

부동산 매매업과 세금

글 | 정태화 세무사

1. 부동산매매업의 범위

부가가치세법에서는 다음 두 가지 조건 중 하나만 충족되면 부동산매매업을 영위하는 것으로 보며, 또한 재화를 공급하는 사업으로 봅니다. ① 부동산의 매매(주거용 또는 비 주거용 및 기타 건축물을 자영 건설하여 분양·판매하는 경우를 포함한다) 또는 그 중개를 사업목적으로 나타내어 부동산을 판매하거나 ② 사업상의 목적으로 1과세기간(1. 1~6. 30 또는 7. 1~12. 31) 중에 1회 이상 부동산을 취득하고 2회 이상 판매하는 경우. 여기에서 부동산의 범위는 명확히 규정되어 있지 않으나 토지 및 건축물만을 의미한다고 보여지며, 의제부동산인 차량, 선박, 항공기 또는 건설기계 등은 포함되지 않는 것으로 보아야 한다. 부동산 중 토지는 부가가치세 면세되므로 부동산매매업에 해당한다 할지라도 토지를 제외한 그 정착물에 대하여만 부가가치세 납세의무가 있다.

소득세법시행령 제34조에서는 '부동산매매업이라 함은 한국표준산업분류상의 건물건설업(건물을 자영 건설하여 판매하는 경우에 한한다) 및 부동산 공급업을 말한다. 다만, 주택신축판매업(건설업)을 제외한다.'고 규정하고 있어 부가가치세법에서보다 세분하고 있다.

2. 부동산매매업·건설업·양도소득의 구분

가. 구분 실의

① 부가가치세 과세대상 여부 : 부동산매매업 및 주택신축판매업(국민주택규모 초과)의 경우 건물공급에 대한

여는 사업성이 인정되어 부가가치세가 과세되나 양도소득의 경우에는 사업성이 없으므로 부가가치세가 과세되지 않는다.

② 세액계산 방법의 차이 : 부동산매매업과 주택신축판매업은 사업소득에 해당되어 소득세법상 사업소득의 계산방법 및 법인세법상 각 사업연도소득 계산방법에 따라 세액을 계산하게 되나 양도소득은 양도소득 계산방법에 따라 세액을 계산한다. 다만, 개인이 부동산매매업을 영위하는 경우에는 예정신고시에 양도소득 계산방법을 준용하여 계산한다. 그리고 다주택자 및 비사업용 토지 소유자의 경우 종합소득세와 양도소득세의 비교과세 제도가 도입되어 2007년 이후 양도분부터는 1세대 2주택자와 비사업용토지의 양도에 대하여 그 범위가 확대되었다. 따라서 중과세를 회피하기 위하여 부동산매매업자로 사업자등록을 하여 종합소득세로 과세 받을 수 있는 경우는 근본적으로 차단되었다. 다만, 1세대1주택의 경우나 비주거용건물(상가, 건물 등), 사업용토지에 대하여는 사업자등록을 하여 종합소득세가 적용되는 경우 세 부담을 완화시킬 수 있다. 또한 주택신축판매업자의 경우 비교과세가 적용되지 않고 종합소득세로 과세된다.

③ 신고·납부 방법의 차이 : 개인사업자의 부동산매매업과 양도소득은 예정신고 의무가 있으나 주택신축판매업은 예정신고 의무가 없다.

나. 주택신축판매업 및 양도소득과의 비교

1) **주택신축판매업** : 주택신축판매업도 부동산판매업과 성격이 동일하나 주택정책상 필요에 의해 세제상 혜택을 주기위해 부동산판매업과 구분한다. 주택신축판매업의 범위 : ① 주택신축판매업이라 함은 주택을 건설하여 판매하는 사업을 말한다. ② 주택에는 이에 부수되는 토지로서 건물정착면적이 도시계획구역 안은 5배, 도시지역 밖은 10배 이내의 토지를 포함하는 것으로 본다.

※ 주택신축판매업의 세제상 혜택 : ㉔ 건설업으로 중소기업의 범위에 포함(접대비 한도 우대, 각종 세액감면 등) ㉕ 기준경비율의 우대 ㉖ 매매차익 예정신고 의무 배제

2) **양도소득** : 양도소득이라 함은 부동산판매업 또는 주택신축판매업 등 부동산의 공급을 사업목적으로 하지 아니하는 개인이 양도소득세 과세대상 자산을 공급하는 경우 발생하는 소득을 말한다.

	사업성 유무	업종 분류	과세방법
부동산 양도 또는 판매	무	-	양도소득
	유	주택신축판매업 : 건설업 기타 : 부동산판매업	사업소득 사업소득

3. 주상복합건물을 신축하여 판매하는 경우

주택의 일부에 점포 또는 다른 목적의 건물이 설치되어 있거나 동일 지번에 다른 목적의 건물이 설치되어 있는 경우에는 원칙적으로 다른 목적의 건물 및 그 부수 토지는 주택에서 제외한다. 따라서 주택부분의 신축판매소득은 건설업 소득으로 분류되고, 다른 목적의 건물부분의 신축판매소득은 부동산판매업 소득으로 분류한다. 다만, 다음의 경우에는 예외적으로 다른 목적의 건물 및 그 부수토지까지도 모두 주택으로 본다.

① 주택과 다른 목적의 건물이 각각의 매매단위로 매매되는 경우로서 다른 목적의 건물면적이 주택면적의 10% 이하인 경우 ② 주택에 부수되어 있는 다른 목적의 건물과

주택을 하나의 매매 단위로 매매하는 경우로서 다른 목적의 건물면적이 주택면적보다 작은 경우

구분	매매단위	면적	비고
주택 +상가	각각의 매매단위로 매매	상가 ≤ 주택 × 10%	모두 주택에 해당
	하나의 매매단위로 매매	상가 < 주택	

☞ **절세 point** : 위와 같이 주상복합건물을 신축하여 판매하는 경우 최초 건물 설계 시 상가와 주택의 면적을 조정하여 건물전체가 주택에 해당되도록 하면 건물 전체가 건설업 중 주택 신축판매업에 해당되어 각종 세제혜택을 볼 수 있습니다. ❖

