

3. 法人税法上 非業務用 不動産

(國稅廳提供)

(1) 규제내용

- 비업무용 부동산을 보유하고 있는 법인의 각 사업년도에 지급한 차입금 이자중 다음 산식에 의하여 계산한 지급이자 상당액을 손금부인하게 됩니다.

$$\text{지급이자} \textcircled{1} \times \frac{\text{비업무용 부동산적수}}{\text{총 차입금 적수}}$$

①(지급이자) ⇨ 비업무용 부동산 보유기간중 발생한 이자상당액

②(비업무용 부동산적수) ⇨ 당해 부동산가액 × 보유기간 경과일수

③(총차입금적수) ⇨ 차입금 월말잔액 × 보유기간 경과일수

- 당해 비업무용 부동산의 유지관리비 등도 손금부인하게 됩니다.

손금부인대상이 되는 유지관리비는 재산세·감가상각비·수선비와 수도료·전기료등 각종 사용료, 기타 당해 부동산의 유지관리비용입니다.

(2) 종류와 범위

- 취득후 6월(공장부지 2년, 건축물이 없는

토지 1년)이 지나도록 당해 법인의 업무에 직접 사용하지 아니한 토지

- 공장용 건축물의 부속토지중 공장입지 기준면적을 초과하는 토지

- 기타 건축물의 부속토지중 기준면적을 초과하는 토지

- 주차장용 토지중 주차장 종류별로 기준면적을 초과하는 토지

- 임야 단, 임업을 주업으로 하는 법인의 보전임지안의 영림계획인 가림은 제외

- 농경지 및 묘포장지. 단, 농업을 주업으로 하는 법인의 부동산으로 1년간의 수입금액이 부동산가액의 7% 이상인 부동산은 제외

- 목장용 부동산. 단, 축산업을 주업으로 하는 법인이 소유한 부동산으로서 기준면적 이내의 것은 제외

- 체육시설용 부동산. 다만, 선수전용 체육시설용 부동산. 종업원 체육시설용 부동산. 체육시설업용 부동산. 골프장용 부동산으로 기준면적이내의 것은 제외

- 예비군 훈련장용 부동산으로 다음의 것

-수입군부대장으로부터 예비군훈련의 실시를 위임받지 아니한 법인이 소유한 것
-도시계획구역안의 주거지역, 상업지역, 공업지역에 소재하는 것

-지목이 공장용지 또는 대지인 것
-예비군 훈련장용 토지 및 시설기준 면적을 초과하거나 시설기준에 미달하는 부동산

연수원용 부동산. 다만, 연수원건물의 필수적인 부속토지, 연수원시설의 수용정원을 감안한 운동장 기준면적이내의 토지와 도로를 합한 면적은 제외

휴양시설용 부동산. 다만, 관광진흥법에 의한 전문휴양업·종합휴양업용 부동산(스키장·온천장·수영장 부동산은 제외)으로서 1년간의 수입금액의 부동산가액의 10%이상인 것으로서 기준면적 이내의 것은 제외

법인의 전용 휴양소용 부동산으로서 건축물이 없는 것과 건축물이 있는 경우 기준면적을 초과하는 부속토지

임대(전세권·지상권 설정계약에 의한 부동산의 사용포함)에 쓰이고 있는 부동산으로서 1년간의 수입금액의 부동산가액의 7%미만인 부동산과 건축물이 없는 토지. 건축물이 있는 경우 기준면적을 초과하는 부속토지

매매사업용 부동산. 다만, 부동산 매매업을 주업으로 하거나 주택신축판매업을 하는 법인이 취득한 매매용 부동산(주택신

축판매업의 경우는 주택신축 용지에 한함)으로서 2년이 경과되지 아니한 것은 제외

• 광업용 토지중 다음토지

-광업권 설정일로부터 3년간 생산실적이 없는 광업용 토지

-광업법에 의한 채광인가를 받지 아니한 토지

-광구당 기준면적 초과토지

• 블록·토관·석물의 제조장으로 사용하는 부동산으로서 1년간의 수입금액이 부동산가액의 20%에 미달하는 부동산

• 1년간의 수입금액이 부동산가액의 10%에 미달하는 다음 부동산

-염전·광천지·지소용 부동산

-자동차운전·정비 또는 중장비운전·정비 학원용 부동산

-블록·석물·토관·벽돌·콘크리트제품·골재·옹기·철근·비철금속·플라스틱파이프도·소매업용 부동산

-조경작물·화훼 또는 분재 도·소매업용 부동산

-경마장 운영업용 부동산

• 1년간의 수입금액이 부동산가액의 7%에 미달하는 다음의 부동산

-조경작물 식재업용 부동산

-농업에 관한 과정을 교습하는 학원용 부동산

• 골재채취장용 부동산. 단, 골재채취 허가

구역내의 토지로서 연간 채취량이 총채취 예정량을 허가년수로 나눈 평균채취량을 초과하는 부동산은 제외

- 야적장·적치장 또는 하치장용 토지로서 당해 사업년도 및 직전 2개사업년도중 제품등의 보관·관리에 소요된 최대면적의 1.2배를 초과하는 토지
- 당해 법인 이외의 자가 주로 사용하는 부동산

(3) 비업무용으로 보지않는 부동산

다음 부동산은 위에서 설명한 비업무용 부동산의 종류와 범위에 불구하고 비업무용 부동산으로 보지 않습니다.

- 부동산 취득후 법령의 규정에 의하여 사용이 금지 또는 제한된 부동산으로서 사용이 금지 또는 제한된 날로부터 3년이 경과되지 아니한 것
- 건축물이 소실·철거 또는 도괴됨에 따라 비업무용이 된 부동산으로서 2년(자진철거는 1년)이 경과되지 아니한 것
- 법인이 사업의 일부 또는 전부를 휴업·폐업 또는 이전함에 따라 비업무용이 된 부동산으로서 2년이 경과되지 아니한 것
- 토지구획정리사업지구내의 토지로 사업이 구획단위로 사실상 완료되어 건축이 가능한 날로부터 2년이 경과되지 아니한 것
- 행정관청이 아닌 도시계획사업 시행자가 주택지조성사업 또는 공업용지조성사업의 허가를 받아 분양을 조건으로 조성하고

있거나 조성완료 후 분양되기 이전의 대지로서 최초의 허가일로부터 5년이 경과되지 아니한 것

- 조세감면규제법상 자산양도시 특별부가세나 양도소득세가 면제 또는 감면되는 부동산
- 주택신축업자가 신축한 주택으로서 준공일로부터 3년이 경과되지 아니한 주택판 기준면적 이내의 부속토지
- 금융기관등이 저당권 실행으로 인하여 취득한 자산 또는 채권의 변제를 받기 위하여 취득한 자산으로 다음의 것
 - 자산취득일로부터 1년이 경과되지 않은 것
 - 성업공사에 매각을 위임한 부동산과 부동산의 소유권에 관한 소송이 계류중인 것
- 공유수면매립법에 의하여 매립의 면허를 받은 법인이 매립공사를 하여 취득한 매립지로서 당해 매립지의 소유권을 취득한 날로부터 4년이 경과되지 아니한 것

(4) 부동산가액의 결정, 수입금액비율, 주업의 판정

위에서 설명한 비업무용 부동산의 범위결정에 있어 판정기준이 되는 「부동산가액」 「수입금액비율」 「주업의 판정」은 다음 방법에 의합니다.

[부동산가액의 결정]

- 부동산가액은 다음 가액중 가장 큰 금액으로 합니다.
 - 당해 부동산의 취득가액

- 당해 법인의 사업년도 종료일 현재의 장부가액, 사업년도중 부동산을 양도한 경우에는 양도일 현재의 장부가액
- 건축물의 경우에는 소득세법상의 기준시가
- 토지의 경우에는 시장, 군수, 구청장이 공시지가를 기준으로 하여 산정한 개별필지의 지가

[수입금액 비율]

- ①과 ②중 큰 금액으로 합니다.

산출방식①:
$$\frac{\text{당해사업년도의 연간 수입금액}}{\text{당해사업년도 종료일(양도일)현재의 부동산가액}}$$

산출방식②:
$$\frac{\text{당해사업년도의 연간수입금액} + \text{직전사업년도의 연간수입금액}}{\text{당해사업년도종료일(양도일)현재의 부동산가액} + \text{직전사업년도종료일 현재부동산가액}}$$

[주업의 판정]

- 수입금액이 큰 사업을 주업으로 봅니다.
- 부동산매매업과 다른 사업을 겸영하는 경우에는 당해 사업년도 및 직전 2개 사업년도의 부동산매출액의 합계액이 당해 3개 사업년도의 총수입금액의 합계액 대비 50%를 초과하는 경우 부동산매매업을 주업으로 봅니다.
- 임업과 다른사업을 겸영하는 경우에는 당해 법인의 자산중 임업에 사용되는 자산의 가액이 총자산가액 대비 50% 이상일 경우 임업을 주업으로 봅니다.