

사택을 제공받음으로 인해 발생하는 이익은 비과세소득임

상담실 백종훈 차장

많은 기업들이 임직원의 복리후생을 위해 사택을 운영하고 있는바, 사택의 운영에 따른 회사의 세무상 처리방법과 또한 사택제공이익의 근로소득 처분여부에 대해 간략히 살펴 보기로 한다.

사택제공은 부당행위 적용되지 않으며, 임직원들도 사택제공이익에 대해 비과세 적용됨

회사가 임직원에게 금전 등의 자산을 무상이나 시가보다 낮은 이율 또는 요율로 대여하는 경우는 부당행위에 해당되므로, 현행 세법은 시가와 차액에 대해 회사는 익금산입 반영하고 임직원에게는 근로소득으로 과세하도록 규정하고 있다.

하지만 기업이 종업원의 복리후생을 위해 제공하는 사택의 경우에는 무상 또는 시가보다 낮은 금액으로 대여해도 부당행위에 해당되지 않도록 예외규정 하고 있어, 사택을 무상으로 제공하거나 시가보다 낮은 요율 등으로 제공하더라도 해당 차액을 익금산입 반영하지 않는다.

또한 소득세법에서도 주택을 제공받음으로써 얻는 이익은 근로소득으로 과세하도록 규정하고 있지만, 사택을 제공받는 경우의 이익은 비과세 소득으로 반영해 근로소득세가 과세되지 않도록 별도 규정하고 있다.

● 법인세법 시행령 제88조 【부당행위계산의 유형 등】

① 법 제52조제1항에서 "조세의 부담을 부당히 감소시킨 것으로 인정되는 경우"라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

6. 금전, 그 밖의 자산 또는 용역을 무상 또는 시가보다 낮은 이율·요율이나 임대료로 대부하거나 제공한 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 한에 해당하는 경우는 제외한다.

나. 주주등이나 출연자가 아닌 임원(소액주주등인 임원을 포함한다) 및 직원에게 사택(기획재정부령으로 정하는 임차사택을 포함한다)을 제공하는 경우

● 소득세법 제12조(비과세소득)

다음 각 호의 소득에 대해서는 소득세를 과세하지 아니한다.

3. 근로소득과 퇴직소득 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 소득

저. 대통령령으로 정하는 복리후생적 성질의 급여

● 소득세법 시행령 제17조의4(복리후생적 급여의 범위)

법 제12조제3호저목에서 “대통령령으로 정하는 복리후생적 성질의 급여”란 다음 각 호의 것을 말한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람이 기획재정부령으로 정하는 사택을 제공받음으로써 얻는 이익
 - 가. 주주 또는 출자자가 아닌 임원
 - 나. 기획재정부령으로 정하는 소액주주인 임원
 - 다. 임원이 아닌 종업원(비영리법인 또는 개인의 종업원을 포함한다)
 - 라. 국가 또는 지방자치단체로부터 근로소득을 지급받는 사람

하지만 사택의 이용대가인 임차료 이외에 사택을 이용함에 따라 발생하게 되는 사적인 비용인 가스료·수도요금·전기료 등도 회사가 부담하는 경우, 해당 가스료·수도요금 등은 사택을 제공받음으로써 얻는 이익에 해당되지 않으므로 해당자의 근로소득으로 반영하여야 한다. 즉, 사택이용대가에 한해 근로소득 비과세가 적용되는 것이지, 사택을 이용하면서 발생하는 사적인 비용까지 비과세혜택이 적용되는 것은 아니다.

♣ 법인46012-3960(1995.10.24.)

출자자 또는 출연자가 아닌 임원(상장법인의 소액주주 포함)과 종업원이 사용하는 사택 또는 합숙소의 유지비, 관리비, 사용료와 이에 관련되는 지출금은 법인세법시행령 제30조 제3호의 업무무관지출에 해당되지 아니하는 것이며, 출자자 또는 출연자가 아닌 임원(상장법인의 소액주주 포함)과 종업원이 자기의 주된 생활근거지가 아닌 지역에 소재하는 공장 등에 근무하게 되어 사택 또는 합숙소를 제공받음으로써 얻는 이익은 소득세법시행령 제43조 제5호의 2 단서의 규정에 의하여 근로소득에서 제외되는 것이나, 당해 근로소득자의 생활과 관련된 사적비용(냉난방비, 전기·수도·가스·전화요금 등)으로 지출되는 금액은 근로소득에 해당되는 것임.

회사가 사택대신 지원해주는 주택 임차보증금도 비과세에 해당됨

기재부는 회사가 내부지침에 따라 종업원에게 사택이 없는 지역에 대해 사택대신 사택의 임차금을 무상 대여하는 경우에도 실질적으로 사택 대여와 동일하다는 대법원 판례(2004두7993, 2006.5.11)와의 과세형평 등을 고려하여, 사택의 임차금을 무상 대여하는 경우에도 사택제공과 동일하게 세제지원이 되도록 유권해석을 하였다.

즉, 사택 보증금을 지급한 것은 사택의 제공에 같음하여 행하여진 것으로서 그 실질에 있어서는 사택의 제공과 동일하므로 부당지원 아니라는 의미이다.

따라서 이미 사택제도를 운영하고 있는 회사가 사택이 없는 지역에 대해 사택대신 사택의 임차금을 제공하는 경우에도 부당행위가 적용되지 않고, 종업원에게도 비과세가 적용된다.

하지만 사택제도를 운영하고 있지 않은 회사가 지원하는 임차금 등은 부당행위에 해당되며 또한 근로소득으로 반영된다.