6월은 호국보훈의 달, 그분들이 지켜준 미소, 우리들이 전하는 감사

김 제 시

수신 새만금개발공사사장
(경유)
제목 새만금 스마트 수변도시 공급토지 취득세 신고 관련 질의 회신

1. 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 새만금개발공사 투자사업처-778(2026. 6. 19.)호와 관련하여 새만금 스마트 수변도시 공급토지 매수인의 취득세 신고와 관련하여 붙임과 같이 회신하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3. 질의요지
   ○ (질의 ①) 공유수면 매립공사 완료전(사용허가 및 준공인가 전)인 토지를 공급하고 매매대금을 2년 이상 분할 납부하는 경우 「지방세법」상 **연부취득**에 해당하는지 여부
   ○ (질의 ②) 매수인(수분양자)의 **취득세 납세의무 성립시기 및 신고납부 방법**

4. 회신내용
   ○ 취득세의 과세대상이 되는 "토지"는 「지방세법」제6조 제3호에서 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 지적공부의 등록대상이 되는 토지와 그 밖에 사용되고 있는 사실상의 토지를 말한다고 규정하고 있고,
   같은 법 시행령 제20조제8항에서 관계법령에 따라 매립·간척 등으로 원시취득하는 경우에는 공사준공인가일을 취득일로 본다. 다만 공사준공인가일 전에 사용승낙일·허가일 또는 사실상 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다고 규정하고 있습니다.
   ○ 매립·간척 등으로 토지를 조성하는 경우 원시취득이 성립하기 전에는 그 대금지급의 대상은 토지가 아닌 분양권에 해당하는데, 분양권은 취득세 과세대상에 해당하지 아니하고, 취득세는 거래 단계별 부과하는 유통세로서 시행자의 원시취득이 도래한 이후라야 수분양자의 승계취득이 성립할수 있으므로, 원시취득이 있기 전에는 승계취득의 일종인 연부취득이 성립할 수 없는 점 등을 종합해볼 때, 취득세 과세대상 목적물이 존재하지 않는 상태에서는, 분양대금을 2년 이상에 걸쳐 분할하여 지급하는 것으로 계약하였다 하더라고 연부취득에 해당하지 않는다고 할 것입니다.(지방세운영과-1062, 2018.5.8.)
   ○ 또한 매립지 등을 매수하여 이를 취득하는 경우에는 유상승계취득에 해당하므로, 「지방세법」시행령 제20조제2항에 의한 **사실상의 잔금지급일**에 취득한 것으로

보며, 이때 취득세 납세의무가 성립합니다. 다만, 그 유상승계취득의 취득일 이후에 시행자의 원시취득의 취득일이 도래하는 경우에는 그 원시취득의 취득일을 매수인의 취득일로 보야야합니다.(대법원 98두11502, 1999.6.11.)

○ 따라서 매수자는 시행자의 원시취득이 이루어진 후 사실상의 잔금지급일로부터 **60일내에** 취득세를 신고납부하여야 합니다. 추가적인 문의사항은 063-540-3391로 하여 주시기바랍니다. 끝.

김 제 시 장

주무관	최승희	주무관	이다정	과세평가팀	대결 2026. 6. 24. 안경숙	세정과장	전결

협조자

시행 세정과-9664 (2026. 6. 24.) 접수

우 54386 전북특별자치도 김제시 중앙로 40 (서암동) / http://www.gimje.go.kr

전화번호 063-540-3391 팩스번호 063-540-3123 / sena5459@korea.kr / 비공개(5)

더 특별한 내일, 기회도시 김제