

2025



경 기 도

취득세는 부동산이나 차량을 살 때 내는 세금으로, 우리 생활과 밀접한 관련이 있는 중요한 세금입니다. 하지만 관련 법과 규정이 복잡해서, 일반도민은 물론 세무 공무원들도 업무를 처리하면서 많은 어려움을 겪고 있습니다.

이에 경기도는 공무원들이 실제 업무 중 자주 묻는 질문과 그에 대한 해석을 모아 「경기도 취득세 질의응답 모음집」을 만들었습니다.

이 책은 실제 사례를 중심으로 법령, 판례, 해석 등을 정리함으로써 공무원들이 도민들께 보다 나은 세무행정 서비스를 제공하는 데 보탬이 될 것입니다.

복잡하고 어려운 세금문제를 도민들이 보다 쉽게 이해할 수 있도록 안내함으로써 도민의 일상생활에 실질적인 도움이 될 것으로 기대합니다.

2025년 8월

경기도 자치행정국장 조 병 래

조 병 래

- 일러두기 -

- 본 책자는 도·시군 카카오 오픈채팅방의 질의·응답을 바탕으로 실무 사례를 정리한 것입니다. 책의 구성은 기본편과 심화편으로 나뉘며, 기본편은 도민이 이해하기 쉬운 내용을 통해 권익을 보호하고 납세 편의를 도모하고자 하였고, 심화편은 시·군 취득세 실무자의 업무 활용에 중점을 두었습니다.
- 구체적인 사실관계에 따라 법령 해석에 있어 이견이 있을 수 있으니, 참고용으로만 활용해 주시고, 개별사안에 따라 관련법령 및 유권해석(판례) 등을 추가로 확인하시기 바랍니다.

01

취득세

1 일반(납세의무, 과세표준 등)·····	11
2 세율, 중과 등·····	14
3 주택의 수·····	16
4 시가인정액·····	20
5 상속·····	22

02

취득세 감면

1 일반·····	25
2 생애최초·····	26
3 출산·····	28
4 전세사기·····	29
5 차량·····	30



01

취득세

1 납세의무·····	35
2 과세표준·····	43
3 세율·····	53
4 주택의 수·····	58
5 가산세·····	73
6 취득의 시기·····	75
7 종과(개인)·····	78
8 종과(법인)·····	86
9 시가인정액·····	89
10 부담부증여·····	92
11 상속·····	96
12 연부취득·····	110
13 과점주주·····	112
14 지목변경·····	113
15 공유물분할·····	115
16 차량·····	116
17 기타·····	118

02

취득세 감면

1 자경농민·····	123
2 농업법인·····	127
3 노인복지시설·····	128
4 사회복지법인·····	130
5 임대주택·····	131
6 생애최초·····	134
7 전세사기·····	146
8 출산·····	147
9 연구개발지원·····	154
10 종교단체·····	156
11 기업합병분할·····	158
12 지식산업센터·····	160
13 창업중소기업·····	161
14 대체취득·····	164
15 도시개발사업·····	167
16 산업단지·····	168
17 기부채납·····	170
18 기타(부동산)·····	172
19 차량(일반)·····	178
20 차량(장애인)·····	180
21 차량(다자녀)·····	182



2025



취득세 기본편



[참고] - 취득세율표

구 분				취득세	농특세	지방 교육세	합 계	
주 택	주택 (~2주택)	6억이하	85㎡ 이하	1.00%	-	0.10%	1.10%	
			85㎡ 초과	1.00%	0.20%	0.10%	1.30%	
		6억초과 ~9억이하	85㎡ 이하	주택가격에 따라 1~3% 비례세율 적용				
			85㎡ 초과					
		9억초과	85㎡ 이하	3.00%	-	0.30%	3.30%	
			85㎡ 초과	3.00%	0.20%	0.30%	3.50%	
	'20.8.12. ~현재	조정(2주택) 비조정(3주택)	85㎡ 이하	8.00%	-	0.40%	8.40%	
			85㎡ 초과	8.00%	0.60%	0.40%	9.00%	
		조정 (3주택이상) 비조정 (4주택이상)	85㎡ 이하	12.00%	-	0.40%	12.40%	
			85㎡ 초과	12.00%	1.00%	0.40%	13.40%	
		※ '20.7.10. 이전계약분은 종전규정 적용						
	종전 ('20.8.12. 개정 전)	4주택 이상	85㎡ 이하	4.00%	-	0.40%	4.40%	
			85㎡ 초과	4.00%	0.20%	0.40%	4.60%	
	※ '20.8.12. 이후 취득한 분양권, 입주권은 주택 수 포함,							
	이혼 특례			85㎡ 이하	1.50%	-	0.30%	1.80%
				85㎡ 초과	1.50%	0.40%	0.30%	2.20%
주택 외 취득(토지, 건물, 상가, 오피스텔)				4.00%	0.20%	0.40%	4.60%	
과점주주·지목변경 등[(구)취득세분]				2.00%	0.20%	-	2.20%	
상속 1가구1주택 특례[(구)등록세분]				0.80%	-	0.16%	0.96%	
상속			농지	2.30%	0.20%	0.06%	2.56%	
			농지 외	2.80%	0.20%	0.16%	3.16%	
농지			신규영농	3.00%	0.20%	0.20%	3.40%	
			농업인 (2년 이상 자경)	1.50%	-	0.10%	1.60%	
신축(원시취득) - 주택 85㎡ 이하 농비				2.80%	0.20%	0.16%	3.16%	
증여(무상취득) - 주택 85㎡ 이하 농비			85㎡ 이하	3.50%	-	0.30%	3.80%	
			85㎡ 초과	3.50%	0.20%	0.30%	4.00%	





취득세

1 일반(납세의무, 과세표준 등)·····	11
2 세율, 중과 등·····	14
3 주택의 수·····	16
4 시가인정액·····	20
5 상속·····	22

1

일반(납세의무, 과세표준 등)

Q. 취득세란 무엇인가요?

※ 관련법령 : 지방세법 제7조, 제20조

- 취득세는 토지, 건물, 차량, 기계장비 등 재산을 취득할 때 부과되는 지방세로, 취득 원인에 관계없이 유상 또는 무상, 원시취득 등 모든 취득에 대해 과세됩니다. 해당 재산의 취득일로부터 60일 이내에 관할 시·군·구청에 자진신고 및 납부해야 합니다.

Q. 취득일의 기준은 어떻게 판단하나요?

※ 관련법령 : 지방세법 시행령 제20조

- 유상취득의 경우에는 잔금납부일, 소유권 이전등기일, 인도일, 사용승인일 중 먼저 도래한 날을 기준으로 하며, 무상취득의 경우에는 계약일을 기준으로 판단합니다.

Q. 부부 간 공동명의를 단독명의로 변경할 경우 취득세가 발생하나요?

※ 관련법령 : 지방세법 제6조, 제15조

- 명의 이전이 무상으로 이루어진 경우 증여로 간주되어 취득세가 과세됩니다. 단, 이혼 등 재산분할은 예외적으로 특례세율을 적용받을 수 있습니다.

Q. 과세표준은 어떻게 결정되나요?

※ 관련법령 : 지방세법 제10조

- 취득세의 과세표준은 일반적으로 취득 당시의 취득가액이며, 과세관청은 필요 시 시가표준액 또는 시가인정액, 감정평가금액, 경·공매 금액 등을 활용하여 과세표준을 정할 수 있습니다.



Q. 외국인이 국내 주택을 취득하면 취득세는 얼마인가요?

※ 관련법령 : 지방세법 제11조

- 외국인도 내국인과 동일한 기준에 따라 과세되며, 주택 수에 따라 중과세율이 적용될 수 있습니다.

Q. 청약 당첨 후 분양권을 양도하면 취득세를 내야 하나요?

※ 관련법령 : 지방세법 제11조

- 분양권 자체가 취득세 과세대상은 아니며, 추후 분양권을 통해 실제 주택을 취득하는 시점에 해당 주택에 대한 취득세가 부과됨

Q. 주택을 신축할 경우에도 취득세를 납부해야 하나요?

※ 관련법령 : 지방세법 제7조

- 건축물 사용승인일을 기준으로 건축주에게 취득세 납세의무가 발생합니다.

Q. 부모로부터 주택을 증여받은 경우 취득세가 부과되나요?

※ 관련법령 : 지방세법 제6조, 제11조

- 증여로 인한 취득은 무상취득으로 보아 과세대상이며, 증여세와는 별도로 취득세가 부과됩니다. 세율은 3.5%입니다. 단, 2주택 이상을 보유한자가 조정대상지역에 있는 주택(시가표준액 3억원 이상)을 배우자 또는 직계존비속에게 증여하는 경우는 12% 세율을 적용합니다.

Q. 납부불성실 가산세의 기산일은?

※ 관련법령 : 지방세법 제20조, 제21조

- 취득세 신고·납부기한의 다음날을 기산일로 합니다.

Q. 부모님이 집을 사주시고 제 명의로 등기하면 취득세가 부과되나요?

※ 관련법령 : 지방세법 제7조

- 취득 대금을 부모님이 지급하고 자녀 명의로 등기하는 경우 사실상 증여로 간주되며, 증여 취득세 3.5%가 부과됩니다.



Q. 1세대가 주택을 유상으로 취득하여 1세대 1주택이 되는 경우 세율은 얼마인가요?

※ 관련법령 : 지방세법 제11조

- 취득가액에 따라 1~3%의 비례세율이 적용됩니다. 단, 주택 이외 부속 토지 포함 여부에 따라 달라질 수 있습니다.

Q. 조정대상지역에서 2주택을 취득하면 취득세율은 얼마인가요?

※ 관련법령 : 지방세법 제11조, 제13조의2

- 조정대상지역에서 1세대가 2번째 주택을 취득하는 경우 8%의 중과세율이 적용되며, 조정지역 외 2주택 취득 시에는 1~3% 기본세율이 적용됩니다.

Q. 법인이 주택을 취득할 경우 세율은 어떻게 되나요?

※ 관련법령 : 지방세법 제13조의2

- 법인이 주택을 취득할 경우, 주택 수에 관계없이 12%의 중과세율이 적용됩니다.

Q. 오피스텔을 주택 용도로 사용할 경우, 취득세율은?

※ 관련법령 : 지방세법 제11조

- 오피스텔은 주택법 상 주택에 해당하지 않으므로, 지방세법 제11조제1항제8호에 따른 주택세율 적용 대상이 아니며, 일반 근린생활시설과 동일하게 4% 세율 적용 대상입니다.

Q. 이혼에 따른 재산분할로 조정대상지역 내 1주택을 추가로 취득하는 경우 적용세율은?

※ 관련법령 : 지방세법 시행령 제28조의3

- 재산분할로 인한 주택 취득은 중과대상에서 제외하고 서울의 특례규정을 적용하므로, 1.5%의 세율을 적용합니다.

Q. 조정대상지역 내 2주택자라도 일시적 2주택 요건을 충족하면 중과되지 않나요?

※ 관련법령 : 지방세법 제28조의5

- 일시적 2주택 요건(기존주택 3년 이내 양도)을 충족하면 중과 대상에서 제외됩니다. 신규주택 취득 후 3년 이내에 종전주택을 처분해야 중과세율을 적용받지 않습니다.

Q. 종전주택을 소유한 상태에서 배우자가 일시적 2주택으로 신규주택을 취득한 후, 이혼으로 전 배우자와 별도의 세대를 구성하게 되어, 각각 1주택을 소유하게 된 경우, 종전주택을 처분한 것으로 볼 수 있는 지?

※ 관련법령 : 지방세법 시행령 제28조의5

- 이는 사실상 종전주택을 처분하여 1주택이 된 경우로 볼 수 있으므로 일시적 2주택에 해당합니다.



Q. 오피스텔 분양권도 주택 수에 포함되는지?

※ 관련법령 : 지방세법 제13조의3

- 오피스텔 취득 후 실제 사용하기 전까지는 해당 오피스텔이 주거용인지 상업용인지 확정되지 않으므로 오피스텔 분양권은 주택 수에 포함되지 않습니다.

Q. 분양권은 주택 수에 포함되나요? 조정대상지역에서 1주택 + 분양권이면 중과되나요?

※ 관련법령 : 지방세법 제13조의2

- 2020년 8월 12일 이후 취득한 분양권부터 주택수에 포함됩니다. 따라서 조정대상지역에서는 1주택을 보유한 상태에서 분양권을 추가로 취득하면 중과대상입니다. 단, 비조정지역에 경우 3주택부터 중과대상입니다.

Q. 조정대상지역 내 중과대상 주택을 가족 공동명의로 취득하면 각자 1주택자로 간주되나요?

※ 관련법령 : 지방세법 제11조, 제13조의2

- 아닙니다. 공동명의로 취득하더라도 지분별로 따로 계산하지 않으며 전체를 기준으로 판단합니다. 따라서 공동취득이더라도 총 주택 수 기준으로 중과 여부를 판별합니다.

Q. 1세대의 범위는?

※ 관련법령 : 지방세법 제28조의3

- 「주민등록법」 제7조에 따른 세대별 주민등록표에 함께 기재된 가족, 단, 배우자와 미혼인 30세 미만의 자녀는 세대를 분리하여 거주하더라도 1세대로 간주합니다.

Q. 30세 미만인 자의 독립된 세대 적용시 소득요건 판단 기준은?

※ 관련법령 : 지방세법 시행령 제28조의3, 주택 취득세 중과 관련 별도세대 판단 소득기준

- 주택을 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지 할 수 있기 위하여는 소득의 계속성 여부, 생활의 독립성 등 다양한 사항을 종합적으로 고려하여 “사실상 독립된 세대”의 구성여부를 판단합니다.
- ① (소득의 종류) 「소득세법」 제4조에 따른 소득으로서 일시적·非경상적 소득 및 현금 유입을 동반하지 않는 소득을 제외한 계속적·반복적(경상적)인 소득을 말함
- ② (소득 산정 기간) 주택 취득일로부터 과거 1년동안의 소득으로 판단
 - ※ 다만, 취득일 현재 근로소득자(또는 사업소득자)는 1년내 소득이 기준금액 미달시 2년동안의 소득
- ③ (소득 금액의 규모) “소득 산정 기간” 동안 월평균 소득이 “중위소득의 100분의 40” 이상일 것

<2025년 기준 중위소득 및 생계·의료급여 선정기준과 최저보장수준>

1. 기준 중위소득

「국민기초생활 보장법」 제2조제11호에 따라 급여의 기준 등에 활용하는 ‘기준 중위소득’을 다음과 같이 정한다.

구 분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구	7인가구
금액(원/월)	2,392,013	3,932,658	5,025,353	6,097,773	7,108,192	8,064,805	8,988,428

* 8인 이상 가구의 기준 중위소득: 1인 증가시마다 923,623원씩 증가(8인가구: 9,912,051원)

Q. 분양권에 의한 주택 취득세의 1세대 및 주택 수 판단시점은?

※ 관련법령 : 지방세법 시행령 제28조의4

- 분양권에 의한 주택 취득 시 1세대의 판단기준일은 지방세법 시행령 제28조의4에 따라 주택의 취득일(납세의무성립일) 현재이며, 주택 수 판단기준일은 분양권 취득 당시입니다.



Q. 동거봉양 합가에 따른 별도세대 적용관련 65세 이상 부모에 “조부모”도 포함되나요?

※ 관련법령 : 지방세법 시행령 제28조의3

○ 네 직계존속의 범위에 조부모도 포함되므로 가능합니다.

Q. 동거봉양 합가를 적용할 때 65세 판단 기준일은?

※ 관련법령 : 지방세법 시행령 제28조의3

○ 동거봉양을 위하여 부모와 자녀가 같은 주소지에 거주하는 경우 65세 해당 여부는 주택을 취득하는 날을 기준으로 판단합니다.

Q. 시가표준액 1억원 이하인 부동산등의 기준은?

※ 관련법령 : 지방세법 제10조의2, 시행령 제14조의2

○ 시가표준액 1억원 이하인 부동산등은 시가인정액과 시가표준액 중 납세자가 선택하는 가액을 과세표준으로 하며, 이 때 1억원 판단 기준은 증여하는 부동산(지분 증여 시 지분에 해당하는 가액)의 시가표준액을 기준으로 판단합니다.

Q. 주택 부속토지 지분을 소유한 경우 주택 수에서 제외하는 시가표준액 1억원 이하 주택 부속토지의 판단 기준은?

※ 관련법령 : 지방세법 시행령 제28조의4

○ 주택 부속토지의 전체 시가표준액이 아닌 지분으로 소유한 주택 부속토지의 지방세법 제4조에 따른 시가표준액(개별공시지가)을 기준으로 1억원 이하를 판단합니다.

Q. '25.4.29.시행된 정책으로 지방 저가주택(시가표준액 2억원 이하)은 주택 수 및
증과세를 적용에서 제외되는 걸로 알고 있는데 기존 보유주택도 적용되는 것인지?

※ 관련법령 : 지방세법 시행령 제28조의2, 28조의4

- 기존 보유주택이 아닌 '25.1.2.이후 취득·보유하는 지방 저가주택(시가표준액 2억원 이하)에 적용하는 것입니다.

Q. 저가주택 기준이 상향되는 지방의 범위는?

※ 관련법령 : 지방세법 시행령 제28조의2, 28조의4

- 수도권정비계획법 제2조에 따른 수도권(서울, 인천, 경기)을 제외한 비수도권(광역시 포함)을 의미합니다.

Q. '25.1.2.전에 계약한 분양권을 '25.1.2.이후 취득하는 경우도 적용 가능한가요?

※ 관련법령 : 지방세법 시행령 제28조의2, 28조의4

- '25.1.2.이후 해당 주택을 취득하는 경우부터 적용 가능하므로, '25.1.2.전에 계약한 분양권이더라도, 1.2.이후 분양권으로 인한 주택(시가표준액 2억원 이하) 취득 시에는 중과 제외 가능합니다.



Q. 시가인정액이란 무엇인가요?

※ 관련법령 : 지방세법 제10조의2, 지방세법 시행령 제14조

- 시가인정액은 부동산등을 무상취득하는 경우 취득당시 가액은 취득시기 현재 불특정 다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우로 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액*을 의미합니다. *매매사례가액, 감정가액, 경·공매가액 등

Q. 시가인정액을 왜 적용하는 건가요? 또한, 언제부터 시행되었나요?

※ 관련법령 : 지방세법 제10조의2, 지방세법 시행령 제14조

- 부동산을 증여로 취득하는 경우 취득세 과세표준은 종전에는 시가표준액을 적용하였으나, 실질가치를 반영하고 국세(증여세)와의 정합성 제고를 위해 '23.1.1.부터 시행하고 있습니다.

Q. 평가기간 이내에 시가인정액이 둘 이상인 경우에는 어떤 가액을 적용하나요?

※ 관련법령 : 취득세 시가인정액 산정 절차 등에 관한 규정 제14조

- 취득하는 부동산의 시가표준액과 유사부동산의 시가표준액 차이가 가장 적은 유사부동산의 신고세액을 시가인정액으로 하되 그 유사부동산이 두 개 이상인 경우에는 취득일로부터 가장 가까운 날의 가액을 적용하며, 매매의 경우 매매계약일을 기준으로 산정합니다. 다만, 같은 날의 유사부동산 가액이 둘 이상인 경우에는 평균액을 적용합니다.

Q. 배우자 또는 직계존비속간 주택을 매매하는 경우 유상세율 적용받을 수 있나요?

※ 관련법령 : 지방세법 제7조

- 배우자 또는 직계존비속의 부동산을 취득하는 경우에는 증여로 취득한 것으로 보는 게 원칙입니다. 다만, 대가를 지급한 사실을 증명하고 대가지급을 위한 소득증명(자금출처)을 하는 경우에 한하여 유상 취득세율을 적용받을 수 있습니다.

Q. 시가인정액은 어디서 확인할 수 있나요?

※ 관련 사이트 : 위택스(www.wetax.go.kr)

- 위택스(www.wetax.go.kr)에서 상단 메뉴 중 지방세정보 => 정보공개 => 시가인정액 조회로 접속하면 소재지 입력 후 시가인정액 조회가 가능합니다.



Q. 상속주택이 주택수에 포함되는지?

※ 관련법령 : 지방세법 제11조, 지방세법 시행령 제28조의4

- 지분 상속 등 다양한 상속 상황을 고려하여 상속개시일로부터 5년 이내에는 상속 주택을 소유 주택 수에 포함하지 않으므로 상속개시일로부터 5년까지는 상속 주택을 소유하고 있더라도, 추가 취득 주택 시 1주택 세율(1~3%)이 적용됩니다.

Q. 상속주택을 여러명이 공동으로 소유한 경우에는 주택 소유자를 어떻게 판단하는지?

※ 관련법령 : 지방세법 시행령 제29조

- 상속주택을 여러명의 상속인들이 공동으로 소유한 경우에는 상속지분이 가장 큰 상속인의 소유주택으로 판단하며, 상속지분이 가장 큰 상속인이 2명 이상일 경우에는 “당해 주택에 거주하는 사람”과 “최연장자”순으로 판단합니다.

Q. 부친이 사망한 후 상속인이 재산을 상속받은 경우에 상속세를 냈음에도 취득세를 내야하나요?

※ 관련법령 : 지방세법 제20조

- 상속세(국세)와는 별개로 상속에 따른 취득세(지방세)를 피상속인 사망일(상속개시일)이 속하는 달의 말일부터 6개월 이내에 신고납부하여야 합니다.

Q. 상속인이 여러명인 경우에 법정지분대로 상속취득세를 신고납부하면 되나요?

※ 관련법령 : 지방세법 제7조, 지방세기본법 제44조

- 법정상속인 간 협의가 되지 않아 법정상속지분별로 취득세를 신고하려는 경우, 연대납세의무에 따라 법정상속인 중 1인 이상이 상속재산의 전체에 대해 취득세를 신고납부 할 수 있습니다.

취득세 감면

1 일반·····	25
2 생애최초·····	26
3 출산·····	28
4 전세사기·····	29
5 차량·····	30

1

일반

Q. 취득세 면제 조항에 해당하는데 취득세 일부를 왜 신고납부해야하나요?

※ 관련법령 : 지방세특례제한법 제177조의2

- 최소납부세제란, 지방세특례제한법 상 취득세 면제대상(취득세 200만원 이하 등 해당 조문에서 규정하는 사항을 제외)에 해당 하더라도, 면제세액이 200만원을 초과하는 경우에는 전체 면제세액의 15%를 납부해야 하는 제도로, 이는 면제대상 중 납세능력이 있는 일부에 한해 최소한의 세부담을 부과함으로써, 일반납세자와의 조세형평을 제고하는데 목적이 있습니다.

Q. 당초 감면요건을 충족하지 않은 경우, 이자상당액이 발생하는지?

※ 관련법령 : 지방세법 제20조, 제21조, 지방세법특례제한법 제178조

- 당초 취득한 날부터 추정사유가 발생한 것으로 이자상당가산액은 발생하지 않고 가산세 적용대상입니다.

Q. 당초 감면요건을 충족하였으나 사후적으로 매각·증여 등으로 인해 감면요건을 충족하지 않아 추정사유가 발생하여 납부기한 내에 세액을 납부한 경우에 이자상당액이 발생하나요?

※ 관련법령 : 지방세법 제20조, 제21조, 지방세법특례제한법 제178조

- 취득세 납부기한부터 추정사유 발생일까지 이자상당가산액은 적용대상입니다. 다만, 당초 추정사유 발생일로부터 60일 이내 신고 및 납부한다면 신고 및 납부불성실 가산세 적용대상이 아닙니다.



Q. 생애최초 주택 구입 시 취득세 감면 요건은?

※ 관련법령 : 지방세특례제한법 제36조의3

- 생애최초로 주택을 취득한 자로써, 본인 및 배우자가 주택을 소유한 사실이 없고, 취득 당시의 가액이 12억원 이하인 주택을 유상거래로 취득하는 경우 200만원을 감면해주고 있습니다. ※ 300만원 감면 : 주택가격 3억원(수도권 6억원), 전용면적 60㎡이하

Q. 경기도에서 생애최초로 주택을 취득한 경우 취득세를 면제해 주나요?

※ 관련법령 : 도세 감면 조례 제2조의3

- 생애최초로 주택을 취득한 자(세대주 및 세대원이 주택을 소유한 사실이 없을 것)로써 세대별 주민등록표에 자녀 1명 이상 등록, 주택가격이 4억원 이하, 부부 합산소득 1억원 이하에 해당하는 경우 면제(최대 400만원)해주고 있습니다.

Q. 생애최초 주택 취득세 감면을 받고 취득일로부터 3개월 이내에 주민등록법에 따른 전입 후, 3개월이 도래하기 전 전출한 경우 추징되나요?

※ 관련법령 : 지방세특례제한법 제36조의3

- 주택취득일로부터 3개월이 경과하는 종기시점 기준으로 실거주 요건을 판단하는 것이므로, 3개월이 도래하기 전 전출하였다면 추징에 해당합니다.

Q. 외국인도 생애최초 주택 취득세 감면이 가능한가요?

※ 관련법령 : 지방세특례제한법 제36조의3

- 취득세 감면 사후관리 규정은 감면받은 자가 사후적으로 이행해야 하는 요건을 규정한 것인데, 주민등록법 제6조에서는 주민등록대상자에서 외국인은 예외로 하고 있으므로, 감면 대상이 아닙니다.

Q. 전세사기피해자에 해당하여 취득세 감면을 받았는데, 이후에 추가로 주택을 취득하는 경우 생애최초 주택 취득세 감면을 받을 수 있나요?

※ 관련법령 : 지방세특례제한법 제36조의3

○ 네 가능합니다. 지방세특례제한법 제36조의3에 따르면, 전세사기피해주택을 소유하고 있거나 처분한 경우, 주택 소유 이력이 있는 것으로 보지 않으므로, 생애최초 주택 취득세 감면 요건에 해당한다면 감면이 가능합니다.



Q. 아이를 출산한 경우 주택을 구입할 때 감면 혜택이 있나요?

※ 관련법령 : 지방세특례제한법 제36조의5

- '24년 이후 출생아가 있는 가구(가족관계등록부에서 자녀의 출생사실 확인)가 출산일로부터 5년 이내에 12억원 이하의 주택을 취득하는 경우 최대 500만원까지 감면이 가능합니다.

Q. 출산으로 주택 취득세 감면을 받은 후 다음 날 추가로 주택을 취득하는 경우 추징 사유에 해당하나요?

※ 관련법령 : 지방세특례제한법 제36조의5

- 취득일 현재 1가구 1주택(취득일로부터 3개월 이내 1가구 1주택 포함)에 해당하면, 취득일 이후에 추가로 주택을 취득하더라도 추징 사유에 해당하지 않습니다.

Q. 주택을 취득한 후 출산한 경우에도 감면이 가능한가요?

※ 관련법령 : 지방세특례제한법 제36조의5

- '24.1.1. 이후 주택 취득 당시 별도 감면신청을 하지 않고 취득세를 납부한 자가 취득일로부터 1년 이내에 출산 후 출산·양육 주택 취득세 감면을 신청하는 경우, 경정청구를 통해 환급받을 수 있습니다.

Q. 전세사기피해자인데 취득세 감면혜택이 있나요?

※ 관련법령 : 지방세특례제한법 제36조의4, 전세사기피해자특별법 제3조

- 전세사기피해자법 제3조에 따른 전세사기피해자에 해당한다면, 해당 주택을 취득하는 경우 최대 200만원까지 감면이 가능합니다.

Q. 전세사기피해자입니다. 주거용 오피스텔도 취득세 감면이 가능한가요?

※ 관련법령 : 지방세특례제한법 제36조의5, 전세사기피해자특별법 제2~3조

- 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법에서 정의하는 전세사기주택이란 구조와 실질이 주거용 건물이고 임차인의 실제 용도가 주거용인 경우를 포함하기에 감면이 가능합니다.



Q. 2자녀의 양육자입니다. 차량을 구입할 때 감면이 가능한가요?

※ 관련법령 : 지방세특례제한법 제22조의2, 지방세특례제한법 시행령 제10조의2

- 18세미만의 자녀(가족관계등록부 기준) 2명 이상을 양육하는 자가 25.1.1. 이후 취득·등록한 차량인 경우 취득세를 감면(3자녀 면제, 2자녀 50%) 받을 수 있습니다. ※ 단, 6인승 이하 승용자동차 : 3자녀 이상(140만원 한도), 2자녀(70만원 한도)

Q. 장애인, 국가유공자 차량 취득·보유시 취득세와 자동차세 감면이 가능한데, 다자녀 차량 취득·보유시에는 취득세만 감면 가능한 것이 맞나요?

※ 관련법령 : 지방세특례제한법 제22조의2

- 네 맞습니다. 다자녀 차량 보유시 자동차세 감면 지원은 없습니다. 다만, 다자녀 양육자에 대한 경제적인 지원을 강화하기 위해 25.1.1부터 취득·등록하는 차량에 대해서는 3자녀에서 2자녀로 감면대상을 확대하였습니다.

※ '24.1.1 이후 출생아 가정 : 주택 취득세 감면 신설

Q. 환경친화적 자동차도 장애인용 차량 취득세 감면이 가능한가요?

※ 관련법령 : 지방세특례제한법 제17조, 자동차관리법 제3조

- 지방세 감면대상 자동차는 자동차관리법의 규모별 구분에 따른 것으로 환경친화적 자동차가 같은 법에 따라 중형이하의 승용자동차에 해당된다면 지방세 감면대상 장애인용 자동차의 범위에 포함됩니다.

2025



취득세 심화편





취득세

1 납세의무·····	35	9 시가인정액·····	89
2 과세표준·····	43	10 부담부증여·····	92
3 세율·····	53	11 상속·····	96
4 주택의 수·····	58	12 연부취득·····	110
5 가산세·····	73	13 과점주주·····	112
6 취득의 시기·····	75	14 지목변경·····	113
7 중과(개인)·····	78	15 공유물분할·····	115
8 중과(법인)·····	86	16 차량·····	116
		17 기타·····	118

Q. 사전입주가 발생하여 부과지된 취득세가 (과세표준 및 세액) 너무 적게나왔다고 하여 기한후 신고를 하시고 싶어하는데 이게 법령에 의해서 가능한 조치일지 문의드립니다.

- 해당 사항은 과세관청에서 과표를 정당과표보다 적게하여 세액을 과소하게 산출하여 부과통지한 것이므로, 지방세기본법 제51조제1항에따라 기한후신고 대상입니다. ex) 정당 : 100, 부과 : 80 / 차액 : 20은 기한후 신고대상
(해당 조문 후단에 과세관청 결정통지하기 전에 기한후 신고 가능의 의미는 과세관청 통지 이후, 신고불성실가산세 회피를 위해 기한후신고하는 것을 방지하기 위함입니다.)

Q. 대물변제취득세 관련 문의드립니다

보증계약서를 작성하였고, 보증인의 토지를 대물변제로 받으신분의 취득세 납세의무가 성립되는지 문의드립니다.

- 보증계약서를 통해 채무에 대한 연대책임을 지고 있으므로 가능한 것으로 판단됩니다.

Q. 판결에 의한 등기 및 취득세 신고 관련하여 문의드립니다.

매수인이 잔금 후 취득세 신고 및 등기이전을 하지않아 매도인이 소유권이전등기 판결을 받아 매도인이 매수인을 납세자로 하여 취득세 신고하는 것이 가능할까요?

- 지방세법 제20조제5항에서 「부동산등기법」 제28조에 따라 채권자대위권에 의한 등기신청을 하려는 채권자는 납세의무자를 대위하여 부동산의 취득에 대한 취득세를 신고납부할 수 있다고 규정하고 있고, 해당 사안은 민법 제404조에 따른 채권자는 자기의 채권을 보전하기 위하여 채무자의 권리를 행사할 수 있다에 해당하지 않으므로 매도인의 취득세 신고납부는 불가능하다고 판단합니다,



Q. 합유 취득세 문의드립니다.

평택시 안중출장소 소재 토지를 A, B가 공유로 가지고 있다가

1. A, B 공유에서 합유로 변경하고, 암묵적 지분 1/2
2. B는 탈퇴하면서, A, C, D가 합유자가 되어 암묵적 지분 1/3로 취득신고
1, 2를 모두 한날짜로 변경, 탈퇴, 취득건입니다.

이런 경우,

질의1) 1번의 변경건에 대해 단순 등록세 신고하면 되는지, 아니면 공유물 분
할처럼 과세표준을 신고가액으로 하는 등록세 신고 대상인지

질의2) 2번의 탈퇴는 단순 등록세 신고하면 되는지

질의3) 2번의 A는 기존 합유자로 등록되어있고, 2명의 합유에서 3명의 합유
로 변경이기 때문에 취득세 신고납부할 의무가 없는지 아니면 B가 탈
퇴하여 A가 전체를 취득하기 때문에 B지분 1/2만큼 증여(합유)에 대
한 취득세 신고 해야하는지

질의4) 2번의 C와D는 1/3씩 증여(합유)에 대한 취득세 신고하면 되는지?

○ 위 과정이 모두 같은날에 이루어지고, 합유자의 지분은 당사자 간의 조합계약에
의해 정하여진다고 할 것이므로

1. A가 B의 지분을 새롭게 취득했다고 보기 어려우므로 등록세 과세대상 아님
- 2,3,4. A의 지분 일부, B의 지분을 C,D가 새롭게 취득했다고 보아, C, D는 합유
에 대한 취득세 신고납부의무가 성립하는것으로 판단됩니다.

Q. 모델하우스 가설건축물에 대해 문의드립니다. 2021년 3월에 지어서 12월에
매도했습니다. 매수한 법인은 연장신고를 하여 현재까지 가설건축물이 존재하
고 있습니다. 그러면 기존 모델하우스를 축조한 법인은 취득세 납세의무가 있
을까요?

○ 지방세법 제9조제5항에서 임시건축물의 경우 존속기간이 1년을 초과하는 경우
과세하는 것으로 규정하고 있고, 1년이 도래하기 전 소유권이 이전되었으므로 종
전 소유자에게 취득세 납세의무는 없다고 판단합니다. (매수자는 종전 존치기간
포함하여 과세여부 판단)

Q. 대수선 관련하여 질의 드립니다.

외벽마감: 파벽돌마감->징크판마감 후 대수선 건축물 사용승인까지 처리된 상태입니다. 외벽이 누수되고 파벽돌이 떨어지는 등 안전 우려로 인해 불가피하게 외벽을 교체한 경우, 취득세 과세대상에서 제외가 가능한가요?

- 안전문제와 관련 공사라 할지라도 그 사항이 지방세법 제6조 제6호 가목에서 규정한 「건축법」 제2조제1항제9호에 따른 대수선에 해당하는 경우라면 취득세 과세대상으로 보는 것이 타당합니다.

Q. 화해조서에 의한 진정명의 회복을 원인으로 하는 소유권이전등기 절차 시 취득세 신고납부 대상인지 문의드립니다.

화해조항: 피신청인은 신청인에게 000토지 000지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행한다.

청구원인: 신청인과 피신청인은 200x. 8월경 서로 자금을 출자하여 000토지에 관하여 공동으로 취득하는 것으로 정하였으나, 피신청인 명의로 단독등기를 하였으며, 000지분에 대한 등기는 사실상 원인무효의 등기로서, 이는 마땅히 말소가 된 후 신청인 명의로 다시 소유권이전등기절차가 이루어져야 하나, 피신청인이 신청인에게 진정명의회복을 원인으로 하여 곧바로 000지분에 대하여 소유권이전등기절차를 이행하는 것도 가능하다고 할 것입니다.

- 법원의 진정명의회복을 등기원인으로 한 소유권이전등기 절차의 이행을 명하는 판결을 받아 소유권이전등기를 하는 경우 진정한 등기명의의 회복을 위한 소유권이전등기 청구는 이미 자기 앞으로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있었거나 법률에 의하여 소유권을 취득한 자가 진정한 등기명의를 회복하기 위한 것으로서, 그 대가를 지급하지 아니하고 소유권이전등기를 이행하는 것이라 할 것이기 때문에 이는 무상으로 인한 소유권의 취득·등기로서 「지방세법」 제28조제1항제1호 나목 2)의 규정에 의한 세율(부동산 가액의 1천분의 15)을 적용하여 등록면허세를 납부하는 것이 타당하다고 판단합니다.



Q. 잔금일전 취득세고지서 발급가능한지?

- 지방세법 시행령 제20조제14항 취득일 전 등기 또는 등록을 한 경우에는 그 등기일 또는 등록일에 취득한 것으로 본다고 되어 있으므로 고지서 발급일에 취득세 완납 후 등기하는 경우라면 가능합니다.

Q. 취득세 자납분 중 일부 수납 처리가 가능한지 문의드립니다. 일부 수납 후 추후에 잔액에 대한 가산세까지 납부를 원합니다.

- 기한 후 분납은 불가함. 금액을 분할하는 기능이 없습니다.

Q. 신고납부는 2013년이고, 소유권이전등기말소(원인무효)판결은 2020년, 법원의 추심명령은 2024년 7월입니다. 법원의 지급명령도 7월인 경우에 환급이 가능한가요? 법원의 추심명령일(2024.7월)을 판결일로 봐서 90일 이내로 판단해도 될까요?

- 환급이 불가한 것으로 판단됨. 환급이 이루어지려면 납세자의 경정청구가 선행되어야 하는데 지방세기본법 제50조제2항에 따르면, 사유(소송의판결, 2020년)가 발생한 것을 안 날로부터 90일 이내에 하도록 되어있는데, 이미 소송판결일(2020년)로부터 4년이 넘게 지났으므로 경정청구 대상이 아닙니다.

Q. 취득세(일시적2주택관련) 수정신고를 하였는데 납기일을 이번주 토요일로 정해서 수정 신고를 하였습니다. 혹시 해당 건도 납부기한이 토요일이라 같은 금액으로 다음주 월요일까지 납부가 가능한가요?

- 납부기한이 토요일 및 일요일인 경우 그 다음날을 기한으로 하므로 해당 건, 납부기한은 월요일입니다.

Q. 혹시 구분해서 봐야할 근거가 있을까요? 지방세법시행령14조의4의 채무인수입증 관련해서는 지방세법7조11항(배우자등)및 12항(3자) 모두 해당되는 걸로 봤는데, 직계존비속간 매매는 임차인 승계를 기재 내역으로 입증해도 될까요?

- 직계존비속간이 거래는 일반적인 거래와는 다르게 봐야합니다. 제3자와의 부담부증여랑 동일하게 매매계약서상 전세보증금 승계 사실만으로 부담부증여로 인정(매수인과 임차인간 새 임대차계약서 작성X)해주게 되면, 추후, 임대차보증금 반환을 누가 해줬는지 확인할 수 없어 편법 증여로 악용될 수 있습니다.
- 따라서, 직계존비속 및 배우자간 부담부증여는 달리보아야 합니다.

Q. 주택도시공사에서 국민주택을 취득하는데 매매계약서상 잔금지급일이 소유권 이전 후 7일 이내로 명시되어 있습니다. 다만, 매매계약서상 입주예정일이 2024년 10월 1일이라 필증도 10월 1일로 발급되었는데, 신고 당일인 10월 1일 취득일자 고지서를 발급해도 되는 걸까요?

- 취득세 납세의무가 성립하여야 고지서 발급이 가능함. 취득의 시기는 지방세법시행령 제20조에서 규정하고 있으므로 지방세법 제20조 제2항 및 제4항에 따라 사실상의 잔금지급일, 매매계약서상 잔금지급일, 등기일을 종합적으로 고려하여 취득이 성립한 이후 고지서 발급하면 되겠습니다.(동일 날짜 가능)

Q. 합병에 따른 과점주주 간주취득세 문의, A법인의 주주인 갑법인이 100% 과점주주였으나 을법인이 갑법인을 흡수합병 하면서 을법인이 A법인에 대한 주식 100%소유, 이 상황을 또 다른 주주로부터의 취득으로 보아 과점주주취득세 납세의무가 성립하는지, 아니면 지방세법 제15조(세율의특례) 제1항제3호에 따른 법인의 합병으로 인한 취득으로 보아 과점주주 취득세 납세의무는 따로 없는지 문의합니다.

- 을법인과 갑법인의 합병이 지방세법 제15조제1항제3호(「법인세법」 제44조제2항 또는 제3항에 해당하는 법인의 합병)에 해당하는 적격합병이고, 합병후 존속법인인 을법인이 A법인에 대하여 소유하고 있는 지분율이 증가하지 아니하였다면 과점주주에 대한 과세대상이 아닌 것으로 보입니다. 그러나 적격합병에 해당하지 아니한다면 을법인은 A법인의 주식을 취득하여 과점주주가 되었으므로 과점주주로 보아 취득세를 과세하여야 할 것으로 판단됩니다.



Q. 직계존비속 간에 분양권 전매로 마이너스프리미엄이 생겼는데 이런 경우 마이너스프리미엄은 인정하고 잔금을 치르면서 부당행위계상부인을 적용해 시가인정액과 비교하여 이체내역 소득증빙을 받아야 하나요?

- 분양권 승계 시 취득세 납세의무는 발생하지 않으므로, 추후 주택으로 전환 시 분양가+옵션가를 과세표준으로 하여 취득세율 산정하시기 바랍니다.(다운거래, 마이너스피 등은 실거래위반, 양도세, 증여세와 관련이 있음)
- 시가인정액은 특수관계인 및 직계존비속 간 부동산 거래(증여, 매매)시 적용하는 것으로 분양권을 거래할 때에는 해당되지 않습니다.

Q. 공작물(담장)을 취득세 과세 대상으로 볼 수 있을까요? 기존 건물이 따로 있고 공작물만 따로 신고 들어온 건입니다.

- 건축물 신축 시 담장 설치 비용이 과표에 포함되나, 별도 설치 시에는 지방세법 시행령에 독립시설물 또는 부수시설물로 열거되지 않아 과세 대상이 아닙니다.

Q. 대물변제 관련, 형부 명의의 계좌로 처제에게 돈을 빌려준 후, 처제가 부동산을 취득했는데, 해당 부동산을 언니에게 대물변제하여 언니 명의로 부동산 취득하는게 가능할까요?

- 위 경우에는 부동산 거래 당사자 간 채권 채무 관계가 성립되지 않아 대물변제로 볼 수 없습니다.

Q. 오늘 잔금까지 치르고 실거래신고를 마친 후, 중과를 피하기 위해서 매수인 변경을 한다고 함, 이미 잔금을 치른 상태에서 매수인 변경이 가능할까요?

- 잔금지급 시 이미 매수인 명의로 취득이 완료되었으므로, 중과 회피 목적으로 매수인 변경은 불가한 것으로 판단되며, 또한, 부동산거래신고법 시행규칙 제3조(부동산 거래계약 신고 내용의 정정 및 변경)에 따르면 명의변경은 실거래신고 정정 대상도 아닙니다.

Q. 반도체 생산 업체의 폐수저장시설이 취득세 과세 대상인지? 법인에서 트렌치 공사 및 집수정 설치 후 단순 임시저장시설로 사용하고 있다고 사진을 보내줬습니다. 배수시설은 확실히 아니라고 주장하고 환경부로부터 국고보조금을 받아 환경보호 목적으로 폐수 유출 시에만 사용하는 임시시설이라고 주장하고 있는데 이 경우 과세 대상이 맞을까요?

- 폐수처리시설인지, 단순한 폐수처리장치(설비)인지 확인하여야 합니다. 전자의 경우 발전과정에서 발생한 폐수를 배출하기 위해서 폐수를 정화하고 일정기간 동안 저장하는 기능(사용횟수 무관)까지도 수행하는 것으로 보이므로 취득세 과세 대상인 배수시설 및 저장시설(수조)에 해당되나, 후자의 경우 공장이나 발전소 등에서 주로 생산시설의 가동을 위하여 필수불가결한 구성요소로 설치한 기계장치(시설)는 취득세 과세 대상으로 볼 수 없습니다.

Q. 콘도회원권(회원기간 1년) 취득후(~24.10.31) 추가적으로 2개월 연장계약(~24.12.31)하고 추가 연회비를 냈다면 해당 계약 연장 부분에 대하여 취득세 부과하는게 맞는지요?

- 콘도회원권 기간 연장의 경우에는 새로운 취득이라고 볼 수 없습니다.

Q. 친환경자동차 충전시설 관련 건물 신축 후 충전시설 설치:B법인 건물에 A법인 명의의 친환경충전시설 설치 시 납세의무자가 누구인가요?

- 취득세 납세의무자는 A법인입니다. 전기차충전시설은 지방세법 제7조제3항에 따른 주체구조부와 하나가 되어 해당건축물의 효용가치를 증가시킨다고 보긴 어렵기 때문입니다.
- 시청사 등 공공기관에 설치한 경우도 설치자(충전시설 소유자)에게 납세의무가 있습니다.



Q. 불법건축물(사무실)관련 적발일 기준으로 취득세 부과하려고 하는데 납세자는 불법건축을 진행한 행위자인지 아니면 토지 소유자인가요?

- 사실상 소유자가 존재한다는 증빙이 없는 한 실질적으로 건축행위를 한 자를 납세의무자로 보는 것이 타당합니다.

Q. 수직반송기의 경우 승강기로 보아 과세 대상에 해당하는지요?

- 수직반송기(vertical conveyor)란 리프트와 컨베이어가 결합된 형태의 자동이송 설비를 말하는 것으로 물류센터에서 많이 사용하는 시설물입니다. 지방세법에서 규정하는 과세대상인 승강기 개념과 다르다고 판단됩니다.

Q. (사실관계)공사가 사업시행자(A법인)에게 위탁하여 수소충전소 신축(A법인 준공 후 공사에게 바로 소유권 이전하기로 협약)

- 수소충전소 건축과 함께 수소충전기 취득 및 설치공사
- 건축물 준공 후 A법인이 원시취득세율로 취득세 신고납부(2.8%)
- 공사가 공사비용 및 A법인 취득세 비용을 과세표준으로 소유권 이전 취득세 납부(4%)

(질문내용) 위와 같은 상황에서 수소충전기설비 및 설치공사비 등(지방세법 시행령 제5조 시설에 해당)부분에 대해 세율의 특례(지방세법 제15조)를 적용할 수 있을까요?

답설) 지방세법 시행령 제5조의 시설은 독립된 개체로 별개 과세대상에 해당하므로, 건축물과 함께 원시취득하거나 건축물과 함께 매매하는 경우에도 세율의 특례 적용가능

을설) 건축물과 연계하여 함께 취득하는 경우에는 각 원시취득세율과 매매세율을 적용하고 세율특례적용 불가능

- 에너지 공급시설은 지방세법에서 독립된 과세물건으로 규정하고 있어 건축물과 같이 취득했다라고 각각의 과세대상으로 보아 과세표준과 세율 적용 대상이므로 세율 특례 적용 가능합니다.

Q. 경락의 경우 임차인 인도명령을 받으면 인수금액을 취득세 과표에 포함시키지 않아도 될까요?

- 우선, 대항력있는 보증금(금액 및 임차권등기 설정)있는지 여부를 먼저 확인하셔야 합니다.(주택임대차보호법 시행령 제10조 - 금액 확인, 주택 임대차보호법 제3조의5)
- 1. 대항력 있는 임차보증금이라면 과세표준 포함
- 2. 임차권등기설정을 하지 않은 상태로 인도명령에 따른 강제집행으로 퇴거 시 대항력 상실로 과세표준 제외(취득 이후에 발생한 소정의 이사비 등은 취득자(경락인)가 해당 물건을 취득하기위해 필수적으로 수반되는 비용이 아니므로 제외)

Q. 공유물분할을 위한 경매로 토지를 00원으로 낙찰을 받으셨는데 해당 물건에 이미 본인지분 00%를 포함하고 있습니다. 본인지분에 대한 과표와 세율 문의 드립니다.

- 자기지분에 대해서는 특례세율(1천분의 3) 적용하고 과표는 감정평가액을 시가 인정액으로 하여 적용하시면 됩니다. 또한 자기지분 초과 취득분에 대해서는 필지별 대금지금액에 대해 일반적인 취득으로 보아 일반세율(지방세법 제11조 제1항 제7호)을 적용하여 과세하여야 합니다.

Q. 가등기권자가 본등기로 인해 채무자의 주택을 취득할경우 가등기 원인인 채권가액으로 과표를 잡아야 하는지 궁금합니다. 그리고 세율 적용시 유상거래로 일반 주택세율을 적용해야 하는지?

- 채권가액과 시가표준액 중 높은 것을 과세표준으로 산정하면 됩니다. 거래물건이 주택이므로, 주택세율(유상) 적용대상이라고 판단합니다.



Q. 공동주택 신축과표 중 하자보증보험 보험료 및 예치금 문의합니다. 취득자는 신탁회사, 보험계약자는 시공사이고, 예치금은 보증회사가 운용하는 가상계좌에 예치한 상황입니다. 보험료 12백만원 예치금 11억으로 금액이 상당한데 신탁회사에서는 과표제외를 요구하고 있습니다. 과표에서 제외하는 것이 맞나요?

- 지방세법 제18조제1항에 따라 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급했거나 지급해야 할 직접비용과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액으로 보아 과세표준에 포함하여야 한다고 판단합니다.
- 해당 물건 취득과 무관한 비용(보험료 및 예치금)이라는 것은 납세자가 입증하여야 할 것으로 보이며, 신탁회사가 공동주택을 신축하기 위하여 보험사에게 관련 계약에 따라 지급한 비용으로 보는것이 타당하다고 판단합니다.

Q. 1억이하 주택 증여 시가인정액 신고납부 후 주택가격을 과표로 하여 경정청구 가능한지 문의드립니다.

- 과표의 경정이 있는 경우에 해당하므로 가능하다고 판단합니다.

Q. 건물 신축 취득세를 비용증빙 없이 시가표준액으로 신고 시 위치지수를 취득일 공시지가 기준으로 산정하고 있습니다. 그런데 지목이 변경되는 경우에는 취득일 기준 공시지가가 아닌 변경 후 지가를 기준으로 위치지수를 산정하는게 맞을까요?

- 지방세법 시행령 제4조제1항제1호의2에 의한 건축물의 시가표준액 적용요소인 위치지수는 취득당시 지목에 따른 공시지가를 산정하도록 규정하고 있으며, 지방세법 제4조 1항에 의한 "개별공시지가 공시되지 아니한 경우"일 경우에는 토지가격기준표를 사용하여 산정한 가액으로 하도록 규정하고 있습니다. 전이나 답을 대지로 조성한 후 건물을 신축하여 준공 시 지목이 변경된 경우라면 건축물 시가표준 조정기준에 따른 위치지수 적용에 해당되어 재산정된 공시지가의 위치지수를 적용하는게 타당하다고 판단합니다.

Q. 건설중이던 건물을 중간에 인수하였고 포괄적인 인수라 추가적인 비용은 없다고 합니다. 이 내용을 신축으로 봐야할지 신축 매매 각각으로 봐야할지 또한 취득가액은 어떻게 봐야할지 문의드립니다. 이번에 보존등기를 하시는 상황이라고 하십니다.

○ 포괄인수로 인해 건축주가 변경되었다면, 매수법인이 승계취득+원시취득세율(2.8%) 적용대상이라고 판단합니다.

※ 건축주 미변경시, 건축주(원시취득세율), 매수법인(승계취득세율)

Q. 1.1일 기준 개별주택가격 공시 이후 건축물 연면적 일부 말소 -> 6.1일 기준 공시 전 교환에 따른 취득세신고가 접수됨.

현재 ○○의 업무 절차는 다음과 같습니다. 건축물 연면적이 일부 말소된 부분이 반영된 개별주택가격은 공시되지 않은 것으로 보아, 주택가격담당팀에 주택가격을 재산정 요청하여 산정된 개별주택가격을 시가표준액으로 적용합니다. 적용시 의문사항이 있어 문의함.

지방세법 제4조(부동산 등의 시가표준액) 제4항 : 제1항(공시 및 미공시)과 제2항에 따른 시가표준액의 결정은 지방세심의위원회에서 심의한다.라고 명시되어 있습니다. 취득세 담당은 취득시점에 주택 부속토지의 합병, 분할, 건축물 일부 멸실 등의 사유로 과세자료에 변동이 있을 경우 기존에 공시된 개별주택가격을 사용하지 않고, 개별주택가격을 재산정 요청(주택가격비준표에 의거)하여 취득세 시가표준액을 적용합니다. 위 지방세법 제4조 제4항에 의하면 지방세심의위원회에서 심의한다로 되어 있는 규정을 적용하지 않고 산정의뢰해서 받은 개별주택가격을 즉시 취득세 신고 시가표준액으로 적용하고 있는데, 이러한 업무절차가 위법한 사항인지, 아니면, 별도 업무처리 지침에 의거 우리가 심의위원회를 거치지 않고 산정된 개별주택가격(취득시점에 과세자료의 변동이 있을 경우)을 즉시 반영해서 할 수 있는 근거가 있을까요?

○ 지방세법 제4조에 따라 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우 시가표준액의 결정은 지방세 심의위원회에서 심의한다라고 규정되어 있으므로, 심의를 거치지 않은 채 적용된 시가표준액은 위법하다고 할 것이나, 업무절차 상 부득이 필요한 경우 우선 산정한 시가표준액을 적용하고 추후 심의위원회의 심의를 거친 후 적용하셔야 합니다.(심의시에는 특정시점(0000년 00월 00일 현재의 시가표준액)의 시가표준액을 결정)



Q. 지방세법 시행령 제18조(사실상취득가격의 범의 등)제2항 2호에 관련 질의.
전기차충전소 시설 설치 취득세 신고 납부 후 한전에 부담한 시설부담금은
취득가액에 포함되지 않는다고 경정청구를 하였습니다. 시설부담금은 조건에
상관없이 항상 제외인가요? 요건에 상관없이 취득가격에서 제외하면 되나요?

- 취득 이후에 부담한 시설부담금은 전기차충전소설치를 위한 직간접비용에 해당하지
않는 것으로 보아 과표에서 제외하는 것이 맞다고 판단됩니다.

Q. 차량 취득세 수정신고 가능 여부 문의입니다.

개인에서 법인으로 명의 이전을 한 상황인데 개인이 법인의 직원이어서 대리인
으로 와서 명의 이전을 신청할 당시 거래금액을 잘못 기재하여, 증액 수정신고
를 하고 싶다는 상황입니다. 하지만 양도인이 개인이기 때문에 세금계산서 및
영수증은 없고, 개인이 최초 취득할 시 자동차 할부금융으로 취득하고 명의 이
전을 법인으로 한 후 나머지 할부금을 법인통장에서 이체하였다 합니다.

법인장부에는 수정신고하려는 금액으로 올라가는데, 금액 증빙 내역을 추가적
으로 제출할 수 있는 서류가 법인에서 자동차 할부금융사에 그 금액으로 이체
해준 내역밖에 없다고 합니다. 법인장부, 새로운 양도계약서와 함께 이러한 카
드내역서를 추가로 받으면 수정신고를 받아줘도 되나요? 아니면 양도인이 개인
이기 때문에 세금계산서나 영수증이 없기에 수정신고를 아예 받아줄 수 없는
지 문의합니다

- 지방세법 제10조의5제1항제2호에서 차량 또는 기계장비를 유상승계취득하는 경우:
사실상취득가격. 다만, 사실상취득가격에 대한 신고 또는 신고가액의 표시가 없
거나 그 신고가액이 제4조제2항에 따른 시가표준액보다 적은 경우 취득당시가액은
같은 항에 따른 시가표준액으로 한다고 규정하고 있고, 법인장부와 이체내역으로
사실상 취득가격이 확인되고 있으므로 수정신고를 받아줘도 된다고 판단됩니다.

Q. 재개발조합이 취득하는 국공유지재산 중 용도폐지되는 기반시설의 경우 무상취득세율이 적용되며, 과세표준을 시가인정액으로 하게 되어있습니다. 이때 토지분양가액을 시가인정액으로 보아 적용해도 될까요?

- 지방세법 시행령 제18조의4 제1항제3호에 따르면 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제8호의 사업시행자(재개발, 재건축, 주거환경정비사업)의 사업시행자가 비조합원용부동산 또는 체비지, 보류지를 취득한 경우 분양가액(2023년 3월 14일 전에 관리처분계획 인가를 받은 경우 공시지가)을 적용하여 과세표준을 정하도록 규정하고 있습니다.
- 재개발조합이 무상양여를 원인으로 취득하는 종전 기반시설용 토지는 비조합원용 토지와 조합원용 토지가 혼재되어 있는 것인바, 위 규정과 동일하게 적용하여야 할 것입니다.

Q. '전세사기 경락 취득' 과세표준 문의

-전세보증금(채권액): 9천만원

-매각대금: 9천만원

-법원집행비용: 3백만원

-미변제 인수잔액: 3백만원

=> 채권자와 낙찰인이 동일한 경우, 미변제 인수액 과표 포함여부

#갑설: 제3자나 상대방에게 지급할 금액이 아니니 매각대금 9천만원만 과표 산입

#을설: 취득을 위해 지급한 직간접비용 모두 포함해야하니 미변제 인수액 3백만원까지 추가로 과표 산입

- 낙찰자로서 전소유자의 임차보증금 채무를 인수한 것이므로 3백만원도 과표에 산입해야 합니다.(을설)
- ※ 지방세법 시행령 제18조제1항제5호 취득대금 외에 당사자의 약정에 따른 취득자 조건부 부담액과 채무인수액



Q. 대물변제로 취득 시 대물변제액이 시가인정액보다 낮은 경우 대물변제액을 과세표준으로 할 수 있는지?(특수관계는 아님)

- '23년 취득세 과세표준 개정에서 유상취득의 경우 개인, 법인 모두 사실상 취득가격을 과세표준으로 보고 있으며, 이를 객관적으로 증명(이체내역 등)이 가능하다면 시가인정액으로 볼 수 있습니다.

**Q. 법인 적격 물적분할 시 과세표준 관련
(사실관계)**

- 2021. 4. : 법인 물적분할(적격)로 신설법인 설립.
- 2021. 4. : 승계대상 부동산의 법인 장부가액인 95억을 과세표준으로 취득세 신고. (시가표준액 82억)
- 2021. 6. : 21년 4월 물적분할 취득세 신고 건의 과세표준금액을 법인장부가액 95억에서 감정평가액(일반거래목적) 122억으로 수정신고.
- 2024. 8. : 법인장부가액 95억으로 과세표준을 경정하고자 경청청구

(질문내용)

물적분할로 승계취득 당시 분할법인의 법인장부상 가액을 취득가격으로 보고 분할신설법인의 법인의 법인장부가액에 그대로 이기한 경우, 법인 장부가액(95억)과 감정평가금액(122억)이 현저하게 차이가 남에도 불구하고 법인장부가액을 과세표준으로 인정 할 수 있을까요?

- 물적분할을 원인으로 기업회계기준 등 관련 규정에 따라 정당하게 장부가액으로 기재한 것으로 인정된다면 이를 「지방세법 시행령」 제10조제5항제3호에 따른 법인 장부로 확인되는 사실상 취득가액으로 볼 수 있다고 판단됩니다.

Q. <사실관계>

- 1) 2018.8.13. 공작물축조신고(L형 옹벽, 높이5M, 길이295M)
- 2) 2019.1.8. 개발행위(변경)허가(콘크리트옹벽 높이 0.5~3.5M 길이 353M, 아스콘포장 1,484m), 기존대지 부지조성 목적의 성토 및 공작물축조
- 3) 2019.7.15. 개발행위 준공(콘크리트옹벽 높이 0.5~3.5M 길이 312M, 아스콘 포장 1,000 m'), 기존대지 부지조성 목적의 성토 및 공작물축조)
- 4) 2019.8.20. 건축허가(동지번상 증축 및 용도변경)
- 5) 2020.1.3. 사용승인

<질의내용> 해당 필지는 이미 2006.7.5.에 창고용지로 지목변경이 된 토지입니다. 위 필지에 5동을 추가로 증축하면서 건축허가전에 개발행위준공을 받고 [지목은 창고용지이나 일부는 임야인 상태로 있었고, 옹벽은 해당 필지와 옆필지(임야 및 전)의 경계에 설치하였습니다.] 이후 건축허가를 받아 증축 사용승인 허가를 받았습니다. 해당 옹벽공사비용이 건물 취득세 과세표준에 포함될까요?

- 옹벽 공사는 그 실질 공사내역에 따라 지목변경 또는 건물신축비용으로 구분하여 할 것인 바, 산비탈 등에 토사의 유실을 막기 위해 설치한 옹벽이라면 지목변경 비용으로, 건물 부속토지와 인근 토지의 높이 차이에 따른 부속토지 유실을 방지하기 위해 부속토지와 부지의 경계면에 공사한 옹벽이라면 건축공사비의 일부로 보아야 할 것입니다.

Q. 한 법인이 5필지(4필지 자기 소유의 부동산)를 경락 공매의 원인으로 취득세 신고하러 왔는데 납세의무가 없는 4필지를 제외하고 자기 소유가 아닌 1필지만 취득세 물건 소재지로 하여 취득세를 끊어줘야 하는지(과표 안분), 5필지 모두 소재지로 끊데, 과표만 1필지의 매각대금으로 안분하여 발행해야하는지? 등록세 여부도 추가적으로 궁금합니다.

- 경매부동산의 소유자가 당해 부동산을 경락받은 경우에는 당해 부동산을 새로이 취득한 것이 아니므로 취득세 납세의무가 없으므로, 지방세법 제28조제1호마목에 따라 그 밖의 등기(건당 6천원)만 발생하며, 자기 소유가 아닌 1필지에 대하여는 총 매각대금(해당 필지 안분)을 과세표준으로 삼는 것이 타당하다고 판단합니다.



Q. 2023년 법 개정 전에는 개인이 지목변경 취득시 비교가액(신고가, 시가표준액 중 높은 거)으로 과세표준이 결정되었었는데, 개정 이후는 신고금액이라 개인이 신고할 때 사실상 취득가액으로 신고하는 비용이 시가표준액에 비해 현저히 적을 경우 어떻게 하시는지 궁금합니다. 토목공사 비용 세금계산서로 증빙해오셨는데, 과세표준액 산출시 많은 부분을 차지하는 대체산림자원조성비나 산지보전부담금 등도 면제라고 확인해오시고 하셔서 사실상 취득가액과 시가표준액이 많이 차이나는데 인정해줄 수 있을까요?

- 사실상 취득가액이 시가표준액에 비해 현저히 적을 경우에 토목설계, 감리, 토목공사 비용, 부담금(대체산림자원조성비나 농지보전부담금 등)을 제대로 신고했는지 확인하고 확인 후에 제대로 신고하였다면 사실상 취득가액을 적용하고, 아니라면 시가표준액으로 부과하는 것이 타당합니다.

Q. <사실관계> 이촉권 권리를 매매로 취득, 매수자가 건물신축(이촉)
<질의내용> 신축 취득세 신고시, 과세표준에 이촉권 권리에 따른 구입비용을 포함여부

- 이촉권은 개발제한구역 내 건축을 진행하기 위해 반드시 확보해야 하는 권리로서, 건축물 취득과 관련된 필수적인 인허가 요건을 충족하는 과정에서 발생한 비용인 점, 이촉권은 신축 건축물의 건축 허가를 득하기 위해 발생한 비용으로, 건축주가 변경되었더라도 당초 건축 허가 과정에서 소요된 비용이라는 점은 변하지 않는 점, 이 사건 건축물을 신축하지 않았다면 발생하지 않았을 비용인 점, 해당 건축물을 신축하여 양도하는 경우, 이촉권의 취득에 실제 소요된 비용은 당해 건축물의 취득가액으로 필요경비에 산입되는 점 등을 고려하였을 때, 이촉권 매입비용은 건축물의 취득세 과세표준인 사실상취득가격에 포함된다고 보는 것이 합리적인 것으로 판단됩니다.

Q. 법인이 경락시 미준공건축물(경락시 경락부동산 목록에 포함되어 있지 않았으며 경락받은 토지지상에 있던 미준공 미등기된 건축물임)에 대한 유치권에 대한 대금을 지급한것이 법인장부로 확인이 되었을때 1. 경락시 취득한 걸로 보아 경락대금에 취득금액을 추가해야할지(미준공 건물로 과세하지 않고 경락당시 취득한 토지 및 주택 경락대금으로 과세) 2. 사용승인시점에 미준공건축물을 취득물건으로 승계취득으로 보아 과세해야할지 문의드립니다.

- 경락 당시 미준공, 미등기 건축물이므로, 토지와 건물을 구분하여 과세할 것으로 판단되며, 경락대금을 토지와 건물로 안분하여 토지에 대한 취득세 과세, 이후 건물 준공시 건물 신축가액에 유치권 금액을 포함하여 취득세를 과세하시기 바랍니다.

Q. 법인이 6월에 사용승인 받은 신축 주택을 과세표준 37억에 신고했는데 10억에 특수관계인에게 거래를 하면 어떤 서류를 받아야하나요? 감정평가를 10억 받았다고 주장합니다.

- 시가표준액이 10억원 이상인 경우 감정가액의 시가인정액 적용을 받으려면 납세자가 둘 이상의 감정기관에 감정기관에 감정을 의뢰하여 감정가액을 과세표준으로 신고하는 경우 그 감정가액(평균액)을 시가인정액으로 보며, 감정가액이 시가표준액 등에 미달하는 경우에는 시·군에서 감정기관에 의뢰하여 감정한 가액으로 하되, 그 금액이 납세자가 신고한 금액보다 적을 경우 납세자가 신고한 금액으로 신고받으시기 바랍니다.

Q. 법인 및 개인의 상가 취득시 선납할인금 관련 문의, 공급금액은 33억 정도인데 선납할인금액이 14억으로 계약서에는 기재되어 있지 않고 따로 특약사항을 만들어 기재하시고 신고필증 상에는 공급가액 33억만 기재되어 있습니다. 실제 취득가액을 인정하여 14억원을 과세표준으로 할 수 있을까요?

- 지방세법 시행령 제18조에서 취득대금을 일시급 등으로 지급하여 일정액을 할인 받은 경우에는 그 할인된 금액으로 사실상취득가격으로 본다고 규정하고 있듯, 정상적인 거래인 경우(선납할인금이 허위라는 것이 객관적으로 입증되지 않음)라면 할인된 금액을 취득가액으로 보는 것이 타당합니다.



Q. 전세권 설정된 빌라를 매매(직계존비속간 거래 아님)하는데, 매매금액보다 전세권 설정액이 더 큼니다. 이 경우 경매와 같이 대항력 있는 임차보증금으로 보아 전세권 금액을 과표로 적용하면 될까요?

- 전세권을 승계한 경우라면 채무인수액으로 보아 실제 매매계약 내용에 따라 취득세 과세표준에 포함하거나 전세권 설정금액 자체를 취득세 과세표준으로 할 수 있을 것으로 판단됩니다.(대항력 있는 임차보증금은 경매취득에 한하여 적용되는 것이라서 일반매매에는 적용할 수 없습니다)

Q. 개인과 신탁주식회사가 관리형토지신탁계약을 체결하고 주상복합건물을 신축하였고, 이후 보존등기 시 신탁회사 명의로 취득세를 납부하였습니다. 신탁회사측에서는 수탁자는 형식상 관리자일 뿐이므로 실질적인 사업주체는 개인이고, 건설자금이자도 수탁자가 아닌 위탁자 개인 장부로 계상한 건이기 때문에 해당 건설자금이자자는 사실상취득가격에서 제외하여야한다고 주장하고 있습니다. 납세의 무자가 수탁자(법인)로 되어있기는 하나, 취득가액산정시 건설자금이자로 계상했다는 장부가 위탁자 장부라고 하는데 이 경우에는 사실상취득가격에서 건설자금이자를 제외하여야 하는지 포함해야 하는지 질의합니다.

- 신탁회사가 부담해야 할 건설자금이자를 제3자가 납부하였다고 하더라도 취득세 과세표준에 산입 되어야 하는 것이 맞다고 판단됩니다.

Q. 전세사기 피해자가 경락을 받을 시, 본인의 보증금도 과세표준에 포함인가요?

- 일반적으로 경락 시 당해 부동산에 설정된 모든 권리는 소멸(배당)하는 것이나, 대항력 있는 임차보증금의 경우 경락자가 추가로 변제할 수 밖에 없어 해당 물건은 경락대금과 대항력 있는 임차보증금이 과세표준이 되는 것이므로 전세사기 피해자 본인의 보증금이 대항력 있는 임차보증금으로서 배당을 받지 못하였다면 과세표준에 포함하여야 합니다.

Q. 전세사기피해주택으로 오피스텔을 경매로 취득하는데 21년도부터 전세계약을 해서 전입신고하고 주택으로 살고 있었습니다. 문제는 오피스텔이 사무용오피스텔로 등재되어 있고 재산세도 건축물로 부과되고 있습니다. 전세사기피해감면은 가능하다 판단되고 취득세율을 어떻게 적용해야하는지 문의드립니다.

- 오피스텔의 경우 현황이 주거용이라고 하더라도 공부상 주택이 아니므로, 취득 시 주택세율(지방세법 제11조제1항제8호, 주택법 제2조제1호에 해당하는 주택으로 한정) 적용대상이 아닙니다. 4.6% 세율을 적용해야합니다.

Q. 직계존비속 간에 거래로 계약일이 25.5.15.일인데, 24년 12월 입금내역을 가지고오셔서 유상 인정해달라고 하세요. 이 건에 대해 유상인정이 어렵다고 보는데 관련 근거가 있을까요? 24.12월 빌려준 금액으로 잔금을 치른다는 내용을 매매계약서에 기재해놓기는 하셨습니다.

- 지방세법 제10조의3에서 부동산등을 유상거래(매매 또는 교환 등 취득에 대한 대가를 지급하는 거래를 말한다. 이하 이 장에서 같다)로 승계취득하는 경우 취득당시가액은 취득시기 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 다음 각 호의 자가 거래 상대방이나 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용으로서 대통령령으로 정하는 사실상의 취득가격(이하 “사실상취득가격”이라 한다)으로 한다고 규정하고 있습니다. 계약일 이전에 지급한 비용을 해당 물건의 취득비용으로 보긴 어렵다고 판단합니다. (매매계약서 기재 무관)

Q. 공유물분할의 자기지분 취득관련하여, 기존토지의 지번이 바뀌지 않고 소유권만 새로 취득하는 경우라면 특례적용하여 등록면허세가 부과되는 게 맞을까요? (무표정) 원토지를 80프로 소유하고 있는 법인이 매도하고 싶어서 공유권분할을 위한 경매를 자기지분포함하여 낙찰 받은건데 원지번이 변경되는 것도 아니라고 하여서요.

- 자기지분을 취득하는 경우에는 특세세율(1천분의3) 적용대상이 맞다고 판단됩니다.



Q. 직계존비속간 매매시 대가지급 소명 관련해서 소득증명이 터무니없이 모자른 경우, 통장잔고 증명으로 유상세율 인정이 될까요?

- 매매가(대가지급)보다 소득증명이 턱없이 부족한 경우라면, 단순 통장잔고내역만 가지고는 유상세율 인정은 어렵습니다.

Q. 직계존비속 또는 배우자간 매매시, 대가지급으로 가상화폐 송금 내역을 제출한다면 인정해줄 수 있을까요?

- 가능합니다. 다만, 부동산 매매계약서상 관련 내용(가상화폐 거래내용)에 대해 명시되어 있어야합니다.

Q. 직계존비속간 매매거래시, 소득증명은 없지만 토지보상 받은 금액만으로도 유상 거래를 인정할 수 있나요?

- 가능합니다. 다만, 객관적인 내용이 확인되어야 합니다.

Q. 무허가 주택 및 부속토지 유상 취득 시 세율 적용 문의드립니다.

- 공부와 현황이 모두 주택인 경우 한하여 주택 유상거래 세율 대상이므로, 공부상 주택이 아닌 무허가주택, 오피스텔 등은 일반세율(4%) 적용대상입니다.
※ 무허가 주택 중 건축허가 신고 없이 건축이 가능한 주택은 제외

Q. 지방세법 제11조 제8호에 따라 주택세율 적용대상은 건축물대장상 주택이고 현황상 주택으로 사용중인 것에 한하는 것으로 알고 있습니다. 건축물대장상 1층 창고, 2층 단독주택이나 현황상 1-2층 모두 주택으로 사용중인 경우, 2층만 주택세율 적용대상일까요?

- 지방세법 제11조 제8호에 의거 건축물대장상 주택으로 기재된 부분에 한하여 주택세율을 적용하여야 하므로, 1층 창고는 일반세율 적용대상이라고 판단합니다.

Q. 자녀가 소득이 전혀 없는데 부모가 자녀에게 현금 증여하고 증여세 신고한 뒤, 그 현금으로 부모의 아파트를 구입하면 유상으로 인정될까요?

- 지방세법 제7조제11항제4호다목에 따라 정당하게 증여세 신고한 돈으로 주택 취득에 대한 대가를 지급한 경우라면 유상 세율 적용이 가능합니다.

Q. 직계존비속간의 거래 관련 문의드립니다. 현재 시가인정액이 1억8천만원이고, 채무가 1억4천만원인 상태에서 채무인수만 하고 매매대금은 채무액과 동일한 1억4천만원으로 거래한다고 합니다. 이런 경우, 시가인정액인 1억8천만원으로 전액 유상세율 적용 가능할까요?

- 1억4천만원에 대한 채무승계(대출승계 등)가 은행에서 발급한 대출승계확인서 등 객관적으로 확인이 된다면 전체 1억8천만원에 대한 금액으로 유상세율 적용 가능합니다. 다만, 채무승계가 확인이 되지 않는다면 증여세율 적용대상입니다.

Q. 이혼재산분할특례 세율 적용 관련 문의드립니다. 두명 다 외국인일때 협의 이혼 시 특례세율 적용이 가능한가요? 대사관에서 발급받은 협의이혼서와 이혼증만 있는 상황입니다.

- 외국인이 민법(제834조, 제839조의2, 제840조)에 따른 이혼이 아니라면, 지방세법에서 규정하는 특례세율 적용 대상이 아닙니다.

Q. 다세대주택 등기부상에 도로가 주택소재지번으로 있는경우에 세율은 주택세율 인가요?? 아니면 4.6% 도로만 따로 끊어드려야 하나요?

- 등기부상에 주택의 소재지로 되어있다 하더라도 사실상 도로로 사용되고 있다면 현황에 따라 도로로 과세함이 타당합니다.



Q. 지역주택조합 조합원 아파트 취득, 사용승인일 2024.5.8. / 등기부(소유자 없음)/ 건축물대장 2024.5.8. 신규작성(신축) 2024.10.21. -> 건물등기전 소유자변경 /으로 주택조합으로 변경 된 상태입니다. 주택조합에 따른 조합원이 분담금을 납부하지 못하여 조합과 계약을 해제한 상황입니다. 사용승인일과 사실상의 사용일중 빠른날을 취득으로 보아 기존 조합원이 납세의무 성립이 되었다고 생각되는데요. 원시 취득의 계약해제에 따른 납세의무가 어떻게 되는지 궁금하여 질문 드립니다.

- 지방세법 시행령 제20조 제6항 건축물을 건축 또는 개수하여 취득하는 경우에는 사용승인서를 내주는 날과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다고 규정하고 있습니다. 따라서 사용승인일에 납세의무자인 조합원이 납세의무자로 보는 것이 타당합니다.

Q. 직계존비속의 부동산을 전세를 안고 거래하는 형태와 관련

- 매매대금 2억원, 기존 전세세입자가 1억 8천 전세 중 차액 2천만원만 입금하고 유상거래 신고입니다, 이럴경우 2천 입금으로 유상거래를 하려면 소득의 기준이 전세금을 돌려줄 1억8천까지 계산하여 2억원을 보는건지 아니면 2천만원만 줄 여력이 있으면 되는건지 궁금합니다

- 소득 부분은 넓게 인정해주고 있습니다. 2천만원 대가지급이 확인되고 전세보증금(채무)을 인수하는 조건에 계약이라면, 유상세울로 인정해주는것이 맞다고 판단됩니다.

Q. 아버지가 아들의 토지를 취득하는 직계존비속 부동산거래 문의임, 소득이 없는 데 부동산 경매를 통한 배당금도 인정될 수 있나요?

- 배당금은 일시적, 비경상적 소득으로 봐서 소득세법 제4조에서 규정하는 계속적 반복적인 소득으로 볼 수 없을 것임, 다만 취득가액 전액을 배당금으로만 취득하는 경우에는 소득증빙 상관없이 유상세울 적용이 가능할 것으로 판단됩니다.

Q. 무주택자가 소형기축주택 다세대주택 15호를 한번에 취득하고 임대사업자와 임대물건으로 등록한다면 세율은 각각 전부 1.1%인가요??

- 지방세법 시행령(24.3.26.시행)에 따라 전용면적 60㎡이하 및 6억이하(수도권)의 경우 일반 세율(1.1%)이 적용됩니다. 취득일부터 60일 이내 임대사업자로 등록하고 해당주택을 임대물건으로 등록되어야 합니다.

Q. 직계 존비속간 거래일때 매수인 소득이 연금소득도 인정가능할까요?

- 소득확인 은 대가를 지급할 능력이 없는 납세자임에도 유상거래로 신고하는 사례를 방지하기 위한 수단으로 취득자의 소득이 객관적으로 증빙되면 넓게 인정하고 있습니다.(대가지급된 금액만큼만 유상세율 적용)

Q. 법인이 농지를 취득할 경우 농지세율을 적용해 줄 수 있는지 문의드립니다
해당 법인은 산업단지 개발사업 시행자이고(취득세 35%감면 대상), 해당 법인이 산업단지 지구 내에 있는 현황상, 공부상으로 농지인 토지를 취득하는 경우입니다. 법인이 농지 취득 시 향후 사용목적까지 고려할 수 없기에 해당 토지가 실제 농작물 경작에 사용되는 토지일 경우에는 농지세율을 적용하는 것이 맞다고 보여지는데, 해당 법인이 산업단지개발사업 시행자일 경우에도 달리 보지 않고 농지세율 적용하면 되는지 문의드립니다.

- 법인이 취득한 토지가 공부, 현황상 농지(지방세법 제11조 및 같은 법 시행령 제21조)이면 농지세율을 적용하는 것이 맞습니다. 산업단지개발사업시행자라고 해서 달리 볼 이유는 없습니다.

Q. 다주택자가 재개발 조합원인 상태에서 주택이 사용승인이 됐을 경우 건축주로 원시취득세율이 적용되며, 다주택자의 경우 승계취득에만 해당하는지와 원시취득의 상황에도 영향을 줄 수 있는지 문의드립니다.

- 원조합원(승계조합원 포함) 자격으로 입주권을 보유하다 주택으로 전환되어 취득세 납세의무가 성립하는 경우 주택수와 상관없이 원시취득세율(2.8%) 적용받습니다. 다주택자가 유상승계로 주택을 취득하는 경우 주택수에 따라서 종과세율 적용받습니다.



Q. 30세미만자녀 별도세대로 보기위해 소득금액증명원과 재직증명서가 필요한것으로 알고있습니다. 하지만 납세자분이 대학원생으로 소득금액(1700만원)만 증빙이되고 재직증명서는 발급이 안된다고 하는데 이경우에도 별도 세대로 볼 수 있을까요?

- 취득일 현재 경제활동을 하고 있는것이 확인되지 않으므로 별도세대로 인정하기 어렵다고 판단합니다.

Q. 30세미만자녀 별도세대로 보기위해 소득금액이 있어야 하고 주민등록등본상 주소지가 별도로 되어있어야한다고 알고 있습니다. 하지만 납세자분이 근로소득중 군복무를하고 있습니다. 납세자분이 전입을 군복무지로 한다고 하는데 이 경우 별도로 볼 수가 있을까요?

- 주민등록표 상 함께 기재되어 있지 않으면 가능하다고 규정하고 있으므로, 군복지에 전입한 상태라고 하더라도 가능하다고 판단됩니다.(주민등록표 상 부모와 별도로 기재)

Q. 30세 미만자녀 별도세대를 구성하기위해 주민등록등본 별도로 전입하였고 소득기준도 충족합니다. 하지만 현재 군복무중에 있습니다. 군복무중인 자녀를 행안부 고시 주택 취득세 중과 관련 별도세대 판단 소득기준에 제2조 주택취득일 현재 경제활동을 하는 사람으로 봐야하나요?

- 현역군인(직업군인)으로써 군복무를 하는 경우도, 해당 고시문에서 규정하는 근로활동을 하는 것으로 보는 것이 타당하다고 생각합니다. 또한, 군복무이므로 재직증명서는 발급이 되지 않으므로, 군복무인 것을 입증하는 서류가 필요합니다.

Q. 주택수산정으로 문의드립니다. 단독주택 3개동이 6필지에 걸쳐 존재하는데 동별 주택가격이 1억을 초과합니다. 주택부속토지 중 일부 필지의 일부면적만 매매 시 각 동에 해당하는 면적별로 각각 주택수 계산해야하는 것이 맞나요?

- 지방세법 제13조의2제1항에서 주택의 부속토지만 소유하는 경우에도 주택의 수로 산입한다고 규정하고 있으므로, 건축물대장, 개별주택가격 산정 등을 확인하여 각 동의 주택의 일부면적 및 부속토지를 소유하고 있는것이 맞다면 각각 주택수를 계산하는게 타당합니다.

Q. 1세대 기준 관련해서 문의드립니다. 부모와 자녀가 주소지는 동일한데 세대주 분리가 되어있는 경우, 별도의 세대로 인정할 수 있을까요?

- 한집에서 세대주 각각(부모와 자녀) 등록이 적법(주택구조와 주거형태의 독립성 - 출입문 2개, 주방, 욕실, 거실 등 독립적인구조)하고, 지방세법 시행령 제28조의3제1항 후단(취득일 현재 미혼인 30세 미만의 자녀 또는 부모(주택을 취득하는 사람이 미혼이고 30세 미만인 경우로 한정한다)는 주택을 취득하는 사람과 같은 세대별 주민등록표 또는 등록외국인기록표등에 기재되어 있지 않더라도 1세대에 속한 것으로 본다.)에 해당하지 않거나 예외요건(자녀 - 소득 및 경제활동 등 세대분리)에 해당한다면 별도세대로 인정하는 것이 타당합니다.

Q. 지방세법 시행령 제28조의4제2항제2호 소형기축주택의 주택수 제외관련하여 문의드립니다. 2025.6.4. 민간임대주택에 관한 특별법에 6년 단기민간임대주택이 추가되는 걸로 알고 있는데, 저희 규정상 민간임대주택 특별법상의 임대사업자로 되어있기 때문에 6년 담기민간임대사업자도 주택수 제외규정을 동일하게 적용하게 되는게 맞을까요?

- 지방세법에서 달리 규정하고 있지 않고, 민간임대주택법을 준용하도록 규정하도록 하고 있으므로 주택수에서 제외하는 것이 타당하다고 판단합니다.



Q. 25년 분양권 주택 수 개정 관련 질문드립니다.

1. 어머니 2주택 소유+24년 분양권 계약
2. 딸(25세, 등본상 분리, 세대분리 소득 충분)에게 분양권 매도
3. 어머니 주택 1개 매도
4. 어머니 25년 딸에게 분양권 다시 매수 후 잔금 완납

위 상황에서

1. 개정법률을 적용하여 주택수 판단시점을 가장 빠른 주택분양권 취득일인 24년으로 볼지(3주택 초과)
2. 최초 분양권계약일이 24년이므로 종전법률을 적용하여 주택수 판단시점을 25년으로 볼지(2주택 일반과세)

○ 해당 사안은 2에 해당하여 2주택 일반과세 대상입니다.

해당 부칙 규정은 이 법 시행일 (25.1.1) 이후 최초로 분양권을 취득한 경우 적용하는 것을 전제로 하고 있습니다. 해당 부칙에 “최초”라는 문구가 삭제된 것은 최초라는 문구로 인해 분양사업자로부터 취득한 분양권으로만 해석될 여지가 있어 승계취득한 분양권도 포함하기 위한 것입니다.

Q. 다가구 주택수 문의드립니다.

주거공간이 이등분으로 나뉘어진 다가구주택을 A와 B가 각각 소유하고 있습니다. (건축등기부등본, 건축물대장, 개별주택가격은 1개로 되어있고 1/2씩 공동명의로 등록됨)만약 A가 B지분을 매수하게 되면 합쳐서 1주택으로 봐야할까요? 아니면 주거공간이 나뉘어져 있는 다가구 건물이므로 2주택으로 봐야할까요?

○ 건축물대장 상 1개의 주택이므로, A가 B지분을 매수하여 전체소유하는 경우에는 1주택자로 보는 것이 타당합니다.(각각 지분 소유 시에는 각각 1주택자)

Q. 30세미만 자녀 세대분리 문의드립니다.

취득자는 부모이고 주민등록상 세대분리되어있는 30세 미만 자녀가 주택을 2채 소유하고 있어 세대분리 요건인 재직증명서와 소득증명원을 요청했으나, 자녀가 25년 1월까지 일하고 현재 실업급여 받으며 구직중이라 재직증명서 발급이 어려운 경우, 소득은 충분히 요건에 맞아도 재직증명서가 없는 경우, 세대분리로 볼 수 있나요?

- 해당 고시문 제5조에서 취득일 현재 근로 중인 것을 요건으로 하고 있으므로 근로자인 경우 근로계약서 및 재직증명서 등 현재 경제활동을 영위하는지 여부를 확인해야 합니다. (소유하고 있는 주택을 유지관리하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는지 확인)

Q. 30세미만 별도세대 문의드립니다.

취득자는 30세미만으로 내년 5월에 분양권으로 아파트 입주하는 경우에 해당. (올해 2월에 3년이상 근무했던 직장을 그만두고 재취업 준비 중)

1. 재취업을 일시적 휴직, 휴업상태로 보아 직전 24개월로 볼 수 있나요?
2. 소득요건을 충족하기위하여 아르바이트를 하는 경우, 인정 가능한가요?

- 1. 불가능합니다.(관련근거 없음)
- 2. 소득의 입증여부에 따라서 가능합니다.(주택 취득세 중과 관련 별도세대 판단 소득기준 제4조 및 제5조 확인)

지방세법 시행령 제28조의3(세대의 기준) 제1호에 따르면 별도 세대로 인정하기 위하여는 두가지 조건을 동시에 충족하여야 하는데, 1. 기준중위 소득의 40/100 이상이고, 2. 소유하고 있는 주택을 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우입니다.

위 시행령상 별도세대를 판단하기 위한 소득 등 세부기준을 규정하면서 그 제2조에서 적용대상을 주택 취득일 현재 근로를 제공하거나 사업을 영위하는 등 경제활동을 하는 사람으로 한다라고 명시적으로 규정하고 있는데, 위 시행령에서 규정한 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우를 “주택 취득일 현재 근로를 제공하거나 사업을 영위하는 등 경제활동을 하는 사람”으로 지침에서 명확히 한 것으로 보여지므로, 주택취득일 현재 근로 또는 사업 영위 여부를 확인하여 경제활동을 하지 아니하는 경우는 별도세대로 인정하지 않아야 할 것으로 보입니다.



Q. 지방세법 시행령 제28조의4 제6항 제5호 주택수의 산정방법 관련하여, 시가표준액 1억원 이하인 부속토지만을 소유한 경우에는 주택수에서 제외한다고 되어있는데, 여기서 말하는 시가표준액이란

가. 주택의 시가표준액인 주택가격을 건물과 토지의 시가표준액 비율로 안분하여 나온 토지의 시가표준액을 말하는건지?

나. 주택의 부속토지 면적 x 개별공시지가로 계산한 가액을 말하는건지?

- 주택가격을 안분하여 나온 주택 부속토지의 시가표준액이 아닌 주택 부속토지의 지방세법 제4조에 따른 시가표준액(개별공시지가)을 기준으로 1억원 이하를 판단합니다.

Q. 30세 미만 세대분리 소득 확인 관련 2인 가구 이상은 소득의 합산을 보나요? 아니면 취득자의 소득만 보나요?

- 30세 미만 세대분리의 경우 소득의 합산이 아닌 취득자의 소득만을 기준으로 판단합니다.

Q. 분양권으로 취득하는 주택 취득시, 주택공시가격 1억이하 1주택 소유중이었으나 이후 분양권으로 인한 주택취득일 시점에 주택공시가격이 올라 1억 이상이 된 경우, 분양계약 시점으로 주택수를 산정하므로 해당 주택은 주택수에서 제외하는게 맞는건가요?

Q. 분양권 취득일('21.12월)가지고 있던 주택이 주택가격 1억원 미만이어서 분양권 취득시점에는 2주택이었는데 잔금지급일 시점('24.9월)주택가격이 1억원이 넘어 3주택이 되는데 분양권 취득시점의 주택가격으로 주택수를 계산해야 하나요?

- 분양권은 지방세법 제13조의3제3호에 따라 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제2호에 따른 “부동산에 대한 공급계약”을 통하여 주택을 공급받는 자로 선정된 지위, 즉, 계약시점 세대별 주택수에 가산하므로, 분양권 취득 이후 종전 보유 주택수(처분 등)에 변동이 있더라도, 분양권 취득시점에 주택수에 따른 세율을 적용하면 됩니다. 따라서 위 두 사례에서는 분양권 취득시점, 종전 보유주택이 공시가격 1억원 이하로 주택수에서 제외되므로, 분양권이 주택이 될 시점에 취득세는 일반세율을 적용하시면됩니다. ※ 비조정지역은 2주택까지 일반세율

Q. 30세 미만의 자녀는 결혼을 하거나 소득이 증명되는 경우를 제외하고는 주민등록 세대가 분리되어있다고 하더라도 부모 세대와 합산하여 세대별 주택 보유수를 판단하는데요, 혹시 그 30세미만 자녀가 결혼은 했으나 이혼한 경우 미혼으로 보는지 또는 자녀가 있는 경우는 다르게 봐서 별도 세대로 인정되는지 궁금합니다.

- 미혼의 정의가 "아직 결혼을 하지 않음 또는 그런 사람"으로 규정하고 있으므로 이혼한 30세 미만 자녀는 미혼 자녀로 볼 수 없습니다.

Q. 한필지에 소유자가 동일한 다가구주택이 2동 존재할 경우 각각의 주택을 1주택으로 보나요? 등기, 건축물대장은 각각 존재합니다.

- 등기부등본, 건축물대장, 개별주택가격 등이 별도로 존재하므로, 각각 1주택으로 보아야합니다.

Q. 가족이 같은 주소에 거주하는데 세대분리가 되어 각자의 등본에 따로 기재되어 있는 경우 별도의 세대로 인정해줄 수 있나요? 같은 주소인 두 개의 등본에 각자 따로 세대주로 기재되어있습니다.

- 한집에서 세대주 각각(부모와 자녀) 등록이 적법(주택구조와 주거형태의 독립성 - 출입문 2개, 주방, 욕실, 거실 등 독립적인 구조)하고, 지방세법 시행령 제28조의3 제1항 후단(취득일 현재 미혼인 30세 미만의 자녀 또는 부모(주택을 취득하는 사람이 미혼이고 30세 미만인 경우로 한정한다)는 주택을 취득하는 사람과 같은 세대별 주민등록표 또는 등록외국인기록표등에 기재되어 있지 않더라도 1세대에 속한 것으로 본다.)에 해당하지 않거나 예외요건(자녀 - 소득 및 경제활동 등 세대분리)에 해당한다면 별도세대로 인정하는 것이 타당합니다.



Q. 어린이집은 해당 용도에 직접 사용하고 있다면, 주택수 산정에서 제외인데 만약 부부가 9:1 지분으로 지분10%의 남편은 감면 제외하고 90%의 배우자는 감면 받아 취득신고를 했습니다. 이후 또 다른 주택을 50:50로 취득하여 부부의 주택수를 볼 때, 어린이집 남편분 감면배제를 주택으로 봐서 2주택으로 봐야할까요? 아니면 전체가 어린이집이니까 지분 상관없이 현재 운영중이므로 주택수에서 제외하여 1주택으로 봐야할까요?

- 「영유아보육법」 제10조제5호에 따른 가정어린이집으로 운영하기 위하여 취득하는 주택은 주택 수에서 제외하고, 부부는 세대를 달리하여도 1세대로 보기 때문에 1주택자로 보입니다.

Q. 분양권에 의해 취득하는 주택일 경우 계약일이 주택수 산정일인 것으로 아는데 공동소유로 계약한 분이 맞교환 증여로 50대 50을 증여할 경우, 증여 계약일이 새로운 주택수 산정일이 되나요? 각자가 가지고 있는 지분을 A는 B에게 50프로 증여 계약서를 작성하고 B는 A에게 50프로 증여한다는 계약서를 각각 작성하여 거래신고를 하는 경우입니다.

- 해당 분양권의 취득일에 따라 달리 보아야 합니다. 지방세법시행령 개정('24.12.31.) 이전 증여를 원인으로 분양권을 취득한 경우, 주택수 산정기준일은 분양권 증여 계약일입니다. 다만, 법 개정('25.1.1.) 이후 주택분양권의 매매·교환 및 증여를 통하여 1세대 내에서 동일한 주택분양권에 대한 취득일이 둘 이상이 되는 경우에는 가장 빠른 주택분양권의 취득일이 주택 수 산정 기준일입니다.

Q. A가 2020년 12월에 아파트 분양권 계약. 주택수 기준일은 계약일로 2020년 12월 기준 중과대상인데 분양 아파트 잔금을 완납하지 않은 상황에서 배우자에게 2024년 7월에 매매로 실거래신고를 했습니다. 주택수 판단일을 2024년 7월로 봐야할까요? 아님 부부는 합산이라 2020년 12월로 봐야할까요?

- 분양권 상태에서 이루어진 매매계약이라면 분양권 매매취득일('24.7월) 시점 기준으로 주택수를 판단합니다. 다만, 법 개정('25.1.1.) 이후라면 1세대 내에서 동일한 주택분양권에 대한 취득일 중 가장 빠른 주택분양권의 취득일을 기준으로 판단합니다.

Q. 상속에 의한 주택 수 산입 제외 시 협의상속, 법정상속 구분없이 모든 상속은 제외인지요?

- 지방세법 시행령 제28조의4제6항제3호에 따르면 상속의 유형에 따라 구분하고 있지 않으므로 주택 수에서 제외되는 것이 맞습니다.

Q. '20.8.12. 이후 취득한 분양권은 주택수에 포함되는데, 미분양 분양권을 취득한 경우는 주택수에서 제외한다는 규정이 있나 궁금하여 문의드립니다. 분양권 취득일은 '22.9.3.이고 현재 미준공 상태입니다.

- '20.8.12.이후 취득한 분양권은 주택수에 포함됩니다. 예외 규정은 없습니다. 다만, 지방세법 시행령 개정 시행('24.3.26.) 내용 중 지방(수도권을 제외한 지역) 준공 후 미분양 아파트(전용면적 85㎡이하, 취득가액 6억원이하)를 유상으로 취득('24.1.10. ~ '25.12.31.)한 경우에는 다른 주택 취득 시 주택수에서 제외하고 있습니다.

Q. 주민등록등본에 세대를 같이하는 20세이상 30세미만 자녀가 외국학교를 다니면서 알바하는 경우 기준소득을 초과하면 자녀를 별도세대로 보는지 문의드립니다. 지방세법 시행령에는 세대 전원이 90일 이상 출국하는 경우로 규정하고 있어 부모랑 다같이 외국에 체류신고하는 경우에만 해당되는지 궁금합니다.

- 부모와 함께 세대를 구성하면서 별도세대로 인정받으려면, 지방세법 시행령 제28조의3제2항제2호(65세이상 동거분양), 3호(취학 또는 근무상의 형편 등으로 세대전원이 90일이상 출국하는경우)에 해당되야 하므로, 위 사안은 별도세대로 인정받을 수 없습니다.

Q. 공동으로 소유하는 토지인데 전체 토지 시가표준액은 1억원 초과하고 지분으로 소유하는 자의 지분 시가표준액은 1억원 이하입니다. 이럴 경우 지분소유자의 주택 수 산정 시 전체가액 기준으로 포함해야할까요 아니면 지분가액 기준으로 제외해야 할까요?

- 주택 부속토지의 전체 시가표준액이 아닌 지분으로 소유한 주택 부속토지의 지방세법 제4조에 따른 시가표준액(개별공시지가)을 기준으로 1억원 이하를 판단합니다.



Q. 30세 미만 자녀가 별도세대로 인정받을 때의 소득이 해외소득이더라도 상관없나요?

○ 해외소득도 소득세법에 따른 종합소득세 과세대상(거주자-대상, 비거주자 대상X)이 될 수 있습니다. 우선 자녀가 소득세법 및 시행령에 따른 거주자인지 비거주자인지 여부가 핵심일 것 같습니다. 자녀가 국내에 183일 이상 거주하였는지, 영주권은 있는지, 국내에 주소가 말소되지 않았는지 등을 종합하여 판단하시기 바랍니다.

→ 거주자 - 국내소득 + 해외소득, 비거주자 - 국내 원천소득

※ 거주자인 경우에는 “세무서에 신고된” 해외소득만 인정

Q. 30세미만 자녀의 별도세대 소득금액 중 근로소득은 세무서에 신고된 근로소득만 인정될까요? 원천징수를 받지 않는 개인이며 통장입금 내역과 근로계약서만 있을 경우 인정되는지 궁금합니다.

○ 소득세법 제20조(근로소득)에 따른 근로소득으로 보며, 원천징수를 받지 않은 개인(기타소득자 등)들은 근로계약서 또는 재직증명서 등 고용되어 근로를 제공하고 있음을 증명할 수 있는 서류로 근로 제공 여부를 확인하며 입금내역, 급여명세서 등 객관적으로 증명되는 금액은 인정이 가능합니다.

Q. 혼인전에 남편(A)는 1주택&1분양권 소유, 아내(B)는 1주택 소유한 상태에서 혼인 후 남편이 분양권의 1/2 지분을 아내에게 증여한 후 그 분양권으로 주택을 취득하는 경우, A의 1/2지분은 2주택으로 계산하여 일반세율, B의 1/2 지분은 혼인 후 증여로 분양권 취득한 것이므로 3주택으로 계산하여 중과세율 적용이 맞을까요?

○ A는 분양권 취득(계약시점) 1세대 2주택이었으므로 주택으로 전환 시 1/2 일반세율 적용, 배우자 B는 분양권의 1/2 지분 증여계약 시점 1세대 3주택이므로 주택으로 전환 시 1/2 지분 중과세율 적용대상입니다.

Q. 지방세법시행령 제28조의3 제2조제3호에서 취학 상의 형편 등으로 세대전원이 90일이상 출국하는 경우 해당 세대가 출국 후에 속할 거주지를 다른 가족의 주소로 신고한 경우 별도의 세대로 본다고 하는데 “세대 전원”이라는게 가족 전원이 출국을 하고 주소를 다른 곳으로 옮겨야 인정일까요?

Q. 추가로 “세대”라는 기준이 가족관계증명서상의 가족이어야 되는걸까요?

- 세대전원이 90일 이상 출국하는 경우 세대전원이 다른 곳으로 주소를 옮겨야 별도 세대로 보아 일반세율 적용이 가능하며, 세대 중 일부만 출국하거나 일부만 주소를 옮긴다면 인정되지 않습니다.
- 지방세법상 세대란 「주민등록법」제7조에 따른 세대별 주민등록표(이하 이 조에서 “세대별 주민등록표”라 한다) 또는 「출입국관리법」제34조 제1항에 따른 등록외국인 기록표 및 외국인등록표(이하 이 조에서 “등록외국인기록표등”이라 한다)에 함께 기재되어 있는 가족(동거인은 제외한다)으로 구성된 세대를 말하며, 배우자 및 취득일 현재 미혼인 30세 미만의 자녀의 경우에는 세대를 달리해도 같은 세대로 보고 있습니다.

Q. 분양권 주택수 산정 문의드립니다. 최초 취득세 신고시 기존 주택 1채와 분양권 (거래신고X)을 포함하여 3주택 세율로 신고했습니다. 추후에 판결에 따라 가지고 있던 분양권의 계약이 해제된 경우, 기존에 신고한 주택수에서 계약해제된 분양권을 제외하여 수정신고(경정청구)가 가능할까요?

- 취득세는 과세요건 사실이 존재함으로써 당연히 발생하고, 일반 적법하게 취득한 이상, 해제조건의 성취 또는 해제권의 행사 등에 의하여 소급적으로 실효되었다 하더라도 이미 성립한 조세채권의 행사에 아무런 영향을 줄 수 없는 것으로, 분양권의 계약해지가 쟁점주택의 취득시점의 주택수(1주택+분양권)에는 영향이 없을 것으로 판단됩니다.



Q. 지방세법 제28조의3 제2항 제3호 문의입니다. 자녀가 종전 부모님과 함께 거주하다가 혼자 근무를 위해 해외로 출국한 지 90일 이상 되었을 경우 별도세대로 보는지 궁금합니다(현 등본상 부모님과 같이 등재됨).

- 조문 그대로 해석하시면 됩니다. 세대전원이 출국 후에 뒤야 할 주소지가 없을 경우에 불가피하게 다른 가족의 주소로 전입한 경우에 한하여 별도세대로 인정됩니다. 위 사안은 세대원 중 1명이 해당가족에 주소로 전입한 경우이므로, 세대전원 조건 미충족, 다른가족 주소 전입요건 미충족으로 별도세대로 인정되지 않습니다.

Q. 분양권에 의한 주택 취득시 주택수 기준일 관련

1. A가 24년도 계약한 분양권을 팔고 갖고 소유하고 있던 빌라를 매도한 뒤 25.1.1. 이후 다시 그 분양권을 전매취득하는 경우 개정법령을 적용하여 세대 내 가장 빠른 주택분양권의 취득일(24년도)을 적용하는게 맞을까요?
2. 만약 24년도 계약한 분양권은 팔고 25.1.1. 이후 같은 아파트이나 동호수가 다른 분양권을 전매취득한다면 다른 분양권으로 보아 전매취득한 분양권의 잔금지급일로 주택수를 판단하는 게 맞을까요?

1. 개정법령 적용 대상이 아닙니다. 부칙<대통령령 제35177호, 2024. 12. 31.>에 따라 25.1.1.이후 취득한 분양권부터 적용 대상입니다.
2. 동일한 분양권이 아니므로, 25.1.1.이후 취득한 분양권에 해당하며, 주택 수 판단 기준은 종전과 동일하게 주택분양권 취득일(분양사업자로부터 취득하는 경우에는 분양계약일, 그외는 분양권의 잔금지급일)입니다.

추가질의) 그러면 1번의 경우 그 전의 법령을 적용하여 빌라 매도한 뒤 다시 취득한 분양권의 취득일자 기준으로 주택수를 산정하면 될까요?

추가답변) 그렇습니다. 쉽게 이해해서 소급적용하지 않는다는 얘기로 이해하시면 되겠습니다. 법 시행일(25.1.1.) 이후 취득한 분양권부터 적용

Q. 세대별주택수 관련하여 문의

- 취득자: 장모님
- 세대원: 장인어른, 사위, (딸은 동거여부 모름)

민법 제779조에 따르면 직계혈족의 배우자는 1세대에 포함시킨다고 하는데 사위가 등본상 동거인으로 기재되어 있다고 함. 이 경우 세대별 주택수에 사위와 장모님의 주택 수를 합산해야 하나요?

- 지방세법 시행령 제28조의3(세대의 기준)에서 1세대란 주택 취득일 현재 주택을 취득하는 사람과 등본상 함께 기재되어 있는 가족(동거인 제외)을 의미하고, 민법 제779조제1항제2호에 따라 사위(직계혈족의 배우자)도 가족의 범위에 포함하고 있으나, 제2항에서 사위의 경우 생계를 같이 하는 경우에 한한다고 규정하고 있습니다. 따라서, 법문대로 해석하여 「지방세법 시행령」 제28조의3 제1항에서의 세대별 주민등록표에 함께 기재되어 있는 가족이란 주민등록표에 세대주 또는 세대원으로 기재되어 있으면서 「민법」 제779조제1항의 가족의 범위에도 해당되는 것으로 보는 것이 타당하다고 판단됩니다.(주민등록법 시행령 제6조 등 참고)

Q. 상속 1가구1주택에 관련 배우자와 자녀 2분이 법정지분대로 상속 시(각각 별도 세대구성) 지방세법 시행령 제29조3항에 지분이 가장 큰 상속인을 그 주택의 소유자로 보기 때문에 배우자만 감면조건이 충족되면 자녀들도 감면적용이 되는 것인지 소유권의 문제와 취득자의 감면적용은 별개로 상속인 각각의 지분대로 1가구1주택의 조건을 봐야하는지 문의드립니다

- 상속 주택의 소유자에 따라 특례세율 적용 여부가 결정됩니다. 해당 조문 제3항에 따라 배우자가 상속 주택의 소유자(지분이 가장 큼)이므로 배우자 및 자녀 2명 모두 특례세율 적용대상입니다. 제2항은 상속주택이 아닌 보유주택의 주택 소유여부 판단입니다.



Q. 분양권 주택 전환수 주택수 문의입니다.

- 24.1.1. 단독 분양계약(->분양권 포함 3주택)
- 24.2.1. 배우자에게 50% 증여
- 24.3.1. 주택 한채 매도
- 24.12.1. 배우자에게 나머지 50% 증여
- 25.2.1. 잔금일

- 위 사례(25년 이전 증여한 경우)는 각 증여시점 주택 수를 계산하여 지분별로 세율을 적용하여 주시기 바랍니다.
- '24.2.1. 증여 : 50%지분 - 중과, '24.12.1 증여 : 50%지분 - 일반

Q. 만30세미만 소득 증빙 관련 질문, 주소지를 국내에 두고 있지만 취업비자로 프랑스에서 근무하는 경우 만30세 미만 세대분리를 위한 소득증빙 자료로 어떤 걸 준비해야 할 지 문의드립니다. 혹시 국내 소득금액증명원 말고 다른 서류 (예를 들어 월급명세서 등) 등으로 폭넓게 소득인정이 가능할까요??

- 소득 증명부분은 주택 취득세 중과 관련 별도세대 판단 소득기준(행안부 고시)에서 세부적으로 규정하고 있습니다. 해당 고시문 제5조(소득의 확인)제2항에서 소득금액증명원, 지급명세서 등 객관적 증빙자료를 인정하고 있으므로 해당 사항을 확인하여 결정하시기 바랍니다.

Q. 시가표준액 1억 이하 주택수 제외 문의드립니다.

시가표준액 1억 이하이나 정비구역은 아니고 정비구역 기타(정비계획을 수립중인 지역)인 경우인데 관련 부서에 물어본 결과 정비구역 지정은 아니고 지정될 예정이라고 합니다. 이 경우 해당 주택은 주택수에서 제외되는게 맞을까요?

- 지방세법 시행령 제28조의2제1호에서 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제1호에 따른 정비구역(중전의 「주택건설촉진법」에 따라 설립인가를 받은 재건축 조합의 사업부지를 포함한다)으로 지정·고시된 지역이라고 규정하고 있으므로, 지정지역이 아닌 예정지역의 보유주택은 주택수에서 제외하는 것이 타당합니다.

Q. 주택 세대포함 관련 문의드립니다.

주택 취득자의 자녀가 30세 미만이고 자녀는 있으나 혼인신고를 아직 하지 않은 경우(소득X, 1주택 소유) 주택 취득자의 세대로 보아 주택수를 포함하여 종과하는게 맞을까요?

30세 미만 자녀는 본인+자녀+자녀의 부(동거인)으로 별도세대 구성하고 있음.

갑설) 자녀가 있다 하더라도 법적으로 30세 미만 미혼이고 소득이 없어 혼자 생계를 유지할 수 없으므로, 부모인 주택취득자의 세대로 보는 것이 맞다.

을설) 혼인신고만 안 했을 뿐 자녀가 있고 그 부와 같은 세대를 구성하고 있으며, 부의 소득이 있다면 생계를 유지할 수 있으므로 별도 세대로 보는 것이 맞다.

- 갑설이 타당하다고 생각합니다. 해당 조문은 예외적으로 별도세대로 인정해주는 것이므로, 엄격하게 적용하는 것이 타당합니다.(취득일 현재 미혼, 30세 미만이므로, 소득 및 경제활동을 영위해야 소유하고 있는 주택을 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우에 해당함)

Q. 30세미만 주택수 제외에 대해서 문의드립니다. 30세 미만의 자녀가 주택취득시 현재 등본상 동거인과 같이 있는데 중위소득을 2인가구 기준으로 봐야하는지 아니면 1인가구 기준으로 봐도 되는지 문의드립니다.

- 결론부터 말씀드리면 1인가구 소득기준만 확인하시면 됩니다. 소득을 확인하는 이유는 소유하고 있는 주택을 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우에 해당하는지 위한 것으로, 따라서 소득기준은 취득자 기준으로 판단하시기 바랍니다. (2인 공동명의일 경우 2인가구 소득기준을 확인해야 함.)

Q. 건축물대장을 다세대주택에서 다가구주택으로 용도 변경하면 취득세 주택수 산정시 주택수를 하나로 계산하나요?

- 등기는 구분되어 있나요? 등기가 하나로 이루어져 있다면 1주택으로 보는 것이 맞으나, 구분등기 되어있다면 해당 호수 별(실질은 다세대)로 주택수를 산정하는 게 타당합니다.



Q. 종전주택이 만30세 이하인 자녀의 소유입니다. 이 자녀가 18년도에 잠깐 결혼과 이혼을 하는 와중에 자녀를 출산하였습니다. 납세자의 자녀와 손자는 납세자가 2주택때 매입 당시 납세자와 다른 세대로 분리되어 있었습니다. 이 자녀의 20년도 소득증명원 및 21년도 재직증명서가 없어도 별도세대로 인정될 수 있을까요?

- 지방세법 시행령 제28조의 3에서 미혼인 30세 미만의 자녀의 경우 세대를 달리해도 같은 세대로 본다고 규정하듯, 미혼의 사전상 정의는 "아직 결혼을 하지 않음 또는 그런 사람"입니다. 따라서 이혼한 30세 미만의 자녀는 지방세법 시행령에서 규정한 미혼인 30세 미만의 자녀로 볼 수 없으므로 별도의 소득이 없음에도 불구하고 별도세대로 보아 운영하는게 합리적이라고 판단합니다.

Q. 현재 30세 미만의 나이로 분양 아파트를 취득한 자가 본인이 세대주 동생이 세대원으로 2인가구를 구성하고 있음, 이럴 경우 기준소득의 산정방식에서 2인가구 기준인지 1인가구 기준인지? 2인가구로 소득을 산정한다면 취득자 본인 뿐만 아니라 동생의 소득을 합산해야되는지 궁금합니다.

- 일정소득이 있는 30세 미만의 자녀가 국민기초생활보장법에 따른 중위소득을 12개월로 환산한 금액의 100분의 40이상이고, 소유하고 있는 주택을 관리 유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우 독립된 세대로 보는 것이므로 1세대 내 주택을 취득하는 사람과 함께 기재되어 있는 가족을 의미하므로 동생을 포함하여 2인가구이며, 소득 기준은 취득자 기준으로 판단하여야 합니다.

Q. 아파트가 아닌 도시형생활주택도 지방세법 시행령 소형주택 등 주택 수 제외에 해당되나요?

- 지방세법 시행령 제28조의4에 따라 주택수에서 제외되는 소형주택은 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 도시형 생활주택, 오피스텔이 해당합니다.

Q. 취득일자 : 2023.1.2. 납부기한 : 2023.3.3. 경정청구일 : 2024.9.11.

환급결정일 : 2024.9.24.(지특법78조의2 한국산단공 감면적용)

경정인용에 따라 농특세(감면분) 부과될 경우 납부지연가산세 적용시점 관련 통일된 기준이 없어 지자체마다 각기 다르게 적용하고 있는 것 같습니다. (가산세 면제, 경정청구일, 환급결정일 등)

- 농특세의 경우 무신고가산세, 과소신고가산세는 적용되지 않지만(국기법 부칙11124호) 납부지연가산세는 부과하여 징수해야 함. 그리고 기산일은 최초 납부기한(23.3.3.)으로 하여 부과일까지 계산. 충당의 경우 납세자가 신청한 경우 가능합니다.

Q. 선등기후수납 가산세 추징 중에, 등기일이 24.10.1. 취득세 신고납부일이 24.10.2.인 경우 가산세를 수시분으로 추징부과하니 신고불성실 가산세가 20%가 붙는데 취득세 신고를 1개월 이내 한 것이니 신고불성실 가산세를 10% 적용해야 하는게 아닌지, 10% 적용이 맞다면 수시분으로 가산세 부과 시 가산세 감면 적용이 안되므로 신고분으로 부과해야하는 것인지 궁금합니다.

- 법령상 ‘부과처분이 될 것을 알았을 경우’에는 가산세 감면이 제외되므로 수시분에서는 가산세 감면이 되지 않음. 가산세 감면 적용을 위해서는 자진 신고를 해야합니다.

Q. 상속 미신고 대상으로 법정지분대로 과세예고 통보를 받은 민원인이 예고문을 수령 후 상속협의를 주장하며 기한 후 신고를 할 경우 일반적인 기한 후 신고 가산세로 신고 가능한지 여부

- 위 경우는 기한 후 신고대상임. 하지만 기한 후 신고서가 제출되면 3개월 이내에 과세표준 및 세액을 결정(가산세 포함)하여 민원인에게 통보해야 하는데, 위 경우에는 무신고 가산도 포함해서 산출된 세액임. 가산세 감면규정(지기법 제57조)도 있지만 자치단체의 장이 과세표준과 세액을 결정할 것을 미리 알고(과세예고 등) 기한 후 신고서를 제출할 경우 가산세 감면 대상이 아닙니다.



Q. 과세전적부심사를 1번 연장해서 결과통지받고 불채택되어 고지서를 보냈습니다. 지방세기본법 57조 2항 3호 가산세의 감면에는 88조에 따른 과세전적부심사 결정통지하지 아니한 경우 부과되는 가산세 50프로 경감조항이 있습니다. 88조에서 1회에 한하여 연장할 수 있다고 했으므로 1회 연장은 법적인 정당한 과세전적부심사 통지기간으로 보아 추가된 기간에 대한 납부지연가산세도 경감없이 가산해서 보내는 게 맞을까요?

○ 기간연장은 과세관청의 정당한 권한 행사이므로 가산세 감면 불가합니다. 참고로 연장된 기한 이후에 결정받은 날부터 부과일까지도 감면이 불가합니다.

※ 예시) 당초기한 11.20, 연장된기한 12.20, 결정일 12.23, 부과일 1.1 인 경우 12.20 ~ 12.23까지만 가산세 50% 감면이 가능합니다.

Q. 추징 가산세 부과 (소송패소건)문의, 20.7.15. 취득하여 노인복지시설감면 받았으나 1년 내 미준공에 따른 직접 미사용을 사유로 22.7.8. 추징, 이후 불복 절차 진행하여 최종 2심 패소하여 취득세를 환급한 건입니다. 불복절차 진행 중인 23.5.26. 매각한 것이 확인되어 매각을 사유로 재추징 예정인데(추징발생일자 23.5.26.) 이럴 경우 가산세는 어떻게 적용해야 하는지 문의드립니다. 매각 당시에는 추징금액을 납부한 상황이었는데 23.5.26. 기준 60일 이내에 이미 납부하고 있는 건에 대해 신고하지 않았음을 사유로 무신고 가산세 등을 적용하는 것이 가능한 것인지 문의드립니다.

○ 지방세법 제20조제3항에서 취득세 부과대상 또는 추징 대상이 되었을 때에는 그 사유 발생일부터 60일 이내에 신고하고 납부하여야 한다고 규정되어 있고, 같은법 제21조제1항제1호에서는 취득세 납세의무자가 제20조에 따른 신고 또는 납부의무를 다하지 아니한 경우에 가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 보통 징수의 방법으로 징수한다고 규정하고 있습니다. 직접 미사용으로 추징금액을 납부했었다 하더라도 새로운 추징사유인 매각(23.5.26.)에 대한 신고납부의무를 다하지 않았으므로 무신고 가산세 적용대상이라고 판단됩니다.

Q. 켄코를 통해 8필지를 취득한 상황입니다. 2.25 잔금처리를 완료하셨는데, 3월 초 등기를 하시려다가 해당 8필지중 2필지가 소송을 통해 소유자가 변경되어 계약내용이 수정되었고. 4.4 잔금정산(6필지 포함 2필지 제외)을 하셨다고 합니다. 이 경우 취득시점을 4.4로 볼 수 있는지 문의드립니다.

- 원인무효소송판결로 인한 소유권 변경이 아니라면, 2.25 잔금납부일을 취득일로 보는 것이 타당합니다.

Q. 조정대상지역에 2번째 주택을 매수하면서 일시적2주택으로 신고하였는데 잔금을 하지않은 상태에서 등기를 했고, 등기 후 잔금이 계속 지급되지 않아 7개월만에 계약서상 특약에 따라 계약해제 후 등기를 원상복귀하였습니다. 이때, 매수자는 일시적2주택 규정에 따라 3년내에 종전주택을 처분 해야하는지 궁금합니다.

- 지방세법 시행령 제20조제2항 단서 조항에서 등기하지않고 각 호의 어느하나에 해당하는 경우 취득한 것으로 보지않는다고 규정하고 있고 제14항에서 잔금 전에 등기를 한 경우 등기일을 취득일로 본다고 규정하고 있으므로, 등기를 한 경우 적법하게 취득이 성립하였으므로, 3년내에 종전주택을 처분하여야 중과세율 적용이 배제됩니다.

Q. 법원의 조정에 의한 소유권이전등기절차를 이행하여 취득하는 경우 조정조서 확정일을 취득일로 본다는 사례가 있는데, 잔금지급일이 명시된 조정인 경우에도 조정조서 확정일을 취득일로 보면 될까요? 아니면 잔금지급일이 취득일이 맞을까요?

- 법원 조정결정이나 그로 인한 소유권이전등기에 앞서 부동산 취득에 대한 사실상의 잔금을 지급한 사실이 객관적인 자료에 의하여 확인되는 경우에는 그 사실상의 잔금지급일을 취득일로 보는 것이 타당한 것으로 판단됩니다.



Q. 지기법령 제19조(제척기간 기산일)① 1.법 또는 지방세관계법에서 신고납부하도록 규정된 지방세의 경우: 해당 지방세에 대한 신고기한의 다음 날 이라고 되어있는데, 지방세법 제20조④ 제1항부터 제3항까지의 신고·납부기한 이내에 재산권과 그 밖의 권리의 취득·이전에 관한 사항을 공부(公簿)에 등기하거나 등록하려는 경우에는 등기 또는 등록 신청서를 등기·등록관서에 접수하는 날까지 취득세를 신고·납부하여야 한다는 조항에 따라 등기하려고 미리 신고납부한 경우는 지기법령 의거 해당 지방세에 대한 신고기한 기산일이 조금 당겨졌다고 봐야할까요? 아니면 등기를 위해 미리 신고납부해야한다는 내용일 뿐, 사실상 신고기한 기산일은 취득일로부터 60일로 보아야 할까요?

- 지방세법 제20조제4항에 따라 등기를 위해 미리 신고납부한경우는 해당일자가 신고납부기한일이 되는것입니다. (제척기간뿐 아니라, 가산세 부과 등도 해당일자를 기준일로 산정)

Q. 세금계산서도 잔금지급일에 대한 증빙서류로 인정해도 되나요? 날짜수정이 가능하다 보니 증빙으로 가능할지 문의드립니다.

- 세금계산서 발행일을 잔금지급일로 보기 어렵습니다. 지방세법상 취득시기인 차량의 인도일과 계약서상 잔금일로 판단해주시기 바랍니다.

Q. 연부취득의 시기와 종기는 어떻게 되나요? 계약서상 계약체결일로부터 잔금지급일까지 2년이상인가요? 계약서상 계약금 지급일로부터 잔금지급일까지 2년이상인가요?

- 연부취득이란 부동산의 매매계약서상 대금을 2년 이상에 걸쳐 지급하기로 하고, 실제 그 대금을 2년 이상에 걸쳐 지급하여 취득하는 것을 의미하는 것으로서 당초 매매계약 체결 시 대금을 2년 이상에 걸쳐 지급하기로 계약을 체결하였다 하더라도 대금을 2년 이내에 지급한 경우에는 연부취득으로 볼 수 없습니다.

Q. 2008. 8. 31.에 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행 하라는 판결이 22.10.19에 선고되었는데, 이런 경우에는 2008년도를 취득일자로 보아 등록세만 부과해야할지, 판결일자를 취득일자로 보아 무상취득세율에 가산세까지 부과해야할지 고민이 되어 질문 올려봅니다.

- 2022.1.1. 지방세법 시행령 개정을 통하여 점유로 인한 취득의 경우에는 취득시기를 등기일 또는 등록일로 명문화 하였습니다.

Q. 가설건축물 취득일 질의, 2021. 6. 21. 축조신고, 2022. 4. 2. 만료 2023. 9. 14. 연장신고, 이렇게 연장신고를 늦게 한 경우 2023. 9. 14.이 취득일인지 1년을 초과한 2022. 6. 21.이 취득일인지 문의드립니다.

- 실질과세 원칙에 따라 실제 1년이 경과한 시점으로 보시는게 타당해 보입니다.

Q. 재건축사업이며 당초 토지 초과지분되는 경우가 발생했습니다. 개정된 과세체계를 보면 잔금지급일에 과세면적×제공미터당분양가액을 과세표준으로 하여 유상취득세율을 적용하라고 되어있는데

- 1) 토지는 이전고시가 나와 확정이 되는걸로 알고 있는데 잔금지급일은 언제로 봐야하는지
- 2) 과세표준으로 적용되는 분양가액은 일반분양가액과 조합원분양가액 중에 어떤 걸 적용해야하나요?

- 재건축조합의 관리처분 변경이 최종 확정됨으로써 조합원세대의 대지권지분이 결정되고 소유권을 이전하게 되는데 조합원 세대의 증가된 토지 취득의 시기는 이전고시 다음 날로 보아야 합니다.(지방세법 시행령 제20조제7항)
- 과세표준은 조합원이 납부한 추가분담금 중 건축비를 제외한 토지증가분에 해당하는 분담금을 신고가로 하되 시가표준액(개별공시지가의 증가된면적)과 비교하여 높은 가액을 과세표준액으로 산정하여야 합니다.



Q. 납세자 A가 기존주택 1채를 보유하고 25.4.30. 2번째 주택을 취득하였습니다. 납세자 A는 25년 3월 남편 B와 이혼하였으나, 남편 B는 A와 같은 주소의 동거인으로 기재되어있습니다. (남편B 현재 2주택 보유중)
이 경우 전 남편B를 같은 세대로 보아 증과하여야 할지 아니면 별도 세대로 보아 일반 세율로 부과해야할지 문의드립니다.

- 별도세대로 보기 어려우므로, 증과대상이라고 판단합니다. 해당 조문에서 동거인은 주민등록법 상 세대주를 기준으로 가족관계가 아닌자(재혼한 배우자의 자녀 등)를 의미합니다. 비록, 이혼한 배우자가 등본 상 동거인으로 나온다고 하더라도, 해당 조문 후단에 배우자 등에 대하여는 별도로 규정하고 있고, 법률상 이혼을 했으나 생계를 같이 하는 등 사실상 이혼한 것으로 보기 어려운 관계에 있는 사람을 포함한다고 규정하고 있으므로, 세대를 함께하고 있는 위 사례에서는 생계를 같이하는 것으로 보는 것이 타당하므로 별도세대로 인정하기 어렵다고 판단합니다.

Q. 안녕하세요 외국인 주택취득 증과 관련하여 질문드립니다. 현재 1세대에 외국인부(주택1채 소유), 외국인모(주택1채 소유), 외국인자녀 총 세명이 살고있는 상태에서 외국인 자녀가 새로운 주택을 취득한다고 할때 다주택 증과 대상이 되는지 문의드립니다.

- 주택 취득에 따른 증과는 지방세법 제13조의2 및 동법 시행령 제28조의3에 따라 1세대3주택이상에 적용하고 있습니다.(경기도-비조정지역) 시행령 제28조의3 제1항에 따르면, 외국인은도 증과대상에 포함하고 있으며, 관련서류는 출입국관리법 제34조제1항에 따른 등록외국인기록표 및 외국인등록표로 확인한다고 규정하고 있습니다.

Q. 일시적2주택도 준공후분양권은 시행령 제28조의5 제1항 종전주택등 범위에 적용할수있는지, 일반적인 주택취득으로 봐서 반드시 종전주택을 팔아야하는지 문의드립니다.

- 준공이 완료된 이후의 취득한 주택은 잔금 전 취득한 분양권과는 다르게 실물이 존재하므로 언제든 잔금을 치르면 입주가능하므로 일반 주택 매매거래와 실질이 다르지 않다고 보아 분양권으로 보지 않고 있습니다. 일시적2주택 조문에서 종전 주택등의 범위를 "신규 주택이 조합원입주권 또는 주택분양권에 의한 주택이거나 종전 주택등이 조합원입주권 또는 주택분양권인 경우에는 신규 주택을 포함한다" 준공 후 분양권의 경우 분양권에 해당하지 않으므로, 해당 조문 상 "신규 주택이 주택분양권에 의한 주택"에 해당하지 않습니다. 위 사안에서는 신규주택 취득일로부터 3년내에 종전주택을 매각하여야 종과에서 제외됩니다.

Q. 이번에 바뀐 지방세법 시행령 제28조의3과 제28조의4 관련 주택 수 산정 문의 드립니다.

- 2023년 2월 A가 분양권 계약 (기존 주택 2채로 분양권까지 총 3채)
- 2025년 1월 분양권을 A의 언니인 B에게 전매
- 2025년 2월 A 소유 주택 한채 매도
- 2025년 3월 B가 A에게 분양권 재전매

이경우 2025년 2월의 주택수를 산정하여 2주택 세율로 부과하면 맞는걸까요?

- 네 맞습니다. 위 사안은 해당 쟁점분양권 최초취득일이 법개정이전인 2023.2월 이므로 쟁점분양권 재취득일인 2025.3월에 주택수를 다시 계산하여 일반세율(1세대 2주택)로 부과하여야 합니다.



Q. 분양권(A)을 종전주택으로 갖고 있다가 조정대상지역 시점일 때 신규주택(B)을 구입하였습니다. 주택A의 준공은 2025년이라 아직 도달하지 않았지만, 주택B를 구입한 지 3년은 거의 다 되어가는데요. 종전주택이 분양권인 경우는 준공이 되어 취득한 날을 기산일로 보아 그 이후 3년 안에 팔아야한다고 하던데, 주택A가 준공나서 취득한 이후 3년 안에 주택 A와 B중 무엇을 팔아야할까요? 만약 주택 A가 준공나기 전 분양권 전매를 할 계획이라면 주택B를 취득한 지 3년 이내에 무조건 전매를 해야하나요?

Q. 지방세법 시행령 제28조의5제1항에서 ‘종전주택등(신규주택이 조합원 입주권 또는 분양권에 의한 주택이거나 종전주택이 조합원 입주권 또는 주택분양권인 경우에는 신규주택을 포함한다)’ 이 규정 해석을 분양권에 의한 주택취득이 있을 경우 신규주택 또는 종전주택 중 어느 하나라도 처분하는 경우라고 해석해도 되는건지 문의드립니다.

- 분양권이 포함된 일시적 2주택의 경우에는 취득시기와 상관없이 둘 중에 하나를 3년 이내에 매도하시면 됩니다. 3년의 기산점은
 1. 분양권+주택 : 분양권이 주택이 되어 취득한 날(지방세법 시행령 제28조의5 제2항 적용)
 2. 주택+분양권 : 분양권은 납세의무가 성립하지않으므로 취득세 납세의무가 성립한 주택이 되어 취득한 날
 3. 분양권+분양권 : 분양권이 주택이 되어 취득한 날(최종 주택)

Q. 임대사업자 소형주택 취득 문의 드립니다. 60㎡이하 이고 60일 이내 임대물건에 등록을 한다고 하면 이 물건을 취득할 때 갖고 있는 다른 주택 수를 계산하지 않고 1주택 세율(1~3%)로 적용 가능할까요?

- 「지방세법시행령」 제28조의2제5호 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 같은 조 제4호에 따른 공공지원민간임대주택으로 공급하기 위하여 취득하는 주택은 중과세 예외입니다.

Q. 주택 종과세율 문의드립니다.

18년 주택 A 취득, 22년 주택 B 취득

22년 8월 주택 2개 소유한 상태에서 비조정지역 분양권 C계약

24년 10월 분양권 C 50:50증여

이후 주택 A 매도 후 분양권 C의 지분 1:99 추가 증여했을때, 취득세 세율 문의드립니다.

갑설) 1차 증여까지는 3주택 종과세율이고 이후 49% 지분 변동으로 보아, 종과세율 적용 지분51%, 일반세율 적용 지분 49%

을설) 최종계약일 지분으로 보아 일반세율 99%, 종과세율 1%적용

○ 갑설을 적용하는 것이 타당합니다.

2차증여(일반세율 적용)시, 1차 지분(종과세율 적용)의 전환된 비율(49%)만큼만 일반세율을 적용해야 하는 것으로 종과 51%, 일반 49%를 적용해야 합니다.

Q. '21.3.17. A 빌라(종전주택) 취득, '21.10.1. B 아파트(신규주택) 취득 후 당일 소유권등기 완료, '21.11.29. 소유권 이전등기 말소(말소원인:합의해제) 이런 상황인데 3년이 지난 후 종전주택 처분이 안된 경우, 추정대상인지 궁금합니다.

○ 법문에서 일시적 2주택적용을 위해 처분기간(3년)내 종전주택을 처분함을 원칙으로 하고 있고, 비록 신규주택이 합의해제를 통한 등기해제가 되었다고 하더라도, 해당 조문에서 별도의 예외 규정을 두고 있지 않으므로, 종전주택을 3년 내에 처분하여야 합니다.

Q. 일시적2주택으로 주택 취득 후 처분유예기간 내에 협의이혼하여 종전주택은 아내가, 유예받은 주택은 남편이 소유하기로 한 경우, 종전주택을 처분한것으로 볼 수 있을까요?(종전 주택 소유자가 원래 아내여서 소유권 변동은 없음)

○ 일시적 2주택으로 취득 후 이혼으로 별도의 세대를 구성하게 되어 각각 1주택을 소유하게 된 경우 종전주택을 '처분'한 것으로 볼 수 있습니다.



Q. 2019년 분양권A 계약 체결, 2020년 2월 주택B 취득신고완료

- '22년 5월 A 잔금지급에 따른 취득신고완료, 이 경우 분양 전환 주택A를 일시적 2주택으로 보고 '25년 5월까지 매도해야할까요? 아니면 주택 취득 중과 규정 경과조치(20.7.10.) 이전 계약체결 사실에 따른 종전세율(3주택이하 1~3%)을 적용해야할까요?

- 부칙 제6조 (법률 제17473호, 2020.8.12.)에 따른 주택 취득 중과규정 경과조치에 의해 '20.7.10. 이전에 주택(분양계약 포함)을 체결한 경우에는 그 계약을 체결한 당사자의 해당 주택의 취득에 대하여 종전의 규정을 적용한다고 규정하고 있으므로, 분양권에 의해 주택으로 전환된 시점에 조정지역(1세대 2주택 중과)이라고 할지라도, 종전세율 적용 대상입니다.

Q. 일시적2주택 관련 유예기간 내 기존주택 미처분으로 인한 과소신고분 신고관련 가산세 문의드립니다. 일단, 3년 내 과소신고 시 부과되는 가산세는 과소신고+납부지연으로 알고 있습니다. 혹시 3년+60일 이후 혹은 그 이상 시간이 경과 후 신고를 하거나 추징을 하는 경우 무신고가산세를 붙여야하는지 아니면 기간 경과 상관없이 무조건 과소신고로 통일해서 부과해야 하는지 문의드립니다.

- 당초 취득일의 납부기한일 이후부터 본세(세율 8%를 적용하여 계산한 세액에서 당초 신고한 세액을 차감한 세액)+과소신고가산세(10%)+납부지연가산세를 적용하여 부과하여야 합니다.

Q. 3주택 관련, 민원인이 현재 2주택 소유자인데 현황상 주상복합(주택과표 존재)이지만 공부상은 상가인 위반건축물을 취득하려고 합니다. 이때 취득하는 물건을 3주택으로 봐서 주택 부분에 중과세율을 적용해야할지 아니면 대장에 있는 대로 전체를 상가로 봐서 일반세율(4.6%)을 적용해야할지 문의드립니다.

- 주택이 아닌 상가로 보아 일반세율(4.6%) 적용하시면 됩니다. 공부와 현황이, 모두 주택인 경우에 한하여 주택으로 보아 주택 유상세율 적용대상입니다.

Q. 25년 이후 취득한 분양권을 아버지(2주택)가 계약하고 추후 소득이 생기고 세대 분리된 아들이 분양권을 증여로 전체 지분을 받는 경우에 아들이 아파트 입주할 때 3주택으로 중과인가요?

- 우선, 주택 중과적용은 1세대의 주택에 따라 결정됩니다. 25년 이후 취득한 분양권은 타인(가족 포함)에게 증여하였을 경우 최초의 분양권 취득일, 위 사안에서는 아버지가 분양권을 취득했을 시에 주택 수에 포함됩니다.(주택2, 분양권1) -25년 이전 취득한 분양권(증여일 주택수 계산)
- 다만, 세대는 종전과 동일하게 분양권에 대한 취득세 납세의무가 성립하는 시점, 즉 주택전환일에 확정됩니다.
- 따라서, 아들이 세대분리(별도세대 인정)한 경우 분양권을 증여로 취득했음에도 아들은 1세대 1주택으로 중과세율 적용대상이 아닙니다. (세대분리를 안했다면 최초 분양권 취득일을 기준으로 주택 수로 기산하기때문에 1세대 3주택으로 중과)

Q. 일시적 2주택 종전 주택 처분 관련, 신규주택 취득 당시에는 관리처분계획인가 되지 않은 종전 주택이 이후 사업시행인가, 관리처분계획인가 되는 경우, 3년 이내 종전주택이 멸실되어 조합원입주권으로 전환된다면 종전주택을 처분한 것으로 볼 수 있을까요? 운영요령이나 법에서는 관리처분계획인가 후의 취득에 대해서는 규정이 있지만 관리처분인가 전 취득 주택에 대해서는 별도의 내용이 없어 질의합니다(지방세법 13조의3 2호, 13조의2를 적용할 때 조합원입주권은 해당주택이 멸실된 경우라도 소유자의 주택 수에 가산한다)

- 일시적 2주택 조문 적용 시 처분이란 멸실도 해당합니다.(관련 적용요령 첨부)
- 종전주택이 관리처분계획인가 전인지 후인지 여부는 중요하지 않으며 신규주택 취득 후 3년 내 종전 주택이 멸실이 되었다면 처분으로 보아(입주권 전환 여부 상관없음) 중과적용 배제됩니다.



Q. 주택수 관련 문의가 있어 질의 드립니다.

A분양권 계약 당시 B분양권, C주택을 소유하고 있던 경우, A분양권 잔금일 도래 전 B분양권을 매도해도 A 취득세 부과시 3주택 중과세율 적용 대상이 맞을까요?

- A분양권 계약 당시(B분양권, C주택 보유상태) 주택수 및 세율은 확정됩니다. A분양권 주택으로 전환(취득세 납세의무 성립) 이전 기 보유한 분양권, 주택 처분 여부와는 상관이 없습니다. A분양권 계약 당시 3주택 세율 적용(비조정 8%, 조정 12%)이므로 중과세율 적용 대상입니다.

Q. 일시적2주택 관련 질문입니다. 신규주택 취득 당시 취득일은 조정고시 이후이 나 계약일은 조정고시 이전에 발생했다면 일시적2주택 적용이 아니라 그냥 유상세율 주택수로 보면 될까요?

- 부동산 실거래신고 접수일이 조정지역고시 이전이었으면 중과 배제됩니다.

Q. 기존 주택 a(남편, 배우자 공동명의) b,c 로 총 3채가 있는데, a주택의 배우자 지분이 경매로 나와 남편이 낙찰받은 상황입니다. 이런 상황에서도 3주택으로 보아 중과 적용하는 것이 맞는지 문의 드립니다.

- 경락은 취득원인이 유상승계 취득이므로, 중과세율 적용하는 것이 타당합니다.

Q. 다가구주택(12호)을 다세대 주택으로 용도변경을 하고 12채를 모두 취득하려고 합니다. 다가구주택일 때 주택가격은 5억정도입니다. 취득 당시 산정이 되지 않은 주택인데 공시가격을 1억 이하로 보고 중과제외를 해줘도 될까요?
한국부동산원에 미공시 산정 의뢰해서 받는데 통상 10일정도 걸린다고 보면, 그 안에 취득세 고지서 발급을 원하는 경우 용도변경전(다가구주택) 주택가격을 각 세대 별 면적으로 안분해서 넣어주면 될까요?

- 위 사례의 경우, 사실상 취득가액을 신고하도록 하고 그 신고가액을 기준으로 취득세 납부서를 발급(일괄취득의 경우 전용면적비율로 안분, 중과여부는 호별 가격에 따라 결정)으로 결정하시기 바랍니다.

Q. 주택수 관련 문의, 신규주택 분양계약일 기준 3주택(분양권포함)이었는데 계약 일 이후에 한 주택을 처분한 경우, 배우자에게 분양권의 50%를 증여한다면 이후 주택 전환 시 증여계약일 기준 주택수를 보는게 맞을까요? 혹시 수증자가 아닌 증여자는 최초 분양계약일 기준 소유주택 3개로 봐서 중과대상으로 볼 여지가 있는가 해서요. 1. 증여계약일 기준으로 전체 2주택 세율 적용 되는지, 2. 본인 50%는 3주택세율, 배우자 50%는 2주택 세율로 적용되는지 문의드립니다.

○ 남편(A) 분양계약일 당시 3주택, 이후 종전주택 처분 후 배우자에게 분양권 지분(50%) 증여시, 남편은 분양계약일 기준 3주택이므로 분양권 주택 전환 시 50% 지분에 대한 중과세율(8%) 적용, 배우자는 증여계약일 기준 2주택자이므로 분양권 주택 전환 시 50% 지분에 대해 일반세율(1~3%) 적용하시면 됩니다.

※ 단, 2025.1.1. 이후 취득한 분양권의 경우 가장 빠른 주택분양권 취득일 주택 수 계산



Q. 현재 과밀억제권역에서 2020년 3월부터 5년이 넘는 비영리 단체 법인이 과밀억제권역에 있는 부동산을 취득하여 본점 이전하려고 합니다.

그런데 등기부에 분사무소가 대도시 외 지역에 설치가 2023년에 한곳, 2024년에 한곳이 있습니다.

갑설) 지방세법 13조2항 및 시행령 27조 3항에 따라 대도시 외 분사무소가 설치된 후에 대도시 소재 본점 이전하는 것이므로 5년 이내 취득으로 보아 13조 2항 증과에 해당

을설) 본점과 지점을 구분하여 취득 주체를 나누어 증과 여부를 구분하였기에, 과밀억제권역 내 취득하는 부동산을 본점이 본점 이전용으로 취득한다면, 현재 본점이 대도시 내에서 5년이 초과하였고 해당 본점을 이전하는 목적으로 취득하기 때문에 13조 증과에 해당되지 않음

- 해당 사안은 대도시 내 본점의 이전인지, 대도시외 설치된 분사무소에 이전인지에 사실관계 조사 후 증과여부를 결정해야 된다고 생각합니다. 대도시외 설치된 분사무소의 이전이 아닌, 대도시 내 설립된 본점의 이전이라면 증과에서 제외해야한다고 판단합니다.(대도시에서 법인 설립 후 5년 경과)

Q. 회원제 골프장을 원시취득이 아닌 승계 취득을 한 경우도 증과대상인지 문의드립니다.

- 지방세법 제13조제5항에 따라, 회원제골프장은 새로 만들어 신규로 등록하거나 시설을 증설하여 변경등록(사실상 사용 포함)하는 경우에 한하여 취득세가 증과세되며, 기존의 골프장을 승계취득하는 경우에는 증과세되지 않습니다.

Q. 골프장 기계장비 창고에 대한 우선 증축(중과적용)에 대해서는 신고를 하셨습니다. 그런데 화재로 인해 외벽 천장 등 시설의 절반정도를 수리하시면서 증축하신거라 하십니다.

1. 시설의 절반정도를 수리한 것을 개수로 봐서 취득세 신고대상이 맞다고 봐야할까요?
2. 만약 그렇다면 개수는 신증축이 아니므로 중과대상은 아닌거죠?

○ 지방세법 제6조제6호(가~다목)에 해당한다면 지방세법 제15조제2항제1호에 따라 중과대상이라고 판단합니다.(단, 동법 제11조제3항에 따라 개수로인하여 건축물 면적이 증가할때에는 증가된 부분에 대하여 원시취득세율 적용)

Q. 지점관련 문의입니다. 대도시에서 5년이상된 법인이 최초에는 임대목적으로 취득하여 중과없이 신고 납부했습니다. 사후관리 중에 지점등기가 되어있어 확인해보니 기존 임차인이 나가고 난 후 직접 식당을 운영하고 있다고합니다.

법령상으로는 지점을 설치하여 직접 운영하고 있으니 중과추징해야할 것 같은데, 한가지 궁금한건 같은 건물에 본점(2층), 지점(1층)이 위치해있어서 실질적인 식당영업을 본점에서 한다고 볼 수 있지 않을까 싶습니다. 이렇게 보면 지점등기가 되어있다고해도 본점에서 사용하는 것이니 중과추징대상이 아닌걸로 보여서 어떻게 맞는건지 문의드립니다.

○ 대도시내의 부동산을 취득한 후 본점과 별도로 새로운 사업자등록을 하고 인적·물적시설을 갖추고 계속하여 사무 또는 사업이 행하여진다면 새로운 지점의 설치에 해당되어 등록세가 중과세되는것이 타당합니다. 다만, 지점설치는 형식적인 것에 불과하고 실제로는 본점을 이전(본점을 폐쇄하고 인적 물적설비를 이전)한 경우에는 중과를 적용하긴 어렵습니다.



Q. 법인 취득관련 문의 드립니다. 구리시에서 설립한지 5년이 넘었습니다. 근데 지방세법 제13조제2항제1호에 따르면 수도권외의 지역에서 서울로의 전입도 대도시의 전입으로 본다고 되어있는데 이 부분에는 해당이 안되는 걸까요???

○ 대도시 중과는 지방세법 제13조제2항제1호에 따라 2가지로 나뉘는데,

1. 대도시에서 설립한지 5년 이내에 취득하는 부동산인지
2. 대도시외에서 대도시로 전입한 후 5년 이내에 취득하는 부동산인지

현 사안은 2호는 해당사항이 없고, 1호에 해당하는지(법인 설립 후 5년 이내에 취득하는 부동산인지)만 검토해주시면 될 것 같습니다. 법인설립 후 5년이 지났다면 서울 전입후 취득하는 부동산(과밀, 과밀외, 5년미만, 5년초과)은 중과대상이 아닙니다.

추가로 서울외 지역에서 서울로 전입하면 서울 전입 후 서울부동산만 중과대상입니다.

이미 대도시 외의 지역에서 서울특별시 외의 대도시로 전입하여 5년이 경과하였다면 비록 서울특별시로 전입하였다 하더라도 서울특별시 외의 대도시 내 부동산 취득에 대해 취득세를 중과할 수 없을 것입니다

구리시에서 설립 5년 경과 법인이 서울 전입 후 구리시 부동산 취득 시 지방세법 제13조제2항의 중과대상이 아닙니다.

다만 새로운 지점을 설치하는 경우는 중과입니다. 새로운 지점은 제13조제2항제1호 중과 조건 3가지(대도시 설립, 지점·분사무소 설치, 대도시외에서 대도시전입) 중 대도시내에서 서울로 전입하면서 취득한 것이 아닌 대도시내 지점 분사무소 설치 항목에 해당합니다.

Q. 공사대금으로 대물변제 미분양 아파트 취득하는 법인은 중과제외로 취득세 세율 1.1% 적용하나요? 아님 유상거래로 4.6% 적용해야 하나요?

○ 미분양 아파트를 공사대금 즉 대물변제로 취득하는 경우 주택 중과 제외 대상으로 유상세율이 아닌 일반 주택세율을 적용하시면 됩니다.

Q. 유사부동산 시가인정액 관련하여 문의드립니다. 유사사례가액 같은 경우 주택가격 같은것중 계약일기준 최근자료로 시가인정액을 적용하는데 혹시 주택 가격도 같고 계약일도 같은 시가인정액이 여러건이 있을 경우 어떤 금액으로 적용을 해야할까요??

- 매매계약일로 운영해주시기 바라며, 그 가액이 둘 이상인 경우에는 평균액으로 적용해주시기 바랍니다.

Q. 교환 취득시 시가인정액으로 매매사례가액이 없을때 1억 이하의 부동산에 대하여 과세표준으로 시가표준액을 적용해도 될까요? 시가표준액 적용이 안된다면 1억 이하의 부동산이라도 둘 이상의 감정기관에서 평가한 감정가액으로 적용해야 될까요?

- 시가인정액이 없으면 시가표준액을 과세표준으로 해야하며, 시가표준액 10억원 이하의 부동산은 하나의 감정기관에서 감정평가 받아도 됩니다.

Q. 이혼재산분할로 4.24. 취득신고납부하였고, 8.20. 시가인정액 변경된 사항이 있는지 확인해보니 7월 계약건 중 공시가격이 동일한 물건이 거래되어 매매사례가액이 상승하여 수정신고 대상인데, 과소신고, 납부지연가산세 제외 대상인지 궁금합니다.

아니면 취득일로부터 3개월이 지난 시점이므로 납부지연가산세는 납부해야될까요?

- 지방세기본법 제57조 가산세감면의 정당한 사유로 보아 가산세는 감면 가능합니다.
- 시가인정액은 과세관청이 제공하는 과세정보를 통해 확인이 가능하므로 과세관청에서 수정신고 안내를 받았음에도 불구하고 3개월 이내 수정신고하지 않은 경우에만 가산세 부과대상으로 보아야 할 것입니다.

Q. 분양금액을 시가인정액으로 사용해도 될까요?

- 분양가를 매매사례가액으로 볼 수 있으므로 시가인정액으로 사용 가능합니다.



Q. 건물 원시취득 후에 바로 증여할 경우 원시취득비용을 시가인정액으로 볼 수 있을까요? 아니면 매매사례가액 등이 없는 것으로 보아 시가표준액으로 봐야할까요?

- 시가인정액은 제3자간 매매, 경락공매 등 유상거래 금액으로 한정하고 있기 때문에 시가표준액으로 봐야 할 것으로 판단됩니다.

Q. 부담부증여(‘24.5월 취득) 당시 감정가액 3억으로 일부 증여 취득세율과 일부 유상세율로 신고했습니다. 7월경(취득이후 3개월이내) 유사물건 매매사례가액 약 3억2천만원으로 발생한 경우, 증가한 2천만원을 과세표준으로 수정신고 대상이 맞는건가요?

- 현재 취득세 시가인정액 운영에 따르면 납기후 수정신고 및 경정청구가 가능합니다. 다만, 동법시행령에서 유사부동산의 경우 신고납부기한의 만료일까지의 가액으로 한다라고 명시되어 있으므로 유사부동산의 신고납부기한 후 시가인정액은 적용 대상이 아닙니다.

Q. 오피스텔 시가인정액 관련하여 주거용 오피스텔을 취득한 경우, 사무용 오피스텔 매매가액을 시가인정액으로 사용해도 될까요?

- 주거용 오피스텔을 취득하더라도 취득당시 주택세율을 적용하지 않고, 취득시점에 용도(주거,업무)를 특정할 수 없으므로, 사무용 오피스텔의 시가인정액은 사용 가능합니다.

Q. 대물변제에서 대물변제액(시가인정액 없음)이 시가표준액보다 훨씬 낮으면 어떻게 해야하나요?

- 대물변제의 경우 취득가액을 대물변제액으로 한다라고 규정하면서, 대물변제액이 시가인정액보다 낮은 경우에는 시가인정액으로 한다라고 규정하고 있습니다. 다만, 차용증의 내용 및 관련 사실관계를 면밀히 검토하여 결정될 사항입니다.

Q. 종중이 종중원의 토지를 유상거래할 때 이 둘 사이를 특수관계인으로 봐야할까요?

- 종중과 종중원의 관계는 특수관계로 보고 있지 않습니다.

Q. 일반법인에서 사회적협동조합으로 조직변경 시 넘어가는 부동산에 대한 과세표준은 시가인정액(감정평가) or 시가표준액을 적용하면 될 것으로 보이는데, 서울부분은 합병 분할과 동일하게 유상세율을 적용하면 될까요?

- 사실관계(일반법인과 사회적협동조합의 관계) 확인이 필요하나, 일반적으로 조직변경이 되는 경우 유상세율을 적용하는게 타당한 것으로 판단됩니다.

Q. 지방세법 시행령 제18조의4(유상·무상·원시취득의 경우 과세표준에 대한 특례) 질의입니다. 1항 보면 특수관계인으로부터 부동산을 취득하는 경우로서 부당행위 계산이 인정되면 취득당시가액은 시가인정액으로 한다고 되어있습니다. 대물변제액이 시가인정액보다 적은 경우 취득당시가액은 시가인정액으로 한다고 되어있는데 이 조항이 특수관계인만 해당되는게 맞나요? 아니면 특수관계인이 아니더라도 대물변제액이 시가인정액보다 낮으면 과표를 시가인정액으로 해야 하나요?? 법인과 개인의 대물변제 거래 신고인데 시가인정액은 없고 시가표준액 7억5천, 대물변제 금액 및 현금지급이 7억3천, 법인은 7억3천으로 유상거래 신고했습니다. 법인과 개인은 특수관계인이 아닙니다.

- 지방세법 제10조의5 및 시행령 제18조의4에서 대물변제를 유상거래를 원인으로 취득하는 경우로 규정하면서 과세표준을 대물변제액으로 하고 다만 대물변제액이 시가인정액보다 적은 경우 취득당시 가액은 시가인정액(경매가액, 감정가액, 매매사례가액)으로 한다고 규정하고 있습니다. 따라서 특수관계인과의 거래인지 여부와는 상관없어 보입니다. 위 케이스의 경우에는 법인 장부가격을 시가인정액으로 보시기 바랍니다.

Q. 증여로 다세대주택 1개 호를 취득하는데, 유일한 유사부동산 매매사례가액이 직계존비속간에 6개 호를 일괄로 매매한 건이라면, 매매대금을 안분하여 시가인정액으로 사용할 수 있을까요? 직계존비속간 거래이지만 시가표준액보다는 안분한 금액이 높습니다.

- 직계존비속간의 거래가 유상거래로 인정이 되는 것이라면 시가인정액으로 사용하는 것이 합리적이라고 판단합니다.



Q. 부담부증여 문의드립니다. 직계존비속이나 배우자간 부담부증여가 아닌 자와의 부담부증여거래시 은행대출이나 전세보증금이 아닌 개인간 근저당 설정계약서로 부담부가 인정이 될까요??

- 지방세법 시행령 제14조의4 제2항제4호에 따라 객관적 입증자료로 확인되는 취득자의 채무부담액이라면 인정 가능합니다.

Q. 유언공증에 의하여 친동생이 아파트를 취득하게 된 경우 증여로 취득세를 내야 하는데 이 경우 부담부증여도 인정이 되는지요? 유언 공증에 채무 승계 내용은 명시되어 있지 않습니다.

- 유증에 따라 증여로 인한 취득세 납세의무가 성립한다고해서 일반적인 부담부증여와 적용을 달리할 이유는 없다고 생각합니다. (지방세법 시행령 제14조의4) 채무승계 내용(물건, 금액 등)이 적시 되어야 부담부증여로 인정됩니다.

Q. 직계존비속 거래 관련하여 문의드립니다.

현재 토지(아버지), 건물(동생) 소유인데 채무자 동생의 이름으로 토지+건물이 공동담보로 저당권 설정되어 있습니다. 토지와 건물 전체를 누나와 매형이 채무인수 조건으로 매매를 하려고 하는 상황이고, 저당권 전체를 토지와 건물 비율로 안분하여 토지, 건물 각 계약서에 안분한 저당권 금액을 적은 뒤 인수한 금액을 제외한 매매대금만 이체를 할 예정인데, 공동담보이긴 하지만 채무자는 동생 단독이라 토지(아버지) 매매를 할 때 저당권 인수가 안 되지 않나요?? 그렇다면 건물(동생) 거래를 할 때 공동담보된 채무 전체가 이전한다고 봐야 하나요??

- 저당권인수(은행에서 채무자변경확인서 증빙)가 가능한 부분 및 매수인의 소득이 확인된다면 지방세법 제7조제11항을 적용하여 유상으로 인정가능합니다. 즉, 채무승계가 안되거나 소득이 없는 경우 유상인정 불가합니다.

Q. 5억에 아파트를 거래하는데, 3억은 임대보증금 승계(임차인은 제3자임), 2억에 대해서는 차용증을 작성해서 증여세법상에서도 차용증을 인정 받을 수 있도록 매월 채무변제를 받을거라고 하는데, 공증이나 근저당설정이 되더라도 직계존비속 간 작성한 차용증은 무조건 인정이 안되나요?

- 지방세법 제7조제11항에서 배우자 또는 직계존비속의 부동산등을 취득하는 경우에는 증여로 취득한 것으로 본다고 규정되어 있습니다. 직계존비속간 차용증은 공증이나 근저당권설정을 하였다고 하더라도 원칙적으로 대가를 지급 (채무승계 X, 채무이행 확인 불가 등) 했다고 보기 어렵다는 판단입니다.

Q. 부담부증여시 수증인의 소득확인을 위해 소득금액증명원을 받아왔는데요. 외국에 거주하는 경우 외국회사 내에서 발급하는 급여명세서로 인정이 될까요? 아니면 외국 관공서에서 발급하는 서류로 제출해야 가능할까요?

- 국세청·근무처 발급 소득 관련 증명서, 근로소득 원천징수영수증과 같이 취득자의 소득이 객관적으로 증빙되는 서류라면 외국회사 내에서 발급하는 급여명세서로도 인정될 것으로 보입니다. 하지만, 30세 미만 별도세대 인정을 위한 소득금액 확인시에는 외국기업의 소득(비거주자소득에 해당)은 인정되지 않습니다.

Q. 주택 소유자가 배우자에게 1/2 지분을 부담부(대출금 승계)로 증여한다고 했을때, 채무자 변경시 전체 채무액 승계로 보아 대출금액 전체를 채무승계액으로 보는지, 부동산 담보물에 대한 부채잔액이므로 1/2 지분의 채무만 승계한 것으로 보는지 궁금합니다.

- a안 : 1/2 지분에 대한 채무 승계이므로 채무자 변경이 없어도 채무인수한 것으로 본다.
- b안 : 지방세법 시행령 14조의4에 따라 3개월내 채무부담액을 인수한 것을 입증한 채무액이어야하므로 채무자 변경을 해야한다.

- 지방세법 시행령 제14조의4에 따라 취득자가 취득일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내에 인수한 것을 입증한 채무액에 한하여 유상세율이 인정됩니다.



Q. 부담부증여 시 임대차보증금을 유상거래로 인정해주는데요. 3개월 이내 인수하는 것을 입증하는 서류로는 매매계약서 특약상 “임대차 보증금을 승계한다”는 내용이 있으면 인수로 인정될까요?

- 아닙니다. 직계존비속 및 배우자와 제3자와의 거래를 구분해서 보아야합니다.
 - 1. 제3자 : 매매계약서 상 임대차보증금 승계 내용 기재 시 가능
 - 2. 직계존비속 및 배우자 : 매수인과 임차인 간 새로운 임대차계약서를 작성하여야만 인정 가능

Q. 증여, 부담부증여 관련, 2025.2.7. 당초 일반증여로 신고납부 후 등기까지 완료된 상태이나 그때 당시 부담부증여를 일반증여로 착오신고 하였다고 부담부증여로 수정이 되는지 문의함. 부담부증여 요건에 맞으면 환급이나 수정신고가 가능할까요? 아니면 이미 등기등록이 된 건이라 취득이 성립했으니 수정은 안 되는지?

- 기존 취득세 신고 시 증여계약서 상에 기재된 내용을 기반으로 보시면 될 것 같습니다. 해당 내용에 채무를 승계했다는 내용이 있다고 하면 경정이 될 것이고 그런 게 없다고 하면 기존계약서가 다르고 새로 가져온 계약서가 맞다고 보긴 어렵기 때문에 받아드리긴 어렵습니다. (ex: 취득세 신고 후 업다운계약서를 사후 제출한다고 하더라도 과표인정X)

Q. 부담부증여 문의, 부담부증여시 매매분에 대하여 소득 확인을 위해 소득금액증명원을 4년치를 받았습니다. 하지만 소득금액이 사업소득으로 4년치를 더하면 마이너스(결손)로 확인이 되는데 인정이 되는지 문의드립니다.

- 행정안전부에서 배포한 적용기준에서 소득 증빙 시 납세자의 부동산 취득을 위한 재원마련 출처는 소득이외에 다양할 수 있고, 금액범위 기준이 별도로 없다고 정리하고 있으나, 소득(근로, 사업 등)이 사업소득으로 음수인 점 등을 고려하여 추가 재원 마련 출처 확인 및 채무를 부담할 수 있는 상환능력 등을 종합적으로 고려하여 판단하시기 바랍니다.

Q. 부담부증여 건에 대해 채무자 변경 확인서 대신, 대위변제 확인서를 제출한다고 합니다. 취득자가 채무를 상환했다는 증빙이므로, 해당 서류로 진행해도 될까요?

- 지방세법 시행령 제14조의4 4. 그 밖에 판결문, 공정증서 등 객관적 입증자료로 확인되는 취득자의 채무부담액로 규정되어 있는바, 대위변제 확인서도 가능하다고 판단됩니다.



Q. 주택 상속에 대해서 문의드립니다.

1. 기존에 갑(연장자)은 A주택을 가지고 있습니다.
2. B주택을 갑이 2/10로 주택 상속, 을이 2/10로 주택 상속을 했습니다.
3. 갑이 을의 지분 2/10를 유상으로 매수한 후에 2/10 지분만큼을 다시 매도했습니다.
4. 현 상속지분 2/10를 가지고 있는 상태에서 갑이 새로운 주택 C를 취득하는 경우 주택 수에서 상속 주택B가 제외가 될까요? B는 상속일로부터 5년 이내 주택입니다.

- 지방세법 시행령 제28조의4제5항 및 제6항제3호를 종합하여 보면, 상속주택(B)의 지분을 갑이 여전히 소유하고 있으므로 비록 일부 지분을 유상으로 취득하였다가 매도하였다고 하더라도, 취득원인(상속)이 변경된것은 아니므로 주택수에서 제외되는게 맞다고 판단됩니다.

(분양권을 상속받아 향후 5년 이내에 주택으로 전환되어 취득원인이 상속에서 매매 또는 소유권보존으로 변경되는 경우 주택수 포함 하는것과는 다름)

Q. 상속 1가구 1주택 관련입니다.

등본상에 같이 있는 가족중 1주택이 있으나 지분이 가장 큰 상속인이 해외체류신고를 하여 해외체류자로 초본상에 표시가 된 경우에도 별도의 가구로 보아 1가구 1주택 특례적용이 가능한지 문의드립니다.

- 해당조문에서 상속인 중 재외국민은 제외한다고 되어있으므로, 1가구 1주택 특례세율 적용대상이 아닙니다. 만약, 상속인이 재외국민이 아니라고해도, 1가구 1주택이란 세대별 주민등록표에 함께 기재되어있는 가족이라고 규정하고 있으므로, 등본상에 가족이 1주택 보유자이므로, 상속주택을 취득함으로 인해 1가구 2주택이 되므로 특례세율 적용대상이 아닙니다.(초본 및 해외체류신고와 무관)

Q. 외국인 배우자의 상속 1가구1주택 특례 적용관련 문의드립니다. 외국인배우자가 사망자의 가족관계증명서에 기재되어있고 외국인등록증명서 상 체류지가 상속주택(망자의 마지막 전입주소와 동일)으로 등록되어있습니다. 그러나 주민등록등본에는 외국인 배우자가 표기가 되지 않습니다.

이때, 주민등록표에 등록되지 않았어도 외국인 체류확인서 등으로 주민등록표를 갈음 할 수 있을지 문의드립니다.

- 해당 조문에서 1가구 1주택 요건으로 상속인과 주민등록표상 함께기재되어 있는 가족이라고 규정하고 있습니다. 외국인에 경우에 등본상 등록한 경우에만 가능한 것으로 제한하여 적용하고 있습니다. 따라서, 특례세율 적용 불가하다고 판단합니다.

Q. 상속 취득세 문의드립니다.

상속 주택에 대하여 채권자 대위등기를 진행하려고하는데 상속인은 피상속인의 미성년 자녀 1인입니다. 채권자 측에서는 상속인이 1가구 1주택으로 추정되어 세율의 특례를 요구하고 있습니다. 채권자 대위등기일 경우에도 세율의 특례를 적용받을 수 있을까요??

- 채권자가 상속인을 대위하여 취득세 신고 시에도, 해당주택의 납세의무자가 상속인인 것은 변함이 없으므로 상속인이 1가구1주택 특례세율 적용대상이라면 가능할 것으로 판단됩니다.

Q. 망자인 A가 24.8월 사망하면서 친척인 B에게 유언대용신탁을 남겼습니다 따라서, 증여세율로 부과하면 되는데 신고납부기한내인 24.10월 B가 사망하였습니다. 법정상속인은 아버지뿐인데 이 B의 아버지에게 유언대용신탁 증여로 인한 취득세 및 B의 사망으로 인한 상속 취득세, 2건 모두의 납세의무가 생기는게 맞을지 해서 문의드립니다.

- 지방세기본법 제42조에 따라 2번의 취득세 납세의무가 성립합니다.



Q. 일반적으로 상속 세율의 특례 적용 시 감면신청서와 1가구1주택 확인서를 받고 있는데, 채권자 대위등기의 경우 상속인의 동의를 받을 수 없어 어떤 서류로 확인해야 할지 문의드립니다.

- 대위등기시에도 감면신청서와 1가구1주택 확인서류(가족관계증명서, 등본 등)를 제출해야하는 것은 동일합니다. 채권자 대위등기 특성 상 협조가 되지않아 위 사항이 확인이 되지않는다면 특례세율 적용은 어렵다고 판단됩니다.

Q. 한국인 배우자가 사망하면서 국적 취득된 사람이 상속을 받을 경우 1가구 1주택 상속특례에 해당될까요? 배우자 사망일은 8월 24일, 기본증명서상 법무부의 귀화허가일은 8월 30일, 배우자 사망 신고일은 9월 5일입니다.

- 피상속인 사망시점, 상속인이 피상속인과 세대별 주민등록표에 함께 기재(재외국민은 제외)되어 있고, 1가구 1주택 요건 성립 시 특례세율 적용이 가능할 것으로 판단 됩니다. 더불어 상속개시일은 사망일이 되며 사망신고일과는 무관합니다.

Q. 상속부동산 무신고로 법정지분으로 형제 3명 연대납세로 묶어서 고지했을 경우, 형제 3명 각각 1인당 세액을 나눠서 고지가 가능한가요?

- 지방세법 제7조 제7항에 따라 상속 취득세 연대납세의무가 있기 때문에 각각 과세는 불가능합니다.

Q. 외국인이 사망하면서 상속 취득세를 신고해야할 경우에 등본도 가족관계증명서도 없을 때, 어떤 서류를 제출해야하나요?

- 보통 사망 후 상속이 이루어지는 경우 사망진단서, 상속 협의서 등 상속에 필요한 서류들이 필요하지만 외국인의 경우에는 가족관계를 확인할 수 있는, 즉 피상속인과의 관계를 입증할 수 있는 서류를 자국에서 발급하여 제출해야 합니다.

Q. 1가구 1주택 상속 특례세율 적용 시, 1가구 1주택을 판단함에 있어 국내의 1개의 주택(상속받는 주택)을 소유하는 경우로 정의하고 있는데, 기존에 조합원 입주권이나 주거용 오피스텔을 보유하고 있는 경우, 1가구1주택 특례세율 적용대상일까요?

- 지방세법 시행령 제29조에서 규정하는 주택이란 법 제11조제1항제8호에 따른 주택으로 규정하고 있고, 이는 주택법 제2조제1호에서 규정하는 단독주택과 공동주택을 의미합니다. 따라서, 입주권이나 주거용오피스텔은 이에 해당하지 않으므로, 특례세율 적용대상으로 판단됩니다.

Q. 현재 상속인이 총 3명이고, 첫째는 영주권자(해외 거주), 둘째, 셋째는 해외에 거주하며 국내에 왔다갔다합니다. 셋 중 한명이라도 취득일 기준 해외에 있다면 신고납부기한이 9개월로 연장가능할까요?

Q. 상속인 다 주민등록표상 거주자로 등록되어있으며, 협의분할 후 첫째, 둘째 지분 각각 1/2로 상속받을 예정이라고 합니다. 다 국외에 거주하고 있어 생계를 달리 하고 있기 때문에 각각 별도가구로 보아 1가구 1주택 세율특례 적용가능할까요? (주민등록표에 재외국민이나 국외이주자로 등록이 되어있지는 않으며, 모두 거주자로 1개의 주소지에 같이 등재가 되어있음)

- 지방세법 제20조제1항에 따라 상속인 중 일부가 외국에 거주하는 경우 전체 상속인들의 취득세 신고납부 기한은 상속개시일이 속하는 달의 말일부터 9개월입니다.
- 주민등록표 상 동일 주소지로 등록되어있다면 해당 조문에서 규정하는 1가구 1주택 요건을 충족하지 못했으므로, 특례세율 적용 대상(생계를 달리하고 있다고 보기 어려움)이 아니라고 판단합니다.

Q. 상속으로 인한 주택 취득시 사망자가 2주택자인 경우 상속인 배우자가 무주택자로 2주택을 상속 받을 경우, 둘중에 하나라도 1가구1주택 특례적용 가능할까요?

- 상속주택에 대한 특례세율 적용은 무주택자가 1가구1주택이 된 경우 적용가능한 것으로, 2주택을 동시에 상속받을 경우에는 특례세율 적용 대상이 아닙니다.



Q. 상속 1가구1주택 관련, 피상속인 법정지분으로 배우자(외국인) 및 자녀가 상속 받는데 외국인 배우자 기준으로 특례적용 가능할까요?

- 주민등록법 제6조에서 주민등록법에 따라 등록하여야 하는 대상을 거주자, 거주 불명자, 재외국민으로 규정하면서 외국인은 예외로 하고 있고, 외국인의 체류지가 세대주의 주민등록지와 일치하고, 세대주·세대원의 가족에 해당하는 등 일정한 요건을 갖추어 주민등록표에 등록된 경우에 한하여 특례세율 적용이 가능하다고 판단합니다.

Q. 가설건축물도 상속 취득세 대상이 된다고 알고 있는데, 공동건축주 중 한명이 사망하면 다른 한명의 단독소유가 되는 것인지 혹은 1/2 지분만큼 상속이 되는 것인지 궁금합니다.(사실상 지분이 정해져있지 않음)

Q. 상속인은 그 가설건축물을 사용하지 않을거고, 모든 권리를 나머지 가설건축물 건축주에게 넘기는 경우, 건축과에서도 공동 건축주 중 한명이 사망하고, 상속인이 뒤이어 사용할 의향이 없다면 따로 변경 신고없이 관련 서류만 제출하면 2명 → 1명 변경 처리해주겠다고 했습니다. 그럼에도 건축주 사망시점에 가설건축물이 있었으므로 상속물건으로 봐야할까요?

- 가설건축물의 공동건축주에 대한 별도의 지분이 정해져 있지 않는다면 1/2 지분씩 소유하고 있는 것으로 보아, 건축주 중 1인 사망시 1/2 지분만큼 상속에 따른 취득세 납세의무가 발생합니다.
- 피상속인이 가설건축물에 대해 납부하여야 할 취득세와 가설건축물 상속으로 인한 취득세는 별개의 납세의무가 성립하므로 상속인의 가설건축물 사용여부와 무관하게 상속 취득세 납세의무가 성립한다고 판단합니다.

Q. 2021.12.27. 점유취득시효 완성, 2023.10.17. 소송판결선고, 2024.1.14. 원고 사망, 2024.6.12. 판결확정(원고의 소유권이전등기 미이행) 사실관계는 이러하고 원고의 법정상속인 중 한 명(상속협의서 상 취득인)에 대해 원고 대신에 점유취득으로 취득세 신고납부가 가능한지 궁금합니다.

- 원고는 사망으로 등기를 할 수 없으므로, 상속인이 취득세 신고납부 후 등기하는 것이 타당하다고 판단합니다.

Q. 상속협의로 상속신고(사망일 24.7.28.)를 했는데 협의 해제등기를 하고 법정지분대로 등기를 할 경우에, 지방세법 제7조제13항제1호에 따라 초과지분에 대해 증여 취득세를 신고해야될까요? 아니면 변경 등록면허세(정액)만 신고납부하면될까요?

- 상속재산 등기후 재분할에 따라 소유권 경정등기를 함으로써 당초 청구인들의 상속지분을 초과하는 부분에 대하여는 지방세법 제7조 제13항에 따라 증여받아 취득한 것으로 보는것이 타당합니다. 다만, 신고납부기한 내에 재분할에 의한 취득과 등기를 모두 마친 경우에는 증여로 보지 않습니다.

Q. 주택연금(역모기지) 위탁자 사망시에, 신탁계약에 사후수익자가 자녀로 되어있다면, 그 자녀를 납세의무자로 신탁재산 취득세납세의무가 발생하는 것인가요? 그럼 상속부동산 취득세 신고도 위의 신고납부로 같음될 수 있을까요?

- 지방세법 제7조 제7호 상속으로 인하여 취득하는 경우에는 상속인 각자가 상속받는 취득물건을 취득한 것으로 본다고 규정하며 신탁재산의 상속도 포함한다고 규정하고 있습니다. 따라서 상속이 발생하면 신탁재산도 수익자 지정과 별개로 상속을 원인으로 하는 취득신고가 되어야 합니다. 또한, 사후 수익자 지정은 상속협약과 같은 효력이 없습니다.

Q. 외국인이 사망하고 외국인이 부동산 상속을 받을 경우 피상속인과 상속인 모두 외국인이라 등본과 가족관계가 따로 없습니다. 이 경우에 1가구1주택 특례 적용이 가능할까요?

- 상속인과 세대별 주민등록표에 함께 기재되어 있는 가족으로 구성된 1가구가 1주택을 소유하지 않으면 특례세율 적용이 가능하므로 상속인의 주민등록표 등록 여부를 먼저 확인하여, 상속인이 주민등록표에 등재가 되어 있지 않다면 특례세율 대상이 아닌 것으로 판단됩니다.(주민등록법 제6조의2 참고)



Q. 상속재산을 5명이 유증으로 취득하는데 4명은 법정상속인이고 1명은 손자입니다. 손자는 상속권자가 아니므로 증여세율을 적용하는데 과표는 어떻게 해야할지 문의드립니다. 증여니까 시가인정액을 과표로 봐야할지, 상속부동산이란 점을 감안하여 시가표준액으로 봐야할지 문의드립니다.

- 상속인이 아닌 자가 유증으로 취득시 취득원인은 증여이며, 증여로 취득하는 경우에는 시가인정액 적용 대상입니다.

Q. 합유자 공유지분자 중 1인이 사망했는데요. 잔존 지분에 대해 무상세율로 부과 시 취득일을 사망일로 볼지 등기등록일로 볼지 문의드립니다.

- 합유자 사이에 특별한 약정이 있었다는 사실을 제시하지 못하는 이상 잔존 합유자가 사망자의 지분을 취득하였다고 보아 취득세를 부과하는 것이 타당하다고 판단되며, 사망의 경우에는 사망 시 사실상 합유자의 변경이 이루어진다는 점을 고려해 볼 때 취득시기는 사망일로 보는 것이 합리적이라 판단됩니다.(다만, 합유자가 사망한 경우가 아닌 지분을 포기한 경우에는 그 지분권의 귀속관계 및 그에 따른 지분이전등기가 경료되지 않은 경우 지분을 포기한 합유자는 제3자에 대한 관계에서 여전히 지분권자로서의 지위를 갖는다는 점에서 지분권이전등기일을 취득일로 보는 것이 합리적이라 판단됨)

Q. 상속자 중 실종자가 있어 법원의 실종선고 이후 실종기간 만료 시 사망으로 간주하고 실종자의 가족에게 상속권이 발생하는지 궁금합니다.

- 민법 제27조, 제28조를 통해 실종선고를 받은 자는 전조의 기간(5년 or 1년)이 만료한 때에 사망한 것으로 본다고 규정하고 있습니다. 피상속인의 사망 이후 공동상속인(실종자의 경우 전조기간이 지난 경우 망자로 간주)간의 협의여부에 따라 재차상속 여부도 결정된다고 볼 수 있습니다.
- 1. 공동상속인간 분할협의 0 - 실종자의 상속인에 대한 재차상속X(취득세 납세의무X)
- 2. 공동상속인간 분할협의 x - 실종자의 상속인에 대한 재차상속0(취득세 납세의무0), 다만, 추후 공동상속인간 분할협의를 기납부한 취득세 환급

Q. 상속 취득세 관련, 2019년->상속에 의한 법정지분으로 취득세 신고납부
2020년->상속재산분할심판청구, 기여분 심판청구, 2025년->심판확정
이런 상황이고, 2019년도 당초 상속법정지분으로 신고납부한 부동산에 대하여
2025년 심판확정으로 지분이 증가하여 신고하였습니다(상속회복청구소x).
법7조13항에서, 협의에 의하여 재분할한 결과 당초상속분을 초과할 경우, 증
여로 보는데, 관련하여 조심에서 재산분할심판청구로 조정조서를 받은 경우는
협이가 성립된 경우로 보아 증여로 본 사례들이 있는데, 이 건은 심판 판결이
라, 이 또한 협의에 의한 재분할로 봐야할지 의문입니다. 증여세율을 적용해야
하는지, 상속에 의한 취득세율을 적용해야하는지 문의 드립니다.

- 상속인이 납부의무에 대해 연대납세의무가 있다고 규정하고 있고 지방세법 제7조 제13항의 요건에 해당되지 않는다면 법정상속인 중 1인 이상이 취득세를 신고 납부한 이후 상속인이 변경되더라도 취득세 신고납부 의무를 이미 이행한 것으로 보아야 하므로 취득세 납세의무는 새롭게 발생하지 않음
- 다만, 지분 변동에 대한 소유권이전등기를 해야하므로, 등록면허세 납세의무는 성립한다고 판단됩니다. 부동산인 경우, 지방세법 제28조제1항제1호나목2) 상속 : 0.8%

추가질문) 위 상속 같은 건에서 직접 법정지분으로 신고납부한 경우라면 등록세 납세의무 성립에 대해서는 동의합니다. 만약 신고가 되지 않아 법정지분대로 수시(추징)부과 해야하는 상황에서 이렇게 추후 판결문으로 지분변경 있는 경우는 환급 후 다시 부과해야 하는 게 맞지 않을까 문의드립니다.

추가답변) 최초 상속에 따른 취득세를 납부(자진신고, 부과 여부 무관)하였다면, 추후 판결문에 따라 지분변동이 있는 경우 취득세 납세의무가 새롭게 발생하지 않으며, 지분변동에 따른 등록면허세 납세의무만 성립한다고 판단합니다.



Q. 상속 관련문의. 상속재산분할 및 기여분 청구로 조정조서로 가져오신 건입니다.

- 2018.8.6. 갑과 을 사실혼 관계였다가 부부로 인정됨(가족관계증명서에 등재),
- 2018.8.8. 을 사망
- 2019.9.20. 을의 자녀들이 혼인무효소송 제기, 공시송달 만료로 인하여 혼인 무효로 판결
- 2020.2.11. 을의 자녀들이 협의상속으로 평택시 아파트 신고 후 등기완료
- 2020년 상속재산분할 및 기여분 청구소송 제기,
- 2021.3.6. 혼인무효 취소됨, 2022.5.22. 갑 사망
- 2024.10.8. 조정조서로 을의 상속 재산에 대한 갑의 기여분을 50%로 정하면서 상속재산 중 평택시 아파트를 갑에게 분할하고 갑의 소송수계인인 갑의 자녀 A가 단독소유한다고 조정됨.

이 내용으로 현재 갑의 자녀분이 취득세 신고를 하러 오신 상황인데, 이미 2018년도에 을의 자녀분들이 취득세를 신고·납부하고 등기까지 한 상황인지라 어떻게 처리하여야 하는지요?

1. 지방세법 제7조제13항 2호에 의거한 상속회복청구의 소로 보고 갑에게 상속 취득세 부과후 을의 자녀들이 납부한 취득세를 환급해줄 수 있는지
2. 조정조서이므로 상속인 간 합의한 것으로 봐서 갑에게 증여로 하여 부과하여야 하는지

- 상속회복청구의 소란 상속권이 참칭상속권자로 인해 침해된 경우 소급하여 참칭상속권자(법률상 상속권이 없으나 상속재산을 점유하여 진정한 상속인의 재산상속권을 침해하는 사람)에 대한 상속재산이 없었던것으로 하고 상속재산을 정당한 상속권자에게 회복시키는 것으로, 상속재산 분할심판에 의한 법원의 조정조서(다수의 사례에서 협의분할로 인정)와는 성격이 다르므로 위 사안은 지방세법 제7조제13항을 적용하여 증여로 인한 취득으로 보는 것이 맞다고 판단됩니다.

Q. 상속 가산세 관련, 상속인 중 1인이 재외국민등록부 등본을 제출하시면서 최초 입국일이 2024.8.12.이고 피상속인의 망일은 2024.7.30.입니다. 재외국민 주민등록 대상이 국외로 이주한 대한민국 국민으로서 30일 이상 거주할 목적으로 입국하는 자인 경우에도 외국에 주소를 둔 상속인으로 보아 납기를 9개월로 연장하는게 맞나요?

- 위 사안은 피상속인 사망일(24.7.30.) 기준, 외국에 거주하고 있는 사실(외국거주 사실 증명서 등)이 확인된다면, 외국에 주소를 둔 상속인이 있는 경우에 해당한 것으로 보아 신고납부기한을 9개월로 적용하는 것이 타당합니다.

Q. 상속 취득세 감면 관련, 재외국민은 상속감면이 안되는 걸로 알고있는데 시민권자의 경우에는 감면이 되는 걸까요? 시민권자는 외국인으로 간주된다 알고 있는데 이 경우 감면 가능할지 문의드립니다.

- 외국 시민권을 취득한 자는 국적법 제15조제1항에 따라 대한민국의 국민으로서 자진하여 외국 국적을 취득한 자는 그 외국 국적을 취득한 때에 대한민국 국적을 상실한다고 규정하고 있으므로, 외국인에 해당합니다.
- 따라서 지세령 제29조에 제1항에 따라 해당 외국인과 세대별 주민등록표에 함께 기재되어 있는 가족으로 구성된 1가구가 주택(상속대상 주택 제외)을 소유하지 않음으로써 해당 요건을 충족한 경우라면 특례세율을 적용하는 것이 타당하다고 판단합니다.

Q. 상속 1가구 1주택 감면 관련, 갑이 사망후 무주택 배우자가 감면신청한 단순한 경우인데요. 문제는 상속개시일부터 해당물건에 주민등록상 주택이 있는 자녀와 같은 주소에 거주하는데 세대가 합가된 경우는 아니고 별도세대로 등본에는 나오지만 아파트에 동일한 주소로 주민등록이 기재되어 있음. 즉 한집에 거주하는데 등본은 자녀와 따로 되어 있음. 이경우 1세대 1주택 감면이 가능할지요?

- 특례세율 적용대상인 해당 1가구 1주택은 조문에 세대별 주민등록표에 함께 기재되어(형식주의)로 정의되어 있으므로 등본상 별도세대로 확인(함께 기재X)되고 자녀가 30세미만이 아니라면 별도세대로 보는 것이 타당합니다.



Q. 상속 1가구1주택 특례세율 적용여부 관련해서 문의드립니다.

망자분이 상속주택(아파트) 1채 외에도 주택부속토지를 갖고 있었는데 해당 토지는 수용되고 공탁금은 아직 수령하지 않은 상태라고 합니다.

재결에 대해 이의신청하지 않은 경우라면 보상금 공탁일을 취득시기로 보아 공탁일이 사망일 전이면 특례세율 적용이 가능할까요? 현재 수용된 토지는 소유권이전등기가 되어있지 않습니다.

- 1가구1주택 특례세율 적용대상입니다. 토지보상법 제40조제2항 및 제45조에 따라 보상금 공탁일(공탁통지를 받은 날)이 사업시행자에게는 토지 등의 취득시기가 되고, 망자에게는 토지 등의 양도시기가 된다고 할 것입니다.

Q. 상속 취득세 관련 문의입니다.

부가 사망하여 모와 자녀 1명이 법정상속지분으로 취득세 신고를 하였고(나머지 자녀 3명은 상속포기) 등기정리는 하지 않고 모가 2년 뒤 사망하였는데, 과세관청은 모가 부 사망 시 부의 지분 60%를 취득하였다고 판단하여 모의 지분을 상속 물건으로 하여 취득세를 과세하여야한다는 판단입니다.

단순히 취득세가 법정지분으로 신고되었다고 해서 취득으로 보고 공동상속인 사망 시 상속취득세 신고·납부의무가 1번 더 생기는 게 맞는지 문의드리며, 이 건의 경우 상속협약이 아니라 공동상속인 사망으로 단독상속이 되는 건이라 취득세 납세의무에 대해 문의드립니다.

- 해당 사안은 부의 사망 시 법정상속지분별로 상속에 따른 1차 취득세를 신고납부하였고, 이후 모의 사망으로 해당 지분만큼 상속을 원인으로 한 2차 취득세 납세의무가 성립한 것으로 보는 것이 타당합니다.(등기 여부에 따라 달리 볼 사안은 아니라고 판단됨.)

Q. 상속대위등기 관련 문의드립니다. 법정지분대로 상속대위등기 후 상속포기판결문을 가지고 오셔서 지분 변경을 요청함.

- 사망일 : 2023.12.23.
- 상속포기확정판결일 : 2024.2.15.
- 상속대위등기일 : 2025.5.9.

신고·납부기한이 지났는데 납세자 지분만 변경을 해도 되는지 문의드립니다.

- 「민법」 제1019조 제1항에서 규정하고 있는 “상속개시있음을 안 날”로부터 3개월 이내에 가정법원에 상속포기 신고를 하여 법원으로부터 상속 포기 결정을 받은 경우, 상속인은 민법 제1042조 규정에 의거 상속 개시된 때에 소급하여 처음부터 상속인의 지위는 소멸되며, 비록 채권자 대위등기에 의하여 상속인으로 소유권이 변경되었다 하더라도 취득세의 납세의무는 없다 할 것이므로, 상속인이 변경되었으므로 기 상속포기지분 취득세 환급 후 신규 지분에 대한 상속취득세 납세의무가 성립된 것으로 판단됩니다.(지방세법 제7조제13항제3호에 따른 증여 취득 아님.)

Q. 상속 취득세 문의드립니다.

2024년 부동산 소유자 A 사망, 미등기 상황에서 1순위 자녀 2명(갑,을)중 1명인 갑 2025년 사망.(갑의 자녀 1명 있음) 이후 을과 갑의 자녀가 A의 부동산을 '갑의 자녀'가 상속받는 걸로 상속 협의함.

이 경우 등기는 1번 진행되도 취득세 갑의 자녀는 A 상속개시일 시점 취득세 1건 + 갑 상속개시일 시점 취득세 1건으로 총 2번 취득세 과세 맞는가요?

- 우선 등기행위와 상속취득세 납세의무 성립은 무관합니다.(A사망으로 1차 상속 취득세 납세의무 성립 시 무신고, 미등기였다고 하더라도 2차 취득세 납세의무 성립과는 무관)

따라서, 위 사안에서는 A사망시 1차 취득세 납세의무 성립, 갑 사망시 2차 납세의무 성립이 발생합니다. 최종적으로 갑의 자녀와 을이 협의하여 갑의 자녀가 A부동산 100% 상속받기로 하였으므로, 1차 취득세 납세의무 성립 시 갑이 100% 지분 상속받은 것으로 간주하여 과세하고(상속취득세 연대납세의무 100%), 2차 취득세 납세의무 성립 시 갑의 자녀가 상속 취득세 100% 과세됩니다.



Q. 상속 관련 문의드립니다.

1. 2012년 아버지 사망으로 인한 상속개시 (배우자, 자녀 4명 있음)
2. 장남이 상속재산분할협의서 위조로 어머니와 장남 각 1/2 씩 상속
3. 2024년 어머니 사망으로 인한 상속개시
4. 장남 법정 상속 지분(1/4) 신고 및 납부
5. 나머지 법정 상속지분자들은 아버지 상속개시부터 재산분할협의서 위조였다고 소송접수
6. 어머니 상속 신고 기한까지 나머지 법정 상속 지분자들은 신고·납부하지 못하겠다고 주장.

질문1. 아직, 상속회복청구의 소 결과가 나온 것도 아니고 상속은 개시된 것이기 때문에 신고·납부 하시라고 안내하고, 2012년 상속분에 대해서는 이미 부과제척 기간이 지나고 상속 연대납세 의무가 지어진 것이기 때문에 올바른 지분대로 법정납세의무자들끼리 개인적으로 취득세 정리를 하고 저희는 납부확인서상 지분 정리를 해주면 되는지 궁금합니다.

질문2. 24년 어머니 사망으로 인한 상속이 이루어졌는데, 12년도 신고 지분대로 라면 어머니 1/2지분에 대해서 각 상속자들끼리 1/4씩 신고·납부 해야하는데 신고·납부 후, 상속회복 청구의 소에서 이기게 되면 어머니 지분이 1/2에서 1/5.5로 줄어들기 때문에 4명의 법정지분자들에게 차이만큼 환급해주면 되는 사항일까요?

○ 아직 상속회복청구의 소가 확정되지 않았기 때문에, 2012년 아버지 사망 당시 장남, 어머니 각 1/2 상속은 유효합니다.

질문1) 따라서 등록세(0.8%)만 납부하면 되고, 질문2) 상속회복청구의 소 확정 전은 당초 2012년 상속은 유효하므로, 각 자녀들은 2024년 어머니 사망으로 인한 법정지분(미협의시)에 대한 취득세 신고·납부를 해야 합니다.

추후 상속회복청구의 소 확정시, 아버지 사망 시점 상속개시일로 소급하여, 소 내용대로 재분배한 지분만큼 취득세 납세의무가 성립하므로, 장남의 지분이 없거나 감소하였다면 기 납부한 상속 취득세는 환급해주시기 바랍니다.

Q. 일시적2주택관련 문의드립니다. 납세자가 종전주택에 살고 있었고 분양권을 상속(2021.1.21.)받아 분양권에 의한 주택을 신규주택으로 분양을 원인으로 2022.9월 취득함, 신규주택은 시행령 제28조의4. 주택수 산정방법 제5항제3호 상속을 원인으로 한 분양권, 주택에 해당할 수 없고 제28조의2 주택유상거래 취득 중과세 예외에 별도 규정이 없으니 중과세 적용배제 되려면 종전주택을 처분하는 수밖에 없는 게 맞는 건가요?

- 상속으로 분양권을 취득하여 이후 상속개시일로부터 5년 내 주택이 된 경우 주택원인이 매매로 바뀌어 주택 수에 포함됩니다. 따라서, 위 사안에서는 일시적 2주택 조항 적용대상으로, 종전주택을 상속주택 취득일(2022.9.)로부터 3년이내에 매도하셔야 중과세율 적용받지 않습니다.



Q. A아파트의 아래 계약내용에 의한 취득이 연부취득인지 문의합니다.

- 임대 후 분양전환 10년 후 잔금일시납
- 분양가 5억, 계약금 2억
- 잔금은 계약일 이후 10년이 지난 만기일 일시 상환

- 임대 후 분양 전환아파트의 연부취득 인정여부에 대해서는 당초 공급당시에 임대차계약이 아닌, 분양전환 시점의 매매계약서(분양 전환계약서)가 연부계약 형식을 갖추고 있는지를 검토해봐야 합니다.
- 분양전환시점의 계약서 작성 시 보증금의 계약금 전환일을 기산점으로하여 잔금일 까지 기간이 2년 이상, 분할납부(계약금, 잔금 납부와 같이 분할횟수 무관)라면, 연부취득입니다.

Q. 취득세 경정청구 관련 문의드립니다.

용인반도체클러스터 산업단지 토지를 연부취득으로 취득하고 계약금 납부에 대한 취득세를 한차례 낸 상태에서 명의를 양도한 상황입니다. 납세자는 명의변경으로 인한 취득세 납부금액을 환급해달라고 경정청구 시 환급이 가능한 지 문의드립니다.

- 연부계약에 따른 최종 잔금 지급이 이루어지기 전에 경개계약 or 계약취소된 경우는 납세자가 처음부터 취득을 한것으로 보지 않으므로, 경정청구 시 환급가능합니다.

Q. 매회 사실상 지급되는 금액이 취득세의 과세표준이라도 알고 있는데 매회 차 지급되어야할 일부금액만 낸 경우에도 취득세 신고를 해야하나요?

- 매회 차 지급되어야 할 일부금액만 낸 경우에도 신고를 하셔야 합니다.

Q. 연부취득 관련, 산업단지 용지를 매매하려고 하는데 계약일 이후 잔금 지급일까지 2년이 넘고, 중간에 중도금을 납부하는 경우 매월 또는 매년 일정액을 대금으로 지급하지 않는데 연부취득으로 보고 계약일, 중도금 지급일 60일내에 취득 신고를 해야하나요?

- 지방세법 제6조제20항에서 연부란 매매계약서상 연부계약형식을 갖추고 일시에 완납할 수 없는 대금을 2년 이상에 걸쳐 일정액씩 분할하여 지급하는 것을 말한다고 규정하고 있습니다. 이에 해당하는지 계약(형식)과 실제 대금지급(2회이상 분할) 여부 등을 모두 확인해야 합니다.

Q. A법인이 완전자회사인 B법인의 주식을 조특법에 따른 포괄적 교환 이전으로 취득하는 경우임, B법인이 저희 구에 연부취득 중인 토지가 있는데(계약금 및 1차중도금 납입된 상태), 이 때 이 토지로 인해 과점주주 간주취득세가 발생 하는지 문의드립니다.

- 과점주주의 납세의무성립 당시 당해 법인의 취득시기가 도래되지 아니한 물건에 대하여는 과점주주에게 납세의무가 없으며, 연부취득 중 물건에 대하여는 연부취득시기가 도래된 부분에 한하여 납세의무가 있습니다. 따라서 매 연부취득시 취득세 납세의무가 성립(과점주주 간주취득세도 성립)되며, 그 후에 계약해지 등의 사유가 발생하면 환급이 되어야 할 것으로 판단됩니다.



Q. 특수관계인 간 유상거래 조사시 A법인(주주2인 홍길동(대표),홍길동의처)이 B법인(대표이자 단독주주 홍길동의 동생)에 매도시 특수관계인 거래로 볼 수 있을까요? 기본법 시행령 제2조1항이나 3항이 적용가능할지 궁금합니다

- A법인과 B법인(=홍길동 동생)도 특수관계인으로 보는게 맞습니다. 왜냐하면 본인(A법인)과 홍길동 및 그 동생은 경영지배관계가 있는 관계로 볼 수 있고(시행령 제2조 제3항 제2호가목), 본인(A법인)과 B법정도 경영지배관계에 있는 것(시행령 제2조 제3항 제2호 나목)으로 보아 특수관계인 관계로 볼 수 있습니다.

Q. (사실관계)

- 21.12월 : S법인이 A법인 등 7개법인 주식취득하여 취득세 100% 납부
 - 23. 9월 : A법인(청구인1)이 B법인 등 6개법인을 흡수합병, 취득세 1납부
 - 23.10월 : A법인에서 C법인(청구인2) 등 7개법인이 물적분할, 취득세 2납부
- *합병·분할시 취득한 부동산은 동일하며 과점주주 집단 전체의 지분변동 없음
- S법인 : 과점주주, A법인: 분할존속법인, 투자사업부문
- C법인 : 분할신설법인, B법인 : 소각사업부문

(질문내용)

S법인의 과점주주 간주취득세 납부 이후 과점주주 집단 전체의 지분 비율의 변동이 없으므로 합병시 신고납부한 취득세는 동일한 물건의 취득에 대한 이중과세이며, 또한 분할시에도 합병과 달리 볼 이유가 없으므로 이중과세로 판단해야 되는지 문의드립니다

- 과점주주의 합병에 따른 이중과세는 기본적으로 과점주주 납세의무자와 합병취득 납세의무자가 동일한 경우 즉, 간주취득한 물건을 합병에 따라 다시 취득하게 되어 이미 취득세를 납부한 물건에 대해 다시 취득세를 납부하게 되어 이를 이중과세로 보는 것인바,
- 위 사안의 경우 과점주주 납세의무자(S법인), 합병에 따른 납세의무자(A법인), 분할에 의한 납세의무자(C법인 등 7개법인)이 각각 달라 이중과세에 해당하지 아니함

Q. 법인이 지목변경 취득세 신고를 하는데 토목공사는 본인들이 자체적으로 진행하여 장부가액으로는 인허가비용만 입증가능하다고 합니다. 이런 경우 지가차액의 10분의 1도 안되는 금액으로 신고를 받아야할지 궁금합니다. 토목공사비용은 입증 불가, 인허가비용만 입증가능할 때 법인 지목변경 질의입니다. 법인의 신고가액으로 그냥 부과하는게 맞는지 아니면 토목공사가 없는 것으로 간주하여 지가차액으로 부과할지 문의드립니다.

- 지세령 제18조제6에서는 사실상취득가격을 확인할 수 없는 경우의 취득당시가액은 지목변경 전후의 지가 차액으로 한다고 규정하고 있습니다.
- 법인의 경우에는 원칙적으로 법인장부의 계상된 비용을 통해 사실상취득가격을 확인해야하나,
- 위 사안은 토목공사비용 등 지목변경에 수반된 비용이 확인이 안되어 지가차액과 현저히 차이가 나는 경우에 해당하므로, 취득일 현재 지목변경 전후의 지가차액을 과세표준으로 하여 부과하는 것이 타당하다고 판단합니다.

Q. 지목변경 취득세를 법인이 장부가액으로 신고납부 완료 후에 개발부담금을 납부했습니다. 개발부담금 비용만큼 지목변경 취득세 수정신고 해야 하는 걸까요?

- 「지방세법」에 따라 과세되는 지목변경에 따른 취득세와 「개발이익환수에 관한 법률」에 따라 부과되는 개발부담금은 부과목적, 근거법령, 부과대상 및 부과기준 등이 다르며, 개발부담금 납부금액은 지목변경 취득세 과세표준에 포함되지 않습니다.

Q. 분양아파트 보존과 지목변경 함께 신고하시는데, 건물 보존뿐 아니라 지목변경 취득세의 농특세도 85비율만큼 안분해서 제외해달라고 신고하셨습니다! 농특세법시행령 4조 5항에 따라 주거용건물의 부속토지에 해당하는 경우 농특세도 지목변경의 농특세도 안분 부과하는게 맞을까요?

- 지목변경 취득일 현재 주택의 부속토지임이 명확하므로 안분하여 과세하는 것이 맞습니다.



Q. 이미 건축물에 대한 사용승인이 이루어져 지목변경에 대한 신고가 이루어진 이후, 별도로 추후 재해방지옹벽공사에 대한 준공을 받고 그 비용이 발생했을때 해당 비용이 지목변경 신고대상에 해당할까요?

- 지목변경에 대한 취득세는 이미 납부가 되어 있고, 그 이후 토지의 사실상 지목 변경없이 성토 및 옹벽을 설치된 경우라면 지목변경 재신고대상이 아닌것으로 판단됩니다.

Q. 공유물 분할 판결에서 공유자가 사망하고 공유자의 상속인에게 공유물 분할이 확정된 경우, 남아있는 공유자가 공유물 분할 판결문으로 사망한 공유자의 상속인들에게 취득세 대위등기가 가능할까요?

- 대위등기 가능여부는 지방세법이 아닌 부동산등기법에 의해 판단할 사안임. 다만 위 사안에서 상속인은 피상속인이 보유한 공유지분에 대한 상속 취득세 납세의 무가 발생하며, 공유자가 상속인을 상대로 공유물 분할등기를 하고자 할 경우에는 상속 취득세를 납부하여 상속 대위등기를 하면서 동시에 공유물 분할 취득세를 납부하여 분할등기를 하여야 할 것으로 판단됩니다.

Q. 공유물분할 관련 질문임, 공유자 a, b, c , 필지 1, 2 공유물 판결문으로 필지1은 b, 필지2는 c로 공유물 분할을 하고 대금을 a한테 지급하라는 판결문입니다.

이런 경우

가. 자기지분 특례, 초과지분 유상세율

나. 대금을 과표 전체 유상세율

다. 대금을 과표로 하되 시가표준액으로 안분하여 자기지분 특례, 초과지분 유상세율 중 어떤걸로 하는게 맞을까요?

- 자기지분에 대해서는 특례세율(1천분의 3) 적용하고 과표는 감정평가액을 시가 인정액으로 하여 적용하시면 됩니다. 또한 자기지분 초과 취득분에 대해서는 필지별 대금지급액에 대해 일반적인 취득으로 보아 일반세율(지방세법 제11조 제1항 제7호)을 적용하여 과세하여야 함

Q. 지분을 5:5로 소유하고있는 둘사이에 6:4로 공유물분할하면, 6을 공유물분할 취득세로 부과하고 초과지분1을 유상취득으로 부과하는지, 5를 공유물분할 취득세로 부과하고 초과지분1을 유상취득으로 부과하는지?

- 지방세법 제11조 제1항 제5호 및 제15조 제1항 제4호에 따르면 공유물 분할로 인한 취득의 경우에는 1천분의 3에 해당하는 세율로, 본인 지분을 초과하는 부분에 대해서는 일반적인 취득으로 보아 지방세법 제11조 제1항 제7호에 따른 세율을 적용하면 될 것 같습니다. 따라서 본인이 가지고 있는 5부분에 대해서는 특례세율을, 초과되는 1부분의 경우에는 유상세율 적용을 하시면 됩니다.



Q. 리프트 제거도 차량 구조변경 취득세 부과대상인가요?

- 차량 구조변경(지방세법 시행령 제18조의5-원동기, 승차정원, 최대적재량, 차체의 변경을 의미)에 대한 취득세 과세는 지방세법 제10조의6에서 그 변경으로 인해 가액이 증가한 경우에 해당한다고 규정하고 있습니다. 리프트 제거는 차량 가액이 증가한 경우에 해당하지 않고 또한 해당 시행령에서 규정하는 구조변경에도 해당하지 않으므로 과세대상이 아니라고 판단합니다.

Q. 차량 구조변경 취득세 관련, 지난 겨울 눈이 많이 와서 ○○면사무소에서 마을주민에게 제설 협조를 부탁하면서 제설용브라켓을 설치했습니다. 등록원부상에는 제설기브라켓설치로 기재되어있고 세금계산서를 가져오셨는데 공급받는 자는 □□군으로 된 700만원짜리 세금계산서입니다. 추가적으로 견적서를 가져오셨는데 제설기 680만원 브라켓 20만원으로 기재 되어 있습니다.

이 경우 700만원 전체에 대해서 부과해야할까요? 아님 브라켓(20만원)만을 과세대상으로 봐서 면세점을 적용해야할까요? 혹은 자동차관리법 시행규칙에 있는 경미한 구조장치(제설용브라켓) 변경으로 봐야하는지 문의드립니다.

- 구조변경은 원동기, 승차정원, 최대적재량, 차체의 변경이 있는 경우 취득세 과세 대상이나 경미한 구조 및 장치의 변경은 과세대상에 해당하지 않습니다.
자동차관리법 시행규칙 제55조제1항 및 자동차 튜닝에 관한규정 별표1(경미한 구조,장치)에 제설기브라켓이 포함되므로 취득세 과세대상이 아니라고 판단됩니다.

Q. 경기도 기계장비 어태치먼트 공문 관련, 기계장비 구조변경 이외에 신규등록시에도 어태치먼트 공급가액에 대해서는 부과하지 않아도 될까요?

- 기계장비 구조변경에 대한 취득세 과세에 대해 유보하라는 것입니다. 신차 구매 시에는 공급가액에 어태치먼트 가액도 포함하여 과표를 산정하여야 합니다.

Q. 이용자리스 종료 차량 취득시 유상취득으로 봐야하나요? 무상취득으로 봐야 하나요? 잔존가치가 있는 경우에는 유상취득이므로 계약상 잔금지급일(=리스 종료일)로 보고 60일 이내 신고납부하면 될 것 같은데 잔존가치가 0원 이어서 없는 경우에는 무상취득으로 봐서 계약일(=리스종료일)로부터 60일 이내 신고 납부하면 된다 이렇게 이해하면 될까요?

- 리스계약의 특성상 시가보다 현저히 낮은 시설대여회사의 장부가는 사실상 취득가액으로 인정될 수 없다는 취지의 결정으로서 신고가액이 시가표준액보다 낮은 경우 시가표준액으로 과세함이 타당합니다.(유상거래에 해당함)

Q. 어태치먼트 중 하나가 다용도집게 인가요? 굴착기 다용도집게 설치 구조변경에 대한 취득세 부과해야 하는지 질문드립니다.

- 어태치먼트는 굴착기에 부착하는 여러가지 작업장치(바가지, 유압기, 집게, 절단기 등)를 의미하는 것으로 위 장치의 부착을 위한 구조변경이 건설기계관립법 시행규칙 제42조 8호 "작업장치의 형식변경"에 해당하는지 아니면 같은 조 제9호 "건설기계의 길이 너비 높이 등의 변경"(지방세법상 과세대상인 차체의 변경에 해당하는 것으로 판단)에 해당하는지에 따라 구조변경 취득세 과세여부를 판단하여야 할 것으로, 어태치먼트를 변경한다 하여 건설기계의 길이 너비 높이가 변경되는 것으로 보기 어려우므로 취득세 과세대상에 해당하지 않는다고 판단됩니다.

Q. 지입차량(화물영업용) 현물출자 위수탁 및 위수탁 해지 특기사항 기재/삭제 신청이 들어올 경우 등록면허세 납세의무자는 지입차주인가요? 지입업체인가요? 또는 신청하는 사람이 요청하는대로 해줘야 하는건가요?

- 지방세법 제24조(납세의무자) 제1호에서 등록을 하는자로 규정하고 있습니다.



Q. 가설건축물 문의입니다. 최초 축조신고수리 내용으로는 1년 미만이고, 해당 부서에서 연장신고는 필요없다 전달받아 연장신고는 하지 않으셨다고 하십니다. 그런데 모델하우스다 보니 규모도 있고 그렇다 보니, 철거접수, 철거심의, 해체허가, 감리 지정 이러한 과정이 있어 실질적으로 활용하지 못하지만, 실제 철거는 이루어지지 못해 실제 존치기간은 1년이 넘게될 수도 있다고 하십니다. 철거접수 일자 는 있으시다고 하십니다.

1. 축조수리신고 내용의 기간도 1년 미만이고
2. 철거접수일자 있고
3. 존치는 하지만 실제사용은 못하는 상황인 경우 과세하는게 맞나요?

○ 비과세하는 것이 타당하다고 판단합니다. 존속기간이란 건축법상 가설건축물을 축조하려는 자가 가설건축물 축조신고서에 기재해 둔 가설건축물의 존치기간을 의미하는 것이 아니라, ‘해당 임시건축물이 사실상 존속하는 기간’을 의미하는 것으로서, 그 시기는 사실상 사용이 가능한 날이고, 그 종기는 해당 임시건축물이 철거되는 등으로 사실상 사용이 불가능하게 된 날을 의미한다고 봄이 타당하다고 할 것입니다.

Q. 입주권 매매계약을 하고 입주권에 대한 잔금을 ‘준공인가 후 ~ 소유권이전 고시일 전’에 치르게되면 취득세 세율을 4.6% 적용하는게 맞나요?

○ 입주권 전 소유자는 원시취득에 대한 세율을 적용하여 납부하였어야했고, 입주권 매수자는 주택유상거래에 따른 매매세율로 납부하여야합니다.

Q. 토지에 추후 건물을 신축할 예정이고 그 신축할 건물의 특정 호수를 대가로 해당 토지를 거래하신다고 합니다. 현재 건물은 아직 지어지지 않은 상태인데 토지를 이전하신다고 하는 상황입니다. 이 상황을 교환, 무상양여 어떤 상황으로 봐야할지 취득가액 취득시점은 어떻게 봐야할지 문의드립니다.

- 상호 물건간의 평가액(입증)이 확인이 된다면 교환취득으로 볼 수 있습니다. 과표는 시가표준액과 감정평가액 중 높은 금액으로 산정하시면 되고, 취득 시기는 토지에 대한 소유권이 이전된 날을 취득일로 보시기 바랍니다.

Q. 위탁자(신탁설정자) A, 수탁자 한국주택금융공사, 귀속관리자 B (A의 부모, 형제, 자녀가 없어서 귀속관리자를 지인인 B로 함)
주택담보노후연금대출을 위해 신탁계약을 체결했는데 위탁자가 사망한 경우 신탁 계약서를 유증계약서처럼 보아 증여 취득세를 발급해야 되나요?

- 신탁계약서 내용을 정확히 알수는 없으나, 일반적으로 신탁이 종료되면 신탁재산이 귀속관리자에게 귀속된다고 보아야 하므로 증여(사인증여)로 보아 취득세를 납부하여야 할 것입니다.

Q. 분양권 증여 관련 문의드립니다.

분양계약을 한 상태이고 A가 배우자 B에게 50%를 증여할 예정인데, 절차 문제로 건물 준공 이후에 증여계약이 완료될 수 있는 상황이라고 합니다. 준공 일 이후 계약이 완료될 경우 A(유상), B(유상 또는 무상) 취득세를 각각 납부해야 할 여지가 있을까요?

- 우선 분양권에 의한 주택 취득세 납세의무 성립시기는 잔금납부일입니다.(통상 건물 사용승인 이후)

분양권 상태에서 증여 시 취득세 납세의무가 없어 증여계약일이 잔금납부일 이전이라면 취득세(a,b) 지분별 1회 납부, 잔금납부일 이후라면 취득세(a) 납부, 50% 지분이전에 대한 취득세(b) 납부 총2회 납부해야 합니다.



Q. 미분양주택 신고시 미분양주택확인증은 건축부서에서 발급받나요? 그리고 분양 공고문(입주자모집, 미분양선착순, 시공사임을 알 수 있는 사업자등록증, 전입 세대열람 더 필요서류 있나요?

- 미분양 아파트 확인 절차는 주택관련부서에서 미분양 물건인지를 확인하여 확인증을 교부하고 사업주체는 그 중 1부를 주택구입자에게 전달하여 미분양 여부를 확인 하여야 합니다.

Q. 채권자 대위등기관련, 대위등기관자가 신고한 건만 납부확인서 발급이 가능하다면, 납세자 신고납부 후 대위등기관자가 등기를 위해 재차 취득세를 신고 납부하겠다고 하면 우선 대위등기관자의 신고 납부를 받고, 납세자가 기존에 신고한 건은 환급처리하면 되는 걸까요?

- 대위등기에 따른 취득세 신고납부 후 종전 납세자가 납부한 취득세는 이중납부에 해당하므로, 환급조치하는 것이 타당합니다.

취득세 감면

1 자경농민·····	123	12 지식산업센터·····	160
2 농업법인·····	127	13 창업중소기업·····	161
3 노인복지시설·····	128	14 대체취득·····	164
4 사회복지법인·····	130	15 도시개발사업·····	167
5 임대주택·····	131	16 산업단지·····	168
6 생애최초·····	134	17 기부채납·····	170
7 전세사기·····	146	18 기타(부동산)·····	172
8 출산·····	147	19 차량(일반)·····	178
9 연구개발지원·····	154	20 차량(장애인)·····	180
10 종교단체·····	156	21 차량(다자녀)·····	182
11 기업합병분할·····	158		

Q. 자경농민 상속 추정 문의드립니다. 취득당시부터 공부상 농지 현황상 도로이나 자경농민 상속 감면 받았습니다. 유보도래일이 되어서야 확인이 되어 추정하려고 하는데, 비과세감면 추정을 적용하여 유보도래일 다음날부터 2%세율특별적용 후 50%감면세액을 추정해야할지, 비과세감면 반례로 보아 취득당시부터 농지외 세율로 하여 추정해야할지 문의드립니다.

- 지방세법 시행령 제21조에서 농지란, 취득 당시 공부상 지목이 논, 밭 또는 과수원인 토지로서 실제 농작물의 경작이나 다년생식물의 재배지로 이용되는 토지라고 규정하고 있으므로, 공부상은 농지이나 현황상 도로인 경우에는 당초 감면대상이 아니었으므로 취득일 기준으로 추정해야 한다고 판단됩니다.

Q. 자경농민 감면 경정청구건 문의드립니다.

자경농민이 농지를 상속 취득하는 경우이며, 상속개시일(취득일) 당시 자경농민의 농지 등 취득 감면요건을 전부 충족했습니다. 하지만 상속 개시일 2개월 이후 농지소재지로부터 직선거리 약 60km인 지역으로 전입하였고, 상속개시일로부터 6개월 되는 달에 취득세 신고 및 감면 신청하셨습니다.

- 1안) 취득일 당시 감면요건을 충족하였으며, 무지에 의해 타지역으로 주민등록 전입 신고만 하였을뿐 왕래하며 경작중이므로 감면신청을 거부하는 부당하다.
- 2안) 과세관청 입장: 취득일 당시 감면요건을 충족한 건 맞다. 하지만 타지역 전입 이전에 취득세 신고 및 감면 신청하여 감면을 적용받았다하더라도, 추정사유가 발생했으며 감면을 거부함이 마땅하고 경정청구를 하더라도 불채택을 할 수밖에 없다.

- 지특법 제6조제1항에 따른 자경농민 감면 추정대상에 해당하므로 1안에 따라 경정거부처분 해야한다고 판단됩니다.



Q. 자경농민 감면 관련 사후관리 문의입니다.

[사실관계]

1. A와 C사이의 농지 임대차계약 (계약기간:21년~26년)

2. 2023년 5월 B가 A로부터 농지 취득(매매)시 자경농민 감면 (임대차계약 승계) 이 경우, B에 대한 사후관리에 대하여 문의합니다

1안: 감면반려

취득당시 취득일로부터 2년이 지날때까지 직접사용하지 못할 것을 인지하였으므로, 취득세 감면 반려

2안: 추정

취득일로부터 2년이 지난 시점에 직접 사용하지 못한 것을 이유로 추정

3안: 사후관리 지속

임차인의 권리보호 등을 위하여 정당한 사유로 인정하고, 26년 임대차계약이 끝난시점부터 직접사용 2년을 확인

- 취득당시에 임대차계약을 승계한 경우, 직접경작할 목적으로 취득하는 농지에 해당하지 않으므로 감면대상이 아니라고 판단됩니다.

Q. 자경농민 감면 문의, 지특법 제6조제1항에서 농지를 조성하기 위하여 취득하는 임야에 대해서는 취득세 50%를 감면한다고 규정하고 있습니다. 만약 현재 현황상 임야인데 산지전용허가를 득하지 않은 상태에서 2년 이내에 산지전용허가를 득하는 조건으로 자경농민감면이 가능할까요? 다른 조건(농업경영체등록, 소득금액 등)은 충족하고 있습니다.

- 지특법 제6조제1항에서 규정하고 있는 "관계법령에 따라 농지를 조성하기 위하여 취득하는 임야"를 판단할 때 취득일 기준으로 산지전용 허가를 득해야 하는 것은 아니므로 기타 다른 조건이 충족한다면 감면 가능한 것으로 판단됩니다.

Q. 자경농민 상속으로 지방세법 제15조 세율의특례 2%와 지특법 제6조 자경농민 감면 50%를 적용하였는데 2년내 매각으로 인하여 추징을 하려고합니다. 이럴 경우 세율의특례2%에 대해서는 추징하지않고 자경농민 감면만 추징하면 되는지 문의드립니다.

- 지특법상 감면 부분만 추징하면 되는것으로 판단됩니다. 해당 건은 당초에 세율의 특례 적용대상이 아니었으므로 특례세율 추징해야한다고 판단됩니다.

Q. 자경농민 임야 감면 경정청구 건 관련 질문입니다.

- 검토결과 자경농민 감면 인적 요건 충족 -

2022. 10. 21. 임야 매매 취득

2023. 1. 12. 개간사업시행계획승인[산지전용]

- 농지조성 시작일-

2025. 3. 28. 경정 청구

2025. 3. 31. 토지개발사업 완료로 인한 지목변경

- 매각, 증여, 다른 용도 사용 확인-

위와 같은 상황일 경우 지목변경까지는 2년이 지났지만, 취득 시점에 일반 과세한 것을 유예기간 2년 이내 산지전용을 득한 사실을 바탕으로 경정 청구에 따라 자경농민 임야 감면 요건이 충족하여 해줄 수 있는지 문의합니다.

또한 취득 당시에는 감면 목적이 없었다가 감면 요건이 충족하는 것으로 납세자 본인이 스스로 판단하여 사후관리 유예기간이 지나고 신청하는 건에 대해 감면 적용이 정당한지도 문의드립니다.

- 지방세특례제한법 제6조제1항 및 제4항에서는 「농지법」 등 관계 법령에 따라 농지를 조성하기 위하여 취득하는 임야에 대하여는 취득세를 경감하는 것으로 규정하고 있으므로 공부상 지목이 임야인 사실상 농지를 취득하여 관계 법령에 따라 산지전용 허가 등을 득하고 지목을 변경하는 경우라면 ‘농지를 조성하기 위하여 취득하는 임야’에 해당할 것이므로, 해당 사안에서 토지 취득일로부터 2년 내에 산지전용허가를 득하고 및 지목변경이 이루어진 것이라면 감면 대상이라고 판단됩니다.



Q. 하천을 상속 취득하는데 자경농민 감면이 가능한지 문의드립니다. 실제 농사를 짓고 있습니다.

- 지방세법 시행령제21조에서 농지의 범위는 취득 당시 공부상 지목이 논, 밭 또는 과수원인 토지로서 실제 농작물의 경작 등에 이용되는 토지로 규정하고 있습니다. 따라서 공부상 지목과 사실상 지목이 모두 농지인 경우에 한정하여 감면 적용함이 타당하다고 판단됩니다.

Q. 지특법 제6조제1항 자경농민 감면 문의드립니다. 감면대상자가 다른 사람에게 농지임대를 주어 경작하게 한 경우 직접 사용 해당하지 않아 같은 법 제1항 제1호에 따라 2년이 경과해야 추정할 수 있는 건지요?(임차인도 자경농민입니다.)

- 자경목적으로 농지를 취득하여 감면 후 직접 경작하지 않고 임대한 경우라면 임대한 시점부터 다른 용도에 사용되어 추정대상에 해당된 것이므로 취득일부터 2년이 경과 되기를 기다릴 필요 없이 즉시 추징에 해당한다고 판단됩니다.

Q. 지특법 제6조 자경농민 감면에서 농업경영체 등록증 상 농업경영주는 아버지고, 공동경영주가 자녀인인 경우에 자녀를 자경농민 취득으로 감면이 가능한가요?

- 지특법 시행령 제3조제1항에서 본인 및 배우자(세대별주민등록표에 함께 기재)로 한정하고 있으므로, 감면 제외대상이라고 판단됩니다.

Q. 농업회사법인 감면 관련, 경정청구 단계입니다(농지취득과 관련하여 환급요청을 한 사항). 취득법인은 농업회사법인으로 법인자체의 농업경영체는 등록이 되어 있는 상태입니다. 다만, 그 법인의 주주 10%가 농업인일 것을 요건으로 하고 있는데, 농업인을 확인해야 한다고 알고 있습니다. 그런데, 법인은 1인 주주로 구성되어 있고, 해당 주주는 현재 농업경영체는 없고 농업인 확인서는 구비하고 있습니다. 이 농업인 확인서의 내용은 농업회사의 직원으로 확인한다는 내용이고 농업인임을 증명한다는 것이네요. 혹시 이런 경우도 주주10% 농업인 요건을 갖춘 것이라고 볼 수 있을까요?

- 농업식품기본법 시행령 제3조제1항및 제3항에 따른 농업인에 해당한다면 농업인 확인서를 신청하여 발급받을 수 있습니다. 위 서류를 통해 농업인임을 공식적으로 확인받는 것이며,
- 또한, 해당 농업회사법인은 경영체 정보를 등록하였고, 농업인(농업인 확인서, 농업인 출자지분 비율을 확인해야 하는 것이므로 농업경영체 등록여부 무관) 1인이 주주로서 출자지분 100%를 구성하고 있으므로, 지방세특례제한법 제11조제1항제2호에서 규정하는 농업회사법인에 해당한다고 판단됩니다.

Q. 농업회사법인 감면 문의드립니다.

영농 유통 가공 직접사용 목적에 공장 앞의 주차장 부지가 포함될 수 있는지 문의드립니다.

- 지특법 제11조제2항 직접 사용에 대한 판단은 실제의 사용 관계 확인이 필요한 부분으로 보입니다.



Q. 노인복지시설에 대한 감면 문의드립니다. 2015.1.28. 노인복지법 개정으로 분양형 노인복지주택은 노인주거복지시설에서 제외되었는데, 부칙에서 이 법 시행 전 '건축법'에 따라 허가받거나 '주택법'에 따라 사업계획이 승인된 노인복지주택은 종전 규정에 따른다고 규정되어있습니다. 2010년 4월 A법인이 주택건설사업승인을 받았고, 2017년 5월 B법인이 동 사업에 대하여 사업주체 변경승인을 받은 경우, B법인이 분양형 노인복지주택에 대하여 유료 노인복지시설로 감면 받을 수 있나요?

- 해당 분양형 노인복지주택은 노인복지법 개정전, 관련법에 의하여 승인을 받았으므로 부칙에 따라 노인복지시설에는 해당한다고 판단됩니다. 다만, 취득일이 2020.1.14.인 해당 분양형 노인복지주택이 지특법 제20조[법률 제15295호, 2017. 12. 26, 일부개정] 「노인복지법」 제31조에 따른 노인복지시설을 "설치·운영하기 위하여 취득하는 부동산"에 해당하지 않는다고 판단되므로 감면대상이 아닙니다.

Q. 경로당이 무료노인복지시설로 취득세 감면 대상이 되나요?

- 「지방세특례제한법」 제20조 「노인복지법」 제31조에 따른 노인복지시설로 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산은 감면대상입니다. 따라서, 경로당은 노인복지시설 중 노인여가복지시설에 포함되므로 감면가능하다고 판단됩니다.

Q. 상속을 원인으로 취득하는 노인복지시설도 감면이 가능한가요?

- 노인복지시설 감면 조문에 취득원인에 대한 규정은 없으므로 취득원인(유·무상 거래)과 관계없이, 상속인이 지방세특례제한법 제20조에 따른 노인복지시설 감면요건에 해당하는지에 대한 추가 검토가 필요한 것으로 판단됩니다.

Q. 지특법 제20조에 보면 노인복지시설 감면 요건 중에 취득자와 설치자가 동일해야만 감면 받을 수 있다고 나오는데 취득자가 법인인 경우 노인복지시설 설치 신고필증에 설치자가 법인이 아닌 법인 대표자로 작성을 할 경우 감면이 가능한지 문의합니다.

※ 설치 신고필증 상 설치자 란에 법인일 경우 대표자로 작성하라고 되어있음

○ 노인복지시설 설치신고확인증 상 부동산 소유자(취득자)가 복지시설 대표자인 경우 감면 가능합니다.



Q. 안녕하세요, 국립대병원 감면 관련하여 질의드립니다. 국립대병원이 같은 구내에 3교대 근무 간호사들을 위한 기숙사 증축 시 감면이 가능할까요?

- 3교대 근무 간호사분들도 그 병원에서 고용된 직원으로 그 직원의 기숙사로 사용하는다면 해당 법인의 고유업무에 직접 사용하기로 보는 게 맞다고 판단됩니다.

Q. 사회복지법인이 무료가 아닌 유료노인복지시설을 설치하기 위하여 부동산을 취득할 때 지특법 22조에 따른 사회복지법인 감면 적용 가능 여부 문의입니다. 유료노인복지시설 운영을 수익사업으로 보는지 여부가 궁금합니다.

- 법인세법 시행령 제3조제1항제4호라목에 따라 노인복지법에 따른 노인복지시설은 수익사업으로 보지 않으므로, 사용자에게 보증금과 매월 이용료를 지급받는 것과 상관없이 사회복지법인이 사회복지사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 노인복지시설은 지특법 제22조제1항제1호에 따라 취득세 면제라고 판단됩니다.

Q. 지특법 제31조 공공임대주택 감면 관련해서 질의드립니다. LH에서 23년도에 근린생활시설을 취득할 당시 제31조제6항에 의해 감면을 받았습니다. 현재도 용도는 상가이기 때문에 1년 내 공공임대용으로 사용하지 않은 것으로 보고 추징을 하려고 했는데, LH에서는 상가도 직접 사용이라고 주장하는 상황입니다. 해당 조문상, 대통령령에서 정하는 주택 및 건축물 범위에 근린도 감면 대상에 해당하는지 문의드립니다.

- 지특법 제31조제6항제1호의 해당 용도란, 「공공주택 특별법」 제43조제1항에 따라 매입하여 공공임대주택으로 공급하는 것을 의미하므로, 근린생활시설은 해당하지 않는 것으로 판단됩니다. (공공임대주택이란 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따라, 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택이라고 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제2조 공공임대주택의 범위에 근린생활은 포함되지 않는 것으로 판단됨)

Q. 법인이 임대형기숙사 목적으로 취득하는 토지에 대해 취득세 감면 적용가능한 규정이 있는데, 지목변경도 감면 적용 가능한지 문의드립니다.

- 지특법 제31조의3에서 임대할 목적으로 취득하는 토지에 대해 감면 적용 하도록 규정하고 있습니다. 지목변경도 토지 취득행위에 포함되므로 감면 가능하다고 판단됩니다.

Q. 지특법 제31조의5(공공주택사업자의 임대 목적으로 주택 등을 매도하기로 약정을 체결한 자에 대한 감면) ‘제1항의 60일 이내 매도약정을 체결한 자’를 포함하는 내용이 같은 법 2항에도 같이 적용되는지 문의드립니다.

- 지특법 제31조의5제1항의 규정은 건물을 짓기 위한 기존 부지 등의 취득도 포함 되므로 해당 단서 조항(주택 등을 건축하기 위하여 부동산을 취득한 날부터 60일 이내에 공공주택사업자에게 매도하기로 약정을 체결한 자를 포함한다)이 적용되고, 2항의 경우 주택 등을 건축하여 최초로 취득하는 원시취득에 대한 규정이므로 해당 단서 조항이 적용되지 않습니다.



Q. 지특법 제31조의5 관련해서 문의 드립니다. 제2항에 공공주택사업자의 임대 목적인 주택을 건축하여 공공주택사업자에게 매도하기로 약정을 체결한 자가 해당 주택 등을 건축하여 최초로 취득하는 경우에는 취득세의 100분의 10을 경감한다라고 규정하고 있는데, 후단의 "주택 등"에 주거용 오피스텔이 포함되는지 문의드립니다.

- '25.1.1.부터 주택 및 건축물을 “주택 등”으로 정의하여 감면대상으로 명확히 규정하고 있습니다.

Q. 임대사업자 최초분양 감면의 경우, 분양권 전매로 취득하는 경우 감면 가능한가요?

- 분양권 전매의 경우, 최초로 분양받은 경우에 해당하며 위 경우 임대사업자에 대한 감면이 가능한 것으로 판단됩니다.

Q. 지특법 제31조제1항 임대주택 감면 문의드립니다.

취득은 1년 전에 했으며 일반임대사업으로 신고하였습니다. 지금 주택임대사업으로 변경하면 당초 4.6% 취득세 신고납부했던 건에 대해서 감면적용이 되어 환급이 가능한가요? 법조항에도 언제까지 임대사업자 등록을 해야한다는 규정이 보이지 않아 문의드립니다.

- 구 지방세특례제한법(제19232호) 제31조제1항에 따라, 임대사업자‘임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 해당 임대용 부동산을 임대목적물에 대해 ‘2020년 7월 11일 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제5조에 따른 임대사업자등록 신청(임대할 주택을 추가하기 위하여 등록사항의 변경 신고를 한 경우를 포함한다)’고 규정하고 있으므로 주택 취득일로부터 60일 이내에 임대목적물로 등록 및 변경등록을 하여야 합니다. 따라서 위 사안은 취득 당시 감면요건 미성립으로 환급대상이 아닙니다.

Q. 법인임대사업자가 오피스텔을 최초분양 받으며 대물변제로 취득할 경우에도 지특법 제31조2항 임대사업자 감면(85%)이 가능할까요?

- 대물변제의 방법으로 공동주택을 취득하였더라도 사용승인 후 입주한 사실이 없는 공동주택을 사업주체의 회사로부터 취득한 이상, 그 거래 명칭·대금 지급 방법 등에 관계없이 사업주체로부터 미분양주택을 최초 분양받아 취득한 것으로 보는 것이 타당합니다.

Q. 지특법 제31조 제1항 임대주택 감면에서 공동주택 건축인 경우 임대사업자가 임대용 부동산을 취득일로부터 60일 이내 임대목적물로 하여 임대사업자로 등록한 경우로 한정하고 있는데, 동조 제2항에서는 임대사업자가 임대목적으로 건축주로부터 분양받는 경우에는 취득일로부터 60일 이내 임대목적물로 등록 하라는 내용이 없습니다. 그렇다면 동조 제2항인 경우는 60일 이내 임대물건으로 등록 하지 않은 경우에도 감면이 가능한가요?

- 지특법 제31조 제2항에서 언급되는 임대사업자의 정의를 제1항에서 하고 있기 때문에 1,2항 모두 60일 이내 등록하는 경우에만 감면 대상에 해당됩니다.

Q. 지특법 제31조의3(장기일반민간임대주택 등에 대한 감면)제2항제1호 나목 전용면적 60㎡이하일 경우에는 주택 수 상관없이 면제인가요?

- 주택수 상관 없이 면제되고, 장기임대주택이란 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 경우에 해당합니다. (지특법 31조의3제1항제2호가목 참조)



Q. 생애최초 관련 문의드립니다. 공동명의로 생애최초 감면을 받은 후 이혼에 따른 재산분할로 전 배우자에게 50% 지분이 이전될 경우에는 추징대상이 아니지만, 그 이후에 지분 이전을 받은 사람이 상시거주 요건을 지켜야 하나요? 또한 공동명의로 아닌 남편 단독명의로 생애최초를 받은 후에 이혼 재산분할로 아내에게 전체 지분이 이전되었을 경우에도 유권해석에 따라 추징대상이 아닌지, 아내가 상시거주 요건을 유지해야 하는지도 문의드립니다.

- 지특법 제36조의3제4항제3호 추징규정에서 해당 주택에 상시 거주한 기간이 3년 미만인 상태에서 해당 주택을 매각·증여하는 경우는 추징대상이나 배우자에게 지분을 매각·증여하는 경우는 추징 제외하고 있으므로 이혼재산분할로 배우자에게 이전한 경우 추징대상이 아닙니다. 또한, 해당 주택에 대하여 생애최초 감면을 받았으므로, 이후 배우자가 지분이전을 받은 경우에도 상시거주 요건을 유지해야 한다고 판단됩니다.

Q. 생애최초감면 상시거주지연 정당한 사유 중, 지특법시행령 제17조의3 제3호 남아있는 임대차기간 1년 이내 관련 문의입니다.

▣ 취득일 2024.8.26.

▣ 임대차계약기간 2023.9.16~2025.9.15

취득일 기준으로 남아있는 임대차계약기간 1년 이상이나, 해당 물건 취득 시 매매계약서 특약사항으로 "임차인 전세만기일은 2025년9월15일이나 2025년 6월말안에 이사예정을 고지한상태임" 이라고 기재

이경우 남아있는 임대차계약을 1년 이내로 볼수 있을까요?

(2025년4월 임차인 이사(전출), 매수인 전입)

- 지특법 시행령 제17조의3제3호의 "임대차기간"은 계약서상 계약기간으로 판단해야 하므로, 특약사항으로 이사예정을 고지했다하더라도, 계약서상 계약기간이 1년이내가 아니라면 정당한사유에 해당하지 않는것으로 판단됩니다.

Q. 생애최초 감면 주택을 소유한 사실이 없는 경우로 볼 수 있는지 문의입니다.

생애최초 대상주택 취득일: 2024.4.11.

상속주택 법정지분 취득일: 2022.11.10.

* 생애최초 대상 주택 취득 당시 상속 소유권 이전 미등기

* 협의분할로 2025.4.22. 제3자에게 100%지분 등기완료

민법에 따르면 상속 재산의 분할은 상속이 개시된 때 소급하여 효력이 발생하고, 생애최초 감면은 취득일 현재* 주택을 소유한 사실이 없는 경우가 요건인데, 상속일로 소급하여 상속지분을 처분한 것으로 보거나, 상속일로 소급하여 상속 주택을 취득한 적이 없는 것으로 보아 감면 적용이 가능한지 문의드립니다.

- 상속 지분이 '미등기'된 경우, 향후 지분 협의 시 지분을 포기한다면 생애최초 주택 취득세 감면을 적용할 수 있습니다.

Q. 생애최초 감면 문의입니다.

사실관계

- 취득일 : 2021.9.15

- 전입일~ 전출일 : 2021.9.24. ~ 2024.7.5. (3년 조금 부족)

- 직장문제로 주소이전만 먼저 해놓고 집에서 계속 거주함

- 무상임대 중

- 공과금 내역서나 관리비 등으로 3년 상시거주한 사항을 입증 가능

전출일자가 명확히 조회가 되는 상황에서 관리비내역서나 공과금 등 비용입증으로 추징에서 제외가 될 수 있나요? 전출일자가 있어도 상시거주가 인정되면 추징 제외 대상인지 문의드립니다.

- 지특법 제36조의3제4항제1호에 따라 상시거주는 전입 신고일로 판단하므로 기타 자료로 입증하더라도 감면은 불가하며 또한 직업상 전출은 지특법 시행령 제17조의3 상시거주 지연의 정당한 사유에 해당하지 않으므로 감면이 불가하다고 판단됩니다.



Q. 생애최초 도시형 생활주택 300만원 감면 규정 중 아파트는 대상 제외라고 되어 있는데 건축물 용도상 공동주택-아파트-도시형생활주택이라고 되어있는 주택이 있습니다. 아파트 대분류 안에 도시형생활주택이 있는 경우라고 하는데 이런 경우에도 감면 적용해도 되는 것인가요?

- 해당 사안은 건축허가 등 추가자료가 필요한 것으로 보이므로, 해당 자료 요청 하시어 「주택법」 제2조제20호에 따른 도시형 생활주택에 해당한다면 감면 가능한 것으로 판단됩니다.

Q. 주거취약 가족을 위한 취득세 감면 건으로 문의드립니다.

배우자가 외국인으로 올해 입국하여, 소득증빙이 어렵다고 합니다.

이럴 경우 주거취약 가족 취득세 감면 신청을 반려해야할지 여쭙습니다.

추가로 말씀드리자면, 외국인 배우자분이 2025년 5월 14일 체류를 허가받았다는 일자가 찍혀있는 외국인등록증은 증빙 가능하다고 확인했습니다.

- 외국인 배우자의 소득증빙이 어렵다는 객관적인 자료가 있다면(체류일자가 찍혀있는 외국인등록증 등), 외국인 배우자의 소득을 제외하고 감면 가능여부를 판단하시기 바랍니다.

Q. 전입신고: 2017. 2. 14. (주택 취득 전부터 전입신고하여 상시거주)

주택취득: 2022. 7. 8. (생애최초 감면)

주택매각: 2023. 5. 25.

해당 주택에 상시 거주한 기간이 3년 미만인 상태에서 해당 주택을 매각·증여하거나 타용도로 사용하는 경우 추정대상인데, 상시 거주한 기간 산정의 기준일이 주택 취득일인지, 아니면 전입신고일인지 문의드립니다.

- 거주기간 산정은 주택취득에 대한 감면이 향후 상시 거주할 것을 전제로 하고 있기 때문에, 당초 해당 주택에 임차인으로 살면서 종전에 주민등록을 이전한 경우라 하더라도 해당 주택에 대한 거주기간 산정 기산일은 주택 취득일이므로 추정대상입니다.

Q. 주택 취득일에 A주택은 남편이, B주택은 아내가 취득하는 경우, A나 B주택 중 하나는 생초 감면을 받을 수 있는지 문의드립니다. 해당 조문에서 감면 대상은 주택 취득일 현재 본인 및 배우자가 주택을 소유한 사실이 없는 경우로서 12억원 이하인 주택을 유상거래로 취득하는 자이고, 추정대상은 제1항에 따라 감면받은 사람이 본인이 주택을 취득한 날로부터 3개월 이내에 추가로 주택을 취득하는 경우만 열거하고 있어, 같은 날 남편과 부부가 각각 주택을 취득한 경우에도 감면받은 사람이 주택을 취득하는 경우가 아니라면 추정대상에는 해당되지 않은 것으로 보여지나, 이 조문 1항에서 '주택 취득일 현재' 본인 및 배우자가 주택을 소유한 사실이 없는 경우로 규정되어 있어, 주택취득일에 본인과 배우자가 주택을 각각 취득하는 경우에는 감면대상에서 배제되는 게 아닌가 해서 문의드립니다.

- 지특법 제36조의3제1항에서는 주택 취득일 현재 본인 및 배우자가 주택을 소유한 사실이 없는 경우로서~ 라고 규정되어있습니다. 주택 취득일 '현재'에서 그 취득의 효력은 취득일 기준 0시부터 24시까지 발생하는 것으로 봄이 타당하므로 부부가 같은날 각각 주택을 취득한다면, 그 각각의 주택 모두 감면대상이 아니라고 판단됩니다.

Q. 생애최초 감면 문의드립니다. 제36조의3제4항제2호(주택을 취득한 날부터 3개월 이내에 추가로 주택을 취득하는 경우) 추정조항에도 불구하고, 이 건 각각 주택을 취득하는 부부가, 동일한 날짜가 아닌 하루 차이로 순차적으로 주택을 취득하는 경우 먼저 취득하는 한 채는 감면이 가능한지 여쭙겠습니다.

- 지특법 제36조의3 제4항에서는 취득세를 감면받은 사람이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 감면된 취득세를 추징한다고 규정되어 있습니다. 따라서, 먼저 취득하는 한 채에 대하여 부부 중 한 명(A)이 생애최초 주택 취득 감면을 받았고, 다음날 다른 한 명(B)이 다른 주택을 취득하는 경우, A는 지특법 제36조의3 제4항 제2호에 따른 추정대상이 아니라고 판단됩니다.



Q. 23.5.23. 부부(a,b) 공동명의로 취득

24.3.19. 부부간 증여(a->b)로 지분 이전 후 이혼

25.4.3. 지분 전부 소유자 b가 임대준 것 확인

이럴경우 부부 간 증여는 추정 제외 사유이지만, 증여받은 후 임대를 주어 추정 대상인데 생초 감면 당시 b의 지분만큼만(50%) 추정이 맞는지 문의합니다.

- 해당 주택에 대하여 생애최초 감면을 받았으므로, 이후 이혼으로 인해 배우자에게 지분이전을 한 경우, 생애최초로 감면받은 금액 전액 추징이라고 판단됩니다.

Q. 협의이혼에 따른 재산분할이 아닌 부부간 증여로, 증여 당시 a가 감면 받은 부분에 대해 추정 제외되었고, b는 a의 지분을 증여 받아 증여분에 대한 취득세를 납부한 상황임에도 b에게 a의 지분까지 추징해야 하나요?

- 생애최초 "주택"에 대하여 감면받았고, 당초 b가 상시거주 3년미만인 상태에서 증여할때 추정대상이었으나 배우자에게 지분 증여를 제외해주는 특혜조항이 있어 추징에 대한 혜택을 받았습니다. 하지만, 이후 a가 주택을 3년 내 매각하였으므로 당초 감면받은 "주택"은 전체 지분에 대해 추정대상이라고 판단됩니다.

Q. 생애최초 감면 3개월 내에 전세사기 피해 주택 취득 시, 추징에 해당하는지 문의드립니다. 법문 상, 지특법 36조의3제3항제5호 전세사기 피해 주택을 소유 하거나 처분한 경우에는 '주택을 소유한 사실이 없는 경우'에 해당하고, 지특법 제36조의3제4항제3호 생애최초 감면 후 3개월 내에 추가 주택을 취득한 경우 감면 세액을 추징하는데, 예외로 상속주택만 열거되어 있으므로 추징 대상에 해당하나요?

- 상속 취득 주택만 제외되어야 합니다.

Q. 재개발지역의 멸실예정인 주택을 취득하여 3개월 이내 전입이 불가능한 경우 추정 예외사유에 해당하는지, 아니면 지특법시행령 제17조의3 상시 거주지연의 정당한 사유에 해당하지 아니하므로 추정에 해당하는 지 문의드립니다.

- 멸실예정인 주택을 취득하여 취득일로부터 3개월 이내에 전입이 불가한 것은 취득 전부터 이미 예견된 부분으로, 추정대상에 해당합니다(1호). 주택 취득 후 3년 거주요건 부분은 멸실 전 주택 거주기간 + 멸실후 신축 주택 거주기간 합산하여 3년 요건을 충족하면 되는 부분으로 생초 감면 조문 상 제4항제3호에 대한 내용입니다.

Q. 타 시에 주택 소유 이력이 있어, 무허가 건물 확인원 제출 요청을 하였으나, 무허가 건물이 아닌 건축법 제14조를 위반한 위반 건축물이라는 내용의 공문을 제출했습니다. 생애최초 감면 적용 가능한가요?

- 건축물 대장에 주택이며 위반 건축물인 경우 주택수 제외 대상이 아니므로 생애 최초 감면 불가합니다.

Q. 전에 취득한 이력이 있는데 판결로 매매계약해제로 등기말소 내역이 있습니다. 이런 경우에도 생애최초 감면이 가능할까요?

- 주택의 소유여부는 취득세납세의무와는 관련이 없지만, 원인무효 판결(취득세납세의무X, 주택소유이력X)과는 다른 매매계약해제라면 과거 주택소유 이력이 있는 것으로 보아 생애최초 감면 불가하다고 판단됩니다.

Q. 생애최초 감면 문의입니다. 본인은 해당 물건지에 주소지를 두고, 지인에게 무상 임대를 해서 해당 물건지로 전입하게 한다면, 추정 대상에 해당하나요?

- 다른용도 사용(임대를 포함한다)의 경우 임대 유형은 유무상을 가리지 않으므로, 감면인(취득자)이 제3자에게 무상임대를 주었다면 추정 대상입니다.



Q. 생애최초 감면 - 생애최초 주택구입으로 취득세 감면 후 3년이 안된 시점에 상속으로 소유권 이전시 추정대상인가요? 추정규정상 3년 이내에 매각, 증여, 타용도 사용만 있으므로 추정대상이 아니라고 판단됨. 추정대상이 아니라면 상속인에 대한 사후관리도 필요한지 문의드립니다.

- 사망으로 인한 소유권 이전의 경우 추정 제외 대상으로 보는 게 맞으며, 상속으로 인해 취득한 주택의 경우에는 생애최초 사후관리 대상이 아닙니다.

Q. 외국인의 생애최초 및 주거취약 감면 문의드립니다. 취득자가 한국인(50%), 외국인 배우자(50%)인데, 한국인과 같은 세대를 구성하는 외국인 배우자더라도 한국인 지분 50%만 감면하고 있었는데요. 외국인 납세자가 주민등록표상 한국인의 배우자로 등재되어 있고, 가족관계등록부에도 기재가 되어 있다면 감면 대상에 해당하나요?

- 외국인은 생초감면 및 주거취약 감면조례의 추정조항인 감면신청인이 3개월 내 주민등록법 상 전입신고를 하여야하는데 이에 적용을 받지 않기 때문에 감면에서 배제됩니다. 또한, 출입국관리법 제88조의2 제2항 규정도 준용하기 어려우므로, 외국인은 감면 제외 대상입니다.
- 또한, 주민등록법은 내국인에게만 적용되는 법으로 외국인 배우자를 기재는 해주지만 주민등록법에 따른 전입이 아니기 때문에 추정대상에 해당합니다.

Q. 부부 공동명의 주택취득입니다. 한명은 주거취약 감면신청하셨고 한명은 등본상 세대원이 주택취득사실이 있어서 생애 최초로 감면 신청하셨습니다. 이럴 경우 한 주택에 대해서 다른 감면으로 각각 적용이 가능할까요?

- 해당 조문 적용 시 주택소유이력은 본인과 배우자 모두 확인하기 때문에 생초 및 주거취약 감면 모두 적용이 불가합니다.

Q. 부부 공동명의로 4억 이하의 아파트를 취득, 현재 임차기간이 만료된 주택의 보증금을 돌려받을 수 없어 남편은 기존 전세주택에, 아내는 취득 주택에 아이와 함께 전입신고한 상황입니다. 이런 경우 생애최초 감면상 정당한 사유(상시거주지연)를 입증하면 주거취약 감면이 가능할까요?

○ 생애최초 감면의 정당한사유(상시거주지연)에 해당한다면 감면 가능합니다.

Q. 2000년생 납세자가 취득가액이 1억미만, 연면적 40제곱미터 이하인 주택을 취득하려 하는데, 지방세특례제한법 제33조에 따른 주택공급확대 감면적용이 가능한가요? (만 30세이하라서 소득금액증명원과 재직증명서를 첨부하는 조건임)

○ 해당 조문에서 말하는 만30세미만(미혼) 1가구1주택은 소득과는 상관이 없고, 지방세법 시행령 제28조의3에서 규정하는 1세대의 예외 조문과는 차이가 있습니다. 따라서 세대를 분리하여도, 만30세미만(미혼)인 경우 별도가구로 보지않고 1가구로 판단합니다.

Q. 신규 주택을 신고인 본인 및 배우자가 공동 취득한 건으로 기존 주택(배우자의 단독상속 주택)을 폐가로 주택법상 주택으로 보지 말고, 신규 주택을 감면 적용해 달라는 사례입니다. 기존 주택에 대하여 관할 관공서에 확인해보니, 1949년에 지어진 목조주택으로 2017년까지 건축물대장이 없었으나, 상속등기로 건축물대장이 생겼는데 2020년까지 재산세(주택)분이 부과되었으나 20년말 철거하여 재산세(토지)분만 현재까지 부과 중으로, 23년 6월에 건축물대장을 말소시켰다고 합니다. 등기부등본상 토지는 올해 7월 처분, 건물(주택)은 2017년 보존 등기 및 아직 배우자 소유로 남아 있으며, 20년간 전기세,수도세도 나오지 않은 시골 폐가라고 하며 집 벽도 허물었고, 땅 매도 전에 철거도 미리 했다고 합니다. 이 경우, 생애최초 감면 적용 가능할까요?

○ 실제 폐가가 맞는지 확인(폐가신청서 제출 여부, 장기간 미사용 등)하여 실제 폐가가 맞다면 주택으로 볼 수 없다고 판단됩니다.



Q. 외국인이 생애최초 주택을 취득하였을 때, 감면 적용이 가능한가요?

- 외국인은 생애최초 주택 취득세 감면 대상에서 제외됩니다.

Q. 직계존비속 유상거래인데 4억5천 유상거래라고 하고 입증금액은 3억5천만 입증 (소득증빙 완료) 가능 하여, 3억 5천은 유상세율을 적용하고 나머지 1억에 대해서는 증여세율을 적용했는데, 해당 건에 대해 생애최초 감면이 적용 가능한 지, 가능하다면 전액 가능한지 일부만 가능한지 문의합니다.

- 지방세법 제7조제11항에서 직계존비속의 부동산을 취득하는 경우에는 증여로 취득한다고 규정하고 있습니다. 생애최초 주택 취득세 감면은 취득원인이 유상거래 (부담부증여 제외)만 인정하고 있으므로, 감면 적용은 불가하다고 판단합니다.

Q. 외국인이 주택 취득 후 처분 -> 한국 국적취득 이후 신규 주택 취득 위 경우 신규 주택에 대하여 생애최초 감면이 가능할까요? 참고로 납세자가 외국인이었다는 사실과 외국인등록번호를 직접 알려주지 않는 이상, 주택소유 이력이 있다는 것을 알 방법이 없어 보입니다.

- 해당 조문은 외국인은 감면배제하나 주택 소유 이력은 확인하도록 규정하고 있습니다. 따라서, 외국인이 한국 국적을 취득한 위 경우에는 원칙적으로 종전주택 소유이력을 확인하는 것이 맞으나, 실무적으로 불가능할 경우 감면 적용하는 것이 맞다고 판단됩니다.

Q. 가족간의 거래에서 주택 취득할 때 일부 지분 매매로 하고, 나머지 지분은 증여 받을때 생애최초 감면 적용에 대해 문의드립니다.

- 직계존비속간의 거래는 원칙적으로 증여로 본다고 규정하고 있고 예외적인 경우, 유상거래로 인정해주고 있습니다. 따라서 전부가 아닌 부분만 유상거래로 인정되는 경우는 생애최초 감면 적용이 어렵다고 판단됩니다. (지분 안분 등 일부감면적용도 제외)

Q. 생애최초 주택 취득세 감면받은 자가 해당 주택을 취득한 당일에 신탁했는데 이런 경우 추징 대상으로 볼 수 있는지 궁금합니다.

- 신탁은 「지방세특례제한법」 제36조의3 제4항 제3호의 추징대상인 ‘매각·증여’와 법률적 성격을 달리하므로 추징대상이 아닌 것으로 판단됩니다.

Q. 생애최초 취득세 감면받은 자가 실거주 3년이 되지 않은 시점에 사망하여, 상속권자가 상속받은 뒤 매각한 경우에도 추징 대상이 되는지 문의합니다.

- 사망으로 인한 상속은 생애최초 감면 추징요건에 해당하지 않으며, 이후 사망자의 부동산을 상속받는 경우에는 상속에 따른 새로운 취득행위가 발생하는 것이므로 실거주 3년에 대한 사후관리 의무는 없다고 판단됩니다.

**Q. 주거 취약 가족 주택 구입에 대한 취득세 감면 관련해서 문의합니다.
재혼한 배우자의 자녀가 주민등록표에 기재되어 있는 경우도 감면에 해당이 되나요?**

- 감면신청인 기준으로 재혼한 배우자의 자녀가 등본상 자녀로 기재되어 있지 않다면 감면 불가합니다.(감면신청인 기준으로 등본상 배우자의 자녀로 기재되어 있다면 감면대상임)

Q. 생애최초 감면 적용 후, 3년이 지나지 않은 상황에서 감면받은 주택을 에어비앤비로 사용할 경우 (주소는 그대로 두고 거주생활을 하되, 주택 일부를 숙소로 사용할 경우) 추징대상에 해당하나요?

- 지방세특례제한법 제36조의3제4항제3호 다른용도로 사용하는 경우에 해당하여 추징 대상이라고 판단됩니다.



Q. 주택을 구입하는데 건물, 토지의 주인이 달라서 신고필증을 두 개 제출한 경우, 건물과 부속토지가 1주택인 경우이므로 생애최초 감면 적용이 가능한가요?

- 취득시 매도인의 건물, 주택 소유자가 다른 경우는 상관없으며, 취득자의 주택소유이력과 취득당시 무주택자 요건 등 생애최초 감면 요건이 성립되면 감면 가능합니다.

Q. 생애최초 외국인 감면 제외 관련, 취득일 당시 외국인이었고 1년간 이상 지난 현재 내국인으로 귀화한 경우, 환급 가능 한가요?

- 감면요건은 주택취득일 현재 감면 적정여부를 판단하여야 하므로, 감면 불가하다고 판단됩니다.

Q. 취득일 기준 자녀가 같이 등재되어 있다가 상시거주 의무기간 3년 미충족한 상태로 퇴거하여 등본 기재가 되어있지 않은 경우 주거취약감면 추징에 해당되나요?

- 자녀는 상시거주 의무가 없습니다. 취득일 현재 주민등록표에 1명 이상의 자녀가 기재되어 있으면 감면요건이 충족되므로, 위 사안은 추징대상이 아닙니다.

Q. 외국인 신분으로 주택을 취득하고 매도한 후 귀화하여 주택을 취득할 경우, 생애최초 감면이 가능한지 문의드립니다.

- 외국인은 생애최초 감면 대상은 아니나, 감면 적용 시 외국인 배우자 주택소유 이력은 확인하므로, 종전 외국인 신분으로 주택소유이력이 있는 경우에는 감면이 불가합니다.

Q. 생애최초 감면 - XX18년도 취득세 아파트 납부내역은 있으나 재산세 납부내역도 없고 등기한 이력도 없는 경우, 주택 취득이력이 있는 것으로 볼 수 있나요?

- 과세물건이 존재한 것으로 판단(취득세 납부내역) 되므로 생애최초 감면 불가합니다.

Q. 다가구를 소유했으나 등기부 상 지분이 3/192에 불과해서 지분에 해당하는 면적은 20제곱미터가 안되는데, 지특법 제36조의3제3항제3호에 따른 주택을 소유한 사실이 없는 것으로 판단하여 생애최초 감면 적용이 가능한가요?

- 지분 취득은 감면액을 정하는 것일 뿐 감면 유무를 판단하는 경우, 지분이 아닌 전체 면적으로 판단해야 하므로, 해당 사례는 생애최초 감면이 불가합니다.

Q. 주거취약 감면 - 소득금액증명원 소득금액적용에서 근로, 연금소득은 수입금액, 지급받은 총액 기준이므로, 비과세 소득 차감 전 순수 지급받은 총액을 적용하는 것이 적절한지 문의드립니다.

- 지급받은 총액 기준으로 적용해야 합니다.

[예 : 근로소득자는 세전금액(수입금액 or 지급받은총액, 근로소득공제 하기 전 금액)

※ 사업자(근로소득 or 연금소득 이외의 소득이 있는자)는 수입금액(매출액)에서 각종 필요경비(원재료, 인건비 등)를 차감한 소득금액 기준. 여기서 말하는 소득금액이란 종합소득세 신고 시 기준 금액으로써 근로자로 비교하자면 세전금액]

Q. 현황: 2022년 9월 취득 당시 부부관계인 A,B 공동명의로 주택 취득 하여 감면 없이 취득세 신고납부 후, A,B 취득일~3개월 이내에 전입하여 거주하다 이혼으로 해당 주택 재산 분할, 현재 해당 주택은 A단독명의로 소유권이전이 되고, A만 해당 주택에 거주

질의: A,B모두 감면 경정청구 시, 환급가능한지 여부 문의합니다.

- 감면당시 감면 요건을 충족하였으므로, 감면 적용 가능합니다.



Q. 관련 법령에는 외국인의 경우 별도의 언급이 없으나 전세사기피해자가 외국인일 경우 전세사기 피해자지원 감면 적용 가능할지 문의드립니다.

- 해당 조문에서 내국인과 외국인은 별도로 규정하고 있지 않고, 전세사기피해자 등 지원내용안내(출처:경기주거복지포털)에 따르면 외국인도 피해주택 매수희망자 취득세 감면 대상으로 기재되어 있습니다. 따라서 외국인도 전세사기피해자 감면이 가능한것으로 판단됩니다.

Q. 전세사기피해자 결정문 받기 전에 먼저 해당 주택 취득한 후에 감면 신청 가능할까요?

- 불가능합니다. 결정문을 받은 후에 사후감면신청 하시기 바랍니다.

Q. 24.10.15. 아파트 취득 (제36조의5 출산·양육 취득세 감면 신청)

24.3.10. 취득자 미등기 상속 지분 아파트 존재

25.2.28. 협의등기로 별도 세대인 어머니에게 단독소유 등기 완료

이런 상황에서 상속재산분할은 상속 개시된 때에 소급하여 효력이 있는 것으로 판단하여, 출산장려 감면 요건 중 하나인 1가구1주택 요건을 충족한 것으로 볼 수 있을까요?

- 민법 제1015조 상속재산의 분할은 상속개시된 때에 소급하여 그 효력이 있다라고 규정되어 있으므로, 1가구1주택 요건을 충족한 것으로 판단됩니다.

Q. 출산양육 감면 문의드립니다. 24.9월 주택을 취득하여 생애최초 감면받은 후 공동명의자(배우자)의 미전입으로 추정되신 분이 있는데, 25.3.28.아이 출생으로 출산양육 감면 경정청구한 상황입니다. 아직도 공동명의자가 미전입되어 있는데 자신 지분 50%에 대하여 감면 적용 요청한 상황입니다. 이럴 때 50%만큼만 출산양육 감면 경정청구를 받아들여야 하는지, 아니면 6.28.까지 공동명의자가 전입 완료할 때 경정청구를 다시하시라고 안내해야 하는지 문의드립니다.

- 출산양육감면은 주택 취득일 이후 출산하는 경우, 출산을 통해 감면 요건을 달성하는 것으로 해당 감면 적용 주택 취득일 시점으로 소급하여 감면 여부(해당 조문에 법적 감면 요건 확인)를 결정합니다.

24.9월 주택 취득시 1가구 1주택(3개월이내 1주택 포함) 요건에 해당한다면 감면이 가능합니다. 3개월 이내 전입요건은 추정조항으로써, 위 사안에서는

1. 공동명의자가 출산일로부터 3개월 내 전입 불가하므로, 50% 감면 신청후 처리
2. 아니면, 100% 감면 후에 출산일로부터 3개월이내에 공동명의자가 전입했는지를 확인하여 미 전입 시 50% 추정(추후 추징시, 가산세가 부과될 수 있음을 안내)



Q. 지특법 제36조의5 출산양육감면을 적용할때 상속지분을 소유한 경우는 1가구 1주택 범위에서 제외하여 감면 가능한지 문의드립니다.

- 지특법 시행령 제17조의4 규정에 따라, 1주택이란 국내에 1개의 주택을 소유하는 것을 의미하는데, 감면조항에 1주택에 대한 별도의 규정이 없으므로 지방세법 시행령 제29조(1가구 1주택의 범위)에 따라, 1주택의 일부 상속지분만을 소유한 경우(상속지분이 가장 큰 상속인이 아니라면) 주택수산정에서 제외하시기 바랍니다.

Q. 아파트 취득일 24.8.23. / 출산일 24.12.11. / 전입일 25.4.21. / 취득당시 월세계약 만료 예정일(25.4.7.) - 임차인 거주 중이었으며, 출산장려 감면 적용하여 환급이 가능할까요? 취득당시 만료기간이 1년 이내인 월세계약서가 있고, 임차인 퇴거일인 25.4.7.로부터 3개월이내 전입한 경우, 환급이 가능한가요?

- 지특법 시행령 제17조의3제3호에 따른 상시거주지연의 정당한 사유에 해당되며, 월세계약 만료일로부터 3개월 이내에 전입하였으므로 환급 가능하다고 판단됩니다.

Q. 출산 양육을 위한 주택 취득세 감면 관련으로 문의드립니다. 감면 요건이 1세대 1주택인데, 현재 경정 청구 물건과 배우자가 아파트 분양권을 취득한 것으로 나오는데, 이럴 경우 1세대 1주택이 아닌 것으로 봐서 경정청구를 받아들이지 않아야 할까요?

- 지특법제36조의3제1항에 따라, 지방세법 제11조제1항8호에 따른 주택의 규정을 따르므로, 분양권은 1세대1주택 산정에서 제외합니다. (“주택”이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.)

Q. 출산 · 양육 감면 문의드립니다. 지특법을 보면 2025년 12월 31일까지 자녀를 출산한 부모가 출산일로부터 5년 이내에 주택을 취득하는 경우 감면해준다고 되어있는데, 2025년에 출산하여 5년 이내인 2028년도에 주택을 취득하는 경우도 감면이 가능하다고 보면 될까요?

- 네, 감면 가능합니다.

Q. 혹시 출산양육 감면시 면적이 85제곱미터 초과일 때, 본세가 전액감면인 경우 감면분 농특세는 부과 적용 해야하나요?

○ 지특법에 따른 감면세액의 20%를 부과 (농어촌특별세법 제5조제1항에 따라)

Q. 기존 주거용 오피스텔이 2채 있는 상황에서 출산양육을 위한 주택을 취득한다면 1세대 3주택으로 종과세율에 출산양육 500만원 감면을 적용하면될까요?

○ 네 맞습니다. ‘20.8.12. 이후 취득한 주거용 오피스텔(주택분 재산세 과세기 해당년도 과세기준일(6.1.))은 주택수에는 포함되나, 주택법에서 규정하는 주택에 해당하지 않으므로, 3주택 종과 및 해당주택에 대한 출산양육 감면을 적용하면 됩니다. 해당 조문 2호에 해당 주택이 대통령령으로 정하는 1가구 1주택에 해당할 것(해당 주택을 취득한 날부터 3개월 이내에 1가구 1주택이 되는 경우를 포함한다)에도 주거용 오피스텔은 해당사항 없습니다.

Q. 외국인은 감면 제외한다면 외국인과 지분을 반씩 취득할 경우 감면은 250만원만 가능한가요?

○ 외국인:내국인(50:50) 취득 시, 250만원 감면 적용 가능합니다.

Q. A주택 취득 후, B주택을 취득하였습니다. 출산일은 B주택 취득 이후인 경우, B주택 취득이력이 있어도 A주택 출산감면 적용이 가능한가요?

○ A주택 취득(취득 후 3개월 이내에 1가구 1주택 포함) 당시 1주택자라면 감면 가능합니다.

Q. 남편명의의 주택을 배우자에게 50% 증여하고, 올해 출산한 경우 출산양육 감면이 되는지 문의드립니다.

○ 50% 지분 즉, 250만원 한도 내에서 가능할 것으로 판단됩니다.



Q. 출산양육 감면 - 취득한 날부터 3개월 이내에 1가구1주택이 되는 경우도 감면 대상에 포함되기 때문에 취득일로부터 8개월이 지나서 등본상 1주택이 있는 장모님과 친척이 전입한 경우에도 취득 시점 기준 1가구 1주택으로 인한 환급이 가능한가요?

- 취득 시점에 해당 주택이 대통령령으로 정하는 1가구 1주택에 해당되므로(해당 주택을 취득한 날부터 3개월 이내에 1가구 1주택이 되는 경우를 포함한다) 환급이 가능합니다.

Q. 외국인 배우자 주택 취득 감면, 현재 생애최초, 주거취약, 출산 감면에서 내국인의 외국인 배우자 감면 적용이 가능한가요?

- 외국인은 주민등록법 적용 대상이 아니어서 감면 제외입니다.

Q. 현재 부모와 세대를 같이 하지만 새로 입주할 아파트에 거주할 예정인 부부(취득자)가 올해 아이를 출산 예정입니다. 이 때 부부(취득자)의 부모가 2주택 이상이라도 취득일로부터 3개월 이내에 세대분리 및 전입신고를 하면 출산 양육 감면이 가능한가요?

- 지특법에서 해당 주택을 취득한 날부터 3개월 이내에 1가구 1주택이 되는 경우를 포함한다고 규정하고 있으므로, 출산감면 적용 가능합니다.

Q. 출산 양육 주택감면에서는 주택 수에 따른 중과세율 적용 여부와 지방세법 시행령 28조의4에 따라 주택 수를 산정하는지 여부에 대해 문의합니다.

- 중과적용 대상입니다. 해당 주택은 생초 조문이란 동일하게 주택법 제2조제1호의 해당하는 주택만 적용되며, 오피스텔은 제외대상입니다.

Q. 출산 양육 감면 관련 문의입니다. 부모가 각각 50%씩 지분으로 취득하는데 그 전에 살던 곳 임대차 만기가 안되어서 부모 중 한 명이 기존 주택에 주소지를 유지해야 하는 상황입니다. 태어난 아기와 다른 부모 한 명이 감면받을 부동산에 전입하면 지분만큼 250만원 감면이 가능할까요?

○ 공동명의인 경우, 부모 중 1인이 3개월내에 전입한다면 250만원 감면가능합니다.

Q. 출산양육 주택 감면 문의

- 2025.4.18. 미혼인 A가 생초 감면 주택 취득
 - 2025.4.19. A가 B와 혼인신고(B는 1주택 소유->1가구 2주택에 해당)
 - 2025.7. 출산예정.
- 출산이후 출산양육 지원 주택으로 경정청구 시 (B소유 주택을 처분하지 않아도) 감면 가능한가요?

- 주택 취득일(3개월 이내에 1가구 1주택)기준으로 감면 요건 성립여부를 판단해야 합니다. 1가구 1주택 요건을 성립해야 하므로,
1. 25.7.18 이전 B주택 처분 시 A주택 감면 가능합니다.
 2. B주택 취득이 출산일로부터 1년 이내인 24.7~25.1.17인 경우 A주택 처분과 상관없이 B주택 감면 가능, 25.1.18.이후인경우 25.4.18 A주택 취득으로 3개월 내 1가구 2주택이 되었으므로 B주택 감면 불가)
- 취득일 기준 집이 10채여도 3개월 내 1가구 1주택 요건 성립 시 출산 감면 가능합니다. 또한, 주택취득일(3개월 내 1가구1주택 요건 성립 포함) 이후 1년 내 출산 시 1가구 10주택이어도 경정청구 한다면 감면(환급) 가능합니다.

Q. 출산한 아이가 일주일만에 사망한 경우, 지특법 제36조의5에 따르면 해당자녀와 상시거주 3년 요건이 있는데, 이런 경우도 감면이 가능한가요?

- 조세법률주의 원칙에따라 조문을 엄격하게 해석하여 해당 자녀와 거주요건 미충족으로, 감면은 불가할 것으로 판단됩니다.



Q. 전세사기로 주택을 취득한 경우 무주택으로 간주해서 출산 감면을 받을 수 있나요?

- 무주택 간주는 생초 주택 판단할 때만 적용되어야 하고, 지방세법 시행령에서 규정하고 있는 1세대 및 1가구 기준에서 전세사기 주택을 배제하고 있지 않으므로 출산 감면은 불가할 것으로 판단됩니다.

Q. 지특법 제36조의5 출산양육감면을 적용할 때 상속지분만을 소유한 경우에는 상속지분을 모두 동일하게 받은 경우, 상속개시일 당시 상속주택 거주자를 주택의 취득자로 보고 비거주 상속인의 경우 제외해도 되는지 문의드립니다.

- 지방세법 시행령 제29조제3항에 의거 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 사람위 조문을 참고하여 현재, 그 주택에 거주하는 사람을 주택의 취득자라고 판단합니다.

Q. 취득일로부터 3개월 이내 1가구1주택 요건이 성립하는 경우 출산양육 감면이 가능한 것으로 알고 있는데, 취득당시에는 장모님 소유 주택이 1채 있어서 2주택이나, 취득일로부터 3개월 이내에 장모님과 세대분리를 하면 1가구 1주택 감면요건에 해당하나요?

- 취득일 당시 1가구 다주택자여도 3개월 이내에 세대분리, 주택 매각 등으로 1가구 1주택 요건 성립한다면 감면이 가능합니다.

Q. 출산양육 감면 적용 시, 1가구1주택 판단의 경우, 상속받은 주택이라도 주택수에 포함시키는게 맞는지 문의드립니다.

- 지특법 시행령 제17조의4제1항에 1가구 1주택 판단 시 상속주택에 대한 별도의 규정이 없으므로 주택수 산정 시 포함해야 하는 것으로 판단됩니다.

Q. 출산 양육 감면에서 25년 12월 31일까지 출산일로부터 5년 이내라고 나와 있는데, 2024년 이전 취득 주택에도 적용 가능한 것인지?

○ 부칙에 시행일 이후 취득 분부터 적용하도록 명시되어 있습니다.

Q. 외국인 출산양육 감면 적용 가능 여부

○ 지특법 제36조의5제1항제2호에 따른 대통령령으로 정하는 1가구 1주택이란 주택 취득자와 같은 세대별 주민등록표에 기재되어 있는 가족이라고 규정되어 있는데, 외국인은 주민등록법 적용대상이 아니므로 생애최초 감면과 마찬가지로 감면이 불가합니다.

Q. 출산양육 감면 - 2024. 10. 미혼으로 생애최초 주택구입

2025. 2. 결혼 및 혼인신고 예정(배우자 주택 1채 소유)

2025. 5. 자녀 출산 예정, 2025년에 출산감면 적용하여 경정청구 한다면, 2024. 10. 납부한 취득세 환급 가능 여부

○ 자녀와 상시 거주할 목적으로 출산일 전 1년 이내에 취득하는 주택(24.1.1. 이후에 취득하는 주택)에 해당하므로 환급이 가능합니다.

Q. 분양으로 주택 취득 취득하는 경우, 분양권 계약일 기준 2주택에 해당하여 일반세율 적용 대상자이고, 취득일 전 종전 주택을 처분하여 취득일 기준 1가구 1주택에 해당하는데, 출산양육 감면 적용이 가능한가요?

○ 감면 주택 취득일 당시 1가구 1주택(3개월 이내에 1가구 1주택 요건성립)이면 감면 가능합니다.

Q. 출산 후 감면요건이 되어 환급받은 후에 다른 주택을 취득하거나, 주택이 있는 배우자와 혼인해서 2주택이 되는 경우 추징 대상에 해당하나요?

○ 생애최초 감면과는 다르게 주택 취득일 이후 추가 주택 취득에 대한 추징조항은 없습니다. 취득시점 다주택자도 3개월 이내에 1주택 요건 성립시 감면 가능하며, 반대로 취득시점에 1주택자였으나 취득일 이후 주택을 구입해도 감면 가능합니다.



Q. 지특법 제47조의2(녹색건축 인증 건축물에 대한 감면)은 신축하는 건물의 건축주에 대해 해주는 것으로 보이는데 혹시 아파트를 분양이나 매매로 취득할 때도 감면 적용 가능한지 문의합니다.

- 지특법 제47조의2의 요건에 부합하는 녹색건축 인증 건축물이라면 아파트도 감면 대상입니다. 다만, 제47조의2제1항 및 제2항에서 "신축(증축 또는 개축 포함)하는 건축물"로 규정하고 있어, 원칙적으로 건축주를 말합니다. 분양이나 매매는 신축한 자로부터 승계취득 하는 것이므로 감면대상이 아닙니다.

Q. 지특법 제46조제4항에서 중소기업이 기업부설연구소에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 60을 경감한다라고 하며, 추정대상으로 같은 조 제5항 제1호 부동산 취득후 1년 이내 기업부설연구소로 인정받지 못한 경우, 제3호 기업부설연구소 설치후 4년 이내에 정당한 사유없이 연구소를 폐쇄하거나 다른 용도로 사용하는 경우라고 되어 있는데요, 취득 시 중소기업이었는데 4년 이내 중견기업 혹은 대기업 전환 시 감면받은 세액은 추정 대상인지 문의 합니다.

- 기업 전환에 대한 추정조항은 존재하지 않으므로, 추정대상이 아닙니다.

Q. 지특법 제46조 제2항 기업부설연구소 감면에서 상호출자제한기업집단 등에 자산총액 5조원 이상인 기업집단인 공시대상기업집단도 포함되는지 문의합니다 또한, '상호출자제한기업집단 등'에서 등은 무슨 의미일까요?

- 공정거래법 제31조제1항 상호출자제한기업집단 등의 지정에서 자산총액이 5조원 이상인 기업집단을 공시대상기업집단으로 지정하고, 지정된 공시대상기업집단 중 자산총액이 국내총생산액의 1천분의 5에 해당하는 금액 이상인 기업집단을 상호출자제한기업집단으로 지정하였습니다. 따라서 상호출자제한기업집단등에는 공시대상기업집단과 상호출자제한기업집단이 모두 포함된다고 판단됩니다.

Q. 산업기술혁신촉진법 제42조에 따라 설립된 한국전자기술연구원이 있는데 지특법 시행령 제22조 제1항의 학술단체로 볼 수 있을까요?

- 지특법 시행령 제22조에서 규정하고 있는 학술단체에 한국전자기술연구원은 해당이 되지 않는 것으로 판단됩니다. 지특법에서 제1항 제1호~4호에 해당하는 대상이 산업기술혁신촉진법 제42조에 따라 설립된 연구원은 대상이 아닌 것으로 판단되나, 사실관계 등을 추가적으로 확인하시기 바랍니다.



Q. 종교시설 감면 건 문의드립니다.

- 2024년 1월 신축 (취득 당시 박물관, 종교시설 용도변경 불가 지역)
- 2025. 3. 10. 같은 건물 증축 및 대수선
- 2025. 4. 3. 지구단위계획에 따른 종교시설 용도변경
- 2025. 5. 8. 취득세 신고 및 감면 신청

증축 및 대수선 날짜보다 용도변경한 날짜가 느리기 때문에 감면 요건에 부합하지 않는 것으로 볼 수 있는지 문의드립니다.

- 지특법 제50조제1항 종교단체가 종교행위를 목적으로 하는 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해 취득세를 면제하는데, 취득일 기준으로 해당 물건을 종교시설로 사용할 수 없으므로 감면 대상이 아니라고 판단됩니다. 해당 사례의 건축물은 취득당시 건축물의 용도 자체가 박물관이었고 따라서 박물관의 용도로 취득하였다고 판단되므로 이후 용도변경하였다고 해도 감면대상이 아닙니다.

Q. 지특법 50조 종교단체감면 추정관련하여 질문드립니다.

- 최초신고일 : 2020. 3. 23.
- 유예기간내 미사용 자진신고 : 2023. 6. 22.
- 연천군청과 인허가관련 소송 : 2021. 8. 30. ~ 2023. 4. 21. (감면물건지 소송)
- 건축착공일 : 2024년 10월

소송기간동안은 외부적인 요인으로 인하여 사용할 수 없었다고 보아 유예기간을 늘려주는게 맞다고 판단됩니다. 그렇다면 다시 해당용도에맞게 사용할수 있게 된 시점부터(건축착공일) 남은 유예기간만큼만 연장하는게 맞는지, 아니면 소송이 끝난 시점부터 유예기간을 3년 다시 기산해야하는지 문의드립니다.

- 전체 유예기간 중 정당한 사유로 인정되는 소송기간을 제외하여 건축착공일부터 남은 유예기간만큼만 연장하면 된다고 판단됩니다.

Q. 담임목사 사택 취득일이 2024. 9. 20 이고 종교시설 감면을 받았습니다.
취득일로부터 3년 내 직접사용하지 않으면 추징인데, 사택의 전입신고를 취득일
로부터 언제까지 해야하나요?

○ 취득일(2024.9.20.)로부터 3년 내 전입신고가 되었다면 추징대상이 아닙니다.

Q. 종교감면 담보신탁 추징여부 문의드립니다.

교회에서 건물(용도:종교시설)을 2024.7.30. 원시취득하고 종교감면을 적용받았
습니다. 이후 교회에서 이 부동산을 담보제공하여 금융기관으로부터 대여금을
차용해야할 상황이라 금융기관과 부동산담보신탁에 의한 방법으로 담보제공하려고
합니다. 현재 교회는 건물을 종교시설로 직접 사용중이라고하며 부동산담보
신탁에 의한 소유권이전이 되더라도 실질적인 건물 이용 및 관리는 교회에서
할 예정이라 합니다. 이 경우 지특법 제50조 종교시설감면 추징 대상인가요?

○ 「신탁법」에 의한 신탁은 법률적 성격이 달라 위 규정에 따른 “매각”이나 “증여”
에 포함되지 아니한다는 다수의 사례에 따라 해당 건물은 추징 대상이 아니라고
판단됩니다.

Q. 22.4.29.취득 / 22.5.9. 직접사용개시 / 24.11.19. 매각

해당 부동산 매각 시 지특법 제50조제1항1호에 따라 취득일 ~ 5년 이내 수익
사업 사용으로 보아 종교단체 감면 추징 대상인지 문의 합니다

○ 지특법 제50조 추징규정은 제1호 해당 부동산을 취득한 날부터 5년 이내에 수
익사업에 사용하는 경우, 제2호 정당한 사유 없이 그 취득일로부터 3년이 경과할
때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우, 제3호 해당 용도로 직접 사
용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우
라고 규정하고 되어 있습니다. 위 사례의 경우 취득일로부터 3년 이내에 직접사
용을 시작하여 2년 이상 직접사용 후 매각하였으며, 보유기간 중 수익사업에 사
용한 사실이 없으므로 추징대상에 해당하지 않습니다. (법인세법 제4조제3항제6
호는 해당 부동산과 관련된 전세권, 영업권, 이용권 등에 따른 수입을 의미하는
것으로, 직접사용하는 자산의 처분으로 발생한 양도차익을 의미하는 것은 아님)



Q. 지특법 57조의2 사업양도양수에 따라 감면을 받을 예정인데, 지방세법시행령 제26조제1항제10호 개인 제조업 5년 이상으로 등록세 중과 예외 사항에 해당됩니다. 그러나 부동산 가액(시가표준액)이 증가하면서 초과 부분은 13조2항 중과 적용대상인데, 이때 해당 부분 중과 후 감면 적용이 되는것인지, 아니면 감면 없이 13조 중과만 적용되는 건가요?

○ 중과와 감면 동시 적용 가능하므로, 중과 후 감면 적용하시면 됩니다.

지특법 제180조에서는 동일한 과세대상의 동일한 세목에 대하여 둘 이상의 지방세 특례 규정이 적용되는 경우에는 그 중 감면되는 세액이 큰 것 하나만을 적용한다고 규정되어 있습니다. 이는 감면 외에도 중과세 배제 등이 동시에 해당하는 경우 유리한 것 하나만을 적용한다는 의미로써, 중과와 감면이 동시에 적용될 수는 있으나, 중과배제와 감면이 동시에 적용되는 경우 지특법 제180조에 따른 중복 감면으로 유리한 것 하나만을 적용하시면 됩니다.

Q. 법인합병 감면 관련, 지방세법15조1항 (법인합병) 지방세특례제한법57조의2 (기업합병) 두가지 같이 적용해도 되는 건지 궁금합니다. 합병 시 과세표준을 법인장부가액이 아닌 지방세법10조의5제3항2호에따라 시가인정액(없을시 시가표준액)으로 하면 되는지 문의드립니다.

○ 지특법 감면 조문이 중복될 경우는 법에서 예외로 둔 경우를 제외하고는 감면이 큰 것을 적용하는 것으로 규정하고 있으나, 세율의 특례(지방세법)와 감면(지특법)이 중복될 경우는 지특법 제180조(중복 특례의 배제) 조문 적용대상이 아닙니다.

○ 따라서 위 사안은 중복적용이 가능합니다. 또한, 합병 법인은 과표산정에 있어 예외를 둔 것으로써 지방세법시행령 제18조의4제2호에 따라 법인합병을 원인으로 취득하는 경우 법인장부가 아닌 시가인정액(산정하기 어려운 경우 시가표준액)을 과세표준으로 하도록 규정하고 있습니다.

Q. 합병기일이 24.12.1.인 법인(건설업)이 주택을 합병으로 취득하는데 취득세율 2% 세율 경감 + 특례에 따른 60% 감면적용 하면 될까요? 취득일이 24년 기준으로 중과배제 + 취득세율 2% 세율 경감 + 특례에 따른 60% 감면 적용 가능한건가요?

○ 지방세법 특례, 지특법 둘 다 적용됩니다. 2024년 기준으로는 지특법 감면 50% 적용하여야 합니다.



Q. 지식산업센터 감면 문의드립니다. 모법인의 직접사용범위가 지분관계인 자회사도 포함되는지요? 연결재무제표로 법인지방소득세 납세자는 모법인이 납세자로 지정되어 있습니다.

- 지특법 제58조의2제2항에 따른 감면이라고 문의주셨는데, 해당건은 최초로 해당 지식산업센터를 분양받은 입주자가 사업시설용으로 직접 사용한 경우에 감면적용 가능하므로 입주자의 자회사가 주체가 된다면 감면 불가한것으로 판단됩니다.

Q. 지식산업센터 지특법 제58조의2 감면 문의드립니다. 원시취득자인 명목상 PFV 법인에 지분출자한 A법인이 그 지분만큼 지식산업센터를 분양 받을때 지분출자한 A법인이 같은 법 제58조의2제1항에 의한 사실상 원시취득자로서 임대·분양할 수 있는지 궁금합니다.

- 지분출자를 하였다 하더라도 납세의무자는 PFV법인이므로, 임대분양도 PFV법인이 해야하는 것으로 판단됩니다.

Q. 지식산업센터를 전매분양 받은 취득자도 지식산업센터 최초분양 감면 적용 가능한지 문의 드립니다.

- 잔금 전에 전매 되었다면 권리를 양도한 것에 불과하며, 잔금 납부를 최종적으로 한 사람이 취득자가 되기에 최초분양자에 해당하여 감면 가능합니다.

Q. 창업중소기업 문의드립니다. 가구배송, 설치업을 하다가 가구제조업 업종추가 시, 감면가능 여부 문의드립니다.

- 감면이 불가하다고 판단됩니다. 지특법 제58조의3제1항에서 창업일 당시 업종의 사업을 계속 영위하기 위하여 취득한 부동산을 감면대상으로 규정함으로써, 창업 당시의 업종에 한해서만 취득세 등이 감면될 수 있도록 명확화하였습니다. 또한, 같은법 제58조의3제6항4호 사업을 확장하거나 다른 업종을 추가하는 경우는 창업으로 보지 아니한다고 규정하고 있습니다.

Q. 창업벤처법인이 기존 건축물과 토지를 매입한 후 건축물을 멸실하고 해당 부지에 건물을 신축한 경우에 기존에 존재하던 건축물은 감면대상이 될 수 있을까요?

- 창업벤처법인은 감면부동산의 계속사용에 대한 조항을 두고 있으므로 위 사안처럼 유예기간 내 건물을 멸실한 경우, 추정대상이라고 판단됩니다.

Q. 창업중소기업감면 사후관리 관련, 농업법인주식회사○○○가 창업중소기업으로 감면받은 후, 농업법인 조건 유지가 어려워 일반법인으로 전환을 고민중이라고 합니다. 감면업종 코드는 변경이 없을 예정이라는데, 혹시 이럴 경우에 해당 사업에 직접 사용하지 않는 것으로 보아 추징이 되는지 문의드립니다.

- 납세의무자의 변경없이, 단순한 법인형태나 조직, 상호의 변경이라면, 지특법 제58조의3 제7항에 따른 추징사유에 해당하지 않는 것이므로 추징 대상은 아니라고 판단됩니다.



Q. 지특법 제58조의3 창업중소기업 감면에서, 과밀억제권역 외에서 창업(설립)한 경우라고 규정하고 있는데 과밀억제권역에 산업단지 제외인지 문의합니다.

- 지방세특례제한법 제2조 제1항 제5호에서 “과밀억제권역'이란 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역을 말한다.”고 규정하고 있으므로, 별다른 규정이 없는 한 과밀억제권역에서 산업단지를 배제할 이유는 없다고 판단됩니다.

Q. 전기차 충전시설 자체가 창업중소기업 감면적용이 가능할까요?

- 전기차충전시설업체가 제조업인 경우, 지특법 제58조의3(창업중소기업 감면) 제2항에서 규정하는 감면 부동산은, 전기차 충전시설을 제조하기 위하여 필요한 장소, 즉 해당 시설이 아닌, 시설을 제조하기 위해 공여되는 부동산(ex : 장소 : 공장 등)에 대한 감면을 의미하는 것입니다.
- 전기차충전시설업체가 전기차충전업인 경우, 전기차 충전업은 한국표준산업분류표 상 전기판매업(35130)에 해당하며, 전기판매업은 지특법 제58조의3(창업중소기업 감면) 제4항에서 규정하는 통계법 제22조에 따른 한국표준산업분류에 따른 업종에 해당하지 않으므로 감면이 불가하다고 판단됩니다.

Q. 창업중소기업감면 업종중에 전시, 컨벤션 및 행사대행업종이 있는데, 웨딩홀도 감면이 가능한가요?

- 웨딩홀(결혼예식장)의 경우 결혼상당 및 준비서비스에 해당되는 것으로 표준산업분류(96994) 대분류상 협회 및 단체 수리 및 기타 개인 서비스업으로 보아 질문상의 창업중소기업 감면업종과 다른 업종으로 판단되어 웨딩홀은 창업중소기업 감면 대상이 아닙니다.

Q. 창업중소기업 감면 업종 중에 스크린골프장운영업 + 골프와 관련된 디지털 콘텐츠를 제작하는 경우에도 감면업종에 해당할까요?

○ 지특법 제58조의3제4항에 따른 업종에 포함되지 않으므로 감면업종이 아닙니다.

Q. 일반화물운수업이 지특법58조의3 제4항 9호에 의한 창업중소기업 감면대상 업종 (물류산업)에 해당하나요?

○ 운수업과 운송업은 동일한 것으로 보이고, 화물운송업은 한국표준분류표 상 육상 운송업(49301)에 해당하므로 물류산업 업종으로 보는 것이 타당합니다.



Q. 토지수용에 따른 대체취득 감면문의 드립니다. 보상금 수령일부터 2년(농지) 이내에 대체취득할 경우, "동법 제6조제1항에 따른 농지"에 대한 해석을 토지 수용 당시 자경농민의 자격을 갖춘자는 가능하다고 하였는데, 토지 수용당시 시점을 토지수용되어 보상금받은 날 기준으로 2년이상 자경여부 및 소득요건 등을 확인하면 되는건지 문의드립니다.

- 지특법 제73조제1항의 "제6조1항에 따른 농지"라 함은 "수용당시 자경농민의 요건을 갖춘 자가 취득하는 농지"로써, 여기서 "토지수용당시"란 토지보상금 수령일로 판단하시기 바랍니다.

Q. 대체취득 감면 질의드립니다.

1. 사업인정고시일 2016.2.26.
2. 보상금 수령일 2018.8.22 / 2022.3.11. 두번에 걸쳐 수령
3. 대체취득 물건 취득일이 2020.4.6.

이 경우, 사업인정고시일부터 보상금 수령일부터 1년 이내 대체취득 시 감면이 가능한데, 마지막 보상금이 2022.3.11. 이라 2020.4.6. 취득은 가능해 보이나 이 경우 지급 예정 보상금이므로 2018.8.22.을 보상금 수령일로 보아 1년이 경과했으므로 감면이 가능한지 문의합니다.

- 지특법 73조 규정상, 그 보상금을 마지막으로 받은날부터 1년 이내에 대체취득한 경우에 감면 가능하므로, 마지막 보상금을 수령한 2022.3.11.을 기준으로 판단하시면 됩니다.

Q. 지특법 제73조 토지수용에 따른 대체취득 취득세 감면에서 외국인도 해당이 될까요?

- 외국인도 해당 가능합니다.

Q. 토지수용 대체취득 취득세 감면 관련, ○○시랑 민원인과 협의매수 형식으로 토지수용을 했는데, 사업인정 고시는 아직 되지 않은 상태라고 합니다. 이러한 경우, 사업인정 고시일이 아닌 계약일을 기준으로 판단을 해도 되나요?

- 해당 조문 그대로 적용하시면 되겠습니다. 조문에 계약일 또는 해당사업인정고시일로 되어있으므로 말씀하신 계약일 이후 대체취득하는 경우 감면적용 가능합니다.

Q. 토지수용 대체취득 감면 관련, 유상교환으로 취득한 경우에도 대체취득으로 감면이 가능할까요? 보상금 금액도 교환차액만큼 받아오셨습니다.

- 해당조문에서 취득의 유형(유무상취득, 원시취득)에 대해서는 별도로 정의하고 있지 않지만, 감면대상인 대체취득 부동산은 보상금으로 취득하는 유상승계취득 또는 원시취득에 한하여 감면대상으로 보고 있습니다. 따라서 교환으로 인한 취득도 지방세법 상 유상승계취득에 해당하므로 감면대상이라고 판단합니다. 다만, 교환 시 취득 과표는 지방세법시행령 제18조의4제1항제1호나목에 따라 산정하시기 바랍니다.

Q. 이주자택지 관련, 대체취득 감면은 마지막 보상일로부터 1년 이내에 취득분에 대해 적용되지만 사업인정받은 자의 사정으로 대체취득이 불가능한 경우에는 잔금 지급일(잔금지급일에 토지사용이 불가능한 경우 토지사용 가능일)을 취득 가능한날로 보아 그 날로부터 1년 이내에 취득세 감면이 가능하다고 알고 있습니다. 이때 이주자택지를 연부취득하는 경우에도 마지막 잔금일까지 보상금 내에서 감면이 가능할지, 잔금 전에 토지사용가능일로부터 1년이 지나도 전액에 대해 감면이 가능한지 여쭙습니다.

- 일반적인 경우의 대체취득인 경우, 연부취득 하였다면 1년이라는 기간 내의 취득만 인정이 가능하나, 이주자택지의 경우에는 잔금지급일에 토지사용이 불가능한 경우 잔금지급일에도 불구하고 당해 토지사용가능시기를 취득일로 보아야 할 것입니다.



Q. 대체취득 부재부동산 관련,

- 수용물건: ○○시(상가건물), - 매수물건: △△시
- 수용물건 취득시기: 2014년, 재개발 사업 고시인가: 2021.11.15.
- 보상금지급일: 2025.1.2.

해당 수용물건(○○시)에 2014년에 임대사업자 등록후 2025년 3월 12일 폐업신고, 지방세특례제한법 시행령 제34조제2항에서 부재부동산 소유자란 사업인정고시일 현재 1년 전부터 계속하여 사업자등록을 한 경우라도 사실상 사업을 하고 있지 아니한 사업자를 말한다는 문구가 있는데, 해당 건물이 수용되면서 임대사업이 종료된 경우에 대체취득으로 인한 감면이 가능한 건가요?

- 지방세특례제한법 시행령 제34조제2항에서 “사업인정고시일 현재 1년전부터 계속하여 사업자등록을 한 경우라도 사실상 사업을 하고 있지 아니한 사업자”란 사업인정고시일을 기준으로 1년 전부터 사업자등록만 하고 실제 사업을 하지 않은 경우를 의미하는 것으로, “사업인정고시일을 기준으로 1년 전부터 계속하여 사업자등록을 하고 동 기간동안 실제 사업을 영위한 경우”라면 부재부동산 소유자에 해당하지 아니합니다.

Q. 지특법 제73조에 따른 대체취득 감면과 관련, 지특법 시행령 제34조제2항 각 호에 따른 지역에 사업인정고시일 현재 1년 전부터 계속하여 사업자등록을 하고 사실상 사업을 하고 있는 경우 감면이 가능하다고 되어있는데, 업종이 부동산임대업인 경우에도 감면이 가능한가요? 부동산임대업으로 해당 지역에 사업자등록이 되어 있고, 수용된 부동산을 임대용으로 사용했던 경우 대체취득 감면 적용 가능한가요?

- 부동산임대업도 임대료수입(임대차계약서), 세금계산서 발급 등 실제 사업을 영위한 것이 확인된다면 감면 적용대상으로 판단됩니다.

Q. 지특법 제92호1항 천재지변 대체취득에서 인접공장화재로 인한 피해로 재축한 경우에 대체취득 감면 적용 대상인가요?

- 감면 가능한 것으로 판단됩니다.

**Q. 지방세특례제한법 제75조의5제1항 인구감소지역 관련하여 질문드립니다.
법인 외에 개인사업자도 제조업 관련하여 사업장 신설로 감면이 가능한가요?**

- 감면 주체가 법인격을 갖추어야 한다는 별다른 규정이 없으므로, 개인사업자도 관련 요건을 갖추었다면 감면 적용 가능하다고 판단됩니다.

Q. 지방이전 감면 문의드립니다.

지특법 시행규칙 제8조제3항에서 이전하기 전 공장용 부동산 가액 관련해서 법인이 취득 후 증축한게 있다면 최초 취득에 대한 장부가액+증축 장부가액도 포함해야 하나요?

- 종전 공장의 부동산 가액을 산정할 때 실제 사용한 면적을 기준으로 산정하는 것이 타당하므로 증축분도 포함해야 하는 것으로 판단됩니다.



Q. 산업단지 감면 문의드립니다.

A법인이 21.2.15 토지분양 취득, 21.12.20 건축물 신축
21.12.31 ~ 23.12.31 중소기업 임대, 24.3.1 ~ 26.3.1 중견기업 임대중
위와 같은 상황에서.

1. 지특법 제78조5항 1호의 추정규정 정당한 사유없이 취득일로부터 3년이 경과할때까지 직접 미사용. 사유로 추정 가능한가요?
2. 추정 가능하다면 건축물에 한해서 임대면적만큼 하나요 토지에 대해서도 부속토지 면적만큼 함께 추정 하나요?(토지 취득일로부터는 3년 경과함)

- 건물은 취득일로부터 유예기간인 3년내에 중견기업에 임대를 주었으므로 추정 대상에 해당하며, 이에 해당 부속토지도 추정대상이 맞으나, 토지 취득일로부터 유예기간이 도과하였으므로 토지에 대한 추정은 어렵다고 판단합니다.

Q. 지방세특례제한법 제78조제4항 산업단지 등에 대한 감면과 관련하여, 산업용 건축물 중 지방세특례제한법 시행령 제38조제2항의 문화산업(미술관)에 대한 정의를 어떻게 해야 할지 문의합니다. 지방세특례제한법 시행령에서 규정한 산업입지법 제2조제3항, 그리고 문화산업법 제2조제1호 바목에 따르면 미술품과 관련된 산업은 취득세 감면 대상인 산업용 건축물로 포함이 되는데, 미술관을 산업용 건축물로 인정하기 위해서 등록여부(박물관·미술관법에 사립미술관은 등록의무가 없습니다)나 미술관 입장 또는 미술품 판매로 발생하는 매출 등에 대한 확인 또는 다른 확인이 필수로 필요한지, 아니면 건물 내 미술품을 전시해 유·무료 입장객으로 하여금 미술품을 관람할 수 있도록 시설을 만들어두었으면 인정이 가능한지 문의합니다.

- 문화산업진흥 기본법 제2조제1호바목에 문화산업이란, 미술품과 관련된 사업에 해당하는것을 포함한다고 규정하고 있습니다. 미술품과 관련하여 기획·개발·제작·생산·유통·소비 등과 이에 관련된 서비스를 하는 산업이라면 감면대상 산업용 건축물에 포함된다고 판단됩니다. 따라서, 미술품을 전시하여 관람할 수 있는 시설을 마련해두었다면 감면 대상 산업용 건축물에 해당한다고 판단됩니다.

Q. 특수목적법인(PFV법인)이 산업단지에 산업용건축물을 신축한 뒤, 전체면적을 중소기업에 임대 시, 특수목적법인에 산업단지 감면이 적용이 가능한지 문의합니다.

- 특수목적법인을 지특법 제78조제4항에서 규정하는 제1항에 따른 사업시행자 외의 자의 제외 대상으로 규정하고 있지 않으므로 특수목적법인이 산업단지 내 산업용 건축물 등을 신축하기 위하여 취득하는 부동산을 중소기업에 임대하는 경우감면 가능한 것으로 판단됩니다.



Q. 훼손지사업 기부채납 관련하여 반대급부가 있으면 50% 감면이고 없으면 비과세인데 반대급부의 범위가 어디까지인지 문의드립니다. 개발제한구역 이촉권을 받는 경우도 반대급부에 해당되는지 궁금합니다.

- 반대급부는 개발사업지구내에서 국토계획법 제65조에 따라 국가 등의 부동산을 무상으로 양여받는 것 등을 의미하는데, 이촉권은 무상양여가 아닌 개발제한구역 내에 건축을 하기 위한 권리를 매입하여 취득하는 것으로 해당 조문에서 규정하는 반대급부와는 관련이 없습니다.
- 반대급부의 범위는 사업지구내에서 무상양여받는 부동산이 있는지 여부에 따라 판단하고 있습니다.

Q. 훼손지정비사업 기부채납 관련, 기부채납 부동산 취득일은 20년 4월인데 기부채납확약서는 22년도 작성하셨고 제출하신 관련자료도 취득일 이후로 나와있습니다. 그런데 건축과 문의해보니 정비 신청이 19년부터 22년까지 오랜기간에 걸쳐 진행되었다고 합니다. 이런 경우 취득일 이후에 확약서를 제출하셨기에 기부채납 비과세 감면에서 제외하여야 하나요? 그리고 토지와 건물을 같이 취득하셨는데 토지만 비과세 대상으로 봐야하는지 문의드립니다.

- 취득 당시 기부채납이 확정(기부채납 등의 조건으로 나타난 사업계획승인)되지 않았더라도, 국가등에 기부채납이 되는 토지의 위치나 면적이 특정된 상태에서 국가 등과 기부채납에 대한 협의가 진행중인것으로 볼 수 있는 객관적인 사정이 인정되는 경우에 한하여 지방세법 제9조제2항에서 규정하는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산으로 볼수 있다는 사례들이 있습니다.
- 따라서, 해당 사실관계를 파악하여 결정하시기 바랍니다. 토지와 건물(멸실예정)이라면 건물은 기부채납 부동산에서 제외됩니다.

Q. 도시계획시설(도로,공원 등)사업 실시계획인가 이전에 취득한 부동산이 기부채납 조건으로 취득한 부동산에 해당하여 비과세 대상인지 여부

<사실관계>

- 2021.3. 도시관리계획(00지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시
- 2021.11. 주식회사00 부동산 취득(유상일반세율 4.6% 신고납부)
- 2023.4. 00지구단위계획 도시계획시설. 사업시행자지정 및 실시계획인가 고시
- 2024.10. 기부채납 비과세 사유로 경정청구 신청

2021.11.에 취득한 기부채납 예정인 필지에 대하여 비과세대상인가요?

또한, 도시관리계획 결정고시에 기부채납 대상물로 특정되어 있다면 기부채납 비과세 대상으로 판단 가능할까요?

- 위와 같은 경우라면 도시계획 시설이 확정되지 않은 것으로 보아 비과세대상으로 보지않는 것이 타당하다고 판단됩니다.

Q. A법인이 군 관련시설을 건축해서 국방부에 기부채납하고 그에 대한 반대급부로 국가등이 소유하고 있는 (기부채납한 건물이 아닌 다른) 토지를 무상으로 양여 받기로 한 경우, 그 반대급부로 양여받는 토지는 지방세특례제한법 제73조의2 (기부채납등에 대한 감면)에 근거하여 취득세 50% 감면을 적용가능한가요?

- 기부채납한 부동산이 아닌 무상양여 받은 토지에 대해서는 해당 조문에 따른 감면 대상은 아니며, 취득원인(무상양여)에 따른 세율(3.5%)적용해야 하는 것으로 판단됩니다.

Q. 임대형 민자사업 관련 기부채납 부동산 입니다. 무상사용권이 없는 것으로 보아 지특법 제73조의2에 따라 50%감면이 아닌 지방세법 제9조 비과세 적용가능한지 문의드립니다.

- 임대형 민자사업(BTL)으로 해당 시설물에서 국가 및 지자체로부터 임대료 (리스료)를 제공받는다면 그 임대료를 무상사용권으로 보아 50퍼센트 감면 적용 가능한 것으로 판단됩니다.



Q. 추정사유발생일이 주말이면 다음 월요일을 추정사유발생일로 계산하면 되나요?

○ 추정발생일은 납세의무 성립일이 기산일에 해당하므로 지방세기본법 제24조 [기한의특례] 규정이 적용될수 없습니다.

ex) 상속개시일이 주말이라하여 상속 취득일을 그 다음 첫 평일로 할수 없음.

1. 지특법 178조1항 1호 1년 내 직접 미사용의 경우 1년되는 날까지가 개시기한이므로 1년되는 날의 다음날(주말, 공휴일, 근로자의 날이여도 상관x)이 추정발생일입니다. 만약, 1년 되는날(개시기한)이 주말, 공휴일,근로자의 날이면 지방세기본법24조 [기한의특례] 규정에 따라 개시기한이 그다음 첫평일이 되고 개시시한인 그 다음 첫평일의 다음날(주말, 공휴일, 근로자의날 상관x)이 추정발생일입니다.

2. 지특법 제178조제1항제2호 다른용도사용의 경우 다른용도로 사용한 날이 (주말, 공휴일, 근로자의 날이여도 상관x) 추정발생일입니다.

Q. 지목: 전, 도로 점용, 토지이용계획상 도로 계획이 있는 경우, 불특정 다수가 이용할 토지(전 → 도로)를 마을주민의 복지증진을 도모하기 위하여 마을주민만으로 구성된 조직(마을회)가 공동 소유를 위한 부동산에 해당하나요?(감면요건에 부합하는지)

○ 우선 지방세특례제한법상 마을회란 마을주민 전체의 복리증진을 위한 친목적 성격의 조직이라 할 것이며, 그 구성은 전체 주민 대다수가 참여하는 자생적 조직이라 정의할 수 있으므로, 마을회의 설립 목적, 회원 구성, 정관, 목적사업 등을 종합적으로 고려해야 할 것입니다. 또한, 해당 고유목적에 사용하기 위하여 취득하는 부동산인지는 마을주민들의 복지증진을 위한 것인지 여부를 판단해야 할 것입니다. 따라서, 마을회 주민들의 편익을 위한 체육관 및 부대시설 등이 아닌, 해당 도로는 불특정다수(공공)가 이용가능하므로, 마을회 주민들의 고유목적에 위해 취득하는 부동산으로 보기는 어렵다고 판단됩니다.

Q. 인구감소지역 비과·감면 요건 중 주택수 판단할 때 주택의 부속토지만 소유한 경우도 주택수에 포함시키는지 궁금합니다. 예를들어 a시군의 주택의 부속토지만 소유한 사람이 동일 a시군의 주택을 취득하려고 할 때 비과·감면 적용 여부 문의드립니다.

- 지특법 시행령 제35조의6제3항에 따라, 주택의 부속토지만을 소유한 경우에도 주택을 소유한 것으로 보며, 해당 사안 A시군의 부속토지를 소유한 경우에는 A시에 주택을 소유한 것으로 보기 때문에 동일 A시군의 주택 취득시 감면이 불가능한 것으로 판단됩니다.

Q. 지특법 제80조 공장의 지방이전에서 공장은 과밀억제권역외로 옮겼는데, 본사(사무소,연구소)는 과밀억제권역에 남겨둔다면 공장이전 감면이 가능할까요?

- 공장의 지방 이전에 따른 감면을 받기 위해서는 이전 전 공장의 폐쇄가 전제조건 이므로 공장의 본사(사무소, 연구소)의 역할에 따라 공장의 부대시설로 볼 것인가, 독립적인 기능을 수행하는 본점으로 볼 것 인지가 쟁점입니다.
 1. 본점이 공장과 독립적으로 본점으로서 중추적인 역할을 수행 : 감면 가능
 2. 본점이 공장의 지원시설(사무처리 등)의 역할을 수행 : 감면불가 - 공장의 부대시설이 본점에 남아있으므로 이전 공장의 폐쇄 요건이 성립 되지 않음

Q. 지특법 제79조 법인의 지방이전에 대한 감면으로 부동산 가액을 판단 할 때 임차계약서만 있으면 무엇으로 부동산 가액을 판단하나요?

- 이전 부동산에 임차하여 본점이나 주사무소로 사용 후 새로운 부동산으로 이전 하는 경우 이전 부동산의 시가표준액과 이전하는 부동산 시가표준액의 차액으로 판단하여야 합니다.(지특법 시행규칙 제7조 제2항 참고)



Q. 기존 본점이 타 지역에 있는 상태에서 인구감소지역에 공장을 새로 신축하였습니다. 신축한 공장에는 1)사업자등록을 새로 하지 않고 2)새로운 직원도 없으며 3)기계만 가동하고 있습니다. 이런 경우에도 사업장 신설로 보아 감면 적용가능한가요?

- 지특법 제75조의3(인구감소지역에 대한 감면) 제1항에서 "사업장을 신설"의 의미는 사업장 이전에 대비되는 의미로 해석할 수 있으므로, 먼저 종전사업장 운영 여부에 대한 검토가 필요합니다. 또한, 사업장이란, 인적 설비 또는 물적 설비를 갖추고 사업 또는 사무가 이루어지는 장소를 의미하므로, 물적설비만 갖추고도 해당 법에서 규정한 사업장으로 해석할 수 있으며, 실제로 물적설비를 갖추고 해당업종이 운영(제조, 생산)되고 있는지 확인이 필요합니다.
- 아울러, 아래 3가지 사항에 해당된다면 "사업장 신설"에 해당되는 것으로 판단됩니다.
 1. 종전 사업장 : 계속운영, 2. 신규 사업장 : 물적설비 O
 3. 신규 사업장에서 실제 제조 생산이 이루어짐

Q. 마을회 감면 최소납부제 관련, 토지 매매 취득 당시 마을회 감면(최소납부제 적용 85%감면)후, 1년 이내 동일 토지 지목변경한 경우입니다(지목변경에 따른 취득세액은 200만원 미만입니다). 이 경우, “지목변경으로 인한 간주취득”이 지방세특례제한법 제177조의2제1호 “1년 이내에 연접한 부동산을 취득”하는 경우에 해당이 되어 85% 감면 적용이 가능한가요?

- 해당 조문의 입법취지를 보면, 최소납부세제 적용을 받지 않기 위해 부동산을 편법으로 지분 쪼개기(취득가액 200만원 이하) 형식으로 취득하여 발생하는 세수 손실을 방지하고자 하는것이 목적입니다. 따라서, 이러한 입법취지와 연접 부동산에 대한 사회통념상의 관점으로 해당 조문을 해석해 본다면, 위 사안은 토지를 취득하여 감면을 받은 후, 이후(1년 이내) 해당 토지에 대한 지목변경으로 인한 취득세 납세의무가 성립한 경우로 “1년 이내에 연접한 부동산을 취득하는 경우” 해당하는 것으로 보기는 어렵다고 판단합니다. 건물을 신축하는 거라면 "1년 이내에 동일한 소유자로부터 부동산을 취득하는 경우"에도 해당사항이 없고, 또한 마찬가지로 연접한 부동산 취득으로 보아 세액을 합산하여 과세하기에도 무리가 있어 보입니다. 토지와 건물(신축)의 취득시기 또한 다를 수밖에 없으므로 산출세액을 별도로 산정하는 것이 맞다고 판단됩니다.

Q. 지특법 제80조 공장이전 감면 시, 이전 전 임차공장의 운영 기간 2년 이상의 조건이 있는데, 개인에서 법인으로 전환한 뒤 공장 이전하여 법인 임차기간이 2년 미만입니다. 법인 전환 전 임차기간(동일장소)을 합산해서 이전 전 공장의 임차 운영 기간을 2년 이상 으로 볼 수 있나요?

- 법인과 개인사업자는 별개의 인격체로 보아야 하므로 법인이 임차한 기간이 2년 미만인 경우라면 지특법 제80조에 따른 공장이전 감면대상에 해당하지 않습니다.

Q. 국토부 소유의 국유지에 한국철도공사에서 지하수 준공을 받았는데 지하수 취득세 감면대상에 속하는지 여부가 궁금합니다. 철도가 열로 인해 변형되는 것을 막기 위해 지하수를 뚫어 사용하고, 국토부에서 위임을 받아 진행함. 준공 허가 등은 한국철도공사의 명의로 받았는데, 국가가 취득하는 것으로 보는지 혹은 기차 철도 관련 감면에 해당하는지 문의드립니다.

- 한국철도공사가 취득세 납세의무자로서, 지특법 제63조 철도시설 등에 대한 감면에서 철도시설용으로 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산은 경감한다고 규정, 그 철도시설은 철도산업발전기본법 및 시행령에서 철도의 건설 유지보수 및 운영을 위한 시설로 규정하고 있어 감면이 가능할 것으로 보이나 이는 사실관계 등 확인이 필요한 것으로 판단됩니다.

Q. 지특법 제47조의5 환경친화적 자동차 충전시설 감면 관련, 해당 시설 설치의무가 없는 자를 해석함에 있어 충전시설을 직접 제작 설치하는 회사도 감면 적용 가능 한지 문의합니다.

- 지특법 감면 조문은 친환경자동차법을 차용하여 감면대상을 정하고 있으므로 “설치 의무가 없는 자”에 대한 해석 또한 시설의 소유자(해당 시설에 대한 관리의무자가 따로 있는 경우에는 관리자를 말한다)를 기준으로 판단하여, 해당시설의 충전시설을 설치하였다면, 충전시설의 소유권 주체와 무관하게 설치의무가 있는 소유자가 설치한 것으로 보아 감면에서 배제하는 것이 맞다고 판단됩니다.



Q. 지특법 제79조(법인의 지방 이전에 대한 감면) 대도시에서 본점을 설치(임차) 하여 사업하던 법인이 사업종료 후 과밀억제권역 외 지역으로 본점 이전하여 법인이 본점용으로 직접 사용하기 위해 취득하는 부동산의 감면여부 문의합니다. 지특법 시행규칙 제7조제1항제1호에서는 과밀억제권역 외의 지역으로 이전하기 위하여 취득한 부동산으로서 사업을 시작하기 이전에 취득한 것으로 규정되어 있는데, 1)사업의 준비기간도 사업의 시작으로 보는지, 2) 사업자등록증 상 개업일을 사업의 시작으로 보는 것인지 3) 사업의 시작으로 볼 수 있는 정확한 구비서류가 존재하는지 문의합니다.

○ 사업의시작은 부가가치세법 시행령 제6조(사업개시일의 기준)에서 규정하고 있습니다.

제6조(사업 개시일의 기준) 법 제5조제2항에 따른 사업 개시일은 다음 각 호의 구분에 따른다. 다만, 해당 사업이 법령 개정 등으로 면세사업에서 과세사업으로 전환되는 경우에는 그 과세 전환일을 사업 개시일로 한다.

1. 제조업: 제조장별로 재화의 제조를 시작하는 날
2. 광업: 사업장별로 광물의 채취·채광을 시작하는 날
3. 제1호와 제2호 외의 사업: 재화나 용역의 공급을 시작하는 날

Q. 지특법 제59조제3항의 중진법29조에 따라 협동화실천계획 승인받은자 감면의 경우, 취득자는 중진법 39조의2에 따라 협업지원사업에 선정되어 지특법 제59조 3항의 감면을 받으려 합니다. 중진법 29조에 따른 협동화사업과 39조에 따른 협업지원사업을 동일하게 보아 감면 가능한지 문의합니다.

○ 지특법 조문에는 「중소기업진흥에 관한 법률」 제29조에 따라 협동화실천계획의 승인을 받은 자라고 되어있음. 중진법 제39조의2(협업기업 선정)와 중진법 제29조(협동화실천계획의 승인)은 해당조문 및 시행령을 통하여 볼 때, 엄연히 다른 절차로 진행되어 선정되므로 감면 대상에 해당하지 않는다고 판단됩니다.

Q. 대형아울렛기업이 대규모점포를 운영하기 위해 해당 토지를 취득 시 물류단지 감면 적용이 가능한지 문의합니다.

○ 대규모점포는(유통산업발전법 제2조제3호 별표에서 규정) 대통령령으로 정하는 물류시설용 부동산이 아니므로 지특법 제71조제2항에 따른 감면 대상이 아닙니다.

Q. 기존 펜션업을 하는 사람이 옆 번지에 호스텔을 건축하여 지방세특례제한법 제75조의5(인구감소지역에대한 감면)으로 감면을 신청하였습니다. 관광숙박업 등록도 마친 상태입니다. 이 경우 감면이 가능한지 문의드립니다.

- 감면 업종에 해당하는지 여부(지방세특례제한법 제58조의3 제4항제11호) 및 기존 사업장 이전의 경우라면 대도시에서 이전한 경우만 해당되므로, 인구감소지역 내에서 이전한 경우라면 감면 불가합니다.

Q. 천재지변 감면 문의드립니다. 폭설로 건축물이 무너진 후 재축한 케이스인데요. 업종이 부동산임대업이어서 재해중소기업 및 소상공인에 해당이 안 되어 시에서 피해사실확인서를 발급할 수 없는 상황입니다. 이런 경우 대체할 문서가 있는지, 아니면 감면이 안 되는지 알고 싶습니다. 시에서 '폭설로 인한 건축물 형체 상실'의 사유로 멸실신고를 수리한 것은 확인되었습니다.

- “피해사실확인서”나 “자연재난 피해신고서” 등 천재지변 등이 원인이 되어 건축물의 피해사실이 확인되는 객관적인 증빙이 있어야 감면이 가능한 것으로 판단됩니다.

Q. 박물관 감면 문의드립니다. 기존 일반건물 2동 및 부속토지를 매수하여, 박물관 용도로 감면 받았는데 박물관으로 용도변경중에 1동을 철거하고 그 부속토지 부분을 박물관전용 주차장으로 변경한다고 합니다. 이경우 전체 박물관부지로 봐도 되는지요?

- 현재 공부상 용도 나대지로 되어있고, 부설주차장 의무설치 해당 건도 아니므로 전체 박물관 부지로 보아 감면은 불가하다고 판단됩니다.

Q. 지특법 제38조 의료업에 '직접사용'하기 위하여 취득하는 부동산에 감면 시, 구내식당도 감면대상에 해당하는지 질문 드립니다.

- 의료법인이 임직원 및 환자 등을 위해 직접 구내식당을 운영하는 것이라면 직접 사용으로 볼 수 있을 것이나, 제3자에게 장소를 임대하여 외부인이 자유롭게 이용할 수 있는 식당을 운영하는 것이라면 감면대상이라 보기 어려운 것으로 판단됩니다.



Q. 상품용 차량을 교통사고로 폐차 시 추징사유(기한 내 미매각)에 해당되나요?

- 지특법 제68조제2항에 따른 추징 예외규정에 해당하지 않으므로 추징대상이라고 판단됩니다. (재난및안전관리기본법 제3조제1호나목에 따른 사회재난에 해당하는 교통사고로 인한 피해라면 추징 예외대상임)

Q. 강설로 인해 기존차량 폐차(민원인 주장) 후 대체취득 시 취득세 감면 가능한도 조례가 있는지 문의합니다.

- 천재지변에 따른 대체취득 감면은 지방세특례제한법 제92조에서 규정하고 있으며, 해당 조문 제4항에서 특별재난지역 내의 피해를 입은 재산에 대하여는 조례로 정할 수 있도록 되어 있으나, 도세 감면 조례로 따로 규정하고 있는 것은 없습니다.

Q. 여객자동차운송사업 등록을 한 법인이 통근버스로 사용하는 전세버스(전기차)를 취득하고 지방세특례제한법 제70조제4항에 따른 감면을 신청하였습니다.

「여객자동차 운수사업법」에 따라 운송사업을 등록하고 등록원부에 운수사업용 세부유형란에 구역여객운송사업으로 구분되어 있으며(「여객자동차 운수사업법」 제3조제2호에 따른 여객자동차운송사업에 해당(고시된 전기버스) 해당됩니다. 현재의 규정대로 해석하면 감면조건은 모두 충족을 하고 있는데 운송사업 지원을 위한 감면의 경우 대중교통 서비스를 제공하고 있는 여객운수사업자에 대한 세제지원을 위한 감면으로 알고 있어 일반 회사의 통근버스로 사용하고 있는 차량에 대해 감면적용을 해도 될지 문의드립니다.

- 제70조제4항에 따른 감면이라면 일반 회사의 통근버스로 사용하고 있는 차량에 대해서도 감면이 가능합니다.

Q. 학교 야구부에서 사용하는 버스를 취득하려고 하는데, 차량취득세가 감면되는 실험 실습용차량에 해당하나요?

○ 야구부에서 학생들 운송목적의 차량 사용은 실험, 실습용에 해당하지 아니합니다.

Q. 경차 취득시 지방세특례제한법 제67조로 감면이 되는데 경차의 구조변경도 동일 조항으로 감면이 가능 한가요?

○ 차량의 구조변경은 차량을 취득한 것으로 의제하는 것이므로 경차의 구조변경 또한 지방세특례제한법 제67조에 따른 경차의 취득으로 보아 취득세 등의 감면대상이라 판단됩니다.

※ 토지가 취득세 감면대상인 경우 해당 토지의 지목변경에 대해서도 감면하는 것과 같은 취지임

Q. 지방세특례제한법 제68조 매매용 중고자동차에 감면 관련하여 A매매상사가 상품용으로 차량취득하면서 감면을 받았는데 A매매상사의 취득일로 부터 2년 이내에 B매매상사에게 넘긴 후 다시 A매매상사에게 이전하면 타 매매업자에게 이전등록한것으로 보아 A매매상사는 추징요건에 해당하지 않는 것인지 문의 합니다.

○ 「지방세특례제한법」 제68조 제1항 및 제3항에서 자동차매매업자가 매매용으로 취득하는 중고자동차에 대하여는 취득세를 면제하되 취득일부터 2년 이내에 해당 중고자동차를 매각하지 아니한 경우에는 감면된 취득세를 추징한다고 규정하고 있을 뿐 누구에게 매각 해야 되는지에 대해 규정하고 있지 않으므로 위 경우에는 추징대상이 아닌 것으로 판단됩니다.



Q. 차량 취득세 감면 문의드립니다. 장애인 감면 차량A 1대 보유한 차주가 다자녀 감면으로 차량B 감면 신청하는 건 가능한게 맞을까요?

- 지특법 제180조 중복특례의 배제는 동일한 과세대상의 동일한 세목에 대하여 중복감면이 되지 않는 것이므로, A차량-장애인감면 / B차량-다자녀 감면, 각각 감면 적용 가능합니다.

Q. 차량 대체취득관련 문의, 장애인 A가 단독소유로 장애인 감면 받고 있는 차량 (1년 이상 보유했음)이 있으며, 배우자 B와 공동소유로 새로운 차량을 25.2월 취득하면서 대체취득 감면을 받았습니다. 기존 감면 받은 차량을 60일 이내에 배우자 B에게 이전한 후(취득세 납부) 보험료 문제로 같은 날 다시 장애인 A에게 이전(취득세 납부) 해오면 25.2월 장애감면 받은 차량은 추징대상인지 문의합니다.

- 지방세특례제한법 제17조 감면규정은 장애인이 보철용·생업활동용으로 사용하기 위한 자동차 1대에 한하여 세제혜택을 주고자 한 것으로, 신규차량을 대체취득한 후 종전차량을 이전하고 다시 종전 차량을 자신의 명의로 이전하였다면, 대체 취득으로 보기 어려우므로 추징대상이라고 판단됩니다.

Q. 장애인 차량 취득세 감면 받은 뒤 1년 이내 소유권이전으로 추징대상이 되었는데, 장애인은 현재 중환자로 입원중이며(진단서상 산소호흡기 제거시 사망가능성 있다고 명시됨) 실제 차량매도일에도 입원사실확인서상 입원사실이 증명됩니다. 이럴 경우 부득이한 사유로 추징 제외 할 수 있는지 문의합니다.

- 사실상 운전을 할 수 없는 부득이한 사유가 있는 것으로 판단됩니다.

Q. 환경친화적 자동차 충전시설 취득세 감면 적용에 대해 문의드립니다.

감면 대상자는 충전시설의 설치의무가 없는 자입니다.

사안) 충전기설치자는 A법인, 충전기설치하는 곳은 전기차충전소 부지이고, 해당부지에 B법인이 전기차충전소와 택시회사도 운영하고 있습니다.

질문) 사용자는 충전시설 의무자이고, 설치자는 의무자가 아닐경우, 설치자에게 충전시설 감면이 가능한가요?

- 친환경자동차법 제11조의2제1항에서 의미하는 소유자란 물리적인 사람이 아닌 시설을 의미한다고 해석하고 있습니다. 따라서 지특법 감면 조문은 친환경자동차법을 차용하여 감면대상을 정하고 있으므로 “설치의무가 없는자”에 대한 해석 또한 시설의 소유자(해당 시설에 대한 관리의무자가 따로 있는 경우에는 관리자를 말한다)를 기준으로 판단하여, 해당시설의 충전시설을 설치하였다면, 충전시설의 소유권 주체와 무관하게 설치의무가 있는 소유자가 설치한 것으로 보아 감면에서 배제하는 것이 맞다고 판단됩니다.



Q. 24년 3월에 3자녀 A차량 취득세 감면받고, 25년 2월에 2자녀 B차량 취득세 감면을 받았습니다.(첫째자녀 2006년11월생) A차량 종전 감면 받았으므로 B차량은 추징이 맞을까요?

- 다자녀 차량 감면은 1대만 가능합니다. 감면받은 차량을 보유한 경우에는 감면에서 배제됩니다. 착오감면이므로 추징하는 것이 맞습니다.
- B차량 취득등록일부터 60일 이내에 A차량 매각하면 B차량 대체취득으로 감면이 가능하기에, A차량 보유 기간이 1년이 넘는다면 A차량에 대한 추징 없이 B차량 감면이 가능합니다.

Q. 차량 대체취득 관련 문의입니다.

25.1.10 A차량 다자녀 감면

25.1.17 B차량 대체취득 감면(A차량 1년내 소유권 이전으로 추징예정)

이 상황에서 만약 A차량이 판매가 안되어 소유권이전이 되지 않는다면 B차량은 대체취득 요건을 만족시키지 못해 추징되고, A차량은 기존 다자녀 감면을 유지할 수 있나요?

- B차량 대체취득 요건 성립되지 않아 기 감면 건은 추징, A차량 감면 건은 1년 내 소유권 이전이 되지 않았으므로, 추징요건 불성립하였으므로 감면 요건을 유지해 주시기 바랍니다.

Q. 개인사업자 다자녀 감면신청 가능여부, 영업용 차량을 개인택시운전자가 취득하는 경우 다자녀 감면이 가능하다고 하는데 동일하게 개인사업자가 영업용 차량을 취득할 때 감면 가능할까요?

- 지특법 제22조의2 제1항 감면요건에 부합하는 경우라면 승용자동차를 영업용과 비영업용으로 구분할 이유는 없어 보이므로 감면대상에 해당한다고 판단됩니다.

Q. 차량 취득세 다자녀감면 문의, 납세자는 현재 해외거주 중이고 자녀는 재외국민 신청했다고 합니다. 이 경우 입국하여 차량등록시 다자녀 감면이 가능한가요?

- 지방세특례제한법 제22조의2제1항에서의 18세 미만의 자녀를 판단하는 기준은 가족관계등록부의 기록을 기준으로 하며, 양육의 범위를 세대(동일 거주지 또는 동일 공간)에 국한하지 않고 있으므로, 해당 건은 다자녀 감면이 가능하다고 판단됩니다.

Q. 2자녀양육 다자녀(7-9인승)로 취득세 50% 감면을 받았다가 구조변경으로 6인승(70만원 감면)으로 바뀌면 어떻게 되나요?

- 다자녀 감면에 대한 추징사유에 해당하지 않으므로 추징대상은 아니라고 판단되며, 추가적으로 구조변경에 따른 새로운 취득세 납세의무가 성립합니다.

Q. 다자녀(2자녀) 감면 관련, 신차 취득시 납세의무가 성립하는 취득일자가 차량 인도일과 잔금지급일 중 빠른 날로 판단하도록 되어있는데, 세금계산서상 날짜를 잔금지급일로 보면 되는지 문의합니다. 세금계산서 발행 날짜는 24년 12월이고 제작증상 양도연월일은 25년 1월인 경우, 2자녀 감면 적용이 가능한지 문의합니다.

- 세금계산서 발행일과 잔금지급일이 반드시 일치하는 것은 아니므로 인도일과 잔금지급일, 등록일 중 빠른 날이 취득일입니다.



2025



발행일 : 2025년 8월

발 간 : 경기도

기획 총괄

도 자치행정국장 조병래

집필·편집

도 세정과장 류영용

도 세정팀장 박진일

도 세정과 이현우, 장주희, 김서운 주무관

검토

수원시 전광익·윤정현·이혜미 주무관

안양시 최해미 주무관

화성시 장채희 주무관

파주시 정달욱 주무관

군포시 박우정 주무관

※ 이 책에 수록된 내용을 전제하거나 활용하고자 할 때에는
경기도청 세정과(031-8008-4154)와 협의하여 주시기 바랍니다.