업무무관 부동산의 세무상 처리 방법

상담실 백종훈 차장

법인이 비업무용 부동산 및 동산을 취득·보유하고 있는 경우 취득비용, 지급이자는 물론 유지관리비 등도 손금불산입된다.

이렇게 비업무용 자산을 취득하고 관리하는데 소요되는 비용을 손금불산입하는 이유는 자산의 취득 등을 위한 타인자본의 유입을 막아 법인의 재무구조를 건전화시킴과 동시에 부동산 투기거래를 방지하고 기업자금을 투기자금에서 생산자금으로 유도하기 위함이다. 어떤 경우에 비업무용 부동산으로 판정되어 손금불산입이 되는지 간략히 살펴보기로 한다.

유예기간동안 업무용으로 사용하지 않은 경우

법인의 업무와 직접 관련이 없는 부동산으로서 법인의 업무에 직접 사용하지 않는 부동산은 비업무용 부동산에 해당되는데 유예기간내에는 비업무용으로 판정하지 않는다.

유예기간이란 법인이 부동산을 사자마자 즉시 업무용으로 사용할 수 있는 것은 아니므로, 업무용으로 사용하기까지의 어느 정도의 준비기간을 법에서 인정하여준 것이다.

법인세법 시행규칙 제26조는 일반부동산의 경우 취득일부터 2년, 건축물·시설물 신축용토지는 취득일부터 5년, 부동산매매업을 주업으로 하는 법인이 취득한 부동산은 취득일부터 5년, 공장신축용 토지의 경우는 당초 사업계획서상 공장건설계획기간 전부를 각각의 유예기간으로 규정하고 있다.

따라서 각 부동산별 유예기간을 경과하여 업무용으로 사용하지 않은 경우에는 그 유예기간의 종료일의 다음날부터 비업무용 부동산에 해당되어 지급이자 등 관련비용에 대한 손금불산입을 계산하게 된다.

하지만 부동산을 취득한 후 유예기간이 경과할 때까지 계속하여 업무에 사용하지 아니하고 양도하는 경우에는 당초의 취득일부터 소급하여 업무무관 부동산으로 보아 관련비용의 손금불산입 등을 소급적용한다.

유예기간내라도 업무용으로 사용하지 않고 양도한 경우

법인이 보유하는 부동산 중 유예기간이 종료하기 전까지는 비업무용 토지로 판정되지 않지만, 유예기간내라도 업무에 사용하지 않고 양도하는 경우에는 업무무관 부동산으로 본다.

따라서 당초의 취득일부터 소급하여 업무무관 자산으로 판정하며, 소급된 취득일부터 각 사업연도별로 발생된 경비비용처리액·유지비·수선비 및 관리비 등이 손금불산입 처리되며, 과거 유예기간동안의 손금처리사항을 손금불산입하여 과거 법인세 신고내용을 수정해야 한다.

♣ 서이46012-11749, 2003. 10. 09
제조업을 영위하는 법인이 공장용 부지로 사용할 목적으로 취득한 토지를 당해 목적에 사용하지 아니하고 동 부지 중 일부를 유예기간 내에 양도하는 경우 당해 부동산은 취득일로부터 양도일까지의 기간을 업무와 관련이 없는 부동산으로 보는 것임.

특별한 사유에 의해 사용하지 못한 경우는 업무용으로 인정

유예기간내에 업무용으로 사용하지 않은 부동산으로 업무무관 부동산의 범주에 속한다 하더라도 특수한 사유로 인하여 불가피하게 당해 부동산을 보유한 경우 등에는 업무무관 부동산으로 보지 않는다.

건축법상 또는 행정지도에 의한 건축허가제한, 문화재보호구역내 부동산, 사도법상의 도로, 소송계류중 합병·분할에 따른 소유권 이전 및 매각의 어려움 등 기타의 불가피하거나 경제형편상 어쩔 수 없는 사유 등을 충족하는 경우는 당해 부동산의 보유 현황이나 내용이 어떻다 하더라도 업무무관으로 보지 않는다.

♣ 서이-1804, 2005. 11. 09
법인이 토지를 취득한 후 5개월이 지난 시점에서 「도시계획법」(현 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」)의 규정에 의하여 건축물이나 공작물의 설치가 금지 또는 제한되어 사용권이 제한된 상태에서 보유중인 토지는 법인세법 시행령 제49조제1항제1호 각목 외의 부분 단서의 규정에 의하여 부득이한 사유가 있는 부동산에 해당하여 업무무관부동산으로 보지 않는 것이나, 질의관련 토지를 취득한 이후 사용이 금지 또는 제한이 되었는지, 질의와 같이 15년간 관련법률에 의하여 규제가 적용되었는지는 취득내용 및 관련법률을 기준으로 사실판단하여야 하는 것임.