

전기절약, 대한민국을 위해 합니다



행 정 안 전 부

수신자 수신자 참조
(경유)

제목 도시개발지구내 "환매특약" 토지에 대한 재산세 납세의무자 질의회신

1. <관련 문서> 구로구 부과과-14293(2012.6.13.)

2. <질의 요지>

- 환매권자(매도인, 00기금)가 도시개발구역내 토지의 일부를 사업시행자(매수인, 00공사)와 환매특약부 존치부지 매매계약을 체결하여 사업이 완료된 후에 획지정리된 토지를 공급받는 조건으로 소유권을 이전한 경우
 - 토지분 재산세 납세의무자가 환매권자인지, 사업시행자인지 여부

3. <회신 내용>

가. 「지방세법」 제107조 제1항은 재산세 납세의무자를 “재산세 과세기준일 현재 토지를 사실상 소유하고 있는 자”라고 규정하고 있으므로, 토지를 사실상 취득한 때에 비로소 재산세를 납부할 의무가 있다고 할 것인데, 그 취득의 시기에 대하여는 재산세에 관한 별도의 규정이 없으므로, 취득세에 있어서의 취득의 시기에 관한 같은 법 시행령 제20조를 준용하여야 할 것(같은 취지 대법원 1995.5.23. 선고 94누13831 판결 등 다수)입니다. 따라서 쟁점토지에 대하여 2010.2.25. 사업시행자 명의로 소유권이전등기를 완료하였으므로 사업시행자는 쟁점토지를 2010.2.25.에 취득하여 현재 소유하고 있는 것입니다.

나. 또한, 대법원은 과세기준일 현재 재산의 “사실상 소유하고 있는 자”를 공부상 소유자로 등재된 여부를 불문하고 당해 재산에 대한 실질적인 소유권을 가진 자를 말한다고 보아야 할 것(대법원 2006.3.23. 선고 2005두15045 판결 참조)이라고 판시하고 있는 바, 공법상 환매권의 의의, 사업시행자와 환매특약부 존치부지 매매계약을 체결하여 사업이 완료된 후에 획지정리된 토지를 공급받는 조건으로 소유권을 이전하는 경우에도 소득세법 제88조에 따른 양도로 보고 있는 점 및 환매권자와 사업시행자 간에 체결한 “환매특약부 존치부지 매매계약서”상의 제

1조 양도목적, 제4조 환매특약, 제5조 토지의 사용 및 제6조 면적 및 금액정산 등의 내용으로 보아 사업시행자는 환매권자로부터 쟁점토지를 취득하여 도시개발사업(지적정리 등 포함)에 사용하는 것이 분명하므로 “사실상 소유하고 있는 자”로 볼 수 있습니다.

다. 따라서 환매권자가 환매권을 행사하여 소유권을 돌려받기 전까지는 쟁점토지에 대한 공부상 소유자이면서, 쟁점토지를 도시개발사업에 사용하고 있는 사업시행자를 재산세 납세의무자로 보는 것이 타당하다고 판단되나, 이에 대하여는 과세권자가 사실관계 등을 고려하여 최종 판단할 사안이라고 할 것입니다. 끝.

행정안전부장관

수신자 서울특별시장(세제과장), 서울특별시장(세무과장), 구로구청장(부과과장)

주무관

행정사무관

지방세운영과장

전결 06/29

협조자

시행 지방세운영과-2006

접수

우 110-760 서울 종로구 세종로 정부중앙청사 1411호

/ <http://www.mopas.go.kr>

전화 2100-3944

전송 2100-4322

/ rose7301@mopas.go.kr

/ 부분공개(6)

서민을 따뜻하게, 중산층을 두텁게

문서관리카드지방세운영과-2006 2-2