

[사건번호] 조심2022지1039 (2022.10.14)

[세 목] 취득

[결정유형] 재조사

---

[제 목] 수분양자들이 쟁점부동산을 지식산업센터의 사업시설용으로 사용하지 않고 다른 용도로 사용하거나 임대한 경우 그 사업시행자인 청구법인에게 감면한 취득세 등을 추징한 처분의 당부

[결정요지] 청구법인이 위의 분양 공고(안)에 따라 입주자격을 갖춘 개인 또는 업체에게 이 건 지식산업센터를 분양한 경우라면 그 후 수분양자들이 지식산업센터의 사업시설용으로 직접 사용하지 않고 다른 용도로 사용하거나 임대하였다고 하여 이미 감면한 취득세 등을 추징하는 것은 이 건 지식산업센터의 신축과 분양에 대한 청구법인의 책임과 한계를 넘어서는 것으로 볼 수 있으므로 처분청은 청구법인이 쟁점부동산을 분양할 당시 그 수분양자들이 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의5, 같은 법 시행령 제6조 및 제36조의4 규정에 의한 입주자격을 갖춘 개인 또는 업체에 해당하는지 여부를 재조사하여 그 결과에 따라 이 건 취득세 등을 경정하는 것이 타당하다고 판단됨.

[관련법령] 지방세특례제한법 제58조의2 제1항

[참조결정]

[따른결정]

---

[주 문]

000이 2022.5.9. 청구법인에게 한 취득세 등 000원의 경정청구 거부처분은 청구법인이 000외 10필지 상 지식산업센터용 건축물 000m<sup>2</sup>(134개 호실, 부속토지 000m<sup>2</sup>를 포함, <별지2> 참조)를 분양할 당시 그 수분양자들이 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의5, 같은 법 시행령 제6조 및 제36조의4 규정에 의한 입주자격을 갖춘 개인 또는 업체에 해당되는지 여부를 재조사하여 그 수분양자들이 입주자격을 갖춘 개인 또는 업체에 해당하는 경우 「지방세특례제한법」(2020.12.29. 법률 제17771호로 개정된 것으로, 2018.12.24. 법률 제16041호로 개정된 것을 포함한다. 이하 같다) 제58조의2 제1항 제1호에 따른 취득세 감면 대상으로 보아 그 세액을 경정한다.

## [이 유]

### 1. 처분개요

가. 청구법인은 2019.5.7. 000외 10필지 토지 000m<sup>2</sup>(이하 “이 건 사업부지”라 한다)를 취득한 후, 이 건 사업부지 중 000m<sup>2</sup>(이 건 사업부지의 74.47%로서 이하 “이 건 토지”라 한다)를 「지방세특례제한법」 제58조의2 제1항 제1호에서 규정하고 있는 지식산업센터의 설립승인을 받은 자가 지식산업센터를 신축하여 사업시설용으로 분양 또는 임대하기 위하여 취득하는 부동산으로 보아 취득세의 100분의 35를 감면받아 아래 <표 1>과 같이 산출한 취득세 등 000원을 신고·납부하였다.

<표1> 이 건 사업부지에 대한 취득세 등 신고·납부 내역

(단위 : 원)

나. 청구법인은 2021.7.29. 이 건 사업부지에 지식산업센터용 건축물(공장 및 지원시설) 000m<sup>2</sup>(이하 “이 건 지식산업센터”라 한다)를 신축한 후, 그 중 000m<sup>2</sup>(193개호실, 전체 건축물의 77.13%)를 지식산업센터의 사업시설용으로 하여 「지방세특례제한법」 제58조의2 제1항 제1호에 따라 산출한 취득세의 100분의 35를 감면받아 아래 <표2>와 같이 산출한 취득세 등 000원을 신고·납부하였다.

<표2> 이 건 지식산업센터에 대한 취득세 등 신고·납부 내역

(단위 : 원)

다. 청구법인은 취득세를 감면받은 지식산업센터의 사업시설용 건축물(193개호실, 000m<sup>2</sup>) 중 000m<sup>2</sup>(134개호실, 부속토지 000m<sup>2</sup>를 포함하여 이하 “쟁점부동산”이라 한다)를 그 수분양자가 지식산업센터의 사업시설용으로 직접 사용하지 않고 다른 용도로 임대하고 있으므로 이는 지식산업센터의 사업시설용이 아닌 용도로 분양한 것으로 하여, 2021.12.22. 쟁점부동산에 대하여 감면받은 취득세 등 000원(가산세 포함, 이하 “이 건 취득세 등”이라 한다)을 신고(수정)·납부하였으며, 그 내역은 아래 <표3>과 같다.

<표3> 쟁점부동산에 대한 취득세 등 신고(수정)·납부 내역

(단위 : 원)

라. 청구법인은 2022.3.8. 쟁점부동산을 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의5 제1항에 따라 지식산업센터의 사업시설용으로 분양하였으므로 그 수분양자들이 쟁점부동산을 사업시설이 아닌 다른 용도로 사용하거나 임대하였다 하더라도 이미 감면받은 취득세 등은 추징 대상이 아니라는 취지로 이 건 취득세 등의 경정청구를 하였으나, 처분청은 2022.5.9. 이를 거부하였다.

마. 청구법인은 이에 불복하여 2022.6.9. 심판청구를 제기하였다.

## 2. 청구법인 주장 및 처분청 의견

### 가. 청구법인 주장

(1) 청구법인은 이 건 지식산업센터를 분양할 당시 수분양자들이 분양받은 부동산을 지식산업센터의 용도에 직접 사용하여야 하며 다른 용도에 사용하면 불이익이 발생할 수 있다는 내용을 분양계약서 제7조에 명시하였고, 수분양자들로부터 입주기업시설확인서에 기재된 용도대로 사용하겠다는 동의서를 받는 등 이 건 부동산을 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의5 제1항 제1호 및 제2호에 따른 지식산업센터의 사업시설용으로 분양하기 위한 모든 절차를 이행하였다.

(2) 쟁점부동산을 분양받은 수분양자들이 쟁점부동산을 지식산업센터의 사업시설용의 용도로 직접 사용하지 않고 다른 용도로 사용하거나 임대하고 있다고 하여 분양자 겸 사업시행자인 청구법인에게 그 책임을 물

어 이 건 취득세 등을 납부하도록 하는 것은 위법하므로 처분청이 이 건 취득세 등의 경정청구를 거부한 처분은 취소되어야 한다.

#### 나. 처분청 의견

(1) 지식산업센터 설립자가 분양계약 체결 당시 입주가 불가능한 업종을 영위하는 자와 분양계약을 체결한 경우 또는 수분양자가 분양계약을 체결한 후 직접 사용하지 않고 임대하는 경우에는 감면한 취득세를 추징하는 것이 타당하다 할 것(행정안전부 지방세특례제도과- 789, 2020.4.8.)이고, 사업시행자가 지식산업센터를 신축한 후 이를 임대사업자들에게 분양한 경우 그 임대사업자들이 사업시설용으로 사용할 자에게 임대하였다고 하더라도 이를 지식산업센터의 사업시행자가 사업시설용으로 임대한 것으로 볼 수는 없다고 보는 것이 타당하다(대법원 2018.4.10. 선고 2017두74085 판결 참조).

(2) 이 건 지식산업센터의 분양계약서에 사업시설용으로 직접 사용해야 한다는 내용에 기재되어 있고, 청구법인이 이 건 지식산업센터의 수분양자들로부터 입주기업 시설기준 확인서에 기재된 용도대로 사용하겠다는 동의를 받았다 하더라도 이는 사(私)적인 계약에 불과하고, 수분양자들이 쟁점부동산을 지식산업센터의 사업시설용으로 직접 사용하지 않고 다른 용도로 사용하거나 임대 중인 사실은 다툼이 없으므로 처분청이 이 건 취득세 등의 경정청구를 거부한 처분은 정당하다.

### 3. 심리 및 판단

가. 쟁점

수분양자들이 쟁점부동산을 지식산업센터의 사업시설용으로 사용하지 않고 다른 용도로 사용하거나 임대한 경우 그 사업시행자인 청구법인에게 감면한 취득세 등을 추징한 처분의 당부

나. 관련 법령 : <별지1> 기재

다. 사실관계 및 판단

(1) 청구법인과 처분청이 제출한 심리자료에 의하면 다음과 같은 사실이 나타난다.

(가) 청구법인은 2018.8.30. 처분청부터 아래 <표4>와 같이 이 건 지식산업센터의 신설 승인을 받았다.

<표4> 이 건 지식산업센터 신설 승인 현황

(단위 : m<sup>2</sup>)

(나) 청구법인은 2019.5.7. 이 건 사업부지 000m<sup>2</sup>(000외)를 000원에 취득한 후, 그 중 지식산업센터의 사업시설용 부지인 000m<sup>2</sup>(74.47%, 이 건 토지)에 대하여는 취득세의 100분의 35를 감면받았다.

한편 처분청이 2019.5.14. 승인한 이 건 지식산업센터의 분양 공고

(안)을 보면, 청구법인은 이 건 지식산업센터를 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의5, 같은 법 시행령 제6조 및 제36조의4 규정에 의한 입주자격을 갖춘 개인 또는 업체(입주 가능 업종을 영위)에게 분양하는 것으로 기재되어 있다.

(다) 처분청은 2021.7.29. 아래 <표5>와 같이 이 건 지식산업센터용 건축물에 대한 사용승인을 하였고, 청구법인은 건축물 중 000㎡(193개호실, 77.13%)를 지식산업센터의 사업시설용으로 보아 산출한 취득세의 100분의 35를 감면받았다.

#### <표5> 이 건 지식산업센터 사용승인 현황

(단위 : ㎡)

(라) 그 후 청구법인은 쟁점부동산(134개호실)의 수분양자가 해당 부동산을 지식산업센터의 사업시설용으로 직접 사용하지 않고 다른 용도로 사용하거나 임대하고 있으므로 사업시설용으로 분양한 것이 아니라고 보아 2021.12.22. 쟁점부동산에 대하여 감면받은 취득세 등 000원을 신고·납부하였고, 쟁점부동산의 사용 현황은 <별지2>와 같다.

(마) 처분청은 쟁점부동산의 수분양자 중 1021호(<별지2>의 130번)를 분양받은 AAA 주식회사를 제외한 나머지 133개호실의 수분양자들은 지식산업센터를 분양받았음에도 「지방세특례제한법」 제58조의2 제2항 제1호에 따른 취득세 감면신청을 하지 않았을 뿐만 아니라 특히 쟁점부동산 중 5개호(127호~131호)를 분양받은 주식회사 BBB와 희망의 경우 주업종이 부동산업이고, 해당 부동산을 취득(분양)한 후 바로 000에게 임대한 것으로 보아 쟁점부동산을 임대한 수분양자들 중 상당수가 처음부터

임대를 염두에 두고 쟁점부동산을 취득한 것으로 보이며, 이는 청구법인이 당초부터 입주가 불가능한 업종을 영위하는 개인 또는 업체에게 분양한 것으로 보아야 한다는 의견이다.

(바) 한편, 이 건 지식산업센터의 분양계약서 제7조에는 “을(수분양자)은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 시설 및 지식산업센터에 입주 가능한 업종이어야 하며, 지식산업센터에 입주가 불가능한 업종으로 계약을 변경하여 입주하거나 임대할 수 없다. 이로 인해 발생하는 제반 불이익은 을이 감수해야 하며, 이로 인해 갑(청구법인) 등이 입은 손해에 대해서도 책임을 져야한다. 또한 입주 후 을이 본 물건을 제3자에게 양도할 경우에도 그러하다.”라고 기재되어 있으며, 청구법인은 이 건 지식산업센터의 용도(지식산업센터, 지원시설, 기숙사 등)가 각 호수별로 지정되어 있는 ‘입주기업시설기준확인서’와 수분양자들이 분양받은 지식산업센터를 용도대로 사용하겠다는 내용을 기재한 ‘동의서’를 제출하였다.

(2) 「지방세특례제한법」 제58조의2 제1항 제1호에서 지식산업센터의 설립승인을 받은 자가 지식산업센터를 신축하여 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의5 제1항 제1호 및 제2호에 따른 사업시설용으로 분양 또는 임대하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세의 100분의 35를 경감하되, 그 단서 및 나목에서 취득일부터 5년 이내에 매각·증여하거나 다른 용도로 분양·임대하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 경감된 취득세를 추징한다고 규정하고 있고, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의5 제1항 제1호 및 제2호에서는 지식산업센터에 입주할 수 있는 사업시설을 제조업, 지식기반산업, 정보통신산업



등을 운영하기 위한 시설과 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조 제1항에 따른 벤처기업을 운영하기 위한 시설 등으로 규정하고 있다.

(3) 이상의 사실관계 및 관련 법률 등을 종합하여 살피건대, 처분청이 2019.5.14. 승인한 이 건 지식산업센터의 분양 공고(안)을 보면, 이 건 지식산업센터를 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의5, 같은 법 시행령 제6조 및 제36조의4 규정에 의한 입주자격을 갖춘 업체에게 분양하는 것으로 기재되어 있으나, 쟁점부동산의 수분양자들 중에는 지식산업센터의 입주자격을 갖추지 않은 개인 또는 업체도 있는 것으로 보이고, 수분양자들의 상당수가 쟁점부동산을 지식산업센터의 사업시설용으로 사용하지 않은 상태에서 취득과 동시에 임대한 것으로 보이므로 만일 청구법인이 쟁점부동산 중 그 일부를 지식산업센터에 입주할 수 없는 부동산 임대사업자 등에게 분양한 것이라면 이는 「지방세특례제한법」 제58조의2 제1항 제1호에 따른 취득세 감면 대상에 해당되지 않는다고 보는 것이 타당하다 할 것이다(대법원 2018.4.10. 선고 2017두74085 판결 같은 뜻임).

(4) 그러나, 처분청이 2019.5.14. 승인한 이 건 지식산업센터의 분양 공고(안)에 이 건 지식산업센터를 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의5, 같은 법 시행령 제6조 및 제36조의4 규정에 의한 입주자격을 갖춘 업체에게 분양하는 것으로 기재되어 있고, 청구법인이 위의 분양 공고(안)에 따라 입주자격을 갖춘 개인 또는 업체에게 이 건 지식산업센터를 분양한 경우라면 그 후 수분양자들이 지식산업센터의 사업시설용으로 직접 사용하지 않고 다른 용도로 사용하거나 임대하였다고 하여 이미 감면한 취득세 등을 추징하는 것은 이 건 지식산업센터의 신축과 분

양에 대한 청구법인의 책임과 한계를 넘어서는 것으로 볼 수 있으므로

처분청은 청구법인이 쟁점부동산을 분양할 당시 그 수분양자들이 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의5, 같은 법 시행령 제6조 및 제36조의4 규정에 의한 입주자격을 갖춘 개인 또는 업체에 해당하는지 여부를 재조사하여 그 결과에 따라 이 건 취득세 등을 경정하는 것이 타당하다고 판단된다.

#### 4. 결 론

이 건 심판청구는 심리결과 청구주장이 일부 이유 있으므로 「지방세기본법」 제96조 제6항, 「국세기본법」 제81조, 제65조 제1항 제3호에 의하여 주문과 같이 결정한다.

#### <별지1> 관련 법령

- (1) 지방세특례제한법(2020.12.29. 법률 제17771호로 개정된 것)

제58조의2[지식산업센터 등에 대한 감면] ① 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의2에 따라 지식산업센터의 설립승인을 받은 자에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 2022년 12월 31일까지 지방세를 경감한다.

1. 지식산업센터를 신축하거나 증축하여 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의5 제1항 제1호 및 제2호에 따른 시설용(이하 이 조에서 “사업시설용”이라 한다)으로 직접 사용하거나 분양 또는 임대하기 위하여 취득하는 부동산과 신축 또는 증축한 지식산업센터에 대해서는 취득세의 100분의 35를 경감한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 경감된 취득세를 추징한다.

가. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 착공하지 아니한 경우

나. 그 취득일부터 5년 이내에 매각·증여하거나 다른 용도로 분양·임대하는 경우

② 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의4에 따라 지식산업센터를 신축하거나 증축하여 설립한 자로부터 최초로 해당 지식산업센터를 분양받은 입주자(「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업을 영위하는 자로 한정한다)에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 경감한다.

1. 2022년 12월 31일까지 사업시설용으로 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 50을 경감한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 경감된 취득세를 추징한다.

- 가. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
- 나. 그 취득일부터 5년 이내에 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

## (2) 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률

제28조의5[지식산업센터에의 입주] ① 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설은 다음 각 호의 시설로 한다.

1. 제조업, 지식기반산업, 정보통신산업, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업을 운영하기 위한 시설
2. 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조 제1항에 따른 벤처기업을 운영하기 위한 시설
3. 그 밖에 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설로서 대통령령으로 정하는 시설

② 제1항 제1호에 따라 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설의 범위 및 규모는 대통령령으로 정한다.

## (3) 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령

제6조[산업단지의 입주자격] ① 법 제2조 제18호 및 제19호에서 “대통령령으로 정하는 자격”이란 다음 각 호의 자격을 말한다.

1. 해당 산업단지의 관리기본계획에 따른 입주대상산업 및 시설 또는 입주기업체의 사업지원에 필요한 사업일 것
2. 해당 사업의 시행을 위하여 관련 법규에 따른 인가·허가 등을 받

왔거나 받을 수 있을 것

② 법 제2조 제18호에서 “지식산업”이란 창의적 정신활동에 의하여 고부가가치의 지식서비스를 창출하는 산업으로서 다음 각 호의 산업을 말한다.

1. 한국표준산업분류에 따른 연구개발업
2. 「고등교육법」 제25조 에 따른 연구소의 연구개발업
4. 건축기술, 엔지니어링 및 그 밖의 과학기술서비스업
5. 광고물 작성업
6. 영화, 비디오물 및 방송프로그램 제작업
7. 출판업
8. 전문 디자인업
9. 포장 및 충전업 (이하 생략)

③ 법 제2조 제18호에서 “정보통신산업”이란 정보의 수집·가공·저장·검색·송신·수신 및 그 활용과 이에 관련되는 기기·기술·역무, 그 밖에 정보화를 촉진하기 위한 산업으로서 다음 각 호의 산업을 말한다.

1. 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업
2. 소프트웨어 개발 및 공급업
3. 자료처리, 호스팅(서버 대여, 운영 등의 서비스를 말한다) 및 관련 서비스업
4. 데이터베이스 및 온라인 정보제공업
5. 전기 통신업

제36조의4[지식산업센터에의 입주] ① 법 제28조의5 제1항 제1호에서 “대통령령으로 정하는 사업”이란 다음 각 호의 사업을 말한다.

1. 제6조제2항 및 같은 조 제3항에 따른 지식산업 및 정보통신산업

2. 그 밖에 특정 산업의 집단화와 지역경제의 발전을 위하여 다음 각 목의 구분에 따라 지식산업센터에의 입주가 필요하다고 인정하는 사업  
<별지2> 처분청이 조사한 쟁점부동산의 사용 현황