



대 구 지 방 법 원

제 2 행 정 부

판 결

사 건 2023구합23592 취득세등부과처분취소
원 고 ○○○○○○○공사
소송대리인 법무법인 ○○ 담당변호사 성○○
피 고 ○○시장
변 론 종 결 2024. 6. 27.
판 결 선 고 2024. 8. 29.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2022. 4. 12. 원고에게 한 취득세 387,463,580원의 부과처분 중 21,427,457원을 초과하는 부분 및 농어촌특별세 6,676,660원의 부과처분을 각 취소한다.

이 유



1. 처분의 경위

가. 원고는 ○○시 A리, B리 일원 481,630.8㎡(이하 '이 사건 사업부지'라고 한다)를 사업시행지역으로 하는 C 택지개발사업지구 조성사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)의 사업시행자이다. 원고는 이 사건 사업부지 내 택지조성공사를 수행하였고, 이 사건 사업은 2020. 12. 31. 준공되었다.

나. 원고는 이 사건 사업부지를 A1~A7의 총 7개 구간으로 나누어 택지조성공사를 수행하였는데, 그 중 A1, A2, A5 구간에 해당하는 토지 3필지(이하 '이 사건 각 토지'라고 한다)는 이 사건 사업으로 인하여 그 지목이 변경되었다. 원고는 이 사건 각 토지에 관하여 각 필지별 사용승낙일을 그 취득일로 보아, 각 필지별 사용승낙일까지 이 사건 사업부지 전체에 대하여 확인되는 공사비용, 기성검사 누계금액 등을 기준으로 이 사건 사업부지 전체의 1㎡당 조성원가를 산출한 후, 여기에 이 사건 각 토지의 면적을 곱하여 산출된 금액을 이 사건 각 토지의 지목변경에 따른 취득세 과세표준으로 하여, 아래 표 기재와 같이 취득세 및 농어촌특별세 합계 107,721,720원을 신고·납부하였다.

(단위: 원)

구간	사용승낙일	취득세 신고·납부일	과세표준(1㎡당)	취득세	농어촌 특별세	합계
A1	2018. 9. 18.	2018. 10. 31.	1,845,964,931(59,942)	29,535,410	886,080	30,421,490
A2	2018. 9. 14.	2018. 10. 31.	2,055,565,078(59,353)	32,889,030	986,680	33,875,710
A5	2020. 3. 24.	2020. 5. 22.	2,166,266,066(60,292)	43,424,520	-	43,424,520
합계				105,848,960	1,872,760	107,721,720

다. 피고는 세무조사를 통하여 원고가 위와 같이 산출한 이 사건 각 토지의 취득세 과세표준에는 ① 이 사건 사업의 준공일인 2020. 12. 31.을 기준으로 위 기준일까지 확인되는 공사비용, 기성검사 누계금액 및 ② 위 기준일까지 집행되지 않았으나 향후 집



행가능성이 있어 원가로 계상된 원가충당부채가 누락된 잘못이 있다고 보아, 아래 표 기재와 같이 이 사건 각 토지의 1㎡당 과세표준을 다시 산정하였다.

(단위: 원)

구분		금액
가. 최종 준공시점(2020년 12월말) 현재 법인 장부상 지목 변경 관련 발생비용		116,169,028,026
1. 원가충당부채 설정금액		13,488,678,921
2. C지구 택지개발사업 조성공사 전체도금액		17,707,800,000
3. 기타 금액		84,972,549,105
나. C 사업지구 총 면적		481,630.8㎡
다. 1㎡당 과세표준(= 가 ÷ 나)		221,903/㎡

라. 피고는 위와 같이 재산정한 과세표준 내역에 근거하여 2022. 4. 12. 원고에게 아래 표 기재와 같이 이 사건 각 토지의 지목변경에 따른 취득세 및 농어촌특별세 합계 394,140,240원(= 취득세 387,463,580원 + 농어촌특별세 6,676,660원. 각 가산세 포함)을 부과·고지하는 처분(이하 '이 사건 처분'이라고 한다)을 하였다.

(단위: 원)

구간	본세		가산세		합계
			신고불성실	납부불성실	
A1	취득세	79,804,340	7,980,430	24,687,460	112,472,230
	농어촌특별세	2,394,180		742,360	3,136,540
	소계	82,198,520	7,980,430	25,429,820	115,608,770
A2	취득세	90,073,830	9,007,380	27,864,320	126,945,530
	농어촌특별세	2,702,240		837,880	3,540,120
	소계	92,776,070	9,007,380	28,702,200	130,485,650
A4	취득세	116,663,380	11,666,330	19,716,110	148,045,820
	농어촌특별세	-	-	-	-
	소계	116,663,380	11,666,330	19,716,110	148,045,820
합계					394,140,240

마. 원고는 2022. 6. 7. 조세심판원에 이 사건 처분의 취소를 구하는 심판청구를 하였으나, 조세심판원은 2023. 4. 27. 위 심판청구를 기각하는 결정을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4~14호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함),



변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장¹⁾

1) 이 사건 각 토지의 사용승낙일 이후부터 이 사건 사업의 준공일까지 발생한 비용은 이 사건 각 토지의 취득시기 이후에 발생한 비용이므로, 이 사건 각 토지의 지목 변경에 따른 취득세 과세표준에서 제외되어야 한다.

2) 원가충당부채는 이 사건 각 토지의 취득시기 이전에 그 지급원인이 발생 또는 확정된 비용에 해당하지 않으므로, 이 사건 각 토지의 지목변경에 따른 취득세 과세표준에서 제외되어야 한다.

나. 관계 법령

별지 관계 법령 기재와 같다.

다. 구체적 판단

1) 관련 법리

구 지방세법(2021. 12. 28. 법률 제18655호로 개정되기 전의 것. 이하 '구 지방세법'이라고 한다)에 따르면, 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 하고(제10조 제1항), 취득 당시의 가액은 원칙적으로 취득자가 신고한 가액에 의하되 그 신고가액이 지방세법 제4조가 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 시가표준액을 과세표준으로 하며(제10조 제2항), 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득에 대하여는 구 지방세법 제10조 제2항에도 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다(제10조 제5항 3호).

1) 원고는 이 사건 처분 중 취득세 21,427,457원 부분은 정당한 세액임을 인정하고 있다.



한편 구 지방세법은 토지의 지목변경의 경우 그 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우는 '취득'으로 보고(제7조 제4항), 지목변경으로 인하여 증가한 가액을 과세표준으로 하되, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 대통령령으로 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 시가표준액을 과세표준으로 한다고 정하고 있다(제10조 제3항). 나아가 지목변경으로 인하여 증가한 가액의 구체적인 산정 방법에 관하여는, 구 지방세법 시행령(2021. 12. 31. 대통령령 제32293호로 개정되기 전의 것. 이하 '구 지방세법 시행령'이라고 한다) 제17조에서 토지의 지목이 사실상 변경된 때를 기준으로 지목변경 이후의 토지에 대한 시가표준액에서 지목변경 전의 시가표준액을 뺀 가액으로 하되, 판결문 또는 법인장부에 의하여 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우에는 그 비용으로 한다고 정하고 있다.

2) 사용승낙일 이후부터 준공일까지 발생한 비용은 지목변경에 따른 취득세 과세표준에서 제외되어야 한다는 주장에 관한 판단

앞서 인정한 사실 및 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 원고가 산정한 과세표준은 앞서 본 관련 규정에 따라 사실상의 취득가격을 과세표준으로 삼을 수 있는 '법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 증명된 지목변경에 든 비용'에 해당한다고 보기 어렵고, 피고가 원고의 과세표준 산정 방식을 일부 수정하여 원고의 법인장부에 따라 이 사건 사업의 준공일인 2020. 12. 31.까지 지목변경에 든 택지조성 공사비용을 산정한 다음 이를 전체 사업부지 면적으로 나누어 1㎡당 택지조성원가를 산출하고, 여기에 이 사건 각 토지의 면적을 곱한 금액을 과세표준으로 삼은 것은 적법하다고 봄이 타당하다(대법원 2021. 11. 25.자 2021두48014 판결의 원심판결인 수원고등법원 2021. 7. 9. 선고 2020누14690 판



결 등 참조). 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

가) 이 사건 각 토지의 지목변경에 든 비용을 정확하게 산정하려면 필지별 사용승낙일을 기준으로 원고의 법인장부에 의하여 해당 토지의 택지조성 공사비용을 확인한 후 이를 합산하는 것이 원칙이다. 그러나 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 각 토지에 소요된 비용만을 정확히 특정하기 어렵다(원고도 택지개발사업의 특성상 지목변경에 든 비용을 개별 필지별로 구분하여 산정하는 것은 불가능하다고 주장하고 있다).

나) 원고가 주장하는 것처럼 이 사건 각 토지의 필지별 사용승낙일을 기준으로 이 사건 사업부지 전체의 1㎡당 조성원가를 산정하고, 여기에 이 사건 각 토지의 면적을 곱하여 산출한 금액을 개별 토지의 지목변경에 따른 과세표준으로 삼는 방식은, 개별 토지의 사용승낙일을 기준으로 개별 토지의 지목 변경에 소요된 단위면적당 비용이 그때까지 이 사건 사업부지 전체에 소요된 단위면적당 비용과 같거나 차이가 거의 없다는 점이 전제되어야만 타당성을 갖는데, 그러한 전제가 성립한다고 볼 수 없다. 사용승낙이 이루어진 이 사건 각 토지의 경우 사용승낙일까지 예정 비용의 대부분이 투입되었을 것으로 보이는 반면, 이 사건 사업부지 중 상당수는 아직 예정된 비용이 모두 투입되지 않은 상태, 즉 택지조성이 완료되지 않은 상태일 것이기 때문이다.

이 경우 원고 주장과 같이 계산한다면 이 사건 각 토지의 1㎡당 조성원가가 부당하게 과소 산정될 가능성이 매우 높다.

다) 비록 피고의 계산 방식이 앞서 본 관련 규정에 따라 취득시기로 볼 수 있는 개별 토지의 사용승낙일을 기준으로 법인장부에 의하여 엄밀하게 증명된 비용은 아니라고 하더라도, 소요 비용을 구분·특정할 수 있는 최소한의 범위에 해당하는 이 사건



사업부지 전체에 소요된 지목변경 비용을 기준으로 이 사건 각 토지의 지목변경 비용을 계산함으로써 엄밀한 의미에서의 증명이 불가능한 지목변경 비용에 근사한 금액을 산출하였다는 점에서 나름의 합리적인 방법으로 평가할 수 있다. 그리고 이는 원고의 신고·납부 방식과 같이 조성 중이거나 미조성된 토지가 존재하는 경우 단위면적당 소요 비용이 부당하게 과소 산정되는 오류를 시정하기 위한 최소한의 수정에 해당한다.

라) 원고는 이 사건 처분의 과세표준 산정방식에 따르면 이 사건 각 토지의 취득시기 이후 지출된 비용이 취득세 과세표준에 포함되어 부당하다고 주장한다. 그러나 다음과 같은 이유에서 원고가 주장하는 사정만으로는 이 사건 처분의 과세표준 산정방식이 불합리하다거나 위법하다고 볼 수 없다.

(1) 이 사건 사업은 여러 필지에 걸친 광범위한 면적을 대상으로 하는 대단위 택지의 지목을 변경하는 것으로 지목변경 비용 중 사용승낙일 이후 준공일까지 소요된 비용을 산정하거나 이를 따로 가려내기가 현실적으로 불가능할 뿐만 아니라, 원고도 사용승낙일 이후 추가로 소요된 비용을 장부에 의하여 특정하지 못하고 있다.

(2) 구 지방세법 시행령 제18조 제1항은 "구 지방세법 제10조 제5항 각 호에 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."라고 규정하고 있으므로, 개별 토지의 사용승낙일 이후에 지출된 비용이더라도 사용승낙일에 이미 지출이 예정되어 있는 비용은 당해 토지의 지목변경에 든 비용에 해당한다고 보아야 한다.

(3) 피고는 법인장부에 의하여 개별 토지별로 지목변경에 든 비용이 정확히 입증되지 않는 상황에서 원고가 제출한 법인장부를 이용하여 이 사건 각 토지의 지목



변경에 든 비용을 계산하고자 이 사건 사업부지의 단위면적당 택지조성비용을 활용하여 구 지방세법 시행령 제20조 제10항에서 정한 취득시기를 기준으로 이 사건 각 토지의 지목변경에 든 비용을 산출하였고, 그 과정에서 이 사건 사업부지의 단위면적당 택지조성비용을 파악하기 위하여 그 준공일까지 소요된 총 비용을 계산 과정에 활용하였을 뿐이다. 그 결과 이 사건 각 토지의 지목이 사실상 변경된 후 그 당시 예정되지 않았던 이 사건 각 토지에 대한 추가 비용까지 지목변경에 든 비용에 산입되는 결과를 가져왔다고 볼 만한 근거는 희박하고, 실제로도 이 사건 각 토지 중 택지조성공사가 완료되어 사용승낙을 받은 후에 지출이 예정되지 않은 새로운 경비가 지출되었을 가능성은 크지 않아 보이며, 그러한 경비가 있다고 하더라도 이 사건 사업부지 조성에 소요된 총 비용과 비교할 때, 매우 적은 금액일 것으로 판단된다.

3) 원가충당부채는 지목변경에 따른 취득세 과세표준에서 제외되어야 한다는 주장에 관한 판단

앞서 인정한 사실 및 앞서 든 증거와 갑 제16, 17호증에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래와 같은 사정을 종합하면, 원가충당부채는 원고가 이 사건 각 토지의 취득 당시 그 지급원인이 발생·확정되어 지급하여야 할 비용에 해당하므로, 지목변경에 따른 취득세 과세표준에 포함된다고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

가) 원고의 내규인 개발사업규정 제60조 제1항은 "원가충당부채는 「회계기준 시행세칙」 제119조에 따른 제조원가 확정시기까지 집행되지 아니한 용지비, 조성공사비, 건물공사비 등 제조원가에 투입되는 사업비로서 향후 집행될 가능성이 높아 원가에 포함시킬 필요가 있는 비용을 대상으로 설정한다."라고 규정하고 있다. 위 규정에 의하면



원가충당부채는 지급원인 발생이 불확실한 우발부채와는 그 성격이 다르고, 취득시기에 그 지급의무가 발생할 것임이 확실시 되는 비용에 해당한다고 보인다.

나) 이 사건 사업에 관한 원가충당부채의 구성항목은 용지비, 용지부대비, 조성비, 조성부대비 등이다. 이는 택지개발 및 지목변경에 필수적으로 소요될 수밖에 없는 항목들로서, 취득 시점을 기준으로 그 지급 여부가 상당히 높은 정도로 성숙·확정되었던 것으로 판단된다.

다) 원고는 원가충당부채 중 실제 지출되지 아니한 부분까지 과세표준에 포함시키는 것은 부당하다고도 다툰다. 그러나 원가충당부채를 지목변경에 소요된 경비로 볼 것인지는 회계처리방식이 아닌 법률적 평가의 문제로서, 어느 시점에 미집행내역이 있다는 등의 사정을 조세채무 불성립의 근거로 삼을 수는 없다. 또한 원고가 미집행되었다고 주장하는 원가충당부채 잔여 금액에 대하여 실제 환입절차가 진행되었다고 볼 증거도 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이○○

판사 전○○

판사 유○○



별지

관계 법령

▣ 구 지방세법(2021. 12. 28. 법률 제18655호로 개정되기 전의 것)

제7조(납세의무자 등)

- ④ 선박, 차량과 기계장비의 종류를 변경하거나 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우에는 취득으로 본다.

제10조(과세표준)

- ① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부(연부)로 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.
- ③ 건축물을 건축(신축과 재축은 제외한다)하거나 개수한 경우와 대통령령으로 정하는 선박, 차량 및 기계장비의 종류를 변경하거나 토지의 지목을 사실상 변경한 경우에는 그로 인하여 증가한 가액을 각각 과세표준으로 한다. 이 경우 제2항의 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 대통령령으로 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.
- ④ 제7조제5항 본문에 따라 과점주주가 취득한 것으로 보는 해당 법인의 부동산등에 대한 과세표준은 그 부동산등의 총가액을 그 법인의 주식 또는 출자의 총수로 나눈 가액에 과점주주가 취득한 주식 또는 출자의 수를 곱한 금액으로 한다. 이 경우 과점주주는 조례로 정하는 바에 따라 과세표준 및 그 밖에 필요한 사항을 신고하여야 하되, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 과세표준보다 적을 때에는 지방자치단체의 장이 해당 법인의 결산서 및 그 밖의 장부 등에 따른 취득세 과세 대상 자산총액을 기초로 전단의 계산방법으로 산출한 금액을 과세표준으로 한다.
- ⑤ 다음 각 호의 취득(증여·기부, 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조제1항 또



는 「법인세법」 제52조제1항에 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 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제5조에 따라 검증이 이루어진 취득

⑥ 법인이 아닌 자가 건축물을 건축하거나 대수선하여 취득하는 경우로서 취득가격 중 100분의 90을 넘는 가격이 법인장부에 따라 입증되는 경우에는 제2항 단서, 제3항 및 제5항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 취득가격을 과세표준으로 한다.

⑦ 제5항제5호에 따른 취득의 경우에는 그 사실상의 취득가격이 제103조의59에 따라 세무서장이나 지방국세청장으로부터 통보받은 자료 또는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조에 따른 조사 결과에 따라 확인된 금액보다 적은 경우에는 제5항에도 불구하고 그 확인된 금액을 과세표준으로 한다.

⑧ 제1항부터 제7항까지의 규정에 따른 취득세의 과세표준이 되는 가액, 가격 또는 연부금액의 범위 및 그 적용과 취득시기에 관하여는 대통령령으로 정한다.

■ 구 지방세법 시행령(2021. 12. 31. 대통령령 제32293호로 개정되기 전의 것)

제17조(토지의 지목변경에 대한 과세표준)

법 제10조제3항 전단에 따른 과세표준 중 토지의 지목변경에 대한 과세표준은 토지의 지목이 사실상 변경된 때를 기준으로 제1호의 가액에서 제2호의 가액을 뺀 가액으로 한다. 다만, 제18조제3항에 따른 판결문 또는 법인장부로 토지의 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우에는 그 비용으로 한다.

1. 지목변경 이후의 토지에 대한 시가표준액(해당 토지에 대한 개별공시지가의 공시기



준일이 지목변경으로 인한 취득일 전인 경우에는 인근 유사토지의 가액을 기준으로 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 시장·군수·구청장이 산정한 가액을 말한다)

2. 지목변경 전의 시가표준액(지목변경 공사착공일 현재 공시된 법 제4조제1항에 따른 시가표준액을 말한다)

제18조(취득가격의 범위 등)

① 법 제10조제5항 각 호에 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
2. 할부 또는 연부(연부) 계약에 따른 이자 상당액 및 연체료. 다만, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우는 취득가격 또는 연부금액에서 제외한다.
3. 「농지법」에 따른 농지보전부담금, 「문화예술진흥법」 제9조제3항에 따른 미술작품의 설치 또는 문화예술진흥기금에 출연하는 금액, 「산지관리법」에 따른 대체 산림자원조성비 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 「주택도시보증법」 제8조에 따라 매입한 국민주택채권을 해당 부동산의 취득 이전에 양도함으로써 발생하는 매각차손. 이 경우 행정안전부령으로 정하는 금융회사 등(이하 이 조에서 "금융회사등"이라 한다) 외의 자에게 양도한 경우에는 동일한 날에 금융회사등에 양도하였을 경우 발생하는 매각차손을 한도로 한다.
7. 「공인중개사법」에 따른 공인중개사에게 지급한 중개보수. 다만, 법인이 아닌 자가 취득하는 경우는 취득가격 또는 연부금액에서 제외한다.



8. 붙박이 가구·가전제품 등 건축물에 부착되거나 일체를 이루면서 건축물의 효용을 유지 또는 증대시키기 위한 설비·시설 등의 설치비용
9. 정원 또는 부속시설물 등을 조성·설치하는 비용
10. 제1호부터 제9호까지의 비용에 준하는 비용

제20조(취득의 시기 등)

- ⑩ 토지의 지목변경에 따른 취득은 토지의 지목이 사실상 변경된 날과 공부상 변경된 날 중 빠른 날을 취득일로 본다. 다만, 토지의 지목변경일 이전에 사용하는 부분에 대해서는 그 사실상의 사용일을 취득일로 본다.

끝.