

부동산임대보증금에 대한 간주임대료 계산시에는 1.2%의 이자율을 적용함

상담실 백종훈 차장

부동산임대보증금에 대한 부가가치세 과세표준 계산시 적용하는 이자율은 국세청에서 고시하다가 현재는 부가가치세법 시행규칙에 규정되어 있는데, 2021년에는 시중은행의 정기예금이자율을 반영되어 1.2%로 변경되었다.

이에 따라 2021년 부가가치세 신고시에는 1.2%의 이자율을 반영하여 간주임대료에 대한 과세표준을 계산하여야 하는바, 간주임대료에 대한 세무처리 등에 대해 간략히 살펴보기로 한다.

간주임대료의 부가가치세 과세 이유

부동산(주택은 제외) 등을 임대하고 매월 임대료를 받는 경우에는 부가가치세법상 용역의 공급에 해당되어 당연히 부가가치세 과세대상이 된다.

또한 보증금 등을 받는 경우에도 보증금 등의 이자상당액을 매출로 보아 이에 대한 부가가치세를 납부하도록 하고 있다.

상식적으로 매월의 임대료 외에 전세금·보증금 등은 원칙적으로 매출이 아니라 계약 종료와 함께 반환하여야 할 부채이므로 부가가치세의 과세대상에 포함되지 않는다고 판단하기 쉽지만, 보증금 등에 대한 과세를 하지 않으면 월임대료를 받는 경우와 보증금을 받는 경우의 과세형평이 침해되기 때문에 보증금 등의 이자상당액을 공급가액에 해당하는 매출로 보아 부가가치세를 납부하도록 하고 있는 것이다.

간주임대료의 세무처리 방법

부동산(주택은 제외)을 임대하고 전세금 또는 임대보증금(임대보증금)을 받는 경우에도 부가가치세과 과세되는바, 임대보증금이나 전세금 등에 국세청장이 정하는 이자율(2021년부터는 1.2%)을 곱하여 계산한 금액을 임대료로 간주하여 부가가치세를 신고납부하면 된다.

◇ 간주임대료 과세표준 계산산식

$$= \text{임대보증금} \times \text{과세대상 기간일수} \times \frac{\text{정기예금이자율(2021년은 1.2\%)}}{365(\text{윤년의 경우 366})}$$

하지만 임차인으로부터 임대료를 지급받지 못하여 임대료가 연체된 경우, 간주임대료 계산시 지급받지 못한 동 임대료를 임대보증금에서 차감하지 아니하는 것이나 (연체중인 경우) 약정에 의하여 임대보증금에서 차감하기로 한 경우에는 차감하여 간주임대료를 계산한다.

♣ 부가46015-905, 1998.05.01

부동산임대업을 영위하는 사업자가 임대용역을 제공하고 임대보증금과 매월 임대료를 별도로 받기로 하였으나 중도에 매월 임대료를 임대보증금에서 차감하기로 하고 임대계약 종료시 임대기간 동안의 임대료를 차감한 잔액을 반환하기로 변경한 경우 부가가치세과세표준은 매월의 임대료와 보증금 중 매월 임대료를 순차로 차감한 금액에 대한 간주임대료의 합계액이 되는 것임.

또한 간주임대료에 대한 부가가치세는 원칙적으로 임대인이 부담하는 것이지만 약정에 의해 임차인이 부담 할 수 있으며, 간주임대료에 대한 부가가치세를 누가 부담하는지를 불문하고 세금계산서는 교부할 수 없다.

① 부가가치세법 시행령 제65조[부동산 임대용역의 공급가액 계산]

① 법 제29조제10항제1호에 따라 전세금이나 임대보증금을 받는 경우에는 법 제29조제3항제2호에 따른 금전 외의 대가를 받는 것으로 보아 다음 계산식에 따라 계산한 금액을 공급가액으로 한다. 이 경우 국가나 지방자치단체의 소유로 귀속되는 지하도의 건설비를 전액 부담한 자가 지하도로 점용허가(1차 무상점용기간으로 한정한다)를 받아 대여하는 경우에 기획재정부령으로 정하는 건설비상당액은 전세금이나 임대보증금으로 보지 아니한다.

$$\text{공급가액} = \frac{\text{해당 기간의 전세금 또는 임대보증금} \times \text{과세대상 기간의 일수} \times \text{계약기간 1년의 정기예금 이자율(해당 예정 신고기간 또는 과세기간 종료일 현재)}}{365(\text{윤년의 경우에는 366})}$$

[간주임대료 계산사례]

사무실을 보증금 3억원과 월세 3백만원(부가가치세 별도)에 임대하고 있는 경우

- ① 월임대료: 3백만원 × 3개월 = 9,000,000원
- ② 임대보증금에 대한 간주임대료(2021.7.1-2021.9.30)
= 3억원 × 1.2% × (92일/365일) = 907,397
- ③ 부가가치세 과세표준 금액: 월임대료(①) + 간주임대료(②)
= 9,000,000 + 907,397 = 9,907,397