

발 간 등 록 번 호

53-3440000-100009-01

‘알면 알수록 행복한 남구’

활기찬 행복도시

열정의 명품남구

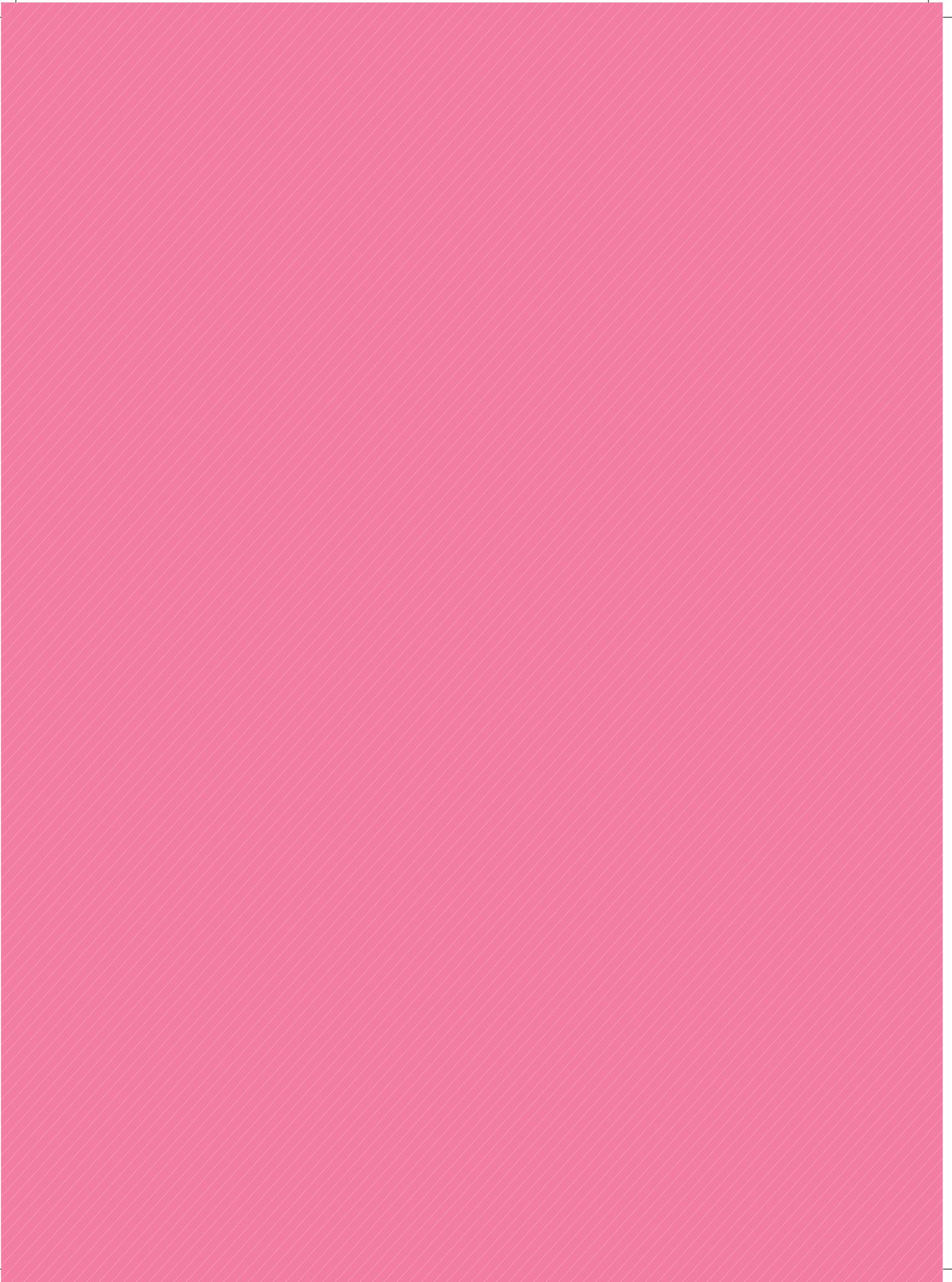
20만
자족도시
미래 10년의 꿈, ESG실현행정과 함께

지역 경제인과 함께하는 지방세 사례 & 연구과제 모음



 대구광역시 남구

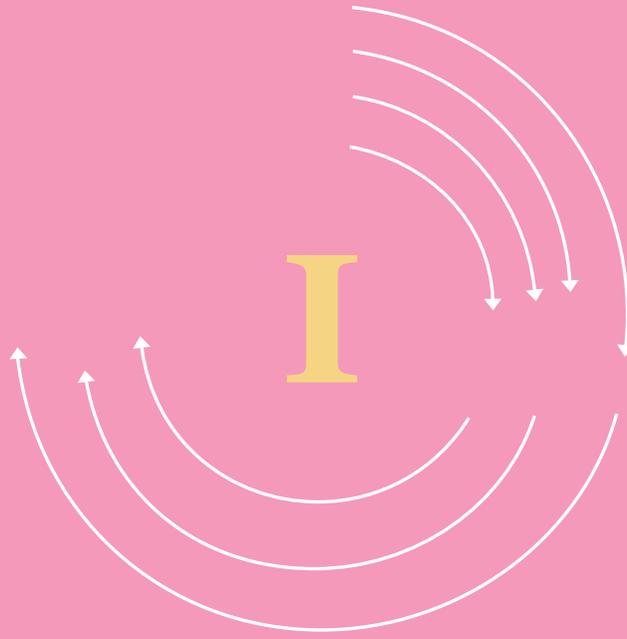
지역 경제인과 함께하는 지방세 사례 & 연구과제 모음



contents

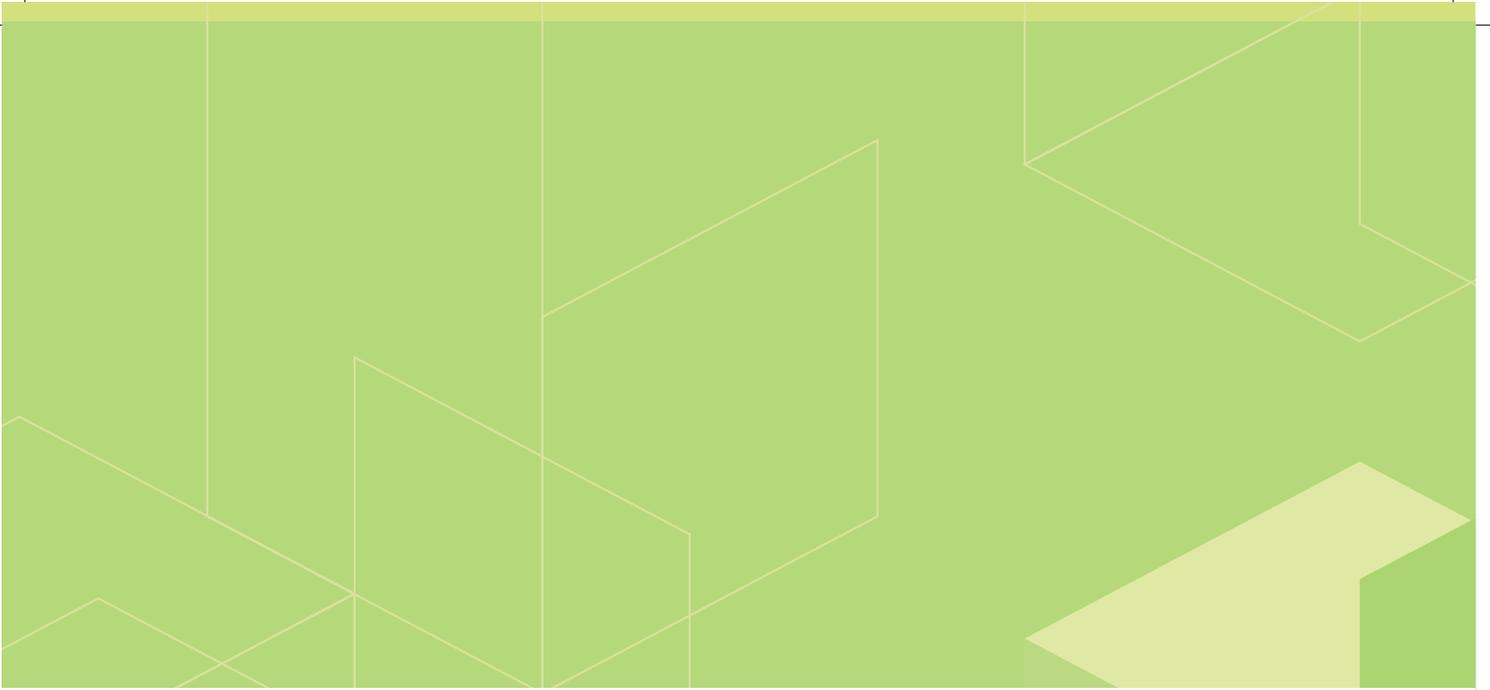
Ⅰ. 지역경제인에 도움이 되는 지방세 사례	1
1. 사례로 알아보는 유익한 세무정보	3
1) 기업편 사례	7
2) 개인편 사례	43
3) 공통편 사례	65
2. 지방세 지원 및 감면제도(기업)	75
1) 기업이 알아두면 유익한 지방세 감면	79
2) 지방세 세무조사 문답사례	119
3) 유익한 세금 상식	129
Ⅱ. 지방세 발전을 위한 연구과제	141
1. 2025년 지방세 발전포럼 수상작(우수)	145
2. 2024년 지방세 발전포럼 수상작(최우수)	163
3. 2023년 지방세 발전포럼 수상작(특별상)	183





지역경제인에 도움이 되는 지방세 사례

1. 사례로 알아보는 유익한 세무정보
2. 지방세 지원 및 감면제도(기업)



1. 사례로 알아보는 유익한 세무정보

- 1) 기업편 사례
- 2) 개인편 사례
- 3) 공통편 사례

※ 수록된 사례는 개별적인 사안이므로, 지방세 과세와 관련된 구체적인 사안에 대하여는 관할 구·군 세무부서 지방세 담당 공무원과 상담 후 처리할 것을 권장합니다.



contents

1. 사례로 알아보는 유익한 세무정보

1) 기업편 사례

1	재개발·재건축 조합이 놓치면 안되는 과표누락(옵선공사비)	9
2	재개발 조합이라면 유의해야 하는 취득세 신고	11
3	신축 소형주택 공급 확대를 위한 감면 1	15
4	주택 건설법인의 주택 취득 중과배제조건 미충족 사례	17
5	채권변제를 목적으로 법인이 주택을 취득하면?	19
6	농업협동조합 감면 어디까지 알고 계세요?	23
7	새마을금고 주차장 조성시 취득세 감면	27
8	노인복지시설 설치자(=소유주)와 시설장 같아야 할까?	31
9	법인의 취득세 신고 과세표준은 '사실상 취득가액'	35
10	주식을 양수하였다면 과점주주 여부 확인 필수	37
11	고액 재산세 분납으로 법인의 부담 완화	39
12	체납처분유예 신청승인으로 법인의 부담 완화	41

2) 개인편 사례

1	빈집 철거 후 공영주차장 사용으로 재산세 절세 효과!	45
2	공한지 무료 주차장 조성으로 재산세 비과세 혜택	47
3	생애 최초로 주택 구입하는데 혜택 없나요? 있어요!!	49
4	출산·양육을 위한 주택 감면은요?	52
5	다자녀 양육자를 위한 감면도 있어요!!	54
6	취득세 다주택자 해당 여부 판단기준(조합원 입주권)	57
7	주택신축판매업자의 중과배제 후 사후조건 미충족(개인)	59
8	감면차량 소유권이전 한다면 잊지 말고 취득세 신고!!	61
9	소상공인 체납자 체납처분유예 및 완화	63

3) 공통편 사례

1	지방 저가주택 취득세 중과 기준 완화되다!!!	67
2	"카드뉴스 보고 자동차세 할인 받았어요"	70
3	당장 현금이 부족한 납세자를 위한 신용카드납부	72



활기찬 행복도시 열정의 명품남구

1) 기업편 사례

사례
01

재개발·재건축 조합이 놓치면 안되는 과표누락(옵션공사비)



사례 요약

- OO주택재개발 정비사업조합은 OO동 일대 주택재개발 사업을 진행하였으며 준공 후 조합이 취득하는 일반분양분 원시취득에 대하여 취득세 신고를 하여 약 △억원에 해당하는 취득세를 납부함
- OO광역시 감사위원회는 20△△년 신축 공동주택에 대한 취득세 과세표준 감사를 실시한 결과, 조합이 신고납부해야 할 원시취득에 대한 취득세 신고 시 **일반분양분의 취득세 과세표준에서 옵션공사비용이 누락된 사실을** 확인하였고, 누락분에 대해 취득세 등을 추징함

꼭 알아야 할 Tip !!

- 재개발·재건축조합의 원시취득에 대한 취득세 신고시, **취득세 과세표준에 일반분양분 옵션공사비를 반드시 포함**하여 신고해야 함
- 과세표준 누락 시, 누락분에 해당하는 취득세와 **과소신고가산세(10%) 및 납부 지연가산세(1일 0.022%)가 추가로 발생**하므로 유의하여야 함
(가산세 관련 상세 안내는 p.12 참조)

관련 법령

- 지방세법 제7조 제3항
- 지방세법 제10조, 제10조의4
- 지방세법 시행령 제18조 제1항 제8호
- 지방세법 시행령 제20조 제6항

사례1. 참고법령

○ 지방세법 제7조(납세의무자 등)

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

○ 지방세법 제10조(과세표준의 기준)

취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부로 취득하는 경우 취득세의 과세표준은 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다. 이하 이 장에서 같다)으로 한다.

○ 지방세법 제10조의4(원시취득의 경우 과세표준)

① 부동산등을 원시취득하는 경우 취득당시가액은 사실상취득가격으로 한다.

○ 지방세법 시행령 제18조(사실상취득가격의 범위 등)

① 사실상의 취득가격이란 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급했거나 지급해야 할 직접비용과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액을 말한다.

8. 붙박이 가구·가전제품 등 건축물에 부착되거나 일체를 이루면서 건축물의 효용을 유지 또는 증대시키기 위한 설비·시설 등의 설치비용

○ 지방세법 시행령 제20조(취득의 시기 등)

⑥ 건축물을 건축 또는 개수하여 취득하는 경우에는 사용승인서(「도시개발법」제51조 제1항에 따른 준공검사 증명서, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」제74조에 따른 준공인가증 및 그 밖에 건축 관계 법령에 따른 사용승인서에 준하는 서류를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)를 내주는 날(사용승인서를 내주기 전에 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말하고, 사용승인서 또는 임시사용승인서를 받을 수 없는 건축물의 경우에는 사실상 사용이 가능한 날을 말한다)과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다.

○ 지방세관계법 운영예규 법10-1(과세표준)

분양하는 건축물의 취득시기 이전에 당해 건축물과 빌트인(Built-in) 등을 선택품목으로 일체로 취득하는 경우 취득가액에 포함한다.

사례
02

재개발 조합이라면 유의해야 하는 취득세 신고



사례 요약

- 20△△년 감사원이 대구광역시 남구청에 대한 대행감사를 실시하는 과정에서, 재개발 지역 내 수용 토지의 취득세 신고·납부 내역을 검토한 결과, **이의 재결 등에 따라 보상금이 증액된 일부 토지에 대해 그 증가분이 취득세 과세표준에 포함되지 않은 사실을 확인하고, 이에 따라 취득세를 추가로 징수함**
- 감사원의 감사 이후, 조합이 토지 수용재결에 따른 취득세 과세표준 증액에 대한 수정신고 의무를 인지하고 이행함에 따라, 추후 추징되는 사례가 감소하였음

꼭 알아야 할 Tip !!

- 지방세 관련 법령에 따라 기한 내에 취득세를 신고·납부하였더라도 부과 대상의 **과세표준이 증가한 경우 수정신고**를 반드시 하여야 함
- 과표증가분에 따른 취득세에 **과소신고가산세(10%) 및 납부지연가산세(1일 0.022%)를 추가하여 부담하게 됨**
(가산세 관련 상세 안내는 p.12 참조)

관련 법령

- 지방세법 제20조
- 지방세기본법 제49조

사례2. 참고법령

○ **지방세법 제20조(신고 및 납부)**

취득세 과세물건을 취득한 자는 그 취득한 날부터 60일[무상취득(상속은 제외한다.) 또는 증여자의 채무를 인수하는 부담부 증여로 인한 취득의 경우는 취득일이 속하는 달의 말일부터 3개월, 상속으로 인한 경우는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일이 속하는 달의 말일부터 각각 6개월] 이내에 그 과세표준에 세율을 적용하여 산출한 세액을 신고하고 납부하여야 한다.

○ **지방세기본법 제49조(수정신고)**

지방세관계법에 따른 법정신고기한까지 과세표준 신고서를 제출한 자 및 납기 후의 과세표준 신고서를 제출한 자는 지방자치단체의 장이 지방세관계법에 따라 그 지방세의 과세표준과 세액을 결정하거나 경정하여 통지하기 전까지는 과세표준 수정신고서를 제출할 수 있다.

사례2. 참고사항 (가산세 규정 요약)

○ **지방세법시행령에 따른 중과제외 추정시 가산세 규정**

가산세	비 고
과소신고가산세 (본세 x 10%)	신고납부기한부터 24개월 이내 신고시까지 (가산세 차등감면)
납부지연가산세 (1일 22/100,000)	신고납부기한의 다음날부터 납부일까지

○ **지방세특례제한법에 따른 감면분 추정시 가산세 규정**

가산세	60일 이내	60일 이후	비 고
이자상당액 (1일 22/100,000)	○	○	당초 취득분 납부기한의 다음날부터 추정사유발생일까지
무신고가산세 (본세 x 20%)	X	○	추정사유 발생일의 신고납부기한부터 6개월이내 신고시까지 (가산세 차등감면)
납부지연가산세 (1일 22/100,000)	X	○	신고·납부기한의 다음날부터 납부일까지 일할계산

사례
02-1

한눈에 쏙~! 남구 입주만을 위한 취득세 안내문

사례 요약

- 우리 구는 그동안 활발히 진행된 남구의 재개발 사업이 완성된 시점에서 공동주택의 취득 조건에 따라 달리 적용되는 취득세의 세율, 과세표준 등에 대해 안내문을 작성 배부함으로써 납세자가 혼란 없이 정당한 세액을 적기에 신고 납부할 수 있도록 안내함
- 예시-1)

교대역 푸르지오 트레힐즈 입주만을 위한 취득세 안내(재개발)

정비구역지정일: 2009. 6. 1./ 사업시행인가일: 2018.02.22./ 준공일: 2024.10.30.

납세의무자	취득 부동산			납부할 세액				과세 대상		준비 서류
	취득 형태	종류	전용면적	취득세	농특세	지방교육세	합계	과세표준	세부내역	
● 원조합원 정비구역 지정일 이전 소유자	원시 취득	주택	85㎡이하	100% 감면 (단, 최소납부세 적용 시: 감면액의 15% 과세)				정산금 (분담금)	+조합원분양가 -관리가액	● 조합원 분양계약서 ● 발코니, 옵션 계약서 ● 부동산거래계약신고필증
			85㎡초과	2.8	0.2	0.16	3.16			
		주택외	전면적	2.8	0.2	0.16	3.16			
● 승계조합원(A) 정비구역 지정일 이후 소유자	원시 취득	주택	85㎡이하	2.8	-	0.16	2.96	정산금 (분담금)	+조합원분양가 -관리가액	● 분양금 납입 내역서 ● 증여계약서 (입주권 증여 시)
			85㎡초과	2.8	0.2	0.16	3.16			
		주택외	전 면적	2.8	0.2	0.16	3.16			
● 승계조합원(B) 사업시행인가일 이후 소유자	원시 취득	주택	85㎡이하	2.8	-	0.16	2.96	초과액 (추가금)	+조합원분양가 +프리미엄 - 중전입주권 취득가액	● 일반 분양계약서 ● 발코니, 옵션 계약서 ● 분양금 납입 내역서(원본)
			85㎡초과	2.8	0.2	0.16	3.16			
		주택외	전 면적	2.8	0.2	0.16	3.16			
● 일반 분양자 (최종계약자)	승계 취득	<주택수 산정시점> 최초분양: 분양권 계약일 분양권전매: 전매분양권 잔금지급일	20.812 이후계약	전용 면적	1~2주택	3주택	4주택이상	분양금액	+일반분양가 + 옵션가액 +프리미엄	● (직전)분양권 매매계약서 ● 부동산거래계약신고필증 ● 증여계약서(분양권증여시) ● 가족관계증명서 ● 주민등록등본
				85㎡이하	1.1~3.3%	8.4%	12.4%			
				85㎡초과	1.3~3.5%	9%	13.4%			
				주택 외	4.6%(지교 0.4%, 농특 0.2% 포함)					

※ 중전입주권 취득가액: 관리가액+프리미엄 ※ 관리가액: 중전자산평가액(감정평가액)비례율

※ 옵션가액, 프리미엄은 취득세 과표에 포함 (부가가치세, 할인액은 제외)

■ 조합원의 취득일: 준공 승인일과 사실상 사용일 중 빠른 날

■ 일반분양자(최종계약자)의 취득일: 잔금 지급일과 등기접수일 중 빠른 날

■ 취득세 신고납부 기한: 취득일로부터 60일 이내(기한 내 신고납부하지 않으면 가산세 20% 및 납부지연가산세 발생)

● 예시-2)

대봉교역 금호어울림 에듀리버 입주민을 위한 취득세 안내(재개발)

정비구역지정일: 2008.12.10./ 사업시행인가일: 2018.07.26./ 준공일: 2024.01.17.

납세의무자	취득 부동산			납부할 세액				과세 대상		준비 서류	
	취득형태	종류	전용면적	취득세	농어촌특별세	지방교육세	합계	과세표준	세부내역		
◻ 원조합원 정비구역 지정일 이전 소유자	원시취득	주택	85㎡ 이하	100% 감면 (단, 최소납부제 적용 시: 감면액의 15%)				청산금 (분담금)	+	조합원분양가	◻ 조합원 분양계약서 ◻ 발코니, 옵션 계약서 ◻ 부동산거래계약신고필증
		주택 외 전 면적		2.8	0.2	0.16	3.16		-	권리가액	
◻ 승계조합원 - A 정비구역 지정일 이후 소유자	원시취득	주택	85㎡ 이하	2.8	해당없음	0.16	2.96	청산금 (분담금)	+	조합원분양가	◻ 분양금 납입 내역서 ◻ 증여계약서 (입주권 증여 시)
		주택 외 전 면적		2.8	0.2	0.16	3.16		-	권리가액	
◻ 승계조합원 - B 사업시행인가일 이후 소유자	원시취득	주택	85㎡ 이하	2.8	해당없음	0.16	2.96	초과액 (추가금)	+	조합원분양가	◻ 일반 분양계약서 ◻ 발코니, 옵션 계약서 ◻ 분양금 납입 내역서 ◻ (직전) 분양권 매매계약서 ◻ 부동산거래계약신고필증
		주택 외 전 면적		2.8	0.2	0.16	3.16		-	프리미엄 중전입주권 취득가액	
◻ 일반 분양자 (최종계약자)	승계취득	분양금액에 따른 매매 세율		분양금액 자동적용	6억 이하	6억 초과 9억 이하	9억 초과	분양금액	+	일반분양가	◻ 증여계약서 (분양권 증여 시)
				주택 외	1.1%	1.11~3.29%	3.3%		-	프리미엄(전매)	

- ◻ 조합원의 취득일: 준공 승인일과 사실상 사용일 중 빠른 날
- ◻ 일반분양자(최종계약자)의 취득일: 잔금 지급일. 단, 부분준공 승인일(2023. 8. 30.) 이전에 잔금을 완납하면, 부분준공 승인일이 취득일
- ◻ 중전입주권 취득가액: 권리가액 + 프리미엄
- ◻ 취득세 신고납부 기한: 취득일로부터 60일 이내(기한 내 신고납부하지 않으면 가산세 20% 및 납부지연가산세 발생)
- ◻ 취득세 과표에 포함: 옵션 금액, 프리미엄(분양권 전매 시) / 제외: 할인액, 부가가치세
- ◻ 단, 이번 안내에 드리는 취득세는 취득자의 취득 조건(계약일, 보유주택 수 등)에 따라 적용되는 세율과 과세표준이 달라질 수 있습니다.

● 예시-3)

교대역아늘채뉴센트원APT(재개발)

정비구역지정일: 2007.11.12./ 사업시행인가일: 2016.11.8./ 준공일: 2022.6.15.

납세의무자	취득 부동산			납부할 세액				과세 대상		준비 서류	
	취득형태	종류	전용면적	취득세	농특세	지방교육세	합계	과세표준	세부내역		
◻ 원 조합원 정비구역지정일 이전 소유자	원시 취득	주택	85㎡이하	100%감면 (단, 최소납부제 적용시: 감면액의 15%)				청산금	+	조합원분양가	◻ 분양 및 옵션계약서 ◻ 분양금 납입내역서
		주택외 전면적		2.8	0.2	0.16	3.16		-	권리가액	
◻ 승계조합원-A 정비구역지정일 후 소유자	원시 취득	주택	85㎡이하	2.8	0	0.16	2.96	청산금	+	조합원분양가	◻ 분양 및 옵션계약서 ◻ 분양금 납입내역서
		주택외 전면적		2.8	0.2	0.16	3.16		-	권리가액	
◻ 승계조합원-B 사업시행인가일 이후 소유자	원시 취득	주택	85㎡이하	2.8	0	0.16	2.96	초과액	+	조합원분양가	◻ 분양 및 옵션계약서 ◻ 분양금 납입내역서 ◻ (직전)분양권매매계약서 ◻ 부동산거래계약신고필증
		주택외 전면적		2.8	0.2	0.16	3.16		-	프리미엄 중전입주권 취득가액	
◻ 일반분양자(최종) ※계약일자(19.12.4.)에 따라 적용세율 다름	승계 취득	주택가격에 따른 매매 세율		주택가액 자동적용	6억이하	6-9억이하	9억초과	일반 분양 액	+	일반분양가	◻ 증여계약서 (중여시) 증여계약서
				주택외	1.1%	2.2%	3.3%		-	프리미엄	

- ◻ 취득 의 시 기 : 일반분양자(최종계약자)는 잔금지급일(준공 전 잔금지급 시 준공일)/ 조합원은 사용승인일과 사실상 사용일 중 빠른날
- ◻ 취득세신고납부 : 취득일로 60일 이내 [기한내 미신고시 가산세 발생]
- ◻ 취득세과표에 포함 : 옵션가액, 프리미엄..... 제외: 부가가치세, 할인액
- ◻ 단, 이번 안내에 드리는 취득세는 취득자의 취득 조건(계약일, 보유주택 수 등)에 따라 적용되는 세율과 과세표준이 달라질 수 있습니다.

사례
03

신축 소형주택 공급 확대를 위한 감면



사례 요약

- 주택건설사업자 △△법인은 20△△년 우리 구 관내 주상복합건물 0동을 신축하여 약 △억 원의 취득세를 납부하였으며, 2025.1.1.부터 새로 시행되는 「지방세특례제한법」 제33조의2에 따라 전용면적 60㎡ 이하에 해당하는 주택 부분에 대하여 취득세 △백만원을 감면받았음
- 2025. 1. 1.부터 시행되고 있는 지방세특례제한법 제33조의2에 따라 주택 건설사업자 또는 주택건설사업법인은 주택 신축 시 전용면적 60㎡ 이하 주택에 대해 취득세 25%의 감면을 받을 수 있음



꼭 알아야 할 Tip !!

- 주택건설 사업자가 신축 소형주택으로 감면받은 경우, **해당 주택 취득일로부터 5년 이내 매각 또는 임대**해야 하고, **다른 용도로 사용해서는 안됨**
- 감면 요건 **미충족시, 추정 사유 발생일로부터 60일 이내 반드시 신고할 것**
(가산세 관련 상세 안내는 p.12 참조)



관련 법령

- 지방세특례제한법 제33조의2

사례3. 참고법령

○ 지방세특례제한법 제33조의2(소형주택 공급 확대를 위한 감면)

① 매각 또는 임대할 목적으로 신축하여 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일까지 취득하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택에 대해서는 취득세의 100분의 25를 경감한다.

1. 전용면적이 60제곱미터 이하인 공동주택(아파트는 제외한다)
2. 전용면적이 60제곱미터 이하인 「주택법」 제2조제20호에 따른 도시형 생활주택
3. 「주택법」 제2조제2호에 따른 단독주택 중 다가구주택으로서 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장에 호수별로 전용면적이 구분되어 기재되어 있는 다가구주택(전용면적이 60제곱미터 이하인 호수 부분으로 한정한다)

② 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 취득세를 경감하는 경우 해당 지역의 재정여건 등을 고려하여 100분의 25의 범위에서 조례로 정하는 율을 추가로 경감할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항을 적용할 때 그 취득일부터 5년 이내에 매각 또는 임대하지 아니하고 다른 용도로 사용하는 경우에는 경감된 취득세를 추징한다.

[본조신설 2024. 12. 31.]

사례
04

주택 건설법인의 주택 취득 중과배제요건 미충족 사례



사례 요약

- 주식회사 OO건설은 공동주택신축 공급계획으로 20△△년 우리 구 소재 주택 다수를 매입하였으며, 「주택법」 제4조에 따라 등록된 주택건설사업자에 해당하여, 법인의 취득세 중과세(12%) 예외를 적용받아 **일반주택세율(1~3%)**에 해당하는 취득세를 납부하였음
- 지방세법 시행령 제28조의2 제8호 나목 5)에 따라 취득일부터 3년 이내에 주택이 멸실되지 않거나, 7년 이내 주택을 신축하지 않을 경우는 중과 제외된 세액이 추징되며, 본 법인의 경우 취득일부터 3년 이내 멸실 되지 않은 주택에 대하여 약△억△천만원의 취득세가 추징되었음



꼭 알아야 할 Tip !!

- 주택건설사업자의 유상거래 취득 중과 제외시 당해 물건 취득일부터 **3년 이내 멸실하고 7년 이내 신축해야 하는** 사후조건을 반드시 준수하여야 하며, 건축허가 지연, 민원, 경영 사정 등 내부 사유는 면책 사유가 되지 않음
- 중과배제 사유 **미충족시, 중과세율을 적용하여 산출된 세액에 과소신고가산세(10%) 및 납부지연가산세(1일 0.022%)를 추가하여 부담하게 됨**
(가산세 관련 상세 안내는 p.12 참조)



관련 법령

- 지방세법 제11조 제1항 제8호
- 지방세법 제13조의2 제1항 제1호
- 지방세법 시행령 제28조의2 제8호 나목 4)

사례4. 참고법령

○ 지방세법 제13조의2(법인의 주택 취득 등 종과)

① 주택(제11조제1항제8호에 따른 주택을 말한다. 이 경우 주택의 공유지분이나 부속토지만을 소유하거나 취득하는 경우에도 주택을 소유하거나 취득한 것으로 본다. 이하 이 조 및 제13조의3에서 같다)을 유상거래를 원인으로 취득하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제11조제1항제8호에도 불구하고 다음 각 호에 따른 세율을 적용한다.

1. 법인(「국세기본법」 제13조에 따른 법인으로 보는 단체, 「부동산등기법」 제49조제1항제3호에 따른 법인 아닌 사단·재단 등 개인이 아닌 자를 포함한다. 이하 이 조 및 제151조에서 같다)이 주택을 취득하는 경우: 제11조제1항제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 종과기준세율의 100분의 40을 합한 세율
< 이하 생략 >

○ 지방세법 시행령 제28조의2(주택 유상거래 취득 종과세의 예외)

법 제13조의2제1항을 적용할 때 같은 항 각 호 외의 부분에 따른 주택(이하 이 조 및 제28조의3부터 제28조의6까지에서 “주택”이라 한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 종과세 대상으로 보지 않는다.

1.~7. (생략)

8. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 멸실시킬 목적으로 취득하는 주택. 다만, 나목5)의 경우에는 정당한 사유 없이 그 취득일부터 2년이 경과할 때까지 해당 주택을 멸실시키지 않거나 그 취득일부터 6년이 경과할 때까지 주택을 신축하지 않은 경우는 제외하고, 나목6)의 경우에는 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 주택을 멸실시키지 않거나 그 취득일부터 3년이 경과할 때까지 주택을 신축하지 않은 경우 또는 그 취득일부터 5년이 경과할 때까지 신축 주택을 판매하지 않은 경우는 제외하며, 나목5) 및 6) 외의 경우에는 정당한 사유 없이 그 취득일부터 3년이 경과할 때까지 해당 주택을 멸실시키지 않거나 그 취득일부터 7년이 경과할 때까지 주택을 신축하지 않은 경우는 제외한다.

가. (생략)

나. 다음 중 어느 하나에 해당하는 자가 주택건설사업을 위하여 취득하는 주택. 다만, 해당 주택건설사업이 주택과 주택이 아닌 건축물을 한꺼번에 신축하는 사업인 경우에는 신축하는 주택의 건축면적 등을 고려하여 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 산정한 부분으로 한정한다.

1)~3) (생략)

4) 「주택법」 제4조에 따라 등록된 주택건설사업자

사례
05

채권변제를 목적으로 법인이 주택을 취득하면?



사례 요약

- OO저축은행은 「상호저축은행법」에 따라 설립된 상호저축은행으로서, 20△△년 대구시 남구에 위치한 OO아파트 한 호를 채권변제를 목적으로 매입하였음
- **법인이 주택을 취득하면 지방세법 제13조의2 제1항 제1호에 따라 증과세율(12%)이 적용되지만, 지방세법 시행령 제28조의2 제10호 다목에 따르면, 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행이 채권변제를 목적으로 취득하는 주택은 증과세율 적용이 제외됨. 이에 따라 OO저축은행은 일반주택세율(1~3%)을 적용받았음**

꼭 알아야 할 Tip !!

- 상호저축은행이 채권변제를 목적으로 취득하는 경우, **해당 주택 취득일로부터 3년 이내 처분**하여야 증과 배제가 인정됨
- 증과배제 사유 **미충족시, 증과세율을 적용하여 산출된 세액에 과소신고가산세(10%) 및 납부지연가산세(1일 0.022%)를 추가하여 부담하게 됨**
(가산세 관련 상세 안내는 p.12 참조)

관련 법령

- 지방세기본법 제54조 제1항 및 제55조 제1항
- 지방세법 제11조 제1항 제8호 및 제13조의2 제1항 제1호
- 지방세법 시행령 제28조의2 10호 다목

사례5. 참고법령

○ 지방세기본법 제54조(과소신고가산세·초과환급신고가산세)

- ① 납세의무자가 법정신고기한까지 과세표준 신고를 한 경우로서 **신고하여야 할 납부세액보다 납부세액을 적게 신고**(이하 “과소신고”라 한다)하거나 지방소득세 과세표준 신고를 하면서 환급받을 세액을 신고하여야 할 금액보다 많이 신고(이하 “초과환급신고”라 한다)한 경우에는 과소신고한 납부세액과 초과환급신고한 환급세액을 합한 금액(이 법과 지방세관계법에 따른 가산세와 가산하여 납부하여야 할 이자상당액이 있는 경우 그 금액은 제외하며, **이하 “과소신고납부세액등”이라 한다**)의 100분의 10에 상당하는 금액을 가산세로 부과한다.

○ 지방세기본법 제55조(납부지연가산세)

- ① 납세의무자(연대납세의무자, 제2차 납세의무자 및 보증인을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)가 납부기한까지 지방세를 납부하지 아니하거나 납부하여야 할 세액보다 적게 납부(이하 “과소납부”라 한다)하거나 환급받아야 할 세액보다 많이 환급(이하 “초과환급”이라 한다)받은 경우에는 다음 각 호의 계산식에 따라 산출한 금액을 합한 금액을 가산세로 부과한다. 이 경우 제1호 및 제2호의 가산세는 납부하지 아니한 세액, 과소납부분(납부하여야 할 금액에 미달하는 금액을 말한다. 이하 같다) 세액 또는 초과환급분(환급받아야 할 세액을 초과하는 금액을 말한다. 이하 같다) 세액의 100분의 75에 해당하는 금액을 한도로 하고, 제4호의 가산세를 부과하는 기간은 60개월(1개월 미만은 없는 것으로 본다)을 초과할 수 없다.

1. **과세표준과 세액을 지방자치단체에 신고납부하는 지방세의 법정납부기한까지 납부하지 아니한 세액 또는 과소납부분 세액(지방세관계법에 따라 가산하여 납부하여야 할 이자상당액이 있는 경우 그 금액을 더한다) × 법정납부기한의 다음 날부터 자진납부일 또는 납세고지일까지의 일수 × 금융회사 등이 연체대출금에 대하여 적용하는 이자율 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자율**
2. **초과환급분 세액(지방세관계법에 따라 가산하여 납부하여야 할 이자상당액이 있는 경우 그 금액을 더한다) × 환급받은 날의 다음 날부터 자진납부일 또는 납세고지일까지의 일수 × 금융회사 등이 연체대출금에 대하여 적용하는 이자율 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자율**
3. **납세고지서에 따른 납부기한까지 납부하지 아니한 세액 또는 과소납부분 세액(지방세관계법에 따라 가산하여 납부하여야 할 이자상당액이 있는 경우 그 금액을 더하고, 가산세는 제외한다) × 100분의 3**
4. **다음 계산식에 따라 납세고지서에 따른 납부기한이 지난 날부터 1개월이 지난 때마다 계산한 금액**

사례5. 참고법령

○ **지방세법 제11조(부동산 취득의 세율)**

8. 제7호나목에도 불구하고 유상거래를 원인으로 주택〔주택법〕 제2조제1호의 주택으로서 「건축법」에 따른 건축물대장·사용승인서·임시사용승인서나 「부동산등기법」에 따른 등기부에 주택으로 기재〔「건축법」(법률 제7696호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축이 가능하였던 주택(법률 제7696호 건축법 일부개정법률 부칙 제3조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고가 있는 것으로 보는 경우를 포함한다)으로서 건축물대장에 기재되어 있지 아니한 주택의 경우에도 건축물대장에 주택으로 기재된 것으로 본다〕된 주거용 건축물과 그 부속토지를 말한다. 이하 이 조에서 같다]을 취득하는 경우에는 다음 각 목의 구분에 따른 세율을 적용한다. 이 경우 지분으로 취득한 주택의 취득당시가액(제10조의3 및 제10조의5제3항에서 정하는 취득당시가액으로 한정한다. 이하 이 호에서 같다)은 다음 계산식에 따라 산출한 전체 주택의 취득당시가액으로 한다.

$$\text{전체 주택의 취득당시가액} = \text{취득 지분의 취득당시가액} \times \frac{\text{전체 주택의 시가표준액}}{\text{취득 지분의 시가표준액}}$$

가. 취득당시가액이 6억원 이하인 주택: 1천분의 10

나. 취득당시가액이 6억원을 초과하고 9억원 이하인 주택: 다음 계산식에 따라 산출한 세율. 이 경우 소수점이하 다섯째자리에서 반올림하여 소수점 넷째자리까지 계산한다.

$$\left(\frac{\text{해당 주택의 취득당시가액}}{3\text{억원}} - 3 \right) \times \frac{1}{100}$$

다. 취득당시가액이 9억원을 초과하는 주택: 1천분의 30

○ **지방세법 제13조의2(법인의 주택 취득 등 중과)**

1. **법인**(「국세기본법」 제13조에 따른 법인으로 보는 단체, 「부동산등기법」 제49조제1항제3호에 따른 법인 아닌 사단·재단 등 개인이 아닌 자를 포함한다. 이하 이 조 및 제151조에서 같다)이 주택을 취득하는 경우: 제11조제1항제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 중과기준세율의 100분의 40을 합한 세율

사례5. 참고법령

○ 지방세법 시행령 제28조의2(주택 유상거래 취득 종과세의 예외)

법 제13조의2제1항을 적용할 때 같은 항 각 호 외의 부분에 따른 주택(이하 이 조 및 제28조의3부터 제28조의6까지에서 “주택”이라 한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 종과세 대상으로 보지 않는다.

10. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 저당권의 실행 또는 채권변제로 취득하는 주택. 다만, 취득일부터 3년이 경과할 때까지 해당 주택을 처분하지 않은 경우는 제외한다.

가. 「농업협동조합법」에 따라 설립된 조합

나. 「산림조합법」에 따라 설립된 산림조합 및 그 중앙회

다. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행

라. 「새마을금고법」에 따라 설립된 새마을금고 및 그 중앙회

마. 「수산업협동조합법」에 따라 설립된 조합

바. 「신용협동조합법」에 따라 설립된 신용협동조합 및 그 중앙회

사. 「은행법」에 따른 은행

사례
06

농업협동조합 감면

어디까지 알고 계세요?



사례 요약

- OO농협은 20△△년 고유업무에 직접 사용할 목적으로 대구시 남구에 위치한 부동산을 취득하였고, 우리 구는 OO농협이 제출한 사업계획서와 감면신청서를 검토한 후 **지방세특례제한법 제14조 제3항에 따라 취득세 감면을 적용함**
- 우리 구는 취득세 감면 사항에 대해 사후관리를 하던 중 20△△년 △월경 일부 층에 OO학원 간판이 있는 것을 발견하고 OO농협에 사실관계를 조사한 결과 임대차 계약이 체결되었음을 확인함
- 20△△년 △월은 부동산 취득일인 20××년 ×월로부터 2년이 경과하지 않은 시점이므로 부동산을 해당 용도로 직접 사용한 기간이 **2년 미만인 상태에서 다른 용도로 사용하게 되면 추징 대상에 해당함**
- 이후 담당자의 안내로 OO농협은 취득 당시 감면받았던 취득세액 약△천△백만원을 자진 신고납부하였으며, 이는 우리 구의 사후관리에 기반한 신속한 대응으로 OO농협이 **고액의 가산세를 부담하지 않고 정당세액만 자진 신고·납부한 모범 사례로 남음**



꼭 알아야 할 Tip !!

- 농협이 고유목적 사용을 위해 취득하는 부동산을 **1년 이내 고유목적으로 사용하지 않거나, 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용**하는 경우 감면받은 세액이 추징될 수 있음
- 감면 요건 **미충족시, 추징 사유 발생일로부터 60일 이내 반드시 신고할 것**
(가산세 관련 상세 안내는 p.12 참조)



관련 법령

- 지방세기본법 제54조 제1항 및 제55조 제1항
- 지방세법 제20조 제3항
- 지방세특례제한법 제14조 제3항, 제177조의2, 제178조

사례 6. 참고법령

- 지방세기본법 제54조(과소신고가산세·초과환급신고가산세)
 - ① 납세의무자가 법정신고기한까지 과세표준 신고를 한 경우로서 신고하여야 할 납부세액보다 납부세액을 적게 신고(이하 “과소신고”라 한다)하거나 지방소득세 과세표준 신고를 하면서 환급받을 세액을 신고하여야 할 금액보다 많이 신고(이하 “초과환급신고”라 한다)한 경우에는 과소신고한 납부세액과 초과환급신고한 환급세액을 합한 금액(이 법과 지방세관계법에 따른 가산세와 가산하여 납부하여야 할 이자상당액이 있는 경우 그 금액은 제외하며, 이하 “과소신고납부세액등”이라 한다)의 100분의 10에 상당하는 금액을 가산세로 부과한다.

- 지방세기본법 제55조(납부지연가산세)
 - ① 납세의무자(연대납세의무자, 제2차 납세의무자 및 보증인을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)가 납부기한까지 지방세를 납부하지 아니하거나 납부하여야 할 세액보다 적게 납부(이하 “과소납부”라 한다)하거나 환급받아야 할 세액보다 많이 환급(이하 “초과환급”이라 한다)받은 경우에는 다음 각 호의 계산식에 따라 산출한 금액을 합한 금액을 가산세로 부과한다. 이 경우 제1호 및 제2호의 가산세는 납부하지 아니한 세액, 과소납부분(납부하여야 할 금액에 미달하는 금액을 말한다. 이하 같다) 세액 또는 초과환급분(환급받아야 할 세액을 초과하는 금액을 말한다. 이하 같다) 세액의 100분의 75에 해당하는 금액을 한도로 하고, 제4호의 가산세를 부과하는 기간은 60개월(1개월 미만은 없는 것으로 본다)을 초과할 수 없다.
 1. 과세표준과 세액을 지방자치단체에 신고납부하는 지방세의 법정납부기한까지 납부하지 아니한 세액 또는 과소납부분 세액(지방세관계법에 따라 가산하여 납부하여야 할 이자상당액이 있는 경우 그 금액을 더한다) × 법정납부기한의 다음 날부터 자진납부일 또는 납세고지일까지의 일수 × 금융회사 등이 연체대출금에 대하여 적용하는 이자율 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자율
 2. 초과환급분 세액(지방세관계법에 따라 가산하여 납부하여야 할 이자상당액이 있는 경우 그 금액을 더한다) × 환급받은 날의 다음 날부터 자진납부일 또는 납세고지일까지의 일수 × 금융회사 등이 연체대출금에 대하여 적용하는 이자율 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자율
 3. 납세고지서에 따른 납부기한까지 납부하지 아니한 세액 또는 과소납부분 세액(지방세관계법에 따라 가산하여 납부하여야 할 이자상당액이 있는 경우 그 금액을 더하고, 가산세는 제외한다) × 100분의 3
 4. 다음 계산식에 따라 납세고지서에 따른 납부기한이 지난 날부터 1개월이 지날 때마다 계산한 금액

사례6. 참고법령

○ 지방세법 제20조(신고 및 납부)

- ③ 이 법 또는 다른 법령에 따라 취득세를 비과세, 과세면제 또는 경감받은 후에 해당 과세물건이 취득세 부과대상 또는 **추징 대상이 되었을 때에는 제1항에도 불구하고 그 사유 발생일부터 60일 이내에** 해당 과세표준에 제11조부터 제15조까지의 세율을 적용하여 산출한 세액[경감받은 경우에는 이미 납부한 세액(가산세는 제외한다)을 공제한 세액을 말한다]을 **대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다.**

○ 지방세특례제한법 제14조(농업협동조합 등의 농어업 관련 사업 등에 대한 감면)

- ③ 「**농업협동조합법**」에 따라 설립된 조합(조합공동사업법인을 포함한다), 「수산업협동조합법」에 따라 설립된 조합(어촌계 및 조합공동사업법인을 포함한다), 「산림조합법」에 따라 설립된 산림조합(산림계 및 조합공동사업법인을 포함한다) 및 업연 초생산협동조합이 **고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를, 과세기준일 현재 고유업무에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세를 각각 2026년 12월 31일까지 면제한다.**

○ 지방세특례제한법 제177조의2(지방세 감면 특례의 제한)

- ① 이 법에 따라 취득세 또는 재산세가 면제(지방세 특례 중에서 세액감면율이 100분의 100인 경우와 세율경감률이 「지방세법」에 따른 해당 과세대상에 대한 세율 전부를 감면하는 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다)되는 경우에는 **이 법에 따른 취득세 또는 재산세의 면제규정에도 불구하고 100분의 85에 해당하는 감면율**(「지방세법」 제13조제1항부터 제4항까지의 세율은 적용하지 아니한 감면율을 말한다)을 적용한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 1. 「지방세법」에 따라 산출한 취득세의 세액(연부로 부동산을 취득하는 경우 매회 세액을 합산한 것을 말하며, 1년 이내에 동일한 소유자로부터 부동산을 취득하는 경우 또는 1년 이내에 연접한 부동산을 취득하는 경우에는 각각의 부동산에 대하여 산출한 취득세의 세액을 합산한 것을 말한다) 및 재산세의 세액이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 취득세: 200만원 이하
 - 나. 재산세: 50만원 이하(「지방세법」 제122조에 따른 세 부담의 상한을 적용하기 이전의 산출액을 말한다)

사례6. 참고법령

2. 제7조부터 제9조까지, 제13조제3항·제4항, 제16조, 제17조, 제17조의2, 제20조 제1항제1호, 제29조, 제30조제3항, 제33조제2항, 제35조의2, 제36조, 제36조의3제1항제1호, 제36조의5, 제41조제1항부터 제6항까지, 제44조제2항·제5항, 제50조, 제55조, 제57조의2제2항(2020년 12월 31일까지로 한정한다), 제62조, 제63조제2항·제4항, 제66조, 제73조, 제74조의2제1항, 제76조제2항·제3항, 제77조제2항·제3항, 제82조, 제85조의2제1항제4호·제5호 및 제92조에 따른 감면
- ② 제4조에 따라 지방자치단체 감면조례로 취득세 또는 재산세를 면제하는 경우에도 제1항을 따른다. 다만, 「조세특례제한법」의 위임에 따른 감면은 그러하지 아니하다.
- ③ 제2항에도 불구하고 제1항의 적용 여부와 그 적용 시기는 해당 지방자치단체의 감면조례로 정할 수 있다.

○ 지방세특례제한법 제178조(감면된 취득세의 추징)

- ① 부동산에 대한 감면을 적용할 때 이 법에서 특별히 규정한 경우를 제외하고는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 감면된 취득세를 추징한다. <개정 2020. 1. 15.>
 1. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
 2. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우
- ② 이 법에 따라 부동산에 대한 취득세 감면을 받은 자가 제1항 또는 그 밖에 이 법의 각 규정에서 정하는 추징 사유에 해당하여 그 해당 부분에 대해서 감면된 세액을 납부하여야 하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 이자상당액을 가산하여 납부하여야 하며, 해당 세액은 「지방세법」 제20조에 따라 납부하여야 할 세액으로 본다. 다만, 파산 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 이자상당액을 가산하지 아니한다.

사례
07

새마을금고 주차장 조성시 취득세 감면



사례 요약

- OO새마을금고는 20△△년 대구시 남구에 위치한 주택을 인근 영업소의 부속 주차장으로 직접 사용할 목적으로 취득하였음. OO새마을금고는 주택을 취득 하지만 철거하여 주차장으로 사용할것이므로 종과세율을 적용받지 않을 것으로 생각하였으나, 우리 구는 **취득하는 법인이 지방세법 시행령 제28조의2 각호에서 규정하는 종과세율 적용배제 요건에 해당하지 않는다면, 종과세율을 적용받게 됨을** 안내함
- OO새마을금고가 해당 부동산에 관하여 제출한 사업계획서에 따르면, 건물을 멸실하고 부속 토지는 주차장으로 사용할 예정이어서 **건물은 제외하고 부속 토지만 새마을금고 고유목적 사용 부동산 취득이라는 감면 요건에 해당하여 전체 세액 중 일부 감면이 적용된** 취득세액을 신고 납부함
- 이는 담당자의 정확한 판단이 OO새마을금고가 감면받은 취득세를 추후 고액의 가산세까지 납부하게 되는 것을 미리 방지한 사례가 됨. 담당자는 이후 1년 이내 해당 토지가 주차장으로 사용되는지 사후관리를 통해 지속적으로 확인함



꼭 알아야 할 Tip !!

- 새마을금고가 고유목적 사용을 위해 취득하는 부동산을 **1년 이내 고유목적으로 사용하지 않거나, 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우** 감면받은 세액이 추징될 수 있음
- 감면 요건 **미충족시, 추징 사유 발생일로부터 60일 이내 반드시 신고할 것**
(가산세 관련 상세 안내는 p.12 참조)



관련 법령

- 지방세기본법 제54조 제1항 및 제55조 제1항
- 지방세법 제20조 3항
- 지방세특례제한법 제87조 제2항, 제177조의2, 제178조

사례7. 참고법령

- 지방세기본법 제54조(과소신고가산세·초과환급신고가산세)
 - ① 납세의무자가 법정신고기한까지 과세표준 신고를 한 경우로서 신고하여야 할 납부세액보다 납부세액을 적게 신고(이하 “과소신고”라 한다)하거나 지방소득세 과세표준 신고를 하면서 환급받을 세액을 신고하여야 할 금액보다 많이 신고(이하 “초과환급신고”라 한다)한 경우에는 과소신고한 납부세액과 초과환급신고한 환급세액을 합한 금액(이 법과 지방세관계법에 따른 가산세와 가산하여 납부하여야 할 이자상당액이 있는 경우 그 금액은 제외하며, 이하 “과소신고납부세액등”이라 한다)의 100분의 10에 상당하는 금액을 가산세로 부과한다.

- 지방세기본법 제55조(납부지연가산세)
 - ① 납세의무자(연대납세의무자, 제2차 납세의무자 및 보증인을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)가 납부기한까지 지방세를 납부하지 아니하거나 납부하여야 할 세액보다 적게 납부(이하 “과소납부”라 한다)하거나 환급받아야 할 세액보다 많이 환급(이하 “초과환급”이라 한다)받은 경우에는 다음 각 호의 계산식에 따라 산출한 금액을 합한 금액을 가산세로 부과한다. 이 경우 제1호 및 제2호의 가산세는 납부하지 아니한 세액, 과소납부분(납부하여야 할 금액에 미달하는 금액을 말한다. 이하 같다) 세액 또는 초과환급분(환급받아야 할 세액을 초과하는 금액을 말한다. 이하 같다) 세액의 100분의 75에 해당하는 금액을 한도로 하고, 제4호의 가산세를 부과하는 기간은 60개월(1개월 미만은 없는 것으로 본다)을 초과할 수 없다.
 1. 과세표준과 세액을 지방자치단체에 신고납부하는 지방세의 법정납부기한까지 납부하지 아니한 세액 또는 과소납부분 세액(지방세관계법에 따라 가산하여 납부하여야 할 이자상당액이 있는 경우 그 금액을 더한다) × 법정납부기한의 다음 날부터 자진납부일 또는 납세고지일까지의 일수 × 금융회사 등이 연체대출금에 대하여 적용하는 이자율 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자율
 2. 초과환급분 세액(지방세관계법에 따라 가산하여 납부하여야 할 이자상당액이 있는 경우 그 금액을 더한다) × 환급받은 날의 다음 날부터 자진납부일 또는 납세고지일까지의 일수 × 금융회사 등이 연체대출금에 대하여 적용하는 이자율 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자율
 3. 납세고지서에 따른 납부기한까지 납부하지 아니한 세액 또는 과소납부분 세액(지방세관계법에 따라 가산하여 납부하여야 할 이자상당액이 있는 경우 그 금액을 더하고, 가산세는 제외한다) × 100분의 3
 4. 다음 계산식에 따라 납세고지서에 따른 납부기한이 지난 날부터 1개월이 지날 때마다 계산한 금액

사례7. 참고법령

○ 지방세법 제20조(신고 및 납부)

- ③ 이 법 또는 다른 법령에 따라 취득세를 비과세, 과세면제 또는 경감받은 후에 해당 과세물건이 취득세 부과대상 또는 **추징 대상이 되었을 때에는 제1항에도 불구하고 그 사유 발생일부터 60일 이내에** 해당 과세표준에 제11조부터 제15조까지의 세율을 적용하여 산출한 세액[경감받은 경우에는 이미 납부한 세액(가산세는 제외한다)을 공제한 세액을 말한다]을 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다.

○ 지방세특례제한법 제87조(새마을금고 등에 대한 감면)

- ② 「새마을금고법」에 따라 설립된 새마을금고(중앙회는 제외하며, 이하 제1호 및 제2호에서 “새마을금고”라 한다)에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 각각 감면한다.
1. 새마을금고가 「새마을금고법」 제28조제1항제1호의 업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를, 과세기준일 현재 그 업무에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세를 각각 2026년 12월 31일까지 면제한다.
 2. 새마을금고가 「새마을금고법」 제28조제1항제2호부터 제4호까지의 업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를, 과세기준일 현재 그 업무에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세를 각각 2026년 12월 31일까지 면제한다.
 3. 「새마을금고법」에 따라 설립된 새마을금고중앙회가 같은 법 제67조제1항제1호 및 제2호의 업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 25를, 과세기준일 현재 그 사업에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세의 100분의 25를 각각 2017년 12월 31일까지 경감한다.

○ 지방세특례제한법 제177조의2(지방세 감면 특례의 제한)

- ① 이 법에 따라 취득세 또는 재산세가 면제(지방세 특례 중에서 세액감면율이 100분의 100인 경우와 세율경감률이 「지방세법」에 따른 해당 과세대상에 대한 세율 전부를 감면하는 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다)되는 경우에는 이 법에 따른 취득세 또는 재산세의 면제규정에도 불구하고 100분의 85에 해당하는 감면율(「지방세법」 제13조제1항부터 제4항까지의 세율은 적용하지 아니한 감면율을 말한다)을 적용한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

사례7. 참고법령

1. 「지방세법」에 따라 산출한 취득세의 세액(연부로 부동산을 취득하는 경우 매회 세액을 합산한 것을 말하며, 1년 이내에 동일한 소유자로부터 부동산을 취득하는 경우 또는 1년 이내에 연접한 부동산을 취득하는 경우에는 각각의 부동산에 대하여 산출한 취득세의 세액을 합산한 것을 말한다) 및 재산세의 세액이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 취득세: 200만원 이하

나. 재산세: 50만원 이하(「지방세법」 제122조에 따른 세 부담의 상한을 적용하기 이전의 산출액을 말한다)

2. 제7조부터 제9조까지, 제13조제3항·제4항, 제16조, 제17조, 제17조의2, 제20조제1항제1호, 제29조, 제30조제3항, 제33조제2항, 제35조의2, 제36조, 제36조의3제1항제1호, 제36조의5, 제41조제1항부터 제6항까지, 제44조제2항·제5항, 제50조, 제55조, 제57조의2제2항(2020년 12월 31일까지로 한정한다), 제62조, 제63조제2항·제4항, 제66조, 제73조, 제74조의2제1항, 제76조제2항·제3항, 제77조제2항·제3항, 제82조, 제85조의2제1항제4호·제5호 및 제92조에 따른 감면

② 제4조에 따라 지방자치단체 감면조례로 취득세 또는 재산세를 면제하는 경우에도 제1항을 따른다. 다만, 「조세특례제한법」의 위임에 따른 감면은 그러하지 아니하다.

③ 제2항에도 불구하고 제1항의 적용 여부와 그 적용 시기는 해당 지방자치단체의 감면조례로 정할 수 있다.

○ 지방세특례제한법 제178조(감면된 취득세의 추징)

① 부동산에 대한 감면을 적용할 때 이 법에서 특별히 규정한 경우를 제외하고는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 감면된 취득세를 추징한다. <개정 2020. 1. 15.>

1. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우

2. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

② 이 법에 따라 부동산에 대한 취득세 감면을 받은 자가 제1항 또는 그 밖에 이 법의 각 규정에서 정하는 추징 사유에 해당하여 그 해당 부분에 대해서 감면된 세액을 납부하여야 하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 이자상당액을 가산하여 납부하여야 하며, 해당 세액은 「지방세법」 제20조에 따라 납부하여야 할 세액으로 본다. 다만, 파산 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 이자상당액을 가산하지 아니한다.

사례
08

노인복지시설 설치자(=소유자)와 시설장 같아야 할까?



사례 요약

- OO노인복지센터는 「노인복지법」 제31조에 따른 노인복지시설로서, 20△△년 대구시 남구에 무료 노인복지시설을 설치할 계획으로 사전에 세무과를 방문하여 상담을 받음
- 기존의 조문(지방세특례제한법 제2조제1항제8호) 해석대로라면 노인복지시설의 설치자(=부동산소유자)와 시설장이 다른 경우 취득세 감면적용에 해당하지 않았으나, 2023.4.24. 행정안전부의 유권해석에 따라 「노인복지시설의 설치자가 시설의 장과 **노인복지법 등 관련 법령에 따른 근로계약을 체결**하고 있고, 관련시설에 대한 행정처분이 설치자에게 부과되는 등 시설의 설치와 운영에 관한 **권한 및 책임 등이 설치자에게 귀속**되는 경우라면, 시설의 장을 고용하여 운영하는 경우라도 노인복지시설의 설치자가 해당시설을 '**직접사용**' 하는 것으로 보아 취득세 감면 대상에 해당」한다고 안내함
- OO노인복지센터는 노인복지법 등 관련 법령에 따라 시설장을 고용하였고 우리 구는 근거서류 등을 검토하여 취득세 85% 감면(최소납부세제 적용)을 적용함

꼭 알아야 할 Tip !!

- 설치자(=부동산소유자)와 시설장이 다른 경우에는, **노인복지법 등 관련 법령에 따라 시설장을 고용하여 당사자간에 근로계약을 체결**하여야만 감면을 적용받을 수 있음

관련 법령

- 지방세특례제한법 제2조 제1항 제8호, 제20조 제1항, 제177조의2
- 행정안전부 유권해석(지방세특례제도과-974, 2023. 4. 24.)

사례8. 참고법령

○ 지방세특례제한법 제2조(정의)

- ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2014. 1. 1., 2014. 12. 31., 2015. 12. 29., 2016. 1. 19., 2016. 12. 27., 2017. 12. 26., 2018. 12. 24., 2021. 12. 28., 2023. 3. 14.>

8. “직접 사용”이란 부동산·차량·건설기계·선박·항공기 등의 소유자(「신탁법」 제2조에 따른 수탁자를 포함하며, 신탁등기를 하는 경우만 해당한다)가 해당 부동산·차량·건설기계·선박·항공기 등을 사업 또는 업무의 목적이거나 용도에 맞게 사용(이 법에서 임대를 목적 사업 또는 업무로 규정한 경우 외에는 임대하여 사용하는 경우는 제외한다)하는 것을 말한다.

○ 지방세특례제한법 제20조 (노인복지시설에 대한 감면)

- ① 「노인복지법」 제31조에 따른 노인복지시설로 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 2026년 12월 31일까지 감면한다.

1. **대통령령으로 정하는 무료 노인복지시설로 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를 면제**하고, 과세기준일 현재 노인복지시설로 직접 사용(종교단체의 경우 해당 부동산의 소유자가 아닌 그 대표자 또는 종교법인이 해당 부동산을 노인복지시설로 사용하는 경우를 포함한다)하는 부동산에 대해서는 재산세의 100분의 50을 경감한다. 다만, 노인의 여가선용을 위하여 과세기준일 현재 경로당으로 사용하는 부동산(부대시설을 포함한다)에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다) 및 같은 법 제146조제3항에 따른 지역자원시설세를 각각 면제한다.

2. 제1호 외의 노인복지시설로 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 25를 경감하고, 과세기준일 현재 제1호 외의 노인복지시설로 직접 사용(종교단체의 경우 해당 부동산의 소유자가 아닌 그 대표자 또는 종교법인이 해당 부동산을 노인복지시설로 사용하는 경우를 포함한다)하는 부동산에 대해서는 재산세의 100분의 25를 경감한다.

- ② 제1항에 따라 취득세를 감면받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 감면된 취득세를 추징한다. <신설 2024. 12. 31.>

1. **정당한 사유 없이 부동산의 취득일부터 1년(「건축법」에 따른 신축·증축 또는 대수선을 하는 경우 해당 토지에 대해서는 3년)이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우**

2. **해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 부동산을 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우**

사례8. 참고법령

- 지방세특례제한법 제177조의2(지방세 감면 특례의 제한)
 - ① 이 법에 따라 취득세 또는 재산세가 면제(지방세 특례 중에서 세액감면율이 100분의 100인 경우와 세율감률이 「지방세법」에 따른 해당 과세대상에 대한 세율 전부를 감면하는 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다)되는 경우에는 이 법에 따른 취득세 또는 재산세의 면제규정도 불구하고 100분의 85에 해당하는 감면율(「지방세법」 제13조제1항부터 제4항까지의 세율은 적용하지 아니한 감면율을 말한다)을 적용한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 1. 「지방세법」에 따라 산출한 취득세의 세액(연부로 부동산을 취득하는 경우 매회 세액을 합산한 것을 말하며, 1년 이내에 동일한 소유자로부터 부동산을 취득하는 경우 또는 1년 이내에 연결한 부동산을 취득하는 경우에는 각각의 부동산에 대하여 산출한 취득세의 세액을 합산한 것을 말한다) 및 재산세의 세액이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 취득세: 200만원 이하
 - 나. 재산세: 50만원 이하(「지방세법」 제122조에 따른 세 부담의 상한을 적용하기 이전의 산출액을 말한다)
 - 2. 제7조부터 제9조까지, 제13조제3항·제4항, 제16조, 제17조, 제17조의2, 제20조제1항제1호, 제29조, 제30조제3항, 제33조제2항, 제35조의2, 제36조, 제36조의3제1항제1호, 제36조의5, 제41조제1항부터 제6항까지, 제44조제2항·제5항, 제50조, 제55조, 제57조의2제2항(2020년 12월 31일까지로 한정한다), 제62조, 제63조제2항·제4항, 제66조, 제73조, 제74조의2제1항, 제76조제2항·제3항, 제77조제2항·제3항, 제82조, 제85조의2제1항제4호·제5호 및 제92조에 따른 감면
 - ② 제4조에 따라 지방자치단체 감면조례로 취득세 또는 재산세를 면제하는 경우에도 제1항을 따른다. 다만, 「조세특례제한법」의 위임에 따른 감면은 그러하지 아니하다.
 - ③ 제2항에도 불구하고 제1항의 적용 여부와 그 적용 시기는 해당 지방자치단체의 감면조례로 정할 수 있다.

사례8. 유권해석

○ 행정안전부 지방세특례제도과-974, 2023. 4. 24

- 노인복지시설(노인요양시설)의 설치자(=소유자)와 시설의 장이 다른 경우, 지방세 특례제한법 제20조제1호에 따른 취득세 감면 가능 여부
- 「지방세특례제한법」(2017.12.26. 법률 제152965호로 제정된 것, 이하 ‘舊지특법’이라 한다) 제20조제1호는 「노인복지법」 제31조에 따른 무료 노인복지시설을 설치·운영하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서 취득세를 면제한다고 규정하고 있고,
- 舊지특법 제178조제1호는 부동산에 대한 감면을 적용할 때 ‘정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우’는 감면된 취득세를 추징한다고 규정하고 있습니다.
- 또한, 舊지특법 제2조제1항제8호는 ‘직접 사용’이란 부동산 등의 소유자가 해당 부동산 등을 사업 또는 업무의 목적이거나 용도에 맞게 사용하는 것을 말한다고 규정하고 있습니다.
- 노인복지시설의 설치자(=소유자)는 「노인복지법」(2018.3.13. 법률 제15442호로 개정된 것, 이하 ‘舊 노인복지법’이라 한다.) 및 같은 법 시행규칙 등 관련 법령에 따라 일정한 시설기준과 직원 배치기준을 준수하여야 하고 시설의 장은 직원으로 분류되어 시설 설치자와 근로계약을 체결하도록 하고 있는 등 사실상 근로자의 지위에 있게 되며,
- 노인복지시설에 대한 일체의 행정처분(시설의 장 교체, 시설폐쇄 등)은 그 시설의 설치자에게 부과므로 시설의 설치와 운영에 관한 권한 및 책임 등이 시설의 장이 아닌 설치자에게 귀속되는 것입니다.
- 위 관련 법령과 舊지특법 제20조제1호 및 제178조를 종합적으로 살펴볼 때, 노인복지시설의 설치자가 시설의 장과 舊노인복지법 등 관련 법령에 따른 근로계약을 체결하고 있고,
- 관련 시설에 대한 행정처분이 설치자에게 부과되는 등 시설의 설치와 운영에 관한 권한 및 책임 등이 설치자에게 귀속되는 경우라면,
- 시설의 장을 고용하여 운영하는 경우라도 노인복지시설의 설치자가 해당 시설을 ‘직접사용’ 하는 것으로 보아 취득세 감면 대상에 해당한다고 판단됩니다.

사례
09

법인 취득세 신고 과세표준은 '사실상 취득가격'



사례 요약

- ○○주식회사는 20△△년 ○월 대구 남구 소재 A부동산을 취득하면서 △△은행 으로부터 잔금을 대출함
○○주식회사는 A부동산에 대한 매입가격, 취득세 등 지방세, 승계한 임대 보증금은 토지 및 건물계정으로 회계처리 하였으나, 대출받은 잔금에 대해서는 이자비용 계정으로, 잔금대출과 관련된 부대비용은 세금과공과 계정으로 처리함.
○○주식회사는 잔금대출과 관련된 대출이자 및 부대비용을 과세표준에서 누락 하여 취득세 신고납부 함
- 우리 구는 ○○주식회사에 차입금 대출이자 및 부대비용을 취득세 과세표준에 포함하여 과소신고가산세(10%)를 가산한 추징세액 △백만원을 세무조사 결과로 통지함



꼭 알아야 할 Tip !!

- 개인과 달리 법인의 경우 부동산을 취득하기 위해 차입한 금액에 대한 이자비용 및 부대비용을 취득세 과세표준에 포함하여 신고하지 않을 경우 추징될 수 있음
- 과세표준 누락 시, 누락분에 해당하는 취득세와 **과소신고가산세(10%) 및 납부 지연가산세(1일 0.022%)가 추가로 발생하므로 유의하여야 함**
(가산세 관련 상세 안내는 p.12 참조)



관련 법령

- 지방세법 시행령 제18조

사례9. 참고법령

○ **지방세법 시행령 제18조(사실상취득가격의 범위 등)**

사실상의 취득가격이란 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급했거나 지급해야 할 직접비용과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액을 말한다.

1. 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용
2. 할부 또는 연부(年賦) 계약에 따른 이자 상당액 및 연체료
3. 농지보전부담금, 미술작품의 설치 또는 문화예술진흥기금에 출연하는 금액, 대체 산림자원조성비 등
4. 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료(위탁자가 수탁자에게 지급하는 신탁수수료를 포함)
5. 취득대금 외에 당사자의 약정에 따른 취득자 조건 부담액과 채무인수액
6. 부동산을 취득하는 경우 매입한 국민주택채권을 해당 부동산의 취득 이전에 양도함으로써 발생하는 매각차손
7. 공인중개사에게 지급한 중개보수
8. 불박이 가구·가전제품 등 위한 설비·시설 등의 설치비용
9. 정원 또는 부속시설물 등을 조성·설치하는 비용

사례
10

주식을 양수하였다면 과점주주 여부 확인 필수



사례 요약

- 우리 구는 ○○주식회사(발행주식 총 10,000주)에 대한 정기세무조사 과정에서 2020년 4월 박○○가 이○○으로부터 ○○주식회사의 주식 5,000주를 최초로 취득하고 같은 해 12월 김○○으로부터 2,000주를 추가로 취득하여 **과점주주**가 된 사실을 확인함. 2021년 12월 세무조사결과를 통지하고 2022년 박○○에게 가산세를 포함한 취득세 등 △억여원을 부과함
 ※ **과점주주란?** 주주 또는 유한책임사원 1명과 그의 특수관계인 중 대통령령으로 정하는 자로서 그들의 소유주식의 합계 또는 출자액의 합계가 해당 법인의 발행주식 총수 또는 출자총액의 100분의 50을 초과하면서 그에 관한 권리를 실질적으로 행사하는 자들
- 세무조사 결과 통보 후 박○○는 대구광역시에 과세전적부심사를 신청했으나 불채택되었으며, 부과지를 받은 후 신청한 심판청구는 조세심판원으로부터 기각 결정



꼭 알아야 할 Tip !!

- 양수 또는 증자로 **비상장법인의 주식을 취득한 경우** 주주는 세무대리인 또는 과세관청을 통해 **과점주주 여부를 확인**하고 취득세 신고를 해야함



관련 법령

- 지방세법 제7조
- 지방세기본법 제46조
- 지방세법 시행령 제10조의2

사례 10. 참고법령

○ 지방세법 제7조(납세의무자 등)

법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 「지방세기본법」 제46조제2호에 따른 과점주주 중 대통령령으로 정하는 과점주주가 되었을 때에는 그 과점주주가 해당 법인의 부동산등(법인이 「신탁법」에 따라 신탁한 재산을 포함)을 취득한 것으로 본다.

○ 지방세기본법 제46조(출자자의 제2차 납세의무)

법인(주식을 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 증권시장으로서 대통령령으로 정하는 증권시장에 상장한 법인은 제외한다)의 재산으로 그 법인에 부과되거나 그 법인이 납부할 지방자치단체의 징수금에 충당하여도 부족한 경우에는 그 지방자치단체의 징수금의 과세기준일 또는 납세의무성립일(이에 관한 규정이 없는 세목의 경우에는 납기개시일) 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 그 부족액에 대하여 제2차 납세의무를 진다. 다만, 제2호에 따른 과점주주의 경우에는 그 부족액을 그 법인의 발행주식총수(의결권이 없는 주식은 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 출자총액으로 나눈 금액에 해당 과점주주가 실질적으로 권리를 행사하는 소유주식수(의결권이 없는 주식은 제외한다) 또는 출자액을 곱하여 산출한 금액을 한도로 한다.

2. 주주 또는 유한책임사원 1명과 그의 특수관계인 중 대통령령으로 정하는 자로서 그들의 소유주식의 합계 또는 출자액의 합계가 해당 법인의 발행주식 총수 또는 출자총액의 100분의 50을 초과하면서 그에 관한 권리를 실질적으로 행사하는 자들(이하 “과점주주”라 한다)

○ 지방세법 시행령 제10조의2(과점주주의 범위)

과점주주란 「지방세기본법」 제46조제2호에 따른 과점주주 중 주주 또는 유한책임사원(이하 본인) 1명과 그의 특수관계인 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 특수관계인을 말한다.

1. 「지방세기본법 시행령」 제2조제1항 각 호의 사람
2. 「지방세기본법 시행령」 제2조제2항제1호의 사람으로서 주주 또는 유한책임사원에 해당하는 사람
3. 「지방세기본법 시행령」 제2조제3항제1호가목에 따른 법인 중 본인이 직접 해당 법인의 경영에 대하여 지배적인 영향력을 행사하고 있는 경우 그 법인
4. 「지방세기본법 시행령」 제2조제3항제2호가목에 따른 개인·법인 중 해당 개인·법인이 직접 본인인 법인의 경영에 대하여 지배적인 영향력을 행사하고 있는 경우 그 개인·법인
5. 「지방세기본법 시행령」 제2조제3항제2호나목에 따른 법인 중 본인이 직접 또는 제4호에 해당하는 자를 통해 어느 법인의 경영에 대하여 지배적인 영향력을 행사하고 있는 경우 그 법인

사례
11

고액 재산세 분납으로 법인의 부담 완화



사례 요약

- 주식회사 ○○법인은 2024년 9월 △△백만원이 고지된 정기분 재산세 (토지분) 고지서를 등기 수령함. 고액의 재산세 전액을 일시에 납부하는 것이 재정적으로 부담이 된 법인이 재산세의 분할 납부를 신청함에 따라 우리 구는 법인이 각각 △△백만원으로 분할한 고지서를 1차)2024.9.30. 2차)2024.12.31.로 납기를 변경하여 분할 납부할 수 있도록 처리함
- 재산세의 납부세액이 250만원을 초과하는 경우 납부할 세액의 일부를 납부 기한이 지난날부터 3개월 이내에 분할 납부하게 할 수 있게 한 재산세의 분할납부 규정은, 기존의 세액 500만원에 적용한 규정을 2020년에 250만원 초과하는 재산세까지 확대 적용하도록 개정됨에 따라, 우리 구에서는 적극적으로 납세자에게 홍보하여 법인뿐만 아니라 일시납이 어려운 개인 납세자도 다수 신청하여 혜택을 누리게 함



꼭 알아야 할 Tip !!

- 재산세의 납부세액이 **250만원을 초과**하는 경우 납부할 세액의 일부를 납부 기한이 지난날부터 **3개월 이내에 분할 납부 가능**



관련 법령

- 지방세법 제118조
- 지방세법시행령 제116조

사례 11. 참고법령

○ **지방세법 제118조(분할납부)**

지방자치단체의 장은 재산세의 납부세액이 250만원을 초과하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 납부할 세액의 일부를 납부기한이 지난날부터 3개월 이내에 분할납부하게 할 수 있다.

○ **지방세법시행령 제116조(분할납부세액의 기준 및 분할납부신청)**

- ① 법 제118조에 따라 분할납부하게 하는 경우의 분할납부세액은 다음 각 호의 기준에 따른다.
 - 1. 납부할 세액이 500만원 이하인 경우: 250만원을 초과하는 금액
 - 2. 납부할 세액이 500만원을 초과하는 경우: 그 세액의 100분의 50 이하의 금액
- ② 법 제118조에 따라 분할납부하려는 자는 재산세의 납부기한까지 행정안전부령으로 정하는 신청서를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.
- ③ 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 분할납부신청을 받았을 때에는 이미 고지한 납세고지서를 납부기한 내에 납부하여야 할 납세고지서와 분할납부기간 내에 납부하여야 할 납세고지서로 구분하여 수정 고지하여야 한다.: 다음 계산식에 따라 산출한 세율. 이 경우 소수점이하 다섯째자리에서 반올림하여 소수점 넷째자리까지 계산한다.

사례
12

체납처분유예 신청승인으로 법인의 부담 완화



사례 요약

- ○○법인은 2023년 취득세 2건 △△백만원이 체납되어, 체납액의 체납처분 유예를 통한 사업의 정상적 운영을 사유로, 2024년 6개월간 체납처분유예를 1차로 신청함. 이 후 체납세를 납부하는 과정에서 예상보다 사업이 부진하자 사업 운영 회복을 위하여 2024.○.○.까지 체납액에 대한 체납처분유예를 재차 연장 신청함
- 지방세 징수법 제105조 2항에 따르면 재산의 압류나 압류 재산의 매각을 유예함으로써 사업을 정상적으로 운영할 수 있게 되어 체납액을 징수할 수 있다고 인정될 경우 체납처분 유예가 가능함에 따라서 우리 구는 ○○법인의 사업장 현황의 분석을 통한 판단에 의거 이를 승인함
- 우리 구의 체납자의 납세 여건을 고려한 체납처분 유예 승인으로 ○○법인은 체납세를 완납하고 체납처분으로 인한 불이익 없이 사업장 운영을 회복함



꼭 알아야 할 Tip !!

- 체납처분유예는 재산의 **압류나 압류 재산의 매각을 유예**함으로써 사업을 정상적으로 운영할 수 있게 되어 체납액을 징수할 수 있다고 인정될 경우 가능!!



관련 법령

- 지방세징수법 제105조

사례12. 참고법령

○ 지방세징수법 제105조(체납처분 유예)

- ① 지방자치단체의 장은 체납자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 체납액에 대하여 체납처분에 의한 재산의 압류나 압류재산의 매각을 대통령령으로 정하는 바에 따라 유예할 수 있다.
 1. 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따른 성실납부자로 인정될 경우
 2. 재산의 압류나 압류재산의 매각을 유예함으로써 사업을 정상적으로 운영할 수 있게 되어 체납액을 징수할 수 있다고 인정될 경우
- ② 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 유예를 하는 경우에 필요하다고 인정하면 이미 압류한 재산의 압류를 해제할 수 있다.
- ③ 지방자치단체의 장은 제1항 및 제2항에 따라 재산의 압류를 유예하거나 압류한 재산의 압류를 해제하는 경우에는 그에 상당하는 납세담보의 제공을 요구할 수 있다.
- ④ 제1항에 따른 유예의 신청·승인·통지 등의 절차에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑤ 체납처분 유예의 취소와 체납액의 일시징수에 관하여는 제29조를 준용한다.

활기찬 행복도시 열정의 명품남구

2) 개인편 사례

사례
01

빈집 철거 후 공영주차장 사용으로 재산세 절세 효과!!



사례 요약

- 빈집정비사업은 우리 구 건축과에서 매년 대상자를 선정한 후 구비 보조를 받아(매년 예산이 달라짐) 빈집 철거 후 공용주차장, 쌈지공원, 텃밭 등을 조성하는 사업으로 재산세 부담을 줄일 수 있음
- 주택이 철거되고 나대지가 된 경우 6개월 이후부터는 토지분 재산세 과세시 **종합합산과세**(단계별 세율 차등, 과표 5천만 원 이하일 경우 0.2%) 대상이 되지만, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업의 시행에 의거 철거된 경우, 3년간은 **별도합산과세**(단계별 세율 차등, 과표 2억원 이하일 경우 0.2%)되어 **재산세 절세 효과가 있음**
- 또한, 지방세법 시행령 제118조 제1호 2)에 의거 철거일부터 5년간 세부담 상한액이 적용되어 30%정도 세액이 감소되는 효과가 있음(개별 필지마다 상이)

꼭 알아야 할 Tip !!

- 빈집정비사업 중 **공용주차장 사용시만** 별도합산과세로 적용되어 **재산세가 과세되며, 최소 3년 이상 계약**하여야 함

관련 법령

- 지방세법 제106조
- 지방세법 제111조
- 지방세법 시행령 제103조의2
- 지방세법 시행령 제118조

사례1. 참고법령

○ 지방세법 제106조(과세대상의 구분 등)

2. 별도합산과세대상

다. 철거·멸실된 건축물 또는 주택의 부속토지로서 대통령령으로 정하는 부속토지

○ 지방세법 시행령 제103조의2(철거·멸실된 건축물 또는 주택의 범위)

2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업 또는 「농어촌정비법」에 따른 생활환경정비사업(빈집의 정비에 관한 사업만 해당한다)의 시행으로 빈집이 사실상 철거된 날(사실상 철거된 날을 알 수 없는 경우에는 공부상 철거된 날을 말한다)부터 3년이 지나지 않은 빈집의 부속토지[건축물 또는 주택의 건축을 위한 용도 외의 다른 용도로 사용하는 부속토지는 제외하되, 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합이 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용(1년 이상 사용할 것이 계약서 등에 의하여 입증되는 경우를 포함한다)하는 부속토지로서 법 제109조제2항 단서에 따른 재산세의 부과 대상이 되는 부속토지를 포함한다]

○ 지방세법 시행령 제118조(세 부담 상한의 계산방법)

1. 토지에 대한 세액 상당액

라. 가목부터 다목까지의 규정에도 불구하고 해당 연도 과세대상 토지가 다음의 구분에 따른 정비사업의 시행으로 주택이 멸실되어 토지로 과세되는 경우로서 주택을 건축 중[주택 멸실 후 주택 착공 전이라도 최초로 도래하는 재산세 과세기준일 부터 1)의 경우에는 3년 동안, 2)의 경우에는 5년 동안 주택을 건축 중인 것으로 본다. 다만, 주택의 건축을 위한 용도 외의 다른 용도로 사용하는 경우는 주택을 건축 중인 것으로 보지 않되, 2)의 경우로서 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합이 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용(1년 이상 사용할 것이 계약서 등에 의하여 입증되는 경우를 포함한다)하는 경우(법 제109조제2항 단서에 따른 재산세의 부과 대상이 되는 경우로 한정한다)는 주택을 건축 중인 것으로 본다]인 경우에는 다음 1) 또는 2)의 계산식에 따라 산출한 세액 상당액(해당 토지에 대하여 나목에 따라 산출한 직전 연도 세액 상당액이 더 적을 때에는 나목에 따른 세액 상당액을 말한다)

2) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업 또는 「농어촌정비법」에 따른 생활환경정비사업(빈집의 정비에 관한 사업만 해당한다)의 경우

$$\text{멸실 전 주택에 실제 과세한 세액} \times (105/100)^n$$

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

사례
02

공한지 무료 주차장 조성으로 재산세 비과세 혜택



사례 요약

- 공한지 무료 주차장 조성 사업은 우리 구 교통과에서 매년 조사 대상을 선정하여 노면 평탄 작업, 쇄석 부설, 안내 표지판 설치 등 주차장 조성 공사를 한 후 **무료 주차장**으로 사용하는 사업으로, 이에 참여하는 납세자는 지방세법 제109조 제②항에 의거 **재산세 100% 비과세 혜택**도 받을 수 있음
- 공한지 무료 주차장 조성은 주택가의 주차난 해소와 안전한 보행 환경을 구축하는 등 도심 환경 개선에도 도움이 되고 있음

꼭 알아야 할 Tip !!

- 무료주차장 조성 대상 토지는 관내 국·공유 및 사유 공한지로 **1년 이내** 개발 계획이 없어야 하며 형질변경 없이 **주차장 설치가 가능한 토지**여야 함

관련 법령

- 지방세법 제109조

사례2. 참고법령

○ 지방세법 제109조(비과세)

- ① 국가, 지방자치단체, 지방자치단체조합, 외국정부 및 주한국제기구의 소유에 속하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산에 대하여는 재산세를 부과한다.
 1. 대한민국 정부기관의 재산에 대하여 과세하는 외국정부의 재산
 2. 제107조제2항제4호에 따라 매수계약자에게 납세의무가 있는 재산
- ② 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합이 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용(1년 이상 사용할 것이 계약서 등에 의하여 입증되는 경우를 포함한다)하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 재산세를 부과한다. <개정 2018. 12. 31.>
 1. 유료로 사용하는 경우
 2. 소유권의 유상이전을 약정한 경우로서 그 재산을 취득하기 전에 미리 사용하는 경우

사례
03

생애 최초로 주택 구입하는데 혜택 없나요? 있어요!!



사례 요약

- 납세자 김○○은 2024년 ○○동 ○○아파트를 매수(취득)하면서 생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면 신청하여 감면 조건 충족으로 △△△만원 감면 받음.
 ※ 우리 구 신규 입주 주택인 힐스테이트 앞산 센트럴, 힐스테이트 대명센트럴 1차, 교대역푸르지오투레힐즈 등 아파트를 분양받거나 매매로 취득하여 감면받은 경우가 많음

꼭 알아야 할 Tip !!

- 아래 사항에 하나라도 해당되는 경우 감면받은 취득세를 가산세와 이자상당액 포함하여 신고납부해야 해요!!
 1. **취득일부터 3개월 이내에** 상시 거주를 시작하지 아니하는 경우
 2. **취득일부터 3개월 이내에** 추가로 주택을 취득하는 경우
 (부속토지만 취득도 포함, 상속취득은 제외)
 3. **상시 거주 기간 3년 미만으로** 해당 주택을 **매각·증여**(배우자에 지분 매각·증여는 가능)하거나 **임대 및 다른 용도로 사용하는 경우**
 ★ 멸실되어 재건축한 주택인 경우 멸실되기 전과 재건축한 주택의 거주 기간을 합산하여 3년 계산(생애 최초로 주택 구입 후 멸실한 다음 신축 하더라도 멸실전에 거주기간과 신축한 거주기간을 합산하여 3년 계산함)
- 감면 요건 **미충족시, 추정 사유 발생일로부터 60일 이내 반드시 신고할 것**
 (가산세 관련 상세 안내는 p.12 참조)

관련 법령

- 지방세특례제한법 제36조의3

사례3. 참고사항

○ 주택을 소유한 사실이 없는 경우로 보는 경우

1. 상속으로 공유지분을 소유(주택 부속토지만 소유도 포함)했다가 그 지분 모두 처분한 경우
2. 취득일 현재 도시지역이 아닌 지역이나 면 지역(수도권 제외)에서 사용승인 후 20년 이상 경과된 단독주택, 85㎡이하 단독주택, 상속취득주택을 소유했을시 그 주택 소재지역에 거주하다가 해당 주택 소재지역 이외 지역으로 이주한 경우 (신규주택 취득일 전에 처분 또는 취득일부터 3개월이내에 처분한 경우로 한정)
3. 전용면적 20㎡ 이하인 주택을 소유하고 있거나 처분한 경우 (2개 이상인 경우는 제외)
4. 취득일 현재 시가표준액(주택가격)이 100만원 이하인 주택을 소유하고 있거나 처분한 경우
5. 전세사기피해주택을 소유하고 있거나 처분한 경우
6. <2025.1.1.취득분부터 적용> 임차인으로서 1년 이상 상시 거주(전입하여 계속 거주)한 주택을 취득가액 2억원(수도권 3억원)이하이고 2024.1.1.~2025.12.31. 기간 중 취득하여 생애 최초 감면 받은 경우 (추징된 경우 제외)

○ 3개월 이내에 전입하지 못한 정당한 사유 요건

1. 기존 거주자의 퇴거가 지연되어 법원에 인도명령 신청 또는 인도소송 제기한 경우
2. 취득자가 기존에 거주하던 주택에 대한 임대차기간 만료 후 보증금 반환이 지연되어 대항력을 유지하기 위하여 기존 주거지에 주소를 유지하는 경우 (임차권등기가 경로된 경우 제외)
3. 취득자가 임대인의 지위를 승계한 경우로서 기존 임대차계약에 따른 임차인인 그 주택에 계속 거주하고 있는 경우(임대차기간이 1년 이내인 경우 한정)

사례3. 참고법령

○ 지방세특례제한법 제36조의3(생애최초 주택 구입에 대한 취득세 감면)

- ① 주택 취득일 현재 본인 및 배우자(「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 가족관계등록부에서 혼인이 확인되는 외국인 배우자를 포함한다. 이하 이 조 및 제36조의5에서 같다)가 주택(「지방세법」 제11조제1항제8호에 따른 주택을 말한다. 이하 이 조 및 제36조의5에서 같다)을 소유한 사실이 없는 경우로서 「지방세법」 제10조의3에 따른 취득 당시의 가액(이하 이 조에서 “취득당시가액”이라 한다)이 12억원 이하인 주택을 유상거래(부담부증여는 제외한다)로 취득하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 2025년 12월 31일까지 지방세를 감면(이 경우 「지방세법」 제13조의2의 세율을 적용하지 아니한다)한다. 다만, 취득자가 미성년자인 경우는 제외한다.

○ 법령 요약

- ★ 납세자: 본인 및 배우자(외국인 배우자 포함)가 최초 취득일 경우 20세 미만(미성년자)은 제외
- ★ 대 상: 취득당시가액이 12억원 이하인 주택 유상거래(부담부증여는 제외)
- ★ 해 택: 취득세 산출세액에서 200만원을 공제
2인 이상이 공동 취득시 총 감면액은 200만원 이하

(2025.1.1.취득분 부터 적용)

- ★ 산출세액에서 300만원을 공제, 2인 이상이 공동 취득시 총 감면액은 300만원 이하
가. 전용 60㎡이하이고 취득가액이 3억원(수도권은 6억원)이하인 공동주택 (아파트는 제외)
- 나. 전용 60㎡이하이고 취득당시가액이 3억원(수도권은 6억원)이하인 「주택법」 제2조제20호에 따른 도시형 생활주택
- 다. 취득당시가액이 3억원(수도권은 6억원)이하인 다가구주택(건축물대장에 호수별 전용구분)에서 전용 60㎡이하인 호수만 해당됨

사례 04 **출산·양육을 위한 주택 감면은요?**

사례 요약

● 납세자 김○○은 2024년 ○○동 ○○아파트를 분양받으면서 출산·양육을 위한 주택 취득세 감면 신청을 하여 조건 충족으로 △△△만원(지방교육세 포함) 감면 받음

꼭 알아야 할 Tip !!

- 아래 사항에 하나라도 해당되는 경우 감면받은 취득세를 가산세와 이자상당액 포함하여 신고납부해야 해요!!
 1. 정당한 사유 없이 주택의 취득일(출산일 전에 취득한 경우에는 출산일)부터 **3개월 이내에 해당 자녀와 상시 거주**를 시작하지 아니하는 경우
 2. 해당 자녀와의 상시 거주 기간이 3년 미만인 상태에서 **주택을 매각·증여**(배우자에게 지분을 매각·증여하는 경우는 제외)하거나 **다른 용도**(임대를 포함)로 사용하는 경우
- 부칙 제5조(출산·양육을 위한 주택의 취득세 감면에 관한 적용례)
 - ① 제36조의5 제1항의 개정 규정은 이 법 시행('24.1.1.) 이후 자녀를 출산한 경우로서 해당 자녀의 **부모가 1주택을 취득하는 경우**부터 적용한다.
 - ② 제1항에도 불구하고 제36조의5 제1항의 개정 규정 중 자녀의 출산일 전 1년 이내에 주택을 취득한 부분에 대한 개정 규정은 이 법 시행('24.1.1.) 이후 취득하는 1주택의 경우부터 적용한다.
- 감면 요건 **미충족시, 추정 사유 발생일로부터 60일 이내 반드시 신고할 것**
 (가산세 관련 상세 안내는 p.12 참조)

관련 법령

● 지방세특례제한법 제36조의5

사례4. 참고법령

○ 지방세특례제한법 제36조의5(출산·양육을 위한 주택 취득에 대한 취득세 감면)

- ① 2025년 12월 31일까지 자녀를 출산한 부모(미혼모 또는 미혼부를 포함한다)가 해당 자녀와 상시 거주할 목적으로 출산일부터 5년 이내에 「지방세법」 제10조에 따른 취득 당시의 가액이 12억원 이하인 1주택을 취득하는 경우(출산일 전 1년 이내에 주택을 취득한 경우를 포함한다)로서 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 그 산출세액이 500만원 이하인 경우에는 취득세를 면제하고, 500만원을 초과하는 경우에는 산출세액에서 500만원을 공제한다.

1. 가족관계등록부에서 자녀의 출생 사실이 확인될 것
2. 해당 주택이 대통령령으로 정하는 1가구 1주택에 해당할 것(해당 주택을 취득한 날부터 3개월 이내에 1가구 1주택이 되는 경우를 포함한다)

○ 법령 요약

- ★ 대 상: 2025.12.31.까지 자녀를 출산한 부모(미혼모, 미혼부 포함) 해당 자녀와 상시 거주할 목적으로, 출산일부터 5년 이내에 취득 당시의 가액이 12억원 이하인 1주택을 취득하는 경우(출산일 전 1년 이내에 주택을 취득한 경우 포함)로서 다음 각 호의 요건을 모두 충족시
- 산출세액이 500만원 이하인 경우: 취득세를 면제
 - 500만원을 초과하는 경우 산출세액에서 500만원을 공제

사례
05

다자녀 양육자를 위한

감면도 있어요!!



사례 요약

- 납세자 이○○은 20△△년에 20××년식 승합형승용자동차를 신규 취득하면서 출산 및 양육 지원을 위한 취득세 감면 신청을 하여 조건 충족으로 △△△만원(최소납부세제 적용) 감면을 받음



꼭 알아야 할 Tip !!

- 아래 사항에 하나라도 해당되는 경우 감면받은 취득세를 가산세와 이자상당액 포함하여 신고납부해야 해요!!
 1. 등록일로부터 **1년 이내 소유권 이전**
(감면받은 다자녀 양육자가 해당 자동차를 배우자에게 이전하는 경우 제외)
 2. 대체취득
등록일로부터 **60일 이내 기존 감면받은 차량(종전차량)을 말소·이전**(배우자 외의 자에 한함)하지 않는 경우
- 다자녀 양육자 사망 시 상속 취득세 특례
 - 다자녀 양육자 사망 시, 사망한 양육자의 감면받은 자동차를 배우자와 자녀가 법정 지분대로 이전받는 경우 취득세 감면
- 감면 요건 **미충족시, 추징 사유 발생일로부터 60일 이내 반드시 신고할 것**
(가산세 관련 상세 안내는 p.12 참조)



관련 법령

- 지방세특례제한법 제22조의2
- 지방세특례제한법 시행령 제10조의2

사례5. 참고사항

○ **먼저 감면 신청하는 1대(최초 1대의 지위)**

- 신규 차량이 감면받는 최초의 차량이어야 함
- 종전 차량이 취득세를 감면받고 있거나 받았던 적이 있는 경우, 종전차량 처분 (신규차량 취득일로부터 60일 이내 처분 인정)하여야 신규차량 취득세 대체취득 지위 획득

○ **대체취득**

취득세를 면제받았던 종전차량을 말소등록하거나 이전등록 하고 다른 자동차를 다시 취득하는 경우

※ 이전등록: 배우자가 아닌 자에게 이전등록하는 경우에 한함

사례5. 참고법령

○ 지방세특례제한법 제22조의2(출산 및 양육 지원을 위한 감면)

- ① 18세 미만의 자녀(가족관계등록부 기록을 기준으로 하고, 양자 및 배우자의 자녀를 포함하되, 입양된 자녀는 친생부모의 자녀 수에는 포함하지 아니한다. 이하 이 항 및 제2항에서 같다) 2명 이상을 양육하는 자(이하 이 조에서 “다자녀 양육자”라 한다) 중 18세 미만의 자녀 3명 이상을 양육하는 자가 양육을 목적으로 2027년 12월 31일까지 취득하여 등록하는 자동차로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자동차(자동차의 종류 구분은 「자동차관리법」 제3조에 따른다) 중 먼저 감면 신청하는 1대에 대해서는 취득세를 면제하되, 제1호나목에 해당하는 승용자동차는 「지방세법」 제12조제1항제2호에 따라 계산한 취득세가 140만원 이하인 경우는 면제하고 140만원을 초과하면 140만원을 공제한다. 다만, 다자녀 양육자로서 18세 미만의 자녀 3명 이상을 양육하는 자 중 1명 이상이 종전에 감면받은 자동차를 소유하고 있거나 배우자 및 자녀(자녀와의 공동등록은 제3항 제3호의 경우로 한정한다) 외의 자와 공동등록을 하는 경우에는 그러하지 아니하다. < 이하 생략 >

○ 지방세특례제한법 시행령 제10조의2(다자녀 양육자의 대체취득 범위)

법 제22조의2 제3항 제1호에 따른 대체취득을 하는 경우는 법 제22조의2에 따라 취득세를 감면받은 자동차를 말소등록하거나 이전등록(배우자 간 이전하는 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)하고 다른 자동차를 다시 취득하는 경우(취득하여 등록한 날부터 60일 이내에 취득세를 감면받은 종전의 자동차를 말소등록하거나 이전등록하는 경우를 포함한다)로 한다.

○ 법령 요약

- ★ 만18세 미만 2명 이상의 자녀를 둔 양육자가 취득하는 자동차
 - 양자 및 배우자의 자녀 포함(가족관계등록부 기준으로 등록일 기준 자녀 수로 판단)
- ★ 다자녀 감면 받은 자동차를 1년 이내 배우자에게 이전등록하는 경우
 - * 3자녀 이상: 취득세 100% 면제
 - 단, 6인승 이하 승용자동차는 140만원 한도
 - 단, 최소납부세제 적용으로 취득세액 200만원 초과 시 85%감면
 - * 2자녀: 취득세 50% 경감
 - 단, 6인승 이하 승용자동차는 70만원 한도
- ★ 동일 세대 요건 없음

사례
06

취득세 다주택자 해당 여부 판단 기준(조합원 입주권)



사례 요약

- ○○동 정비사업 구역 내 조합원 입주권과 기존 1주택을 소유하고 있는 박○○는 2025년 주택을 추가로 구입하면서 3주택자에 해당되어 일반세율(1~3%)보다 높은 중과세율(8%)을 적용하여 △△백만원의 취득세를 납부하였음
- 박○○은 본인의 입주권에 대해 정비사업구역 내 주택에서 법 개정일인 2020.8.12.(주택 수 산정 기준일) 이전에 이주비를 받고 이주했으므로 법 개정 전 입주권에 해당되므로 주택 수에 포함될 수 없다고 주장함
- 조합원 입주권의 경우, 해당 주택이 멸실하기 전까지는 주택으로 간주하며, 멸실일 이후에는 입주권으로 판단하므로 본 사례의 경우 2020.8.12. 이후에 주택이 멸실되었음이 확인되므로 주택 수에 해당하는 입주권으로 볼 수 있음

꼭 알아야 할 Tip !!

- 조합원 입주권의 경우, 입주권의 주택 수 포함 여부는 **주택의 멸실일**을 기준으로 판단하므로 다주택자 해당 여부를 면밀히 검토해야 함

관련 법령

- 지방세법 제13조의2
- 지방세법 제13조의3
- 지방세법 시행령 제28조의4

사례6. 참고법령

○ 지방세법 제13조의2(법인의 주택 취득 등 중과)

2. 1세대 2주택(대통령령으로 정하는 일시적 2주택은 제외한다)에 해당하는 주택으로서 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역(이하 이 장에서 “조정대상지역”이라 한다)에 있는 주택을 취득하는 경우 또는 1세대 3주택에 해당하는 주택으로서 조정대상지역 외의 지역에 있는 주택을 취득하는 경우: 제11조제1항제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 중과기준세율의 100분의 200을 합한 세율
3. 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택으로서 조정대상지역에 있는 주택을 취득하는 경우 또는 1세대 4주택 이상에 해당하는 주택으로서 조정대상지역 외의 지역에 있는 주택을 취득하는 경우: 제11조제1항제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율

○ 지방세법 제13조의3(주택 수의 판단 범위)

제13조의2를 적용할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 세대별 소유 주택 수에 가산한다.

1. 「신탁법」에 따라 신탁된 주택은 위탁자의 주택 수에 가산한다.
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가로 인하여 취득한 입주자로 선정된 지위[「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 또는 재개발사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업을 시행하는 정비사업조합의 조합원으로서 취득한 것(그 조합원으로부터 취득한 것을 포함한다)으로 한정하며, 이에 딸린 토지를 포함한다. 이하 이 조에서 “조합원입주권”이라 한다]는 해당 주거용 건축물이 멸실된 경우라도 해당 조합원입주권 소유자의 주택 수에 가산한다.
3. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제2호에 따른 “부동산에 대한 공급계약”을 통하여 주택을 공급받는 자로 선정된 지위(해당 지위를 매매 또는 증여 등의 방법으로 취득한 것을 포함한다. 이하 이 조에서 “주택분양권”이라 한다)는 해당 주택분양권을 소유한 자의 주택 수에 가산한다.
4. 제105조에 따라 주택으로 과세하는 오피스텔은 해당 오피스텔을 소유한 자의 주택 수에 가산한다.[본조신설 2020. 8. 12.]

○ 지방세법 시행령 제28조의4(주택 수의 산정방법)

- ① 법 제13조의2제1항제2호 및 제3호를 적용할 때 세율 적용의 기준이 되는 1세대의 주택 수는 주택 취득일 현재 취득하는 주택을 포함하여 1세대가 국내에 소유하는 주택, 법 제13조의3제2호에 따른 조합원입주권, 같은 조 제3호에 따른 주택분양권 및 같은 조 제4호에 따른 오피스텔의 수를 말한다.

사례
07

주택신축판매업자의 증과배제 후 사후조건 미충족(개인)



사례 요약

- 기존 2주택을 소유하고 있는 우리 구 관내 주택신축판매업자 김○○는 신규 주택을 취득하면서 주택 신축 판매 목적 다주택자 증과세 예외에 해당하여 일반세율(1%) 취득세를 적용하여 △△백만원 정도의 세금을 납부하였음
- 지방세법 시행령 제28조의2 제8호 나목 6) 적용 시 취득일로부터 1년 이내 멸실, 3년 이내 신축, 5년 이내 판매해야 함에도 1년 이내 취득 주택을 멸실 하지 않아 3주택으로 증과세율이 적용되어 △△백만원의 세금이 추징됨
- 납세자는 자금 부족 등 정당한 사유를 이유로 하여 과세 전 적부 심사 청구한 데 이어 조세심판원에까지 불복청구하였으나 모두 기각됨

꼭 알아야 할 Tip !!

- 주택신축판매업자의 유상거래 취득 증과 제외시 당해 물건 취득일로부터 **1년 이내 멸실과 3년 이내 신축 및 5년 이내 판매**해야 하는 사후조건을 반드시 준수하여야 하며, 자금 부족 등 개인적 사유는 면책 사유가 되지 않음
- 증과배제 사유 **미충족시, 증과세율을 적용하여 산출된 세액에 과소신고가산세(10%) 및 납부지연가산세(1일 0.022%)를 추가하여 부담하게 됨**
(가산세 관련 상세 안내는 p.12 참조)

관련 법령

- 지방세법 제11조 제1항 제8호
- 지방세법 제13조의2 제1항 제2호
- 지방세법 시행령 제28조의2 제8호 나목 6)

사례7. 참고법령

○ 지방세법 제13조의2(법인의 주택 취득 등 중과)

- ① 주택(제11조제1항제8호에 따른 주택을 말한다. 이 경우 주택의 공유지분이나 부속토지만을 소유하거나 취득하는 경우에도 주택을 소유하거나 취득한 것으로 본다. 이하 이 조 및 제13조의3에서 같다)을 유상거래를 원인으로 취득하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제11조제1항제8호에도 불구하고 다음 각 호에 따른 세율을 적용한다.
 2. 1세대 2주택(대통령령으로 정하는 일시적 2주택은 제외한다)에 해당하는 주택으로서 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역(이하 이 장에서 “조정대상지역”이라 한다)에 있는 주택을 취득하는 경우 또는 1세대 3주택에 해당하는 주택으로서 조정대상지역 외의 지역에 있는 주택을 취득하는 경우: 제11조제1항제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 중과기준세율의 100분의 200을 합한 세율

○ 지방세법 시행령 제28조의2(주택 유상거래 취득 중과세의 예외)

- 법 제13조의2제1항을 적용할 때 같은 항 각 호 외의 부분에 따른 주택(이하 이 조 및 제28조의3부터 제28조의6까지에서 “주택”이라 한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 중과세 대상으로 보지 않는다.
8. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 멸실시킴 목적으로 취득하는 주택. 다만, 나목5)의 경우에는 정당한 사유 없이 그 취득일부터 2년이 경과할 때까지 해당 주택을 멸실시키지 않거나 그 취득일부터 6년이 경과할 때까지 주택을 신축하지 않은 경우는 제외하고, 나목6)의 경우에는 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 주택을 멸실시키지 않거나 그 취득일부터 3년이 경과할 때까지 주택을 신축하지 않은 경우 또는 그 취득일부터 5년이 경과할 때까지 신축 주택을 판매하지 않은 경우는 제외하며, 나목5) 및 6) 외의 경우에는 정당한 사유 없이 그 취득일부터 3년이 경과할 때까지 해당 주택을 멸실시키지 않거나 그 취득일부터 7년이 경과할 때까지 주택을 신축하지 않은 경우는 제외한다.
 - 나. 다음 중 어느 하나에 해당하는 자가 주택건설사업을 위하여 취득하는 주택. 다만, 해당 주택건설사업이 주택과 주택이 아닌 건축물을 한꺼번에 신축하는 사업인 경우에는 신축하는 주택의 건축면적 등을 고려하여 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 산정한 부분으로 한정한다.
 - 6) 주택신축판매업[한국표준산업분류에 따른 주거용 건물 개발 및 공급업과 주거용 건물 건설업(자영건설업으로 한정한다)을 말한다]을 영위할 목적으로 「부가가치세법」 제8조제1항에 따라 사업자 등록을 한 자

사례
08

감면차량 소유권이전 한다면 잊지 말고 취득세 신고!!



사례 요약

- 2024년 ○월 대구광역시 남구에 거주하는 김○○은 장애인 자녀를 돌보기 위해 차량을 구입함
해당 차량은 지방세법령에 따른 장애인용 자동차 감면요건을 충족해 김○○은 자동차 취득세 △백만원을 감면받음
- 2024년 ○월 김○○은 자녀의 학업사정으로 장애인인 자녀와 세대분리를 함 이후 우리 구가 보낸 ‘감면 사후관리 안내’ 문자메시지 및 안내문을 받은 김○○은 세무과로 연락하여 추정대상 여부를 문의함
- 김○○은 세무과 담당자의 도움을 받아 세대분리일부터 **60일 이내에 감면받은 취득세 △백만원을 가산세 없이 신고납부함**



꼭 알아야 할 Tip !!

- 지방세 관련 법령에 따라 취득세를 감면을 받은 후 부과대상 또는 추정 대상이 된 경우 사유발생일부터 **60일 이내에 신고납부하여야 하고**, 신고납부 하지 않을 경우 감면받은 세액에 **무신고가산세(20%)**가 더해진 취득세가 부과되됨 (가산세 관련 상세 안내는 p.12 참조)



관련 법령

- 지방세특례제한법 제17조
- 지방세법 제20조

사례8. 참고법령

○ 지방세특례제한법 제17조(장애인용 자동차에 대한 감면)

대통령령으로 정하는 장애인이 취득하여 등록하는 자동차로서 취득세 또는 자동차세 중 어느 하나의 세목에 대하여 먼저 감면을 신청하는 1대에 대해서는 취득세 및 자동차세를 면제

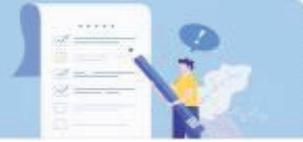
장애인 또는 장애인과 공동으로 등록한 사람이 자동차 등록일부터 1년 이내에 사망, 혼인, 해외이민, 운전면허취소, 그 밖에 부득이한 사유 없이 소유권을 이전하거나 세대를 분가하는 경우에는 면제된 취득세를 추징

○ 지방세법 제20조(신고 및 납부)

지방세 관련 법령에 따라 취득세를 비과세, 과세면제 또는 경감받은 후에 해당 과세물건이 취득세 부과대상 또는 추징 대상이 되었을 때에는 그 사유 발생일부터 60일 이내에 신고하고 납부해야 한다.

사례
09

소상공인 체납자 체납처분유예 및 완화



사례 요약

- 생활용품 도소매업을 운영하는 소상공인 김○○과 서비스업을 운영하는 박○○는 어려워진 사업의 경영난으로 지방세를 체납한 상태에서 2024년 우리 구에서 발송한 매출채권 압류예고서를 받고 세무2과에 방문 및 전화 상담함
- 실무상 소상공인에 대한 맞춤형 경제 회생 지원을 계획 중이던 우리 구는 차량 압류 등 최소한의 채권이 확보되었음을 확인하고 소상공인 체납자의 신용 카드 매출채권 압류를 보류함으로써 회생을 지원함
- 결과적으로 우리 구가 소상공인 체납자의 분납계획서와 이행 약속을 전제로 매출채권 압류를 보류한 결과 이들 뿐만 아니라 다른 소상공인들도 현금 유동성과 관련한 어려움 없이 체납세를 납부함



꼭 알아야 할 Tip !!

- 납세자의 어려운 사정으로 어쩔 수 없이 지방세를 체납하게 되는 경우 무조건 회피하기보다는 우리 구에 상담하여 적극적으로 극복 방법을 찾을 것!!!



관련 법령

- 지방세징수법 제33조
- 지방세징수법 제25조의2
- 지방세징수법 제105조

사례9. 참고법령

○ 지방세징수법 제33조(압류)

- ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 납세자의 재산을 압류한다.
1. 납세자가 독촉장(납부최고서를 포함한다. 이하 같다)을 받고 지정된 기한까지 지방자치단체의 징수금을 완납하지 아니할 때

○ 지방세징수법 제25조의2(고지된 지방세 등의 징수유예)

지방자치단체의 장은 납세자가 납세의 고지 또는 독촉을 받은 후에 제25조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 고지된 지방세 또는 체납액을 납부기한까지 납부할 수 없다고 인정할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 납부기한을 다시 정하여 징수를 유예(이하 “징수유예”라 한다)할 수 있다.

○ 지방세징수법 제105조(체납처분 유예)

- ① 지방자치단체의 장은 체납자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 체납액에 대하여 체납처분에 의한 재산의 압류나 압류재산의 매각을 대통령령으로 정하는 바에 따라 유예할 수 있다.
1. 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따른 성실납부자로 인정될 경우
 2. 재산의 압류나 압류재산의 매각을 유예함으로써 사업을 정상적으로 운영할 수 있게 되어 체납액을 징수할 수 있다고 인정될 경우
- ② 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 유예를 하는 경우에 필요하다고 인정하면 이미 압류한 재산의 압류를 해제할 수 있다.
- ③ 지방자치단체의 장은 제1항 및 제2항에 따라 재산의 압류를 유예하거나 압류한 재산의 압류를 해제하는 경우에는 그에 상당하는 납세담보의 제공을 요구할 수 있다.
- ④ 제1항에 따른 유예의 신청·승인·통지 등의 절차에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑤ 체납처분 유예의 취소와 체납액의 일시징수에 관하여는 제29조를 준용한다.

3) 공통편 사례

사례
01

지방 저가주택 취득세 중과 기준 완화되다!!!

사례 요약

- 박○○은 2025년 ○월○일 △△동 ○○아파트를 취득하면서 4주택자에게 해당되는 12%의 중과세율로 취득세를 신고납부함 지방세법 시행령 개정에 따라 정책 발표일(2025.1.2.) 이후 저가주택 취득한 경우에 해당되어 당초 신고한 중과세율 12%에서 1%로 변경 적용됨에 따라 취득세 △△백만원을 환급받음
- 2025년 1월 2일 이후 지방 저가주택을 취득한 납세자 박○○ 등 △명은 취득세 중과 기준 완화 개정안으로 인해 ××백만원을 환급받았음 지방 저가주택 취득시 중과세율 제외로 지역 주택경기 활성화를 기대할 수 있음

꼭 알아야 할 Tip !!

- 취득세 중과가 제외되는 저가 주택 기준 완화
수도권(서울·인천·경기)을 제외한 비수도권(광역시 포함) 지방 주택은 시가표준액 1억원 이하 → 시가표준액 **2억원** 이하
- 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제1호에 따른 정비구역(중전의 「주택 건설촉진법」에 따라 설립인가를 받은 재건축조합의 사업부지를 포함)으로 **지정·고시된 지역** 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조 제1항 제4호에 따른 **사업시행구역은 제외**됨

관련 법령

- 지방세법 시행령 제28조의2

사례1. Q&A

- 개정안 적용 대상을 2025년 1월 2일 이후 취득하는 주택으로 제한하는 이유가 있나요?
 - 기존 보유하고 있던 주택에 대한 세제 지원이 아닌, 지역 주택경기 활성화를 위해 2025년 1월 2일 이후 지방에 있는 주택을 구입한 경우로 한정해 세부담을 완화하려는 것이 개정 이유임
 - 2025년 1월 2일 전에 매매계약을 체결하더라도 2025년 1월 2일 이후 잔금을 매도자에게 지급한 경우에는 잔금지급일이 납세의무 성립일(취득일)이므로 개정안 적용 가능함
- 취득세 중과 제외뿐만 아니라 ‘주택 수 제외’도 적용되나요?
 - 2025년 1월 2일 이후 취득하는 공시가격 2억원 이하 주택은 취득세 중과 제외뿐만 아니라 이후 신규 주택 구입에 따른 취득세 산정 시 보유 주택 수에서도 제외되며,
 - 2025년 1월 2일 이전에 취득한 공시가격 1억원 초과~2억원 이하 주택은 이번 개정안 적용 대상이 아니므로 종전과 같이 주택 수에 포함됨
- 법인이 지방의 저가주택을 취득하는 경우에도 적용되나요?
 - 개인 및 법인 구분 없이 비수도권에 소재하는 공시가격 2억원 이하 주택 구입시 주택 취득세 중과를 제외함
- 2025년 1월 2일 전에 계약한 분양권을 2025년 1월2일 이후 취득하는 경우도 적용 가능한가요?
 - 2025.1.2.이후 해당 주택을 취득한 경우부터 적용하므로, 2025.1.2.전에 계약한 분양권이라도 1.2.이후 취득하는 분양권으로 인한 주택(2억원 이하) 취득 시에는 중과 제외 가능함
- 주택 신축 등으로 공시가격이 없는 경우에는 어떻게 적용하나요?
 - 「지방세법」 제4조에 따라 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 국토교통부장관이 제공한 주택가격비준표를 사용하여 지방자치단체의 장이 산정한 가액으로 하고,
 - 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 지역별·단지별·면적별·층별 특성 및 거래가격 등을 고려하여 「미공시 공동주택 시가표준액 조사·산정 기준」에 따라 자치단체의 장이 산정한 가액으로 함

사례1. 참고법령

○ **지방세법 시행령 제28조의2(주택 유상거래 취득 종과세의 예외)**

법 제13조의2제1항을 적용할 때 같은 항 각 호 외의 부분에 따른 주택(이하 이 조 및 제28조의3부터 제28조의6까지에서 “주택”이라 한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 종과세 대상으로 보지 않는다.

1. 다음 각 목의 구분에 따른 주택. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역(중전의 「주택건설촉진법」에 따라 설립인가를 받은 재건축조합의 사업부지를 포함한다)으로 지정·고시된 지역 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제4호에 따른 사업시행구역에 소재하는 주택은 제외한다.

가. 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 이 호에서 “수도권”이라 한다)에 소재하는 경우: 법 제4조에 따른 시가표준액(지분이나 부속토지만을 취득한 경우에는 전체 주택의 시가표준액을 말한다. 이하 이 호에서 “시가표준액”이라 한다)이 1억원 이하인 주택

나. 수도권 외의 지역에 소재하는 경우: 시가표준액이 2억원 이하인 주택

○ **지방세법 시행령 부칙**

제2조(주택 유상거래 취득 종과세의 예외 등에 관한 적용례) 제28조의2제1호 및 제28조의4제6항제1호가목의 개정 규정은 2025년 1월 2일 이후 취득하는 주택부터 적용한다.

사례
02

“카드뉴스 보고 자동차세 할인 받았어요”



사례 요약

- 2025년 대구 남구 주민 김○○은 남구청 누리집에 올라온 자동차세 납부 홍보 카드뉴스를 보고 새로운 사실을 알게 됨, **자동차세 연세액 일시납**을 신청하여 납부하는 경우 본인 소유 차량의 **자동차세를 할인**받을 수 있다는 것임. 해마다 6월, 12월 각 △△만원씩 나오는 자동차세를 줄이기 위해 김○○은 구청에 연납을 신청함
- 우리 구는 납세자의 관심을 유발하기 위해 포스터, 케이블방송, 현수막 등 기존 납부홍보 방식에 더해 숏폼시대에 걸맞은 직관적인 ‘카드뉴스’를 통한 자동차세 납부홍보를 시도하여 자동차세 연세액 일시납 문의가 전년 대비 20% 정도 증가함



꼭 알아야 할 Tip !!

- 자동차세 연세액 일시납은 **신청한 달의 다음달부터 연말까지 계산된 자동차세의 5%를 할인**받는 것으로 신청은 1월/3월/6월/9월에 가능함, 특히 **1월 신청 납부 시** 2월~12월에 해당하는 세액을 할인받을 수 있어 **할인폭이 최대**임
- 자동차세 연세액 일시납 시기별 할인율
 - 1월: 연세액의 4.5%
 - 3월: 연세액의 3.7%
 - 6월: 연세액의 2.5%
 - 9월: 연세액의 1.2%



관련 법령

- 지방세법 제128조

사례2. 참고법령

○ **지방세법 제128조 제1항**

자동차세는 1대당 연세액을 2분의 1의 금액으로 분할한 세액을 납기가 있는 달의 1일 현재의 자동차 소유자로부터 자동차 소재지를 관할하는 지방자치단체에서 징수한다.

○ **지방세법 제128조 제3항**

납세의무자가 연세액을 한꺼번에 납부하려는 경우에는 제1항 에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 연세액으로 신고납부할 수 있다.

사례 03 **당장 현금이 부족한 납세자를 위한 신용카드납부**



사례 요약

- 납세자 김○○은 2025년 남편과 공동명의로 ○○동 신축 아파트를 취득하고 ○○백만원, 납세자 이○○은 △△백만원, 납세자 박○○은 ××백만원의 취득세 고지서를 각각 수령함. 이들은 매매대금을 현금으로 치르고 나니 적지 않은 취득세를 납부하기 위한 현금이 부족하였고, 매수 대금의 일부도 대출로 진행하였으므로 취득세 납부를 위해 재차 대출을 받기도 곤란한 상황이라 현금 납부 외 추가적인 납부 방법이 필요한 상황이었음
- 납세자 김○○은 현금으로 납부할 여력이 없어 신용카드 납부를 안내하였으나 보유한 신용카드 한도가 부족하여 △△카드 등 **3개 카드를 모아** 납부하였고 납세자 이○○와 납세자 박○○은 보유한 신용카드가 1개이고 승인 한도가 부족하여 신용카드로 전액 납부가 어려운 상황이라 당일 납부를 원칙으로 하여 **일부세액은 신용카드로 납부하고 나머지 금액은 현금으로 납부할 수 있도록 함**

꼭 알아야 할 Tip !!

- 신용카드로 지방세를 납부하여 **기한 연장 효과**를 누리고 카드사의 이벤트를 확인하여 **무이자 할부** 및 **포인트납부제도**도 활용
- 무엇이든 함께 고민, 우리 구와 **상담하여 적극적으로 극복 방법 찾기!!!**

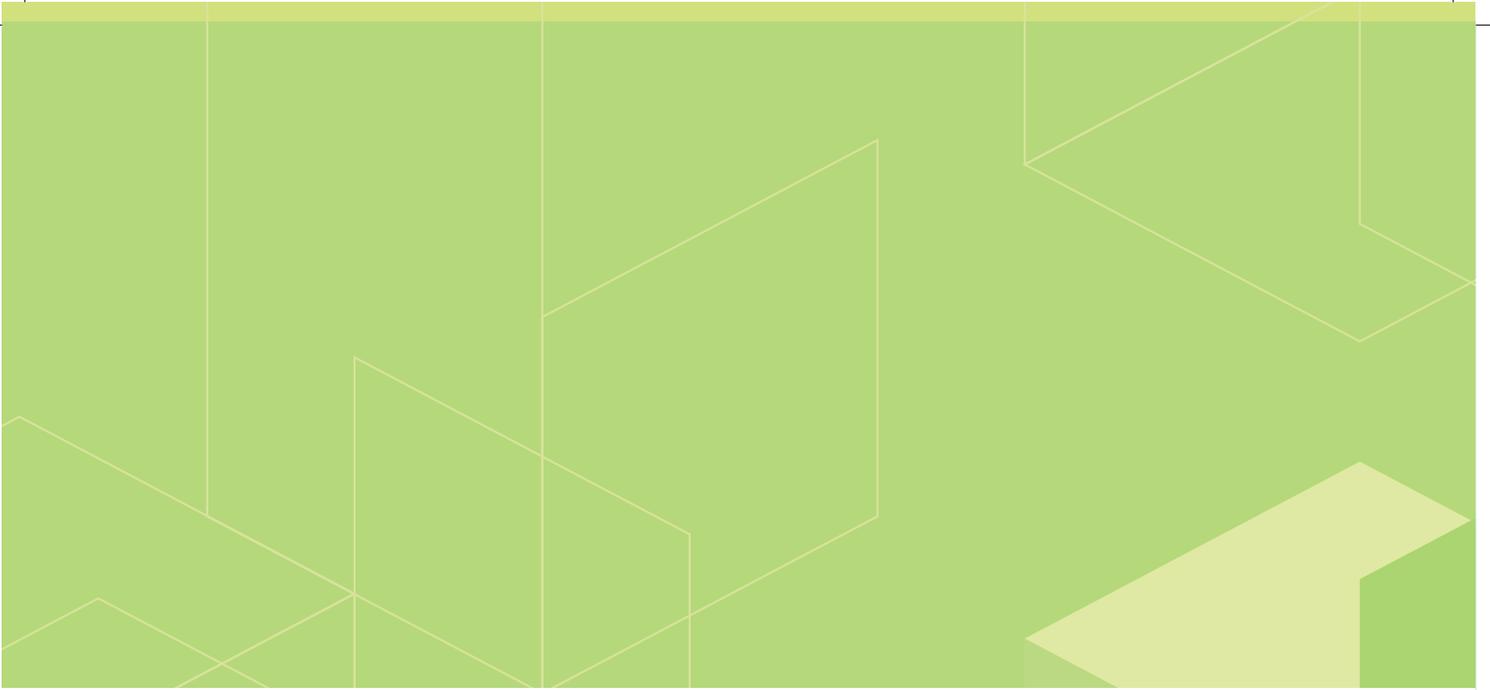
관련 법령

- 지방세 징수법 제23조

사례3. 참고법령

○ 지방세 징수법 제23조(납부의 방법)

- ① 지방자치단체의 징수금은 다음 각 호의 방법으로 납부한다. <개정 2023. 3. 14.>
 1. 현금(대통령령으로 정하는 바에 따라 계좌이체하는 경우를 포함한다)
 2. 「증권에 의한 세입납부에 관한 법률」에 따른 증권
 3. 대통령령으로 정하는 지방세수납대행기관(이하 “지방세수납대행기관”이라 한다)을 통하여 처리되는 다음 각 목의 결제수단(대통령령으로 정하는 지방자치단체의 징수금을 납부하는 경우만 해당한다)
 - 가. 「여신전문금융업법」 제2조제3호에 따른 신용카드 또는 같은 조 제6호에 따른 직불카드
 - 나. 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제2조제10호에 따른 통신과금서비스
 - 다. 그 밖에 가목 또는 나목과 유사한 것으로서 대통령령으로 정하는 결제수단
- ② 납세의무자는 「지방세기본법」 제35조제1항제3호에 따른 지방세를 지방세수납대행기관을 통하여 제1항제1호 또는 제3호의 결제수단으로 자동납부할 수 있다. 다만, 납부기한이 지난 것은 그러하지 아니하다.
- ③ 제1항제3호의 결제수단으로 지방자치단체의 징수금을 납부하는 경우에는 지방세수납대행기관의 승인일을 납부일로 본다. <개정 2023. 3. 14.>
- ④ 삭제
- ⑤ 지방자치단체의 징수금 납부에 관하여 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.



2. 지방세 지원 및 감면제도(기업)

- 1) 기업이 알아두면 유익한 지방세 감면
- 2) 지방세 세무조사 문답사례
- 3) 유익한 세금 상식



contents

1) 기업이 알아두면 유익한 지방세 감면

① 창업기업에 대한 지원	81
② 산업단지 시행자 및 입주기업에 대한 지원	86
③ 지역 투자촉진을 위한 지원	91
④ 수도권에서 대구로 이전기업 등에 대한 지원	100
⑤ 연구개발 지원	104
⑥ 사업안정 지원	106
⑦ 합병·현물출자·기업구조조정 등에 대한 지원	108
⑧ 국내복귀기업에 대한 지원	117

2) 지방세 세무조사 문답사례

① 지방세 세무조사 개요	121
② 신고 납부 시 유의 사항	122
③ 세무조사 주요 추정사례	124

3) 유익한 세금 상식

① 지방세와 국세	131
② 지방세 구제제도	132
③ 수정신고 및 경정청구 제도	134
④ 기한연장 및 징수유예 제도	135
⑤ 분납 및 물납 제도	136
⑥ 납세자보호관 제도	137
⑦ 선정 대리인 제도	138



1) 기업이 알아두면 유익한 지방세 감면

- 1 창업기업에 대한 지원
- 2 산업단지 시행자 및 입주기업에 대한 지원
- 3 지역 투자촉진을 위한 지원
- 4 수도권에서 대구로 이전기업 등에 대한 지원
- 5 연구개발 지원
- 6 사업안정 지원
- 7 합병·현물출자·기업구조조정 등에 대한 지원
- 8 국내복귀기업에 대한 지원

1] 창업기업에 대한 지원

1. 창업중소기업 등에 대한 감면

구 분	감면대상		감면율	농특세
14.12.31. 이전창업	부동산, 차량	취득세	100%	감면분 비과세
	토지, 건축물	재산세	50%(5년간)	
15.1.1. 이후창업	부동산, 차량 (비영업용승용차 제외)	취득세	75%	감면분 비과세
	토지, 건축물	재산세	50%(5년간)	
17.1.1. 이후창업	부동산	취득세	75%	감면분 비과세
	토지, 건축물	재산세	50%(5년간)	
18.1.1. 이후창업	부동산	취득세	75%	감면분 비과세
	토지, 건축물	재산세	100%(3년간), 50%(이후 2년간)	

* 2017.1.1.부터 자동차, 건설기계 등 제외

1) 창업의 의의

창업이라 함은 중소기업을 새로이 설립하여 사업을 개시하는 것을 말하며, 사업의 승계, 기업형태의 변경, 폐업 후 사업재개에 해당하는 경우는 창업에 해당되지 아니함

- ① 기업을 원시적으로 새로이 설립할 것
- ② 기업이 새로이 설립되어 사업을 개시하는 것

가) 창업의 범위

- 창업중소기업 및 창업벤처중소기업이 되기 위해서는 창업이 전제가 되어야 하는 바 창업의 해당여부는 지방세특례제한법 제58조의3 규정에 의거 판단하며 다음의『창업의 요건』을 모두 충족하여야 함
 - 기업을 원시적으로 새로이 설립할 것
 - 새로이 설립된 기업이 중소기업의 범위에 해당될 것
 - 창업업종이 지방세특례제한법 제58조의3 제4항의 업종에 해당될 것
 - 지방세특례제한법 제58조의3 제6항 각호(창업으로 보지 아니하는 경우)에 해당되지 아니할 것

나) 창업에 해당되지 않는 경우

- 사업의 합병·분할·현물출자·양수도 및 자산인수 등
 - 기존의 사업을 합병·분할·현물출자 또는 승계, 양수, 임차하여 동종의 사업을 계속하는 경우에는 중소기업을 새로 창업하는 효과가 없으므로 창업에서 제외
 - 종전의 사업에 사용되던 자산을 인수 또는 매입하여 동종의 사업을 영위하는 경우 그 자산가액의 합계가 사업개시 당시 사업용자산 총 가액의 50% 미만으로서 대통령령이 정하는 비율(30%) 이하인 경우 창업으로 인정
- 사업의 승계
 - 타인으로부터 사업을 승계하여 승계 전의 사업과 동종의 사업을 계속하는 경우에는 중소기업을 새로이 창설하는 효과가 없으므로 창업으로 보지 아니함

※ 동종사업의 판단은 통계법 제22조에 따라 통계청장이 고시하는 한국표준산업분류에 따른 세분류를 기준으로 함

〈사업승계 예〉

1. 상속이나 증여에 의해 사업체를 취득하여 동종의 사업을 계속하는 경우
2. 폐업한 타인의 공장을 인수하여 동일한 사업을 계속하는 경우
3. 사업의 일부 또는 전부를 양도·양수에 의해 사업을 개시하는 경우
4. 기존 공장을 임차하여 기존 법인의 사업과 동종의 사업을 영위하는 경우
5. 합병·분할·현물출자 등으로 사업을 승계하여 동종의 사업을 계속하는 경우

○ **기업의 형태변경**

- 개인사업자인 중소기업자가 법인으로 전환하거나 법인의 조직변경 등 기업형태를 변경하여 변경 전의 사업과 동종의 사업을 계속하는 경우 형식상의 창업절차만 있고 실질적으로는 중소기업의 창설 효과가 없으므로 창업으로 보지 아니함
 1. 개인사업자가 법인으로 전환하거나, 합명회사와 합자회사, 유한회사와 주식회사 상호 간에 법인형태를 변경하여 동종의 사업을 계속하는 경우
 2. 기업을 합병하여 동종의 사업을 영위하는 경우
 (A기업과 B기업이 합병하여 C기업을 설립하는 경우)

○ **폐업 후 사업재개**

- 폐업 후 사업을 개시하여 폐업 전의 사업과 동종의 사업을 계속하는 경우
 1. 사업을 일시적인 휴업이나 정지 후에 다시 사업을 재개하는 경우
 2. 공장을 이전하기 위해 기존 장소의 사업을 폐업하고 새로운 장소에서 사업을 재개하는 경우 등

○ **사업을 확장하거나 다른 업종을 추가하는 경우**

○ **새로운 사업을 최초로 개시하는 것으로 보기 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우**

- 개인사업자가 동종 사업을 영위하는 법인인 중소기업을 새로 설립하여 과점주주가 되는 경우
- 해당법인 또는 해당법인의 과점주주가 신설되는 법인인 중소기업의 과점주주가 되는 경우(해당법인과 신설되는 법인인 중소기업이 동종의 사업을 영위하는 경우로 한정)
- 법인인 중소기업이 회사의 형태를 변경한 이후에도 변경전의 사업과 동종의 사업을 영위하는 경우

다) 창업일 기준

- 법 인 : 법인설립 등기일
- 개 인 : 「부가가치세법」 제8조 따른 사업자등록일

2) 관계법령 : 지방세특례제한법

○ 제58조의3(창업중소기업 등에 대한 감면)

- ① 2026년 12월 31일까지 과밀억제권역 외의 지역에서 창업하는 중소기업(이하 이 조에서 “창업중소기업”이라 한다)이 대통령령으로 정하는 날(이하 이 조에서 “창업일”이라 한다)부터 4년 이내(대통령령으로 정하는 청년창업기업의 경우에는 5년 이내)에 취득하는 부동산에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 경감한다.
 - 1. 창업일 당시 업종의 사업을 계속 영위하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 75를 경감한다.
 - 2. 창업일 당시 업종의 사업에 과세기준일 현재 직접 사용하는 부동산(건축물 부속토지인 경우에는 대통령령으로 정하는 공장입지 기준면적 이내 또는 대통령령으로 정하는 용도지역별 적용배율 이내의 부분만 해당한다)에 대해서는 창업일부터 3년간 재산세를 면제하고, 그 다음 2년간은 재산세의 100분의 50을 경감한다.
- ② 2026년 12월 31일까지 창업하는 벤처기업 중 대통령령으로 정하는 기업으로서 창업일부터 3년 이내에 같은 법 제25조에 따라 벤처기업으로 확인받은 기업(이하 이 조에서 “창업벤처중소기업”이라 한다)이 최초로 확인받은 날(이하 이 조에서 “확인일”이라 한다)부터 4년 이내(대통령령으로 정하는 청년창업벤처기업의 경우에는 5년 이내)에 취득하는 부동산에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 경감한다.
 - 1. 창업일 당시 업종의 사업을 계속 영위하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 75를 경감한다.
 - 2. 창업일 당시 업종의 사업에 과세기준일 현재 직접 사용하는 부동산(건축물 부속토지인 경우에는 대통령령으로 정하는 공장입지 기준면적 이내 또는 대통령령으로 정하는 용도지역별 적용배율 이내의 부분만 해당한다)에 대해서는 확인일부터 3년간 재산세를 면제하고, 그 다음 2년간은 재산세의 100분의 50을 경감한다.
- ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 등기에 대해서는 등록면허세를 면제한다.
 - 1. 2020년 12월 31일까지 창업하는 창업중소기업의 법인설립 등기(창업일부터 4년 이내에 자본 또는 출자액을 증가하는 경우를 포함한다)
 - 2. 2020년 12월 31일까지 「벤처기업육성에 관한 특별법」 제2조의 2 제1항 제2호 다목에 따라 창업 중에 벤처기업으로 확인받은 중소기업이 그 확인일부터 1년 이내에 하는 법인설립 등기
- ④ 창업중소기업과 창업벤처중소기업의 범위는 다음 각 호의 업종을 경영하는 중소기업으로 한정한다. 이 경우 제1호부터 제8호까지의 규정에 따른 업종은 「통계법」 제22조에 따라 통계청장이 고시하는 한국표준산업분류에 따른 업종으로 한다.
 - 1. 광업
 - 2. 제조업
 - 3. 건설업
 - 4. 정보통신업. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 업종은 제외한다.
 - 가. 비디오물 감상실 운영업
 - 나. 뉴스 제공업
 - 다. 가상자산 매매 및 중개업
 - 5. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 전문, 과학 및 기술 서비스업(대통령령으로 정하는 엔지니어링사업을 포함한다)
 - 가. 연구개발업
 - 나. 광고업
 - 다. 기타 과학기술서비스업
 - 라. 전문 디자인업
 - 마. 시장조사 및 여론조사업
 - 6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업시설 관리, 사업지원 및 임대서비스업
 - 가. 사업시설 관리 및 조경 서비스업
 - 나. 고용알선 및 인력공급업

- 다. 경비 및 경호 서비스업
- 라. 보안시스템 서비스업
- 마. 전시, 컨벤션 및 행사대행업
- 7. 창작 및 예술관련 서비스업(자영예술가는 제외한다)
- 8. 수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업
- 9. 대통령령으로 정하는 물류산업
- 10. 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」에 따른 직업기술 분야를 교습하는 학원을 운영하는 사업 또는 「국민 평생 직업능력 개발법」에 따른 직업능력개발훈련시설을 운영하는 사업(직업능력개발훈련을 주된 사업으로 하는 경우로 한정한다)
- 11. 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업, 국제회의업, 유원시설업 또는 대통령령으로 정하는 관광객이용시설업
- 12. 「전시산업발전법」에 따른 전시산업

3) 중소기업의 요건

- 매출액 및 자산총액 등이 「중소기업기본법 시행령」 제3조의 규정에 부합할 것

4) 창업중소기업 등의 감면요건

가) 창업중소기업 : 2026.12.31.까지 창업

- 창업중소기업은 수도권 과밀억제권역 외의 지역에서 창업을 하여야 함

나) 창업벤처중소기업 : 2026.12.31까지 벤처기업으로 확인

- 벤처기업육성에관한특별조치법 제2조의2의 규정에 의한 벤처기업으로서 창업일로부터 3년 이내에 같은법 제25조에 따라 벤처기업으로 확인받은 기업
- 창업벤처중소기업은 창업지역에는 아무런 상관이 없으며 수도권과밀억제권역에서 창업을 하더라도 창업 후 3년 이내에 벤처기업으로 확인받은 기업이면 이에 해당됨
- 창업일로부터 3년이 경과된 이후에 벤처기업으로 확인을 받거나 창업벤처중소기업으로 지정을 받고 다시 연장 받는 경우에는 창업 벤처중소기업에 해당되지 아니하며, 벤처기업으로 확인받기 전까지의 예비 벤처중소기업도 창업벤처중소기업에 해당되지 아니함

5) 감면범위

가) 취득세 : 75% 경감

- 창업일 당시의 업종을 계속하여 영위하기 위하여 취득하는 부동산
- 창업중소기업이 창업일로부터 4년(청년창업기업의 경우 5년)이내에 취득, 창업벤처중소기업이 벤처기업으로 최초로 확인받은 날부터 4년 이내(청년창업벤처기업의 경우 5년)에 취득하는 부동산

나) 재산세 : 3년간 면제, 이후 2년간 50% 경감

- 창업일 당시 업종의 사업에 과세기준일 현재 직접 사용하는 부동산(건축물 부속토지인 경우에는 대통령령으로 정하는 공장입지기준면적 이내 또는 대통령령으로 정하는 용도지역별 적용배율 이내의 부분만 해당)
- 창업중소기업 및 창업벤처중소기업이 창업일로부터 5년 이내 중소기업간 통합 또는 법인 전환을 하는 경우 잔여기간 동안 재산세를 감면(다만, 중소기업간 통합 및 법인전환 전에 취득한 사업용재산에 대해서만 적용)
- ※ 창업중소기업으로 지방세를 감면받은 경우에는 창업벤처중소기업에 대한 감면은 적용하지 아니함

6) 추정요건

- 정당한 사유 없이 취득일부터 3년 이내에 그 부동산을 해당 사업에 직접 사용하지 아니하는 경우
- 취득일부터 3년 이내에 다른 용도로 사용하거나 매각·증여하는 경우
- 최초 사용일부터 계속하여 2년간 해당 사업에 직접 사용하지 아니하고 다른 용도로 사용하거나 매각·증여하는 경우

2. 창업보육센터에 대한 감면

1) 개요

- 창업보육센터사업자의 지정을 받은 자에 대하여 창업보육센터용으로 직접 사용하는 부동산에 대한 지방세 감면

2) 관계법령 : 지방세특례제한법

○ 제60조(중소기업협동조합 등에 대한 과세특례)

③ 「중소기업창업 지원법」에 따른 창업보육센터에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 감면한다.

1. 창업보육센터사업자의 지정을 받은 자가 창업보육센터용으로 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 50를, 재산세의 100분의 50을 (수도권 외의 지역에 소재하는 부동산의 경우에는 100분의 60) 각각 2026년 12월 31일까지 경감한다.
- 1의2. 제41조제1항에 따른 학교등이 창업보육센터사업자의 지정을 받고 창업보육센터용으로 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산(학교등이 취득한 부동산을 「산업교육진흥 및 산학협력촉진에 관한 법률」에 따른 산학협력단이 운영하는 경우의 부동산을 포함한다)에 대해서는 취득세의 100분의 75를, 과세기준일 현재 창업보육센터용으로 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)의 100분의 100을 각각 2026년 12월 31일까지 감면한다.
2. 창업보육센터에 입주하는 자가 해당 창업보육센터용으로 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여 취득세, 등록면허세 및 재산세를 과세할 때에는 2023년 12월 31일까지 「지방세법」 제13조제1항부터 제4항까지, 제28조제2항·제3항 및 제111조제2항의 세율을 적용하지 아니한다.

3) 감면대상자

- 중소기업창업지원법에 따른 창업보육센터

4) 감면내용

- 제3항 제1호
 - 취득세 50% 경감, 재산세 50%(수도권 외 60%)경감
- 제3항 제1의2호
 - 취득세 75% 경감, 재산세(도시지역분 포함) 면제

2] 산업단지 시행자 및 입주기업에 대한 지원

구 분		감면범위	사후관리(추징)	비 고
시행자	단지조성 목적 부동산 취득	취득세 35% 재산세 60%	3년 이내 단지 조성 하지 않는 경우	§78조①
	분양·임대 목적 산업용 건축물		3년 이내 분양·임대 하지 않는 경우	§78조②
	직접 사용 목적 산업용 건축물	취득세 35% 재산세 60%(5년간)	3년 이내 직접사용 하지 않는 경우 2년 이상 직접사용하지 않고 매각·증여하거나 다른 용도로 사용	§78조③
입주자	산업용 건축물 신·증축	취득세 75%* 재산세 75%(5년간)		§78조④ 2호가
	산업용 건축물 대수선	취득세 40%**	§78조④ 2호나	

* §78조④2호가목의 감면률(50%)에 25% 추가 경감(대구광역시 시세 감면조례 제6조)

** §78조④2호나목의 감면률(25%)에 15% 추가 경감(대구광역시 시세 감면조례 제6조)

1. 산업단지개발사업시행자의 단지조성용 부동산에 대한 감면

1) 감면요건

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조에 따른 산업단지개발사업의 시행자
- 「산업기술단지지원에 관한 특례법」 제4조에 따른 사업시행자

2) 관계법령 : 지방세특례제한법

○ 제78조(산업단지 등에 대한 감면)

① 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조에 따른 산업단지개발사업의 시행자 또는 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」 제4조에 따른 사업시행자가 산업단지 또는 산업기술단지를 조성하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 35를, 조성공사가 시행되고 있는 토지에 대해서는 재산세의 100분의 35(수도권 외의 지역에 있는 산업단지의 경우에는 100분의 60)를 각각 2025년 12월 31일까지 경감한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경감된 취득세 및 재산세를 추징한다.

1. 산업단지 또는 산업기술단지를 조성하기 위하여 취득한 부동산의 취득일부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 산업단지 또는 산업기술단지를 조성하지 아니하는 경우에 해당 부분에 대해서는 경감된 취득세를 추징한다.
2. 산업단지 또는 산업기술단지를 조성하기 위하여 취득한 토지의 취득일(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제19조의2에 따른 실시계획의 승인 고시 이전에 취득한 경우에는 실시계획 승인 고시일)부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 산업단지 또는 산업기술단지를 조성하지 아니하는 경우에 해당 부분에 대해서는 경감된 재산세를 추징한다.

3) 감면대상

- 사업시행자*가 산업단지 또는 산업기술단지를 조성하기 위하여 취득하는 부동산
 - * 사업시행자로 확정되기 이전에 취득한 부동산은 사업시행자 신분에서 취득하는 부동산이 아니므로 감면대상이 아님

4) 감면범위

- 취득세 : 35% 경감
- 재산세 : 60% 경감(수도권내의 지역에 소재하는 산업단지의 경우는 100분의35 경감)

2. 산업단지 개발사업시행자의 분양·임대용 부동산에 대한 감면

1) 감면요건

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」제16조에 따른 산업단지개발사업의 시행자
- 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」 제4조에 따른 사업시행자

2) 관계법령 : 지방세특례제한법

○ 제78조(산업단지 등에 대한 감면)

② 제1항에 따른 사업시행자가 산업단지 또는 산업기술단지를 개발·조성한 후 대통령령으로 정하는 산업용 건축물등(이하 이 조에서 “산업용 건축물등”이라 한다)의 용도로 분양 또는 임대할 목적으로 취득·보유하는 부동산에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 경감한다.

1. 제1항에 따른 사업시행자가 신축 또는 증축으로 2025년 12월 31일까지 취득하는 산업용 건축물등에 대해서는 취득세의 100분의 35를, 그 산업용 건축물 등에 대한 재산세의 100분의 35(수도권 외의 지역에 있는 산업단지에 대해서는 100분의 60)를 각각 경감한다. 다만, 그 취득일부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 해당 용도로 분양 또는 임대하지 아니하는 경우에 해당 부분에 대해서는 경감된 지방세를 추징한다.
2. 제1항에 따른 사업시행자가 2025년 12월 31일까지 취득하여 보유하는 조성공사가 끝난 토지(사용승인을 받거나 사실상 사용하는 경우를 포함한다)에 대해서는 재산세 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 재산세의 100분의 35(수도권 외의 지역에 있는 산업단지의 경우에는 100분의 60)를 경감한다. 다만, 조성공사가 끝난 날부터 3년 이내에 정당한 사유 없이 해당 용도로 분양 또는 임대하지 아니하는 경우에 해당 부분에 대해서는 경감된 재산세를 추징한다.

3) 감면대상

- 산업단지 또는 산업기술단지를 개발·조성하여 분양 또는 임대할 목적으로 취득하는 산업용 건축물 등

4) 감면범위

- 취득세 : 35% 경감
- 재산세 : 60% 경감(수도권내의 지역에 소재하는 산업단지의 경우는 100분의35 경감)

3. 산업단지개발 사업시행자의 산업용 건축물 등에 대한 감면

1) 감면요건

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조에 따른 산업단지개발사업의 시행자
- 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」 제4조에 따른 사업시행자

2) 관계법령 : 지방세특례제한법

○ 제78조(산업단지 등에 대한 감면)

③ 제1항에 따른 사업시행자가 산업단지 또는 산업기술단지를 개발·조성한 후 직접 사용하기 위하여 취득·보유하는 부동산에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 경감한다.

1. 제1항에 따른 사업시행자가 신축 또는 증축으로 2025년 12월 31일까지 취득하는 산업용 건축물등에 대해서는 취득세의 100분의 35를, 그 산업용 건축물등에 대한 재산세의 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 재산세의 100분의 35(수도권 외의 지역에 있는 산업단지의 경우에는 100분의 60)를 각각 경감한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 경감된 지방세를 추징한다.

가. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 3년 이내에 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우

나. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

2. 제1항에 따른 사업시행자가 2025년 12월 31일까지 취득하여 보유하는 조성공사가 끝난 토지(사용승인을 받거나 사실상 사용하는 경우를 포함한다)에 대해서는 재산세의 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 재산세의 100분의 35(수도권 외의 지역에 있는 산업단지의 경우에는 100분의 60)를 경감한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 경감된 재산세를 추징한다.

가. 정당한 사유 없이 그 조성공사가 끝난 날부터 3년 이내에 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우

나. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

3) 감면대상

- 사업시행자가 산업단지 또는 산업기술단지 조성공사를 완료한 후에 직접 사용할 목적으로 신축이나 증축으로 취득하는 산업용 건축물 등
- 사업시행자가 취득하여 보유하는 조성공사가 끝난 토지(사용승인을 받거나 사실상 사용하는 경우 포함)

4) 감면범위

- 취득세 : 35% 경감
- 재산세 : 납세의무 최초 성립일부터 5년간 60% 경감(수도권내의 지역에 소재하는 산업단지의 경우 35% 경감)

4. 산업단지 내 입주자에 대한 감면

1) 감면지역

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 지정된 산업단지
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 유치지역
- 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」에 따라 조성된 산업기술단지

2) 관계법령 : 지방세특례제한법

○ 제78조(산업단지 등에 대한 감면)

④ 제1항에 따른 사업시행자 외의 자가 제1호 각 목의 지역(이하 “산업단지등”이라 한다)에서 취득하는 부동산에 대해서는 제2호 각 목에서 정하는 바에 따라 지방세를 경감한다.

1. 대상 지역

- 가. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 지정된 산업단지
- 나. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 유치지역
- 다. 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」에 따라 조성된 산업기술단지

2. 경감 내용

- 가. 산업용 건축물등을 신축하기 위하여 취득하는 토지와 신축 또는 증축하여 취득(취득하여 중소기업자에게 임대하는 경우를 포함한다)하는 산업용 건축물등에 대해서는 취득세의 100분의 50을 2025년 12월 31일까지 경감한다.
- 나. 산업단지등에서 대수선(「건축법」 제2조제1항제9호에 해당하는 경우로 한정한다)하여 취득하는 산업용 건축물등에 대해서는 취득세의 100분의 25를 2025년 12월 31일까지 경감한다.
- 다. 가목의 부동산에 대해서는 해당 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 재산세의 100분의 35를 경감(수도권 외의 지역에 있는 산업단지의 경우에는 100분의 75를 경감)한다.

3) 감면대상 : (건축물) 신·증축 산업용 건축물, (부속토지) 신축부분만 감면

○ 산업용 건축물 등의 범위

[산업용 건축물 등의 범위-지방세특례제한법시행령 제29조·제38조]

1. 「도시가스사업법」 제2조제5호에 따른 가스공급시설용 건축물(「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에 설치된 「지방세법 시행령」 제5조제1항제4호의 도관시설의 경우에는 해당 지역에 가스를 공급하기 위한 도관시설로 한정한다)
2. 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」에 따른 연구개발시설 및 시험생산시설용 건축물
3. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조에 따른 공장*·지식산업·문화산업·정보통신산업·자원비축시설용 건축물과 이와 직접 관련된 교육·연구·정보처리·유통시설용 건축물
4. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제30조제2항에 따른 관리기관이 산업단지의 관리, 입주기업체 지원 및 근로자의 후생복지를 위하여 설치하는 건축물(수익사업용으로 사용되는 부분은 제외한다)
5. 「집단에너지사업법」 제2조제6호에 따른 공급시설용 건축물(「산업기술단지 지원에 관한 특례법」에 따른 산업기술단지에 설치된 「지방세법 시행령」 제5조제1항제4호의 도관시설의 경우에는 해당 지역에 집단에너지를 공급하기 위한 도관시설로 한정한다)
6. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제6조제5항제1호부터 제5호까지, 제7호 및 제8호에 해당하는 산업용 건축물

*「지방세법시행규칙」제6조에 따라 별표 2에 규정한 업종의 공장으로서 생산설비를 갖춘 건축물의 연면적(옥외에 기계장치 또는 저장시설이 있는 경우에는 그 시설물의 수평투영면적을 포함한다)이 200제곱미터 이상인 것을 말하며, 이 경우 건축물의 연면적에는 그 제조시설을 지원하기 위하여 공장경계구역 안에 설치되는 종업원의 후생복지시설 등 각종 부대시설을 포함함.

4) 감면대상자

- 산업용 건축물 등을 신축 또는 증축하여 취득하는 부동산(부속토지는 신축만 해당)
 - 기존의 산업용 건축물 등을 승계하는 경우에는 감면 대상에서 제외
 - 부속토지의 경우도 나대지 상태에서 취득하는 경우에 감면대상이나 기존의 산업용 건축물이 있는 상태*에서 취득하는 경우에는 제외
 - * 기존 건축물을 사용하지 않고 바로 멸실하여 산업용 건축물 등을 신축하는 경우는 부속토지에 한하여 감면 대상임(기존 건축물은 감면 대상에서 제외)
- 산업용 건축물 등을 건축하여 중소기업자에게 임대하고자 하는 자
 - 산업용 건축물 등이 아니거나 중소기업자가 아닌 자에 임대 시 감면제외

5) 감면기간 및 범위

- 취득세 : 2025.12.31.까지
 - 산업용 건축물을 신축·증축한 경우 : 법 50% + 市조례 25% ⇒ 75%경감
 - 산업용 건축물을 대수선한 경우 : 법 25% + 市조례 15% ⇒ 40% 경감
- 재산세 : 5년간 75% 경감(수도권내의 지역에 있는 산업단지 35% 경감)

6) 추정요건

- 정당한 사유없이 그 취득일부터 3년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
 - (산업용 건축물 등을 신축 또는 증축하여 중소기업자에게 임대하는 경우 직접 사용에 해당)
 - 취득일 : 승계취득 시 잔금지급일 또는 등기일 중 빠른 날, 원시취득 시 사용검사필증 교부일, 임시사용승인일, 사실상 사용일 중 빠른 날
 - ※ 건축공사에 착공하는 것은 직접사용은 아니나, 정당한 사유에 해당할 수 있음
 - 정당한 사유 : 부득이한 사유 + 불가항력적 사유
 - ※ 기업의 자금 부족 사정 등으로 사용하지 못한 것은 정당한 사유에 해당되지 아니함
- 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각(해당산업단지기관이 환매하는 경우는 제외)·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우
 - 사용은 사업에 제공되는 것을 의미하며 사업을 개시하였다고 하더라도 의무사용기간인 2년 이상 사용하여야 추정되지 아니함
 - 2년 이상 사용기간 산정 시 건축공사기간은 사용기간 산정에서 제외
 - ※ 매각하는 경우 추정되나 해당 산업단지관리기관 또는 산업기술단지 관리기관이 직접 환매하는 경우는 제외

③ 지역 투자촉진을 위한 지원

1. 벤처기업 등에 대한 과세특례

1) 감면요건

- 벤처기업집적시설 또는 신기술창업집적 지역을 개발·조성하여 분양 또는 임대할 목적으로 취득하는 부동산

2) 관계법령 : 지방세특례제한법

○ 제58조(벤처기업 등에 대한 과세특례)

- ① 「벤처기업육성에 관한 특별법」에 따라 지정된 벤처기업집적시설 또는 신기술창업집적지역을 개발·조성·분양 또는 임대하거나 직접 사용(벤처기업육성에 관한 특별법에 따른 벤처기업이 벤처기업집적시설을 직접 사용하는 경우로 한정한다)할 목적으로 취득하는 부동산
- ② 「벤처기업육성에 관한 특별법」에 따라 지정된 벤처기업집적시설에 입주하는 벤처기업이 해당 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산
- ③ 「벤처기업육성에 관한 특별법」 제17조의2에 따라 지정된 신기술 창업집적지역에서 산업용 건축물·연구시설 및 시험생산용 건축물 등을 신축하거나 증축하려는 자(공장용부동산의 중소기업자 임대 포함)가 취득하는 부동산

3) 감면기간 및 범위

- 제1항 : 2026.12.31.까지 취득세 35% 경감, 재산세 60% 경감
- 제2항 : 2026.12.31.까지 취득세 50% 경감, 재산세 60% 경감
- 제3항 : 2026.12.31.까지 취득세 50% 경감, 3년간 재산세 60%경감

4) 추정요건

- 제1항 : 취득일로부터 3년 이내에 개발·조성하지 아니한 경우 또는 5년 이내 지정취소 또는 다른 용도로 사용하는 경우
- 제3항 : 취득일부터 3년 이내 직접 미사용, 2년 미사용 매각·증여 등

2. 지식산업센터 등에 대한 감면

1) 감면요건

- 지식산업센터의 설립자가 그 목적에 사용하기 위하여 취득하는 부동산
- 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」제28조의4에 따라 지식산업센터를 신축하거나 증축하여 설립한 자로부터 최초로 해당 지식산업센터를 분양받 입주자로서 중소기업을 영위하는 자가 사업시설용으로 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산

2) 관련법규 : 지방세특례제한법

○ 제58조의2(지식산업센터 등에 대한 감면)

- ① 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의2에 따라 지식산업센터를 설립하는 자
 - 1. 지식산업센터를 신축하거나 증축하여 사업시설용으로 직접사용 또는 분양·임대부동산
 - 2. 재산세 과세기준일 현재 사업시설용으로 직접사용 또는 분양·임대업무에 사용하는 부동산
- ② 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의4에 따라 지식산업센터를 신축하거나 증축하여 설립한 자로부터 최초로 해당 지식산업센터를 분양받은 입주자(중소기업을 영위하는 자)
 - 1. 2025년 12월 31일까지 사업시설용으로 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산
 - 2. 재산세 과세기준일 현재 사업시설용으로 직접 사용하는 부동산

3) 감면기간 및 범위

- 감면기간 : 2025.12.31.까지
- 감면범위 : 취득세 35% 경감, 5년간 재산세 35% 경감

4) 추정요건

- 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 착공(2항 직접사용)하지 아니하거나, 해당 용도로 직접 사용기간이 4년미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우, 취득일로부터 5년 이내에 사업시설용으로 분양·임대하지 아니하거나 다른 용도로 사용하는 경우

3. 중소벤처기업진흥공단 등에 대한 감면

1) 감면요건 및 범위

- 중소벤처기업진흥공단이 중소기업 전문기술인력 양성을 위하여 취득하는 교육시설용 부동산
- 중소벤처기업진흥공단이 중소기업자에게 분양 또는 임대할 목적으로 취득하는 부동산
- 협동화실천계획의 승인을 받은 자가 해당 사업에 직접 사용하기 위하여 최초로 취득하는 공장용 부동산

2) 관련법규 : 지방세특례제한법

○ 제59조(중소벤처기업진흥공단 등에 대한 감면)

- ① 「중소기업진흥에 관한 법률」에 따른 중소벤처기업진흥공단이 중소기업 전문기술인력 양성을 위하여 취득하는 교육시설용 부동산
- ② 「중소기업진흥에 관한 법률」에 따른 중소벤처기업진흥공단이 중소기업자에게 분양 또는 임대할 목적으로 취득하는 부동산
- ③ 「중소기업진흥에 관한 법률」 제29조에 따라 협동화실천계획의 승인을 받은 자(광역시의 경우 산업단지 승인 지역)가 해당 사업에 직접 사용하기 위하여 최초로 취득하는 공장용 부동산

3) 감면기간 및 범위

- 제1항 : 2025.12.31.까지 취득세 25%경감
- 제2항 : 2025.12.31.까지 취득세 50%경감, 재산세 50%경감
- 제3항 : 2025.12.31.까지 취득세 50% 경감, 3년간 재산세 50%경감

4) 추정요건

- 제2항 : 취득일부터 5년 이내에 중소기업자에게 분양 또는 임대하지 아니한 경우
- 제3항 : 취득일부터 1년 이내에 정당한 사유 없이 공장용으로 직접 사용하지 아니하거나 취득일부터 5년 이내에 공장용 외의 용도로 양도하거나 다른 용도로 사용하는 경우

4. 중소기업협동조합 등에 대한 감면

1) 감면요건 및 범위

- 중소기업협동조합이 제품의 생산·가공·수주·판매·보관·운송을 위하여 취득하는 공동시설용 부동산
- 중소기업중앙회가 그 중앙회 및 회원 등에게 사용하게 할 목적으로 신축한 건축물

2) 관련법규 : 지방세특례제한법

○ 제60조(중소기업협동조합 등에 대한 과세특례)

- ① 「중소기업협동조합법」에 따라 설립된 중소기업협동조합(사업협동조합, 연합회 및 중앙회를 포함)이 제품의 생산·가공·수주·판매·운송을 위하여 취득하는 공동시설용 부동산
- ② 「중소기업협동조합법」에 따라 설립된 중소기업중앙회가 그 중앙회 및 회원 등에게 사용하게 할 목적으로 신축한 건축물(2022.12.31.감면종료)

3) 감면기간 및 범위

- 제1항 : 2025.12.31.까지 취득세 50%경감
 다만, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 전통시장 상인 등이 조합원으로 설립된 협동조합과 사업협동조합은 취득세 75%경감
- 제2항 : 2022.12.31.까지 취득세 세율 1천분의 20 적용

4) 추정요건(제2항만 해당)

- 해당 부동산을 취득한 날부터 5년 이내에 수익사업에 사용한 경우
- 정당한 사유 없이 등기일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
- 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

5. 기회발전특구에 대한 감면

1) 감면요건

- 기회발전특구에서 창업하기 위하여 취득하는 사업용 부동산
- 수도권에서 본점이나 주사무소 또는 공장을 폐쇄하고 수도권 외의 기회발전특구로 이전하는 기업이 취득하는 사업용 부동산
- 기회발전특구에서 공장을 신·증설 기업이 취득하는 사업용 부동산

2) 관련법규

- 지방세특례제한법 제80조의2(기회발전특구로의 이전 등에 대한 감면)
- ① 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제23조에 따라 지정된 기회발전특구(이하 이 조에서 “기회발전특구”라 한다)에서 대통령령으로 정하는 업종을 창업하는 기업에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 감면한다.
1. 창업하기 위하여 취득하는 사업용 부동산에 대해서는 2026년 12월 31일까지 취득세의 100분의 50을 경감하고, 과세기준일 현재 해당 용도로 직접 사용하는 그 사업용 부동산에 대해서는 재산세 납세의무가 최초로 성립한 날부터 5년간 재산세를 면제(수도권 지역에 있는 기회발전특구의 경우에는 3년간 재산세를 면제하며, 그 다음 2년간은 재산세의 100분의 50을 경감)한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 감면한 취득세를 추징한다.
 - 가. 정당한 사유 없이 부동산 취득일부터 3년이 경과할 때까지 해당 사업에 직접 사용하지 아니하거나 다른 용도로 사용하는 경우
 - 나. 해당 사업에 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우
 2. 지방자치단체의 장은 해당 지역의 재정 여건 등을 고려하여 제1호에 따라 취득세를 감면하는 경우에는 100분의 50(수도권 지역에 있는 기회발전특구의 경우에는 100분의 25)의 범위에서 조례로 정하는 율을 추가로 경감할 수 있고, 재산세를 감면하는 경우에는 5년간 감면기간을 연장하여 100분의 50(수도권 지역에 있는 기회발전특구는 제외한다)의 범위에서 조례로 정하는 율에 따라 경감할 수 있다.
- ② 수도권(제75조의5에 따른 인구감소지역 또는 「접경지역 지원 특별법」 제2조제1호에 따른 접경지역을 제외한다)에서 본점 또는 주사무소를 설치하거나 공장시설을 갖추고 사업을 영위하는 기업이 해당 본점이나 주사무소 또는 공장을 폐쇄하고 수도권 외의 기회발전특구로 이전하는 경우 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 감면한다. 이 경우 이전하는 본점 또는 주사무소의 범위 및 공장의 범위, 업종, 규모 및 공장용 부동산의 요건은 행정안전부령으로 정한다.
1. 해당 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 사업용 부동산에 대해서는 2026년 12월 31일까지 취득세의 100분의 50을 경감하고, 과세기준일 현재 해당 용도로 직접 사용하는 그 사업용 부동산에 대해서는 재산세 납세의무가 최초로 성립한 날부터 5년간 재산세를 면제한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 감면한 취득세와 재산세를 추징한다.
 - 가. 본점이나 주사무소 또는 공장을 이전하여 지방세를 감면받고 있는 기간에 수도권에서 이전하기 전에 하던 사업과 동일한 사업을 수행하는 본점, 주사무소, 공장을 수도권에 다시 설치하는 경우
 - 나. 본점이나 주사무소 또는 공장을 이전하여 취득한 날부터 5년 이내에 해당 사업을 폐업한 경우
 - 다. 정당한 사유 없이 부동산 취득일부터 3년이 경과할 때까지 해당 사업에 직접 사용하지 아니하거나 다른 용도로 사용하는 경우
 - 라. 해당 사업에 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우
 2. 지방자치단체의 장은 해당 지역의 재정 여건 등을 고려하여 제1호에 따라 취득세를 감면하는 경우에는 100분의 50의 범위에서 조례로 정하는 율을 추가로 경감할 수 있고, 재산세를 감면하는 경우에는 5년간 감면기간을 연장하여 100분의 50의 범위에서 조례로 정하는 율에 따라 경감할 수 있다.
- ③ 기회발전특구에서 공장을 신설·증설하는 기업에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 감면한다. 이 경우 공장의 범위, 업종, 요건 등은 행정안전부령으로 정한다.
1. 해당 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 사업용 부동산에 대해서는 2026년 12월 31일까지 취득세의 100분의 50을 경감하고, 과세기준일 현재 해당 용도로 직접 사용하는 그 사업용 부동산에 대해서는 재산세 납세의무가 최초로 성립한 날부터 5년간 재산세의 100분의 75(수도권 지역에 있는 기회발전특구의 경우에는 100분의 35)를 경감한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 감면한 취득세 및 재산세를 추징한다.
 - 가. 공장을 신설·증설하여 취득한 날부터 5년 이내에 해당 사업을 폐업한 경우

- 나. 정당한 사유 없이 부동산 취득일부터 3년이 경과할 때까지 해당 사업에 직접 사용하지 아니하거나 다른 용도로 사용하는 경우
 - 다. 해당 사업에 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우
 - 2. 지방자치단체의 장은 해당 지역의 재정 여건 등을 고려하여 제1호에 따라 취득세를 경감하는 경우 100분의 25의 범위에서 조례로 정하는 율을 추가로 경감할 수 있다.
- **시행령 제39조의2(기회발전특구 창업 기업의 범위)** 법 제80조의2제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 업종을 창업하는 기업”이란 법 제58조의3제6항 각 호에 해당하지 않는 경우로서 별표 2에 따른 업종을 창업하는 기업을 말한다. 이 경우 별표 2 제1호부터 제8호까지 및 같은 표 제9호가목부터 사목까지의 규정에 따른 업종은 한국표준산업분류에 따른 업종으로 한다.
 - **시세감면 조례 제6조의3(기회발전특구로의 이전 등에 대한 감면)**
 법 제80조의2에 따른 “조례로 정하는 율”은 다음과 같다.
 1. 법 제80조의2제1항제2호의 경감률에 추가하는 경감률은 100분의 50으로 한다.
 2. 법 제80조의2제2항제2호의 경감률에 추가하는 경감률은 100분의 50으로 한다.
 3. 법 제80조의2제3항제2호의 경감률에 추가하는 경감률은 100분의 25로 한다.

3) 감면범위

- (창업·이전) 취득세 50% + 50%(조례)
 재산세 100%(최초 5년) + 50%(조례 다음 5년)
- (공장 신·증설) 취득세 50% + 25%(조례)
 재산세 75%(5년)

4) 추정요건

- 정당한 사유 없이 그 취득일부터 3년이 경과할 때까지 해당 사업에 직접 사용하지 아니하거나 다른 용도로 사용하는 경우
- 해당 사업에 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

6. 농공단지 대체입주자에 대한 감면

1) 감면요건

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 농공단지에 대체 입주하는 자(휴·폐업된 공장에 대체 입주 하는 자에 한함)가 취득하는 해당 농공단지내의 부동산

2) 관련법규

- **시세감면 조례 제5조(농공단지 대체입주자에 대한 감면)**
 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 농공단지에서 휴업(「부가가치세법」 제8조에 따라 휴업신고한 날부터 6개월이 경과한 경우에 한한다) 중이거나 폐업(폐업한 날부터 3개월이 경과한 경우에 한한다)된 공장을 취득하여 입주하려는 자가 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를 2026년 12월 31일까지 면제한다.
- **달성·군위군 군세 감면조례 제7조(농공단지 대체입주자에 대한 감면)**
 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 농공단지에서 휴업(「부가가치세법」 제8조에 따라 휴업 신고한 날부터 6개월이 경과한 경우에 한정한다) 또는 폐업(폐업한 날부터 3개월이 경과한 경우에 한정한다)된 공장을 취득하여 입주하려는 자가 2026년 12월 31일까지 취득하고 과세기준일 현재 해당 사업에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 해당 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 각각 5년간 재산세의 100분의 50을 경감한다.

3) 감면범위

- 취득세 100% 재산세 50%(5년간)

4) 추정요건

- 정당한 사유 없이 그 취득일부 3년이 경과할 때까지 공장 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
- 공장 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각(해당 농공단지 관리기관이 환매하는 경우는 제외한다)·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

7. 외국인 투자기업에 대한 감면

1) 감면요건

- 외국인투자기업이 신고한 사업을 영위하기 위하여 취득하는 재산
- 경제자유구역 입주사업, 산업지원서비스업 및 고도기술수반사업, 외국인투자지역 입주사업 등

2) 관련법규

○ 시세감면 조례 제7조(외국인투자자유치지원을 위한 감면)

② 외국인투자기업이 조세감면신청을 하여 조세감면결정을 받은 경우 법 제78조의3제1항 및 제3항 각 호 외의 부분 단서에 따른 취득세 감면기간 및 감면비율은 다음 각 호와 같다. 다만, 법 제78조의3제12항에 따른 추정 대상이 되는 경우에는 감면된 취득세를 추정한다.

1. 법 제78조의3제1항제1호에 따른 외국인투자비율에 해당하는 취득세는 사업개시일부 15년간 감면대상세액의 전액을 면제한다.
2. 법 제78조의3제3항제1호가목에 따른 외국인투자비율에 해당하는 취득세는 사업개시일부 7년 동안은 감면대상세액의 100분의 50을 경감하고, 그 다음 3년 동안은 감면대상세액의 100분의 30을 경감한다

※ 대구광역시 구·군세 감면조례 참조

3) 감면범위

- 1호 : 취득세, 재산세는 사업개시일로부터 15년간은 감면대상세액(산출세액 × 외국인투자비율) 전액면제
- 2호 : 취득세, 재산세는 사업개시일로부터 7년간은 감면대상세액(산출세액 × 외국인투자비율)의 50% 경감, 다음 3년 동안 100분의 30 경감

4) 추정요건

- 지방세특례제한법제78조3 제12항에 따른 추정대상의 경우

8. 벤처기업 등에 대한 과세특례

1) 감면요건

- 벤처기업집적시설을 최초로 분양받아 입주하는 자가 취득하는 벤처기업집적시설용 부동산 (임대용 부동산 제외)

2) 관련법규

○ 시세감면 조례 제8조(벤처기업에 대한 감면)

「벤처기업육성에 관한 특별조치법」에 따른 벤처기업집적시설 설립자로부터 벤처기업집적시설을 최초로 분양받아 입주하는 자(벤처기업집적시설에 입주하는 자 중 벤처기업에 해당되지 아니하는 자는 제외한다)가 취득하는 벤처기업집적시설용 부동산(임대용 부동산은 제외한다)에 대해서는 취득세의 1000분의 375를 2026년 12월 31일까지 경감한다.

※ 대구광역시 구·군세 감면조례 참조

3) 감면범위

- 취득세 1,000분의 375 경감, 재산세 1,000분의 375 경감

4) 추정요건

- 정당한 사유 없이 취득일로부터 1년 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
- 그 취득일로부터 5년 이내에 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

9. 우수향토기업에 대한 감면

1) 감면요건

- 시장이 관련조례에 따라 선정한 우수기업인 중 대구시에서 본점 사업자등록을 한 지 30년이 경과하고 상시고용인원이 30명 이상인 제조업을 영위하는 기업이 공장용으로 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산(임대용 제외)

2) 관련법규

○ 시세감면 조례 제9조(우수 향토기업에 대한 감면)

① 「대구광역시 기업인 예우 및 기업활동 지원에 관한 조례」에 따라 선정된 우수기업인 중 대구광역시에서 본점 사업자 등록을 한 지 30년이 경과하고 상시고용인원이 30명 이상인 제조업을 영위하는 기업이 공장용으로 직접 사용하기 위하여 우수기업인 선정일로부터 3년 이내에 취득하는 부동산(임대용 부동산은 제외한다)에 대해서는 취득세의 100분의 50을 2026년 12월 31일까지 경감한다.

② 제1항의 “본점 사업자 등록을 한지 30년이 경과”라 함은 다음 각 호에 해당하는 사업자 등록기간을 합산하여 산정한다. 다만, 각 호의 사업자 등록기간이 중복되는 경우에는 중복되는 기간은 합산하지 아니한다.

1. 직계존비속의 사업을 상속하는 경우에는 피상속인과 상속인의 사업자 등록기간
2. 법인의 합병인 경우에는 합병으로 소멸되는 기업과 존속하는 기업의 사업자 등록기간
3. 「조세특례제한법」 제31조에 따른 중소기업 간의 통합인 경우에는 소멸되는 기업과 통합법인의 사업자 등록기간
4. 「조세특례제한법」 제32조에 따른 현물출자하거나 사업양수·양도의 방법에 따라 법인으로 전환한 경우에는 개인과 법인의 사업자 등록기간

※ 대구광역시 구·군세 감면조례 참조

3) 감면범위

- 취득세 및 재산세 100분의 50(재산세는 납세의무 최초성립일부터 5년)

4) 추정요건

- 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
- 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

10. 고용창출기업에 대한 감면

1) 감면요건

- 대구시에서 공장시설을 갖추어 제조업을 영위하고, 관련법 규정 등에 따른 고용보조금을 지급 받은 고용창출기업이 고용보조금 최초 교부결정일부터 고용보조금을 지급받는 기간 동안 해당 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산(임대용 부동산 제외, 고용보조금 교부결정일 이전에 신규투자자 취득한 부동산 포함)

2) 관련법규

○ 시세감면 조례 제10조(고용창출기업에 대한 감면)

「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제14조와 제24조 및 「지방자치단체의 지방투자기업 유치에 대한 국가의 재정자금 지원 기준」에 따른 지방투자촉진보조금을 지급받는 기업이 해당 사업에 직접 사용하기 위하여 보조금 최초 교부결정일부터 2년 이내(보조금 지급기간이 2년을 초과하는 경우에는 마지막 보조금 수령일까지로 한다)에 취득하는 부동산(보조금 교부결정일 이전에 보조금과 관련된 신규투자자 취득한 부동산을 포함하되 임대용 부동산은 제외한다.)에 대해서는 취득세의 100분의 50을 2026년 12월31까지 경감한다.

※ 대구광역시 구·군세 감면조례 참조

3) 감면범위

- 취득세 및 재산세 100분의 50(재산세는 납세의무 최초성립일부터 3년)

4) 추정요건

- 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 사업에 직접 사용하지 아니하는 경우
- 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

11. 연구개발특구 지역에 대한 감면

1) 감면요건

- 연구개발특구에서 첨단기술산업, 연구소기업, 외국인투자기업, 외국연구기관이 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세를 면제

2) 관련법규

○ 시세감면 조례 제13조(연구개발특구 지역에 대한 감면)

「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」 제4조에 따른 연구개발특구에서 같은 법 제2조에 따른 첨단기술기업, 연구소기업, 외국인투자기업 및 외국연구기관이 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를 2026년 12월 31일 까지 면제한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 면제된 취득세를 추징한다.

1. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 3년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
2. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우(「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」 제9조의2, 제9조의4 또는 제40조에 따라 지정·등록 취소 또는 입주계약이 해지된 경우를 포함한다)

※ 대구광역시 구·군세 감면조례 참조

3) 감면범위

- 취득세 면제
- 재산세는 납세의무가 최초로 성립한 날부터 7년간 재산세를 면제하고, 그 후 3년간 재산세의 100분의 50을 경감

4) 추징요건

- 정당한 사유 없이 그 취득일부터 3년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
- 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우(「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」 제9조의2, 제9조의4 또는 제40조에 따라 지정·등록 취소 또는 입주계약이 해지된 경우를 포함한다)

12. 첨단의료복합단지에 대한 감면

1) 감면요건

- 첨단의료복합단지에서 의료연구기관, 의료연구개발기관, 입주의료연구개발기관이 고유업무에 사용하기 위하여 취득하는 부동산

2) 관련법규

○ 시세감면 조례 제14조(첨단의료복합단지에 대한 감면)

「첨단의료복합단지 육성에 관한 특별법」 제6조에 따른 첨단의료복합단지에서 같은 법 제2조에 따른 의료연구개발기관 및 제11조에 따른 첨단의료산업진흥재단이 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 2026년 12월 31일 까지 취득세를 면제한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 면제된 취득세를 추징한다.

1. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 3년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
2. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우(「첨단의료복합단지 육성에 관한 특별법」 제31조에 따라 입주승인이 취소된 경우를 포함한다)

※ 대구광역시 구·군세 감면조례 참조

3) 감면범위

- 취득세 면제
- 재산세는 납세의무가 최초로 성립한 날로부터 10년간 재산세를 면제하고 그 후 3년간 재산세의 100분의 50을 경감

4) 추정요건

- 정당한 사유 없이 그 취득일부 3년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
- 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우(「첨단의료복합단지 육성에 관한 특별법」제31조에 따라 입주승인이 취소된 경우를 포함한다)

4] 수도권에서 대구 이전기업 등에 대한 지원

1. 법인의 지방 이전에 대한 감면

1) 감면요건

- 과밀억제권역에 본점 또는 주사무소를 설치하여 사업을 직접하는 법인이 해당 본점 또는 주사무소를 매각하거나 임차를 종료하고
- 대구(과밀억제권역외의 지역)로 본점 또는 주사무소를 이전하여
- 해당 사업을 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산*
 - * 감면대상 부동산의 가액의 합계액과 이전하는 본점 등의 가액 합계액을 비교하여 초과하는 부분에 대해서는 취득세를 감면하지 않음

2) 관련법규 : 지방세특례제한법

○ 제79조(법인의 지방 이전에 대한 감면)

- ① 과밀억제권역에 본점 또는 주사무소를 설치하여 사업을 직접하는 법인이 해당 본점 또는 주사무소를 매각하거나 임차를 종료하고 대도시외의 지역으로 본점 또는 주사무소를 이전하는 경우에 해당 사업을 직접 하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를 2027년 12월 31일까지 면제하고, 재산세의 경우 그 부동산에 대한 재산세의 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 면제하며 그 다음 3년간 재산세의 100분의 50을 경감한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 감면한 취득세 및 재산세를 추징한다.
 1. 법인을 이전하여 5년 이내에 법인이 해산된 경우(합병·분할 또는 분할합병으로 인한 경우는 제외한다)와 법인을 이전하여 과세감면을 받고 있는 기간에 과밀억제권역에서 이전 전에 생산하던 제품을 생산하는 법인을 다시 설치한 경우
 2. 해당 사업에 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우
- ② 대도시*에 등기되어 있는 법인이 대도시 외의 지역으로 본점 또는 주사무소를 이전하는 경우에 그 이전에 따른 법인등기 및 부동산 등기에 대해서는 2027년 12월 31일까지 등록면허세를 면제한다.

* 대도시 : 수도권정비계획법 제6조 규정에 의한 과밀억제권역(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」의 적용을 받는 산업단지 제외)을 말함

3) 적용기준

- 과밀억제권역 외의 지역으로 이전하기 위하여 취득한 본점 또는 주사무소용 부동산으로서 사업을 시작하기 이전에 취득한 것일 것
- 과밀억제권역 내의 본점 또는 주사무소를 과밀억제권역 외의 지역으로 이전하기 위하여 사업을 중단한 날까지 6개월(임차한 경우에는 2년) 이상 사업을 한 실적이 있을 것
- 과밀억제권역 외의 지역에서 그 사업을 개시한 날부터 6개월 이내에 과밀억제권역 내에 있는 종전의 본점 또는 주사무소를 폐쇄할 것
- 과밀억제권역 외의 지역에서 본점 또는 주사무소용 부동산을 취득한 날부터 6개월 이내에 건축공사를 시작하거나 직접 그 용도에 사용할 것

4) 감면범위

- 취득세 면제
- 재산세 처음 5년간 면제 그 다음 3년간 100분의 50 경감
- 이전에 따른 법인 등기 및 부동산 등기에 대한 등록면허세 면제

5) 추정요건

- 법인을 이전하여 5년 이내에 법인이 해산된 경우(합병·분할 또는 분할합병으로 인한 경우는 제외)
- 법인을 이전하여 과세감면을 받고 있는 기간에 과밀억제권역에서 이전하기 전에 생산하던 제품을 생산하는 법인을 다시 설치한 경우
- 해당 사업에 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

2. 공장의 지방 이전에 따른 감면

1) 감면요건

- 대도시에서 공장시설을 갖추고 사업을 직접하는 자가
- 그 공장을 폐쇄하고 대도시외의 지역으로 공장설치가 금지되거나 제한되지 아니한 지역으로 이전한 후
- 해당 사업을 계속 하기 위하여 취득하는 부동산

※ 공장의 업종 및 그 규모, 감면 등의 적용기준은 행정안전부령으로 정함

2) 관련법규 : 지방세특례제한법

○ 제80조(공장의 지방 이전에 따른 감면)

- ① 대도시에서 공장시설을 갖추고 사업을 직접 하는 자가 그 공장을 폐쇄하고 대도시 외의 지역으로서 공장 설치가 금지되거나 제한되지 아니한 지역으로 이전한 후 해당 사업을 계속하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를 2027년 12월 31일까지 면제하고, 재산세의 경우 그 부동산에 대한 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 면제하고 그 다음 3년간 재산세의 100분의 50을 경감한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 감면한 취득세 및 재산세를 추징한다.
 1. 공장을 이전하여 지방세를 감면받고 있는 기간에 대도시에서 이전 전에 생산하던 제품을 생산하는 공장을 다시 설치한 경우
 2. 해당 사업에 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

3) 이전공장의 범위

- 지방세법시행규칙 별표2에서 규정하는 업종의 공장으로서 생산설비를 갖춘 건축물의 연면적 (옥외에 기계장치 또는 저장시설이 있는 경우에는 그 시설물의 수평투영면적을 포함한다)이 200제곱미터 이상인 공장
- 건축물의 연면적에는 그 제조시설을 지원하기 위하여 공장경계구역 안에서 설치되는 종업원의 후생복지시설 등 각종 부대시설을 포함(수익사업용 부분 제외)

4) 이전공장의 적용기준

- 이전한 공장의 사업을 시작하기 이전에 취득한 부동산일 것
- 공장시설을 이전하기 위하여 대도시내에 있는 공장의 조업을 중단한 날까지 6개월(임차공장인 경우 2년)이상 계속하여 조업한 실적이 있을 것
- 대도시외에서 그 사업을 시작한 날부터 6개월 이내에 대도시내에 있는 해당 공장시설을 완전히 철거하거나 폐쇄할 것
- 토지를 취득하였을 때에는 그 취득일부터 6개월 이내에 공장용 건축물 공사를 시작하여야 하며, 건축물을 취득하거나 토지와 건축물을 동시에 취득하였을 때에는 그 취득일부터 6개월 이내 사업을 시작할 것(다만, 정당한 사유가 있을 경우 제외)

5) 감면대상

- 이전하기 전 공장용 부동산 가액 범위 내에서 취득하는 부동산

6) 감면범위

- 취득세 면제(이전 전 공장용 부동산 가액 범위내, 초과액 과세)
- 재산세 처음 5년간 면제 그 다음 3년간 100분의 50 경감

7) 추정요건

- 공장을 이전하여 과세 감면을 받고 있는 기간에 대도시에서 이전 전에 생산하던 제품을 생산하는 공장을 다시 설치한 경우
- 해당 사업에 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

3. 이전공공기관 지방이전에 대한 감면

1) 감면요건 및 범위

- 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」에 따른 이전 공공기관이 국토교통부장관의 지방이전 계획 승인을 받아 이전할 목적으로 취득하는 부동산 및 이전공공기관의 법인등기
- 이전 공공기관을 따라 이주하는 소속 임직원이 해당 지역에 거주할 목적으로 주택을 이전공공기관 소재지 특별시·광역시·도 또는 특별자치도 내 지역에서 1가구 1주택이 되는 경우에는 제2호 각 목에서 정하는 바에 따라 2025년 12월 31일까지 취득세를 감면한다.

2) 관련법규 : 지방세특례제한법

○ 제81조(이전공공기관 등 지방이전에 대한 감면)

- ① 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 따른 이전공공기관이 같은 법 제4조에 따라 국토교통부장관의 지방이전계획 승인을 받아 이전할 목적으로 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 50을 2025년 12월 31일까지 경감하고, 재산세의 경우 그 부동산에 대한 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 재산세의 100분의 50을 경감한다.
- ② 이전공공기관의 법인등기에 대해서는 2025년 12월 31일까지 등록면허세를 면제한다.
- ③ 제1호 각 목의 자가 해당 지역에 거주할 목적으로 주택을 취득함으로써 대통령령으로 정하는 1가구 1주택이 되는 경우에는 제2호 각 목에서 정하는 바에 따라 2025년 12월 31일까지 취득세를 감면한다.

1. 감면 대상자

가. 이전공공기관을 따라 이주하는 소속 임직원

나. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제16조에 따른 이전계획에 따라 행정중심복합도시로 이전하는 중앙행정기관 및 그 소속기관(이전계획에 포함되어 있지 않은 중앙행정기관의 소속기관으로서 행정중심복합도시로 이전하는 소속기관을 포함하며, 이하 이 조에서 "중앙행정기관등"이라 한다)을 따라 이주하는 공무원(1년 이상 근무한 기간제근로자로서 해당 소속기관이 이전하는 날까지 계약이 유지되는 종사자 및 「국가공무원법」 제26조의4에 따라 수습으로 근무하는 자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)

다. 행정중심복합도시건설청 소속 공무원(2019년 12월 31일 이전에 소속된 경우로 한정한다)

2. 감면 내용

가. 전용면적 85제곱미터 이하의 주택 : 면제

나. 전용면적 85제곱미터 초과 102제곱미터 이하의 주택: 1천분의 750을 경감

다. 전용면적 102제곱미터 초과 135제곱미터 이하의 주택: 1천분의 625를 경감

* 국토교통부장관의 지방이전계획 승인을 받아 이전할 목적으로 취득하는 부동산 및 법인등기에 대해서는 이 법 개정규정도 불구하고 2017년 12월 31일까지 종전의 감면율을 적용한다. 이 법 시행 전에 이전공공기관이 국토교통부장관의 지방이전계획 승인을 받아 이전할 목적으로 취득하는 부동산에 대해서는 법 제81조제1항의 개정규정도 불구하고 종전의 규정 적용

3) 감면 대상 및 범위

○ 이전공공기관

- 2025.12.31.까지 취득세의 100분의 50을 경감, 재산세 5년간 100분의 50 경감
- 2025.12.31.까지 이전공공기관의 법인등기에 대해서는 등록면허세 면제

○ 이전공공기관을 따라 이주하는 소속 임직원

- 전용면적 85㎡ 이하 주택 : 2025.12.31.까지 취득세 면제
- 전용면적 85㎡ 초과 102㎡ 이하 주택 : 2025.12.31.까지 취득세 1,000분의 750 경감
- 전용면적 102㎡ 초과 135㎡ 이하 주택 : 2025.12.31.까지 취득세 1,000분의 625 경감

4) 추정요건

- 이전공공기관을 따라 이주하는 소속 임직원이 취득세를 감면받은 사람이 사망, 혼인, 정년 퇴직 또는 파견근무로 인한 근무지역의 변동 등의 정당한 사유 없이 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 감면된 취득세를 추징한다. 다만, 파견근무의 경우에는 제1호와 제3호(해당 주택을 매각·증여하는 경우로 한정한다)의 경우에만 감면된 취득세를 추징한다.
 1. 이전공공기관 또는 중앙행정기관등의 이전일(이전공공기관의 경우에는 이전에 따른 등기일 또는 업무개시일 중 빠른 날을 말하며, 중앙행정기관등의 경우에는 업무개시일을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 전에 주택을 매각·증여한 경우
 2. 주택을 취득한 날(이전일이 취득일보다 늦은 경우에는 해당 이전일을 말한다)부터 3개월 이내에 상시거주(「주민등록법」에 따른 전입신고를 하고 계속하여 거주하는 것을 말한다)를 시작하지 아니한 경우
 3. 상시거주한 기간이 3년 미만인 상태에서 해당 주택을 매각·증여하거나 다른 용도(임대를 포함한다)로 사용하는 경우

5 연구개발 지원

1. 기업부설연구소용 부동산에 대한 감면

1) 감면요건

- 기업부설연구소에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산

2) 관련법규 : 지방세특례제한법

○ 제46조(연구개발 지원을 위한 감면)

- ① 기업이 대통령령으로 정하는 기업부설연구소(이하 이 조에서 "기업부설연구소"라 한다)에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산(부속토지는 건축물 바닥면적의 7배 이내인 것으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에 대해서는 취득세의 100분의 35[대통령령으로 정하는 신성장동력 또는 원천기술 분야를 연구하기 위한 기업부설연구소(이하 이 조에서 "신성장동력·원천기술 관련 기업부설연구소"라 한다)의 경우에는 100분의 50]를, 과세기준일 현재 기업부설연구소에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세의 100분의 35(신성장동력·원천기술 관련 기업부설연구소의 경우에는 100분의 50)를 각각 2025년 12월 31일까지 경감한다.
- ② 제1항에도 불구하고 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제31조제1항에 따른 상호출자제한기업집단등이 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역 외에 설치하는 기업부설연구소에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 35(신성장동력·원천기술 관련 기업부설연구소의 경우에는 100분의 50)를, 과세기준일 현재 기업부설연구소에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세의 100분의 35(신성장동력·원천기술 관련 기업부설연구소의 경우에는 100분의 50)를 각각 2025년 12월 31일까지 경감한다.
- ③ 제1항에도 불구하고 「조세특례제한법」 제10조제1항제3호가목에 따른 중견기업이 기업부설연구소에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 50(신성장동력·원천기술 관련 기업부설연구소의 경우에는 100분의 65)을, 과세기준일 현재 기업부설연구소에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세의 100분의 50(신성장동력·원천기

술 관련 기업부설연구소의 경우에는 100분의 65)을 각각 2025년 12월 31일까지 경감한다.
 ④ 제1항에도 불구하고 「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 중소기업(이하 이 장에서 "중소기업"이라 한다)이 기업부설연구소에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 60(신성장동력·원천기술 관련 기업부설연구소의 경우에는 100분의 75)을, 과세기준일 현재 기업부설연구소에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세의 100분의 50(신성장동력·원천기술 관련 기업부설연구소의 경우에는 100분의 65)을 각각 2025년 12월 31일까지 경감한다.

○ **시행령 제23조(기업부설연구소)**

- ① 법 제46조제1항에서 “대통령령으로 정하는 기업부설연구소”란 「기초연구진흥 및 기술개발지원에 관한 법률」 제14조의2제1항에 따라 인정받은 기업부설연구소를 말한다. 다만, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제14조제1항에 따른 상호출자제한기업집단등이 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역 내에 설치하는 기업부설연구소는 제외한다.
- ② 법 제46조제1항에서 “대통령령으로 정하는 신성장동력 또는 원천기술 분야를 연구하기 위한 기업부설연구소”란 제1항에 따른 기업부설연구소로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 기업의 부설 연구소를 말한다.
 - 1. 「연구산업진흥법」 제2조제1호가목 또는 나목의 산업을 영위하는 국내 소재 기업으로서 「조세특례제한법 시행령」 제9조제2항제1호가목에 따른 신성장·원천기술연구개발업무(이하 이 조에서 “신성장·원천기술연구개발업무”라 한다)를 수행(신성장·원천기술연구개발업무와 그 밖의 연구개발을 모두 수행하는 경우를 포함한다)하는 기업일 것
 - 2. 「기초연구진흥 및 기술개발지원에 관한 법률」 제14조의2제1항에 따라 기업부설연구소로 인정받은 날부터 3년 이내에 「조세특례제한법 시행령」 제9조제12항에 따른 신성장·원천기술심의위원회로부터 해당 기업이 지출한 신성장·원천기술연구개발비의 연구개발 대상 기술이 같은 영 별표 7에 해당된다는 심의 결과를 통지받은 기업일 것

3) 감면기간 및 범위

- 감면기간 : 2025.12.31.
- 감면범위 : 취득세 및 재산세 경감
 - 중소기업(§46④) : 취득세 60%, 재산세 50% 경감
 - 초기 중견기업(§46③) : 취득세 50%, 재산세 50% 경감
 - 그 이 외(§46①,②) : 취득세 35%, 재산세 35% 경감
- ※ 신성장동력·원천기술 관련 기업부설연구소의 경우 15% 추가 감면

4) 추정요건

- 토지 또는 건축물을 취득한 후 1년(「건축법」에 따른 신축·증축 또는 대수선을 하는 경우에는 2년)이내에 「기초연구진흥 및 기술개발지원에 관한 법률」제14조의2에 따른 기업부설연구소로 인정받지 못한 경우

- 기업부설연구소로 인정받은 날부터 3년 이내에 「조세특례제한법 시행령」 제9조제11항에 따른 신성장동력·원천기술심의위원회로부터 해당 기업이 지출한 신성장동력·원천기술연구개발비의 연구개발 대상 기술이 같은 영 별표 7에 해당된다는 심의 결과를 받지 못한 경우(신성장동력·원천기술 분야 기업부설연구소로 추가 감면된 부분에 한정)
- 기업부설연구소 설치 후 4년 이내에 정당한 사유 없이 연구소를 폐쇄하거나 다른 용도로 사용하는 경우

6] 사업안정 지원

1. 주민세 사업소분 및 종업원분 면세점

1) 면세점 개요

- 직전 연도 부가가치세 과세표준액(면세사업자의 경우는 소득세법에 의한 총수입금액) 8,000만원 미만의 사업소를 둔 개인은 사업소분 면세
 - ※ 사업장 연면적이 330㎡이상이라도 과세표준액이 8,000만원 미만이면 사업소분 면세
- 최근 1년간 해당 사업소 종업원 급여총액의 월평균금액이 1억 8,000만원 이하인 경우에는 종업원분을 과세하지 않음

2) 관련법규 : 지방세법 등

○ 시행령 제79조제2항(사업소분 납세의무자 등)

법 제75조제2항제1호에서 “대통령령으로 정하는 규모 이상의 사업소를 둔 개인”이란 사업소를 둔 개인 중 직전 연도의 「부가가치세법」에 따른 부가가치세 과세표준액(부가가치세 면세사업자의 경우에는 「소득세법」에 따른 총수입금액을 말한다)이 8천만원 이상인 개인을 말한다.

○ 법 제82조(사업소분 세액계산)

해당 사업소의 연면적이 330㎡이하인 경우에는 연면적에 대한 세액을 부과하지 아니한다.

○ 법 제84조의4(종업원분 면세점)

- ① 「지방세기본법」 제34조에 따른 납세의무 성립일이 속하는 달부터 최근 1년간 해당 사업소 종업원 급여총액의 월평균금액이 대통령령으로 정하는 금액에 50을 곱한 금액 이하인 경우에는 종업원분을 부과하지 아니한다.
- ② 제1항에 따른 종업원 급여총액의 월평균금액 산정방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

○ 시행령 제85조의2(종업원 급여총액의 월평균금액 산정기준 등)

- ① 법 제84조의4제1항에 따른 종업원 급여총액의 월평균금액은 「지방세기본법」 제34조에 따른 납세의무 성립일이 속하는 달을 포함하여 최근 12개월간(사업기간이 12개월 미만인 경우에는 납세의무성립일이 속하는 달부터 개업일이 속하는 달까지의 기간을 말한다) 해당 사업소의 종업원에게 지급한 급여총액을 해당 개월 수로 나눈 금액을 기준으로 한다. 이 경우 개업 또는 휴·폐업 등으로 영업한 날이 15일 미만인 달의 급여총액과 그 개월 수는 종업원 급여총액의 월평균금액 산정에서 제외한다.
- ② 법 제84조의4제1항에서 “대통령령으로 정하는 금액”이란 360만원을 말한다.

2. 중소기업의 고용지원

1) 감면요건

- 주민세 종업원분에 대하여 직전사업연도 평균 고용인원보다 추가로 고용 창출한 사업소에 대하여는 일정금액을 과표에서 공제

2) 관련법규 : 지방세법

○ 제84조의5(중소기업 고용지원)

- ① 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업의 사업주가 종업원을 추가로 고용한 경우(해당 월의 종업원 수가 50명을 초과하는 경우만 해당한다)에는 다음의 계산식에 따라 산출한 금액을 종업원분의 과세표준에서 공제한다. 이 경우 직전 연도의 월평균 종업원 수가 50명이하인 경우에는 50명으로 간주하여 산출한다.
공제액 = (신고한 달의 종업원수 - 직전 사업연도의 월평균 종업원수) × 월 적용 급여액

- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 중소기업에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 달부터 1년 동안 월평균 종업원 수 50명에 해당하는 월 적용급여액을 종업원분의 과세표준에서 공제한다.

1. 사업소를 신설하면서 50명을 초과하여 종업원을 고용하는 경우: 종업원분을 최초로 신고하여야 하는 달
2. 해당 월의 1년 전부터 계속하여 매월 종업원 수가 50명 이하인 사업소가 추가 고용으로 그 종업원 수가 50명을 초과하는 경우(해당 월부터 과거 5년 내에 종업원 수가 1회 이상 50명을 초과한 사실이 있는 사업소의 경우는 제외한다): 해당 월의 종업원분을 신고하여야 하는 달

3) 감면범위(과세표준 공제)

- 과표 공제액 = (신고한 달의 종업원 수 - 직전 사업연도의 월평균 종업원 수) × 월 적용급여액

3. 노동조합에 대한 감면

1) 감면대상

- 「노동조합 및 노동관계조정법」에 따라 설립된 노동조합이 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산

2) 관련법규 : 지방세특례제한법

○ 제26조(노동조합에 대한 감면)

「노동조합 및 노동관계조정법」에 따라 설립된 노동조합이 그 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산(수익사업용 부동산은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)에 대하여는 취득세를, 과세기준일 현재 그 고유업무에 직접 사용하는 부동산에 대하여는 재산세를 각각 2027년 12월 31일까지 면제한다.

3) 감면범위

- 취득세.재산세 면제
- ※ 수익사업용 부동산은 면제 제외

4. 근로복지공단 지원을 위한 감면

1) 감면요건

- 「산업재해보상보험법」에 따른 근로복지공단이 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산
- 의료사업 및 재활사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산

2) 관련법령 : 지방세특례제한법

○ 제27조(근로복지공단 지원을 위한 감면)

- ① 「산업재해보상보험법」에 따른 근로복지공단(이하 이 조에서 “근로복지공단”이라 한다)이 같은 법 제11조제1항제1호부터제5호까지, 제6호 및 제7호의 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 25를 2025년 12월 31일까지 경감한다.
- ② 근로복지공단이 「산업재해보상보험법」 제11조제1항제5호의2, 제5호의3 및 같은 조 제2항에 따른 의료사업 및 재활사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를, 과세기준일 현재 그 업무에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세를 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 각각 경감한다.
 1. 2027년 12월 31일까지 취득세 및 재산세의 100분의 50(감염병전문병원의 경우에는 100분의 60)을 각각 경감한다.

3) 감면범위

- 제1항 취득세 25%(2025.12.31.까지)
- 제2항 취득세 50% 경감, 재산세 50%(감염병전문병원 60%) 경감(2027.12.31.까지)

4) 추정요건(지방세특례제한법 제178조)

- 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당용으로 직접 사용하지 아니한 경우
- 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여 하거나 다른 용도로 사용하는 경우

7 합병·현물출자·기업구조조정 등에 대한 지원

1. 법인합병

1) 감면요건

- 소비성서비스업을 제외한 사업을 1년 이상 계속하여 영위한 법인 간 합병으로 인하여 양수하는 사업용 재산*(부동산, 차량, 건설기계, 선박 등)
- * 근저당권, 임차권, 전세권 등 권리설정에 따른 재산권은 제외

2) 관련법령 : 지방세특례제한법

○ 제57조의2(기업합병·분할 등에 대한 감면)

- ① 「법인세법」 제44조제2항 또는 제3항에 해당하는 합병으로서 대통령령으로 정하는 합병 중 법인으로서 「중소기업기본법」에 따른 중소기업 간 합병 및 법인이 대통령령으로 정하는 기술혁신형사업법인과 합병에 따라 양수하는 사업용 재산을 2027년 12월 31일까지 취득하는 경우에는 「지방세법」 제15조제1항에 따라 산출한 취득세의 100분의 60을 경감한다. 다만, 「지방세법」 제15조제1항제3호 단서에 해당하는 경우에는 경감된 취득세를 추징한다.

○ 시행령 제28조의2(법인 합병의 범위 등)

- ① 법 제57조의2제1항 본문에서 "대통령령으로 정하는 합병"이란 합병일 현재 「조세특례제한법 시행령」 제29조제3항에 따른 소비성서비스업(소비성서비스업과 다른 사업을 경영하고 있는 경우로서 합병일이 속하는 사업연도의 직전 사업연도의 소비성서비스업의 사업별 수입 금액이 가장 큰 경우를 포함하며, 이하 이 항에서 "소비성서비스업"이라 한다)을 제외한 사업을 1년 이상 계속하여 영위한 법인(이하 이 항에서 "합병법인"이라 한다) 간의 합병을 말한다. 이 경우 소비성서비스업을 1년 이상 영위한 법인이 합병으로 인하여 소멸하고 합병법인이 소비성서비스업을 영위하지 아니하는 경우에는 해당 합병을 포함한다.

3) 감면기간 및 범위

- 중소기업 간 합병 및 기술혁신형사업법인과 합병을 하는 경우에는 「지방세법」 제15조제1항에 따라 산출한 취득세의 60% 경감(2027.12.31.까지)
- 취득세: (일반) 지방세법 제15조제1항에 따라 산출한 취득세의 50% 경감
(중소기업 간 합병 및 기술혁신형사업법인과 합병) 지방세법 제15조 제1항에 따라 산출한 취득세의 50% 경감 + 취득세의 100분의 60%
- 농특세 감면(「법인세법」 제44조제2항 각호의 요건을 충족하거나 같은 조 제3항에 해당하여 양도 손익이 없는 합병의 경우)

4) 추정요건

- 법인의 합병으로 인하여 취득한 과세물건이 「지방세법」 제16조에 따른 과세물건에 해당하게 되는 경우
- 합병법인이 피합병법인으로부터 승계받은 사업을 폐지하는 경우
- 피합병법인의 주주등이 합병법인으로부터 받은 주식등을 처분하는 경우
- 각 사업연도 종료일 현재 합병법인에 종사하는 근로자 수가 합병등기일 1개월 전 당시 피합병법인과 합병법인에 각각 종사하는 근로자 수의 합의 100분의 80 미만으로 하락하는 경우

2. 농수협·신협·새마을금고 간 합병

1) 감면요건

- 농수협·신협·새마을금고 간의 합병으로 인하여 양수받은 사업용 재산을 취득하는 경우

2) 관련법규 : 지방세특례제한법

○ 제57조의2(기업합병·분할 등에 대한 감면)

- ② 다음 각 호에서 정하는 법인이 「법인세법」 제44조 제2항에 따른 합병으로 양수받은 사업용 재산에 대해서는 취득세를 2027년 12월 31일까지 면제하고, 합병으로 양수받아 3년 이내에 등기하는 재산에 대해서는 2027년 12월 31일까지 등록면허세의 100분의 50을 경감한다. 다만, 합병등기일부터 3년 이내에 「법인세법」 제44조의3제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하는 경우(같은 항 각 호 외의 부분 단서에 해당하는 경우는 제외한다)에는 면제된 취득세를 추징한다.
1. 「농업협동조합법」, 「수산업협동조합법」 및 「산림조합법」에 따라 설립된 조합 간의 합병
 2. 「새마을금고법」에 따라 설립된 새마을금고 간의 합병
 3. 「신용협동조합법」에 따라 설립된 신용협동조합 간의 합병

3) 감면기간 및 범위

- 취득세 면제(2027.12.31.까지)
- 등록면허세 50% 경감(2027.12.31.까지)

4) 추정요건

- 합병법인이 피합병법인으로부터 승계받은 사업을 폐지하는 경우
- 피합병법인의 주주등이 합병법인으로부터 받은 주식등을 처분하는 경우
- 각 사업연도 종료일 현재 합병법인에 종사하는 근로자 수가 합병등기일 1개월 전 당시 피합병법인과 합병법인에 각각 종사하는 근로자 수의 합의 100분의 80 미만으로 하락하는 경우

3. 중소기업 간 통합

1) 감면요건

- 중소기업(소비성서비스업 제외)간의 통합(설립 후 1년이 경과되지 않은 법인이 과점주주의 사업을 승계하는 것은 제외)에 의하여 설립되거나 존속하는 법인이 양수하는 해당 사업용 재산
- 소비성서비스업을 제외한 사업을 영위하는 중소기업자가 해당 기업의 사업장별로 그 사업에 관한 주된 자산을 모두 승계하여 사업의 동일성을 유지하는 것으로서
 - 통합으로 인하여 소멸되는 사업장의 중소기업자가 통합 후 존속하는 법인 또는 통합으로 인하여 설립되는 법인의 주주 또는 출자자일 것
 - 통합으로 인하여 소멸하는 사업장의 중소기업자가 당해 통합으로 인하여 취득하는 주식 또는 지분의 가액이 통합으로 소멸하는 사업장의 순자산가액(통합일 현재의 시가로 평가한 자산의 합계액에서 총당금을 포함한 부채의 합계액을 공제한 금액을 말한다) 이상일 것. 이 경우 설립 후 1년이 경과되지 아니한 법인이 출자자인 개인(과점주주에 한한다)의 사업을 승계하는 것을 통합으로 보지 아니한다.

2) 관련법령 : 지방세특례제한법

제57조의2(기업합병·분할 등에 대한 감면)

- ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업용 재산을 2027년 12월 31일까지 취득하는 경우에는 취득세의 100분의 50을 경감한다.
- 5. 「조세특례제한법」 제31조에 따른 중소기업 간의 통합에 따라 설립되거나 존속하는 법인이 양수하는 해당 사업용 재산(「통계법」 제22조에 따라 통계청장이 고시하는 한국표준산업분류에 따른 부동산 임대 및 공급업에 해당하는 중소기업이 양수하는 재산은 제외한다). 다만, 사업용 재산을 취득한 날부터 5년 이내에 같은 조 제7항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하는 경우에는 경감받은 취득세를 추징한다.

조세특례제한법 제31조(중소기업간 통합에 대한 양도소득세의 이월과세 등)

- ⑦ 제1항을 적용받은 내국인이 사업용고정자산을 양도한 날부터 5년 이내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하는 경우에는 해당 내국인은 사유발생일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 제1항에 따른 이월과세액(통합법인이 이미 납부한 세액을 제외한 금액을 말한다)을 양도소득세로 납부하여야 한다. 이 경우 사업 폐지의 판단기준 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
 - 1. 통합법인이 소멸되는 중소기업으로부터 승계받은 사업을 폐지하는 경우
 - 2. 제1항을 적용받은 내국인이 통합으로 취득한 통합법인의 주식 또는 출자지분의 100분의 50 이상을 처분하는 경우

3) 감면범위

- 취득세 50% 경감(2027.12.31.까지)
- 농어촌특별세 과세(감면세액의 20%)

4) 추정요건

- 통합법인이 소멸되는 중소기업으로부터 승계받은 사업을 폐지하는 경우
- 내국인이 통합으로 취득한 통합법인의 주식 또는 출자지분의 100분의 50이상을 처분하는 경우

4. 현물출자로 법인전환 시 감면

1) 감면요건

- 조특법 제32조 규정에 의하여 개인사업자(거주자)가 사업용 고정자산을 현물출자방식에 따라 법인으로 전환하는 경우 전환된 법인이 취득하는 법인의 사업용 재산의 취득.
 - ※ 사업용 고정자산중 부동산 임대 및 공급업에 해당하는 부분은 제외
- 새로이 설립되는 법인의 자본금이 사업용 고정자산을 현물출자하여 법인으로 전환하는 사업장의 순자산가액 이상이어야 함
- 순자산가액이라 함은 현물출자일 현재의 시가로 평가한 사업용 자산의 합계액에서 총당금을 포함한 부채의 합계액을 공제한 금액을 말함
- 전환하여 신설된 법인은 소비성서비스업을 영위하지 않아야 함.
 - ※ “사업용 고정자산”이라 함은 해당 사업에 직접 사용하는 유·무형자산을 말함.

2) 관련법령 : 지방세특례제한법

○ 제57조의2(기업합병·분할 등에 대한 감면)

- ④ 「조세특례제한법」 제32조에 따른 현물출자 또는 사업 양도·양수에 따라 2027년 12월 31일 까지 취득하는 사업용 고정자산(「통계법」 제22조에 따라 통계청장이 고시하는 한국표준산업분류에 따른 부동산 임대 및 공급업에 대해서는 제외한다)에 대해서는 취득세의 100분의 50을 경감한다. 다만, 취득일부터 5년 이내에 대통령령으로 정하는 정당한 사유 없이 해당 사업을 폐업하거나 해당 재산을 처분(임대를 포함한다) 또는 주식을 처분하는 경우에는 경감받은 취득세를 추징한다.

3) 감면범위

- 취득세 50% 경감, 농어촌특별세 과세(감면세액의 20%)

4) 추정요건

- 취득일부터 5년 이내에 대통령령으로 정하는 정당한 사유없이 해당 사업을 폐업하거나 해당 재산을 처분(임대를 포함한다) 또는 주식을 처분하는 경우
- ※ 정당한 사유에 해당하는 경우(영 제28조의2제3항)
- 해당 사업용 재산이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 또는 그 밖의 법률에 따라 수용된 경우
 - 법령에 따른 폐업·이전명령 등에 따라 해당 사업을 폐지하거나 사업용 재산을 처분하는 경우
 - 「조세특례제한법 시행령」 제29조제7항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 「조세특례제한법」 제32조제1항의 법인전환으로 취득한 주식의 100분의 50 미만을 처분

5. 사업양도·양수 시 감면

1) 감면요건

- 개인사업자(거주자)가 사업용 고정자산을 사업양수도 방식에 따라 법인으로 전환하는 경우 이에 따라 취득하는 법인의 사업용 재산의 취득(부동산 임대 및 공급업에 해당하는 부분은 제외)
- 당해 사업을 영위하던 자가 발기인이 되어 법인전환하고, 법인 전환으로 소멸되는 사업장의 순 자산가액 이상으로 출자하여 법인을 설립하여야 하고,
 - 법인설립일로부터 3월 이내에 해당 법인에게 사업에 관한 모든 권리와 의무를 포괄적으로 양도하는 경우
 - 신설되는 법인은 소비성서비스업에 해당되지 않아야 함
- ※ “사업용 고정자산”이라 함은 해당 사업에 직접 사용하는 유·무형자산을 말함.

2) 관련법령 : 지방세특례제한법

제57조의2(기업합병·분할 등에 대한 감면)

④ 「조세특례제한법」 제32조에 따른 현물출자 또는 사업 양도·양수에 따라 2027년 12월 31일 까지 취득하는 사업용 고정자산(「통계법」 제22조에 따라 통계청장이 고시하는 한국표준 산업분류에 따른 부동산 임대 및 공급업에 대해서는 제외한다)에 대해서는 취득세의 100분의 50을 경감한다. 다만, 취득일부터 5년 이내에 대통령령으로 정하는 정당한 사유 없이 해당 사업을 폐업하거나 해당 재산을 처분(임대를 포함한다) 또는 주식을 처분하는 경우에는 경감받은 취득세를 추징한다.

3) 감면범위

- 취득세 50% 경감, 농어촌특별세 과세(감면세액의 20%)

4) 추징요건

- 취득일부터 5년 이내에 정당한 사유없이 해당 사업을 폐업하거나 해당 재산을 처분(임대를 포함한다) 또는 주식을 처분하는 경우
 - ※ 정당한 사유에 해당하는 경우(영 제28조의2제3항)
 - 해당 사업용 재산이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 또는 그 밖의 법률에 따라 수용된 경우
 - 법령에 따른 폐업·이전명령 등에 따라 해당 사업을 폐지하거나 사업용 재산을 처분하는 경우
 - 「조세특례제한법 시행령」 제29조제7항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 「조세특례제한법」 제32조제1항의 법안전환으로 취득한 주식의 100분의 50 미만을 처분

6. 정부투자기관의 조직변경에 대한 감면

1) 감면요건

- 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제2조제1항에 따른 공공기관이 해당 특별법의 개정 또는 폐지로 인하여 상법상의 회사로 조직변경함에 따른 사업용재산의 취득
 - ※ “사업용 고정자산”이라 함은 해당 사업에 직접 사용하는 유·무형자산을 말함.
- 현물출자를 원인으로 취득해야함으로 소멸법인에 귀속되었던 재산을 이전 취득하여야 하고, 제3자로부터 승계취득하거나 원시취득하는 재산은 제외됨

2) 관련법령 : 지방세특례제한법

제57조의2(기업합병·분할 등에 대한 감면)

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업용 재산을 2027년 12월 31일까지 취득하는 경우에는 취득세의 100분의 50을 경감한다. 제7호의 경우에는 취득세를 면제한다.
 7. 특별법에 따라 설립된 법인 중 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제2조제1항에 따른 공공기관이 그 특별법의 개정 또는 폐지로 인하여 「상법」 상의 회사로 조직 변경됨에 따라 취득하는 사업용 재산

3) 감면범위

- 취득세 면제
- 농어촌특별세 과세(감면세액의 20%)

7. 현물출자에 의한 법인설립 감면

1) 감면요건

- 출자법인이 현물출자하는 사업용 재산을 취득하는 피출자법인
- 현물출자 법인
 - 출자법인이 현물출자일 현재 5년 이상 계속하여 사업을 영위한 법인일 것
 - 주식 또는 직접 사업에 사용하던 것으로서 일정한 자산을 출자할 것
 - ※ “사업용 고정자산”이라 함은 해당 사업에 직접 사용하는 유·무형자산을 말함.
- 피출자법인(신설법인)
 - 피출자법인이 그 현물출자일이 속하는 사업연도의 종료일까지 출자법인이 현물출자 자산으로 영위하던 사업을 계속할 것
 - 다른 내국인 또는 외국인과 공동으로 출자하는 경우 공동으로 출자한 자가 출자법인의 법인세법 제52조 제1항에 따른 특수관계자가 아닐 것

2) 관련법령 : 지방세특례제한법

제57조의2(기업합병·분할 등에 대한 감면)

- ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업용 재산을 2027년 12월 31일까지 취득하는 경우에는 취득세의 100분의 50을 경감한다.
- 3. 「법인세법」 제47조의2에 따른 현물출자에 따라 취득하는 사업용 재산. 다만, 취득일부터 3년 이내에 같은 법 제47조의2제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하는 경우(같은 항 각 호 외의 부분 단서에 해당하는 경우는 제외한다)에는 경감받은 취득세를 추징한다.

3) 감면범위

- 취득세 50% 경감
- 농어촌특별세 과세(감면세액의 20%)

4) 추정요건

- 피출자법인이 출자법인이 현물출자한 자산으로 영위하던 사업을 폐지하는 경우
- 출자법인 등이 피출자법인의 발행주식총수 또는 출자총액의 100분의 50 미만으로 주식 등을 보유하게 되는 경우

8. 기업분할(물적분할)에 따른 자산취득 감면

1) 분할요건

- 분할등기일 현재 5년 이상 사업을 계속하던 내국법인이 분할하는 것일 것
 - 분리하여 사업이 가능한 독립된 사업부문을 분할하는 것일 것
 - 분할하는 사업부문의 자산 및 부채가 포괄적으로 승계될 것
 - 분할법인 등만의 출자에 의하여 분할하는 것일 것
- 분할합병의 경우에는 소멸한 분할합병의 상대방법인이 분할등기일 현재 1년 이상 사업을 계속하던 내국법인일 것
- 분할법인등의 주주가 분할신설법인등으로부터 받은 분할대가의 전액이 주식인 경우(분할합병의 경우에는 분할대가의 100분의 80 이상이 분할신설법인등의 주식인 경우 또는 분할대가의 100분의 80 이상이 분할합병의 상대방 법인의 발행주식총수 또는 출자총액을 소유하고 있는 내국법인의 주식인 경우를 말한다)로서 그 주식이 분할법인등의 주주가 소유하던 주식의 비율에 따라 배정(분할합병의 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 배정한 것을 말한다)되고 대통령령으로 정하는 분할법인등의 주주가 분할등기일이 속하는 사업연도의 종료일까지 그 주식을 보유할 것
- 분할신설법인 등이 분할등기일이 속하는 사업연도의 종료일까지 분할법인 등으로부터 승계받은 사업을 계속할 것
- 분할등기일 1개월 전 당시 분할하는 사업부문에 종사하는 대통령령으로 정하는 근로자 중 분할신설법인등이 승계한 근로자의 비율이 100분의 80 이상이고, 분할등기일이 속하는 사업연도의 종료일까지 그 비율을 유지할 것

2) 관련법령 : 지방세특례제한법

○ 제57조의2(기업합병·분할 등에 대한 감면)

- ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업용 재산을 2027년 12월 31일까지 취득하는 경우에는 취득세의 100분의 50을 경감한다.
 - 2. 「법인세법」 제46조제2항 각 호(물적분할의 경우에는 같은 법 제47조제1항을 말한다)의 요건을 갖춘 분할(같은 법 제46조제3항에 해당하는 경우는 제외한다)로 인하여 취득하는 사업용 재산. 다만, 분할등기일부터 3년 이내에 같은 법 제46조의3제3항(물적분할의 경우에는 같은 법 제47조제3항을 말한다) 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하는 경우(같은 항 각 호 외의 부분 단서에 해당하는 경우는 제외한다)에는 경감받은 취득세를 추징한다.

3) 감면요건

- 법인세법 제46조제2항 각호(물적분할의 경우에는 같은법 제47조제1항)의 요건을 갖춘 분할(같은 법 제46조제3항에 해당하는 경우는 제외)로 인하여 취득하는 사업용 재산
 - ※ “기업분할로 취득하는 사업용 재산” : 유형자산은 물론 권리 등 무형자산도 포함

- 분할법인 또는 소멸한 분할합병의 상대방법인의 주주가 분할신설법인 또는 분할합병의 상대방법인으로 부터 받은 분할 대가의 전액(분할합병의 경우에는 80%이상)이 주식이고
- 그 주식이 분할법인 또는 소멸한 분할합병의 상대방법인의 주주가 소유하던 주식의 비율에 따라 배정되어야 함

4) 감면범위

- 취득세 50% 경감
- 농어촌특별세 비과세(감면분)

5) 추정요건

- 인적분할
 - 분할신설법인 등이 분할법인 등으로부터 승계 받은 사업을 폐지하는 경우
 - 법인세법 시행령 제82조의4제8항에서 정하는 분할법인 등의 주주가 분할신설법인 등으로부터 받은 주식을 처분하는 경우
 - 각 사업연도 종료일 현재 분할신설법인에 종사하는 대통령령으로 정하는 근로자 수가 분할등기일 1개월 전 당시 분할하는 사업부문에 종사하는 근로자 수의 100분의 80 미만으로 하락하는 경우
- 물적분할
 - 분할법인으로부터 승계받은 사업을 폐지하거나
 - 분할법인이 분할신설법인의 발행주식총수 또는 출자총액의 100분의 50 미만으로 주식등을 보유하게 되는 경우
 - 각 사업연도 종료일 현재 분할신설법인에 종사하는 법인세법시행령 제84조제14항에서 정하는 근로자 수가 분할등기일 1개월 전 당시 분할하는 사업부문에 종사하는 근로자 수의 100분의 80 미만으로 하락하는 경우

9. 과점주주에 대한 특례

1) 감면요건

- 지방세특례제한법 제57조의2 제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로「지방세기본법」제46조 제2호에 따른 과점주주에 해당하게 되는 경우 그 과점주주에 대하여는 「지방세법」 제7조 제5항을 적용하지 아니한다.

2) 관련법령 : 지방세특례제한법

제57조의2(기업합병·분할 등에 대한 감면)

- ⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 「지방세법」 제7조제5항에 따라 과점주주가 해당 법인의 부동산등(같은 조 제1항에 따른 부동산등을 말한다)을 취득한 것으로 보아 부과하는 취득세를 2027년 12월 31일까지 면제한다.

○ 과점주주에 대한 취득세 면제사유

- 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제10조에 따른 제3자의 인수, 계약이전에 관한 명령 또는 같은 법 제14조제2항에 따른 계약이전결정을 받은 부실금융기관으로부터 주식 또는 지분을 취득하는 경우
- 금융기관이 법인에 대한 대출금을 출자로 전환함에 따라 해당 법인의 주식 또는 지분을 취득하는 경우
- 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 지주회사(「금융지주회사법」에 따른 금융지주회사를 포함하되, 지주회사가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제12호에 따른 동일한 기업집단 내 계열회사가 아닌 회사의 과점주주인 경우를 제외한다. 이하 이 조에서 "지주회사"라 한다)가 되거나 지주회사가 같은 법 또는 「금융지주회사법」에 따른 자회사의 주식을 취득하는 경우. 다만, 해당 지주회사의 설립·전환일부터 3년 이내에 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 지주회사의 요건을 상실하게 되는 경우에는 면제받은 취득세를 추징한다.
- 「예금자보호법」 제3조에 따른 예금보험공사 또는 같은 법 제36조의3에 따른 정리금융회사가 같은 법 제36조의5제1항 및 제38조에 따라 주식 또는 지분을 취득하는 경우
- 한국자산관리공사가 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」 제26조제1항제1호가목에 따라 인수한 채권을 출자전환함에 따라 주식 또는 지분을 취득하는 경우
- 「농업협동조합의 구조개선에 관한 법률」에 따른 농업협동조합자산관리회사가 같은 법 제30조 제3호다목에 따라 인수한 부실자산을 출자전환함에 따라 주식 또는 지분을 취득하는 경우
- 「조세특례제한법」 제38조제1항 각 호의 요건을 모두 갖춘 주식의 포괄적 교환·이전으로 완전 자회사의 주식을 취득하는 경우. 다만, 같은 법 제38조제2항에 해당하는 경우(같은 조 제3항에 해당하는 경우는 제외한다)에는 면제받은 취득세를 추징한다.

⑧ 국내복귀기업에 대한 지원

1. 국내복귀기업

1) 감면요건

- 해외진출기업의 국내복귀 지원에 관한 법률에 따라 선정된 지원대상 국내복귀기업으로 아래의 요건을 모두 충족하는 기업이 취득하는 사업용 부동산
 1. 해외 사업장을 청산·양도
 2. 과밀억제권역 외의 지역에서 사업장을 신설 또는 증설
 3. 해외사업장에서 영위하던 업종과 동일한 업종을 영위

2) 관련법령 : 지방세특례제한법

제79조의 2(해외진출기업의 국내복귀에 대한 감면)

- ① 「해외진출기업의 국내복귀 지원에 관한 법률」 제7조제3항에 따라 선정된 지원대상 국내복귀 기업(이하 “지원대상 국내복귀기업”이라 한다)으로서 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 지원대상 국내복귀기업이 제3호에 따른 업종(「통계법」 제22조에 따라 통계청장이 고시하는 한국표준산업분류에 따른 세분류를 기준으로 한 업종을 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 영위하기 위하여 취득하는 사업용 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 50을 2026년 12월 31일 까지 경감하고, 과세기준일 현재 해당 용도로 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세 납세의무가 최초로 성립한 날부터 5년간 재산세의 100분의 75를 경감한다.
1. 해외 사업장을 청산·양도할 것
 2. 과밀억제권역 외의 지역에서 사업장을 신설 또는 증설할 것
 3. 해외 사업장에서 영위하던 업종과 동일한 업종을 영위할 것
- ② 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 취득세를 경감하는 경우 해당 지역의 재정여건 등을 고려하여 100분의 50의 범위에서 조례로 정하는 율을 추가로 경감할 수 있다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따라 지방세를 경감받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 경감된 취득세 및 재산세를 추징한다.
1. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
 2. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우
 3. 지원대상 국내복귀기업으로 선정된 날부터 4년 이내에 해외 사업장을 청산·양도하지 아니하는 경우
 4. 지원대상 국내복귀기업으로 선정된 날부터 5년 이내에 국내 사업장 신설 또는 증설을 완료하지 아니하는 경우
 5. 해당 사업용 부동산의 취득일부터 5년 이내에 지원대상 국내복귀기업 선정이 취소된 경우

3) 감면범위

- 취득세 50% + 50%(조례) 경감
재산세 75% 경감(5년간)

4) 추정요건

- 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
- 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우
- 지원대상 국내복귀기업으로 선정된 날부터 4년 이내에 해외 사업장을 청산·양도하지 아니하는 경우
- 지원대상 국내복귀기업으로 선정된 날부터 5년 이내에 국내 사업장 신설 또는 증설을 완료하지 아니하는 경우
- 해당 사업용 부동산의 취득일부터 5년 이내에 지원대상 국내복귀기업 선정이 취소된 경우

2) 지방세 세무조사 문답사례

- 1 지방세 세무조사 개요
- 2 신고 납부 시 유의 사항
- 3 세무조사 주요 추징사례

1 지방세 세무조사 개요

1. 세무조사 개념

- 세무조사란 지방세기본법 제140조 규정에 따라 조사공무원이 납세자의 지방세에 대한 부과·징수를 위하여 세무조사 사전통지를 실시한 후 납세자를 상대로 질문을 하거나 장부, 그 밖의 물건을 조사 또는 확인하는 일체의 행위를 말합니다.

2. 세무조사 목적

- 법인 등에 대한 세무조사는 신고 납부한 세액이 법인장부가액에 의거 법령에 따라 정확하게 세액이 납부되었는지 확인 대조하는 것으로서,
- 이러한 절차는 과소 또는 누락된 세액의 추징조치로 납세의무 조기확정 및 공평과세를 실현하고 나아가 건전한 납세풍토를 조성합니다.

3. 법적 근거

- 지방세기본법 제140조(세무공무원의 질문·검사권)
- 대구광역시 지방세 세무조사 운영 규칙

4. 조사 방법

- 직접세무조사 : 사업장 등 현장에 출장하여 법인장부와 거래사실 등을 조사
- 서면세무조사 : 서면조사서 및 법인장부 사본 등을 제출받아 검토분석
- 특별세무조사 : 세금 탈루·은닉한 혐의를 포착해 별도계획에 의한 조사
- 부분세무조사 : 특정 항목·부분 또는 거래일부에 대하여 실시하는 조사

5. 세무조사 통지

- 조사받을 납세자에게 조사할 사항 등을 사전통지(15일전)
- 천재지변, 사업상 심한 어려움에 처한 경우 등에는 세무조사 연기가 가능함

6. 방문조사시 준비사항

- 조사장소 : 3 ~ 5명 정도 작업 가능한 회의실 등 장소 사전확보
- 결산서 등 장부준비
 - 사업자등록증, 법인등기부등본, 주주명부, 조직도 사본
 - 조사대상 연도별 결산서, 세무조정계산서, 급여대장(일용대장 포함)
 - 보조장부(고정자산 계정별 원장), 월별 원천징수이행상황신고서 등

[2] 신고납부시 유의사항

[Q&A 1] 중고차량 구입시 취득세의 신고 납부시 정확한 과세표준액은 무엇인지 ?

사실상취득가격이 원칙이나 다만, 사실상취득가격에 대한 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 시가표준액보다 적은 경우는 시가표준액을 적용합니다. (다만, 천재지변, 화재, 교통사고 등으로 사실상취득가격이 시가표준액보다 하락한 것으로 인정되는 경우 사실상취득가격 적용)

[Q&A 2] 공장 등 구내에서만 사용하는 번호판 없는 전동지게차 또는 운전학원내에만 운행되는 교습용 차량의 경우 등록도 하지 않는데도 취득세 대상인지 ?

취득세 과세대상인 “차량의 범위”에는 태양열, 배터리 등 기타 전원을 이용하는 기구와 디젤 기관차, 광차, 축전차 등이 포함된다고 규정하고 있는 바 전동지게차나 운전교습차량 등을 취득하는 경우에는 취득세를 신고납부 해야 됩니다.(등록세 제외)

※ 건설공사용.화물하역용 및 광업용으로 사용되는 기계장비도 과세대상

[Q&A 3] 조립식판넬 . 컨테이너박스비닐포장 등으로 된 임시용 가설건축물도 취득세가 부과되는지, 건물외의 시설물은 어떤 것이 과세대상인지 ?

취득세 과세대상은 부동산에는 토지와 건축물이 있으며 건축물 관리대장 유무나 가설건물인지에 상관없이 기둥과 지붕 또는 벽이 있는 등 건축물의 형태를 갖추면 과세대상이며, 용도나 허가 유무와 상관없이 과세대상에 포함되나, 다만 임시용 건축물의 존치기간이 1년 미만인 경우에는 과세에서 제외됩니다.

※ 과세대상 건축물의 시설물의 범위(축조 또는 개보수시)

○ 지방세법 시행령 제5조에서 규정한 과세대상 건축물의 시설 :

- ① 레저시설, ② 저장시설(수조, 저유조, 저장창고, 저장조 등의 옥외저장시설) ③ 독시설 및 접안 시설(독, 조선대) ④ 도관시설(송유관, 가스관, 열수송관) ⑤ 급수·배수시설(송수관, 급수·배수시설, 복개설비) ⑥ 에너지 공급시설(주유시설, 가스충전시설, 등)

○ 지방세법 시행령 제6조에서 규정한 건축물의 부수시설물 :

- ① 승강기 ② 시간당 20킬로와트 이상의 발전시설 ③ 난방용·욕탕용보일러 ④ 시간당 7천560킬로칼로리급 이상의 에어컨(중앙조절식에 한한다) ⑤ 부착된 금고 ⑥ 교환시설 ⑦ 인텔리전트 빌딩시스템 시설 ⑧ 구내의 변전·배전시설

[Q&A 4] 주식소유지분이 변동되어 과점주주(특수관계인의 지분 포함하여 50%초과 보유)가 되었을 때에는 취득세 신고납부 기한은 언제인지, 과세표준액 산출은 ?

비상장 법인의 특수관계인(친인척) 보유지분을 합쳐서 50% 초과되었을 때에 과점주주 취득세 납세의무가 성립됩니다. 이때 취득시기는 명의개서일이 되며 60일 이내에 신고 납부해야 됩니다.

또한, 과세표준액은 취득시기를 기준하여 취득세 과세대상이 되는 물건별 장부가액(감가상각비 제외)에 과점주주 비율 또는 지분증가율을 곱하여 과세표준액을 산출하고 세율(2%)을 적용한 산출세액을 납부하면 됩니다.

○ 지방세법 제7조제5항

법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 되었을 때에는 그 과점주주는 해당 법인의 부동산 등(법인이 「신탁법」에 따라 신탁한 재산으로서 수탁자 명의로 등기·등록이 되어 있는 부동산등을 포함한다)을 취득한 것으로 본다.

[Q&A 5] 산업단지내 공장용 부동산을 취득할 때 취득세를 감면 받았으나, 이후에 사정에 의하여 매각하거나 다른 용도로 사용하게 되었다면 감면받은 세액은 어떻게 되는지 ?

지방세 감면은 납세의무가 이미 성립·확정되었으나 국가 정책적인 목적 등에 의하여 신청 또는 직권으로 납세의무의 전부 또는 일부를 해제하는 것을 말하는 것으로, 지방세법 등에서 감면요건을 규정하고 대부분 단서조항으로 “일정기간 보유 또는 직접 감면목적에 사용”토록 규정하고 있습니다. 이를 이행하지 못할 때에는 그 사유 발생일로부터 60일내에 감면받은 취득세 등을 신고하고 납부해야하며 그렇지 않을 경우에는 가산세를 추가하여 추징됩니다.

[Q&A 6] 주민세 종업원분 신고납부 방법과 면세기준(급여총액의 월평균금액) 산정방법은 어떻게 되는지 ?

급여지급일이 속하는 달의 다음달 10일까지 사업소별 소재지를 관할하는 지방자치단체에 각각 신고 및 납부하고 신고납부의무를 다하지 않을 경우 납부할 세액(또는 부족세액)에 가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 보통징수(과세관청이 부과지)합니다.

▷ 인터넷 신고·납부(주민세(종업원분) 신고납부 창 이용)

- 위택스 <http://www.wetax.go.kr>

※ 「지방세기본법」 제53조 ~ 제55조에 따른 가산세율

- (신고불성실) 무신고 가산세 : 20%

과소신고 가산세 : 10% (부정과소신고는 40%)

- (납부지연) 미납·과소납부 가산세 : 1일 0.022%

급여총액의 월평균 금액은 해당 급여지급월을 포함하여 최근 12개월간(사업기간이 1년 미만인 경우는 급여지급월부터 개업일이 속하는 달까지) 급여총액을 해당 월 수로 나누어 산정하되, 휴·폐업 등으로 영업일이 15일 미만인 달은 평균금액 산정에서 제외

※ 2025.1월 귀속분 면세기준 산정 예시

1. 1년 이상 계속 영업한 경우 : '24. 2월 ~ '25. 1월 급여총액을 12월로 나눈 금액
2. '24. 8월 신설한 경우 : '24. 8월 ~ '25. 1월 급여총액을 6월로 나눈 금액

③ 세무조사 주요 추정사례

1. 취득세

[사례 1] 과점주주 취득세 신고누락

〈내용〉 지방세기본법 제46조 제2호에서 과점주주라 함은 주주 또는 유한책임사원 1인과 그와 대통령령이 정하는 친족 기타 특수관계에 있는 자들의 소유주식의 합계 또는 출자액의 합계가 해당법인의 발행주식 총수 또는 출자총액의 100분의 50을 초과하는 자들을 말한다 고 규정하고 있고, 지방세법 제7조 제5항에서 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 그 과점주주는 해당 법인의 부동산, 차량, 기계장비 등(법인이 「신탁법」에 따라 신탁한 재산으로서 수탁자 명의로 등기·등록이 되어 있는 부동산등을 포함한다)을 취득한 것으로 본다 고 규정하고 있으므로 소유주식비율이 과점주주로서의 요건을 충족하거나 과점주주비율이 증가한 경우 취득세를 신고납부 하여야 하나

〈조치〉 (주)OO건설의 법인세무조정계산서상 주식변동상황명세서에서 특수관계 검토후 과점주주의 주식비율이 증가한 부분을 파악하여 미신고한 취득세 추정

[사례 2] 공사비정산 등으로 발생한 추가비용 수정신고 누락

〈내용〉 지방세기본법 제49조 제1항 규정에 의하여 부동산 취득 후 과세표준액 및 세액계산 근거가 되는 면적·가액 등이 공사비정산, 건설자금이자 계산 등에 의하여 증가되었을 경우 지방자치단체의 장이 지방세 관계법에 따라 그 지방세의 과세표준과 세액을 결정 또는 경정하여 통지를 하기 전까지 수정신고 하여야 하나

〈조치〉 OO(주)는 취득세 신고납부 후 추가비용에 대한 수정신고를 하지 아니하여 그 부분에 대하여 취득세를 추정

[사례 3] 결산서상 비품계정에 기장한 세원 추정

〈내용〉 건물을 신축하면서 취득세 과세대상인 건물, 토지, 구축물을 해당 계정에 기장하지 아니하고 기계장치, 비품 등 기타 계정에 기장 하였다 하더라도 취득세를 납부하여야 하나

〈조치〉 (주)OO건설은 건축물 신축비용의 자본적 지출 일부를 고정자산계정에 기장하지 않고 법인의 결산서와 세무조정계산서상으로 확인이 불가능한 비용처리계정에 기장하여 보조원장을 조사하여 누락한 취득세·등록세를 추정

[사례 4] 도급시공 건축물 공사비 과소신고

〈내용〉 건설산업기본법 제41조(건설공사 시공자의 제한)의 규정에 의하여 연면적 200㎡를 초과하는 건축물, 연면적 200㎡ 이하인 공동주택, 다중주택, 다가구주택, 공간, 학교, 병원 등 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여 건설사업자에게 도급하여야 하고, 건축주는 실제로 지급한 공사금액(법인장부 금액)으로 취득세 등을 신고 납부하여야 하나

〈조치〉 OO(주)의 도급건설현황을 확인한 결과, 건축주의 요구에 의거 이중 도급계약서와 본 계약 후 재도급계약서 등을 작성하여 이를 근거로 취득세 등을 과소 신고하거나, 증별 시공업체를 달리하여 취득세 등을 과소 납부하여 차액을 추정

[사례 5] 차량 구입시 발생한 할부이자 과세표준액 누락

- 〈내용〉 지방세법 제10조 규정에 의거 차량에 관한 취득세 과세표준은 취득 당시의 가액으로 되어 있고, 법인의 경우 할부거래에 관한 법률에 따른 할부이자(계약상 이미 지급하기로 약정한 부대비용)이므로 과표에 산입 하여 취득세를 신고납부 하여야 하나
- 〈조치〉 운수업을 주업으로 하는 OO(주)에서는 차량을 할부취득하면서 발생한 할부이자를 미신고 하여 과표누락분을 추징

[사례 6] 타 계정에 기장한 건물 신축비용도 과표에 포함

- 〈내용〉 사옥을 신축하면서 기초토목공사비, 건축공사비, 설계 및 감리비, 전기공사비, 승강기공사비, 실내조명공사비, 조형물 등 인테리어공사비 등으로 각각 구분 발주하여 공사를 마친 후 토목, 건축, 설계감리비는 건물계정에, 기타 비용은 건물 부속계정 등 타 계정에 기장하고 건물계정 비용만을 과세표준으로 취득세 등을 신고납부 하여
- 〈조치〉 전기공사비 등 타 계정에 기장한 금액에 대한 취득세 등 추징

[사례 7] 에너지 공급업체 저장시설에 대한 취득세 추징

- 〈내용〉 통상적으로 저장시설은 법인장부중 구축물계정에 기장을 하여야 하나 기계장치계정에 기장하여 취득세 누락
- 〈조치〉 CO2생산설비, 아르곤생산설비 등 화학제품 등을 저장, 보관하기 위하여 축조된 시설물(저장시설)에 대하여 취득세 납부대상이나 누락되어 추징

[사례 8] 산업단지 내 변압기 설치 시 취득세 납부대상

- 〈내용〉 지방세법시행령 제6조의 규정에 의거 취득세 과세대상 구축물(독립.부수시설물)을 설치 또는 교체한 경우 취득세 납부대상이나 누락
- 〈조치〉 산업단지 내 취득이라도 독립.부수시설물에 대하여는 지방세 감면대상이 아님 (구내의 변전.배전시설 등)

[사례 9] 전동지게차 취득세 신고누락분 추징

- 〈내용〉 「지방세법 시행규칙 제3조」별표 1 규정에 의하여 지게차는 ‘들어올림 장치를 가진 모든 것’이라고 되어 있으며 전동지게차도 취득세 과세대상임
- 〈조치〉 차량등록을 하지 않고 사업장 내에서만 사용하는 것이 대부분이라서 취득세 신고납부가 누락되어 취득세 추징

2. 지방소득세

[사례 1] 법인세 추가 납부 후 미신고

- 〈내용〉 국세청 세무조사를 받거나 법인세 결정에 따른 법인세 추가 납부 후 법인지방소득세를 미신고
- 〈조치〉 국세청 세무조사 등으로 법인세 결정에 따른 법인지방소득세가 적기에 신고납부가 이루어지지 않은 경우 지방소득세 추징

[사례 2] 법인지방소득세 안분 및 납세지 착오납부

〈내용〉 법인지방소득세는 사업장이 다수일 때에는 시·군·구별로 종업원 수 및 건물연면적을 합산하여 안분방법에 따라 안분하여 신고납부 하여야 하나 타 시에 본점을 두고 관내에 사업장(지점)을 설치운영하면서 본점 관할 시에 일괄 납입

〈조치〉 지방세법시행령 제88조제1항에 의거 사업장별 안분계산 과세

[사례 3] 건축물·시설장치 미포함 시·군·구의 지방소득세 추징

〈내용〉 사업장이 2개 이상 시·군·구에 존재하는 법인의 경우에는 법인지방소득세 신고납부 시 건축물 등도 안분계산 하여야 함에도 안분하지 않고 신고납부

〈조치〉 법인지방소득세 안분계산 시 해당 시·군·구의 건축물연면적, 종업원 수 등을 비롯한 시설물 등의 면적도 포함하여 안분 계산해 착오분 추징

3. 주민세(종업원분)

[사례 1] 해당 월의 급여 총액이 1억 8,000만원 이하인 경우

〈내용〉 사업소별 면세기준은 해당 급여 지급 월을 포함한 최근 12개월간의 급여총액의 월평균금액이 1억 8,000만원 이하일 경우에 면제

〈조치〉 최근 12개월간의 급여총액의 월평균금액이 1억 8,000만원을 초과하는 경우 해당 월의 급여 총액이 1억 8,000만원 이하라 하더라도 주민세 종업원분 추징

[사례 2] 상여처분 소득과 종업원의 주택자금 대여금 과세표준 누락

〈내용〉 법인세법에 따른 세무조정 과정에서 대표자에 대한 가지급금(대여금)중 상여처분된 소득과 종업원의 주택자금 대여금은 주민세 종업원분 과세대상에서 누락

〈조치〉 세무조정 시 상여처분된 소득과 종업원의 주택자금 대여금은 주민세 종업원분 과세표준에 포함시켜 미신고분 과세표준으로 보아 추징

[사례 3] 연간 240만원 초과 지급된 수당 과세표준 누락

〈내용〉 월 통상급여가 210만원 이하인 생산관련 종사자가 받는 초과 근로·야간근로·휴일근로 수당에 대하여 연 240만원 한도로 비과세 처리

〈조치〉 연간 비과세수당을 240만원 초과 계산한 급여에 대하여 과세소득으로 과세표준에 포함시켜 과소신고 분 추징

[사례 4] 종업원의 자녀 학자금에 대한 주민세 종업원분 신고누락

〈내용〉 종업원 자신이 직무와 관련하여 받는 교육훈련비 외에 종업원 자녀가 받는 학자금을 비과세 소득으로 신고 과세표준에서 누락

〈조치〉 비과세 소득 착오계산에 따른 주민세 종업원분 추징

[사례 5] 일용인부의 임금에 대한 주민세 종업원분 신고누락

- 〈내용〉 종업원의 급여총액에 상여금, 수당, 일용근로임금 등을 불포함하거나 비과세소득으로 잘못 판단하여 과세표준을 과소 신고하는 경우 발생
- 〈조치〉 상여금, 수당, 일용근로임금에 대하여는 주민세 종업원분 과세표준에 포함시켜 미신고분 과세표준으로 보아 추징

4. 주민세(사업소분)

[사례 1] 옥외 크레인 궤적면적 사업장면적 과소계산

- 〈내용〉 건물 연면적 1,000㎡, 저장시설 60㎡, 화물이송용 크레인 자체 수평투영면적 40㎡(레일 길이 50m, 레일 폭 20m)인 사업장에서 주민세 사업소분 과세면적을 1,100㎡에 신고
- 〈조치〉 옥외 크레인의 레일내 이동면적 미신고분 960㎡에 대한 주민세 사업소분 추징

[사례 2] 컨테이너와 천막도 주민세 사업소분 과세대상

- 〈내용〉 건물연면적과 건축물 등은 신고하고 과세기준일인 7월 1일 현재 사업장내에 설치된 창고용 컨테이너건물 50㎡와 천막을 설치작업장 등으로 사용하는 면적 150㎡을 미신고한 경우
- 〈조치〉 컨테이너와 천막도 임시건축물로 주민세 사업소분 과세대상으로 추징

[사례 3] 직원교육용 연수원을 주민세 사업소분 신고 누락

- 〈내용〉 직원 업무능력 향상이나 업무연찬을 위한 종업원 훈련시설인 연수원이나 교육원은 과세대상에 해당되는 것이나 이를 종업원의 후생복지시설 건축물로 보아 주민세 사업소분 미신고분 추징
- 〈조치〉 직원 휴게실, 동호회 등의 후생복지시설에 대해서만 비과세토록 함

[사례 4] 현관로비 및 귀빈식당 미신고분 주민세 사업소분 추징

- 〈내용〉 OO(주)의 경우 종업원의 후생복지시설로 볼 수 없는 현관로비, 귀빈식당 등을 비과세 면적으로 계산하여 신고
- 〈조치〉 사업장의 일부 건물인 공용시설, 귀빈식당 등을 과세 조치

[사례 5] 저장시설 신고누락 주민세 사업소분 추징

- 〈내용〉 지방세법시행령 제78조제1항의 규정에 의하면 건축물 없이 기계장치 또는 저장시설(수조, 저유조,싸이로,저장조)만 있는 경우에도 그 시설물에 대하여 주민세 사업소분을 신고하도록 되어 있으나
- 〈조치〉 저장조에 대한 주민세 사업소분을 신고납부 하지 않아 추징

[사례 6] 기계장치에 대한 주민세 사업소분 신고 누락

- 〈내용〉 OO산업(주)는 매년 주민세 사업소분 신고시 옥외에 축조되어 있는 변전설비는 생산에 직접 사용하는 기계장치로서 주민세 사업소분 과세면적과는 상관없다고 판단, 사업장내 공장과 사무실 면적만을 과세 면적으로 하여 신고
- 〈조치〉 기계 장치에 대한 수평투영면적 실사 후 주민세 사업소분 추징

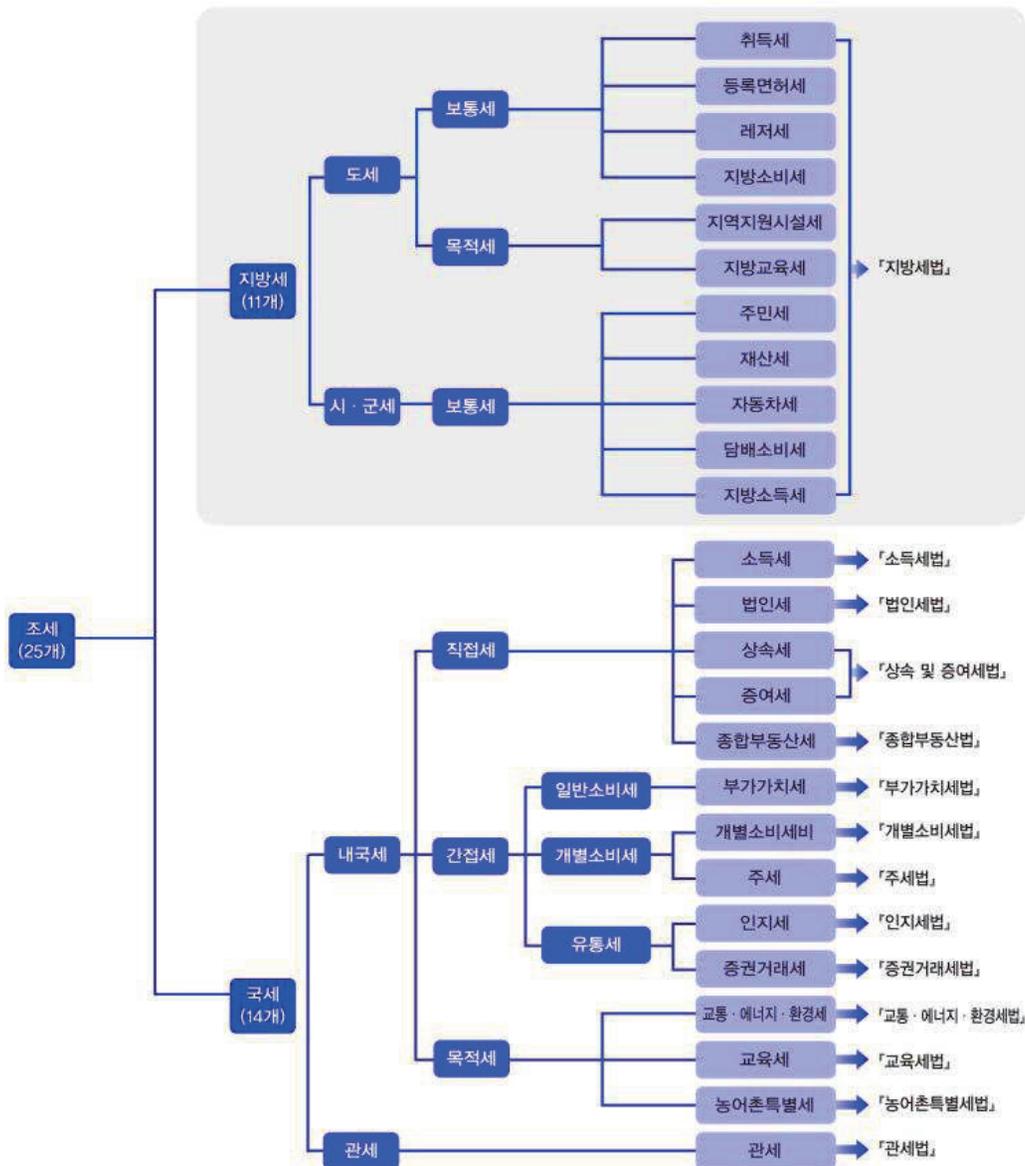


3) 유익한 세금 상식

- 1 지방세와 국세
- 2 지방세 구제제도
- 3 수정신고 및 경정청구 제도
- 4 기한연장 및 징수유예 제도
- 5 분납 및 물납 제도
- 6 납세자보호관 제도
- 7 선정 대리인 제도

1 지방세와 국세

조세는 세금을 부과·징수하는 과세권의 귀속에 따라 국세와 지방세로 구분합니다. 국세는 국가가 부과하는 조세로서 국세에는 내국세와 관세가 있습니다. 지방세는 지방자치단체가 부과하는 세금으로 광역자치단체가 부과·징수하는 지방세와 기초자치단체가 부과·징수하는 지방세로 나누어집니다.



2 지방세 구제제도

지방세 구제제도는 세금이 고지되기 전에 구제받을 수 있는 과세전적부심사청구제도와 세금이 고지된 후에 구제받는 이의신청 및 심판청구제도 등이 있으며, 행정소송에 의한 구제방법도 있습니다.

1. 과세전적부심사청구제도

- 과세전적부심사청구제도는 세금이 고지되기 전 세무조사결과에 대한 서면통지와 과세예고통지 및 비과세 또는 감면의 신청을 반려하는 통지를 받고
- 이의가 있는 경우에 통지를 받은 날부터 30일 이내에 구·군세는 구청장·군수, 시세는 시장에게 그 통지의 적법성 여부에 대한 심사를 청구할 수 있는 제도입니다.

2. 이의신청제도

- 지방세 부과·징수에 이의가 있는 경우 그 처분이 있는 것을 안날(처분의 통지를 받은 때에는 그 통지를 받은 날)부터 90일 이내에
- 이의신청서 및 증빙서류 각 2부를 작성하여 구·군세는 구청장·군수, 시세는 시장에게 이의신청을 할 수 있는 제도입니다.

3. 심판청구제도

- 이의신청을 거친 후 심판청구를 하고자 할 때에는 이의신청에 대한 결정의 통지를 받은 날부터, 이의신청을 거치지 않고 바로 심판청구를 하고자 할 때에는 당해 처분이 있는 것을 안 날부터 각 90일 이내에
- 심판청구서 및 증빙서류 각 2부를 작성하여 조세심판원장에게 심판청구를 할 수 있는 제도입니다.

4. 감사원 심사청구제도

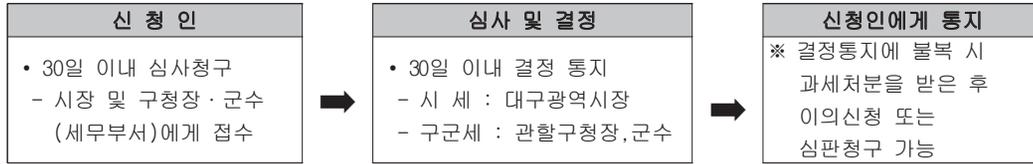
- 지방세 부과·징수에 이의가 있는 경우 그 처분이 있는 것을 안날(처분의 통지를 받은 때에는 그 통지를 받은 날)부터 90일 이내에
- 구·군에 감사원심사청구서 4부를 제출하여 감사원장에게 심사청구를 할 수 있는 제도입니다.

5. 행정소송

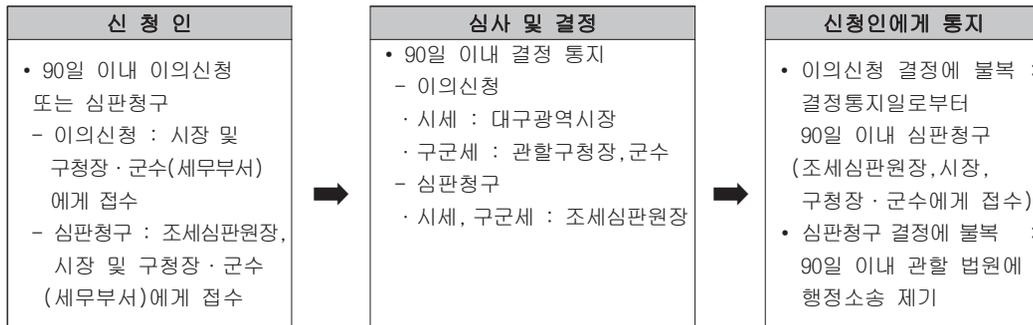
- 지방세 부과·징수에 이의가 있는 경우 그 처분이 있는 것을 안 날로부터 90일 이내에 조세심판원 심판청구 또는 감사원 심사청구를 거쳐 그 결정의 통지를 받은 날부터 90일 이내에 법원에 행정소송을 제기하는 제도입니다.

6. 청구절차

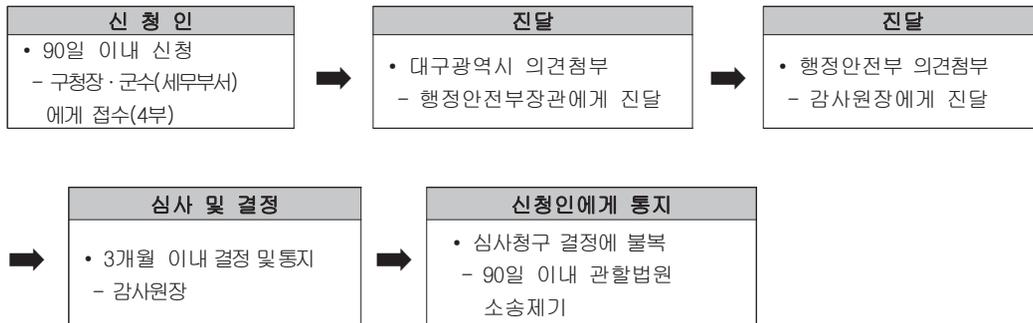
○ 과세전적부심사청구



○ 이의신청 및 심판청구



○ 감사원 심사청구



- 행정소송 : 처분이 있는 것을 안 날로부터 90일 이내 조세심판원 심판청구 또는 감사원 심사청구를 거쳐 그 결정의 통지를 받은 날부터 90일 이내에 소송 제기

③ 수정신고 및 경정청구제도

1. 관련법령 : 지방세기본법 제49조(수정신고), 제50조(경정 등의 청구)

2. 입법취지

○ 수정신고

지방세 과세표준신고서를 법정신고기한 내에 제출한 자 및 법정신고기한 후에 제출한 자는 해당 지방자치단체의 장이 그 지방세의 과세표준과 세액을 결정 또는 경정하여 통지를 하기 전까지 과세표준수정신고서를 제출할 수 있다. 이러한 수정신고는 당초 신고한 과세표준 및 세액이 세법에 의해 신고하여야 할 적정과표 및 세액에 미달하는 경우에 하는 제도입니다.

○ 경정청구

지방세 과세표준신고서를 법정신고기한 내에 제출한 자 및 법정신고기한 후에 제출한 자는 최초신고, 수정신고를 한 지방세의 과세표준과 세액이 지방세법에 따른 결정·경정세액의 적정과표 및 세액을 초과하거나 판결 등 후발적 사유로 당초 신고세액이 변경되는 경우에 하는 제도입니다.

3. 적용대상

- 당초 법정신고 기한 내에 지방세 과세표준신고서를 제출한 자 및 법정신고 기한 후에 과세표준신고서를 제출한 자
- 신고납부세목 : 취득세, 등록면허세, 레저세, 지역자원시설세, 지방교육세, 담배소비세, 주민세 사업소분·종업원분, 지방소득세, 주행에 대한 자동차세

4. 수정신고 및 경정청구 사유

○ 수정신고

과세표준신고서에 기재된 과세표준 및 세액이 지방세관계법에 따라 신고하여야 할 과세표준 및 세액보다 적을 때, 과세표준신고서에 기재된 환급세액이 지방세관계법에 따라 신고하여야 할 환급세액을 초과할 때 등

○ 경정청구

과세표준신고서에 기재된 과세표준 및 세액이 지방세관계법에 따라 신고하여야 할 과세표준 및 세액을 초과한 때, 과세표준신고서에 기재된 환급세액이 지방세관계법에 따라 신고하여야 할 환급세액보다 적을 때 등

5. 방법 및 절차 등

- 수정신고
 - 당초 신고납부한 자치단체장에게 과세표준수정신고서 및 증빙서류를 함께 제출
 - ※ 수정신고시 과소신고가산세 감면
 - 법정신고기한이 지난 후 1월내 90%, 1~3월내 75%, 3~6월내 50%, 6월~1년내 30% , 1~1년6월내 20%, 1년6월~2년내 10% 감면
- 경정청구
 - 최초 신고 및 수정신고 : 법정신고기한 후 5년 이내
 - 증액결정·경정 : 90일 이내

4 기한연장 및 징수유예제도

1. 관련법령 : 지방세기본법 제26조(기한연장), 지방세 징수법 제25조~제29조(징수유예)

2. 요 건

- 기한연장 : 천재지변·사변·화재·도난·동거가족이 질병으로 위독하거나 사망하여 상중인 때, 권한 있는 기관에 장부·서류가 압수·영치된 때, 정전·프로그램의 오류 그 밖의 부득이한 사유로 지방자치단체의 금고가 운영하는 정보처리 장치, 지방세수납대행기관이 운영하는 정보처리 장치, 세입금통합수납처리시스템을 정상적으로 가동시킬 수 없을 때, 사업에 심한 손해를 입거나 중대한 위기에 처한 때
- 징수유예 : 풍수해·벼락·화재·전쟁 그 밖의 재해 또는 도난으로 재산에 심한 손실을 입은 경우, 사업에 현저한 손실을 입거나 중대한 위기에 처한 때, 납세자나 동거가족이 질병이나 중상해로 6개월 이상의 치료가 필요하거나 사망하여 상중인 경우 등

3. 기한연장과 징수유예의 차이

구 분	기 한 연 장	징 수 유 예
기 간	6월(요건지속 시 6월 연장가능)	6월(요건지속 시 6월 연장가능)
대 상	신고납부 하는 세금에 적용 - 신고납부기한 전 : 가능 - 신고납부기한 경과 후 : 불가능	부과고지 하는 세금에 적용 - 부과 전 : 고지유예, 분할고지 - 납기 전 : 징수유예 - 납기 후 : 체납액의 징수유예
효 과	가산세 배제	납부지연가산세 배제
담보제도	있음(사망, 질병, 재해, 정보처리장치 불능인 경우는 제외)	

※ 신고납부세목도 신고납부기한이 경과한 후에는 다시 부과·고지하는 세금에 해당되어 가산세를 가산한 세금에 대하여 징수유예가 가능

5] 분납 및 물납제도

1. 분납제도

- 관련법령 : 지방세법 제118조 및 제147조
- 입법취지
 - 재산세 납부세액이 250만원을 초과하는 경우 납세자의 일시적인 세부담을 완화해 줌으로써 체납을 방지하고 납세자의 납세협력을 유도하기 위하여 도입된 제도입니다.
- 분납대상 세목 및 금액
 - 대상세목 : 재산세, 소방분 지역자원시설세
 - 대상금액
 - 재산세 : 납부세액이 250만원을 초과하는 경우
 - 소방분 지역자원시설세 : 납부세액이 250만원을 초과하는 경우(병기 고지되는 재산세가 분할납부 대상이 되는 경우에 한함)
- 분납신청 : 납부기한 내 신청
- 분납기간 : 납부기한이 지난날부터 3개월 이내
- 분납방법

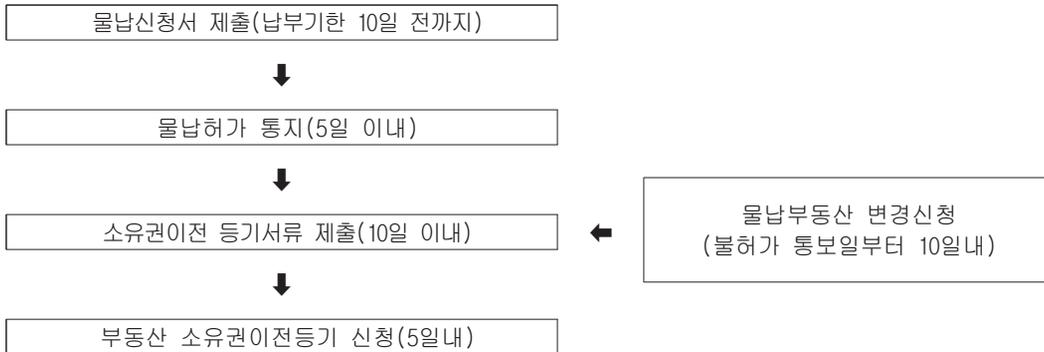
구 분	5백만원 이하인 경우	5백만원 초과인 경우
납기 후 3개월 이내 분납액	250만원을 초과하는 금액	그 세액의 50% 이하의 금액

- 분납효과 : 분납기간 중에는 분할납부세액에 대한 납부지연가산세가 부과되지 않음

2. 물납제도

- 관련법령 : 지방세법 제117조
- 입법취지
 - 재산세는 보유과세로 납세자가 현금이 없는 경우 체납하거나 부동산 등을 매각하여 세금을 납부해야 하는 번거로움이 있는 만큼 재산세 납부세액이 1천만원을 초과하는 고액납세자 편의를 위한 제도로 납세자가 신청하는 경우에 부동산으로 세금을 납부할 수 있는 제도입니다.
- 물납대상 세목 및 금액
 - 대상세목 : 재산세
 - 대상금액 : 동일 구·군내 재산세 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우
- 물납물건 : 구·군 관할구역에 있는 부동산에 한함(토지 및 건축물)

○ 물납 체계도



○ 물납 부동산의 평가방법

- 부동산 가액 : 재산세 과세기준일 현재의 시가에 의함
 - 토 지 : 개별공시지가
 - 주 택 : 개별주택가격 또는 공동주택가격
 - 건축물 : 시가표준액
- 시가로 인정되는 부동산가액이란 재산세의 과세기준일 전 6개월부터 과세기준일 현재까지의 기간 중에 확정된 가액으로서
 - 해당 부동산에 대하여 수용 또는 공매사실이 있는 경우에는 그 보상가액 또는 공매가액
 - 해당 부동산에 대하여 둘 이상의 감정평가법인이 평가한 감정가액이 있는 경우에는 그 감정가액의 평균액
 - 국가·지방자치단체 및 지방자치단체조합으로부터의 취득, 판결문·법인장부에 의하여 취득가액이 입증되는 취득으로서 그 사실상의 취득가액이 있는 경우에는 그 취득가액

⑥ 납세자보호관 제도

과세관청의 위법·부당한 처분을 납세자 입장에서 해결하거나 납세와 관련하여 어려움이 있는 납세자에게 도움을 주기위한 제도

1. 처리업무

- 처분이 완료된 사항으로 위법·부당한 처분 및 권리 침해된 고충민원
- 처분이 완료되기 전 사항으로 법령위반이나 재량남용 등으로 권리가 침해되거나 현저히 예상되는 권리보호 요청 민원
- 세무조사 기간 연장(연기) 및 가산세 감면, 징수유예 등에 대한 사항
- 선정대리인 운영에 관한 사항

2. 제외대상

- 지방세관계법이나 타 법률 등에 따른 불복절차가 진행 중이거나 결정이 완료되어 확정된 사항
- 탈세정보 등 지방세 관련 고소·고발 사건
- 지방세기본법 등에 따른 불복절차 및 과세전적부심사 청구기간이 지나지 아니한 사항과 소송이 진행 중인 사항

3. 신청 및 처리절차

- 고충민원
 - 부과 제척기간 종료일 90일 이전까지 신청 ⇒ 접수일부터 14일 이내 처리 회신
- 권리보호요청
 - 부과 제척기간 만료일 6개월 이전까지 신청 ⇒ 접수일부터 7일 이내 처리 회신
- 세무조사 기간연장 및 연기신청
 - 연장신청 : 조사기간 종료 1일전까지 신청 ⇒ 신청일부터 7일 이내 처리 회신
 - 연기신청 : 조사개시 3일전까지 신청 ⇒ 신청일부터 7일 이내 처리 회신
- 기한의 연장 및 가산세 감면 신청
 - 기한 및 납부기한 연장 신청 ⇒ 기한 만료일전까지 회신
 - 가산세 감면 신청 ⇒ 신청일부터 5일 이내 회신
- 징수유예 등
 - 징수유예 등 신청 ⇒ 신청일부터 7일 이내 처리 회신

7 선정 대리인 제도

1. 도입 배경

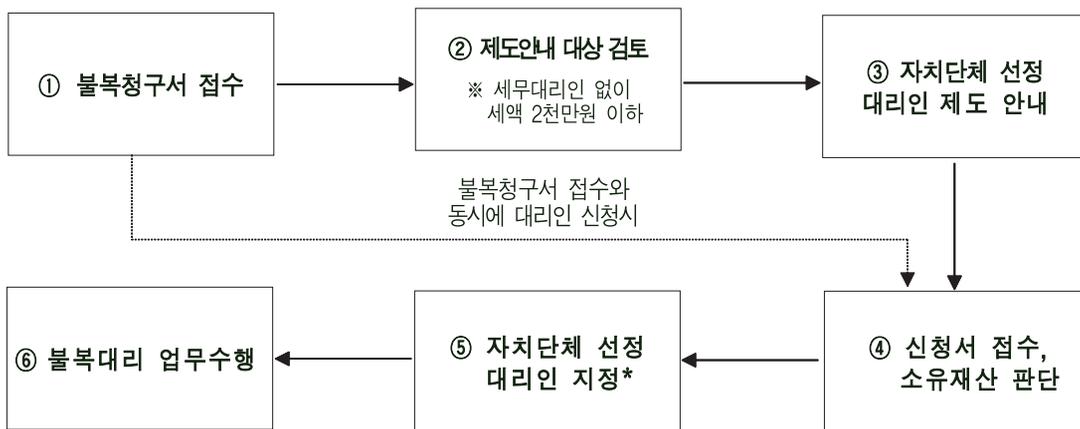
- 국세의 경우 과세전적부심사, 이의신청 및 심사·심판청구 등 불복업무는 영세납세자가 국선대리인을 통해 무료로 대리 가능하나,
- 지방세는 무료대리인 제도가 없어 자치단체 선정 대리인 제도를 도입하여 영세납세자의 권리구제와 국세와 지방세의 형평성 문제를 해결

2. 주요 내용

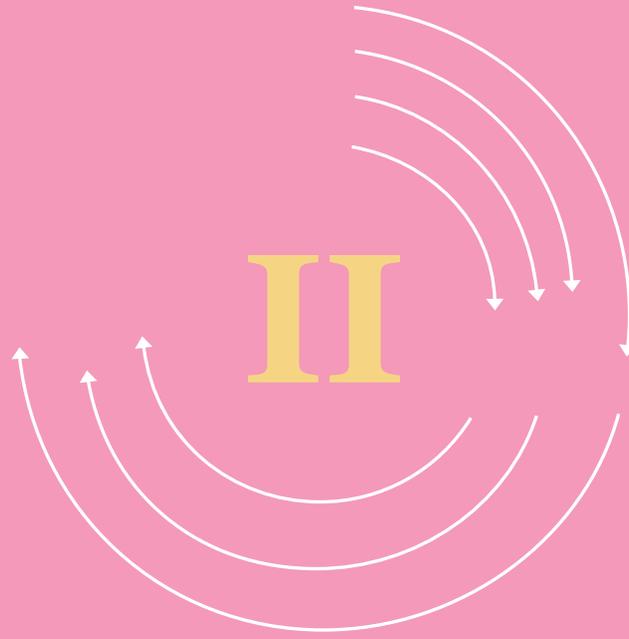
- 지방자치단체가 선정한 대리인이 영세납세자의 과세전적부심사청구, 이의신청의 불복업무를 무료로 대리(지방세기본법 제93조의2, 같은 법 시행령 제62조의2)

구 분	내 용		
위촉대상	▪ 세무경력 3년 이상인 변호사, 세무사, 공인회계사 *임기2년		
신청요건	개인	종합소득금액	▪ 5천만 원 이하 * 신청자 본인 기준(배우자 제외)
		소유재산가액	▪ 5억 원 이하(부동산·회원권·승용차) * 신청자 본인기준 - 평가방법 : 지방세법(제4조) 상 시가표준액 * 지역에 따라 조례로 정할 수 있음(5억미만)
	법인	매 출 액	▪ 3억 원 이하
		자 산 가 액	▪ 5억 원 이하
	청구·신청세액	▪ 2천만 원 이하	
	신청불가 세목	▪ 담배소비세, 지방소비세, 레저세는 신청불가	
	고액·상습 체납자 제외	▪ 출국금지대상* 및 명단공개대상** 요건에 해당하는 고액·상습 체납자는 신청불가 * 3천만원 이상 & 시행령요건 ** 1천만원이상 & 1년 이상	
신청 및 지정절차	청구·신청인	▪ 신청요건을 갖추어 신청서 제출	
	자치단체	▪ 요건 충족여부 검토 → 대리인 선정 → 신청받은 날로부터 7일 이내 통지	
대리인 위촉·관리	시도지사	▪ 대리인 통합 위촉·관리, 시군구 대리인 지정	
	시군구청장	▪ 시도지사에게 대리인 지정 요청	

3. 선정 대리인 업무처리 절차







지방세 발전을 위한 연구과제

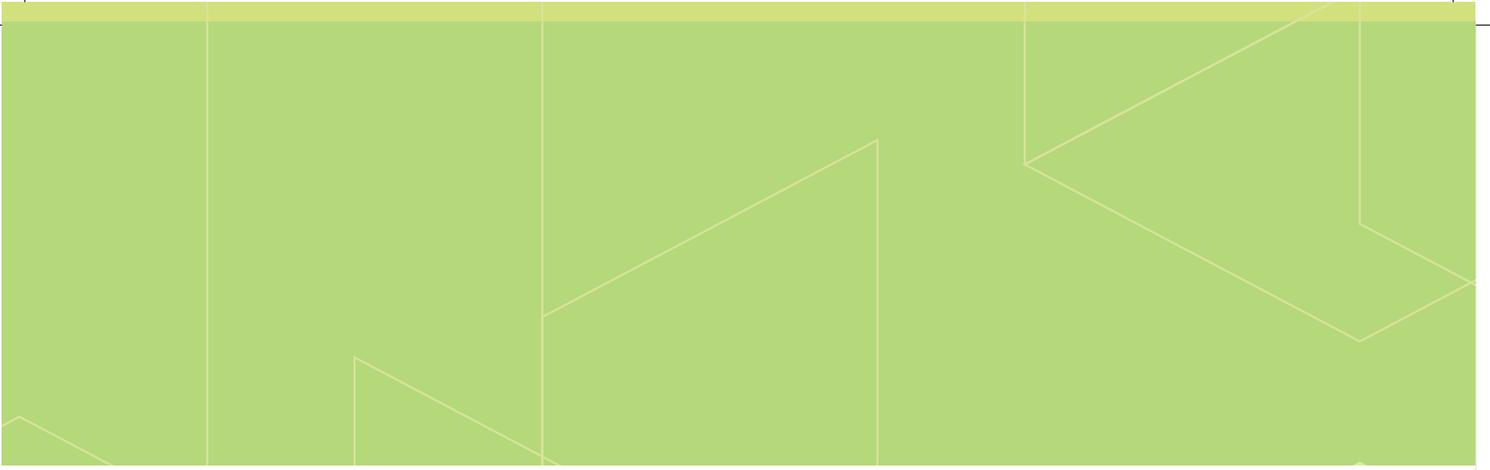
1. 2025년 지방세 발전포럼 연구과제
2. 2024년 지방세 발전포럼 연구과제
3. 2023년 지방세 발전포럼 연구과제



contents

II. 지방세 발전을 위한 연구과제

- 1. 지방세포인트 제도 신설(우수) 145
 - 2. 케케묵은 주민세 사업소분 광내기(최우수) 163
 - 3. 무상승계취득, 겉모습은 시가인정액
실질은 시가표준액?(특별상) 183
-



1. 2025년 지방세 발전포럼 연구과제

지방세포인트 제도 신설

- 성실한 납세자와 똑똑한 포인트 -

〈 2025년 지방세 발전포럼 우수 수상 〉

작성자 : 세무1과 주무관 박희진

발표자 : 세무2과 주무관 배수민



contents

I. 개 요	149
1. 세금포인트 제도 소개	149
2. 성실납세자 지원 제도	149
3. 과제선정 배경 및 연구 방향	151
II. 지방세포인트 제도의 필요성	151
1. 납세자 지원제도의 확대	151
2. 성실납세자 선정의 합리성 강화	156
III. 지방세포인트 제도의 신설	157
1. 지방세포인트 산정 대상·방법	157
2. 지방세포인트 제도 신설에 따른 예산	159
3. 납세자의 지방세에 대한 인식 제고	160
IV. 맺음말	161
V. 참고자료	162

지방세포인트 제도 신설

I. 개요

1. 세금포인트 제도 소개

가. 도입배경

국세청은 성실한 세금 납부를 유도하기 위해 2004년부터 개인이나 법인(중소기업)이 납부한 세금(소득세·법인세)에 따라 세금포인트 제도를 운영하기 시작했다.

나. 세금포인트 지급 방식

- (1) 자진납부한 세액 10만원 당 1포인트를 지급
- (2) 개인의 경우 고지서를 받아 납부한 경우 10만원 당 0.3포인트 지급
- (3) 개인의 세금포인트는 소멸하지 않지만, 법인의 포인트는 적립 후 5년간 미사용 시 소멸

다. 세금포인트 혜택

- (1) 납부기한 등의 연장 담보면제: 세금포인트 사용조건을 만족하는 경우
(①신청일 현재 체납액 없고, ②조세일실의 우려가 없는 경우 ③납부기한 등의 연장 승인 요건을 충족) 보유한 세금포인트×10만원 담보면제
- (2) 소액체납자 재산 매각유예: 1천만원 이하 체납자의 경우 세금포인트를 사용하여 매각유예 신청 가능(보유한 세금포인트×10만원 매각유예)
- (3) 인천국제공항 비즈니스센터 이용/납세자 세법교실 우선 수강(개인), 한국무역보험공사의 국외기업 신용조사 서비스(법인)
- (4) 세금포인트 할인쇼핑몰 이용
- (5) 국립중앙박물관, 국립세종수목원, 국립생태원 등 할인쿠폰

2. 성실납세자 관련 제도

가. 성실납세자 관련 제도 취지

지방세를 성실하게 납부한 성실(모범)납세자를 선정하여 지원함으로써 시민의 귀감이 되게 하고, 모든 납세의무자의 자진납부의식을 고취시켜 안정적인 자주재원 확보에 이바지함을 목적으로 제도를 운영함.

나. 주요 광역 지자체 성실납세 관련 조례: <표1> 참고

<표1> 주요 광역 지자체 성실납세 관련 조례

자치단체	선발대상 및 선정기준	우대 및 지원
부산	우수납세자: 성실납세자 중 부산광역시장이 선정하는 자	1. 세무조사 3년간 유예 2. 납세담보 2년간 1회 한도 면제 3. 부산광역시 금고 이용 수수료 감면 4. 부산광역시 공영주차장 1년간 무료이용
	성실납세자: 1.1.기준으로 3년간 지방세 전액 납부, 해마다 납부건수 3건 이상 납부실적 200만원 이상(법인은 2천만원 이상)	부산신용보증재단 보증수수료 경감 부산광역시금고 대출예금 금리 우대
대구	성실납세자: 1.1.기준 체납사실 없이, 최근 3년이상 계속하여 연간 3건 이상 기한 내 전액 납부	시금고 은행 대출금리 인하, 수수료 감면 1년간 공영주차장 주차요금 면제
	유공납세자: 성실납세자 중 세입재정운영에 기여한 공적이 현저하며, 납부실적 1천만원(법인은 5천만원) 이상	시군구 각종 행사 우선 초청 2년간 세무조사 및 납세담보 면제 (1회 한도)
광주	모범납세자: 7.1.기준 현재 체납사실 없이, 연간 3건 이상, 3년 이상 계속하여 기한 내 전액 납부	시 주최 각종 행사 등 참여기회 부여 공영주차장 주차요금 면제
	유공납세자: 모범납세자 중 최근 3년 이상 계속하여 3천만원(법인은 1억원) 이상 납부	
대전	성실납세자: 1.1.기준 최근 5년간 체납사실 없이 납부건수 매년 5건 이상, 납부액 매년 5백만원 이상	대전신용보증재단 신용보증 수수료 감경 시금고 은행 대출금리 인하 및 수수료 감면
	유공납세자: 성실납세자 중 연간 납부액 1천만원(법인은 1억원) 이상인 자	세무조사 3년간 유예 대전신용보증재단 신용보증 수수료 감경 시금고 은행 대출금리 인하 및 수수료 감면 시 공영주차장 주차요금 면제

3. 과제 선정 배경 및 연구 방향

가. 성실납세자에 대한 지원 강화

납세의 의무는 헌법으로 정한 것으로 그 당위성에 의문을 지닐 수는 없지만 납세자 개개인은 그 당연한 의무를 실제로 이행함에 있어서는 노력이 따르게 된다.

그래서 지방세 법령과 제도는 납세자의 납세편의를 위한 다양한 정책을 둔다. 전자신고, 전자송달, 자동납부, 분납제도까지 다양한 정책이 현재 시행 중이다.

그런데 위에 열거한 정책 등은 ‘납부편의’만을 위한 것이다. 납세자의 편의를 지원하지만 납세자에게 ‘혜택’을 지원하지는 않는다. 성실하게 납세의무를 이행하는 사람과 덜 성실하게 납세의무를 이행하는 사람 사이에는 차이가 필요하지 않을까?

나. 국세 세금포인트 제도를 지방세에 적용

지방제도 국세와 마찬가지로 모범적이고 성실한 납세자를 위한 제도를 운영한다. 각 지방자치단체는 조례를 만들어 지방세를 성실하게 납부한 성실(모범)납세자를 선정하여 지원하여 납세의무자의 자진납부 의식을 고무하고자 한다. 그렇지만 조례에 따라 선정한 성실납세자가 아닌 성실히 납부하는 일반 납세자를 위한 지방세 차원의 혜택도 필요하다는 점에서 국세청의 세금포인트 제도를 벤치마크할 필요가 있다.

다. 지방세포인트 제도 시행을 위한 준비

납세자에게 혜택을 주는 제도나 정책을 시행한다면 그에 수반되는 예산확보, 법령개정, 전산시스템 구축 등 제도 시행을 위한 준비가 되어야 한다. 해당 연구과제에서는 지방세포인트 제도 운영 시 납세자 혜택에 필요한 예산을 중심으로 살펴보고자 한다.

II. 지방세포인트 제도의 필요성

1. 납세자 수혜적 지원제도의 강화

가. 국세의 납세자 수혜적 지원제도

(1) 모범납세자

국세의 모범납세자는 (가)표창 등을 수상한 모범납세자 및 아름다운 납세자 (나)별도 선정 모범납세자 (다)외부기관 추천 모범납세자 세 개로 구분되고, 각 구분에 따른 혜택은 아래와 같다.

(가) 표창 등을 수상한 모범납세자 및 아름다운 납세자에 대한 우대혜택

[세정상 우대혜택]

우대혜택	대상훈격(우대기간)	소관부서
■ 세무조사 유예 - 단, 제8조 제1항 각호의 사유발생 시 세무조사 유예 배제	국세청장 표창 이상(3년) 지방청장 표창 이하(2년)	조사국
■ 정기 세무조사 착수시기 선택* - 단, 법인세사무처리규정 제184조에 따른 순환조사 대상자**의 경우에만 적용하며, 제8조 제1항 제1호부터 제4호까지의 사유발생 시 혜택 배제 * 아름다운 납세자는 제외 ** 상호출자제한기업집단 소속 법인은 적용 제외	국세청장 표창 이상(3년) 지방청장 표창 이하(2년)	조사국
■ 납부기한 등의 연장, 납부 고지의 유예 및 압류·매각 유예 시 납세담보 면제 - 납세담보 면제 한도 5억원	국세청장 표창 이상(3년) 지방청장 표창 이하(2년)	징세 법무국
■ 인천공항 「모범납세자 전용 비즈니스센터」 이용	국세청장 표창 이상(3년) 지방청장 표창 이하(2년)	납세자 보호관
■ 모범납세자 증명발급	국세청장 표창 이상(3년) 지방청장 표창 이하(2년)	납세자 보호관
■ 민원증명에 수상이력 표기 ①사업자등록증명, ②휴업사실증명, ③폐업사실증명, ④납세증명, ⑤납부내역증명, ⑥소득금액증명, ⑦부가가치세과세표준증명, ⑧부가가치세면세사업자수입금액증명, ⑨소득확인증명, ⑩표준재무제표증명, ⑪연금보험료 등 소득·세액공제확인서, ⑫사업자단위과세적용 종된사업장 증명, ⑬근로·자녀장려금 수급사실 증명, ⑭사실증명	국세청장 표창 이상(3년) 지방청장 표창 이하(2년)	납세자 보호관
■ 민원봉사실 모범납세자 전용 창구 운영	국세청장 표창 이상(3년) 지방청장 표창 이하(2년)	납세자 보호관
■ 국세공무원교육원 시설 이용	국세청장 표창 이상(3년) 지방청장 표창 이하(2년)	국세공무원 교육원

[사회적 우대혜택]

우 대 혜 택	대상훈격	주무기관
■ 지방자치단체 공영주차장 및 국립공원 주차장 무료이용	국세청장 표창 이상	각 지방자치단체 국립공원관리공단
■ 콘도 이용 요금 할인	"	소노인터내셔널 (舊 대명리조트)
■ 신용보증기금 보증심사 시 보증한도 확대	"	신용보증기금
■ 보증보험증권 발급 시 우대	"	서울보증보험 주택도시보증공사
■ 국방부 물품·용역 적격심사 시 가점 부여	"	국방부
■ 방위사업청 물품·장비장비용역 적격심사 시 가점부여	"	방위사업청
■ 공항 출입국 우대 심사대 및 전용 보안검색대 이용	지방청장 표창 이상	법무부
■ 주중 철도이용 시 운임 할인	세무서장 표창 이상	한국철도공사 주식회사에스알
■ 모범납세자 전용 신용카드 발급	"	신한카드(주)
■ 무역보험료 할인 및 가입한도 우대	"	한국무역보험공사
■ 대출금리경감 등 금융상 우대혜택 제공	협약에 따름	협약된 금융회사
■ 의료비 할인	협약에 따름	협약된 병원

(나) 별도 선정 모범납세자에 대한 우대혜택

유형	우대혜택	소관부서
조사 모범납세자	<ul style="list-style-type: none"> ■ 선정일로부터 원칙적으로 5년간 세무조사 대상자 선정에서 제외 <ul style="list-style-type: none"> - 조사모범납세자로 선정된 기업에 대하여 조사받은 과세기간의 다음 과세기간 이후 5개 과세기간을 조사선정에서 제외 * 조사대상 과세기간이 여러 기간인 경우 최종 조사대상 과세기간 기준 ■ 기업이 희망하는 경우 성실납세 협약체결 대상으로 선정가능 	조사국

(다) 외부기관 추천 모범납세자에 대한 우대혜택

우대혜택	대상자(우대기간)	소관부서
<ul style="list-style-type: none"> ■ 선정일로부터 우대기간 동안 세무조사 유예 <ul style="list-style-type: none"> - 단, 제8조 제1항 각호의 사유발생 시 세무조사 유예 배제 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 국무총리 표창 이상(2년) ■ 노사문화 우수기업 등 고용노동부장관 표창(1년) 	조사국
<ul style="list-style-type: none"> ■ 납부기한 등의 연장, 납부 고지의 유예 및 압류·매각 유예 시 납세담보 면제 <ul style="list-style-type: none"> - 납세담보 면제 한도 5억원 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 국무총리 표창 이상(3년) ■ 노사문화 우수기업 등 고용노동부장관 표창(2년) 	징세법무국

(2) 세금포인트 제도

앞서 세금포인트 제도를 소개할 때 살펴본 바와 같이 개인 및 법인(중소기업)의 소득세·법인세 자진납부 세액 10만원 당 1포인트 또는 0.3포인트를 지급하여, 납세담보 면제 등에 사용하거나, 세금포인트 할인쇼핑몰 이용 시 할인, 국립공원 이용료 할인 등에 포인트를 사용할 수 있다.

나. 지방세의 납세자 수혜적 지원제도

개요에서 본 바와 같이 각 지방자치단체 별로 성실납세자에 대한 지원을 명문화한 조례에 따라 선정된 성실납세자에 대해서는 공공시설 요금 할인, 지자체금고 연계 대출금리 할인, 수수료 감면 정도를 제공하고, 성실납세자 중 추가적인 요건을 적용하여 유공납세자 또는 우수납세자로 선정된 납세자에게는 세무조사 유예와 같은 추가적인 혜택을 부여하고 있다.

다. 국세와 지방세의 수혜적 납세자 지원 비교

국세와 지방세의 수혜적 납세자 지원 정책 비교에 앞서, ‘납세편의’라는 측면에서 국세와 지방세를 비교하면, 홈택스/위택스를 통한 전자신고, 전자납부, 전자적 고지서 송달 등 납세의무를 이행하는 것에 있어 국세와 지방세의 편의 차이는 없다고 보여진다.

반면, ‘납세자 수혜적 지원 제도’를 비교하면 국세청 모범납세자 제도와 각 지방자치단체의 성실납세자 제도는 심의위원회를 거쳐 대상자를 선정하는 점에 있어서는 유사한 제도로 볼 수 있다.

그러나, 앞서 주요 광역 지자체 성실납세자 관련 조례 및 국세의 납세자 수혜적 지원제도에서 언급한 바와 같이 국가기관이 주관하는 제도와 개별 지자체가 주관하는 제도의 규모 차이에 따라 혜택의 크기는 차이를 보이게 된다.

게다가 국세의 경우 세금포인트라는 선정되지 않았지만 성실하게 세금을 납부하는 납세자를 위한 일반적 납세자 수혜적 지원 제도를 운영하고 있다.

납세의 의무는 대한민국 국민이라면 누구나 해야만 한다. 하지만 납세자 개개인은 그 당연한 의무를 실제적으로 이행함에 있어서는 노력이 따르게 된다. 세금의 원인이 되는 행위를 신고하고, 고지서를 수령하여 은행 등의 금융기관을 방문하여 적든 많은 반대급부 없는 지출을 하는 것은 적잖은 품이 든다.

그래서 조세제도는 납세자의 납세의무 이행에 편의를 제공한다. 번거롭게 과세기관을 방문하지 않고 신고할 수 있도록 전자신고가 가능한 위택스와 같은 정보통신시스템을 만들고, 고지서를 수월하게 받아볼 수 있도록 이메일 등을 통한 전자송달, 납부기한을 깜빡하고 납부하지 못하는 경우를 막기 위한 자동납부, 심지어 납부액이 많으면 나눠 낼 수 있는 분납제도까지 세금의 납부편의를 위한 정책, 방안 등은 넘쳐난다.

그런데 위에 상술한 정책은 납부편의만을 위한 것이다. 성실하게 납부하는

일반납세자를 위한 ‘혜택’은 지방세에는 없다. 특별히 선정되는 납세자가 아닌 보통의 성실한 납세자를 위한 혜택이 필요하다.

2. 지방세 성실납세자 선정의 합리성 강화

가. 현행 성실납세자 선정 과정의 불명확성

각 지방자치단체 조례에 따라 선정하는 성실납세자의 경우 <표2>와 같이 지자체별로 선정 기준이 조금씩 차이가 나며, 유공(우수)납세자의 경우 선정 기준의 차이가 좀 더 크게 나타난다.

<표2> 자치단체 성실납세자 대상 및 기준

자치단체	선발대상 및 선정기준
부산	우수납세자: 성실납세자 중 부산광역시장에 선정하는 자
	성실납세자: 1.1.기준으로 3년간 지방세 전액 납부, 해마다 납부건수 3건 이상 납부실적 200만원 이상(법인은 2천만원 이상)
대구	성실납세자: 1.1.기준 체납사실 없이, 최근 3년이상 계속하여 연간 3건 이상 기한 내 전액 납부
	유공납세자: 성실납세자 중 세입재정운영에 기여한 공적이 현저하며, 납부실적 1천만원(법인은 5천만원) 이상
광주	모범납세자: 7.1.기준 현재 체납사실 없이, 연간 3건 이상, 3년 이상 계속하여 기한 내 전액 납부
	유공납세자: 모범납세자 중 최근 3년 이상 계속하여 3천만원(법인은 1억원) 이상 납부
대전	성실납세자: 1.1.기준 최근 5년간 체납사실 없이 납부건수 매년 5건 이상, 납부액 매년 5백만원 이상
	유공납세자: 성실납세자 중 연간 납부액 1천만원(법인은 1억원) 이상인 자

게다가 조례상 요건에 해당하는 성실납세자 중 일부만 지방세심의위원회 등을 거쳐 선정하게 된다. 예를 들어 대구광역시의 성실납세자 선정의 경우, 대구시는 관할 구·군에 성실납세자 대상자 추천을 요청한다. 각 구·군은 「대구광역시 성실납세자 등 선정 및 지원에 관한 조례」의 성실납세자 요건을 근거로 추천대상자를 가려내는데 대구시 조례 상 요건에 해당하는 납세자는 수 백명에 달하지만, 이 중 일부만을 추천대상으로 가려내야 한다. 이 부분에서 총 금액 우선, 구·군세 우선, 관할 주소지 우선 등 구·군의 판단이 개입된다.

명확한 기준없는 판단은 통일성을 저해한다.

나. 성실납세자 대상 추천을 위한 지방세포인트 활용

다음 장에서 후술한 내용을 미리 말하면, 지방세포인트는 신고세목을 기준으로 부여된다. 지방세심의위원회 등의 성실납세자 심의대상으로 추천할 납세자를 구·군에서 가려내는 과정에 광역시의 조례 등의 요건에 더하여 전국적으로 동일한 기준으로 산정하고 부여되는 지방세포인트를 활용한다면 대상자 추천과정의 통일성, 명확성, 합리성 모두 제고할 수 있다.

III. 지방세포인트 제도의 신설

1. 지방세포인트 산정 대상·방법

가. 지방세포인트 산정 대상

(1) 국세 세금포인트 차용

앞서 개요에서 살펴본 세금포인트 지급방법을 차용하되, 지방세포인트 산정 대상 세목은 납세자의 노력이 수반되는 신고세목(취득세, 지방소득세)으로 한정하고, 납세자 요건은 개인·법인 모두 포함하되 법인의 경우 정부정책으로 이미 세제 혜택을 받는 대기업은 제외하도록 「지방세특례제한법」 제46조제4항에 따른 중소기업에 한정한다.

(2) 지방세포인트 산정 대상

납세자의 노력, 즉 납세자의 납세협력비용이 큰 일부 신고세목에 한하여 시행하는 것이 바람직함.

<표3> 지방세포인트 산정 대상

산정대상 구분	취득세	지방소득세	비고
개인	자진 신고납부: 대상	자진 신고납부: 대상	
	고지분 자진 납부: 대상	고지분 자진 납부: 대상	
법인	자진 신고납부: 대상	자진 신고납부: 대상	
	고지분 자진 납부: 미대상	고지분 자진 납부: 미대상	

나. 지방세포인트 산정 방법

(1) 개인: 지방세에 대한 인식이 법인보다 낮음을 감안해 고지분을 자진 납부한 경우에도 지방세포인트를 부여

<표4> 개인의 지방세포인트 산정

대상 세목	구분	산정산식	비고
취득세	자진 신고납부	납부세액 10만원 당 1p	
지방소득세	고지분 자진 납부	납부세액 10만원 당 0.5p	

(2) 법인(중소기업): 조세전문가인 세무대리인의 협조를 받는 것이 일반적이므로 고지분에 대해서는 지방세포인트 미부여

<표5> 법인의 지방세포인트 산정

대상 세목	구분	산정산식	비고
취득세	자진 신고납부	납부세액 10만원 당 1p	
지방소득세	고지분 자진납부	산정 포인트 없음	

다. 지방세포인트의 사용

(1) 세금포인트 제도 차용 및 조례에 따른 성실납세자 혜택을 참고하여 <표6>과 같이 사용

<표6> 지방세포인트 사용처 및 혜택

구분	사용처	혜택	비고
세정지원	납부기한 등 연장 담보면제	요건 만족 시 보유한 지방세포인트×10만원 담보면제	처분기관 승인 필요
	소액채납자 재산 매각유예	5백만원 이하 채납자 보유한 지방세포인트×10만원 담보면제	처분기관 승인 필요
재정지원	지자체 공공문화시설 이용료 감면	미술관 특별전시 관람료 할인	전액감면 배제
	지역화폐 충전 시 추가할인	1p당 1%p 추가할인	

(2) 고향사랑기부금 기부액 차감: 고향사랑기부금과 연계하여 1만원 초과 기부액(10만원 한도)의 10%까지 지방세포인트 사용하여 기부 가능

2. 지방세포인트 제도 신설에 따른 예산

가. 세목별 지방세포인트 총액 추계

(1) 세금포인트의 원화표시 사용가치

세정제도 지원(담보면제 등)이 아닌 세금포인트 할인쇼핑몰 이용(할인액 1포인트당 1천원 정도), 행복한백화점 할인쿠폰(할인금액 1포인트당 1천원 정도), 국립중앙박물관 할인쿠폰 특별전시 관람료 1포인트 사용 시 10%할인(일반적으로 2천원 정도)인 점을 고려하면 원화표시 세금포인트의 사용가치는 “1포인트=1~2천원” 정도의 사용가치를 가지는 것으로 추정

(2) 지방세포인트 세목별 추계: <표7> 참고

2021년~2023년 세목별 평균 징수액을 기준으로 개인·법인 구분없이 단순계산

II. 지방세 변경을 위한 연구과제

<표7> 지방세포인트 세목별 예산추계

(단위: 백만원, p)

구분	취득세징수액	지방소득세징수액	지방세포인트	예산추계액***
2021년	33,716,588	19,957,325	536,739,130	
2022년	27,715,890	24,339,424	520,553,140	
2023년	24,323,477	22,907,408	472,308,850	
3년 평균	28,585,318	22,401,386	509,867,040	101,973

*징수액은 지방세통계연감 참고

**지방세징수액 10만원당 1포인트(p) 지급

***예산추계: 1포인트 당 2천원, 사용률은 5년 누적 10%로 가정

나. 고향사랑기부금 기부액 차감 지방세포인트 추계액

(1) 2023년 고향사랑기부금 통계

총 기부건수 526,305건, 기부액 65,066백만원 중 1만원 초과하는 기부건수는 476,007건, 금액은 64,896백만원임.

(2) 고향사랑기부금 기부액 차감 지방세포인트 추계액

상기 1만원 초과 기부 건수×차감한도액(1만원)

➔ $476,007 \times 10,000 = 4,760$ 백만원

다. 지방자치단체 부담 예산 추정

지방세포인트 제도 신설 시 전국 지방자치단체가 부담해야 할 예산의 규모는 1,067억원 내외로 예상되는데 이는 2023년 결산기준 현년도 체납액 2조 1441억원의 4.9%에 불과한 금액으로 납세자의 지방세에 대한 인식을 제고하고, 성실한 납부를 유도하는 비용으로 많다고 보기 어렵다.

3. 납세자의 지방세에 대한 인식 제고

가. 수혜적 납세자 지원 정책의 홍보

위택스를 통한 전자신고/납부/고지서송달 등 납세자의 지방세 납부편의를 위한 제도를 홍보하면서 지방세에 대한 인식은 과거에 비해 많이 개선되었다.

하지만 소득세나 법인세와 같이 언론을 통해 노출되는 빈도가 많은 국세에 비해 지방세에 대한 관심은 여전히 낮은 편이다.

그렇기에 새로운 제도 도입하고 해당 정책을 홍보한다면 지방세에 대한 관심을 다시 환기시킬 수 있다.

나. 납세자 친화적 지방세 정책의 효과

성실한 납세를 유도하는 다양한 방법이 있지만, 제도의 방향성으로 크게 구분하면 인센티브를 주는 방법과 패널티를 주는 방법으로 나뉜다.

예를 들어 정기분 재산세를 자동이체로 납부하는 경우 세액공제 혜택을 제공하는 것은 인센티브를 주는 대표적인 방법이다. 반면, 납부기한을 지난 경우 납부지연 가산세를 부가하여 징수하는 것은 대표적으로 패널티를 주어 성실한 납세를 유도한다.

납세자는 사람이다. 사람들은 인센티브에는 긍정적인 동기를 갖게 되지만 패널티엔 부정적인 반발을 하게 된다.

지방세포인트는 납세자에게 인센티브를 주는 제도라는 점에서 사람들에게 ‘내가 낸 세금이 나에게 혜택으로 돌아온다’는 긍정적인 인식을 주고, 성실한 납세에 대한 긍정적인 동기를 유발할 수 있다.

IV. 맺음말

지방세포인트 제도 신설은 성실납세를 장려하고 지방세 납부에 대한 인식을 제고하는 효과적인 방안이 될 수 있다. 국세청의 세금포인트 제도를 벤치마킹하여, 지방세 납세자의 자진납부를 유도하고 성실납세자 일반에게 실질적인 혜택을 제공할 수 있는 지방세포인트 제도는 납세자의 자발적인 세금 납부를 촉진할 수 있을 것으로 보인다. 이번 연구에서는 지방세포인트의 적용 대상을 취득세와 지방소득세 등 신고납부 세목으로 설정하고, 지방세포인트를 활용할 수 있는 다양한 혜택(납세담보 면제, 공공시설 이용 할인, 지역화폐 충전 추가 혜택, 고향사랑 기부 기부액 차감 등)을 제안하였다. 또한, 지방세포인트의 활용을 통해 자치단체별 성실납세자 선정 과정의 불명확성을 감소시킴으로써, 합리적이고 통일성 있는 성실납세자 제도를 운영할 수 있을 것이다.

한편, 지방세포인트 제도를 실효성 있게 운영하기 위해서는 몇 가지 선결 과제가 있다. 우선, 제도의 도입을 위해 지방세관계법령 등의 법적 검토가 필요하며,

각 지방자치단체의 의견을 구해야 할 것이다. 또한 지방세포인트의 운영을 위한 전산 시스템 구축과 예산 확보 방안에 대한 면밀한 검토가 필요하다. 그러므로 지방세포인트 제도를 시행하기에 앞서 일부 지자체에서 시범 운영을 실시한 후, 성과를 평가하여 전면 도입하는 방안도 고민해야 한다.

결론적으로, 지방세포인트 제도는 성실납세를 유도하는 동시에 지방세 납부에 대한 긍정적인 인식을 확산시키는 데 기여하여 지방세정의 신뢰성을 높이고, 지방재정 확충에도 기여할 수 있을 것이다. 이번 연구에서 제안한 ‘지방세포인트 제도 신설’을 바탕으로, 납세자를 위한 혜택에 대한 다양한 정책적 논의를 통해 지방세정이 발전되기를 기대한다.

V. 참고자료

- [참고 1] 2024 지방세통계연감
- [참고 2] 2023년 고향사랑기부금 접수 통계(고향사랑e음 게시자료)
- [참고 3] 국세청 홈택스 세금포인트 혜택
- [참고 4] 각 지방자치단체 성실납세자 등 관련 조례
- [참고 5] 국세청 모범납세자 관리규정

2. 2024년 지방세 발전포럼 연구과제

케케묵은 주민세 사업소분 광내기

〈2024년 지방세 발전포럼 최우수 수상〉
〈2024년 행안부 주최 지방세 발전포럼 우수 수상〉

작성자 : 세무2과 주무관 손진권

발표자 : 세무1과 주무관 주미영



contents

I. 개 요	167
1. 주민세 성격	167
2. 과제 선정 배경 및 연구 방향	168
II. 주민세(사업소분)의 문제점	170
1. 서울(면세점) 관련 문제	170
2. '사업소'개념 관련 문제	172
3. 행정 효율 관련 문제	173
III. 주민세(사업소분)의 개선 방안	175
1. 과세체계 개편	175
2. '사업소'개념 확장	180
3. 행정 효율 증대	181
IV. 맺음말	181
V. 참고자료	182

케케묵은 주민세 사업소분 광내기

I. 개요

1. 주민세 성격

현행 주민세는 크게 개인에게 부과하는 주민세(개인분)와 사업소를 둔 사업주에게 부과하는 주민세(사업소분, 종업원분)로 구분된다. 2020년 지방세법 개정으로 이전에는 5개의 세세목으로 이루어져 있었으나, 3개로 단순·간소화되었다.

가. 주민세 개요

주민세(개인분)은 매년 7.1.일 기준 자치단체에 주소를 둔 개인(세대주)에게 부과되는 세금이며, 종업원분 주민세는 매달 자치단체 내에 사업소를 둔 사업주가 다음달 10일까지 소득세법 제20조에 따른 근로소득 대상자(종업원)의 급여총액에 일정 비율(0.5%)을 곱하여 해당 자치단체에 신고납부한다. 사업소분 주민세는 매년 7.1.일 기준 자치단체 내에 사업소를 둔 사업자가 신고납부하는 세금이며, 2020년 지방세법 개정으로 기본세율과 건축물의 연면적에 대한 세율로 구분하여 과세된다.

나. 사업소분 주민세

구 사업소세에서 전환된 것으로 개인분과 그 기원을 달리하고 있어서 조세의 성격도 다르다고 볼 수 있다. 개인분 주민세는 지방자치단체의 공동경비를 서로 평등하게 부담하고 이를 통해 지방자치의 재정적 기반을 확보하고자 하는 의미에서 자치단체 구성원으로서 주민의 지방자치 참가에 대한 회비적 성격이 있다. 반면, 사업소분 주민세는 사업소를 영위하는 사업주에게 과세하는 세금으로 영업세(사업세)적인 성격과 환경개선 및 비용충당을 위해 각종 행정서비스에 대한 응징과세의 성격을 갖추고 있다.

〈표1〉 현행 주민세 과세체계 요약

구분	개인분	사업소분		종업원분
납세 의무자	주소를 둔 개인	사업소를 둔 사업주		사업소를 둔 사업주
과세표준/세율	1만원 이내 (자치단체조례로 정하는세액)	사업소 및 연면적		종업원 월 급여총액 0.5%
		5~20만원 (정액)	1㎡당 250원	
과세방법	보통징수	신고납부		신고납부
과세시기	8.16.~8.31. (매년7.1.일기준)	8.16.~8.31. (매년7.1.일기준)		다음달 10일까지
면세점	세대원, 기초수급자 등	사업소 건축물 연면적330㎡ 이하		1년간 월평균 급여총액1억5천이하

2. 과제 선정 배경 및 연구 방향

가. 세율 현실화

1977년 도시환경 정비 등의 목적으로 신설된 사업소세는 2010년 지방세 세목 간 소화, 2014년 지방소득세 도입에 따른 개편, 그리고 2020년 5개의 세세목이 3개의 세세목으로 단순화되는 등 오랜 기간에 걸쳐 많은 변동이 있었다.

주민세는 2023년 기준 전체 지방세 수입의 2.1%로 세수 규모가 상대적으로 작고, 세목 자체의 정체성과 고유성도 약해 주목할 만한 쟁점 및 관심도가 적다. 이러한 이유로 수차례 개정에도 불구하고 세율(㎡당 250원) 및 면세점(사업장 연면적 330㎡)은 1992년도에 개정된 후 변동 없는 현실이다. 20년 넘는 기간동안 경제규모 성장, 물가인상 등이 세율 및 면세점에 반영되지 않았다는 뜻이다.

또한 개인사업자 사업소분 과세대상 사업소에 대해 일률적으로 5만원(표준세율)의 세액을 부과하고 있다. 개인사업자 간 차이를 고려하지 않고 모두에게 동일한 세율로 과세하는 것은 납세자의 담세력에 따라 과세해야 한다는 조세평등의 원칙에 부합하지 않는다고 볼 수 있다.

그러므로 본 연구에서는 과세표준, 세율이 당초 신설된 이후 거의 변화가 없어 국민소득 및 물가 상승 등과 비교할 때 지나치게 낮거나 불합리하기 때문에 현실에 맞게 개선하는 방안을 모색한다.

나. ‘사업소’ 개념 재정립

사업소란 인적요소 및 물적 설비를 갖추고 계속해서 사업 또는 사무가 이루어지는 장소를 말한다. 이와 같은 사업소 개념 정의로 인적 및 물적 요소 모두를 갖춘 사업소 확인의 어려움이 있고, 이로 인해 과세대상에서 제외되는 사업소도 많다.

20여 년 전 사업장의 크기가 매출로 직결되었던 것과는 달리 최근에는 사업장 규모와 매출 크기의 비례성이 적다. 시내 중심가에 위치한 대형 백화점에는 다수의 개별사업장[A사업장]이 입점하고 있다. 이들은 대부분 사업장 연면적의 면세 기준인 330㎡ 이하로서 과세제외 되고 있다. 이에 반해 변두리에 위치한 체육관 혹은 지방의 공장이나 창고 등[B사업장]은 부가가치세 면세 기준이 넘는다면 과세 대상에 포함된다.

주민세 사업소분은 환경비용 유발 원인자에 대한 부담으로 볼 수도 있고, 다른 한편으로 지방공공서비스 편익과세 측면으로 볼 수도 있는데, 사업 성격상 넓은 사업장을 필요조건으로 하는 B사업장에만 과세하는 것은 주민세 사업소분의 환경과세적, 편익과세적 성격을 고려할 때 납세자간 과세 불형평성을 초래한다.

또한 사업소분 과세대상인 사업소의 개념은 무인사업장 및 온라인·모바일 사업장 증가되는 환경 변화를 따라가지 못하고 있다. 2020년 경제총조사 기본계획에 따르면 물리적 장소가 없는 사업체가 약 200만개로 추정되며, 이는 전체 사업체 수의 약 1/6에 해당하는 규모이다.

그러므로 단기적으로는 과도한 면세점 기준인 330㎡를 하향 조정하고, 사업소의 개념을 인적 ‘또는’ 물적 요소 중 하나만 갖춘 개념으로 바꿔야한다. 장기적으로는 무인·온라인 사업장 과세 방안을 고안하여 변화하는 사업 환경에 맞춰 과세체계를 정비해야 할 것이다.

다. 행정 효율

주민세(사업소분)은 신고납부세목의 특성상 자발적 신고에 의존해야 하나 미신고 사업장의 경우, 세무공무원이 일일이 사업장 현장방문 조사 및 직권고지를 해야하는 등 세수 비중에 비해 실무적으로 행정비용이 과다 투입 되는 경향이 있다. 따라서 주민세(사업소분)은 타 세목과 비교하여 세수의 크기가 상대적으로 작기 때문에 그에 상응하는 과세체계의 제도 개선안을 마련하고자 한다.

II. 주민세(사업소분)의 문제점

1. 서울(면세점) 관련 문제

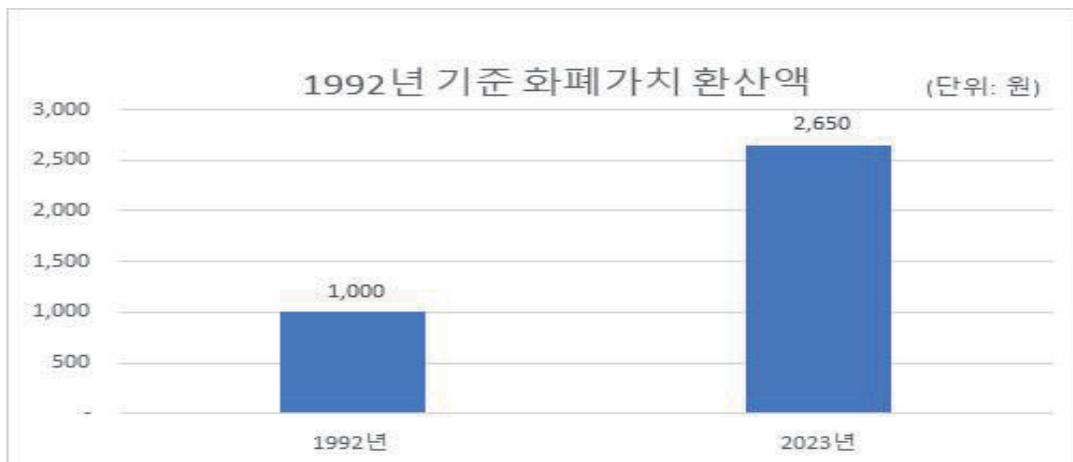
가. 서울 관련 문제

주민세(사업소분)은 주민세(개인분)과 함께 세율이 일정금액으로 정해지는 정액세율을 체계를 유지하고 있으나 세율 현실화가 제대로 되고 있지 않다. 연면적에 대한 사업소분 주민세의 세율은 1991년까지 3.3㎡당 500원에서 ㎡당 250원으로 인상된 이후 정액으로 고정되어 있어 물가상승률 혹은 소득증가율에 따른 세율현실화가 제대로 이루어지지 못하고 있다.

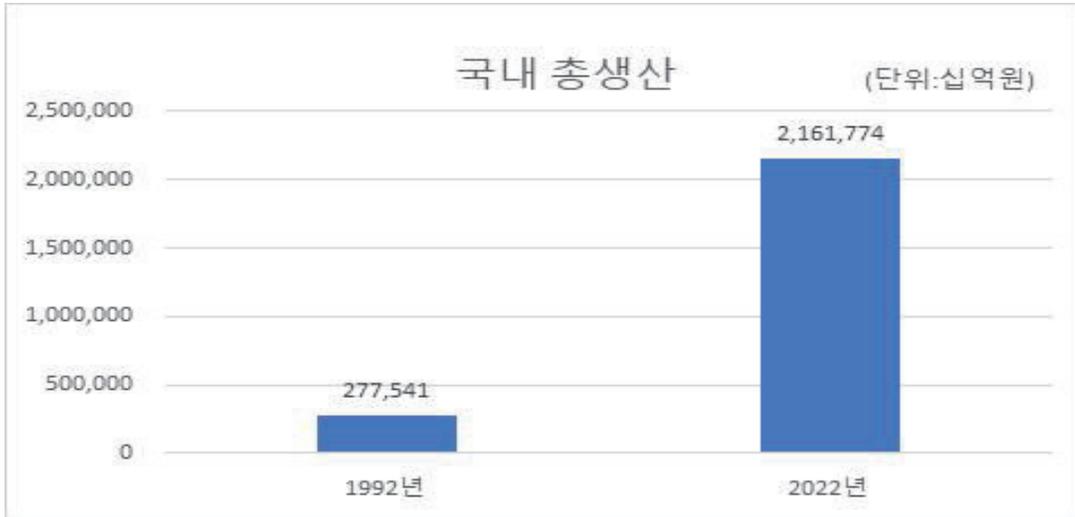
그래프.1, 2을 보면, 1992년 1,000원이 2023년 2,650원과 동일한 가치를 가지는 것을 알 수 있다. 지속적인 물가상승으로 화폐가치가 하락하였고 그래프 2에서는 명목 국내총생산이 1992년 277,541억원이 2022년 2,161,774억원으로 늘어 약 8배 경제규모가 늘었음을 알 수 있다. 세수 환경이 지난 20년과 많이 변했지만 서울과 면세점은 변하지 않았다.

또한 개인사업자 사업소분 기본세율은 직전 연도 부가가치세 과세표준이 8,000만원 이상인 과세대상 사업소에 대해 일률적으로 5만원(표준세율)의 세액을 부과하고 있다. 개인사업자간 차이를 고려하지 않고 모두에게 동일한 세율로 과세하여 과세대상 간 불형평성 및 세부담의 역진성을 초래하고 있다.

<그래프 1>



<그래프 2>



나. 면세점 관련 문제 - 주민세(사업소분) 부담의 역진성

법인사업자, 개인사업자 막론하고 사업소 건축물의 연면적이 330㎡이하인 경우에는 연면적에 대한 세액은 면제된다. 또한 개인사업자의 경우 부가가치세법상의 과세표준 기준이 일정금액(2023년 기준 전년도 부가가치 과세표준액 8,000만원) 미만일 경우에 한해 기본세액이 면제된다.

사업장의 규모와 매출의 비례성은 예전만큼 크지 않다. 아래 표2를 보면 사업장 연면적 규모와 매출액·영업이익률의 상관성이 크지 않음을 알 수 있다. 또한 업종 특성상 체육관이나 창고 등을 구비해야 하는 사업소는 비교적 높은 세부담을 지고 있다. 즉, 주민세(사업소분)은 연면적에 비례하여 과세되어 사업소의 재산가치가 반영되지 못하므로 세부담의 역진성 문제가 발생한다. 지방의 공장이나 창고와 같은 곳도 면적당 세율은 도심지와 동일한 세율(250원/㎡)을 적용받음에 따라 상대적으로 세부담 능력이 취약한 사업자가 높은 세부담을 지게된다. 이에 반해, 도심지의 대형마트나 백화점의 개별사업장은 330㎡를 초과하지 않는 한 면세점이하이므로 과세되지 아니하여 이러한 사업장들의 사회적 비용 유발 크기와 세부담 능력에 비해 과세가 제대로 이루어지지 않고 있다.

지방세 부담 완화 방안 연구

〈표2〉 건물 연면적별 매출 실적

구분	매출액 (억원)	영업이익률
100~300㎡	3,296,333	5.5%
300~1000㎡	3,231,038	6.3%
1000~3000㎡	1,912,574	5.5%
3000㎡ 이상	2,750,785	6.7%

2. ‘사업소’ 개념 관련 문제

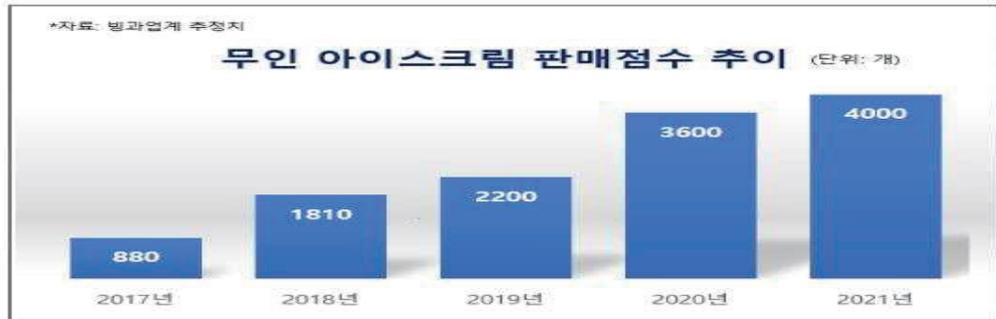
지방세법 제74조에서는 사업소를 ‘인적 및 물적 설비를 갖추고 계속하여 사업 또는 사무가 이루어지는 장소’ 라고 정의한다. 따라서 인적 및 물적 설비 모두를 갖추고 있어야 과세가 가능하다. 이에 따라 물적요소만 갖춘 사업장(무인점포) 또는 온라인 사업장(플랫폼 사업체) 등에 대해서는 과세할 수 없는 상황이다.

최근 AI, 로봇 등 과학기술 발달로 무인점포와 플랫폼 사업체 등 무인사업장이 지속적으로 증가하고 있다. 변화하는 환경에 맞춰 지방세수 증대를 위해 주민세 과세대상 사업소의 범위를 조정하여 선제적으로 세원 확충에 힘쓸 필요가 있다.

〈그림1〉 무인점포



<표3>



(자료=빙과업계 추정치)

3. 행정 효율 관련 문제

주민세(사업소분)은 신고납부 세목의 특성상 납세자의 신고에 의존한다. 사업장별로 신고안내문을 일일이 보내고, 해당 건물주에게 사업장 현황을 작성 요청하는 안내문을 보내기도 한다. 실무적으로 과세기준일이 다가와도 신고서를 제출하지 않는 사업장이 적지 않으며, 미신고 사업장의 경우 담당 세무공무원이 일일이 해당 사업장 현장방문 조사 및 직권고지를 해야 한다.

<표4>

주민세 사업소분(연면적 세율) 납액별 현황 -전국

납세액	사업장 규모 (면적환산)	인원		세액	
		인원	비중	세액	비중
10만원이하	330초과 400이하	318,496	81.3%	59,410,354	26.6%
20만원이하	800이하				
30만원이하	1200이하				
50만원이하	2000이하				
70만원이하	2800이하	73,319	18.7%	164,016,238	73.4%
100만원이하	4000이하				
200만원이하	8000이하				
300만원이하	12000이하				
500만원이하	20000이하				
1000만원이하	40000이하				
1000만원초과	40000초과	391,815	100%	223,426,592	100%

<표5>

주민세 사업소분(연면적 세율) 납액별 현황 -대구

납세액	사업장 규모 (면적환산)	인원		세액	
		인원	비중	인원	비중
10만원이하	330초과 400이하	16,926	85.5%	2,944,470	38.6%
20만원이하	800이하				
30만원이하	1200이하				
50만원이하	2000이하				
70만원이하	2800이하	2,877	14.5%	4,683,363	61.4%
100만원이하	4000이하				
200만원이하	8000이하				
300만원이하	12000이하				
500만원이하	20000이하				
1000만원이하	40000이하				
1000만원초과	40000초과				
		19,803	100%	7,627,833	100%

상기 표4,5는 지방세 통계연감을 참고한 2022년 사업소분(연면적 세율) 납액별 인원·세액 현황을 기준으로 사업장 규모 면적을 환산한 자료이다. 예를 들어 납세액이 10만원인 경우 m²당 세액인 250원으로 나누어 해당 사업장 규모면적이 400m²을 환산한다.

전국 기준 환산자료 기준 2000제곱미터 이하인 사업장이 81.3%, 대구는 85.5%이다. 하지만 해당 구간 전국 세액 비중은 26.6%, 대구 38.6%로 사업장 수에 비해 세수가 크지 않다. 세액 규모에 비해 과도한 행정비용 및 행정력이 투입된다.

III. 주민세(사업소분)의 개선 방안

1. 과세체계 개편

가. 개인사업자 과세체계 개편

현행 개인사업자에 대한 주민세(사업소분)은 직전연도 부가가치세 8,000만원 이하 사업자에 한하여 기본세율 5만원, 연면적 세율은 330㎡초과 사업장에 한하여 ㎡당 250원의 정액세율을 부과하고 있다. 개편안에서는 개인사업자간의 차이를 고려해 직전연도 부가가치세 과세표준을 기준으로 3구간 차등세율을 적용한다. 1992년 개편 이래로 경제가 성장함에 따라 개인사업자 간 소득분포가 불균등해졌고, 주민세 사업소분의 편익과세적 성격이 있으므로 법인사업자와 마찬가지로 과세구간을 3단계로 나누어 차등 세율을 적용한 것이다.

※1구간 10만원, 2구간 15만원, 3구간 20만원

기존 330㎡ 초과 사업장에 한하여 부과하던 연면적분을 2,000㎡ 초과 사업장에 한해 적용하여 과세대상을 축소하고, ㎡당 250원의 정액세율을 500원으로 2배 인상한다. 1992년에 비해 2023년 화폐가치가 2.56배 하락하였고, 납세자가 세율을 인지하기 쉽게 함을 고려하여 ㎡당 정액세율을 2배 인상하였다.

<기준> 2022년 기준 대구광역시 개인사업자 주민세 사업소분(환산)

(단위: 천원)

기본세액	연면적세액	합계
5,229,380	1,525,566	6,754,946

※ 기본세액의 경우 2022년 기준 사업소분 개인사업주 주민세에 적용된 기본세율 50% 감면을 적용 배제하였다. (기본세액은 50,000원 적용된 경우로 환산)

※ 연면적 세액은 대구시 총연면적 세액을 개인사업장 2: 법인8로 가정한 것임

(개편) 2022년 기준 개인사업자 주민세 사업소분 기본세액 예상

(단위: 천원)

부가가치세	구간	과세인원(가정)	인당 세액	총기본세액
4,800만 미만	1	64,635	100	6,463,500
4,800만 ~2억	2	28,147	150	4,222,050
2억~	3	11,467	200	2,293,400
합계	-	10,4249	-	12,978,950

※ 구간별 과세인원은 2022년 대구시 주민세 사업소분 기본세액(개인) 과세인원을 2022년 일반사업자 부가가치세 신고현황에 따라 안분한 것임

기존 2022년 기준 대구광역시 개인사업자 주민세 사업소분(환산)은 기본세액과 연면적세액을 합하여 6,754,946천원이다. 과세체계 개편 시 개인사업자 예상 기본세액은 12,978,950천원으로 예상되며 기본세액만으로 기존 주민세 사업소분 총액에 비해 192% 세수가 증대된다. 이에 2,000㎡ 초과 개인사업장에 대한 연면적세액이 추가된다면 기존보다 2배의 세수를 확보할 수 있다.

※ 개인사업자 기본세액 부과 기준이 2022년 4,800만원에서 2023년 8,000만원으로 개정되었으므로 추가적인 연구가 필요하다.

나. 법인사업자 과세체계 개편

현행 법인에 대한 주민세(사업소분)은, 기본세액의 경우 자본금에 따라 1구간 20만원, 2구간 10만원, 3구간 5만원의 정액세율을 부과한다. 연면적 세율은 330㎡ 초과 사업장에 한하여 ㎡당 250원의 정액세율을 부과하고 있다. 개편안에서는 연면적 과세대상 축소를 고려해 기존 3구간을 5구간으로 세분화하고 1구간 80만원, 2구간 40만원, 3구간 20만원, 4구간 10만원, 5구간 5만원으로 세액을 조정한다. 1992년 개편 이래로 경제가 성장함에 따라 법인사업자 역시 소득분포가 불균등해졌고, 주민세 사업소분의 편익과세적 성격을 강화하기 위해 과세구간을 5단계로 나누어 차등 세율을 적용한 것이다. 기존 330㎡ 초과 사업장에 한하여 부과하던 연면적분을 2,000㎡ 초과 사업장에 한해 적용하여 과세대상을 축소하고, ㎡당 250원의 정액세율을 500원으로 2배 인상한다. 1992년에 비해 2023년 화폐가치가 2.56배 하락하였고, 납세자가 세율을 인지하기 쉽게 함을 고려하여 ㎡당 정액세율을 2배 인상하였다.

<기준>

2022년 기준 대구광역시 법인 주민세 사업소분(환산)

자본금	구간	건수(건)	세율(보정)(천원)	세액(천원)
50억 초과	1	3,695	200	739,000
30억 초과~ 50억 이하	2	606	100	60,600
30억 이하	3	42,012	50	2,100,600
합계				2,900,200

※ 기본세액의 경우 2022년 기준 사업소분 개인사업주 주민세에 적용된 기본세율 50% 감면을 적용 배제하였다. (기본세액은 50,000원 적용된 경우로 환산)

2022년 법인사업자 주민세 사업소분 세액 현황

(단위: 천원)

기본세액	연면적세액	합 계
2,900,200	6,102,266	9,002,466

※연면적 세액은 대구시 총연면적 세액을 개인사업장 2: 법인8로 가정한 것임

(개편)

법인사업자 주민세 사업소분 (기본세액) 예상

자본금	구간	법인수 (개)	세율 (천원)	세액 (천원)
100억 초과	1	370	800	296,000
50억 초과 ~ 100억 이하	2	3,325	500	1,662,500
30억 초과 ~ 50억 이하	3	606	250	151,500
10억 초과 ~ 30억 이하	4	12,604	100	1,260,400
10억 이하	5	29,408	50	1,470,400
합 계				4,840,800

※ 기존 3구간-> 신설 5구간 구간별 법인 건수는 1:9의 비율로 가정함.

기존 1구간 -> 신설 1,2구간 1:9의 비율로/ 기존3구간 ->신설 4,5구간 3:7의 비율로 안분함.

법인사업자 주민세 사업소분 (연면적세액) 예상

면적(천㎡)	2~2.8 이하	~4 이하	~ 8 이하	~12 이하	~20 이하	~40 이하	~ 40 초과
초과면적 ㎡(추정)	400	1,400	4,000	8,000	14,000	28,000	38,000
건당세액 (㎡당500 원적용) (천원)	200	700	2,000	4,000	6,000	14,000	19,000
예상 법인 수	751	538	640	150	110	72	41
총세액 (천원)	150,236	376,310	1,279,968	598,385	662,383	1,007,975	775,180
						합계	4,850,438

※ 2,000㎡초과 면적에 한해 제곱미터당 500원의 세율 적용

※ 예상 법인 수: 2022년 연면적세율 부과 대상자 중 법인:개인사업자 비율을 8:2로 가정

기존 2022년 기준 대구광역시 법인사업자 주민세(사업소분)(환산)은 기본세액과 연면적세액을 합하여 9,002,466천원이다. 과세체계 개편 시 개인사업자 예상 기본세액은 4,840,800천원으로 예상되며, 연면적 예상 세액은 4,850,438천원으로 9,691,238천원이다.

본 연구 시 사업소분 중과세액을 고려하지 않은 점, 사업장(2,000㎡ 초과)을 연면적세율 부과 대상의 8할로 가정했지만 실제로 그 이상일 것으로 예상되는 점 등이 이유로 최소 7% 이상의 추가 세수를 확보할 수 있을 것으로 보인다.

다. 기대 효과

1992년 세율 개정 후 30여년간 이어지던 연면적 세율 및 면세점을 경제성장, 물가인상 등 조세환경 변화에 맞게 개편하였다. 일률적으로 부과되던 개인사업소 기본세액에 3구간을 설정하여 개인사업자 간 차이를 고려하였으며, 또한 2,000㎡ 이하 연면적세율 적용 폐지를 고려해 법인의 경우, 자본금을 기준으로 5구간으로 세분화하였다.

상기 2022년 기준 대구시 주민세(사업소분)을 기준으로 연구한 결과 주민세 총액 기준 157억원(환산)이며, 과세체계 개편 시 최소 230억원 이상의 세수를 확보할 것으로 예상된다.

<표6> 지방세법 제81조 개정안

현 행	개 정(안)
<p>제81조(세율)</p> <p>① 사업소분의 세율은 다음 각 호의 구분에 따른다.</p> <p>1. 기본세율</p> <p>가. 사업주가 개인인 사업소 : <u>5만원</u></p> <p>나. 사업주가 법인인 사업소</p> <p>1) 자본금액 또는 출자금액이 30억원 이하인 법인: <u>5만원</u></p> <p>2) 자본금액 또는 출자금액이 30억원 초과 50억원 이하인 법인: <u>10만원</u></p> <p>3) 자본금액 또는 출자금액이 50억원을 초과하는 법인: <u>20만원</u></p> <p>4) 그 밖의 법인: <u>5만원</u></p> <p>2.연면적에 대한 세율: <u>사업소 연면적 1제곱미터당 250원.</u></p> <p>이하 생략</p>	<p>제81조(세율)</p> <p>① 사업소분의 세율은 다음 각 호의 구분에 따른다.</p> <p>1. 기본세율</p> <p>가. 사업주가 개인인 사업소</p> <p>1) 직전 연도의 「부가가치세법」에 따른 부가가치세 과세표준액이 4천8백만원 이하인 개인: <u>10만원</u></p> <p>2) 직전 연도의 「부가가치세법」에 따른 부가가치세 과세표준액이 4천8백만원 초과 2억원 이하인 개인: <u>15만원</u></p> <p>3) 직전 연도의 「부가가치세법」에 따른 부가가치세 과세표준액이 2억원을 초과하는 개인: <u>20만원</u></p> <p>4) 그 밖의 개인: <u>10만원</u></p> <p>나. 사업주가 법인인 사업소</p> <p>1) 자본금액 또는 출자금액이 10억원 이하인 법인: <u>5만원</u></p> <p>2) 자본금액 또는 출자금액이 10억원 초과 30억원 이하인 법인: <u>10만원</u></p> <p>2) 자본금액 또는 출자금액이 30억원 초과 50억원 이하인 법인: <u>20만원</u></p> <p>2) 자본금액 또는 출자금액이 50억원 초과 100억원 이하인 법인: <u>40만원</u></p> <p>3) 자본금액 또는 출자금액이 100억원을 초과하는 법인: <u>80만원</u></p> <p>4) 그 밖의 법인: <u>5만원</u></p> <p>2.연면적에 대한 세율: <u>사업소 연면적 1제곱미터당 500원.</u></p> <p>이하 생략</p>

II. 지방세법전문연구기관

<표7> 지방세법 제82조 개정안

현 행	개 정 (안)
제82조(세액계산) 사업소분의 세액은제81조 제1항 제1호및제2호의 세율에 따라 각각 산출한 세액을 합산한 금액으로 한다. 다만, 사업소 연면적이 330제곱미터 이하인 경우에는 제81조 제1항 제2호에 따른 세액을 부과하지 아니한다.	제82조(세액계산) 사업소분의 세액은제81조 제1항 제1호및제2호의 세율에 따라 각각 산출한 세액을 합산한 금액으로 한다. 다만, 사업소 연면적이 2,000제곱미터 이하인 경우에는 제81조 제1항 제2호에 따른 세액을 부과하지 아니한다.

2. ‘사업소’ 개념 확장

지방세법 제74조 제4호에서는 사업소를 ‘인적 및 물적 설비를 갖추고 계속하여 사업 또는 사무가 이루어지는 장소’ 라고 정의한다. 따라서 인적 및 물적 설비 모두를 갖추고 있어야 과세가 가능하다. 이에 따라 물적요소만 갖춘 사업장(무인점포) 또는 온라인 사업장(플랫폼 사업체) 등에 대해서는 과세할 수 없는 상황이다.

최근 AI, 로봇 등 과학기술 발달로 무인점포와 플랫폼 사업체 등 무인사업장이 지속적으로 증가하고 있다. 변화하는 환경에 맞춰 지방세수 증대를 위해 주민세 과세대상 사업소의 범위를 인적이거나 물적 설비 둘 중에 하나라도 갖추고 있는 장소로 ‘사업소’의 개념을 개정하여 선제적으로 세원 확충에 힘을 필요로 있다.

<표8> 지방세법 제74조 제4호

현 행	개 정 (안)
제74조(정의) 주민세에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. 4. “사업소”란 인적 및 물적 설비를 갖추고 계속하여 사업 또는 사무가 이루어지는 장소를 말한다.	제74조(정의) 주민세에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. 4. “사업소”란 인적 이나 물적 설비를 갖추고 계속하여 사업 또는 사무가 이루어지는 장소를 말한다.

3. 행정 효율 증대

2022년 대구시 기준 연면적 부과 대상인 330㎡ 초과 사업장은 약 20,000개였다. 과세체계 개편으로 연면적 기준을 2,000㎡로 조정한 결과 연면적 부과 대상 사업장은 약 3,000개로 줄었으며, 이에 따라 과세관청이 방문조사·신고 안내 등을 해야 할 연면적 초과 사업장이 급감한다.

또한 행정 효율을 증대시키기 위한 방안에는 업무 프로세스를 검토하고 단순하여 불필요한 단계나 복잡성을 줄이는 프로세스 개선과 인공지능, 빅데이터, 클라우드 등의 기술을 활용하여 업무 효율성을 향상시키는 혁신적 기술 도입 등이 있다.

주민세(사업소)분의 행정 효율 증대를 위해서는 납세의무자가 과세대상이 되는 물건 또는 행위 등에 대한 크기를 정하여 신고함으로써 이루어지는 신고 및 납부세목에서 과세관청에서 과세대상자의 목록을 작성하고, 과세대상의 크기를 정확히 결정하여 “납세고지서” 라는 형태로 납세의무자에게 송달함으로써 이루어지는 부과지세목으로의 변경이라는 프로세스 개선이 필요하다.

그리고 농업, 건설, 광업 등의 산업에서 사용되어 작업 감시, 지형 조사, 작물관리 등에 활용되고 있는 드론 기술을 주민세(사업소)분 부과자료에 적극 도입하는 혁신적 기술 도입 또한 필요하다.

IV. 맺음말

주민세(사업소분)은 주민세(개인분)과 함께 세율이 일정 금액으로 정해지는 정액세율 체계를 유지하고 있으나 세율 현실화가 제대로 되고 있지 않다. 지방세법 제 74조에서는 사업소를 ‘인적 및 물적 설비를 갖추고 계속하여 사업 또는 사무가 이루어지는 장소’ 라고 정의한다. 이에 따라 물적 요소만 갖춘 사업장(무인 점포) 또는 온라인 사업장(플랫폼 사업체) 등에 대해서는 과세할 수 없는 상황이다. 그리고 신고납부세목의 특성상 자발적 신고에 의존해야 하나 미신고 사업장의 경우, 세무공무원이 일일이 사업장 현장방문 조사 및 직권고지를 해야 하는 등 세수 비중에 비해 실무적으로 행정비용이 과다 투입되는 경향이 있다. 이상의 문제점 해결을 위한 주민세(사업소분) 개선 방안을 간단히 정리하면 다음과 같다.

첫째, 개인사업자 간 차이를 고려하고 조세 환경 변화에 부응하기 위해 일률적으로 부과되던 기본세액은 개인사업소 3구간 신설 및 법인사업소 5구간 증설하고, 연면적세율의 경우 2,000㎡ 이하 사업소에 대해 면세점을 적용한다.

둘째, 변화하는 환경에 맞춰 지방세수 증대를 위해 주민세 과세대상 사업소의 범위를 인적이거나 물적 설비 둘 중에 하나라도 갖추고 있는 장소로 ‘사업소’의 개념을 개정하여 선제적으로 세원 확충에 힘을 쏟을 필요가 있다.

셋째, 주민세(사업소분)을 신고납부세목에서 부과지세목으로의 프로세스 개선 및 부과자료에 드른 기술과 같은 혁신적 기술 도입으로 행정효율 증대를 도모하고자 한다.

V. 참고자료

- [참고1] 손희준, 주민세 제도의 개선방안, 2014
- [참고2] 김영빈, 주민세 제도 개편방안 연구, 2022
- [참고3] 하능식/고은비, 주민세 재산분 과세체계 개편방안, 2019
- [참고4] 박상수, 주민세 재산분 중과세 기준 개선방안, 2016

3. 2023년 지방세 발전포럼 연구과제

무상승계취득, 겉모습은 시가인정액
실질은 시가표준액?

〈 2023년 지방세 발전포럼 특별상 수상 〉

작성자 : 세무1과 주무관 손현동

발표자 : 세무2과 주무관 최문경



contents

I. 서론	187
II. 취득세 과세표준 개편과 시가인정액제도의 도입 의의	188
1. 취득세 과세표준 개편과 시가인정액제도의 도입	188
2. 시가인정액 적용 대상	189
III. 취득세 시가인정액과 상속·증여세법 시가의 비교	189
1. 시가인정액과 시가 개념의 적용 범위	189
2. 시가인정액 산정	189
3. 시가인정액 산정·적용의 판례상 쟁점	191
IV. 취득세 시가인정액 제도의 문제점	192
1. 매매 등 사례가액 산정의 어려움	192
2. 담당공무원의 재량적 판단 사유 증가	194
3. 시가인정액 적용순서의 문제	195
4. 매매 등 사례가액의 신속한 확인을 위한 정보시스템의 선행 구축 문제	196
V. 취득세(무상취득) 시가인정액 개선방안	197
1. 시가인정액으로 지정할 수 있는 대상 범위 확대 필요	197
2. 공동주택 외의 재산의 경우에는 공신력 있는 감정기관의 감정절차를 의무화	198
3. 시가인정액 적용순서 변경 및 관련 법령 명확화 필요	199
VI. 결론	200
VII. 참고자료	200

무상승계취득, 겉모습은 시가인정액 실질은 시가표준액?

I. 서론

2021년 말 무상취득에 대해 실질 가치를 반영하기 위해 시가인정액제도(법률 제18655호, 2021. 12. 28., 지방세법 일부개정)가 도입되었으며, 이 제도는 2023년부터 시행되었다.

취득세 과세표준은 ‘취득 당시의 가액’이며, 무상취득에서 취득 당시의 가액은 취득시기 현재 불특정 다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액인 ‘시가인정액’을 의미한다. 구체적으로 시가인정액은 매매사례가액, 감정가액, 공매가액 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가로 인정되는 가액을 말하는데 이는 상속·증여세법의 시가와 개념적으로 동일하다.

취득세 시가인정액제도가 도입된 배경은 개정 전 무상취득의 사실상 과세표준인 시가표준액이 실제 거래가액의 60%에도 미치지 못하는 등 과세 대상의 실질 가치를 반영하지 못한다는 문제를 해결하기 위한 것이었다.

하지만 근래 부동산 경기 침체로 매매 등의 거래량이 줄고, 가격의 변동폭이 커지는 상황에서는 유사부동산 및 평가기간을 확장하더라도 매매 등 거래가액 산정이 쉽지 않아 증여 취득세 과세표준은 시가표준액을 적용할 수밖에 없는 상황이다. 이는 시가인정액제도 도입을 통한 실질과세, 공평과세의 가치가 지켜지게 될지에 대한 의구심이 들게 한다.

따라서 우리 구의 개별주택, 공동주택, 일반건축물 등 거래가능 총건수 대비 연도별 납세자의 취득세 신고건수 비교 등을 통해 시가인정액제도 적용 시 발생할 문제점을 알아보고 이에 대한 개선방안 등에 대한 의견제시를 하고자 한다.

II. 취득세 과세표준 개편과 시가인정액제도의 도입 의의

1. 취득세 과세표준 개편과 시가인정액제도의 도입

가. 취득세 과세표준 개편

학계 등에서 꾸준히 제기되어 온 취득세 과세표준의 문제점을 개선하기 위해 2021년, 취득세 과세표준이 개편되었다. 개정이유는 “과세대상 물건의 실질 가치를 반영할 수 있도록 취득세의 과세표준을 개선” 한다는 것이며, 2023년 현재 시행중이다.

취득세 과세표준 개편으로 인한 유상취득 실질가치 반영 방안은 “부동산 등을 유상승계 취득하거나 원시취득하는 경우 취득세 과세표준은 취득시기 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용 등 사실상의 취득가격” 으로 한다는 것이다.

유상취득의 경우 개인과 법인의 구분 없이 원칙적으로 사실상의 취득가격을 적용함으로써 개인과 법인 간 취득세 부담의 불공평 등 제도 운용상의 불합리함 또한 줄일 수 있다. 그리고 이번 연구주제이기도 한 무상취득 실질가치 반영 방안은 ‘시가인정액’ 으로 취득세 과세표준을 정한다는 것이다.

나. 시가인정액제도의 도입

개편 전 무상취득의 경우에는 객관적으로 거래내역을 확인할 수 없으므로 취득세 과세표준은 실질적으로 ‘시가표준액’ 이었다. 김보영 연구(2021년)에 의하면 무상취득 과세표준은 분석대상 전부가 시가표준액이며, 시가표준액은 거래가액의 60%에도 미치지 못했다. 국토교통부 자료에 따르면 무상취득 과세표준인 ‘주택공시가격(시가표준액)’ 은 시세의 58~72% 수준이다. 이처럼 무상취득 과세표준인 시가표준액은 실질가치를 반영하고 있지 못했다.

2023년부터 시가인정액제도의 도입으로 유상취득뿐만 아니라 무상취득에 대해서도 과세대상의 실질가치를 반영하여 취득세를 부과할 수 있게 되었다. 유상취득의 경우, 현재에도 사실상의 취득가격이 상당 부분 적용되고 있어, 취득세 과세표준 개선으로 인해 납세자가 체감하는 변화는 그리 크지 않지만 무상취득의 경우 시가표준액이 시가인정액으로 바뀌면서 납세자와 과세관청이 시가인정액 산정 등에 있어 상당한 변화를 겪을 것으로 예상된다.

2. 시가인정액 적용 대상

무상취득 이외에 특수관계인 간 거래로 취득세 부담을 부당하게 감소시키는 경우에도 시가인정액으로 적용하며 무상취득·유상승계취득 과세표준에 대한 특례로서 대물변제, 교환, 양도담보 등 유상거래를 원인으로 취득하는 경우에도 시가인정액으로 한다. 그리고 법인의 합병·분할 및 조직변경을 원인으로 취득하는 경우에도 취득 당시 가액은 시가인정액이며, 시가인정액을 산정하기 어려운 경우 시가표준액으로 한다.

III. 취득세 시가인정액과 상속·증여세법 시가의 비교

1. 시가인정액과 시가 개념의 적용 범위

지방세법에서 무상취득의 시가인정액과 상속·증여세법의 시가의 구체적인 적용 범위에서는 차이가 있는데, 상속·증여세에서는 원칙적으로 모든 부동산에 시가가 적용되지만 지방세법 시가인정액은 아래와 같이 상속과 소규모 부동산을 제외한다.

상속에 따른 무상취득의 경우 취득 당시의 가액은 시가표준액이며, 시가표준액 1억원 이하의 부동산을 무상취득 하는 경우 취득 당시의 가액은 납세자가 시가인정액과 시가표준액 중에서 정하는 가액이다.

하지만 지방세법과 상속·증여세법은 시가인정액(또는 시가)을 산정하기 어려운 경우에는 부동산 공시가격 등을 사용한다는 점에서 유사하다.

2. 시가인정액 산정

시가인정액 산정을 위한 평가기간의 산정에 있어 지방세법에서 무상취득의 평가기준일은 취득일이며, 상속·증여세법에서 상속·증여세의 평가기준일은 ‘상속개시일 또는 증여일’이다. 지방세법령에서 증여의 취득시기는 ‘계약일’이며, 국세인 상속·증여세에서 증여재산의 취득시기는 ‘등기·등록일’이다. 부동산 증여의 평가기준일이 지방세와 국세에서 차이를 보인다.

무상취득 시가인정액의 원칙적 평가기간은 취득일 전 6개월부터 취득일 후 3개월 이내의 기간을 말하며, 증여세에서 원칙적 평가기간은 증여일 전 6개월부터 증여일 후 3개월까지이다. 무상취득에서 매매·감정·공매 등의 가액이 평가

기간에 해당하는지의 판단 기준일은 매매사례가액의 경우 ‘매매계약일’, 감정가액의 경우 ‘가격산정기준일과 감정가액 평가서 작성일’이며 공매가액(또는 경매가액)의 경우 ‘공매가액 또는 경매가액이 결정된 날’이다. 평가기준일 차이(계약일 대 등기·등록일)로 인해 부동산 증여에 대한 시가인정액 평가기간은 상속·증여세의 평가기간과 차이가 있다.

유사부동산은 취득 대상이 되는 부동산과 면적, 위치 및 용도와 시가표준액이 동일하거나 유사하다고 인정되는 다른 부동산을 말하며, 이의 시가인정액의 평가기간은 ‘취득일 전 6개월부터 신고일’까지이다. 무상취득 시가인정액의 평가기간은 지방세심의위원회의 심의를 거친 경우에는 취득일 전 2년부터 취득일 후 6개월 이내의 기간까지로 확장될 수 있다.

지방세법상 시가인정액으로 인정되는 가액의 범위는 매매사례가액, 감정가액, 공매가액 등이며, 상속·증여세법상 시가로 인정되는 가액의 범위는 매매가액, 감정가액, 수용가액, 공매가액 등이다. 수용으로 인한 보상가액은 지방세법의 시가인정액으로 인정되지 않지만, 상속·증여세법의 시가로 인정된다.

시가인정액으로 인정되는 가액은 증여부동산의 매매·감정·공매 등의 가액 뿐만 아니라 증여부동산과 유사한 부동산의 매매·감정·공매 등의 가액도 적용된다. 매매사례가액의 경우 취득한 부동산 등에 대해 매매 사실이 있는 경우에는 그 거래가액을 시가인정액으로 본다. 감정가액의 경우 취득한 부동산 등에 대하여 둘 이상의 감정기관이 평가한 감정가액이 있는 경우 그 감정가액의 평균액을 시가인정액으로 본다.

하지만 감정가액을 시가인정액으로 보지 않는 경우와 지방자치단체의 장이 다른 감정기관에 의뢰하여 감정한 가액으로 하는 경우를 구체적으로 적시하고 있다. 첫째로, 취득세의 납부목적에 적합하지 않거나 해당 부동산 등의 원형대로 감정하지 않은 경우의 감정가액은 제외된다. 둘째, 감정가액이 기준금액 등에 미달하는 경우에는 지방자치단체의 장이 다른 감정기관에 의뢰하여 감정한 가액으로 하며, 그 가액이 납세자가 제시한 감정가액보다 낮은 경우에는 납세자가 제시한 감정가액으로 한다. 납세자가 제시한 감정가액이 지방자치단체의 장이 의뢰한 감정가액의 80%에 미달하는 경우에는 시가불인정 감정기관으로 지정할 수 있다.

취득세에서 평가기간 내에 매매사례가액, 감정가액, 공매가액 등이 둘 이상인 경우에는 취득일 전후로 가장 가까운 날의 가액을 시가인정액으로 본다.

취득한 부동산의 시가인정액과 유사부동산의 시가인정액 간 적용순서에 있어 행정안전부 지침과 지방세법 시행령 제14조 제3항의 조항이 상충되는 부분이 있어 보이는데 이 점은 V장 취득세(무상취득) 시가인정액 개선방안에서 다시 언급하고자 한다. 국세에서는 상속세와 증여세가 부과되는 해당 재산의 매매·감정·수용·경매가액 등이 있는 경우에는 유사재산을 적용하지 않도록 규정하고 있다.

시가인정액과 시가표준액의 적용순서는 취득 원인, 규모 등에 따라 다르다. 상속에 따른 무상취득의 경우 과세표준은 시가표준액을 적용해야 하고, 시가표준액 1억원 이하의 부동산 무상취득의 시가인정액과 시가표준액 적용순서는 납세자가 정한다. 상속과 시가표준액 1억원 이하의 부동산을 제외한 다른 무상취득의 경우 시가인정액을 먼저 적용해야 하고, 시가인정액을 산정하기 어려운 경우 시가표준액을 적용해야 한다.

상속·증여세법상 재산 평가시에는 해당 재산의 시가를 우선 적용하며, 이를 적용할 수 없는 경우 유사재산의 매매사례가액, 기준시가를 차례로 적용한다. 취득세에서는 취득 원인, 규모 등에 따라 시가인정액과 시가표준액 적용순서가 달라지지만, 상속·증여세에서는 모든 재산에 기준시가(지방세의 시가표준액에 해당)보다 시가를 먼저 적용한다.

3. 시가인정액 산정·적용의 판례상 쟁점

국세 시가 적용에 대한 대법원 판례에서는 감정가액이 객관적이고 합리적으로 평가되는 경우 과세관청이 개별공시지가, 주택공시가격 등 보충적 평가액을 배제하고, 감정가액을 활용하는 것에 대해 인정하고 있다. 하지만 감정가액을 시가로 보기 위한 요건 즉 감정평가의 목적, 평가방법 등의 적정성이 없는 경우 감정가액이 아닌 보충적 평가액을 적용하여야 하며 감정가액이 여러 개 존재하는 경우 객관적이고 합리적인 방법으로 평가한 가액을 시가로 본다.

유사재산의 적정성에 대해서도 납세자와 과세관청 간의 다툼이 많이 발생하며, 판례에서는 비교대상 재산의 특성이 적절한지를 기준으로 판단한다. 유사매매사

례가액은 재산의 특성에 따라 면적·용도·종목 등 다양한 평가기준을 통해 평가대상 간 유사성을 판단하지만, 비교대상 재산의 위치나 면적 등에 차이가 있어 유사매매사례가액으로 보기 어려운 경우 보충적 평가방법을 적용하여야 한다.

IV. 무상취득시 취득세 시가인정액 제도의 문제점

1. 매매등 사례가액 산정의 어려움

가. 부동산 평균 보유기간의 특성

취득세 시가인정액제도 도입의 궁극적 목표인 실질가치 반영과 공평과세 실현을 위한 선행조건은 당해 물건이나 유사부동산 거래가 활성화되어 매매등 사례가액 적용이 용이하여야 한다.

그러나 부동산을 투자목적으로 취득하는 경우가 아니라면 대체적으로 보유기간이 몇 년 이상 지속되는 경향이 있다. 부동산 R114 수석연구원 자료에 의하면 우리나라 주택의 평균 보유기간이 약 10년에 달한다는 결과가 있다. 즉, 투자목적이나 특별한 경우가 아니라면 장기간 소유하는 것이 일반적이다.

국토연구원 김지혜 연구원의 「부동산 거래 활동 파악과 지표발굴연구」 자료(기간: 2021~2022 상반기 조사대상지역: 서울, 경기 지역 대상)에서 부동산 투자목적 거래지수라는 지표(투자목적VS거주목적)를 보면, 지수가 100 이하일 경우 거주목적이 높은 것을 의미하는데 2021년 상반기 77.6, 2021년 하반기 88.1, 2022년 상반기 90.1로 조금씩 상승추세를 보이긴 하나 100 이하로 거주목적의 매수거래가 많음을 알 수 있다.

시가인정액 산정을 위한 원칙적 평가기간은 취득일 전 6개월부터 취득일 후 3개월이고, 확장된 평가기간이 취득일 전 2년부터 취득일이 속하는 달의 말일부터 6개월 이내인 점을 감안하면 당해 물건이나 유사부동산의 거래가 활발하지 않을 경우 매매 등 사례가액 적용에 어려움이 발생할 것으로 예상된다.

나. 우리 구 건축물 및 주택수 대비 거래량 비교 검토

대구광역시 남구의 연도별 부동산 신고건수 확인을 통한 거래활성화 정도를 살펴볼 필요가 있을듯하다.

<표 2> 남구 부동산 취득세 물건별, 원인별 과세현황

(단위:건)

	합계	2020				2021				2022			
		소계	개별주택	공동주택	건축물	소계	개별주택	공동주택	건축물	소계	개별주택	공동주택	건축물
합계	12,303	4,632	1,613	2,516	503	4,017	1,473	1,884	660	3,654	719	2,576	359
무상취득	862	313	153	108	52	306	156	106	44	243	122	78	43
유상취득	9,146	3,709	1,196	2,194	319	3,126	1,084	1,570	472	2,311	313	1,856	142
상속	1,187	383	193	141	49	371	183	139	49	433	227	162	44
원시취득	1,108	227	71	73	83	214	50	69	95	667	57	480	130

<표 3> 남구 소재 부동산 건수 대비 유상거래 건수 비교

(단위:건)

	합계	개별주택	공동주택	건축물	유상거래 건수	유상거래 비율
2022	111,390	62,686	22,887	25,817	2,311	2.07%
2021	113,077	64,256	22,955	25,866	3,126	2.76%
2020	114,167	66,827	21,955	25,385	3,709	3.25%

〈표 4〉 남구 부동산 취득세 물건별 행정동별 과세현황

(단위:건)

	합계	2020				2021				2022			
		소계	개별주택	공동주택	건축물	소계	개별주택	공동주택	건축물	소계	개별주택	공동주택	건축물
합계	12,303	4,632	1,613	2,516	503	4,017	1,473	1,884	660	3,654	719	2,576	359
이천동	952	463	122	296	45	308	63	201	44	181	49	106	26
봉타1동	629	332	101	171	60	197	87	59	51	100	42	24	34
봉타2동	1773	844	83	733	28	773	54	656	63	156	44	87	25
봉타3동	1113	592	136	422	34	341	130	174	37	180	68	91	21
대명1동	601	274	102	150	22	174	56	97	21	153	57	82	14
대명2동	1557	253	107	125	21	243	107	95	41	1061	57	957	47
대명3동	725	271	139	81	51	297	159	79	59	157	78	49	30
대명4동	595	263	173	63	27	218	143	44	31	114	64	29	21
대명5동	936	393	251	95	47	461	311	107	43	82	42	17	23
대명6동	1444	215	82	68	65	139	76	37	26	1090	43	998	49
대명9동	797	333	157	119	57	295	134	115	46	169	82	54	33
대명10동	580	229	62	145	22	235	74	113	48	116	45	56	15
대명11동	601	170	98	48	24	336	79	107	150	95	48	26	21

위 표에서 나타나는 바와 같이 대구 남구의 순수토지를 제외한 전체 거래가 능물건 대비 연도별 유상거래 평균비율이 2.69%대이다. 2022년도 유·무상거래 등 동별 전체 신고 거래건수를 보면 일반건축물은 작은 동은 14건에서 최대 47건, 단독주택의 경우는 최소 42건에서 82건으로 집계된다. 즉 매매등 사례가액으로 산정할 표본자료 자체가 부족함을 알수있다. 서울, 수도권 등 거래가 활발한 지역의 경우는 거래비율이 높을 것이나, 소도시로 갈수록 거래빈도는 더욱 적을 것으로 예상되며 거래 빈도가 적은 경우 매매 등 사례가액을 통한 시가인정액 산정이 더욱 더 쉽지 않을 것으로 사료된다.

2. 담당공무원의 재량적 판단 사유 증가

이처럼 무상증여 취득에 대한 시가인정액 제도가 성공적으로 적용되려면 매매 등 사례가액 산정이 쉽게 이루어지고 납세자와 세무관청 간에 다툼의 소지가 적어야 하나, 시가인정액 산정에 매매가 빈번히 이루어지지 않는다면 매매 등 사

례가액 산정이 어렵다. 개정된 지방세법시행령에 유사부동산에 대한 개념을 공동주택의 경우에는 “평가대상 주택과 동일한 공동주택단지, 주거전용면적의 차이가 5%이내, 공동주택가격의 차이가 5%이내” 라는 조건을 명확히 두고 있으나, 그 외의 재산에 대해서는 면적·위치·용도 및 시가표준액이 동일하거나 유사한 다른 재산이라고 규정되어 있어 담당공무원의 재량적인 판단이 들어갈 수밖에 없어 실무상의 적용에 많은 혼란과 납세자들의 저항이 예상된다.

3. 시가인정액 적용순서의 문제

가. 불필요한 행정력 낭비

행정안전부 지침 「‘23년 취득세 과표체계 개선에 따른 운영 매뉴얼」의 시가인정액 적용순서를 보면 “해당 재산의 매매 등 시가인정액이 확인되는 경우, 취득일을 기준으로 더 가까운 날에 유사부동산의 매매 등 시가인정액이 있더라도 해당 재산의 매매 등 시가인정액을 우선으로 적용” 한다라고 되어있다.

원칙적 평가기간 내 유사부동산의 매매 등 시가인정액이 있더라도 확장된 평가기간 내 당해 물건의 매매 등 시가인정액이 있다면, 납세자 또는 과세관청의 요청으로 지방세심의위원회에 평가기간의 확장을 요청하여야 한다. 납세자 또는 지자체장이 요청 시 심의 신청서, 시가인정관련 검토서, 서식의 기재 내용을 증명할 수 있는 서류를 구비하여 가격의 적정성, 부동산의 유사성, 가격의 변동성을 검토하여 신청하면 그 결과를 서면 통지하는 방식이다.

6개월 이내 거래가 자주 일어나지 않는 부동산의 특성상 대체적으로 확장된 평가기간 내 매매 등 시가인정액을 적용하는 사례가 다수일 것이다. 원칙적 평가기간 내 해당 재산의 시가인정액이 없다면 지자체에 증여취득 신고가 들어올 때마다 확장된 평가기간 적용을 위한 지방세심의위원회에 평가기간의 확장을 요청하여야 하고 이는 불필요한 행정력 낭비를 초래한다.

나. 현 시세를 반영하지 못할 가능성 존재

원칙적 평가기간 내 유사부동산의 거래가액이 취득일에 더 가까워 시간의 경과와 주위 환경의 변화 등을 고려할 때 시가인정액으로 적용함이 더 타당할 수 있는데, 시가인정액 적용순서 상 확장된 평가기간 내 당해 물건의 매매 등 시가인정액을 적용하여야 함으로 이는 오히려 현시세를 제대로 반영하지 못할

경우도 발생할 수 있다.

4. 매매 등 사례가액의 신속한 확인을 위한 정보시스템의 선행 구축 문제

국세인 상속·증여세법은 이전부터 상속 및 증여재산의 평가를 시가로 하였고 지자체는 무상취득에 대한 취득세 과세표준이 시가표준액에서 시가인정액 제도로 2023년 1월부터 시행되었다.

취득세는 시가표준액으로 신고하더라도 차후 양도소득세의 절감을 위해 상속 및 증여신고는 감정가액으로 신고하는 납세자가 표4에서 보는 바와 같이 있기에, 매달 공문 등을 통해 자료를 사후 확인하는 방식이 아닌 국세담당 공무원이 이용하는 국세정보시스템의 즉시 열람을 통해 시가를 확인할 수 있는 선행적 정보시스템의 구축이 필요하다.

지난 5년간 국세청에 신고된 자산종류별 상속·증여세 신고현황 중 부동산에 대한 결정현황을 살펴보면 다음과 같다.

〈표 4〉 연도별 상속·증여세(부동산) 결정현황

(단위 : 명, 건, 백만원)

구분	상속세		증여세		증여재산 감정평가 수수료	감정평가액 반영비율 ¹⁾
	인원	재산가액	건수	재산가액		
평균	9,255 (369)	18,613,643 (582,154)	187,152 (7,277)	33,550,410 (1,093,511)	4,966	6.63%
2021	12,749 (557)	26,447,165 (870,278)	275,592 (10,977)	53,809,890 (1,765,866)	12,347	16.68%
2020	10,181 (439)	21,339,420 (701,062)	183,499 (7,163)	31,415,394 (968,385)	2,500	3.37%
2019	8,357 (343)	16,374,333 (515,924)	169,911 (6,538)	29,391,306 (1,001,551)	2,000	2.4%
2018	8,002 (255)	14,939,403 (456,462)	160,421 (6,174)	28,610,047 (924,205)	3,018	4.1%

※ ()데이터는 대구시 상속·증여세 통계자료임.

(자료: 국세청, 국세통계 참조)

1) 증여세 과세가액에서 감정평가액(감정평가수수료로 역산)이 차지하는 비율로 산정한 추정치임.

<표 5> 2021~22년 지역별 감정평가 수수료 금액 비교

(단위 : 백만원)

구분	2021		2020	
	결정건수	감정평가 수수료	결정건수	감정평가 수수료
2021년	275,592	12,347	183,499	2,500
납세지별 [C]	275,592	12,347	183,499	2,500
서울	92,121	8,166	62,444	1,803
인천	10,391	240	6,774	36
경기	70,811	2,304	45,954	280
강원	5,468	89	3,983	25
대전	7,048	264	4,055	40
충북	6,273	77	3,946	33
충남	8,502	125	5,725	14
세종	2,499	89	1,258	16
광주	5,755	72	3,980	25
전북	6,356	63	4,050	18
전남	6,985	56	4,683	8
대구	10,977	193	7,163	36
경북	9,206	66	5,954	21
부산	13,213	303	9,000	61
울산	4,290	36	2,683	10
경남	9,982	137	7,916	41
제주	5,715	66	3,931	33

표4의 자료를 보면 상속·증여세 신고시 감정평가한 가액을 시가로 신고되고 있는 비율이 평균 6.63%임을 알수있다. 따라서 국세정보시스템을 통한 해당 물건의 감정평가액 확인에 효용가치가 충분하다고 사료되며, 특히 2021년은 전년에 비해 감정평가 건수가 많이 증가함을 알 수 있는바 추후 양도소득세 절감을 위한 사유로 추정되어 진다.

V. 취득세(무상취득) 시가인정액 개선방안

1. 시가인정액으로 지정할 수 있는 대상 범위 확대 필요

앞서 언급한 바와 같이 지방세법상 시가인정액은 취득시기 현재 불특정 다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액을 말하며, 구체적으로 시가인정액은 매매사례가액, 감정가액, 공매가액 등이 있다. 상속·증여세법의 시가도 불특정 다수인 사이에 자유로이 거래가 이루어

어지는 경우 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액이라 규정하고 있고, 수용가격, 공매가격 및 감정가액 등을 포함한다.

대법원 판례(1997. 11. 14. 선고 97누195판결, 대법원 2022. 5. 31. 선고 2001두6715 판결)에 따르면 “시가라 함은 원칙적으로 정상적인 거래에 의하여 형성된 객관적인 교환가격”으로 정의하고 있다. 이에 보상가액도 취득시기 현재 과세 대상의 실질가치를 반영하고 있으며, 국세와의 정합성을 위해 시가인정액 범위에 포함하는 것이 바람직할 것이다.

2. 공동주택 외의 재산의 경우에는 공신력 있는 감정기관의 감정절차를 의무화

평균 보유기간의 장기성으로 부동산 거래빈도는 대체적으로 낮은 편이다. 공동주택의 경우 유사부동산 선정을 통한 매매 등 거래가액 산정에 그래도 어려움이 덜하나, 공동주택 외의 재산의 경우는 물건별 개별성과 차별성이 크기에 유사부동산 선정 자체도 어렵고 관련 법령도 모호해 공동주택 외의 재산의 경우 공신력 있는 감정기관의 감정절차를 강행규정으로 변경함을 제안하고자 한다.

<표 5>

<지방세법 제10조의2 제2항제3호>

현 행	개 정(안)
제10조의2(무상취득의 경우 과세표준) ① (생략) ② (생략) 1. 상속에 따른 무상취득의 경우: 제4조에 따른 시가표준액 2. 대통령령으로 정하는 가액 이하의 부동산등을 무상취득(제1호의 경우는 제외한다)하는 경우: 시가인정액과 제4조에 따른 시가표준액 중에서 납세자가 정하는 가액 3. 제1호 및 제2호에 해당하지 아니하는 경우: 시가인정액으로 하되, 시가인정액을 산정하기 어려운 경우에는 제4조에 따른 시가표준액	제10조의2(무상취득의 경우 과세표준) ① (현행과 같음) ②(현행과 같음) 3. 제1호 및 제2호에 해당하지 아니하는 경우: 시가인정액으로 하되, 시가인정액을 산정하기 어려운 경우에는 감정가액(단,공동주택은 제외)

3. 시가인정액 적용순서 변경 및 관련 법령 명확화 필요

가. 시가인정액 적용순서 변경

행정안전부 지침('23년 취득세 과표체계 개선에 따른 운영 매뉴얼)의 시가인정액 적용순서를 보면 첫째, 해당 물건의 평가기간 내 매매등 시가인정액, 둘째, 확장된 평가기간 내 지방세심의위원회에서 심의·의결된 매매등 시가인정액을, 셋째, 유사부동산의 평가기간 내 매매등 시가인정액, 넷째 확장된 평가기간 내 지방세심의위원회에서 심의·의결된 유사부동산의 평가기간 내 매매등 시가인정액 순서로 되어있다.

증여 사유가 발생한 해당 물건에 대한 증여취득 신고시 평가기간 내 당해 물건의 시가인정액이 없고 유사부동산에 대한 시가인정액이 존재할 때, 당해 물건의 확장된 평가기간 내 시가인정액이 있다면 납세자 또는 지방자치단체의 장이 지방세심의위원회에 심의요청을 하여야 한다. 취득한 부동산과 동일 물건이라는 측면만을 강조하여 취득일로부터 시간의 경과나 주위 환경의 변화 등의 측면을 무시하고 평가기간 확장 요청을 해야 하는 행정력 낭비 요인이 될 수 있고, 유사부동산의 거래가액이 취득일에 가까워 시가인정액으로 적용함이 더 합당함에도 해당 물건이 아니어서 확장된 평가기간의 당해 물건의 시가인정액을 적용하는 것이 현시세를 오히려 제대로 반영하지 못 할 경우도 있다.

제대로 된 현시세의 반영과 세정 운영시의 불필요한 행정절차 등은 줄이는 방안도 같이 진행되는 것이 타당할 것으로 보아 기존 시가인정액 적용순서의 변경을 제안한다.

나. 관련 법령의 명확화

시가인정액 적용순서 관련 적용 조항인 지방세법시행령 제14조제3항을 보면 제1항에도 불구하고 취득한 부동산 등의 면적, 위치 및 용도와 법 제4조에 따른 시가표준액이 동일하거나 유사하다고 인정되는 다른 부동산 등에 대한 시가인정액(법 제20조에 따라 취득세를 신고한 경우에는 평가기간 이내의 가액 중 신고일까지의 시가인정액으로 한정한다)이 있는 경우에는 해당 가액을 시가인정액으로 본다는 조항이 해석에 논란의 여지가 있어 변경할 필요가 있다.

아래 개정안처럼 제1항에도 불구하고를 제1항을 적용할 때로 변경하고, 단서 조항 신설.

<표 6>

<지방세법시행령 제14조제3항>

현 행	개 정(안)
<p>③ 제1항에도 불구하고 취득한 부동산등의 면적, 위치 및 용도와 법 제4조에 따른 시가표준액이 동일하거나 유사하다고 인정되는 다른 부동산등에 대한 시가인정액(법 제20조에 따라 취득세를 신고한 경우에는 평가기간 이내의 가액 중 신고일까지의 시가인정액으로 한정한다)이 있는 경우에는 해당 가액을 시가인정액으로 본다.</p>	<p>③ 제1항을 적용할때 취득한 부동산등의 면적, 위치 및 용도와 법 제4조에 따른 시가표준액이 동일하거나 유사하다고 인정되는 다른 부동산등에 대한 시가인정액(법 제20조에 따라 취득세를 신고한 경우에는 평가기간 이내의 가액 중 신고일까지의 시가인정액으로 한정한다)이 있는 경우에는 해당 가액을 시가인정액으로 본다.다만, 평가기간 내 취득한 부동산등의 매매등의 가액이 있는 경우에는 적용하지 아니한다.</p>

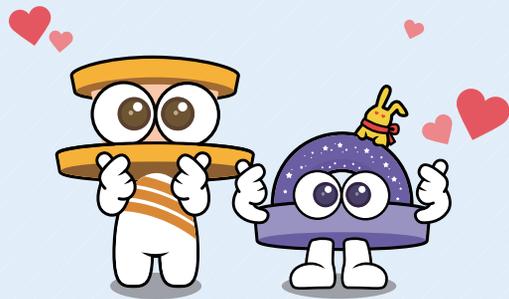
VI. 결론

납세자의 다양한 욕구 충족과 더불어 늘어나는 공공서비스 수요에 충족하기 위해 법이나 제도는 그 상황과 요구에 따라 적절한 변화가 필요하듯, 실질과세와 공평과세라는 조세의 큰 틀에 부합하고자 무상취득에 대한 시가인정액제도 역시 도입이 되었지만 세무행정을 집행함에 있어 실무상 적용하기에 어렵거나 불합리한 부분이 있다면 역시 지속적으로 개정, 변화되어야 할 것이다.

이번 연찬 자료는 기초자료로 우리 해당 구의 부동산 거래 데이터를 기반으로 하였을 뿐 타 지역의 부동산 거래 신고건수를 바탕으로 하지 않은 점, 그리고 부동산 경기 침체기 또는 호황기 등 여건 상황에 따른 세부적 데이터 자료를 인용하지 않아 상황별 전국 부동산 거래현황 자료의 추가 조사, 연구가 필요할 것으로 사료되며, 다만 처음 시행하는 무상취득에 대한 시가인정액에 대한 논의의 장을 열은 것 자체에 의의를 두고자 합니다.

VII. 참고자료

- [참고1] 박상수·이주현, 취득세 시가인정액제도 효율적 운영방안
- [참고2] 김지혜, 부동산 거래 활동 파악과 지표발굴연구
- [참고3] 김보영, 주택분 취득세의 원인별 세부담 분석-무상취득과 유상취득 비교를 중심으로-



 대구광역시 남구