

감 사 원

통보(시정완료)

제 목 과밀억제권역 내 토지에 대한 취득세 부과 부적정

소 관 기 관 시흥시

조 치 기 관 시흥시

내 용

1. 업무 개요

시흥시는 주식회사 □◇⁹⁷⁾(대표이사 AC)이 2017. 9. 6. 노인의료복지시설을 신축하기 위해 과밀억제권역(이하 “대도시”라 한다)인 경기도 시흥시 □동 □에 있는 토지 1,815.8m²(취득가액: 3,137,171,390원, 지목: 대, 이하 “이 건 토지”라 한다)를 취득하고 이 건 토지의 과세표준에 일반세율(4%)을 적용하여 산출한 취득세 등 144,309,870원을 신고·납부한 후, 이를 사후관리하고 있다.

2. 관계 법령(판단기준)

「지방세법」 제13조 제2항 제1호 및 제151조 제1항 제1호 가목에 따르면 취득세 납세의무자가 「수도권정비계획법」 제6조에 따른 대도시에서 법인을 설립하고 대도시의 부동산을 취득하는 경우 과세권자인 지방자치단체는 취득세를 중과하도록 되어 있다.

97) 법인 설립 등기일은 2017. 8. 17.이고 본점은 경기도 시흥시 □동 □에 소재함

다만, 「지방세법」 제13조 제2항 각 호 외의 부분 단서규정과 같은 법 시행령 26조 제1항 제1호 그리고 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조 제1호 코목 및 제2호에 따르면 사회기반시설사업은 대도시 중과 제외 업종에 해당하고 노인 의료복지시설의 신설·증설·개량 및 운영에 관련된 사업은 사회기반시설사업에 해당되며, 대도시 중과 제외 업종에 직접 사용할 목적으로 취득한 부동산은 「지방세법」 제11조에 따른 해당 세율(이하 “일반세율”이라 한다)을 적용하도록 되어 있다.

따라서 시흥시는 법인이 대도시의 부동산을 취득하는 경우, 노인의료복지시설 사업에 직접 사용하지 아니하는 토지에는 중과세율을, 노인의료복지시설사업에 직접 사용하는 토지에는 일반세율을 적용하여야 했다.⁹⁸⁾

3. 감사결과 확인된 문제

한편, 시흥시는 2018. 1. 24. 주식회사 □◇이 이 건 토지에 지하 1층은 주차장(면적: 1,636.1㎡)으로, 지상 1~3층은 근린생활시설 용도(연건축면적: 3,236.7㎡)로, 지상 4~5층은 노인의료복지시설 용도(연건축면적: 2,050.1㎡)로 사용하는 지하 1층 지상 5층 규모의 건축물(연건축면적: 6,922.9㎡, 구조: 철근콘크리트구조, 이하 “이 건 건축물”이라 한다)을 신축하는 내용의 건축허가를 신청한 데 대해 허가하였다.

건축허가 내용을 감안할 때 이 건 토지의 지분은 이 건 건축물 연건축면적(6,922.9㎡) 중 주차장으로 사용하는 지하 1층 건축면적(1,636.1㎡)을 제외한 연건축면적(5,286.8㎡) 중 근린생활시설 연면적(3,236.7㎡)이 차지하는 비율

98) 대법원은 2013. 2. 15. 주택건설사업 업종에서 취득한 부동산이라고 하더라도 주택건설용으로 취득하여 실제로 이에 사용되는 경우에 한하여 대도시 법인의 등록세 중과세 대상에서 벗어날 수 있다고 판결(2012두6407)함

(61.22%: 3,236.7㎡/5,286.8㎡)과 노인의료복지시설 연면적(2,050.1㎡)이 차지하는 비율(38.78%: 2,050.1㎡/5,286.8㎡)에 따라 근린생활시설용 토지(1,111.67㎡)와 노인의료복지시설용 토지(704.13㎡)로 나눌 수 있다.

따라서 주식회사 □◇의 이 건 토지에 대한 정당 취득세는 [별표] “토지에 대한 취득세 등 세액 산출 명세”와 같이 이 건 토지의 취득가액(과세표준액)인 3,137,171,390원 중 61.22%에 해당하는 근린생활시설 취득비용 1,920,648,150원에 대해서는 중과세율을 적용하고, 나머지 38.78%에 해당하는 노인의료복지시설 취득비용 1,216,523,240원에 대해서는 일반세율을 적용하여 각각 산정된 세액의 합계인 236,500,980원으로 산출된다.

그런데 시흥시는 주식회사 □◇이 정당 신고·납부 세액인 236,500,980원에서 이미 신고·납부한 세액 144,309,870원을 차감한 92,191,110원을 추가로 신고·납부하지 않았는데도 주식회사 □◇으로부터 2018. 5. 18. 현재까지 취득세 등 102,196,910원(가산세⁹⁹⁾ 포함)을 추징하지 않고 그대로 두고 있다.

관계기관 의견 시흥시는 이 건 토지 중 중과세 대상 토지에 중과세율을 적용한 후 일반세율로 이미 신고·납부한 금액과의 차액을 부과·고지하여야 하나 누락되었다고 하면서 법인이 건물 신축 목적으로 취득하는 토지에 대한 적정 세율을 건축허가 시점에도 검토할 수 있도록 건축과와 징수과 간에 적극적인 업무협조 방안을 마련하도록 하겠다는 의견을 제시하였다.

99) 가산세 10,005,800원(2018. 5. 18. 현재, 과소신고가산세 7,682,590원, 납부불성실가산세 2,323,210원)

조치할 사항 위 감사결과 지적내용에 대하여 시흥시에서 2018. 5. 18. 지방세 과세예고서를 통지하는 등 추징절차를 진행함에 따라 시정이 완료되었으나, 향후 유사 사례 등 재발 방지를 위하여 그 내용을 통보하오니 시흥시장은 관련 업무에 참고하시고, 앞으로 과밀억제권역 내 취득 토지에 대한 취득세 부과 업무를 철저히 하시기 바랍니다.[통보(시정완료)]

[별표]

토지에 대한 취득세 등 세액 산출 명세

(단위: 원)

구분	세목	취득세 과세표준 (취득 당시 가액)	당초 신고·납부 세액	정당 신고·납부 세액	부족 신고·납부 세액(A)	가산세(B)	추징할 세액(A+B)
계		3,137,171,390	144,309,870	236,500,980	92,191,110	10,005,800	102,196,910
근린 생활 시설 (61.22%)	취득세	1,920,648,150	76,825,930	153,651,860	76,825,930	9,618,600	86,444,530
	지방 교육세		7,682,590	23,047,770	15,365,180	387,200	15,752,380
	농어촌 특별세		3,841,290	3,841,290	-	-	-
노인 복지 시설 (38.78%)	취득세	1,216,523,240	48,660,930	48,660,930	-	-	-
	지방 교육세		4,866,090	4,866,090	-	-	-
	농어촌 특별세		2,433,040	2,433,040	-	-	-

- 주: 1. 이 건 과세관청에서 확인한 토지 취득일자는 2017. 9. 6.이고 추징사유 발생일은 2018. 1. 24.(건축허가일자)임
 2. 납부불성실가산세는 2018. 1. 24.부터 30일이 되는 날인 납부기한의 다음 날부터 2018. 5. 18.까지 84일 기준으로 산정함
 3. 지방교육세 및 농어촌특별세에 대해서는 과소신고가산세를 적용하지 않음

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성