

양도소득세

상가건물의 임대 시 주의할 세무사항

글 | 정태화 세무사

상가건물을 취득하여 임대 및 매각하는 경우 발생하는 세금문제에 대하여 알아보도록 합니다.

가. 상가건물 취득 시 주의할 사항

(1) 상가건물을 매입하는 경우

- ① 임대용 부동산을 취득하는 경우 토지와 건물이 구분된 경우에는 그 금액에 부대비용을 가산하여 취득원가를 결정한다. 이 경우 부대비용(취득세 등)은 토지와 건물의 취득가액을 기준으로 안분계산하면 된다. 토지와 건물을 일괄 구입하는 경우에는 공정가액(주로 기준시가 입)으로 안분계산하면 된다.
- ② 임대부동산을 취득하여 임대업을 영위하는 경우 건물분에 대한 부가가치세 환급문제가 발생한다. 이 경우 공급시기가 중요하며, 부동산의 공급 시기는 이용가능하게 되는 때, 즉 소유권이전등기일(또는 잔금청산일)이다. 따라서 계약금, 중도금, 잔금을 받기로 한 때에는 원칙적으로 이용가능하게 되는 때가 공급시기로 이 때 세금계산서를 교부받아야 하며 그 이전에 교부받는 경우에는 사실과 다른 세금계산서에 해당될 수 있다. 다만, 공급시기 이전에 대가를 지급한 부분에 한해서 그 때에 미리 세금계산서를 교부받는 것을 가능하다. 또한 중간지급조건부에 해당되는 경우에는 대가의 지급여부에 관계없이 대가를 지급하기로 약정한 때에 세금계산서를 교부받으면 된다. 한편 건설업

자가 명의상 명의위장자로 판명이 나면 매입세액공제를 받지 못하는 불이익을 당하게 되므로 실사업자 여부를 확인하여야 한다.

(2) 부동산을 신축하는 경우

- ① 부동산임대업을 영위하기 위하여 토지를 구입하여 건물을 신축하는 경우에는 토지의 취득가액과 건물을 신축하기 위하여 소요된 모든 공사원가를 취득원가로 처리한다. 다만, 구 건물을 취득하여 즉시 철거하고 새로운 건물을 신축하는 경우 구 건물 취득가액과 철거비용, 부가가치세 등은 토지의 취득가액에 포함한다.
- ② 부동산임대업을 영위하기 위하여 토지를 신축한 후 건설회사에 건물을 신축하기 위하여 도급을 주는 경우가 있다. 이 경우에 관련매입세액에 대하여 검토가 필요하다. 만일 신축 후 건물전체를 임대업 등 과세사업에 사용한다면 매입세액을 전부 공제받으면 되지만 일부를 자기의 면세사업에 사용한다면 건축 관련 매입세액은 공통매입세액에 해당된다. 이에 따라 공통매입세액의 안분계산은 예정사용면적비율에 따라 안분하고 과세사업과 면세사업의 사용 면적이 확정되는 과세기간에 대한 납부세액은 확정 신고 시에 정산하면 된다.

나. 상가건물 임대 중 주의할 사항

- (1) 임차인이 대납한 재산세 : 건물 및 부속 토지 등을 임차인에게 사용하게 하고 동 건물 및 부속토지에 부과되는 재산세 등을 임차인이 대납하기로 약정한 경우에는

부가가치세가 과세되는 것이며, 세금계산서의 발행 시기는 대납하기로 한 재산세의 납기일이다. 예를 들어 룸 싸롱, 나이트클럽 등을 경영하는 임차인에게 임대하는 경우에 이 부동산은 지방세법상 고급오락장용 건축물에 해당되어 재산세가 증가된다. 이 경우 재산세의 납세의자는 건축물의 소유자인 임대인이나 통상적으로 임차인이 재산세를 부담하는 조건으로 임대차계약을 체결하여 임차인에게 전가시키고 있다. 이 경우 임차인이 부담한 재산세는 임차료 성격인 것이다.

• **취득세 증가분의 총수입금액 산입여부**

지방세법 규정에 의하여 부동산임대사업자가 납부할 의무가 있는 취득세 증가세분을 임차인이 부담하기로 약정한 경우에는 당해 취득세 증가세분은 그 납부기일이 속하는 연도의 부동산임대소득금액 계산 시 총수입금액에 산입함과 동시에 동 금액을 필요경비에 산입하는 것이다.

(2) **영업 손실보상금의 과세대상 여부** : 임대인의 계약해지에 따라 임차인이 지급받는 영업 손실보상금은 소득세법에서 총수입금액에 산입하도록 하고 있으며, 사업용 고정자산에 대한 손실보상금은 소득세법 기본통칙 제24-9의 규정에 의하여 총수입금액에 산입하지 아니한다.

(3) **필요경비 및 손금** : 부동산임대업의 주된 필요경비는 감가상각비, 이자비용, 인건비, 제세공과금, 수선비, 수도광열비 등이다.

- ① **세금과 공과** : 세금과 공과는 재산세, 종합부동산세, 간주임대로 부가가치세, 간이과세자 부가가치세, 도로 사용료, 교통유발부담금, 환경개선부담금 등이 있다.
- ② **이자비용** : 이자비용은 부동산의 취득에 소요된 차입금의 이자, 임대보증금 반환에 소요된 차입금의 이자로 비용으로 인정된다. 다만, 주의할 것은 지급이자 중 부동산임대사업에 직접 관련이 없는 비용은 필요경비

에 산입하지 않으며, 임대소득자가 은행차입금을 자본에 대한 인출금액으로 직접 사용한 경우 동 차입금에 대한 지급이자 또는 공동사업에 출자하기 위한 차입금에 대한 지급이자는 필요경비에 산입하지 않는다.

- ③ **수선비** : 임대용건물의 수선 등을 위한 수익적 지출에 해당하는 비용을 말하며 건물의 기능을 향상시키는 자본적 지출은 비용으로 계상하지 않고 건물가액에 추가한다. 다만, 자본적 지출 중 300만원 미만의 소액 수선비나, 3년 미만의 주기적 수선을 위하여 지출한 것은 지출연도의 비용으로 처리할 수 있다. ❖

