

☑ 토지와 건물 등을 함께 공급하는 경우 안분계산의 적용순서

부가가치세법 제29조 [과세표준] 제9항 및

부가가치세법시행령 제64조 [토지와 건물 등을 함께 공급하는 경우 건물 등의 공급가액 계산]

1. **실지거래가액** : 실지거래가액 중 토지의 가액과 건물의 가액 구분이 분명한 경우 (객관적인 가격산출자료 확보 곤란)
2. **감정평가액** : 실지거래가액에 의한 토지·건물의 가액 구분이 불분명하나, 감정평가액이 있는 경우
3. **기준시가액** : 토지·건물에 대한 소득세법 제99조 [기준시가의 산정] 의 기준시가가 모두 있는 경우
4. **장부가액** : 토지·건물 중 어느 하나 또는 모두의 기준시가가 없으며, 감정평가액도 없는 경우
5. **취득가액** : 토지·건물 중 어느 하나 또는 모두의 기준시가가 없으며, 감정평가액과 장부가액도 없는 경우
6. **국세청장 조정** : 위의 것을 적용할 수 없거나 적용이 곤란한 경우

▣ 부가가치세법 제29조 [과세표준]

- ⑨ 사업자가 토지와 그 토지에 정착된 건물 또는 구축물 등을 함께 공급하는 경우에는 건물 또는 구축물 등의 실지거래가액을 공급가액으로 한다.
다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령 [부가가치세법시행령 제64조] 으로 정하는 바에 따라 안분계산한 금액을 공급가액으로 한다.
[2018.12.31 단서개정]

1. 실지거래가액 중 토지의 가액과 건물 또는 구축물 등의 가액의 구분이 불분명한 경우 [2018.12.31 신설]
2. 사업자가 실지거래가액으로 구분한 토지와 건물 또는 구축물 등의 가액이 대통령령으로 정하는 바에 따라 안분계산한 금액과 100분의 30 이상 차이가 있는 경우 [2018.12.31 신설]

▣ 부가가치세법 시행령 제64조 [토지와 건물 등을 함께 공급하는 경우 건물 등의 공급가액 계산]

법 제29조 [과세표준] 제9항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 항 제2호에 따른 안분계산한 금액은 다음 각 호의 구분에 따라 계산한 금액으로 한다. [2019.02.12 개정]

1. 토지와 건물 또는 구축물 등 [이하 이 조에서 "건물등"이라 한다] 에 대한 「소득세법」 제99조 [기준시가의 산정] 에 따른 기준시가 [이하 이 조에서 "기준시가"라 한다] 가 모두 있는 경우 : **공급계약일 현재의 기준시가에 따라 계산한 가액에 비례하여 안분 [按分] 계산한 금액.**

다만, 감정평가액 [제28조 [구체적인 거래 형태에 따른 재화의 공급시기] 에 따른 **공급시기** [중간지급조건부 또는 장기할부판매의 경우는 최초 공급시기] 가 속하는 **과세기간의 직전 과세기간 개시일부터 공급시기가 속하는 과세기간의 종료일까지** 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 [정의] 제4호에 따른 **감정평가업자가 평가한 감정평가가액**을 말한다. 이하 이 조에서 같다] 이 **있는 경우에는 그 가액에 비례하여 안분 계산한 금액**으로 한다. [2019.02.12 개정]

감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 [약칭: 감정평가법] 제2조 [정의]

4. "감정평가법인등"이란 제21조 [사무소 개설신고 등] 에 따라 신고를 한 감정평가사와 제29조 [설립 등] 에 따라 인가를 받은 감정평가법인을 말한다.

2. 토지와 건물등 중 어느 하나 또는 모두의 기준시가가 없는 경우로서 감정평가액이 있는 경우 : **그 가액에 비례하여 안분 계산한 금액.**
다만, 감정평가액이 없는 경우에는 장부가액 [장부가액이 없는 경우에는 취득가액] 에 비례하여 안분 계산한 후 기준시가가 있는 자산에 대해서는 그 합계액을 다시 기준시가에 의하여 안분 계산한 금액으로 한다.
3. 제1호와 제2호를 적용할 수 없거나 적용하기 곤란한 경우 : **국세청장이 정하는 바에 따라 안분하여 계산한 금액**

감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 [약칭: 감정평가법] 제2조(정의)

4. “감정평가법인등”이란 제21조(사무소 개설신고 등)에 따라 신고를 한 **감정평가사**와 제29조(설립 등)에 따라 인가를 받은 **감정평가법인**을 말한다.

감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 [약칭: 감정평가법] 제21조(사무소 개설신고 등)

- ① 제17조에 따라 등록을 한 감정평가사가 감정평가업을 하려는 경우에는 국토교통부장관에게 **감정평가사사무소**의 개설신고를 하여야 한다. 신고사항을 변경하거나 감정평가업을 휴업 또는 폐업한 경우에도 또한 같다.
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 제1항에 따른 개설신고를 할 수 없다.
1. 제18조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람
 2. 제32조제1항(제1호, 제7호 및 제15호는 제외한다)에 따라 설립인가가 취소되거나 업무가 정지된 감정평가법인의 설립인가가 취소된 후 1년이 지나지 아니하였거나 업무정지 기간이 지나지 아니한 경우 그 감정평가법인의 사원 또는 이사였던 사람
 3. 제32조제1항(제1호 및 제7호는 제외한다)에 따라 업무가 정지된 감정평가사로서 업무정지 기간이 지나지 아니한 사람
- ③ 감정평가사는 그 업무를 효율적으로 수행하고 공신력을 높이기 위하여 필요한 경우에는 대통령령으로 정하는 수 이상의 감정평가사로 구성된 합동사무소를 설치할 수 있다.
- ④ 감정평가사는 감정평가업을 하기 위하여 1개의 사무소만을 설치할 수 있다.
- ⑤ 감정평가사사무소에는 소속 감정평가사를 둘 수 있다. 이 경우 소속 감정평가사는 제18조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람이 아니어야 하며, 감정평가사사무소의 개설신고를 한 감정평가사는 소속 감정평가사가 아닌 사람에게 제10조에 따른 업무를 하게 하여서는 아니 된다.
- ⑥ 감정평가사사무소의 개설신고 절차 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 [약칭: 감정평가법] 제29조(설립 등)

- ① 감정평가사는 제10조에 따른 업무를 조직적으로 수행하기 위하여 **감정평가법인**을 설립할 수 있다.
- ② 감정평가법인의 사원 또는 이사는 감정평가사여야 한다.
다만, 감정평가법인의 대표사원 또는 대표이사는 감정평가사가 아닌 자로 할 수 있으며, 이 경우 감정평가법인의 대표사원 또는 대표이사는 제12조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람이 아니어야 한다.
- ③ 감정평가법인과 그 주사무소(主事務所) 및 분사무소(分事務所)에는 대통령령으로 정하는 수 이상의 감정평가사를 두어야 한다.
이 경우 감정평가법인의 소속 감정평가사는 제18조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람이 아니어야 한다.
- ④ 감정평가법인을 설립하려는 경우에는 사원이 될 사람 또는 감정평가사인 발기인이 공동으로 다음 각 호의 사항을 포함한 정관을 작성하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 인가를 받아야 하며, 정관을 변경할 때에도 또한 같다.
다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 신고할 수 있다.
1. 목적
 2. 명칭
 3. 주사무소 및 분사무소의 소재지
 4. 사원(주식회사의 경우에는 발기인)의 성명, 주민등록번호 및 주소
 5. 사원의 출자(주식회사의 경우에는 주식의 발행에 관한 사항)
 6. 업무에 관한 사항
- ⑤ 국토교통부장관은 제4항에 따른 인가의 신청을 받은 날부터 20일 이내에 인가 여부를 신청인에게 통지하여야 한다.
- ⑥ 국토교통부장관이 제5항에 따른 기간 내에 인가 여부를 통지할 수 없을 때에는 그 기간이 끝나는 날의 다음 날부터 기산(起算)하여 20일의 범위에서 기간을 연장할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 연장된 사실과 연장 사유를 신청인에게 지체 없이 문서(전자문서를 포함한다)로 통지하여야 한다. <신설 2018.3.20>
- ⑦ 감정평가법인은 사원 전원의 동의 또는 주주총회의 의결이 있는 때에는 국토교통부장관의 인가를 받아 다른 감정평가법인과 합병할 수 있다.
- ⑧ 감정평가법인은 해당 법인의 소속 감정평가사 외의 사람에게 제10조에 따른 업무를 하게 하여서는 아니 된다.
- ⑨ 감정평가법인은 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제5조에 따른 회계처리 기준에 따라 회계처리를 하여야 한다.
- ⑩ 감정평가법인은 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 재무제표를 작성하여 매 사업연도가 끝난 후 3개월 이내에 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
- ⑪ 국토교통부장관은 필요한 경우 제10항에 따른 재무제표가 적정하게 작성되었는지를 검사할 수 있다.
- ⑫ 감정평가법인에 관하여 이 법에서 정한 사항을 제외하고는 「상법」 중 회사에 관한 규정을 준용한다.