

점포 임차 시 꼭 알아둬야 할 세무절차

# 점포세 증명으로 알뜰세금족 되기

작은 제과점도 하나의 엄연한 사업체. 빵만 맛있게 잘 만들면 성공한다는 얘기는 이제 옛말이다. 점포 창업과 운영에 따른 비용이 요즘처럼 만만치 않을 때는 돈이 새나가는 구멍이 없는지 살피고 또 살펴야 한다. 세금도 알면 알수록 절약할 수 있는 방법이 있다. 절세 플러스에서 세무 전문가가 귀띔하는 합법적으로 세금 덜 내는 법을 알아본다. 진행 김미선 기자·사진 한수정

점포를 매입 또는 분양받거나 임차하려면 각각 매매계약서, 분양계약서, 임대차계약서를 작성해야 한다. 점포를 새로 매입했거나 분양받은 경우 매매거나 분양계약에 건물에 대한 부가가치세가 포함되어있는지 확인하고 부가가치세를 환급받을 수 있는지 여부를 꼼꼼하게 따져본다. 점포 임차의 경우 임차료에 대한 세금계산서를 발행받을 수 있는지 여부를 확인하고 확정 일자를 받아둬야 점포 보증금을 법적으로 보호받을 수 있다.

### 건물 매입(분양)시 부가가치세 환급여부 확인

토지 매매에 대해서는 부가가치세를 면제받을 수 있지만, 건물의 매매는 부가가치세가 과세된다. 예를 들어 신축된 상가를 분양받아 제과점을 개업하려면 매매금액의 10%에 해당하는 부가가치세를 부담해야 한다. 이때

점포매입금액에 부가가치세가 포함되는지 여부를 확인한 다음 일반과세자로 사업자등록을 신청하면 부가가치세를 환급받을 수 있다. 계약할 때 매매(분양)계약서 이외에 세금계산서를 따로 발급받아 부가가치세 신고기간에 세무서에 제출하면 된다.

### 점포 임차료 관련 증빙서류 챙겨 가산세 면제

일반과세자에 해당하는 건물주에게 임차료를 지불할 때에는 반드시 세금계산서를 받아두어야 한다. 건물주가 연소득 4천800만 원 미만인 간이과세자일 경우 금융기관을 통해 송금하는 방식으로 임차료를 지급하고 송금명세서를 작성해 제출하면 가산세를 물지 않는다. 다시 말해 임차료에 대해 세금계산서를 받지 못할 경우 반드시 임차료 지불에 대한 증명을 남겨둬야 나중에 세금상의 불이익이 없다.

### 〈표〉지역별 환산보증금 보호 범위

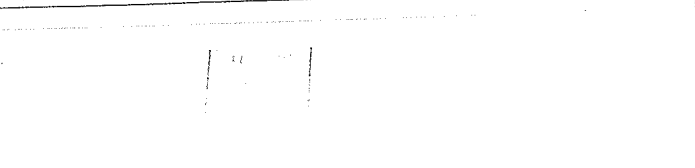
지역	일반 임차인	소액 임차인
서울특별시	2억4천만 원 이하	4천500만 원 이하
수도권 등 과밀억제권역	1억9천만 원 이하	3천900만 원 이하
광역시(군, 인천 제외)	1억5천만 원 이하	3천만 원 이하
기타 지역	1억4천만 원 이하	2천500만 원 이하

### 임대차계약 후 꼭 받아둬야 할 것 '확정일자'

점포를 임차한 경우 \*환산보증금이 위의 금액에 해당할 때는 건물 경매 등에서 보증금에 대한 우선변제권을 보호받을 수 있다. 보증금이 적은 소액 임차인의 경우 최우선변제권을 적용받아 경매 등으로 보증금을 떼일 염려가 전혀 없다. 단, 사업자등록이 돼있고 해당 세무서에서 확정일자를 받아 두었을 때만 권리가 인정된다.

\* 환산보증금 = 보증금 + 월세 × 100

## 부동산 임대차 계약서



### Advice 정동현

〈정동현세무사사무소〉를 운영중인 정동현 세무사는 영세 자영업자를 위한 세무 및 경영지문 서비스를 펼치는 활동적인 세무사다. 현재 부동산중개업 협회지 〈전국부동산뉴스〉와 차과정보지 〈덴포라인〉 등 다양한 잡지에서 세무관련 칼럼을 집필중이다.