



# 개인축산업자의 법인전환(Ⅲ)

지난호에 이어 축산업자의 법인전환에 대해 정리해 본다. 이번호에서는 법인전환과 관련된 세금의 절세방법과 전환방법에 대해 기술하고자 한다.

## 1. 법인전환의 방법

법인전환은 개인사업체를 법인으로 전환하는 절차로서 다음과 같은 방법이 있다.

### 1) 사업양수도방법

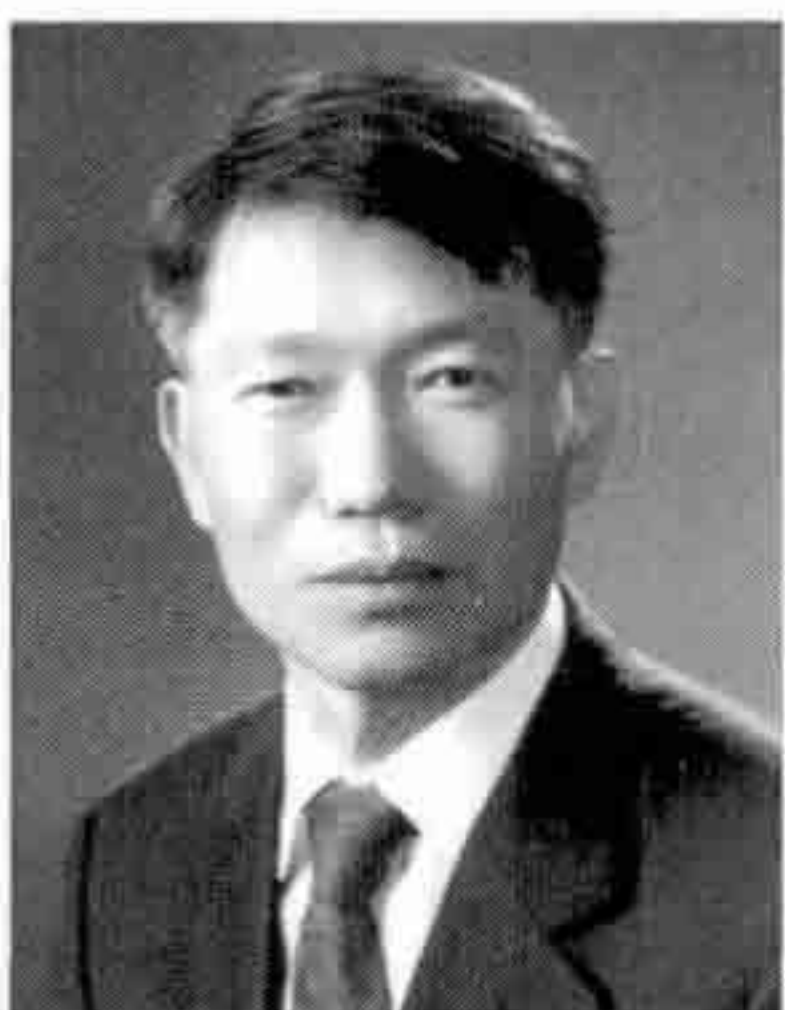
법인을 신설하여 당해 법인에 개인사업체의 축산업관련 자산 및 부채를 일괄적으로 양도하는 방법으로 신설법인의 설립자본금이 자산총액에서 부채총액을 차감한 가액 이상이 되어야 하며, 동 금액만큼 현금을 불입한 후 이를 양도대금으로 인출받아 오게 된다.

이 방법은 전환일정이 단기간에 이루어질 수 있으나 현금의 불입이 필요하기 때문에 자본금이 클 경우 부담이 될 수 있다.

### 2) 현물출자의 방법

개인사업체의 자산에서 부채를 차감한 가액을 현물로 출자하여 법인을 설립하는 방법으로 현금의 불입이 필요없다.

이 방법은 부동산의 감정평가서가 필요하고 등기절차가 복잡하여 법인전환의 비용이 많이 발생할 수 있는 반면 현금의 불입이 필요 없고 자산을 시가로 평가하여 장부가액에 반영할 수 있기 때문에 가급적이면 이 방법으로 전환하는 것이 좋다.



송재현 공인회계사/세무사  
대현회계법인

- 고려대학교 경영대학 경영학과 졸업
- 고려대학교 경영대학원 경영학과 졸업 및 석사 학위 취득
- 공인회계사, 세무사(1986년 취득)
- 안건회계법인 근무(1984년~1991년)
- 개인사무소 운영(1991년~2000년)
- 화인경영회계법인 송파지점 대표 (2000년~2002년)
- 대현회계법인 대표이사(2002년~현재)



## 2. 법인전환과 관련된 세금

법인전환에 따른 기간은 약 2주 정도면 모든 절차가 완료될 수 있으며, 법인전환에 따른 세금은 발생되지 않기 때문에 생각보다 간단하다. 법인전환과 관련한 세금을 살펴보면 다음과 같다.

### 1) 양도소득세

개인소유의 축사 등 부동산을 법인명으로 변경하면 현물출자의 경우라도 양도소득세의 과세대상이 되지만, 농업인이 농지소재지에서 거주하면서 경작한 농지를 농업법인에 현물출자하는 경우에는 양도소득세가 면제된다. 8년 자경의 농지에 대한 양도소득세는 1억원까지 면제되는 반면 현물출자의 경우에는 세액에 상관없이 전액 감면받을 수 있다.

또한 농업인이 부동산소재지에서 거주하면서 축산을 영위한 부동산을 농업법인에 현물출자하는 경우에는 양도소득세를 이월 과세한다. 이월과세란 양도소득세의 신고는 하지만 세액의 납부는 출자받은 법인이 매각할 때까지 유보하는 것을 말한다.

따라서 법인전환시 농지와 축산용 부동산을 구분하여 우선적으로 농지에 해당되는 토지는 양도소득세의 면제를, 축산용에 사용되는 부동산은 과세이월을 적용받도록 진행해야 한다.

더욱이 거액의 농지를 양도할 경우 8년 자경을 했더라도 1억원만 면제받을 수 있기 때문에 농업법인에 현물출자하여 법인을 설립한 후에 법인을 매각하는 방법을 사용하면 양도소득세를 절세할 수 있다.

### 2) 취득세 및 등록세

창업후 2년 이내에 취득하는 부동산에 대하여는

취득세 및 등록세의 전액을 면제받을 수 있고 이후에 취득하는 경우에는 50%를 감면받는다.

창업의 개념에 대하여 세법상 규정이 없으나 법인전환하여 법인을 신설하는 경우에도 감면이 된다고 보아야 하므로 현물출자로 부동산의 명의이전이 이루어지는 부동산의 취득세 및 등록세는 과세되지 않는다.

### 3) 법인설립등기의 등록세

농업법인의 설립등기에 대하여는 등록세가 면제된다. 다만 설립 이후에 증자등기를 하는 경우에는 등록세가 과세된다.

## 3. 법인전환시 고려해야 할 사항

### 1) 사업체의 사전상속

축산용 부동산을 자녀 또는 배우자 등에게 사실상 사전상속을 해주고자 한다면 법인전환의 방법을 활용하여 증여세의 부담없이 이전해 줄 수 있다. 즉, 부동산을 직접 증여해 주게 되면 부동산가액 전액이 증여가액이 되어 거액의 세금을 납부해야 하나 법인전환의 과정에서 축산업사업체에 부채를 발생시키고 부동산의 평가액을 조정하는 방법 등을 활용하여 현물출자가액을 최소화하고 자녀가 현금출자를 하는 방법을 활용함으로써 증여세의 부담없이 농장을 자녀에게 이전해 줄 수 있다.

### 2) 부동산의 평가

부동산의 가액을 높게 평가하면 장부가액이 높아지고 향후 고정자산을 처분할 때 고정자산의 처



분 이익이 줄어들고, 건물의 경우 감가상각비를 많이 비용으로 처리하여 절세효과가 발생한다.

반면 부동산의 양도차익이 많이 발생되기 때문에 양도소득세의 부담이 크며, 불입자본금도 커져서 대표자의 지분율이 많아진다.


그러나 위에서 설명한 바와 같이 양도소득세의 면제 및 이월과세 혜택이 있기 때문에 이를 모두 적용받는다면 양도소득세는 문제되지 않을 수 있다.

이러한 장단점을 종합적으로 고려하여 법인전환의 목적에 맞도록 부동산가액을 평가받는 것이 중요한데 단순히 소득세의 절세효과를 중시한다면 평가액을 크게 하고, 사전상속을 목적으로 한다면 평가가액을 적게 하는 것이 유리할 것이다.

그러나 부동산의 평가액은 법인전환의 효과에

전반적인 영향을 미치게 때문에 전문가와 협의하여 적절한 수준으로 정하는 것이 제일 중요하다.

### 3) 현물출자의 대상

현물출자로 법인전환하는 자산에 대하여는 주식으로 대금을 받게 되는 것이고, 양도에 의해 법인으로 귀속시키는 자산은 현금으로 받게 되는 것이므로 자금의 운영과 적절한 자본금을 구성하기 위해서는 현물출자할 자산과 양도할 자산을 정하는 것이 중요하다. 일반적으로 토지는 현물출자하고 그 이외의 자산은 양도하는 방법을 선택하는 방향에서 처리한다. 

■ 문의 : (02)552-6100 대한회계법인

## Tip. 예금도 배우자 명의로 분산하세요!

**Q** 부동산 임대소득과 마찬가지로 이자소득의 경우에도 부부간 소득을 합쳐 과세하는 것이 위헌이라는 헌법재판소의 결정이 내려졌다. 이를 활용해 세금을 절약할 수 있는 방법이 있을까?

**A** 지금까지는 부부의 이자소득 합계액이 4,000만원을 초과하는 경우 그 초과금액은 소득이 많은 자에게 합산 후 과세해 부부간에 예금을 분산시켜 놓더라도 세금측면에서는 실익이 없었다. 그러나 앞으로는 각자의 소득에 대해 별도로 세금을 계산하므로 예금이 분산돼 있으면 소득이 줄고 따라서 낮은 세율이 적용돼 세금도 줄어들게 된다.

예를 들어 남편이 이자소득 6,000만원과 부동산 임대소득 8,000만원이 있는 경우 이자소득 4,000만원에 대해 14%의 세율이, 이자소득 2,000만원과 부동산 임대소득 8,000만원의 합계액 1억원에 대해서는 35%의 세율이 적용돼 4인 가족인 경우 약 2,585만원의 세금을 내야 한다.

그러나 남편 명의의 예금 중 일부를 아내 명의로 변경해 남편의 이자소득이 4,000만원이고 아내의 이자소득이 2,000만원 발생했다고 하면, 남편 및 아내의 이자소득은 각각 14%의 세율로 분리과세 되고 남편의 부동산 임대소득 8,000만원에 대해서는 26%의 세율이 적용된다. 따라서 남편은 약 1,998만원, 아내는 280만원으로 총 2,278만원의 세금을 내게 돼 약 307만원 정도의 세금을 절약할 수 있다.

다만, 남편 명의의 예금을 아내 명의로 변경할 때 그 금액이 6억원을 초과하는 경우에는 증여세 문제가 발생하므로 이를 고려해 변경 여부를 결정해야 한다.