



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-11-27

창 원 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건 2023구합12598 취득세등부과처분취소
원 고 ○○○○○○공사
소송대리인 법무법인 ○○
담당변호사 김○○
피 고 ○○시장
소송대리인 법무법인 ○○
담당변호사 김○○
변 론 종 결 2024. 9. 5.
판 결 선 고 2024. 11. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고가 2020. 10. 15. 원고에 대하여 한 취득세 396,179,180원, 농어촌특별세



32,665,500원, 가산세 67,406,380원의 각 부과처분을 취소한다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 ○○시 ○○동 및 ○○동 일원에 소재하는 토지 1,142,899.1㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 택지개발사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다) 시행자로서 이 사건 토지의 지목변경을 위한 택지조성공사를 수행하였다. 이 사건 사업의 1단계에 해당하는 토지 917,920㎡는 2019. 10. 31. 준공되었고, 2단계에 해당하는 토지 224,979.1㎡는 2019. 12. 31. 준공되었다.

나. 원고는 개별 토지별로 사용승낙일(토지에 따라 2016. 5. 18.부터 2019. 12. 31.까지로 각각 다름)을 기준으로 이 사건 토지의 1㎡당 택지조성원가(개별 사용승낙일까지 이 사건 사업부지에 투입된 공사비용 합산액을 이 사건 토지의 면적으로 나눈 후 대지차감율¹⁾을 곱한 금액)를 산정하고, 여기에 개별 토지의 면적을 곱한 금액을 이 사건 토지의 지목 변경에 따른 취득세 과세표준으로 삼아 취득세 및 농어촌특별세를 산출하여 2016. 7. 8.부터 2020. 4. 8.까지 피고에게 신고·납부하였다. 원고가 이와 같은 방법으로 산출한 이 사건 토지의 지목변경에 따른 취득세과세표준 합계액은 118,905,170,351원이고, 신고·납부한 취득세 및 농어촌특별세의 합계액은 906,340,080원이다.

다. 피고는 ① 이 사건 토지의 지목변경에 따른 총 공사비용 169,184,016,824원을 기준으로 하여 이 사건 토지의 1㎡당 택지조성원가를 142,109원²⁾으로 산정하고, 여기에

1) 대지차감율은 $0.96 = (\text{이 사건 토지 총 면적 } 1,142,899.1\text{㎡} - \text{종전 지목 '대' 면적 } 48,668\text{㎡}) / \text{이 사건 토지 총 면적 } 1,142,899.1\text{㎡}$ 이다.

2) = 이 사건 토지의 지목변경에 따른 총 공사비용 169,184,016,824원 / 이 사건 토지의 면적 1,142,899.1㎡ × 대지차감율 0.96



이 사건 토지의 면적을 곱한 금액인 162,416,656,151원을 이 사건 토지의 지목 변경에 따른 취득세 과세표준으로 산정하였다. 위 취득세 과세표준에는 원고가 취득세 감면대상으로 보아 이 사건 토지의 지목변경에 따른 취득세 과세표준에서 제외시킨 ② 근린생활시설용지(확정면적이 284.6㎡이다, 이하 '근린생활시설용지'라 한다) 및 ③ 국·공유지로 무상 취득한 토지(확정면적이 532,502.5㎡이다)도 포함되어 있다. 이러한 산출방법에 따라 피고는 2020. 10. 15. 이 사건 토지의 과세표준 합계액 162,416,656,151원에서 기신고분 과세표준을 제외한 43,511,485,800원(= 162,416,656,151원 - 118,905,170,351원)을 기초로 기신고·납부세액을 제외한 취득세 448,578,950원, 농어촌특별세 32,665,500원, 가산세 72,048,140원 합계 553,292,590원³⁾을 추가로 부과·고지하였다(이하 '당초 부과처분'이라 한다).

라. 원고는 당초 부과처분에 불복하여 2021. 1. 4. 조세심판원에 심판청구를 하였고, 조세심판원은 2023. 5. 10. '국·공유지로 무상 취득한 토지는 구 지방세특례제한법 제31조 제1항에 따라 취득세 감면대상에 해당하므로, 당초 부과처분 중 국·공유지로 무상 취득한 토지는 과세표준에서 제외시키고, 해당 세액을 경정하며, 나머지 심판청구는 기각한다'는 결정을 하였다[당초 부과처분에서 국·공유지로 무상 취득한 토지에 대하여 부과된 취득세 52,399,770원, 가산세 4,641,760원을 제외한 나머지 취득세 396,179,180원, 농어촌특별세 32,665,500원, 가산세 67,406,380원(이하 '취득세 등'이라 한다)의 부과처분을 '이 사건 부과처분'이라 한다].

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 7, 8호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것

3) 피고는 원고에게 가산세를 포함하여, ○○동 ○○○번지 284.6㎡에 대한 취득세 935,460원, 농어촌 특별세 85,440원, ○○동 ○○○번지 52,675.5㎡에 대한 취득세 34,301,610원, ○○동 ○○○번지 외 3필지 41,544.7㎡에 대한 취득세 33,890,720원, 농어촌특별세 3,096,200원, ○○동 가 ○○○번지 외 2필지 142,438.4㎡에 대한 취득세 182,303,430원, 농어촌특별세 16,654,010원, ○○동 ○○○번지 외 36필지 345.551㎡에 대한 취득세 267,350,280원, 농어촌특별세 14,675,440원을 부과·고지하였다(갑 제1호증).



은 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

가. 조세법률주의 위반 주장

구 지방세법(2021. 12. 28. 법률 제18655호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제10조 제1항은 '취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다'고 규정하고 있고, 구 지방세법 시행령(2021. 12. 31. 대통령령 제32293호로 개정되기 전의 것, 이하 같다)⁴⁾은 제18조 제1항에서 '취득가격은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 간접비용의 합계액으로 한다'고 규정하면서, 제20조 제10항에서 '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'고 규정하고 있다. 위 규정의 문언과 취득세의 신고·납부 체계 등에 비추어 보면, 이 사건 토지의 경우 토지의 지목변경 전에 개별적으로 사용승낙을 받아 사실상 사용하였으므로, 개별 토지별 사용승낙일을 취득시기로 보아 각 사용승낙일까지 투입된 비용을 기준으로 토지별 취득세 과세표준을 별도로 산정하여야 한다.

그런데 이 사건 부과처분은 일률적으로 2단계 사업지구 준공일인 2019. 12. 31.을 기준으로 원고의 법인장부에 따라 이 사건 토지의 지목변경에 따른 총 공사비용을 기준으로 계산한 택지조성원가를 과세표준으로 삼음으로써 개별 토지별의 각 사용승낙일 이후 2단계 사업지구 준공일까지 추가로 소요된 비용이 취득가격에 포함되었으므로, 이는 지목변경을 위한 취득세 과세표준에 포함되는 택지조성공사비용에 관하여 취득시

4) 이 사건 토지의 사용승낙일이 2016. 5. 18.부터 2019. 12. 31.까지의 기간에 걸쳐 있어 그동안 지방세법 시행령이 수차례 개정되었으나, 이 사건에 적용되는 조항의 실질적인 내용은 동일하므로, 최종 취득시기를 기준으로 한 지방세법 시행령을 명시한다.



기를 기준으로 한 구 지방세법의 문언에 반하여 조세법률주의를 위반하였다.

나. 이 사건 근린생활시설용지가 취득세 감면대상에 해당한다는 주장

피고는 구 지방세특례제한법(2020. 1. 15. 법률 제20429호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제76조 제2항, 지방세특례제한법 시행령 제36조 제1항 제3호 단서에 따라 이 사건 근린생활시설용지를 취득세 감면대상에서 제외하였으나, 구 지방세특례제한법 제76조 제2항, 지방세특례제한법 시행령 제36조 제1항 제3호의 문언 해석상 원고가 '직접' 주택법 제2조 제14호 가목에 따른 근린생활시설 등을 건설·개량·매입·비축·공급·임대 및 관리하는 사업을 하기 위하여 일시 취득하는 부동산의 경우에만 취득세 감면 대상에서 제외된다고 보아야 하고, 원고가 직접 근린생활시설 등에 관한 사업을 하지 않고 민간 건설사에 토지를 매각하는 경우에만 확대적용 할 수 없다. 따라서 원고가 민간건설사에게 매각한 이 사건 근린생활시설용지는 지방세특례제한법 시행령 제36조 제1항 제3호 단서가 적용되지 않으므로, 이와 다른 전제에서 한 이 사건 부과처분 중 이 사건 근린생활시설용지에 대한 취득세 등 부과부분은 위법하다.

다. 농어촌특별세 취소 주장

피고는 2020. 10. 19. 원고에게 대하여 취득세 396,179,180원의 부과처분을 하면서 이를 기초로 산출된 농어촌특별세 32,665,500원의 부과처분을 하였는바, 이 사건 부과처분 중 취득세 부분은 앞서 주장한 바와 같이 조세법률주의를 위반한 위법한 처분이므로, 이를 전제로 한 피고의 원고에 대한 농어촌특별세 부과부분 역시 위법하다.

라. 가산세 취소 주장

이 사건 부과처분의 위법사유 중 개별 토지의 지목변경에 따른 취득시기 및 적절한 과세표준 등에 관한 다툼이 있고, 이에 관하여 법원의 판례 등에 의해 확립된 입장



이 존재하지 않는 점, 원고가 이 사건 토지에 대한 취득세 등을 신고할 당시 납부불성실에 대한 고의가 없었던 점 등을 고려하면 원고에게는 가산세를 부과할 수 없는 정당한 사유가 존재한다. 따라서 이 사건 처분 중 적어도 가산세 부과부분은 위법하다.

3. 관계 법령

별지 기재와 같다.

4. 이 사건 부과처분의 적법 여부

가. 조세법률주의 위반 여부

1) 관련 법리

구 지방세법 제7조 제4항, 제10조 제1항, 제3항, 제5항, 구 지방세법 시행령 제17조, 제18조 제1항에 의하면, 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액인데, 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우를 취득으로 보고, 지목변경으로 인한 취득세의 경우 지목변경으로 인하여 증가한 가액을 과세표준으로 하며, 취득 당시의 가액은 원칙적으로 취득자가 신고한 가액에 의하나 그 신고가액이 시가표준액보다 적을 때에는 시가표준액으로 하고, 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득에 대하여는 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다. 그리고 지목변경으로 인하여 증가한 가액은, 토지의 지목이 사실상 변경된 때를 기준으로 지목변경 이후의 토지에 대한 시가표준액에서 지목변경 전의 시가표준액을 뺀 가액으로 하되, 판결문 또는 법인장부에 의하여 지목변경에 소요된 경비가 입증되는 경우에는 그 비용으로 한다. 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 직접비용 및 간접비용의 합계



액으로 한다.

2) 구체적 판단

앞서 든 증거들에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합해 보면, 피고가 원고의 법인장부에 따라 2단계 사업지구 준공일인 2019. 12. 31.까지 이 사건 토지의 지목변경에 따른 총 공사비용을 기준으로 이 사건 토지의 1㎡당 택지조성원가를 정하고, 여기에 이 사건 토지의 면적을 곱한 금액을 과세표준으로 삼은 것은 적법하고, 거기에 조세법률주의를 위반한 잘못은 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

가) 구 지방세법 시행령 제18조 제1항은 '취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 각 호의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액으로 한다'고 규정하고 있는바, 위 지급하여야 할 비용에는 취득시기에 지급의무가 이미 성립한 비용은 물론 그 지급의무가 아직 성립하지 않았다 하더라도 지급의무가 발생할 것임이 확실시 되는 비용까지 포함된다고 해석하는 것이 타당하고, 위와 같이 해석하는 것이 조세법률주의에 위반된다고 볼 수 없다.

나) 이 사건 사업과 같은 대규모, 장기 개발 사업의 특성상 사용승낙일 이전뿐 아니라 그 이후에도 관련 공사가 진행되거나 공사대금 등이 지급되어야 하는 경우가 일반적이므로, 이 사건 토지의 개별 토지에 대한 사용승낙일 이후에 지출된 비용이라도 사용승낙일에 이미 지출이 예정되어 있는 비용은 이 사건 토지의 지목변경에 소요된 비용으로서 취득가격에 포함된다고 보아야 한다.

다) 이 사건 토지의 지목변경에 든 비용을 정확하게 산정하려면, 개별 토지별로



사용승낙일을 기준으로 원고의 법인장부에 의하여 개별 토지의 택지조성공사비용을 확인한 후 이를 합산하여야 한다. 그러나 원고가 지목변경에 든 비용을 개별 토지별로 법인장부에 계상하지 아니하여 추후에라도 전체 비용에서 이 사건 토지에 소용된 비용만을 정확히 구분해 내는 것이 불가능하여 개별 토지의 정확한 조성원가를 알 수 없으므로, 구 지방세법 시행령 제17조 단서에서 정한 '법인장부로 토지의 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우'에 해당한다고 볼 수 없다.

이에 대하여 원고는 조성원가가 완료된 개별 토지의 사용승낙일을 기준으로 조성원가를 산정하는 것이 가능하다는 점이 관련사건(서울고등법원 2020누35860)에서 법원 감정을 통해 확인되었다고 주장한다. 그러나 원고는 위와 같은 주장은 하면서도 그 비용이 정확히 얼마인지 밝히지 못하고 있고, 객관적 자료를 제시하지 아니하였을 뿐 아니라, 위 관련사건과 이 사건은 그 대상 택지개발사업의 위치, 면적, 시행기간 등이 모두 달라, 원고의 주장과 같이 관련사건의 법원 감정 결과가 존재한다는 사정만으로는 이 사건에서도 개별 토지의 사용승낙일을 기준으로 조성원가를 산정하는 것이 가능하다고 단정할 수 없다.

라) 이 사건 부과처분은 비록 관계 법령에 따라 취득시기로 볼 수 있는 개별 토지의 사용승낙일을 기준으로 법인장부에 의하여 엄밀하게 입증된 비용을 기준으로 산정한 것이 아니라하더라도, 소요 비용을 구분·특정할 수 있는 최소한의 범위에 해당하는 이 사건 토지의 지목변경에 소요된 총 공사비용을 기준으로 부과한 것으로써 엄밀한 의미에서 증명이 불가능한 지목변경 비용에 근사한 금액을 산출한 차선택으로 평가될 수 있다.

마) 택지개발사업에 필수적인 사업비가 취득일까지 지출되지 아니하였다거나 지



출과 관련된 절차가 처리되지 아니하였다고 하여 이를 취득세 과세표준에서 제외하는 것으로 해석한다면, 납세의무자가 의도적으로 택지개발사업에 필수적인 사업비를 준공 시점 이후에 지출하거나 그 이후에 관련 절차를 처리하는 것으로 변경하여 취득세 과세표준의 범위를 조정할 수 있게 되므로, 조세형평의 측면에서 불공평한 결과가 발생할 수 있다.

바) 원고는 대법원 2013. 9. 12. 선고 2013두7681 판결을 들면서 사용승낙일 이후부터 준공일까지 발생한 비용은 취득세 과세표준에서 제외되어야 한다고 주장하나, 위 대법원 판결은 일반 건축물에 관한 과세표준 산정에 관한 것일 뿐만 아니라 법인장부에 의하여 증명되는 금액이 문제되는 사안도 아니어서, 이 사건에 그대로 원용하기에는 적절하지 아니하다.

나. 이 사건 근린생활시설용지가 취득세 감면대상에 해당한다는 주장에 관한 판단

1) 구 지방세특례제한법 제76조 제1항 및 같은 법 시행령 제36조 제1항 제3호는 원고가 국가 또는 지방자치단체의 계획에 따라 제3자에게 공급할 목적으로 ○○○○○○
○공사법 제8조 제1항 제3호, 제7호에 따른 사업에 사용하기 위하여 일시 취득한 부동산에 대해서는 취득세를 경감하도록 규정하면서, 주택법 제2조 제14호 가목에 따른 근린생활시설을 건설·개량·매입·비축·공급·임대 및 관리하는 사업에 사용하기 위하여 일시 취득하는 부동산에 대해서는 취득세 감면대상에서 제외한다고 규정하고 있다.

2) 이 사건 근린생활시설용지는 주택법 제2조 제14호 가목에 따른 '근린생활시설을 건설하는 사업'에 사용하기 위하여 일시 취득하는 부동산이므로, 이 사건 근린생활시설용지는 지방세특례제한법 시행령 제36조 제1항 제3호의 단서에 따라 감면대상에서 제외되어야 한다.



이에 대하여 원고는 근린생활시설을 직접 신축하는 경우에만 지방세특례제한법 시행령 제36조 제1항 제3호의 단서가 적용되고, 민간건설사에 근린생활시설용지를 매각하는 경우에는 지방세특례제한법 시행령 제36조 제1항 제3호의 단서가 적용되지 않는다고 주장한다. 그러나 구 지방세특례제한법 제76조 제1항의 입법취지는 국가 등이 시행하여야 할 공공사업을 대행하게 한 경우에 그 사업용 부동산에 대해 취득세 등을 면제 해 줌으로써 그 공공사업을 지원하는 데 있는바(대법원 2012. 11. 29. 선고 2011두7144 판결 참조), 위와 같은 입법취지를 고려하건대 지방세특례제한법 시행령 제36조 제1항 단서 규정에서 근린생활시설 또는 공동시설의 공급 등을 취득세 감면 대상에서 제외한 것은 근린생활시설 또는 공동시설의 공급 등은 국가가 해야 할 공공사업을 원고가 대행한 것이 아니기 때문이므로, 원고가 근린생활시설을 직접 신축하였는지 여부와 상관없이 근린생활시설을 건설하는 등의 사업에 사용하기 위하여 일시 취득하는 부동산이라면 취득세 감면대상에서 제외된다고 봄이 타당하므로, 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 농어촌특별세 취소 주장에 관한 판단

농어촌특별세법 제3조 제5호에 의하면, 지방세법에 따른 취득세의 납세의무자는 이 법에 따라 농어촌특별세를 납부할 의무를 진다고 규정하고 있는바, 위 가항 및 나항에서 본 바와 같이 피고의 원고에 대한 취득세 부과처분이 적법한 이상 농어촌특별세 부과 역시 적법하다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

라. 가산세 취소 주장에 관한 판단

1) 관련 법리

세법상 가산세는 과세권의 행사 및 조세채권의 실현을 용이하게 하기 위하여 납



세의무자가 정당한 이유 없이 법에 규정된 신고, 납세 등 각종 의무를 위반한 경우에 법이 정하는 바에 따라 부과하는 행정상의 제재이다. 따라서 단순한 법률의 부지나 오해의 범위를 넘어 세법해석상 의의(疑意)로 인한 견해의 대립이 있는 등으로 인해 납세의무자가 그 의무를 알지 못하는 것이 무리가 아니었다고 할 수 있어서 그를 정당시할 수 있는 사정이 있을 때 또는 그 의무의 이행을 그 당사자에게 기대하는 것이 무리라고 하는 사정이 있을 때 등 그 의무를 게을리 한 점을 탓할 수 없는 정당한 사유가 있는 경우에는 이러한 제재를 과할 수 없다. 그러나 세법해석상 의의로 인한 견해의 대립 등이 있다고 할 수 없음에도 납세의무자가 자기 나름의 해석에 의하여 납세 등의 의무가 면제된다고 잘못 판단한 것은 단순한 법률의 부지나 오해에 불과하여 그 의무위반을 탓할 수 없는 정당한 사유에 해당하지 않는다(대법원 2013. 6. 27. 선고 2011두 17776 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

위 법리에 비추어 이 사건에서 보건대, 앞서 본 증거들에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 부과처분 당시 원고가 주장하는 비용이 취득가액에 포함되지 않는다는 법령의 해석 또는 행정의 관행이 일반적으로 납세자에게 받아들여졌다고 볼만한 사정은 없는 점, ② 원고가 과세표준을 잘못 신고한 것은 법률의 부지 내지 착오에 기인한 것으로 보이는 점, ③ 원고는 지목변경에 든 비용을 개별 토지별로 법인장부에 계상하지 아니하고 과세관청에 질의하지도 아니한 채 임의로 원고에게 유리하게 취득세 과세표준을 산정하였고, 그와 같은 방식은 택지조성원가가 부당하게 과소 산정될 위험이 큰 점 등 제반 사정에 비추어 보면, 원고에게 이 사건 토지에 대한 취득세 등을 신고함에 있어 그 의무위반을 탓할 수 없는 정당한 사유가 있다



고 보기 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

5. 결론

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

재판장 판사 곽○○

판사 백○○

판사 강○○



별지

■ 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.
- 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.
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

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



제17조(토지의 지목변경에 대한 과세표준)

법 제10조 제3항 전단에 따른 과세표준 중 토지의 지목변경에 대한 과세표준은 토지의 지목이 사실상 변경된 때를 기준으로 제1호의 가액에서 제2호의 가액을 뺀 가액으로 한다. 다만, 제18조 제3항에 따른 판결문 또는 법인장부로 토지의 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우에는 그 비용으로 한다.

1. 지목변경 이후의 토지에 대한 시가표준액(해당 토지에 대한 개별공시지가의 공시기준일이 지목변경으로 인한 취득일 전인 경우에는 인근 유사토지의 가액을 기준으로 「부동산 가격 공시에 관한 법률」에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 시장·군수·구청장이 산정한 가액을 말한다)
2. 지목변경 전의 시가표준액(지목변경 공사착공일 현재 공시된 법 제4조 제1항에 따른 시가표준액을 말한다)

제18조(취득가격의 범위 등)

- ① 법 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. 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 취득가격 또는 연부금액에서 제외한다.
 3. 「농지법」에 따른 농지보전부담금, 「문화예술진흥법」 제9조 제3항에 따른 미술작품의 설치 또는 문화예술진흥기금에 출연하는 금액, 「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 「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 취득하



는 경우는 취득가격 또는 연부금액에서 제외한다.

8. 불박이 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

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 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 부담하는 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 각 호에서 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 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제6조에 따른 감정평가서 등 객관적 증거서류에 의하여 법인이 작성한 원장·보조장·출납전표·결산서. 다만, 법인장부의 기재사항 중 중고자동차 또는 중고기계장비의 취득가액이 법 제4조 제2항에서 정하는 시가표준액보다 낮은 경우에는 그 취득 가액 부분(중고자동차 또는 중고기계장비가 천재지변, 화재, 교통사고 등으로 그 가액이 시가표준액보다 하락한 것으로 시장·군수·구청장이 인정한 경우는 제외한다)은 객관적 증거서류에 의하여 취득가액이 증명되는 법인장부에서 제외한다.

④ 부동산을 취득할 수 있는 권리를 타인으로부터 이전받은 자가 법 제10조 제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 부동산을 취득하는 경우로서 해당 부동산 취득을 위하여 지출하였거나 지출할 금액의 합(이하 이 항에서 "실제 지출금액"이라 한다)이 분양·공급가격(분양자 또는 공급자와 최초로 분양계약 또는 공급계약을 체결한 자 간 약정한 분양가격 또는 공급가격을 말한다)보다 낮은 경우에는 부동산 취득자의 실제 지출금액을 기준으로



제1항 및 제2항에 따라 산정한 취득가액을 과세표준으로 한다. 다만, 「소득세법」 제101조 제1항 또는 「법인세법」 제2조 제12호에 따른 특수관계인과의 거래로 인한 취득인 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 법 제10조 제6항에서 "대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 취득가격"이란 다음 각 호의 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 「주택도시보증법」 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.

제20조(취득의 시기 등)

- ⑥ 건축물을 건축 또는 개수하여 취득하는 경우에는 사용승인서(「도시개발법」 제51조 제1항에 따른 준공검사 증명서, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제74조에 따른 준공인가증 및 그 밖에 건축 관계 법령에 따른 사용승인서에 준하는 서류를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)를 내주는 날(사용승인서를 내주기 전에 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말하고, 사용승인서 또는 임시사용승인서를 받을 수 없는 건축물의 경우에는 사실상 사용이 가능한 날을 말한다)과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다.
- 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.

■ 구 지방세특례제한법(2020. 1. 15. 법률 제20429호로 개정되기 전의 것)

제76조(택지개발용 토지 등에 대한 감면)

- ① 한국토지주택공사가 국가 또는 지방자치단체의 계획에 따라 제3자에게 공급할 목적으로 대통령령으로 정하는 사업에 사용하기 위하여 일시 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 20을 2019년 12월 31일까지 경감한다.
- ② 한국토지주택공사가 국가 또는 지방자치단체의 계획에 따라 제3자에게 공급할 목적으로 대



통령령으로 정하는 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산 중 택지개발사업지구 및 단지조성사업지구에 있는 부동산으로서 관계 법령에 따라 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속될 공공시설물 및 그 부속토지와 공공시설용지에 대해서는 재산세(「지방세법」 제 112조에 따른 부과액을 포함한다)를 2019년 12월 31일까지 면제한다. 이 경우 공공시설물 및 그 부속토지의 범위는 대통령령으로 정한다.

■ 지방세특례제한법 시행령

제36조(공급목적사업의 범위 등)

- ① 법 제76조 제1항 및 같은 조 제2항 전단에서 “대통령령으로 정하는 사업”이란 각각 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.
3. 「한국토지주택공사법」 제8조 제1항 제3호·제7호에 따른 사업. 다만, 「주택법」 제2조 제14호 가목에 따른 근린생활시설 또는 같은 호 나목에 따른 공동시설을 건설·개량·매입·비축·공급·임대 및 관리하는 사업은 제외한다.

■ 한국토지주택공사법

제8조(사업)

- ① 공사는 다음 각 호의 사업을 한다.
3. 주택(복리시설을 포함한다)의 건설·개량·매입·비축·공급·임대 및 관리
7. 「공공토지의 비축에 관한 법률」, 「도시개발법」, 「공공주택 특별법」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「주택법」, 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」, 「택지개발촉진법」, 그 밖에 다른 법률에 따라 공사가 시행할 수 있는 사업