

비업무용토지 중과제도 개선방향 해설

김 대 영 (행정자치부 세제과 서기관)

1. 개선 추진 배경

법인의 비업무용토지에 대한 중과세(2%→15%) 제도는 토지가 재산증식 목적으로 투기의 대상이 되던 '73년부터 시행되어 부동산투기억제 등에 많은 기여를 해왔으나, 지금은 오히려 기업의 경쟁력을 약화시키는 요인이 되고 있다는 여론이 있고 기업의 구조조정이 원활히 진행될 수 있도록 세제상의 지원이 필요하여 법인의 비업무용토지에 대한 중과세제도를 완화하는 방향으로 전면 개편하려는 것이다.

2. 개선계획

'97년말부터 IMF 금융위기로 인한 기업구조조정 등을 뒷받침하기 위하여 조세감면규제법, 지방세법 시행규칙, 지방자치단체조례 등을 개정하여 기업이 금융부채를 상환하기 위하여 성업공사에 매각하거나, 금융기관의 동의를 받아 매각하는 토지를 비업무용토지로 보지 아니하도록 하였고, 기업의 구조조정 계획(Big Deal)과 관련하여 소유권이 이전되는 경우 취득세·등록세를 면제 또는 경감하는 등의 조치를 한 바 있다.

이번에는 비업무용토지에 대한 판정유예기간을 대폭 연장하고 판정요건도 대폭 완화하는 등 비업무용

중과제도를 획기적으로 개선하는 개정안을 마련하여 20일간의 입법예고('98. 4. 24~5. 4)와 공청회(서울·부산·대전·광주)를 거쳐 금년 상반기 중에 지방세법시행령을 개정한 후 '98. 7. 1부터 시행에 들어갈 예정이다.

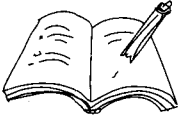
3. 주요 개선내용

가. 비업무용 판정 유예기간 연장

지금까지 토지취득일부터 1년이내에 고유업무에 사용하지 않으면 비업무용토지로 보던 유예기간을 2년으로 연장할 계획이다. 이는 부동산 취득후 토지이용에 필요한 준비기간이 촉박하여 본의아니게 비업무용토지가 되는 불합리한 점을 해소하려는 것이다. 그리고 유예기간적용에 있어 예외적으로 적용하던 채권보전용토지에 대한 유예기간도 3년으로 연장할 예정이다.

유예기간 연장에 관하여 공청회, 입법예고 과정에서 일반적인 유예기간은 3년으로 연장하고, 공장용토지는 법인세와 같이 5년으로 연장해야 한다는 건의가 있어 이를 다시 검토하고 있다. 그러나 취득세의 유예기간을 5년으로 연장하는 것은 다음과 같은 이유에서 수용할 수 없음을 이해하여야 할 것이다.

① 취득세는 거래세로서 취득행위에 대하여 과세



하는 1회성 세금이지만 법인세는 매년 과세하는 세금으로서 과세할 때마다 비업무용 여부를 판단하는 보유세적 성격을 가지고 있어서 법적용 방법 등에 차이가 있으며

② 취득세는 부과권의 제척기간이 취득일부터 5년 간이며, 비업무용토지에 대한 중과세 추정대상도 취득 후 5년이내에 비업무용토지가 되는 경우로 규정 (법 제112조의3) 되어 있으므로 5년이 경과한 후에 비업무용토지가 되더라도 취득세는 중과세 추정할 수 없는 근본적인 문제점이 있으므로 취득세의 유예 기간을 5년으로 연장하는 것은 조세성격상 불가능하고

③ 유예기간을 3년으로 하더라도 취득세는 3년내에 착공만 하면 비업무용에서 제외되지만 법인세는 건축후 사업을 개시하여야 제외될 수 있으므로 정상적인 사업추진상 별다른 문제점이 없으며, 정상적인 사업을 추진하다가 착공하지 못한 경우에는 정당한 사유가 있으면 비업무용에서 제외될 수 있고

④ 연차계획을 수립하여 장기간에 걸쳐 공장을 건설하는 경우에도 비업무용에서 제외될 수 있는 근거를 마련(법인세에서는 이러한 규정이 없음) 하고 있으므로 법인세 규정에 비하여 결코 불리한 조항은 아니다.

나. 주업인정기준 대폭 완화

목장업·농업·산림업·부동산매매업 및 부동산 임대업 등은 정관상 고유업무로 정해져 있는 경우라 하더라도 주업이 아닌 경우에는 비업무용토지로 간주하였으나 부동산 매매업을 제외하고는 주업기준을 폐지하는 등 비업무용 판정기준을 대폭 완화하기로 하였으나 임야·농경지·목장용지의 경우는 다음과 같은 요건이 충족되어야 한다.

① 임야는 도시계획구역밖에 있는 보전임지로서 영림계획에 따라 사업을 하는 경우에 한해 업무용으

로 인정

② 농경지는 취득후 3년간 평균수입금액이 부동산 가액의 1%를 초과하는 경우에 한해 업무용으로 인정

③ 목장용지는 가축사육두수별 기준면적 범위내에서 업무용으로 인정 (시지역은 개발제한구역과 녹지 지역에 한함)

다. 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 하였다.

(1) 기준면적 산정기준 신설

- 주차장, 차고, 주기장, 정비장용토지 업무용 인정 기준 신설
- 체육시설용토지, 골프장용토지, 예비군훈련장용토지, 청소년 수련시설, 노인복지시설, 야적장·적치장·하치장, 염전용토지 기준면적 신설

(2) 1년간 수입금액이 토지가격의 1%를 초과하면 비업무용에서 제외하는 규정 신설

- 광천지·쓰레기수집 및 처리장용토지
- 자동차 또는 중장비의 운전·정비학원용토지
- 블록·석물, 토관, 벽돌, 콘크리트 제품 및 용기의 제조장용토지
- 농업에 관한 과정을 교습하는 학원용토지

라. 업무용토지 인정범위 대폭 확대

건축물의 부속토지 인정기준중 용적을 적용기준과 비영리법인의 수익용토지의 기준을 대폭 완화하였다

〈표-1〉 업무용토지 인정범위

현	행	개	정(안)
<ul style="list-style-type: none"> • 지상정착물의 부속토지 인정범위가 용도 지역별 적용배율과 건축물 연면적을 용적율로 나누어 1.2배를 곱한 면적중 큰 면적을 기준면적으로 함 • 비영리법인이 고유목적사업에 필요한 경비를 마련하기 위하여 사용하는 수익사업용토지는 3년간 연평균 수입이 토지가액의 3% 이상이 되는 경우에 업무용으로 인정함 		<ul style="list-style-type: none"> • 용적율을 적용하여 계산하는 경우 건축물 연면적을 용적율로 나누어 3배를 곱하여 산출하도록 기준면적을 대폭 확대 인정함 • 연평균 수입이 토지가액의 1% 이상이면 업무용으로 인정함 	

(〈표-1〉 참조).

마. 기업의 재무구조개선을 지원하기 위하여 업무용 범위 대폭 확대

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

(1) 재무구조개선 또는 구조조정 토지의 제외대상 신설

- 산업정책심의회에서 합리화대상으로 지정한 기업이 심의기준에 따라 매각하는 토지
- 기업이 경영합리화를 위하여 기업을 분할 또는 합병하거나 양수도 방식으로 소유권을 이전하는 토지
- 기업이 금융부채 상환을 위하여 금융기관의 동의를 받아 매각하는 토지
- 민사소송법·국세징수법·지방세법 등에 의하여 경매 또는 공매되는 토지
- 성업공사에 매각하거나 매각을 의뢰한 토지
- 비영리법인이 목적사업경비에 사용할 목적으로 토지를 증여받은 후 취득일부터 3년 이내에 매각하

는 토지

(2) 정상적인 경영활동으로 인정하는 토지

- 법령의 규정에 의하여 공유수면을 매립하여 분양하는 토지
- 아파트형공장을 건설하거나 건설업을 목적사업으로 하는 법인이 건축하여 분양하는 토지
- 법령 또는 사업의 인·허가 조건에 따라 의무적으로 확보하도록 되어 있는 최소면적의 1.5배 이내의 토지
- 주택건설사업 등으로 인하여 발생한 잔여지로서 총 사업면적 5%이내에 해당하는 토지

바. 1년이상 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 다음과 같이 신설하였다.

- 당해 토지의 유예기간(2년, 3년, 4년 등)이 경과하지 아니한 토지



- 건축물이 소실되거나 철거된 경우에는 소실·철거되거나 무너진 날부터 2년이 경과하지 아니한 토지
- 6개월 이상 사용하던 사업장이 휴업·폐업 또는 이전한 경우는 휴업·폐업 또는 이전한 날부터 2년이 경과하지 아니한 토지

사. 유예기간 기산일 적용의 예외규정 신설

법인이 토지를 취득한 후 사용이 금지된 토지 등은 막연히 비업무용토지에서 제외하는 것으로 규정하고 있었으나 앞으로는 정당한 사유가 해제된 날부터 새로이 유예기간을 기산토록 하는 등의 예외규정을 신설하였다.

- 관계법령에 의하여 사용이 금지된 경우에는 금지가 해제된 날부터 새로이 유예기간을 기산토록 함
- 건축허가와 관련하여 공공공지로 제공한 경우에는 공공공지로 제공이 끝나는 날부터 유예기간을 기산함
- 지상정착물이 소실되거나 무너진 경우에는 소실되거나 무너진 날부터 유예기간을 기산함
- 소유권에 관한 소송으로 법원에 의하여 사용이 금지된 경우에는 확정판결이 있는 날부터 유예기간을 기산함
- 토지구획정리사업으로 인한 경우에는 건축이 가능

하게 된 날부터 유예기간을 기산함

- 연부로 취득하는 토지는 사용승락일과 관계없이 최종 잔금지급일(취득일)부터 유예기간을 기산하여 비업무용을 판정하도록 함

아. 비업무용토지의 해석기준 명확화

법인의 비업무용토지를 판정함에 있어서 과세권자와 납세의무자간에 해석상 이견이 노출되는 규정에 대해 판정기준을 명확히하여 해석상 다툼이 없도록 정리하였다. 주요내용은 다음과 같다.

- 백화점, 시장, 석유류판매업 등은 임차인이 백화점이나 주유소용 건축물을 임차하여 당해용도로 계속 사용하더라도 목적사업에 직접 사용하는 것으로 보도록 함
- 건축물은 원칙적으로 적법하게 건축된 것만을 인정하되, 재산세가 과세되고 있거나 공장등록증을 교부받은 건축물은 건축물의 범위에 포함함
- 유예기간 종료일 현재 건축공사에 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 법인격없는 사단·재단은 법인으로 보지 아니하도록 명확히 함 ▲