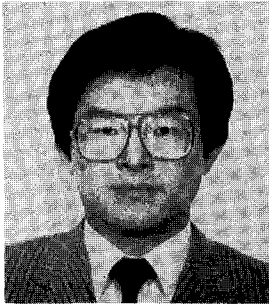


비업무용 부동산과 세금 II

권성수 <공인회계사·동림회계법인>



목 차

- I. 비업무용 부동산의 관련법령
- II. 법인세법상 비업무용 부동산
- III. 조세감면 규제법상 비업무용 부동산
- IV. 자산재평가법상 비업무용자산
- V. 초과이득세법상 유휴토지 (비업무용 토지)
- VI. 지방세법상 비업무용 토지
- VII. 금융기관 여신관리 규정상 비업무용 부동산

II. 법인세법상 비업무용 부동산

3. 비업무용으로 보지 않는 부동산

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

- 부동산 취득후 법령의 규정에 의하여 사용이 금지 또는 제한된 부동산으로서 사용이 금지 또는 제한된 날로부터 3년이 경과되지 아니한 것.
- 부동산 취득후 법령의 규정에 의하여 시공이 금

지 또는 제한된 부동산으로서 그 사용이 금지 또는 제한된 날로부터 3년이내에 성업공사 또는 한국토지개발공사에 매각을 의뢰하였으나 사용이 금지 또는 제한된 날로부터 3년 이내에 2회 이상 유찰된 경우 그 3년이 경과한 날로부터 5년이 경과되지 아니한 것.

- 부동산 취득후 법령의 규정에 의하여 사용이 금지 또는 제한된 부동산으로서 국가 또는 지방자치단체가 직립사용하기로 계획된 부동산과 문화재보호구역 안의 부동산
- 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.
- 부동산 취득후 소유권에 관한 소송으로 법원에 의해 사용이금지된 것과 소유권 확정판결일로부터 2년이 경과되지 아니한 것.
- 토지구획정리사업지구내의 토지로 사업이 구획단위로 사실상 완료되어 건축이 가능한 날로부터 2년이 경과되지 아니한 것.
- 행정관청이 아닌 도시계획 사업 시행자가 주택지 조정사업 또는 공업용지조성사업의 허가를 받아 분양을 조건으로 조성하고 있거나 조성완료후 분양되기 이전의 대지로서 최초의 허가일로부터 5년이 경과되지 아니한 것.
- 조세감면규제법상 자산양도시 특별부가세나 양도소득세가 면제 또는 감면되는 부동산
- 주택신축업자가 신축한 주택으로서 준공일로부터 3년이 경과되지 아니한 주택과 기준면적 이내의 부속토지
- 금융기관등이 저당권 실행으로 인하여 취득한 자산 또는 채권의 변제를 받기 위하여 취득한 자산으로 다음의 것
 - 자산 취득일로부터 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
- 석유, 가스 기타 화재 또는 폭발가능성이 있는 위험물이 저장·보관 또는 판매를 하는 시설물의 보호지로서 기준면적 이내의 것
- 사업의 인가·허가·면허 등에 관한 법령의 규정에 의하여 의무적으로 보유하도록 되어있는 부동산 최소면적의 1.1배 이내의 부동산
- 동자부장관의인가를 받아 휴광중인 광업용 부동산
- 사업장의 진입도로로서 사도 또는 불특정다수인이 이용하는 도로
- 법령에 의하여 당해 사업과 관련된 인가·허가·면허 등을 받거나 이를 신청한 법인 또는 건축허가를 신청한 법인이 취득후 6개월(공장부지는 2년, 나대지는 1년)이 경과되기 전에 건축허가의 제한으로 건축이 불가능한 토지 또는 건축자재의 수급조절을 위하여 행정지도에 의하여 제한된 토지는 해당 제한 기간에 한하여 비업무용으로 보지 않음.

4. 부동산 가액으로 결정, 수입금액비율, 주업의 판정

위에서 설명한 비업무용 부동산의 범위 결정에 있어 판정기준이 되는 「부동산가액」 「수입금액비율」 「주업의 판정」은 다음 방법에 의한다.

1) 부동산가액의 결정

- 부동산가액은 다음 가액중 가장 큰 금액으로 한다.
 - 당해 부동산의 위탁가액
 - 당해 법인의 사업년도 종료일 현재의 장부가액, 사업년도중 부동산을 양도한 경우에는 양도일 현재의 장부가액
 - 건축물의 경우에는 소득세법상의 기준시가
 - 토지의 경우에는 시장, 군수, 구청장이 공시지

가를 기준으로 하여 산정한 개별필지의 지가

- 골프장·체육시설 등 일정기준 면적에 의하여 비업무용으로 판정되는 부동산에 있어서의 기준면적을 초과하는 부동산의 가액은 다음과 같이 면적에 의하여 안분계산한다.

-기준면적을 초과하는 부동산가액=기준면적 계산대상 부동산의 가액

기준면적을 초과하는 부동산의 가액
기준면적 계산대상 부동산의 면적

2) 수입금액비율

- 1과 2중 큰 금액으로 한다.

산출방식① 당해 사업년도의 연간 수입금액
당해사업년도 종료일(양도일) 현재의 부동산가액
당해사업년도의 연간 수입금액 + 직전 사업년도의 연간수입금액

산출방식② 당해사업년도종료일(양도일) 현재의 부동산가액 + 직전 사업년도 종료일 현재의 부동산가액

- 수입금액비율을 계산함에 있어서 당해 부동산을 사업년도 중에 취득 또는 양도한 경우

-중도취득시 : 취득일부터 사업년도종료일까지의 수입금액을 1년간으로 환산

-중도양도시 : 사업년도 개시일부터 양도일까지의 수입금액을 1년간으로 환산

- 금액을 수입금액에 합산한다.

3) 주업의 판정

- 수입금액이 큰 사업을 주업으로 본다.

- 부동산 매매업과 다른 사업을 겸영하는 경우에는 당해 사업년도 및 직전 2개 사업년도의 부동산 매출액의 합계액이 당해 3개 사업년도의 총수입금액의 합계액 대비 50%를 초과하는 경우 부동산 매매업을 주업으로 본다.

- 임업과 다른 사업을 겸영하는 경우에는 당해 법인의 자산중 임업에 사용되는 자산의 가액이 총자산가액 대비 50% 이상일 경우 임업을 주업으로 한다.