

[문서번호] 서면-2021-법규재산-3301(2023.10.18)

[세목] 양도

[납세자회신번호] 법규과-2635

[제 목]

임대사업장으로 사용하는 면적 비율만큼 법인 명의로 공유지분등기한 경우 조특법 §32 적용 여부

[요 지]

구분 등기할 수 없는 하나의 건물과 그 부수토지 중 주택부분을 제외한 사업자등록이 되어 있는 임대사업장 부분만 그 위치와 면적으로 특정하여 법인에게 현물출자하는 것으로 약정하고 그 내용대로 공유등기한 경우(구분소유적 공유관계가 성립한 경우) 현물출자하는 해당 임대사업장의 사업용고정자산에 대하여 조특법 제32조의 규정을 적용할 수 있는 것임

[답변내용]

귀 서면질의의 경우, 거주자가 소유하고 있는 구분 등기할 수 없는 하나의 건물과 그 부수토지로서 임대사업장으로 사용하고 있는 부분과 주택으로 사용하고 있는 부분 중 사업자등록이 되어 있는 임대사업장 부분만 그 위치와 면적으로 특정하여 법인에게 현물출자하는 것으로 약정하고 그 내용대로 공유등기한 경우(구분소유적 공유관계가 성립한 경우) 현물출자하는 해당 임대사업장의 사업용고정자산에 대하여 「조세특례제한법」 제32조의 규정을 적용할 수 있는 것이며, 이 경우 구분소유적 공유관계가 성립하는지는 법인과 거주자간 임대사업장을 구분소유하기로 합의한 내용, 구분소유에 따른 실지 사용수익 현황 등을 종합적으로 고려하여 사실판단할 사항입니다.

[관련법령] 조세특례제한법 제32조 【법인전환에 대한 양도소득세의 이월과세】

1. 사실관계

- 신청인은 1991년부터 상가임대업을 영위하고 있는 개인사업자로서 신청인의 해당 사업장 건물에 대한 사용현황은 아래와 같음

층		건축물 대장상 용도		면적(m ²)	사용구분
지상	옥탑	-		00m ²	신청인 거주* *주택으로만 사용
	3층	근린생활시설 (사무실)	근린생활시설 (일반음식점)	000m ²	
	2층	근린생활시설(일반음식점)		000m ²	사업자등록한 임대사업장 *부동산임대업만 영위
	1층	근린생활시설(일반음식점)		000m ²	
지하	1층	관람집회시설	점포	000m ²	

- 지하1층과 지상 1~2층은 음식점업을 영위하는 사업자에게 임대하고 3층 및 옥탑은 신청인의 주거용으로 사용하고 있음
- 해당 건물은 별도로 구분등기가 되어 있지 않으며 건축법상 구분등기가 불가능한 상황임
- 신청인은 해당 개인임대사업자에 대해 조세특례제한법 제32조에 따른 현물출자 방식에 의한 법인전환을 고려중인 바, 신청인이 거주하는 3층과 옥탑을 제외한 임대 사업장에 해당하는 지하1층과 지상 1~2층만을 법인전환할 계획임

2. 질의내용

- 부동산임대업을 영위하는 사업자가 건축법상 구분등기가 불가능한겸용건물 중 임대 사업장으로 사용하고 있는 면적 비율만큼 공유지분등기(구분소유적 공유관계)하는 방식으로 사업용고정자산을 현물출자한 경우, 「조세특례제한법」 제32조 적용 대상 인지

3. 관련법령

○ 조세특례제한법 제2조 【정의】

- ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "양도"란 자산에 대한 등기 또는 등록과 관계없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자 등을 통하여 그 자산을 유상으로 사실상 이전하는 것을 말한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 부담부증여 시 수증자가 부담하는 채무액에 해당하는 부분은 양도로 보며, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 양도로 보지 아니한다.

6. "이월과세(移越課稅)"란 개인이 해당 사업에 사용되는 사업용고정자산 등(이하 이 호에서 "중전사업용고정자산등"이라 한다)을 현물출자(現物出資) 등을 통하여 법인에 양도하는 경우 이를 양도하는 개인에 대해서는 「소득세법」 제94조에 따른 양도소득에 대한 소득세(이하 "양도소득세"라 한다)를 과세하지 아니하고, 그 대신 이를 양수한 법인이 그 사업용고정자산 등을 양도하는 경우 개인이 중전사업용고정자산등을 그 법인에 양도한 날이 속하는 과세기간에 다른 양도자산이 없다고 보아 계산한 같은 법 제104조에 따른 양도소득 산출세액 상당액을 법인세로 납부하는 것을 말한다.

② 제1항에 규정된 용어 외의 용어에 관하여는 이 법에서 특별히 정하는 경우를 제외하고는 제3조제1항제1호부터 제19호까지에 규정된 법률에서 사용하는 용어의 예에 따른다.

○ 조세특례제한법 3조 【조세특례의 제한】

① 이 법, 「국세기본법」 및 조약과 다음 각 호의 법률에 따르지 아니하고는 조세특례를 정할 수 없다.

1. 「소득세법」
2. 「법인세법」
3. 「상속세 및 증여세법」
4. 「부가가치세법」
5. ~ 25. (생략)

○ 조세특례제한법 제31조 【중소기업 간의 통합에 대한 양도소득세의 이월과세 등】

① 대통령령으로 정하는 업종을 경영하는 중소기업 간의 통합으로 인하여 소멸되는 중소기업이 대통령령으로 정하는 사업용고정자산(이하 "사업용고정자산"이라 한다)을 통합에 의하여 설립된 법인 또는 통합 후 존속하는 법인(이하 이 조에서 "통합법인"이라 한다)에 양도하는 경우 그 사업용고정자산에 대해서는 이월과세를 적용받을 수 있다.

○ 조세특례제한법 제32조 【법인전환에 대한 양도소득세의 이월과세】

① 거주자가 사업용고정자산을 현물출자하거나 대통령령으로 정하는 사업 양도·양수의 방법에 따라 법인(대통령령으로 정하는 소비성서비스업을 경영하는 법인은 제외한다)으로 전환하는 경우 그 사업용고정자산에 대해서는 이월과세를 적용받을 수 있다. 다만, 해당 사업용고정자산이 주택 또는 주택을 취득할 수 있는 권리인 경우는 제외한다. <개정 2013.1.1, 2020.12.29>

- ② 제1항은 새로 설립되는 법인의 자본금이 대통령령으로 정하는 금액 이상인 경우에만 적용한다.
- ③ 제1항을 적용받으려는 거주자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이월과세 적용신청을 하여야 한다.
- ④ 제1항에 따라 설립되는 법인에 대해서는 제31조제4항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.
- ⑤ 제1항에 따라 설립된 법인의 설립등기일부터 5년 이내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하는 경우에는 제1항을 적용받은 거주자가 사유발생일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 제1항에 따른 이월과세액(해당 법인이 이미 납부한 세액을 제외한 금액을 말한다)을 양도소득세로 납부하여야 한다. 이 경우 사업폐지의 판단기준 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2013.1.1, 2014.12.23, 2017.12.19>

1. 제1항에 따라 설립된 법인이 제1항을 적용받은 거주자로부터 승계받은 사업을 폐지하는 경우
2. 제1항을 적용받은 거주자가 법인전환으로 취득한 주식 또는 출자지분의 100분의 50 이상을 처분하는 경우

○ 조세특례제한법 시행령 제29조 【법인전환에 대한 양도소득세의 이월과세】

- ① 삭제 <2002.12.30>
- ② 법 제32조제1항 본문에서 "대통령령으로 정하는 사업 양도·양수의 방법"이란 해당 사업을 영위하던 자가 발기인이 되어 제5항에 따른 금액 이상을 출자하여 법인을 설립하고, 그 법인설립일부터 3개월 이내에 해당 법인에게 사업에 관한 모든 권리와 의무를 포괄적으로 양도하는 것을 말한다.
- ⑤ 법 제32조제2항에서 "대통령령으로 정하는 금액"이란 사업용고정자산을 현물출자하거나 사업양수도하여 법인으로 전환하는 사업장의 순자산가액으로서 제28조제1항제2호의 규정을 준용하여 계산한 금액을 말한다.
- ⑥ 법 제32조제1항에 따라 설립되는 법인(이하 이 조에서 "전환법인"이라 한다)이 같은 조 제1항에 따른 현물출자 또는 사업 양도·양수의 방법으로 취득한 사업용고정자산의 2분의 1 이상을 처분하거나 사업에 사용하지 않는 경우 법 제32조제5항제1호에 따른 사업의 폐지로 본다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니한다. <개정 2013.2.15>

1. 전환법인이 파산하여 승계받은 자산을 처분한 경우
2. 전환법인이 「법인세법」 제44조제2항에 따른 합병, 같은 법 제46조제2항에 따른 분할, 같은 법 제47조제1항에 따른 물적분할, 같은 법 제47조의2제1항에 따른 현물출자의 방법으로 자산을 처분한 경우
3. 삭제 <2018.2.13>
4. 전환법인이 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차에 따라 법원의 허가를 받아 승계받은 자산을 처분한 경우

○ 조세특례제한법 시행령 제28조 **【중소기업 간의 통합에 대한 양도소득세의 이월과세 등】**

- ① 법 제31조제1항에서 "대통령령으로 정하는 업종을 경영하는 중소기업 간의 통합"이란 제29조제3항에 따른 소비성서비스업(소비성서비스업과 다른 사업을 겸영하고 있는 경우에는 부동산양도일이 속하는 사업연도의 직전사업연도의 소비성서비스업의 사업별수입금액이 가장 큰 경우에 한한다)을 제외한 사업을 영위하는 중소기업자(「중소기업기본법」에 의한 중소기업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)가 당해 기업의 사업장별로 그 사업에 관한 주된 자산을 모두 승계하여 사업의 동일성이 유지되는 것으로서 다음 각호의 요건을 갖춘 것을 말한다. 이 경우 설립 후 1년이 경과되지 아니한 법인이 출자자인 개인(「국세기본법」 제39조제2항의 규정에 의한 과점주주에 한한다)의 사업을 승계하는 것은 이를 통합으로 보지 아니한다.
 1. 통합으로 인하여 소멸되는 사업장의 중소기업자가 통합후 존속하는 법인 또는 통합으로 인하여 설립되는 법인(이하 이 조에서 "통합법인"이라 한다)의 주주 또는 출자자일 것
 2. 통합으로 인하여 소멸하는 사업장의 중소기업자가 당해 통합으로 인하여 취득하는 주식 또는 지분의 가액이 통합으로 인하여 소멸하는 사업장의 순자산가액(통합일 현재의 시가로 평가한 자산의 합계액에서 총당금을 포함한 부채의 합계액을 공제한 금액을 말한다. 이하 같다)이상일 것
- ② 법 제31조제1항에서 "대통령령으로 정하는 사업용고정자산"이란 당해 사업에 직접 사용하는 유형자산 및 무형자산(1981년 1월 1일 이후에 취득한 부동산으로서 기획재정부령이 정하는 법인의 업무와 관련이 없는 부동산의 판정기준에 해당되는 자산을 제외한다)을 말한다. <개정 2001.12.31, 2008.2.29., 2010.2.18.>

○ 조세특례제한법 시행규칙 제15조 **【이월과세 적용대상자산의 취득가액】**

- ③ 영 제28조제2항에서 "기획재정부령이 정하는 법인의 업무와 관련이 없는 부동산의 판정기준에 해당되는 자산"이라 함은 「법인세법 시행령」 제49조제1항제1호의 규

정에 의한 업무와 관련이 없는 부동산(이하 이 항에서 "업무무관부동산"이라 한다)을 말한다. 이 경우 업무무관부동산에 해당하는지의 여부에 대한 판정은 양도일을 기준으로 한다. <신설 2002.3.30, 2005.3.11, 2008.4.29>

○ 민법 제186조 【부동산물권변동의 효력】

부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생긴다.

○ 민법 제211조 【소유권의 내용】

소유자는 법률의 범위내에서 그 소유물을 사용, 수익, 처분할 권리가 있다.

○ 민법 제215조 【건물의 구분소유】

- ① 수인이 한 채의 건물을 구분하여 각각 그 일부분을 소유한 때에는 건물과 그 부속물중 공용하는 부분은 그의 공유로 추정한다.
- ② 공용부분의 보존에 관한 비용 기타의 부담은 각자의 소유부분의 가액에 비례하여 부담한다.

○ 민법 제262조 【물건의 공유】

- ① 물건이 지분에 의하여 수인의 소유로 된 때에는 공유로 한다.
- ② 공유자의 지분은 균등한 것으로 추정한다.

○ 민법 제263조 【공유지분의 처분과 공유물의 사용, 수익】

공유자는 그 지분을 처분할 수 있고 공유물 전부를 지분의 비율로 사용, 수익할 수 있다.

○ 민법 제264조 【공유물의 처분, 변경】

공유자는 다른 공유자의 동의없이 공유물을 처분하거나 변경하지 못한다.

○ 민법 제268조 【공유물의 분할청구】

- ① 공유자는 공유물의 분할을 청구할 수 있다. 그러나 5년내의 기간으로 분할하지 아니할 것을 약정할 수 있다.

○ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조 【건물의 구분소유】

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다. <신설 1984.04.10.>

○ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률제1조의2 【상가건물의 구분소유】

- ① 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 "구분점포"라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다. <신설 2003.07.18., 개정 2020.2.4>
 1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설일 것
 2. 삭제 <2020.2.4>
 3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것
 4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것

○ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제2조 【정의】

1. "구분소유권"이란 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분[제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분(共用部分)으로 된 것은 제외한다]을 목적으로 하는 소유권을 말한다.
2. "구분소유자"란 구분소유권을 가지는 자를 말한다.

○ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제56조 【건축물대장의 신규 등록신청】

- ① 이 법을 적용받는 건물을 신축한 자는 1개월 이내에 1동의 건물에 속하는 전유부분 전부에 대하여 동시에 건축물대장 등록신청을 하여야 한다.
- ② 제1항의 신청서에는 제54조에 규정된 사항을 적고 건물의 도면, 각 층의 평면도(구분점포의 경우에는 「건축사법」 제23조에 따라 신고한 건축사 또는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제39조제2항에서 정한 측량기술자가 구분점포의 경계표지에 관한 측량성과를 적어 작성한 평면도를 말한다)와 신청인의 소유임을 증명하는 서면을 첨부하여야 하며, 신청서에 적은 사항 중 규약이나 규약에 상당하는 공정증서로써 정한 것이 있는 경우에는 그 규약이나 공정증서를 첨부하여야 한다. <개정 2014.6.3>
- ③ 이 법을 적용받지 아니하던 건물이 구분, 신축 등으로 인하여 이 법을 적용받게 된 경우에는 제1항과 제2항을 준용한다.
- ④ 제3항의 경우에 건물 소유자는 다른 건물의 소유자를 대위(代位)하여 제1항의 신청을 할 수 있다.

○ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 제4조 【건축물대장의 종류】

건축물대장은 건축물의 종류에 따라 다음 각 호와 같이 구분한다.

1. 일반건축물대장 : 일반건축물에 해당하는 건축물 및 대지에 관한 현황을 기재한 건축물대장
2. 집합건축물대장 : 집합건축물에 해당하는 건축물 및 대지에 관한 현황을 기재한 건축물대장

○ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 제15조 【건축물대장의 전환】

- ① 건축물의 소유자는 건축물대장의 전환을 하려는 경우에는 별지 제12호서식의 건축물대장전환신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 해당 건축물대장의 전환을 신청하여야 한다.
 1. 전환하려는 건축물의 건축물현황도(건축물현황도의 내용이 변경된 경우에 한한다)
 2. 전환하려는 건축물의 등기사항증명서(등기필증의 제시로 갈음할 수 있다)
 3. 해당 건축물에 거주하는 임차인에게 그 건축물의 용도변경으로 인하여 동 번호 및 호수 등이 변경된다는 사실을 통지하였음을 증명하는 서류
- ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물대장을 전환하는 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관계 법령에 적합한지를 검토하여야 한다.

○ 부동산등기법 제40조 【등기사항】 - 건물의 표시에 관한 등기

- ① 등기관은 건물 등기기록의 표제부에 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다.
 6. 도면의 번호[같은 지번 위에 여러 개의 건물이 있는 경우와 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호의 구분소유권(區分所有權)의 목적이 되는 건물(이하 "구분건물"이라 한다)인 경우로 한정한다]

○ 부동산등기법 제48조 【등기사항】 - 권리에 관한 사항

- ④ 제1항제5호의 권리자가 2인 이상인 경우에는 권리자별 지분을 기록하여야 하고 등기할 권리가 합유(合有)인 때에는 그 뜻을 기록하여야 한다.

○ 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제2조 【정의】

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "명의신탁약정"(名義信託約定)이란 부동산에 관한 소유권이나 그 밖의 물권(이하 "부동산에 관한 물권"이라 한다)을 보유한 자 또는 사실상 취득하거나 취득하려고 하는 자[이하 "실권리자"(實權利者)라 한다]가 타인과의 사이에서 대내적으로는 실권리자가 부동산에 관한 물권을 보유하거나 보유하기로 하고 그에 관한 등기(가등기

를 포함한다. 이하 같다)는 그 타인의 명의로 하기로 하는 약정[위임·위탁매매의 형식에 의하거나 추인(追認)에 의한 경우를 포함한다]을 말한다. 다만, 다음 각 목의 경우는 제외한다.

- 가. 채무의 변제를 담보하기 위하여 채권자가 부동산에 관한 물권을 이전(移轉)받거나 가등기하는 경우
- 나. 부동산의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 구분소유하기로 하는 약정을 하고 그 구분소유자의 공유로 등기하는 경우
- 다. 「신탁법」 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁재산인 사실을 등기한 경우