또는 유한책임사원의 주식 또는 지분(이하 "주식등"이라 한다)을 취득하거나 증자 등으로 최초로 과점주주가 된 경우에는 최초로 과점주주가 된 날 현재 해당 과점주주가 소유하고 있는 법인의 주식등을 모두 취득한 것으로 보아 법 제7조제5항에 따라 취득세를 부과한다. (2010.12.30 개정)

② 이미 과점주주가 된 주주 또는 유한책임사원이 해당 법인의 주식등을 취득하여 해당 법인의 주식등의 총액에 대한 과점주주가 가진 주식등의 비율(이하 이 조에서 "주식등의 비율"이라 한다)이 증가된 경우에는 그 증가분을 취득으로 보아 법 제7조제5항에 따라 취득세를 부과한다. 다만, 증가된 후의 주식등의 비율이 그 증가된 날을 기준으로 그 이전 5년 이내에 해당 과점주주가 가지고 있던 주식등의 최고비율보다 증가되지 아니한 경우에는 취득세를 부과하지 아니한다.

③ 과점주주였으나 주식등의 양도, 해당 법인의 증자 등으로 과점주주에 해당하지 아니하게 되었다가 해당 법인의 주식등을 취득하여 다시 과점주주가 된 경우에는 다시 과점주주가 된 당시의 주식등의 비율이 그 이전에 과점주주가 된 당시의 주식등의 비율보다 증가된경우에만 그 증가분만을 취득으로 보아 제2항의 예에 따라 취득세를 부과한다.

④ 법 제7조제5항에 따른 과점주주의 취득세 과세자료를 확인한 시장·군수는 그 과점주주에게 과세할 과세물건이 다른 시·군 또는 구(자치구를 말한다. 이하 "시·군"이라 한다)에 있을 경우에는 지체 없이 그 과세물건을 관할하는 시장·군수에게 과점주주의 주식등의 비율, 과세물건, 가격명세 및 그 밖에 취득세 부과에 필요한 자료를 통보하여야 한다.

법인소유권의 독과점억제와 지분분산

과점주주가 되는 경우 법인자산에 대해 취득세를 부과하는 이유는 특정인이 비공개법인 주식이나 지분을 50% 초과하여 점유하여 경영권을 행사하거나 독과점하는 것을 억제하여 법인 등의 소유권이 일반인에게 분산되도록 유도하려는 목적도 있다.

2) 과점주주의 취득세 과세요건

지분 50% 초과하여 소유한 과점주주

과점주주에 대하여 지방세기본법 제47조제2호에서는 "주주 또는 유한책임사원 1명과 그와 대통령령으로 정하는 친족, 그 밖의 특수관계에 있는 자의 소유주식의 합계 또는 출자액의 합계가 해당 법인의 발행주식총수 또는 출자총액의 100분의 50을 초과하는 자를 말한다"라고 규정하고 있다.

여기서 과점주주의 지분비율 50% 초과는 누적합계비율로 계산하며, 50% 초과되는 때부터 계산한다. 즉 점차로 취득누계비율이 50%까지는 과세하지 않고 50%가 초과되는 때부터 해당비율만큼 과세한다.

즉 50% 이하이다가 60%주주가 되면 60%만큼 과세하고 지분증가마다 증가비율만큼 추가 과세한다.

비상장법인의 주주

과점주주의 취득세 납세의무는 비공개법인의 주식 등을 취득하는 경우에만 성립된다. 왜냐하면 지방세기본법 제47조의 과점주주가 적용되는 경우에서 상장법인을 제외한다고 규정하고 있으므로 유가증권시장에 상장한 공개법인의 주식 등을 취득하는 경우는 그 소유주식비율이 100분의 50 초과인 자인 경우에도 이는 취득세 납세의무 있는 과점주주에 해당되지 않는다.

실질적인 주주이어야 함

비공개법인의 주식 등을 취득하여 사실상 주주로서의 권리를 행사할 수 있는 지위를 획득한 때 과점주주가 되는 것으로 법인 주식의 취득이 형식상일 뿐 실제로는 주주권리를 행사할 의사가 없거나 제한되어 있으면 취득세 납세의무있는 과점주주로 볼 수 없다. 즉 실질적 지분소유권확보시부터 과점주주 여부를 판단한다.

승계취득 · 증자취득

종래에는 법인의 주식이나 지분을 기존주주나 사원으로부터 취득하여야 한

다라고 규정하고 있었으므로, 기존법인의 기존주식이나 지분을 주주나 사원으로부터 승계취득한 경우에 한하여 과점주주의 납세의무가 있었으나, 법인의 설립이후 증자로 인한 주식의 인수나 출자로 인하여 취득한 경우에도 취득세 납세의무가 있다. 단 최초 설립 과점주주인 경우는 과세되지 않는다.

따라서 신규설립이나 증자시 주식의 40%를 원시취득·소유하고 있다가 다른 주주나 사원으로부터 20%의 주식을 취득하여 60%의 과점주주가 된 경우에는 신규과점주주로써 당연히 취득세 납세의무가 있다.

또한 주주 또는 사원으로부터 40%의 주식을 승계취득하여 소유하고 있다가 증자로 20%주식이 추가되어 60%의 과점주주가 된 경우도 취득세 납세의무가 있다.

3) 과점주주의 납세범위계산

과점주식소유비율에 따라 과세됨

과점주주의 납세의무에 있어 그 과세객체는 과점주주로 된 시점 즉 당해 법인의 지분의 50%를 초과하여 취득하게 된 날의 당해 법인이 소유하고 있는 취득세 과세대상물건이므로 과점주주 성립시 당해 법인이 취득세 과세대상물건을 전혀 소유하고 있지 않는 경우나 과점주주로 성립된 이후에 취득한 재산에 대해서는 주식이나 지분비율에 변동이 없다면 과점주주로서의 취득세 납세의무는 없다. 또한 과점주주의 취득세 납세의무 성립시기는 과점주주로 된 시점인바, 과점주주의 납세의무 범위는 법인이 소유하는 과세물건의 가액에 과점주주의 과점소유주식 비율만큼을 곱한 가액이 된다.

최초 과점주주시 전체비율의 과세

법인설립단계에서 이미 과점주주로 되어 있는 경우는 경영·소유권변동개념이 아니므로 당연히 과세되지 않는다. 97년 9월말까지는 이미 설립시부터 과점주주인 상태에서 당해 과점주주집단의 타주주나 유한책임사원으로부터 주식·지분를 승계취득이나 유상증자 취득하면 취득일에 과점주주의 전체주식소유비율 만큼을 과점주주의 취득으로 보아 과세하였었다. 문제가 있는 규정이므로 97년 10월 1일부터는 설립시부터 이미 과점주주인 경우는 지분증가시 지

분증가비율만큼에 대해서만 취득세를 부과하도록 개정되었다. 물론 설립시 비과점주주 상태였다가 50%를 초과하는 과점주주 상태로 바뀌면 이는 무에서 유 개념이므로 전체 과점비율에 대한 취득세를 낸다. 즉 증가분만 아니라 전체가 과세된다.

다음과 같이 비교할 수 있다.

경우 \ 비율		설립시 대주주 지분비율	증자로 인한지분비율	과세여부
97년 10. 1일부터	유→유	60%	70%	10%만 과세
	무→유	45%	55%	55% 과세
	무→무	40%	48%	과세안됨.
	무→무→유	40%→48%(비과세)	→55%	한꺼번에 55% 과세
97년 9월 30일까지의 거래				
유→유		60%	70%	70% 과세
무→유		45%	55%	55% 과세

과점주주의 지분율 증가시

이미 과점주주가 된 주주(설립후 과점주주가 되어 취득세를 낸 경우도 있고 설립시 과점주주이었으므로 취득세를 안낸 경우도 있음) 등이 당해 법인의 주식 등을 취득(신규취득·환매취득·매각후 재취득 포함)하여 지분비율이 어떤 이유로든 증가된 경우에는 그 증가된 부분만을 취득으로 보아 지분증가비율의 취득세를 과세한다.

그러나 5년내에 과점주주의 최고지분비율 보다 증가된 경우만 과세하고 최고비율보다 적다면 과세하지 않는다.

여기서 주식이나 지분을 새로이 취득함이란 타주주나 사원으로부터의 승계취득 뿐 아니라 유상증자취득도 말하는 것이다. 따라서 설립후 법인의 증자시 주식을 원시취득하여 소유주식 비율이 증가되어 과점주주가 된 경우도 과세할 수 있다.

과점주주 지분비율 변동시의 계산사례

【사례 1】2010. 12. 1 갑 법인의 주식 55%를 승계 취득하여 과점주주로서 취득세를

이미 납부한 경우, 2011. 3. 1 갑 법인의 주식 10%를 추가로 타주주로부터 승계 취득하여 지분율이 65%로 상승하였다면 과세대상물건에 지분율 10%(65%－55%)에 상응하는 취득세를 과점주주에게 부과한다.

【사례 2】2010. 12. 1 현재 소유주식 55%가 설립시 원시취득한 주식이어서 과점주주의 취득세를 납부하지 않았으나 2011. 3. 1 주식 10%를 추가 취득함으로써 65%의 과점주주가 되면 2011. 3. 1 현재 소유주식비율 중 증가부분인 10%에 상응하는 과세대상물건에 대하여만 과점주주에게 취득세가 과세된다. 즉, 당초 과점주주보다 증가된 부분에 대하여 과세된다.

【사례 3】법인설립시 갑 대주주지분이 40%였으나 추가증자시 타인의 증자포기로 당해 대주주인 갑이 포기된 지분을 15% 인수하여 55%(＝40%＋15%)의 과점주주가 되었다면 55% 전체비율에 대해 과점주주 취득세가 부과된다. 그러나 55%상태에서 타주주로부터 10%의 지분을 추가·승계취득하거나 증자포기를 지분이 늘었다면 10% 만큼에 대한 과점주주취득세가 부과된다.

【사례 4】설립시 45%였으나 타주주에게서 승계취득하여 55%가 되었다면 55%에 과점주주취득세가 부과되며, 다시 20%가 상승되면 20% 상승비율만 부과된다.

비과점 5년내 재차 과점주주되는 경우의 차이과세

설립시나 승계취득으로 과점주주이었던 자가 주식 등을 일부 양도하거나 당해 법인의 증자 기타 사유로 인하여 과점주주에 해당되지 않게 되었으나 그로부터 5년 이내에 당해 법인의 주식지분을 재취득하여 과점주주가 되는 경우가 있는데 다시 과점주주가 된 당시의 주식이나 지분비율이 그 이전에 과점주주가 된 당시의 주식이나 지분의 비율보다 증가된 경우에 한하여 그 증가된 분만을 취득으로 보아 취득세를 과세한다.

5년보다 초과된 후에 지분변동이 있다면 증가분은 과세된다.

즉, 과점주주였던 자가 과점주주가 아닌 주주가 되었다가 5년 이내에 다시 과점주주가 된 경우에 한하여 증가부분만에 대해서 과세한다는 것이다. 5년이내에 과점주주가 되었으나 전과점주주지분비율 이하이면 추가과세는 없다. 그러나 과점주주였던 자가 과점주주가 아닌 주주가 된 후부터 5년이 경과한 다음이라면 다시 과점주주가 된 경우에 다시 과점주주가 된 시점의 소유주식비

율 전체에 대하여 취득세가 부과된다. 5년이 지나면 새로운 취득으로 본다는 뜻이다.

【사례】

(2006. 6. 1~2011. 6. 1 : 만 5년간→5년 이내)

2006. 3. 1 갑법인주식 60% 취득(주식소유비율 60%)

2006. 6. 1 갑법인주식 20% 양도(주식소유비율 40%)

2011. 6. 1 갑법인주식 30% 취득(주식소유비율 70%)시 10%(70%－60%)비율 해당부분만큼 취득세 과세됨.

【사례】

(2006. 6. 1~2011. 7. 1 : 만 5년1개월→5년 초과)

2006. 3. 1 갑법인주식 60% 취득(주식소유비율 60%)

2006. 6. 1 갑법인주식 20% 양도(주식소유비율 40%)

2011. 7. 1 갑법인주식 30% 취득(주식소유비율 70%)시 70% 비율해당분 전체에 해 취득세 과세됨.

4. 과세권자와 납세지

취득세의 납세지는 해당 취득물건 소재지의 특별시·광역시 및 도인데, 부동산의 경우에는 해당 물건의 소재지가 명확하지만 차량·기계장비·선박의 경우에는 ⅰ) 등록을 요하는 차량은 차량등록지이며 등록을 요하지 않거나 등록이 안된 차량은 차량이 주로 정치하는 곳, ⅱ) 기계장비의 경우에는 등록지이나 등록전에는 향후 등록예정지이며, ⅲ) 선박의 경우에는 등록지 선전항이나 등록전에는 향후 등록할 선적항이며 등록을 필요로 하지 않는 선박은 취득자의 주소지, ⅳ) 과점주주의 경우에는 과세대상물건의 각 소재지별로 취득세를 납부한다.

● **지방세법 제8조 【납세지】**

① 취득세의 납세지는 다음 각 호에서 정하는 바에 따른다.

1. 부동산 : 부동산 소재지
2. 차량: 「자동차관리법」에 따른 등록지. 다만, 등록지가 사용본거지와 다른 경우에는 사용본거지를 납세지로 한다. (2010.12.27 개정)
3. 기계장비 : 「건설기계관리법」에 따른 등록지

4. 항공기 : 항공기의 정치장(定置場) 소재지
5. 선박 : 선적항 소재지
6. 입목 : 입목 소재지
7. 광업권 : 광구 소재지
8. 어업권 : 어장 소재지
9. 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권 또는 종합체육시설 이용회원권 : 골프장·승마장·콘도미니엄 및 종합체육시설의 소재지

② 제1항에 따른 납세지가 분명하지 아니한 경우에는 해당 취득물건의 소재지를 그 납세지로 한다.

③ 같은 취득물건이 둘 이상의 지방자치단체에 걸쳐 있는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 소재지별로 안분(按分)한다.

1) 과세권자 결정과 관할 범위

물건소재지의 도에서 부과함

지방세법 제8조제1항은 부동산, 차량, 기계장비, 입목, 항공기, 골프회원권·승마회원권 또는 콘도미니엄회원권의 취득에 대하여 당해 취득물건 소재지의 도(골프회원권 및 콘도미니엄회원권은 골프장이나 콘도미니엄 소재지의 도를 말한다)에서 그 취득자에게 취득세를 부과하도록 규정하고 있다. 즉 도급의 광역지방자치단체가 부과하므로 특별시나 광역시 단위로 부과하나 일반시는 도에 속해서 징수대행의 관계에 있다.

취득후 물건이전해도 취득 도에서 부과

취득세는 취득일로부터 60일내에 납부한다. 그런데 취득물건을 취득한 날로부터 60일 내에 다른 도로 이전하는 경우에는 어느 도에서 납부하는 지가 쟁점이다. 종전에는 취득물건의 당초 취득지가 아니라 이전지를 관할하는 도(즉, 취득일부터 60일내에 취득물건이 소재하는 도)에서 그 취득자에게 부과하도록 하였으나 2000년부터 이를 폐지하였다. 즉, 취득 도에서 자체 납부·부과한다. 취득권인 행위가 발생된 도가 취득세 징수권자라는 뜻이다.

실제는 시·군·구에 위임됨

취득세는 도세이므로 과세권자는 시·도지사이나 실제로는 도세의 부과징수권을 시장·군수·구청장에게 위임하였으므로 당해 취득물건 소재지의 시장·군수·구청장이 과세권자가 되며, 그 납세지도 당해 과세물건 소재지의 시·군·구가 된다.

동일 취득물건이 여러 지자체에 걸쳐있는 경우 안분계산

동일한 취득물건이 둘 이상의 시·군에 걸쳐 있는 경우에는 취득당시의 가액을 취득물건의 소재지별 시가표준액 비율로 나누어 계산한다.

> ◑ 지방세법 시행령 제12조 【취득세 안분 기준】
> 법 제8조제3항에 따라 같은 취득물건이 둘 이상의 시·군에 걸쳐 있는 경우 각 시·군에 납부할 취득세를 산출할 때 그 과세표준은 취득 당시의 가액을 취득물건의 소재지별 시가표준액 비율로 나누어 계산한다.

2) 각 과세물건별 과세권자와 납세지 결정방법

토지·건축물·입목

이전이 불가능한 취득물건인 토지·건축물·입목 등의 부동산적 자산은 당해 물건의 소재지를 관할하는 시·군·구에서 과세한다. 그러나 물건이 2개 이상의 시·군·구에 걸쳐 있는 경우는 취득당시의 가액을 취득물건의 소재지별 시가표준액 비율로 나누어 계산한다.

차 량

차량의 원시취득 및 승계취득과 종류변경에 대한 취득세는 당해 차량의 등록원부상의 사용본거지를 관할하는 시·군·구에서 과세하며, 차량 취득후 취득일로부터 60일내(초일 불산입)에 다른 시·도로 이전하면 이전지를 관할하는 시·군·구에서 그 취득자에게 부과한다.

차량등록지가 사용 본거지와 다른 경우에는 사용 본거지가 납세지가 되며,

차량을 등록하지 아니하여 사용본거지를 알 수 없다면 사업장소재지나 주소지를 관할하는 시·군·구에서 과세하며, 수입차량을 등록하지 않고 제3자에게 매도한 경우의 수입취득자에 대한 취득세는 수입을 한 자의 영업장(영업장이 없는 경우는 주소지)을 관할하는 시·군·구에서 부과한다.

기계장비

기계장비는 건설기계관리법상 등록을 하지 않으면 이를 사용하거나 운행할 수 없는바, 기계장비에 관한 등록을 받고자 하는 자는 당해 기계장비소유자의 주소지를 관할하는 서울특별시장, 광역시장 또는 도지사에게 이를 신청하여야 하며, 기계장비취득과 종류변경에 대한 취득세는 기계장비의 등록지를 관할하는 시·군·구에서 과세한다.

기계장비취득 후 60일내에 다른 시·도로 이전하는 경우에는 위에 설명한 차량의 경우와 동일하게 이전 후의 시·도에서 부과한다.

선 박

선박 취득이나 선박의 종류변경시의 취득세는 선박소재지를 관할하는 시·군·구에서 부과징수하는데 선박의 소재지는 선적이 있는 선박은 선박등록부상 정계장 소재지가 되고, 선적이 없는 선박은 주로 정박하고 있는 정박지를 소재지로 본다.

물론 선박취득일로부터 60일내에 다른 시·군·구로 이전하는 경우 등의 납세지는 위 차량·건설기계의 경우와 같이 이전된 다른 시·군·구에서 부과된다.

항공기

항공기 취득시의 취득세는 항공기 등록원부상 기재된 정치장을 관할하는 시·군·구에서 부과징수한다.

광업권

광업권 취득시의 취득세는 광구소재지를 관할하는 시·군·구에서 과세하는 바, 광구가 2개 이상의 시·군·구에 걸쳐 있다면 취득당시의 가액을 취득물

건의 소재지별 시가표준액 비율로 나누어 계산한다.

어업권

어업권 취득시의 취득세는 어장이나 조업구역소재지를 관할하는 시·군·구에서 과세하는바, 어장이나 조업구역이 2개 이상의 시·군·구에 걸쳐 있다면 취득당시의 가액을 취득물건의 소재지별 시가표준액 비율로 나누어 계산한다. 이밖에 조업구역이 속한 시·군·구가 불명확한 경우는 어업권자의 영업장소 재지에서, 영업장이 없는 경우는 당해 조업구역의 주소지를 관할하는 시·군·구에서 과세한다.

골프회원권·승마회원권·콘도미니엄회원권

골프회원권·승마회원권이나 콘도미니엄회원권 취득시의 취득세는 골프장 소재지·승마장 소재지나 콘도미니엄 소재지를 관할하는 시·군·구에서 과세한다.

과점주주

과점주주가 취득한 것으로 간주하는 간주취득 과세대상물건에 대하여는 상기 각 자산항목별로 설명한 납세지를 관할하는 시·군·구에서 과세한다.

Ⅲ. 취득세 비과세

1. 중앙·지방행정조직·외국정부 등 비과세

국가·중앙정부와 지방행정조직 및 외국정부 등의 비과세

국가·지방자치단체·지방자치단체조합과 외국정부 및 주한국제기구 등의 과세대상물건을 취득하여도 취득세를 부과하지 않지만, 외국정부의 경우에는 당해 국이 대한민국 정부의 취득에 대하여 부과하는 경우에는 취득세비과세의 예외로서 취득세를 과세한다. 또한 국가 등에 귀속되거나 기부채납(사회기반

민간유치시설의 귀속포함)조건부 취득부동산은 비과세한다.

● 지방세법 제9조 【비과세 등】

① 국가, 지방자치단체, 지방자치단체조합, 외국정부 및 주한국제기구의 취득에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다. 다만, 대한민국 정부기관의 취득에 대하여 과세하는 외국정부의 취득에 대하여는 취득세를 부과한다.

② 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합에 귀속 또는 기부채납(「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제4조제3호에 따른 방식으로 귀속되는 경우를 포함한다)을 조건으로 취득하는 부동산 및 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제1호 각 목에 해당하는 사회기반시설에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다. (2010.12.27 개정)

국제간 상호면세 조건하의 비과세

국내에서 외국정부가 취득하는 과세물건에 대하여도 취득세를 비과세함이 원칙인데, 당해 외국이 대한민국정부의 취득에 대하여 취득세를 비과세하는 상호 면세관계 하에서만 비과세한다. 따라서 당해 국이 대한민국정부에 취득세나 이와 유사한 세목의 과세를 한다면 비과세하지 않고 일반 과세한다.

국가 · 지방자치단체 등에의 귀속 및 기부채납 조건취득의 비과세

국가 · 지방자치단체 및 지방자치단체조합도 국가의 공공업무를 취급하는 자로서 과세주체이므로 이들에 귀속되는 기부채납 부동산 및 사회기반시설의 취득은 비과세한다. 또한 법인이 국가나 지방자치단체에 준공과 동시에 기부채납 하면서 특정기간 무상임차하는 조건으로 지하상가를 축조하면 당해 지하상가의 원시취득자는 당해 부동산의 조성주나 건축주가 아니라 기부채납받는 국가나 지방자치단체가 되므로 취득세가 비과세된다.

2. 신탁재산 취득의 경우 비과세

신탁계약상 신탁창출 · 반환 · 변경

신탁거래상의 소유권이전은 신탁거래의 성립요건인바, 이 또한 신탁재산관리를 위한 형식적인 소유권이전이므로 비과세한다. 그러나 주택재건축조합과

조합원간의 취득 및 주택조합 등의 비조합원용 부동산 취득은 제외된다.

비과세되는 신탁취득으로는 위탁자로부터 수탁자에게 취득세과세대상 신탁재산을 이전하는 경우의 취득, 신탁의 종료나 해지로 인하여 수탁자로부터 신탁재산이 위탁자에게 이전되는 경우의 취득, 신탁의 수탁자가 변경되어 신수탁자에게 재산이 이전됨에 따른 취득 등에 대하여 모두 취득세를 비과세한다.

● 지방세법 제9조 【비과세 등】

③ 신탁(「신탁법」에 따른 신탁으로서 신탁등기가 병행되는 것만 해당한다)으로 인한 신탁재산의 취득으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 취득세를 부과하지 아니한다. 다만, 신탁재산의 취득 중 주택조합등과 조합원 간의 부동산 취득 및 주택조합등의 비조합원용 부동산 취득은 제외한다.

1. 위탁자로부터 수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우
2. 신탁의 종료 또는 해지로 인하여 수탁자로부터 위탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우
3. 수탁자가 변경되어 신수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우

신탁법상 신탁

신탁법 규정상의 신탁이란 신탁설정자(위탁자)와 신탁을 인수하는 자(수탁자)와의 특별한 신탁관계에 기하여 위탁자가 특정한 재산권을 수탁자에게 이전하거나 기타의 처분을 하고 수탁자로 하여금 일정한 자(수익자)의 이익을 위하여 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산권을 관리·처분하게 하는 것을 말한다. 따라서 신탁법상 신탁이 아닌 경우의 재산소유권이전은 형식적 소유권 이전이 아니라고 보아 과세한다.

신탁은 계약이나 유언으로 설정되는바, 수탁자는 신탁재산을 이전받아 신탁행위에 정하여진 바에 따라 자기의 이름으로 자기의 고유재산과는 구별하여 관리처분하며 그 이익을 일정한 자에게 귀속시킨다.

신탁재산 변경과 비신탁의 과세

신탁재산은 수탁자명의로 소유권이 이전되기는 하나 일반적인 소유권 행사가 불가능하므로 이를 비과세하는 것이고 위탁자에게의 이전도 원소유자에게의 소유권 환원에 불과하므로 역시 비과세하는 것이다.

신탁계약상 등기를 요하는 재산인 경우 등기를 하지 아니하면 제3자에게 대항할 수 없으므로 신탁이 아닌 등기원인인 매매·증여 등으로 하여 소유권이전등기가 되었던 재산을 판결, 화해, 인낙 등에 의하여 명의신탁해지를 원인으로 원소유자에게 다시 소유권을 이전등기하는 경우는 비과세되지 않는다.

3. 기타 비과세

동원대상지역 토지 수용에 따른 환매취득시 비과세

징발재산정리에 관한 특별조치법 또는 국가보위에 관한 특별조치법 폐지법률 부칙에 따른 동원대상지역 내의 토지를 수용당함에 다른 환매권의 행사로 매수하는 부동산의 취득에 대해서는 취득세 비과세가 적용된다.

> ● **지방세법 제9조 【비과세 등】**
> ④ 『징발재산정리에 관한 특별조치법』 또는 『국가보위에 관한 특별조치법 폐지법률』 부칙 제2항에 따른 동원대상지역 내의 토지의 수용·사용에 관한 환매권의 행사로 매수하는 부동산의 취득에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다.

1년 미만 임시용 건축물

임시흥행장이나 공사현장사무소 등과 같이 존속기간이 1년을 초과하지 아니하는 임시용 건축물의 취득시도 취득세가 비과세된다.

존속기간이 1년을 초과하지 아니하는 임시용 건축물이란 일정한 하나의 장소에서 1년을 초과하지 아니하는 것을 의미하며, 당초 설치했던 장소에서 다른 장소로 옮겨 사용하는 경우에는 각 장소마다의 1년 존속 여부를 판단하여 각각 1년 미만 존속되면 모두 비과세한다.

> ● **지방세법 제9조 【비과세 등】**
> ⑤ 임시흥행장, 공사현장사무소 등(제13조제5항에 따른 과세대상은 제외한다) 임시건축물의 취득에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다. 다만, 존속기간이 1년을 초과하는 경우에는 취득세를 부과한다. (2010.12.27 개정)

중·소 공동주택의 개수 취득

시가표준액이 9억원 이하인 국민주택규모의 중·소 공동주택의 승강기 등 노후시설물을 교체·수선하는 경우에도 취득세를 면제한다.

● 지방세법 제9조 【비과세 등】

⑥ 「주택법」 제2조제2호에 따른 공동주택의 개수(「건축법」 제2조제1항제9호에 따른 대수선은 제외한다)로 인한 취득 중 대통령령으로 정하는 가액과 규모 이하의 주택과 관련된 개수로 인한 취득에 대하여는 취득세를 면제한다. (2010.12.27 신설)

● 지방세법 시행령 제12조2 【공동주택 개수에 대한 취득세의 면제 범위】

법 제9조제6항에서 "대통령령으로 정하는 가액과 규모 이하의 주택"이란 「주택법」 제2조제3호에 따른 국민주택규모의 주택으로서 개수로 인한 취득 당시 법 제4조에 따른 주택의 시가표준액이 9억원 이하인 주택을 말한다. (2010.12.30 신설)

Ⅳ. 취득세 과세표준의 계산방법

1. 과세표준계산 일반원칙

취득가액·연부금액·신고금액·시가표준액·사실상 취득가액

취득세의 과세표준은 취득당시의 가액, 연부금액(연부취득시), 취득자의 신고금액(≧공시가 등의 시가표준액), 건축물·차량·선박·건설기계의 증가금액(건축·개수·종류변경·토지지목변경시), 과점주주 취득지분해당금액, 사실상의 취득금액(행정조직에서의 취득, 수입, 판결, 법인장부, 공매방법상의 입증시) 등에 의한다고 본 조가 규정하고 있다. 개인인 경우 검인계약서 금액과 부동산 공시가격상의 시가표준액(=토지개별공시지가×일정비율 시가표준액을 최하한으로 한다) 중 큰 금액으로 한다.

● 지방세법 제10조 【과세표준】

① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부(年賦)로 취득하는 경우에

는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다. 이하 이 절에서 같다)으로 한다. (2010.12.27 개정)
② 제1항에 따른 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 한다. 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 제4조에서 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.
③ 건축물을 건축(신축과 재축은 제외한다)하거나 개수한 경우와 대통령령으로 정하는 선박, 차량 및 기계장비의 종류를 변경하거나 토지의 지목을 사실상 변경한 경우에는 그로 인하여 증가한 가액을 각각 과세표준으로 한다. 이 경우 제2항의 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 대통령령으로 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.
④ 제7조제5항 본문에 따라 과점주주가 취득한 것으로 보는 해당 법인의 부동산등에 대한 과세표준은 그 부동산등의 총가액을 그 법인의 주식 또는 출자의 총수로 나눈 가액에 과점주주가 취득한 주식 또는 출자의 수를 곱한 금액으로 한다. 이 경우 과점주주는 조례로 정하는 바에 따라 과세표준 및 그 밖에 필요한 사항을 신고하여야 하되, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 과세표준보다 적을 때에는 지방자치단체의 장이 해당 법인의 결산서 및 그 밖의 장부 등에 따른 취득세 과세대상 자산총액을 기초로 전단의 계산방법으로 산출한 금액을 과세표준으로 한다.
⑤ 다음 각 호의 취득(증여·기부, 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조제1항 또는 「법인세법」 제52조제1항에 따른 거래로 인한 취득은 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항 후단에도 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다.
1. 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합으로부터의 취득
2. 외국으로부터의 수입에 의한 취득
3. 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득
4. 공매방법에 의한 취득
5. 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제28조에 따라 검증이 이루어진 취득
⑥ 법인이 아닌 자가 건축물을 건축하거나 대수선하여 취득하는 경우로서 취득가격 중 100분의 90을 넘는 가격이 법인장부에 따라 입증되는 경우에는 제2항 단서, 제3항 및 제5항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 취득가격을 과세표준으로 한다.
⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따른 취득세의 과세표준이 되는 가액, 가격 또는 연부금액의 범위 및 그 적용과 취득시기에 관하여는 대통령령으로 정한다.

취득당시의 현황에 따라 부과

부동산, 차량, 기계장비 및 항공기는 해당 물건을 취득하였을 당시의 사실상의 현황에 따라 취득세가 부과되며, 취득 당시의 현황이 분명하지 아니한 경

우에는 공부상의 등재 현황에 의한다.

◑ 지방세법 시행령 제13조【취득 당시의 현황에 따른 부과】
부동산, 차량, 기계장비 또는 항공기는 이 영에서 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 해당 물건을 취득하였을 때의 사실상의 현황에 따라 부과한다. 다만, 취득하였을 때의 사실상 현황이 분명하지 아니한 경우에는 공부(公簿)상의 등재 현황에 따라 부과한다.

주택거래신고지역에서 주택거래가액 신고한 경우 취득가액 신고로 인정

주택법에 따른 주택거래신고지역으로 지정된 지역은 주택거래시 주택거래계약신고서를 작성하여 제출하여야 하는데, 이러한 주택거래계약서를 작성하여 신고한 경우에는 취득자가 지방세법에 의하여 취득가액을 신고한 것으로 인정한다.

◑ 지방세법 시행령 제14조【주택거래신고지역의 과세표준】
「주택법」 제80조의2제1항에 따라 주택거래신고지역에서 주택거래가액을 신고한 경우에는 그 신고가액을 법 제10조제2항 본문에 따른 취득자가 신고한 가액으로 본다.

1) 취득당시의 가액

취득세의 과세표준은 취득당시의 가액이 원칙인바, 취득당시란 당해 취득행위가 발생된 시점, 즉 사실상의 취득시점인 과세대상물건의 잔금을 청산한 시점을 말하며 이때의 취득가액이 과세표준이다. 개인은 검인계약서 금액을 말한다.

취득원인에는 취득시점기준에 따라 원시취득, 유상승계취득 및 무상취득, 연부취득과 주식취득 등의 여러가지 유형이 있는바, 각 거래유형에 따라 취득가액적용이 달라지는데 취득당시의 가액을 분설한다.

(1) 원시취득시의 직접투입금액

취득위한 직접투입금액

원시취득방법은 각 과세대상별로 토지에는 공유수면매립과 간척 및 지목변경이, 건축물에는 신축·증축·재축·이축 및 개축과 자본적 지출이, 선박에는 건조와 보수가, 차량·건설기계·항공기에는 제조와 조립 및 종류변경이, 광업권·어업권 등에는 출원이 있고 이밖에 민법상의 시효취득 등도 있는바, 이와 같은 원시취득에는 건축·건조·매립·조립 등에 직접적으로 투입된 금액이 취득당시의 가액으로서 과세표준이 되는 것이다. 여기서 과세물건의 창출을 자기가 직접 하였다면 자기가 투입한 직·간접원가를 집계하여 계산하나 실제의 원가에 의하는 것이지 기회이익이나 거래자 이익을 반영하지 않는다. 그러나 도급계약상의 도급금액인 경우 도급금액에는 상대방의 정상이익이나 건설기간중의 이자비용과 사업상의 이익 등이 포함되어 있더라도 실제 도급에 의한 지급금액을 투입금액으로 한다. 따라서 동일한 과세대상물건의 창출인 경우도 자기제작이나 도급제작 등 거래방식에 따라 취득당시의 가액은 달라질 수 있는 것이다.

건설자금이자와 연체이자 등의 산입여부

일반적으로 과세대상물건의 취득에 실질적으로 투자하는 직·간접의 모든 소요금액이 과세표준에 포함되는바, 간접적 소요금액 자체도 취득세 과세표준이 된다. 따라서 법인이 과세대상물건의 취득을 위해 차입금 등을 조달하였다면 이에 대한 건설자금이자는 취득목적상 간접적으로 투자된 금액으로 과세표준에 산입하여 매매대금 지급상의 계약상 대금연체로 인한 지급이자도 간접적으로 투자한 금액으로서 취득가액의 일부로 보아야 한다. 여기서 건설을 위한 차입금인지에 대하여는 그 기채의 원인에 대한 관계를 명확히 판단하여 과세대상 취득에 소요되었음이 분명한 것만 포함하며 불분명한 것은 불포함한다. 물론 다른 행위와 공유되거나 배부되는 차입금이라면 합리적 사용기여 기준에 따라 적절히 안분계산하여야 한다.

매입부가가치세의 공제와 산입여부

과세대상물건 취득시의 소요원가 중 재화용역에 따른 부가가치세가 매입세액공제대상이라면 취득원가에 산입하지 않는다. 왜냐하면 매입부가가치세는

최종 소비자가 부담하는 간접세로서 중간소비자 입장에서는 매출세액에서 공제됨이 원칙이므로 자기의 취득소요원가의 일부가 아니기 때문이다. 따라서 적법히 매입세액 공제가 가능한 금액을 자기의 과실이나 기회상실로 인해 매입세액공제가 되지 않았다 하더라도 취득원가에는 불포함하는 것이 이론상으로는 타당하다. 그러나 최종소비자이거나 면세업자인 경우 매입부가가치세가 공제되지 않고 자기부담이나 비용으로 계산되는데 이런 경우의 매입부가가치세는 취득원가의 일부를 구성하는 것이다. 따라서 동일한 과세대상물건의 취득시 부가가치세법상의 일반사업자와 면세사업자, 개인인 경우와는 취득당시의 가액이 서로 다를 수 있는 것이지만, 현실적으로는 부가가치세가 공제환급안된 경우는 부가가치세를 포함한 금액을 과세표준으로 하고 있다.

(2) 유상승계취득

직 · 간접일체의 원가와 비용

유상승계취득에는 매매 · 양수 · 교환 · 법인에의 현물출자 및 과점주주의 주식취득 등이 있는바, 모든 과세대상물건에 적용된다. 이러한 유상승계취득의 경우는 과세대상물건을 취득하는데 직접·간접적으로 소요된 일체의 비용을 취득가액으로 하는데, 타인으로부터 구입하는 경우 사용수익할 수 있을 때까지 투입된 모든 원가를 취득가액으로 하므로 그 매입대금과 매매부대비용의 합계액을 취득가액으로 하는 것이다.

타인으로부터 매입한 과세물건의 매입대금은 대부분 외부에서 작성한 세금계산서나 송장가액 등으로 그 취득가액을 결정하는 것이 용이하나 재고자산의 취득과정에서 소요된 매입부대비용과 거래처로부터 매입시 할인받은 매입에누리 및 매입할인 등의 회계 및 세무처리는 세무상 논란이 있다.

외부매입부대비용

매입부대비용이란 과세대상물건을 가능한 상태나 장소에 두기까지 구입에 부대하여 지급되는 운임 · 관세 · 하역비 · 보험료 · 검수비 · 매입수수료 · 통관비 · 선별비 · 정리비 및 이관비 등이 모두 포함되는 개념인데 외부부대비용과 내부부대비용으로 발생원천에 따라 구분할 수 있다.

외부부대비용이란 과세물건이 입고될 때까지 외부에 지급되는 운임·매입수수료·관세·통관비 등으로 외부부대비용은 매입자산의 경제적 가치를 증가시키는 이유로 당연히 매입원가에 산입되고 있다.

반면에 내부부대비용은 구입품과 관련하여 발생되는 내부용역비용으로서 구매사무비용과 물품이 도착한 때부터 소비 또는 판매직전까지 발생한 검수·정리·선별 등을 하기 위한 비용이 이에 해당되는데 내부부대비용에 대하여는 그 원가성에 대하여 논란의 여지가 있으며, 오히려 회계실무면에서는 이를 제조경비나 판매비 및 일반관리비로 처리하는 것이 일반적이다.

이렇게 내부부대비용을 매입원가에 산입하지 아니하는 것은 그 금액이 기말재고자산이나 과세소득에 미치는 영향이 결정적으로 중요하지 않기 때문이므로 만약 그 금액이 중요하다고 인정되는 경우에는 내부부대비용도 원가에 산입할 수 있다고 본다.

공통부대비용의 배부

기업회계기준서 제21호는 매입에 직접 소요된 제비용은 매입액에 포함한다고 규정하고 있다. 일반적으로 매입운임·매입보관비 중 매입상품별로 배부하기 곤란한 경우에는 전체를 매입액에 부가한다. 또한 전액을 원가에 가산할 수 있다. 이에 대하여 기업회계기준서 제5호는 유형자산의 취득원가는 제작원가나 매입가액에 취득부대비용을 가산한 가액으로 한다고 규정하고 있는데, 부대비용은 간접비 배분액·관련 포괄금액의 배분액을 취득원가로 한다는 뜻이다.

이런 취지로 보아 본 법상 여러 종류의 과세대상 자산을 일괄하여 매입하는 경우 공통으로 발생한 비용으로서 재고자산의 종류별로 직접 구분되지 않는다면 그 공통부대비용은 수량·중량·매입가액·용적 등 합리적인 배부기준에 의하여 안분계상함이 타당하다.

매입에누리와 환출액의 감액

기업회계기준서는 매입에누리와 환출은 총매입액에서 차감하는 형식으로 기재하도록 명시하고 있고 세법상으로도 자산구입시 거래처로부터 매입에누리로

서 매입대금의 일정액을 할인하여 받은 금액은 판매시 매출에누리의 상대적 거래이므로 이는 당연히 과세대상 자산의 취득가액에서 차감되도록 하고 있다. 즉, 에누리나 할인액을 뺀 순액주의로 계산한다.

이밖에 구입한 재고자산의 반품에 따른 매입환출도 취득원가의 차감항목이다.

교환취득

교환취득도 유상승계취득의 일종으로서 과표 적용방법은 무상취득과 같이 한다. 즉 무상취득하는 경우처럼 신고납부액이 시가표준액보다 높으면 신고납부한 대로 인정하지만 시가표준액보다 낮으면 설사 신고액이 사실상의 취득가액이라 하여도 시가표준액이 과표가 되므로 신고납부시 주의하여야 한다.

일반적으로 교환취득시는 쌍방의 물건을 감정하고 차인액에 대한 보충금 지급 관계를 포함하여 약정을 하며 약정상의 가액을 장부에 기장하기 때문에 일반 매매에 의한 방법으로 과표를 결정하고 법인장부상 확인되는 가액으로 취득에 따른 부대비용까지 포함한 사실상 취득가액이 과표가 된다.

민법상 교환은 당사자 쌍방이 금전 이외의 재산권에 대한 상호이전을 약정하는 것인바, 재산권이전과 금전의 보충지급이 함께 약정되면 그 금전에 대해서는 매매대금에 관한 규정을 준용하며 민법의 규정대로라면 일반 매매의 경우와 같이 과표를 적용하여야 한다. 그러나 민법의 특별법으로서 특별법 우선의 원칙에 따라 지방세법상의 과표 규정에 의하여야 할 것이므로 무상취득과 같이 적용해야 한다는 것이다. 즉 교환취득인 경우 취득자의 신고가액이나 신고가 없는 때는 시가표준액으로 하고 신고가액이 시가표준액보다 낮은 때는 시가표준액이 과표가 되며, 신고가액이 시가표준액보다 높지 않는 한 교환약정에 따라 쌍방물건의 가치의 차이로 그 차인액 즉, 민법상 보충금을 상대방에게 지급하였다 하여도 그 보충금은 과세표준과 아무 상관이 없으며 각자 취득하는 물건에 평가금액으로만 신고납부를 하면 된다.

(3) 무상취득

시가표준액이 하한

무상승계취득이란 타인으로부터의 증여 및 기부에 따른 수증을 말하는데 당

해 대가가 금전으로 직접 지급되지 않는다. 따라서 취득가액이 없거나 취득가액의 산출이 곤란해지는바, 납세의무자가 신고하려 해도 취득가액 자체가 없으므로 신고할 가액이 없다. 결국 시가표준액으로 과세표준이 결정되는데, 법인이 무상취득하는 경우도 시가표준액을 최하한으로 하여 법인 스스로 평가하여 장부에 기장하는 금액으로 한다.

일반적으로 감정가액으로 결정

상기의 시가표준액은 최하의 가격으로 보며, 일반적으로 대부분의 법인이나 객관적 기장필요가 있는 조직은 수증받은 과세대상물건을 감정원이나 공신력 있는 감정기관의 감정가액으로 평가하여 반영하고 있다. 무상취득은 사실상 취득가액을 적용하는 지방세법 제10조제5항의 적용대상에서 제외한다고 규정하고 있는바, 개인의 취득과 같이 장부상 확인되는 가액이 과표가 되는 것이 아니고 감정가액이나 객관적·합리적인 가액에 의한 신고가액이나 신고가 없는 때는 시가표준액이 과표가 된다.

신고가액이 시가표준액보다 적으면 시가표준액을 과표로 하므로 결국 시가표준액을 과표로 결정한다. 취득자의 행위여부에 불구하고 장부에 기장한대로 신고한 경우라면 신고한 장부가액이 시가표준액보다 높으면 신고가액대로 하고 낮으면 시가표준액으로 하는 결과가 된다.

2) 연부취득시의 연부금액

사실상 연부금액

연부취득시 사실상의 연부금지급일을 취득일로 보아 지급된 연부금액을 과세표준으로 하는데 연부금액에는 계약보증금도 포함되며 계약상으로 연부금액을 매월이나 매분기 등 수차에 걸쳐 나누어 지급하도록 약정한 경우에도 매회마다 사실상 지급한 금액을 각각 연부금액으로 한다. 여기서 연부취득이란 취득대금의 변제방법이 매년 일정액을 일정기간동안 분할하여 지급하되 그 대금지급기간이 최소한 2년 이상이 되는 형태를 의미하며, 이러한 연부취득에 따른 과세표준에는 연부계약에 내재된 금융비용뿐만 아니라 당해 대금을 약정일에 지급치 못함으로써 가산된 연체이자까지도 포함된다. 왜냐하면, 연부계약상

의 과세표준은 사실상 지급되는 금액으로 규정되었으므로 연부금액을 계약상 지급일에 지급하지 못하여 연체하여 지급하였다면 사실상 지급일에 지급한 연부금과 연체료를 포함한 금액을 과세표준으로 한다.

취득원가의 일부로 보는 연불지급이자

연불거래의 유형으로는 대금지급조건에 따라 일시불구입·할부나 연불에 의한 구입·할인구입 등이 있는데, 자산을 할부나 연불조건으로 구입하는 경우에는 지급된 대가로 자산의 취득원가를 결정하는 일시불구입과는 달리 대금지급 완불일까지의 이자가 포함되는 것이 일반적이다.

이와 같은 할부가액이나 연불가액에 당초의 계약조건에 의한 이자상당액이 포함되어 있다면 동 이자상당액을 포함한 금액을 고정자산의 취득가액으로 함이 일반적이다.

기업회계상 현재가치평가와의 조정

이론적으로 할부가액에 포함된 이자비용을 금융비용으로 보아서 발생한 연도의 필요경비로 할 것인지 아니면 자산취득의 부대비용으로 보아서 동 자산의 취득원가로 할 것인가 하는 견해가 상반되고 있는데, 현행의 기업회계기준서는 자산의 취득과 관련된 금융비용은 기간비용으로 처리함을 원칙으로 하되, 제조·매입·건설 또는 개발하는데 1년 이상 소요되는 재고자산과 유형자산·무형자산·투자자산의 취득원가를 구성하는 금융비용에 대해서는 이를 객관적으로 측정할 수 있는 경우 취득원가에 반영하도록 하여 자산화도 인정하고 있다.

따라서 지방세법 목적상 동 이자를 자산취득에 관련한 자본적 지출로 보아서 자산의 취득원가에 포함하고 있으므로 기업회계상 취득가액이 아닌 기간비용으로 법인장부를 처리하였다면 조정이 필요하다.

변동이자율 적용과 소비대차 전환시의 당기비용처리

그러나 매입가액에 포함된 이자금액 계산에 있어 변동이자율을 적용함에 따라 당초 매입가액에 포함된 이자금액 중 일부를 환불하는 경우 동 환불이자는

당해 자산의 취득가액에서 차감해서는 안되며 영업외수익으로 처리한다.

매입가격을 결정한 후 일부 잔금의 지급지연으로 인하여 동 금액이 실질적으로 소비대차로 전환된 경우라면 발생하는 지급이자는 당해 고정자산의 취득가액과는 관련없는 금융비용으로 보므로 이는 영업외비용으로 처리해야 한다. 즉 과세대상물건의 취득가액에 불포함한다.

2. 일반취득시의 시가표준액

시가표준액 기준

실무상 취득세 과세표준액은 법인거래·공적거래 등의 취득가액이 객관적으로 입증되는 특별예외의 경우를 제외하고는 대부분 취득자의 신고가액에 의하고 취득자의 신고가액은 시가표준액을 최하한으로 하므로, 결국 대부분의 대상물건의 과세표준은 시가표준액으로 결정된다고 보면 된다.

취득세 납부의 과세표준결정방법론 요약

○ 원칙 : 취득당시의 가액=취득자가 신고한 가액

○ 취득자 신고가액이나 표시금액이 없거나 믿을만하지 않은 경우는 다음의 최소시가표준액에 의함.

○ 토지 : 개별공시지가(개별공시지가 없으면 토지가격 비준표에 의한 환산공시지가, 신규공시지가 고시되기 전이면 직전의 공시지가임)

○ 주택 : 개별주택가격

－단독주택(개별주택) : 기초자치단체(시·군·구)에서 공시

－단독주택 중 표준주택 : 국토해양부에서 공시

－공동주택 : 국토해양부에서 공시

○ 일반건축물 : 토지부분은 개별공시지가로 계산+건물부분은 ㎡당 580,000원을 기준으로 구조·용도지수를 곱하여 계산함(건물가격=㎡당 580,000×구조지수×용도지수×위치지수×경과연수잔가율×㎡).

○ 주택거래신고지역의 주택 : 개별주택가격보다 취득자가 신고한 금액이 높으면 높은 금액으로 하며, 신고가격이 개별주택가격보다 낮으면 개별주택가격을 하한선으로 함.

○ 토지 · 주택 · 건축물 이외의 자산 : 신축 · 건조 · 제조가격에 과세특성을 반영한 지방자치단체장이 결정한 가격

1) 취득가액 · 실제가액 · 신고가액 · 시가표준액의 적용관계

취득당시의 가액으로 보는 개념

취득세의 과세표준은 취득당시의 가액으로 하며 연부취득시 연부금액으로 하는바, 취득당시의 가액은 엄밀한 의미에서 취득당시의 사실상의 취득금액을 말하며 이 가격으로 신고하여야 한다. 그러나 개인이나 취득가액에 대한 공적 · 객관적 방법에 의한 노출가능성이 적은 거래인 경우는 실제거래가액대로 신고하지 않는 경우도 많고 신고하더라도 납부세액을 줄이기 위해 낮은 금액으로 신고하는 경우도 있는바, 낮은 금액의 하한선으로 시가표준액을 두고 있는 것이다.

결국 본 법상 취득세의 과세표준에 대한 개념을 요약하면 취득당시의 사실상 취득가액대로 신고하며 신고금액의 표시가 없거나 적다면 시가표준액을 하한으로 하여 취득세를 부과하는 것이다.

거래유형별 취득가액의 과세표준적용

이와 같이 취득당시의 가액에 대해 사실상의 거래금액, 신고금액, 부동산공시가격 등의 개념을 각 거래유형이나 취득상황의 유형별로 연결하여 구분요약하면 다음과 같다.

취득당시의 가액	일반적인 취득거래	첫째단계 : 사실상의 거래금액(최고금액) 둘째단계 : 취득자의 신고금액(가능금액) · 검인계약서금액 등 셋째단계 : 부동산 공시가격(최저금액)
	연부취득거래	첫째단계 : 사실상의 연부거래금액(최고금액) 둘째단계 : 취득자의 연부신고금액(가능금액) 셋째단계 : 부동산 공시가격(최저금액)
	국가·지방행정·외국·판결·법인장부·공매방법거래	일반거래 : 사실상의 취득금액 연부거래 : 연부금액 교환 · 증여 · 기부 · 무상취득 : 감정가액≥부동산 공시가격
	과점주주 취득거래	첫째단계 : 자발신고서의 사실상 총가액×과점주주지분비율 둘째단계 : 시장 · 군수 산출한 총액×과점주주지분비율

사실상 취득가격 중 높은 가격적용

지방세법 제10조제5항 규정에 의한 취득가액이 서로 다르면 그 중 높은 가격을 적용하는바, 실제계약금액, 검인계약서상의 금액과 사실상 취득제반가액이 다른 경우가 있기 때문이다.

예를 들어 국가의 재산을 법인이 취득하기 위한 계약서상의 매도대금은 50억원이지만 매수하기 위하여 소요된 제반부대비용이나 감정료 등 기타 부대비용이 1억원 발생하였다면 51억원이 과세표준이 된다는 점이다. 따라서 취득가격은 과세대상물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방이나 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용과 부대비용을 포함한다. 따라서 객관적 입금금액이나 매매계약서상의 약정금액을 일시불 등의 조건으로 할인한 경우라면 할인된 금액으로 함이 실제의 거래금액이지만 공정증서나 계약서 등의 금액이 크므로 모든 제반비용을 합계하여 큰 금액을 과세표준으로 한다는 것이다.

3. 특수한 취득시의 과세표준

1) 취득자의 실제신고기준가액 원칙

사실상 취득가액에 의한 신고가액

취득세의 과세표준은 취득당시의 가액으로서 이는 취득자의 사실상 취득가액에 의하여 신고하는 금액으로 함이 원칙이다. 그러나 신고를 하지 아니하거나 신고하는 경우에도 그 가액을 표시하지 아니한 경우 및 신고가액이 시가표준액에 미달하면 시가표준액을 취득세의 과세표준으로 한다.

부동산등기특별조치법상 검인계약서제도 시행과 신고금액

취득세의 부과징수에 있어서 검인계약서 도입전에는 무조건 사실상의 취득가액을 적용하는 경우 이외에는 거의 모든 취득가액을 시가표준액으로 신고하거나 시가표준액에 근거한 과세관청의 직권과세에 따라 오히려 예외가 원칙인 것처럼 운영되어 왔었다. 그러나 부동산등기특별조치법제정으로 등록시 검인계약서 제도가 시행됨에 따라 검인계약서상 기재된 금액을 과세표준으로 전액

과세한다. 검인계약서 금액이 과세시가표준액보다 낮으면 시가표준액으로 과세한다.

따라서 취득세의 경우도 경감하여 산출한 세액이 시가표준액에 근거하여 산출한 세액에 미달하면 시가표준액에 의하여 산출된 세액을 당해 취득물건의 세액으로 하도록 시·도에서 특별감면조례를 제정하여 시행하고 있다.

일반적 취득시 적용하는 시가표준액

대부분의 취득의 경우 실거래가액이 높다하여도 취득세 경감을 위해 시가표준액으로 검인계약서를 작성한다. 최소금액인 각 자산별 시가표준액은 다음과 같다.

○토지(일반토지) : 개별공시지가
○토지(공시지가 없는 토지) : 토지가격비준표계산가액
○주택 : 주택개별공시가격
○주택(공시가 없는 경우) : 주택가격비준표 계산가액
○건물(매연회) : 신축가격기준액감안금액
○선박 : 신축건조가격에 경과연수 참작

2) 건축 · 개수 · 종류변경 · 토지지목변경시의 증가금액

(1) 건축 · 개수 · 종류변경

변경사유로 인한 증가금액

건축물의 건축이나 개수(신축·재축 제외) 및 선박, 차량, 기계장비의 종류변경이나 토지의 지목변경시 소요되는 금액이나 증가한 가액을 각각 과세표준으로 하여 과세표준 신고가 없거나 신고가액 표시가 없는 경우 및 시가표준액에 미달하는 경우에는 시가표준액에 의한다.

이때 선박·차량·기계장비의 종류변경이란 선박의 선질이나 용도, 기관, 정원, 최대적재량의 변경이나 차량 및 기계장비의 원동기, 승차정원, 최대적재량, 차체변경을 의미한다.

◑ 지방세법 시행령 제15조 【선박 · 차량 등의 종류변경】

법 제10조제3항 전단에 따른 선박·차량 및 기계장비의 종류 변경은 선박의 선질(船質)·용도·기관·정원 또는 최대적재량의 변경이나 차량 및 기계장비의 원동기·승차정원·최대적재량 또는 차체의 변경으로 한다.

관계장부·증빙서류 및 기타 합리적 원가산정금액

건축물의 건축, 개수나 선박, 차량·기계장비의 종류변경에 있어 납세의무자나 거래관계가 있었던 자가 관계장부나 기타 증빙서류를 비치하고 있으면 이를 기초로 시장·군수·구청장이 조사결정하며, 관계장부 기타 증빙서류를 비치하지 않거나 취득경비 등의 금액이 해당 취득물건과 유사한 물건을 취득하는 경우에 일반적으로 소요된 것으로 인정되는 자재비, 인건비, 기타 취득에 필요한 경비 등을 기준으로 시장·군수·구청장이 산정한 가액보다 부족한 경우에는 시장·군수가 산정한 금액을 과세표준액으로 한다.

◑ 지방세법 시행령 제16조 【중축 등의 과세표준】

법 제10조제3항 후단에서 "대통령령으로 정하는 시가표준액"이란 다음 각 호의 구분에 따른 가액을 말한다.

1. 취득세 납세의무자나 그 취득물건에 관하여 그와 거래관계가 있었던 자가 관련 장부나 그 밖의 증명서류를 갖추고 있는 경우에는 이에 따라 계산한 가액
2. 제1호에 따른 관련 장부나 증명서류를 갖추고 있지 아니하거나 그 내용 중 취득경비 등의 금액이 해당 취득물건과 유사한 물건을 취득하는 경우에 일반적으로 드는 것으로 인정되는 자재비, 인건비, 그 밖에 취득에 필요한 경비 등을 기준으로 시장·군수가 산정한 가액보다 부족한 경우에는 시장·군수가 산정한 가액
3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 토지의 지목변경의 경우에는 제17조에 따른 가액

증·개축 건물에 대한 시가표준액 산출 방법

가. 증축건물

기초공사를 한 건물과 기초공사를 하지 않은 건물로 구분하고 해당 건물의 구조별 신축건물 시가표준액에 "별표1"의 비율을 곱하여 산출한 금액을 ㎡당

시가표준액으로 하며, 해당부분에 대하여는 증축년도를 신축년도로 본다.

나. 개축건물

1) "개축"이라 함은 기존건축물의 전부 또는 일부(내력벽 · 기둥 · 보 · 지붕틀중 3이상이 포함되는 경우를 말한다)를 철거하고 그 대지 안에 종전 규모의 범위 안에서 다시 축조하는 것을 말한다.

2) 개축 건물에 대한 시가표준액은 다음과 같이 적용한다.

가) 기존건축물의 전부 또는 일부를 멸실하고 다시 축조(이하 "멸실 개축"이라 한다)하는 경우 그 해당부분은 증축의 시가표준액 산출요령을 준용한다.

나) 가)이외 개축(이하 "멸실외 개축"이라 한다)의 경우 해당되는 건물의 구조별 신축건물시가표준액에 "별표2"의 비율을 곱하여 산출한 금액을 ㎡당 시가표준액으로 한다.

3) 개축건물에 대한 건축년도는 다음과 같이 적용한다.

가) 멸실 개축에 해당되는 부분은 개축년도를 신축년도로 본다.

나) 멸실외 개축에 해당되는 부분은 기존건축물의 건축년도에 개축으로 인한 내용년수 증가분(개축시점의 경과년수의 25%, 소수점이하 절사함)을 가산하여 계산한 년도를 신축년도로 본다.

(예) 1982년도에 신축한 건축물을 2009년도에 개축한 경우 1982+[경과년수(27년)×0.25]=1988년(신축년도)

다. 대수선 건물

1) "대수선"이라 함은 다음 경우 중 한가지를 해체하여 수선 또는 변경하는 경우로서 증축 또는 개축에 해당되지 않은 것을 말한다.① 내력벽 면적의 30㎡이상 ②기둥 3개이상 ③ 보 3개이상 ④ 지붕틀 3개이상 ⑤ 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽 ⑥ 주계단 · 피난계단 또는 특별피난계단 ⑦미관지구 안에서의 건축물 외부형태 변경 ⑧다가구 · 다세대 주택의 가구 및 세대간 주요구조부인 경계벽의 수선 또는 변경

2) 대수선 해당 건물에 대한 시가표준액은 나. 2) 나) 멸실외 개축건물의 시가표준액 산출요령을 준용하여 계산한다.

3) 대수선 해당 건물에 대한 건축년도는 기존건축물의 건축년도에 대수선으로 인한 내용년수 증가분(대수선시점의 경과년수의 20%, 소수점이하 절사함)을 가산하여 계산한 년도를 신축년도로 본다.

라. 재축 건물

1) 재축된 건물은 증축의 시가표준액 산출요령을 준용한다.

(별표1) 증축건물에 대한 시가표준액표

구분 / 구조번호	㎡당 시가표준액산출비율 (%)			비 고
	기초공사를 한 건물	기초공사를 하지않은 건물	기초공사를 하지않은 건물 중 중층 건물	
1	100	80	60	○신축건물시가 표준액에 해당지수를 곱하여 산출한다. ○㎡당 기준액에서 1,000원 미만은 버린다. ○중층건물이란 1개층을 복층으로 증축하는 것을 말함
2	100	80	60	
3	100	85	65	
4	100	85	65	
5	100	85	65	
6	100	85	65	
7	100	85	65	
8	100	85	65	
9	100	85	65	

(별표2) 멸실외 개축건물 등에 대한 시가표준액표

구분 / 구조번호	㎡당 시가표준액산출비율 (%)		비 고
	멸실외 개축	대 수 선	
1	25	20	○신축건물시가표준액에 해당지수를 곱하여산출한다. ○㎡당 기준액에서 1,000원 미만은 버린다.
2	25	20	
3	30	25	
4	55	35	
5	55	35	
6	50	30	
7	50	30	
8	40	30	
9	30	25	

(2) 토지 등의 지목변경 등

지목변경 전후의 개별공시지가 차이

토지의 지목변경시 토지지목의 사실상 변경시를 기준으로 지목 변경전 개별공시지가와 지목변경후 개별공시지가의 차액을 과표로 한다. 법인의 장부·공정증서 기타 증서 등에 의하여 지목변경에 소요된 비용이 입증되면 그 비용으로 한다.

따라서 일반적인 지목변경의 경우는 사실상 지목변경시점을 기준으로 그 전후의 개별공시지가의 차액으로 한다. 토지에 대한 시가표준액은 개별공시지가이므로 결국 지목변경전후의 개별공시가격 차액이 과세표준이 된다.

◑ 지방세법 시행령 제17조 【토지의 지목변경에 대한 과세표준】

법 제10조제3항 전단에 따른 과세표준 중 토지의 지목변경에 대한 과세표준은 토지의 지목이 사실상 변경된 때를 기준으로 제1호의 가액에서 제2호의 가액을 뺀 가액으로 한다. 다만, 제18조제3항에 따른 판결문 또는 법인장부로 토지의 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우에는 그 비용으로 한다.

1. 지목변경 이후의 토지에 대한 시가표준액(해당 토지에 대한 개별공시지가의 공시기준일이 지목변경으로 인한 취득일 전인 경우에는 인근 유사토지의 가액을 기준으로 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 국토해양부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 시장·군수가 산정한 가액을 말한다)
2. 지목변경 전의 시가표준액(지목변경 공사착공일 현재 공시된 법 제4조제1항에 따른 시가표준액을 말한다)

지목변경 실제투입 원가

시행령 제17조상에서 판결문 또는 법인 장부로 토지의 지목변경에 소요된 비용이 입증되는 경우란 법인이 토지의 형상을 변경하기 위하여 직접이나 간접적으로 투입한 일체의 비용이 법인장부에 기록되어 있는 경우를 말한다.

이밖에도 법인이 작성한 계약서나 기타 서면에 의하여 입증되는 경우 및 정부의 보조금을 받아 임야를 초지로 개간하고 정산보고를 함에 있어 당해 보고서에 공사에 투하된 모든 비용이 기재되어 있고 허가권자가 이를 인정한 경우나 기타 신빙성 있는 지목변경공사의 도급공사계약서에 기재된 총공사금액을

확인할 수 있는 경우 등도 실제원가나 실제로 공사에 투입된 비용을 과세표준으로 한다.

지목변경시 가치증가 여부

여기서 지목변경인 경우도 토지가액 증가가 있어야만 취득세 과세대상에 해당 하는데 토지가액의 증가나 지목변경에 따른 과세표준 계산에 있어서는 개인과 법인간에는 차이가 있다. 즉 법인소유 토지는 장부상 확인되는 사실상 지목변경에 소요된 비용이 과세표준이 되므로 토지등급이 지목변경으로 높아지거나 낮아지거나에 관계없이 확인되는 금액으로 한다. 그러나 개인소유 토지는 지목변경에 소요된 비용을 사실상 확인할 수 없는 경우에 해당되므로 지목변경에 따라 토지등급이 상승하여 그만큼 시가표준액의 증가가 있어야만 과세된다.

지목변경의 사례와 자동적 지목변경

지목변경에 있어서 별다른 원가나 비용을 들이지 않고서도 주변여건 변화에 따라 지목이 변경되는 경우가 있다. 즉 밭의 주변에 건축물이 건축되어 수동적으로 당해 밭이 대지화된 경우 이는 실제 지목변경으로 인한 가액증가는 아니지만 이러한 정황을 참작하여 적정한 등급을 조정하고 증가액을 산정한다.
이밖에 지목변경에 대한 과세표준 적용시 사실상의 지목변경일을 확인할 수 없다면 공부상의 지목변경일을 사실상의 지목변경일로 간주하여 공부상 지목변경시에 변경된 지목의 등급을 수정결정하여 과세표준액을 산정한다.

임야 개간시 개간허가를 받아 수년전에 준공신고를 하였거나 임야에 건축물을 건축하였지만 이미 수년이 경과되었음에도 공부상의 지목이 계속 임야로만 등재되어 있고 토지등급도 변경되지 아니한 경우 등은 사실상 지목변경 당시 변경된 지목과 유사한 인근 토지의 등급에 기준하여 차액을 산정하고 이를 과세표준으로 한다.

지목변경시 취득세 토지과표산정요령

(1) 산정요령(공식)

① 지목변경후 개별공시지가=지목변경후 시가표준액 ② 지목변경전 개별공시지가=지목변경전 시가표준액 ③ 취득세과세표준=①－②

(2) 적용사례 : 개별공시지가가 결정고시 이후에 지목변경이 이루어진 경우

－2011년의 경우 · 2011. 6. 28 이후 지목변경이 이루어진 때				
2010. 1. 1	2011. 1. 1	2011. 6. 28		2012. 1. 1
결정기준일	결정기준일	개별공시지가	결정고시일	지목변경(전→대지)

○표준지 공시지가 2011년 표준지 공시지가(대지) 선정
○비준표 적용 : 2011년 개별공시지가 비준표 사용
○산정공식
① 2011년도 표준지 공시지가×비준율 적용＝지목변경후 개별공시지가(대지)
② ①－지목변경전 개별공시지가＝지목변경에 따른 취득세과세표준

3) 사실상의 취득가액 · 연부금액

외부 조직과 거래시의 사실가액

국가 등의 중앙정부 및 지방행정조직에서의 취득, 외국수입취득, 판결문 · 법인장부입증취득, 공매방법상의 취득 및 부동산거래신고서 제출후 가격검증된 취득(교환, 증여, 기부 그 밖의 무상취득 및 양도소득의 부당행위계산 등을 제외함)에 대하여는 취득자의 신고여부와 과세시가표준액에 관계없이 언제나 사실상의 취득가격이나 연부금액에 의한다고 법 제10조제5항이 규정하고 있다.

따라서 실제 취득가액이나 연부금액이 사회통념상 가액이나 과세시가표준액보다 낮아도 진정한 사실거래가격이면 사실가격으로 한다.

사실상 취득가액의 범위

여기서 사실상의 취득가격이란 취득시점에 당해 물건을 취득하여 사용할 수 있게 되기까지 직접 · 간접으로 소요된 일체의 원가와 비용을 말하는데 취

득시점 현재에 이미 지급의무가 확정된 경비라면 실제로 지급되지 아니한 경우라도 모두 포함된다.

따라서 건설자금에 충당한 차입금의 이자 및 금융비용, 연부계약에 따른 이자상당액, 농지보전부담금, 취득과 관련된 용역비, 약정에 따른 취득자 부담액 및 채무인수액 등도 취득가액에 포함된다.

하지만 취득물건의 판매를 위한 광고선전비와 부대비용, 이주비, 전기·가스·에너지 이용대금, 부가가치세 등은 취득에 있어 필수적으로 부담하여야 할 비용에 포함되지 않으므로 취득가액에서 제외된다.

◑ 지방세법 시행령 제18조 【취득가격의 범위 등】

① 법 제10조제5항제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 취득가격 또는 연부금액은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액으로 한다. 다만, 취득대금을 일시급 등으로 지급하여 일정액을 할인받은 경우에는 그 할인된 금액으로 한다.

1. 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용
2. 할부 또는 연부(年賦) 계약에 따른 이자 상당액 및 연체료. 다만, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우는 취득가격에서 제외한다.
3. 「농지법」에 따른 농지보전부담금, 「산지관리법」에 따른 대체산림자원조성비 등 관계 법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용
4. 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료
5. 취득대금 외에 당사자의 약정에 따른 취득자 조건 부담액과 채무인수액
6. 제1호부터 제5호까지의 비용에 준하는 비용

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용은 취득가격에 포함하지 아니한다.

1. 취득하는 물건의 판매를 위한 광고선전비 등의 판매비용과 그와 관련한 부대비용
2. 「전기사업법」, 「도시가스사업법」, 「집단에너지사업법」, 그 밖의 법률에 따라 전기·가스·열 등을 이용하는 자가 분담하는 비용
3. 이주비, 지장물 보상금 등 취득물건과는 별개의 권리에 관한 보상 성격으로 지급되는 비용
4. 부가가치세
5. 제1호부터 제4호까지의 비용에 준하는 비용

국가 · 지방자치단체 · 지방자치단체조합으로부터의 취득

국가나 지방자치단체의 국공유재산 매각시는 국유재산법이나 지방재정법 등의 관련 법령상 일정한 절차에 의거 매각하므로 매각관계 서류가 정확하게 기록 · 보존되며 사실취득가격이 용이하게 확인된다. 따라서 이러한 취득에 대해 사실가액을 취득세 과세표준으로 하는 것이다.

실제 국공유재산 매각시 관계법령 규정상 매각대금을 일시에 납부하는 경우 매각금액의 일부를 할인공제하는 경우가 있는데 매매계약서상의 약정금액을 일시금 등의 조건으로 할인한 경우 그 할인된 금액이 실제거래가액이므로 이를 과세표준으로 하고 있다.

외국 수입취득가액

외국으로부터 수입하는 물건도 사실상 취득가격을 과세표준으로 하는데, 사실상 취득가액에는 외국에서의 매입원가, 운반비, 각종 보험료, 관세, 기타 제세공과금 등 수입면장발급일 이전에 지급의무가 발생된 일체의 비용이 포함된다. 특히 수입물건 가격은 외국으로부터 수입되는 경우는 관세 부과와 관련하여 실제가격이 확인되며 관계서류의 기록보존이 정확하므로 객관적 확인이 용이하기 때문이다.

판결문, 법인장부 등으로 취득가격이 입증되는 취득

법원 판결문이나 법인장부 등으로 객관적 확인이 되는 경우도 사실상 취득가액을 과세표준으로 하는바, 판결문이란 민사소송이나 행정소송상 확정된 판결문을 말하나 화해, 포기, 인낙의제자백에 의한 것은 제외하며, 법인장부란 법인이 작성한 원장, 보조장, 출납전표, 결산서 등을 말한다.

화해, 포기, 인낙 등을 배제하는 경우 법원이 쟁송내용의 진부를 가리지 아니하고 당사자간의 양보, 포기, 인낙 등에 의하여 확정하는 것이므로 효력면에서 확정판결과 동일한 효력을 가지더라도 과세권자나 납세의무자 차원에서 악용의 소지가 있으므로 배제하는 것이다.

◑ 지방세법 시행령 제18조 【취득가격의 범위 등】

③ 법 제10조제5항제3호에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호에서 정하는 것을 말한다.

1. 판결문 : 민사소송 및 행정소송에 의하여 확정된 판결문(화해 · 포기 · 인낙 또는 의제자백에 의한 것은 제외한다)
2. 법인장부 : 법인이 작성한 원장 · 보조장 · 출납전표 · 결산서

판결문과 법인장부가액의 범위

판결문에서의 판결이란 최소한 그 취득가액이나 매도가액이 쟁점의 대상이 된 판결이어야 할 것이며 소유권, 매매대금과 관련없는 소송 중에 참고자료나 증거자료로 활용된 취득가액까지 판결문에서 확인된다하여 과세표준으로 결정할 수는 없다고 본다.

또한 법인장부에 의하여 확인되는 금액이란 법인자체가 취득하는 것 뿐 아니라 개인 등이 법인으로부터 취득하는 경우까지를 포함하는 가격이다.

법인장부의 종류와 범위

일반적으로 법인장부는 총계정원장과 보조장부로 구성되어 있어 영리법인은 일정한 형식으로 작성한 장부를 비치 · 기장하여 경영실적을 표시할 수 있도록 하여야 한다.

법인장부에는 이외에도 장부적 성질을 띠지 않고 있는 계약서, 주주총회나 이사회의사록, 기타 취득에 관한 서면 등도 포함되며, 과세권자는 이들 장부에 의하여 사실상의 취득가액을 가려내어 과세표준으로 한다.

회계기록상 기본이 되는 주요장부로는 분개장과 원장이 있는데 분개장은 모든 거래가 발생하는 순서대로 차변 · 대변에 분개 기입하는 장부이며, 총계정원장은 분개장에 기록된 거래를 각 계정별로 구분하여 기입정리하는 장부로서 원장에 기입한 계정별 기록은 기업의 재무상태와 손익성과를 표시함에 있어서 대차대조표, 손익계산서를 작성하는 기초이다.

보조부는 주요부상의 특정한 계정과목 내용을 상세히 기록하여 기록상의 부족을 보충하는 장부로서, 보조적 비망기록 역할을 하고 분개장에 대한 보조부

에는 매입장, 매출장, 현금출납장, 당좌예금기입장, 소액현금출납장, 받을어음기입장 등이 있다.

총계정원장에 대한 보조부에는 매입처원장, 매출처원장, 상품시재장, 고정자산대장 등이 있는데 흔히 쓰이고 있는 보조부로는 현금출납장, 매입장, 매출장, 상품시재장 등이 있다.

공매방법상의 취득가액

공매란 국가나 공공단체의 금전채권에 대한 강제집행을 위해 목적물을 환가처분 하는 것을 말한다. 일반적으로 민사소송법상의 경매, 국세징수법 및 지방세법상의 공매처분을 말하는데 사실상 취득가격은 경매가액이나 낙착가액이 된다. 이와 같이 법적절차에 의한 것이 공매인바, 사인간의 경매가격인 사실상 취득가격은 과세표준으로 무조건 인정되는 것은 아니다.

예를 들어 개인이 과세대상물건을 대중앞에서 경매하는 경우도 법상의 공매가 아니므로 세무공무원이 비록 경매액을 확인할 수 있다 하더라도 이를 사실상의 취득가격으로 간주할 수는 없다.

부동산거래 신고가격이 입증되는 취득

부동산거래당사자간 매매에 관한 거래계약서를 작성하는 때에는 실제거래가액 등을 기재하여 30일내에 관할 시·군 또는 구청장에 신고하고, 건설교통부장관이 신고받은 거래내용 및 가액에 대하여 그 적정성을 검증하여 이루어진 취득에 대하여는 검증된 가액(실거래가 신고)이 사실상의 취득가격으로 본다.

4) 사실상 취득가액계산과 복합취득안분

사실상 취득소요금액 총액

사실상 취득가액을 전액 파악하는데, 취득부대비용 및 제반비용이 포함되고 매매계약서상의 약정금액을 일시급 등의 조건으로 할인을 한 경우에는 그 할인된 금액으로 한다. 취득에 소요된 제반 직간접비용(건설자금 포함)을 포함하나, 법인이 아닌 자가 건축물을 건축하거나 대수선하여 취득하는 경우로서 취

득가격의 90% 이상이 법인장부에 따라 입증되는 경우에는 법인장부로 증명된 금액, 계산서·세금계산서로 증명된 금액을 과세표준으로 한다.

◑ 지방세법 시행령 제18조 【취득가격의 범위 등】

④ 법 제10조제6항에서 "대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 취득가격"이란 다음 각 호의 금액을 합한 금액을 말한다.

1. 제3항제2호에 따른 법인장부로 증명된 금액
2. 제3항제2호에 따른 법인장부로 증명되지 아니하는 금액 중 「소득세법」 제163조에 따른 계산서 또는 「부가가치세법」 제16조에 따른 세금계산서로 증명된 금액

취득시 지급할 총금액 합계

시행령 제18조의 총 취득비용은 과세대상물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방이나 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용과 부대비용을 모두 포괄한다.

토지·건물 일괄취득시 시가표준(혹은 감정가액)대로 안분

일괄취득시도 총 실제가액이 과세표준이지만 토지와 건물로 특별히 배분하여 가격을 계산할 필요가 있는 경우 시가표준대로 안분한다.

$$\text{즉 토지과표} = \text{일괄실제가격} \times \frac{\text{토지시가표준(개별공시지가)}}{\text{토지시가표준(개별공시지가)} + \text{건물시가표준(매년 고시, ㎡당)}}$$

◑ 지방세법 시행령 제19조 【토지 등의 일괄취득】

① 토지와 건축물 등을 한꺼번에 취득하여 토지 또는 건축물 등의 취득가격이 구분되지 아니하는 경우에는 한꺼번에 취득한 가격을 토지와 건축물 등의 시가표준액 비율로 나눈 금액을 각각의 취득가격으로 한다.

② 제1항의 경우에 시가표준액이 없는 과세물건이 포함되어 있으면 토지와 건축물 등의 감정가액 등을 고려하여 시장·군수가 결정한 비율로 나눈 금액을 각각의 취득가격으로 한다.

4. 과점주주 취득간주시의 과세표준 계산

과점주주 지분비율 해당 가액

과점주주가 취득한 당해 법인의 부동산, 차량, 기계장비, 입목, 항공기, 선박, 광업권이나 콘도미니엄회원권에 대한 과세표준은 이들의 총가액을 법인의 주식이나 출자 총수로 나눈 주당 과세표준가액에 과점주주가 취득한 주식이나 출자의 주수를 곱한 금액을 과세표준으로 한다. 여기서 과점주주의 신고나 신고가액 표시가 없어 신고가액이 과세표준액에 미달되면 시장·군수가 당해 법인의 결산서나 기타 장부 등에 의한 취득세 과세대상 자산총액을 기초로 일반계산방법에 의하여 산출한 금액(일반 과세표준)을 과세표준으로 한다고 법 제10조제4항이 규정하고 있다.

과점주주에 대한 과세요건

본 법 제7조제5항은 자기와 자기의 기타 특수관계인과 함께 법인의 주식이나 지분의 50%를 초과하여 취득한 자는 해당비율 만큼을 승계하여 취득한 때에 과점주주의 해당 비율만큼에 대해 취득세 납세의무를 규정하고 있다. 즉 과점주주의 납세의무에 있어 그 과세객체는 과점주주로 된 시점 (당해 법인외 지분의 50%를 초과하여 취득하게 된 날)의 당해 법인이 소유하고 있는 취득세 과세대상물건이므로 과점주주 성립시 당해 법인이 취득세 과세대상물건을 전혀 소유하고 있지 않는 경우나 과점주주로 성립된 이후에 취득한 재산에 대해서는 주식이나 지분비율에 변동이 없다면 과점주주로서의 취득세 납세의무는 없다.

또한 과점주주의 취득세 납세의무 성립시기는 과점주주로 된 시점인바, 과점주주의 납세의무 범위는 법인이 소유하는 과세대상물건의 본 법상 평가한 과세표준가액 합계액에 과점주주의 과점소유주식 비율 만큼을 곱한 가액이 된다.

과점주주 납세의무의 범위

과점주주에 대하여는 과점주주 성립시점에 법인이 소유하고 있는 취득세 과세대상물건이 되는바, 소유란 지방세법상 취득시기가 완성된 것을 의미하므로

미준공상태의 취득 등에 대하여는 납세의무가 없다.

과점주주의 과세표준은 장부상 총가액을 기준으로 하는데 장부상 총가액이란 취득세 과세물건의 취득가액에 산입되는 모든 지출을 합산하여 계산한다. 따라서 취득시기 이전에 발생한 건설자금이자나 취득 직전연도의 재평가차액 등은 당연히 과세표준에 산입하여야 하지만 취득시점에 재평가 착수는 하였으나 재평가액이 결정되지 않은 상태하에서의 재평가차액은 그 소급효과 여부에 불구하고 과세표준에 산입되지 않는다. 이하 이들에 대해 설명한다.

법인의 과세대상자산에 대한 과점주주의 과세표준결정

과점주주의 취득세 과세표준이 되는 과세대상 물건의 과세표준에 대해서 과점주주가 신고하여야 하지만, 신고가 없거나 신고가액이 부적합하면 법인의 장부상 금액과 각 과세대상물건에 대한 일반적인 과세표준계산방법을 적용하여 계산한 자산총액을 기준으로 계산한다.

실무상으로는 과점주주가 된 당시 당해 법인이 소유하고 있는 취득세 과세표상 물건의 장부상 총가격을 기준으로 하여 과점주주가 소유하고 있는 주식의 소유비율을 곱한 금액을 과세표준액으로 하는바, 과세대상물건 중 연부취득재산이 있으면 과점주주가 된 당시까지 불입된 연부금에 대하여 주식소유비율을 곱한 금액을 과세표준액으로 한다.

과세대상물건은 토지 · 건축물 · 선박 · 광업권 · 어업권 등의 부동산과 차량 · 기계장비 · 입목 · 항공기 · 골프회원권 · 콘도미니엄회원권 등인데 과점주주가 된 시점에 당해 법인이 소유하고 있어야 한다.

소유하고 있음이란 본 법상 취득시기가 완료된 것을 말한다.

법인이 소유하고 있는 과세대상물건의 범위

당해 법인 차원에서 아직 취득완료하지 않은 것은 과세대상물건이 아니므로 과세표준계산에도 산입되지 않는다.

예를 들어 소유권 이전 전 이거나 잔금지급이 완료되지 않은 경우, 건축물 준공이 완료안된 공사 중 건축물 등은 과점주주가 된 주식취득시점에 당해 법인의 취득세 납세의무가 성립되지 않는 것이므로 제외되어야 한다.

장부상 총가액을 구성하고 있는 비목이나 원가도 모두 과표에 포함되는바, 총가액 가운데 전연도에 실시한 재평가차액 등은 취득세 과세대상이 아니다.

건설자금이자 등 과세대상가액에 포함

고정자산의 매입·개량·제작·건설에 소요된 차입금 이자도 건설이 준공된 날까지의 자본적 지출로 하여 원본에 가산함이 일반적인데 건설자금이자에 대하여도 과점주주의 납세의무 범위금액에 포함된다.

일반적으로 건설자금이자가 발생되는 동안은 건축물 준공중으로 납세의무 성립전이기 때문에 납세의무자 대상금액이 아니지만 건축물 준공 후에는 건설자금이자를 납세의무성립후에 계산하여 원본에 포함 계산한 경우도 과세된다. 즉 법인의 회계처리나 세무조정 및 경정·결정 등에 의거 지급이자가 손금부인되어 건설자금이자로 사후 반영되는 경우는 취득세 추징사유가 되는 것이다.

기존의 재평가차액도 포함

재평가는 취득이 아니므로 재평가차액으로 증액되는 경우도 취득세가 과세되지 않는다. 그러나 과점주주로 되기 이전에 실시한 재평가차액이 고정자산 등의 가액으로 반영된 경우는 과표에 산입된다고 본다. 과점주주 성립당시의 자산재평가에 있어서 재평가차액은 사업연도 종료일에 결정되어 장부에 기장된다 하더라도 효력은 재평가일로 소급하여 발생하므로 과점주주로서의 납세의무 성립시에는 아직 재평가차액이 장부상 반영되어 있지 않더라도 매년 1월 1일 기준으로 소급하여 효력이 발생하므로 과세연도 중 과점주주가 된다면 당해 결정통지 안된 재평가액도 매년 1월 1일 등을 기준으로 소급되므로 과표에 산입되어야 한다.

따라서 자진신고 납부방법을 택하는 과점주주의 취득세 납부에 있어서 건설자금 이자나 재평가차액 부분을 포함하여 자진신고납부를 하지 않으면 추징되며, 과소납부 가산세도 부과되므로 주의하여 필요한 금액이 반영되도록 하여야 한다.

5. 취득시기와 과세표준연부금액의 범위

1) 시가표준 적용시기와 취득시기

과세물건 소유권 확보일의 가액으로 적용

과세대상 물건의 가격적용을 위한 취득시기는 실질과세원칙상 당해 물건의 소유권을 사실상 취득한 때를 기준으로 함이 원칙이지만 사실상 취득시점을 확인하기 곤란하거나 사실상 취득시기의 적용이 불합리한 경우는 예외적으로 각 취득유형에 따라 적합한 취득시기를 따로 규정하고 있다.

현실적으로 사실상의 취득시기를 확인하기가 매우 어려우므로 대부분의 과세대상 물건의 유형에 따라 취득시기를 별도로 규정하고 있는 것이다.

취득시기와 납세의무 성립시기

과세대상 물건의 취득시기는 취득자의 납세의무성립, 과세권자의 결정, 납세지의 결정 및 자진신고납부기간의 확정과 취득세율 중과여부 결정에 있어 기준이 되는 시점이 되는데, 취득시기의 성립 및 완성시기에 납세의무가 성립되며, 이때의 취득가액, 신고가액 및 시가표준액을 취득세부과의 과세표준액으로 하는 것이다. 일반 개인간의 취득에 있어서는 소유권 취득일이 잔금지급일이 원칙이지만 사계약상의 일자가 객관적으로 중요하지 않으므로 검인계약서상의 취득일자로 기재된 날 및 과세대상 물건의 등록·등재 및 등기상 취득일자나 등기원인일자도 기개된 날이 취득시기가 되어 이때의 과세표준으로 취득세를 부과한다. 그러나 계약서·공정증서·기타증서 및 법인장부 등에 의거 취득사실이 입증되는 거래인 경우는 취득가액도 명확할 뿐 아니라 취득일자 및 잔금지급일이 분명히 기록되는 경우가 많으므로 입증된 취득일이 취득시기가 되어 이때의 과세표준에 의거 취득세가 부과된다.

이밖에 과점주주가 되는 주주나 사원은 당해 법인의 주식이나 지분의 취득으로 과점비율이 증가된 때에 취득세 과세대상이 되나, 과점비율에 변동이 없으면 취득시점이 없으므로 과세대상이 되지 않는다.

각 거래유형별 취득시기 규정

다음 시행령은 무상승계취득, 유상승계취득, 상속증여 취득전등기, 신규건축, 연부취득, 운송동산제작 및 승계, 종류변경, 지목변경, 수입인취, 매립·간척 등의 제반 과세대상물건의 취득행위에 따른 취득시기를 열거 규정하고 있다.

◑ 지방세법 시행령 제20조 【취득의 시기 등】

① 무상승계취득의 경우에는 그 계약일(상속 또는 유증으로 인한 취득의 경우에는 상속 또는 유증 개시일을 말한다)에 취득한 것으로 본다. 다만, 해당 취득물건을 등기·등록하지 아니하고 취득일부터 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 화해조서·인낙조서·공정증서 등으로 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다.

② 유상승계취득의 경우에는 다음 각 호에서 정하는 날에 취득한 것으로 본다.

1. 법 제10조제5항제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일
2. 제1호에 해당하지 아니하는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일(계약상 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우에는 계약일부터 60일이 경과한 날을 말한다). 다만, 해당 취득물건을 등기·등록하지 아니하고 취득일부터 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 화해조서·인낙조서·공정증서 등으로 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다.

③ 차량·기계장비·항공기 및 주문을 받아 건조하는 선박의 경우에는 그 제조·조립·건조 등이 완성되어 실수요자가 인도받는 날과 계약상의 잔금지급일 중 빠른 날을 최초의 승계취득일로 본다.

④ 수입에 따른 취득은 해당 물건을 우리나라에 반입하는 날(보세구역을 경유하는 것은 수입신고필증 교부일을 말한다)을 취득일로 본다. 다만, 차량·기계장비·항공기 및 선박의 실수요자가 따로 있는 경우에는 실수요자가 인도받는 날과 계약상의 잔금지급일 중 빠른 날을 최초의 승계취득일로 보며, 취득자의 편의에 따라 수입물건을 우리나라에 반입하지 아니하거나 보세구역을 경유하지 아니하고 외국에서 직접 사용하는 경우에는 그 수입물건의 등기 또는 등록일을 취득일로 본다.

⑤ 연부로 취득하는 것(취득가액의 총액이 법 제17조의 적용을 받는 것은 제외한다)은 그 사실상의 연부금 지급일을 취득일로 본다.

⑥ 건축물을 건축하여 취득하는 경우에는 사용승인서를 내주는 날(사용승인서를 내주기 전에 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다)과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다. 다만, 「도시개발법」에 따른 도시개발사업이나 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업(주택재개발사업 및 도시환경정비사업만 해당한다)으로 건축한 주택을 「도시개발법」 제40조에 따른 환지처분 또는 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 소유권 이전으로 취득하는 경우에는 환지처분 공고일의 다음 날 또는 소유권 이전 고시일의 다음 날과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다.

⑦ 「주택법」 제32조에 따른 주택조합이 주택건설사업을 하면서 조합원에게 귀속되지 않은 토지를 취득하는 경우에는 「주택법」 제29조에 따른 사용검사를 받은 날에 그 토지를 취득한 것으로 보고, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조제2항에 따른 주택재건축조합이 주택재건축사업을 하면서 조합원에게 귀속되지 않은 토지를 취득하는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제2항에 따른 소유권이전 고시일의 다음 날에 그 토지를 취득한 것으로 본다.

⑧ 관계 법령에 따라 매립·간척 등으로 토지를 원시취득하는 경우에는 공사준공인가일을 취득일로 본다. 다만, 공사준공인가일 전에 사용승낙이나 허가를 받은 경우에는 사용승낙일 또는 허가일을 취득일로 본다.
⑨ 차량·기계장비 또는 선박의 종류변경에 따른 취득은 사실상 변경한 날과 공부상 변경한 날 중 빠른 날을 취득일로 본다.
⑩ 토지의 지목변경에 따른 취득은 토지의 지목이 사실상 변경된 날과 공부상 변경된 날 중 빠른 날을 취득일로 본다. 다만, 토지의 지목변경일 이전에 사용하는 부분에 대해서는 그 사실상의 사용일을 취득일로 본다.
⑪ 제1항, 제2항 및 제5항에 따른 취득일 전에 등기 또는 등록을 한 경우에는 그 등기일 또는 등록일에 취득한 것으로 본다.

2) 승계취득시 실제 잔금지급일 · 계약일 및 등기일

(1) 무상승계취득시의 계약일

증여 · 기부약정일

무상승계취득의 경우에는 계약일이 취득일이며 상속이나 유증에 따른 무상승계취득은 상속 또는 유증의 개시일이 취득일이 된다.

무상승계취득시 그 계약일이나 상속·유증 개시일전에 취득세 과세대상물건을 등기하거나 등록하는 경우에는 등기나 등록일에 취득한 것으로 본다.

이밖에 계약내용이 일정한 시기 몇월 몇일에 증여한다는 시기약정의 도래나 조건의 성취(예 : 결혼을 하는 경우, 자격시험에 합격하는 경우 등) 여부에 소유권이전을 연결시켜 놓았다면 그 시기가 도래하거나 조건이 성취된 시점을 취득시기로 본다. 그러나 권리의 이전이나 그 행사에 등기·등록을 요하는 재산의 경우에는 등기·등록을 하지 않고 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 화해조서·인낙조서·공정조서 등에 의하여 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다.

구두상의 증여계약

무상승계취득 중 증여에 있어서 증여계약을 서면으로 하지 않은 경우는 불이행의 부분에 대하여 계약당사자가 언제든지 이를 해제할 수 있다고 보아야 하므로 실제에 있어 증여여부의 확인이 불가능해 진다. 따라서 구두증여시는

등기나 등록일을 취득일로 봄이 일반적이다

상속취득시 과세

증여·기부·상속 등의 무상승계취득은 대부분 대외적인 의사표시로 취득내용이 밝혀지고 과세된다. 상속도 형식적인 소유권이지만 과세되도록 규정되었으므로 일정 비과세요건(1세대 1주택 등)이 아니면 상속인이 납세의무자가 된다. 취득시기는 상속개시일이다.

다른 상속인으로부터 자기상속지분 일부를 협의분할이 아니고 증여를 받는다면 일반적인 증여의 개념과 다를 바 없어 과세된다.

(2) 유상승계취득

계약상 및 사실상 잔금지급일

유상승계취득 중 국·도·시·군과 지방자치단체조합으로부터의 취득, 수입에 의한 취득, 판결문·법인장부 등 취득가격이 입증되는 취득, 공매방법상의 취득 등의 경우에는 실제의 거래기록이 명확하고 객관적으로 입증되므로 사실상의 잔금지급일에 취득한 것으로 본다.

그 외의 일반적 유상승계취득의 경우에는 계약상의 잔금지급일(계약상 잔금지급일이 불명확하면 계약일로부터 60일이 경과되는 날)에 취득한 것으로 본다. 그러나 취득한 후 60일 이내에 민법 제543조 내지 제546조의 규정에 의한 원인으로 계약이 해제된 사실이 화해조서·인낙조서·공정조서 등에 의하여 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다(즉 계약의 원인무효대로 취득으로 안보고 취득세가 부과되지 않으며 기납부된 경우도 환급된다).

사인간 일반매매시의 잔금지급일

일반 사인간의 양수·도나 매매시 계약상의 잔금지급일이나 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우에는 계약일로부터 60일이 되는 날을 취득일로 본다. 그러나 취득시기의 정확한 확인은 세무행정 절차상 어려우므로 사인간 유상승계취득은 소유권이전등기가 일반화되어 있으므로 등기접수일을 취득일로 하고 있다. 반면에 소유권이전등기가 이행되지 아니하거나 장기간 지연되는 경우는

사실확인에 의거 계약상 잔금지급일이나 사실상의 잔금지급일을 취득일로 판단한다.

매매대금 지급이 현금 이외의 경우도 있는데 유가증권으로 지불하는 경우도 현금과 같은 지급청산 및 변제완료의 효력이 있으나 약속어음으로 교부하는 경우에는 매매당사자간에 별도 약정이 없는 한 그 약속어음이 할인되었거나 타인에 양도된 때에 대금을 지급한 것으로 본다. 반면에 당해 약속어음을 만기일까지 그대로 보관하고 있다면 그 약속어음이 결제된 때에 대금지급이 완료된 것으로 보아 취득거래시기로 한다.

교환시의 물건의 명도시기

교환방식의 취득시 교환도 유상쌍무계약의 일종으로 동시이행의 항변권이 있으므로 계약당사자간에 교환하여야 할 물건의 제공이 있는 때에 취득한 것으로 본다.

그러나 계약상 각각 다른 시기에 교환할 물건을 제공하도록 된 경우에는 자기물건의 사실상 명도시기를 취득시기로 본다. 교환물건 간에 가격차이가 있는 경우 대가 일부는 교환에 의하고 교환물건 상호간에 평가액 차액을 현금으로 지급하면 차액을 영수하는 자도 일반 교환의 성립시기에 취득한 것으로 보며, 차액을 지급하여야 할 자는 매매의 경우에 준하여 그 정산액이 지급된 때를 취득시기로 본다.

현물출자 방식의 취득

법인에 대한 현물출자시 출자에 상응하는 주식을 출자자에게 교부하는 날도 취득일이 되는데 주식교부일 전이라도 법인명의로 소유권이전등기가 이루어진 경우에는 그 등기일을 취득일로 본다. 즉, 법인이 현물출자를 받는 것도 주주로부터의 유상승계취득이므로 대가로 볼 수 있는 주식을 출자자에게 교부하는 것은 대금지급의 일종으로 보는 것이다.

취득전 등기 · 등록일

일반적인 취득시기 이전에 등기나 등록은 등기일이나 등록일에 취득한 것으

로 보는데 이는 객관성을 중시한 개념이다. 즉, 등기·등록이 이미 되었다면 사실상 취득완료 했다고 보아도 부족함이 없기 때문이다.

그러나 수입이나 건조에 의하여 연부로 취득하는 선박의 경우는 특수하므로 비록 선박법에 의한 등기를 완료하였다 하더라도 연부취득시의 취득시기를 적용한다.

(3) 연부취득시의 연부금 지급일

매연부금 지급일의 실제연부금액

연부취득시 일시취득과는 달리 사실상의 연부금 지급일을 취득일로 한다. 즉 사실상의 각 연부금 지급일을 취득일로 보아 매회 사실상 지급되는 연부금액을 과세표준으로 하는데 취득금액에 포함되는 계약보증금도 과세표준에 따라서 연부계약서상의 잔금지급일에 관계없이 실제 매회의 연부금액을 납부할 때마다 그 납부금액에 대한 분 만큼을 취득한 것으로 보아 취득세를 부과하는 것이다.

그러나 연부금의 완불전에 등기나 등록시는 등기나 등록일에 일시취득한 것으로 보며 수입이나 건조에 의한 연부취득 선박에 대하여는 연부금상환기간중 등기나 등록을 하더라도 연부로 취득하는 것으로 보아 매 부불금 지급시마다 취득세를 납부한다.

따라서 계약상의 연부금 지급일에 연부금액을 지급하지 않아 추가로 연체료를 지불하였다면 과세표준액에 연체료가 포함되어 과세된다.

조세채권 확보목적상 매연부금지급시 기준

일반 거래의 경우 소유권 취득일인 잔금지급청산일을 기준으로 취득세가 부과되지만 연부취득시는 대금이 장기간 분할불로 지급되므로 잔금청산시까지는 오랜 시간이 소요된다.

따라서 조세채권 확보목적상 연부금 지급시마다 취득세를 부과하기 위해 사실상 연부금 지급일을 취득시기로 규정하는 것이나 수입이나 건조방식으로 연부로 취득하면서 연부취득기간중에 등기·등록을 하였다 하더라도 계속 연부취득으로 보아 취득세를 과세하고 있다.

연부취득의 범위

공동주택 분양시 건설업자가 융자금의 채무자가 되고 분양계약자는 아파트의 매입대금을 건설업자에게 수년간 분할하여 지급하며 대금완납 후 소유권 이전등기를 이행토록 하는 경우 등은 연부취득으로 보고 있으나 건설업자가 분양계약자에게 주택자금 융자를 알선하고 분양계약자는 분양가격 중 알선받은 융자금을 제외한 대금만을 건설업자에게 지급하며 융자금부분을 직접 건설업자가 은행으로부터 수령하고 융자금의 상환은 분양계약자가 직접 수년에 걸쳐 은행에 상환하는 경우는 연부계약이 아니고 일시취득으로 본다.

3) 수입취득시의 반입일

수입반입일 · 수입신고필증교부일

국외로부터의 수입시는 당해 물건을 우리나라에 반입하는 날이나 보세구역 경유시는 신고필증교부일을 승계취득일로 본다. 실무상 수입취득시의 과세대상 물건은 대부분 보세구역을 경유하므로 수입신고필증교부일이 승계취득일로 되는데 승계취득일로 표현한 이유는 외국으로부터의 수입취득은 본 법상 원시취득에 해당되어 수입물건을 등록하지 않으면 수입된 중기 등에 대하여는 취득세를 과세할 수 없게 되므로 수입취득물건을 승계취득으로 간주함으로써 수입신고필증교부일 현재 과세대상에의 등록여부에 불구하고 이를 사실상 취득하였다고 보아 취득세를 과세한다.

따라서 실수요자가 아닌 판매업자가 국내에서 제조, 조립, 건조된 건설기계 및 선박 등을 상품으로 취득한 경우는 과세되지 않으나 외국으로부터 건설기계 등을 수입하여 등록하지 아니한 상태에서 실수요자에게 매도한 경우도 판매업자에게 취득세가 과세된다는 것이다.

차량수입시의 실수요자에게 인도일 · 잔금지급일

그러나 수입에 의한 차량취득시는 실수요자가 인도받은 날이 취득시기인바, 수입에 의한 차량취득시 수입업자가 차량을 수입하여 수입면장을 발급받아 취득하는 경우도 실수요자가 인도받는 날이나 계약상의 잔금을 지급하는 날 중 먼저 도래하는 날을 최초의 승계취득일로 보는 것이다.

따라서 1989년부터는 수입에 의한 차량취득시 수입업자에게는 취득세가 부과되지 않고 수입업자로부터 실수요자가 취득할 때를 승계취득일로 보아 실수요자에게 최초로 취득세가 부과된다.

직접사용 등기 · 등록일

외국에서의 수입취득물건을 취득자의 편의상 우리나라에 인수하지 않거나 보세구역을 경유하지 아니하고 외국에서 직접 사용하는 경우는 그 수입물건의 등기일이나 등록일을 취득일로 보는바, 현실적으로 국내건설사가 외국의 건설현장에 사용하기 위한 중기 등을 외국에서 직접 구입하여 직접 외국의 사업장에서 사용하면서 법인 장부상은 취득으로 계상하고 있는 경우 우리나라에 인수되지 않거나 외국에서 직접 사용시에는 제한조건에 한하여 등기 · 등록시에만 취득세를 과세하기 위함이다.

4) 건축 · 제조 · 조립 · 건조매립의 경우

(1) 건축시의 사용검사필증 교부일 · 사용일

사용검사필증 교부일 · 임시사용검사일

적법 건축허가를 받아 건축하는 건축물은 사용검사필증교부일이 취득일이나 사용검사를 받지 않거나 사용검사 이전에 사실상 사용하거나 임시사용승인을 받은 경우는 사실상의 사용일이나 임시사용승인일을 취득일로 보며 건축허가를 받지 아니한 건축물에 대하여는 사실상의 사용일을 취득일로 본다.

여기서 임시사용승인일을 취득일로 보므로 건축허가를 받아 적법하게 건축이 완료된 건축물에 결격사유가 발생되어 사용검사를 받지 못한 상태에서 외형상 완벽한 건축물로 판단된다 하더라도 이를 사실상 사용하는 경우를 제외하고는 취득시기로 볼 수 없다.

사실상의 사용일

건축허가를 받지 아니하고 건축하는 건축물은 사실상 사용일이 취득시기인바, 이런 건축물의 유형으로는 건축법상 허가대상이 아닌 건물, 허가대상 건축물이어도 무허가로 건축하는 건축물 등을 말한다. 여기서 "사실상의 사용일"

이란 본 항 규정 및 실질과세개념상 현실적으로 사용이 시작된 날이라기 보다는 건축주가 사용할 의사만 있으면 언제라도 사용할 수 있는 상태가 된 날이라고 본다.

(2) 차량, 기계장비, 선박의 제조 · 조립 · 건조 취득

실수요자 인도일

차량, 기계장비나 선박 등의 운송동산은 제조·조립·건조 등이 완성된 후 이러한 자산을 실수요자가 인도받거나 계약상의 잔금을 지급하는 날을 최초의 승계취득일로 보는바, 차량, 기계장비나 선박은 제조·조립·건조 등 원시취득에 의한 사실상의 취득이 있었다 하더라도 이를 제조·조립·건조한 자가 자기명의로 등기나 등록을 하지 않는 한 과세대상 취득으로 볼 수 없도록 하는 것이다.

그러나 제조업자가 차량이나 기계장비 등을 제조하여 공장구내에서만 운행하거나 작업에 공하는 경우는 등기·등록하지 않고 비록 그것이 원시취득이어도 승계취득으로 의제하여 과세한다.

반면에 차량, 기계장비 등의 판매업자가 이를 상품으로 양수하는 경우는 승계취득의 일종이더라도 이를 원시취득으로 의제하여 취득세가 부과되지 않는다.

계약상의 잔금지급일

계약상의 잔금지급일도 취득시기인데 제조·조립·건조 등이 완성되어 실수요자가 이를 원시취득자나 판매업자로부터 인도받는 날이나 인도를 받지 아니한 경우라도 계약서상 잔금을 상대방에게 지급하는 날을 최초의 승계취득시기로 한다.

따라서 차량, 기계장비, 선박을 인도받는 날이나 계약상 잔금을 지급하는 날 중 빠른 날을 취득일로 보는 것이 실무상 방법이다. 만약 선박의 건조나 차량·건설기계의 제조 및 조립의 완성 이전에 대금전액을 상대방에게 지급하였다 하여도 취득하고자 하는 차량 등이 아직 완성되지 아니하였으므로 이 경우의 취득일은 선박의 건조나 차량, 기계장비의 제조, 조립이 완성되는 날로 보아야 한다.

왜냐하면 제조, 조립, 건조 등이 완성된 상태에서만이 실수요자가 인도받은 날이나 계약상의 잔금지급일 중 빠른 날을 취득시기라고 봄이 논리상 타당하기 때문이다.

(3) 공유수면매립 등에 의한 취득

공사준공인가일 · 사용승인허가일

토지의 매립, 간척 등 원시취득시는 공사준공인가일을 취득일로 보는데 공사준공인가일전에 사용승낙이나 허가를 받았다면 사용승낙일이나 허가일을 취득일로 본다.

조세채권 확보목적상 사용승낙일

매립 · 간척 토지의 준공인가일을 취득일로 하여 취득세를 과세함에는 별 논란이 없으나 사실상 매립 · 간척이 완료되었으나 준공인가를 받지 않고 사용하는 경우도 있는바, 취득세 과세상 준공인가일 전에 사용승낙이나 허가를 받아 사용하는 경우 비록 준공인가일 전에는 당해 매립 · 간척지가 공유수면으로 분류된다하더라도 조세채권 확보목적상 취득세가 부과될 수 있도록 하는 것이다.

5) 변경 · 변동사항 발생시

선박, 차량, 기계장비의 사실상 종류변경일과 공부상 입증일

선박, 차량 및 기계장비의 종류변경시 사실상으로 변경한 날에 취득한 것으로 보는데 사실상 변경한 때를 알 수 없으면 공부 등에 의하여 입증되는 날을 취득일로 본다. '사실상 변경된 날'이란 차량엔진을 바꾸거나 선박기관 대체의 경우는 대체작업이 완료된 날을 뜻하는데 대체계약서나 수리계약서 및 장부 등 서류에 의하여 완료일이 확인된다.

사실상 종류변경일을 알 수 없으면 변경등기나 등록관계 신청서류 및 등기, 등록부에 표시된 사실상 종류변경일은 객관적으로 입증되므로 이를 취득일로 보는 것이 실무상 현실이다.

사실상 지목변경일과 공부상 변경일

토지의 지목변경시 토지 지목이 사실상 변경된 날이 취득시기인바, 사실상의 지목변경일을 알 수 없으면 공부상의 지목변경일을 그 취득일로 본다. 지목변경일 이전에 임시사용분은 실제 사용한 날에 취득한 것으로 본다.

토지 지목의 사실상 변경일이란 토지형질이 변경되어 다른 지목으로 형태가 갖추어진 날을 말하는바, 행정관청 허가나 준공검사를 요하는 개간이나 형질변경 허가는 준공신고서 등을 기준으로 취득일을 판단한다. 반면에 행정관청의 허가나 준공검사를 요하지 않는 경우 및 불법개간이나 형질 변경시는 간접자료나 실지조사에 의거 취득일을 판단한다.

사실상의 지목변경일이 확인되지 않으면 지적법상의 토지대장이나 기타의 공부상 등재·변경된 현황지목 변경일을 취득시기로 하는 것이다.

법인의 경우 사실상 지목변경일

일반적으로 법인소유토지에 대하여 사실상 지목변경일을 알 수 있는바, 사업수행 목적상 토지 지목이 사실상 변경되는 것이라면 당해 사업개시일이 지목변경시점이 되며, 토지가 형질변경되는 경우라면 형질변경 허가에 의한 사실상의 사용검사일이 지목변경에 따른 취득시기가 된다. 또한 전이나 임야상태의 토지상에 건축물을 신축시 형질변경 허가없이 본 공사를 착공하였다면 그 착공일이 지목변경된 날이라고 할 수 있으며 본 공사 착공전에 허가를 받든 무허가든 대지조성에 따른 형질 변경이 수반된다면 형질변경 완료일이 취득시기가 된다.

이밖에 건축법상 터파기 등의 착공시는 착공신고를 하도록 하고 있으므로 착공을 한다는 것은 대지화되었다는 것으로 볼 수 있고 따라서 착공신고일이나 사실상 착공일이 지목변경일로서 취득시기가 된다.

또한 개인 토지도 사실상 지목변경일이 확인되면 확인되는 시기로 하지만 확인되지 않는 경우는 공부상의 지목변경일을 취득시기로 본다.

취득시기가 경합되는 경우

취득시기 결정은 자진신고납부기간 기산일 결정과 직결되는데 사실상의 지

목변경일과 관련하여 토지의 사용목적에 따라 사전에 지목변경 허가신청이라는 절차를 거친다면 이 순서대로 하지만 신청절차 없이 지목변경이 사실상 행하여지는 경우가 있다.

특히 "토지의 소유권취득행위"와 "지목변경행위" 및 "건물과 구축물 등의 신축행위"등은 명확히 구분되는데 이러한 행위가 동시에 수반될 때는 취득시기는 과세객체별로 명확히 구분·결정되어야 한다. 이는 자진신고납부 기산일 결정문제와 과세표준액 결정에 매우 중요하기 때문인데, 예를 들어 건물과 구축물의 신축과 동시에 사실상의 지목변경이 행하여진다면 사실상 지목변경일은 건축착공일이며 건축물의 경우는 그 준공일이 자진신고납부 기산일이 되며, 과세표준액 산정시 지목변경에 대한 것은 사실상 지목변경일을 취득시기로 보아 건물착공일 전까지의 토지형질 변경공사와 관련된 제반 비용이 된다. 건물과 구축물의 과세표준도 건물 등 착공 후 준공까지 투입되거나 투입될 제반 비용합계가 된다.

Ⅴ. 취득세부과 적용세율

1. 세율구조 및 적용방법

과세대상별 적용세율의 차이 및 차등규정

취득세는 과세대상의 전반적 유형에 따라 각각 다른 세율을 부과하고 있는데, 이는 당해 취득세 과세대상자산의 기본적 속성과 기타 활용되는 법적인 거래성격이 서로 다르기 때문이다.

과세대상의 유형에 따른 차등 세율과는 별도로 별장·골프장·고급주택 및 고급오락장 등의 사치성 재산의 취득이나 대도시내 공장의 신·증설의 경우에는 일반적인 과세대상 물건과는 달리 중과세율을 적용한다.

일반세율과 중과세율의 병행적용

대도시내 공장 신·증설과 과밀억제권역내 본점·주사무소 설치를 위한 취

득 등도 대도시 인구집중과 산업환경 문제를 유발하는 요인이 되므로, 이러한 공장 신·증설과 본점·주사무소와 관련된 사업장 과세물건 취득에 대하여도 각 자산별로 규정된 세율을 적용하지 않고 중과세율을 적용하는 것이다.

또한 별장·골프장·고급주택·고급오락장·고급선박 등의 사치성 재산에 대하여도 중과세를 적용한다.

구분취득시의 중과

사치성 재산은 시점을 달리해 구분취득하거나 여러 사람이 분할 취득하더라도 합계한 개념이 사치성 재산의 범위에 속하면 중과세한다.

예를 들어 별장의 부속토지만을 취득하고 별장용 건물을 구분하여 2개층 중 1개층 만을 취득하는 경우나 고급주택 취득시 부속토지만을 취득하거나 건물과 토지의 취득자가 다른 경우 및 건물을 상·하층으로 구분하여 수인이 각각 구분 취득하는 경우 등도 모두 합하여 판단한다. 즉 각 취득자 단위로 보아 그 취득부분만으로 납세의무자 여부를 판단하는 것이 아니며 각 개인별로 보면 별장이나 고급주택의 범위에 해당되지 않아 중과세율을 적용할 수 없는 결과가 되므로 하나의 물건이 별장이나 고급주택 등의 요건을 갖추고 있다면 이를 분할하여 수인이 취득하거나 1인이 시차를 두고 구분하여 따로따로 취득하는 경우도 모두 중과세율을 적용한다.

2. 부동산의 취득세율

상속·무상취득·유상취득·소유권보존·분할·제반권리설정 등

부동산의 취득방법은 상속, 무상취득, 원시취득, 수탁자로부터의 이전취득, 분할취득, 유상취득 등이 있는데, 상속농지취득(2.3%), 상속취득(2.8%), 증여·유증 등의 무상취득(3.5%), 원시취득(2.8%), 수탁자로부터의 이전취득(3%), 분할(2.3%), 일반농지취득(3%), 일반취득(4%) 등으로 취득행위의 법적위상 및 수익자혜택에 따라 세율이 다르게 규정되어 있다.

● **지방세법 제11조 【부동산 취득의 세율】**

① 부동산에 대한 취득세는 제10조의 과세표준에 다음 각 호에 해당하는 표준세율을 적용

하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

1. 상속으로 인한 취득(수탁자가 위탁자의 상속인에게 「신탁법」에 따른 신탁재산을 이전하는 경우를 포함한다)
   가. 농지 : 1천분의 23
   나. 농지 외의 것 : 1천분의 28
2. 증여, 유증, 그 밖의 무상취득 : 1천분의 35. 다만, 대통령령으로 정하는 비영리사업자의 취득은 1천분의 28로 한다.
3. 원시취득 : 1천분의 28
4. 「신탁법」에 따른 신탁재산인 부동산을 수탁자로부터 수익자에게 이전하는 경우의 취득 : 1천분의 30. 다만, 대통령령으로 정하는 비영리사업자의 취득은 1천분의 25로 한다.
5. 공유물·합유물 및 총유물의 분할로 인한 취득 : 1천분의 23
6. 그 밖의 원인으로 인한 취득
   가. 농지 : 1천분의 30
   나. 농지 외의 것 : 1천분의 40

② 제1항제1호·제2호 및 제6호의 부동산이 공유물일 때에는 그 취득지분의 가액을 과세표준으로 하여 각각의 세율을 적용한다.

③ 제10조제3항에 따라 건축(신축과 재축은 제외한다) 또는 개수로 인하여 건축물 면적이 증가할 때에는 그 증가된 부분에 대하여 원시취득으로 보아 제1항제3호의 세율을 적용한다.

농지의 범위

상속으로 인한 농지의 취득 및 유상으로 농지를 취득하는 경우에는 다른 부동산의 취득과는 달리 상대적으로 낮은 취득세율이 적용되는데, 농지란 취득 당시 공부상의 지목이 논·밭·과수원·목장용지인 토지로 실제 농작물의 경작 및 축산용으로 이용되는 토지를 의미한다.

◑ 지방세법 시행령 제21조【농지의 범위 】

법 제11조제1항제1호 각 목 및 같은 항 제7호 각 목에 따른 농지는 각각 다음 각 호의 토지로 한다. (2010.12.30 개정)

1. 취득 당시 공부상 지목이 논, 밭 또는 과수원인 토지로서 실제 농작물의 경작이나 다년생식물의 재배지로 이용되는 토지. 이 경우 농지 경영에 직접 필요한 농막(農幕)·두엄간·양수장·못·늪·농도(農道)·수로 등이 차지하는 토지 부분을 포함한다.
2. 취득 당시 공부상 지목이 목장용지인 토지로서 실제 축산용으로 사용되는 축사와 그 부대시설로 사용되는 토지, 초지 및 사료밭

공유 · 상속 취득시의 과세표준 취득지분 안분계산

소유권취득원인이 상속, 무상 및 유상인 경우 당해 부동산이 공유물로 등기 · 등록되는 경우는 당해 공유자의 취득지분 가액을 과세표준으로 하여 각각의 세율을 적용하는데, 1억원인 부동산(농지)을 형과 동생이 70%와 30%씩으로 공동상속 등기한다면 취득세 납부액 계산은 다음과 같다.

◎ 형 취득세=100,000,000×70%×(23/1,000)=1,610,000원

◎ 동생 취득세=100,000,000×30%×(23/1,000)=690,000원

건축물의 연면적 증가는 원시취득세율 적용

건축물을 건축(신축과 재축은 제외한다)하거나 개수하여 건축물의 연면적이 증가하는 경우에는 그 증가된 부분에 대하여 원시취득으로 보아 2.8%의 세율을 적용한다.

종교단체와 민법상 법인의 무상취득

소유권의 무상취득 취득세율은 3.5%, 신탁재산인 부동산을 수탁자로부터 수익자에게 이전하는 경우의 취득세율은 3%지만 비영리사업자의 무상취득 및 신탁재산 이전에 따른 취득세율은 각각 2.8%, 2.5%가 적용된다.

비영리 사업자란 제사 · 종교단체, 학교 및 평생교육단체, 사회복지법인, 정당 등을 의미하는데, 이러한 단체들에게 저율의 세율을 적용하는 것은 사회공익적 차원의 혜택이다.

◑ 지방세법 시행령 제22조【비영리사업자의 범위 】

법 제11조제1항제2호 단서 및 같은 항 제4호 단서에서 "대통령령으로 정하는 비영리사업자"란 각각 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 종교 및 제사를 목적으로 하는 단체
2. 「초 · 중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「경제자유구역 및 제주국제자유도시의 외국교육기관 설립 · 운영에 관한 특별법」 또는 「기업도시개발 특별법」에 따른 외국교육기관을 경영하는 자 및 「평생교육법」에 따른 교육시설을 운영하는 평생교육단체
3. 「사회복지사업법」에 따라 설립된 사회복지법인

4. 양로원·보육원·모자원·한센병자치료보호시설 등 사회복지사업을 목적으로 하는 단체 및 한국한센복지협회
5. 『정당법』에 따라 설립된 정당

3. 부동산 외의 취득의 취득세율

1) 선박취득세율

취득유형별 다른 세율 적용

선박도 부동산의 경우와 마찬가지로 그 취득유형에 따라 상속취득(2.5%), 증여·유증 등의 무상취득(3%), 원시취득(2.02%), 수입 및 주문건조 취득(2.02%),수탁자로부터 이전취득(3%), 그 외의 취득(3%) 등에 따라 다른 세율이 적용된다.

소형선박이란 선박법 제1조의2제2항에 의한 선박을 말하는데, 총톤수 20톤 미만인 기선 및 범선과 총톤수 100톤 미만인 부선이 이에 해당된다.

이러한 소형선박은 일반선박과는 달리 선박가액의 2.02%의 취득세율이 적용되며, 소형선박 중 총톤수 5톤 미만인 범선 중 기관을 설치하지 아니한 범선과 총톤수 20톤 미만인 부선은 2%의 세율이 적용된다.

또한 총톤수 20톤 이상인 부선 중 선박계류용·저장용 등으로 사용하기 위하여 수상에 고정하여 설치하는 부선 등은 2%의 세율이 적용된다.

● **지방세법 제12조 【부동산 외 취득의 세율】**

① 다음 각 호에 해당하는 부동산등에 대한 취득세는 제10조의 과세표준에 다음 각 호의 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. (2010.12.27 개정)

1. 선박
   가. 등기·등록 대상인 선박(나목에 따른 소형선박은 제외한다)
      1) 상속으로 인한 취득: 1천분의 25
      2) 상속으로 인한 취득 외의 무상취득: 1천분의 30
      3) 원시취득: 1천분의 20.2
      4) 수입에 의한 취득 및 주문 건조에 의한 취득: 1천분의 20.2
      5) 『신탁법』에 따른 신탁재산인 선박을 수탁자로부터 수익자에게 이전하는 경우의 취득: 1천분의 30
      6) 그 밖의 원인으로 인한 취득: 1천분의 30
   나. 소형선박

1) 「선박법」 제1조의2제2항에 따른 소형선박: 1천분의 20.2
2) 「수상레저안전법」 제30조에 따른 동력수상레저기구: 1천분의 20.2
다. 가목 및 나목 외의 선박: 1천분의 20
② 제1항제1호의 선박 및 같은 항 제3호의 기계장비가 공유물일 때에는 그 취득지분의 가액을 과세표준으로 하여 세율을 적용한다. (2010.12.27 개정)

공유취득선박의 등록세안분계산

상속·증여·유증·무상·보존·유상 등의 원인으로 선박 소유권 취득시 공유물인 경우는 취득지분의 가액을 과세표준으로 하여 세율을 적용하면 되는데, 갑과 을의 두 법인이 실제가액 10억원의 선박을 공유취득하고 각각 6대 4로 등기하는 경우의 등록세 계산은 다음과 같다.

◎ 갑법인=1,000,000,000×60%×(30/1,000)=18,000,000원

◎ 을법인=1,000,000,000×40%×(30/1,000)=12,000,000원

2) 차량취득세율

비영업용 승용차와 영업용 자동차

자동차의 취득당시의 가격이나 과세시가표준액에 취득세율을 적용하는데, 「여객자동차 운수사업법」 또는 「화물자동차 운수사업법」에 따라 면허를 받거나 「건설기계관리법」에 따라 건설기계대여업의 등록을 하고 일반의 수요에 제공하는 경우 등 영업용으로 사용하지 않고 다른 용도로 사용하는 비영업용 승용자동차는 높은 세율이 적용된다.

● **지방세법 제12조 【부동산 외 취득의 세율】**

① 다음 각 호에 해당하는 부동산등에 대한 취득세는 제10조의 과세표준에 다음 각 호의 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

2. 차량
가. 비영업용 승용자동차 : 1천분의 70. 다만, 경자동차의 경우에는 1천분의 40으로 한다.
나. 그 밖의 자동차
1) 비영업용 : 1천분의 50. 다만, 경자동차의 경우에는 1천분의 40으로 한다.
2) 영업용 : 1천분의 40

3) 「자동차관리법」에 따른 이륜자동차로서 대통령령으로 정하는 자동차 : 1천분의 20
다. 가목 및 나목 외의 차량: 1천분의 20 (2010.12.27 개정)

◑ 지방세법 시행령 제23조 【비영업용 승용자동차 등의 범위】
① 법 제12조제1항제2호가목에 따른 비영업용 승용자동차는 제122조제1항에 따른 비영업용으로서 제123조제1호 및 제2호에 해당하는 승용자동차로 한다.

경자동차의 범위

비영업용 자동차의 범위에 포함되어도 자동차 관리법에 따른 경형자동차에 해당되는 경우는 상대적으로 낮은 취득세율이 적용되는데, 경형자동차란 배기량이 1,000cc 미만인 자동차를 의미한다.

◑ 지방세법 시행령 제23조 【비영업용 승용자동차 등의 범위】
② 법 제12조제1항제2호가목 단서 및 같은 호 나목1) 단서에 따른 경자동차는 각각 「자동차관리법」 제3조에 따른 자동차의 종류 중 경형자동차로 한다.

배기량 125cc 이하 2륜자동차

자동차관리법에 따른 이륜자동차로서 총배기량 125cc 이하의 경우에는 2%의 최저세율이 적용된다.

◑ 지방세법 시행령 제23조 【비영업용 승용자동차 등의 범위】
③ 법 제12조제1항제2호나목3)에서 "대통령령으로 정하는 자동차"란 총배기량 125시시 이하의 이륜자동차를 말한다.

3) 기계장비 취득세율

건설기계법에 따른 기계장비의 취득세율은 3%, 등록대상이 아닌 기계장비는 2%의 세율이 적용되며, 기계장비가 공유물인 경우 취득지분의 가액을 과세표준으로 하여 세율을 적용하면 된다.

● 지방세법 제12조 【부동산 외 취득의 세율】

① 다음 각 호에 해당하는 부동산등에 대한 취득세는 제10조의 과세표준에 다음 각 호의 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

3. 기계장비: 1천분의 30. 다만, 「건설기계관리법」에 따른 등록대상이 아닌 기계장비는 1천분의 20으로 한다. (2010.12.27 개정)

4) 항공기 취득세율

항공기란 사람이 탑승 조종하여 민간항공의 용에 공하는 비행기, 비행선, 활공기, 회전익항공기, 기타 항공의 용에 공할 수 있는 기기를 말한다.

항공법상 등록이 필요 없는 군·세관 및 경찰업무에 사용하는 항공기, 외국에 임대할 목적으로 도입한 외국 국적을 취득할 항공기, 국내제작 항공기로서 제작자 외의 소유자가 결정되지 아니한 항공기, 외국에 등록된 항공기를 임차한 항공기 등은 2%의 취득세율이 적용되며, 그 외의 항공기는 최대이륙중량 5,700킬로그램 이상의 항공기는 항공기가액의 2.01%, 이륙중량 5,700킬로그램 미만의 항공기는 2.02%의 취득세율이 적용된다.

● 지방세법 제12조 【부동산 외 취득의 세율】

① 다음 각 호에 해당하는 부동산등에 대한 취득세는 제10조의 과세표준에 다음 각 호의 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

4. 항공기

가. 「항공법」 제3조 단서에 따른 항공기 : 1천분의 20

나. 그 밖의 항공기 : 1천분의 20.2. 다만, 최대이륙중량이 5,700킬로그램 이상인 항공기는 1천분의 20.1로 한다.

5) 입목·광업권·어업권·회원권의 취득세율

입목, 광업권 및 어업권, 골프회원권·승마회원권·콘도미니엄 회원권·체육시설이용 회원권은 2%의 취득세율이 적용된다.

● 지방세법 제12조 【부동산 외 취득의 세율】

① 다음 각 호에 해당하는 부동산등에 대한 취득세는 제10조의 과세표준에 다음 각 호의 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

5. 입목 : 1천분의 20
6. 광업권 또는 어업권 : 1천분의 20
7. 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권 또는 종합 체육시설 이용회원권 : 1천분의 20

Ⅵ. 취득세중과세 적용방법

1. 취득세 중과세 이유와 적용방법

취득세는 과세대상물건의 취득행위에 대해 부과되는 유통세로서 모든 과세대상물건의 과세표준액에 각 과세대상물건별 표준세율이 적용되며, 각 도의 조례에 따라 표준세율의 50%를 가감한 범위내에서 취득세율을 정하여 적용할 수 있다.

그리고 특정한 자산의 취득이나 특정한 상황의 부동산취득에 대하여는 건전한 소비·투자지출을 유도하고 대도시의 과밀억제권역안의 산업체와 공장시설 집중 등을 억제하기 위한 정책목정상 일반세율보다 높은 중과세율을 적용 하도록 규정하고 있다.

● 지방세법 제13조 【과밀억제권역 안 취득 등 중과】

① 「수도권정비계획법」 제6조에 따른 과밀억제권역에서 대통령령으로 정하는 본점이나 주사무소의 사업용 부동산(본점이나 주사무소용 건축물을 신축하거나 증축하는 경우와 그부속토지만 해당한다)을 취득하는 경우와 같은 조에 따른 과밀억제권역(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 산업단지·유치지역 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 적용받는 공업지역은 제외한다)에서 공장을 신설하거나 증설하기 위하여 사업용 과세물건을 취득하는 경우의 취득세율은 제11조 및 제12조의 세율에 1천분의 20(이하 "중과기준세율"이라 한다)의 100분의 200을 합한 세율을 적용한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산을 취득하는 경우의 취득세는 제11조제1항의 표준세율의 100분의 300에서 중과기준세율의 100분의 200을 뺀 세율을 적용한다. 다만, 「수도권정비계획법」 제6조에 따른 과밀억제권역(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 산업단지는 제외한다. 이하 이 조에서 "대도시"라 한다)에 설치가 불가피하다고 인정되는 업종으로서 대통령령으로 정하는 업종(이하 이 조에서 "대도시 중과 제외 업종"이라 한다)에 직접 사용할 목적으로 부동산을 취득하거나, 법인이 사원에 대한 분양 또는 임대용으로 직접 사용할 목적으로 대통령령으로 정하는 주거용 부동산(이하 이 조에서 "사원주거용 목적 부동산"이라 한다)을 취득하는 경우의 취득세는 제11조에 따른 해당 세율을 적용한다." (2010.12.27 개정)

1. 대도시에서 법인을 설립[대통령령으로 정하는 휴면(休眠)법인(이하 "휴면법인"이라 한다)을 인수하는 경우를 포함한다. 이하 이 호에서 같다]하거나 지점 또는 분사무소를 설치하는 경우 및 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소를 대도시로 전입함에 따라 대도시의 부동산을 취득(그 설립·설치·전입 이후의 부동산 취득을 포함한다)하는 경우
2. 대도시(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 유치지역 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 적용받는 공업지역은 제외한다)에서 공장을 신설하거나 증설함에 따라 부동산을 취득하는 경우

③ 제2항 각 호 외의 부분 단서에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 제2항 본문을 적용한다. (2010.12.27 신설)

1. 제2항 각 호 외의 부분 단서에 따라 취득한 부동산이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우. 다만, 대도시 중과 제외 업종 중 대통령령으로 정하는 업종에 대하여는 직접 사용하여야 하는 기한 또는 다른 업종이나 다른 용도에 사용·겸용이 금지되는 기간을 3년 이내의 범위에서 대통령령으로 달리 정할 수 있다.
   가. 정당한 사유 없이 부동산 취득일부터 1년이 경과할 때까지 대도시 중과 제외 업종에 직접 사용하지 아니하는 경우
   나. 정당한 사유 없이 부동산 취득일부터 1년이 경과할 때까지 사원주거용 목적 부동산으로 직접 사용하지 아니하는 경우
   다. 부동산 취득일부터 1년 이내에 다른 업종이나 다른 용도에 사용·겸용하는 경우
2. 제2항 각 호 외의 부분 단서에 따라 취득한 부동산이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 부동산 취득일부터 2년 이상 해당 업종 또는 용도에 직접 사용하지 아니하고 매각하는 경우

나. 부동산 취득일부터 2년 이상 해당 업종 또는 용도에 직접 사용하지 아니하고 다른 업종이나 다른 용도에 사용·겸용하는 경우

④ 제3항을 적용할 때 대통령령으로 정하는 임대가 불가피하다고 인정되는 업종에 대하여는 직접 사용하는 것으로 본다. (2010.12.27 신설)

⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산등을 취득하는 경우(별장 등을 구분하여 그 일부를 취득하는 경우를 포함한다)의 취득세는 제11조 및 제12조의 세율과 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. 이 경우 골프장은 그 시설을 갖추어 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따라 체육시설업의 등록(시설을 증설하여 변경등록하는 경우를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 하는 경우뿐만 아니라 등록을 하지 아니하더라도 사실상 골프장으로 사용하는 경우에도 적용하며, 별장·고급오락장에 부속된 토지의 경계가 명확하지 아니할 때에는 그 건축물 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 그 부속토지로 본다.

1. 별장 : 주거용 건축물로서 늘 주거용으로 사용하지 아니하고 휴양·피서·놀이 등의 용도로 사용하는 건축물과 그 부속토지(「지방자치법」 제3조제3항 및 제4항에 따른 읍 또는 면에 있는, 대통령령으로 정하는 범위와 기준에 해당하는 농어촌주택과 그 부속토지는 제외한다). 이 경우 별장의 범위와 적용기준은 대통령령으로 정한다.
2. 골프장 : 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제 골프장용 부동산 중 구분등록의 대상이 되는 토지와 건축물 및 그 토지 상(上)의 입목
3. 고급주택 : 주거용 건축물 또는 그 부속토지의 면적과 가액이 대통령령으로 정하는 기준을 초과하거나 해당 건축물에 67제곱미터 이상의 수영장 등 대통령령으로 정하는 부대시설을 설치한 주거용 건축물과 그 부속토지. 다만, 주거용 건축물을 취득한 날부터 30일[상속으로 인한 경우는 상속개시일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일부터 각각 6개월(납세자가 외국에 주소를 둔 경우에는 각각 9개월)] 이내에 주거용이 아닌 용도로 사용하거나 고급주택이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사를 착공하는 경우는 제외한다.
4. 고급오락장 : 도박장, 유흥주점영업장, 특수목욕장, 그 밖에 이와 유사한 용도에 사용되는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물과 그 부속토지. 다만, 고급오락장용 건축물을 취득한 날부터 30일[상속으로 인한 경우는 상속개시일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일부터 각각 6개월(납세자가 외국에 주소를 둔 경우에는 각각 9개월)] 이내에 고급오락장이 아닌 용도로 사용하거나 고급오락장이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사를 착공하는 경우는 제외한다.
5. 고급선박 : 비업무용 자가용 선박으로서 대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 선박

⑥ 제1항과 제2항이 동시에 적용되는 과세물건에 대한 취득세율은 제16조제5항에도 불구하고 제11조제1항에 따른 표준세율의 100분의 300으로 한다.

⑦ 제2항과 제5항이 동시에 적용되는 과세물건에 대한 취득세율은 제16조제5항에도 불구하고 제11조에 따른 표준세율의 100분의 300에 중과기준세율의 100분의 200을 합한 세율을 적용한다. (2010.12.27 신설)

⑧ 제2항에 따른 중과세의 범위와 적용기준, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정하고, 제1항과 제2항에 따른 공장의 범위와 적용기준은 행정안전부령으로 정한다.

2. 과밀억제권역내 본점용 부동산취득 및 공장 신·증설 시 중과세 적용

대도시집중억제와 산업시설 지방이전

과밀억제권역내(서울, 인천, 경기도 위성도시 등)에서 본점이나 주사무소의 사업용 부동산을 취득(본점이나 주사무소용 건축물을 신축하거나 증축하는 경우와 그 부속토지만 해당)하거나 과밀억제권역내에서 공장을 신설·증설하기 위하여 사업용 과세물건을 취득하는 경우에 대하여 취득세를 중과하는 이유는 대도시의 인구집중에 가장 큰 원인이 될 뿐 아니라 공장으로 인한 폐수·공기오염 등의 각종 공해로 인하여 대도시 주민의 보건위생을 저해하며 인구와 생산물량으로 인한 교통량 급증 및 도로의 혼잡으로 인한 도시기능을 마비시키는 사회문제를 유발시키기 때문이다.

즉 도로개설이나 공해방지 등을 위한 제반 행정수요의 증가로 다른 차원의 주민의 복지증진정책이 제대로 수행되지 않는 등의 모순을 바로잡기 위해 정책적인 차원에서 중과하여 과밀억제권역안의 본점이나 공장의 신·증설을 억제하는 것이다.

과세대상물건의 표준세율에 중과기준세율(2%)의 2배를 합산하여 과세

본점·주사무소의 사업용 부동산 취득(건축물을 신축·증축하는 경우와 그 부수토지만 해당)과 공장 신·증설과 관련된 사업용 과세물건의 취득에 대하여는 각 과세대상물건의 표준세율에 중과기준세율인 2%의 2배인 4%를 합한 세율을 적용하게 된다. 즉, 각 과세대상물건의 표준세율에 4%를 합산하여 과세된다.

이러한 사업용 과세물건이나 부동산은 사치성 재산이나 불필요한 재산은 아니지만 국토의 균형발전과 도시환경개선 및 소득재분배 등의 목적상 산업시설의 지방분산을 유도하기 위해 사업용 부동산 취득에 대하여만 중과세율을 적용하며, 비사업용 과세물건이나 부동산인 경우는 중과세 되지 않으며, 개인의 비사업용 부동산이 공장 신·증설 등과 관련되지 않는다면 어떤 중과세에도 해당되지 않는다.

1) 과밀억제권역내 본점 · 주사무소 사업용 부동산의 중과세

본점 · 주사무소 사업용 부동산 중과는 i) 과밀억제권역내에서의 ii) 본점 · 주사무소 사업용 부동산의 취득(본점이나 주사무소용 건축물을 신축 · 증축하는 경우와 그 부속토지만 해당)이라는 두가지 요건을 동시에 충족하는 경우에만 적용된다.

과밀억제권역의 범위

인구와 산업의 적정배치 및 효율적 공간관리를 위해 수도권정비계획법 제6조는 수도권을 3개로 세분하여 지정할 수 있도록 규정하고 있다.

과밀억제권역의 범위는 다음과 같다.

과밀억제권역	성장관리권역	자연보전권역
• 서울특별시 • 인천광역시(강화군, 옹진군, 서구 대곡동 · 불로동 · 마전동 · 금곡동 · 오류동 · 왕길동 · 당하동 · 원당동, 인천경제자유구역 및 남동 국가산업단지는 제외한다) • 의정부시 • 구리시 • 남양주시(호평동, 평내동, 금곡동, 일패동, 이패동,삼패동, 가운동, 수석동, 지금동 및 도농동만 해당한다) • 하남시 • 고양시 • 수원시 • 성남시 • 안양시 • 부천시 • 광명시 • 과천시	• 동두천시 • 안산시 • 오산시 • 평택시 • 파주시 • 남양주시(와부읍, 진접읍, 별내면, 퇴계원면, 진건읍 및 오남읍만 해당한다) • 용인시(신갈동, 하갈동, 영덕동, 구갈동, 상갈동, 보라동, 지곡동, 공세동, 고매동, 농서동, 서천동, 언남동, 청덕동, 마북동, 동백동, 중동, 상하동, 보정동, 풍덕천동, 신봉동, 죽전동, 동천동, 고기동, 상현동, 성복동, 남사면,이동면 및 원삼면 목신리 · 죽릉리 · 학일리 · 독성리 · 고당리 · 문촌리만 해당한다) • 연천군 • 포천시 • 양주시 • 김포시 • 화성시 • 안성시(가사동, 가현동, 명륜동, 숭인동, 봉남동, 구포동, 동본동, 영동, 봉산동, 성	• 이천시 • 남양주시(화도읍, 수동면 및 조안면만 해당한다) • 용인시(김량장동, 남동, 역북동, 삼가동, 유방동, 고림동, 마평동, 운학동, 호동, 해곡동, 포곡읍, 모현면, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리 · 사암리 · 미평리 · 좌항리 · 맹리 · 두창리만 해당한다) • 가평군 • 양평군 • 여주군 • 광주시 • 안성시(일죽면, 죽산면 죽산리 · 용설

• 의왕시 • 군포시 • 시흥시(반월특수지역은 제외한다)	남동, 창전동, 낙원동, 옥천동, 현수동, 발화동, 옥산동, 석정동, 서인동, 인지동, 아양동, 신흥동, 도기동, 계동, 중리동, 사곡동, 금석동, 당왕동, 신모산동, 신소현동, 신건지동, 금산동, 연지동, 대천동, 대덕면, 미양면, 공도읍, 원곡면, 보개면, 금광면, 서운면, 양성면, 고삼면, 죽산면 두교리·당목리·칠장리 및 삼죽면 마전리·미장리·진촌리·기솔리·내강리만 해당한다) • 인천광역시 중 강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역, 남동 국가산업단지 • 시흥시 중 반월특수지역	리·장계리·매산리·장릉리·장원리·두현리 및 삼죽면 용월리·덕산리·율곡리·내장리·배태리만 해당한다)

본점·주사무소의 사업용 부동산

본점이나 주사무소의 사업용 부동산 취득(본점이나 주사무소용 건축물의 신축·증축하는 경우와 그 부속토지만 해당)에 대해 표준세율에 중과기준세율(2%)의 2배인 4%를 합산하여 적용하는데, 본점이나 주사무소는 궁극적으로 산업시설을 창출하며 거래 및 사업목적상 많은 도시집중문제를 야기시키기 때문이다.

본점이나 주사무소의 사업용으로 사용하는 부동산과 그 부대시설용 부동산만 중과세가 적용되므로, 기숙사·합숙소·사택·연수시설·체육시설 등의 복지후생시설과 병기고 및 탄약고는 제외된다.

또한 개인의 경우 취득하는 부동산이 개인사업자의 사업과 관련된 사업용이라도 중과되지 않는다. 즉, 개인사업자의 경우는 업무용이나 비업무용 및 사업용·비사업용 모두 일반과세된다.

◑ 지방세법 시행령 제25조 【본점 또는 주사무소의 사업용 부동산】

법 제13조제1항에서 "대통령령으로 정하는 본점이나 주사무소의 사업용 부동산"이란 법인의 본점 또는 주사무소의 사무소로 사용하는 부동산과 그 부대시설용 부동산(기숙사, 합숙소, 사택, 연수시설, 체육시설 등 복지후생시설과 향토예비군 병기고 및 탄약고는 제외한다)을 말한다.

실질적인 본점 및 주사무소

여기서 본점 및 주사무소란 당해 법인의 사업활동의 중심이 되는 곳을 말한다.

자연인의 경우 생활의 근거가 되는 주소를 갖는 것과 같이, 법인에 있어서도 활동의 본거지인 주소를 갖게 되는바, 민법상 법인의 주소에 해당하는 장소를 주사무소라 하며, 상법상 법인의 주소에 해당하는 장소를 본점이라 한다. 법인세법상으로는 등기부상에 기재된 본점이나 주사무소를 내국법인의 납세지로 규정하고 있다. 일반적으로 민법상 법인이나 비영리법인의 활동본거지를 주사무소라 하며 상사법인의 활동본거지를 본점이라 하는바, 일반적으로 본점이란 법률상 용어로서 상인이 1개의 영업에 관련하여 여러 개의 영업소를 가지고 있을 때, 영업활동 전체의 지휘명령의 중심지가 되는 영업소를 의미하므로 상대적으로 본점의 지휘명령을 받으면서 부분적으로 독립된 기능을 발휘하는 종속적 영업소를 지점이라고 한다.

상법상 본점의 소재지는 정관의 절대적 기재사항으로 되어 있고, 본점의 소재지와 지점을 둔 경우 지점의 소재지도 등기하여야 하도록 되어 있으므로 정관이나 등기부등본상 본점으로 기재된 장소를 본점으로 보면 된다.

법인세법에서는 법인세의 납세지로서 등기부상에 기재된 본점소재지의 관할 세무서에 납부하도록 하고 있으므로 이를 따르면 된다. 그러나 형식상 본점을 따로 두고 지점이나 분사무소 및 기타의 장소에서 본점이나 주사무소 역할을 한다면 그 다른 장소를 본점이나 주사무소로 본다. 물론 이에 대하여는 사실 판단하여야 한다.

2) 과밀억제권역내 공장 신·증설용 사업용 과세물건

과밀억제권역내 공장의 신·증설을 위한 사업용 과세물건 취득의 중과세 요건은 ⅰ) 과밀억제권역내이어야 하며 ⅱ) 공장의 신·증설에 해당되어야 하며 ⅲ) 사업용 과세물건의 취득에 한한다는 세가지 요건을 모두 동시에 충족하여야 한다.

(1) 과밀억제권역의 범위

과밀억제권역이란 수도권안에서의 인구 및 산업이 과도하게 집중되었거나

집중될 우려가 있어서 그 이전 또는 정비가 필요한 지역을 말하며, 수도권정비계획법에서 규정하고 있다.

과밀억제권역은 서울·인천·경기도 일원의 수도권 위성도시 등이며, 세부적인 적용범위는 상기의 과밀억제권역내 본점·주사무소 사업용 부동산의 서술내용을 참고하면 된다.

공장의 신·증설과 관련하여서는 과밀억제권역내라도 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률의 적용을 받는 산업단지·유치지역 및 국토의 계획 및 이용에 관한 법률을 적용받는 공업지역에의 신·증설은 중과세가 적용되지 않는다.

(2) 공장의 범위

제조 · 가공 · 수선 · 인쇄 시설

공장이란 영업을 목적으로 물품의 제조·가공·수선이나 인쇄 등의 목적에 사용할 수 있도록 생산설비를 갖춘 건축물연면적 500㎡ 이상의 것을 말한다.

영업을 목적으로 하는 생산시설만이 공장이므로, 자체인쇄물을 제작하기 위하여 자체인쇄공장 등과 종업원 급식목적상 빵공장을 설치·운영하는 경우 등 자가소비용 제품 생산을 위한 것이면 공장에 해당되지 아니한다.

연면적에는 공장의 제조시설 지원을 위한 부대시설 연면적도 포함하는데, 식당, 휴게실, 목욕실, 세탁장, 의료실, 옥외체육시설 및 기숙사 등 후생복지시설과 대피소, 무기고, 탄약고, 교육시설 등 생산에 직접 공여되지 아니하는 장소는 공장으로 보지 아니한다.

▲ 시행규칙 제7조 【공장의 범위와 적용기준】

① 법 제13조제5항에 따른 공장의 범위는 별표 2에 규정된 업종에 해당하는 공장(「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조에 따른 도시형 공장은 제외한다)으로서 생산설비를 갖춘 건축물의 연면적(옥외에 기계장치 또는 저장시설이 있는 경우에는 그 시설의 수평투영면적을 포함한다)이 500제곱미터 이상인 것을 말한다. 이 경우 건축물의 연면적에는 해당 공장의 제조시설을 지원하기 위하여 공장경계구역 안에 설치되는 부대시설(식당, 휴게실, 목욕실, 세탁장, 의료실, 옥외 체육시설 및 기숙사 등 종업원의 후생복지증진에 제공되는 시설과 대피소, 무기고, 탄약고 및 교육시설은 제외한다)의 연면적을 포함한다.

생산설비 구비장소의 범위

생산설비를 갖춘 장소나 공장구내 창고와 사무실이 모두 공장의 범위에 속하는데, 생산설비란 반드시 기계류만을 의미하는 것이 아니라 제품의 제조나 가공·수선을 할 수 있는 작업대·작업소도구 등의 설비나 도구 등 일체의 설비를 말한다. 공장구내에 있는 창고와 사무실도 공장범위에 포함시키는 이유는 공장구내 창고에는 원료, 반제품, 완제품 등이 보관되는 것이 일반적이고 사무실도 생산과 직결되는 업무를 수행하고 있기 때문이다. 여기서 공장구내란 공장에 있어서 생산 작업이 유기적·일체적으로 이루어지는 장소적 범위를 뜻한다고 보여지므로 본 공장 울타리와 도로 또는 개천을 격하여 창고나 사무실이 있는 경우라도 교량이나 고가도로 등을 가설하여 생산 작업과 유기적·일체적으로 연결 활용되고 있다면 공장구내로 본다.

공장규모

공장규모란 공장용에 공하고 있는 건축물의 연면적과 그 공장구내에 있는 부속토지의 면적을 말한다. 만일 공장과 같은 구내에 공장용 건축물과 무기고, 기숙사 등 공장으로 볼 수 없는 건축물이 있다면 공장용 건축물의 부속토지는 동일 구내의 전체 건축물 연면적에 대한 공장용 건축물 면적에 안분한 비율에 해당하는 토지가 공장용 건축물의 부속토지로 되어 중과세가 적용된다.

예를 들어 공장구내 토지면적이 40,000㎡이고, 공장건축물면적은 10,000㎡이면서, 기숙사면적은 5,000㎡, 식당 및 휴게실면적은 3,000㎡, 연수관면적은 2,000㎡라면 공장용 건축물 부속토지면적＝구내토지면적×(공장건축면적/총건축면적)이므로 이를 계산하면 40,000㎡×{10,000㎡(공장건축면적)/20,000㎡(＝10,000＋5,000＋3,000＋2,000)(총건축면적)}＝20,000㎡이 된다.

산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률상의 도시형 공장 제외

공장의 범위에 속하더라도 도시형 공장인 경우는 대도시내 공장 신·증설이 아니므로 중과되지 않는다. 도시형 공장의 범위는 산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률에 규정되어 있다.

(3) 공장 신·증설용 사업용 과세물건의 범위

공장을 신·증설하는 경우 중과세하여야 할 과세대상은 "사업용 과세물건" 모두를 의미하는데 공장용 건축물과 그 부속토지, 차량 및 기계장치가 모두 포함된다.

즉 과밀억제권역에서 공장을 신설하거나 증설하는 경우에는 공장용 건축물과 그 부속토지가 중과대상 과세물건에 해당되며, 과밀억제권역내에서 공장을 신설하거나 증설한 후 5년 이내에 취득하는 공장용 차량 및 기계장비도 중과세할 과세물건에 해당된다.

차량이나 기계장비는 공장을 신설하거나 기존공장용 건축물 연면적의 100분의 20 이상 또는 330제곱미터를 초과하여 증설확장한 후 5년 이내에 취득하는 것에 한한다.

▲ 시행규칙 제7조 【공장의 범위와 적용기준】

② 법 제13조제5항에 따른 공장의 중과세 적용기준은 다음 각 호와 같다.

1. 공장을 신설하거나 증설하는 경우 중과세할 과세물건은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것으로 한다.
   가. 「수도권정비계획법」 제6조에 따른 과밀억제권역(「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」의 적용을 받는 산업단지 및 유치지역과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 적용을 받는 공업지역은 제외한다. 이하 이 항에서 "과밀억제권역"이라 한다)에서 공장을 신설하거나 증설하는 경우에는 신설하거나 증설하는 공장용 건축물과 그 부속토지
   나. 과밀억제권역에서 공장을 신설하거나 증설(건축물 연면적의 100분의 20 이상을 증설하거나 건축물 연면적 330제곱미터를 초과하여 증설하는 경우만 해당한다)한 날부터 5년 이내에 취득하는 공장용 차량 및 기계장비
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1호에도 불구하고 중과세 대상에서 제외한다.
   가. 해당 과밀억제권역에 있는 기존공장을 폐쇄하고 해당 과밀억제권역의 다른 장소로 이전한 후 해당 사업을 계속 하는 경우. 다만, 타인소유의 공장을 임차하여 경영하던 자가 그 공장을 신설한 날부터 2년 이내에 이전하는 경우 및 서울특별시 외의 지역에서 서울특별시로 이전하는 경우에는 그러하지 아니하다.
   나. 기존공장을 철거한 후 1년 이내에 같은 규모로 재축하기 위하여 건축공사에 착공한 경우

다. 행정구역변경 등으로 새로 과밀억제권역으로 편입되는 지역은 편입되기 전에 이미 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따른 공장설립승인 또는 건축허가를 받은 경우
라. 부동산을 취득한 날부터 5년 이상이 경과한 후 공장을 신설하거나 증설하는 경우
마. 차량 또는 기계장비를 노후 등의 사유로 대체취득하는 경우. 다만, 기존의 차량 또는 기계장비를 매각하거나 폐기처분하는 날을 기준으로 그 전후 30일 이내에 취득하는 경우만 해당한다.

3. 제1호 및 제2호를 적용할 때 공장의 신설이란 건축물을 신축(공작물을 축조하는 것을 포함한다)하거나 기존 건축물의 용도를 공장용도로 변경하여 제조시설 등을 설치하는 경우를 말한다.
4. 제1호 및 제2호를 적용할 때 공장의 증설이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
가. 공장용으로 쓰는 건축물의 연면적 또는 그 공장의 부속토지의 면적을 확장하는 경우
나. 해당 과밀억제권역에서 공장을 이전하는 경우에는 종전의 규모를 초과하여 시설하는 경우
다. 레미콘제조공장 등 차량 또는 기계장비 등을 주로 사용하는 특수업종은 기존차량 및 기계장비의 100분의 20 이상을 증가하는 경우

③ 지방자치단체의 장은 공장의 신설 또는 증설에 따른 중과세 상황부를 갖추어 두어야 한다.

① 공장 신·증설시 건축물과 부속토지 중과세

공장용 건축물과 부속토지 신설·증가금액전체

공장의 신설이나 증설시 중과세 대상물건의 범위에 있어서 신설시는 취득한 사업용 과세물건 전부를 중과세대상으로 하며, 증설시는 기존공장의 사업용 과세물건 연면적이나 부속토지 면적 확장, 공장이전시 종전규모 초과시설, 차량·기계장비의 20% 이상 증가의 요건을 충족하면 증설부분에 대해 중과세가 적용된다.

공장신설의 범위

공장의 신설이란 건축물을 신축(공작물을 축조하는 것을 포함한다)하거나 기존 건축물의 용도를 공장용도로 변경하여 제조시설 등을 설치하는 경우를 의미한다.

공장증설의 범위

공장증설은 ⅰ)공장용 건축물 연면적이나 그 부속토지의 연면적의 확장, ⅱ) 종전 규모초과 이전시설, ⅲ) 차량·기계장비 등 특수기존차량의 20% 증가 중 어느 하나에만 해당되면 된다.

공장용 건축물 연면적의 확장은 새로이 건축물을 건축하여 이를 공장용으로 사용하는 경우는 물론 공장용으로 사용하지 아니하던 기숙사, 사택, 식당, 휴게실, 대피소, 연수관 등의 건축물 취득 후 5년 이내에 공장용으로 전용하는 경우도 공장증설에 해당된다.

당해 과밀억제권역에서 공장을 이전하는 경우에는 종전규모를 초과하여 시설하는 부분도 공장증설에 해당된다.

레미콘제조공장 등인 경우 차량이나 건설기계 등을 주로 사용하는데 이러한 특수업종에 대하여는 기존차량이나 기계장비의 100분의 20 이상이 증가되는 경우는 공장증설로 본다.

왜냐하면 차량이나 기계장비를 공장의 주된 생산설비로 하는 특수업종인 경우 건축물이나 토지의 확장이 없더라도 차량이나 기계장비의 증가가 곧 공장의 생산규모 증가로 귀결되기 때문이다.

② 공장신설 및 일정요건 충족한 증설후 5년내 기계장비 취득 등도 중과세

공장 신·증설 후 5년 이내 차량·기계장비 취득의 범위

공장을 신설하거나 증설한 후 5년 이내에 취득하는 공장용 차량 및 기계장비도 중과세되는데, 이때의 증설은 건축물 연면적의 100분의 20 이상을 증설하거나 건축물 연면적 330제곱미터를 초과하여 증설해야 한다는 요건을 충족해야 한다.

따라서 해당 증설요건을 충족하지 못한 증설이후 취득한 공장용 차량 및 기계장치는 중과세가 적용되지 않는다.

하지만 기존공장용 건축물 연면적의 100분의 20이나 330㎡를 초과하여 확장하는 5년 이내 기간적용에 있어서 기존공장용 건축물의 취득 후에 수회에 나누어 확장하는 경우라면 이를 합산한 면적을 기준으로 기존공장용 건축물 연면적의 100분의 20 이상을 증설하거나 330㎡를 초과하여 증설 확장되는 시점

부터 5년 이내에 취득하는 공장용 차량이나 기계장비가 중과세된다.

왜냐하면 일정규모 이상의 공장건축물을 확장하여 생산규모를 확대시키는 경우 신·증설시부터 5년 이내에 취득하는 차량·기계장비에 대해서만 중과세하므로 일정시점의 공장용 건축물을 기준으로 하면서 일정규모 이상으로 확장하여도 일시에 확장하거나 수차에 걸쳐 확장하거나 모두 중과세요건이 갖추어진 것으로 인정함이 타당하기 때문이다.

(4) 공장 신·증설용 사업용 과세물건 중 중과세 제외

① 공장이전후 기존업종 계속 영위시 중과제외

기존업종 계속 영위

공장이전은 중과세가 적용되지 않는데, 기존공장을 폐쇄하고 해당 과밀억제권역의 다른 장소로 이전하여 해당 사업을 계속 영위하는 경우는 공장이전으로 보아 중과세를 적용하지 않는다.

기존공장의 범위내에서 일반과세

공장이전으로 보아 중과세가 적용되지 않으려면 기존공장을 폐쇄하고 이전한 장소에서 동일한 업종의 공장을 경영하는 경우를 의미하는데, 이전하여 설치한 공장의 규모가 기존공장의 규모를 초과하지 않아야 한다.

또한 해당 과밀억제권역내에서의 공장이전이어야 하는데, 과밀억제권역내에서의 이동이라도 서울특별시 이외 지역에서 서울특별시로 이전하는 경우에는 중과세 예외가 적용되지 않는다.

타인의 공장을 임차경영하던 자의 경우에는 공장신설일로부터 2년 이상 임차공장을 경영한 자라야 공장이전으로 본다.

기존공장의 폐쇄조건

기존공장을 폐쇄 후 이전해야 중과세가 적용되지 않는데, 기존공장의 폐쇄란 공장내의 생산설비 등을 완전 철거하여 생산활동을 할 수 없는 상태가 되는 경우를 말한다. 공장이전이란 기존공장의 생산설비를 모두 다른 장소로 이전하는 경우와 기존 생산설비의 일부 또는 전부가 노후화되어 사용이 불가능

하거나 생산을 위한 작업방법의 변경으로 그 생산설비가 불필요하게 되어 이를 폐기 또는 매각처분하고 다른 장소에 새로운 생산설비를 구비하고 종업원, 집기비품, 기타 설비 등은 그대로 옮겨가 해당 사업을 계속 영위하는 경우 등을 말한다.

여기서 기존공장 경영자가 공장용 토지, 건축물과 생산설비를 갖추어 종전과 동일한 사업을 영위하는 경우는 공장을 폐쇄한 것으로 볼 수 없으므로 공장이전이 아닌 공장신설로 보아야 한다.

② 기존공장 철거후 동일규모 공장 재축공사 착공시 중과제외

철거후 재축과 동일규모 이전시의 중과제외

기존공장을 철거한 후 1년내에 동일규모로 재축하기 위한 공사에 착공한 경우에도 중과대상에서 제외되는바, 여기서 재축이란 철거된 공장용 건축물 규모의 범위안에서 다시 축조하는 것을 말한다.

"기존공장을 철거한 후"란 기존공장을 인위적으로 멸실시키는 경우 뿐만 아니라 천재지변 등으로 멸실되는 경우도 포함되는 것으로 보는바, 천재지변으로 멸실된 건축물을 복구하기 위하여 멸실일로부터 1년 이내에 건축물을 재축하는 경우는 중과세가 적용되지 않지만, 멸실된 건축물을 초과하여 축조하면 그 초과부분이 공장인 경우는 공장신설로 보아 중과한다.

③ 과밀억제권역 편입전 공장설립 승인받은 경우 중과제외

과밀억제권역내 편입전 공장설립허가 승인시 중과제외

행정구역의 변경으로 과밀억제권역으로 새로이 편입되는 지역의 경우 과밀억제권역으로 편입되기 이전에 산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률에 따라 공장설립승인 또는 건축허가를 받은 경우에는 중과세가 적용되지 않는다.

④ 부동산 취득후 5년 경과이후에 공장 신·증설시는 중과제외

부동산 취득후 5년 경과후 공장 신·증설시 중과배제

공장신설이나 증설 이외의 용도에 사용하기 위하여 취득한 토지나 건축물을 공장신설이나 증설 이외의 다른 용도에 5년 이상 사용한 후 공장의 신설 또는

증설한 경우라면 이를 공장을 신설이나 증설목적으로 취득한 사업용 과세물건으로 보지 아니하므로 중과대상이 아니다.

따라서 토지와 건축물을 공장의 신·증설 이외의 용도에 사용하기 위하여 취득한 후 5년이 경과되도록 공지로 방치하지 아니하고 공장신설이나 증설 이외의 특정용도에 사용한 후 5년이 경과한 다음 당해 토지나 건축물을 공장의 신·증설에 공하였다 하더라도 토지와 건축물에 대하여는 취득세를 중과세할 수 없다. 그러나 토지와 건축물을 취득하여 타용도에 사용하다가 5년 이내에 공장의 신·증설용에 사용하게 되면 취득세가 중과세된다.

⑤ 노후에 따른 대체취득시 중과제외

기존차량 · 기계장비 매각 처분전후 대체분의 중과세 제외

공장에서 사용하던 차량 · 기계장비 등이 노후화되어 이를 대체하기 위하여 신규차량 · 기계장비 등 취득시 기존차량이나 기계장비 등의 매각이나 폐기처분 전 30일로부터 그 매각이나 폐기처분 후 30일까지의 사이에 취득하는 것에 대하여는 중과세대상에서 제외한다.

결국 공장증설시 기존공장용 건축물 연면적의 100분의 20 이상이나 330㎡ 이상을 증설 · 확장한 후 5년 이내에 취득하는 차량 · 기계장비는 기존 차량 · 기계장비의 매각 또는 폐기일의 전후 각 30일 이내에 대체취득하는 경우 취득세 중과세대상에서 제외된다.

3. 대도시내 법인설립 · 전입 및 공장 신 · 증설에 따른 부동산 취득시 중과세

대도시내에서 법인을 설립하거나 지점 또는 분사무소를 설치하는 경우 및 법인의 본점 · 지점 · 분사무소 등을 대도시내로 전입함에 따라 대도시내의 부동산을 취득하는 경우에는 부동산의 표준세율의 3배(300%)에서 중과기준세율(2%)의 2배인 4%를 차감한 세율로 중과세 한다.

대도시내에서 공장을 신설하거나 증설함에 따라 부동산을 취득하는 경우에도 마찬가지로 중과세율이 적용된다.

하지만 대도시내에 설치가 불가피하다고 인정되는 업종과 사원에게 임대할

목적으로 취득하는 주거용부동산의 취득에 대해서는 중과세가 적용되지 않는다.

1) 대도시 부동산 취득에 대한 중과세 예외

대도시내 설치가 불가피한 업종에 사용하기 위한 부동산취득은 중과세 제외

대도시내에서 법인을 설립하거나 지점 또는 분사무소를 설치하는 경우 및 법인의 본점·지점·분사무소 등을 대도시내로 전입함에 따라 대도시내의 부동산을 취득하는 경우라도 공공·공익목적 사업용 부동산취득이라면 중과세가 적용되지 않는다.

다음 시행령은 대도시내에 설치가 불가피하다고 인정되는 업종을 열거하고 있는데, 도시의 공공시설재(전기통신, 사회기반시설 및 주택건설)와 물류촉진(유통산업, 농수산 판매장) 및 기타 공익사업(한국은행, 수출입은행, 정부출자법인, 의료업), 초고속망사업, 문화예술시설 운영사업, 종합유선방송 프로그램 공급업, 과학관시설 운영사업, 중소기업협동조합 및 관리업, 합리화사업(해운업, 석탁사업), 기타 공제조합(해외건설업, 주택건설업), 한국소비자보호원의 소비자 보호사업, 할부금융업, 실내경기장 운영업 등이다.

하지만 대도시내 설치가 불가피하다고 인정되는 업종에 사용하기 위하여 취득한 재산을 그 취득일부터 정당한 사유 없이 1년(주택건설사업은 3년)이 경과할 때까지 해당 업종에 직접 사용하지 않거나 다른 업종에 사용 또는 겸용하는 경우와 2년 이상 해당 업종에 직접 사용하지 아니하고 매각하거나 다른 업종에 사용 또는 겸용하는 경우에는 중과세가 적용된다.

◑ 지방세법 시행령 제26조 【대도시 법인 중과세의 예외】

① 법 제13조제2항 각 호 외의 부분 단서에서 "대통령령으로 정하는 업종"이란 다음 각 호에 해당하는 업종을 말한다.

1. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제2호에 따른 사회기반시설사업(같은 법 제2조 제8호에 따른 부대사업을 포함한다)
2. 「한국은행법」 및 「한국수출입은행법」에 따른 은행업
3. 「해외건설촉진법」에 따라 신고된 해외건설업(해당 연도에 해외건설 실적이 있는 경우로서 해외건설에 직접 사용하는 사무실용 부동산만 해당한다) 및 「주택법」 제9조에 따라 국토해양부에 등록된 주택건설사업(주택건설용으로 취득한 후 3년 이내에 주택건설에 착공하는 부동산만 해당한다)

4. 「전기통신사업법」 제5조에 따른 전기통신사업
5. 「산업발전법」에 따라 지식경제부장관이 고시하는 첨단기술산업과 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 별표 1 제2호마목에 따른 첨단업종
6. 「유통산업발전법」에 따른 유통산업, 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물도매시장·농수산물공판장·농수산물종합유통센터·유통자회사 및 「축산법」에 따른 가축시장. (단서삭제 2010.12.30)
7. 「여객자동차 운수사업법」에 따른 여객자동차운송사업 및 「화물자동차 운수사업법」에 따른 화물자동차운송사업과 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 물류터미널사업 및 「물류정책기본법 시행령」 제3조 및 별표 1에 따른 창고업 (2010.12.30 개정)
8. 정부출자법인(국가나 지방자치단체가 납입자본금 또는 기본재산의 100분의 20 이상을 직접 출자한 법인만 해당한다)이 경영하는 사업
9. 「의료법」 제3조에 따른 의료업
10. 개인이 경영하던 제조업(「소득세법」 제19조제1항제3호에 따른 제조업을 말한다). 다만, 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 법인으로 전환하는 기업만 해당하며, 법인전환에 따라 취득한 부동산의 가액(법 제4조에 따른 시가표준액을 말한다)이 법인 전환 전의 부동산가액을 초과하는 경우에 그 초과부분과 법인으로 전환한 날 이후에 취득한 부동산은 법 제13조제2항 각 호 외의 부분 본문을 적용한다.
11. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 별표 1 제3호가목에 따른 자원재활용업종
12. 「소프트웨어산업 진흥법」 제2조제3호에 따른 소프트웨어사업 및 같은 법 제27조에 따라 설립된 소프트웨어공제조합이 소프트웨어산업을 위하여 수행하는 사업
13. 「공연법」에 따른 공연장 등 문화예술시설운영사업
14. 「방송법」 제2조제2호·제5호·제8호·제11호 및 제13호에 따른 방송사업·중계유선방송사업·음악유선방송사업·전광판방송사업 및 전송망사업
15. 「과학관육성법」에 따른 과학관시설운영사업
16. 「중소기업진흥에 관한 법률」에 따른 협동화사업으로서 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제34조제1호에 따른 도시형공장을 경영하는 사업
17. 「중소기업창업 지원법」 제10조에 따라 등록한 중소기업창업투자회사가 중소기업창업 지원을 위하여 수행하는 사업. 다만, 법인설립 후 1개월 이내에 같은 법에 따라 등록하는 경우만 해당한다.
18. 「광산피해의 방지 및 복구에 관한 법률」 제31조에 따라 설립된 한국광해관리공단이 석탄산업합리화를 위하여 수행하는 사업
19. 「소비자기본법」 제33조에 따라 설립된 한국소비자원이 소비자 보호를 위하여 수행하는 사업
20. 「건설산업기본법」 제54조에 따라 설립된 공제조합이 건설업을 위하여 수행하는 사업

21. 「엔지니어링산업 진흥법」 제34조에 따라 설립된 공제조합이 그 설립 목적을 위하여 수행하는 사업
22. 「주택법」 제76조에 따라 설립된 대한주택보증주식회사가 주택건설업을 위하여 수행하는 사업
23. 「여신전문금융업법」 제2조제12호에 따른 할부금융업
24. 「통계법」 제22조에 따라 통계청장이 고시하는 한국표준산업분류에 따른 실내경기장·운동장 및 야구장 운영업
25. 「산업발전법」(법률 제9584호 산업발전법 전부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제14조에 따라 등록된 기업구조조정전문회사가 그 설립 목적을 위하여 수행하는 사업. 다만, 법인 설립 후 1개월 이내에 같은 법에 따라 등록하는 경우만 해당한다.
26. 「지방세특례제한법」 제21조제1항에 따른 청소년단체, 같은 법 제45조제1항에 따른 학술연구단체·장학단체·과학기술진흥단체 및 같은 법 제52조제1항에 따른 문화예술단체·체육진흥단체가 그 설립 목적을 위하여 수행하는 사업
27. 「중소기업진흥에 관한 법률」 제69조에 따라 설립된 회사가 경영하는 사업
28. 「도시 및 주거환경정비법」 제18조에 따라 설립된 조합이 시행하는 같은 법 제2조제2호의 정비사업
29. 「방문판매 등에 관한 법률」 제35조에 따라 설립된 공제조합이 경영하는 보상금지급책임의 보험사업 등 같은 법 제34조제1항제3호에 따른 공제사업
30. 「한국주택금융공사법」에 따라 설립된 한국주택금융공사가 같은 법 제22조에 따라 경영하는 사업
31. 「임대주택법」 제6조에 따라 등록을 한 임대사업자가 경영하는 주택임대사업. 다만, 「주택법」 제80조의2제1항에 따른 주택거래신고지역에서 매입임대주택사업을 하기 위하여 취득하는 임대주택은 법 제13조제2항 각 호 외의 부분 본문을 적용한다.
32. 「전기공사공제조합법」에 따라 설립된 전기공사공제조합이 전기공사업을 위하여 수행하는 사업
33. 「소방산업의 진흥에 관한 법률」 제23조에 따른 소방산업공제조합이 소방산업을 위하여 수행하는 사업

③ 법 제13조제3항제1호 각 목 외의 부분 단서에서 "대통령령으로 정하는 업종"이란 제1항제3호의 주택건설사업을 말하고, 법 제13조제3항제1호 각 목에도 불구하고 직접 사용하여야 하는 기한 또는 다른 업종이나 다른 용도에 사용·겸용이 금지되는 기간은 3년으로 한다. (2010.12.30 개정)

해당 업종에의 직접 사용요건

취득세 중과세가 제외되는 업종을 영위하는 자가 해당 업종에 사용하기 위하여 취득한 재산을 정당한 사유없이 1년이 경과할 때까지 당해 업종에 직접

사용하지 아니하는 경우와 다른 업종과 겸영하는 경우와 2년 이상 해당 업종에 사용하지 않고 매각하거나 다른 업종에 겸영하는 경우에는 예외가 적용되지 않고 중과세율을 적용한다.

여기서 정당한 사유란 천재지변 등 불가항력적인 경우와 행정관청의 사용금지나 제한 등으로 해당 부동산을 사용하지 못한 귀책사유가 납세의무자에게 없는 법령상의 사유를 말한다.

또한 임대가 불가피하다고 인정되는 업종에 대해서는 직접 사용하는 것으로 본다.

◑ 지방세법 시행령 제26조 【대도시 법인 중과세의 예외】

④ 법 제13조제4항에서 "대통령령으로 정하는 임대가 불가피하다고 인정되는 업종"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 업종을 말한다. (2010.12.30 개정)

1. 제1항제4호의 전기통신사업(「전기통신사업법」에 따른 전기통신사업자가 같은 법 제41조에 따라 전기통신설비 또는 시설을 다른 전기통신사업자와 공동으로 사용하기 위하여 임대하는 경우로 한정한다)
2. 제1항제6호의 유통산업, 농수산물도매시장·농수산물공판장·농수산물종합유통센터·유통자회사 및 가축시장(「유통산업발전법」 등 관계 법령에 따라 임대가 허용되는 매장 등의 전부 또는 일부를 임대하는 경우 임대하는 부분에 한정한다)

사원에게 분양하거나 임대용 목적으로 취득하는 주거용부동산도 중과세 제외

법인이 복리후생적 목적을 위해 사원에게 분양 및 임대할 목적으로 취득하는 주거용 부동산도 취득세가 중과세 되지 않는데, 이때의 주거용 부동산이란 1세대가 독립하여 구분 사용할 수 있는 1구의 연면적이 60㎡ 이하인 공동주택과 그 부속토지를 의미한다.

◑ 지방세법 시행령 제26조 【대도시 법인 중과세의 예외】

② 법 제13조제2항 각 호 외의 부분 단서에서 "대통령령으로 정하는 주거용 부동산"이란 1구(1세대가 독립하여 구분 사용할 수 있도록 구획된 부분을 말한다. 이하 같다)의 건축물의 연면적(전용면적을 말한다)이 60제곱미터 이하인 공동주택 및 그 부속토지를 말한다. (2010.12.30 개정)

2) 대도시에서 법인설립하거나 전입함에 따른 부동산 취득시 중과세 적용

대도시에서 법인을 설립하거나 지점·분사무소를 설치하기 위하여 취득하는 부동산과 법인의 주사무소·본점·지점·분사무소를 대도시내로 이전하기 위하여 취득하는 부동산도 취득세 중과세가 적용된다. 또한 대도시내에 법인의 주사무소·본점·지점·분사무소를 설립하거나 설치·전입한 이후에 취득하는 부동산에 대해서도 중과세가 적용된다.

이는 대도시로의 경제력 집중을 억제하고 산업시설의 지방분산을 유도하여 인구집중을 억제하고 대도시의 균형발전 및 지방경제활성화를 위한 정책목적을 달성하기 위함이다.

◑ 지방세법 시행령 제27조 【대도시 부동산 취득의 중과세 범위와 적용기준】

① 법 제13조제2항제1호에서 "대통령령으로 정하는 휴면(休眠)법인"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 법인을 말한다.

1. 「상법」에 따라 해산한 법인(이하 "해산법인"이라 한다)
2. 「상법」에 따라 해산한 것으로 보는 법인(이하 "해산간주법인"이라 한다)
3. 「부가가치세법 시행령」 제10조에 따라 폐업한 법인(이하 "폐업법인"이라 한다)
4. 법인 인수일 이전 1년 이내에 「상법」 제229조, 제285조, 제521조의2 및 제611조에 따른 계속등기를 한 해산법인 또는 해산간주법인
5. 법인 인수일 이전 1년 이내에 다시 사업자등록을 한 폐업법인
6. 법인 인수일 이전 2년 이상 사업 실적이 없고, 인수일 전후 1년 이내에 인수법인 임원의 100분의 50 이상을 교체한 법인

② 법 제13조제2항제1호에 따른 휴면법인의 인수로 보는 범위는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 법인의 과점주주가 된 때 과점주주가 인수한 주식등의 비율로 한다.

③ 법 제13조제2항제1호에 따른 대도시에서의 법인 설립, 지점·분사무소 설치 및 법인의 본점·주사무소·지점·분사무소의 대도시 전입에 따른 부동산 취득은 해당 법인 또는 행정안전부령으로 정하는 사무소 또는 사업장(이하 이 항에서 "사무소등"이라 한다)이 그 설립·설치·전입(수도권의 경우 서울특별시 외의 지역에서 서울특별시로의 전입은 대도시로의 전입으로 본다. 이하 이 조에서 같다) 이전에 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소의 용도로 직접 사용하기 위한 부동산 취득(채권을 보전하거나 행사할 목적으로 하는 부동산 취득은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)으로 하고, 같은 호에 따른 그 설립·설치·전입 이후의 부동산 취득은 법인 또는 사무소등이 설립·설치·전입 이후 5년 이내에 하는 업무용·비업무용 또는 사업용·비사업용의 모든 부동산 취득으로 한다. 이 경우 부동산 취득에는 공장의 신설·증설, 공장의 승계취득, 해당 대도시에서의 공장 이전 및 공장의 업종변경에 따르는 부동산 취득을 포함한다.

(1) 대도시 부동산 취득의 중과 범위

대도시에서의 법인설립, 지점·분사무소 설치 및 법인의 본점·주사무소·지점·지점·분사무소의 대도시 전입에 따른 부동산 취득이란 ⅰ) 법인·사무소·사업장의 설립·설치·전입 이전에 본점이나 주사무소, 지점 등의 용도에 직접 사용하기 위해 취득하는 부동산, ⅱ) 법인 또는 사무소 등이 설립·설치·전입된 이후 5년 이내에 취득하는 모든 부동산을 포함한다.

즉, 대도시에 법인을 설립하기 위해 취득하는 부동산, 대도시에 지점·분사무소 설치를 위해 취득하는 부동산, 대도시에 법인의 본점·지점·분사무소 등을 이전하기 위해 취득하는 부동산은 당연히 중과세가 적용되는 것이며, 대도시내에 법인을 설립하거나 전입한 이후 5년간 취득한 부동산도 중과세가 적용되는 것이다.

휴면법인 인수하여 과점주주가 되면 법인설립으로 인정

휴면법인을 인수하여 과점주주가 되는 경우에도 법인을 설립하는 것으로 인정되어 취득세 중과세가 적용되는데, 휴면법인이란 상법상의 해산법인, 부가가치세법상 폐업법인 등을 의미한다.

지점·사무소·사업장

사무소나 사업장이란 법인세법·부가가치세법 또는 소득세법상의 규정에 의하여 등록된 사업장뿐 아니라 법인세법·부가가치세법 또는 소득세법의 규정에 의한 비과세 또는 과세면제대상 사업장으로서 인적·물적 시설을 갖추고 계속하여 사무나 사업이 행하여지는 장소를 말한다.

대도시간 전입은 중과제외나 서울로의 전입은 중과세 적용됨

법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소를 대도시로 전입하면서 취득하는 부동산도 중과세가 적용되는데, 동일 대도시간의 이전은 중과세 대상이 아님이 원칙이다. 예를 들어 같은 과밀억제권역내인 인천광역시와 수원시간의 이전, 성남시와 부천시간의 이전 등은 중과세가 적용되지 않지만, 동일한 수도권내라도 서울특별시외의 지역에서 서울특별시로의 전입은 대도시로의 전입으로 보아 중과세가 적용된다.

(2) 공장의 승계취득, 공장이전 등도 부동산취득에 해당되어 중과적용

지방세법 제13조제2항제1호에서 규정하고 있는 대도시에서의 법인 설립, 지점·분사무소 설치 및 법인의 본점·주사무소·지점·분사무소의 대도시 전입에 따른 부동산 취득에는 공장의 신설·증설, 공장의 승계취득, 해당 대도시에서의 공장 이전 및 공장의 업종변경에 따르는 부동산 취득도 포함한다고 지방세법 시행령 제27조제3항이 규정하고 있다.

따라서 대도시내에서 공장의 신설·증설, 승계취득, 공장이전, 공장의 업종변경 등에 따라 취득하는 부동산도 중과세가 적용된다.

공장의 승계취득

공장의 승계취득이란 기존공장의 토지, 건축물, 생산설비(기계설비 및 동력장치 등을 포함함) 등 모두를 포괄적으로 양수받는 것을 말한다.

포괄적으로 양수받음이란 공장용으로 공여되고 있는 토지, 건물, 생산설비 등 유형고정자산을 일괄하여 양수받는 것을 말하므로 영업권, 채권, 채무, 종업원 등 까지를 인수하는 것을 뜻하지 않는다. 즉, 세법상 권리의무의 포괄승계가 아니라 중과대상 자산을 전부 승계하는 정도이면 된다.

공장의 승계취득은 공장용 토지와 건축물 그리고 공장의 생산에 필요한 기계 등을 포괄하여 승계 취득하는 경우를 말하므로 기계설비가 제외되고 토지와 건축물 및 동력장치만을 취득한 경우라면 공장의 승계취득은 될 수 없다.

생산설비에는 기계설비와 동력장치 등이 모두 포함되어야 중과되지 않는 승계취득이 된다.

공장의 이전

공장이전이란 기존공장의 생산설비를 모두 다른 장소로 이전하는 경우와 기존 생산설비의 일부 또는 전부가 노후화하여 사용이 불가능하거나 생산을 위한 작업방법의 변경으로 그 생산설비가 불필요하게 되어 이를 폐기 또는 매각처분하고 다른 장소에 새로운 생산설비를 구비하고 종업원, 집기비품 기타 설비 등은 그대로 옮겨가 당해 사업을 계속 영위하는 경우 등을 말한다.

공장의 업종변경

공장의 업종변경이란 공장의 영업종류를 변경(공장을 승계취득하여 기존공장의 업종과 다른 종류의 영업을 영위하는 경우를 포함함)하는 것인데, 기존에 공장을 경영하던 자가 기존영업의 종류를 변경하기 위하여 기존생산설비를 철거하고 새로운 생산설비를 설치하는 경우 등이다.

업종에 따라서는 생산설비의 일부만을 대체하는 경우도 있으나 철거한 생산설비를 다른 장소로 이전하여 다시 공장을 설치하는 경우 기존공장은 업종변경에 해당되지만 생산설비를 이전하여 다시 공장을 설치한 장소는 공장신설에 해당된다.

(3) 분할 및 합병에 따른 부동산 취득은 중과제외

분할로 인한 법인설립의 경우 중과세 예외

분할등기일 현재 5년 이상 계속하여 사업을 영위한 대도시내 내국법인이 경영합리화나 구조조정 등을 위하여 법인을 분할하여 신설법인을 설립하는 경우에는 취득세 중과세 대상에서 제외된다.

> ◑ 지방세법 시행령 제27조 【대도시 부동산 취득의 중과세 범위와 적용기준】
>
> ④ 법 제13조제2항제1호를 적용할 때 분할등기일 현재 5년 이상 계속하여 사업을 한 대도시의 내국법인이 법인의 분할(「법인세법 시행령」 제82조의2제2항제1호부터 제3호까지의 요건을 갖춘 경우만 해당한다)로 법인을 설립하는 경우에는 중과세 대상으로 보지 아니한다.

기존법인간의 합병시 중과세 예외

대도시내에서 설립후 5년이 이미 지난 법인이 다른 기존법인과 합병하는 경우 중과세 대상으로 보지 아니하며, 기존법인이 설립후 5년이 되지 아니한 법인과 합병하는 경우에는 합병당시 기존법인의 자산비율만큼을 중과세 대상으로 보지 않는다.

이는 경영합리화 및 구조조정을 위해 대도시내에 기존에 소재하는 법인간의 합병에 대해서 불이익을 주지 않기 위함이다.

◑ 지방세법 시행령 제27조【대도시 부동산 취득의 중과세 범위와 적용기준】

⑤ 법 제13조제2항제1호를 적용할 때 대도시에서 설립 후 5년이 경과한 법인(이하 이 항에서 "기존법인"이라 한다)이 다른 기존법인과 합병하는 경우에는 중과세 대상으로 보지 아니하며, 기존법인이 대도시에서 설립 후 5년이 경과되지 아니한 법인과 합병하여 기존법인 외의 법인이 합병 후 존속하는 법인이 되거나 새로운 법인을 신설하는 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 합병 당시의 장부가액을 기준으로 계산한 비율로 한다.

3) 대도시에서 공장 신·증설에 따른 부동산 취득시 중과세 적용

대도시내 공장 신설·증설에 따른 취득세 중과세

대도시내 공장을 신설·증설함에 따른 부동산 취득의 경우에도 취득세가 중과세되는데, 공장의 신설·증설이란 새로이 공장을 신설·증설하는 것을 의미하므로 대도시내 공장의 승계취득, 대도시 내에서의 공장이전, 기존공장의 업종변경에 따른 부동산 취득 등은 공장의 신설·증설에 해당되지 않는다.

대도시내 공장 신·증설 및 승계 등의 중과여부 비교

지방세법 제13조제2항제2호는 공장의 신·증설에 따른 부동산 취득에 대해서만 중과를 규정하고 있으며, 승계취득이나 대도시내 공장이전 등으로 인한 취득에 대해서는 별도의 언급이 없다.

하지만 지방세법 시행령 제27조제3항이 공장의 신설·증설, 공장의 승계취득, 해당 대도시에서의 공장 이전 및 공장의 업종변경에 따르는 부동산 취득도 지방세법 제13조제2항제1호의 규정에 의한 '대도시에서의 법인 설립, 지점·분사무소 설치 및 법인의 본점·주사무소·지점·분사무소의 대도시 전입에 따른 부동산 취득'에 포함된다고 규정하면서 중과세가 적용됨을 명확히 하였다. 따라서 대도시내 공장의 승계취득, 대도시내 공장이전, 기존공장의 업종변경에 따른 부동산 취득은 지방세법 제13조제2항제1호의 규정에 따라 중과세가 적용 되는데, 공장의 신설·증설·승계취득·이전 등에 따른 중과세 관계를 비교하면 다음과 같다.

적용 호수	적용구분	공장의 신·증설		승계·이전 업종변경	
			결론		결론
1호	법인설립·설치·전입 기존 부동산	중 과 세	중 과 세	중 과 세	중 과 세
	법인설립·설치·전입부터 5년내	중 과 세	중 과 세	중 과 세	중 과 세
	법인설립·설치·전입부터 5년 이후	일반과세	2호에 의한 중과세	일반과세	일반과세
2호	공장부동산	중 과 세	중 과 세	일반과세	일반과세

결국 1호와 2호의 규정에 의해 공장의 신·증설이나 대도시내 공장의 승계취득, 대도시내 공장이전, 기존공장의 업종변경에 따른 부동산 취득은 대부분 중과세가 적용되는데, 법인 설립·설치·전입일부터 5년 이후에 발생된 대도시내 승계취득, 업종변경, 이전 등에 따른 취득의 경우만 일반과세가 적용된다.

대도시내 공장의 범위 및 공장 신·증설의 범위

대도시내의 공장이란 과밀억제권역내의 공장이며, 공장의 신설 및 증설이란 새로이 공장을 신설하거나 증설하는 것을 의미하는데 자세한 내용은 앞의 "2) 과밀억제권역내 공장 신·증설용 사업용 과세물건"의 내용을 참고하면 된다.

4. 중복적용되는 경우 표준세율의 3배로 중과

지방세법 제13조제1항에 의한 과밀억제권역내 본점용 부동산·공장의 신증설 위한 과세물건 취득과 지방세법 제13조제2항에 의한 수도권내 법인·지점·분사무소의 설립·설치·이전을 위한 부동산 및 공장의 신증설을 위한 부동산 취득항목에 동시에 적용되는 경우에는 지방세법 제13조제1항 및 제2항에서 규정하고 있는 중과세율을 적용하지 않고 각 자산별 표준세율의 3배로 중과한다. 또한 제13조제2항고 제5항이 동시에 적용되는 경우에는 표준세율의 3배에 중과기준세율의 2배를 합한 세율을 적용한다.

5. 사치성 재산의 취득에 따른 중과세

1) 사치성 재산의 중과방법 개요

사치성 재산은 표준세율에 중과기준세율(2%)의 4배를 합하여 중과세

별장, 골프장, 고급주택, 고급오락장, 고급선박 등은 개인이나 법인의 소비행위와 생산활동에 있어 불요불급한 재산인바, 건전한 소비지출유도 및 과소비 억제와 부의 재분배 등을 위해 각 재산별 표준세율에 중과기준세율(2%)의 4배를 합한 세율로 중과한다.

구분 · 분할취득시도 전체합산 중과적용

이러한 사치성 재산을 여러 시점에 걸쳐 분할취득하거나 수인이 구분 취득하는 경우, 각 취득시점마다 혹은 각 취득자별로는 사치성 재산의 요건을 충족하지 못하더라도 이러한 구분 · 분할취득 부분들을 합하여 보아 별장 등의 사치성 재산에 해당된다면 모두에게 취득세가 중과되는 것이다.

예를 들어 별장의 부속토지만을 취득하고 별장용 건물은 구분하여 2개층 중 1개층만을 취득하는 경우나 고급주택 취득시 부속토지만을 취득하거나 건물과 토지의 취득자가 다른 경우 및 건물의 상·하층으로 구분하여 수인이 각각 구분취득하는 경우 등도 모두 합하여 판단한다. 즉, 각 취득자 단위로 보아 그 취득부분만으로 납세의무자 여부를 판단하는 것이 아니다. 각 개인별 소유면적으로 보면 별장이나 고급주택의 범위에 해당되지 않아 중과세율을 적용할 수 없는 결과가 되므로, 하나의 물건이 별장이나 고급주택 등의 요건을 갖추고 있다면 이를 분할하여 수인이 취득하거나 1인이 시차를 두고 구분하여 조금씩 조금씩 취득하는 경우도 모두 합산하여 사치성 재산에 해당되면 각자에게 모두 중과세율을 적용한다.

취득세가 중과세되는 사치성 재산으로 별장, 골프장, 고급주택, 고급오락장, 고급선박이 있는데 다음 시행령에서 그 범위를 규정하고 있다.

◑ 지방세법 시행령 제28조 【별장 등의 범위와 적용기준】

① 법 제13조제5항 각 호 외의 부분 전단에 따른 별장 등을 구분하여 그 일부를 취득하는 경우는 별장 · 골프장 · 고급주택 · 고급오락장 또는 고급선박을 2명 이상이 구분하여 취득

하거나 1명 또는 여러 명이 시차를 두고 구분하여 취득하는 경우로 한다. (2010.12.30 개정)

② 법 제13조제5항제1호 전단에서 "대통령령으로 정하는 범위와 기준에 해당하는 농어촌주택과 그 부속토지"란 다음 각 호의 요건을 갖춘 농어촌주택과 그 부속토지를 말한다. (2010.12.30 개정)

1. 대지면적이 660제곱미터 이내이고 건축물의 연면적이 150제곱미터 이내일 것
2. 건축물의 가액(제4조제1항제1호를 준용하여 산출한 가액을 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 6천500만원 이내일 것
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 있지 아니할 것
   가. 광역시에 소속된 군지역 또는 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권지역. 다만, 「접경지역지원법」 제2조제1호에 따른 접경지역과 「수도권정비계획법」에 따른 자연보전권역 중 행정안전부령으로 정하는 지역은 제외한다.
   나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 및 제117조에 따른 도시지역 및 허가구역
   다. 「소득세법」 제104조의2제1항에 따라 기획재정부장관이 지정하는 지역
   라. 「조세특례제한법」 제99조의4제1항제1호가목4)에 따라 정하는 지역

③ 법 제13조제5항제1호 후단에 따른 별장 중 개인이 소유하는 별장은 본인 또는 그 가족 등이 사용하는 것으로 하고, 법인 또는 단체가 소유하는 별장은 그 임직원 등이 사용하는 것으로 하며, 주거와 주거 외의 용도로 겸용할 수 있도록 건축된 오피스텔 또는 이와 유사한 건축물로서 사업장으로 사용하고 있음이 사업자등록증 등으로 확인되지 아니하는 것은 별장으로 본다. (2010.12.30 개정)

④ 법 제13조제5항제3호에 따라 고급주택으로 보는 주거용 건축물과 그 부속토지는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로 한다. 다만, 제1호·제2호 및 제4호에서 정하는 주거용 건축물과 그 부속토지 또는 공동주택과 그 부속토지는 법 제4조제1항에 따른 취득 당시의 시가표준액이 6억원을 초과하는 경우만 해당한다. (2010.12.30 개정)

1. 1구의 건축물의 연면적(주차장면적은 제외한다)이 331제곱미터를 초과하는 것으로서 그 건축물의 가액이 9천만원을 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지
2. 1구의 건축물의 대지면적이 662제곱미터를 초과하는 것으로서 그 건축물의 가액이 9천만원을 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지
3. 1구의 건축물에 엘리베이터(적재하중 200킬로그램 이하의 소형엘리베이터는 제외한다), 에스컬레이터 또는 67제곱미터 이상의 수영장 중 1개 이상의 시설이 설치된 주거용 건축물과 그 부속토지(공동주택과 그 부속토지는 제외한다)
4. 1구의 공동주택(여러 가구가 한 건축물에 거주할 수 있도록 건축된 다가구용 주택을 포함하되, 이 경우 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 1구의 건축물로 본다)의 건축물 연면적(공용면적은 제외한다)이 245제곱미터(복층형은 274제곱미터로 하되, 한 층의 면적이 245제곱미터를 초과하는 것은 제외한다)를 초과하는 공동주택과 그 부속토지

⑤ 법 제13조제5항제4호 본문에서 "대통령령으로 정하는 건축물과 그 부속토지"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용되는 건축물과 그 부속토지를 말한다. 이 경우 고급오락장이 건축물의 일부에 시설되었을 때에는 해당 건축물에 부속된 토지 중 그 건축물의 연면적에 대한 고급오락장용 건축물의 연면적 비율에 해당하는 토지를 고급오락장의 부속토지로 본다. (2010.12.30 개정)

1. 당사자 상호간에 재물을 걸고 우연한 결과에 따라 재물의 득실을 결정하는 카지노장(「관광진흥법」에 따라 허가된 외국인전용 카지노장은 제외한다)
2. 사행행위 또는 도박행위에 제공될 수 있도록 자동도박기[파친코, 슬롯머신(slot machine), 아케이드 이퀴프먼트(arcade equipment) 등을 말한다]를 설치한 장소
3. 머리와 얼굴에 대한 미용시설 외에 욕실 등을 부설한 장소로서 그 설비를 이용하기 위하여 정해진 요금을 지급하도록 시설된 미용실
4. 「식품위생법」 제37조에 따른 허가 대상인 유흥주점영업으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 영업장소 중 「관광진흥법」 제6조에 따라 지정된 관광유흥음식점(관광식당업은 관광호텔 안에 있는 것으로서 「관광진흥법」 제6조에 따라 지방자치단체의 장으로부터 지정받은 것만 해당한다)을 제외한 영업장소(공용면적을 포함한 영업장의 면적이 100제곱미터를 초과하는 것만 해당한다). 이 경우 「식품위생법」에 따른 유흥주점영업 허가를 받은 날부터 30일 이내에 「관광진흥법」 제6조에 따라 관광유흥음식점으로 지정받은 때에는 유흥주점영업 허가를 받은 날에 관광유흥음식점으로 지정받은 것으로 본다.
   가. 손님이 춤을 출 수 있도록 객석과 구분된 무도장을 설치한 영업장소(카바레·나이트클럽·디스코클럽 등을 말한다)
   나. 유흥접객원(임시로 고용된 사람을 포함한다)을 두는 경우로, 별도로 반영구적으로 구획된 객실의 면적이 영업장 전용면적의 100분의 50 이상이거나 객실 수가 5개 이상인 영업장소(룸살롱, 요정 등을 말한다)

⑥ 법 제13조제5항제5호에서 "대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 선박"이란 시가표준액이 1억원을 초과하는 선박을 말한다. 다만, 실험·실습 등의 용도에 사용할 목적으로 취득하는 것은 제외한다. (2010.12.30 개정)

2) 중과세대상 재산의 유형과 범위

(1) 별 장

휴양·위락용 건축물과 10배 이내 토지

별장은 주거용에 공할 수 있도록 건축된 건축물로서 상시 주거용에 사용하지 아니하고 개인이나 그 가족(법인의 경우에는 그 임직원)이 휴양, 피서 또는 위락 등의 용도로 사용하는 건축물과 그 부속토지를 말하는데 그 부속된 토지

의 경계가 명백하지 아니할 때에는 그 건축물의 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 그 부속토지로 본다.

즉, 휴양시설 건축물과 건축물바닥면적의 10배 범위토지는 별장용 토지가 되며 중과세 적용한다. 그 이상은 개별판단요건에 따라 중과세 혹은 일반과세 여부를 판정한다.

주거용 건축물이어야 함

별장이 되려면 우선 건축물의 구조가 사람이 일정기간 침식을 하면서 생활할 수 있는 주거용으로 사용할 수 있어야 하나 독립된 건축물이 아니라도 수인이 구분하여 사용할 수 있도록 건축된 아파트, 연립주택도 포함되며, 건축물의 외부·내부장식이 고급이거나 사치적인지, 건축물 가격 수준을 불문하고 산간지역의 초가인 경우에도 주거용으로 사용할 수 있으면 해당된다.

상시 주거용 아님

상시 주거용이 아니고 필요에 따라 수시로 사용되고 있어야 하는바, 해변, 강가에서 상시 주거용 건축물을 건축하여 1세대가 계속 거주하면 별장으로 볼 수 없다. 반면 수인이 해변 등에 주택을 건축하여 공동으로 사용하고 있으면 별장으로 본다.

따라서 별장은 주민등록이 현지에 되어 있는지의 여부 및 건축 위치 등에 관계없이 소유자의 상시 주거용 사용여부에 따라 판단한다.

개인·가족·임직원 사용

당해 건축물을 사용하는 자는 소유자가 개인인 경우에는 소유자나 그 가족이고 개인기업인 경우에는 경영자나 그 종업원이며 법인의 경우에는 그 임원, 종업원이 수시로 필요에 따라 사용하여야 하는데 타인이 소유자의 허락을 얻어 이를 일시 사용하는 경우라도 그 건축물의 취득목적이 소유자 또는 그 가족이나 종업원이 사용하기 위한 것이면 별장으로 본다.

그러나 불특정 다수인이 이를 이용하고 그 대가를 지불하는 등 영업용에 사용되는 주거용 건축물은 해당되지 않는데 산간, 해변, 강가 등에 주거용 건축

물을 건축하여 불특정다수인이 이를 이용하고 그 대가를 지불하는 여관, 호텔, 방갈로 등은 별장으로 보지 않는다.

휴양 · 피서 · 위락의 용도

주거용 건축물의 용도가 휴양, 피서, 위락 등으로 사용되어야 하므로 상시 주거목적으로 사용하는 주택은 사업관계로 자주 집을 비우는 경우가 있어도 별장으로 볼 수 없다. 또한 휴양지에 법인의 연수시설을 갖추고 종업원의 휴양 겸 연수활동을 하는 건축물은 별장으로 볼 수 없으나 특별한 연수시설이 없이 주거시설만 갖추고 종업원이 단체로 동 시설에서 침식하고 야외에서 부분적인 연수활동을 갖는 경우의 주거시설은 별장으로 본다. 또한 주거 및 주거외의 용도로 사용할 수 있는 오피스텔 등의 건축물로서 사업자등록증 등에 의하여 상시 사업장으로 사용하고 있음이 확인되지 않은 건축물은 별장으로 본다.

별장 등의 대상범위 제외요건

주거용 건축물로서 휴양 · 피서 · 위락 등의 용도로 사용하는 건축물 및 그 부속토지 중 대지면적이 660㎡ 이내이고 건물의 연면적이 150㎡ 이내이거나 건물의 시가표준액이 6,500만원 이내인 농어촌주택이나 그 부속토지로서 수도권 및 접경지역(도시지역 및 허가지역, 지가급등지역 · 관광단지)에 소재하지 아니한 건축물 등은 별장의 범위에서 제외한다.

(2) 골프장

체육시설 관련법상 회원제 골프장

골프장은 회원제 골프장용 부동산으로서 체육시설의 설치 · 이용에 관한 법률 시행령 제20조의 규정에 의한 등록대상이 되는 모든 토지와 건축물 및 그 토지상의 입목을 말한다고 법 제13조제3항제2호에서 규정하고 있다. 중과세 적용은 골프장등록이나 시설변경으로 변경등록하는 경우 뿐만 아니라 등록하지 아니하더라도 실제 골프장을 사용하는 경우에도 과세한다. 즉, 골프장 처음 신설 및 신규변경의 경우와 미등록이라도 실제 사용하는 경우 중과세되며, 등

록후 나중 양도·양수는 중과세되지 않는다.

◑ 체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령 제20조【등록신청】

③ 제1항에 따라 체육시설업의 등록을 하려는 자 중 회원제 골프장업의 등록을 하려는 자는 해당 골프장의 토지 중 다음 각 호에 해당하는 토지 및 골프장 안의 건축물을 구분하여 등록을 신청하여야 한다.

1. 골프코스(티그라운드·페어웨이·러프·해저드·그린 등을 포함한다)
2. 주차장 및 도로
3. 조정지(골프코스와는 별도로 오수처리 등을 위하여 설치한 것은 제외한다)
4. 골프장의 운영 및 유지·관리에 활용되고 있는 조경지(골프장 조성을 위하여 산림훼손, 농지전용 등으로 토지의 형질을 변경한 후 경관을 조성한 지역을 말한다))
5. 관리시설(사무실·휴게시설·매점·창고와 그 밖에 골프장 안의 모든 건축물을 포함하되, 수영장·테니스장·골프연습장·연수시설·오수처리시설 및 태양열이용설비 등 골프장의 용도에 직접 사용되지 아니하는 건축물은 제외한다) 및 그 부속토지
6. 보수용 잔디 및 묘목·화훼 재배지 등 골프장의 유지·관리를 위한 용도로 사용되는 토지

회원제 골프장

골프장에는 골프를 하기에 적합한 시설을 갖추어 일반이용자보다 유리한 조건으로 이용할 수 있도록 약정한 회원, 기타 이용자에게 이용케 하는 회원제 골프장과 일반이용자에게 이용하게 하는 일반골프장(퍼브릭골프장) 및 약식골프를 하기에 적합한 시설을 갖추어 이를 일반이용자에게 이용하게 하는 간이골프장이 있는데 취득세 중과세대상은 회원제 골프장에만 한한다.

(3) 고급주택

고급주택의 유형과 범위

고급주택이란 다음의 유형 중 하나에 해당하는 주택과 그 부속토지를 말하는바, 주거 이외의 용도에 공할 목적으로 승계취득하면 고급주택으로 보지 않는다.

◎1구의 건축물의 연면적이 331제곱미터를 초과하는 것으로서 그 건축물의 가액이 9,000만원을 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지로 취득당시 6억

원 초과하는 경우

◎1구의 건축물의 대지면적이 662㎡를 초과하는 것으로서 그 건축물의 가액이 9,000만원을 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지로 취득당시 6억원 초과하는 경우

◎1구의 건축물에 엘리베이터(200kg 이하 소형 제외)·에스컬레이터 또는 67㎡ 이상의 풀장 중 1개 이상의 시설이 설치된 주거용 건축물과 그 부속토지

◎1구의 공동주택의 건축물 연면적(공유면적을 제외한다)이 245㎡(복층형은 274㎡, 1층이 245㎡ 초과시 제외)를 초과하는 주거용 공동주택(여러 가구가 한 건물에 거주할 수 있도록 건축된 다가구용 주택을 포함하며 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 1구의 건물로 본다)과 그 부속토지로 취득당시 6억원 초과하는 경우

그러나 취득일부터 30일 이내에 주거 이외 용도로 사용하거나 고급주택 아닌 것으로 사용하기 위해 용도변경공사에 착공하면 제외된다.

주거용도 이외 겸용시 안분계산과 사례

1구의 건축물이 주거용과 주거 이외 용도로 겸용되면 주거용으로 공하여 지는 부분을 기준으로 고급주택 여부를 판단하여야 하는데, 주거 이외의 용도와 공용되는 부분에 대하여 등기부 등 공부상의 면적기준이 아니라 사실상 용도면적을 기준으로 주거용과 주거 이외의 사용부분을 안분계산하여야 한다.

【사례】

○1구 건축물 중 지하에는 점포와 주택이 겸용하는 기관실 및 차고가 있고, 지상 1층은 점포, 2층은 주택으로 사용하면서 당해 건축물과 별도로 주거전용 창고를 구비하고 있는 경우 지하실(기관실 및 차고) 300㎡, 지상 1층(점포) 300㎡, 지상 2층(주택) 250㎡, 창고(주거전용) 30㎡일 때

⇨주거용으로 사용되는 건축물의 면적은 주택전용부분 250㎡, 지하실의 주택안분부분 136㎡{300㎡×(250㎡/550㎡)} 주거전용 창고가 30㎡이며, 주거용 부분의 합계면적이 416(=250+136+30)㎡가 되어 면적기준 331㎡ 이상이 되므로 당해 건축물의 가액이 9,000만원을 초과하면 고급주택에 해당된다.

고급주택 아닌 용도로 사용위해 용도변경 공사시 일반과세

고급주택을 주거 이외의 용도로 사용하거나 용도변경공사에 착공하면 중과세하는 고급주택으로 보지 않는바, 취득당시에는 고급주택에 해당되었으나 취득자가 이를 취득 후 음식점 등 사업용으로 용도를 변경하거나 다시 제3자에게 매도하는 등 그 취득목적이 취득자 자신의 주거 이외에 다른 용도로 사용하기 위한 것임이 결과적으로 입증되는 경우는 고급주택을 취득세 중과로 하지 않겠다는 것이다.

(4) 고급오락장

오락장용 건축물과 바닥면적 10배 이내 토지

고급오락장이란 카지노장, 자동도박기설치장 등 영 제28조제5항에 게기한 오락장용 건축물과 그 부속토지를 말하는바, 그 부속된 토지의 경계가 명백하지 아니할 때에는 그 건축물의 건축면적(건축물 바닥면적)의 10배에 해당하는 토지를 부속토지로 본다.

따라서 10배를 초과하는 토지면적부분은 당해 토지의 개별상황여부에 따라 사치성 재산여부를 판정하여 중과여부를 결정한다.

고급오락장의 종류열거

고급오락장에 대한 구체적 열거범위는 시행령 제28조제5항에서 규정하고 있는데, 카지노장, 자동도박기(빠징고, 슬러트머쉰 등) 설치장소, 욕실 등이 시설된 미용실, 무도유흥주점장소, 룸살롱, 요정 등이다.

일부시설시 부속토지 범위계산

고급오락장이 건축물의 일부에 설치된 경우의 부속토지는 그 건축물에 부속된 토지 중 건축물 연면적 비율에 해당하는 부분 토지로 한다.

【사례】

○ 건물연면적이 600㎡이고, 고급오락장용 건물면적이 300㎡이며, 부속토지 연면적이 2,000㎡인 경우 ⇨ 고급오락장용 부속토지면적은 2,000㎡×(300㎡/600㎡)=1,000㎡

(5) 고급선박

고급선박이란 시가표준액이 1억원을 초과하는 비업무용 자가용 선박을 말하는데 실험실습 등의 용도에 사용하기 위해 취득하는 것은 제외된다.

6. 취득세 세율적용의 특례 및 면세점

1) 조례에 의해 표준세율의 50%를 가감 적용

조례에 따라 취득세율 가감반영

취득세는 과세대상 물건의 취득행위에 대해 부과되며, 지방자치단체의 조례에 따라 지방세법에서 규정하고 있는 각 자산별 표준세율에 50%(±50%)를 가감하여 적용할 수 있다.

> ● 지방세법 제14조 【조례에 따른 세율 조정】
> 지방자치단체의 장은 조례로 정하는 바에 따라 취득세의 세율을 제11조와 제12조에 따른 세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있다.

2) 세율의 특례 적용

(1) 형식적 취득 등에 대하여 세율특례 적용

취득세란 과세대상물건의 소유권 이전 사실에 대해 과세되는 유통세의 일종이므로 소유권 이전의 목적이 무엇이던간에 모두 과세함이 원칙이다. 그러나 소유권 이전사실 중 이전 자체가 형식적인 것에 불과한 경우는 일반적인 취득세를 부과하는 것이 부적당하다고 인정되는바, 이러한 형식적인 소유권 취득 등의 경우에는 일반세율이 아닌 세율특례를 적용한다.

따라서 세율의 특례가 적용되는 취득의 경우에는 각 자산별 표준세율에서 중과기준세율(2%)를 차감한 세율을 적용한다. 하지만 취득물건이 대도시내 법인·지점·분사무소 등의 설립·설치·이전 등 및 공장의 신·증설과 관련된 경우에는 각 자산별 표준세율에서 중과기준세율을 차감한 세율의 3배를 적용하여 과세한다.

● 지방세법 제15조 【세율의 특례】

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 취득에 대한 취득세는 제11조 및 제12조에 따른 세율에서 중과기준세율을 뺀 세율로 산출한 금액을 그 세액으로 한다. 다만, 취득물건이 제13조제2항에 해당하는 경우에는 이 항 각 호 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 세율의 100분의 300을 적용한다.

1. 환매등기를 병행하는 부동산의 매매로서 환매기간 내에 매도자가 환매한 경우의 그 매도자와 매수자의 취득
2. 상속으로 인한 취득 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 취득
   가. 대통령령으로 정하는 1가구 1주택 및 그 부속토지의 취득
   나. 「지방세특례제한법」 제6조제1항에 따라 취득세의 감면대상이 되는 농지의 취득
3. 법인의 합병으로 인한 취득. 다만, 법인의 합병으로 인하여 취득한 과세물건이 합병 후에 제16조에 따른 과세물건에 해당하게 되는 경우는 그러하지 아니하다. (2010.12.27 개정)
4. 공유물의 분할 또는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호나목에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외한다) (2010.12.27 신설)
5. 건축물의 이전으로 인한 취득. 다만, 이전한 건축물의 가액이 종전 건축물의 가액을 초과하는 경우에 그 초과하는 가액에 대하여는 그러하지 아니하다.
6. 「민법」 제834조 및 제839조의2에 따른 재산분할로 인한 취득
7. 그 밖의 형식적인 취득 등 대통령령으로 정하는 취득

환매등기병행 부동산 취득

환매란 매도인이 매매계약시 다시 매수할 수 있는 권리를 보유하는 계약으로 일반적으로 등기시는 기간을 정하여 혼매할 수 있다는 특약을 하며 부동산에 관한 환매기간은 5년 이내이다.

일반적으로 채권담보목적상 환매등기제도를 활용하고 있는데 기간내에 매도자가 환매하는 경우는 원소유자에게 소유권이 이전 반환되는 것으로 형식적인 소유권이전과 반환으로 보아 취득세 특례를 적용하는 것이다.

따라서 환매등기를 병행하는 부동산매매로서 환매기간내에 매도자가 환매한 경우의 그 매도자와 매수자의 취득에 대하여 취득세 세율특례가 적용된다.

상속으로 인한 취득

상속으로 인한 취득 중 1가구 1주택의 취득 및 취득세의 감면대상이 되는 농지를 취득하는 경우에도 세율특례가 적용된다.

이때 1가구 1주택이란 세대주와 그 가족으로 구성된 1가구가 국내에 1개의 주택을 소유하는 경우를 의미하며, 1주택을 공동으로 상속받은 경우 1가구 1주택의 판정에 있어서 상속지분최대자, 주택거주자, 연장자의 주택으로 보아 세율특례를 적용한다.

◑ 지방세법 시행령 제29조【1가구 1주택의 범위】

① 법 제15조제1항제2호가목에서 "대통령령으로 정하는 1가구 1주택"이란 『주민등록법』에 따른 세대별 주민등록표(이하 이 조에서 "세대별 주민등록표"라 한다)에 기재되어 있는 세대주와 그 가족(동거인은 제외한다)으로 구성된 1가구(세대주의 배우자와 미혼인 30세 미만의 직계비속은 같은 세대별 주민등록표에 기재되어 있지 아니하더라도 같은 가구에 속한 것으로 본다)가 국내에 1개의 주택(제28조제4항에 따른 고급주택은 제외한다)을 소유하는 경우를 말한다.

② 제1항을 적용할 때 1주택을 여러 사람이 공동으로 상속받는 경우에는 지분이 가장 큰 상속인을 그 주택의 소유자로 본다. 이 경우 지분이 가장 큰 상속인이 두 명 이상일 때에는 지분이 가장 큰 상속인 중 다음 각 호의 순서에 따라 그 주택의 소유자를 판정한다.

1. 그 주택에 거주하는 사람
2. 나이가 가장 많은 사람

법인합병과 공유권 분할취득

법인의 합병으로 취득하는 물건과 공유물의 분할·부동산 공유권 해소 위한 지분 이전으로 취득하는 물건에 대해서도 취득세 특례세율이 적용되나, 합병 시 취득한 토지를 정당한 사유없이 1년 내에 그 고유업무에 사용하지 않는 경우에는 세율특례가 적용되지 않는다.

합병에는 갑법인과 을법인이 합병하여 갑법인이나 을법인이 되는 흡수합병과 갑법인과 을법인이 합병하여 새로운 병법인이 되는 신설합병이 있는데, 흡수합병과 신설합병을 불문하고 모든 합병에 대해 세율특례가 적용된다.

공유권 분할은 하나의 재산에 대한 소유권을 2인 이상이 공유하고 있던 것을 각 공유자의 지분에 따라 분할하여 각각 독립된 소유권으로 취득하는 것을

의미하는데, 이러한 공유권 분할에 따른 취득도 세율특례가 적용된다.

건축물의 이전

건축물의 이전시도 취득세의 세율특례가 적용되는데, 이전한 건축물의 가액이 종전의 건축물의 가액을 초과하는 경우에는 그 초과액에 대하여는 세율특례가 적용되지 않는다.

여기서 이전이란 주택·공장 등 모든 종류의 건축물의 이전이 해당되며, 건축물의 가액의 산정방법에 대한 별도규정이 없는데 법인장부상 확인되는 금액으로 한다.

재산분할취득 및 형식적인 취득

민법 제839조의2에 따른 재산분할로 인한 취득에 대해서도 세율특례가 적용되며, 그 밖의 형식적 취득에 대해서도 세율특례가 적용된다.

(2) 개수·종류변경 등에 의한 가액 증가 등의 세율특례 적용

건축물의 개수로 인한 취득, 선박·차량·기계장비·토지의 종류나 지목변경에 따른 가액증가, 과점주주의 취득, 외국인 소유의 과세대상 물건 임차수입, 시설대여업자의 건설기계·차량 취득, 취득대금 지급자의 기계장비·차량 취득, 레저시설의 취득 등의 경우에는 각 자산별 표준세율이 적용되지 않고 일괄적으로 중과기준세율인 2%의 취득세율을 적용한다.

하지만 취득물건이 과밀억제권역내 본점·주사무소의 사업용부동산이나 과밀억제권역내 공장 신·증설을 위한 과세물건에 해당되면 중과기준세율(2%)의 3배인 6%의 세율이 적용되고, 해당 취득물건이 사치성 재산에 해당되면 중과기준세율의 5배인 10%의 세율이 적용된다.

● 지방세법 제15조 【세율의 특례】

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 취득에 대한 취득세는 중과기준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. 다만, 취득물건이 제13조제1항에 해당하는 경우에는 중과기준세율의 100분의 300을, 같은 조 제5항에 해당하는 경우에는 중과기준세율의 100분의 500을 각각 적용한다.

1. 개수로 인한 취득(제11조제3항에 해당하는 경우는 제외한다). 이 경우 과세표준은 제10조제3항에 따른다.
2. 제7조제4항에 따른 선박·차량과 기계장비 및 토지의 가액 증가. 이 경우 과세표준은 제10조제3항에 따른다.
3. 제7조제5항에 따른 과점주주의 취득. 이 경우 과세표준은 제10조제4항에 따른다.
4. 제7조제6항에 따라 외국인 소유의 취득세 과세대상 물건(차량, 기계장비, 항공기 및 선박만 해당한다)을 임차하여 수입하는 경우의 취득(연부로 취득하는 경우로 한정한다) (2010.12.27 신설)
5. 제7조제9항에 따른 시설대여업자의 건설기계 또는 차량 취득 (2010.12.27 신설)
6. 제7조제10항에 따른 취득대금을 지급한 자의 기계장비 또는 차량 취득 (2010.12.27 신설)
7. 그 밖에 레저시설의 취득 등 대통령령으로 정하는 취득

◑ 지방세법 시행령 제30조 【세율의 특례 대상】

법 제15조제2항제7호에서 "레저시설의 취득 등 대통령령으로 정하는 취득"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 취득을 말한다. (2010.12.30 개정)

1. 제5조에서 정하는 시설의 취득
2. 무덤과 이에 접속된 부속시설물의 부지로 사용되는 토지로서 지적공부상 지목이 묘지인 토지의 취득
3. 법 제9조제5항 단서에 해당하는 임시건축물의 취득
4. 『여신전문금융업법』 제33조제1항에 따라 건설기계나 차량을 등록한 대여시설이용자가 그 시설대여업자로부터 취득하는 건설기계 또는 차량의 취득 (2010.12.30 신설)
5. 건축물을 건축하여 취득하는 경우로서 그 건축물에 대하여 법 제28조제1항제1호가목 또는 나목에 따른 소유권의 보존 등기 또는 소유권의 이전 등기에 대한 등록면허세 납세의무가 성립한 후 제20조에 따른 취득시기가 도래하는 건축물의 취득 (2010.12.30 신설)

3) 사후 취득세추징 · 소유자 과세 · 최고세율적용

추후 사치성 재산, 본점 등의 사업용 부동산으로 변경시와 증축 · 개축 · 개수시의 중과세율 적용

토지나 건축물 취득후 5년 이내에 해당 토지나 건축물이 별장, 골프장, 고급주택이나 고급오락장으로 변경되거나 과밀억제권역내의 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산이 되거나, 공장의 신설 또는 증설용 부동산이 되면 변경시점에 각 자산항목별 중과세율을 적용하여 산출한 세액에서 이미 과세한 세액을 차

감한 금액을 세액으로 추징한다. 고급주택·별장·골프장이나 고급오락장용 건축물의 증축·개축 또는 개수 개념이 되거나 일반 건축물이 증축·개축 또는 개수로 고급주택이나 고급오락장으로 되면 증가되는 건축물의 가액에 대하여 중과세율을 적용하여 추징한다고 본조가 규정하고 있다.

● 지방세법 제16조 【세율적용】

① 토지나 건축물을 취득한 후 5년 이내에 해당 토지나 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우에는 해당 각 호에서 인용한 조항에 규정된 세율을 적용하여 취득세를 추징한다.

1. 제13조제1항에 따른 본점이나 주사무소의 사업용 부동산(본점 또는 주사무소용 건축물을 신축하거나 증축하는 경우와 그 부속토지만 해당한다)
2. 제13조제1항에 따른 공장의 신설용 또는 증설용 부동산
3. 제13조제5항에 따른 별장, 골프장, 고급주택 또는 고급오락장 (2010.12.27 개정)

② 고급주택, 별장, 골프장 또는 고급오락장용 건축물을 증축·개축 또는 개수한 경우와 일반건축물을 증축·개축 또는 개수하여 고급주택 또는 고급오락장이 된 경우에 그 증가되는 건축물의 가액에 대하여 적용할 취득세의 세율은 제13조제5항에 따른 세율로 한다. (2010.12.27 개정)

③ 제13조제1항에 따른 공장 신설 또는 증설의 경우에 사업용 과세물건의 소유자와 공장을 신설하거나 증설한 자가 다를 때에는 그 사업용 과세물건의 소유자가 공장을 신설하거나 증설한 것으로 보아 같은 항의 세율을 적용한다. 다만, 취득일부터 공장 신설 또는 증설을 시작한 날까지의 기간이 5년이 지난 사업용 과세물건은 제외한다.

④ 취득한 부동산이 대통령령으로 정하는 기간에 제13조제2항에 따른 과세대상이 되는 경우에는 같은 항의 세율을 적용하여 취득세를 추징한다.

⑤ 같은 취득물건에 대하여 둘 이상의 세율이 해당되는 경우에는 그중 높은 세율을 적용한다.

⑥ 취득한 부동산이 제1항제1호 또는 제2호와 제4항이 동시에 적용되는 경우에는 제5항에도 불구하고 제13조제6항의 세율을 적용하여 취득세를 추징한다. (2010.12.27 개정)

◑ 지방세법 시행령 제31조 【대도시 부동산 취득의 중과세 추정기간】

법 제16조제4항에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 부동산을 취득한 날부터 5년 이내를 말한다.

신·증설자와 소유자 상이시 5년내 공장소유자에 중과

공장신설이나 증설시 사업용 과세물건이 소유자와 공장의 신설 및 증설자가

다르면 그 사업용 과세물건 소유자가 공장을 신설하거나 증설할 것으로 보아 과세하는바, 취득일로부터 공장의 신설이나 증설에 착수한 날까지의 기간이 5년을 경과한 사업용 과세물건의 경우에는 중과세하지 아니한다.

이는 타인소유의 토지나 건축물에 생산설비를 하여 공장을 경영하는 경우도 토지나 건축물 소유자가 공장을 신설하거나 증설하지 아니한 경우라도 이용자가 신·증설하면 동일한 효과가 있다고 보아 소유자에게 중과세하는 것이다.

물론 타인소유의 사업용 과세물건을 제3자가 소유자의 승낙없이 불법으로 공장용에 사용하는 경우나 소유자가 용도를 지정하지 아니하고 임대한 경우에도 그 소유자에게 취득세를 중과세하므로 임대계약시 주의하여야 한다.

여기서 공장의 신·증설에 착수한 날이란 타인소유 토지상에 공장경영자가 공장용 건축물을 건축하는 경우는 당해 건축공사의 착공일, 타인의 토지 및 건축물에 공장을 신·증설하는 경우에는 생산설비건설공사 착공일, 타인의 토지를 공장용 부속토지로 확장하는 경우는 공장부지로의 편입일 등으로 보아야 한다.

동일 취득물건에 둘이상의 세율 해당되면 높은세율 적용

동일한 과세대상물건에 대해 둘 이상의 세율이 모두 해당된다면 그 중 가장 높은 세액이 산출되는 세율을 적용한다.

취득한 부동산이 5년 내에 과밀억제권역안에서 본점·주사무소의 사업용부동산이 되는 경우, 과밀억제권역내 공장 신·증설을 위한 부동산이 되는 경우와 5내년에 지방세법 제13조제2항에 의한 대도시내 본점·주사무소용 부동산 및 공장 신·증설용 부동산이 되는 경우 모두에 해당되는 경우에는 각 항목에서 규정하고 있는 중과세율이 아닌 지방세법 제13조제4항에 따라 각 자산별 표준세율에 3배로 중과한다.

7. 면세점

취득가액 50만원 이하

취득세의 과세대상 물건의 취득가액이 50만원 이하인 때에는 취득세를 부과

하지 않으며, 토지나 건축물을 취득한 자가 그 취득한 날로부터 1년 이내에 그에 인접한 토지나 건축물을 취득한 경우에는 각각 전후의 취득에 관한 토지 또는 건축물의 취득을 1건의 토지의 취득 또는 1구의 건축물의 취득으로 간주하여 취득가액 50만원 이하인지의 여부를 판단한다.

● 지방세법 제17조 【면세점】

① 취득가액이 50만원 이하일 때에는 취득세를 부과하지 아니한다.

② 토지나 건축물을 취득한 자가 그 취득한 날부터 1년 이내에 그에 인접한 토지나 건축물을 취득한 경우에는 각각 그 전후의 취득에 관한 토지나 건축물의 취득을 1건의 토지 취득 또는 1구의 건축물 취득으로 보아 제1항을 적용한다.

Ⅶ. 취득세 부과징수방법

1. 취득세의 징수방법

1) 취득세 징수방법

신고납부 원칙

취득세의 징수는 신고납부 방법이 원칙이나 납세의무자가 신고납부의무의 전부나 일부를 이행하지 아니하는 경우에 한하여 보통징수방법으로 징수한다.

● 지방세법 제18조 【징수방법】

취득세의 징수는 신고납부의 방법으로 한다.

보통징수방법인 부과고지의 예외

취득세는 일반세율 대상이나 중과세율 적용대상이건 간에 모두 신고납부방법이 원칙이지만, 납세의무자가 취득시기로부터 60일내에 취득신고 및 납부의무를 이행하지 않으면 과세권자가 부과고지하는 보통징수방법으로 징수함을 예외로 하고 있다. 부과고지시는 산출세액이나 납부부족세액의 20%에 상당하

는 신고불성실가산세와 납부지연일 1일당 0.03%의 납부불성실가산세를 가산한 금액을 징수한다.

또한 사실상의 취득물건에 대해 2년내에 신고납부하지 않는 경우는 산출세액의 80%를 가산한 금액을 보통징수의 방법으로 징수한다.

2) 취득세 부과위한 자료의 협조

과세물건 매각자료의 통보신고

국가·지방자치단체·지방자치단체조합, 국가나 지방자치단체의 투자기관과 재투자기관, 법인, 법인격이 없는 사단·재단 등과 기타 기관이나 단체는 취득세 과세물건을 일시 매각하거나 연부매각시 매각일로부터 30일 이내에 물건소재지를 관할하는 시장·군수에게 통보하거나 신고하여야 한다.

● 지방세법 제19조 【통보 등】

다음 각 호의 자는 취득세 과세물건을 매각(연부로 매각한 것을 포함한다)하면 매각일부터 30일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 물건 소재지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 통보하거나 신고하여야 한다.

1. 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합
2. 국가 또는 지방자치단체의 투자기관(재투자기관을 포함한다)
3. 법인(법인격 없는 사단·재단을 포함한다)
4. 그 밖에 제1호부터 제3호까지의 기관 등에 준하는 기관 및 단체로서 대통령령으로 정하는 자

◑ 지방세법 시행령 제32조 【매각 통보 등】

① 법 제19조에 따른 매각 통보 또는 신고는 행정안전부령으로 정하는 서식에 따라 물건의 소재지를 관할하는 시장·군수에게 통보하거나 신고하여야 한다.

② 시장·군수가 과점주주에 대한 취득세를 부과하기 위하여 관할 세무서장에게 「법인세법 시행령」 제161조제6항에 따른 법인의 주식등변동상황명세서에 관한 자료의 열람을 요청하거나 구체적으로 그 대상을 밝혀 관련 자료를 요청하는 경우에는 관할 세무서장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

③ 시장·군수가 법 제13조제2항에 따라 취득세를 중과하기 위하여 관할 세무서장에게 「부가가치세법 시행령」 제7조에 따른 법인의 지점 또는 분사무소의 사업자등록신청 관련 자료의 열람을 요청하거나 구체적으로 그 대상을 밝혀 관련 자료를 요청하는 경우에는 관할 세무서장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

3) 취득세 신고 · 납부방법

(1) 취득일부터 60일내 자진 신고 · 납부

취득일부터 60일내 신고 · 납부

취득세 과세대상물건의 취득자는 취득한 날로부터 60일내(상속실종시 6개월)에 신고함과 동시에 당해 신고과세표준액에 표준세율과 중과세율을 적용하여 산출한 신고세액을 신고 · 납부하여야 한다.

● 지방세법 제20조 【신고 및 납부】

① 취득세 과세물건을 취득한 자는 그 취득한 날부터 60일[상속으로 인한 경우는 상속개시일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일부터 각각 6개월(납세자가 외국에 주소를 둔 경우에는 각각 9개월)] 이내에 그 과세표준에 제11조부터 제15조까지의 세율을 적용하여 산출한 세액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다.

② 취득세 과세물건을 취득한 후에 그 과세물건이 제13조제1항부터 제7항까지의 세율의 적용대상이 되었을 때에는 대통령령으로 정하는 날부터 30일 이내에 제13조제1항부터 제7항까지의 세율을 적용하여 산출한 세액에서 이미 납부한 세액(가산세는 제외한다)을 공제한 금액을 세액으로 하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다.

(2010.12.27 개정)

③ 이 법 또는 다른 법령에 따라 취득세를 비과세, 과세면제 또는 경감받은 후에 해당 과세물건이 취득세 부과대상 또는 추징 대상이 되었을 때에는 제1항에도 불구하고 그 사유 발생일부터 30일 이내에 해당 과세표준에 제11조부터 제15조까지의 세율을 적용하여 산출한 세액[경감받은 경우에는 이미 납부한 세액(가산세는 제외한다)을 공제한 세액을 말한다]을 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다.

④ 재산권과 그 밖의 권리의 취득 · 이전에 관한 사항을 공부(公簿)에 등기하거나 등록[등재(登載)를 포함한다. 이하 같다]하려는 경우에는 등기 또는 등록을 하기 전까지 취득세를 신고납부하여야 한다.

과세표준과 납부액의 납부서기재

취득세를 신고할 때는 취득신고서에 취득물건 · 취득일자 및 용도 등을 기재하여 신고하여야 하며, 납부시에는 관할 시 · 군금고에 납부하여야 한다.

취득세를 납부받은 시·군금고는 납세자에게 영수증 및 영수필확인서를 발급해 주어야 한다.

◑ 지방세법 시행령 제33조 【신고 및 납부】

① 법 제20조제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 취득세를 신고하려는 자는 행정안전부령으로 정하는 신고서에 취득물건, 취득일 및 용도 등을 적어 납세지를 관할하는 시장·군수에게 신고하여야 한다.

② 법 제20조제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 취득세를 납부하려는 자는 행정안전부령으로 정하는 납부서로 해당 시·군 또는 시·군의 금고(「지방재정법 시행령」 제103조에 따라 금고업무를 대행하는 금융회사 등을 포함한다. 이하 "시·군 금고"라 한다)에 납부하여야 한다.

③ 시·군 또는 시·군 금고는 제2항에 따라 취득세를 납부받았을 때에는 납세자 보관용 영수증 1부, 취득세 영수필 통지서(등기·등록관서의 시·군 통보용) 1부 및 취득세 영수필 확인서 1부를 납세자에게 내주어야 한다. 이 경우 시·군 금고가 취득세를 납부받았을 때에는 지체 없이 취득세 영수필 통지서(시·군 보관용) 1부를 해당 시·군의 세입징수관에게 송부하여야 한다. (2010.12.30 개정)

(2) 일반취득후 중과세율 적용대상자산이 되는 경우

일반취득 신고·납부후 중과사유 발생일부터 30일내 신고납부

취득세 과세물건을 취득하여 일반세율로 신고납부 및 보통징수로 부과된 후에도 당해 과세물건이 별장, 골프장, 고급주택, 고급오락장, 고급선박에 해당되거나 대도시내의 공장 신·증설과 제한지역내의 본점·주사무소 부동산 취득에 해당되면 각각의 중과세율을 적용하여 계산한 세액에서 이미 신고·납부한 세액을 공제한 금액을 세액으로 하여 사유발생일로부터 30일 이내에 신고·납부하여야 한다. 이때의 사유발생일이란 본점사무소로 최초 사용한 날, 생산설비 설치일, 사업장의 사실상 설치일 등이다.

◑ 지방세법 시행령 제34조 【중과세 대상 재산의 신고 및 납부】

법 제20조제2항에서 "대통령령으로 정하는 날"이란 다음 각 호의 구분에 따른 날을 말한다.

1. 법 제13조제1항에 따른 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산을 취득한 경우 : 사무소로 최초로 사용한 날
2. 법 제13조제1항에 따른 공장의 신설 또는 증설을 위하여 사업용 과세물건을 취득하거나 같은 조 제2항제2호에 따른 공장의 신설 또는 증설에 따라 부동산을 취득한 경우 : 그 생산설비를 설치한 날. 다만, 그 이전에 영업허가·인가 등을 받은 경우에는 영업허가·인가 등을 받은 날로 한다.

3. 법 제13조제2항제1호에 따른 부동산 취득이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 : 해당 사무소 또는 사업장을 사실상 설치한 날
   가. 대도시에서 법인을 설립하는 경우
   나. 대도시에서 법인의 지점 또는 분사무소를 설치하는 경우
   다. 대도시 밖에서 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소를 대도시로 전입하는 경우
4. 법 제13조제2항 각 호 외의 부분 단서에 따라 대도시 중과 제외 업종에 직접 사용할 목적으로 부동산을 취득하거나, 법인이 사원에 대한 분양 또는 임대용으로 직접 사용할 목적으로 사원 주거용 목적 부동산을 취득한 후 법 제13조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하여 법 제13조제2항 각 호 외의 부분 본문을 적용받게 되는 경우에는 그 사유가 발생한 날 (2010.12.30 개정)
5. 법 제13조제5항에 따른 별장·골프장·고급주택·고급오락장 및 고급선박을 취득한 경우: 다음 각 목의 구분에 따른 날 (2010.12.30 개정)
   가. 건축물을 증축하거나 개축하여 별장 또는 고급주택이 된 경우 : 그 증축 또는 개축의 사용승인서 발급일. 다만, 그 밖의 사유로 별장이나 고급주택이 된 경우에는 그 사유가 발생한 날로 한다.
   나. 골프장 : 『체육시설의 설치·이용에 관한 법률』에 따라 체육시설업으로 등록(변경등록을 포함한다)한 날. 다만, 등록을 하기 전에 사실상 골프장으로 사용하는 경우 그 부분에 대해서는 사실상 사용한 날로 한다.
   다. 건축물의 사용승인서 발급일 이후에 관계 법령에 따라 고급오락장이 된 경우 : 그 대상 업종의 영업허가·인가 등을 받은 날. 다만, 영업허가·인가 등을 받지 아니하고 고급오락장이 된 경우에는 고급오락장 영업을 사실상 시작한 날로 한다.
   라. 선박의 종류를 변경하여 고급선박이 된 경우 : 사실상 선박의 종류를 변경한 날

사무소 최초 사용일, 사업장설치일

과밀억제권역내에서 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산을 취득한 경우는 사무소로 최초로 사용한 날부터 신고납부기간을 기산한다.

또한 대도시에 법인설립, 지점·분사무소 설립, 대도시로 본점·지점·분사무소 등을 전입하는 경우에는 사무소나 사업장의 사실상 설치일로부터 기산한다.

생산설비 설치일 및 허가일

과밀억제권역내의 공장신설이나 기존공장의 증설시 생산설비를 설치한 날로부터

자진신고납부기간을 기산하며 생산설비를 설치하기 전에 영업허가나 인가 등을 받은 경우는 영업허가나 인가 등을 받은 날로부터 신고납부기간을 기산한다.

1년이상 미사용기간 경과일, 겸용일

취득세 중과세 대상에서 제외되는 업종을 영위하기 위하여 취득한 자산이 중과세대상 재산으로 변경된 경우로 해당 자산을 중과세제외 업종에 사용하지 않은 경우에는 그 기간이 지난날부터 기산하며, 다른 업종에 사용하는 경우는 겸용일로부터 신고납부기간을 기산한다.

증·개축 사용검사필증 교부일 등

건축물 증축이나 개축시 별장이나 고급주택이 되면 증축이나 개축의 사용승인서 발급일부터 자진신고납부기간을 기산하며, 증축이나 개축이 아닌 사유로 별장이나 고급주택이 되면 사유발생일로부터 신고납부기한으로 한다.

골프장 개장일 및 등록일

골프장은 체육시설의 설치·이용에 관한 법률에 따라 체육시설업으로 등록(변경등록을 포함한다)한 날이 기산일이며, 등록을 하기 전에 사실상 골프장으로 사용하는 경우 그 부분에 대해서는 사실상 사용한 날부터 기산한다.

고급오락장 허가일·사실상 개시일

고급오락장은 건축물 사용검사일 이후에 고급오락장이 되면 대상업종의 영업허가나 인가 등을 받은 날로부터 신고납부기간을 기산하나, 허가 등을 받지 아니하고 고급오락장이 되면 고급오락장 영업을 사실상 개시한 날로부터 신고납부기간을 기산한다.

종류변경시 가액증가일

선박의 종류변경으로 고급선박이 된 경우에는 사실상 선박의 종류를 변경한 날로부터 신고납부기간을 기산한다.

(3) 공부(公簿)에 등기·등록전 취득세 납부

재산권과 그 밖의 권리의 취득·이전에 관한 사항을 공부(公簿)에 등기하거나 등록하려는 경우에는 등기나 등록의 신청서를 등기·등록관서에 접수하기 전에 반드시 취득세를 신고·납부하여야 한다.

◑ 지방세법 시행령 제35조 【등기·등록시의 취득세 납부기한】

법 제20조제4항에 따른 등기 또는 등록을 하기 전까지는 등기 또는 등록의 신청서를 등기·등록관서에 접수하는 날까지로 한다.

(4) 등기자료의 통보

등기·등록 완료시 지자체장에게 통보

재산권 등의 권리취득이나 이전에 관한 사항을 공부에 등록하기 위한 신청을 받은 관할 등기·등록관서의 장은 지방세정보통신망을 통해 해당 과세물건에 대한 취득세 납부 여부를 확인하여야 하며, 해당 과세물건에 대한 취득세가 납부되지 않았거나 미달 납부된 사실을 발견한 경우에는 다음달 10일까지 납세지 관할 시장·군수에게 통보하여야 한다.

또한 등기·등록관서의 장이 등기·등록을 완료한 때에도 등기신청서 부본을 관할 지방자치단체장에게 7일내에 통보하여야 한다.

등기·등록관서로부터 등기·등록자료를 통보받은 시장·군수는 취득세신고 및 수납사항 처리부를 작성하고, 행정정보 공동이용을 통해 취득세의 과오납과 누락여부를 확인하여야 한다.

● 지방세법 제22조 【등기자료의 통보】

① 등기·등록관서의 장은 취득세가 납부되지 아니하였거나 납부부족액을 발견하였을 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 통보하여야 한다.

② 등기·등록관서의 장이 등기·등록을 마친 경우에는 취득세의 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 그 등기·등록의 신청서 부본(副本)에 접수연월일 및 접수번호를 기재하여 등기·등록일부터 7일 내에 통보하여야 한다. 다만, 등기·등록사업을 전산처리하는 경우에는 전산처리된 등기·등록자료를 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 통보하여야 한다.

◑ 지방세법 시행령 제36조 【취득세 납부 확인 등】

① 납세자는 취득세 과세물건을 등기 또는 등록하려는 때에는 등기 또는 등록 신청서에 취득세 영수필 통지서(등기·등록관서의 시·군 통보용) 1부와 취득세 영수필 확인서 1부를 첨부하여야 한다. (2010.12.30 개정)

② 제1항에도 불구하고 「부동산등기법」 제177조의8제1항에 따른 전산정보처리조직을 이용하여 등기를 하려는 때에는 취득세 영수필 통지서(등기·등록관서의 시·군 통보용)와 취득세 영수필 확인서를 전자적 이미지 정보로 변환한 자료를 첨부하여야 한다. 다만, 「전자정부법」 제36조제1항에 따라 행정기관 간에 취득세 납부사실을 전자적으로 확인할 수 있는 경우에는 그러하지 아니하다. (2010.12.30 개정)

③ 납세자는 선박의 취득에 따른 등기 또는 등록을 신청하려는 때에는 등기 또는 등록 신청서에 제1항에 따른 취득세 영수필 통지서(등기·등록관서의 시·군 통보용) 1부와 취득세 영수필 확인서 1부를 첨부하여야 한다. 이 경우 등기·등록관서는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 선박국적증서를 확인하여야 하며, 신청인이 확인에 동의하지 아니하면 그 사본을 첨부하도록 하여야 한다. (2010.12.30 개정)

◑ 제36조의2 【촉탁등기에 따른 취득세 납부영수증서의 처리】

① 국가기관 또는 지방자치단체는 등기·가등기 또는 등록·가등록을 등기·등록관서에 촉탁하려는 경우에는 취득세를 납부하여야 할 납세자에게 제33조제3항에 따른 취득세 영수필 통지서(등기·등록관서의 시·군 통보용) 1부와 취득세 영수필 확인서 1부를 제출하게 하고, 촉탁서에 이를 첨부하여 등기·등록관서에 송부하여야 한다. (2010.12.30 신설)

② 제1항에도 불구하고 「부동산등기법」 제177조의8제1항에 따른 전산정보처리조직을 이용하여 등기를 촉탁하려는 때에는 취득세를 납부하여야 할 납세자로부터 제출받은 취득세 영수필 통지서(등기·등록관서의 시·군 통보용)와 취득세 영수필 확인서를 전자적 이미지 정보로 변환한 자료를 첨부하여야 한다. 다만, 「전자정부법」 제36조제1항에 따라 행정기관 간에 취득세 납부사실을 전자적으로 확인할 수 있는 경우에는 그러하지 아니하다. (2010.12.30 신설)

◑ 지방세법 시행령 제38조 【취득세 미납부 및 납부부족액에 대한 통보】

등기·등록관서의 장은 등기 또는 등록 후에 취득세가 납부되지 아니하였거나 납부부족액을 발견하였을 때에는 다음 달 10일까지 납세지를 관할하는 시장·군수에게 통보하여야 한다.

(5) 분할납부

개인의 경우 주택·차량·기계장비를 2013년까지 취득하고 취득일부터 30일 이내에 등기·등록하는 경우에는 납부할 취득세액의 일부를 60일 이내에 분할

납부할 수 있다.

● 지방세법 제20조의2 【분할납부】

개인은 주택(주거용 건축물과 그 부속토지를 말한다), 차량 또는 기계장비를 2013년 12월 31일까지 취득하고 취득일부터 30일 이내에 등기 또는 등록을 하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 납부할 취득세액의 일부를 취득일부터 60일 이내에 분할납부할 수 있다. (2010.12.27 신설)

◑ 제35조의2 【분할납부 금액 및 신청】

① 법 제20조의2에 따라 취득세를 분할납부할 수 있는 금액은 다음 각 호의 구분에 따른다. (2010.12.30 신설)

1. 2011년 1월 1일부터 2012년 12월 31일까지 취득한 경우
   가. 취득일부터 등기 또는 등록을 하기 전까지는 납부할 취득세액의 100분의 50에 해당하는 금액
   나. 등기 또는 등록 이후부터 취득세 납부기한까지는 납부할 취득세액의 100분의 50에 해당하는 금액
2. 2013년 1월 1일부터 2013년 12월 31일까지 취득한 경우
   가. 취득일부터 등기 또는 등록을 하기 전까지는 납부할 취득세액의 100분의 70에 해당하는 금액
   나. 등기 또는 등록 이후부터 취득세 납부기한까지는 납부할 취득세액의 100분의 30에 해당하는 금액

② 법 제20조의2에 따라 취득세를 분할납부하려는 자는 취득물건에 대한 등기 또는 등록을 하기 전까지 행정안전부령으로 정하는 취득세 분할납부 신청서를 시장·군수에게 제출하여야 한다. (2010.12.30 신설)

2. 보통징수와 가산세적용

▶ 신고불성실(부족세액×20%)⊕납부불성실(부족세액×1일당 0.03%×지연일자) 가산세 부과 보통징수

취득세 납세의무자가 적법한 신고나 납부의무를 다하지 아니한 때에는 산출세액 또는 부족세액에 가산세를 합하여 보통징수방법에 의하여 징수한다. 무신고 혹은 미달신고시 더 내야 할 산출세액(부족세액)의 20%를 신고불성실가산세로 징수하고, 미납부나 미달납부한 때에는 부족세액에 1일당 0.03%의 가산율과 납부지연일수를 곱하여 산출한 금액을 납부불성실가산세로 징수한다고

본 조가 규정하고 있다.

● 지방세법 제21조 【부족세액의 추징 및 가산세】

① 취득세 납세의무자가 제20조에 따른 신고 또는 납부의무를 다하지 아니하면 제10조부터 제15조까지의 규정에 따라 산출한 세액(이하 이 조에서 "산출세액"이라 한다) 또는 그 부족세액에 다음 각 호의 가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다.

1. 「지방세기본법」 제53조제1호에 따른 신고불성실가산세(이하 "신고불성실가산세"라 한다) : 해당 산출세액 또는 부족세액의 100분의 20에 해당하는 금액
2. 「지방세기본법」 제53조제2호에 따른 납부불성실가산세(이하 "납부불성실가산세"라 한다)

② 납세의무자가 취득세 과세물건을 사실상 취득한 후 그 취득일부터 2년 내에 제20조에 따른 신고 및 납부를 하지 아니하고 매각하는 경우에는 제1항 및 「지방세기본법」 제53조제2호에도 불구하고 산출세액에 100분의 80을 가산한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다. 다만, 등기·등록이 필요하지 아니한 과세물건 등 대통령령으로 정하는 과세물건에 대하여는 그러하지 아니하다.

2년내 납부않고 매각시 80% 가산세부과 보통징수

취득세 납부의무자가 취득세 과세물건을 사실상 취득하였으나 취득일로부터 2년내에 적법한 신고 및 납부를 하지 아니하고 매각하는 경우 공부상에도 등재되지 않았다면 과세권자가 보통징수 방법으로 부과징수하기도 어렵게 되며 실제 20% 가산세 포함한 보통징수가 되지 않았다면 적법하게 산출한 세액의 100분의 80을 가산한 금액을 총납부세액으로 하여 보통징수방법으로 징수한다. 이는 조세채권확보를 위한 가장 강한 통제수단인바, 일종의 미등기 전매나 부정등기 등의 경우를 예방하기 위함이다.

80% 가산세부과의 배제

취득일로부터 2년 이내에 취득신고를 한 후 매각하는 과세물건이거나 등기나 등록을 필요로 하지 않는 과세물건 및 지목변경·차량·건설기계·선박의 종류변경·간주취득으로 보는 과세물건은 2년내 등기·등록을 하지 않거나 신고납부를 하지 않고 매각해도 80% 가산세부과는 적용하지 않는다. 따라서 이들은 20%의 일반가산세만 부과되는 것이다.

◑ 지방세법 시행령 제37조 【중가산세에서 제외되는 재산】

법 제21조제2항 단서에서 "등기·등록이 필요하지 아니한 과세물건 등 대통령령으로 정하는 과세물건"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. 취득일부터 2년 이내에 취득신고를 한 후 매각한 과세물건
2. 취득세 과세물건 중 등기 또는 등록이 필요하지 아니하는 과세물건(골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권 및 종합체육시설이용 회원권은 제외한다)
3. 지목변경, 차량·기계장비 또는 선박의 종류 변경, 주식등의 취득 등 취득으로 보는 과세물건

사실상의 현황에 의한 부과

과세대상 물건의 취득시 실질과세원칙에 의거 부동산이나 차량, 건설기계 등의 경우 공부상 등재나 등록사항에 관계없이 사실상 취득시의 당해 물건의 현황에 의하여 부과한다. 따라서 공부상 등재된 과세대상 물건의 종류, 수량, 면적이나 기타 내용이 사실과 상이하면 사실상의 현황에 따라 과세하지만 광업권과 어업권 및 입목에 있어서는 관계법령의 규정상의 공부 등재 내용이 중요하므로 공부상 등재된 내용에 따라 과세한다.