

국민주택 공급 및 건설용역에 대한 부가가치세 영세율 적용에 관한 연구*

A Study on the Application of Zero Rate of V.A.T. to National Housing Supply and Construction Service

노기원*
Noh, Kye-Won,

황욱선**
Hwang, Uk-Sun,

이종광***
Lee, Jong-Gwang,

김용수****
Kim, Yong-Su

요약

본 연구는 현행 국민주택 공급 및 건설용역에 대한 부가가치세 면세제도의 한계를 분석하고, 주택건설업체 아파트 건설현장 부가가치세 신고 사례분석을 통하여 국민주택에 대한 부가가치세 매입세액 불공제 규모를 산출하였다. 매입세액을 공제하고 건설업체의 유동성을 지원하기 위한 개선방안으로 부가가치세 영세율을 적용하는 경우 그 효과를 분석하기 위한 목적으로 수행하였다. 국민주택 면세제도가 갖고 있는 한계를 근본적으로 제거하기 위해서는 영세율 제도 도입이 필요하며, 영세율 제도 적용의 효과를 분석한 결과, 국민주택 공급 및 건설과정에서 부담한 매입세액이 공제되며, 건설원가의 6.06%에 상당하는 매입세액 공제로 건설업체의 유동성 개선과 이로 인한 차입금 규모 축소, 이자비용 감소 등으로 경영성과를 높일 수 있다. 또한 유동성 개선으로 국민주택 공급을 현재보다도 늘리려 할 것이며, 현재보다 국민주택 건축비 분양가를 최소 4.59% 인하할 수 있을 것으로 기대된다.

키워드 : 부가가치세, 국민주택 공급 및 건설용역, 면세, 영세율

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

최근 국내외 금융위기 및 실물경제 위기로 미분양 주택 적체가 심화되고 있고, 중견 및 대형 건설업체의 유동성 위기가 고조되고 있다. 특히 주택 건설산업의 침체 원인인 미분양 주택 적체 및 신규 공급의 감소는 건설업체의 유동성 위기 및 부도로 연결되고 있다. 2008년 12월말 현재 주택건설업체수는 6,092개로 2007년 말 7,173개에 비해 15% 감소하였고, 주택건설실적은 371,285호로 전년 555,792호에 비해 33.2% 감소하였으며, 미분양주택은 전년대비 47.5%가 증가하였다¹⁾.

우리나라의 국내 주택건설 실적을 보면 2001년 529,854호중 국민주택 규모이하 주택이 445,208호로 84.1%이었으나 매년

감소하여 2004년에는 75.8%, 2007년도에는 62.5%로 계속 감소추세²⁾에 있어, 국민주택 건설을 활성화하는 방안이 절실히 요구되고 있다.

현재 부가가치세법은 국민주택 초과분과 이하분에 대하여 과세방법을 달리하고 있다. 국민주택 초과분의 공급 및 건설용역에 대해서는 부가가치세를 거래징수하나, 국민주택 규모의 주택 공급 및 건설용역에 대해서는 부가가치세를 면제하고 있다. 면세제도에서는 원재료 매입시 부담한 부가가치세를 매입세액으로 공제받지 못하고 있어, 건설업체로 하여금 부가가치세를 부담하게 되어, 결국 분양가에 전가되고 있는 실정이다.

본 연구에서는 주택건설산업에 대한 실질적인 조세지원 방안을 제시할 수 있는 연구가 필요하며 다음과 같이 연구의 목적을 설정한다.

* 일반회원, 중앙대학교 건설대학원 건설경영관리학과, taxplan0303@naver.com

** 일반회원, 한라대학교 경영대학 교수, 경영학박사(교신저자), yessk41@hanmail.net

*** 일반회원, 대한건설정책연구원 연구위원, 공학박사, jglee@ricon.re.kr

**** 중신회원, 중앙대학교 건축학부 교수, 공학박사, yongsu@cau.ac.kr

1) 대한건설협회(2009), 2008년 4/4분기 주요 건설통계

2) 국토해양부(2009), 주택 규모별 건설실적

※ 이 논문은 2009년도 중앙대학교 학술연구비 지원에 의한 것임.

- 1) 현행 국민주택 공급 및 건설용역에 대한 부가가치세 면세제도가 지니고 있는 한계를 분석한다.
- 2) 주택건설업체의 아파트 건설현장 부가가치세 신고 사례분석을 통하여 국민주택에 대한 부가가치세 매입세액 불공제 규모를 산출한다.
- 3) 매입세액을 공제하고, 건설업체의 유동성을 지원하기 위한 개선방안으로 부가가치세 영세율을 적용하는 경우 그 효과를 분석한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 문헌연구를 통한 부가가치세 영세율과 면세제도의 개념과 차이점, 주택건설에 대한 외국의 부가가치세에 대한 이론적 고찰을 한다. 그리고 주택건설 과세체계를 검토하고 국민주택 면세제도가 갖고 있는 한계에 대해 분석한다. 주택건설업체를 대상으로 전국적으로 대표성 있는 주택건설현장 4개 단지를 선정 후, 부가가치세 신고내용을 수집하여 국민주택 공급 및 건설용역에 대한 매입세액 불공제금액의 규모를 산출한다. 국민주택의 공급 및 건설용역에 대해 부가가치세 영세율 제도로 변경시 주택건설업체에 대한 자금지원 효과 및 분양가 인하효과, 건설업체의 부가가치세 신고가 간편해지는 효과가 있음을 도출한다.

2. 부가가치세 영세율과 면세제도에 관한 이론적 고찰

2.1 우리나라 부가가치세 체계의 이해

우리나라의 부가가치세 납부세액은 매출세액에서 매입세액을 차감하여 계산하며, 이를 “전단계세액공제법”이라한다. 우리나라 부가가치세 과세체계를 예제에 의하여 설명하면 다음과 같다.

〈예 제〉

A건설회사는 B발주자로부터 2009년 4월 3일에 건설도급(계약금액 1억원, 계약기간 : 4월 3일 ~12월 31일)을 받았으며 대금지급조건은 계약금 1천만원, 6월 30일 중도금 5천만원, 준공일(12.31일)에 잔금 4천만원을 받기로 하였다.

A건설회사는 C 자재상으로부터 건축자재 등 매입이 2009.4.3~6.30일 사이에 5천만원이 있었고 7.1~9.30일 사이에 2천만원, 10.1~12.31일 사이에 1천만원이 있었으며, 원자재 구입시 C 자재상으로부터 교부받은 세금계산서에 의해서 매입세액은 확인된다.

A건설회사에게 위의 거래 외에 다른 건설용역이 없다고 가정할 경우 각 과세기간별 납부세액은 표 1과 같이 계산한다.

표 1. 부가가치세 계산사례

(단위 : 천원)

구분	2009년 제1기		2009년 제2기	
	확정	예정	예정	확정
①매출액	60,000			40,000
②매출세액	6,000			4,000
③매입액	50,000	20,000		10,000
④매입세액	5,000	2,000		1,000
납부세액(△는 환급세액)(②-④)	1,000	△2,000		3,000

2.2 부가가치세 영세율과 면세제도의 개념

현행 부가가치세의 과세방법은 전단계세액공제방식으로, 매출세액(매출액×세율)에서 매입세액을 공제한 차액을 납부세액으로 하는 방식이다. “영세율제도”는 매출세액 산출시 零(zero)의 세율을 적용하면 매출세액이 零(0)이 되고, 재화·용역을 구입할 때 부담한 매입세액을 공제하면 납부세액이 負(△)가 된다. 결국 재화 또는 용역을 공급받을 때 자기가 부담한 매입세액을 전액 환급 받게 된다. 이와 같이 영세율에 의하는 경우에는 매입세액까지도 환급하여 부가가치세 부담이 전혀 없으므로 이를 완전면세제도라고 한다. 일반과세자와 영세율사업자의 납부세액을 계산구조를 정리하면 아래와 같다.

표 2. 일반과세자와 영세율사업자의 부가가치세 계산방식

구분	일반 과세사업자	영세율사업자
매출세액	(매출액×10%) ×××	(매출액 × 0%) 0
(-) 매입세액	×××	×××
납부세액 (또는 환급세액)	×××	△ ×××

부가가치세의 “면세”는 특정한 재화 또는 용역의 공급과 재화의 수입에 대하여 부가가치세 납세의무를 면제하는 것을 말하며, 즉 거래상대방에게 부가가치세를 거래징수하지 않은 것을 말하며 영세율제도와 함께 부가가치세 면세제도의 하나이다. 면세사업자라 하더라도 자신이 부가가치세가 과세되는 재화·용역을 공급받거나 재화를 수입하는 경우 거래상대방에게 부가가치세를 거래징수당하게 된다.

상대방은 과세사업자로 거래상대방에게 부가가치세를 거래징수하기 때문이다. 하지만 면세사업자는 거래상대방에 의하여 거래징수당한 부가가치세는 매입세액으로 공제받지 못함으로써 결국 그 부가가치세는 당해 거래의 원가에 가산하여 거래상대방에게 전가하게 된다. 그러한 의미로 “영세율제도”를 완전면세라 하고, 현행의 “면세”는 부분면세라 한다.

2.3 주택건설에 대한 외국의 부가가치세 과세제도

(1) EU 각국의 주택건설에 대한 세율 비교

우리나라는 부가가치세 제정당시부터 현재까지 10%의 단일 세율을 유지하고 있는데 반해, 유럽연합의 각국은 표준세율외에도 재화나 용역에 따라서 한두 가지의 경감세율을 두고 있는 것이 큰 특징이며, 유럽연합 주요국의 부가가치세 세율과 주택관련 세율을 정리하면³⁾ 다음과 같다.

표 3. 유럽연합 주요국의 부가가치세 세율

Member States	Super Reduced Rate	Reduced Rate	Standard Rate	Parking Rate
Belgium	-	06월 12일	21	12
Denmark	-	-	25	-
Germany	-	7	19	-
Greece	4,5	9	19	-
Spain	4	7	16	-
France	2,1	5,5	19,6	-
Ireland	4,8	13,5	21,5	13,5
Italy	4	10	20	-
Luxembourg	3	06월 12일	15	12
Hungary	-	5	20	-
Netherlands	-	6	19	-
Austria	-	10	20	12
Poland	3	7	22	-
Portugal	-	05월 12일	20	12
Finland	-	08월 17일	22	-
Sweden	-	06월 12일	25	-
United Kingdom	-	5	15	-

표 4. 유럽연합 각국의 주택관련 세율

[ex]= exemption,
zero= exemption with refund of tax paid at preceding stage

Member States	ex, zero	Super Reduced Rate	Reduced Rate	Standard Rate	Parking Rate
Belgium		-	6		12,25
Greece	[ex]			19	
Spain		4	-		
France		-	5,5	19,6	
Ireland		-	-	-	13,5
Italy		4	10	-	
Luxembourg		3,26	-	15	-
Malta	[ex]	-	-	-	-
Poland		-	7	-	-
Portugal	[ex]	-	5	-	-
Sweden	[ex]	-	-	25	-
United Kingdom	zero	-	5	15	-

주: 면세(ex), 영세율(zero), 표준세율(Standard Rate), 경감세율(Reduced Rate)

유럽연합 27개국 중 10개국은 주택의 공급에 대해서는 표준

3) Isabelle Joumard(2001), Tax systems in European union countries, Economic department working papers.

세율보다 낮은 경감세율을 채택하고 있으며, 그리스는 표준세율 외에 면세제도를 동시에 채택하고 있으며, 면세임에도 전단계 세액공제가 허용되어 영세율과 같은 효과가 있다. 몰타는 주택 공급에 대해서는 전부 면세제도를, 포르투갈은 표준세율 20%보다 훨씬 낮은 5%세율과 면세제도를 동시에 채택하고 있고, 스웨덴은 표준세율과 면세제도를 동시에 채택하고 있다. 영국은 독특하게 표준세율과 경감세율, 영세율제도를 병행하여 채택하고 있기에 항을 달리하여 검토하기로 한다.

(2) 영국의 주택공급에 대한 과세제도

영국은 15%의 표준세율외에 전기·난방연료 및 비상업적·자산적 목적의 에너지 절약조치들에 대해서는 5%의 경감세율이 적용되며, 서적, 신문, 여객운송 등 우리나라에서는 면세하고 있는 품목에 대해 영세율을 적용하고 있다. 또한 주거신축에 대해서 영세율을 적용하고 있는데 영국 국세청(www.hmrc.gov.uk)의 주택건설에 관한 부가가치세 세율은 아래 표 5와 같다.

표 5. 영국의 주택건설에 대한 부가가치세 세율

건설용역	부가가치세율
상시 주거용 건물의 신축 및 자선단체가 이용하는 신규건물의 건설	0%
비주거용 건물을 주거용 건물로 용도변경	0%
부동산을 다른 거주용 건물로 용도변경	5%
공실인 거주용 부동산을 용도변경하거나 리모델링	5%
열거된 거주용 및 상가 주거용 건물과 자선단체가 이용하는 열거된 건물로의 용도 변경 승인	0%
장애인을 위한 시설을 갖춘 변경	0%

위와 같이 영국은 주거목적의 신축건물 및 비주거용건물을 주거용 건물로 용도변경, 자선목적의 건물 건설에 대하여 영세율을 적용하고 있으며, 매입시 부담한 매입세액을 전액 공제(환급)하여 주고 있다.

3. 주택건설 부가가치세 과세체계 및 면세제도 한계

3.1 국민주택 초과분에 대한 부가가치세 과세

현재 국민주택의 정의는 주택법 제2조 제3항에 주택법 제60조에 따른 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 "주거 전용면적"이라 한다)이 1호 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(수도권정비계획법 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다. 이하 "국민주택규모"라 한다)을 말한다고 규정되어 있다.

국민주택규모 초과 주택의 공급 및 건설용역, 설계용역, 리모

텔링 용역에 대해서는 공급시 공급가액의 10%인 부가가치세를 징수하며, 그에 관련된 자재구입 등 매입에 관련된 매입세액은 공제받게 된다.

3.2 국민주택에 대한 부가가치세 면세

조세특례제한법 제106조 제1항 제4호에 따르면 국민주택과 당해 주택의 건설용역(리모델링 용역을 포함)에 대하여는 부가가치세를 면제한다. 국민주택건설용역에는 건설산업기본법·전기공사업법·소방법·정보통신공사업법·주택법·하수도법 및 우수·분뇨및축산폐수의처리에관한법률에 의하여 등록을 한 자가 공급하는 주택건설용역은 면제한다. 또한 국민주택의 설계용역으로서 건축사법에 의하여 등록을 한 자가 공급하는 것은 부가가치세를 면제한다. 그리고 조세특례제한법 제106조 제1항 제4호 및 조세특례제한법 제106조 제5항에서 규정한 국민주택의 리모델링 용역에 대해서도 부가가치세를 면제한다.

3.3 면세제도의 한계

위의 국민주택 규모의 면세제도는 다음과 같은 한계가 있다.

(1) 국민주택 건설용역 판단의 어려움

국민주택 규모의 아파트 건설에 따른 발코니샤시, 복리시설 등이라 하더라도 계약방법에 따라서 국민주택 건설용역으로 보지 않는 경우가 있다. 실질은 국민주택 건설용역임에도 당초 국민주택 공급계약시 분양가격에 포함여부에 따라 국민주택 건설용역이 아닌 것으로 판단된다면 건설업체로서는 받아들이기 어려운 결정이다. 또한 주택건설용역에 필수적으로 수반되는지에 따라 국민주택 건설용역으로 판단되는 것도 현실적으로 어려운 것이다. 실제 "필수적"이 어디까지 해당되는지에 대한 명확한 규정이 없기 때문이다.

(2) 매입세액 불공제

면세제도로 인해 국민주택 건설과정에서 부담한 부가가치세를 공제(환급)받지 못하여 부가가치세 신고시 납부세액이 과다하다는 것이다. 물론 공제받지 못한 부가가치세는 원가에 반영되나, 원가에 반영되어 법인세(소득세)의 혜택을 보기까지는 그 다음연도에 가능하므로 결국 건설사의 자금압박을 가져오게 되는 것이다.

(3) 매입세액 안분계산

국민주택 초과분과 국민주택을 공급하는 경우에는 과세, 면세 겸업자로서 매입부가가치세에 대해 안분계산하여야 한다. 부가가치세법 시행령 제 61조의 안분계산의 내용은 다음과 같다. 사

업자가 과세사업과 면세사업을 겸업하는 경우에 면세사업에 관련된 매입세액의 계산은 실지귀속에 따라 하되, 과세사업과 면세사업에 공통으로 사용되어 실지귀속을 구분할 수 없는 매입세액(공통매입세액)은 다음 산식에 의한다(부가령 61-①).

면세관련 매입세액(매입세액 불공제)

$$= \text{공통매입세액} \times \frac{\text{당해과세기간 면세공급가액}}{\text{당해 과세기간 총공급가액}}$$

4. 부가가치세 신고 사례분석 및 매입세액 불공제 규모 산출

4.1 국민주택 건설용역의 부가가치세 신고 사례분석

(1) 자료수집

본 연구에서는 국민주택건설과정에서 건설자재를 매입할 때 부담한 부가가치세가 불공제되는 금액의 규모와 부가가치세 불공제 금액이 매입원가에서 어느 정도 비율이 되는지를 분석한다. 즉 전국 주택건설 사업체를 대상으로 아파트 공사현장중 300세대 이상의 현장을 중심으로, 대표성 있는 아파트 현장을 선정하여 4개 현장별 부가가치세 신고서를 수집하였으며, 4개의 사례중 한 개의 아파트 현장의 부가가치세 신고내용이다.

《시흥시 정왕동 000아파트 건설》

2000년에 분양하여, 2002년도에 준공된 410세대의 국민주택 규모 아파트로, 공사기간은 2000.9.18~2002.5.25일이며, 건물 연면적은 32,836㎡(상가 149㎡ 포함)이고 대지면적은 26,739㎡이다. 아파트의 분양가액은 세대별 공급면적 기준 ㎡당 988천원~1,067천원이었으며, 건축비 분양가 합계는 27,347,010천원이다. 공사기간중 2000년 2기부터 2002년 2기까지의 부가가치세 신고내용은 면세매출 33,379백만원, 면세매입 16,233백만원, 일반매입은 7,839백만원으로 내역을 정리하면 표 6과 같다.

표 6. 시흥시 정왕동 000아파트 부가가치세 신고내역

(단위: 백만원)

연도	구분	매출			매입			
		면세 매출	과세 (상가)	합계	면세 매입	일반매입 (①)	부가세 (①×10%)	불공제 세액
2000년	1기				24	225	22	22
	2기	4,343		4,343	2,321	927	92	92
	소계	4,343		4,343	2,345	1,152	114	114
2001년	1기	9,563		9,563	4,102	2,396	240	240
	2기	8,130		8,130	5,281	1,504	150	149
	소계	17,693		17,693	9,384	3,900	390	389

표 6. 시흥시 정왕동 ○○○아파트 부가가치세 신고내역(계속)

(단위: 백만원)

연도	구분	매출			매입			
		면세 매출	과세 (상가)	합계	면세 매입	일반매입 (①)	부가세 (①×10%)	불공제세 액
2002년	1기	9,286	166	9,452	4,503	2,785	278	277
	2기	2,054		2,054				
	소계	11,340	166	11,506	4,503	2,785	278	277
총계		33,376	166	33,542	16,233	7,837	782	780

상기와 같이 공사기간중 외주 및 자재 매입 등에 따른 부가가치세중 780,296천원이 불공제되었다.

(2) 매입원가중 부가가치세 불공제금액 비율

이제부터의 자료 분석은 매입원가중 부가가치세 불공제금액이 차지하는 비율을 도출한다. 이것은 국내 전체적으로 부가가치세 불공제금액을 나타낸다.

① 주택건설업체의 부가가치세 불공제비율

자료 수집된 아파트 4개 공사현장중 완공된 국민주택규모이하의 4개 아파트공사에서 자재매입 등 매입원가에서 부가가치세가 어느 정도 비율을 차지하고 있는지를 정리하면 다음과 같다.

표 7. 주택건설업체의 부가가치세 불공제 비율

(단위: m², %, 천원)

아파트 현장	구분	매입원가			합계
		면세매입	일반매입	불공제 부가 가치세	
시흥시 ○○아파트	금액	16,233	7,837	780	24,850
	비율	65.3	31.5	3.2	100
대구 ○○아파트	금액	27,743	17,159	1,715	46,617
	비율	59.5	36.8	3.7	100
대전 테크노 밸리2차	금액	33,266	24,362	2,436	60,064
	비율	55.4	40.5	4.1	100
남양주 ○○아파트	금액	32,825	24,979	2,497	60,301
	비율	54.4	41.4	4.2	100
금액 합계		110,067	74,337	7,428	191,832
비율 평균(%)		57.4	38.7	3.9	100

상기 표 7과 같이 주택건설업체의 매입에 따른 부가가치세는 3.9%인 것으로 조사되었으며, 공공택지에서 공급되는 85m² 주택을 중심으로 대형 건설사 5개의 대표 프로젝트를 선정하여 분양가를 형성하고 있는 구성 비율에 관한 박지원의 연구논문⁴⁾에서도 이와 비슷한 평균 4.28%의 비율을 보여주고 있다.

② 하도급업체의 불공제 비율

주택건설업체의 면세매입에는 전문건설업체가 공급하는 주택건설용역이 포함되어 있다. 하도급업체(전문건설업체) 또한 건설용역을 제공하기 위해, 자재매입등이 있을 것이므로, 하도급업체 또한 부가가치세(매입) 불공제금액이 발생하게 된다.

하도급업체의 면세매출에 따른 매입금액중 부가가치세 불공제

금액을 파악하기 위해 철근콘크리트 공사업 전문건설업체의 경북 영주시 아파트공사 하도급 신고내역을 분석하였다. 상기 업체는 2006.2~2007.5월까지의 원청업체에 국민주택 건설용역과 관련하여 4,468백만원의 매출과 1,661백만원의 매입이 있었으며 면세매출과 관련하여 불공제세액은 166백만원이었다. 상기 전문건설업 하도급업체의 매출액중 일반 매입비율은 37.2%인 것으로 확인된다. 이 비율은 원청업체의 일반 매입비율 평균(38.7%)과 거의 비슷하다.

또한, 대한건설협회에서 2007.1.1~2008.12.31일 사이에 일반 건설업자가 완공한 계약금액(부가가치세 제외) 3억원 이상인 14,258건에 대한 공사원가를 조사한바 건축업종의 원가구성⁵⁾을 보아도 비율이 비슷한 것을 확인할 수 있다.

표 8. 건축공종의 원가구성

구분	건축		
	2005	2006	2007
재료비	26.84	26.61	27.06
노무비	6.41	5.74	5.31
외주비	54.21	54.50	54.78
현장경비	12.54	13.15	12.85
(기계경비)	(1.2)	(1.18)	(1.08)
원가합계	100.00	100.00	100.00

이중 공종별 종합원가구성중 현장경비⁶⁾ 12.85%중 매입세금계산서 수취를 하지 않는 항목인 보험료(0.75%), 세금과공과(0.84%), 환경보전비(0.01%), 보상비(0.12%), 퇴직공제부금(0.04%), 감가상각비(0.06%) 합계 1.82%를 제외하면 현장경비는 11.03%를 차지한다. 그러므로 하도급업체의 국민주택 건설용역에 따른 매입은 재료비(27.06%)와 현장경비(11.03%)를 합한 38.09%인 것으로 확인된다.

4.2 사례분석 결과

완공된 아파트 4개 현장의 사례분석을 정리한 표 7과 같이 원청업체의 일반 매입비율은 38.7%이며, 하도급업체의 사례를 분석한 바와 같이 전문건설업체의 매입비율은 37.2%였다. 이 사례 비율은 대한건설협회의 건축업종에 대한 재료비와 현장경비비율에서 감가상각비 등을 제외한 비율 38.09%와 거의 차이가 없다. 하지만 사례의 부족으로 사례 비율 대신 대한건설협회의 비율을 적용하기로 한다. 매입비율을 파악하고자 하는 이유는 국민주택

4) 박지원(2005), 아파트 분양가격 구성 분석을 통한 분양가격 변화요인에 관한 연구: 건축비를 중심으로 한 사례연구, 중앙대학교 건설대학원 석사학위논문, p.50.
5) 대한건설협회(2008), 건설정보-3, 완성공사원가구성분석, p.7.
6) 대한건설협회(2009), 건설통계-2007년 기준 공종별 종합원가구성

을 건설하기 위해 건축자재 매입시 부담한 부가가치세를 공제받지 못하기 때문에, 국내 전체적으로 불공제된 부가가치세를 도출하고자 함이다. 원청업체의 국민주택 공사원가의 일반매입은 표 7의 38.7%(불공제 부가가치세 3.9%)를 적용하고, 하도급전문건설업체의 원청업체에 대한 면세매출에 따른 일반매입은 대한건설협회의 비율인 38.09%을 적용하여 전문건설업체의 원청업체에 대한 면세매출 57.4%에 적용하면 21.86%이다. 전체적으로 국민주택 공사원가의 6.06%의 부가가치세가 불공제되는 것으로 확인되며, 정리하면 다음과 같다.

표 9. 국민주택 공사원가중 부가가치세 비율⁷⁾

공사원가	면세매입	일반매입	불공제 부가가치세	합계
원청업체	57.4	38.7	3.87	100
하도급업체		57.4×38.09=21.86	2.19	
합계			6.06	

4.3 면세제도로 인한 매입세액 불공제 규모 산출

(1) 기본형 건축비

2008년도 전용면적별 주택건설실적에 2009년 3월 1일자 국토해양부의 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비를 기준으로 하여, 국민주택의 총 건축비를 추정하여 매입세액 불공제 규모를 추출한다. 즉, 공용면적을 제외한 전용면적만을 기준으로 각 구간별 면적 합계에 11~20층 사이의 기본형 건축비⁸⁾를 곱하여 국민주택 전용면적의 총 건축비를 구한다. 11~20층 사이의 국민주택 규모의 기본형 건축비는 표 10과 같으며, 기본형건축비에는 부가가치세가 포함되어 있고, 노무비 등 모든 경비를 감안한 것이다. 그러므로 매입세금계산서를 수취하지 않는 항목인 노무비와 현장 경비중 일부를 제외하여야 한다. 앞서 논의한 바와 같이 건축공종별 원가구성에서 노무비 5.31%와 현장경비 중 감가상각비 등의 1.82% 합계 7.13%를 제외하고 기본형건축비에 92.87%를 적용하여 계산한다.

표 10. 분양가상한제 적용주택의 기본형 건축비(지상층 건축비)

(단위: 천원)

구분 (주거전용면적기준)	지상층건축비 (①)	적용할 건축비 (①×92.87%)
11~20층 이하	40㎡ 이하	1,210
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,222
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,186
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,185

7) 하도급업체의 매입비율은 대한건설협회의 건축종합원가분석의 재료비와 현장경비중에서 감가상각비 등을 제외한 비율을 적용하였다.

8) 국토해양부 고시 제2009-95호, 2009.3.

(2) 국민주택 전용면적 합계

국토해양부의 주택건설 실적은 “호수” 즉 “가구 수”를 기준으로 한 것으로, 전용면적이나 각 평형별 아파트의 전용면적이나 공급면적의 합계를 구한 통계자료는 없으며, 주거용 건물의 2008년도 총 건축허가면적은 38,462,009㎡이다. 국민주택 규모의 면적에 대한 통계가 없어 한국주택협회의 소속회원이거나 한국주택협회에 신고한 주택분양계획을 근거로 주택건설실적을 기준으로 전체적인 국민주택 전용면적의 합계를 구하고자 한다. 상기 실적에는 주택공사와 공공 임대주택 등은 포함되지 아니한 것이며, 한국주택협회에 신고한 전용면적별 주택건설 실적⁹⁾은 표 11과 같다.

한국주택협회에 소속회원이거나 신고한 국민주택 실적은 정부자료에 의한 호수 257,640호수에 비해 107,203호로 41.6%정도이다.

표 11. 전용면적별 주택건설 실적

(단위: 호, ㎡)

구분	40㎡ 이하	40~50㎡ 이하	50~60㎡ 이하	60~85㎡ 이하
국토해양부(호수)	51,745	79,265	126,630	
한국주택협회(호수)	1,556	533	15,226	89,888
한국주택협회(전용면적)	58,130	22,688	907,495	7,570,575
한국주택협회(공급면적)	81,701	32,721	1,276,631	10,155,289

(3) 면세제도로 인한 매입세액 불공제 규모

국토해양부의 주택건설 실적은 “호수” 즉 “가구 수”를 기준으로 한 것으로, 정확한 자료는 아니나 한국주택협회 소속 주택건설업체가 신고한 전용면적을 근거로 국민주택 면세제도로 인한 부가가치세 매입세액 불공제 금액을 아래 표 12와 산출한다.

상기와 같이 한국주택협회 소속 건설업체가 신고한 전용면적 기준으로 2008년도 국민주택의 총 건축비는 9조 4,177억이 계산된다. 이중 불공제 부가가치세 비율이 표 9와 같이 6.06%이므로 9,417,792,677 * 6.06% = 570,718,236천원으로 5,707억원의 부가가치세가 불공제되는 것으로 산출된다. 이를 정리하면 다음과 같다.

표 12. 국민주택 전용면적 건축비

(단위: 천원, 호, ㎡)

구분	40㎡ 이하	40~50㎡ 이하	50~60㎡ 이하	60~85㎡ 이하
호 수	1,556	533	15,226	89,888
전용면적 합계	58,130	22,688	907,495	7,570,575
㎡당 건축비	1,123	1,134	1,101	1,100
건축비 합계	65,279,990	25,728,192	999,151,995	8,327,632,500

(4) 결과분석

불공제 부가가치세 5,707억원은 한국주택협회 소속 건설업체

9) 한국주택협회, 2008년도 1~12월 분양계획

가 신고한 전용면적만을 근거로 한 것으로, 한국주택협회 소속 건설업체가 신고한 국민주택 공급면적은 11,546천㎡는 2008년도 건축허가 면적¹⁰⁾ 38,462천㎡의 30%로 2008년도 주택건설실적중 국민주택비율이 69.4%인 것에 비하면 매우 보수적으로 계산한 것이며, 국민주택 총 건축비 9조4,177억도 2008년도 주거용 건물의 총 도급금액¹¹⁾ 35조3,109억원의 26.7%에 불과한 금액이다. 전용면적외에 공용면적을 더하고, 산출과정에서 제외된 주택공사와 공공임대 주택 등을 더하여 계산하면 부가가치세 불공제 금액은 더 늘어날 것이다. 국세청의 국세통계연보¹²⁾에 건설업체의 2007년도 매입세액불공제 금액은 1조829억원으로 상기 금액에는 토지관련 매입세액 등이 포함되어 있다. 국민주택 매입에 관련된 불공제 금액만을 따로 구분할 수 없으나, 결과분석의 불공제 세액계산보다도 실제로는 더 많이 불공제되고 있음을 보여주고 있다.

표 13. 국민주택 부가가치세 불공제 규모

(단위 : 백만원, m²)

전용면적합계	건축비합계 (①)	부가가치세 비율 (②)	불공제 부가가치세 (①×②)
8,558	9,417,792	6.06%	570,718

5. 부가가치세 영세율 적용의 효과분석

5.1 국민주택 영세율 적용의 필요성

국민주택 공급 및 건설용역에 대한 면세제도가 국민들의 주거 안정을 위하여, 국민주택 규모의 주택 취득자들이 부가가치세를 부담하지 않도록 하기 위해 1977년 부가가치세 시행 초기부터 도입되어 시행되고 있다. 당초 부가가치세 제도 도입시 국민주택 규모의 주택에도 부가가치세 제도 시행할 경우 부가가치세 만큼의 주택가격 상승을 초래하기 때문에 국민주택 규모에는 부가가치세 면세제도를 도입한 것이다.

수요자(소비자)로서는 국민주택 규모 주택에는 부가가치세가 면제되기 때문에 국민주택 초과 주택에 비하여 가격면에서 유리하다고 생각될지 모르나, 건설업체는 건설과정에서 부담한 부가가치세를 공제받지 못하기 때문에 결국 주택가격에 반영된다. 최진호(1987)¹³⁾는 국민주택 규모의 부가가치세 면세는 주택가격을 인하시키지 아니하며 부가가치세를 징수 후 최종 주택수요자가 환급을 받는 그러한 제도를 도입해야 한다고 주장하였다.

국민주택 면세제도는 제도의 취지만큼 주택가격 하락효과를 가져오지 못하고 있으며, 면세제도로 인해 건설업체로 하여금 공사과정에서 부담한 매입세액을 공제받지 못하고, 국민주택 건설용역인지 판단해야 하는 어려움과 과·면세 주택을 건설할 경우 매입세액을 안분계산해야 하며, 오류신고로 인해 건설업체가 추후 부담하는 조세부담은 가혹하다. 이러한 면세제도가 갖고 있는 한계를 근원적으로 제거하기 위해서는 영세율제도 도입이 필수적이다. 유럽연합의 일부 국가에서는 면세임에도 매입단계에서 부담한 매입세액을 공제하는 제도를 시행하고 있으나 현재 우리나라에서는 채택하지 않는 제도이다. 그러므로 현행 우리나라 부가가치세 체계에서 국민주택 면세제도가 갖고 있는 문제점을 제거하고, 국민주택 공급을 활성화하기 위해서는 도시철도 건설용역과 같이 영세율을 적용하는 것이다. 현행 『조세특례제한법 제106조 제1항 제4호』의 규정에서 부가가치세 면제한다라고 되어 있는 조항을 “부가가치세 영세율”을 적용한다라고 개정하는 것이다.

우리나라의 주택보급율은 2007년도에 108.1%(수도권 96.9%)로 높은 편이나, 본인 소유주택에서 거주하는 자가점유율은 2005년도 55.6%¹⁴⁾이다. 유럽 선진국의 경우에는 대부분 60%수준이나, 주택에 대하여 영세율제도를 채택하고 있는 영국의 경우에는 69%로 매우 높아 주택에 대한 영세율 제도가 서민의 주택 취득에 실질적인 도움을 주는 제도임이 증명되고 있다.

5.2 부가가치세 영세율 적용의 효과

(1) 부가가치세 매입세액 공제

국민주택 공급 및 건설용역이 영세율로 바뀌었을 경우에는 면세가 아닌 과세사업으로 매입시 부담한 매입세액이 공제되거나 매출세액이 적을 경우에는 환급되어, 건설업체로 하여금 납부할 부가가치세가 줄어든다. 2008년도 전용면적을 기준으로 계산한 부가가치세 매입세액 불공제액이 최소한 5,707억원으로, 국민주택에 대하여 영세율을 적용한다면 5,707억원을 건설업체(원청업체 및 하도급업체)가 부가가치세 신고시 매입세액으로 공제받을 수 있게 된다.

(2) 건설업체의 유동성 개선 및 국민주택 공급 촉진

현행 국민주택에 대한 면세제도는, 건설업체로 하여금 건설자재를 매입할 때 부담한 부가가치세를 공제하지 아니하고 공사원가에 반영되어 법인세(소득세)신고과정에서 공사원가에 반영된다. 즉 법인세(소득세) 산출세액과정에서 불공제 부가가치세가 공

10) 국토해양부, 건축허가현황-2008, 2009.1.

11) 대한건설협회, 월간건설경제동향-2008년 12월, 2009.3.

12) 국세청(2008), 『2008 국세통계연보-일반과세자 부가가치세 공제받지 못한 매입세액 신고현황』

13) 최진호(1987), 주택부족문제 해결을 위한 정책분석 연구, 서울대학교 행정대학원 석사학위논문, p.91.

14) 통계청, 2005년 인구주택총조사

사원가에 반영되어, 불공제 부가가치세에 상당하는 금액이 원가에 반영된 만큼 소득이 감소하여 세액이 감소되는 효과가 있다.

하지만, 법인세는 그 다음연도 3월에 신고하고, 소득세는 그 다음연도 5월에 신고하게 되어 있다. 예로 매입세액 20억원이 부가가치세 신고 때 공제되는 것하고 공사원가에 반영되어 법인세 신고시, 개인사업자는 소득세 신고시 세액이 줄어드는 것과의 차이를 정리하면 다음과 같다.

표 14. 매입세액 공제와 공사원가 반영과의 차이분석

(단위: 천만원)

구분	부가가치세 신고				법인세	소득세
	1기 예정	1기 확정	2기 예정	2기 확정		
신고일	4.25	7.25	10.25	다음연도 1.25일	다음연도 3.31일	다음연도 5.31
매입기간	1~3월	4~6월	7~9월	10~12월		
매입세액 공제시	△50	△50	△50	△50		
공사원가 반영시					△44 (주민세 △4.4)	△70 (주민세 △7)

위와 같이 부가가치세 매입세액으로 공제될 경우에는 1~3월 중 매입시에 부담한 부가가치세 5억원이 4.25일 납부세액에서 차감되고, 4~6월중에 부담한 부가가치세는 7.25일, 7~9월중 매입세액은 10.25일, 10~12월중 매입세액은 다음연도 1.25일에 공제되어 총 20억원의 유동성이 개선된다.

그러나 매입세액이 불공제되어 공사원가에 반영시, 법인사업자의 경우에는 다음연도 법인세(세율 22%)에서 4억4천만원(주민세 4천4백만원)이 감소되고, 개인사업자의 경우에는 소득세(세율 35%)에서 7억원(주민세 7천만원)이 감소된다. 20억원의 부가가치세에 대하여 매입세액이 공제될 경우와 현행의 면세제도의 세액차이는 법인사업자의 경우 15억1천6백만원이 발생한다. 영세율 제도라면 그만큼의 세제지원 효과가 있다.

건설업체로서는 이러한 유동성 개선효과를 가져와 경영성과를 높일 수 있기에 국민주택 공급을 늘리려 할 것이다. 국민주택의 건설과정에서 부담한 매입세액을 매 분기 부가가치세 신고시 공제되어 유동성 측면에서 국민주택 초과분 보다 훨씬 유리하다.

(3) 부가가치세 신고의 편의성 증대

많은 건설업체가 안분계산과정에서 신고를 잘못하는 사례가 많다. 우선 건설공사과정에서 건설원자재 매입에 대하여 현장별로 국민주택 초과 현장에 사용하는지, 국민주택 현장에 사용하는지에 대하여 구분하여야 하고, 구분하기 어렵고 공통으로 사용하는 경우에는 그에 대한 매입부가가치세를 부가가치세 과세기간(6개월)별로 면세공급가액을 총 공급가액으로 안분하는 복잡한 과정이 진행된다. 하지만 영세율제도는 안분계산과정을 요구하지 않는다. 국민주택 초과분이나 국민주택이 다 같은 과세대상이

기에 주택건설과정에서 매입한 것에 대해 전부 매입세액이 공제가 되기 때문에 실지 국민주택 초과 또는 국민주택 현장별로 구분할 필요도 없고, 공통으로 사용한다 하더라도 안분할 필요가 없게 된다. 그래서 부가가치세 신고가 매우 간편해지는 것이다.

(4) 수요자 측면에서 분양가 인하효과

영세율로 전환되면, 건설업체는 매분기 부가가치세 신고시 매입세액 공제로 유동성을 개선하는 효과가 있으며, 주택건설과정에서 차입금을 현재의 면세제도에 비해 납부할 세액의 감소분만큼 줄일 수 있다. 차입금 감소로 인한 이자비용도 줄일 수 있다. 국민주택 영세율 제도로 인해 유동성 개선 및 차입금에 대한 이자비용 감소와 경영성과를 높일 수 있게 되어, 분양가를 인하할 수 있는 여력이 생긴다. 주택수요자들도 영세율이 건설업체에 대한 정부의 지원이라는 것을 인식하면 건설업체에 대해 분양가를 인하하라고 요구할 것이다.

앞의 사례분석에도 총 건축비중 부가가치세가 차지하는 비율이 6.06%이며, 면세제도에서는 공사원가에 반영되었으나 영세율제도에서는 부가가치세가 공제되어, 공사원가에서 반영되지 않는 만큼 법인세가 증가하는 효과를 감안하면 건축비를 최소 4.59% 인하할 수 있다.

$$\ast \text{계산식} : 6.06\% \times (1 - 24.2\%) = 4.59\%$$

6. 결론

본 연구는 현행 국민주택 공급 및 건설용역에 대한 부가가치세 면세제도의 문제점을 분석하여 개선방안을 제시하는데 목적을 두었다. 이를 위하여 주택건설업체의 아파트 건설현장 사례분석을 실시한 후 면세제도의 한계를 개선하는 방안으로 국민주택 공급 및 건설용역에 대한 영세율 적용을 제시하였다. 상기와 같은 목적과 방법에 따라 진행된 본 연구의 결론을 요약하면 다음과 같다.

현행 국민주택 면세제도의 한계는, ① 국민주택 건설용역인지 판단의 어려움이 있으며, ② 국민주택 건설과정에서 부담한 매입세액이 불공제된다. 그리하여 공사원가가 상승하고 결국 소비자에게 전가된다. ③ 국민주택과 국민주택 초과현장이 있는 경우 매입세액을 안분 계산해야 한다.

상기와 같이 국민주택 면세제도로 인해 국민주택 건설과정에서 부담한 부가가치세가 불공제되는 규모를 파악하기 위해 4개의 국민주택 건설현장에 대해 사례분석을 실시하였다. 분석결과 건축비에서 부가가치세가 차지하는 비율이 6.06%였으며, 이를 근거로 2008년도 한국주택협회 소속 건설업체가 신고한 전용면

15) 법인세 22% 및 주민세 2.2%를 반영한 수치임

적을 기준으로 계산하면 부가가치세 불공제 규모가 5,707억원으로 산출된다. 이러한 국민주택 면세제도가 갖고 있는 한계를 근본적으로 제거하기 위해서는 영세율 제도 도입이 필요하며, 영세율 제도 적용의 효과를 분석한 결과는 다음과 같다.

첫째, 국민주택 공급 및 건설과정에서 부담한 매입세액이 공제된다. 사례분석 결과에서와 같이 2008년도 국민주택 건설과정에서 불공제된 5,707억원이 영세율 적용으로 공제받을 수 있다.

둘째, 매입세액 공제로 건설업체의 유동성 개선과 이로 인한 차입금 규모 축소, 이자비용 감소 등으로 경영성과를 높일 수 있다. 또한 유동성 개선으로 국민주택 공급을 현재보다도 늘리려 할 것이다.

셋째, 국민주택 초과분이나 국민주택이 다 같은 과세대상으로 매입세액이 공제되기에 매입세액을 안분계산할 필요가 없어진다. 그래서 현재의 복잡한 안분계산의 과정이 생략되기에 부가가치세 신고의 편의성이 증대된다.

넷째, 영세율 제도로 전환시, 건설업체는 평균 6.06%의 부가가치세 납부세액이 감소되면서 유동성을 개선하는 효과가 있다.

향후 연구의 정확도를 높이기 위해서는 아파트 뿐만 아니라 연립 등 주택건설현장, 전문건설업체의 사례조사도 다양화해야 할 것이다. 또한 부가가치세 불공제금액의 정확한 규모를 파악하기 위해서는 국민주택 건설에 대한 통계가 “호수” 즉 가구 수 뿐만 아니라 m²(면적)도 확인이 되어야 할 것이며, 영세율제도로 인해 매입세액 공제시 건설업체가 누리게 되는 다양한 혜택과 국민주택 분양가 인하효과에 대한 연구도 진행되어야 할 것이다.

참고문헌

강경태(2008), 세법개론, 더블유출판사.
 국세청, 2008 국세통계연보, 2008.12.
 국토해양부, 주택인허가실적- 전용면적별 주택건설실적, 2009.01.
 국토해양부, 주택규모별 건설실적, 2009.01.
 국토해양부, 2008년 건축허가현황, 2009.01.
 국중호(2004), 주요국의 조세제도-일본편, 한국조세연구원.
 대한건설협회(2008), 건설정보-3, 완성공사원가구성분석, p.7.
 대한건설협회, 월간건설경제동향-2008년 12월, 2009.03.
 대한건설협회, 2008년 4/4분기 주요 건설통계, 2009.01.
 대한건설협회, 건설통계-2007년 기준 공종별 종합원가구성,

2009.
 박은주(2003), 건설업의 부가가치세에 관한 연구, 동국대학교 경영대학원 석사학위논문.
 박정수(2004), 주요국의 조세제도-영국편, 한국조세연구원.
 박종수(2002), 유럽연합(EU)의 부가가치법제에 관한 연구, 한국법제연구원.
 박지원(2005), 아파트 분양가격 구성 분석을 통한 분양가격 변화요인에 관한 연구, 중앙대학교 건설대학원 석사학위논문, p.50.
 이상현(2006), 건설업체에 대한 조세지원제도의 문제점 및 개선방안, 중앙대학교 건설대학원 석사학위논문.
 이서구(2005), 우리나라 부가가치세 매입세액공제 제도의 문제점과 개선방안 연구, 서울시립대학교 세무대학원 박사학위논문.
 최진호(1987), 주택부족문제 해결을 위한 정책분석 연구, 서울대학교 행정대학원 석사학위논문, p.91.
 통계청(2005), 2005년 인구주택 총조사
 European Commission(2009), VAT Rate Applied in the Member State of the European Community, Situation at 1st January 2009.
 Isabelle Joumard(2001), Tax systems in European union countries, Economic department working papers,

논문제출일: 2009.08.31
 논문심사일: 2009.09.04
 심사완료일: 2009.12.07

Abstract

The stagnation of unsold houses is recently aggravated due to domestic and overseas crisis of finance and real-sector economy and domestic housing construction is in serious difficulty. Thus, tax support is necessary for national housing construction. Due to the current tax exemption system of national housing, V.A.T. paid in the construction of national housing is not deducted. Namely, it is ascribed to consumer as it is reflected in the construction cost. This research intends to analyze the limit of V.A.T. tax exemption system, to present the necessity of applying zero rate and to calculate the scale of non-deduction of V.A.T. purchase tax amount for national housing by analyzing the construction site of apartment house of house constructor in order to analyze the effect of zero rate when it is applied on the basis of above ground. In the zero rate system, V.A.T. is not collected from the consumers like the present tax exemption system. However, the purchase tax amount borne in the construction of national housing is deducted totally. As purchase tax is deducted, constructor will promote supplying national housing thanks to the effect of solving financial difficulties and improving liquidity. Since the architecture cost and parceling-out price can be lowered due to the improved liquidity of constructor, the policy will actually help the people without house.

Keywords : *V.A.T., National Housing, Tax Exemption, Zero Rate*
