[조세심판 결정례]

쟁점부동산이 조세특례제한법 제77조에 따른 공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세 감면 대상에 해당하는지 여부

글. 국무총리실 조세심판원

사 건	조심2016중OO (2016.11.14.)
세 목	양도소득세
결 정 유 형	기각

주 문 | 심판청구를 기각한다.

이 유

1 처분개요

가. 청구인은 OO구역 도시환경정비사업구역 내에 소재하는 토지 및 건물의 지분(이하 "쟁점부동산" 이라 한다)을 OO(이하 "매수법인" 이라 한다)에게 **원에 양도하기로 매매계약하고, 매수법인에게 소유권이전등기를 한 후, 「조세특례제한법」(이하 "조특법" 이라 한다) 제77조에 따른 공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세 감면을 적용하여 양도소득세를 신고하였다.

나. 매수법인은 20OO.O.OO 쟁점부동산을 OO(이하 "재매수법인" 이라 한다)에게 양도하였고 재매수법인은 그 후 20OO.O.OO 서울특별시 OO구청장으로부터 도시환경정비사업의 시행자로 지정받았다.

다. 처분청은 OO지방국세청장의 양도소득세 조사에 따른 과세자료를 통보받아 매수법인이 도시환경정비사업의 시행자로 지정된 사실이 없어 감면요건을 충족하지 못한 것으로 보아 공익사업용 토지 등에 대한 감면의 적용을 배제하여 20OO.O.OO 청구인에게 20OO년 귀속 양도소득세 **원을 경정 · 고지하였다.

라. 청구인은 이에 불복하여 이의신청을 거쳐 심판청구를 제기하였다.

2 청구법인 주장

매수법인은 OO구청장으로부터 OO구역 도시환경정비구역 사업시행자로 지정받는 절차를 진행하는 동시에 위 구역 내의 부동산을 매집하는 중이었는바, 청구인은 사업시행예정자였던 매수법인에게 쟁점부동산을 양도하면서, 당시 시공사였던 재매수법인의 관계자가 입회한 가운데 매매계약을 체결한 점, 쟁점부동산이 양도소득세 감면요건에 해당된다는 사실을 당시 조합 및 매수법인의 관계자로부터 수차례에 걸쳐 확인하였고 감면관련 서류를 매수법인으로부터 받은 점, 매수법인이 자금사정으로 사업시행을 완료하지 못한 상태에서 쟁점부동산의 소유권, 신탁자로서의 권리를 포함한 사업권 일체를 재매수법인에게 양수도로 승계한 점, 이에 따라 재매수법인이 20OO.O.OO. 사업시행자가 된 점, 양도대금 중 잔금 **원은 재매수법인이 20OO.O.OO. 청구인에게 지급한 점, 매수법인 및 재매수법인은 사실상 사업시행자였고 재

매수법인이 조특법 제77조 제2항에 따른 감면적용 대상기간 내인 20OO.O.OO 사업시행자로서 지정된 점, 조특법의 투자세액공제 등에 있어 사업의 승계에 해당되는 경우에는 감면추징사유에 해당되지 않는다고 규정하고 있는 점 등에 비추어 청구인은 사실상 OO구역 도시환경정비사업 사업시행자인 매수법인에게 양도한 것이므로 조특법 제77조에 따른 공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세 감면의 적용을 배제하여 양도소득세를 과세한 이 건 처분은 부당하다.

3 처분청 의견

조세감면요건은 특혜규정이므로 확장해석하거나 유추해석하지 아니하고 엄격하게 해석하는 것이 조세공평의 원칙에 부합하며, 조특법 제77조의 감면을 적용받기 위해서는 사업시행자에게 양도하여야 하며 지정 전 사업자에게 양도할 경우에는 양도일로부터 5년 이내에 사업시행자로 지정받아야 하는 것으로 규정하고 있는바, 매수법인은 OO구역 도시환경정비구역의 사업시행자로 지정된 사실이 없음이 OO구청장의 공문에서 확인되는 점, 당초 양도소득세 신고시 조특법 제77조에서 정비사업의 시행자임을 확인할 수 있는 서류를 제출하게 되어 있음에도 청구인은 이를 제출하지 아니한 점, 청구인이 재매수법인으로부터 잔금을 받은 것과는 관계없이 20OO.O.OO 매수법인에게 쟁점부동산의 소유권이전등기되어 양도가 완료된 점, 잔금을 늦게 지급한 것은 매매계약서상 특약에 따라 소유권이 불분명한 토지로 인한 것에 불과하고 이 토지 역시 20OO.O.OO 소유권이전등기된 점, 잔금의 지급은 매수법인과 재매수법인의 채권채무 인수인계로 인한 것으로 청구인이 재매수법인에게 쟁점부동산을 양도한 것으로는 볼 수 없는 점 등에 비추어 사업시행자에게 지정된 사실이 없는 매수법인에게 양도하였으므로 공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세 감면의 적용을 배제하여 양도소득세를 과세한 이 건 처분은 정당하다.

4 관계법령

(1) 조세특례제한법(2010.12.27. 법률 제10406호로 개정된 것)

제77조[공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세의 감면] ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 소득으로서 해당 토지 등이 속한 사업지역에 대한 사업인정고시일(사업인정고시일 전에 양도하는 경우에는 양도일)부터 소급하여 2년 이전에 취득한 토지 등을 2012년 12월 31일 이전에 양도함으로써 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세의 100분의 20[괄호 생략]에 상당하는 세액을 감면한다.

2.「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역(정비기반시설을 수반하지 아니하는 정비구역은 제외한다)의 토지 등을 같은 법에 따른 사업시행자에게 양도함으로써 발생하는 소득

② 거주자가 제1항 제1호에 따른 공익사업의 시행자 및 같은 항 제2호에 따른 사업시행자(이하 이 조에서 "사업시행자" 라 한다)로 지정되기 전의 사업자(이하 이 항에서 "지정 전 사업자" 라 한다)에게 2년 이상 보유한 토지 등(제1항 제1호의 공익사업에 필요한 토지 등 또는 같은 항 제2호에 따른 정비구역의 토지 등을 말한다. 이하 이 항에서 같다)을 2012년 12월 31일 이전에 양도하고 해당 토지 등을 양도한 날이 속하는 과세기간의 과세표준 신고(예정신고를 포함한다)를 법정신고기한까지 한 경우로서 지정 전 사업자가 그 토지 등의 양도일부터 5년 이내에 사업시행자로 지정받은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항에 따른 양도소득세 감면을 받을 수 있다. 이 경우 감면할 양도소득세의 계산은 감면율 등이 변경되더라도 양도 당시 법률에 따른다.

5 사실관계 및 판단

조특법 제77조 제1항 제2호에서「도시 및 주거환경정비법」에 따른 사업시행자에게 토지 등을 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여 양도소득세 감면을 적용하는 것으로 규정하고 있는바, 청구인은 쟁점부동산을 매수법인에게 소유권을 이전등기한 점, 매수법인은「도시 및 주거환경정비법」에 따른 사업시행자로 지정된 사실이 없음이 확인되는 점, 조세를 감면하는 특례규정은 그 요건해당 여부를 엄격하게 적용하여야 할 사항으로 위 사업시행자의 범위가 법률에 명시되어 있어 이를 매수법인으로 확대해석할 수 없는 점 등에 비추어 처분청이 공익사업용 토지 등에 대한 감면의 적용을 배제하여 양도소득세를 과세한 이 건 처분은 잘못이 없는 것으로 판단된다.