

수입금액 제외란은 고정자산매각 「소득세법」 제19조(사업소득)제1항제20호에 따른 사업용 유형고정자산
(같은 법 시행령 제62조(감가상각액의 필요경비계산)제2항제1호가목은 제외)의 매각금액

<https://cafe.daum.net/transtax/6wwY/828>

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제52호서식(1)] <개정 2020. 3. 13.>

총수입금액 조정명세서

2. 수입금액 조정명세

- 가. 작업진행률에 의한 수입금액계산은 「소득세법 시행령」 제48조제5호 단서의 경우에 작성하며, ⑪도급금액란은 총도급금액을 기재하고, ⑬건설 등의 필요경비총액정액란은 해당 과세기간종료일 현재 기업회계기준서 제12호(건설업회계기준)를 적용 또는 준용하여 추정한 원가를 기재합니다.
- 나. 장기할부 판매자산에 대한 수입금액은 「소득세법 시행령」 제48조제4호에 따른 상품 등인 경우에 작성하는 것입니다.
- 다. 기타 수입금액은 상기 "가." 및 "나." 외의 영업수익으로서 조정계산이 필요한 경우와 기타 수입금액이 누락된 경우에 작성하며, ⑳구분란에는 위탁판매, 임대료수입, 유형자산 양도 등을 기재합니다.
유형자산 양도의 경우 부동산 이외의 사업용 유형자산을 양도한 복식부기의무자만 기재하며, 양도가액을 수입금액란에, 장부가액을 대응원가란에 각각 기재합니다.

■ 법인세법 시행규칙 [별지 제16호서식] <개정 2011.2.28.>

2. 수입금액 조정명세

- 가. ⑨도급금액란은 총 도급금액을 적고, ⑫란의 진행률은 해당 사업연도말까지 발생한 총공사비누적액이 총공사예정비에서 차지하는 비율로 계산하되, 건설의 경우 수익실현이 작업시간·작업일수 또는 기성공사의 면적이나 물량 등(작업시간 등)과 비례관계가 있고, 전체 작업시간 등에서 이미 투입되었거나 완성된 부분이 차지하는 비율을 객관적으로 산정할 수 있는 경우에는 그 비율로 계산할 수 있습니다.
- 나. ⑫진행률에 의한 ⑬란의 누적익금산입액에서 ⑭란의 전기말누적수입계상액과 ⑮란의 당기회사수입계상액을 뺀 금액인 ⑯조정액 계의 금액이 양수(+)인 경우에는 ④조정가산란에 적고, 음수(-)인 경우에는 ⑤조정차감란에 적습니다.
- 다. '나. 중소기업 등 수입금액 인식기준 적용특례에 의한 수입금액'은 「법인세법 시행령」 제68조제2항 단서, 및 제69조제1항 단서 및 제2항의 경우, 회사 결산상 수입금액과 세법상 수입금액이 다른 경우 그 차이를 조정합니다.
- 라. '다. 기타 수입금액'란은 상기 "가.", "나." 외의 수익으로서 조정계산이 필요한 경우와 그 밖에 수입금액이 누락된 경우에 작성하는 것으로 ㉓구분란에는 총매출액, 위탁판매 및 임대료수입 등으로 적고 ㉕수입금액란의 금액이 양수(+)인 경우에는 ④조정가산란에 적고, 음수(-)인 경우에는 ⑤조정차감란에 적습니다. ㉗대응원가란은 결산상 비용으로 반영하지 않은 대응원가를 적고 "소득금액조정합계표(별지 제15호서식)"의 해당란에 옮겨 적습니다.
3. ④조정가산란의 계와 ⑤조정차감란의 계를 각각 익금산입 및 손금산입하여야 하며, ⑯조정액 계, ㉑조정액 계와 ㉕수입금액란의 계를 합계한 금액이 ④조정가산란의 계에서 ⑤조정차감란 계를 뺀 금액과 일치하여야 합니다.
4. ⑥조정 후 수입금액은 "조정 후수입금액명세서(별지 제17호서식)"의 ㉙합계의 ④계란의 금액과 일치하여야 합니다.

☞ 홈택스에서는 부동산임대 수입금액 검증으로서 부가가치세 신고서상 매출‘과세표준’과 부속서류인 ‘부동산임대공

급가액명세서' 합계금액이 서로 일치하는지 여부를 검증하도록 개선하여 수입금액 불일치 오류 발생시 메시지 제공 및 신고서 제출 불가 안내메시지가 발생합니다.

♣ 부동산 임대 관련 주요 이슈

① 월세와 함께 수령하는 공공요금의 처리

임대료와 함께 부동산을 관리해 주는 대가로 받는 관리비 등을 구분하지 않고 영수하는 때는 전체 금액에 대하여 과세하지만, 임차인이 부담하여야 할 보험료, 수도료 및 공공요금을 별도로 구분 징수하여 납입을 대행하는 경우에는 그 금액을 과세표준에 포함하지 아니한다.(통칙 13- 48 - 3)

② 분양 중 미리수령하는 보증금의 처리

임대보증금을 상가 신축중 등에 먼저 받은 경우는 이를 선수금으로 처리하고, 간주임대료 계산시점은 임차자가 당해 부동산을 실제 사용하거나 사용하기로 한때를 기준으로 하여야 한다. (통칙 13 - 49의2 - 1)

③ 간주임대료 과세표준 계산 기산일

임대보증금의 간주임대료 공급가액은 임차인 해당 부동산을 사용하거나 사용하기로 한 때를 기산일로 하며, 보증금 또는 전세금의 반환여부에 관계없이 부동산임대용역의 제공이 완료되거나 완결된 날을 종료일로 합니다.(부가46015-1118, 2000.05.20)

④ 월 임대료를 수령하지 못하는 경우 임대보증금 차감처리가능 여부

월임대료를 수령하지 못하는 경우 공급가액만 보증금에서 차감합니다.

⑤ 임대료를 인하한 경우 공급가액 산정 방법

부동산 임대용역을 공급하고 그 대가를 확정된 후 당해 대가의 전부 또는 일부를 면제하여 주는 경우 공급가액은 당초 약정된 금액이 되는 것이나, 약정서나 변경계약서 등을 통해 임대료를 인하한 경우 공급가액은 변경된 금액이 되는 것임 (서면-2020-부가-1550[부가가치세과-628],2020.04.03)

질 문]

당사는 부동산임대업을 영위하는 법인사업체입니다.

현재 당사의 법인상황입니다.

- 1) 내국영리법인에 해당함
- 2) 부동산임대업을 주업으로 하는 법인에 해당함
- 3) 차입금과다법인에 해당하지 않음

이 경우 부가세신고시 간주임대료를 계산하여, 계산된 간주임대료를 기타의 공급가액란에

금액을 적고, 과세표준란에 수입금액제외를 했습니다.

그리고 법인세신고시 위의 3가지 요건중 하나를 충족하지 못하여 임대보증금 등의 간주익금조정명세서를

작성하지 않았습니다.

부가세신고의 계산된 간주임대료는 공급가액에는 반영하나, 과세표준상의 수입금액제외를 하는 것이 맞는지와

법인세신고시 임대보증금 등의 간주익금조정명세서를 작성하지 않는것이 맞는지 질의를 드립니다.

[답 변]

안녕하십니까?

1. 부가가치세 신고서의 수입금액 제외란에는 고정자산 매각, 직매장 공급 등 소득세수입금액에서 제외되는 금액을 기재하는 것으로

임대보증금에 대한 간주임대료는 소득세법상 수입금액에 포함되는 것이므로 부가가치세 신고시 과세표준명세란 부동산임대에 합산하여 신고하여야 하고, 수입금액 제외란에는 기재하지 아니하는 것으로 판단되며 법인세 신고시 조정후수입금액명세서에서 부가가치세 신고금액과의 차이를 간주임대료 항목에서 조정하시면 되는 것으로 사료됩니다.

2. 조세특례제한법 시행령 제132조 제1항의 규정에 의하여 아래의 요건을 모두 갖춘 경우에는 간주임대료를 익금산입하여야 하는 것이나, 이에 해당하지 않는 경우 간주임대료 익금산입 대상에 해당하지 않는 것으로

- (1) 주업 요건 : 부동산임대업을 주업으로 하는 법인일 것
- (2) 법인 요건 : 영리내국법인일 것
- (3) 차입금 요건 : 차입금이 자기자본의 2배를 초과할 것

차입금과다법인에 해당하지 않는 경우라면 간주임대료의 익금산입 대상에 해당하지 아니하여 법인세 신고시 임대보증금 등의 간주익금조정명세서 작성대상에서 제외되는 것으로 사료됩니다.

감사합니다.

- * 법인세법 제138조 【임대보증금 등의 간주익금】
- * 조세특례제한법 시행령 제132조 【임대보증금 등의 간주익금】
- * 소득세법 25조 【총수입금액 계산의 특례】

제19조(사업소득)

① 사업소득은 해당 과세기간에 발생한 다음 각 호의 소득으로 한다.

다만, 제21조제1항제8호의2에 따른 기타소득으로 원천징수하거나 과세표준확정신고를 한 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2014. 1. 1., 2017. 12. 19., 2018. 12. 31., 2019. 12. 31.>

20. 제160조(장부의 비치·기록)제3항에 따른 복식부기의무자가 차량 및 운반구 등 대통령령[소득세법 시행령 제37조의2(사업용 유형자산의 범위)]으로 정하는 사업용 유형자산을 양도함으로써 발생하는 소득.

다만, 제94조(양도소득의 범위) 제1항제1호에 따른 양도소득에 해당하는 경우는 제외한다.

소득세법 제160조(장부의 비치·기록)

③ 제2항에 따른 대통령령으로 정하는 업종별 일정 규모 미만의 사업자는 "간편장부대상자"라 하고, 간편장부대상자 외의 사업자는 "복식부기의무자"라 한다.

소득세법 시행령 제37조의2(사업용 유형자산의 범위)

법 제19조제1항제20호 본문에서 “차량 및 운반구 등 대통령령으로 정하는 사업용 유형자산”이란 제62조제2항제1호에 따른 유형자산(이하 “사업용 유형자산”이라 한다)을 말한다.

다만, 「건설기계관리법 시행령」 별표 1에 따른 건설기계는 2018년 1월 1일 이후 취득한 경우로 한정한다. <개정 2020. 2. 11.>

[본조신설 2018. 2. 13.]

[제목개정 2020. 2. 11.]

소득세법 제94조(양도소득의 범위)

① 양도소득은 해당 과세기간에 발생한 다음 각 호의 소득으로 한다. <개정 2010.12.27, 2014.6.3, 2014.12.23, 2016.12.20, 2017.12.19, 2018.12.31, 2019.12.31, 2020.12.29>

1. 토지[「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 지적공부(地籍公簿)에 등록하여야 할 지목에 해당하는 것을 말한다] 또는 건물(건물에 부속된 시설물과 구축물을 포함한다)의 양도로 발생하는 소득

소득세법시행령 제62조(감가상각액의 필요경비계산)

②제1항에서 “감가상각자산”이란 해당 사업에 직접 사용하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자산(시간의 경과에 따라 그 가치가 감소되지 아니하는 것을 제외한다)을 말한다. <개정 2001. 12. 31., 2002. 12. 30., 2005. 2. 19., 2005. 6. 30., 2017. 3. 29., 2020. 2. 11., 2020. 8. 26.>

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 유형자산

가. 건물(부속설비를 포함한다) 및 구축물(이하 “건축물”이라 한다)

나. 차량 및 운반구, 공구, 기구 및 비품

다. 선박 및 항공기

라. 기계 및 장치

마. 동물과 식물

바. 가목부터 마목까지의 규정과 유사한 유형자산

직매장공급 등 소득세수입금액에서 제외

직매장

사업자가 자기의 사업과 관련하여 생산 또는 취득한 재화를 직접 판매하기 위하여 특별히 판매시설을 갖춘 장소를 말하며 이는 별개의 사업장으로 본다(부가가치세법시행령 8 ③).

따라서 직매장은 별도의 독립된 사업장으로 보아 여타의 사업장과 같이 사업장별로 사업자등록, 세액계산, 세금계산서발급 등의 부가가치세법에 의한 제의무를 이행하여야 한다. 그리고 사업자가 자기의 사업과 관련하여 생산하거나 취득한 재화를 직접판매할 목적으로 제조장에서 직매장으로 재화를 반출하는 경우에도 재화의 공급으로 본다. 다만, 주사업장(主事業場) 총괄납부승인을 얻은 사업자가 총괄납부를 하는 과세기간에 직매장에 반출하는 것은 재화의 공급으로 보지 아니하고 있다.

부가가치세법 제6조 [납세지]

② 제1항에 따른 사업장은 사업자가 사업을 하기 위하여 거래의 전부 또는 일부를 하는 고정된 장소로 하며, 사업장의 범위에 관하여 필요한 사항은 대통령령[사업장]으로 정한다.(2013.06.07 개정)

부가가치세법시행령 제8조 [사업장]

③ 사업자가 자기의 사업과 관련하여 생산하거나 취득한 재화를 직접 판매하기 위하여 특별히 판매시설을 갖춘 장소(이하 "직매장"이라 한다)는 사업장으로 본다.(2013.06.28. 개정)

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제52호서식(2)] <개정 2018. 3. 21.>

나. 총수입금액 조정내역란

- (1) ⑯증가란: 총수입금액이 부가가치세 과세표준 및 면세수입금액의 합계액보다 큰 경우 신용카드공제세액, 관세환급금, 장려금, 보조금 등 사유별로 구분하여 적으며, 그 합계액이 ⑬수입금액 조정 증가란의 금액과 일치하여야 합니다.
- (2) ⑰감소란: 총수입금액이 부가가치세 과세표준 및 면세수입금액의 합계액보다 작은 경우 특별소비세 · 주세 · 교통세 · 교육세 · 농어촌특별세, 직매장공급 등 사유별로 구분하여 적으며, 그 합계액이 ⑭수입금액 조정 감소란의 금액과 일치하여야 합니다.

■ 법인세법 시행규칙 [별지 제17호서식] <개정 2020. 3. 13.>

2.부가가치세 과세표준과 수입금액 차액 검토

가. 부가가치세 과세표준과 수입금액 차액

- (1) ⑧과세(일반), ⑨과세(영세율)란에는 해당사업연도에 해당하는 과세기간분의 과세표준(수정신고 및 경정을 포함합니다)을 기입하되, 사업연도기간과 부가가치세 과세기간이 일치하지 아니하는 경우에는 사업연도기간이 속하는 부가가치세 과세기간의 과세표준합계액을 기입하고 그 차액은 (2)수입금액과의 차액내역란에 기입합니다.
- (2) ⑩면세수입금액란에는 「부가가치세법」 제12조에 따른 부가가치세가 면제되는 재화 또는 용역의 공급에서 발생한 수입금액을 기입합니다.

나. 수입금액과의 차액내역

- (1) ⑬차액에 대하여 ⑭구분란에 자가공급, 유형자산 및 무형자산 매각액, 주세 · 특별소비세, 자가공급, 거래시기차이 등 해당란에 분류하여 기입하되, 해당하는 항목이 없는 경우에는 공란에 차액항목을 기입하고 관련금액을 기입합니다.
- (2) ⑦수출란과 ⑨영세율란과의 차액이 있는 경우에는 구체적으로 기입합니다.

(17) 감소

감소란 : 총수입금액이 부가가치세 과세표준 및 면세수입금액의 합계보다 작은 경우

고정자산매각액, 특별소비세.주세.교통세.교육세.농어촌특별세.직매장공급 "등"사유별로 구분하여 적으며,
그 합계액이 14. 수입금액 조정 감소란의 금액과 일치하여야 합니다.

자가공급, 유형자산 및 무형자산 매각액, 주세·특별소비세, 자가공급, 거래시기차이 등

2) 과 세 표 준 명 세

① 법인, 개인사업자(간편장부대상자)의 경우 수입금액 제외란은 고정자산 매각, 직매장공급, 선수금 등 수입금액에서 제외되는 금액을 기재함에 유의하여야 함

② 개인사업자(복식부기의무자)의 경우에는 고정자산매각의 경우 총수입금액에 산입되므로 수입금액 제외란에서 제외하고 수입금액에 반영하도록 해야 한다.

나. 총수입금액 불산입항목(소법 26, 소령 51 ③, 소령54)

다음에 계기하는 항목의 금액은 총수입금액의 계산에 포함하지 아니하는 것이며 이러한 금액이 총수입금액에 포함되어 있는 경우에는 차감조정하여야 한다(소법 26).

1) 매출환입·매출에누리(소령 51 ③ 1의2호)

환입된 물품의 가액과 매출에누리는 총수입금액에 산입하지 않는다.

* 매출에누리 : 물품의 판매에 있어서 그 품질·수량 및 인도·판매대금결제 기타 거래조건에 따라 그 물품의 판매당시에 통상의 매출가액에서 일정액을 직접 공제하는 금액과 매출한 상품 또는 제품에 대한 부분적인 감량·변질·파손 등으로 매출가액에서 직접 공제하는 금액

2) 매출할인(소령 51 ③ 1의3호)

매출할인금액은 거래상대방과의 약정에 의한 지급기일(지급기일이 정하여져 있지 아니한 경우에는 지급한 날)이 속하는 과세기간의 총수입금액 계산에 있어서 이를 차감한다.

* 매출할인 : 외상거래대금을 결제하거나 외상매출금 또는 미수금을 그 약정기일 전에 영수하는 경우 일정액을 할인하는 금액(소칙 22 ②)

3) 소득세 또는 지방소득세의 환급액(소법26)

거주자가 소득세 또는 지방소득세 소득분을 환급받았거나 환급받은 금액 중 다른 세액에 충당한 금액

4) 자산수증이익과 채무면제익 중 이월결손금 보전에 충당된 금액 (소법26)

거주자가 무상으로 받은 자산의 가액과 채무의 면제 또는 소멸로 인한 부채의 감소액 중 이월결손금의 보전에 충당된 금액

5) 이월된 소득금액 (소법26)

거주자의 사업소득을 계산할 때 이전 과세기간으로부터 이월된 소득금액

이전 과세기간의 소득으로 이미 과세된 소득을 다시 해당 과세기간의 소득금액에 산입한다면 이중과세가 되기 때문이다.

6) 자기가 생산한 물품을 원재료 등으로 사용한 금액 (소법26)

농업·임업·어업·광업 또는 제조업을 경영하는 거주자가 자기가 채굴·포획·양식·수확·채취한 농산물·포획물·축산물·임산물·수산물·광산물·토사석이나 자기가 생산한 제품을 자기가 생산하는 다른 제품의 원재료 또는 제조용 연료로 사용한 때에는 그 사용된 부분에 상당하는 금액

7) 건설업자가 자기생산품을 건설자재로 사용한 금액 (소법26)

건설업을 경영하는 거주자가 자기가 생산한 물품을 자기가 도급받은 건설공사의 자재로 사용한 때에는 그 사용된 부분에 상당하는 금액

8) 전기·가스·중기 및 수도사업을 경영하는 거주자가 생산전력 등을 동력 등으로 사용한 금액 (소법26)

전기·가스·중기 및 수도사업을 경영하는 거주자가 자기가 생산한 전력·가스·중기 또는 수돗물을 자기가 경영하는 다른 사업의 동력·연료 또는 용수로 사용한 때에는 그 사용된 부분에 상당하는 금액

9) 개별소비세·주세 (소법26)

개별소비세·주세의 납세의무자인 거주자가 자기의 총수입금액으로 수입한 또는 수입할 금액에 따라 납부하였거나 납부할 개별소비세·주세

다만, 원재료·연료 그밖의 물품을 매입·수입 또는 사용함에 따라 부담하는 세액은 그러하지 아니하다.

10) 국세환급가산금, 지방세환급가산금, 과오납금의 환급금이자 (소법26)

「국세기본법」 제52조에 따른 국세환급가산금, 「지방세기본법」 제77조에 따른 지방세환급가산금 및 그밖의 과오납금의 환급금에 대한 이자

11) 부가가치세의 매출세액 (소법26)

일반과세자의 부가가치세의 매출세액은 총수입금액에 산입하지 아니한다.

12) 석유판매업자가 환급받은 세액(조특법 106의 2 ②)

「조세특례제한법」 제106조의 2 제2항에 따라 석유판매업자가 환급받은 세액은 해당 과세기간의 소득금액을 계산할 때 총수입금액에 산입하지 아니한다.

| 소통 24-51...9 【자산임의평가차익의 총수입금액불산입】 |

| 사업용 고정자산을 임의로 평가(공신력 있는 감정기관의 평가를 포함한다)하여 그 평가차익 |
| 을 장부에 계상한 경우에는 이를 총수입금액에 산입하지 아니한다. 이 경우 당해 자산의 감 |
| 가상각비 계산은 평가전의 장부가액에 의한다. |

| 소통 26-54...1 【채무면제익 등으로 보전하는 이월결손금의 범위】 |

- | ① 무상으로 받은 자산의 가액과 채무의 면제 또는 소멸로 인한 부채의 감소액(이하 채무 |
| 면제익 등 이라 한다) 등으로 이월결손금 보전에 총당되는 그 이월결손금에는 법 제45조 |
| 제3항에 따른 공제시한이 경과된 이월결손금도 포함한다. (2011.3.21. 개정) |
| ② 채무면제익 등으로 보전되는 이월결손금은 먼저 발생한 결손금이 먼저 보전되는 것으 |
| 로 본다. |

| 소통 26-0...1 【직매장반출가액 총수입금액 제외】 |

| 제조장과 별도로 직매장을 설치하여 경영하는 사업자가 자기제조장에서 생산한 제품을 |
| 판매하기 위하여 직매장에 반출한 가액은 총수입금액계산에 포함하지 아니한다. |