



수 원 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건 2024구합63701 취득세등 부과처분 무효확인
원 고 주식회사 A
소송대리인 법무법인 ○○
담당변호사 서○○, 서○○
소송복대리인 변호사 윤○○
피 고 ○○시 ○○구청장
변 론 종 결 2025. 5. 22.
판 결 선 고 2025. 6. 26.

주 문

1. 피고가 2023. 11. 6. 원고에 대하여 한 취득세 21,981,910원, 농어촌특별세 1,835,630원, 지방교육세 552,270원(각 가산세 포함)의 각 부과처분은 무효임을 확인한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.¹⁾

1) 원고는 2024. 12. 16.자 청구취지 변경신청서에서 취소를 구하는 처분의 일자를 '2023. 4. 14.'로 특정하였다. 그



이 유

1. 기초사실

가. 원고의 지위 등

1) 원고는 2018. 5. 2. 철골구조물 제조업, 부동산 임대업, 부동산 매매업 등을 목적으로 설립된 법인이다.

2) 원고는 2019. 2.경 법인등기부상 목적사업으로 주택건설사업 및 주택신축판매업 등을 추가하였고, 그 무렵 주택법 제4조에 따른 주택건설사업자 등록 및 부가가치세법 제8조 제1항에 따른 주택신축판매업 사업자등록을 각 마쳤다.

나. 원고의 소유권 취득 및 주택 신축사업 진행경과

1) 원고는 2020. 12. 29. ○○시 ○○구 B 대 333.7㎡ 및 그 지상 주택(이하 '이 사건 주택'이라고 한다), C 대 148.8㎡ 및 그 지상 다세대주택 D호, E호, F호, G호(이하 '이 사건 다세대주택 4개호'라고 한다)를 매수하고, 2021. 4. 29. 위 각 부동산에 관하여 원고 명의로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다(이하 위 대지들을 통칭하여 '이 사건 토지'라고 한다).

2) 원고는 2021. 5. 24. 이 사건 주택과 이 사건 다세대 주택 4개호를 멸실시키고 2021. 6. 18. 신축 건물에 관한 착공신고를 하였다.

3) 원고는 2021. 10. 25. 이 사건 토지와 그 지상에 신축 중인 건물을 H에게 매도하고 2021. 11. 10. 이 사건 토지에 관하여 H 명의로 매매를 원인으로 한 소유권이전

러나 아래에서 보는 바와 같이 2023. 4. 14.자 취득세 등 부과처분은 세액을 증액하는 내용의 2023. 11. 6.자 부과처분에 흡수되어 소멸하고 2023. 11. 6.자 부과처분만이 항고소송의 대상이 되므로, 청구취지를 2023. 11. 6.자 부과처분에 대한 무효확인을 구하는 것으로 선회하여 판단한다.



등기를 마쳐주었으며, 신축 건물에 관하여는 2021. 11. 12. 건축관계자 변경신고를 하였다.

4) H는 2021. 11. 19. 이 사건 토지 지상에 신축된 건물(공동주택)에 관하여 사용승인을 신청하였고, 2021. 12. 1. 위 건물에 관하여 사용승인이 이루어졌다.

다. 취득세 등²⁾ 부과 경위

1) 원고는 2021. 4. 29. 피고에게 이 사건 주택 및 이 사건 다세대주택 4개호에 관하여, 법인이 주택을 유상거래로 취득할 경우 적용되는 중과세율(지방세법 제13조의2 제1항 제1호)이 아닌 같은 법 제11조 제1항 제7호 나.목에 따른 일반세율을 적용하여 산정한 취득세 29,181,760원, 농어촌특별세 1,469,100원, 지방교육세 2,918,160원을 각 신고·납부하였다.

2) 피고는 2023. 4. 14. 주택신축판매업자인 원고가 그 취득일부터 3년이 경과할 때까지 주택신축을 완료하지 아니한 채 신축 중인 주택을 판매한 것은 개정 시행령³⁾ 제28조의2 제8호에서 정한 중과세율 적용의 예외에 해당하지 않는다는 이유로 원고에게 중과세율을 적용한 세액과 기존 신고·납부한 세액의 차액인 취득세 84,944,310원, 농어촌특별세 1,835,630원, 지방교육세 2,133,740원을 각 부과하였고, 원고는 2023. 7. 31. 위 세액을 모두 납부하였다.

3) 피고는 2023. 11. 6. 원고에 대한 세무조사 과정에서 이 사건 주택과 이 사건 다세대주택 4개호 취득시 발생한 이자비용 등 6,901,220원을 과세표준에서 누락한 사실이 확인되었다는 이유로 원고에게 취득세 736,310원, 농어촌특별세 19,180원, 지방교육세 33,510원을 추가로 부과하였고, 원고는 2023. 11. 29. 위 추가세액을 모두 납부하

2) 이하에서 '취득세 등'은 취득세, 농어촌특별세, 지방교육세를 통칭하는 것이다.

3) 2021. 4. 27. 대통령령 제31646호로 개정되어 같은 날부터 시행된 지방세법 시행령을 말한다. 이하 같다.



였다.

4) 원고는 피고의 위 각 부과처분에 관하여 전심절차를 거치지 않다가 2024. 3. 20. 이 사건 소를 제기하였다.

5) 피고는 이 사건 소제기 후인 2024. 7. 11. 이 사건 다세대주택 4개호에 관하여는 개정 시행령 제28조의2 제1호에서 정한 중과세율 적용의 예외를 인정하는 것이 타당하다는 이유로 원고에게 취득세 63,343,660원(가산세포함), 지방교육세 1,591,080원(가산세포함), 환급이자 2,117,010원, 합계 67,051,750원을 반환하였다(이하에서는 2023. 11. 6.자⁴⁾ 취득세 등 부과처분 중 위와 같이 직권취소된 이 사건 다세대주택 4개호에 관한 부분을 제외하고 남아 있는 부분, 즉 이 사건 주택에 관한 취득세 등 부과처분을 '이 사건 부과처분'이라고 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증, 을 제1 내지 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 관계 법령

가. 별지 기재와 같다.

나. 구 지방세법 시행령(2021. 4. 27. 대통령령 제31646호로 개정되기 전의 것) 제28조의2 제8호 나.목(이하 '종전 시행령 조항'이라 한다)은 주택법 제4조에 따라 등록된 주택건설사업자가 주택건설사업을 위하여 주택을 취득하는 경우에는 취득세 중과세의 적용을 배제하면서, 주택신축판매업자, 즉 주택신축판매업을 영위할 목적으로 부가가치세법 제8조 제1항에 따라 사업자등록을 한 자에 대하여는 중과세 적용 예외 규정을 두

4) 증액경정처분이 있는 경우 당초 처분은 증액경정처분에 흡수되어 당연히 소멸하고 그 증액경정처분만이 항고소송의 대상이 되므로(대법원 2009. 5. 14. 선고 2006두17390 판결 등 참조), 당초의 2023. 4. 14.자 부과처분은 세액을 증액하는 내용의 2023. 11. 6.자 부과처분에 흡수되어 소멸하였다고 보아야 한다.



고 있지 않았는데, 2021. 4. 27. 대통령령 제31646호로 개정되어 같은 날 시행된 지방세법 시행령(이하 '개정 시행령'이라고 한다) 제28조의2 제8호 나.목(이하 '개정 시행령 조항'이라 한다) 6)항에서 주택신축판매업자를 중과세 적용 예외 대상으로 확대하였다.

다. 개정 시행령 조항 6)항은, ① 주택신축판매업을 영위할 목적으로 부가가치세법에 따라 사업자등록을 한 자가 ② 주택건설사업을 위하여 취득하는 주택으로서 ③ 멸실시킬 목적으로 취득하는 주택은 중과세 대상으로 보지 않는다고 규정하고, 다만 ④ 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 주택을 멸실시키지 않거나 그 취득일부터 3년이 경과할 때까지 주택을 신축하여 판매하지 않은 경우(이하 '이 사건 제외사유'라고 한다)는 제외하고 있다.

3. 개정 시행령 조항의 적용 여부

가. 원고는 개정 시행령이 공포·시행되기 전에 이 사건 주택을 취득하였으므로, 개정 시행령 조항이 아닌 종전 시행령 조항이 적용되어야 한다고 주장한다.

나. 지방세법 시행령 부칙(제31646호, 2021. 4. 27.) 제1조, 제2조에 따르면 개정 시행령 조항은 개정 시행령 공포·시행일인 2021. 4. 27. 이후 '납세의무가 성립하는 분'부터 적용된다. 한편, 지방세기본법 제34조 제1항 제1호는 '과세물건을 취득한 때' 취득세 납부의무가 성립한다고 규정하고 있고, 지방세법 제10조의7, 같은 법 시행령 제20조 제1항 본문, 제14항⁵⁾은 유상승계취득의 경우에는 '사실상의 잔금지급일'에 취득한 것으로 보되 그 전에 등기를 한 경우에는 '등기일'에 취득한 것으로 본다고 규정하고 있다. 그런데 원고가 개정 시행령이 공포·시행된 이후인 2021. 4. 29. 이 사건 주택에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 위

5) 위 조항들은 원고가 이 사건 주택을 취득하기 전후로 수차례 개정되었으나, 그 실질적 내용은 현행 규정과 동일하다.



규정들에 따르면 원고가 이 사건 주택을 취득함으로써 성립한 취득세 납세의무에 관하여는 납세의무의 성립일인 2021. 4. 29.을 기준으로 적용되는 법령, 즉 개정 시행령 조항이 적용된다고 봄이 타당하다.

다. 따라서 이에 반하는 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

4. 이 사건 처분의 당연무효 여부

가. 원고의 주장 요지

1) 개정 시행령 조항에 의하더라도 원고는 개정 시행령 조항 6)항에서 정하는 '주택신축판매업자'에 해당하고, 이 사건 주택 취득일부터 1년 내에 이 사건 주택을 멸실시키고 3년 내에 주택을 신축하여 판매하였으므로, 중과세의 예외가 인정되어야 한다(이하 '주택신축판매업자 예외 주장'이라고 한다).

2) 원고는 개정 시행령 조항 4)항에서 정하는 '주택건설사업자'에 해당하고 이 사건 주택 취득일부터 3년 내에 이 사건 주택을 멸실시켰으므로, 중과세의 예외가 인정되어야 한다(이하 '주택건설사업자 예외 주장'이라고 한다).

3) 그럼에도 원고에게 중과세율을 적용한 이 사건 부과처분은 그 하자가 중대하고 명백하여 당연무효이다.

나. 관련 법리

1) 과세처분이 당연무효라고 하기 위하여는 그 처분에 위법사유가 있다는 것만으로는 부족하고 그 하자가 법규의 중요한 부분을 위반한 중대한 것으로서 객관적으로 명백한 것이어야 하며, 하자가 중대하고 명백한지를 판별할 때에는 과세처분의 근거가 되는 법규의 목적·의미·기능 등을 목적론적으로 고찰함과 동시에 구체적 사안 자체의 특수성에 관하여도 합리적으로 고찰하여야 한다(대법원 2016. 12. 29. 선고 2014두



2980, 2997 판결 참조). 그리고 어느 법률관계나 사실관계에 대하여 어느 법령의 규정을 적용하여 과세처분을 한 경우에 그 법률관계나 사실관계에 대하여는 그 법령의 규정을 적용할 수 없다는 법리가 명백히 밝혀져서 해석에 다툼의 여지가 없음에도 과세관청이 그 법령의 규정을 적용하여 과세처분을 하였다면 그 하자는 중대하고도 명백하다고 할 것이나, 그 법률관계나 사실관계에 대하여 그 법령의 규정을 적용할 수 없다는 법리가 명백히 밝혀지지 아니하여 해석에 다툼의 여지가 있는 때에는 과세관청이 이를 잘못 해석하여 과세처분을 하였더라도 이는 과세요건사실을 오인한 것에 불과하여 그 하자가 명백하다고 할 수 없다(대법원 2018. 7. 19. 선고 2017다242409 전원합의체 판결 등 참조).

2) 일반적으로 과세대상이 되는 법률관계나 소득 또는 행위 등의 사실관계가 전혀 없는 사람에게 한 과세처분은 하자가 중대하고도 명백하다고 할 것이지만, 과세대상이 되지 아니하는 어떤 법률관계나 사실관계에 대하여 이를 과세대상이 되는 것으로 오인할 만한 객관적인 사정이 있는 경우에 그것이 과세대상이 되는지의 여부가 사실관계를 정확히 조사하여야 비로소 밝혀질 수 있는 경우라면 하자가 중대한 경우라도 외관상 명백하다고 할 수 없어 그와 같이 과세요건 사실을 오인한 위법의 과세처분을 당연무효라고 볼 수 없다(대법원 2001. 6. 29. 선고 2000다17339 판결 등 참조).

다. 주택신축판매업자 예외 주장에 관한 판단

1) 원고의 이 부분 주장을 좀 더 구체적으로 살펴보면, 개정 시행령 조항 6)항 중 이 사건 제외사유를 해석·적용함에 있어, 원고가 직접 이 사건 토지상의 신축 주택을 완성한 것은 아니라고 하더라도 여기서 '신축'은 반드시 '완성'을 의미하는 것으로 엄격히 해석할 것은 아니므로, 적어도 원고가 이 사건 주택을 멸실시킬 목적으로 취득한



후 실제로 이를 멸실시키고 새로운 주택을 신축하다가 이를 제3자에게 판매함으로써 투기목적으로 이 사건 주택을 매수한 것이 아님이 밝혀진 이상, 이 사건 제외사유의 적용이 배제되어 중과세의 예외가 인정되어야 한다는 취지로 보인다.

2) 법인의 주택 취득 등에 관하여 중과세율을 적용하도록 규정한 지방세법 제13조의2는 주택 실수요자를 보호하고 투기수요를 근절하기 위하여 법인이 주택을 취득하거나 1세대가 2주택 이상을 취득하는 경우 등은 주택 취득에 따른 취득세율을 상향함으로써 실수요자 중심의 주택보유를 유도하여 서민의 주거안정을 도모하고자 하는 입법 취지에서 신설되었다(2020. 8. 12. 법률 제17473호 개정이유). 한편, 종전 시행령 조항에 의하면 주택법 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자가 아닌 주택신축판매업자는 주택건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 주택을 취득하더라도 중과세율이 적용되고 있었는데, 개정 시행령이 시행되면서 주택신축판매업자 역시 중과세 대상에서 배제하였는바, 이는 주택건설사업자들과 마찬가지로 주택신축판매업자들이 주택공급에 기여하는 측면이 있음을 고려하여 주택공급을 지원함으로써 국민의 주거안정을 도모하기 위한 목적으로 보인다. 위와 같은 입법 취지 등을 고려하면, 원고의 주장과 같이 기존 주택을 멸실시킨 후 새로운 주택을 신축하다가 상당 부분 완성되었으나 아직 사용승인을 받지 않은 상태에서 제3자에게 판매한 경우에도 이 사건 제외사유에 해당하지 않는다고 볼 여지가 있다.

3) 그러나 조세법률주의 원칙상 과세요건이거나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 않는다 할 것인데(대법원 2005. 10. 13. 선고 2004두6136 판결 등 참조), ① 이 사건 제외사유의 문언에 의하더



라도 '신축'이라 함은 '판매'를 전제로 한 개념으로서, 적어도 독립하여 거래의 객체가 될 수 있고 일정한 용도로 계속 사용이 가능할 정도로 건물이 완성되었음을 의미한다고 해석되는 점, ② 앞서 본 입법 취지 등에 비추어 볼 때 취득세 중과 규정과 그 예외사유는 주택 취득 주체가 그 예외사유에 해당하는 사업 목적을 달성하기 위하여 주택을 취득하였는지, 실제 사업을 수행하였는지 여부 등을 중심으로 해석·적용될 필요가 있는 점 등을 고려하면, 주택신축판매업자가 주택을 취득한 후 직접 멸실, 신축, 판매까지 마친 경우에 중과세의 예외를 인정하는 것이 타당하다는 해석도 가능할 것으로 보인다.

4) 위와 같이 이 사건 제외사유의 정당한 의미와 그 적용 범위에 관하여는 해석상 다툼의 여지가 있어 아직 그 법리가 명백히 밝혀지지 않았다고 할 것이고, 나아가 원고가 신축 중인 주택을 H에게 매도할 당시에 신축 중인 주택이 독립하여 거래의 객체가 될 수 있을 정도로 공사가 진척되었는지 여부 등은 사실관계를 정확히 조사하여야 비로소 밝혀질 수 있는 것이므로, 설령 이 사건 부과처분에 원고의 이 부분 주장과 같은 하자가 있다고 하더라도 그 하자가 외관상 명백하다고 볼 수는 없다고 할 것이다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

라. 주택건설사업자 예외 주장에 관한 판단

1) 개정 시행령 조항 4)항에서 '주택법 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자가 주택건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 주택을 취득하는 경우'를 주택 유상거래 취득에 대한 중과세의 예외로 규정한 취지는, 일정한 자격요건을 갖추고 연간 일정한 호수 이상의 주택건설실적이 있는 자에 대하여 ○○○○부에 등록하게 한 다음 그 등록된 주택건설사업자로 하여금 주택의 건설기준이나 규모, 주택의 공급조건, 방법 및 절차에



관하여 엄격한 기준을 설정하여 이를 준수하게 하는 등의 규제를 함과 아울러 주택건설을 촉진함으로써 대도시 내의 주택이 없는 국민의 주거생활 안정을 도모하고 그 주거수준의 향상을 기하고자 하는 것이다(대법원 1995. 6. 16. 선고 95누2395 판결 및 대법원 1997. 11. 11. 선고 97누7899 판결의 취지 참조).

2) 한편 개정 시행령 조항은 등록한 주택건설사업자가 주택건설사업을 위하여 멸실시킬 목적으로 주택을 취득하였다라도 '정당한 사유 없이 그 취득일로부터 3년이 경과할 때까지 해당 주택을 멸실시키지 않은 경우는 중과세의 예외에서 제외한다'고 규정하고 있는데(즉, 주택신축판매업자의 경우 주택의 취득일로부터 1년 내에 주택을 멸실시키고 3년 내에 신축·판매까지 완료하여야 중과세의 예외를 인정받을 수 있으나, 주택건설사업자의 경우 주택의 취득일로부터 3년 내에 주택을 멸실시키기만 하면 중과세의 예외를 인정받을 수 있다), 원고는 이 사건 주택 취득일(2021. 4. 29.) 이전인 2019. 2. 경 주택법 제4조에 따른 주택건설사업자 등록을 마쳤고, 이 사건 주택 취득일로부터 3년이 경과하기 전인 2021. 5. 24. 이 사건 주택을 멸실시켰음은 앞서 인정한 바와 같으므로, 원고의 경우 위 중과세 예외의 제외사유에 해당하지 아니함이 분명하다. 그렇다면 피고로서는 개정 시행령 조항에 따라 원고에게 이 사건 주택의 취득과 관련하여 취득세 중과세의 예외를 인정하였어야 함에도 그러하지 아니하고 중과세율을 적용하여 세액을 산정하였는바, 이와 같은 사실인정의 오류 및 법령적용의 오류에 기초한 이 사건 부과처분은 위법하다고 할 것이고, 위 1)항에서 본 입법 취지 등을 고려하면 이는 법규의 중요한 부분을 위반한 것으로서 그 하자가 중대하다고 봄이 상당하다.

3) 나아가, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 개정 시행령 조항 중 주택건설사업자에 관하여 정한 중과세 예외 및



그 제외사유에 관한 부분은 그 문언상 의미가 뚜렷하여 다른 의미로 해석될 여지가 없는 점(피고는 주택건설사업자의 경우에도 기존 주택의 멸실 외에 새로운 주택의 신축까지 완료하여야 중과세의 예외를 인정받을 수 있다는 취지로 주장하나, 이는 개정 시행령 조항의 체계나 문언에 정면으로 반하는 해석이어서 받아들일 수 없다), ② 원고가 2021. 4. 29. 이 사건 주택 및 이 사건 다세대주택 4개호에 관하여 취득세 등을 신고하면서 피고에게 제출한 신고서류에는 주택건설사업자등록증이 포함되어 있었고(을 제6호증 8면), 위 신고서류에 포함되어 있는 법인등기사항일부증명서(을 제6호증 18면)에도 '주택건설사업'이 원고의 목적사업으로 명시되어 있는바, 원고가 주택건설사업자에 해당하는지는 사실관계를 정확히 조사하여야 비로소 밝혀질 수 있는 경우도 아닌 점 등을 종합해 보면, 위와 같은 하자는 외관상 명백하다고 봄이 상당하다.

4) 따라서 이 사건 부과처분은 주택 유상거래 취득 중과세의 예외에 관한 사실인정의 오류 및 법령적용의 오류가 중대하고 명백하여 당연무효라고 할 것이다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 있다.

5. 결론

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

재판장 판사 김○○

판사 김○○



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-08-04

판사 박○○



[별지]

관계 법령

■ 지방세기본법

제34조(납세의무의 성립시기)

① 지방세를 납부할 의무는 다음 각 호의 구분에 따른 시기에 성립한다.

1. 취득세: 과세물건을 취득하는 때

■ 지방세법

제10조의7(취득의 시기)

제10조의2부터 제10조의6까지의 규정을 적용하는 경우 취득물건의 취득유형별 취득시기 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제11조(부동산 취득의 세율)

① 부동산에 대한 취득세는 제10조의2부터 제10조의6까지의 규정에 따른 과세표준에 다음 각 호에 해당하는 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

7. 그 밖의 원인으로 인한 취득

가. 농지: 1천분의 30

나. 농지 외의 것: 1천분의 40

제13조의2(법인의 주택 취득 등 종과)

① 주택(제11조제1항제8호에 따른 주택을 말한다. 이 경우 주택의 공유지분이나 부속토지만을 소유하거나 취득하는 경우에도 주택을 소유하거나 취득한 것으로 본다. 이하 이 조 및 제13조의3에서 같다)을 유상거래를 원인으로 취득하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제11조제1항제8호에도 불구하고 다음 각 호에 따른 세율을 적용한다.

1. 법인(「국세기본법」 제13조에 따른 법인으로 보는 단체, 「부동산등기법」 제49조제1항제3호에 따른 법인 아닌 사단·재단 등 개인이 아닌 자를 포함한다. 이하 이 조 및 제151조에서 같다)이 주택을 취득하는 경우: 제11조제1항제7호나목의 세율을 표준세율로 하여 해당 세율에 종과기준세율의 100분의 400을 합한 세율

⑤ 제1항부터 제4항까지 및 제13조의3을 적용할 때 주택의 범위 포함 여부, 세대의 기준, 주택 수의 산정방법 등 필요한 세부 사항은 대통령령으로 정한다.



■ 구 지방세법 시행령(2021. 4. 27. 대통령령 제31646호로 개정되기 전의 것)

제28조의2(주택 유상거래 취득 중과세의 예외)

법 제13조의2제1항을 적용할 때 같은 항 각 호 외의 부분에 따른 주택(이하 이 조 및 제28조의3부터 제28조의6까지에서 "주택"이라 한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 중과세 대상으로 보지 않는다.

8. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 멸실시킬 목적으로 취득하는 주택. 다만, 정당한 사유 없이 그 취득일부터 3년이 경과할 때까지 해당 주택을 멸실시키지 않은 경우는 제외한다.

나. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제8호에 따른 사업시행자, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제5호에 따른 사업시행자, 「주택법」 제2조제11호에 따른 주택조합(같은 법 제11조제2항에 따른 "주택조합설립인가를 받으려는 자"를 포함한다) 또는 같은 법 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자가 주택건설사업을 위하여 취득하는 주택. 다만, 해당 주택건설사업이 주택과 주택이 아닌 건축물을 한꺼번에 신축하는 사업인 경우에는 신축하는 주택의 건축면적 등을 고려하여 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 산정한 부분으로 한정한다.

■ 구 지방세법 시행령(2021. 4. 27. 대통령령 제31646호로 개정된 것)

제28조의2(주택 유상거래 취득 중과세의 예외)

법 제13조의2제1항을 적용할 때 같은 항 각 호 외의 부분에 따른 주택(이하 이 조 및 제28조의3부터 제28조의6까지에서 "주택"이라 한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 중과세 대상으로 보지 않는다.

1. 법 제4조에 따른 시가표준액(지분이나 부속토지만을 취득한 경우에는 전체 주택의 시가표준액을 말한다)이 1억원 이하인 주택. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역(중전의 「주택건설촉진법」에 따라 설립인가를 받은 재건축조합의 사업부지를 포함한다)으로 지정·고시된 지역 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제4호에 따른 사업시행구역에 소재하는 주택은 제외한다.
8. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 멸실시킬 목적으로 취득하는 주택. 다만, 나목6)의 경우에는 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 주



택을 멸실시키지 않거나 그 취득일부터 3년이 경과할 때까지 주택을 신축하여 판매하지 않은 경우는 제외하고, 나목6) 외의 경우에는 정당한 사유 없이 3년[나목5)의 경우 2년]이 경과할 때까지 해당 주택을 멸실시키지 않은 경우는 제외한다.

나. 다음 중 어느 하나에 해당하는 자가 주택건설사업을 위하여 취득하는 주택. 다만, 해당 주택건설사업이 주택과 주택이 아닌 건축물을 한꺼번에 신축하는 사업인 경우에는 신축하는 주택의 건축면적 등을 고려하여 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 산정한 부분으로 한정한다.

- 1) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제8호에 따른 사업시행자
- 2) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제5호에 따른 사업시행자
- 3) 「주택법」 제2조제11호에 따른 주택조합(같은 법 제11조제2항에 따른 "주택조합설립인가를 받으려는 자"를 포함한다)
- 4) 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자
- 5) 「민간임대주택에 관한 특별법」 제23조에 따른 공공지원민간임대주택 개발사업시행자
- 6) 주택신축판매업[한국표준산업분류에 따른 주거용 건물 개발 및 공급업과 주거용 건물 건설업(자영건설업으로 한정한다)을 말한다]을 영위할 목적으로 「부가가치세법」 제8조제1항에 따라 사업자 등록을 한 자

■ 지방세법 시행령

제20조(취득의 시기 등)

② 유상승계취득의 경우에는 사실상의 잔금지급일(신고인이 제출한 자료로 사실상의 잔금지급일을 확인할 수 없는 경우에는 계약상의 잔금지급일을 말하고, 계약상 잔금 지급일이 명시되지 않은 경우에는 계약일로부터 60일이 경과한 날을 말한다)에 취득한 것으로 본다. 다만, 해당 취득물건을 등기·등록하지 않고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류로 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 않는다.

1. 화해조서·인낙조서(해당 조서에서 취득일로부터 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우만 해당한다)
2. 공정증서(공증인이 인증한 사서증서를 포함하되, 취득일로부터 60일 이내에 공증받은 것



만 해당한다)

3. 행정안전부령으로 정하는 계약해제신고서(취득일부터 60일 이내에 제출된 것만 해당한다)

4. 부동산 거래신고 관련 법령에 따른 부동산거래계약 해제등 신고서(취득일부터 60일 이내에 등록관청에 제출한 경우만 해당한다)

⑭ 제1항, 제2항 및 제5항에 따른 취득일 전에 등기 또는 등록을 한 경우에는 그 등기일 또는 등록일에 취득한 것으로 본다.

부칙 <제31646호, 2021.4.27.>

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례) 이 영은 이 영 시행 이후 납세의무가 성립하는 분부터 적용한다. 끝.