

1. 조세뉴스

[승계조합원이 지출한 프리미엄에 대한 취득세 과세 논란]

지방자치단체들이 최근 재개발 입주권을 승계취득한 조합원에게 부과한 취득세가 잘못 계산되었다며 과거 5년간 취득세를 소급하여 과세하겠다고 하고 있어 논란이 되고 있습니다. 승계조합원은 입주권 취득 시와 부동산 실제 취득 시 각각 취득세를 내야 합니다. 승계조합원이 입주권을 취득할 때 기존 조합원에게 지급한 프리미엄은 입주권 취득 단계에서는 취득세 과세대상에 포함되었습니다. 반면, 부동산을 실제 취득할 때에는 기존에 지출한 프리미엄을 포함하여 취득세를 과세한 지방자치단체도 있었지만, 이를 포함하지 않고 조합원 분양가만을 기준으로 취득세를 과세하는 지방자치단체도 있는 등 각 지방자치단체들이 제각각의 기준에 따라 과세하는 경우가 많았습니다. 이에 행정안전부는 2015년에 이어 2023. 8. 22. 승계조합원이 지출한 프리미엄은 취득부동산의 과세표준에 포함된다는 유권해석을 내렸습니다. 행정안전부의 유권해석에 따르면, 올바른 취득세 과세표준은 아래와 같습니다.

구분	잘못된 취득세 과세표준	올바른 취득세 과세표준
입주권 취득 시	(권리가액 + 프리미엄)	
부동산 취득 시	조합원 분양가(권리가액 + 청산금) - 종전 부동산의 취득가액(권리가액 + 프리미엄)	[조합원 분양가(권리가액 + 청산금) + 프리미엄](주) - 종전부동산의 취득가액(권리가액 + 프리미엄)

(주) 취득세 과세표준에는 부동산을 취득하기 위한 일체의 직, 간접비용을 포함하도록 규정하고 있으므로, 조합원 입주권을 취득하기 위해 지출한 프리미엄도 이에 포함되어야 하며, 따라서 부동산 취득 시 취득세 과세표준에 프리미엄이 포함되지 않은 것은 잘못된 것으로 해석한 것임.

다만, 그동안 많은 지방자치단체들이 프리미엄을 빼고 취득세 과세표준을 산출해 왔는데, 과거 5년간 취득세를 소급하여 추징할 경우 논란이 불가피할 것으로 보이며, 조세불복에 나서는 납세자들도 다수 있을 것으로 예상됩니다.

※ 첨부 : 행정안전부 유권해석 지방세특례제도과-2207, 2023. 8. 22.

2. 유권해석

[서면-2023-법규재산-1750, 2023. 8. 30.]

국내 거주자인 아버지(증여자)가 비거주자인 아들(수증자)에게 국외에 있는 재산을 증여하여 구 국제조세조정에 관한 법률 제21조(국외 증여에 대한 증여세 과세특례, 현행 법률 제35조)에 따라 증여자에게 증여세가 과세되었는데, 증여자는 증여세를 납부할 여력이 없어서 수증자가 증여세를 대신 납부하는 경우, 연대납세의무자로서 납부한 것에 해당하는지, 새로운 증여에 해당하는 여부에 대한 질의에서, 국세청은 증여자가 수증자로부터 상속세 및 증여세법 제36조에 의한 채무면제 등에 따른 증여를 받은 것에 해당한다고 유권해석하였습니다.

※ 첨부 : 국조법 제21조1제항에 따라 증여자에게 과세된 증여세를 수증자가 대신 납부하는 경우 연대납세의무자로서 납부한 것으로 볼 수 있는지

[서면-2022-법규법인-3396, 2023. 10. 18.]

법인세법 시행규칙 제26조 제1항 제2호에 따른 부동산매매업을 주업으로 하는 법인이 분양을 목적으로 건물(아파트, 오피스텔, 상가)을 신축하고 보존등기를 마친 후, 아파트와 오피스텔은 분양되었으나 상가는 미분양 되어, 법인등기부등본 및 사업자등록증에 부동산임대업을 추가하고, 미분양 상가를 5년 이상 보유하면서 임대하는 경우, 5년 이상 보유한 해당 상가가 업무무관 부동산에 해당하는지 여부에 대한 질의에서, 국세청은 부동산매매업을 주업으로 하는 내국법인이 취득한 매매용부동산(수익성 제고를 위해 법인등기부상의 목적사업에 임대업을 추가한 후 일시적으로 임대하는 경우 포함)은 법인세법 시행규칙 제26조 제1항 제2호에 따른 유예기간(취득일부터 5년)이 지난 다음날부터 업무무관 부동산에 해당한다고 유권해석하였습니다.

※ 첨부 : 매매용 부동산을 임대하는 경우 업무무관 부동산 해당 여부

[서면-2021-법규재산-3301, 2023. 10. 18.]

부동산임대업을 영위하는 사업자가 건축법상 구분등기가 불가능한 겸용 건물 중 임대사업장으로 사용하고 있는 면적 비율만큼 공유지분등기(구분소유적 공유관계)하는 방식으로 사업용고정자산을 현물출자한 경우, 조세특례제한법 제32조(법인전환에 대한 양도소득세 이월과세) 적용 대상인지 여부에 대한 질의에서, 국세청은 거주자

가 소유하고 있는 구분登記할 수 없는 하나의 건물과 그 부수토지로서 임대사업장으로 사용하고 있는 부분과 주택으로 사용하고 있는 부분 중 사업자등록이 되어 있는 임대사업장 부분만 그 위치와 면적으로 특정하여 법인에게 현물출자하는 것으로 약정하고 그 내용대로 공유登記한 경우(구분소유적 공유관계가 성립한 경우) 현물 출자하는 해당 임대사업장의 사업용 고정자산에 대하여 조세특례제한법 제32조의 규정을 적용할 수 있다고 유권 해석하였습니다.

※ 첨부 : 임대사업장으로 사용하는 면적 비율만큼 법인 명의로 공유지분登記한 경우 조세법 § 32 적용 여부

3. 최신 판례

[대전고등법원 2023. 10. 26. 선고 2022누13617 판결]

대전고등법원은 소득세법상 근로소득은 ‘근로의 대가’ 뿐만 아니라, ‘근로를 전제로 그와 밀접히 관련되어 근로 조건의 내용을 이루고 있는 급여’까지 포함하는 개념이라면서, 복지포인트는 ‘근로의 대가’에 해당하지 않을 뿐만 아니라(대법원 2019. 8. 22. 선고 2016다48785 전원합의체 판결), ‘근로를 전제로 그와 밀접히 관련되어 근로 조건의 내용을 이루어 지급되는 것’이라고 볼 수 없으므로 소득세 과세대상인 근로소득에 해당하지 않는다고 판시하였습니다. 그 이유로, 근로복지는 후생에 관한 근로조건과 성질상 유사한 측면이 있을 수 있으나 양자는 구분되는 개념으로, 체력단련비, 가족수당, 주택수당, 개인연금 회사 지원금, 중식대, 하계휴가비, 설추석귀향비 및 선물비, 그리고 구 소득세법 시행령 제38조 제1항 제2, 3, 6, 7호에서 근로소득으로 규정한 것들은 후생에 관한 근로조건(복리후생적 성격의 급여)에 해당하나, 복지포인트의 배정은 사업주가 실시하는 기업복지에 해당할 뿐, 사용자와 근로자 사이에 정한 후생에 관한 근로조건에 해당하지 아니한다는 점을 설시하였습니다.

※ 첨부 : 근로소득세경정청구거부처분취소

법무법인(유) 지평 조세팀

▶ [지평 조세팀 소개서](#)

최현민 고문	T. 02-6200-1953	E. hmchoi@jipyong.com
엄상섭 변호사	T. 02-6200-1667	E. ssum@jipyong.com
박성철 변호사	T. 02-6200-1777	E. scpark@jipyong.com
김형우 변호사	T. 02-6200-1839	E. hwkim@jipyong.com
정다원 변호사	T. 02-6200-1747	E. dwjeong@jipyong.com
구상수 공인회계사	T. 02-6200-1738	E. ssku@jipyong.com
지명수 세무사	T. 02-6200-1623	E. msjee@jipyong.com