



[부동산 조세] 정비사업 과정에서 사업시행자에게 귀속된 건축물의 취득세 면제 대상 여부(대법원 2025두35035 판결)

도시환경정비사업의 토지 등 소유자 중 1인이자 사업시행자인 원고 프로젝트금융투자회사는 업무·판매시설 건축물 중 일부를 체비지로 공급받는 내용으로 관리처분계획 인가를 받았고, 건축물을 취득한 뒤 체비지 부분은 구 지방세특례제한법 제74조 제1항 본문에 따라 취득세가 면제되는 것으로 신고하였습니다. 피고 종로구청장은 원고가 위 체비지 부분을 일반에 분양하지 않고 임대하는 등의 방법으로 사용·수익하고 있어 사실상 환지에 해당한다고 보아, 2019. 10. 10. 원고에게 가산세를 포함한 취득세 등 합계 11,583,048,740원을 경정·고지하였습니다.

이에 대해 대법원은, 조세감면 규정 중 명백히 특혜규정이라고 볼 수 있는 것은 엄격하게 해석해야 하므로, 구 지방세특례제한법 제74조 제1항 본문의 ‘체비지’는 위 규정이 인용하는 도시개발법이나 도시정비법상 체비지와 기본적으로 동일하게 해석해야 한다고 보았습니다. 그리고 구 도시정비법상 체비지는 토지 등 소유자에게 분양하고 남은 잔여분 중 관리처분계획상 인가를 받은 보류지를 제외한 나머지 일반분양분을 의미하므로, 조합원 외의 자를 대상으로 분양절차를 거쳐 사업시행자가 매각처분할 것을 전제로 하지 않는 토지나 건축물은 체비지가 아니라고 판단하였습니다. 또한, 이 사건 부동산은 관리처분계획상 체비지로 지정되었더라도 일반분양 절차 없이 원고에게 중국적으로 귀속되었으므로 체비지에 해당하지 않는다고 본 원심판단을 수긍하였습니다.

이 판결은 취득세 면제 대상 체비지에 해당하는지가 관리처분계획상의 명칭이 아니라 일반분양을 통한 매각처분이 예정되어 있는지에 따라 결정된다는 점을 분명히 하였습니다. 정비사업 시행자는 체비지로 지정된 부분을 임대 등으로 직접 보유·운영할 계획이라면 취득세 면제 관련 논란을 없애기 위해서 관리처분계획 등에 이를 일반분양하지 않고 직접 보유·운영할 계획임을 명시하는 것이 바람직합니다.

관련구성원

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

조수형

변호사

02-316-1728

shcho@shinkim.com

