



# 안세회계법인 • 829-7575

## 세 계 재 경 Answer

... 2021/7/5

전직원 회람 공지 MEMO+경영관리자의 재무의사결정과 稅計·經營 戰略

### 법인이 보유하던 주택 등의 매각과 개인아파트 매도의 세금차이

개념구분	일반 개인 보유분	주택판매(개인사업자)	법인사업자인 경우
과세방향	1주택 유도, 다주택 중과	계속적, 반복적 사업	비업무용으로 불이익 많음
취득세율	최초 1주택 : 1~3%, 2주택 8%, 3주택 12%	좌동	어떤 경우도 12%
국민주택규모 (85㎡)	토지, 건물 부가세 없음	좌동	좌동
국민주택규모 이상, 건물 양도시	비사업자이므로 계산서나 세금계산서 발행 안함	토지는 면세 (계산서 발행은 면제) 건물은 세금계산서 발행	좌동
건물 가액	별도구분실익없음	건물의 중고시세가액 과 10% 부가세를 별도 구분기재양도	좌동 (토지상당액과 건물중고시세 구분)
기준 시가 안분	구분 필요없음	토지공시가와 건물기준시가비로 안분	$\text{거래가액} \times \frac{\text{토지공시지가}}{\text{토지공시지가} + \text{건물기준가}} \times 110\%$ = 토지금액, 나머지는 건물가와 10% 부가세임
양도 소득	총 차익(총거래액 - 취 득원가)	건물 해당액의 10%만큼 부가세를 납부하므로 양도차익(양도 소득)은 부가세 해당액만큼 감소함	