

공사 중단의 정당한 사유(지구단위계획 변경 등)가 인정되어 재산세 ‘별도합산’ 과세대상으로 인정받은 사례

2023.07.27

지방세법에 따르면 공사에 착수한 건축물의 부속토지는 원칙적으로 재산세 ‘별도합산’ 과세대상으로 구분하되, 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 정당한 사유 없이 6개월 이상 공사가 중단된 경우에는 해당 토지를 ‘별도합산’ 과세대상에서 제외하고 ‘종합합산’ 과세대상으로 구분하여 상대적으로 고율의 누진세율을 적용합니다.

A건설사는 이 사건 토지 지상에 호텔 및 아파트 등의 건축허가를 받고 공사에 착수하였다가, 관할 지방자치단체의 요청으로 제출한 지구단위계획 변경 주민제안의 승인 지연 등의 사정으로 인해 2021년 재산세 과세기준일 현재 6개월 이상 공사를 중단한 상태였습니다. 그런데 과세관청(B구청)은 지구단위계획 변경 관련 절차를 오로지 A건설사의 필요에 따라 진행하는 것으로 보아, 공사 중단의 정당한 사유를 인정하지 않고 이 사건 토지를 ‘종합합산’ 과세대상으로 구분하여 재산세를 부과하였습니다.

법무법인(유) 세종은 조세심판 단계에서 A건설사를 대리하여, ① 일련의 사실관계와 관련 증거를 구체적으로 살펴보면 B구청이 먼저 A건설사에 지구단위계획 변경을 위한 주민제안을 요청한 것이 드러나는 점, ② 지구단위계획 변경과 관련하여 A건설사는 B구청의 요구를 수용하기 위해 B구청과 수 차례 협의하고 그 과정에서 기술적이고 전문적인 사항의 보완요구에도 성실하게 응한 점, ③ 지구단위계획이 변경되면 건축공사의 중요한 부분에 변경이 발생하므로 A건설사로서는 B구청의 최종 변경결정이 있기 전까지는 기존 계획대로 공사를 진행할 수 없었던 점 등을 설득력 있게 주장하였습니다.

그 결과 조세심판원은 세종의 주장을 모두 받아들여, A건설사가 공사를 중단한 것에 정당한 사유가 인정되므로 이 사건 토지는 ‘별도합산’ 과세대상으로 구분하여 재산세를 과세해야 한다고 판단하였습니다.

재산세와 관련하여 공사 중단의 정당한 사유가 있는지 여부는 실무상 자주 문제가 되는 쟁점이며, 그 판단 결과에 따라 해당 연도의 종합부동산세와 후속 연도의 재산세 및 종합부동산세도 직접적인 영향을 받게 됩니다. 이와 관련하여 조세심판원과 법원은 일반적으로 공사 중단의 정당한 사유를 쉽게 인정하지 않는 경향이 있습니다.

이 사건은 일반적으로 쉽게 인정되지 않는 공사 중단의 정당한 사유를, 법무법인(유) 세종이 관련 법리와 사실관계의 효과적인 구성을 통해 인정받았다는 점에서 세종의 조세불복 수행능력을 다시 한번 증명하였다는 의미가 있습니다. 또한 A건설사로서도 조세심판 단계에서 조기에 불복절차를 마무리함으로써 이 사건 토지를 둘러싼 과세 리스크를 조기에 해결하고, 관련 세금(재산세 및 종합부동산세)도 신속히 환급 받는 큰 이익을 얻게 되었습니다.

김현진

변호사

02-316-4246

hjikim@shinkim.com

김형원

변호사

02-316-4287

hywkim@shinkim.com

황태상

변호사

02-316-1770

tshwang@shinkim.com

전영래

세무사

02-316-4227

yrjeon@shinkim.com

김병호

세무사

02-316-7959

bhkim@shinkim.com

전준호

변호사

02-316-7237

jhojeon@shinkim.com