

토지와 건물 등의 가액구분이 불분명한 경우 과세표준 안분계산방법 고시

「부가가치세법」 제29조[과세표준] 제9항,
같은 법 시행령 제64조[토지와 건물 등을 함께 공급하는 경우 건물 등의 공급가액 계산]
제3호의 위임에 따라 사업자가 토지와 건물 등을 함께 공급하는 경우로서
실지거래가액 중 토지의 가액과 건물 등의 가액의 구분이 불분명한 경우에 대한
과세표준 안분계산방법에 관한 사항을 다음과 같이 개정하여 고시합니다.

2021년 8월 24일

국세청장

제1조(목적)

이 고시는

「부가가치세법」 제29조[과세표준] 제9항,
같은 법 시행령 제64조[토지와 건물 등을 함께 공급하는 경우 건물 등의 공급가액 계산]
제3호에서 국세청장에게 위임한,
사업자가 토지와 건물 등을 함께 공급하는 경우로서
실지거래가액 중 토지의 가액과 건물 등의 가액의 구분이 불분명한 경우에 대한
과세표준 안분계산방법에 관한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조 [토지와 건물 등의 가액을 일괄 산정·고시하는 오피스텔, 상업용 건물 및 주택을 공급하는 경우]

사업자가 「소득세법」 제99조[기준시가의 산정] 제1항 제1호다목 및 라목에 규정하는 오피스텔, 상업용 건물, 주택을 공급하는 경우로서 실지거래가액 중 토지의 가액과 건물 등의 가액의 구분이 불분명한 경우에는 다음 각 호와 같이 과세표준을 계산한다.

1. 토지 및 건물 등의 기준가액 산정

토지의 기준가액은 「소득세법」 제99조[기준시가의 산정] 제1항 제1호 가목에 따른 토지의 기준시가로 하고,
건물 등의 기준가액은 같은 법 제99조[기준시가의 산정] 제1항 제1호 나목의 규정에 따라 국세청장이 고시한 건물의 기준시가의 산정방법을 준용하여 계산한 가액으로 한다.

2. 과세표준의 안분계산

$$\text{과세표준} = \frac{\text{실지거래가액 (부가가치세 불포함)} \times \text{제1호에 따른 건물 등의 기준가액}}{\text{제1호에 따른 토지의 기준가액과 건물 등의 기준가액의 합계액}}$$

제3조 [건물의 건축 중에 토지와 건물을 함께 공급하는 경우]

건물의 건축 중에 토지와 건물의 공급계약을 체결하면서 해당 건물을 완성하여 공급하기로 한 경우로서 실지거래가액 중 토지의 가액과 건물 등의 가액의 구분이 불분명한 경우에는 다음 각 호의 순서에 따라 과세표준을 계산한다.

1. 토지 및 건물 등의 기준가액 산정

토지는 **제2조** 제1호에 따른 토지의 기준가액에 의하고, 건물 등은 공급계약일 현재에 건축법상의 건축허가조건에 따라 건물이 완성된 것으로 보아

제2조 제1호에 따른 건물 등의 기준가액에 의한다.

다만, 당초의 건축허가조건이 변경되거나 건축허가조건과 다르게 건물이 완성되는 경우에는 해당 건물 등이 완성된 날(완성된 날이 불분명한 경우에는 준공검사일)에 정산하여야 한다.

2. 과세표준의 안분계산

$$\text{과세표준} = \frac{\text{실지거래가액 (부가가치세 불포함)} \times \text{제1호에 따른 건물 등의 기준가액}}{\text{제1호에 따른 토지의 기준가액과 건물 등의 기준가액의 합계액}}$$

3. 과세표준의 정산

제1호의 단서규정에 따라 토지와 건물 등의 기준가액을 정산하는 경우에는 제2호의 규정에 따른 과세표준을 정산하여야 한다.

제4조(미완성된 건물 등을 토지와 함께 공급하는 경우)

사업자가 토지와 미완성된 건물 등을 함께 공급하며 실지거래가액 중 토지의 가액과 건물 등의 가액의 구분이 불분명한 경우,
토지는 제2조 제1호의 기준가액으로 하고,
미완성된 건물 등은 장부가액(장부가액이 없는 경우에는 취득가액)으로 하여
그 가액에 비례하여 실지거래가액을 안분계산한다.

제5조(재검토기한)

「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 제431호)에 따라
이 고시 발령 후의 법령이나 현실여건의 변화 등을 검토하여 이 고시의 폐지, 개정 등의 조치를
하여야 하는 기한은 2024년 8월 23일까지로 한다.

부칙(2021. 8. 24. 국세청 고시 제2021-43호)

제1조 (시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조 (중전 고시의 폐지)

중전의 「토지와 건물 등의 가액구분이 불분명한 경우 과세표준 안분계산방법 고시」
(2018. 8. 24. 국세청 고시 제2018-36호)는 폐지한다.