

# 토지공급에 대한 부가가치세와 토지매입에 대한 매입세액공제 규정\*

국세청 훈령 SE-28/PJ/2021, 2021.3.19.자

## A. 일반사항

토지공급 시 부가가치세(VAT) 부과와 토지매입 시 매입세액공제에 대한 균일성의 틀 안에서, 토지양도 시 부가세 부과와 토지매입 시 매입세액공제에 대한 국세청 훈령을 규정할 필요가 있다.

## B. 의도와 목적

### 1. 의도

본 훈령은 토지공급 시 부가가치세 부과 그리고 토지매입 시 매입세액 공제에 관하여 지침을 제공하는데 그 의도가 있다.

### 2. 목적

본 훈령은 토지양도 시 부가가치세 부과 그리고 토지매입 시 매입세액 공제에 관한 설명을 제공하는데 목적이 있으며, 당국의 의도에 합당한 규정의 적용을 균일하게 하고자 한다.

## C. 범위

본 훈령은 다음과 같은 범위에 해당한다.

1. 일반적인 규정
2. 토지공급자에 대한 부가세 부과
3. 토지이전에 대한 부가세 부과가 가능한 장소
4. 토지매입에 대한 부가세 부과
5. 토지 매입에 대한 매입세액 공제

## D. 기본사항

1. 소득세법(법률번호 7/1983)은 여러번 개정되어 왔으며, 마지막으로 법률번호 11/2020으로 개정되었다.
2. 재화와 용역 관련 부가가치세 및 사치품 관련 판매세에 대한 법(법률번호 8/1983)은 여러번 개정되어 왔으며, 최근 법률번호 11/2020으로 개정되었다.
3. 재화와 용역 관련 부가가치세 및 사치품 관련 판매세에 대한 법(법률번호 8/1983)에 대한 정부령(정부령번호 1/2012)은 여러번 개정되어 왔으며, 마지막으로 기업하기 좋은환경 지원에 대한 세무처리(정부령번호 9/2021)으로 개정되었다.
- 4.~6. (생략)

## E. 이론사항

### 1. 일반규정

- a. 부가세법 제4조 제1항 제a호\*, 제16D조\*\*에서 언급된 규정에 부합한 토지의 공급 (과세대상기업(PKP)이 정부기관에 양도하는 것을 포함)은 관계 규정에 부합하여 부가세 부과가 가능하다.

\* 제1항. 부가가치세는 다음의 경우에 과세된다.

- a. 과세구역 내에서 사업자에 의하여 행하여지는 과세대상 재화의 공급

\*\* 제 16D조. 제9조 제8항 제b, c호과 같이 당초 매입세액 공제가 불가능한 자산의 양도를 제외하고, 부가가치세는 최초 목적과 다르게 매매되는 자산 형태의 재화의 공급에도 과세된다

(b호 : 사업과 직접적인 관련이 없는 과세대상 물건을 수취하거나 과세대상 용역을 제공받는 경우)

(c호 : 세단이나 왜건형 차량의 획득과 유지에 관한 비용(비영업용 소형 승용차 관련 매입세액). 다만 판매용 상품 또는 임대용 상품은 제외한다)

- b. 토지매입세액은 부가세법 제9조(매입세액)에 언급된 규정에 상충되지 않는 한 공제될 수 있다

## 2. 토지공급자에 대한 부가세 부과 (편집자 주: 부록 A 참고, 토지매매 사업자)

- a. 토지는 과세대상재화(BKP)이다.
- b. 부가세법 제4조 제1항 제a호에서 언급된 규정에 부합한 토지의 공급은 다음의 조건을 충족한다.
  - 1) 기업(entrepreneurs)에 의해 공급이 수행된다.
  - 2) 부가세법 제1A조(재화의 공급)에서 언급된 과세대상재화(BKP)의 공급에 포함된다.
  - 3) 지역세관에서 공급이 이루어진다.
  - 4) 기업의 사업 틀에서 공급이 이루어진다.
- c. 상기 b.1)에서 언급된 기업(entrepreneurs)은 과세대상기업(PKP)으로 확정된 기업 그리고 과세대상기업(PKP)으로 확정되어야 하지만 아직 확정되지 않은 기업도 포함한다.
- d. 상기 c.에서 언급된 기업(entrepreneurs)은 부가세법에서 언급된 기업이다. 동 기업의 사업활동은 확인될 수 있고, 판매를 목적으로 토지나 빌딩 형태의 재고를 가지고 있다.
- e. 상기 d.에서 언급된 기업(entrepreneurs)은 과세대상기업(PKP)으로 확정되기 위하여 그들의 사업을 보고할 필요가 있는 바, 기한은 총매출액이 소형기업 제한을 초과한 달의 다음달 말까지이다. 소형기업 VAT 제한은 재무부장관령으로 규정된다.
- f. 부가세법 제16D조에 언급된 규정에 부합하는 토지공급에 대한 부가세는 다음의 요구사항을 충족한다.

- 1) 과세대상기업(PKP)에 의해 공급이 수행된다.
- 2) 본래 목적이 판매용이 아닌 토지가 공급된 것. 단, 사업 활동과 직접 연관이 없는 이유로 매입세액 공제가 되지 않는 것을 제외
- 3) 부가세법 제1A조에 언급된 과세대상재화(BKP) 공급의 정의에 포함된다.

- g. 기업의 합병·확장·분할·인수 또한 주식대체 납입자본을 목적으로, 본래 목적이 판매용이 아닌 토지가 과세대상재화(BKP) 형태로 이전될 때, 이전받는 측이 과세대상기업(PKP)으로 확정되지 않은 기업인 경우에는 부가세 과세대상이다.
- h. 상기 h.에서 언급된 (상황이 변하여) 과세대상기업(PKP)로 확정된 기업에게 토지가 이전된 경우 부가세법 제1A조 제2항 제d호\*의 규정에 부합하는 과세대상재화(BKP)의 이전이 아니므로, 해당 토지의 이전은 부가세 과세대상이 아니다.

\* 재화의 공급의 의미에 포함되지 않는 것은 다음과 같다

- 사업의 합병, 해산, 확장, 분할 그리고 인수를 위해 과세대상 재화를 이전하는 경우 그리고 주식대체 납입 자본을 목적으로 과세대상 재화를 이전하는 경우(=현물출자). 단, 양도자와 양수자는 모두 일반과세자이어야 함.

i. 이전되는 과세대상재화(BKP)가 토지나 빌딩인 경우, 부가세는 토지나 빌딩의 인도(delivery)에 부과된다.

j. 인도(delivery)에 대한 과세근거는 다음과 같다.

- 1) 상기 a.에서 언급된 토지 형태의 과세대상재화(BKP), 즉 토지의 판매가격
- 2) 상기 i에서 언급된 토지나 빌딩 형태의 과세대상재화(BKP),

## 즉 토지나 빌딩의 판매가격

k. 소형기업에 대한 제한(과세부과 및 세금계산서의 근거, 징수 절차, 부가세 보고 등)은 과세영역 내 법령의 규정에 부합하여 처리된다.

l. 토지 공급자 사례는 본 훈령 첨부 A에 언급되었다.

### 3. (생략)

#### 4. 토지취득에 대한 부가세 부과 (편집자 주: 부록 C 참고)

a. 과세대상기업(PKP)에 의한 정부기관으로의 토지 공급은 토지 취득의 맥락 하에 부가세가 부과된다.

b. 상기 a.에서 언급된 토지취득의 맥락으로 토지공급자에게 부과 가능한 부가세는 정부기관에게 토지를 공급하는 과세대상기업(PKP)에 의해 징수되며, 정부기관에 의해 징수되지 않는다.

c. 정부기관에 공급되는 토지 규정상 상기 a.에서 언급된 납부 세액을 수령하는 거래코드 01에 따르는 세금계산서를 기준으로 부가세를 부과해야 한다.

d. 토지취득 처리에 VAT가 부과된 사례는 본 훈령 첨부 C에 언급되었다.

#### 5. 토지취득에 대한 매입세액 공제 (편집자 주: 부록 D 참고)

a. **옵니버스법(법률번호 11/2020) 시행 이전**

1) 생산단계에 이르지 못한 과세대상기업(PKP)에게는 다음 사항이 적용된다.

- a) 생산단계에 이르지 않아, 부가세가 부과되는 (재화 등을) 인도하지 않은 과세대상기업(PKP)은 자본재(capital goods)의 획득 및 수입에 대해 매입세액 공제가 가능하다.
  - b) 자본재는 내용연수가 1년 이상인 유형자산을 의미한다. 그리고 본래의 목적에 사용되고, 거래대상이 되지 않으며, 자본재 비용으로 자본화하는 자본재 취득 경비를 포함한다.
  - c) 본래 목적에 따르는 토지는 판매대상이 아니며, 상기 b.에서 언급된 자본재의 정의를 포함하는 과세대상재화(BKP)이다. 그러므로 토지취득 매입세액은 부가세법 제9조 제8항에서 언급된 규정(공제받지 못하는 매입세액)에 위배되지 않는한 공제된다.
  - d) 상기 c.에서 언급된 자본재로서의 토지취득에 대한 매입세액공제는 (토지형태의 자본재가 소득세분야 규정상 감가상각을 통한 비용으로서 부과될 수 없을지라도) 유효하다.
- 2) VAT 부과가능한 (재화의) 인도(delivery)에 관계되지 않은 토지취득 매입세액은 생산 개시 여부와 관계없이 과세대상기업(PKP)에 의해 공제될 수 없다.
- 3) 옴니버스법 시행이전 생산개시하지 않은 과세대상기업에 대한 토지취득 매입세액공제 사례는 본 훈령 첨부 D에 언급되었다.
- b. 옴니버스법(법률번호 11/2020) 시행 이후에는 생산 개시 여부, 자본재 여부와 관계없이 매입세액 공제 가능하다.

## << 부 록 >>

### A. 토지 인도에 대한 부가세 부과

1. 매매 목적의 토지나 빌딩 인도 (부가세법 제4조 제1항 제a호)
  - a. PT Bangun Baru는 토지나 빌딩 매각을 주요 활동으로 하는 부동산업에 종사하고 있으며, 과세대상기업(PKP)으로 확인되었다. PT Bangun Baru에 의한 토지와 빌딩 매매거래를 위해 부가세법 제4조 제1항 제a호에 의거, 부가세가 부과된다.
  - b. 만약 PT Bangun Baru가 기부품목으로 기입되기 이전에 토지나 빌딩을 무료로 기증하면, 기증품에 대해 부가세가 부과된다.
  - c. 종업원 Mr.Adi는 여러 장소 토지를 소유하고 있다. Mr.Adi는 일상적으로 토지를 사고 판다. 2012년 Mr.Adi는 여러 토지를 판매했고, 한달동안 Mr.Adi의 판매가(총매출액)은 소형기업 범위를 초과하였다. Mr.Adi는 과세대상기업(PKP)으로서의 확정을 위해, 총매출액이 소형기업제한을 초과한 후 다음달 말일 이내에 그의 사업을 보고할 의무가 있다. 과세대상기업 (PKP)으로서 확정된 후에 토지공급자 Mr.Adi는 부가세법 제4조 제1항 제a호에 근거하여 부가세가 부과된다.
  - d. 만약 상기 언급된 Mr.Adi가 소형기업 범위를 초과하지 않는 토지를 매각하였다면, Mr.Adi는 과세대상기업(PKP)으로서 확정되는 그의 사업을 보고할 의무가 없다. Mr.Adi는 부가세가 부과되는 토지를 양도한 것이 아니다.
  - d. 종업원 Mr.Budi는 토지와 빌딩 형태로 자산을 보유하고 있다.

토지와 빌딩이 50억 루피의 가격으로 매각되었다. 토지와 빌딩의 양도가 사업활동범위 내에서 수행되지 않았기 때문에 양도된 토지와 빌딩은 부가세법 제4조 제1항 a호에 언급된 내용에 부합하는 부가세 과세대상이 아니다. Mr.Budi는 과세 대상기업(PKP)으로서 확정될 필요가 없다.

## 2. 비매매 목적의 토지나 빌딩 인도 (부가세법 제16D조)

- a. PT Untang Makmur는 매매사업에 종사하고 있고, 과세대상 기업(PKP)으로 확정되어 왔다. 2005년 PT Untang Makmur는 땅을 매입하였고, 과세대상기업(PKP)으로 확정되지 않은 Mrs.Tika는 PT Untang Makmur에 의한 매입시점에 부가세 납부되지 않는다. PT Untang Makmur에 의해 소유된 땅은 동 회사의 주차장 확장에 사용되었다. 재정적 어려움으로 인해, PT Untang Makmur는 2015년 토지를 매각하였다. 토지의 매각은 부가세법 제16D조에 근거하여 부가세 과세 대상이다.
- b. PT Savings Cash는 은행 및 보험 서비스업에 종사하고 있고, 사무실 및 ATM 설치장소 관련 렌탈업에 대해 과세대상기업 (PKP)으로 확정되어 왔다. PT Savings Cash는 지사 사무실로 사용되는 토지와 빌딩을 소유하고 있다. PT Savings Cash는 지사 사무실을 다른 곳으로 이전해야 해서 토지와 빌딩을 매각하였다. 토지와 빌딩 매각 거래는 부가세법 제16D조에 근거하여 부가세 과세 대상이다.
- c. Mrs. Larastika는 렌탈서비스 사업을 위한 토지와 빌딩을 소유하고 있고, 과세대상기업(PKP)으로 확정되어 왔다. Mrs. Larastika는 당초 렌탈을 목적으로 하는 빌딩을 매각 하고자 한다. 자산에 포함된 빌딩의 당초 목적이 매각이



아니었기 때문에, 빌딩의 매각은 부가세법 제16D조에 근거하여 부가세 과세 대상이다.

## B. (생략)

## C. 토지 취득에 대한 부가세 부과

1. PT Atletik Juara는 신발제조기업이며 과세대상기업(PKP)으로 확정되어 왔다. 2015년 보고르 지방정부는 사무실 빌딩 건설을 위해 토지 취득을 시행했다. 취득토지 중 일부는 PT Atletik Juara 소유의 토지이다. PT Atletik Juara가 보고르 지방정부에게 행한 토지의 양도는 부가세법 제16D조에 부합하게 부가세 과세대상이다. 양도대금을 수령하는 자로서, PT Atletik Juara는 거래코드 01을 가지는 세금계산서를 발행해야 하며, 부가세를 징수하고, 기간별 부가세 납부확인서를 보고해야 한다.
2. Mr.Wijaya는 직원이며 과세대상기업(PKP)으로 확인되지 않았다. 2015년 Magelang 도시 교육 서비스부서는 학교 건물 건축을 위해 토지취득을 시행했다. 취득 물건이 된 토지의 일부는 Mr.Wijaya에 의해 소유한 토지이다. Mr.Wijaya는 과세대상사업자가 아니기 때문에, 해당 토지취득은 부가세 과세대상이 아니다.

## D. 토지 취득에 대한 매입세액 공제

1. 옴니버스법(법률번호 11/2020) 시행 이전
  - a. PT Sumber Terang은 신규 전자산업 관련기이며, 과세대상

기업(PKP)으로서 아직 생산에 이르지 못했다. PT Sumber Terang은 추후 공장건설을 위한 토지를 Tangerang Regency 지역에 구입하였다. 해당 토지는 사업활동 지역으로서 사용될 것이며, 매매 목적은 아니므로, 자본재(capital goods)으로 범주화될 수 있다.

- b. PT Denanta Property는 부동산업(즉, 토지와 빌딩을 사고 파는 사업)에 종사하는 과세대상기업(PKP)이다. PT Denanta Property는 토지를 매입하여 주택을 건설하고 재판매하고자, 보고르 지역에 있는 토지를 매입하였다. PT Denanta Property는 생산에 들어가지 않았으며, 해당 토지의 취득은 공제될 수 없다.
- c. 만약 상기 b에서 언급된 PT Denanta Property가 생산에 들어갔다면, 즉 과세대상재화를 인도하게 되었다면, 토지에 대한 토지취득에 대한 매입세액은 공제될 수 있다.
- d. PT Pramesta Propertindo는 신규회사로서 생산에 이르지 못한 과세대상사업자(PKP)이며, 빌딩 렌탈사업을 영위하는 부동산업에 종사하는 업체이다. PT Pramesta Propertindo는 추후 빌딩을 건축하고자 SCBD 지역의 토지를 구입하였다. 해당 토지는 사업장소로 사용되고 있으며, 거래목적으로 계획되지는 않았기에 자본재(capital goods)으로 범주화될 수 있다. 그러므로 토지취득에 대한 매입세액은 공제될 수 있다.

## 2. 옴니버스법(법률번호 11/2020) 시행 이후

- a. PT Persona Asri는 부동산업에 종사하는 신규 과세대상기업(PKP)이다. PT Persona Asri는 2년간 판매용 주택을 건설하고자 브카시 도시의 토지를 구입하였다. 토지취득에 대한

매입세액은 공제될 수 있다.

- b. PT Luxury는接客 및 렌탈 오피스 건설업에 종사하는 과세 대상기업(PKP)이다. PT Luxury는 호텔 건설을 위해 뽀작 보고르 지역의 토지를 구입하였다. 토지는 사업활동을 위해 사용되고 매매목적이 아니므로, 자본재(capital goods)으로 범 주화될 수 있다. PT Luxury는 JKP(taxable service)를 포함 하는 서비스를 제공하지 않기 때문에 불공제 대상이다. 그러 므로 토지취득에 대한 매입세액은 공제될 수 없다.