

건설전문가 상담코너 : 회계분야

본 란은 대한건설협회 경영지원센터가 회원에게 제공한 법률/회계/노무 등 전문가의 실제 상담사례입니다.

Q

상담 요청

당사는 부동산(상가 등) 분양을 주된 사업활동으로 영위하는 회사로 당사 소유 토지에 부동산을 개발·분양할 목적으로 "건축물의분양에 관한법률(이하 "건분법")"에 의거하여 위탁자로서 신탁회사를 수탁자로 하여 분양관리형 신탁계약을 체결하였습니다.

당사가 위탁자로서 분양관리형 신탁계약을 통해 부동산을 신축·분양하는 과정에서 당사가 어떻게 회계 및 세무처리를 하여야 하는지 궁금합니다? 아울러, 당사가 신탁계약이 종료된 시점까지 분양되지 아니한 부동산을 수탁자로부터 당사 명의로 이전하는 것이 법인세법상 새로운 취득에 해당하는지 궁금합니다?

A

상담 내용

분양사업자가 건분법 규정에 따라 자본시장과금융투자에관한법률에 따른 신탁업자와 체결하고 있는 거의 대부분의 신탁계약 및 대리사무계약(이하 "신탁계약")은 분양사업에 관한 위험과 효익이 위탁자에게 귀속될 뿐만 아니라 위탁자의 의사가 분양사업에 반영되고 있기 때문에, 일반적으로 회계 및 세법측면에서는 법적 형식에 불구하고 경제적 실질을 중시하여 수탁자가 아닌 위탁자가 직접 분양사업을 시행하고 있는 것으로 간주하고 있습니다(다만, 위험과 효익이 위탁자에게 귀속되는지 여부는 신탁계약의 구체적 내용에 따라 달라질 수 있으므로 전문가와 사전에 상의하시기 바랍니다).

이러한 관점에서, 귀사가 적용하고 있는 일반기업회계기준은 위탁자가 실질적으로 분양사업을 영위하는 것으로 보아, 위탁자가 시공업체에게 도급을 주어 직접 시행하는 것과 같이 회계처리하도록 규정(질의회신01-05, 2001.06.11)하고 있으며, 법인세도 법인이 자신을 수익자

로 하여 신탁회사와 신탁계약을 체결하고 신축·분양하는 업무를 위탁한 경우에는 신탁재산과 관련한 자산과 부채, 수익과 비용을 위탁 법인에 귀속되는 것으로 처리하도록 규정(법인46012-1514, 1999.04.22)하고 있습니다.

그러므로, 도급을 주어 시공하는 부분에서 발생한 외주비를 분양원가(분양부분) 또는 재고자산(미분양부분)으로 처리하고, 진행기준에 따라 관련 분양수익(분양부분)을 인식하는 방법으로 회계처리하여야 하며, 회계처리에 대한 별도의 세무조정은 필요치 않습니다.

아울러, 건설업자는 실질적으로 건설용역을 제공 받는 위탁자를 공급받는자(비고란에 수탁자 명의를 부기)로 하여 세금계산서를 교부(부가가치세법 시행령 제58조, 부가46015-536, 2001.03.21)하여야 합니다.

위와 같이, 신탁계약의 기간 동안 위탁자가 직접 분양사업을 영위하고 있는 것으로 보아 신탁재산과 수익을 위탁자의 재산과 수익으로 간주하고 있기 때문에, 신탁계약의 종료시점에 신탁회사로부터 위탁자에게 이전되는 미분양 부동산은 단순 명의변경에 불과하고 위탁자가 추가 취득하거나 또는 분양(매출)하는 별도 거래로 인식하지 않습니다.

상담위원

대한건설협회 회계상담 자문위원 이종헌 회계사
【태성회계법인】



대한건설협회 전문가 상담은 회원에게 무료로 제공됩니다.
상담신청 : 02-3485-8305, www.cak.or.kr