

# 건축사 세무의 이론과 실제 (2)

Architect's Tax Affairs Theory and Practice(2)

黃龍顯/공인회계사·우진합동회계사사무소

by Hwang, Yong-Hyun

**목 차**

(1회) (94년 2월호)

- I. 머리말
- II. 최근의 세무정책 방향
- III. 건축사 세무상 특징
- IV. 수입금액 신고
- V. 소득세 신고

(2회)

- VI. 법인세 신고
- VII. 토지공개념
- VIII. 취득세 및 등록세
- IX. 세무 의사결정
- X. 맺음말

**VI. 법인세 신고**

**1. 건축법인 세무의 특징**

개인건축사사무소와 법인건축사사무소는 규모 및 운영방법 뿐만 아니라 세무상 처리방법도 상이하다.

첫째, 개인의 경우 대표자 급여는 소득 계산시 비용으로 인정되지 않지만 법인대표자의급여는 비용으로 인정된다.

둘째, 개인사업자는 사업소득 및 부동산소득이 있는 경우 이를 합산하여 과세기간의 익년 5월말까지 종합소득세를 신고하며 법인사업자는 법인세 신고를 익년 3월말까지 신고하며 대표자가 타소득이 있을 경우 법인의근로소득과 타소득을 합산하여 익년 5월말에 종합소득세 신고를 다시 하여야 한다.

셋째, 개인사업자는 자금의 인출에 제한을 받지 않지만 법인사업자의 경우 자금인출시 세무상 불이익이 초래된다.

넷째, 소득세는 세율이 5~50%까지의 누진세율이나 법인세의 세율은 20%(과세표준 1억원 초과분은 34%)의 단일세율이 적용된다.

**2. 건축법인 세무의 유의사항**

**(1) 수입금액 귀속시기**

현실적으로 수입금액을 현금으로 수취

하는 때와 세무상 수입시기는 반드시 일치하지 않는다. 수입금액은 세무상 인식기준인 권리·의무 확정주의에 의거 설계계약서에 명시된 대금을 수취하기로 한 때에 인식하여야하므로 현재 많은 건축법인들이 상대건축주의 자금사정에 따라 설계가 완료되어 대금을 받기로 하였음에도 대금을 못 받을 경우 수입신고를 하지 않는 오류를 범하고 있다. 이러한 점은 연도중에는 크게 관련이 없으나 연도가 바뀌어 대금수취가 일어날 경우에는 반드시 검토되어 정확한 수입신고가 이루어져야 한다.

**(2) 접대비 한도계산**

접대비는 반드시 증빙이 있어야 하며 세무상으로는 일정한도를 초과하는 금액은 손금불산입되므로 회사는 회계년도초에 지출예산을 편성하고 이를 적절히 반영하여야 한다. 또한 접대비 한도금액의 40%이상을 카드로 사용해야하므로 카드 사용 접대비 금액도 기중에 검토되어야 한다. 접대비 사용금액이 한도를 훨씬 초과하게되면 세무상 손비로 인정되지 못할 뿐만 아니라 소비성경비 과다지출법인으로 오해받아 세무조사등의 불이익을 초래할 수 있는 것이다. 따라서 연중 접대비 사용금액을 적절히 통제하는 것이 반드시 필요하다.

**(3) 가지급금**

건축법인의 경우 개인사무소와는 달리 자금인출에 제약을 받는다. 법인대표자 및 임원이 회사의 자금을 개인적으로 인출하는 것은 법인 입장에서는 무상으로 자금을 대여하는 것이 되어 상법상 주식회사의 자본충실에 관한 원칙에 위배되며 세무상으로는 그에 상응하는 이자를 수취하게 되어 있다.

일반적으로 법인에서의 자금인출시 이자수취는 현실적으로 이루어지고 있지 않으며 법인세법에서는 이러한 경우 연리 12%의 이자율로 가지급금에 대해 인정이자를 계상하게 되어 있으며 동시에 해당액만큼 지급이자도 손금불산입하고 있다. 따라서 가지급금이 있을 경우 세무에 미치는 영향이 크므로 조속히 반제되

어야 하며 만약 가지급금 및 인정이자가 익년도에 회수되지 않으면 상여 처분당하므로 유의해야 한다.

**(4) 주식양도**

비상장법인의 주식양도시에는 양도소득세 및 증권거래세를 납부하게 되어 있다. 건축법인의 주주들은 형식적인 주주가 많이 존재하고 있는데 이러한 면을 간과하고 방치하다가 나중에 실질소유자가 주식양수를 하려고 할 때에 양도소득세등의 부담이 과중할 수 있다. 따라서 양도소득세의 부담이 없을 때 이러한 면을 시정해야하며 또한 서류상으로 주식이동이 있을 때에도 세무문제를 사전에 검토하여야 한다.

**(5) 유상증자**

건축법인이 필요한 경우 유상증자를 실시할 수 있다. 유상증자시 기존 주주들이 기존의 지분비율대로 신주를 인수할 경우에는 별 문제가 없으나 일부주주가 증자에 참여하지 않을 경우에는 세무상 증여 문제가 파생될 수 있다. 즉 신주인수를 포기한 주주와 증자에 참여한 주주가 특수관계이고 1주당 주식평가액이 신주발행가액 이상이 되면 신주인수를 포기한 주주가 신주인수권을 증자에 참여한 주주에게 증여하는 결과가 되어 증여세가 과세되므로 유상증자시에는 이러한 점이 사전에 검토되어야 한다.

**(6) 잉여금의 자본전입**

이익잉여금이 많은 건축법인의 경우 이를 임의적립금 또는 기타적립금등으로 처분하는 것은 세무상 문제가 없으나 이를 자본금으로 대체시킬 경우(무상증자)에는 배당소득세가 부과되어 주주들에게 과중한 소득세가 부과된다.

따라서 실제로 현금배당이 없이 잉여금을 자본전입시킬 경우에는 세무상 배당으로 간주되므로 유의하여야 한다.

**VII. 토지공개념**

**1. 개요**

토지공개념제도는 1989년 8월 28일 대통령 주례방송에 의하여 가시화 된 것으

로 좁은국토에서의 부동산 투기를 억제하여 효율적인 토지이용을 위해 도입되었으며 그 구성내용은 다음과 같다.

제 도	개 요	근거 법령
토지초과 이득세	· 각종 개발사업과 기타 사회적 요인으로 오는 땅값의 상당부분을 사회로 환수 · 유희토지에 대하여 과세함 · 토지소유자가 납부함	토지초과이득세법 (90.1.1 시행)
택지소유 상한제	· 한가가 도시지역에서 소유할 수 있는 택지를 일정면적 이내로 제한 · 한도를 초과하는 택지에 대해서는 초과면적에 대하여 매년 땅값의 일정률을 부담금으로 징수	택지소유 상한에 관한 법률 (90.3.1 시행)
종합토지세	· 모든 소유토지를 종합하여 과세함으로써 세부담 증가 · 지금까지 각토지를 필지별로 과세하던 「재산세」와 유희토지(공한지) 및 비업무용 토지를 주요대상으로 소유자별로 과세하던 「토지과다보유세」를 통합함	지방세법 (90.1.1 시행)
개발부담금	· 국가 및 지방자치단체로부터 인·허가를 받아 시행하는 각종 택지개발사업등 22개 사업의 시행으로 인한 땅값 상승분을 환수함 · 개발사업을 완료한 사업시행자가 납부	개발이익환수에 관한 법률 (90.1.1 시행)

## 2. 토지초과이득세

### (1) 의의

토지초과이득세는 각종 개발사업과 기타 사회적 요인으로 유희토지등의 지가가 상승함으로 인하여 유희토지의 보유자가 정상지가 상승율을 초과하여 얻은지가 상승이익의 50%에 대하여 3년(정상과세기간)마다 보유단계에서 과세하는 것으로 1990.1.1부터 1992.12.31일 동안의 제1기 정상과세가 시행된 바 있다.

단 1년간의 지가상승율이 정상지가의 1.5배를 초과하는 지역은 국세청장이 고시하여 1년(예정결정기간)마다 과세하는 예정결정제도를 두고 있다.

### (2) 유희토지의 범위

개인소유토지는 토지의 이용현황에 의하여, 법인소유 토지는 당해법인의 고유업무와 관련해서 직접사용여부에 의하여 유희토지여부를 판정한다.

한편 다음과 같은 토지는 유희토지의 범위에서 제외된다.

- 국가소유토지
- 개발부담금이 부과되는 토지 · 도로, 철도, 항만, 하천, 제방, 유지, 사적지 및 기준면적범위내의 묘지
- 사용이 금지되거나 제한된 토지
- 지상건축물이 멸실된 토지
- 개발사업지구내 토지

· 무주택가구 소유의 나지

· 상속받은 임야

유희토지여부를 사안별로 살펴보자

가. 주택의 부속토지

### ①주택의 경계가 명백한 경우

경계안의 토지는 유희토지에서 제외된다.

#### (적용배율)

용 도 지 역		적용배율	
도	· 전용주거지역	5배	
시	· 상업지역, 준주거지역	3배	
계	· 일반주거지역, 공업지역	4배	
획	· 녹지지역	7배	
구	· 미계획지역	4배	
역	기	타	7배

②주택의 경계가 불분명한 경우 주택의 바닥면적에 용도지역별 적용배율을 곱하여 계산한 면적은 유희토지에서 제외하되 계산결과 80평(특별시, 직할시는 60평)을 초과하는 것은 유희토지로 본다.

### ③무허가주택

상기①, ②에 의해 판단한다.

### ④건축중인 경우

과제기간 종료일 현재 건축물이 건축중인 경우에는 공사완성도 비율의 조건이 충족될 경우 건축물이 건축된 것으로 보아 상기①, ②에 의해 유희토지를 판정하며 조건이 충족되지 않을 경우에는 전부 유희토지로 본다.

#### (공사완성도)

A. 공사기간 경과비율
$= \frac{\text{공사경과기간(일수)} \times 50}{\text{공사예정기간(일수)} \times 100}$
○공사경과기간 : 착공일~과제기간 종료일
○공사예정기간 : 착공일~준공예정일
B. 소득세법상 작업진행률
$= \frac{\text{과제기간 종료일까지의 총공사비}}{\text{도급금액} - (\text{도급금액} \times \text{표준소득률})}$
C. 충족조건 : A < B(건축물로 간주)

### 나. 공장용 건축물의 부속토지

당해공장의 입지기준면적(지방세법 시행령 제84조의4 제3항 제6호)을 초과하는 부분을 유희토지로 본다.

#### (공장입지기준면적)

○ 공장입지기준면적
$= \frac{\text{공장건축물 연면적}}{\text{품목별 기준공장 면적률}}$
○ 공장입지 기준면적을 초과하는 토지중 공장입지기준면적의 10%이내토지(3,000㎡ 한도)는 공장입지기준면적으로 본다

다. 일반건축물의 부속토지

### ①적용범위

공장용 건축물, 연수원용 건축물, 별장용 건축물, 주거용 건축물을 제외한 일반건축물의 부속토지에 대해 적용한다.

### ②판정기준

#### A. 면적기준

개인소유토지	법인소유토지
- 건축물의 바닥면적 × 적용배율	- 건축물의 바닥면적 × 적용배율 - 건축물 연면적 ÷ 용적률 × 5 - 상기중 작은 면적

#### B. 금액기준

- 건물가액토지가액 × 10 / 100

- 내무부 과세시과표준액으로 건물 및 토지가액을 산정함

#### C. 기준의 해석

- 금액기준이 충족되지 않으면 면적기준에 관계없이 부속토지 전체가 유희토지이며 금액기준을 충족하되 면적기준을 초과할 경우 초과하는 부분은 유희토지가 된다.

- 건축법에 의한 용적을 변경으로 기준면적을 초과하거나 매년 변동되는 내무부 과세시가표준액에 따라서 건물가액이 토지가액의 10%에 미달할 경우 그 사유가 발생한 날로부터 3년간은 유희토지에서 제외한다.

라. 위험물 시설 및 자동차 정비용 건축물의 부속토지

### ①적용범위

석유, 가스 기타 화재 또는 폭발가능성이 있는 위험물의 저장·보관 또는 판매를 하는 시설물의 부속토지와 자동차관리법에 의하여 자동차정비업의 허가를 받은 자가 그 허가조건에 따라 사용하는 자동차 정비업용 건축물에 대하여 적용한다.

### ②판정기준

다음의 조건을 동시에 충족할 때 유희토지에서 제외한다.

#### A. 면적기준 : 다음중 큰 면적

- 일반건축물의 부속토지로서의 기준면적

- 인·허가 조건상 최소면적의 1.1배

#### B. 금액기준

- 건축물가액 ≥ 토지가액 × 0.1%

- 가액의 산정 : 내무부 과세시가표준액

#### C. 기준변경의 경우

건축물 취득시 상기 면적기준과 금액기준을 모두 충족하였으나 관계법령 및 과세시가표준액이 변동되어 적용기준을 충족시키지 못할 때에는 그 사유가 발생한 날로부터 3년간 유희토지에서 제외한다.

다. 임대용 토지

유상·무상에 불구하고 임대차계약등에 의하여 타인으로하여금 토지를 사용하게 하는 경우 다음의 경우를 제외하고는 전부 유희토지에 해당된다.

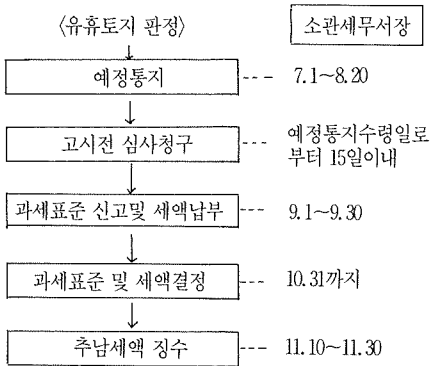
- 농지 및 주택의 부속토지
- 89년 이전에 취득한 경우(직계존속비속간은 90년 이전)

바. 기타

이상에서 언급한 경우 이외에 세법상 다음과 같은 경우에도 면적 및 시설기준과 수입금액기준등을 적용하고 있다.

- 주차장용 토지
- 연수원용 토지, 하치장용 토지
- 별장용 토지, 골재 채취장용 토지
- 농지, 축산용 토지, 나지
- 체육시설용 토지, 예비군 훈련장용 토지
- 염전·광천지, 지소용 토지
- 골프장용 토지, 자동차 운전 및 정비 학원용 토지

(3) 부과징수



3. 택지소유상한에 관한 법률

(1) 의의

현재 서울시와 직할시에 한해서 시행되고 있는 이 법은 택지소유의 제한과 택지를 초과소유할 경우 부담금을 부과하는 두가지 구조로 되어있다.

이 법의 적용대상 토지는 도시계획구역 내의 다음과 같은 택지이다.

〈택지의 범위〉	
○ 주택이 건축되어 있는 택지	
○ 나대지(기준면적을 초과하는 일반건축물의 부속토지 포함)	
○ 개발택지	

(2) 택지소유의 제한

1가구 단위로 소유할수 있는 상한면적은 다음과 같다.

지역별	소유상한면적	시행일
서울시·직할시	660㎡	미정
기타시	990㎡	
기타지역	1,320㎡	

한편 법인은 원칙적으로 택지를 소유할 수 없다.

(3) 초과소유부담금

가구별 소유상한을 초과하는 택지와 허가되지 않은 법인소유 택지에 대해 매년 6월1일을 기준으로 부담금이 부과되며 이때 부과율은 다음과 같다.

부과대상 택지	부과율
나대지등	11%
주택의 부속토지	7%
택지없는자의 주택취득	7%
처분·이용·개발의무기간 경과	11%

4. 개발이익환수에 관한 법률

(1) 의의

개발사업의 시행등으로 토지가격이 증가할 경우의 개발이익을 개발부담금으로 환수하는 것으로 토지초과이득세가 토지소유자에게 부과되는 것과는 달리 사업시행자에게 부과한다.

(2) 부과대상 및 부과대상사업

개발사업중에서 다음면적을 초과하는 개발사업만이 부과대상이 된다.

- 6대도시 : 200평
- 도시계획구역 : 300평
- 기타지역 : 500평

개발사업의 종류에는 택지개발사업등 22개의 사업이 포함되는데 건축법에 의해 단순히 지목변경이 되는 개발사업도 이에 포함된다.

(3) 개발부담금의 산정

부과종료시점의 지가	(-)
부과개시시점 지가	(-)
개발비용	(-)
정상지가 상승분	
개발이익(부과기준액)	(×)50%
개발부담금	

5. 사례연구

지금까지 논의된 토지공개념을 바탕으로 이에 대응할 수 있는 건축설계의 방법을 살펴보자.

〈사례〉	
· 나대지 150평	· 용적률 : 500%
· 용도지역 : 상업지역	
· 토지등급 : 243등급(628,000원/㎡)	
· 건축물의 최소 바닥면적(M)은?	
· 건축물의 최소 연면적(K)은?	

(1) 개인소유토지일 경우

가. 면적기준

$M \times 3배 = 150평 = 50평$

⇒건축물의 바닥면적(M)이 최소 50평 이상이어야 한다.

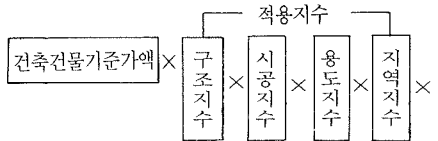
나. 금액기준

· 토지가액 :  $628,000원 \times 150평 \times 3,3054 = 311,368,680원$

· 건물가액 : 최소한 31,136,868원(토지가액의 10%)이상이어야 함.

다. 건물과세시가표준액의 계산

① 공식



-신축건물 기준가액 : 140,000원/㎡ (1994.1.1현재)

-적용지수 : 구조별, 지붕형태별, 건물의 용도별, 지역별, 부속토지가격별로 가중치 적용

-잔가율 : 건물의 경과연수별로 감가율을 적용하며 신축건물은 1임

-가감산율 : 건물의 특성에 따라 가감산율을 적용함.

②가정 : 철근콘크리트조, 슬라브 지붕, 근린생활시설, 지역지수(104%)

③계산

$140,000 \times 100\% \times 100\% \times 125\% \times 104\% \times 1 \times K \geq 31,136,868$   
 $K > 178㎡ = 54평$

라. 종합

-단층건물 : 건축물의 바닥면적이 최소 54평 이상이어야 함

-2층건물 : 건축물의 바닥면적이 최소 50평 이상이어야함.

(2) 법인소유 토지일 경우

가. 면적기준

$M \times 3배 \geq 150평 = 50평$

⇒건축물의 바닥면적(M)이 최소 50평 이상이어야함.

$K \div 500\% \times 5 \geq 150평 = 150평$

⇒건축물의 연면적(K)이 최소한 150평 이상이어야함.

나. 금액기준 : 개인일 경우와 동일

다. 건물과세시가표준액의 계산 : 개인일 경우와 동일

라. 종합

-단층건물 : 토지면적 150평에 연면적이 150평 이상이어야 하므로 건폐율을 고려하면 불가능함.

-2층건물 : 한층의 면적이 75평 이상이

어야함.  
-3층건물:1층의 건물이 50평 이상이  
어야함.

### VIII. 취득세 및 등록세

#### 1. 취득세

##### (1) 개요

지방세법에서 규정하고 있는 취득세란 토지, 건축물, 선박, 광업권, 어업권, 차량, 중기, 입목, 항공기, 골프회원권 및 콘도회원권과 과점주주의 주식등에 대하여 승계취득, 원시취득, 간주취득이 발생할 때 과세하는 것으로 취득물건 소재지의 시·군·구가 납세지가 된다.

취득세의 과세표준은 사실상의 취득가액이며 사실상 취득가액이 확인되지 않을 때에는 내무부 과세시가 표준액이 과세표준이 된다.

취득세는 취득일로부터 1개월 이내에 자진신고 납부하며, 취득세의 세율은 일반적인 경우 2%이나 다음과 같은 경우에는 중과세율이 적용된다.

가. 사치성 재산: 15%

- 별장, 골프장 및 고급오락장
- 고급주택, 고급자동차 및 고급선박

#### ※ 고급주택의 범위

취득세	양도소득세
·1구의 건물 연면적이 1백평을 초과하거나 대지면적이 2백평을 초과하는 것으로서 건물의 과세시가 표준액이 1천5백만원 이상인 단독주택 (지하실 면적은 1/2 합산)	·주택의 연면적이 80평 이상이거나 대지면적이 150평 이상이면서 건물의 과세시가 표준액이 2천만원 이상이고 토지·건물의 양도가액이 5억원 이상인 단독주택 (지하실 면적은 1/2 합산)
·건물 연면적(공유면적 포함)이 90평을 초과하는 아파트 등의 공동주택	·전용면적 50평 이상이고 양도가액이 5억원 이상인 공동주택
·엘리베이터, 에스칼레이터 또는 20평 이상의 풀장이 설치된 주거용 건물	·엘리베이터, 에스칼레이터 또는 20평 이상의 풀장이 설치된 주택

나. 법인의 비업무용 토지: 15%

다. 법인이 토지를 취득한 후 5년 이내에 당해토지가 비업무용 토지가 된 경우: 15%

라. 대도시내에서의 공장의 신설 또는 증설: 10%

마. 1세대 2대의 승용차 취득: 4%

##### (2) 비과세, 감면 및 배제

가. 국가 및 지방자치단체의 취득

나. 비영리 공익사업용 재산의 취득

다. 토지수용등으로 인한 대체취득

라. 상속으로 인한 취득

마. 대도시의 공장을 지방으로 이전하는 경우

바. 관광단지 개발사업과 관련한 취득사. 임대주택사업자의 취득

아. 근로자가 전용면적 12평이하의 공동주택을 최초로 분양받아 취득

한편 상기 이외에도 특정법인 및 산업에 대해 취득세를 면제시켜주고 있으며 근로자가 전용면적 12평 이상, 18평 이하의 공동주택을 분양받아 취득하는 경우에는 50%경감규정이 있다.

#### 2. 등록세

##### (1) 개요

등록세는 재산권이나 기타 권리의 취득, 이전, 변경 또는 소멸등 이동사항을 공부에 등기 또는 등록하는 경우에 과세하는 것으로 과세표준은 취득세와 동일하며 부동산 등기의 경우 일반세율은 다음과 같다.

권리구분	등기요인	구분	세율
부동산 소유권	상속	농지	3%
		기타	0.8%
	무상취득	일반	1.5%
		비영리법인	0.8%
	매매등 유상취득	농지	1%
		기타	3%
소유권 보존		0.8%	
부동산 전세권	설정 및 이전		0.2%

대도시 내에서의 법인의 설립과 지점 또는 분사무소의 설치 및 대도시내로의 법인의 본점, 주사무소, 지점 또는 분사무소의 전입에 따른 부동산 등기에 대한 세율은 일반세율의 5배가 중과되며 1세대 2대의 자동차를 등록할 경우 2배가 중과된다.

##### 3. 조례에 의한 감면

취득세 및 등록세는 지방자치단체별로 제정된 조례에 의하여 감면되고 있다.

검인계약서에 의한 취득세 및 등록세의 40%감면제도는 전국 공통적으로 실시되고 있는 조례에 의한 감면제도의 대표적인 경우이다.

#### 4. 사례연구

##### (1) 아파트 분양취득

• 분양가액: 2억원

• 세액산출

-취득세: 2억원×2%=4백만원

-등록세: 2억원×3%=6백만원

-합계: 1천만원

##### (2) 기존아파트 취득

• 실제취득가액: 2억원

• 검인계약서상의 계약금액: 1억5천만원

• 과세시가표준액: 6천만원

• 세액산출

-취득세: 1억5천만원×2%×(1-0.4)  
=1백8십만원

-등록세: 1억5천만원×3%×(1-0.4)  
=2백7십만원

-합계: 4백5십만원

##### (3) 고급주택의 취득

• 취득물건(고급주택)의 개요

-연면적: 1백2십평

-대지면적: 1백8십평

-건물과세시가 표준액: 2천만원

-토지와세시가 표준액: 2억8천만원

• 세액산출

-취득세: 3억원×15%=4천5백만원

-등록세: 3억원×3%=9백만원

-합계: 5천4백만원

### IX. 세무 의사결정

건축사는 흔히 건축주로부터 다음과 같은 세무상의 의문점에 대하여 질문을 받을 것이다.

첫째, 토지초과이득세 및 택지소유부담금을 회피할 수 있는 최소한의 건축설계방법은 무엇인가?

둘째, 부친명의의 땅이 있는데 아들인 본인명으로 건물을 지었을때 세무상 문제점은 없는가?

셋째, 빈 땅을 그대로 팔았을 때 세금관계는 어떻게 되며 그 땅에 공동주택이나 상가건물을 지어팔면 세금이 어떻게 될까?

상기와 같은 질문은 자주 발생하는 유형의 세무의사결정문제로서 첫번째의 질문에 대한 답은 VIII. 토지공개념편에서 상세히 설명하였으므로 이하에서는 나머지의 문제에 대해 사례를 중심으로 그 기본 방향을 설명해 본다.

#### 1. 건축주의 명의

##### (1) 토지초과이득세

#### 〈사례〉

- 직장에 근무하고 있는 장남인 A씨(45세)는 부친(72세)이 지방 소도시에 빈 땅을 가지고 있는데 그 곳에 상가를 자기명의로 지어 임대하고자 한다.
- 땅의 현황은 다음과 같다
  - 면적: 150평(상업지역)
  - 공시지가: 2백만원/평
  - 건물연면적: 200평
  - 예정건축비: 1백5십만원/평
  - 가족현황:
    - 모친: 70세, 결혼년수 30년
    - 동생 2인(성년)
    - 임대보증금: 2백만원/평

당해 토지는 토지초과이득세의 판정기준인 면적기준과 금액기준을 충족시켰다 하더라도 토지소유자와 건물소유자가 다르기 때문에 토지초과이득세의 과세대상에 포함된다. 다만 동지역이 토지초과이득세의 정기과세 기간중의 지가상승률이 전국 평균보다 높지 않으면 과세 대상에서 제외된다.

(2) 택지초과소유부담금

토지초과이득세의 판정기준인 면적기준과 금액기준을 충족시키면 토지소유자와 건물소유자의 명이가 다르다 하더라도 과세대상에서 제외된다.

(3) 취득세 및 등록세

취득세 : 200평×1백5십만원×2% = 6,000,000

등록세 : 200평×1백50만원×3% = 9,000,000

합계 : 15,000,000

(4) 증여세

가. 자금출처조사

건축비 3억원은 자금출처조사대상에 포함될 수 있으므로 사전에 대비하여야 한다.

나. 토지의 무상사용

부친의 토지를 무상사용하므로 증여세의 과세대상에 포함될 수 있으나 현실적으로 토지무상사용에 대한 증여세의 과세는 이루어지고 있지 않다.

(5) 사업소득세

A씨는 부동산 임대소득에 대한 사업소득세를 임대 개시후에 매년 납부해야 한다.

(6) 상속세

〈상속세율표〉

과세표준	세율
· 5천만원 이하	10%
· 5천만원~2억5천만원	5백만원 + 5천만원 초과금액 × 20%
· 2억5천만원~5억5천만원	4천5백만원 + 2억5천만원 초과금액 × 30%
· 5억5천만원~10억원	1억3천5백만원 + 5억5천만원 초과금액 × 40%
· 10억원 초과	3억천5백만원 + 10억원 초과금액 × 50%

토지를 상속받을 경우 상속세는 다음 계산과 같이 없다.

- ① 상속재산가액 : 3억원  
150평×200만원
- ② 인적공제액
- 기초공제 : 1억원
- 배우자공제 : 4억6천만원  
1억원 + 1,200만원×30년
- 자녀공제 : 2천만원  
1,000만원×2인
- 공제합계 : 5억8천만원
- ③ 과세표준(①-②) : 0

2. 양도와 신축

〈사례〉

· 나머지 200평(상업지역)	· 취득시 내부부
· 공시지가	· 과세시가표준액 :
- 취득가액 : 3백만원/평	- 양도가액 : 2천만원/평
- 양도가액 : 2천만원/평	- 도매물가공제율 : 50%
· 도매물가공제율 : 50%	· 토지보유기간 : 5년초과
· 분양내역(오피스 빌딩)	- 건물연면적 : 1,200평
- 건물연면적 : 1,200평	- 분양금액 : 600만원/평
- 분양금액 : 600만원/평	- 건축비 : 1백5십만원/평
- 건축비 : 1백5십만원/평	- 관리비 : 분양가액의 5%
- 관리비 : 분양가액의 5%	

(1) 양도 소득세

〈양도소득세율표〉

과세표준	세율
· 3천만원 이하	40%
· 3천만원~6천만원	1천2백만원 + 3천만원 초과금액 × 45%
· 6천만원~1억원	2천550만원 + 6천만원 초과금액 × 50%
· 1억원~5억원	4천550만원 + 1억원 초과금액 × 55%
· 5억원 초과	2억6천550만원 + 5억원 초과금액 × 60%

- ① 양도가액 : 40억원
- ② 취득가액 : 6억원
- ③ 양도차익(①-②) : 36억원
- ④ 필요경비공제 : 7백만원  
200평×5십만원×7%
- ⑤ 양도소득특별공제 : 3억원  
200평×3백만원×50%
- ⑥ 과세표준(③-④-⑤) : 3,293백만원
- ⑦ 세율 : 60%
- ⑧ 산출세액 : 1,941,300,000원
- ⑨ 예정납부세액공제(⑧×10%) : 194,130,000원
- ⑩ 결정세액(⑧-⑨) : 1,747,170,000원

(2) 사업소득세(서면신고, 부동산 매매업)

- ① 수입금액 : 72억원
- ② 서면신고기준율 : 20%  
25%×80%
- ③ 서면신고소득금액(①×②) : 1,440백만원
- ④ 세율 : 50%
- ⑤ 결정세액 : 707,800,000원
- ※ 부동산 매매업의 세금은 양도소득세와 사업소득세중 큰 금액으로 과세하기 때문에 건물신축판매시의 세금은 1,747,170,000원이 된다.

(3) 종합적 결론

양도나 신축이나를 결정할 때에는 순현금흐름을 기준으로 분석해야하며 본사례

의 경우 신축이 더 유리한 것으로 나타나 있다.

〈현금흐름 분석〉

구분	양도	신축
① 수입금액	40억원	72억원
② 건축비	-	18억원
③ 관리비	-	3억6천만원
④ 세금	17억5천만원	17억5천만원
⑤ 순현금흐름(①-②-③-④)	22억5천만원	32억9천만원

일반적으로 내대지를 양도하는 것은 건물을 신축판매하는 것보다 현금흐름측면에서 불리하며 건물신축판매는 주택신축판매보다 현금흐름면에서 불리하다. 그러나 신축의 경우는 양도와는 달리 분양에 대한 위험성이 있기 때문에 현금흐름에 대한 단순비교만으로 의사결정을 하는 것은 잘못 된 것으로 분양의 용이성, 사업능력 및 자금조달력등의 수치화할 수 없는 점이 고려되어 결정되어야 하는 것이다.

X. 맺음말

최근의 경제여건변화는 건축사로 하여금 단순히 훌륭한 설계활동만을 수행하는 것을 벗어나 다양하고 복잡한 세무의사결정의 문제를 해결하게끔 요구하고 있다.

건축사의 사업소득에 대한 세무문제도 보다 엄밀해 질 필요가 있으며 금년에 시행될 예정인 과밀부담금제와 같은 새로운 법령은 건축사의 수주에도 영향을 미치고 있다. 또한 건축사 관련제도가 금년부터 대폭 개정되는 바 이러한 여건변화도 건축사의 세무에 간접적으로 영향을 미칠 것으로 사료된다.

이러한 환경변화는 건축사로 하여금 세무컨설턴트로서의 역할을 추가시키고 있으며 이에 대응하기 위해서는 건축사도 다음과 같은 자세를 갖추어야 한다.

첫째, 최근의 세무행정의 변화에 민감해야 한다.

둘째, 건축주의 세무상 욕구를 해소하고 세무의사결정을 유도할 수 있는 시스템을 갖추어 수주 및 설계활동의 극대화를 추구해야 한다.

셋째, 건축사 관련 제도 개편시 세무상 문제를 항상 고려해야 한다.