본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-11-30

수 원 지 방 법 원

제 4 행 정 부

판 결

사 건	2022구합77577 취득세등경정거부처분취소
원 고	A 주식회사
	소송대리인 법무법인 ○○○ 담당변호사 김○○
피 고	○○도 ○○시 ○○구청장
	소송대리인 법무법인 ○○ 담당변호사 손○○
변 론 종 결	2023. 6. 14.
판 결 선 고	2023. 7. 12.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2020. 11. 27. 원고에게 한 657,306,910원의 취득세 등 경정거부처분을 취소한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-11-30

이 유

1. 이 사건 처분의 경위

가. B 주식회사(이하 'B'이라 한다)는 2014. 11. 11. ○○○○공사와 사이에, 위 공사부터 ○○시 ○○구 C 주상복합용지 대 84,479㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 750,757,585,000원에 매수하는 내용의 토지매매계약(이하 '이 사건 토지매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. B은 2015. 5. 22. ○○시장으로부터 이 사건 토지[1]에서 C BL 주상복합시설(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 신축공사를 하는 내용의 주택건설사업계획승인을 받았다(○○시 고시 D).

다. 원고는 2015. 6. 23. ○○○○공사, B과 사이에 이 사건 토지매매계약에 따른 B의 권리의무를 그대로 승계하는 내용의 권리의무승계신청 및 계약을 체결하였다.

그리고 원고는 2015. 7. 3. ○○시장으로부터 이 사건 건물 신축공사의 사업주체를 B에서 원고로 변경하는 내용의 주택건설사업계획변경승인을 받았고(○○시 고시 E), F 주식회사(이하 'F'이라 한다)는 2015. 8. 6. ○○시장으로부터 위 공사의 사업주체를 원고에서 F으로 변경하는 내용의 주택건설사업계획변경승인을 받았다(○○시 고시 G).

라. 한편 원고는 2015. 7. 30. F, H 주식회사(이하 'H'이라 한다), 주식회사 I(이하 'I은행'이라 한다) 등과, 원고를 위탁자 겸 시공사로, F을 수탁자로, H을 책임준공확약자로 하되, F이 이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 건축하고 이 사건 토지 및 건물을 처분하는 등 운용하여 수익자에게 신탁이익을 지급하는 내용의 토지신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였다.

---

1) 주택건설사업계획승인 고시에 따르면 ○○시 ○○구 J동 일원 84,479㎡이다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-11-30

원고는 이 사건 신탁계약에 따라 F에게 10회에 걸쳐 각 204,800,000원을 신탁보수로 지급하기로 하였고(제30조), 이 사건 신탁계약 체결일 F에 1회차 수수료(이하 '이 사건 신탁수수료'라 한다)를 지급하고 이를 이 사건 토지 취득가액에 포함시켰다.

또한 원고는 2015. 7. 30. 대주들, H, K 주식회사, I은행 등과, 원고를 차주 겸 시공사 등으로 하는 내용의 이 사건 건물 개발사업에 관한 사업 및 대출약정(이하 '이 사건 대출약정'이라 한다)을 체결하였다.

마. 원고는 2015. 7. 31. ○○○○공사에게 이 사건 토지매매계약에 따른 잔금 지급을 완료하였고, 2017. 7. 24. ○○○○공사로부터 면적 정산(감소면적: 176.6㎡)에 따른 차액환급을 통지받았다.

바. 원고는 2015. 9. 30. 피고에게 이 사건 토지 매매대금 755,115,408,090원, 이 사건 대출약정 관련 수수료 및 지급이자 19,629,394,074원 합계 774,744,802,161원을 과세표준으로 하여, 이 사건 토지의 취득세 등 합계 35,070,490,140원(취득세 30,927,014,930원, 지방교육세 3,092,701,490원, 농어촌특별세 1,050,773,720원)을 신고·납부하였다.

사. 원고는 2020. 9. 28. 피고에게 이 사건 토지의 취득세 과세표준에 포함된 ① 이 사건 신탁수수료는 취득가액에서 제외되어야 하고, ② 주위적으로, 이 사건 대출약정에 따른 각종 대출수수료(이하 '대출 관련 수수료'라 한다)도 취득가액에서 제외되어야 하며, ③ 예비적으로, 대출 관련 수수료를 차입금 이자와 유사한 비용으로 볼 경우, 대출 관련 수수료 총액을 자본화 기간으로 안분하여 차입일부터 취득일까지의 해당분(1일) 외의 금액은 이 사건 토지 취득가격에서 제외되어야 한다는 취지로 경정청구를 하였으나, 피고가 2020. 11. 27. 아래와 같은 사유로 이를 거부하였다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-11-30

1) 이 사건 신탁수수료

지방세법 시행령 제18조 제1항 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용(소개수수료, 설계비, 연체료, 할부이자 및 건설자금에 충당한 금액의 이자 등 취득에 소요된 직접·간접비용을 포함)을 말한다고 규정하고 있는데, 여기서 말하는 '취득가격'에는 과세대상 물건의 취득시기 이전 거래상대방 또는 제3자에게 지급원인이 발생 또는 확정된 것으로서 당해 물건 자체의 가격(직접비용)은 물론 그 이외에 실제 당해 물건 자체의 가격으로 지급되었다고 볼 수 있거나(취득자금이자, 설계비 등) 그에 준하는 취득절차비용(소개수수료, 준공검사비용 등)도 간접비용으로서 이에 포함

대법원 2009두22034, 2020두32934 판결은 신탁수수료 위탁자와 신탁회사 간 관리형 토지신탁을 맺고 완공 후 분양대행 등 지방세법 시행령 제18조 제2항 제1호에 따른 취득 물건의 판매를 위한 광고선전비 등 판매비용과 그와 관련한 부대비용으로 보아 취득가액에서 제외한다는 판결로 이 사건 경정청구 건과 다른 사안임

2) 대출 관련 수수료

취득가격에는 과세대상 물건의 취득시기 이전 거래상대방 또는 제3자에게 지급원인이 발생 또는 확정된 것으로서 당해 물건 자체의 가격(직접비용)은 물론 그 이외에 실제로 당해 물건 자체의 가격으로 지급되었다고 볼 수 있거나(취득자금이자, 설계비 등) 그에 준하는 취득절차비용(소개수수료, 준공검사비용 등)도 간접비용에 해당

대출 관련 수수료(컨설팅 용역비 등)는 원고에게 이 사건 토지의 인·허가 및 금융자문, 엠디 및 분양성 검토의 컨설팅 용역을 제공하는 대가로 지급받기로 하였다는 것인데, 원고에게 제공한 용역이 이 사건 토지의 취득에 필요한 인·허가나 이 사건 건물의 신축을 위한 자금의 대출에 관한 자문이거나, 또는 단순히 분양과 관련된 것이 아니라 이 사건 토지의 취득 및 이 사건 건물 신축 여부를 결정하기 위한 전제로서의 사업성 검토 등을 포함하고 있다면, 이러한 컨설팅 용역비는 이 사건 건물의 신축에 필요불가결한 준비행위로서 토지 및 건물 취득 전에 이루어진 직·간접적인 부대비용에 해당(대법원 2009두22034, 2017두57301)

3) 대출 관련 수수료의 자본화 기간 동안 날짜 계산

위 1)항과 같이 지방세법 시행령 제18조 제1항 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상 물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위해 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용(소개수수료, 설계비, 연체료, 할부이자 및 건설자금에 충당한 금액의 이자 등 취득에 소요된 직접·간접비용을 포함)을 말한다고 규정

조심2014지0716(2015. 3. 5.) 사건을 보면 청구법인은 쟁점토지 취득일인 2009. 8. 31. 쟁점토지를 취득하기 위해 대주단과 대출 및 사업약정을 체결하였고, 대출약정에 의하면 대출금에 대한 이자는 대출일부터 만기일까지의 기간이자를 대출일자에 선급하는 방식으로 지급하기로 한 사실이 나타나며, 청구법인은 2009. 8. 31. 대주단으로부터 받은 총 ○○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-11-30

원의 대출금에서 선급이자 ○○원을 공제한 금액을 수령해 쟁점토지 취득비용 등으로 지출한 후 2009. 8. 31. 선급이자로 ○○○원, 2009. 9. 2. 선급이자로 ○○○원을 추가로 지급하였는데, 쟁점이자는 쟁점토지 취득일(2009. 8. 31.) 지급원인이 발생했으므로 쟁점토지 취득일에 쟁점토지 취득 관련 간접비용으로서 쟁점토지의 취득 전에 지급원인이 발생된 비용에 해당하여 취득세 등 과세표준에 포함되는 것이 타당하다고 판단

아. 이에 불복하여 원고는 2020. 12. 16. 심판청구를 하였고, 2022. 8. 30. 조세심판원으로부터 아래 표와 같이 이 사건 대출약정 관련 선급이자 4,031,506,850원을 제외하는 것으로 과세표준 및 세액을 경정하고, 이 사건 신탁수수료 및 나머지 대출 관련 수수료(이하 '이 사건 PF대출수수료'라 한다)에 대한 부분을 기각하는 결정을 받았다. 피고는 조세심판원 결정에 따라 2022. 9. 15. 원고에게 지방세환급금을 통지하였다(이하 경정청구 거부처분 중 환급 후 남은 부분만 '이 사건 처분'이라 한다).

구분		감액경정청구	경정청구거부	조세심판 인용	조세심판 기각
취득가격 제외비용	신탁수수료	204,800,000원	204,800,000원	0	204,800,000원
	대출선급이자	4,031,506,850원	4,031,506,850원	4,031,506,850원	0
	PF대출수수료	14,252,727,273원	14,252,727,273원	0	14,252,727,273원
취득세등(환급액)		840,172,770원	840,172,770원	182,865,860원	657,306,910원

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13, 15호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

가. 신탁수수료 관련

이 사건 신탁수수료는 이 사건 토지의 취득 자체에 관련된 비용이 아니라 토지의 운용 및 처분을 위해 지급된 비용이므로 취득가액에서 제외되어야 한다.

나. PF대출수수료 관련

1) 주위적으로, 이 사건 PF대출수수료는 이 사건 대출약정에 따른 PF대출을 원활하게 받고 그 비용을 지급하는 대출 과정에서의 대가적 성격의 수수료일 뿐 이 사건

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-11-30

토지를 취득하기 위해 지급한 비용이나 차입금 이자와 유사한 비용에 해당한다고 볼 수 없으므로, 토지의 취득가액에서 제외되어야 한다.

2) 예비적으로, 이 사건 PF대출수수료가 이 사건 토지의 취득가액에 포함되어도, 이 사건 PF대출수수료 14,252,727,273원 중 이 사건 대출약정에 따른 대출실행일(2015. 7. 31.)부터 이 사건 토지 매매대금 지급일(2015. 7. 31.)까지 기간에 해당하는 10,424,062원만이 취득가액에 포함되어야 한다.

3. 관계 법령

별지 관계 법령 기재와 같다.

4. 판단

가. 관련 법리

1) 구 지방세법(2019. 12. 31. 법률 제16855호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제10조 제5항 제3호는 취득세의 과세표준에 관하여, '판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득에 대하여는 사실상의 취득가격에 의한다.'고 규정하고, 같은 조 제7항은 '제5항의 규정에 따른 취득세의 과세표준이 되는 가액, 가격 또는 연부금액의 범위 및 그 적용과 취득시기에 관하여는 대통령령으로 정한다.'고 규정하고 있다.

그리고 구 지방세법 시행령(2015. 12. 31. 대통령령 제26836호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제18조 제1항은 '구 지방세법 제10조 제5항 제1호부터 제4호에 따른 취득가격 또는 연부금액은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용(제1호), 취득에 필요한 용역을 제공

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-11-30

받은 대가로 지급하는 용역비·수수료(제4호), 이에 준하는 비용(제7호) 등에서 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액으로 한다.'고 규정하고 있다.

위 각 규정에서 말하는 취득가격에는 과세대상물건의 취득시기 이전에 거래상대방 또는 제3자에게 지급원인이 발생 또는 확정된 것으로서 당해 물건 자체의 가격(직접비용)은 물론 그 이외에 실제로 당해 물건 자체의 가격으로 지급되었다고 볼 수 있거나(취득자금이자, 설계비 등) 그에 준하는 취득절차비용(소개수수료, 준공검사비용 등)도 간접비용으로서 이에 포함된다 할 것이나, 그것이 취득의 대상이 아닌 물건이나 권리에 관한 것이어서 당해 물건 자체의 가격이라고 볼 수 없는 것이라면 과세대상물건을 취득하기 위하여 당해 물건의 취득시기 이전에 그 지급원인이 발생 또는 확정된 것이라도 이를 당해 물건의 취득가격에 포함된다고 보아 취득세 과세표준으로 삼을 수 없다.

2) 건축물을 건축하여 분양하는 사업의 경우 건축물의 건축에 관한 비용은 건축물의 취득가격에 포함되나 건축물의 분양에 관한 비용은 건축물의 취득가격에 포함되지 않고, 건축물을 취득한 자가 건축물의 신축에 필요한 인·허가나 건축물의 신축을 위한 자금의 대출에 관한 자문, 건축물의 신축 여부를 결정하기 위한 전제로서의 사업성 검토 등의 대가로 지급한 컨설팅 용역비는 건축물의 신축에 필요불가결한 준비행위로서 건축물의 취득 전에 이루어진 직·간접적인 부대비용에 해당하므로 건축물의 취득가격에 포함된다(대법원 2011. 1. 13. 선고 2009두22034 판결 참조).

나. 구체적 판단

이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거, 갑 제15호증의 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 다음의 사정에 비추어 보면, 이 사건 신탁수수료 및 PF대출수수료

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-11-30

는 구 지방세법 시행령 제18조 제1항 제1호, 제4호가 정한 이 사건 토지의 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료 내지 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용으로서 간접비용에 해당하고, 그 전부를 간접비용에 포함해야 한다고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

1) 이 사건 신탁계약에 따르면, 원고가 이 사건 신탁재산의 소유자이고(제2조 제1호), 수탁자인 F이 이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 건축하고 신탁재산을 처분하는 등 운용해 I은행 등 수익자에게 신탁이익을 지급하기로 하며(제1조), F이 사업계획에서 정한 분양금액 및 조건으로 분양하고(제14조), 분양광고, 분양계약 등 분양업무를 수행하며(제15조), F은 신탁종료시 수익자에게 신탁이익을 지급해야 한다(제29조).

그리고 이 사건 신탁계약 특약사항에 따르면 ① 원고는 이 사건 토지에 대한 완전하고 아무런 제한이나 부담이 없는 소유권을 확보할 의무, 이 사건 토지 전체를 F에게 신탁하고, F 명의로 사업주체를 변경할 의무, 이 사건 건물 신축사업 수행에 필요한 제비용의 부담 의무, 그 사업 시행에 필요한 일체의 자금 조달 의무 등을 부담하고(제3조 제2항 제1호, 제3호, 제7호, 제10호), ② F은 관리형 토지신탁 수탁 업무, 분양수입금을 포함한 모든 자금의 수납 및 그 자금의 집행 업무 등을 수행하며(제3조 제3항), ③ 원고, F, I은행 등 사이의 이 사건 대출약정에 따라 우선수익권의 범위를 정하고 있다(제6조).

그러므로 이 사건 신탁계약에 따라 F은 대주들로부터 토지의 취득자금을 대출받아 이 사건 토지를 취득하여야 하고, 수탁자가 지급받는 신탁수수료는 수탁자가 이 사건 토지를 관리·운용하는 데 대한 대가도 포함되어 있다. 이 사건 신탁계약 체결 이후 이 사건 토지매매계약에 따른 잔금이 지급된 점, 이 사건 토지의 취득가격에 포함

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-11-30

된 신탁수수료는 총 10회의 신탁보수 중 1회차 계약금 상당액이고 토지의 잔금지급일 이전에 지급된 점, 원고가 스스로 이 사건 토지의 취득가격에 포함하여 신고·납부한 점 등에 비추어 볼 때 원고가 F에게 지급하는 이 사건 신탁수수료는 이 사건 토지 취득에 필요불가결한 준비행위로서 이 사건 토지의 취득 전에 이루어진 직접 또는 간접적인 부대비용(취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료)에 해당한다.

2) 원고는 이 사건 신탁계약 체결일(2015. 7. 30.)에 이 사건 대출약정을 체결하였고, I은행 등 대주단으로부터 6,200억 원 한도의 대출받았다. 이 사건 대출약정에 따르면 원고는 이 사건 토지매매계약상의 매매대금, 위 사업 관련 사업비 및 금융비용 등 지급을 목적으로 위 대출약정을 체결하였고(제2-1조), 대출실행일에 I은행 등 대주에게 일정액의 대출수수료를 지급하여야 한다(제3-5조).

그리고 원고는 2015. 7. 31. ○○○○공사에게 이 사건 토지매매계약에 따른 잔금 지급을 완료하였는데, 위 대출금의 대부분인 약 6,006억 원을 위 잔금 지급에 사용하였다. 한편 원고는 I은행 등에게 주관수수료, 주선수수료, 취급수수료, 자금보충수수료, 업무수탁수수료, 법률자문수수료, 취급수수료 등 명목으로 이 사건 PF대출수수료를 지급하였다.

결국 원고는 이 사건 토지 취득일 전 토지매매대금 등의 명목으로 이 사건 대출약정을 체결하고 대출실행을 받으면서 I은행 등 대주에게 기존에 정한 일정액의 대출수수료를 지급하였는바, 이 사건 PF대출수수료는 이 사건 토지 취득을 위해 지급해야 하는 직접 또는 간접적인 부대비용(건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용)에 해당한다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-11-30

한편 이 사건 PF대출수수료 중 일부가 주관수수료 등의 명목으로 지급되기는 하였으나, 이 사건 대출약정과 같이 다액의 대출이 이루어지는 프로젝트 파이낸싱의 특성상 주관수수료, 주선수수료, 취득수수료, 법률자문수수료의 발생은 필수적이고, 그러한 비용을 차입금의 이자와 무관한 비용이라고 볼 수도 없다.

3) 그리고 이 사건 PF대출수수료는 이 사건 토지의 취득일 전에 일정액의 지급이 확정되어 있었으므로(이 사건 대출약정 제3-5조), 이 사건 PF대출수수료 전액이 이 사건 토지의 취득가격에 포함되어야 한다.

4) 원고가 제시하는 서울고등법원 2020누57990 판결(대법원 심리불속행 기각)은 이 사건과 달리 신탁보수 전부가 신탁수수료로 책정되어 문제된 사안으로 사실관계를 달리하여 이 사건에서 원용하기 적절하지 않다.

또한 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 계속하여 이 사건 PF대출수수료를 판매비 및 관리비로 계상하고 있음을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다(앞서 본 바와 같이 이 사건 PF대출수수료는 이 사건 토지 취득을 위한 대출과정에서 지급된 금융비용에 해당한다).

5. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 공○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-11-30

판사 조○○

판사 차○○

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-11-30

별지

관계 법령

■ 구 지방세법(2019. 12. 31. 법률 제16855호로 개정되기 전의 것)

제10조(과세표준) ① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다. 이하 이 절에서 같다)으로 한다.

② 제1항에 따른 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 한다. 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 제4조에서 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.

⑤ 다음 각호의 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.

1. 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합으로부터의 취득
2. 외국으로부터의 수입에 의한 취득
3. 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득
4. 공매방법에 의한 취득
5. 「부동산 거래신고에 관한 법률」 제3조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제6조에 따라 검증이 이루어진 취득

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

■ 구 지방세법 시행령(2015. 12. 31. 대통령령 제26836호로 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 각호의 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
2. 할부 또는 연부 계약에 따른 이자 상당액 및 연체료. 다만, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우는 취득가격에서 제외한다.
3. 「농지법」에 따른 농지보전부담금, 「산지관리법」에 따른 대체산림자원조성비 등 관계 법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용
4. 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료
5. 취득대금 외에 당사자의 약정에 따른 취득자 조건 부담액과 채무인수액
6. 부동산을 취득하는 경우 「주택도시기금법」 제8조에 따라 매입한 국민주택채권을 해당 부동산의 취득 이전에 양도함으로써 발생하는 매각차손. 이 경우 행정자치부령으로 정하는 금융회사 등(이하 이 조에서 "금융회사등"이라 한다) 외의 자에게 양도한 경우에는 동

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-11-30

일한 날에 금융회사등에 양도하였을 경우 발생하는 매각차손을 한도로 한다.

7. 제1호부터 제6호까지의 비용에 준하는 비용

② 제1항에도 불구하고 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 비용은 취득가격에 포함하지 아니한다.

1. 취득하는 물건의 판매를 위한 광고선전비 등의 판매비용과 그와 관련한 부대비용
2. 「전기사업법」, 「도시가스사업법」, 「집단에너지사업법」, 그 밖의 법률에 따라 전기·가스·열 등을 이용하는 자가 분담하는 비용
3. 이주비, 지장물 보상금 등 취득물건과는 별개의 권리에 관한 보상 성격으로 지급되는 비용
4. 부가가치세
5. 제1호부터 제4호까지의 비용에 준하는 비용

③ 법 제10조 제5항 제3호에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각호에서 정하는 것을 말한다.

1. 판결문: 민사소송 및 행정소송에 의하여 확정된 판결문(화해·포기·인낙 또는 자백간주에 의한 것은 제외한다)
2. 법인장부: 금융회사의 금융거래 내역 또는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제32조에 따른 감정평가서 등 객관적 증거서류에 의하여 법인이 작성한 원장·보조장·출납전표·결산서

④ 법 제10조 제6항에서 "대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 취득가격"이란 다음 각호의 금액을 합한 금액을 말한다.

1. 제3항 제2호에 따른 법인장부로 증명된 금액
2. 제3항 제2호에 따른 법인장부로 증명되지 아니하는 금액 중 「소득세법」 제163조에 따른 계산서 또는 「부가가치세법」 제32조에 따른 세금계산서로 증명된 금액
3. 부동산을 취득하는 경우 「주택도시기금법」 제8조에 따라 매입한 국민주택채권을 해당 부동산의 취득 이전에 양도함으로써 발생하는 매각차손. 이 경우 금융회사등 외의 자에게 양도한 경우에는 동일한 날에 금융회사등에 양도하였을 경우 발생하는 매각차손을 한도로 한다.

■ 지방세기본법

제22조(기업회계의 존중) 세무공무원이 지방세의 과세표준과 세액을 조사·결정할 때에는 해당 납세의무자가 계속하여 적용하고 있는 기업회계의 기준 또는 관행이 일반적으로 공정하고 타당하다고 인정되는 것이면 존중하여야 한다. 다만, 지방세관계법에서 다른 규정을 두고 있는 경우에는 그 법에서 정하는 바에 따른다.

제153조(「국세기본법」 등의 준용) 지방세의 부과·징수에 관하여 이 법 또는 지방세관계법에서 규정한 것을 제외하고는 「국세기본법」과 「국세징수법」을 준용한다.

■ 국세기본법

제20조(기업회계의 존중) 세무공무원이 국세의 과세표준을 조사·결정할 때에는 해당 납세의무자가 계속하여 적용하고 있는 기업회계의 기준 또는 관행으로서 일반적으로 공정·타당하다고 인정되는 것은 존중하여야 한다. 다만, 세법에 특별한 규정이 있는 것은 그러하지 아니하다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-11-30

■ 법인세법

제28조(지급이자의 손금불산입) ① 다음 각호의 차입금의 이자는 내국법인의 각 사업연도의 소득금액을 계산할 때 손금에 산입하지 아니한다.

3. 대통령령으로 정하는 건설자금에 충당한 차입금의 이자

② 건설자금에 충당한 차입금의 이자에서 제1항 제3호에 따른 이자를 뺀 금액으로서 대통령령으로 정하는 금액은 내국법인의 각 사업연도의 소득금액을 계산할 때 손금에 산입하지 아니할 수 있다.

③ 제1항 각호에 따른 차입금의 이자의 손금불산입에 관한 규정이 동시에 적용되는 경우에는 대통령령으로 정하는 순위에 따라 적용한다.

④ 제1항에 따른 차입금 및 차입금의 이자의 범위와 계산 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제41조(자산의 취득가액) ① 내국법인이 매입·제작·교환 및 증여 등에 의하여 취득한 자산의 취득가액은 다음 각호의 구분에 따른 금액으로 한다.

1. 타인으로부터 매입한 자산(대통령령으로 정하는 금융자산은 제외한다): 매입가액에 부대비용을 더한 금액

1의 2. 내국법인이 외국자회사를 인수하여 취득한 주식등으로서 대통령령으로 정하는 주식등: 제18조의4에 따라 익금불산입된 수입배당금액, 인수 시점의 외국자회사의 이익잉여금 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 금액

2. 자기가 제조·생산 또는 건설하거나 그 밖에 이에 준하는 방법으로 취득한 자산: 제작원가에 부대비용을 더한 금액

3. 그 밖의 자산: 취득 당시의 대통령령으로 정하는 금액

② 제1항에 따른 매입가액 및 부대비용의 범위 등 자산의 취득가액의 계산에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

■ 법인세법 시행령

제52조(건설자금에 충당한 차입금의 이자의 범위) ① 법 제28조 제1항 제3호에서 "대통령령으로 정하는 건설자금에 충당한 차입금의 이자"란 그 명목여하에 불구하고 사업용 유형자산 및 무형자산의 매입·제작 또는 건설(이하 이 조에서 "건설등"이라 한다)에 소요되는 차입금(자산의 건설등에 소요된지의 여부가 분명하지 아니한 차입금은 제외한다. 이하 이 조에서 "특정차입금"이라 한다)에 대한 지급이자 또는 이와 유사한 성질의 지출금(이하 이 조에서 "지급이자등"이라 한다)을 말한다.

제72조(자산의 취득가액 등) ① 법 제41조 제1항 제1호에서 "대통령령으로 정하는 금융자산"이란 기업회계기준에 따라 단기매매항목으로 분류된 금융자산 및 파생상품(이하 이 조에서 "단기금융자산등"이라 한다)을 말한다.

② 법 제41조 제1항 및 제2항에 따른 자산의 취득가액은 다음 각호의 금액으로 한다.

1. 타인으로부터 매입한 자산: 매입가액에 취득세(농어촌특별세와 지방교육세를 포함한다), 등록면허세, 그 밖의 부대비용을 가산한 금액[법인이 토지와 그 토지에 정착된 건물 및 그 밖의 구축물 등(이하 이 호에서 "건물등"이라 한다)을 함께 취득하여 토지의 가액과 건물등의 가액의 구분이 불분명한 경우 법 제52조제2항에 따른 시가에 비례하여 안분계

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-11-30

산한다]

③ 제2항을 적용할 때 취득가액에는 다음 각호의 금액을 포함하는 것으로 한다.

1. 법 제15조 제2항 제1호의 규정에 의하여 익금에 산입한 금액
2. 법 제28조 제1항 제3호 및 같은 조 제2항에 따라 손금에 산입하지 아니한 금액
3. 유형자산의 취득과 함께 국·공채를 매입하는 경우 기업회계기준에 따라 그 국·공채의 매입가액과 현재가치의 차액을 해당 유형자산의 취득가액으로 계상한 금액. 끝.