



이 건 아파트가 취득세 등의 면제대상 이 되는 임대주택에 해당되는지 여부

사 건 번 호	조심 2018지○○ (2018.3.20.)
세 목	취득세
결 정 유 형	기각
주 문	심판청구를 기각한다

1. 처분개요

가. 청구인은 2017.6.30. 경기도 수원시 ㅇㅇ구 ㅇㅇ동 xxx ㅇㅇㅇㅇ아파트 xxx동 xxx호(건축물 xx.xx㎡, 토지 xx.x㎡, 이하 “이 건 아파트”라 한다)를 취득한 후, 2017.9.1. 이 건 아파트의 취득가격 xxx,xxx,xxx원을 과세표준으로 하여 산출한 취득세 x,xxx,xxx, 지방교육세 xxx,xxx원 합계 x,xxx,xxx원(가산세 xxx,xxx원 포함, 이하 “이 건 취득세 등”이라 한다)을 기한 후 신고·납부하였고, 처분청은 20xx.x.x. 이 건 취득세 등의 과세표준과 세액을 결정·통지하였다.

나. 청구인은 20xx.xx.xx. 이의신청을 거쳐 20xx.xx.xx. 심판청구를 제기하였다.

2. 청구인 주장

(1) 임대사업자인 청구인은 이 건 아파트를 임대사업에 사용하고자 최초로 분양받았으나, 관련 법령을 잘 알지 못하여 잔금지급일부터 60일 이내에 임대주택으로 등록하지 못하였으므로 이 건 취득세 등은 면제되어야 한다.

글. 국무총리실 조세심판원

(2) 또한, 이 건 아파트를 분양한 XXXX 주식회사의 담당자가 잔금(20XX.X.XX.)을 납부할 당시 이 건 아파트의 소유권보존등기가 되지 않았으므로 소유권이전등기는 소유권보존등기일 이후 60일 이내에 하면 된다고 안내하여 소유권보존등기(20XX.X.XX.)가 있는 후인 20XX.X.X. 이 건 아파트에 대한 취득세 등을 납부하고 청구인 명의로 소유권이전등기를 한 것임에도 처분청이 이 건 아파트의 취득일을 등기일이 아닌 잔금지급일인 20XX.X.XX.로 보아 그 날부터 60일이 경과한 후 취득세 등을 납부하였다 하여 가산세 XXX,XXX원(본세의 10%, 이하 “이 건 가산세”라 한다)을 부과한 처분은 70대인 청구인의 나이 등을 전혀 고려하지 않고 단순히 법령 적용에만 급급한 것이므로 취소되어야 한다.

3. 처분청 의견

- (1) 「지방세특례제한법」 제31조 제1항에서 임대사업자가 임대용 부동산을 취득한 날부터 60일 이내에 당해 부동산을 목적물로 하여 임대사업자 변경 등록을 한 경우에만 취득세 등이 면제되는 것인데 청구인은 심판청구를 제기한 현재까지 이 건 아파트를 임대목적물로 하여 임대사업자 변경 등록을 하지 않았으므로 이 건 아파트는 취득세 면제 대상에 해당되지 않는다.
- (2) 청구인은 20XX.X.XX. 이 건 아파트를 취득하여 취득세 납세의무가 성립하였음에도 신고·납부기한인 60일을 경과하여 취득세 등을 납부하였고, 청구인이 이 건 아파트의 취득일을 소유권이전등기일로 착각하였다거나 처분청으로부터 취득세 등의 신고·납부에 대한 안내를 받지 못하였다 하더라도 취득세 신고·납부에 대한 책임은 청구인에게 있는 것이므로 이 건 가산세를 취소하여야 한다는 청구인의 주장은 받아들이기 어렵다.

4. 관련 법률

(1) 지방세특례제한법

제31조[임대주택 등에 대한 감면]

① 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자(임대용 부동산 취득일부터 60일 이내에 해당 임대용 부동산을 임대목적물로 하여 임대사업자로 등록한 경우를 말한다. 이하 이 조에서 “임대사업자”라 한다)가 임대할 목적으로 공동주택(해당 공동주택의 부대시설 및 임대수익금 전액을 임대주택관리비로 총당하는 임대용 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 건축하는 경우 그 공동주택과 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 공동주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제1호에 따른 준주택 중 오피스텔(그 부속토지를 포함한다. 이하 이 조에서 “오피스텔”이라 한다)을 최초로 분양받은 경우 그 공동주택 또는 오피스텔에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 2018년 12월 31일까지 감면한다. 다만, 토지를 취득한 날부터 정당한 사유 없이 2년 이내에 공동주택을 착공하지 아니한 경우는 제외한다.

1. 전용면적 60제곱미터 이하인 공동주택 또는 오피스텔을 취득하는 경우에는 취득세를 면제한다.

(2) 지방세법

제10조[과세표준]

- ⑤ 다음 각 호의 취득(증여·기부, 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조 제1항 또는 「법인세법」 제52조 제1항에 따른 거래로 인한 취득은 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항 후단에도 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다.
3. 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득

제20조[신고 및 납부]

- ① 취득세 과세물건을 취득한 자는 그 취득한 날(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조 제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 취득하는 경우로서



같은 법 제11조에 따른 토지거래계약에 관한 허가를 받기 전에 거래대금을 완납한 경우에는 그 허가일이나 허가구역의 지정 해제일 또는 축소일을 말한다)부터 60일(상속으로 인한 경우는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일이 속하는 달의 말일부터 각각 6개월(외국에 주소를 둔 상속인이 있는 경우에는 각각 9개월)) 이내에 그 과세표준에 제11조부터 제15조까지의 세율을 적용하여 산출한 세액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다.

제21조[부족세액의 추징 및 가산세]

① 취득세 납세의무자가 제20조에 따른 신고 또는 납부의무를 다하지 아니하면 제10조부터 제15조까지의 규정에 따라 산출한 세액(이하 이 장에서 “산출세액”이라 한다) 또는 그 부족세액에 「지방세기본법」 제53조부터 제55조까지의 규정에 따라 산출한 가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다.

(3) 지방세기본법

제53조[무신고가산세]

① 납세의무자가 법정신고기한까지 과세표준 신고를 하지 아니한 경우에는 그 신고로 납부하여야 할 세액(이 법과 지방세관계법에 따른 가산세와 가산하여 납부하여야 할 이자 상당 가산액이 있는 경우 그 금액은 제외하며, 이하 “납부세액”이라 한다)의 100분의 20에 상당하는 금액을 가산세로 부과한다.

제55조[납부불성실·환급불성실가산세]

납세의무자가 지방세관계법에 따른 납부기한까지 지방세를 납부하지 아니하거나 납부하여야 할 세액보다 적게 납부(이하 “과소납부”라 한다)한 경우 또는 환급받아야 할 세액보다 많이 환급(이하 “초과환급”이라 한다)받은 경우에는 다음 각 호의 계산식에 따라 산출한 금액을 합한 금액을 가산세로 부과한다. 이 경우 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 한다.

1. 납부하지 아니한 세액 또는 과소납부분 세액 × 납부기한의 다음 날부터 자진납부일 또는 부과결정일까지의 기간 × 금융회사 등이 연체대출금에 대하여 적용하는 이자율 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자율

제57조[가산세의 감면 등]

① 지방자치단체의 장은 이 법 또는 지방세관계법에 따라 가산세를 부과하는 경우 그 부과의 원인이 되는 사유가 제26조제1항에 따른 기한연장 사유에 해당하거나 납세자가 해당 의무를 이행하지 아니한 정당한 사유가 있을 때에는 가산세를 부과하지 아니한다.

5. 판단

「지방세특례제한법」 제31조 제1항 제1호에서 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자가 임대할 목적으로 건축주로부터 최초로 분양받는 전용면적 60㎡ 이하의 공동주택을 그 취득일부터 60일 이내에 임대목적물로 하여 임대사업자로 등록한 경우 2018.12.31.까지 취득세를 면제한다고 규정하고 있는 바, 청구인은 이 건 아파트를 취득한 날(20XX.X.XX.)부터 60일이 경과할 때까지 이 건 아파트를 임대목적물로 하여 임대사업자 변경 등록을 하지 않은 점, 조세법규는 법문대로 해석하여야 하고 감면 규정과 같은 특혜 조항은 더욱 엄격하게 해석하여야 하는 점 등에 비추어 청구인이 이 건 아파트를 임대할 목적으로 최초로 분양받았다 하더라도 그 취득일부터 60일 이내에 이 건 아파트를 임대목적물로 하여 임대사업자 변경 등록을 하지 아니하여 「지방세특례제한법」 제31조 제1항에서 규정한 취득세 감면 요건을 충족하지 못하였으므로 처분청이 이 건 취득세 등의 결정·통지한 처분은 달리 잘못이 없다고 판단되고, 청구인은 20XX.X.XX. 이 건 아파트의 잔금을 지급하고 취득하였음에도 그 날부터 60일 내에 취득세 등을 신고·납부하지 아니한 점, 취득세와 같은 신고납부방식의 조세는 원칙적으로 납세의무자가 그 과세표준과 세액을 산정하여 신고·납부하는 세목이므로 처분청의 세무공무원이 청구인에게 이 건 아파트의 취득세 신고·납부에 대한 안내 등을 하지 않았다 하여 이를 처분청의 귀책이라고 할 수는 없는 점, 청구인이 이 건 아파트의 소유권이전등기에 대한 안내를 취득세 신고·납부에 대한 안내로 잘못 알았다 하더라도 이러한 사유는 가산세를 면제할 만한 정당한 사유에 해당되지 않는 점 등에 비추어 처분청이 청구인에게 이 건 가산세를 부과한 처분은 달리 잘못이 없다고 판단된다.