

최 신 판 례 예 규

Marketing Tax consulting

내국법인이 지자체로부터 주택건설사업을 승인받는 조건으로 국립대학교에 기부채납하는 자산을 건설하는 경우, 주택 및 기부채납자산의 건설사업과 관련한 부속토지의 취득원가는 해당 건설사업 전체의 작업진행률에 따라 안분계산하여 각 사업연도 손금에 산입함

서면법령법인-5079, 2021.07.26

■ 질 의

- 내국법인이 지방자치단체로부터 주택건설사업을 승인받는 조건으로 국립대학교에 기부채납하는 자산을 건설하는 경우
 - 주택 및 기부채납자산의 건설사업과 관련한 부속토지 취득원가를 각 사업연도의 손금에 산입하는 작업진행률 적용방법
- (갑설) 주택 및 기부채납자산 건설사업 전체의 작업진행률을 적용
(을설) 주택 건설과 기부채납자산 건설 각각의 작업진행률을 적용

■ 회 신

귀 서면질의 신청의 사실관계와 같이, 내국법인이 주택건설사업 승인조건에 따라 국립대학교에 기부채납하는 자산을 건설하는 경우, 주택 및 기부채납자산의 건설사업과 관련된 부속토지의 취득원가는 해당 건설사업 전체의 작업진행률에 따라 안분하여 각 사업연도의 손금에 산입하는 것입니다.

콘도 신축·분양사업을 위해 별도의 사업권 매입하는 경우 매입세액공제 적용 가능함

사업자가 콘도미니엄 신축·분양사업을 위해 토지 및 사업권을 매입하는 경우 사업권 관련 매입세액 중 토지에 대한 자본적 지출에 관련된 매입세액은 불공제하며 해당 사업이 과면세 경영사업인 경우 면세사업 관련 매입세액 역시 불공제하는 것임

사전법령부가-900, 2021.07.09

■ 질 의

- 신청법인은 프로젝트금융투자회사(이하 "PFV")를 설립하여, PFV가 PP도 YY군 소재 토지(이하 "본건 사업부지")를 매입하고 휴양콘도미니엄 및 그 부대시설을 신축·분양하는 사업(등기 분양이며, 이하 "본건 사업")을 진행할 예정임
- 이와 관련하여 신청법인은 '21.0.00. 본건 사업부지의 소유자이자 휴양콘도미니엄 개발 사업을 진행하고 있는 (주)AA(이하 "매도인")과 양해각서를 체결하였고
 - '21.0월 중 PFV가 설립되면 매도인과 PFV간 매매계약을 체결(토지 000억원, 사업권 000억원)할 예정입니다

- * 사업의 포괄 양도에 해당하지 아니함을 전제로 질의함
- 매도인은 '18년부터 본건 사업을 위한 각종 인허가 업무 및 설계등의 업무를 진행하고 있으며
 - 계약상 신청법인의 계약금 지급의무는 본건 사업을 위한 지구단위계획(또는 도시·군관리계획)이 수립·고시되어 있을 것을 조건으로, 잔금은 건축인가가 완료일로부터 10일 이내 지급을 명시하고 있고
 - 매도인과 제3자간 체결된 용역계약(설계, 인허가, 홍보 등)이 신청법인에 이전됨

질의내용

- 사업자가 콘도미니엄을 신축·분양하기 위해 사업부지와 별도로 사업권을 매입하는 경우 매입세액 공제

회 신

콘도미니엄을 신축·분양하는 사업을 영위하고자 하는 사업자(이하 "양수인")가 기존에 해당 사업을 위해 보유 토지의 개발행위 및 인허가 업무, 관련 용역계약 체결 등 사업을 진행해 오던 다른 사업자로부터 토지와 사업권을 매입하는 경우 사업권 관련 매입세액은 「부가가치세법」 제38조제1항제1호에 따라 양수인의 매출세액에서 공제하는 것이나 해당 사업권 대가에 토지에 대한 자본적 지출에 관련된 비용이 포함되어 있는 경우 관련 매입세액은 실지 귀속으로 구분하여 같은 법 제39조제1항제7호에 따라 공제하지 아니하는 것이며 실지 귀속이 구분되지 아니하는 경우에는 총매입가액(공통매입가액 제외)에 대한 토지의 취득·조성과 관련된 매입가액의 비율에 의하여 안분계산 하는 것임. 또한 콘도미니엄의 신축·분양사업이 토지와 건물의 공급으로서 과면세 겸영업에 해당하는 경우 사업권 관련 매입세액(토지에 대한 자본적 지출 관련 매입세액 차감 후의 세액) 중 면세사업 관련 매입세액은 실지 귀속으로 구분하여 같은 법 제39조제1항제7호에 따라 공제하지 아니하는 것이며 실지 귀속이 구분되지 아니하는 경우에는 같은 법 시행령 제81조제1항에 따라 안분계산 하는 것임

2019.1.1. 이후 토지·건물을 일괄양도 함에 있어 계약상 건물가액을 '0'으로 하고 양수인이 소유권이전등기 전에 건물을 철거하기 시작한 경우에도 구분한 토지와 건물 가액이 안분계산한 금액과 30% 이상 차이가 있는 경우에는 안분계산한 금액을 공급가액으로 하는 것임

서면법령부가-4052, 2021.06.29

질 의

- 질의인은 부동산임대업을 영위하던 개인사업자로 '18.10.18. 토지 및 건물(이하 "본건 부동산")을 AAA(주)(이하 "양수인")에 일괄양도하기로 하는 매매계약을 체결하였으며
- 양수인이 건물 철거 후 신축공사를 진행할 예정인 점을 감안하여 매매계약서상 건물 공급가액을 '0'으로 하고 매매대금 전부를 토지 공급가액(000억원)으로 약정함
- 매매계약 및 확약서에 따르면 양수인이 건축물 철거신고를 신속히 진행하고 잔금일 후 부가가치세가 발생하는 경우 양수인이 부담하는 것으로 약정하였는바 양수인은 잔금일 전에 건물 철거를 시작하여 양도일('19.2.28.) 현재 철거가 진행 중이었으며 '19.5.30. 철거가 완료됨

질의내용

- 사업자가 2019.1.1. 이후 토지·건물을 일괄양도함에 있어 건물가액을 '0'으로 하고 잔금 지급일 전 양수인이 건물을 철거 중인 경우 개정된 부가법 § 29 ⑨에 따라 기준시가로 안분한 금액을 건물 공급가액으로 하여야 하는지 여부

회 신

사업자(이하 "양도인")가 2019.1.1. 이후 토지와 그 토지에 정착된 사업용 건물을 일괄 양도함에 있어 매매계약상 건물가액은 없는 것으로 하고 양수인이 잔금 지급일 또는 소유권이전등기일 전에 양도인의 승낙을 받아 건물을 철거하기 시작한 경우에도 실지거래가액으로 구분한 토지와 건물 가액이 「부가가치세법 시행령」 제64조에 따라 안분계산한 금액과 100분의 30 이상 차이가 있는 경우에는 같은 법 제29조제9항에 따라 안분계산한 금액을 공급가액으로 하는 것임