안세회계법인 • 829-7575

세稅 계計 재財 경經 AnSwer

• • • 2021/7/12

전직원 회람 공지 MEMO+경영관리자의 재무의사결정과 稅計·經營 戰略

토지와 건물 함께 공급하는 부동산계약에서 건물부가세 안분계산

개념, 구분	부동산의 일괄공급계약에 포함된 건물의 부가가치세 계산
1. 토지와 건물	대부분 부동산은 토지와 건물이 함께 포함되어 거래되므로, 부가세 면제되는 토지가와 건물부분가액 및 건물 해당가액의 10% 부가가치세를 별도로 계산할 필요 있음
2. 부가세법 제29조	제9항 : 토지, 건물 함께 공급시 실거래기재가액을 건물공급가로 함. 단 실거래가액 중 토지가액과 건물가액의 구분이 불분명하면, 감정가나 기준시가 비율로 안분함
3. 실지거래가액	부동산의 최초분양 또는 법인간 거래인 경우 건물분 매출세액(납부)과 매입세액(공제)을 별도로 분명히 기재(시세의 30% 이내 차이)하면 이에 따름. 예를 들어 실계약서에 토지 10억+건물 4.5억+부가세 4천5백 = 총 거래액 14.95억원이면 분명기재임.
4. 기준시가 안분 (시행령 64조)	• 소득세법 제99조의 기준시가방법을 적용하여 안분함[(토지 : 개별공시지가 또는 환산공시지가, 건물 : 국세청고시가(= 신축가×구조 · 용도 · 내용연수 감안)] • 계산산식 : 건물분 부가세 = 총공급 가액 × $\frac{\text{건물기준시가×0.1}}{\text{토지공시가+건물기준시가×1.1}}$
5. 감정가액 우선	기준시가보다 합리적 감정평가액이 있으면 감정가로 안분계산함
6. 안분계산사례 (감정가액이 없어 기준시가로 안분계산함)	일괄공급가격 : 15억원(토지공시지가 6.7억원, 건물기준시가 3억원) • 토지가액 = 15억원× $\frac{\text{6.7억원}}{\text{6.7억원+3억원×1.1}}$ = 1,005,000,000 • 건물가액 = 15억원× $\frac{\text{3억원}}{\text{6.7억원+3억원×1.1}}$ = 450,000,000 • 건물부가세 = 15억원× $\frac{\text{3억원×0.1}}{\text{6.7억원+3억원×1.1}}$ = 45,000,000 총합계 1,500,000,000

안세회계법인 829-7557

회계·경리·세무·재무·인사·노무·총무·법무·기획·재경(AnSe consulting)
경영관리 · 총무 outsourcing + secretarial 서비스 + 중소기업창업·보육·지원센타

안건조세정보 829-7575