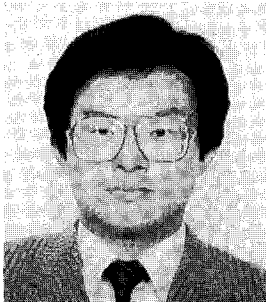


비업무용 부동산과 세금

권성수 <공인회계사 · 한국산업경영연구소>



I. 비업무용 부동산의 관련 법령

1. 기업경영과 부동산

- 토지나 건물 등의 부동산은 기업활동에 있어 필수적인 경영수단이 되지만, 기업이 과다한 부동산을 보유할 경우 국민경제 측면에서 부동산의 효율적인 이용을 해치고, 나아가 부동산투기 수단으로 악용되는 등 건전한 경영풍토 조성을 가로막는 요인으로 작용하게 된다.
- 따라서 정부는 「비업무용 부동산」 즉 기업이 업무와 직접 관련없이 보유하고 있는 부동산에 대하여 세제·금융면에서 여러가지 불리한 규제를 가함으로써 기업으로 하여금, 부동산을 통한 재산증식의 유혹에서 벗어나 건전한 경영활동에만 전념할 수 있도록 유도하고 있다.

2. 비업무용 부동산에 대한 제규정

- 기업의 비업무용 부동산의 과다 보유를 억제하기 위한 관련 법령으로는 법인세법, 조세감면규제법, 자산재평가법, 토지초과이득세법, 지방세법, 금융기관여신관리규정 등이 있는데 각 법령에서 규정하고 있는 비업무용 부동산의 명칭과 규제 내용은 다소 상이하지만 그 종류와 범위는 같거나 유사하게 규정하고 있다.
- 각 법령에서 규정하고 있는 비업무용 부동산에 대한 규제내용을 요약하면 다음과 같다.

목 차

- I. 비업무용 부동산의 관련 법령
- II. 법인세법상 비업무용 부동산
- III. 조세감면규제법상 비업무용 부동산
- IV. 자산재평가법상 비업무용자산
- V. 초과이득세법상 유희토지(비업무용토지)
- VI. 지방세법상 비업무용 토지
- VII. 금융기관 여신관리규정상 비업무용 부동산

법령별	명칭	규제내용
· 법인세법	비업무용 부동산	부동산관련 비용 손금불인정
· 조세감면규제법	비업무용 부동산	처분시 특별부가세 감면 배제
· 자산재평가법	비업무용 자산	자산재평가 배제
· 토지초과이득세법	유희토지 등	토지초과이득세 과 세
· 지방세법	비업무용 토지	취득세 중과세
· 여신관리규정	비업무용 부동산	부동산 처분 명령

정부는 기업이 업무와 직접 관련없이 보유하고 있는 부동산에 대하여 세제·금융 면에서 여러가지 불리한 규제를 가함으로써 기업으로 하여금 부동산을 통한 재산증식의 유혹에서 벗어나 건전한 경영활동에만 전념할 수 있도록 유도하고 있다.

II. 법인세법상 비업무용 부동산

1. 비업무용 부동산의 정의

「당해 법인의 업무와 직접 관련이 없거나 부동산의 이용실태 등으로 보아 지가상승으로 인한 이익을 취득하기 위하여 보유하고 있는 것이라고 인정되는 부동산으로서 다음에 해당하는 것」

- 부동산 취득후 일정한 기간이 경과한 때까지 법인의 업무에 직접 사용하지 아니하는 부동산
- 업무에 필요한 적정한 기준면적을 초과하여 보유하는 부동산
- 부동산을 이용하여 얻은 수입금액이 부동산가액의 일정비율에 미달하는 부동산
- 법인의 주된 사업에 사용되지 아니하는 부동산으로서 과다보유의 소지가 있는 부동산
- 업무에 적합한 시설기준을 갖추지 못하였거나 업무와의 관련정도가 적은 부동산

2. 비업무용 부동산의 종류와 판정기준

- 취득후 6월(공장부지는 2년, 나대지는 1년)이 지나도록 당해 법인의 업무에 직접 사용하지 아니하는 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 영림계획인가림은 제외
- 농경지 및 묘포장용지. 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 부동산으로서 기준 면적 이내의 것은 제외
- 예비군 훈련장용 부동산으로 다음의 것
 - 수임 군부대장으로부터 예비군 훈련의 실시를 위임받지 아니한 법인이 보유한 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, 연수원 건물의 필수적인 부속토지·연수원 시설의 수용정원을 감안한 운동장 기준 면적 이내의 토지와 도로를 합한 면적은 제외
- 휴양시설업용 부동산. 다만, 관광진흥법에 의한 전문휴양업·종합휴양업용 부동산으로서 1년간의 수입금액이 부동산 가액의 10% 이상인 것으로서 기준면적 이내의 것은 제외

- 법인의 전용 휴양소용 부동산으로서 건축물이 없는 것과 건축물이 있는 경우 기준면적을 초과하는 부속 토지
- 임대(전세권·지상권 설정 계약에 의한 부동산의 사용 포함)에 쓰이고 있는 부동산으로서 1년간의 수입금액이 부동산가액의 3%미만인 부동산과 건축물이 없는 토지. 건축물이 있는 경우 기준면적을 초과하는 부속 토지
- 매매사업용 부동산. 다만, 부동산 매매업을 주업으로 하거나 주택신축판매업을 하는 법인이 취득한 매매용 부동산(주택신축판매업의 경우는 주택신축 용지에 한함)으로서 2년이 경과되지 아니한 것은 제외
 - 블록·석물·토관·벽돌·콘크리트 제품·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
 - 주차장업용 토지
 - 체육시설업용 부동산(단, 정구장은 4%, 경기장은 10% 적용)
 - 골프장용 부동산(단, 일반골프장 및 간이골프장은 4% 적용)

비업무용 부동산의 정의는 당해 법인의 업무와 직접 관련이 없거나 부동산의 이용실태 등으로 보아 지가상승으로 인한 이익을 취득하기 위해 보유하는 것이라고 인정되는 부동산

- 광업용 토지중 다음 토지
 - 광업권 설정일로 부터 3년간 생산실적이 없는 광업용 토지
 - 광업법에 의한 채광인가를 받지 아니한 토지
 - 광구당 기준면적 초과 토지
- 블록·토관·석물의 제조장으로 사용하는 부동산으로서 1년간의 수입금액이 부동산가액의 20%에 미달하는 부동산
- 1년간의 수입금액이 부동산가액의 10%에 미달하는 다음 부동산
 - 휴양시설업용 부동산
 - 광천지(온천장 포함)·지소용 부동산
 - 쓰레기수집 및 처리업용 부동산
 - 자동차운전·정비 또는 증장비운전·정비학원용 부동산
 - 조경작물 식재업용 부동산
 - 농업에 관한 과정을 고습하는 학원용 부동산
- 골재채취장용 부동산. 단, 골재채취 허가구역내의 토지로서 연간 채취량이 총채취예정량을 허가년수로 나눈 평균채취량을 초과하는 부동산은 제외
- 야적장·적치장 또는 하치장용 토지로서 당해 사업년도 및 직전 2개사업년도중 제품 등의 보관·관리에 소요된 최대면적의 1.2배를 초과하는 토지
- 고급주택에 해당하는 사원용주택 및 그 부속토지
- 당해 법인 이외의 자가 주로 사용하는 부동산
- 염전용 부동산 중 1년간의 수입금액이 부동산가액의 4%에 미달하는 부동산

(다음호 계속)