

법인세법상의 부동산 보유규제

글/권승화(공인회계사·영화회계법인근무 : 784-6991)

I. 머리 글

사업을 하려면 우선 기술, 인력 및 자본이 필요하게 된다. 자본이란 운영자금뿐 아니라 토지나 건물 등에 대한 투자를 수반하게되며 대부분의 경영자는 자기땅에 번듯한 공장을 지어 사업을 영위하고자 하는 것이 인지상정일 것이다.

그러나 문제는 제한된 토지이므로 법인의 경우 세무상 문제가 없는 토지의 취득은 어느정도인가를 알아야 고래 싸움에 새우등 터지는 격의 불상사가 없을 것이다.

물론 세금이 두려워서 토지를 취득하지 못하라는 것은 별개의 문제일 것이다. 여기서는 법인기업에 대한 세법상 부동산등의 보유 규제강화가 어떠한 내용인가를 알아보려고 한다.

II. 법인세법 개정(1990. 4. 4) 내용 요약

시간이 없는 분들을 위해 우선 재무부가 밝힌 전반적인 규제내용의 요약부터 제공코자 한다. 아래 사항에 해당이 없는 분들은 더이상 보시면 시간낭비일 것이다.

1. 비업무용부동산 : 법인이 비업무용 부동산을 보유하는 경우에는 차입금이자 및 유지·관리비용을 손금으로 인정하지 아니하는바, 그 비업무용 부동산의 판정기준을 강화하여 기업의 부동산과

다보유를 억제함.

2. 준업무무관자산 : 차입금이 자기자본의 2배를 초과하는 법인이 임야 등 업무무관자산에 준하는 부동산을 보유하는 경우 차입금의 규모에 따라 당해 차입금에 대한 지급이자를 손금으로 인정하지 아니함. 준업무무관자산을 임야, 농경지, 휴양시설업용 부동산 등으로 함.

3. 업무무관자산 : 골동품, 고서화, 고급선박 및 항공기등의 업무무관자산의 취득에 소요된 차입금의 지급이자와 그 자산의 유지·관리비를 손금에 산입하지 아니함.

상기 세가지는 중복되어 적용되지 않으며, 비업무용 부동산 및 업무무관자산을 지급이자의 손금불산입외에 유지·관리비(감가상각비 포함)도 비용으로 인정되지 않는다. 준업무무관자산은 차입금과 다보유법인에만 적용되며 특정 지급이자만이 손금불산입된다.

III. 비업무용 부동산

89년5월 토지공개념 연구위원회의 연구보고서에 따르면 우리나라 국토의 약 4.5%에 해당하는 토지를 법인기업이 보유하고 있고 그중 67.4%가 약 400개 법인이 소유하고 있어 일부에 의한 토지과다

보유현상이 있다고 한다. 이 내용은 신문지상이나 이인원씨의 심야토론 시간에도 누차 지적되어 익히 아시고 계실줄 믿는다. 그런데 이 시점에서 재무부가 밝힌 비업무용 부동산 판정기준강화의 변은 타법인에서도 단기간내에 사용하지 않을 토지를 지가 상승 또는 사후 구입이 어려울 것을 예상하여 사전에 땅을 사게되므로 다시 땅값 상승과 투기를 유발할 우려가 있다는 것이다.

일견 타당성이 있으나 결국 고래싸움에 등터지는 새우가 있게 되는 것이고 뒷박침(?)을 당하는 경우도 예상되는 것은 과한 우려일까? 하여튼 등터진 새우가 되지 않기 위해서는 우선 알고봐야 할 것이므로 중요 내용을 간략히 언급하기로 한다.

(1) 토지의 조기사용 촉진을 위한 기준강화

종전에는 건축물이나 시설물이 있는 부동산을 취득하면 취득후 6개월, 나지를 취득하면 취득후 2년간은 비업무용으로 보지 아니하였으나 앞으로는 공장용지의 경우는 현행과 같이 2년, 기타 나지는 취득후 1년간만 비업무용으로 보지 아니한다.

주의할 것은 유예기간 경과시까지 업무에 사용하지 않을 경우 처음 취득시점부터 비업무용을 취득한 것으로 보아 지급이자, 유지관리비 등이 소급하여 손금부인된다는 점이다. 물론 소급적용은 1990. 4. 4 이후 새로 취득한 부동산부터 적용이 되며 그 이전 취득 보유 부동산은 소급부인되지 않는다.

(2) 건축물의 부속토지

건축물 바닥면적×용도지역별 적용배율과 건물연면적÷건축법상 당해지역의 용적률×5배 중 적은 면적을 초과하는 부분은 비업무용 토지에 해당한다.

(3) 공장용 건축물의 부속토지

종전에는 대지면적의 10%(3,000㎡ 한도)를 여유토지로 인정하였는데 앞으로는 지방세법상 기준면적의 10%(3,000㎡ 한도)안 여유토지로 인정한다.

(4) 기 타

자세히 설명하면 한이 없고 밑천이 드러나므로 이러한 부분이 있다는것만 이해하시도록 하고 해당 사항이 있으면 문의하시거나 찾아보시길 바란다.

- 주차장용 토지 : 자가용전용 주차장용, 건축물 부설주차장용, 주차장업용 및 차고용 또는 주기장용 용지
- 체육시설업용 부동산
- 골프장용 부동산
- 연수원용 부동산
- 휴양시설업용 부동산
- 임야, 목장용지 및 농경지
- 임대용 부동산, 매매용 부동산
- 골재채취장용 토지
- 야적장, 하치장, 적치장용 토지
- 예비군훈련용 부동산
- 기타 수입금액 비율기준에 의하여 비업무용으로 판정하는 부동산

IV. 준업무무관 자산

준업무무관자산은 차입금 과다법인(자기자본의 2배초과 경우)이 생산투자 보다는 차입금으로 골프장, 임야, 목장 등 대규모 토지소유사업에 투자하거나 땅값 상승을 기대하고 부동산을 보유하는 것이 핵심(?)하므로 비록 업무에 사용하는 부동산이라고 하더라도 준업무무관자산으로 보아 동 부동산 가액에 상당하는 차입금에 대한 지급이자만을 손금부인하는 것이다.

쉽게 말하면 차입금도 많은 주제를 직시하여 돈 빌려 땅사지 말라는 얘기겠다.

다음의 부동산은 비업무용에 해당하지 않더라도 준업무무관자산으로 보는 부분이다.

- 임야·농경지·묘포장용 부동산·목장용 부동산
- 체육시설용 부동산
- 연수원 또는 휴양소용 부동산

- 휴양시설업용 부동산
- 예비군훈련장용 부동산
- 골재채취장용 부동산
- 야적장·적치장 또는 하치장용 부동산
- 임대전용 부동산(건물 기타 지상정착물을 임대
한 경우로서 임대한 법인이 임대건물 등의 연면
적의 100분의 10이상을 직접 사용하지 아니하는
경우 당해 건물등과 그 부속토지를 포함한다.)
- 법인의 자사전용 주차장 및 주차장업용 토지

V. 업무무관자산

차입금에 대한 지급이자와 자산의 유지관리비가 손금으로 인정되지 아니하는 업무무관자산은 다음의 것을 들 수 있다.

- 골동품·고서화(장식, 환경미화 등에 사용되는 것으로서 사회통념상 타당하다고 인정되는 범위는 제외)
- 고급선박 및 항공기
- 기타 위와 유사한 자산으로서 당해법인의 업무에 직접 사용하지 아니하는 자산(예 : 콘도, 골프회원권)

VI. 지급이자 손금불산입 계산예

자기자본이 10억(연간적수: 10억×365일=3,650억) 차입금 및 부동산 보유내역이 다음과 같을 때 간단한 지급이자 손금불산입 계산실례를 들어보기로 한다.

〈부동산 내역〉

부동산종류	가액	비업무용해당액	보유기간	비업무용적수	전체적수
연수원	20억	10억	100일	1,000억	2,000억
골프장	20억	10억	200일	2,000억	4,000억
합계	40억	20억		3,000억	6,000억

〈차입금 내역〉

차입금	이자율	기간	금액	차입금적수	지급이자
시설자금차입	연 10%	365일	20억	7,300억	2억
일반대출	연 12%	180일	10억	1,800억	0.1억
합계			30억	9,100억	2.1억

① 비업무용부동산 관련지급이자 손금불산입액

$$2.1\text{억} \times \frac{3,000\text{억}}{9,100\text{억}} = \text{약 } 85\text{백만원}$$

② 준업무무관자산 관련 지급이자 손금불산입액

$$2.1\text{억} \times \frac{6,000\text{억} - 3,000\text{억}}{9,100\text{억}}$$

$$\times \frac{9,100\text{억} - 3,650\text{억}}{9,100\text{억}}$$

$$= \text{약 } 17\text{백만원}$$

∴ 총지급이자 부인액=①+②=1억2백만원

상기실례는 예를 들기위해 과장하기는 하였지만 총지급이자 2.1억중 약 40%인 1억2백만이 지급이자로 인정받지 못하므로 그 효과가 사뭇 크다고도 하겠다.

VII. 맺는 글

앞에서 알아본바와 같이 이제는 법인기업이 부동산 보유를 하기 위해서는 실제 소요비용뿐 아니라 세무상의 불이익도 하나의 유지비용으로 고려되어야 할 것이다.

지면관계상 언급하지 못한 부분이 많지만 하늘이 무너져도 솟아날 구멍이 있다고 정부는 앞에서의 규제와 더불어 여러가지 유예기간 및 예외사항을 두고 있으니 부동산이 많다고 느끼는 기업은 자체 점검을 한번 해보고 여차하면 전문가에게 해결방안을 문의하는 것도 새우등 터지지 않는 방법인성 싶다.