

지방세심의위원회(과세전적부심사) 회의록

지방세심의위원 서순성

(서명)

지방세심의위원 변석준

(서명)

2018. 3.

서울특별시 (재무국)

작성자	세제과	과장 천명철 (☎2133-3350)	팀장 장해정 (☎2133-3371)	담당 이선민 (☎2133-3374)
-----	-----	------------------------	------------------------	------------------------

'18년 제3회 지방세심의위원회(과세전적부심사청구)회의록

〈회의개요〉

- ◆ 일 시 : 2018. 3. 23.(금) 16:00~17:00
- ◆ 장 소 : 서소문청사 1동 10층 회의실
- ◆ 참 석 : 정민위원, 서순성위원, 이영미위원, 변석준위원,
조조익위원(세무과장), 천명철위원(세제과장) (총 6명)
- ◆ 안 건 : 개나리6차아파트주택재건축정비사업조합 외 2건 (총 3건)

심의내용 요약

안건번호	청구인	심 의 내 용
	개회선언	- 위원장: 2018년도 제3회 지방세 과세전적부심사 회의를 시작하겠음. 이번 심의할 안건은 총 3건으로, 의견진술은 1건임.
2018-4	개나리6차아파트주택재건축정비사업조합	- 위원장: 간사는 의견진술할 첫 번째 안건에 대하여 설명하여 주시기 바랍니다. <간사: 안건의 사건개요, 청구취지, 관련법령 등 설명> - 위원장: 의견진술인은 입장하여 주시기 바랍니다. <의견진술인 입장> - 청구인: 의견진술의 기회를 주셔서 감사함. 청구인은 개나리6차아파트 주택재건축정비조합으로 서울 강남구 역삼동에 소재하고 있고 현재 역삼 자이아파트라고 불리고 있음. 2011. 12. 2. 주택재건축사업 시행인가를 획득하였고 2012. 11. 14. 관리처분계획 인가를 획득하였음. 주요 내용은 아파트 3동 408세대에 대하여 건립하는 것인데 임대주택 51세대가 포함되어 있고, 이것은 전용면적 60제곱미터에 미달하는 세대임. 2013. 7. 13. 아파트3개동과 상가 1개동에 대한 착공신고를 하였음.

안건번호	청구인	심 의 내 용
		<p>한편 그 당시까지의 법률에는 지방세특례제한법에 전용면적 60제곱미터 이하 5세대 이상 공동주택에 대하여 취득세를 면제하도록 규정하고 있었는데, 이 규정이 2014. 12. 31. 일몰종료되었음. 그 이후 2015. 7. 22. 상기 사업시행인가 및 관리처분계획 인가 내용에 따라 청구인과 서울특별시 간 임대주택 51세대에 대한 매매계약이 체결되었고, 이후 2016. 6. 22. 아파트와 상가가 건축 완료됨. 이에 대하여 2017. 12. 16. 임대주택 51세대에 대하여 신축비용의 취득세 과세표준 누락을 이유로 과세예고통지를 받았음. 청구인의 주장에 대하여 간략하게 설명하겠음. 청구인은 하기와 같은 사유로 쟁점 건축물에 대한 취득세 납세의무가 없다고 이해하고 있음. 바로 두 번째로 적힌 부분을 보겠음. 당초 관리처분계획 인가와 사업시행인가 및 건축기간 중 서울특별시와 청구법인간 체결된 매매계약서에 따라 살펴보면 쟁점 부동산은 준공 시점부터 서울특별시에 사용 수익 처분의 권리가 있었던 것임. 청구법인은 쟁점 부동산에 대하여 어떠한 권리도 취득한 바 없고, 매매계약서를 보면 설사 서울시가 매매대금 등을 지급하지 않는다고 하더라도 열쇠 등을 인도하여야 하고 서울시의 의견에 따라서 내부 시공을 하여야 한다는 내용이 있음. 또한 청구법인은 자기자금으로 건축대금을 지급한 것도 아닌데, 이에 대하여 서울시가 표준건축비를 지급하였기 때문에 이것으로서 건설회사에 납부를 하는, 도관으로서의 작용을 하였던 것임. 그렇기 때문에 이것을 청구법인의 취득으로 보아 취득세를 과세한 것은 부당함을 알 수 있음. 세 번째로 되어 있는 부분을 말씀드리겠음. 쟁점 부동산을 청구법인이 취득한 이후 서울시에 그 소유권을 이전하는 것으로 본다고 하더라도, 쟁점 부동산은 지방자치단체인 서울특별시에 귀속할 것을 조건으로 취득하는 부동산에 해당하여 지방세법 제9조 제2항에 따른 취득세 비과세 대상에 해당한다고 할 것임. 상기와 같은 지방세 비과세에 해당된다는 주장을 물리친다고 하더라도 쟁점부동산은 지방세특례제한법 부칙 제6조의 규정을 적용받기 때문에 신뢰보호에 따른 경과조치로서 과거 60제곱미터 이하 5세대 이상에 해당하는 것이므로 감면 적용 대상이 되는 것임.</p>

안건번호	청구인	심 의 내 용
		<p>- 위원장: 다음은 통지기관의 의견을 들어보겠습니다.</p> <p>- 통지기관: 청구인은 2016. 2. 22. 강남구 역삼동에 아파트 3개동 및 상가 1개동 재건축을 하고 취득세 등을 신고납부하였음. 우리시에서는 2017. 11. 3.부터 4일간 청구법인에 대한 세무조사를 실시하였고, 그 과정에서 우리시가 매입한 임대주택 51세대에 대하여 취득세를 납부하지 않음을 포착하고 이에 대한 취득세 등 3억4천여만원에 대하여 세무조사 결과 통지를 하였음. 한편 지방세법 제9조에서는 지방자치단체에 귀속하거나 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 대하여 취득세를 비과세하도록 규정하고 있고 공유재산법 제2조에서 기부채납이라 하면 지방자치단체 외의 자가 자신의 소유권을 무상으로 지자체에 이전하는 것을 말한다고 정의하고 있음. 한편 주택법 제20조 및 주거환경정비법 제54조 현행 법이고 구법은 제32조인데, 재건축조합 등이 용적률완화 등을 적용받을 수 있고, 용적률을 완화받는 경우에는 완화된 용적률의 60% 범위 내에서 임대주택을 시에 공급하도록 규정하고 있음. 이 때 임대주택의 공급 가격은 실제건축비가 아니라 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에 의한 표준건축비로 하게 되어있고, 그 부속토지는 인수자에게 기부채납하도록 법에 규정하고 있음. 우리시는 청구인과 2015. 7. 22. 재건축소형주택 매매표준계약서를 작성하면서 51개 호수에 대하여 건축물은 59억에 취득하고 토지는 기부채납하는 것으로 매매계약을 체결하였고 잔금도 지급하였음. 한편 민원인이 이 사건과 유사하게 임대주택 취득세 감면과 관련하여 질의를 하였고, 우리시에서는 취득세 면제대상이 아니라고 회신한바 있음. 조세법규 가운데 혜택규정의 비과세 감면의 경우에는 조세법률주의의 원칙상 확장해석이나 유추해석은 허용되지 않는다고 할 것인데, 본 건에 있어서 거래형식에 의한 매매계약서에 보면 토지는 기부채납으로 명시되어있고 반면 건물은 현금 59억을 지급하는 것으로 명백히 입증되고 있고, 실질적으로도 우리시는 현금 59억을 지급한 바 있음. 청구인이 용적률 완화에 따른 임대주택을 신축하고 우리시에서는 토지는 기부채납을 받은 반면에 주택에 대하여는 현금으로 매입을 하였기 때문에 이를 두고 지방자치단체가 지자체 외의 자로부터</p>

안건번호	청구인	심 의 내 용
		<p>무상으로 받는 기부채납이나 또는 귀속으로 볼 수는 없다 하겠음. 한편 납세자는 2014년 일몰된 감면조항을 가지고 60제곱미터 이하의 공동주택을 신축하면 취득세가 면제된다고 주장하면서 일반적 경과조치 규정을 제시하고 있지만 2015년부터 2016년도에는 명백히 이 규정이 삭제되어 있었고, 조세심판원에서는 이러한 경우에는 경과규정을 적용할 수 없다는 해석이 일관되게 있었음. 참고로 말씀드리면, 서울시에서는 2010년부터 2016년까지 1540세대의 임대주택을 매입을 하였는데, 이 중에서 취득세를 납부하지 않은 곳은 청구인과 다른 곳 1곳뿐이며, 나머지는 전부 취득세를 납부해왔고, 이것에 대한 법률해석은 아직까지는 크게 다름이 없었음. 이상임.</p> <p>- 위원장: 위원님들께서는 궁금하신 사항에 대하여 질문이나 의견을 말씀 해주기 바람.</p> <p>- 서순성위원: 청구인측에게 묻고 싶음. 민법상 도급의 법리와 취득세 납세의무자에 대한 대법원 판결에 비추어 볼 때 서울특별시가 원시취득자라고 주장하고 있는데, 일단 재건축조합이 사업시행자로서 지정이 되어서 재건축사업을 시행한 것이지 않음? 그 비용에 대하여 가령 이것이 일반분양이 된다고 하더라도 일반분양한 것에 대하여 일반인들이 다 순차적으로 그 비용을 납부해서 분양을 받았다고 하더라도 1차적으로는 조합이 원시취득을 하고 보존등기 이후에 다시 이전등기 하는 것이지 않음? 그것과 이것이 어떻게 다른지 궁금함. 두 번째 대법원 판결에 대하여 묻고 싶은데, 지방세법 제7조 제8항 이 문제에 대하여는 대법원 판례가 재건축조합에서 조합원들이 취득한 것으로 본다 이 해석을 가지고 조합원들은 결국 도시정비법에 보면 환지로 본다는 것인데, 결국 조합원이 자기 것을 내놓고 이전고시방식에 의해서 자기가 다시 받아가기 때문에 그것은 취득이 아니다 하여 취득세를 내지 않는 것으로 조합원은 되어 있음. 판례는 이것에 대한 해석일 뿐이고, 조합원 이외의 일반분양이나 이런 부분에 대하여는 다 조합이 원시취득을 하고 보존등기를 하고 이전을 하는 것이 대법원의 일관된 견해인데, 그것과 이 내용이 다른</p>

안건번호	청구인	심 의 내 용
		<p>것 같은데 그것에 대하여는 어떻게 생각하시는지.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 청구인: 첫 번째 부분에 대하여 말씀드리자면, 조합원분양부분이 있고 일반분양분이 있고 서울시에 귀속되는 부분이 있는데, 매매계약서를 놓고 보면 일반분양의 경우에는 대금의 완납이 다 이루어져야 당연히 거기에 대한 이전등기도 해줄 수 있고 조합이 당초 취득을 해서 그에 대한 일반분양분에 대하여는 완납을 다 받은 다음에야 열쇠도 인도를 하고 등기도 이전해줄 수 있는 내용 등으로 되어 있지만, 서울시에 대하여는 매매대금 등이 설사 완납되지 않는다고 하더라도 바로 열쇠를 내어줘야 하고 보존등기 후 60일 이내에 반드시 이전등기를 해주도록 되어 있으므로, 일반분양분과 서울시 귀속분은 조금 차이가 있다고 보임. 이것은 오히려 조합원분양분과 가깝다고 보임. 매매계약 부분에 있어서. 그 뒤 대법원 판례 내용은 정확히 이해하지 못하였음. - 서순성위원: 조합원이 자기 종전토지나 부동산을 조합에다가 재건축이니 신탁등기하고 사업이 종료되었을 때 아파트가 나오면 그것에 대하여 취득세를 내는 것이 아니고, 조합이 조합원분양분에 대하여 취득세를 내는 것이 아니라 조합원이 바로 취득하는 것으로 보고있다는 것인데 이것은 기본 법리가 환지이기 때문에 그런것임. 그리고 이전고시에 의해서 바로 동일하게 이동하기 때문에 그런건데, 그것 이외의 부분에 대하여는 다 조합이 취득하는 것으로 보고 있음 현재 대법원 법리가. 그렇다면 이 사안 역시 그렇게 봐야하는 것이 아닌가. 여기 대법원 판례는 그러한 취지로 보고있다고 보임. - 청구인: 서울시부분에 대하여 저희도 환지라고 생각하지는 않음. - 위원장: 청구인께서는 계속 '귀속'이라는 용어를 쓰셨는데, 귀속이라는 용어로 계약에 명시가 되어있거나 한 내용이 있는지, 아니면 귀속으로 생각한다는 것인지. - 청구인: 매매계약서이기 때문에 '매매'라고 표현하고 있고, 귀속이라고

안건번호	청구인	심 의 내 용
		<p>생각한다고 이해하시면 될 것 같음.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 서순성위원: 매매와 귀속은 명확히 다른 것이 아닌가? - 청구인: 귀속이 좀더 넓은 범위라고 생각하였음. - 위원장: 귀속은 법률행위 없이 그냥 서울시에 귀속되어야 하는데, 그런 개념은 아닌 것 같아서. - 서순성위원: 일종의 민법 제187조에 의해서, 법률상 규정에 의해서 자동으로 가버리는 것이지, 매매계약서까지 있는데 이것을 과연 귀속으로 볼 수 있는 근거가 뭔지 궁금함. - 위원장: 주장을 그렇게 표현하신 것으로 봐야하겠음. 통지기관측에 궁금함. 조세심판원에서 지속적으로 판결을 내려왔다는 부분에 대하여 혹시 자료를 가져오셨는지? - 통지기관: 감면은 일몰감면이 있고 아닌 감면이 있는데, 일몰감면의 경우 청구인의 주장하는 것처럼 2014. 12. 31.까지 감면한다는 것은 일몰감면이고 그 이후에 감면이 없어졌는데, 거기에 대하여 일몰인 경우에는 납세자가 언제까지 감면이라는 것이 예측이 가능하고 그 이후에는 예측이 불가능한데도 불구하고 지금 청구인처럼 경과조치 규정에 따라 신뢰보호원칙을 주장하는 것까지는 허용될 수 없다라고 한 것인데, 정확한 사건번호까지는 기억을 못 하고 있는데, 필요하시면 추후 제출하겠음. - 위원장: 조세심판원 이후의 판결은 없는지? - 통지기관: 조세심판원 이후는 아직 못 본 것 같음. - 위원장: 다른 질문 없으시면 의견진술인은 퇴장하여 주시기 바람. <p><의견진술인 퇴장></p>

안건번호	청구인	심 의 내 용
		<p>- 위원장: 간사는 본 안건에 대한 검토의견을 말씀하여 주시기 바람.</p> <p><간사: 검토내용 설명></p> <p>- 위원님들께서는 안건에 대하여 의견을 말씀주시기 바람.</p> <p>- 서순성위원: 억울한 측면이 있기는 하나 법에 의해서는 불가피한 것 같음. 일반분양분하고 큰 차이가 없는 것 같음.</p> <p>- 이영미위원: 이건 어쩔 수 없을 것 같다고 보임. 궁금한 것은 감면조항이 일몰된 후에 다시 생기진 않았음? 현재도 감면이 안되고 있음?</p> <p>- 간사: 현재도 감면이 안 되고 있음.</p> <p>- 서순성위원: 감면 규정이 재개발은 2018년? 그렇고, 이것은 적용이 안 됨.</p> <p>- 변석준위원: 불채택으로 보임.</p> <p>- 위원장: 더 질문 또는 의견이 있는 위원님들께서는 말씀해주시기 바람.</p> <p>- 위원들: 없음.</p> <p>- 위원장: 위원님들의 더 이상 이견이 없으므로 첫 번째 안건은 “불채택” 하는 것으로 의결함.</p>
2018-14	호텔엠 주식회사	<p>- 간사는 2번째 안건을 설명하여 주시기 바람.</p> <p><간사: 안건의 사건개요, 청구취지, 관련법령 등 설명></p> <p>- 위원장: 위원님들께서는 안건에 대한 질문이나 의견을 말씀해주시기 바람.</p> <p>- 변석준위원: 3억5천이 전액임? 컨설팅에 관한?</p>

안건번호	청구인	심 의 내 용
		<ul style="list-style-type: none"> - 간사: 7억으로 계약했다가 3억5천만원을 주고, 도중에 중단을 하였는데 - 변석준위원: 저라면 안분해서 넣었을 것 같은데. 용역별로 얼마라고 해서 일부라도 호텔취득과 관련 없는 부분에 대하여는 빼달라고 넣었을 것 같은데. 아닐 것 같은 부분이 보여서. 그렇게 주장은 안 한 것임? 그냥 전액을 해달라는 것이었음? - 간사: 청구이유서가 단 4줄로서, 조세심판원 사례만 첨부하였음. 그런 부분 때문에 추가자료를 요청하였는데, 자료가 오지 않고 있고. - 서순성위원: 4줄임? - 변석준위원: 성의가 없어 보임. - 이영미위원: 거꾸로 과세표준에 대하여 빼는 경우, 양도세 같은 경우 자본적 지출을 하는 경우에 페인트칠한 것은 빼고 넣는 등 안분하지 않음? 조금 포함되어 있다고 3억5천 전부를 포함하는 것은 조금 불합리하다고 보이긴 하는데. 말씀하신 대로 용역별로 금액이 나누어져 있었다고 하면 - 변석준위원: 나눌 수 있음. - 간사: 용역 중단은 됐지만 그 때까지 진행된 결과서나 중단사유 등을 요청하였는데, 제출을 하기도 어렵다고 하고, 건축당시의 대리인과 지금 대리인이 다르고 하여 관련된 자료가 제출되지 않아 모호한 부분이 있기는 해 보임. - 이영미위원: 용역계약은 3월 27일부터 시작인데, 도급계약은 5월 10일에 했다고 하였는데. 도급보다 먼저 용역계약을 했으니 신축과 관련 있다고 판단을 하였는데, 만약 늦게 계약했으면 빠지는 건지. - 간사: 그 내용은 종합적으로 판단해야겠지만, 용역계약과 도급계약 사이

안건번호	청구인	심 의 내 용
		<p>에 기간이 길진 않아서. 그것도 모호한 부분이 있어 자료를 요청한 것인데.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 위원장: 용역범위를 보면, 과세에 해당될 것 같은 용역이 더 많은 것이 아닌가 하는 생각이 듭. - 서순성위원: 내용으로만 보면 그러함. - 위원장: 판매와 관련한 용역이라고 볼 만한 것은 별로 없는 듯한데 - 서순성위원: 운영과 관련한 부분은 빠져야 하는데. - 변석준위원: 사업타당성 분석이 할 것이냐 말 것이냐 단계이니 (취득세 과세표준에) 들어갈 수는 있는데, 이게 대부분 사업 타당성분석을 하려고 이러한 용역을 하는 것임. 다른 것은 자투리고. 그 금액이 사업타당성 분석과 관련된 것이라고 봐도 무방하지만, 보통은 이렇게 불복 넣을 때 조금이라도 빼보려고 용역업체가 이게 여기에 시간이 이렇게 들어갔다고 하면 우리 입장에서는 믿어줄 수밖에 없고 반박을 할 수가 없고, 사업 타당성 분석은 글씨하나 안 들어갔다 이래버리면 그만이니. 그런 것을 주셨을 것이라고 예상했는데 아니므로, 불채택이 맞다고 생각함. - 서순성위원: 최근에 부가가치세법 관련해서 실지귀속여부 있지 않음? 토지에 사용된 공통경비를 어떻게 안분할 것인지를 보면, 이게 안 되면 안분을 하는 것인데, 이것과 비슷한 것 같음. 토지관련은 면세고 건축물 관련은 과세인데, 이 용역비가 관련 토지와 관련된건지 건물과 관련된건지, - 변석준위원: 이건 용역제공업체에서 다 해줄 수 있음. - 서순성위원: 해줘야 되는데, 7억인데 3억5천만원 받고 중간에 끝났고, 여러 이유가 있을 것 같은데. - 위원장: 더 질문 또는 의견이 있는 위원님들께서는 말씀해주시기 바람.

안건번호	청구인	심 의 내 용
		<ul style="list-style-type: none"> - 위원들: 없음. - 위원장: 위원님들의 더 이상 이견이 없으므로 청구인의 주장은 “불채택” 하는 것으로 의결함.
2018-15	정은두	<ul style="list-style-type: none"> - 위원장: 간사는 2번째 안건을 설명하여 주시기 바람. <p data-bbox="448 703 1171 741"><간사: 안건의 사건개요, 청구취지, 관련법령 등 설명></p> <ul style="list-style-type: none"> - 위원장: 위원님들께서 질문 있으시면 하여주시기 바람. - 이영미위원: 대물교환매매계약서와 내용은 달라진 것 같은데. 그 때는 1:1로 받기로 한건데 공동명의로 - 간사: 3명이 전부 대물교환매매계약서를 작성한 것임. 그런 다음에 3명이 면적을 합한 1개 호수를 부여를 받고, 3명이 청구외 김창수라는 사람에게 넘겼음. 3명 중 한 명은 세금 고지서를 끊어 갔고, 한 명은 적부심을 청구했고, 한 명은 적부심 결과를 기다리고 있음. - 이영미위원: 그러면 처음에 대물교환 했을 때도 동일한 23.7로 하나로 받는 것이 아니라 - 간사: 어떻게 하겠다는 조건은 없었고 같은 면적만 넘겨준다고 계약서에 되어 있음. - 이영미위원: 단독 명의가 아니라 공동 지분으로 받게 되었기 때문에 처음 계약과는 달라졌다고 볼 수는 있을 것 같기는 하고, 그런 복잡한 상황으로 인해서 현금청산한 것으로 구두로 했다던가 하는 상황도 있을 수 있지 않을까 - 간사: 현금청산을 했으면 대물교환 해제가 되고 시행사로부터 돈을 받았어야 했는데, 이 사람은 김창수라는 제3의 매수자에게 돈을 직접 받고 매매계약서를 작성했으므로.

안건번호	청구인	심 의 내 용
		<ul style="list-style-type: none"> - 이영미위원: 청구외 김창수에게 받았으면 안되는 것이었는데 - 간사: 그러함. - 위원장: 더 질문 또는 의견이 있는 위원님들께서는 말씀해주시기 바람. - 위원들: 없음. - 위원장: 위원님들의 더 이상 이견이 없으므로 청구인의 주장은 “불채택” 하는 것으로 의결함.
폐회선언		