

양도소득세

임대업의 법인전환

글 | 정태화 세무사

1. 부동산 부자들의 고민과 이를 돌파하는 방법

어떤 사람의 연간 임대소득이 10억원이고 이 건물의 값어치가 100억원 정도가 된다고 하자. 이 부동산 보유자가 당면한 세금문제는 일차적으로 임대소득에 대한 소득세다. 최고 소득의 38.5%까지도 세금이 부과될 수 있다. 한편 이러한 소득세 문제 외에 더 큰 세금문제가 있는데 바로 상속세이다. 이 세금은 개인이 보유한 재산을 합계한 금액이 보통 10억원을 넘어가면 10~50%의 세율로 과세한다. 앞의 부동산의 가액이 100억원으로 평가되었다면 대략 40억원 정도 예상된다. 임대사업자의 법인전환은 바로 이들과 같은 상황에서 검토해볼 만한 절세법이다. 임대사업을 법인으로 전환하면 10~22%의 세율로 법인세를 내면 되므로 개인에 비해 세금을 상당히 많이 절약할 수 있다. 대표자의 급여 등도 비용으로 인정되므로 경비처리도 한결 쉽다. 물론 개인의 경우보다 회계 및 세무의 투명성을 높여야 하므로 관리비용이 증가될 수 있다는 점은 단점에 해당한다.

2. 법인으로 전환하는 경우에 발생하는 세금문제

개인이 보유한 임대용 부동산을 법인으로 전환하는 경우에는 다양한 세금문제가 대두된다. 일단 개인이 보유한 부동산을 법인의 소유로 하면 개인에게는 양도소득세 문제가 발생하고 그리고 법인이 취득한 부동산에 대해서는

취득세 문제가 발생한다. 그런데 이렇게 세금이 발생하면 개인들은 법인으로 전환하는 것을 포기하게 될 것이다. 그래서 조세특례제한법에서는 법인전환을 용이하게 하기 위해 개인과 법인에게 세금 혜택을 부여하고 있다. 법인으로 관리하는 것이 세원관리 측면에서 효율성이 높기 때문이다.

첫째, 임대용 부동산 법인에게 현물출자를 할 때 임대사업자에게 양도소득세를 부과하는 것이 원칙이나, 일정한 요건을 충족하면 부동산을 인수한 법인이 이를 처분할 때 양도소득세를 낼 수 있다. 이렇게 본래의 납세의무자의 납세의무가 제3자에게 이전되는 것을 '이월과세'라고 한다. 따라서 이월과세제도는 세금을 면제하는 것이 아니라 이연시키는 제도에 해당한다. 둘째, 법인을 설립하면서 취득한 부동산은 취득세가 부과되는 것이 원칙이나, 앞의 양도소득세와 마찬가지로의 요건을 충족하는 경우 취득세를 면제받을 수 있다. (단, 면제된 취득세에 대해서는 20%만큼 농어촌특별세를 부과한다.)

다만, 앞의 이월과세나 취득세 감면을 받기 위해서는 법에서 요구하는 요건과 절차 등을 준수해야 한다. 예를 들어 신설법인의 자본금은 법인으로 전환하는 사업용 자산의 순자산가액 이상에 해당되어야 한다. 예를 들어 설립법인의 자본금은 법인으로 전환하는 사업용 자산의 순자산가액 이상에 해당되어야 문제가 없다. 이외에도 2012년 말까지 법인전환을 해야 하는 등의 조건이 추가된다.

3. 법인전환 후에 발생하는 세금문제

개인 임대사업자의 임대법인으로의 전환은 법원이 선임한 감정평가인 등에 의해 임대용 부동산 등을 평가하는 등의 절차를 거쳐 완성된다. 따라서 임대법인으로 전환하려는 경우에는 법에서 정하는 절차에 따라 법인으로 전환해야 한다. 그렇다면 임대법인 전환 후에는 어떠한 세금문제가 있는지 살펴보자. 임대법인의 주식은 특정한 개인이 전부 소유하고 있다고 하자.

첫째, 법인으로 전환 후 임대수입은 10억원이고 이 중 50%가 과세소득이라면 개인에 비해 얼마의 세금이 줄어들까? 개인으로 임대하는 경우의 소득세는 5억원에 35%의 세율을 곱하고 1,490만원의 누진공제를 적용하면 대략 1.6억원 정도의 세금이 나온다. 그런데 똑 같은 소득에 법인세 세율 10~22%를 적용하면 8,600만원 정도가 나오며, 만일 여기에 대표이사 등의 급여를 추가하면 세금이 더 줄어든다.

둘째, 앞의 주식 보유자가 보유주식 중 일부를 자녀에게 양도 또는 증여하고자 한다. 이 경우 주식을 자녀에게 양도하면 양도소득세가 부과된다. 한편 주식을 증여받는 경우에는 세법상의 평가금액을 기준으로 증여세를 신고하는 점에 주의해야 한다.

셋째, 법인운영 중에 당해 부동산을 150억원에 처분했다고 하자. 내야 할 세금은 얼마나 될까? 먼저 이월 과세된 양도소득세는 현물출자 당시의 평가액에 당초 처분가액을 기준으로 계산한다. 따라서 양도차익은 100억원에서 취득가액 50억원을 차감한 50억원이 되고 이 금액에 30%의 장기보유특별공제와 기본공제 250만원을 차감한 과세표준은 34억 9,750만원이 된다. 이금액에 35%의 세율 등을 적용하면 이월과세된 양도소득세는 약 12억원 가량이 된다. 그리고 이 양도소득세는 새로 설립된 법인이 납부를

하게 된다. 참고로 이렇게 양도소득세 납부가 유예된 기간 동안에는 별도의 가산세나 가산금 등이 붙지 않는다. 다음으로 법인의 소득에 대해서는 법인세를 별도로 내야 한다. 사례의 경우 처분가액 150억원에서 법인이 취득한 가액(현물출자가액) 100억원을 차감한 50억원이 법인세 과세표준이라고 하자(감가상각비 등은 미반영). 법인세는 2억원까지는 10%이고 나머지 48억원에 대해서는 22%가 적용되므로 대략 10억 7,600만원이 나온다.

임대법인으로의 전환은 임대소득세와 상속세를 동시에 줄일 수 있는 수단이 된다. 다만, 법에서 정하고 있는 요건을 갖추어야 하고, 법인전환 후에는 여러 가지 세금문제가 파생한다는 점에 유의하자. ❖

