

터전 취득자 명의 문제에 대하여(의견들 부탁드립니다)

작성자 : 돌고래

수정 | 삭제

ID : 돌고래규태부_입력 : 2014-01-03 11:02:54 (6일전), 수정 : 2014-01-03 13:18:30 (6일전), 조회 : 23

프린트하기

아래는 나름 진지하게 검토하였으나 저 개인의 판단과 의견이며, 안타깝게도, 제시된 의견에 대하여 어떠한 보장도 하지 않습니다.

부동산을 취득할 때 취득세 등을 내고, 보유하는 기간동안 재산세 등을 납부하게 됩니다.

그러나 지방세특례제한법에서 2014. 12. 31.까지 어린이집 운영자가 부동산을 취득하는 경우 취득세를 면제하여 주고, 위 기간까지는 재산세 등도 면제하여 주도록 하고 있습니다.

새로 취득할 터전 관련 지방세특례제한법에 따라 **취득세(현재 과세표준의 3%) + 2014년까지 재산세**, 지역자원시설세 및 주민세 재산분의 면제를 위해 터전 취득자 명의를 누구로 할 것인지가 문제됩니다.

면제될 세금은 취득세만 대략 3,300만원 가량 될 것 같네요.

간략히 쟁점 등을 정리하면 아래와 같습니다(아래 보건복지부 담당 공무원은 보육기반과 담당사무관이며, 문의는 공공공 사우국 또는 협동조합 전환 관련 TFT에서 하였습니다).

소유권자 명의	개인	비법인 사단 (현상태)	일반협동조합	사회적 협동조합
취득세 면제 신청 시 취득세 면제 가부	O(?)	X	X	X
사후 쟁송으로 취득세 환급가부		O	O	O
대출 명의	개인(대표자)	개인(대표자)	법인인 조합	법인인 조합
쟁송 시 쟁점		어린이집 운영자 누구인지 여부(인가증 상 대표자 vs 조합) - 인가증상 대표자가 운영자라는 견해(지방세 담당 공무원) · 인가신청서 상 신청인이 운영자이며, 이 때 '신청인' 란에 조합의 대표자명을 기재하므로 인가증 상 대표자를 운영자로 보아야 한다. · 현재 부모협동 어린이집 인가증 서식에는 운영자 란이 없고 대표자를 기재하는 란이 있는데, 이 때 대표자를 운영자로 보아야 한다. - 조합이 운영자라는 견해(돌고래) · 영유아보육법상 부모협동어린이집은 "보호자들이 조합을 결성하여 설치 운영하는 어린이집"이며, 따라서 조합을 설치·운영의 주체로 보아야 한다 · 인가증은 행정청의 내부 업무처리지침에 불과한 시행규칙에서 정한 서식에 불과하여 어린이집 운영자를 판단함에 있어 어떠한 법규적 효력을 가진다고 할 수 없다		
문제점	- 개인명의로 취득함으로 인한 실질과의 괴리 - 채무자 될 개인 찾기 어려움 - 비법인 사단 또는 협동조합 명의로 소유권	채무자 될 개인 찾기 어려우며, 개인에게 채무전가(다만 담보대출인 관계로 실제 개인재산에 대한 추	- 교사의 조합원 자격 부여가 문제될 수 있음(영유아보육법상 부모협동어린이집은 '보호자'들이 결성하는 조합이 설치·운영하는 어린이집이라는 점에서, 실제 금천구 한 공동육아 협동조합 설립신고 반려된 사례 있다고 함; 반면 교	- 기본적으로 좌동 - 목적의 사회적 인정 여부 부정적이어서 인가가능성 높지 않음(사회적 협동조합은 사업목적에 따라 주무부처에 인가권

<p>이전시 취득세 납부 피할 수 없음(어린이집 운영자에 대한 취득세 등 지방세 한시적으로 면제하도록 한 지방세특례제한법을 개정하여 영구히 면제하도록 할 경우는 향후 조합, 협동조합 이름으로 취득시 면제될 수도 있을 것임)</p>	<p>급 가능성은 낮음)</p>	<p>사는 직원조합원으로 활동할 수 있으며, 다중이해관계자조합으로 설립신고할 수 있다는 협동조합 전문가 견해 있음)</p> <p>- 신고, 법인등기 절차 준비에 시간, 인력 부족하여 소유권이 전등기 전 조합설립등기 불확실(신고 후 수리까지 약 1개월 + 법인등기 1주; 과천은 신고가 많지 않아 보통만에도 가능하며, 협동조합 법인등기도 더 단축할 수 있다는 협동조합 전문가 견해 있음)</p> <p>- 일반협동조합은 영리를 목적으로 하는 조합이므로 비영리인 부모협동어린이집 운영주체인 조합으로 인정될 수 없다는 보건복지부 공무원의 견해에 따를 때는 협동조합설립신고가 반려될 우려도 있음 (일반협동조합은 영리활동이 허용될 뿐 강제되는 것이 아니라라는 점에서 타당한 해석론이라 볼 수 없다고 생각됨; 설립신고는 시도지사의 위임받은 과천시에서 담당하는 것으로 보이며, 과천시 공무원 견해를 확인하지는 않았음)</p> <p>- 부모협동어린이집 운영주체인 조합은 인법상 조합에 한하므로, 협동조합기본법상 일반협동조합은 부모협동어린이집 운영자로 인가를 받을 수 없다는 것이 보건복지부 담당 공무원의 견해임(어린이집 인가와 관련하여 과천시 사회복지과 담당공무원은 이에 대해 영유아보육법상 부모협동어린이집의 요건만 갖추면 협동조합기본법상 협동조합 인가와 무관히 인가될 수 있다는 생각임. 일부러 깊이 안 물어봄)</p> <p>- 조합원들 협동조합에 전환에 대한 깊은 논의 없었다(취득세 감면위한 수단으로 고려하는 것이라는 견해 있음)</p>	<p>을 주는 것으로 보는데, 현재 보건복지부 담당공무원은 공동육아협동조합의 활동목적이 사회적협동조합으로 인정될 수 없다는 태도인 것으로 보임)</p> <p>- 설립 절차 복잡하고, 시간 상 한계</p>
--	-------------------	--	---

취득세면제신청에 대한 거부처분을 취소시키고 취득세를 환급받을 수 있다고 보기 때문에

이상의 점들을 고려할 때, 가능하면 자산이 좀 있고, 대기업 종사하시거나 공무원인 분 등 안정적인 급여가 있어 신용이 좋아 이윤에 도움이 되는 분이 대출영의자로 나서주신다면, **현 상태에서 비법인사단으로 소유권이전등기를 하고, 취득세면제신청에 대한 거부처분에 대하여 정승으로 다투는 것이 무난합니다.**

현재 이사회도 우선 단체명의로 취득세감면신청을 해 보고 안되면, 정승을 할지 개인명의로 취득할지 검토한다는 식으로 방향을정리하였습니다.

개인적으로는, 채무자가 될 조합원이 나서주어야 하는 문제를 고려하여, 물론 시간상의 문제, 인가의 불확실성 등 여러 위험이 있을 수 있습니다만, 일반협동조합으로 신고, 등기 후 일반협동조합명의로 소유권이전등기를 하였으면 합니다.

현재 고유번호증, 어린이집 인가증상 대표자는 저(돌고래)로 되어 있는데, 저는 채무자로 되기 어려운 사정이 있어, 현 상태에서 단체 명의로 소유권취득 시 대출자가 될 분을 고유번호증과 인가증상 대표자로 변경하는 절차를 거쳐야 합니다.

두 방식을 병행하여, 협동조합 설립신고 시 원칙적으로는 창립총회를 거치고 의사록을 제출하여야 합니다만, 우선 서류상으로 총회의사록을 작성하여, 최대한 신속하고, 간결하게 일반협동조합설립신고를 하여, 잔금일 전까지 설립등

기를 하도록 하고, 신고서 제출 후 협동조합을 설립할지 여부에 대하여 창립총회 등 내부적 절차를 거쳐 사후에 추인하고, 총회에서 반대하는 경우 협동조합설립신고를 철회하거나, 설립당기를 안 하고, 개인명의로나 현재 상태의 비법인 사단 명의로 등기하는 방식을 택할 수도 있습니다.

저는 이러한 방식으로 진행하였으면 합니다. 이 경우 **협동조합인가 및 법인설립등기 절차를 위해 몇 분이 도와주셔야 하겠습니까.**

그리고 절차 진행의 편의를 위해 단체 또는 협동조합 명의로 할 때, 튼튼 또는 어깨동무 한 단체명의로 하고, 다른 조합의 조합원이 추후에 가입하는 방식으로 하는 것이 좋겠군요. 이 부분은 어깨동무와 논의하여야 합니다.

아래 관련 규정 등 참고하시고, 의견들 주시기 바랍니다.

지방세법

제11조(부동산 취득의 세율) ① 부동산에 대한 취득세는 제10조의 과세표준에 다음 각 호에 해당하는 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. <개정 2010.12.27, 2013.12.26>

1. 상속으로 인한 취득
 - 가. 농지: 1천분의 23
 - 나. 농지 외의 것: 1천분의 28
2. 제1호 외의 무상취득: 1천분의 35. 다만, 대통령령으로 정하는 비영리사업자의 취득은 1천분의 28로 한다.
3. 원시취득: 1천분의 28
4. 삭제 <2014.1.1>
5. 공유물의 분할 또는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호나목에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외한다): 1천분의 23
6. 합유물 및 총유물의 분할로 인한 취득: 1천분의 23
7. 그 밖의 원인으로 인한 취득
 - 가. 농지: 1천분의 30
 - 나. 농지 외의 것: 1천분의 40
8. 제7호나목에도 불구하고 유상거래를 원인으로 제10조에 따른 취득 당시의 가액이 6억원 이하인 주택을 취득하는 경우에는 1천분의 10의 세율을, 6억원 초과 9억원 이하의 주택을 취득하는 경우에는 1천분의 20의 세율을, 9억원 초과 주택을 취득하는 경우에는 1천분의 30의 세율을 각각 적용한다.

지방세특례제한법

제2절 사회복지를 위한 지원

제19조(영유아어린이집 및 유치원에 대한 감면) ① 「영유아보육법」에 따른 영유아어린이집 및 「유아교육법」에 따른 유치원(이하 이 조에서 "유치원등"이라 한다)을 설치·운영하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를 2014년 12월 31일까지 면제한다.

② 다음 각 호의 부동산에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다)와 「지방세법」 제146조제2항에 따른 지역자원시설세 및 주민세 재산분을 각각 2014년 12월 31일까지 면제한다.

1. 해당 부동산 소유자가 과세기준일 현재 유치원등에 직접 사용하는 부동산
2. 과세기준일 현재 유치원등에 사용하는 부동산으로서 해당 부동산 소유자와 사용자의 관계 등을 고려하여 대통령령으로정하는부동산

제94조(감면된 취득세의 추징) 부동산에 대한 감면을 적용할 때 이 법에서 특별히 규정한 경우를 제외하고는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 감면된 취득세를 추징한다.

1. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우
2. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

영유아보육법

제10조(어린이집의 종류) 어린이집의 종류는 다음 각 호와 같다. <개정 2011.6.7, 2011.8.4>

- 1. 국공립어린이집 : 국가나 지방자치단체가 설치·운영하는 어린이집
- 2. 사회복지법인어린이집 : 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인(이하 "사회복지법인"이라 한다)이 설치·운영하는 어린이집
- 3. 법인·단체등어린이집: 각종 법인(사회복지법인을 제외한 비영리법인)이나 단체 등이 설치·운영하는 어린이집으로서 대통령령으로정하는어린이집
- 4. 직장어린이집 : 사업주가 사업장의 근로자를 위하여 설치·운영하는 어린이집(국가나 지방자치단체의 장이 소속 공무원을 위하여 설치·운영하는 어린이집을 포함한다)
- 5. 가정어린이집 : 개인이 가정이나 그에 준하는 곳에 설치·운영하는 어린이집
- 6. 부모협동어린이집 : 보호자들이 조합을 결성하여 설치·운영하는 어린이집
- 7. 민간어린이집 : 제1호부터 제6호까지의 규정에 해당하지 아니하는 어린이집

제호

어린이집인가증

어린이집명칭:
 어린이집종류:
 소재지:
 보육정원: 명
 법인·단체명:
 대표자성명:
 어린이집원장의성명:
 어린이집원장의생년월일:
 특기사항:

「영유아보육법시행규칙」 제5조제3항에따라어린이집인가증을발급합니다.

년월일

특별자치도지사
시장·군수·구청장

직인

어린이집인가신청서

접수번호	접수일	초 14일 어린이 기간			
신청인	성명(대표자)	법인·단체명	주소	명칭	주민등록번호 전화번호 어린이집 종류
어린이 집 개요	소재지	어린이 집 원장	성명		주민등록번호
보육정 원	총인원 명	1세 이 안 명	1~2세미만	2세 명	3세 명
				4~5세 명	방과후 명
시설· 설비	보육실 m ²	조리실 m ²		목욕실 m ²	m ²
	화장실 m ²	놀이터 m ²		사무실 m ²	m ²
	양호실 m ²	대지 m ²		기타 m ²	m ²
직원	총인원 명	보육 교사 명	간호사 명	영양 사 명	취사 부 명
					기타 명
예산	수입액 원	지출액 원		비고	

「영유아보육법」 제13조제1항·제14조제1항및같은법시행규칙제5조제1항에따라보육시설의설치인가를신청합니다.

년월일

신청인

(서명또는인)

특별자치도지사·시장·군수·구청장귀하