본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-05-16

서 울 행 정 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2015구합62644 취득세등 부과처분 취소

원 고 주식회사 [redacted]

피 고 [redacted]시 [redacted]구청장

변 론 종 결 2015. 8. 27.

판 결 선 고 2015. 10. 8.

주 문

1. 피고가 2014. 2. 4. 원고에 대하여 한 취득세 669,068,610원, 농어촌특별세 28,614,570원 및 지방교육세 62,067,990원의 각 부과처분을 모두 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-05-16

가. 원고는 2001. 5. 19. 부동산분양 및 대행, 주택신축판매 등을 목적으로 설립된 법인으로, [redacted]구 [redacted]동 [redacted]번지 일원에서 공동주택을 신축, 분양하는 '[redacted] 신축사업'(이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 시행사이다.

나. 원고는 2012. 4. 10. [redacted] [redacted]구 [redacted]동 [redacted]1 외 [redacted]3필지 토지 29,743㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 대금 2,100억 원에 취득하고, 취득세 8,419,631,050원, 지방교육세 841,963,100원, 농어촌특별세 419,643,260원 합계 9,681,237,410원을 신고·납부하였다.

다. 피고는 세무조사를 실시한 결과, 원고가 이 사건 토지를 취득하기 위한 비용을 마련하기 위해 유동화전문회사인 [redacted] 유한회사(이하 '이 사건 유한회사'라고 한다)를 설립하였고, 이 사건 유한회사는 자산담보부 기업어음(Asset Backed Commercial Paper, 약칭 ABCP, 이하 '이 사건 기업어음'이라 한다)을 발행하여 자금을 조달하였으며, 원고는 이 사건 유한회사로부터 2,400억 원을 대출받으면서 이자 12,268,054,794원을 선지급하였음에도, 그 이자 중 346,586,301원만을 취득세 과세표준에 포함시켜 취득세 등을 신고·납부하였고, 나머지 이자 11,921,468,493원과 토지신탁계약금 및 소유권이전수수료의 합계 99,611,000원을 과세표준에서 누락하였다고 판단하고, 2014. 2. 4. 원고에게 위 누락금액이 포함된 합계 12,196,751,233원을 과세표준으로 하여 취득세(가산세 포함) 674,577,890원, 지방교육세 62,579,080원, 농어촌특별세 28,850,190원 합계 766,007,160원을 부과하였다.

라. 원고는 이에 불복하여 2014. 2. 18. 조세심판원에 위 2014. 2. 4.자 취득세 등 부과처분의 취소를 구하는 심판청구를 제기하였고, 조세심판원은 2015. 3. 5. 누락된 이자 부분은 취득세 과세표준에 포함시키되, 토지신탁계약금 및 소유권이전수수료

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-05-16

99,611,000원은 취득세 과세표준에서 제외하는 것으로 과세표준 및 세액을 경정하는 결정을 하였다.

마. 피고는 2015. 3. 11. 위 조세심판원의 결정에 따라 위 부과처분 중 취득세 5,509,280원, 지방교육세 511,090원 및 농어촌특별세 235,620원 합계 6,255,990원을 감액 경정하였고, 이에 따라 남아있는 부분은 취득세 669,068,610원, 지방교육세 62,067,990원, 농어촌특별세 28,614,570원의 각 부과처분이다(이하 당초 부과처분 중 감액 경정되고 남은 부분을 '이 사건 처분'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제4 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

취득세의 과세표준에 산입되는 건설자금이자는 취득시기 이전에 발생한 이자에 한정되는 것인데, 원고가 이 사건 유한회사로부터 대출받은 돈은 이 사건 토지를 취득할 목적으로 조달한 특정차입금이고, 그 대출금에 대한 이자는 건설자금이자로서 취득시기 이후에 발생한 이자 부분은 취득세 과세표준에 포함되지 않는다고 할 것이므로, 이 사건 처분은 위법하다.

나. 관계법령

별지 기재와 같다.

다. 인정사실

1) 이 사건 유한회사는 이 사건 사업과 관련하여 원고에 대한 대출업무, 이 사건 사업에 필요한 자금을 조달하기 위한 기업어음 기타 채무증서의 발행 및 상환업무 등을 목적으로 하여 2012. 3. 21. 자산유동화에 관한 법률에 의하여 유동화전문회사로

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-05-16

설립되었다.

2) 원고는 2012. 3. 27. 이 사건 사업의 시공사인 주식회사 [redacted](이하 '[redacted]이라 한다)과 대출채권 및 우선수익권 양수도계약을 체결하였고, [redacted]로부터 이 사건 사업과 관련하여 주식회사 [redacted]과 [redacted] 사이에 체결된 부동산담보신탁계약상 제1순위 및 제2순위 우선수익권자의 지위를 1,800억 원에 양수하였다.

3) 원고는 2012. 3. 27. 이 사건 유한회사와 사이에, 원고가 이 사건 유한회사로부터 2,500억 원의 범위 내에서 이자 연 5.02%, 만기 2013. 4. 4.로 정하여 자금을 대출받고, 대출금은 이 사건 사업에 관하여 원고가 대우건설로부터 양수하는 대출채권 및 우선수익권의 양수대금 및 금융비용, 초기사업비 등의 용도로 사용하며, 이자는 각 대출금의 인출시에 선급 방식으로 지급하기로 하는 내용으로 대출약정을 체결하였다.

4) 이 사건 유한회사는 2012. 3. 27. 이 사건 기업어음(ABCP)을 발행하였고, 현대증권 주식회사, 솔로몬투자증권 주식회사, 에스케이증권 주식회사가 같은 날 이 사건 기업어음을 각 인수하였다.

5) 원고는 이 사건 유한회사로부터 2012. 3. 27. 2,000억 원, 2012. 4. 10. 400억 원 등 2차례에 걸쳐 합계 2,400억 원을 대출받았는데, 그 자세한 내역은 아래 표 기재와 같다.

구분	1차 대출	2차 대출	합계
대출일자	2012. 3. 27.	2012. 4. 10.	
대출금액	2,000억 원	400억 원	2,400억 원
만기	2013. 4. 4.	2013. 4. 4.	
이자율	연 5.02%	연 5.02%	
대출이자(선급)	10,287,561,643원	1,980,493,151원	12,268,054,794원
대출수수료	155,000,000원		155,000,000원

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-05-16

실지급액	189,557,438,357원	38,019,506,849원	227,576,945,206원

6) 원고는 2012. 4. 10. [redacted]주택조합으로부터 이 사건 토지를 수탁받은 주식회사 [redacted]과 사이에 이 사건 토지를 2,100억 원에 매수하기로 하는 부동산 매매계약을 체결하였고, 같은 날 매매대금 중 1,800억 원은 원고가 대우건설로부터 양수한 제1순위 및 제2순위 우선수익자의 지위에서 위 매도인으로부터 1,800억 원의 신탁수익을 지급받을 채권과 상계하는 방식으로 지급하고, 나머지 300억 원은 매도인 명의 계좌로 입금하는 방식으로 지급하여 그 대금을 완납하였으며, 같은 날 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

7) 원고는 대출이자 12,268,054,794원 중 1차 대출금 1,800억 원에 대한 그 대출일 다음날인 2012. 3. 28.부터 이 사건 토지 취득일인 2012. 4. 10.까지 14일간의 이자 346,586,301원만을 취득세 과세표준에 포함시켜 취득세 등을 신고·납부하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 갑 제3호증의 1, 2, 3, 갑 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

라. 판단

1) 구 지방세법(2015. 7. 24. 법률 제13427호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세법'이라 한다) 제10조 제1항은 취득세의 과세표준을 '취득 당시의 가액'으로 한다고 정하고 있고, 같은 조 제5항은 법인장부 등에 의하여 취득가격이 증명되는 취득의 경우에는 '사실상의 취득가격'을 과세표준으로 한다고 정하고 있으며, 같은 조 제7항은 취득세의 과세표준이 되는 가액, 가격의 범위 및 적용과 취득시기에 관하여 대통령령에 위임하고 있다. 구 지방세법 시행령(2013. 1. 1. 대통령령 제24296호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방세법 시행령'이라 한다) 제18조 제1항 제1호 본문은 취득세 과세표준

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-05-16

이 되는 취득가격에 대하여 '취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액으로 한다'라고 정하고 있고, 제1호에서 '건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용'을, 제7호에서 '제1호부터 제6호까지의 비용에 준하는 비용'을 정하고 있다. 또, 같은 시행령 제20조 제2항 제1호는 '법 제10조 제5항 제1호에서 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일'을 그 취득시기로 본다고 정하고 있다.

2) 한편, 구 지방세법 시행령 제18조 제1항 제1호는 '건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용'의 범위에 대하여 명확히 규정하고 있지 않다.

구 지방세법상 취득세의 과세표준에 산입되는 건설자금이자와 법인세법상 손금불산입 대상인 건설자금이자는, 어떠한 자산을 건설 등에 의하여 취득하는 데에 사용할 목적으로 직접 차입한 자금(특정차입금)의 경우에, 그 이자는 취득에 소요되는 비용으로서 해당 자산의 원가를 구성하는 자본적 지출이 된다는 점에서 양자가 서로 공통되므로 그 건설자금이자는 같은 방식으로 산정함이 타당하다(대법원 2013. 9. 12. 선고 2013두5517 판결 등 참조).

법인세법 제28조 제1항 제3호는 '대통령령으로 정하는 건설자금에 충당한 차입금의 이자'는 손금에 산입하지 않는다고 정하고 있다. 법인세법 시행령 제52조 제1항은 법 제28조 제1항 제3호에서 '대통령령으로 정하는 건설자금에 충당한 차입금의 이자'라 함은 그 명목 여하에 불구하고 사업용 고정자산의 매입·제작 또는 건설(이하 이 조에서 '건설 등'이라 한다)에 소요되는 차입금(특정차입금)에 대한 지급이자 또는 이와 유사한 성질의 지출금을 말한다고 정하고 있고, 제2항 본문은 특정차입금에 대한 지급이

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-05-16

자 등은 건설 등이 준공된 날까지 이를 자본적 지출로 하여 그 원본에 가산한다고 정하고 있으며, 제5항 본문은 특정차입금 중 해당 건설 등이 준공된 후에 남은 차입금에 대한 이자는 각 사업연도의 손금으로 한다고 정하고 있다. 나아가 같은 조 제6항은 '준공된 날'에 대하여 정하면서, 그 제1호에서 토지를 매입하는 경우에는 그 대금을 청산한 날을 준공된 날로 보되, 다만 그 대금을 청산하기 전에 당해 토지를 사업에 사용하는 경우에는 그 사업에 사용되기 시작한 날을 준공된 날로 본다고 정하고 있다.

위 법리 및 관련 규정을 종합하면, 토지를 매입하기 위해 자금을 차입하면서 그 이자를 지출한 경우, 취득세의 과세표준에 산입되는 건설자금이자는 그 토지에 대한 취득일인 잔금지급일까지 지출된 이자를 의미하는 것으로 봄이 상당하다.

3) 원고가 이 사건 토지를 취득할 목적으로 이 사건 유한회사로부터 2,400억 원을 대출한 사실, 원고는 위 돈을 대출받으면서 선급 방식으로 12,268,054,794원의 대출이자를 지급한 사실은 앞서 본 바와 같다.

그런데 건설자금이자가 선급 방식으로 취득일 전에 모두 지급되었다고 하더라도, 그 이자는 차입일로부터 만기까지의 이자를 미리 지급한 것에 불과하므로, 차입일부터 취득일까지 발생한 이자 부분만 취득세의 과세표준에 산입되어야 하고, 취득일 이후에 발생한 이자 부분은 취득세의 과세표준에서 제외되어야 한다고 볼 것이다.

이 사건 토지에 대한 잔금지급일이 2012. 4. 10.임은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 토지의 취득일은 2012. 4. 10.이라 할 것이고, 1차 대출금에 대한 이자 중 2012. 4. 10.까지 발생한 이자 부분만 취득세 과세표준에 산입되어야 할 것이며, 1차 대출금에 대한 이자 중 2012. 4. 11.이후 발생한 이자 부분과 2차 대출금에 대한 이자는 취득세 과세표준에서 제외되어야 한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-05-16

따라서 원고가 이 사건 유한회사에 지급한 대출이자 전부를 취득세 과세표준에 산입한 이 사건 처분은 위법하다.

4) 한편, 피고는 원고가 이 사건 유한회사를 통하여 이 사건 기업어음을 발행, 인수하는 과정에서 그 할인금 내지 수수료를 약정에 따라 일시에 지급한 것이므로, 원고가 지급한 대출이자의 실질은 기업어음의 할인금 내지 수수료에 해당하며, 이는 이 사건 토지 취득 전에 지급원인이 이미 발생한 것이어서, 이자 전액이 취득세 과세표준에 산입되어야 한다고 주장한다.

그러나 ① 거래형식상으로 원고는 이 사건 유한회사로부터 자금을 차입하였고, 그에 대한 이자를 지급하였는바, 유동화전문기업을 통한 자금조달방식이 현행 법령상 허용되고 있고, 이 사건 유한회사가 조세회피목적으로 설립되었다는 등의 사정도 찾아볼 수 없으므로, 그와 같은 거래형식을 무의미한 것으로 평가하기는 어려운 점, ② 게다가 과세관청으로서는 이 사건 유한회사가 원고로부터 지급받은 이자에 대하여 별도 과세할 수도 있는 것으로 보이는 점, ③ 가사 실질적인 관점에서 원고가 이 사건 기업어음을 발행한 것으로 볼 수 있다고 하더라도, 이 사건 기업어음은 자금조달을 위해 발행된 융통어음의 성격을 가지고 있는바, 그 거래의 실질은 어음의 매매라기보다는 대출이라고 봄이 상당하고, 기업어음발행시 지급된 수수료 내지 할인금 역시 대출이자의 실질을 가지고 있는 것으로 평가할 수 있는 점 등에 비추어 보면, 피고의 위와 같은 주장은 받아들이기 어렵다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-05-16

재판장 판사 박연욱

판사 민병국

판사 박혜영

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-05-16

관계법령

■ 구 지방세법(2015. 7. 24. 법률 제13427호로 개정되기 전의 것)

제10조(과세표준)

① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부(年賦)로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다. 이하 이 절에서 같다)으로 한다.

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

⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따른 취득세의 과세표준이 되는 가액, 가격 또는 연부금액의 범위 및 그 적용과 취득시기에 관하여는 대통령령으로 정한다.

■ 구 지방세법 시행령(2013. 1. 1. 대통령령 제24296호로 개정되기 전의 것)

제18조(취득가격의 범위 등)

① 법 제10조 제5항 제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 취득가격 또는 연부금액은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액으로 한다. 다만, 취득대금을 일시급 등으로 지급하여 일정액을 할인받은 경우에는 그 할인된 금액으로 한다.

1. 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용
4. 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료
5. 취득대금 외에 당사자의 약정에 따른 취득자 조건 부담액과 채무인수액
7. 제1호부터 제6호까지의 비용에 준하는 비용

제20조(취득의 시기 등)

② 유상승계취득의 경우에는 다음 각 호에서 정하는 날에 취득한 것으로 본다.

1. 법 제10조 제5항 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 유상승계취득의

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-05-16

경우에는 그 사실상의 잔금지급일

■ 법인세법

제28조(지급이자의 손금불산입)

① 다음 각 호의 차입금의 이자는 내국법인의 각 사업연도의 소득금액을 계산할 때 손금에 산입하지 아니한다.

3. 대통령령으로 정하는 건설자금에 충당한 차입금의 이자

■ 법인세법 시행령

제52조(건설자금에 충당한 차입금의 이자의 범위)

① 법 제28조 제1항 제3호에서 "대통령령으로 정하는 건설자금에 충당한 차입금의 이자"란 그 명목여하에 불구하고 사업용 고정자산의 매입·제작 또는 건설(이하 이 조에서 "건설 등"이라 한다)에 소요되는 차입금(고정자산의 건설 등에 소요된지의 여부가 분명하지 아니한 차입금은 제외한다. 이하 이 조에서 "특정차입금"이라 한다)에 대한 지급이자 또는 이와 유사한 성질의 지출금(이하 이 조에서 "지급이자 등"이라 한다)을 말한다.

② 특정차입금에 대한 지급이자 등은 건설 등이 준공된 날까지 이를 자본적 지출로 하여 그 원본에 가산한다. 다만, 특정차입금의 일시예금에서 생기는 수입이자는 원본에 가산하는 자본적 지출금액에서 차감한다.

③ 특정차입금의 일부를 운영자금에 전용한 경우에는 그 부분에 상당하는 지급이자는 이를 손금으로 한다.

④ 특정차입금의 연체로 인하여 생긴 이자를 원본에 가산한 경우 그 가산한 금액은 이를 해당 사업연도의 자본적 지출로 하고, 그 원본에 가산한 금액에 대한 지급이자는 이를 손금으로 한다.

⑤ 특정차입금 중 해당 건설 등이 준공된 후에 남은 차입금에 대한 이자는 각 사업연도의 손금으로 한다. 이 경우 건설 등의 준공일은 당해 건설 등의 목적물이 전부 준공된 날로 한다.

⑥ 제2항 및 제5항 후단에서 "준공된 날"이라 함은 다음 각 호의 1에 해당하는 날로 한다.

1. 토지를 매입하는 경우에는 그 대금을 청산한 날. 다만, 그 대금을 청산하기 전에 당해 토지를 사업에 사용하는 경우에는 그 사업에 사용되기 시작한 날

2. 건축물의 경우에는 「소득세법 시행령」 제162조의 규정에 의한 취득일 또는 당해 건설의

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2016-05-16

목적물이 그 목적에 실제로 사용되기 시작한 날(이하 이 항에서 "사용개시일"이라 한다)중 빠른 날

3. 기타 사업용 고정자산의 경우에는 사용개시일

끝.