안세회계법인 · 829-7575

세稅 계計 재財 경經 AnSwer

• • • 2021/8/9

전직원 회람 공지 MEMO+경영관리자의 재무의사결정과 稅·計·經營 戰略

부동산 임대소득의 감가상각비(실제반영, 의제반영) 해당액은, 부동산 양도시 취득원가에서 제외함

1. 문제쟁점

① 임대하던 부동산의 양도소득계산에서 건물부분의 취득원가 계산시, 임대소득계산에 반영된 감가상각비를 뺀 후의 순취득원가를 반영하므로 양도소득세 부담이 증가함.

② 이 경우 임대소득세 감면을 많이 받으려고 감가상각비를 원가로 반영하지 않은 경우, 해당 기간의 법정감가상각비를 감가상각의제로 하여 취득원가에서 감액하는지가 궁금함.

2. 소득세법 시행령 제68조제1항 규정(감가상각의제)

① 규정내용 : 소득세 면제 · 감면받는 경우, 세법상의 정상적 감가상각규정을 적용하여 감가상각비를 계산하여 필요경비로 계상하여야 한다(단 감가상각비를 계상반영하지 않을 수 있음).

② 의미 : 사업소득세 면제나 감면적용시는 무조건 감가상각비를 반영한 것으로 보므로, 면제나 감면을 많이 받으려고 감가상각비를 제외한 후 감면액을 극대화할 수 없다는 뜻임.

3. 소득세법 제97조제3항 내용(의제감가상각비도 차감)

① 규정내용 : 부동산 양도소득의 필요경비(= 취득원가) 계산시, 해당 부동산의 사업소득 계산시 필요경비에 산입(실제계상반영)하였거나 산입할 금액(감면 · 면제시 상각의제)은 건물 취득원가에서 차감공제한 후 순취득가액으로 계상함.

② 의미 : 부동산 양도소득계산시 해당 부동산의 사업소득계산시의 정상적 감가상각비(실제 반영 또는 상각의제)는 모두 감가상각한 것으로 보아 취득원가를 순액반영함.

4. 결론

① 부동산에 대한 사업소득계산시 감면이 적용되는 경우, 감가상각 미반영으로 감면금액도 최대화하면서, 향후 부동산 양도소득세 계산시 미반영 감가상각비를 취득원가에서 빼지 않고서 양도소득도 줄이는 방법은 불가능함 : 즉, 꿩도 먹고 알도 먹는 이중혜택은 불가함.

② 따라서, 건물부분 감가상각비로 인해 사업소득시의 감면액이 낮은 경우(낮은세율 적용으로)는 부동산 양도소득시의 높은 양도소득세(다년간 누적소득이므로 계산논리상 가장 높은세율 적용됨)를 감안하여 감가상각비를 반영하지 않고 감면도 적용받지 않는 것이 유리할 수도 있음(단, 현재의 낮은세율 · 적은 절세액이 도움이 되는 경우, 향후 양도소득세가 어찌 되더라도 가능한 일찍 감면받는 선택도 가능함).