

신축건물 과세표준액계산 자기점검표 도입방안

연구책임 | 김태호 한국지방세연구원 연구위원
연구진 | 정송이 한국지방세연구원 위촉연구원

요 약

- 취득세는 납세의무자가 스스로 과세표준액과 세액을 계산하여 신고납부하는 세목으로 되어 있어서 신축 건축물의 과세표준액도 납세자가 계산하여야 함.
 - 과세표준액은 취득당시의 가액으로 하도록 되어 있고, 취득당시의 가액은 법인은 법인 장부상의 가액으로 하며, 개인은 신고금액과 시가표준액을 비교하여 큰 금액으로 함.
 - 지방세법시행령에서는 취득가액에 포함되는 비용과 제외되는 비용의 범위를 대략적으로 열거하고 있어서 구체적인 산출기준이 필요하지만 이에 대한 기준이 없는 실정임.
 - 신축 건축물의 취득원가는 건축물을 신축하는데 들어간 재료비, 노무비, 경비 등으로 구성되어 있음.
- 신축 건축물의 과세표준액에 개별적인 지출항목들이 포함되는지 여부에 관하여 세무공무원이나 납세의무자들이 이를 판단하는데 어려움이 많음.
 - 일부 지출항목들이 누락되면 그 부분에 대하여는 사후에 세금이 추징되고 가산세까지 추가로 부담해야 하는 문제가 있음.
- 본 보고서에서는 신축 건축물의 과세표준액 산출에 대하여 납세의무자들이 스스로 계산할 수 있도록 「신축 건축물 과세표준액 자기점검표」를 만들었음.
 - 건축물 과세표준액의 계산에 필요한 원가 구성항목은 기획재정부의 계약예규인 「예정 가격작성기준」 상의 공사원가계산 기준을 기초로 하였음.
 - 그리고 지방세법시행령상의 취득가격 포함 항목과 지금까지 유권해석 및 판례 등에서 제시된 취득가격 포함사례를 추가 또는 제외하는 것으로 하였음.

※ 주제어 : 지방세, 취득세, 과세표준액, 취득원가, 신축 건축물

목 차

✎ 요약

I. 신축건물 과세표준 계산 실태 및 문제점	1
1. 과세표준 계산 실태	3
가. 일반적 기준	3
나. 세무행정적 절차	5
2. 문제점	6
II. 과세표준액 산출 자기점검표 구성안	7
1. 과세표준액 산출 자기점검표	9
가. 자기점검표 구성방향	9
나. 예정가격기준상의 공사원가 계산	10
다. 과세표준액 자기점검표 구성 검토	15
2. 과세표준액 안분 자기점검표	22
III. 결론	25
부록 및 참고문헌	29
1. 부록	31
2. 참고문헌	39

표 목 차

〈표 II-1〉 예정가격작성기준상의 공사원가계산서	14
〈표 II-2〉 신축건축물 과세표준 자기점검표	16

그림 목 차

〈그림 II-1〉 신축건축물 과세표준액 안분 절차	23
-----------------------------------	----

KOREA INSTITUTE OF LOCAL FINANCE

I. 신축건물 과세표준 계산 실태 및 문제점

1. 과세표준 계산 실태
2. 문제점



I. 신축건물 과세표준 계산 실태 및 문제점

1. 과세표준 계산 실태

가. 일반적 기준

- 취득세의 과세표준액은 취득당시의 가액으로 하며, 취득당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 하되, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 함.¹⁾
- 법인의 경우에는 금융회사의 금융거래 내역 또는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제32조에 따른 감정평가서 등 객관적 증거서류에 의하여 법인이 작성한 원장·보조장·출납전표·결산서 등에 의하여 취득가액이 확인되는 금액을 과세표준액으로 함.
 - 법인이 아닌 자가 건축물을 건축하거나 대수선하여 취득하는 경우로서 취득가격 중 90%를 넘는 가격이 법인장부에 따라 입증되는 경우에는 법인장부로 증명된 금액과 법인장부로 증명되지 아니하는 금액 중 「소득세법」 제163조에 따른 계산서 또는 「부가가치세법」 제32조에 따른 세금계산서로 증명된 금액, 국민주택채권할인매각차손액 등을 합한 금액으로 함.
- 건축물은 건축주인 법인이 시공하였는지, 개인이 직접 시공하였는지, 아니면 개인건축주가 건설업 면허가 있는 자에게 도급공사를 주었는지 여부에 따라 계산방법이 달라짐.
 - 개인의 경우 개인이 직접 시공하였는가, 아니면 건설회사에 도급공사를 주었는가에 따라 과세표준액을 다르게 계산하여야 함.
 - 개인이 건축물을 직접 시공한 경우에는 신고금액과 시가표준액을 비교하여 큰 금액으로 하여야 하며, 시가표준액은 건축물과 독립시설물의 시가표준액을 각각 계산한 후 이를 합한 금액으로 해야 함.

1) 지방세법 제10조 제1항 및 제2항.

- 법인의 경우에는 신축한 건축물뿐만 아니라 모든 취득세 과세대상 물건의 과세표준액은 법인장부상의 가액으로 하므로 법인장부상에 기재된 건축물의 자산가액이 취득세 과세표준액이 됨.
- 다만, 건설자금이자 등과 같이 재무회계에서 처리하는 원가계산과 다른 부분들이 있으므로 이러한 부분은 추가로 포함하여야 함.

○ 건설산업기본법 제41조에 의하면 주거용 건축물로서 연면적이 661제곱미터를 초과하거나 주거용 외의 건축물로서 연면적이 495제곱미터를 초과하는 건축물과 연면적이 495제곱미터 이하임에도 불구하고 다중이 이용하는 건축물은 건설업자가 시공하도록 되어 있음.

- 건축주가 건축물의 모든 공정에 대하여 일괄도급을 주지 않고, 부분적으로 도급공사를 주는 경우에는 이들을 모두 합산하여야 하며, 개인 건설업자에 도급을 준 부분의 공사비 확인이 어려움.
- 법인의 경우에는 장부에 건축물의 자산가액을 계상해야 하고, 또한 도급공사를 줄 경우 지출금액이 나타나므로 이들 공사비용을 종합하여 건축물의 과세표준액을 판단할 수 있음.
- 부분적으로 도급공사를 준 경우에는 지방세법 제10조 제5항 제3호에서 “법인장부에 의하여 취득가격이 입증되는 취득”으로 규정하고 있기 때문에 법인장부에 의하여 취득 물건의 일부분의 가격만 나타날 경우에는 이를 법인장부상의 가격으로 인정하지 않고 있음.²⁾

○ 취득가격의 범위에 대하여 지방세법시행령에서 “취득시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 간접비용의 합계액”으로 하는 것으로 되어 있음.³⁾

- 취득대금을 일시급 등으로 지급하여 일정액을 할인받으면 그 할인된 금액으로 함.
- 간접비용의 범위에는 건설자금이자, 연체료, 부담금, 수수료 등으로 되어 있음.
- 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용

2) 대법원 2011.7.28. 선고 2009두8014판결.

3) 지방세법시행령 제18조.

- 할부 또는 연부 계약에 따른 이자 상당액 및 연체료(법인이 아닌 자가 취득하는 경우는 취득가격에서 제외)
 - 「농지법」에 따른 농지보전부담금, 「산지관리법」에 따른 대체산림자원조성비 등 관계 법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용
 - 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비·수수료
 - 취득대금 외에 당사자의 약정에 따른 취득자 조건 부담액과 채무인수액
 - 「주택도시보증법」 제8조에 따라 매입한 국민주택채권을 해당 부동산의 취득 이전에 양도함으로써 발생하는 매각차손
 - 기타 위의 간접비용에 준하는 비용
- 취득하는 물건의 판매를 위한 광고선전비 등의 판매비용과 그와 관련한 부대비용, 「전기사업법」, 「도시가스사업법」, 「집단에너지사업법」, 그 밖의 법률에 따라 전기·가스·열 등을 이용하는 자가 부담하는 비용, 이주비·지장물 보상금 등 취득물건과는 별개의 권리에 관한 보상 성격으로 지급되는 비용, 부가가치세는 취득가격에 포함하지 아니함.

나. 세무행정적 절차

- 취득세는 납세의무자가 취득세 과세표준액과 세액을 계산하여 과세행정청에 신고해야 하는 신고납부 세목이므로 1차적으로 납세의무자가 과세표준액을 계산하여야 함.
- 세무행정적으로는 납세의무자들이 건축물을 신축하게 되면 세무사 등을 통해 과세표준액을 계산한 후에 신고납부를 하기 전에 관할 과세행정청을 방문하여 사전검토를 받고 있음.
- 세무사 등의 전문가나 세무공무원의 도움을 받아서 과세표준액을 계산하여 신고하더라도 사후에 관할 과세행정청에서는 신고납부가 적정했는지 여부에 대하여 현장 확인을 하게 되며, 현장 확인을 통해 과다납부 또는 과소납부를 확인한 후에 경정처분을 통해 환급 또는 납세고지를 하게 됨

2. 문제점

- 신축 건축물에 대한 취득세 과세표준액 계산에 관하여는 지방세법에서 “취득당시의 가액”으로 하는 일반적 규정과, 법인의 경우에는 법인장부상에 나타나는 취득가액으로 하고, 개인은 신고금액과 시가표준액을 비교해서 큰 금액으로 하는 기준을 두고 시행령에 개략적인 기준을 두고 있음.
- 과세표준액의 구성항목이나 체크리스트 등에 관하여는 지방세법시행규칙, 지방자치단체의 조례나 조례시행규칙에도 규정되어 있지 않음.
 - 지방세 안내 책자 등에도 수록되어 있지 아니하고, 심지어 지방자치단체의 세무부서에서도 이러한 체크리스트를 갖고 있지 아니함.
 - 다만, 일부 지방세 해설 책자 등에 신축 건축물에 대한 과세표준액 구성 항목을 해설하고 있을 뿐임.
- 이처럼 세무공무원도 신고된 과세표준액을 점검하는 체크리스트를 갖고 있지 않고, 납세의무자도 자체점검할 수 있는 점검표가 없기 때문에 과세표준액 계산을 둘러싸고 과세행정청과 납세자 간에 다툼이 발생하고 있음.
 - 부족하게 신고한 경우에는 과세신고가산세 10%와 납부불성실가산세 1일 1만분의 3을 추가로 부담하여야 함.
 - 따라서 신축건축물에 대한 과세표준액 구성항목을 그동안의 사례, 타법령 등에서 정한 기준 등을 참조하여 구체화 하고 이를 바탕으로 과세표준액 계산 점검표를 만들어서 납세의무자들에게 제공하여 납세편의를 도모하고, 세무공무원도 취득세 부과업무에 활용하도록 할 필요가 있음.

KOREA INSTITUTE OF LOCAL FINANCE

II. 과세표준액 산출 자기점검표 구성안

1. 과세표준액 산출 자기점검표
2. 과세표준액 안분 자기점검표



Ⅱ. 과세표준 산출 자기점검표 구성안

1. 과세표준액 산출 자기점검표

가. 자기점검표 구성방향

- 신축 건축물의 원가계산과 관련한 기준에 대해서는 기업회계기준과 예정가격 작성기준이 있음.
 - 기업회계기준에서는 「원가계산준칙」이 있고 이 준칙에 따라 원가를 계산하여 고정자산으로 장부에 회계처리를 해야 함.
 - 국가나 지방자치단체에서 건축물 공사입찰을 함에 있어서 사전에 예정가격을 산출하여 공고를 해야 하는데 「예정가격작성기준」⁴⁾에 공사원가계산에 관한 기준이 있음.
- 취득세의 경우에는 구체적인 기준이 없이 취득에 소요된 취득당시의 가액으로 되어 있으므로 정부의 「예정가격작성기준」 제3절에 있는 공사원가계산에 관한 규정을 중심으로 신축건물 취득세 과세표준계산 자기점검표를 구성하고자 함.
 - 공사원가계산기준을 중심으로 지금까지 지방세 당국의 유권해석, 심판사례, 판례사례에서 나타난 과세표준 포함 또는 미포함 부분을 가감하고자 함.
 - 원가계산준칙은 회계처리를 하는 기본적인 방향성에 대하여 규정하고 있기 때문에 구체성을 필요로 하는 과세표준계산 점검표 작성에는 크게 도움이 되지 않아 반영하지 아니하였음.
- 「예정가격작성기준」에서는 공사원가의 개념을 노무비, 경비의 합계액으로 정의하고 있으며, 일반관리비·이윤·공사손해보험료는 순공사원가에서 제외하고 있음.

4) 기획재정부 계약예규 제213호, 2015.1.1.

- 본 보고서에는 예정가격작성기준에 있는 공사원가계산 중에서 순공사원가를 기준으로 작성하고자 함.
- 일반관리비, 이윤, 공사손해보험료는 순공사원가에서 제외하고 있는데, 이들 비용은 공사입찰을 함에 있어서는 필요한 부분이지만 신축건축물의 원가와 관련성이 없다고 할 것임.

나. 예정가격기준상의 공사원가 계산

○ 공사원가를 구성하는 재료비는 직접재료비와 간접재료비로 구분함.⁵⁾

- 직접 재료비는 주요재료비와 부분품비로 나누고 있음.
 - 주요재료비는 공사목적물의 기본적 구성형태를 이루는 물품의 가치를 말함.
 - 부분품비는 공사목적물에 원형대로 부착되어 그 조성부분이 되는 매입부품, 수입부품, 외장재료 및 경비로 계상되는 것을 제외한 외주품의 가치를 말함.
- 간접재료비는 공사목적물의 실체를 형성하지는 않으나 공사에 보조적으로 소비되는 물품의 가치로서 소모재료비, 소모공구·기구·비품비, 가설재료비로 구분됨.
- 소모재료비는 기계오일·접착제·용접가스·장갑 등 소모성물품의 가치를 말함.
 - 소모공구·기구·비품비는 내용연수 1년미만으로서 구입단가가 「법인세법」 또는 「소득세법」 규정에 의한 상당금액 이하인 감가상각대상에서 제외되는 소모성 공구·기구·비품의 가치를 말함.
 - 가설재료비는 비계,⁶⁾ 거푸집,⁷⁾ 동바리⁸⁾ 등 공사목적물의 실체를 형성하는 것은 아니나 동 시공을 위하여 필요한 가설재의 가치를 말함.
- 재료의 구입과정에서 해당재료에 직접 관련되어 발생하는 운임, 보험료, 보관비 등의 부대비용은 재료비에 계상하며, 다만 재료구입 후 발생하는 부대비용은 경비의 각 비목으로 계상함.

5) 「예정가격작성기준」 제17조.

6) 높은 건물을 지을 때 디디고 서도록 긴 나무 따위를 종횡으로 엮어 다리처럼 걸쳐 놓은 설치물을 말한다([http:// dic.daum.net](http://dic.daum.net)).

7) 콘크리트를 부어 굳히기 위한 목적으로 만든 임시 구조물을 말한다(<http://dic.daum.net>).

8) 동바리는 타설된 콘크리트가 소정의 강도를 얻기까지 고정하중 및 시공하중 등을 지지하기 위하여 설치하는 가설 부재를 말한다(<http://dic.daum.net>).

- 계약목적물의 시공중에 발생하는 작업설, 부산물 등은 그 매각액 또는 이용가치를 추산하여 재료비에서 공제하여야 함.

○ 노무비는 공사현장에서 직접 작업에 참여하는지 여부를 기준으로 직접노무비, 간접노무비로 구분하고 있음.⁹⁾

- 직접노무비는 제조현장에서 계약목적물을 완성하기 위하여 직접 작업에 종사하는 종업원 및 노무자에 의하여 제공되는 노동력의 대가로서 지급하는 기본급, 제수당, 상여금, 퇴직급여충당금의 합계금액을 말하며, 상여금은 기본급의 년 400%, 제수당·퇴직급여충당금은 「근로기준법」상 인정되는 범위를 초과하여 계상할 수 없음.
 - 직접노무비는 제조공정별로 작업인원, 작업시간, 제조수량을 기준으로 계약목적물의 제조에 소요되는 노무량을 산정하고 노무비 단가를 곱하여 계산함.
- 간접노무비는 직접 제조작업에 종사하지는 않으나, 작업현장에서 보조작업에 종사하는 노무자, 종업원과 현장감독자 등의 기본급과 제수당, 상여금, 퇴직급여충당금의 합계액으로 함.
 - 간접노무비는 원가계산자료를 활용하여 직접노무비에 대하여 간접노무비율(간접노무비/직접노무비)을 곱하여 계산함.
 - 간접노무비는 직접노무비를 초과하여 계상할 수 없으나, 작업현장의 기계화, 자동화 등으로 인하여 불가피하게 간접노무비가 직접노무비를 초과하는 경우에는 증빙자료에 의하여 초과 계상할 수 있음.

○ 경비는 공사의 시공을 위하여 소요되는 공사원가 중 재료비, 노무비를 제외한 원가를 말하며, 기업의 유지를 위한 관리활동부문에서 발생하는 일반관리비와 구분함.¹⁰⁾

- 경비는 해당 계약목적물 시공기간의 소요(소비)량을 측정하거나, 원가계산 자료, 계약서, 영수증 등을 근거로 산정하여야 함.
- 전력비, 수도광열비는 계약목적물을 시공하는데 소요되는 해당 비용을 말함.

9) 「예정가격작성기준」 제10조 및 제18조.

10) 「예정가격작성기준」 제19조.

- 운반비는 재료비에 포함되지 않은 운반비로서 원재료, 반재료 또는 기계기구의 운송비, 하역비, 상하차비, 조작비 등을 말함.
- 기계경비는 각 중앙관서의 장 또는 그가 지정하는 단체에서 제정한 “표준품셈상의 건설기계의 경비산정기준”에 의한 비용을 말함.
- 특허권사용료는 타인 소유의 특허권을 사용한 경우에 지급되는 사용료로서 그 사용비례에 따라 계산함.
- 기술료는 해당 계약목적물을 시공하는데 직접 필요한 노하우(Know-how) 및 부대비용으로서 외부에 지급되는 비용을 말하며 「법인세법」상의 시험연구비 등에서 정한 바에 따라 계상하여 사업초년도부터 이연상각하되 그 사용비례를 기준으로 배분계산함.
- 연구개발비는 해당 계약목적물을 시공하는데 직접 필요한 기술개발 및 연구비로서 시험 및 시범제작에 소요된 비용 또는 연구기관에 의뢰한 기술개발 용역비와 법령에 의한 기술개발촉진비 및 직업훈련비를 말하며 「법인세법」상의 시험연구비 등에서 정한 바에 따라 이연상각하되 그 사용비례를 기준하여 배분계산함.
- 품질관리비는 해당 계약목적물의 품질관리를 위하여 관련법령 및 계약조건에 의하여 요구되는 비용(품질시험 인건비를 포함한다)을 말하며, 간접노무비에 계상(시험관리인)되는 것은 제외함.
- 가설비는 공사목적물의 실체를 형성하는 것은 아니나 현장사무소, 창고, 식당, 숙소(宿舎), 화장실 등의 시공을 위하여 필요한 가설물의 설치에 소요되는 비용(노무비, 재료비를 포함한다)을 말함.
- 지급임차료는 계약목적물을 시공하는데 직접 사용되거나 제공되는 토지, 건물, 기계기구(건설기계를 제외한다)의 사용료를 말함.
- 보험료는 산업재해보험, 고용보험, 국민건강보험 및 국민연금보험 등 법령이나 계약조건에 의하여 의무적으로 가입이 요구되는 보험의 보험료를 말함.
 - 보험료는 「건설산업기본법」 제22조제5항 등 관련법령에 정한 바에 따라 계상하며, 재료비에 계상되는 보험료는 제외함.
 - 공사손해보험료는 비용에 포함하지 아니하고 별도로 계상함.
- 복리후생비는 계약목적물을 시공하는데 종사하는 노무자·종업원·현장사무소직원 등의 의료위생약품대, 공상치료비, 지급피복비, 건강진단비, 급식비 등 작업조건 유지에 직접 관련되는 복리후생비를 말함.

- 보관비는 계약목적물의 시공에 소요되는 재료, 기자재 등의 창고사용료로서 외부에 지급되는 비용만을 계상하여야 하며 이중에서 재료비에 계상되는 것은 제외함.
- 외주가공비는 재료를 외부에 가공시키는 실가공비용을 말하며 외주가공품의 가치로서 재료비에 계상되는 것은 제외함.
- 산업안전보건관리비는 작업현장에서 산업재해 및 건강장해예방을 위하여 법령에 따라 요구되는 비용을 말함.
- 소모품비는 작업현장에서 발생하는 문방구, 장부대 등 소모용품 구입비용을 말하며, 보조재료로서 재료비에 계상되는 것은 제외함.
- 여비·교통비·통신비는 시공현장에서 직접 소요되는 여비 및 차량유지비와 전신전화사용료, 우편료를 말함.
- 세금과 공과는 시공현장에서 해당공사와 직접 관련되어 부담하여야 할 재산세, 차량세, 사업소세 등의 세금 및 공공단체에 납부하는 공과금을 말함.
- 폐기물처리비는 계약목적물의 시공과 관련하여 발생하는 오물, 잔재물, 폐유, 폐알칼리, 폐고무, 폐합성수지 등 공해유발물질을 법령에 의거 처리하기 위하여 소요되는 비용을 말함.
- 도서인쇄비는 계약목적물의 시공을 위한 참고서적구입비, 각종 인쇄비, 사진제작비(VTR제작비를 포함한다) 및 공사시공기록책자 제작비 등을 말함.
- 지급수수료는 공사이행보증서 발급수수료, 「건설산업기본법」 제34조 및 「하도급 거래 공정화에 관한 법률」 제13조의2의 규정에 의한 건설하도급대금 지급보증서 발급수수료, 「건설산업기본법」 제68조의3에 의한 건설기계 대여대금 지급보증 수수료 등 법령으로서 지급이 의무화된 수수료를 말함.
 - 보증서 발급수수료는 보증서 발급기관이 최고 등급업체에 대해 적용하는 보증요율 중 최저요율을 적용하여 계상함.
- 환경보전비는 계약목적물의 시공을 위한 제반환경오염 방지시설을 위한 것으로서, 관련법령에 의하여 규정되어 있거나 의무가 지워진 비용을 말함.
- 보상비는 해당 공사로 인해 공사현장에 인접한 도로 하천·기타 재산에 훼손을 가하거나 지장물을 철거함에 따라 발생하는 보상·보수비를 말하며, 해당 공사를 위한 용지보상비는 제외함.

- 안전관리비는 건설공사의 안전관리를 위하여 관계법령에 의하여 요구되는 비용을 말함.
- 건설근로자퇴직공제부금비는 「건설근로자의 고용개선 등에 관한 법률」에 의하여 건설근로자퇴직공제에 가입하는데 소요되는 비용을 말하며, 퇴직급여충당금을 산정하여 계상한 경우에는 해당 금액을 제외함.
- 관급자재 관리비는 공사현장에서 사용될 관급자재에 대한 보관 및 관리 등에 소요되는 비용을 말함.
- 기타 법정경비는 앞에서 열거한 이외의 것으로서 법령에 규정되어 있거나 의무가 지워진 경비를 말함.

<표 II-1> 예정가격작성기준상의 공사원가계산서

구 분		금액	구성비	비고
순공사원가	재료비	직접재료비 간접재료비 작업설·부산물 등(△)		
		소계		
	노무비	직접노무비 간접노무비		
		소 계		
	경비	전력비		
		수도광열비		
		운반비		
		기계경비		
		특허권사용료		
		기술료		
		연구개발비		
		품질관리비		
		가설비		
		지급임차료		
		보험료		
		복리후생비		
		보관비		
		외주가공비		
		산업안전보건관리비		
		소모품비		

구 분		금액	구성비	비고
		여바·교통비·통신비		
		세금과공과		
		폐기물처리비		
		도서인쇄비		
		지급수수료		
		환경보전비		
		보상비		
		안전관리비		
		건설근로자퇴직공제부금비		
		기타법정경비		
소 계				
일반관리비[(재료비+노무비+경비)×()%]				
이윤[(노무비+경비+일반관리비)×()%]				
총원가				
공사손해보험료[보험가입대상공사부분의총원가×()%]				

※ 자료 : 기획재정부, 「예정가격작성기준」

다. 과세표준액 자기점검표 구성 검토

- 과세표준의 자기점검은 도급공사와 직접공사로 구분하여, 직접공사의 경우에 스스로 점검을 하는 것으로 점검표를 구성함.
- 직접 공사의 경우에 소요된 재료비, 노무비, 경비 등을 기준으로 지방세 당국에서 취득세 과세표준에 포함하는 것들을 추가하여 점검표를 구성하고자 함.
- 건축물 신축과 관련하여 도급을 준 경우에는 도급계약서상의 금액을 과세표준으로 하되, 취득세 과세표준에 포함되는 부담금을 건축주가 부담하는 경우에는 지급한 부담금을 합산하도록 함.
 - 부분도급을 준 경우에는 도급금액 전체를 합하여야 하고, 일부 공사를 개인에게 도급 공사를 준 경우에는 전체에 대하여 법인장부에 의한 사실상 취득금액으로 인정되지 아니함(대법원 2011.7.28. 선고 2009두8014 판결).

<표 II-2> 신축건축물 과세표준 자기점검표

1. 도급공사

구 분	도급공사 여부	해당유무	금 액	비 고
①법인에게 일괄도급	소계			
	도급공사 계약금액			
	각종부담금			별도 지급한 경우
②법인과 개인 회사에 구분 하여 도급	소계			시가표준액과 비교해서 큰 금액
	도급공사 계약금액			
	각종부담금			별도 지급한 경우
③부분도급 (건축주법인)	소계			
	법인(개인)에게 도급한 금액			
	직접 시공비			“2. 직접공사 준용”
④법인에게 부분도급 (건축주개인)	소계			시가표준액과 비교해서 큰 금액
	법인에게 도급한 금액			
	직접 시공비			“2. 직접공사 준용”
⑤개인에게 부분도급 (건축주개인)	소계			시가표준액과 비교해서 큰 금액
	개인에게 도급한 금액			
	직접시공비			“2. 직접공사 준용”

※ 유의사항 : 개인·단체가 건축, 대수선하는 경우에 취득가격 중 90% 초과금액이 법인장부에 의해 입증되는 경우

→ ①법인장부로 증명된 금액과 법인장부로 증명되지 아니하는 금액 중 ②소득세법 제163조의 계산서로 증명된 금액, ③부가가치세법 제32조의 세금계산서로 증명된 금액, ④ 국민주택 채권할인매각차손액 등을 합한 금액으로 함

2. 직접 공사

대분류	중분류	세부항목	해당유무	금 액	비 고
재료비	소계				
	직접재료비	주요재료비			
		부분품비			
	간접재료비	소모재료비			
		소모공구, 기구, 비품구입비			
		가설재료비			
	작업설, 부산물				공제함
	가구 등 옵션품목				취득일 이후에 설치시 제외
	미술품 등				건축물과 일체로 설치시 포함
	기타 재료비				
노무비	소계				
	직접노무비	기본급			
		제수당			
		상여금			
		퇴직급여충당금			
		인정상여			
	간접노무비	기본급			
		제수당			
		상여금			
		퇴직급여충당금			
		인정상여			
	기타노무비				
경비	소계				
	전기수도료	전력비			
		수도광열비			
	운반비	운송비			재료비에 포함되지 않는 비용

대분류	중분류	세부항목	해당유무	금 액	비 고
		하역비			
		상하차비			
		조작비 등			
	감가상각비	건물감가상각비			
		기계장치 감가상각비			
		기타 감가상각비			
	수리수선비	건물 수리비			
		기계장비 수리비			
		차량운반구 수리비			
		공구 및 기구 수리비			
	기계경비				
	특허권사용료				
	기술료				
	연구개발비				
	품질관리비				
	가설물설치비				미포함
	지급임차료	건물임차료			
		토지임차료			
		장비임차료			
		기술임차료			
		기타임차료			
	보험료	산업재해보험료			
		고용보험료			
		국민건강보험료			
		국민연금보험료			
		공사손해보험료			미포함
		기타 보험료			
	복리후생비				
	보관비				
	소모품비				

대분류	중분류	세부항목	해당유무	금 액	비 고
	여비교통 통신비	여비			
		차량유지비			
		전신전화비			
		우편료 등			
	세금	등록면허세			
		재산분 주민세			
		종업원분 주민세			
		균등분 주민세			
		인지세			
		기타 조세			
	채권매입액				할인매도시 손실액만 포함
	공과금				
	폐기물처리비				
	기존건축물 철거비				
	도서인쇄비				
	지급수수료	감정평가료			
		건물에너지효율등급인증용역비			
		건설기계대여금지급보증			
		건설자금이자			취득일까지 날짜계산
		건설하도급대금지급보증			
		공사이행보증서발급			
		관리형토지신탁수수료			
		교통영향분석석수수료			
		금융자문수수료			
		대출수수료			
		법무법인수수료			
		분양보증보험료			미포함
		시행·시공자문수수료			
		신탁수수료			

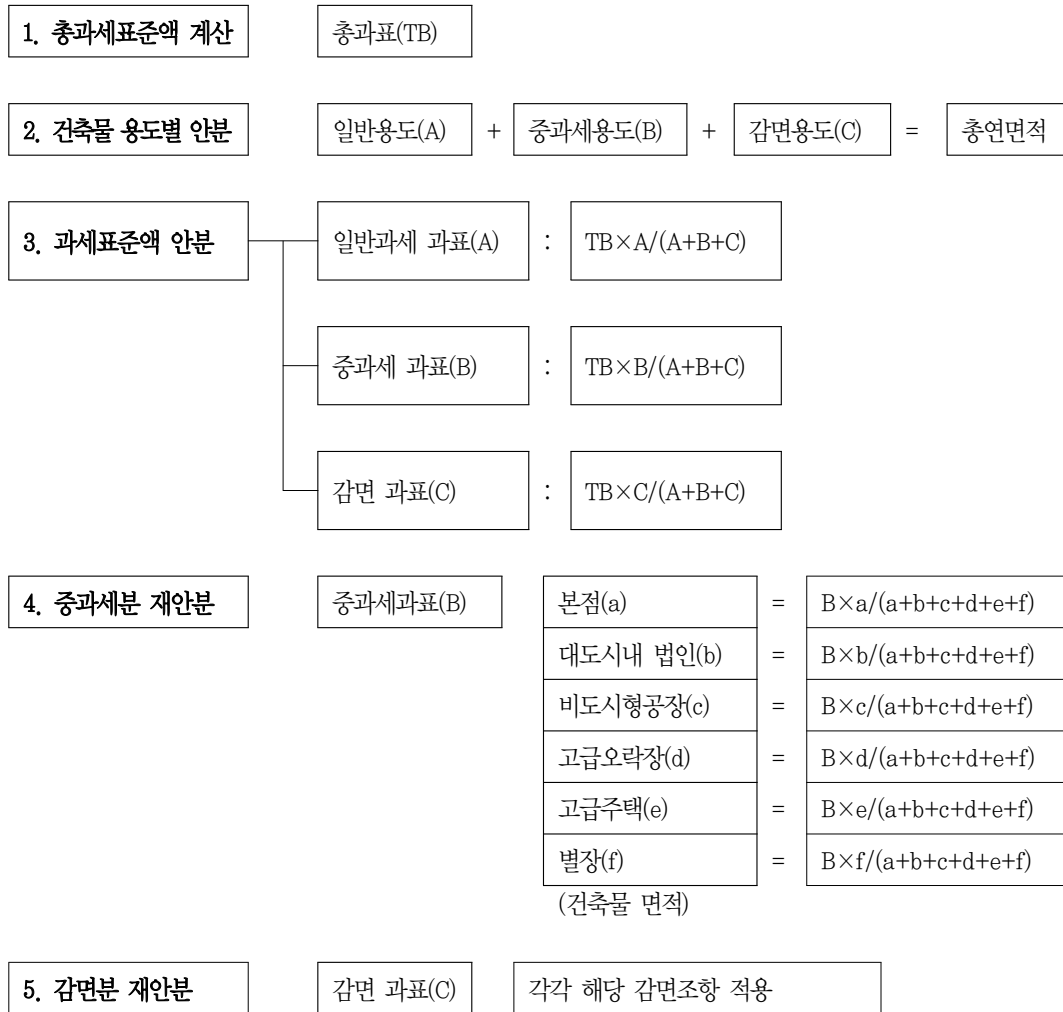
대분류	중분류	세부항목	해당유무	금 액	비 고
		연체료			법인만 포함
		일반경계복원조사수수료			
		자산실사수수료			
		전기안전관리대행수수료			
		주변환경조사수수료			
		지반조사수수료			
		친환경건축물인증응역비			
		컨설팅수수료			
		할부이자			법인만 포함
		기타 취득관련 수수료			
	각종부담금	과밀부담금			
		광역교통시설부담금			
		기반시설부담금			
		농지(산림)전용부담금			
		대체농지조성비			미포함
		대체산림조성비			미포함
		도로원인자부담금			
		지장물이설공사비			미포함
		하수도원인자부담금			
		하수처리시설부담금			
		하천원인자부담금			
		학교용지부담금			
		환경개선부담금			
		기타 취득관련 부담금			
	보상비	지장물 철거보상비			미포함
		건물철거 보상비			미포함
	안전관리비				
	건설근로자퇴직공제부금비				
	관급자재관리비				

대분류	중분류	세부항목	해당유무	금 액	비 고
	기타 경비				
	외주가공비 (부분 도급)	토공사(절토, 성토, 굴착등)			
		전기공사			
		인테리어 공사			취득일 이후 공사한 경우 제외
		엘리베이터 공사			
		에스컬레이터 공사			
		소방공사			
		설계비			
		설계비			
		배관 공사			
		냉난방공사			
		골조공사			
		감리비			
		기타 외주공사비			
	분양광고비				미포함
	건본주택비 (모델하우스)				미포함
	포장공사비				지목변경에 포함
	분담금	지역난방공사분담금			미포함
		가스공사분담금			미포함
		급수공사분담금			미포함
		전기공사분담금			미포함
		생활폐기물분담금			미포함

2. 과세표준액 안분 자기점검표

- 건축물에 대한 총 과세표준액이 계산되면 이 금액을 일반과세, 중과세, 감면으로 안분하는 것을 점검하도록 함.
 - 일반과세, 중과세, 감면으로 안분하는 것은 각각 적용할 세율이 다르므로 과세표준액을 구분하여 해당 세율을 적용하려는 것임.
 - 일반과세, 중과세, 감면은 건축물의 총연면적을 각각 사용용도에 따라서 면적을 계산하고 그 면적비율 비율로 안분함.
- 건축물의 총면적을 사용용도에 따라 구분하고 그 비율에 따라 과세표준액을 안분한 후에 중과세는 다시 중과세의 세부내용에 따라 재안분하도록 함.
 - 중과세는 본점 중과세, 대도시내 법인 중과세, 비도시형공장 중과세, 고급주택, 별장, 고급오락장 등으로 구분하여 안분하도록 함.
- 감면면적 비율에 따라 안분한 감면분 과세표준액은 지방세특례제한법의 각 조문별로 해당 여부를 판단하여 계산하되, 세부적 안분비율은 그 종류가 너무 많고 감면율도 다양하므로 생략하고 납세의무자가 스스로 판단하도록 함.
 - 이상의 총과세표준액 계산 및 재안분에 관한 절차를 요약하면 <그림 Ⅱ-1>과 같음.

<그림 Ⅱ-1> 신축건축물 과세표준액 안분 절차



Ⅲ. 결론



Ⅲ. 결 론

- 취득세는 신고납부세목이기 때문에 1차적으로 납세의무자가 취득세의 과세표준액과 세액을 계산하여 신고하고 납부해야 함.
 - 취득세의 과세표준액은 취득당시의 가액으로 하도록 되어 있고, 취득당시의 가액은 법인은 법인장부상의 가액으로 하며, 개인은 신고금액과 시가표준액을 비교하여 큰 금액으로 함.
 - 지방세법시행령에서는 취득가액에 포함되는 비용과 제외되는 비용의 범위를 열거하고 있으나 이 기준만으로는 취득세 과세표준을 산출하는데 충분하지 않고, 구체적인 기준이 필요하지만 이에 대하여 지방자치단체의 조례나 조례시행규칙 등에도 그러한 기준이 마련되어 있지 아니함.
 - 신축 건축물의 경우에는 건축물을 신축하면서 소요된 재료비, 노무비, 경비 등이 건축물의 취득원가를 구성하는 것으로 되어 있음.
 - 그러나 실제 개별적인 지출항목들이 취득세 과세표준에 포함되는지 여부에 관하여는 세무공무원이나 납세의무자들이 이를 판단하는데 어려움이 많음.
 - 일부 지출항목들이 누락되면 그 부분에 대하여는 사후에 과세행정청의 세무조사과정에서 추징이 되고 가산세까지 추가로 부담해야 하는 문제가 있음.
- 본 보고서에서는 신축 건축물의 과세표준액 산출에 대하여 납세의무자들이 스스로 계산할 수 있도록 「신축 건축물 과세표준액 자기점검표」를 만들었음.
 - 신축 건축물 과세표준액의 계산에 필요한 원가 구성항목은 기획재정부의 계약예규인 「예정가격작성기준」상의 공사원가계산 기준을 기초로 하여, 지방세법시행령상의 취득가격 포함 항목과 지금까지 유권해석 및 판례 등에서 제시된 취득가격 포함사례를 추가 및 제외하는 것으로 하였음.
 - 건축물 공사를 직접 하지 아니하고 도급공사를 주는 경우에는 전체 일괄도급을 주는 지, 부분도급을 주는 지 여부에 따라 도급금액을 기준으로 과세표준액을 산출하도록 하였음.

- 신축 건축물 과세표준액 자기점검표에 의하여 과세표준액이 계산되면, 총 과세표준액을 일반과세, 중과세, 감면으로 재 안분하는 기준을 만들었음.
- 중과세는 법인의 경우 본점·주사무소로 사용하는지, 대도시 내 법인설립이나 지점의 설치 5년 전후로 신축하였는지, 별장·고급주택·고급오락장 등에 해당하는지 여부에 따라 해당 부분의 면적을 기준으로 안분하도록 하였음.
- 감면과 관련해서는 지방세특례제한법상 다양한 감면항목이 있기 때문에 납세의무자가 감면에 해당하는 지 여부를 판단하여 해당 부분으로 사용하는 것이 있다면, 사용면적을 기준으로 안분하도록 하였음.
- 건축물의 과세표준액을 일반과세, 중과세, 감면으로 안분하는 것은 적용할 세율이 다르기 때문에 그 사용면적을 총 건축물연면적으로 나누어서 그 비율로 안분할 필요가 있는 것임.

부록 및 참고문헌

1. 부록
2. 참고문헌

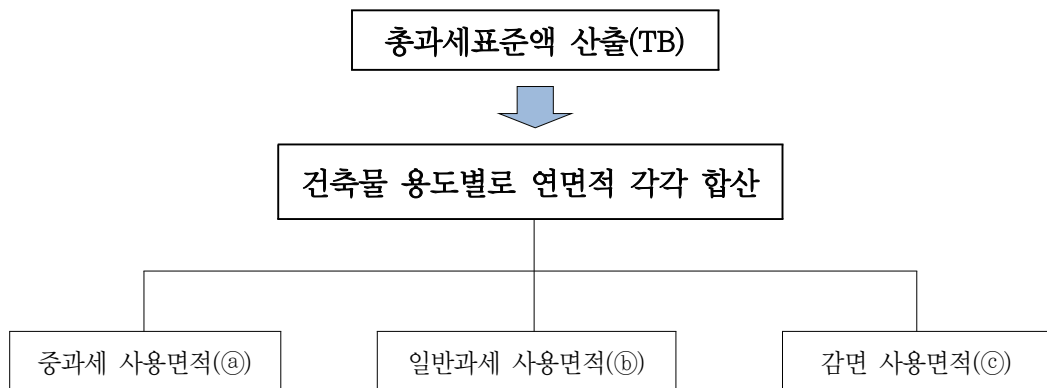


1. 부록

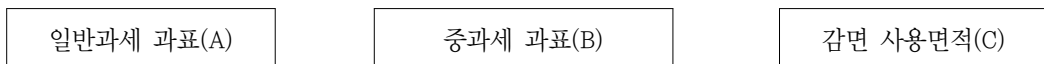
신축건축물 과세표준계산 자기점검표

<과세표준계산 자기점검 요령>

1. 과세표준액 자기점검표에 의해서 총과세표준액을 산출한다.
2. 건축물의 사용·용도에 따라 일반과세, 중과세, 감면으로 각각 면적을 합산한다.
3. 총연면적대비 일반과세, 중과세, 감면 면적비율로 과세표준액을 안분한다.
4. 안분된 중과세분 과표금액을 중과세의 세부항목별로 다시 안분한다.



※ $a + b + c = \text{총연면적}(d)$



$$A = TB \times a \div d$$

$$B = TB \times b \div d$$

$$C = TB \times c \div d$$

※ 중과세 과표(B)는 본점, 대도시내 법인, 비도시형공장, 고급오락장, 고급주택, 별장으로 다시 재안분함.

신축 건축물 과세표준 안분 절차

1. 총과세표준액 계산

총과표(TB)

2. 건축물 용도별 안분

일반용도(㉠) + 중과세용도(㉡) + 감면용도(㉢) = 총연면적

3. 과세표준액 안분

일반과세 과표(A) : $TB \times \text{㉠} / (\text{㉠} + \text{㉡} + \text{㉢})$

중과세 과표(B) : $TB \times \text{㉡} / (\text{㉠} + \text{㉡} + \text{㉢})$

감면 과표(C) : $TB \times \text{㉢} / (\text{㉠} + \text{㉡} + \text{㉢})$

4. 중과세분 재안분

중과세과표(B) 본점(a) = $B \times a / (a + b + c + d + e + f)$

대도시내 법인(b) = $B \times b / (a + b + c + d + e + f)$

비도시형공장(c) = $B \times c / (a + b + c + d + e + f)$

고급오락장(d) = $B \times d / (a + b + c + d + e + f)$

고급주택(e) = $B \times e / (a + b + c + d + e + f)$

별장(f)
(건축물 면적) = $B \times f / (a + b + c + d + e + f)$

5. 감면분 재안분

감면 과표(C) 각각 해당 감면조항 적용

신축 건축물 통과세표준(TB) 계산 자기점검표

1. 도급공사

구 분	도급공사 여부	해당유무	금 액	비 고
①법인에게 일괄도급	소계			
	도급공사 계약금액			
	각종부담금			별도 지급한 경우
②법인과 개인 회사에 구분하여 도급	소계			시가표준액과 비교해서 큰 금액
	도급공사 계약금액			
	각종부담금			별도 지급한 경우
③부분도급 (건축주법인)	소계			
	법인(개인)에게 도급한 금액			
	직접 시공비			“2. 직접공사 준용”
④법인에게 부분도급 (건축주개인)	소계			시가표준액과 비교해서 큰 금액
	법인에게 도급한 금액			
	직접 시공비			“2. 직접공사 준용”
⑤개인에게 부분도급 (건축주개인)	소계			시가표준액과 비교해서 큰 금액
	개인에게 도급한 금액			
	직접시공비			“2. 직접공사 준용”

※ 유의사항 : 개인·단체가 건축, 대수선하는 경우에 취득가격 중 90% 초과금액이 법인장부에 의해 입증되는 경우

→ ①법인장부로 증명된 금액과 법인장부로 증명되지 아니하는 금액 중 ②소득세법 제163조의 계산서로 증명된 금액, ③부가가치세법 제32조의 세금계산서로 증명된 금액, ④ 국민주택 채권할인매각차손액 등을 합한 금액으로 함.

2. 직접 공사

대분류	중분류	세부항목	해당유무	금 액	비 고
재료비	소계				
	직접재료비	주요재료비			
		부분품비			
	간접재료비	소모재료비			
		소모공구, 기구, 비품구입비			
		가설재료비			
	작업설, 부산물				공제함
	가구 등 옵션품목				취득일 이후에 설치시 제외
	미술품 등				건축물과 일체로 설치시 포함
	기타 재료비				
노무비	소계				
	직접노무비	기본급			
		제수당			
		상여금			
		퇴직급여충당금			
		인정상여			
	간접노무비	기본급			
		제수당			
		상여금			
		퇴직급여충당금			
		인정상여			
	기타노무비				
경비	소계				
	전기수도료	전력비			
		수도광열비			

대분류	중분류	세부항목	해당유무	금 액	비 고
	운반비	운송비			재료비에 포함되지 않는 비용
		하역비			
		상하차비			
		조작비 등			
	감가상각비	건물감가상각비			
		기계장치 감가상각비			
		기타 감가상각비			
	수리수선비	건물 수리비			
		기계장비 수리비			
		차량운반구 수리비			
		공구 및 기구 수리비			
	기계경비				
	특허권사용료				
	기술료				
	연구개발비				
	품질관리비				
	가설물설치비				미포함
	지급임차료	건물임차료			
		토지임차료			
		장비임차료			
		기술임차료			
		기타임차료			
	보험료	산업재해보험료			
		고용보험료			
		국민건강보험료			
		국민연금보험료			
		공사손해보험료			미포함
		기타 보험료			
	복리후생비				
	보관비				

대분류	중분류	세부항목	해당유무	금 액	비 고
	소모품비				
	여비교통 통신비	여비			
		차량유지비			
		전신전화비			
		우편료 등			
	세금	등록면허세			
		재산분 주민세			
		종업원분 주민세			
		균등분 주민세			
		인지세			
		기타 조세			
	채권매입액				할인매도시 손실액만 포함
	공과금				
	폐기물처리비				
	기존건축물 철거비				
	도서인쇄비				
	지급수수료	감정평가료			
		건물에너지효율등급인증역비			
		건설기계대여금지급보증			
		건설자금이자			취득일까지 날짜계산
		건설하도급대금지급보증			
		공사이행보증서발급			
		관리형토지신탁수수료			
		교통영향분석수수료			
		금융자문수수료			
		대출수수료			
		법무법인수수료			
		분양보증보험료			미포함
		시행·시공자문수수료			

대분류	중분류	세부항목	해당유무	금 액	비 고
		신탁수수료			
		연체료			법인만 포함
		일반경계복원조사수수료			
		자산실사수수료			
		전기안전관리대행수수료			
		주변환경조사수수료			
		지반조사수수료			
		친환경건축물인증용역비			
		컨설팅수수료			
		할부이자			법인만 포함
		기타 취득관련 수수료			
	각종부담금	과밀부담금			
		광역교통시설부담금			
		기반시설부담금			
		농지(산림)전용부담금			
		대체농지조성비			미포함
		대체산림조성비			미포함
		도로원인자부담금			
		지장물이설공사비			미포함
		하수도원인자부담금			
		하수처리시설부담금			
		하천원인자부담금			
		학교용지부담금			
		환경개선부담금			
		기타 취득관련 부담금			
	보상비	지장물 철거보상비			미포함
		건물철거 보상비			미포함
	안전관리비				
	건설근로자퇴직 공제부금비				

대분류	중분류	세부항목	해당유무	금 액	비 고
	관급자재 관리비				
	기타 경비				
	외주가공비 (부분 도급)	토공사(절토, 성토, 굴착등)			
		전기공사			
		인테리어 공사			취득일 이후 공사한 경우 제외
		엘리베이터 공사			
		에스컬레이터 공사			
		소방공사			
		설계비			
		설계비			
		배관 공사			
		냉난방공사			
		골조공사			
		감리비			
		기타 외주공사비			
	분양광고비				미포함
	건본주택비 (모델하우스)				미포함
	포장공사비				지목변경에 포함
	분담금	지역난방공사분담금			미포함
		가스공사분담금			미포함
		급수공사분담금			미포함
		전기공사분담금			미포함
		생활폐기물분담금			미포함

2. 참고문헌

국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr>).

기획재정부 예정가격산정기준(<http://www.mosf.go.kr/policy/policy01.jsp>).

다음 사전(<http://dic.daum.net>).

한국회계기준원(<http://www.kasb.or.kr>) 원가준칙.

신축건물 과세표준액계산 자기점검표 도입방안

2015년 10월 23일 발행

저 자 | 김태호

발 행 인 | 허동훈

발 행 처 | 한국지방세연구원

150-868 서울특별시 영등포구 국회대로 76가길 14

T. 02-2071-2728

<http://www.kilf.re.kr>

인 쇄 | (사)한국시각장애인연합회 T. 031-906-7735

ISBN 979-

이 보고서의 무단 복제 및 전제는 삼가주시기 바랍니다.