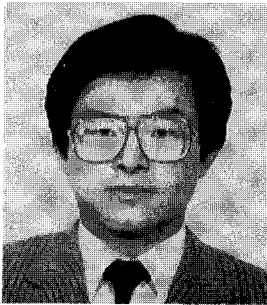


# 비업무용 부동산과 세금 Ⅲ

권성수 <공인회계사·동림회계법인>



## Ⅱ. 법인세법상 비업무용 부동산

### 5. 비업무용 부동산에 대한 규제 내용

#### 1) 비업무용 부동산이 유지관리비 손금 부인

- 비업무용 부동산을 취득·보유함으로써 발생하는 모든 비용은 손금부인하게 된다.
- 취득부대비용(취득원가에 포함되므로 원래 손금으로 인정되지 않음)
- 감가상각비
- 재산세, 종합토지세, 토지초과이득세 등
- 수선비
- 보험료
- 유지·관리를 위한 전기료등 각종 사용료 및 공과금
- 비업무용 부동산의 매각에 따른 고정자산 처분손실은 처분시에 손금으로 인정되므로 비업무용 해당 기간 동안의 감가상각비 부인액은 처분과 더불어 손금추인되는 결과가 된다.

#### 2) 지급이자 손금부인

- 비업무용 부동산 및 비업무용 동산(서화, 골동품 등)을 취득하거나 보유하고 있는 내국법인이 당해년도에 지급한 차입금이자 중 다음과 같이 계산된 금액은 손금부인하게 된다.

$$\text{지급이자} \times \frac{\text{비업무용 부동산 및 동산} \textcircled{2} \text{ (총차입금을 한도로 함)}}{\text{총차입금} \textcircled{2}}$$

#### ① 지급이자

- 위 산식에서 지급이자란 비업무용 부동산을 보유한 사업년도에 발생한 지급이자 총액을 의미하므로 현금지출된 것 뿐만 아니라 지급의무가 확정된 미지급 이자는 포함하고 기간 미(未)경과 이자는 제외한다.
- 지급이자에 포함 : · 차입금 이자 및 사채이자  
· 융통어음 할인료

- 사채할인 발생치금 상각

- 금융리스료

-지급이자에서 제외: · 상업어음 할인료

- D/A 이자, 유산스 이자

- 지급보증수수료

- 운용리스료

### ② 총차입금

· 지급이자와 할인료를 부담하는 모든 부채의 매일 잔액에 의한 적수를 의미하며 지급이자에서와 같이 선순위 이자 부인액이 있는 경우에는 관련 차입금 적수를 차감하여 계산한다.

-차입금에 포함: · 금융리스, 미지급금

- 융통어음할인액

- 대출채권담보, 팩토링 금융

-차입금에서 제외: · 상업어음 할인액

- 연불매입채무

- 금융기관의 수신자금

- 이자부담이 없는 미지급금

### ③ 비업무용 부동산 및 동산

· 앞서 살펴 보았던 비업무용 부동산과 다음에 해당하는 비업무용 동산의 매일 잔액에 의한 적수를 뜻한다.

-비업무용 동산: · 서화·골동품

- 비업무용 자동차, 선박, 항공기

- 비업무용 부동산 관련 시설물 및 부속설비

- 기타 비업무용 동산

## Ⅲ. 조세감면규제법상 비업무용부동산

### 1. 조세감면규제법상의 비업무용 부동산

- 1981년 1월 1일 이후 취득한 부동산으로서 양도일 까지 1년이상 계속하여 당해 법인의 업무에 직접 사용하지 아니한 것.(매매사업용 부동산 포함)

- 위의 것 외에 비업무용 부동산의 종류와 범위는 법인세법상 비업무용 부동산과 같습니다.

### 2. 비업무용으로 보지않는 부동산

- 대물변제로 취득한 부동산으로서 취득일로부터 2년이 경과되지 아니한 것.

- 1년이상 계속 업무용으로 사용한 건축물이 소실·철거·도괴됨에 따라 비업무용 부동산에 해당된 경우, 소실·철거 또는 도괴된 날로부터 2년(자진철거는 1년)이 경과되지 아니한 것.

- 1년이상 계속하여 업무용으로 사용한 부동산으로서 휴업·폐업 또는 이전으로 비업무용 자산에 해당된 경우 당해사유가 발생한 날로부터 2년이 경과되지 아니한 것.

- 공유수면매립법의 규정에 의하여 공유수면을 매립한 자가 취득한 매립지

- 위의 것외에 기타 부분은 법인세법상 비업무용 부동산으로 보지 아니하는 부동산과 같습니다.

### 3. 비업무용 부동산에 대한 규제내용

- 법인이 처분한 부동산이 비업무용 부동산에 해당되는 경우에는 조세감면규제법이나 다른 법률에서 규정하는 특별부가세의 비과세 또는 감면혜택을 적용받지 못합니다.

#### ※ 특별부가세 비과세 및 감면유형

- 파산선고에 의한 처분시 비과세

- 8년이상 자경농지에 대한 비과세

- 농지의 교환 또는 분합시 비과세

- 대도시안의 공장시설 지방이전시 면제

- 수도권안의 본점, 주사무소의 수도권외 지역이전시 면제

- 중소기업간의 통합시 면제

- 중소기업 사업전환에 대한 면제

- 지정산업 또는 기업합리화 기준에 따른 면제

- 지정산업 또는 기업합리화 기준에 의한 합병이나 자산양수로 인한 불용자산을 합리화 기준에 따라 양도시 면제

- 공공사업용 토지에 대한 감면

- 도시재개발구역안의 토지등에 대한 면제
- 개발사업시행자에 대한 감면
- 국가·지방자치단체 등에 양도하는 토지등에 대한 감면
- 농업협동조합 등에 대한 면제
- 국민주택 건설용지에 대한 감면
- 수도권안의 공장을 수도권안의 공업단지 및 공업지역으로 이전시 면제
- 학교법인의 토지등에 대한 면제
- 장기임대주택에 대한 면제
- 5년이상 경영한 목장의 이전시 면제
- 2년이상 계속 가동한 공장의 이전에 대한 감면
- 2년이상 업무용으로 사용한 토지등에 대한 면제
- 사회복지법인 및 종교법인의 업무용 토지 등에 대한 면제
- 기숙사 건설용지로 양도시 면제

- 재화 또는 용역의 공급대가로 양수한 자산. 다만, 자기의 사업에 사용하게 된 자산은 제외
- 재평가일 현재 미수복지구에 있는 자산과 징발법에 의하여 징발된 자산
- 기타 소득세법 및 법인세법상 업무 무관 자산(비업무용 부동산 포함)

## 2. 비업무용 자산에 대한 규제 내용

- 기업이 보유하는 비업무용 자산(부동산 포함)은 자산재평가 대상에서 제외함으로써 자산재평가에서 얻을 수 있는 경제적 이익을 상실하게 됩니다.

### ※ 자산재평가로 얻는 기업의 이익

- 감가상각비를 적정히 계상하여 고배당, 세금중과 임금인상 압박을 완화함.
- 자기자본 비율 등 재무구조개선으로 은행여신에 필요한 신용을 강화함.
- 자기자본 증가에 따라 직접금융(주식발행) 확대와 기업공개를 촉진함.

〈다음호 계속〉

## Ⅳ. 자산재평가법상 비업무용 자산

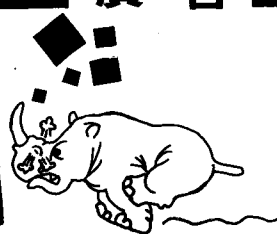
### 1. 비업무용 자산의 종류와 범위

- 매매를 목적으로 하는 자산
- 저당권의 실행으로 취득한 자산. 다만, 자기의 사업에 사용하게 된 자산은 제외

廣告

설비 기자재 광고라면

광  
고  
후  
과  
만  
점!



---

月刊

設備工事

 문의  

461-4167~9