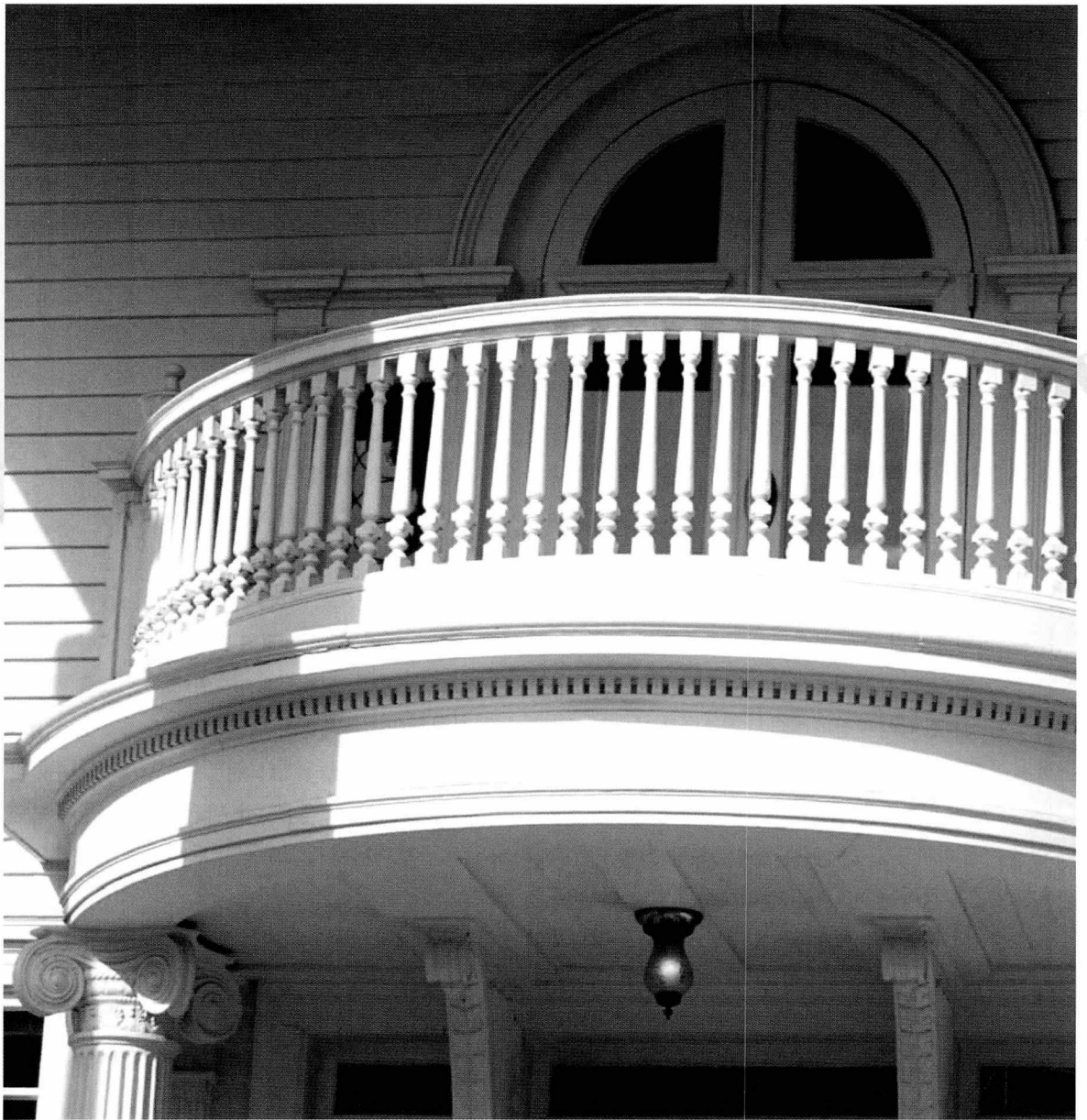


발코니 확장과 옵션에 따른 취득세

최근 김 모씨는 아파트를 구입하면서 건설사에서 제공하는 발코니 확장과 옵션 품목을 선택하는 바람에 취득세를 더 냈다며 투덜댔다. 현행 세법상 취득하는 아파트에 들어가는 직·간접 비용을 모두 합친 금액이 취득세 부과 대상이 된다. 이 금액에는 아파트 분양가를 비롯해 발코니 확장 비용, 옵션 비용이 포함된다. 준공 후, 발코니를 확장하는 경우에는 취득세를 더 내야 할까? 발코니 확장과 옵션 품목 선택에 따른 취득세 부담에 대해 살펴보자.

글 | 이호 화인경영회계법인 회계사



먼저, 준공 전에 발코니를 확장했을 경우와 준공 후에 발코니를 확장했을 경우 취득세는 어떻게 될까?

행정자치부는 발코니 확장 과세 여부 질의에 대한 답신에서 “발코니 면적이 서비스 면적으로 분양되고 거실 등으로 확장되더라도 취득세 과세 대상인 건축물 면적 증가가 아니라 내부 용도 변경으로 봐야 한다” 고 밝혔다. 또 행자부는 발코니 변경 비용의 취득세 과세표준 포함 여부에 대해선 건축물의 취득 시기(잔금 지급이나 소유권 이전 등) 이전에 발코니 변경 공사가 완료됐을 경우 그 비용은 아파트 취득에 들어가는 비용에 해당돼 과세표준에 포함된다고 덧붙였다.

이에 따라 이미 분양된 뒤 현재 공사 중인 아파트에 대해 발코니 변경 공사가 이뤄질 경우 취득세 과세표준에 포함된다. 그러나 취득 시기 이후 발코니 변경 공사가 이뤄지면 과세표준에 포함되지 않는다. 행자부는 “아파트를 산 뒤에 발코니 변경 공사가 이뤄졌을 때 독립적인 취득세 과세 대상인 건축물의 건축으로 볼 수 없어 취득세 과세표준에 포함되지 않는다” 고 말했다. 요컨대, 발코니 확장이 아파트 사용승인 전에 이뤄진 경우에는 발코니 확장 비용은 취득세 부과 대상이나, 사용 승인 후 발생한 발코니 확장 비용은 취득세 과세 대상이 아니다.

둘째, 주택 이외에 옵션 품목(새시, 가전제품 등) 중 취득세 과세표준에 포함되지 않는 항목은 어떤 것이 있을까?

지방세법 시행령 제82조의 3에서 “취득세의 과세표준이 되는 취득 가격은 과세 대상 물건의 취득 시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위해 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할, 일체의 비용을 말한다” 고 규정하고 있다. 여기서 말하는 과세 대상 물건의 취득 가격에는 ‘취득의 대상이 아닌 물건이나 권리’ 에 관한 것이어서 당해 물건 자체의 가격이라고 볼 수 없는 것이라면 이를 취득세 과세 대상 물건의 취득 가격에 포함된다고 보아 취득세 과세표준으로 삼을 수 없다고 할 것(대법원 1996. 1. 26, 95누 4155 판결 참조)이나, ‘취득의 대상이 아닌 물건’ 이라도 그 물건의 위치와 그 위치에 해당하는 건물의 용도, 건물의 형태, 목적, 용도에 대한 관계를 종합해 볼 때 건물에 연결되거나 부착하는 방법으로 설치돼 건물의 효용과 기능을 다하기에 필수불가결한 시설로서 건물의 상용에 제공된 종물에 해당(대법원 1993. 8. 13, 92다 43142 판결 참조)하는 경우라면 취득세 과세 대상 물건의 취득 가격에 포함되는 것이다.

개인이 법인으로부터 아파트를 분양받는 경우로서 당해 아파트에 설치된 가전제품이 취득세의 과세표준이 되는 취득 가격에 포함되는지 여부는 당해 가전제품이 아파트(건물)에 연결되거나 부착하는 방법으로 설치돼 아파트의 효용과 기능을 다하는 시설로서 아파트의 상용에 제공된 종물에 해당되는지의 여부에 따라 달라지게 된다.

요약하면, 취득세 과세표준에 포함되는 항목은 주택의 부합물로 쉽게 말해 건물의 외벽에 부착된 것(예: 새시, 붙박이장, 싱크대 등)이며, 과세 품목 제외 항목은 건물 외벽으로 분리되는 것(예: 냉장고, 식기세척기, 에어컨, 가스레인지, 신발장, 벽과 분리되는 장식장 등)이다. ☺