

양도소득세

부동산매매업을 영위하는 사업자의 세금 문제

글 | 정태화 세무사

1. 부동산매매업의 범위

부가가치세법에서는 다음 두 가지 조건 중 하나만 충족 되면 부동산매매업을 영위하는 것으로 보며(부가칙 1- ①), 또한 재화를 공급하는 사업으로 본다.

① 부동산의 매매(주거용 또는 비 주거용 및 기타 건축물을 자영 건설하여 분양·판매하는 경우를 포함한다) 또는 그 중개를 사업목적으로 나타내어 부동산을 판매하거나 ② 사업상의 목적으로 1과세기간(1, 1~6. 30 또는 7, 1~12, 31) 중에 1회 이상 부동산을 취득하고 2회 이상 판매하는 경우

여기에서 부동산의 범위는 명확히 규정되어 있지 않으나 토지 및 건축물만을 의미한다고 보여지며, 의제부동산인 차량, 선박, 항공기 또는 건설기계 등은 포함되지 않는 것으로 보아야 한다.

또한 부동산 중 토지는 부가가치세 면세되므로 부동산 매매업에 해당한다 할지라도 토지를 제외한 그 정착물에 대하여만 부가가치세 납세의무가 있다.

2. 부동산매매업·건설업·양도소득세의 구분

(1) 구분 실익은

① 부가가치세 과세대상 여부 : 부동산매매업 및 주택신축판매업(국민주택규모 초과)의 경우 건물공급에 대

하여는 사업성이 인정되어 부가가치세가 과세되나 양도소득의 경우에는 사업성이 없으므로 부가가치세가 과세되지 않는다.

② 세액계산 방법의 차이 : 부동산매매업과 주택신축판매업은 사업소득에 해당되어 소득세법상 사업소득의 계산방법 및 법인세법상 각 사업연도소득 계산방법에 따라 세액을 계산하게 되나 양도소득은 양도소득 계산방법에 따라 세액을 계산한다.

다만, 개인이 부동산매매업을 영위하는 경우에는 예정신고 시에 양도소득 계산방법을 준용하여 계산한다. 그리고 다주택자 및 비사업용 토지 소유자의 경우 종합소득세와 양도소득세의 비교과세 제도가 도입되어 2007년 이후 양도 분부터는 1세대 2주택자와 비사업용토지의 양도에 대하여 그 범위가 확대되었다. 따라서 중과세를 회피하기 위하여 부동산매매업자로 사업자등록을 하여 종합소득세로 과세 받을 수 있는 경우는 근본적으로 차단되었다.

다만, 1세대1주택의 경우나 비주거용건물(상가, 건물 등), 사업용 토지에 대하여는 사업자등록을 하여 종합소득세가 적용되는 경우 세 부담을 완화시킬 수 있다. 또한 주택신축판매업자의 경우 비교과세가 적용되지 않고 종합소득세로 과세된다.

③ 신고·납부 방법의 차이 : 개인사업자의 부동산매매업과 양도소득은 예정신고 의무가 있으나 주택신축판매업은 예정신고 의무가 없다.

② 주택에 부수되어 있는 다른 목적의 건물과 주택을 하나의 매매 단위로 매매하는 경우로서 다른 목적의 건물면적이 주택면적보다 작은 경우

(2) 주택신축판매업 및 양도소득과의 비교

1) 주택신축판매업 : 주택신축판매업도 부동산매매업과 성격이 동일하나 주택정책상 필요에 의해 세제상 혜택을 주기위해 부동산매매업과 구분한다.

※ 주택신축판매업의 범위는 ①주택신축판매업이라 함은 주택을 건설하여 판매하는 사업을 말한다. ②주택에는 이에 부수되는 토지로서 건물정착면적이 도시계획구역 안은 5배, 도시지역 밖은 10배 이내의 토지를 포함하는 것으로 본다.

※ 주택신축판매업의 세제상 혜택은 ①중소기업의 범위에 포함(접대비 한도 우대, 각종 세액감면 등) ②기준경비율의 우대 ③매매차익 예정신고 의무 배제하고 있다.

2) 양도소득 : 양도소득이라 함은 부동산매매업 또는 주택신축판매업 등 부동산의 공급을 사업목적으로 하지 아니하는 개인이 양도소득세 과세대상 자산을 공급하는 경우 발생하는 소득을 말한다.

(3) 주상복합건물을 신축하여 판매하는 경우

주택의 일부에 점포 또는 다른 목적의 건물이 설치되어 있거나 동일 지번에 다른 목적의 건물이 설치되어 있는 경우에는 원칙적으로 다른 목적의 건물 및 그 부수 토지는 주택에서 제외한다. 따라서 주택부분의 신축판매소득은 건설업 소득으로 분류되고 다른 목적의 건물부분의 신축판매소득은 부동산매매업 소득으로 분류한다.

다만, 다음의 경우에는 예외적으로 다른 목적의 건물 및 그 부수토지까지도 모두 주택으로 본다.

① 주택과 다른 목적의 건물이 각각의 매매단위로 매매되는 경우로서 다른 목적의 건물면적이 주택면적의 10% 이하인 경우

위와 같이 주상복합건물을 신축하여 판매하는 경우 최초 건물 설계 시 상가와 주택의 면적을 조정하여 건물전체가 주택에 해당되도록 하면 건물 전체가 건설업 중 주택신축판매업에 해당되어 각종 세제혜택을 볼 수 있다. ❖

