

### 3. 지방세법시행령중개정령(안) 입법예고

행정자치부공고 제1998-20호 1998. 4. 14

#### 주요 골자

- 가. 법인이 토지를 취득한 후 1년내에 정당한 사유없이 고유업무에 사용하지 않으면 비업무용으로 보아 취득세를 종과세(일반세율의 7.5배)하였으나 준비기간에 해당하는 유예기간을 2년으로 연장하여 기업의 부담을 덜어줌.
- 나. 축산업, 산림업, 부동산 매매업 및 부동산 임대업용 토지는 당해 법인의 주업이 아닌 경우에는 무조건 비업무용으로 간주하여 종과세하였으나 부동산 매매업을 제외하고는 주업요건을 모두 폐지하여 등기부상의 목적사업으로 되어 있는 사업에 사용하는 토지는 모두 업무용토지로 보도록 함.
- 다. 부동산 임대업용 토지는 연간 임대수입이 토지가액의 3% 이상이 되어야 업무용으로 인정되었으나 이 기준을 연간 임대수입이 토지가액의 1% 이상이면 업무용으로 인정하도록 완화함.
- 라. 건축물이 없는 토지를 주차장, 주기장, 정비장 등으로 사용하는 경우 어디까지를 목적사업에 사용하는 토지로 볼 것인지에 대한 판단에 어려움이 있었으나 이를 업종별로 인·허가를 받은 범위내에서 일정한 기준을 마련하여 운영에 문제점이 없도록 함.
- 마. 업무용으로 보는 건축물의 부속토지를 현재에는 용도지역별 배율을 적용하여 계산한 면적과 용적율을 적용하여 계산한 면적중에서 큰 면적을 업무용토지로 보았으나 용적율을 적용하여 계산하는 경우 건축물 연면적을 용적률로 나누어 1.2배를 곱하여 계산하던 것을 3배를 곱하여 계산하도록 하여 기준면적 인정범위를 대폭 확대함.

- 바. 기업이 구조조정을 위하여 토지를 매각하거나 공유수면 매립으로 취득한 토지를 매각하기 위하여 취득·보유하는 토지 등 정상적인 경영활동으로 인한 토지는 비업무용토지로 보지 아니하도록 하는 규정을 신설하여 당면한 기업의 구조조정과 재무구조개선을 적극 지원함.
- 사. 시장업, 석유류판매업 등을 영위하는 법인이 백화점 또는 주유소 시설을 갖춘 후 임대하여 임차인이 당해 사업용으로 계속하여 사용하는 토지는 사업의 성격상 임대인이 목적사업에 직접 사용하는 것으로 보도록 하여 비업무용 토지에서 제외함.
- 아. 토지를 취득한 후 유예기간중 고유업무에 일정기간 사용하였으나 사용하지 아니한 기간의 합계가 1년을 초과(직접 사용한 날을 합한 기간이 2년을 초과하는 토지는 제외)하면 종과세하던 것을 앞으로는 유예기간내에는 사용여부를 불문하고 비업무용 토지로 보지 아니하도록 개선함.
- 자. 관계법령에 의하여 사용이 금지된 토지 등은 금지가 해제되면 언제부터 비업무용토지로 볼 것인지에 다툼이 있었으나 앞으로는 금지 등의 사유가 해제된 날부터 유예기간을 다시 기산하도록 하고, 연부로 취득하는 토지의 경우는 연부금을 지급하는 날이 각각 취득일이 되어 비업무용 판단기간의 계산에 혼선이 있었으나 앞으로는 최종 취득일(연부금 최종납부일)부터 유예기간을 기산하도록 하여 법인에게 불리하게 작용했던 규정을 보완함.
- 차. 법인의 비업무용 토지에 대한 판정기준으로서의 건축물의 범위를 명확히 하는 등 해석상의 다툼이 없도록 함.

### 개 정 이 유

우리나라의 경제여건과 기업환경이 변화함에 따라 1973년부터 부동산 투기억제책의 일환으로 시행되어온 법인의 비업무용토지에 대한 종과제도를 현실에 맞게 조정하여 어려움에 처해있는 기업의 당면한 구조조정작업이 원활히 추진될 수 있도록 지원하고 기업의 경영정상화와 경제의 활성화를 뒷받침하려는 것임.

현행 · 개정안 비교

### 1. 비업무용판정, 유예기간 연장

지금까지 토지취득일부터 1년이내에 고유업무에 사용하지 않으면 비업무용 토지로 보던 유예기간을 2년으로 연장하여 부동산 취득후 토지 이용에 필요한 준비기간이 촉박하여 본의 아니게 비업무용 토지가 되는 불합리한 점을 해소하고, 유예기간적용에 있어 예외적으로 적용하던 금융기관의 채권보전용 토지등에 대한 유예기간을 3년으로 연장하는 등 비업무용 판정기준을 대폭 완화함.

현행	개정(안)
<p>〈일반적인 유예기간〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 법인이 토지를 취득한 날부터 1년이내에 고유업무에 사용하지 않으면 비업무용 토지가 됨</li> </ul> <p>〈예외적인 유예기간〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 채권을 보전하거나 행사할 목적으로 취득한 토지로서 다음에 정하는 기간내에 매각하지 아니하면 비업무용 토지가 됨               <ul style="list-style-type: none"> <li>· 금융기관 : 2년 6월</li> <li>· 일반법인 : 1년</li> </ul> </li> <li>• 공사비, 건설기술용역의 대가로 양수 받은 토지 : 2년</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 유예기간을 2년으로 연장</li> <li>• -----</li> <li>• -----</li> <li>• -----</li> <li>• -----</li> <li>• 금융기관 } 모두 3년으로 연장</li> <li>• 일반법인 }</li> <li>• 3년으로 연장</li> </ul>

## 2. 주업인정기준 대폭 완화

목장업·농업·산림업·부동산 매매업 및 부동산임대업 등은 정관상 고유업무로 정해져 있는 경우라 하더라도 주업이 아닌 경우에는 비업무용 토지로 간주하였으나 부동산 매매업을 제외하고는 주업기준을 폐지하는 등 비업무용 판정기준을 대폭 완화함.

현행	개정(안)
<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 부동산 매매업                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-주업인 경우에만 업무용으로 인정</li> </ul> </li> <li>◦ 부동산 임대업                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-주업의 기준을 충족하고, 연간 임대 수입이 토지가액의 3% 이상인 경우에만 업무용으로 인정</li> <li>-건축물연면적의 50% 이상을 직접 사용하고 나머지를 임대하는 경우 업무용으로 인정</li> </ul> </li> <li>◦ 목장업, 농업, 산림업                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-주업인 경우에 한해 업무용으로 인정</li> <li>-농지 취득후 1년내에 공장용지 등으로 지목변경하여 사용하는 경우에 한해 업무용 인정</li> <li>-건설업면허기준에 따라 소유하는 조경수식재용 토지에 한해 업무용으로 인정</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 부동산 매매업                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-현행과 같이 주업기준 존치</li> </ul> </li> <li>◦ 부동산 임대업                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-주업 및 임대수입요건을 폐지</li> <li>※ 부동산 임대업을 목적사업으로 하는 법인이 임대용으로 사용하면 모두 업무용으로 인정</li> </ul> </li> <li>◦ 목장업, 농업, 산림업                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-주업과 관계없이 목적사업에 사용하면 업무용으로 인정. 다만, 다음과 같은 일정기준을 충족해야 함</li> <li>①임야는 도시계획구역 밖에 있는 보전임지로서 영림계획에 따라 사업을 하는 경우에 한해 업무용으로 인정</li> <li>②농경지는 취득후 3년간 평균수입금액이 부동산가액의 1%를 초과하는 경우에 한해 업무용으로 인정</li> <li>③목장용지는 가축사육두수별 기준면적 범위내에서 업무용으로 인정(시지역은 개발제한구역과 녹지역에 한함)</li> </ul> </li> </ul>

### 3. 비업무용 판정기준 구체화

주차장, 차고, 주기장, 정비장 등 지상에 건축물이 없는 상태로 법인의 목적사업에 사용되는 토지는 일정한 기준이 없어 업무용 여부를 구분하는데 어려움이 있었으나 법인세와 같이 기준을 업종별로 구체화하여 비업무용토지를 합리적으로 판단하도록 함

〈기준면적 산정기준 신설〉

현 행	개 정 (안)
<신 설>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 주차장, 차고, 주기장, 정비장용토지 업무용 인정기준 신설</li> <li>◦ 체육시설용토지, 골프장용토지, 예비군 훈련장용토지, 청소년수련시설, 노인복지시설, 야적장·적치장·하치장, 염전용토지 기준면적 신설</li> </ul>

〈1년간 수입금액이 토지가격의 1%를 초과하면 비업무용에서 제외하는 규정 신설〉

현 행	개 정 (안)
<신 설>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 광천지·쓰레기수집 및 처리장용 토지</li> <li>◦ 자동차 또는 중장비의 운전·정비학원용 토지</li> <li>◦ 블록·석물, 토관, 벽돌, 콘크리트 제품 및 용기의 제조장용 토지.</li> <li>◦ 농업에 관한 과정을 교습하는 학원용 토지</li> </ul>

#### 4. 업무용토지 인정범위 대폭 확대

현행	개정(안)
<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 지상정착물의 부속토지 인정범위가 용도지역별 적용배율과 건축물 연면적을 용적률로 나누어 1.2배를 곱한 면적 중 큰 면적을 기준면적으로 함</li> <li>◦ 비영리법인이 고유목적사업에 필요한 경비를 마련하기 위하여 사용하는 수익사업용 토지는 3년간 연평균 수입이 토지가액의 3%이상이 되는 경우에 업무용으로 인정함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 용적율을 적용하여 계산하는 경우 건축물 연면적을 용적률로 나누어 3배를 곱하여 산출하도록 기준면적을 대폭 확대 인정함</li> <li>◦ 연평균 수입이 토지가액의 1% 이상이면 업무용으로 인정함</li> </ul>

#### 5. 기업의 재무구조개선을 지원하기 위하여 업무용범위 대폭 확대

기업의 재무구조개선과 구조조정을 목적으로 매각하는 토지를 비업무용에서 제외하고, 기업이 정상적인 경영활동을 위하여 소유하는 토지는 모두 업무용으로 인정하는 등 그 범위를 대폭 확대하거나 신설함.

현행	개정(안)
<p style="text-align: center;">&lt;신설&gt;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 산업정책심의회에서 합리화 대상으로 지정한 기업이 심의기준에 따라 매각하는 토지</li> <li>◦ 기업이 경영합리화를 위하여 기업을 분할 또는 합병하거나 양수도 방식으로 소유권을 이전하는 토지</li> </ul>

<p>&lt;신 설&gt;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 기업이 금융부채 상환을 위하여 금융기관의 동의를 받아 매각하는 토지</li> <li>◦ 민사소송법·국세징수법·지방세법 등에 의하여 경매 또는 공매되는 토지</li> <li>◦ 성업공사에 매각하거나 매각을 의뢰한 토지</li> <li>◦ 비영리법인이 목적사업경비에 사용할 목적으로 토지를 증여받은 후 취득일부터 3년 이내에 매각하는 토지</li> </ul>
--------------------	---

〈정상적인 경영활동으로 인정하는 토지〉

<p style="text-align: center;">현 행</p>	<p style="text-align: center;">개 정 (안)</p>
<p>&lt;신 설&gt;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 법령의 규정에 의하여 공유수면을 매립하여 분양하는 토지.</li> <li>◦ 아파트형 공장을 건설하거나 건설업을 목적사업으로 하는 법인이 건축하여 분양하는 토지.</li> <li>◦ 법령, 사업의 인·허가 조건에 따라 의무적으로 확보하도록 되어 있는 최소면적의 1.5배 이내의 토지</li> <li>◦ 주택건설사업 등으로 인하여 발생한 잔여지로서 총사업면적 5%이내에 해당 하는 토지</li> </ul>

## 6. 1년 이상 방치하는 토지 중 비업무용 제외대상 신설

토지를 취득한 후 유예기간내에 고유업무에 사용하던 토지로서 사용하지 않은 기간의 합계가 1년을 초과(직접 사용한 날을 합한 기간이 2년을 초과하는 토지 제외)하면 비업무용으로 보던 것을 토지취득 후 1년 이상 사용하지 아니하는 토지중에서 비업무용으로 보지 아니하는 예외규정을 신설함

현 행	개 정 (안)
<신 설>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 당해 토지의 유예기간(2년, 3년, 4년등)이 경과하지 아니한 토지</li> <li>◦ 건축물이 소실되거나 철거된 경우에는 소실·철거되거나 무너진 날부터 2년이 경과하지 아니한 토지</li> <li>◦ 6월 이상 사용하던 사업장이 휴업·폐업 또는 이전한 경우는 휴업·폐업 또는 이전한 날부터 2년이 경과하지 아니한 토지</li> </ul>

## 7. 유예기간 기산일 적용의 예외규정신설

법인이 토지를 취득한 후 사용이 금지된 토지 등은 막연히 비업무용토지에서 제외하는 것으로 규정하고 있었으나 앞으로는 정당한 사유가 해제된 날부터 새로이 유예기간을 기산토록 하는 예외규정을 신설하고, 연부로 취득하는 토지의 경우에도 유예기간의 기산일을 사용승락일에서 최종 취득일로 하여 비업무용 토지 판정기준을 완화함

현 행	개 정 (안)
◦ 관계법령에 의하여 사용이 금지된 토지는 단순히 비업무용 토지에서 제외	◦ 관계법령에 의하여 사용이 금지된 경우에는 금지가 해제된 날부터 새로이 유예기간을 기산토록 함



현 행	개 정 (안)
<신 설>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축허가와 관련하여 공공공지로 제공한 경우에는 공공공지로 제공이 끝나는 날부터 유예기간을 기산함</li> </ul>
<신 설>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지상정착물이 소실되거나 무너진 경우에는 소실되거나 무너진 날부터 유예기간을 기산함</li> </ul>
<신 설>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소유권에 관한 소송으로 법원에 의하여 사용이 금지된 경우에는 확정판결이 있는 날부터 유예기간을 기산함</li> </ul>
<신 설>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지구획정리사업으로 인한 경우에는 건축이 가능하게된 날부터 유예기간을 기산함</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 연부로 취득하는 토지는 최종잔금 지급 이전이라도 사용승락일부터 유예기간을 기산함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 연부로 취득하는 토지는 사용승락일과 관계없이 최종잔금지급일(취득일)부터 유예기간을 기산하여 비업무 판정</li> </ul>

## 8. 비업무용토지의 해석기준 명확화

법인의 비업무용토지를 판정함에 있어서 과세권자와 납세의무자간에 해석상 이견이 노출되는 규정에 대해 판정기준을 명확히하여 해석상 다툼이 없도록 함

현 행	개 정 (안)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 석유류제조업자가 주유소 등을 임대하여 사용하는 경우는 비업무용에서 제외</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 백화점, 시장, 석유류판매업 등은 임차인이 백화점이나 주유소용 건축물을 임차하여 당해용도로 계속 사용하더라도 목적사업에 직접 사용하는 것으로 보도록 함</li> </ul>

<신 설>

- 건축공사 중인 경우는 정당한 사유가 있는 것으로 봄

<신 설>

- 건축물은 원칙적으로 적법하게 건축된 것만을 인정하되, 재산세가 과세되고 있거나 공장등록증을 교부받은 건축물은 건축물의 범위에 포함함
- 유예기간종료일 현재 건축 공사에 착공한 때에는 목적사업에 직접 사용하지 못한 정당한 사유가 있는 것으로 보며, 정당한 사유없이 공사중단 기간이 1년을 초과하는 경우는 그러하지 아니함
- 법인이라 함은 관계법령에 의하여 법인격을 취득한 단체로 한정하여 법인격 없는 사단·재단은 법인으로 보지 아니하도록 명확히 함