



Korean Tax Newsletter

2025년 4월

CONTENTS

세법개정

- 행정안전부, 지방세법 시행령 개정안 입법예고

세무동향

- 국세청, 2025년 개정세법 해설 발간
- 국세청, 2025년 미래성장 세정지원 안내

예규판례

○ 조세심판원

- 재산세 과세기준일 이전 임대사업자 등록을 신청하였으나 과세기준일 후 등록된 경우 임대사업자로 재산세 감면대상에 해당하는지 여부
- 각 사업연도 소득에 대한 법인세를 부과하면서 미환류소득 법인세를 감액경정한 것과 관련하여, 정당세액보다 법인세를 적게 신고·납부한 경우에 해당하지 않으므로 가산세를 환급하여야 한다는 청구주장의 당부
- 청구법인이 특수관계 외국법인로부터 내국법인 발행주식을 저가현물출자 받아 이익을 증여받은 것으로 보아 국내원천 기타소득으로 법인세를 부과한 처분의 당부

○ 기획재정부

- 해외자원개발 탐사단계에서 지출된 탐사사업비 등 기타 무형자산의 감가상각 가능 여부
- 개시사업연도에 수혜법인의 이익이 없는 경우에도 상증법 §45의 4를 적용하여 증여세를 과세할 수 있는지 여부

○ 행정안전부

- 취득완료 후 분양전환 시 발생한 정산금의 취득세 과세표준 포함 여부
- 기회발전특구로 이전하는 기업에 대한 취득세 감면 적용 여부
- 위탁관리부동산투자회사 임대주택에 대한 재산세 감면 적용 여부

○ 국세청

- 법인세법상 대손요건 미비로 손금불산입한 후 대손사유가 발생한 경우 대손금의 손금 귀속시기

- 구 종합부동산세법 시행령상 다가구주택 소유자가 임대사업자 등록 없이 주택임대업을 추가하는 것으로 사업자등록을 정정한 경우, 합산배제 적용 시점
- 의제배당 계산 시 분할법인의 최대주주가 취득하는 분할신설법인의 주식이 할증평가 대상인지 여부
- CFC 과세대상 외국자회사의 배당간주 금액이 없는 경우, 해당 자회사로부터 받은 배당금의 “수입 배당금 익금불산입” 규정 적용 여부

세법개정

행정안전부, 지방세법 시행령 개정안 입법예고

행정안전부는 서민 주거비 안정과 지방 기업 지원을 위한 「지방세법 시행령」 개정안을 4월 15일(화)부터 22일간(~5.7.) 입법예고한다고 밝혔습니다.

※ 자세한 내용은 첨부된 [행정안전부 보도자료\(2025.4.14.\)](#)를 참고하여 주시기 바랍니다.

주요 개정사항

 [보도자료\(Link\)](#)

- 인구감소지역 내 기업도시의 산업용 토지 분리과세 신설(영 제 102 조 제 8 항)
<개정안> 인구감소지역에 소재한 기업도시에서 산업용으로 사용되는 토지는 5년간('25~'29년) 분리과세 적용
- 재산세 비과세 대상 범위 명확화(영 제 108 조 제 3 항)
<개정안> 재산세 비과세 대상은 '행정관청과' 철거보상계약이 체결된 건축물 또는 주택으로 비과세 요건 명확화
- '25년 1주택 공정시장가액비율 설정(영 제 109 조 제 1 항)
<개정안> 1주택 공정시장가액비율을 전년과 동일한 수준으로 유지
 - 공시가격 3억 이하 43%
 - 3억 초과 6억 이하 44%
 - 6억 초과 45%

세무동향

국세청, 2025년 개정세법 해설 발간

국세청은 개정세법 해설을 발간하며, 2025년도 개정세법은 투자·고용·지역발전 촉진 및 자본시장 활성화를 통해 경제의 역동성을 확보하고, 혼인·출산·양육 부담 완화와 서민·소상공인 등 지원으로 민생안정을 뒷받침하는 한편, 세부담 적정화 등 합리적인 조세체계 구축과 납세자 친화적 환경 조성에 중점을 두었다고 밝혔습니다.

※ 자세한 내용은 첨부된 [국세청 2025년 개정세법 해설](#)을 참고하여 주시기 바랍니다.

주요내용

☞ 참고자료(Link)

- 투자·고용 촉진과 기업경쟁력 제고를 통해 경제의 역동성을 지원
 - 국가전략기술 등 R&D·통합투자세액공제 적용기한 연장
 - 중소기업 유예기간 확대
 - R&D·통합투자세액공제 점감구조 도입
 - 우수 해외인재 소득세 감면 신설
 - 기업상속·승계 제도 개선
- 결혼·출산·양육 지원과 서민·중산층 부담 경감, 소상공인·중소기업 지원을 통한 민생 경제 회복
 - 혼인세액공제 신설
 - 기업의 출산지원금 비과세
 - 자녀세액공제 금액 확대
 - 근로장려금 맞벌이가구의 소득상한금액 인상
 - 노란우산공제 세제지원 강화
- 세부담 적정화 및 조세제도 효율화 추진
 - 가상자산 과세 유예
 - 거주자 판정기준 보완
 - 양도소득세 이월과세 적용대상 자산 확대
 - 주택 용도변경 후 양도시 과세기준 개선
 - 특정법인과의 거래를 통한 증여의제 범위 확대
- 납세자 친화적 환경 구축을 통해 납세자 편의 및 권익 강화
 - 세액공제액에 대한 경정청구 허용
 - 세무조사 사전통지 기간 합리화
 - 해외금융계좌 신고의무 불이행 등에 대한 과태료 완화
 - 전자기부금영수증 발급의무화

국세청, 2025년 미래성장 세정지원 안내

국세청은 기업의 활력 제고와 미래성장 동력 확보를 위해, 2025년부터 '점프업 선정 중소기업'과 '투자확대 중소기업'을 미래성장 세정지원 대상으로 추가한다고 밝혔습니다.

※ 자세한 내용은 첨부된 국세청 참고자료(2025.4.10.)를 참고하여 주시기 바랍니다.

주요내용	☞ 참고자료(Link)
<p>○ <u>지원대상</u></p> <ul style="list-style-type: none">- 혁신·벤처 중소기업- 수출·고용 중소기업- 신산업·신기술 중소기업- 점프업 선정 중소기업- 투자확대 중소기업	
<p>○ <u>지원내용</u></p> <ul style="list-style-type: none">- 자금유동성 지원(납부기한 연장, 납세담보 면제 등)- 경영 지원(R&D 세액공제 사전심사 우선 처리, 법인세 공제·감면 컨설팅 우선 처리 등)- 맞춤형 세무상담(모든 지원대상은 흠택스 전용상담서비스 제공 등)	
<p>○ <u>미래성장 세정지원센터 운영</u></p> <ul style="list-style-type: none">- 체계적이고 효율적인 세정지원을 위해 미래성장 세정지원센터를 본청, 지방청(7 개), 세무서(133 개) 법인세과에 설치·운영	

예규판례

[조세심판원] 재산세 과세기준일 이전 임대사업자 등록을 신청하였으나 과세기준일 후 등록된 경우 임대사업자로 재산세 감면대상에 해당하는지 여부

(조심 2024 방 0721, 2025.2.13., 취소)

■ 쟁점

재산세 과세기준일 이전에 임대사업자 등록을 신청하였으나 과세기준일 이후 등록된 경우 임대사업자로 재산세 감면대상에 해당하는지 여부

■ 사안

청구인은 2022.5.27. 경기도 용인시 OOO 주택 외 18개 주택(이하 “쟁점주택”)에 대하여 민간임대주택에 관한 특별법에 따른 임대사업자 등록을 신청하고 「지방세특례제한법」 제 31 조의 3(장기일반민간임대주택 등에 대한 감면)에 따라 재산세의 100 분의 50 을 경감받았음

처분청은 경기도지사로부터 청구인이 재산세 과세기준일(6.1.) 현재 임대사업자로 등록(2022.6.3. 등록)되어 있지 아니하므로 임대주택 등에 대한 감면 대상이 아니라는 합동조사 결과를 통보받고, 2024.1.15. 청구인에게 2022년도 재산세 OOO 원, 지방교육세 OOO 원, 합계 OOO 원을 부과·고지하였으며, 청구인은 이에 불복하여 2024.3.8. 심판청구를 제기하였음

결정요지

처분청은 장기일반민간임대주택에 대한 재산세감면을 받기 위해서는 재산세 과세기준일 현재 해당 부동산을 임대목적물로 하여 임대사업자로 등록해야하고, 임대사업자 등록 여부는 등록이 완료되었는지를 기준으로 판단해야 한다는 의견이나,

청구인의 경우 쟁점주택을 임대목적물로 하여 재산세 과세기준일 이전인 2022.5.27. 임대사업자 등록 신청을 하였고 과세기준일 이후인 2022.6.3. 임대사업자 등록증을 발급받았는바, 청구인이 감면요건 충족을 위하여 등록에 필요한 서류를 정상적으로 갖추어 신청한 것으로 보이고, 단지 처분청의 내부절차인 민원처리 절차에 따라 과세기준일 이후에 수리된 것으로 보이는 점, 청구인의 주장대로 동일한 날에 임대사업자 등록을 신청하였더라도 행정관청의 민원처리 소요기간에 따라 감면 여부가 달리 결정된다면, 납세자의 예측가능성과 조세법률관계의 안정성을 침해할 수 있는 점 등에 비추어, 처분청이 재산세 과세기준일 현재 임대사업자 등록이 완료되지 아니하였다고 하여 청구인에게 재산세 등을 부과한 이 건 처분은 잘못이 있다고 판단됨

[조세심판원] 각 사업연도 소득에 대한 법인세를 부과하면서 미환류소득 법인세를 감액경정한 것과 관련하여, 정당세액보다 법인세를 적게 신고·납부한 경우에 해당하지 않으므로 가산세를 환급하여야 한다는 청구주장의 당부

(조심 2024 서 2136, 2025.3.18., 경정)

■ 쟁점

과소신고·납부지연가산세의 부과 기준이 되는 정당한 법인세액(신고·납부하여야 할 세액)은 각 사업연도 소득에 대한 법인세액과 미환류소득에 대한 법인세액의 합산액(동일 사업연도)으로 보아야 한다는 청구주장의 당부

■ 사안

청구법인은 연, 아연 제련 및 정련, 합금 제조업 등을 영위하는 법인으로, 2021.10.5. 당초 2018~2020 사업연도 법인세 신고시 미환류소득에 대한 법인세를 과다 납부하였다는 이유로 경정청구(이하 “쟁점경정청구”)를 제기하였고, 이와 별개로 처분청은 서울지방국세청장의 2021.10.28.부터 2022.3.26.까지 청구법인의 2016~2020 사업연도에 대한 법인세 통합조사(이하 “쟁점세무조사”)의 결과에 따라, 2022.4.1. 청구법인에게 과소납부한 법인세(가산세 포함)를 경정·고지하였으며, 이후 2022.6.7. 청구법인이 2021.10.5. 제기한 경정청구를 받아들여 법인세(이하 “쟁점환급세액”)를 청구법인에게 환급하였음

청구법인은 처분청에 2018~2020 사업연도의 법인세는 쟁점세무조사에 의해 증액경정 되었다가, 쟁점경정청구에 의해 다시 감액경정 되었으므로, 최종적으로 청구법인은 정당세액보다 법인세를 적게 신고·납부한 경우에 해당하지 않는 것으로 보아, 위 가산세(이하 “쟁점가산세”)를 환급해 달라며 2022.9.5. 경정청구를 제기하였으나, 처분청은 가산세액 산정 시 「법인세법」 제 3 조에 따른 각 사업연도 소득에 대한 법인세액과 「조세특례제한법」(이하 “조특법”) 제 100 조의 32 제 2 항에 따른 미환류소득에 대한 법인세액은 통산할 수 없는 것으로 보아, 2024.2.27. 이를 거부(통지)하였고, 청구법인은 이에 불복하여 2024.2.29. 심판청구를 제기하였음

결정요지

청구법인은 「국세기본법」상 가산세는 ‘신고·납부하여야 할 세액’보다 적게 신고·납부한 경우에 가산세를 부과하므로 경정청구를 통해 환급받은 법인세 금액이 세무조사시 추가로 부과·고지한 각 사업연도 소득에 대한 법인세 금액보다 커서, 결과적으로는 가산세 부과 대상에 해당하지 않는다고 주장하나, 가산세는 과세권의 행사와 조세채권의 실현을 용이하게 하기 위하여 세법에 규정된 의무를 정당한 이유 없이 위반한 납세자에게 부과하는 일종의 행정상 제재이고, 가산세는 본세의 산정방법과 달리 거래금액·산출세액·외형금액·미납금액 등에 일정한 비율 등을 곱하여 산정되는 등 가산세의 부과처분은 별개의 독립된 부과처분에 해당하는바(대법원 2004.10.15. 선고 2003 두 7064 판결, 같은 뜻임), 쟁점가산세 중 신고불성실가산세의 경우 쟁점세무조사 결과에 따라 이전가격조정, 과다경비 부인, 수익·비용 귀속시기 오류 등 청구법인의 신고의무 위반에 따라 부과된 것으로, 이러한 사항들은 당초 법인세 신고 시에 포함하여 과세표준 및 세액을 신고할 의무가 있었음에도 이를 누락한 것이므로, 이후 청구법인이 미환류소득에 대한 법인세 계산방법의 변경에 따른 경정청구로 인해 쟁점환급액이 환급되었다 하더라도, 이는 각 사업연도 소득에 대한 법인세와는 관련이 없는 별개의 사항인 것으로 보이는 점,

이 건과 같이 처분청의 감액경정이 선행되어 증액경정된 과세표준 및 세액이 당초 신고한 과세표준 및 세액에 미달한다는 사유를 들어 신고불성실가산세 부과대상에서 제외할 경우, 과세권의 행사 및 조세채권의 실현을 용이하게 하기 위하여 납세자가 정당한 이유 없이 법에 규정된 신고의무를 위반한 경우에 법이 정하는 바에 의하여 부과하는 행정상의 제재인 가산세의 성격에 부합하지 않는 결과에 이르게 되는 점 등에 비추어, 처분청이 신고불성실가산세에 대해 환급해 달라는 청구법인의 경정청구를 거부한 처분은 잘못이 없는 것으로 판단됨

그러나, 쟁점가산세 중 납부지연가산세의 경우 「국세기본법」 제 47 조의 4 의 규정에 따르면, 납부하여야 할 세액보다 적게 납부한 경우 과소납부분 세액을 기준으로 계산한 산식에 따라 납부지연가산세를 부과하는 것으로 규정되어 있는바, 가산세 부과 기준이 되는 정당한 법인세액은 「법인세법」상 납부세액을 의미하고, 법인세 납부세액은 산출세액을 기초로 계산되는데, 이때의 법인세 산출세액은 각사업연도 소득에 대한 법인세액에 조특법 제 100 조의 32 에 따른 미환류소득에 대한 법인세액을 포함하여 계산하도록 되어 있으므로, 「국세기본법」상 납부하여야 할 정당한 세액에는 ‘미환류소득에 대한 법인세액’이 포함되는 것이고, 결론적으로 이 건의 경우 과소납부한 세액은 없는 점,

청구법인이 납부하여야 할 각 사업연도 소득에 대한 법인세를 과소납부하였다고 하더라도 다른 (미환류)소득에 대한 법인세를 과다납부를 한 결과, 법인세 전체에 대한 정당한 납부세액이 같거나 이를 넘어서는 경우에 과다납부한 부분은 무시하고 과소납부한 부분만을 들어 납부지연가산세를 부과하는 것은 납세자에게 불합리해 보이는 점 등에 비추어, 처분청이 청구법인의 결정청구 중 납부지연가산세의 환급을 거부한 처분은 잘못이 있는 것으로 판단됨

[조세심판원] 청구법인이 특수관계 외국법인로부터 내국법인 발행주식을 저가현물출자 받아 이익을 증여받은 것으로 보아 국내원천 기타소득으로 법인세를 부과한 처분의 당부

(조심 2022 서 7930, 2025.3.31., 취소)

■ 쟁점

청구법인이 특수관계가 있는 미국법인으로부터 해당 법인이 보유한 국내자회사 발행주식 100%를 시가보다 낮은 가액으로 현물출자 받음에 따른 차액을 「법인세법」 제 93 조 제 10 호 다목에 따른 국내원천 기타소득으로 보아 과세한 처분의 당부

■ 사안

청구법인은 국제특송화물운송 서비스업을 영위하는 회사의 완전 자회사인 OOO(이하 “OOO”)로부터 2018.4.1. 국내 비상장법인인 OOO 유한회사의 지분 100%(이하 “쟁점지분”)를 미화 OOO 달러(원화 OOO 원, 이하 “쟁점현물출자액”)로 평가하여 현물출자(이하 “쟁점현물출자”)를 받았고, 쟁점현물출자액 전액을 주식발행초과금으로 처리하였음

OOO 는 2018 년 5 월 쟁점현물출자와 관련하여 「대한민국과 미합중국간의 소득에 관한 조세의 이중과세 회피와 탈세방지 및 국제무역과 투자의 증진을 위한 협약」(이하 “한미조세조약”)에 따라 영등포세무서장에게 ‘유가증권 양도소득에 대한 비과세·면제신청서’를 제출하였고, 청구법인은 2018년 8 월 마포세무서장에게 ‘증권거래세 신고서’를 제출하였음

서울지방국세청장(이하 “조사청”)은 2021.10.7.부터 2021.12.25.까지 청구법인에 대한 2018 사업연도 법인세 통합조사를 실시한 결과, OOO 가 청구법인에게 쟁점지분을 「상속세 및 증여세법」(이하 “상증세법”) 제 63 조에 따라 평가한 시가보다 현저히 낮은 가액으로 양도함에 따라 청구법인은 OOO 원의 수증이익(이하 “쟁점수증이익”)이 발생하였으므로, 「법인세법」 제 93 조 제 10 호 다목(이하 “쟁점조항”)에 따른 국내원천소득이 발생한 것으로 보아 과세자료를 처분청 마포세무서장에게 통보하였으며, 이에 처분청 마포세무서장은 2022.6.23. 청구법인에게 2018 사업연도 원천징수분 법인세를 결정·고지하였고, 처분청 서울특별시 마포구청장은 2022.9.13. 청구법인에게 2018 년 4 월 귀속 특별징수분 지방소득세를 결정·고지하였음. 청구법인은 이에 불복하여 2022.9.19. 및 2022.10.5.에 각 심판청구를 제기하였음

결정요지

처분청은 「법인세법」 제 93 조 제 10 호 다목의 ‘증여’는 ‘현저하게 낮은 대가를 받고 자산을 이전하는 경우’가 포함되는바, 외국법인인 청구법인은 쟁점지분을 현물출자받고, 그보다 현저하게 낮은 대가의 자본만을 계상하였으므로 차액(쟁점수증이익)은 국내원천 기타소득에 해당한다는 의견이나, 조세법률주의의 원칙상 과세요건이나 비과세요건 또는 조세감면요건을 막론하고 조세법규의 해석은 특별한 사정이 없는 한 법문대로 해석할 것이고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 아니하는바(대법원 2009.8.20. 선고 2008 두 11372 판결, 같은 뜻임), 「법인세법」상 증여에 대한 별도의 정의조항 내지 준용에 관한 명시적인 규정이 없는 상황에서 ‘증여’의 개념을 무조건 상증세법의 규정에 따라 판단하는 것은 타당하지 않는 측면이 있는데,

국조법에서의 ‘자산의 증여’는 같은 법 시행령 제 3 조의 2 제 1 호에서 자산을 무상으로 이전하거나 채무를 면제하는 경우로 규정하고 있으며, 괄호에서는 “현저히 저렴한 대가를 받고 이전하는 경우”를 자산을 무상으로 이전하는 경우에서 제외하고 있는 점 등을 종합하면, 쟁점수증이익은 「법인세법」 제 93 조 제 10 호 다목에서 규정한 소득에 해당하지 아니하는 것으로 보임

또한, 처분청은 쟁점수증이익에 대해 과세하지 않는다면 추후 자산의 양도시점에 청구법인에게 과세는 불가능하므로, 결국 대한민국 스스로 과세권을 포기하는 불합리한 결과가 발생한다는 의견이나, 납세의무자는 경제활동을 할 때에 동일한 경제적 목적을 달성하기 위하여 여러 가지의 법률관계 중의 하나를 선택할

수 있고 과세관청으로서는 특별한 사정이 없는 한 당사자들이 선택한 법률관계를 존중하여야 하는바(대법원 2017.12.22. 선고 2017 두 57516 판결, 같은 뜻임),

쟁점현물출자는 외국법인간의 거래로서 합법적 범위 내에서 당시 청구법인 등이 처한 상황에 따라 그룹의 지배구조 변경을 통한 관리·운영의 단순화 및 법률적 위험의 단절을 목적으로 실행된 것으로 보이고, 통상적으로는 주식을 저가로 양수한 경우에는 '양수법인'이 그 주식을 처분할 때 당초 양수한 가액을 취득가액으로 하여 과세되는 것인데, 한미조세조약에서는 유가증권 양도소득에 대해 거주지국에서 과세권을 행사하도록 규정하고 있으며, 해외주식의 양도소득에 대해서는 과세하지 아니하더라도 이는 각 국가 간의 조세조약에 따른 과세권 배분과 관련된 것으로서, 달리 조세형평에 어긋나거나 조세주권 침해의 우려가 있는 것으로 보기는 어려운 절 등에 비추어, 처분청이 「법인세법」 제93 조 제 10 호 다목을 적용하여 청구법인에게 법인세를 과세한 이 건 처분은 잘못이 있는 것으로 판단됨(조심 2022 중 2748, 2024.10.30. 조세심판관합동회의, 같은 뜻임)

[기획재정부] 해외자원개발 탐사단계에서 지출된 탐사사업비 등 기타 무형자산의 감가상각 가능 여부

(기획재정부 법인세제과-221, 2025.4.16.)

■ 질의

해외자원개발 탐사단계에서 지출된 탐사사업비의 감가상각 가능 여부

회신

해외자원개발 탐사단계에서 지출된 탐사사업비를 기업회계기준에 따라 무형자산으로 계상하고, 법인세법 시행령 제 19조 제 12호에 따라 비용을 지출한 날이 속하는 사업연도에 손금으로 산입하지 않은 경우 같은 법 시행령(2025.2.28. 대통령령 제 35350 호로 개정된 것) 제 24 조 제 1 항 제 2 호 차목에 따른 감가상각자산으로 보아 감가상각 할 수 있는 것임

[기획재정부] 개시사업연도에 수혜법인의 이익이 없는 경우에도 상증법 §45 의 4 를 적용하여 증여세를 과세할 수 있는지 여부

(기획재정부 재산세제과-354, 2025.4.16.)

■ 질의

개시사업연도에 수혜법인의 이익이 없는 경우에도 상증법 §45 의 4 를 적용하여 증여세를 과세할 수 있는지 여부(수혜법인은 시혜법인으로부터 사업기회를 제공받은 것을 전제)

회신

「상속세 및 증여세법」 제 45 조의 4 에 따라 사업기회를 제공받은 수혜법인의 개시사업 연도의 이익이 0 보다 크지 않더라도 개시사업연도부터 정산사업연도까지 발생한 실제 이익(정산증여의제이익)이 0 보다 큰 경우에는, 같은법 같은조 제 1 항 및 제 3 항에 따라 정산증여의제이익에 대하여 증여세를 과세하는 것임

[행정안전부] 취득완료 후 분양전환 시 발생한 정산금의 취득세 과세표준 포함 여부

(행정안전부 부동산세제과-4379, 2024.12.24.)

■ 질의

법인의 토지 및 건축물의 취득행위가 이미 완료된 이후에 관련 법 개정으로 임대용에서 분양용으로 전환되어 발생한 추가 정산금이 당초 신고한 취득세 과세표준에 영향을 미치는지 여부

회신

구 「지방세법」(2021.12.28. 법률 제 18655 호로 개정되기 전의 것) 제 10 조 제 1 항 및 제 5 항에서는 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 하도록 규정하고 있으나, 법인장부로 취득가격이 증명되는 취득에 대해서는 사실상의 취득가격을 과세표준으로 하도록 규정하고 있음. 또한, 구 「지방세법 시행령」(2021.12.31. 대통령령 제 32293 호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제 18 조 제 1 항에서는 법 제 10 조 제 5 항 각 호에 따른 취득가격은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제 3 자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 용역비, 약정에 따른 취득자 조건 부담액 등 간접비용의 합계액으로 한다고 규정하고 있음

대법원에서는 취득세란 본래 재화의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 거기에 담세력을 인정하고 부과하는 유통세의 일종이며 취득자가 그 부동산을 사용·수익·처분함으로써 얻을 수 있는 이익을 포착하여 부과하는 것은 아니라고 판시하고 있음(2017. 6. 8. 선고 2015 두 49696 판결 등 참조). 또한, 매매계약에 따른 소유권 이전등기가 마쳐진 이후 매매계약에서 정한 조건이 사후에 성취되어 대금감액이 이루어졌다 하더라도, 당초의 취득가액을 기준으로 한 적법한 취득행위가 존재하는 이상 특별한 사정이 없는 한 취득행위 당시의 과세표준을 기준으로 성립한 조세채권의 행사에 아무런 영향을 줄 수 없다고 판시하고 있으며(대법원 2018.9.13. 선고 2015 두 57345 판결 등 참조), 유권해석을 통하여 '취득세의 취득가격은 취득시기를 기준으로 판단하여야 하고, 취득일 이후 발생한 사유는 취득시점에 적법하게 성립되어 확정된 취득가격에 대해 영향을 미치지 못한다'고 판단한 바 있음(지방세운영과-1562, 2018.7.9. 해석 참조)

위와 같은 취득세의 성격과 본질 등에 비추어 "외국인 전용 임대주택 건설을 목적으로 토지를 분양받은 후, 「경제자유구역 지정 및 운영에 관한 특별법」개정(2018.4.17.)에 따라 임대주택 임대공고 후 1년 이상 임대되지 아니한 건축물에 대해 분양전환이 가능하게 되어 해당 주택을 분양주택으로 전환하면서 추가 정산금(이하 "쟁점 정산금")이 발생한 사례에서, 쟁점 정산금이 취득세 과세표준에 포함되는지 여부"를 살펴보면,

- ① 취득세 과세표준은 취득시기를 기준으로 산정한 취득가격이며, 구 「지방세법 시행령」 제 20 조 제 2 항 제 1 호에 따라 유상승계취득의 취득 시기는 그 사실상의 잔금지급일로 규정하고 있으므로, 이에 따라 이 건 토지는 잔금지급일을 기준으로 취득가격이 이미 완납된 상태인 점,
- ② 쟁점 정산금은 토지 매매와 관련된 요건이 아니라 분양전환 승인을 위한 요건으로 발생한 새로운 약정인 점,
- ③ 당초 계약 당시에는 분양전환이 법적으로 불가능했으며 매매계약서에도 분양전환과 관련된 특약 또는 가액 등이 명시되지 않아, 쟁점 정산금은 취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 토지를 취득하기 위하여 지급하였거나 지급하여야 할 비용으로 보기 어려운 점,
- ④ 쟁점 정산금은 당초 매매에 영향을 주거나 기존 물건의 계약조건을 변경시키는 사안이 아닌 점,
- ⑤ 취득시점에 확정된 취득가격이 취득 이후 사용목적에 따라 달라질 수 없는 점,
- ⑥ 「경제자유구역 지정 및 운영에 관한 특별법」 개정에 따라 쟁점 정산금은 토지 취득 당시의 가액이 아닌 소유권 취득 후 2년이 경과한 분양전환 시점의 토지 감정평가액을 기준으로 산정된 것으로, 이는 분양전환에 대한 정산금 기준가격으로 취득 당시의 가액으로 볼 수 없는 점 등을 종합적으로 고려하였을 때 쟁점 정산금은 취득세 과세표준에 포함되지 않는다고 판단되나, 이에 해당하는지 여부에 대해서는 과세권자가 계약현황 등 제반 사실관계를 면밀히 검토하여 결정할 사안임

[행정안전부] 기회발전특구로 이전하는 기업에 대한 취득세 감면 적용 여부

(행정안전부 지방세특례제도과-357, 2025.2.5.)

■ 질의

수도권의 본점과 공장을 기회발전특구로 이전하기 위해 기회발전특구 내의 기존공장 인접 필지에 건축물을 신축한 경우, 해당 건축물이 '사업을 시작하기 이전에 취득'한 부동산에 해당하는지 여부

회신

「지방세특례제한법」(이하 '법') 제 80 조의 2에서는 기회발전특구 내의 창업, 수도권 외의 기회발전특구로의 이전, 기회발전특구 내 공장 신·증설에 대해 구분하고 감면율을 달리 정하고 있음. 수도권 외의 기회발전특구로 본점 및 공장을 이전하는 기업(이하 '이전 기업')이 취득하는 부동산의 감면 요건을 살펴보면, 법 제 80 조의 2 제 2 항에서는 수도권(인구감소지역 또는 접경지역 제외, 이하 같음)에서 본점을 설치하거나 공장시설을 갖추고 사업을 영위하는 기업이 해당 본점 또는 공장을 폐쇄하고 수도권 외의 기회발전특구로 이전하도록 규정하면서, 법 시행규칙 제 8 조의 2에서는 기회발전특구로 이전하기 위하여 취득한 부동산은 해당 기회발전특구로 이전하기 위하여 취득한 본점용 부동산 또는 공장으로서 사업을 시작하기 이전에 취득한 부동산이어야 하고, 수도권 내의 본점 및 공장은 기회발전특구로 이전 전에 6 개월(임차는 2 년) 이상 사업(조업) 실적이 있어야 하며, 종전 본점 및 공장시설은 기회발전특구에서 그 사업을 시작한 날부터 6 개월(시운전 기간은 제외) 이내에 완전히 철거하거나 폐쇄하도록 규정하고 있음

기회발전특구 부동산에 대한 감면은 수도권 집중 완화(기존 사업장 폐업)와 지역균형발전을 도모하기 위해 기회발전특구에서의 창업, 기업 이전 및 공장 신·증설을 폭 넓게 지원하고자 하는 취지로서, 법인·공장의 지방 이전 감면(법 제 79 조, 제 80 조)과 달리 수도권에서 운영하던 본점 및 공장을 수도권 외의 기회발전특구로 이전하여 사업을 시작하는 경우 뿐만 아니라, 기회발전특구로 본점 및 공장을 이전하여 사업을 시작한 이후라도 공장을 신·증설할 경우 감면대상으로 포함하도록 규정하고 있음. 법 시행규칙 제 8 조의 2 제 1 항 또는 제 3 항에서 '사업을 시작하기 이전에 취득한 부동산'이라 함은 수도권에서 본점을 설치하거나 공장시설을 갖추고 사업을 영위하는 기업이 수도권 외의 기회발전특구로 본점 및 공장을 이전하여 사업을 시작하기 전에 본점 또는 공장으로 사용하기 위해 취득한 부동산을 의미하며, 사업 시작의 시점을 이전 기업의 법인 설립 시점, 해당 부동산과 관계없는 기회발전특구에서의 사업 운영 시점 등을 의미하는 것은 아니라 할 것임

법 시행규칙 제 8 조의 2 제 1 항 또는 제 3 항에서 감면대상이 되는 부동산의 범위를 '사업을 시작하기 이전'에 취득한 부동산으로 한정한 취지는 수도권에서 수도권 외의 기회발전특구로 기업 이전을 하기 위한 부동산 취득에 대해 창업기업에 준하는 감면 혜택을 부여하고자 한 것으로, 기업 이전 이후의 취득(공장 신·증설)과는 차등 지원하기 위함임

결론적으로, 수도권 내의 본점과 공장을 수도권 외의 기회발전특구로 이전하기 위해 기회발전특구 내의 기존 공장 인접 필지에 건축물을 신축한 경우 법 제 80 조의 2 제 2 항에 따른 감면 해당 여부를 판단할 때, 이전 기업의 법인 설립 시점, 해당 기회발전특구에서 기존 공장의 운영 여부는 감면 요건 판단 시 고려 사항이 아니며, 해당 부동산의 취득 경위, 수도권 내의 본점과 공장의 사업(조업) 실적 요건 충족 여부, 공장의 범위 업종·규모의 적합 여부 등을 기준으로 판단하여야 할 것이고, 종전 본점 및 공장의 철거·폐쇄 여부, 본점·공장의 수도권 재설치 여부, 직접사용 기간 등은 사후관리를 통하여 추징 여부를 판단하여야 할 것임

[행정안전부] 위탁관리부동산투자회사 임대주택에 대한 재산세 감면 적용 여부

(행정안전부 지방세특례제도과-808, 2025.3.18.)

■ 질의

위탁관리 부동산투자회사가 임대주택 부속토지를 금융기관에 신탁하고, 임대주택 개발·관리업무를 자산관리 회사에 위탁하여 임대주택을 건축 중인 경우, 해당 토지에 대해 「지방세특례제한법」 제 31 조의 3에 따른 재산세 감면 가능 여부

회신

(...) 2021.1.1. 「지방세법」 제 107 조 제 2 항 제 5 호의 신탁재산 재산세 납세의무자 규정이 개정·시행됨에 따라, 신탁재산의 재산세 납세의무자가 수탁자에서 위탁자로 변경되면서 쟁점 규정의 임대 목적 부동산 소유자(재산세 납세의무자)는 위탁자인 위탁관리 부동산투자회사(이하 “쟁점 법인”이라 함)이라 할 것임. 다음으로 위탁관리 부동산투자회사가 임대목적물인 임대주택에 대한 개발·관리 등을 자산관리회사에 위탁한 경우 목적사업으로 “직접 사용”하고 있는지를 살펴보면, 위탁관리 부동산투자회사가 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 민간임대주택 임대사업을 할 임대사업자로 등록하고 있는 점, 위탁관리 부동산투자회사는 부동산투자회사법령에 따라 자산의 투자·운영, 일반사무, 자산의 보관 등의 업무를 각각 구분하여 전문기관 위탁하고 있으나, 이는 위탁관리 부동산투자회사가 전문기관에 약정된 보수를 지급하면서 해당 사무를 위임한 것이고 사업계획 확정 등은 위탁관리 부동산투자회사의 주주총회 의결을 통해 결정하는 점, 임대주택 개발·관리업무 수행 과정에서 발생하는 각종 비용·위험의 부담 주체는 위탁관리 부동산투자회사인 점 등을 고려할 때 임대 목적에 직접사용하는 경우에 해당한다고 판단됨

이상의 사항을 종합적으로 고려할 때, 쟁점 규정상 임대 목적 부동산의 소유자(재산세 납세의무자)는 쟁점 법인이라 할 것이고, 쟁점 법인이 법령에 따라 임대주택의 개발·관리 등의 업무를 위탁하였다 하더라도 쟁점 법인이 임대사업계획을 확정하고 임대사업에서 발생하는 각종 비용 및 위험을 부담하는 당사자라 한다면, 쟁점 법인이 해당 부동산을 임대 목적으로 직접 사용한다 봄이 타당할 것이며, 이 경우 감면대상 임대주택이 건축 중인 경우에도 그 부속토지는 「지방세특례제한법 시행령」 제 123 조에 따라 감면 대상이라 할 수 있음

추가적으로, 2020 년까지 신탁재산의 소유자가 신탁회사(수탁자)이므로 위탁관리 부동산투자회사(위탁자)가 임대사업자로 등록한 부동산에 대해 임대목적에 직접 사용한 것으로 볼 수 없다고 한 대법원 판례(2021 두 34558, 2022.05.11.) 및 종전 해석(지방세특례제도과-1920, 2020.8.19.)이 있으나 이는 신탁재산의 재산세 납세의무자가 수탁자일 때의 결정으로, 2021.1.1. 「지방세법」에서 신탁재산 재산세 납세의무자가 위탁자로 개정되면서 임대목적 부동산을 신탁으로 소유권을 수탁자에게 이전하였다는 이유로 「지방세특례제한법」 제 31 조의 3 제 1 항 적용을 배제할 수는 없다 할 것임

[국세청] 법인세법상 대손요건 미비로 손금불산입한 후 대손사유가 발생한 경우 대손금의 손금 귀속시기

(사전-2024-법규법인-1038, 2025.3.5.)

■ 질의

‘18 사업연도 결산 시 대손처리(회계처리)한 공사미수금 채권에 대해 법인세법상 대손요건 미비로 손금불산입(유보) 세무조정을 한 후, ‘22 사업연도에 대손사유(*)가 발생하였으나 세무조정으로 대손금을 손금에 산입하지 아니한 경우, 해당 대손금의 손금 귀속시기

(*) 파산 등으로 인해 회수할 수 없는 채권(법인령§19 의 2①(8)), ‘결산조정사항’

■ 사실관계

- 신청법인(시공사)은 건설업을 영위하는 중소기업으로 시행사의 부도로 인하여 공사미수금 채권이 발생하였음
- 신청법인은 해당 공사미수금 채권에 대해 ‘18 사업연도 결산 시 대손금으로 회계처리 하였으나, 법인세법상 대손요건 미비로 해당 대손금에 대해 손금불산입(유보) 세무조정을 하였음
- 이후, 시행사는 파산되었으며 파산선고 등기일자는 ‘22.1.24.임
- 신청법인은 ‘22~‘23 사업연도 법인세 신고 시 시행사의 최종 파산과 관련하여 대손금 관련 회계처리(세무조정)을 하지 않았으며, ‘24사업연도 법인세 신고 시 「‘18사업연도에 발생한 공사미수금 채권의 손금불산입 유보잔액」을 세무조정을 통해 손금산입할 예정

회신

귀 사전답변 신청의 경우, 아래의 기준해석사례(사전-2021-법령해석법인-0218, 2021.05.25.)를 참조하시기 바랍니다.

○ 사전-2021-법령해석법인-0218, 2021.05.25.

귀 사전답변 신청의 사실관계와 같이, 내국법인이 미회수채권에 대해 결산서상 대손금으로 계상하였으나 법인세법상 대손요건 미비로 손금불산입한 경우로서 해당 사업연도 이후에 「법인세법 시행령」 제 19 조의 2 제 1 항 제 8 호의 사유가 발생한 경우 해당 사유가 발생한 사업연도 이후에 「법인세법」 제 60 조에 따른 확정신고 시 세무조정으로 손금에 산입할 수 있는 것임

[국세청] 구 종합부동산세법 시행령상 다가구주택 소유자가 임대사업자 등록 없이 주택임대업을 추가하는 것으로 사업자등록을 정정한 경우, 합산배제 적용 시점
(서면-2021-법규재산-7744, 2025.3.24.)

■ 질의

건설업으로 사업자등록한 사업자가 임대주택법에 따른 임대사업자등록은 하지 않고, 주택임대사업을 영위하다 추후에 사업자등록정정 신고시 주택임대업을 추가한 경우 언제부터 종합부동산세 합산배제 적용을 받을 수 있는지

■ 사실관계

- 신청법인은 '01년 '기타 비주거용 건물 건설업'(업종코드 451104)으로 사업자등록함
- '14.12 월 다가구주택을 건축법에 따라 신축(12 월 9 일 사용승인, 12 월 30 일 보존등기)한 뒤 임대개시하여 현재까지 계속 임대 중임
- '18.8 월 '주거용 건물 임대업(일반주택임대, 업종코드 701102)'으로 업종을 추가하는 내용으로 사업자등록정정신고함
- 다가구주택에 대해 임대주택법에 따른 임대사업자등록은 하지 않음
- 쟁점 이외에 종부세령§3①에 따른 합산배제 임대주택 요건을 충족한 것으로 전제함

회신

위 서면질의의 경우, 종합부동산세법 시행령(2020.2.11. 대통령령 제 30404 호로 개정되기 전의 것) 제 3 조 제 3 항 및 제 4 항에 따라 임대사업자로 보는 자는 민간임대주택에 관한 특별법에 따른 임대사업자등록 없이 법인세법 제 111 조에 따른 주택임대업 사업자등록만으로 종합부동산세 합산배제 적용 대상이 되므로 주택임대업외 업종으로 주택임대사업을 한자가 종합부동산세법 제 8 조 제 3 항에 따른 주택의 보유현황 신고 기한(9.30.)까지 사업자등록정정 신고를 통하여 주택임대업을 추가한 경우, 그 신고기한이 속하는 과세연도부터 종합부동산세 합산배제가 적용되는 것임

[국세청] 의제배당 계산 시 분할법인의 최대주주가 취득하는 분할신설법인의 주식이 할증 평가 대상인지 여부

(서면-2023-법규소득-2413, 2025.4.2.)

■ 질의

비적격 인적분할에 따른 분할법인의 주주의 의제배당금액 산정 시, 분할법인의 최대주주가 취득한 분할신설법인의 주식이 할증평가대상인지 여부

■ 사실관계

- 질의법인은 질의법인을 존속법인으로 AA 법인을 분할신설법인으로 하여 비적격 인적분할됨
- 분할 전 질의법인의 주주는 CCC, 그의 특수관계인 10인 및 자기주식임

회신

「소득세법」 제 17 조 제 2 항 제 6 호의 비적격 인적분할에 따른 분할법인 주주의 의제배당 계산 시, 분할법인의 주주가 분할신설법인으로부터 교부받게 되는 분할신설법인의 주식에 대해서는 「상속세 및 증여세법」 제 63 조 제 3 항이 적용되지 아니하는 것임

[국세청] CFC 과세대상 외국자회사의 배당간주 금액이 없는 경우, 해당 자회사로부터 받은 배당금의 “수입배당금 익금불산입” 규정 적용 여부

(서면-2024-법규국조-3981, 2025.4.2.)

■ 질의

국조법 제 27 조 제 1 항 각 호의 요건을 충족하는 특정외국법인이 각 사업연도 이익잉여금 전액을 국내 모회사에 배당금으로 지급함에 따라 국조법 제 27 조 제 1 항에 의해 배당간주되는 금액이 없는 경우, 해당 배당금에 대해 법인세법 제 18 조의 4 제 1 항에 따른 외국자회사 수입배당금 익금불산입 규정을 적용할 수 있는지

■ 사실관계

- 갑법인이 지분을 100% 보유하고 있는 홍콩법인은 국조법 제 27 조 제 1 항 각 호의 요건을 충족하는 특정외국법인에 해당하고, 실제부담세율은 15% 이하임
- 다만, 홍콩법인은 '23 사업연도 말 이익잉여금 전액을 모회사인 갑법인에 실제 배당함에 따라 국조법 제 27 조 제 1 항에 의한 배당 가능 유보소득이 없어 갑법인에게 배당간주되는 금액이 없음

회신

내국법인의 「법인세법」 제 18 조의 4에 따른 외국자회사가 각 사업연도 말 이익잉여금을 전액 배당하여 배당 가능한 유보소득이 없는 경우에도, 내국법인이 받은 해당 수입배당금액은 그 외국자회사가 「법인세법 시행령」 제 18 조 제 2 항에 따른 특정외국법인에 해당하면 「법인세법」 제 18 조의 4 제 1 항에 따른 「외국자회사 수입배당금 익금불산입」 적용 대상에 해당하지 않는 것임

Contacts

상기 내용에 관해 궁금하신 사항을 아래에 기재된 연락처로 문의 주시면 친절히 답변해 드리겠습니다.

권지원 Tax & Legal Leader

+82 (2) 6676-2416

jekwon@deloitte.com

김경조 Partner

+82 (2) 6099-4279

kyungiokim@deloitte.com

정호석 회계사

+82 (2) 6099-4734

hosjung@deloitte.com

※ 본 뉴스레터에 게재된 내용은 일반적인 정보제공만을 목적으로 발행된 것이며, 공식적인 견해나 어떤 구체적 사안에 대한 의견을 드리는 것이 아님을 알려드립니다. 개별적 사안에 대한 적용은 반드시 세무 전문가와 상의를 하시기 바랍니다.

“80개 이상 국가의 세금 뉴스 및 정보를 보려면 지금 tax@hand 를 방문하거나 [tax@hand](https://play.google.com/store/apps/details?id=tax.hand&hl=ko) 모바일 앱을 [다운로드](#)하세요”

메일 수신을 원치 않으시면 [수신거부](#)를 클릭하여 회신해 주시기 바랍니다.

[Back to top](#)