

[문서번호] 서면-2022-법규법인-3396(2023.10.18)

[세목] 법인

[납세자회신번호] 법규과-2638

[제 목]

매매용 부동산을 임대하는 경우 업무무관 부동산 해당 여부

[요 지]

부동산매매업을 주업으로 하는 내국법인이 취득한 매매용부동산(수익성 제고를 일시적으로 임대하는 경우 포함)은 유예기간(취득일부터 5년)이 지난 다음날부터 업무무관 부동산에 해당하는 것임

[답변내용]

부동산매매업을 주업으로 하는 내국법인이 취득한 매매용부동산(수익성 제고를 위해 법인등기부상의 목적사업에 임대업을 추가한 후 일시적으로 임대하는 경우 포함)은 「법인세법 시행규칙」 제26조 제1항 제2호에 따른 유예기간(취득일부터 5년)이 지난 다음날부터 업무무관 부동산에 해당하는 것임

[관련법령] 법인세법 제27조 【업무와 관련 없는 비용의 손금불산입】

1. 사실관계

- 질의법인은 아파트·상가 등을 분양하는 시행업과 토목건축공사업을 영위하고 있음

* 질의법인은 법인규칙§26①(2)에 따른 부동산매매업을 주업으로 하는 법인에 해당함

- '22.5월에 건물(아파트, 오피스텔, 상가)을 건축하여 보존등기를 하였으나 아파트와 오피스텔은 분양이 되고 상가는 미분양됨

- 미분양 상가는 본래 분양 목적이었으나 공실로 보유 시 금융비용 등이 발생하므로 법인등기부등본 및 사업자등록증에 부동산임대업을 추가하여 임대할 예정임*

* 질의법인은 임대 중에도 상가의 분양을 위해 계속 노력할 예정임

2. 질의요지

- 부동산매매업을 주업으로 영위하는 법인이 미분양 상가를 5년 이상 보유하면서 임대하는 경우 업무무관부동산에 해당하는지

3. 관련 법령

- 법인세법 제27조 【업무와 관련 없는 비용의 손금불산입】

내국법인이 각 사업연도에 지출한 비용 중 다음 각 호의 금액은 해당 사업연도의 소득금액을 계산할 때 손금에 산입하지 아니한다.

1. 해당 법인의 업무와 직접 관련이 없다고 인정되는 자산으로서 대통령령으로 정하는 자산을 취득·관리함으로써 생기는 비용 등 대통령령으로 정하는 금액
2. 제1호 외에 그 법인의 업무와 직접 관련이 없다고 인정되는 지출금액으로서 대통령령으로 정하는 것

- 법인세법 시행령 제49조 【업무와 관련이 없는 자산의 범위】

① 법 제27조제1호에서 "대통령령으로 정하는 자산"이라 함은 다음 각 호의 자산을 말한다.

1. 다음 각목의 1에 해당하는 부동산. 다만, 법령에 의하여 사용이 금지되거나 제한된 부동산, 「자산유동화에 관한 법률」에 의한 유동화전문회사가 동법 제3조의 규정에 의하여 등록한 자산유동화계획에 따라 양도하는 부동산 등 기획재정부령이 정하는 부득이한 사유가 있는 부동산을 제외한다.

가. 법인의 업무에 직접 사용하지 아니하는 부동산. 다만, 기획재정부령이 정하는 기간(이하 이 조에서 "유예기간"이라 한다)이 경과하기 전까지의 기간 중에 있는 부동산을 제외한다.

나. 유예기간 중에 당해 법인의 업무에 직접 사용하지 아니하고 양도하는 부동산. 다만, 기획재정부령이 정하는 부동산매매업을 주업으로 영위하는 법인의 경우를 제외한다.

○ 법인세법 시행규칙 제26조 【업무와 관련이 없는 부동산 등의 범위】

① 영 제49조제1항제1호 가목 단서에서 "기획재정부령이 정하는 기간"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간(이하 이 조에서 "유예기간"이라 한다)을 말한다.

1. 건축물 또는 시설물 신축용 토지 : 취득일부터 5년(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호의 규정에 의한 공장용 부지로서 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 또는 「중소기업 창업지원법」에 의하여 승인을 얻은 사업계획서상의 공장건설계획기간이 5년을 초과하는 경우에는 당해 공장건설계획기간)

2. 부동산매매업[한국표준산업분류에 따른 부동산 개발 및 공급업(표지분양업을 포함한다) 및 건물 건설업(자영건설업에 한한다)을 말한다. 이하 이 조에서 같다]을 주업으로 하는 법인이 취득한 매매용부동산 : 취득일부터 5년

3. 제1호 및 제2호 외의 부동산 : 취득일부터 2년

② 영 제49조제1항제1호가목 및 나목에서 "법인의 업무"란 다음 각 호의 업무를 말한다.

1. 법령에서 업무를 정한 경우에는 그 법령에 규정된 업무
2. 각 사업연도 종료일 현재의 법인등기부상의 목적사업(행정관청의 인가·허가 등을 요하는 사업의 경우에는 그 인가·허가등을 받은 경우에 한한다)으로 정하여진 업무

③ 영 제49조제1항제1호의 규정을 적용함에 있어서 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 당해부동산을 업무에 직접 사용한 것으로 본다.

1. 토지를 취득하여 업무용으로 사용하기 위하여 건설에 착공한 경우(착공일이 불분명한 경우에는 착공신고서 제출일을 기준으로 한다). 다만, 천재지변·민원의 발생 기타 정당한 사유없이 건설을 중단한 경우에는 중단한 기간동안 업무에 사용하지 아니한 것으로 본다.

2. 제1항제2호의 규정에 의한 매매용부동산을 유예기간내에 양도하는 경우

④ 영 제49조제1항제1호의 규정을 적용함에 있어서 건축물이 없는 토지를 임대하는 경우(공장·건축물의 부속토지 등 법인의 업무에 직접 사용하던 토지를 임대하는 경우를 제외한다) 당해토지는 업무에 직접 사용하지 아니하는 부동산으로 본다. 다만, 당해 토지를 임대하던 중 당해 법인이 건설에 착공하거나 그 임차인이 당해 법인의 동의를 얻어 건설에 착공한 경우 당해 토지는 그 착공일(착공일이 불분명한 경우에는 착공신고서 제출일을 말한다)부터 업무에 직접 사용하는 부동산으로 본다.

⑤ 영 제49조제1항제1호 각 목 외의 부분 단서에서 "기획재정부령이 정하는 부득이한 사유가 있는 부동산"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산을 말한다.

1. 삭제 <2001.3.28>

2. 해당 부동산의 취득 후 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 부동산(다목 및 라목의 경우 제1항제2호의 매매용부동산을 제외한다)

가. 법령에 의하여 사용이 금지 또는 제한된 부동산(사용이 금지 또는 제한된 기간에 한한다)

나. 「문화재보호법」에 의하여 지정된 보호구역안의 부동산(지정된 기간에 한한다)

다. 유예기간이 경과되기 전에 법령에 따라 해당 사업과 관련된 인가·허가(건축허가를 포함한다. 이하 이 호에서 같다)·면허 등을 신청한 법인이「건축법」 제18조 및 행정지도에 의하여 건축허가가 제한됨에 따라 건축을 할 수 없게 된 토지(건축허가가 제한된 기간에 한정한다)

라. 유예기간이 경과되기 전에 법령에 의하여 당해사업과 관련된 인가·허가·면허 등을 받았으나 건축자재의 수급조절을 위한 행정지도에 의하여 착공이 제한된 토지(착공이 제한된 기간에 한한다)

(중략)

⑦ 영 제49조제1항제1호나목 단서에서 "기획재정부령이 정하는 부동산매매업을 주업으로 영위하는 법인"이란 제1항제2호의 법인을 말한다. 이 경우 부동산매매업과 다른 사업을 겸영하는 경우에는 해당사업연도와 그 직전 2사업연도의 부동산매매업 매출액의 합계액(해당 법인이 토목건설업을 겸영하는 경우에는 토목건설업 매출액을 합한 금액을 말한다)이 이들 3사업연도의 총수입금액의 합계액의 100분의 50을 초과하는 경우에 한하여 부동산매매업을 주업으로 하는 법인으로 본다.

(중략)

⑨ 영 제49조제1항제1호 각목의 1에 해당하는 부동산에 대하여 업무와 관련이 없는 것으로 보는 기간은 다음 각호에 의한다.

1. 영 제49조제1항제1호 가목에 해당하는 부동산 : 당해 부동산을 업무에 직

접 사용하지 아니한 기간 중 유예기간과 겹치는 기간을 제외한 기간. 다만, 당해 부동산을 취득한 후 계속하여 업무에 사용하지 아니하고 양도하는 경우에는 취득일(유예기간이 경과되기 전에 제5항제2호 가목 및 나목에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 제8항제1호의 규정에 의한 기간계산의 기산일)부터 양도일까지의 기간