

세무회계저널
제12권 제3호 2011년 9월 pp.163~189
한국세무학회

지방세법상 건설자금이자에 대한 연구*

성용운** · 김병일***

<요 약>

지방세법은 취득세 과세표준에 포함되는 건설자금이자에 대해서 아무런 규정을 두지 않고 기업회계의 개념과 범위 및 계산방법 등을 그대로 차용하고 있다. 그러나 기업회계상 건설자금이자의 계산방법은 매우 복잡하고 일부 선택적 계산방법까지 허용하고 있어서 지방세법이 단순히 기업회계기준을 준용하는 것은 그동안 많은 다툼과 혼란을 야기했으며 앞으로도 실무상 매우 민감한 문제를 야기할 수 있다. 더욱이 2011년부터 기업회계가 K-IFRS와 일반기업회계기준으로 이원화된 상태에서 두 기준의 내용이 일부 달라서 현행 지방세법상 건설자금이자 규정은 경제적 실질이 동일한 경우에도 개별기업이 준거하는 회계기준에 따라 과세표준 및 세부담이 달라지는 등 새로운 문제를 야기할 수 있다.

따라서 본 연구는 현행 지방세법상 건설자금이자와 관련한 문제점들을 살펴보고, 2011년부터 기업회계가 이원화됨에 따라 생길 수 있는 문제점들을 살펴보았다. 그리고 이러한 문제점들에 대해 다음의 개선방향을 제시하였다.

첫째, 단기적으로 과세당국이 기존 해석상의 문제점과 기타 예상되는 문제점들에 대한 입장을 지방세법기본통칙 등을 통해 선제적으로 밝히는 것이다. 다만, 이 경우 과세당국은 차용개념에 대한 일반해석원칙에 따라야 할 것이다.

둘째, 중장기적으로 건설자금이자를 취득세 과세표준에서 제외할 것을 제안하였는데, 그 근거는 다음과 같다. 첫째, 취득세 과세표준에 건설자금이자를 포함함으로써 발생하는 사회적 비용이 세수규모보다 클 개연성이 높고, 둘째, 취득세의 담세력은 취득한 과세물건의 공정가치에 따르는 것이 타당하다고 할 것이므로 과세물건의 공정가치에 영향을 미치지 않는 건설자금이자 때문에 취득세 과세표준이 달라지는 것은 옳지 않다는 것이고, 셋째는 건설자금이자의 계산방법을 보면 특정차입금이자를 제외하고는 차입금이 내부자금에 우선하여 자산취득에 사용되었다는 것을 가정하고 있기 때문에 취득원가가 실제보다 과대 평가될 가능성이 상존한다는 것이고, 넷째는 대개 자금사정이 여의치 않아서 차입금에 의존하는 납세자가 오히려 더 많은 취득세를 부담하게 되어 실질적 조세평등원칙의 정신을 해친다는 것이고, 마지막으로, 기업회계나 법인세법은 적정한 소득의 측정을 위해 수익비용대응원칙상 건설자금이자 회계처리가 필요한 것인데 지방세법상 취득세는 소득

* 본 연구는 2010년도 강남대학교 교내연구비 지원에 의해서 수행되었음.

** 강남대학교 세무학과 부교수, sywcpa@nate.com, 031-280-3214, 제1저자

*** 강남대학교 세무학과 부교수, bikim@hanmail.net, 031-280-3669, 공동저자

을 계산하고자 하는 것이 아니라 과세대상물건의 취득과정에서 적절한 담세력을 포착하고자 하는 것이므로 그 취지 자체가 완전히 다르다는 것이다.

〈주제어〉 건설자금이자, 차입원가 자본화, 금융비용 자본화, 차용개념

I. 서 론

법인세법은 자산의 취득가액에 ‘건설자금에 충당한 차입금의 이자’가 포함된다고 규정하면서 취득가액에 포함될 차입금 이자의 범위 및 계산방법 등에 대해 상세한 규정들을 두고 있다.¹⁾ 그러나 지방세법시행령 제18조는 취득세 과세표준이 되는 취득가격에 대해 ‘취득의 시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 간접비용의 합계액’이라고 하면서 여기에는 ‘건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용’이 포함된다고 규정하고 있지만, ‘건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용’의 범위 및 계산방법 등에 대하여는 아무런 규정을 두지 않고 있다.

이로 인해서 지방세법상 취득세 과세표준에 포함될 건설자금이자²⁾의 범위와 관련하여 그동안 많은 다툼이 있었고, 과세관청에서도 동일한 사안에 대해 수차례 행정해석을 변경하는 등의 혼란을 겪었다. 이러한 혼란은 주로 2001년부터 발생하였다. 이는 종전에는 지방세법이 건설자금이자에 대해 ‘법인세법 제16조 제11호의 규정에 의한 건설자금에 충당된 금액의 이자’라고 규정함으로써 지방세법에서 법인세법의 구체적 계산규정과 법인세법 분야에서 누적된 행정해석 등을 그대로 활용할 수 있었던 것을 2000년 말 법문에서 ‘법인세법 제16조 제11호의 규정에 의한’이라는 표현을 삭제함으로써 2001년부터 더 이상 법인세법의 건설자금이자에 관한 내용들을 지방세법에서 준용할 수 없도록 하면서 초래되었다.

이러한 2000년 말의 지방세법 개정은 건설자금이자에 대해서 기업회계에 따라 해석·적용하

1) 법인세법시행령 제72조 제3항 제2호 및 법인세법시행령 제52조 참조.

2) 기업회계에서는 ‘차입원가의 자본화’(한국채택국제회계기준이나 일반기업회계기준에서 사용)또는 ‘금융비용의 자본화’(구 기업회계기준서에서 사용)라는 표현을 사용하고, 법인세법에서는 ‘건설자금에 충당한 차입금의 이자’라는 용어를 사용하고, 지방세법에서는 ‘건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용’이라는 표현을 사용한다. 그렇지만 이는 전부 본래 기업회계에서 사용하던 건설자금이자라는 용어에서 유래된 것이고, 아직 실무에서는 이들을 통칭하여 건설자금이자라는 표현을 많이 사용하므로 본 연구에서도 주로 ‘건설자금이자’라는 용어를 사용하고자 한다. 그리고 ‘건설자금이자’라는 용어를 주로 사용하더라도 명확히 구분이 필요한 경우에는 지방세법상 건설자금이자, 법인세법상 건설자금이자, 기업회계상 건설자금이라고 구분할 것이므로 이로 인한 혼돈은 없을 것으로 보인다.

겠다는 취지였지만,³⁾ 당시의 기업회계기준은 건설자금이자를 원칙적으로 기간비용으로 처리하는 것이고 자산취득가액에 포함하는 것은 회사의 선택일 뿐 아니라 기업회계상 건설자금이자의 계산방법은 매우 복잡하고 일부 선택적 계산방법까지 허용하고 있어서 지방세법에서 단순히 기업회계기준을 준용하는 것은 과세관청에게나 납세자들에게 매우 민감한 문제를 야기할 수 있었다. 그럼에도 불구하고 지방세법이 건설자금이자의 범위 및 계산방법 등에 대하여는 아무런 세부 규정을 두지 않은 것이다.

이후 많은 시간이 경과함에 따라 실무상 관련 사례들이 축적되어 많은 쟁점사항들이 정리되는 하였지만, 여전히 지방세법상 건설자금이자에는 다툼이 발생할 수 있는 여지가 많다.

더욱이 2011년부터 기업회계기준은 상장기업들에게 의무적으로 적용될⁴⁾ 한국채택국제회계기준(이하 ‘K-IFRS’라 한다)과 K-IFRS를 적용하지 않는 비상장기업들에게 적용될 일반기업회계기준으로 이원화되었다. 따라서 지방세법이 단순히 기업회계를 준용하고 있는 상황에서 K-IFRS와 일반기업회계기준의 건설자금이자에 대한 내용이 서로 다르다면 현행 지방세법상 건설자금이자 규정은 경제적 실질이 동일함에도 불구하고 개별기업이 준거하는 회계기준이 달라서 취득세 과세표준 및 세금부담이 달라지는 등의 새로운 문제를 야기할 수 있다.

이러한 상황에서 본 연구는 다음과 같은 측면에서 지방세법상의 건설자금이자에 대해 연구를 하였다.

첫째, 현행 지방세법상 건설자금이자에 대한 일반적 해석론을 살펴보고 현행 규정 하에서 발생될 수 있는 문제점들에 대해 검토하였다. 둘째, 2011년부터 기존의 기업회계기준이 K-IFRS와 일반기업회계기준으로 이원화됨에 따라 현행 지방세법이 그대로 유지되는 경우 발생될 수 있는 추가적인 문제점에 대해서 살펴보았다. 그리고 이러한 상황에서 지방세법상 건설자금이자 규정에 대한 합리적 개선방안을 모색하였다.

본 연구는 지방세법상 건설자금이자에 대해 구체적으로 연구한 선행연구를 찾기 어려운 상태에서의 연구이므로 실무 및 입법정책당국에 충분한 기여를 할 수 있을 것으로 기대된다.

3) 행정자치부는 2000년말 법 개정과 관련하여 개정규정의 시행초기인 2001년 3월 5일에 ‘건설자금이자의 적용요령’(행자부 세정 13407-246)을 발표하였다. 그 내용 중에는 개정규정의 적용과 관련하여 ① 국세기본법 제20조의 규정에 의거 기업회계 처리를 존중하여야 하므로 기업회계기준 또는 관행으로서 일반적으로 공정·타당하다고 인정되는 것이라면 이를 인정하여야 하고 ② 지방세법상 건설자금이자 범위에 대한 적용근거가 없다고 하더라도 기업회계기준 제55조 제4항에 의거 처리한 것이라면 건설자금이자의 범위로 이를 인정하여야 할 것이라고 하여 개정규정은 기업회계기준에 따르는 취지임을 명백히 하였다.

4) 상장기업들은 한국채택국제회계기준을 의무적으로 적용해야 하지만 비상장기업들도 한국채택국제회계기준을 적용해야할 필요가 있는 경우가 있다. 예컨대, 한국채택국제회계기준은 연결재무제표를 주된 재무제표로 하고 있다. 따라서 상장기업의 자회사들은 모기업인 상장회사의 연결재무제표 작성을 위해서 상장회사와 회계원칙을 통일해야 하므로 자회사는 비상장임에도 불구하고 한국채택국제회계기준을 적용할 필요성이 생긴다.

이하 본 연구는 다음과 같이 구성되었다.

제Ⅱ장에서는 지방세법상 건설자금이자의 연혁과 법인세법 및 기업회계상의 건설자금이자에 관한 내용들을 간략히 살펴보았다. 제Ⅲ장에서는 현행 지방세법상 건설자금이자의 일반적 해석론과 그동안 발생했던 중요한 문제점들을 살펴보고, 2011년부터 기존의 기업회계기준이 이원화됨에 따라 추가적으로 발생될 수 있는 문제점을 살펴보았다. 제Ⅳ장에서는 제시된 문제점들의 원인을 살펴보고 입법론적인 개선방안을 제시하였으며, 제Ⅴ장에서는 연구결과를 요약하였다.

Ⅱ. 건설자금이자 관련 법규

1. 지방세법상 건설자금이자 개요

지방세법상 건설자금이자에 대한 주요 규정은 크게 다음과 같이 3번의 개정이 있었다. 그렇지만 아래 개정 중 2000년 12월 29일의 개정내용만이 지방세법상 건설자금이자의 범위 및 계산방법에 대한 중대한 변경을 가져왔고, 그 이후의 변경들은 단순한 법 표현방식의 개정이거나 취득세와 등록세를 취득세로 통합하는 과정에서의 개정일 뿐 건설자금이자의 범위 및 계산방법에 대해서는 실질적 변화가 없다고 할 수 있다.

개정연혁	법문 내용
2000년 12월 29일 개정 전	지방세법시행령 제82조의 3(취득가격의 범위) 제1항 : 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상물건의 취득의 시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용[소개수수료, 설계비, 연체료, 할부이자 및 <u>법인세법 제16조 제11호의 규정에 의한 건설자금에 충당한 금액의 이자</u> 등 취득에 소요된 직접·간접비용(부가가치세를 제외한다)을 포함]을 포함하되, ... (생략) ...
2010년 1월 1일 개정 전	지방세법시행령 제82조의 3(취득가격의 범위) 제1항 : 취득세의 과세표준이 되는 취득가격은 과세대상물건의 취득의 시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용[소개수수료, 설계비, 연체료, 할부이자 및 <u>건설자금에 충당한 금액의 이자</u> 등 취득에 소요된 직접·간접비용(부가가치세를 제외한다)을 포함]을 포함하되, ... (생략) ...

개정연혁	법문 내용
2010년 9월 20일 개정 전	지방세법 시행령 제82조의 2(취득가격의 범위) 제1항 : 법 제111조 제5항 제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 취득가격은 취득의 시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액으로 한다. ... (중략) ... 1. 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용 2. ... (생략) ...
2010년 9월 20일 개정 후	지방세법 시행령 제18조(취득가격의 범위 등) 제1항 : 법 제111조 제5항 제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 취득가격 또는 연부금액은 취득 시기를 기준으로 그 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래상대방 또는 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 직접비용과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 간접비용의 합계액으로 한다. ... (중략) ... 1. 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용 2. ... (생략) ...

2. 법인세법상 건설자금이자 개요

법인세법상 자산의 취득가액에 포함하는 건설자금이자는 그 명목 여하에 불구하고 해당 사업용 고정자산의 매입·제작·건설(기존 고정자산의 증설·개량 포함)에 사용되는 차입금에 대한 지급이자 또는 이와 유사한 성질의 지출금(지급보증료 등 포함)을 말한다.⁵⁾

이러한 건설자금이자는 건설 등에 직접 사용되는 차입금(특정차입금) 이자와 건설 등에 사용여부가 분명하지 아니한 차입금(일반차입금) 이자와 구분하고, 특정차입금 이자는 자산 취득가액에 포함하는 것을 강제하지만 일반차입금 이자를 자산 취득가액에 포함할 것인지는 법인의 선택에 따르도록⁶⁾ 하고 있다.

법인세법은 건설자금이자의 계산방법에 대해서 상세한 규정들을 두고 있으며, 그 중 중요 규정들을 요약하면 다음과 같다.

가. 특정차입금 이자의 자본화

- ① 건축물을 매입·건설하는 경우 해당 건설 등이 준공된 날(해당 건물의 취득일 또는 목적

5) 법인세법 시행령 제52조 제1항 참조

6) 종전에는 일반차입금이자를 손금에 산입하도록 하였으나 기업회계와의 차이에 따라 발생하는 세무조정 부담을 덜어주기 위해서 일반차입금이자에 대해서 취득원가 산입과 당기 손비처리를 선택할 수 있도록 하였다. 이 규정은 2010년 12월 30일이 속하는 사업연도 분부터 적용한다(임상엽·정정운 2011, 295).

예의 사용개시일 중 빠른 날)까지의 이자를 건설자금이자로 하고, 토지를 매입하는 경우에는 대금완불일과 해당 토지가 사업에 사용되기 시작한 날(해당 사업용 토지로 업무에 직접 사용한 날, 해당 토지에 건물을 건설하는 경우에는 그 건물의 착공일) 중 빠른 날까지의 이자를 건설자금이자로 한다.⁷⁾ 기계설비 등 기타 사업용 고정자산의 매입·제작을 하는 경우에는 사용개시일(정상제품을 생산하기 위하여 실제로 가동한 날)까지의 이자를 건설자금이자로 한다.⁸⁾

- ② 차입한 건설자금의 일부를 운용자금으로 전용한 경우 그 부분에 상당하는 지급이자 손금으로 하고, 건설에 지출한 차입금의 일시 예금에서 생기는 수입이자 손금에서 제외한다. 그리고 차입한 건설자금의 연체로 인하여 생긴 이자를 원본에 더한 경우에 그 더한 금액은 해당 사업연도의 자본적 지출로 하고 그 원본에 더한 금액에 대한 지급이자 손금으로 한다.⁹⁾

나. 일반차입금 이자의 자본화

건설자금이자로 자산의 취득가액에 포함할 수 있는 일반차입금 이자는 다음과 같이 계산한 금액 중 작은 금액으로 한다.¹⁰⁾ 이러한 일반차입금 이자를 자산 취득가액에 포함할 것인지는 여부는 법인이 선택한다.¹¹⁾

자본화 할 수 있는 일반차입금 이자 = Min(㉠, ㉡)

- ㉠ 해당 사업연도 중 건설에 사용한 기간에 실제 발생한 일반차입금 지급이자 합계액
 ㉡ $\frac{\text{건설지출액 적수} - \text{특정차입금 적수}}{\text{해당 사업연도 일수}} \times \frac{\text{일반차입금 지급이자 합계}}{\text{일반차입금 적수} \div \text{해당 사업연도 일수}}$

3. 기업회계상 건설자금이자 개요

가. 개 요

2011년부터 기업들이 적용할 회계기준은 상장기업(K-IFRS을 적용하기로 선택한 비상장기업 포함)에게 적용되는 K-IFRS와 기타 기업에게 적용될 일반기업회계기준으로 이원화되었고, K-IFRS는 기준서 제1023호(차입원가)에서 일반기업회계기준은 기준서 제18장 내에서 각각 건

7) 법인세시행규칙 제12조 참조
 8) 법인세법기본통칙 28-52...1 (8) 참조
 9) 법인세법시행령 제52조 제2항내지 제4항 참조
 10) 법인세법시행령 제52조 제7항 참조
 11) 법인세법 제28조 제2항 참조

설자금이자에 대한 상세하게 규정하고 있다.

이처럼 기업회계가 건설자금이자에 대해 이원화된 규정을 갖게 된 것은 건설자금이자에 대해 기업회계를 준용하도록 한 지방세법상 건설자금이자의 해석·적용에 중대한 변화가 생긴 것으로, 두 기준의 내용에 차이가 있다면 지방세법상 새로운 문제들이 생기게 된다. 따라서 본 논문은 연구목적상 필요한 범위에서 K-IFRS와 일반기업회계기준의 내용을 간략하게 정리하고 차이를 요약·정리하였다(일반기업회계기준의 내용이 보다 상세하므로 일반기업회계기준을 중심으로 정리하고, K-IFRS는 일반기업회계기준과의 차이를 중심으로 정리하였다).

나. 일반기업회계기준상 차입원가 자본화 개요

일반기업회계기준서 제18장(차입원가 자본화)의 내용 중 본 연구와 관련된 주요 부분을 요약하면 다음과 같다.

- ① 차입원가는 기간비용으로 처리하는 것을 원칙으로 하되, 자본화대상자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함되어 있으면 이러한 차입금에 대한 금융비용은 자본화할 수 있다(문단 18.4).
- ② 차입원가 자본화를 할 수 있는 대상자산은 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산(적격자산이라고 함)이다(문단 18.4).
- ③ 자본화할 수 있는 차입원가는 먼저 특정차입금(자본화대상자산을 취득할 목적으로 직접 차입한 자금)에 대한 차입원가를 자본화한 후에 일반차입금(일반적인 목적으로 차입한 자금 중 자본화대상자산의 취득에 소요되었다고 볼 수 있는 자금)에 대한 차입원가를 산정하여 자본화한다(문단 실18.13).
- ④ 일반차입금에 대한 차입원가 중 자본화할 수 있는 차입원가는 회계기간 동안의 적격자산에 대한 평균지출액 중 특정차입금을 사용한 평균지출액을 초과하는 부분에 대해 자본화이자율을 적용하는 방식으로 산정한다(문단 18.9). 이때 자본화이자율은 회계기간 동안 상환되었거나 미상환된 일반차입금에 대하여 발생한 금융비용을 가중평균하여 산정하고¹²⁾ (문단 18.11), 차입원가자본화 대상자산에 대한 지출액은 차입원가를 부담하는 부채를 발생시키거나 현금지급, 다른 자산을 제공하는 등에 따른 지출액을 의미¹³⁾하지만 정부보조

12) 회계기간 동안 일반차입금의 구성 종목 및 차입금액의 변동이 유의적이지 않은 경우에 한하여 자본화이자율은 결산일 현재 미상환된 일반차입금에 대한 차입원가를 가중평균하여 산정할 수 있다(문단 18.11 단서).

13) 적격자산에 대한 평균지출액은 회계기간 동안의 누적지출액에 대한 평균으로서 기본적으로 이자를 수반해야 하므로 지급어음이나 미지급비용 등에 의한 원가부분은 제외되어야 한다. 그러나 이러한 원가도 단기적으로는 현금지출을 수반하게 되므로 그 금액의 유의성 측면에서 제외여부를 판단하여야 한다. 그 금액이 유의적이지 않다면 평균지출액은 장부가액을 그 대용치로 사용할 수 있다(문단 실18.17).

금, 공사부담금 등의 보조금과 건설 등의 진행에 따라 회수되는 금액은 자본화대상 자산에 대한 지출액에서 차감한다(문단 18.10).

- ⑤ 차입원가에는 장·단기차입금과 사채에 대한 이자, 사채할인발행차금상각(환입)액, 채권·채무의 현재가치평가¹⁴⁾ 및 채권·채무재조정에 따른 현재가치 할인차금상각액, 외화차입금과 관련된 외환차이 중 차입원가의 조정으로 볼 수 있는 부분, 리스이용자의 금융리스 관련 원가, 차입금 등에 대해 이자율변동 현금흐름위험회피회계가 적용되는 경우 위험회피수단의 평가손익과 거래손익, 차입과 직접 관련하여 발생한 수수료, 기타 이와 유사한 금융비용을 포함한다(문단 18.2). 여기서 외환차이 중 차입원가의 조정으로 볼 수 있는 부분은 해당 외화차입금에 대한 차입원가에 외화차입금과 관련된 외환차이를 가감한 금액이 유사한 조건의 원화차입금에 대한 이자율 또는 원화차입금의 가중평균이자율을 적용하여 계산한 차입원가를 초과하지 않는 범위까지의 금액을 말한다(문단 18.3). 그러나 매출채권 등의 매각에 따른 처분손실과 차입금에 대한 연체이자(자본화대상 차입원가에서 제외한다(문단 18.1)).
- ⑥ 분양공사의 건설활동에는 분양용지를 의도된 용도로 사용하거나 판매하기 위한 활동도 포함되기 때문에 분양공사용지의 취득과 관련된 차입원가도 관련 분양공사의 자본화종료시점까지 자본화한다. 따라서 재고자산의 차입원가자본화요건인 공사에 1년 이상이 소요되는지의 여부는 용지매입기간과 공사기간을 합하여 판단한다(문단 18.5).
- ⑦ 일반차입금에 포함시켜야 할 차입금은 대상자산에 대한 지출이 없었다고 가정하는 경우 차입원가의 회피가능성, 당해 차입금의 용도와 사용제한, 자금의 조달 및 사용계획 그리고 현재의 자금상태 등을 종합적으로 판단하여 결정한다(문단 18.14). 또한 당기에 유상증자로 조달된 자금 또는 내부적으로 조달된 자금 등이 별도 계좌로 관리되고 해당 적격자산의 취득으로 그 사용이 제한된다면 해당 내부유보자금을 사용한 지출액에 대해서는 적격자산의 평균지출액에서 차감한다(문단 18.15).
- ⑧ 일반차입금범위 내에서 자본화할 차입원가를 산정함에 있어서 전기이전에 자본화한 차입원가는 당기 적격자산의 평균지출액에 포함시키지 않는다(문단 18.19(1)).

다. K-IFRS의 차입원가 자본화 개요

2011년부터 상장기업 및 K-IFRS를 적용하기로 선택한 기업에게 적용될 K-IFRS 기준서 제1023호(차입원가)의 내용 중 전술한 일반기업회계기준과 차이가 있는 부분을 요약하면 다음과

14) 일반기업회계기준 제31장(중소기업 회계처리 특례)는 중소기업기본법에 의한 중소기업(상장법인, 금융회사 등은 제외)인 경우 장기연불조건의 매매거래 및 장기금전대차거래 등에서 발생하는 채권·채무는 현재가치평가를 하지 않을 수 있도록 하고 있다(문단 31.7). 따라서 이 경우에는 채권·채무의 현재가치평가에 따른 현재가치 할인차금상각액이 발생하지 않게 되므로 현재가치 할인차금상각액이 자본화대상 차입원가에서 제외되게 된다.

같다.

- ① K-IFRS는 일반기업회계기준과 달리 자본화할 차입원가는 반드시 자본화하도록 하였다(K-IFRS 문단 8).
- ② 일반기업회계기준은 적격자산으로 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산을 열거하고 있지만, K-IFRS는 적격자산을 의도된 용도로 사용하거나 가능한 상태에 이르게 하는 데 상당한 기간을 필요로 하는 자산으로, 재고자산, 제조설비자산, 전력생산설비, 무형자산 및 투자부동산을 열거하고 있다(K-IFRS 문단 5 및 7).
- ③ 일반기업회계기준은 외환차이 중 차입원가의 조정으로 볼 수 있는 부분의 계산에 대해서 매우 상세한 기준을 제시하고 있지만, K-IFRS는 외화차입금과 관련되는 외환차이 중 이자원가의 조정으로 볼 수 있는 부분이 차입원가에 해당할 수 있다는 원론적 규정만 있고 구체적 계산방법에 대한 내용은 제시하지 않고 있다(K-IFRS 문단 6).
- ④ 일반기업회계기준은 차입원가에 차입금 등에 대해 이자율변동 현금흐름위험회피회계가 적용되는 경우 위험회피수단의 평가손익과 거래손익, 차입과 직접 관련하여 발생한 수수료, 기타 이와 유사한 금융비용을 포함하도록 하고 있지만, K-IFRS는 이러한 항목에 대하여 차입원가에 포함할 항목으로 예시하지 않고 있다(K-IFRS 문단 6).
- ⑤ K-IFRS는 적격자산에 대한 지출액을 계산할 때 회계기간 동안 적격자산의 평균장부금액(이미 자본화된 차입원가 포함)은 당해기간 동안 지출액의 적절한 근사치로 볼 수 있도록 간편법을 허용하고 있지만(K-IFRS 문단 18), 일반기업회계기준은 간편법을 적용하는 경우에도 이미 자본화된 차입원가는 포함할 수 없도록 하고 있다.
- ⑥ 일반기업회계기준은 회계기간 동안 일반차입금의 구성종목 및 차입금액의 변동이 유의하지 않은 경우 자본화이자율은 결산일 현재 미상환된 일반차입금에 대한 금융비용을 가중평균하여 산정할 수 있도록 하지만, K-IFRS는 이러한 언급이 없다.
- ⑦ K-IFRS 제1023호(차입원가)는 공정가치로 측정되는 적격자산(예컨대 생물자산)에 대해서 차입원가자본화를 하지 않을 수 있도록 하고 있지만(K-IFRS 문단4), 일반기업회계기준은 이러한 규정이 없다.
- ⑧ K-IFRS는 연결재무제표를 기본재무제표로 하고 있으므로 차입원가의 가중평균을 산정함에 있어서 지배기업과 종속기업의 모든 차입금을 포함하여 산정할 수 있도록 하고 있지만(K-IFRS 문단15), 일반기업회계기준은 개별재무제표를 기본재무제표로 하고 있으므로 이와 같이 연결집단 내의 모든 차입금을 가지고 가중평균이자율을 구하는 것을 허용하지 않는다.
- ⑨ K-IFRS는 K-IFRS 제1029호(초인플레이션 경제에서의 재무보고)를 적용하는 경우 해당

기간의 인플레이션을 보상하기 위한 차입원가 부분은 자본화하지 않고 발생기간의 비용으로 처리하도록 하고 있지만(K-IFRS 문단9), 일반기업회계기준은 이에 대한 규정이 없다.

Ⅲ. 지방세법상 건설자금이자 해석 및 문제점

1. 법체계상의 위법성 검토 및 일반해석론

가. 법체계상의 위법성 여부

지방세법상 건설자금이자를 취득세 과세표준에 포함하도록 규정한 법체계와 관련하여 그 동안 두 가지 다툼이 있었다. 첫째는 건설자금이자를 취득가액의 일부로 포함하도록 규정한 구 지방세법시행령 제82조의2(취득가액의 범위) 제1항이 모법인 지방세법 제111조 제7항의 위임취지에 위배되어 무효인지 하는 것이고, 둘째는 동 시행령의 위임근거인 구 지방세법 제111조 제7항이 포괄위임법금지원칙에 위배되어 위헌인가 하는 것이다.

먼저 건설자금이자를 취득가액의 일부로 포함하도록 규정한 구 지방세법시행령 제82조의2 제1항이 무효인지에 대하여 대법원¹⁵⁾은 「구시행령 제82조의3 제2항(1995.8.21. 대통령령 제14753호로 개정되기 전의 것)에서 건설자금이자를 취득가액의 일부로 규정한 것은 구지방세법 제111조 제7항(1995.12.6. 법률 제4995호로 개정되기 전의 것)의 위임취지에 따라 같은 조 제5항의 규정에 의한 취득세의 과세표준이 되는 가격인 “사실상의 취득가격”의 범위를 구체화한 것으로서, 물건의 취득시기를 기준으로 그 이전에 당해 물건을 취득하기 위한 것으로 한정하고 있으므로, 이를 모법의 위임근거가 없거나 그 위임취지에 위배된 무효의 규정이라고 할 수 없다」고 하고 있다.

그리고 동 시행령의 위임근거인 구 지방세법 제111조 제7항이 포괄위임법금지원칙에 위배되는지에 대하여 헌법재판소¹⁶⁾는 「위임입법에 있어 위임의 구체성·명확성의 요구 정도는 그 규율대상의 종류와 성격에 따라 달라지는데, 규율대상이 지극히 다양하거나 수시로 변화하는 성질의 것일 때에는 위임의 구체성·명확성의 요건이 완화되고(헌재 1994.6.30. 93헌가15 등, 판례집 6-1, 576, 584-586; 1998.2.27. 95헌바59, 판례집 10-1, 111-112), 사회현상의 복잡다기화와 국회의 전문적·기술적 능력의 한계 및 시간적 적응능력의 한계로 인하여 조세부과에 관련된 모든 법규를 예외없이 형식적 의미의 법률에 의하여 규정한다는 것은 사실상 불가능할 뿐만 아니라 실제에 적합하지도 아니하기 때문에, 경제현실의 변화나 전문적 기술의 발달에 즉시 대응하여야 할 필요 등 부득이한 사정이 있는 경우에는 법률로 규정하여야 할 사항에 관하여 국

15) 대법원2001.04.27.선고, 99두12090판결.

16) 헌재2002.03.28.선고, 2001헌바32결정.

회제정의 형식적 법률보다 더 탄력성이 있는 행정입법에 위임함이 허용(헌재 1996.6.26. 93헌바 2, 판례집 8-1, 525, 532-533 ; 1998.7.16. 96헌바52 등, 판례집 10-2, 172, 196)'되고, 다양하고 통일성이 없는 취득세 과세대상에 대하여 일일이 그 취득가액의 세부적 산정기준을 국회제정의 형식적 법률로 규정한다는 것은 매우 부적절하므로 구 지방세법 제111조 제1항 내지 제6항(1995.12.6. 법률 제4995호로 개정되기 전의 것)을 통하여 취득세의 과세표준이 취득당시의 가액이고, 그 가액은 신고가액, 과세시가표준액, 증가가액, 사실상의 취득가격 등에 의하여 산정되도록 규정함으로써 가액산정의 원칙과 주요한 경우의 산정방식을 제시한 이상, 그 틀 안에서 보다 세부적이고 기술적인 산정방식을 탄력적 규율이 가능한 행정입법에 위임한 구지방세법 제111조 제7항(1995.12.6. 법률 제4995호로 개정되기 전의 것)은 헌법적으로 금지되지 않는다」고 하고 있다.

나. 차용개념으로서 일반적 해석론

건설자금이자에 원래 수익비용대응의 원칙을 관철하기 위해서 회계학에서 유래된¹⁷⁾ 개념이다. 그런데 법인세법은 이 개념을 차용하면서 건설자금이자의 개념과 계산방법 등에 대해 법인세법에 완결적으로 규정들을 두어 기업회계기준을 준용할 여지가 거의 없도록 규정하였고, 지방세법도 2000.12.29. 대통령령 제1705호로 개정되기 이전에는 건설자금이자를 '법인세법 제16조 제11호의 규정에 의한 건설자금이자'라고 규정하여 기업회계기준을 준용할 여지가 거의 없도록 세법상 고유개념화 되었다.

그러다가 지방세법은 2000.12.29. 대통령령 제1705호 개정으로 2001년부터 지방세법상 건설자금이자에 더 이상 법인세법을 준용할 수 없게 되었다. 이로 인해 지방세법상 건설자금이자에 건설자금이자에 대하여 정의 및 계산 등에 대해 아무런 구체적 규정을 가지지 않는 것으로 되어 기업회계기준의 개념을 차용한 것으로 볼 수밖에 없게 되었고, 따라서 세법상 차용개념에 관한 일반적 해석론에 따라 해석·적용될 수밖에 없게 되었다.

사법상의 개념을 세법에서 차용하면서 세법이 사법의 개념을 별도로 정의하지 않고 수정하지도 않은 경우 그 해석방법에 대해서 통일설, 독립설, 목적적합설 등의 견해가 있지만,¹⁸⁾ 생각건

17) 이자비용의 자본화에 관한 미국에서의 최초의 본격적인 회계원칙은 1979년 10월에 공표된 FASB의 SFAS(Statements of Financial Accounting Standards) No. 34 "Capitalization of Interest Cost"이고, 국제회계기준에서는 1983년 IAS(International Accounting Standards) No. 23 "Borrowing Costs"이며, 우리나라의 경우 1981년 기업회계기준 제정 이전부터 "상장법인 등의 재무제표에 관한 규칙"에 유형자산에 대한 이자의 자본화를 허용하였다(정건영·조성표 1998, 31).

18) 통일설은 세법이 사용하는 사법상의 용어의 해석에 있어서 사법상의 개념과 동일하게 해석하여야 한다는 견해이다. 이는 조세법질서와 사법질서를 포함한 모든 법질서는 그 나라의 헌법을 정점으로 하여 통일적인 체계를 갖추어야 하므로 차용개념은 원칙적으로 사법상의 개념과 통일되게 해석하여야 한다는 것으로, 이는 조세법률주의를 중시하는 관점에서 법적안정성과 예측가능성을 강조한다. 독립설은

대 법적안정성과 예측가능성 측면에서 원칙적으로 차용개념은 사법상의 개념에 기초하여 이해하여야 할 것이며 당사자의 법적안정성이나 예측가능성을 침해하지 않거나 오히려 납세자주의(in dubio contra fiscum)의 원리에 부합하는 범위 내에서는 세법이 합목적적으로 차용개념의 독자적 의미와 내용을 부여하는 것이 허용될 수 있다고 보여진다.¹⁹⁾

대법원은 주식대차계약으로 소유권이 이전된 대차주식이 주주 등이 기준일 현재 소유하고 있는 당해 법인의 주식에 포함되는지 여부가 문제된 사건에서 「차용개념은 특별한 사정이 없는 한 민사법과 동일하게 해석하는 것이 법적 안정성이나 조세법률주의가 요구되는 엄격해석의 원칙에 부합된다」²⁰⁾고 하는가 하면 고급주택의 판단에 관한 구지방세법시행령(1991.12.31. 개정되기 전의 것) 제84조의3의 소정의 ‘주거용 공동주택’에 관하여 「세법고유의 개념으로서 반드시 건축법이나 주택건설촉진법의 규정에 구속되어 판단되어야 할 것은 아니고 어디까지나 세법의 독자적 입장에서 그 입법취지에 비추어 판단되어야 하고」²¹⁾라고 하면서 세대별로 등기가 이루어지지 않은 다가구주택이 고급주택이 아니라고 판시하여 납세자주의의 원리에 부합하는 범위 내에서 합목적적으로 차용개념을 해석하고 있다.²²⁾

결론적으로 지방세법상 건설자금이자는 기업회계의 차용개념이므로 그 해석과 적용은 원칙적으로 기업회계에 따라야 할 것이며, 당사자의 법적안정성이나 예측가능성을 침해하지 않거나 오히려 납세자주의의 원리에 부합하는 범위 내에서는 지방세법이 합목적적으로 독자적 의미와 내용을 부여할 수 있다고 보아야 할 것이다.

차용개념에 대해서 조세법이 특성에 따르는 조세법 독자적 입장에서 그 용어의 의미를 해석하여야 한다는 견해로, 이는 조세법이 조세부담의 공평을 도모하기 위해서 조세부담의 회피 등을 방지해야 한다는 근본취지에 부합하고 급속하게 변화하는 경제현상에 대처하기 위한 해석론이다. 목적적합설은 임의법·보충법적 성질을 지니는 사법규정과 공익적·강제법규적 성질을 가지는 조세법은 그 성질이나 목적에 차이가 있으므로 차용개념에 관하여 사법에 있어서와 다른 해석이 요구할 때에는 조세법의 관점에서 상대적·목적론적으로 해석하여야 한다는 견해지만, 목적적합설에 의하면 조세법의 모든 규정은 그 취지와 목적에 따라서 해석해야 할 것이므로 조세법의 개념을 고유개념과 차용개념으로 구분하는 의미와 실익이 없게 된다(정병용 2005, 152~154).

19) 임승순은 ‘원칙적으로 차용개념은 사법상의 개념에 기초하여 이해하여야 할 것이나 당사자의 예측가능성을 침해하지 않고 합목적적 해석방법의 범위 내에서 세법이 독자적 의미와 내용을 부여하는 것이 허용되지 않는다고 볼 이유가 없다’고 하고, 나아가 ‘차용개념에 관한 사법상의 개념은 세법 해석의 기초가 될 수 있을 뿐 세법의 해석을 지배할 수는 없으며 이러한 점에서 차용개념과 고유개념의 구분 자체가 유용한 것인지 근본적인 의문이 든다’고 하고 있다(임승순 2011, 47~48).

20) 대법원 2010.4.29.선고, 2007두11092판결.

21) 대법원 1993.8.24.선고, 92누15994 전원합의체 판결.

22) 이 판례는 오히려 in dubio contra fiscum(납세자주의)의 원리를 확인하는 것으로서 실질적 조세법률주의에 부합하는 판례로 보는 것이 타당할 것이다. 더구나 이 판례에 관하여 대법원이 조세법의 해석에 있어서 독립설을 택한 경우로 볼 수는 없다. 왜냐하면 조세법상 공동주택개념을 독립적으로 새로이 창출한 것이 아니라 다가구주택이 실질적으로는 공동주택에 해당하는 것으로 판단한 것이기 때문이다(정병용 2005, 160).

2. 지방세법상 건설자금이자에 대한 기존 해석상의 문제점

2000년말 지방세법의 개정으로 법인세법을 더 이상 준용하지 않도록 한 이후 지방세법상 건설자금이자와 관련하여 다툼이 되거나 실무상 혼란이 있었던 주요 내용을 요약하고, 차용개념 해석과 관련해서 발생될 수 있는 적용상의 문제점들을 살펴보면 다음과 같다.

가. 기간비용으로 회계처리한 건설자금이자

구기업회계기준(K-IFRS와 일반기업회계기준 직전의 것)은 금융비용을 기간비용으로 처리하는 것을 원칙으로 하면서 건설자금이자의 자본화를 대체적 회계처리로 허용하고 있었다는 것과 2000년 말 지방세법 개정은 기업회계기준을 따르는 취지였음은 전술한 바 있다. 이와 관련하여 기업이 건설자금이자를 기간비용으로 처리한 경우 기간비용으로 처리한 건설자금이자를 취득세 등의 과세표준에 포함할 수 있는지와 관련해서 큰 혼란이 있었다.

행정자치부는 개정법 시행초기인 2001년 3월 5일자 ‘건설자금이자의 적용요령’²³⁾에서 「기업회계기준에 의거 법인장부에 계상한 것을 과세표준으로 한다」고 하여 기간비용으로 처리된 건설자금이자도 과세표준에 포함되지 않는다고 해석하였는데, 이는 기업회계기준을 준용한다는 개정취지에 충실한 것이었다.

그러나 이후 심사결정 사례²⁴⁾ 등에서 「건설자금이자를 회계처리상 영업외비용과 이자비용으로 처리하였다고 하더라도 건축물을 신축하면서 발생한 건설자금에 충당한 금액의 이자에 해당함이 분명한 이상 취득세 과세표준에 포함하여야 한다」고 하는가 하면, 그 이후의 행정해석²⁵⁾은 다시 「아파트 신축용지를 취득하면서 발생한 차입금에 대한 이자(건설자금이자)를 자산계정이 아닌 비용계정으로 처리하였다면 당해 이자는 과세표준에 포함되지 않는다」고 하는 등 과세관청 자체 내에서도 큰 혼란을 겪었다.

현재는 건설자금이자를 비용으로 처리한 납세자와 자본화한 납세자간에 회계처리방법에 따른 과세불공평의 문제를 방지한다는 취지에서²⁶⁾ 일관되게 회계처리방법의 차이에 상관없이 건설자금이자에 해당하는 것이 있는 경우에는 취득세 과세표준에 포함하는 것으로 해석하고 있다. 그러나 이러한 해석이 차용개념의 일반해석론에 비추어 볼 때 과연 타당한 것인지는 의문이다. 그리고 이 문제는 일반기업회계기준(문단 18.4)이 여전히 건설자금이자를 기간비용으로 처리하도록 하면서 자본화하는 대체적 회계처리로 허용하고 있기 때문에 일반기업회계기준을 적용하는 기업들에게는 계속 문제가 된다고 하겠다.

23) 행자부 세정 13407-246, 2001.3.5.

24) 행자부 행심 제2006-16호, 2006.1.23.

25) 행자부 지방세정팀-6181, 2006.12.11.

26) 행자부 행심 제2007-228호, 2007.4.30. 및 조세심판원 조심 2008지102, 2008.9.9. 등

나. 대출수수료 등 차입부대비용

대법원²⁷⁾은 취득세 등의 과세표준인 취득가액에는 과세대상 물건의 취득시기 이전에 지급된 인이 발생 또는 확정된 것으로서 당해 물건 자체의 가격은 물론 그 이외에 실제로 당해 물건 자체의 가격으로 지급되었다고 볼 수 있거나 그에 준하는 취득절차비용도 간접비용으로서 이에 포함된다고 하고 있다. 이러한 논지를 근거로 과세관청은²⁸⁾ 취득세 등의 과세대상물건을 취득하기 위한 대출금에 관련된 대출수수료(취급수수료) 등²⁹⁾을 취득절차와 관련된 비용으로 전액 취득세 과세표준에 포함하고 있다.

그러나 일반기업회계기준(문단 18.2)은 ‘차입과 직접 관련하여 발생한 수수료’는 자본화대상 차입원가로 보도록 하고 있다. 따라서 기업회계에 따르면 대출취급수수료 등 차입과 직접 관련하여 발생한 수수료는 실질적으로 차입자가 부담하는 차입원가의 일부에 해당하므로 대개 유효 이자율법에 따라 상각 또는 환입하는 금액을 금융비용으로 간주하고 건설기간에 해당하는 부분만 건설자금이자 계산방식에 따라 자본화하게 된다.³⁰⁾

현실적으로 차입자는 대출수수료 등을 차입금 조달원가의 일부로 보고 실질 조달금리 등을 계산하면서 차입에 대한 의사결정을 하게 되고 대출수수료 등은 대출금이 존재하는 기간 동안 경제적 효익을 제공하는 것이므로 기업회계에서는 대출수수료 등은 건설자금이자 계산대상인 차입원가의 일부로 보고 있는 것이다. 그런데 지방세법은 건설자금이자에 대해 기업회계기준을 준용하여야 함에도 불구하고 대출수수료 등에 대해서는 취득시기 이전에 지급한 취득간접비용으로 보아 전액 과세표준에 포함함으로써 기업회계기준과 다른 해석을 하고 있다.

다. 건설기간 중 수취하는 정부보조금 및 분양대금 등의 차감

일반기업회계기준(문단 18.10)과 K-IFRS(문단 18)은 정부보조금·공사부담금 등 보조금과 건설 등의 진행에 따라 수취하는 금액은 자본화대상 자산의 지출액에서 우선적으로 차감하도록 하고 있다. 따라서 아파트분양에서 아파트의 수분양자들이 납부하는 분양대금이나 콘도건설이나 골프장건설에서 회원권의 수분양자들이 납부하는 보증금 및 선수금 등 분양대금은 건설자금 이자를 계산함에 있어서 자본화대상 자산의 지출액에서 우선 차감하고³¹⁾ 나머지 금액을 가지고

27) 대법원 1996.1.26. 선고, 95누4155 판결,

28) 행자부 행심 제2007-228호, 2007.4.30. 및 조세심판원 조심 2008지0102, 2008.9.9. 등

29) 여기서 대출수수료(취급수수료)는 차입시 불가피 발생하는 감정평가수수료, 금융컨설팅수수료, 금융투자용역수수료, 신탁수수료 등 명칭여하에 불구하고 차입자가 대출을 받기 위해서 불가피하게 부담하는 부대비용을 총칭하는 의미로 사용한다.

30) 기업회계기준 실무의견서(2002-9)는 금융기관이 받는 대출취급수수료는 선수이자적 성격 외에 특정 활동에 대한 보상성격도 포함될 수 있지만 이를 구분하기 어려우므로 선수이자적 성격으로 보아 유효 이자율에 따라 상각하도록 하고 있다. 이와 같은 취지의 해석으로는 금융감독원 질의회신 07-042, 2007.12.7.도 있다.

건설자금이자를 계산하게 된다.

그러나 조세심판원³²⁾은 골프장법인의 건설자금이자에 대한 다툼에 있어서 청구인이 기업회계기준에 따라 회원권분양대금을 차감하여줄 것을 주장한 것에 대해서 ‘기업회계기준서 제7호 문단 14(일반기업회계기준 이전의 기업회계기준)에 의하여 금융비용 자본화대상자산에 대한 지출액에서 차감할 수 있는 금액은 국고보조금, 공사부담금 등의 보조금과 직접적으로 당해 건설의 진행에 따라 회수되는 금액을 의미한다고 봄이 타당하다 하겠으므로 위 회원권입회보증금 수입액 등이 차감할 수 있는 성격의 수입액에 해당된다고 보기는 어렵다’고 하고 있다.

이는 기업회계상 건설자금이자 계산이 매우 복잡하고 그 실질에 대한 전문가적 판단이 필요한 부분이 많아서 회계전문가들조차도 판단에 어려움이 겪는 부분을 지방세법이 단순히 차용함으로써 지방세 과세당국이 회계전문가가 되지 않으면 지방세상 건설자금이자를 제대로 적용할 수 없는 현실적 어려움을 보여주는 사례라고 하겠다.

라. 건축물 등의 신축용 토지 취득에 대한 건설자금이자

기업회계상 건축물 등의 신축용 토지를 취득하는 경우 토지의 취득목적이 건축물 신축이므로 건축물 등을 의도된 용도로 사용할 수 있을 때까지 토지에 대한 건설자금이자를 계산하되, 건축물 등의 착공시점 이후 토지에 대한 건설자금이자에는 건축물 등의 건설자금이자에 포함하게 된다.³³⁾

그러나 지방세법은 행정해석³⁴⁾으로 「토지를 취득하면서 금융기관으로부터 차입하여 토지취득비용에 충당한 경우 건설자금에 충당한 이자는 토지의 취득시점까지 발생한 이자만을 포함하는 것」이라고 하여 기업회계와 다르게 취급하고 있다. 이는 지방세법이 과세대상 물건별로 취득

31) 금융감독원은 2003년 12월 31일 ××회계법인에 대한 회계감리지적을 하면서 콘도임대 및 골프장건설업을 하는 기업의 건설자금이자 계산과 관련하여 ‘감사인은 피감사회사가 콘도미니엄과 골프장 건설과 관련하여 자본화할 금융비용을 산정함에 있어서 건설관련 미지급금과 분양선수금 및 장기예수보증금 선수금을 자본화할 자산의 평균지출액에서 차감하지 아니하여 건설중인 자산 ×××백만원을 과대계상하고’라고 지적하였다. 이는 콘도 및 골프장건설에서 회원권의 수분양자들이 납부하는 보증금 및 선수금 등 분양대금 일체를 자본화할 자산의 평균지출액에서 차감하여야 함을 보여준다.

32) 조심 2009지594, 2010.12.31.

33) 법인세법에서는 토지의 매입에 소요된 건설자금이자에는 그 대금을 청산한 날(그 대금을 청산하기 전에 당해 토지를 사업에 사용하는 경우에는 그 사업에 사용되기 시작한 날)까지 계상하는 것이고(서면2팀-1512, 2007.8.10.), 토지가 사업에 사용되기 시작한 날이란 공장 등의 건설에 착공한 날 또는 해당 사업용 토지로 업무에 직접 사용한 날을 말한다(법인세 집행기준 28-52-1-4). 따라서 법인세법에서는 건축물 등의 신축용 토지를 매입한 경우 착공일 이후에는 토지에 대한 건설자금이자를 계산하지 않는다.

34) 지방 세정팀-577, 2008.2.13.

시기를 기준으로 하여 과세표준을 계산하여야 한다는 논리 때문에 생긴 해석이지만, 지방세의 건설자금이자가 기업회계에서 차용한 개념이라는 관점에서 본다면 기업회계가 더 이상 토지의 건설자금이자로 보지 않는 부분을 지방세법에서 토지의 건설자금이자에 포함하는 것은 차용개념의 일반해석원칙에 위배된다고 하겠다.³⁵⁾

3. 지방세법상 건설자금이자에 대한 기타 문제점

가. 기업회계상 간편법에 따라 계산된 건설자금이자의 취급

기업회계상 건설자금이자를 계산함에 있어서 자본화대상자산의 평균지출액을 계산할 때 아직 지출되지 않았음에도 불구하고 회계상 자산으로 계상된 경우 아직 지출되지 않은 부분은 평균지출액에서 제외하여야 하고, 일반차입금에 대한 자본화이자율은 차입일 및 상환일 등 일반차입금의 존재 일수를 고려해서 정확하게 계산하는 것을 원칙으로 한다.

그러나 이와 같이 정확하게 계산하는 것은 실무상 효익이 비용을 초과할 수 있기 때문에 기업회계는 다음과 같은 간편법의 적용을 허용하고 있다.

첫째, 일반기업회계기준(문단 실18.17)과 K-IFRS(문단 18)는 자본화대상자산에 대한 평균지출액을 계산함에 있어서 지급어음이나 미지급비용 등에 의한 원가부분의 금액이 유의적이지 않다면 장부가액을 그 대용치로 사용할 수 있도록 하고 있다.

둘째, 일반기업회계기준(문단 18.11)은 자본화이자율을 계산하면서 회계기간 동안 일반차입금의 구성종목 및 차입금액의 변동이 유의적이지 않은 경우 자본화이자율은 결산일 현재 미상환된 일반차입금을 기준으로 가중평균차입이자율을 산정할 수 있도록 하고 있다(K-IFRS에는 이러한 특례가 명시되어 있지 않다).

기업회계가 이와 같이 비용·효익의 균형이라는 관점에서 간편법을 허용하여 기업회계상 건설자금이자가 서로 다르게 계산되는 것을 인정하고 있으므로, 지방세법에서도 납세의무자가 간편법 등 계산방식 선택을 통해서 취득세 과세표준에 포함될 건설자금이자 금액을 줄이더라도 이를 용인할 수밖에 없을 것으로 보인다.

그러나 이를 용인한다고 하더라도 첫째, 납세의무자가 장부상 건설자금이자 금액이 큰 금액

35) 지방세법이 건축물 등의 신축용 매입토지에 대해 기업회계의 계산방법을 준용한다면 결국 착공이후 기간부터 토지의 취득시점까지의 건설자금이자에 결국 건축물 등의 과세표준에 포함되게 되므로 과세당국의 해석이 납세자에게 불리한 것이 아니라는 지적이 있을 수 있다. 그리고 기업회계를 준용하면 토지의 취득시기 이후 건축물 등의 준공시까지 기간도 토지매입자금에 대해 계속 건설자금이자를 계산하게 되므로 결국 토지 과세표준은 적지만 건축물의 과세표준이 커져서 총 취득세 과세표준은 오히려 커지게 된다는 현실적 문제도 있을 수 있다. 그러나 만일 건축물 등이 반드시 취득세 등의 과세대상이 아닌 경우 과세당국과 같이 해석하면 토지의 과세표준이 커진다는 측면이 있고 또한 납세자의 현실적 세부담 크기 문제는 본고의 주된 관심이라고 할 수 없으므로 문제점으로 지적하였다.

으로 계상하고 취득세 신고시에는 간편법 등을 적용해서 작은 금액으로 과세표준을 신고하는 것까지 용인할 것인지 여부가 명확하지 않고, 둘째, 납세의무자가 건설자금이자를 과세표준에 포함하지 않아 과세관청이 경정하는 경우 원칙적인 방법과 간편법 중 어느 방법으로 경정할 것인지도 불명확하다. 또한 기업회계가 원칙적인 방법과 간편법의 선택을 허용하고 있는 이상 건설자금이자 계산방법의 선택을 통해서 동일한 과세물건을 취득한 납세자간에 과세불공평이 발생할 수 있다는 문제점도 피할 수 없을 것으로 보인다.

나. 중소기업특례에 의한 건설자금이자

일반기업회계기준상 건설자금이자의 계산대상인 차입원가에는 원칙적으로 채권·채무의 현재가치평가 및 채권·채무재조정에 따른 현재가치할인차금상각액이 포함된다. 그러나 일반기업회계기준을 적용받는 기업으로 중소기업기본법에 의한 중소기업(상장법인, 금융회사 등 제외)에 해당하면 일반기업회계기준 제31장(중소기업 회계처리 특례)를 적용받을 수 있으므로 장기연불조건의 매매거래 및 장기금전대차거래 등에서 발생하는 채권·채무를 명목가액으로 평가할 수 있고, 이 경우 현재가치할인차금상각액이 발생하지 않게 된다. 따라서 기업회계상 현재가치할인차금상각액이 자본화대상 차입원가에서 제외되므로, 그렇지 않은 기업에 비해서 건설자금이자가 작게 계상된다.

이러한 차이는 일반기업회계기준을 적용하는 기업 간에도 중소기업특례를 적용하는가 여부에 따라서 지방세법상 건설자금이자가 달라지는 현상을 피할 수 없고, 결국 동일한 과세물건을 취득한 납세의무자간에 과세불공평이 발생할 수 있다. 또한 납세자가 장부상 건설자금이자 금액에 불구하고 취득세 신고시 중소기업특례를 적용해서 작은 금액으로 과세표준을 신고하는 것까지 용인할 것인지 여부 및 납세의무자가 건설자금이자를 과세표준에 포함하지 않아 과세관청이 경정하는 경우 원칙적인 방법과 중소기업특례 중 어느 방법으로 경정할 것인지도 불명확하다.

다. 취득자금의 원천을 별도 관리하는 경우의 건설자금이자

일반기업회계기준(문단 실18.15)은 유상증자자금 또는 내부적으로 조달된 자금 등이 별도 계좌로 관리되고 해당 자본화대상자산의 취득으로 그 사용이 제한된다면 해당 내부유보자금을 사용한 지출액에 대해서는 자본화대상자산의 평균지출액에서 차감하는데, 이는 일반차입금에 포함시켜야 할 차입금은 대상자산에 대한 지출이 없었다고 가정할 경우의 회피가능성, 당해차입금의 용도와 사용제한, 자금의 조달 및 사용계획 그리고 현재의 자금상태 등을 종합적으로 판단해서 결정하겠다(문단 실18.14)는 취지에 따른 것이다.

이는 현실적으로 건설자금이자계산 대상자산의 취득자금을 전부 차입금만으로 조달하는 경우는 극히 드문 경우이므로 기업이 건설자금의 원천에 대해서 분명하게 구분·관리한다면 동일한 과세물건에 대해서도 건설자금이자가 달라진다는 것을 의미하고, 기업회계를 준용하는 지방

세법은 이러한 건설자금의 원천에 대한 납세자의 판단을 존중해야 하지만 과연 실무적으로 이를 수용할 수 있는지는 의문이다.

결국 이는 지방세 운용 관련자들이 회계전문가들이 아니면 지방세상 건설자금이자가 제대로 운용될 수 없다는 현실적 한계를 보여주는 것이라고 할 수 있다.

라. 기업회계기준 이원화에 따른 문제점

현재 지방세법이 건설자금이자의 범위 및 계산방법에 대하여 구체적 규정을 두지 않은 상태에서 2011년부터 기업회계가 일반기업회계기준과 K-IFRS로 이원화되었음은 전술하였다. 이로 인해서 지방세법상 건설자금이자에는 다음과 같은 새로운 문제들이 발생하게 될 것으로 예상된다.

(1) 적용되는 회계기준에 따른 세 부담의 차이

2011년부터 상장법인은 의무적으로 K-IFRS를 적용하게 되고, 비상장법인들도 선택에 따라 K-IFRS를 적용할 수 있다. 그러나 상장법인과 K-IFRS를 선택한 법인을 제외한 기타 법인들은 일반기업회계기준을 적용하게 된다. 그런데 이 두 기준에서 전술한 바와 같이 건설자금이자의 계산에 대해서 다르게 규정하고 있는 부분들이 존재한다.

따라서 현행과 같이 지방세법이 단순히 기업회계를 준용해서 취득세 과세표준에 포함될 건설자금이자를 계산한다면 동일한 과세물건을 취득한다고 하더라도 각 기업에 적용되는 회계기준에 따라 취득세 과세표준이 다르게 되고 결국 세금 부담이 달라진다.

예를 들면, 첫째, 일반기업회계기준은 회계기간 동안 일반차입금의 구성종목 및 차입금액의 변동이 중요하지 않은 경우에 자본화이자율은 결산일 현재 미상환된 일반차입금에 대한 금융비용을 가중평균하여 산정할 수 있도록 하여 납세자가 건설자금이자로 작게 산출되는 방법으로 기업회계상 건설자금이자를 계산할 수 있지만, K-IFRS은 이러한 간편법 적용에 대한 규정이 없으므로 간편법의 적용이 불가능하다고 판단될 경우 K-IFRS를 적용하는 기업들은 일반기업회계기준이 적용되는 기업들에 비해 지방세법상 불리한 경우가 생길 수 있다.

둘째, K-IFRS에서는 공정가치로 측정되는 적격자산에 대해서 차입원가를 자본화하지 않을 수 있다. 따라서 K-IFRS를 적용하는 법인이 공정가치로 측정되는 적격자산에 대해서 차입원가를 계산하지 않으면, 지방세법상 건설자금이자를 계산해서 취득세 과세표준에 산입할 수 있는 것인지에 대해서 새로운 쟁점이 생길 것이다.

셋째, K-IFRS에서는 적격자산의 지출액을 계산하면서 평균장부금액을 사용하는 경우 이미 자본화된 차입원가를 포함하도록 규정하고 있지만, 일반기업회계기준은 어떠한 경우에도 이미 자본화된 차입원가는 포함하지 않도록 하고 있다. 따라서 K-IFRS를 적용하는 법인이 적격자산의 지출액을 계산하면서 평균장부금액을 사용하는 경우 일반기업회계기준에 비해 지방세법상

건설자금이자가 커지는 불리한 경우가 생길 수 있다.

넷째, K-IFRS는 초인플레이션 경제하에서 재무보고를 하여 K-IFRS 제1029호를 적용하는 경우 해당 기간의 인플레이션을 보상하기 위한 차입원가 부분은 자본화하지 않고 발생기간의 비용으로 처리하도록 하고 있지만, 일반기업회계기준은 이에 대한 규정이 없다. 따라서 매우 드문 경우이기는 하지만, 초인플레이션 경제하에서는 일반기업회계기준을 적용하는 기업이 K-IFRS적용기업보다 취득세 과세표준이 커지게 될 것이다.

(2) K-IFRS의 원칙중심 규정방식으로 인한 문제

K-IFRS는 다양한 각 국가의 회계기준을 단일의 회계기준으로 통일하는 과정에서 각 국가의 세부지침을 국제회계기준에 모두 포함하는 것이 어렵기 때문에 세부적 규칙이나 지침 위주로 제정하지를 않고 소위 원칙중심의 회계기준(principle-based accounting standards)으로 만들어졌다. 따라서 국제회계기준은 세부적인 계산절차나 방법 등은 원칙에서 벗어나지 않는 한 재량적으로 허용하는 방법으로 만들어졌고, 양적 판단보다 질적 판단의 기준을 포함하며, 실제 적용 과정에서 광범위한 전문가적 판단이 요구되도록 만들어졌다(신현걸 외 2010, 90.).

따라서 현행과 같이 지방세법이 단순히 기업회계를 준용하도록 한다면 지방세법상 건설자금을 이자를 적용하는 과정에서 K-IFRS가 적용되는 법인들은 일반기업회계기준이 적용되는 법인들에 비해서 보다 광범위한 재량권을 가지게 된다.

예들 들면, 첫째, K-IFRS는 건설자금이자 계산대상이 되는 적격자산이 ‘의도된 용도로 사용하거나 가능한 상태에 이르게 하는데 상당한 기간이 필요로 하는 자산’이므로 상당한 기간의 판단과 관련해서 재량적 판단을 하게 된다(이와 관련해서 K-IFRS를 적용하지 않는 기업들은 일반기업회계기준에 따라 ‘의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요’되는 것만 건설자금을 이자를 계산하게 될 것이므로 재량적 판단이 개입될 여지가 없다).

둘째, K-IFRS는 외화차입금과 관련되는 외환차이 중 이자원가의 조정으로 볼 수 있는 부분이 차입원가에 해당할 수 있다는 원론적 내용만 있고 구체적 계산방법은 포함하지 않고 있다. 따라서 K-IFRS적용기업은 이자원가의 조정으로 볼 수 있는 외환차이에 대해 광범위한 판단이 필요하므로 외화차입금 의존도가 상대적으로 높은 조선업 등과 같은 일부 산업에서는 재량적 판단에 따라 취득가액이 크게 달라질 수 있다. 이와 반하여 일반기업회계기준은 외환차이 중 이자비용의 조정으로 볼 수 있는 부분에 대한 산정기준 및 상한선 등이 매우 구체적으로 규정되어 있으므로 재량적 판단이 개입될 여지가 적다.

셋째, K-IFRS는 차입원가의 가중평균이자율을 산정하면서 지배기업과 종속기업의 모든 차입금을 포함하여 산정할 수도 있고 개별기업의 가중평균이자율을 사용할 수도 있다. 이는 K-IFRS가 연결재무제표를 기본재무제표로 하므로 경제적 실질에 대한 전문가적 판단에 의존하게 된다. 그러나 일반기업회계기준은 개별재무제표를 기본재무제표로 하므로 개별기업의 가중평균

이자율을 사용하여야 하며 가중평균이자율 산정에 있어서 재량적 판단이 개입될 여지가 적다.

넷째, 일반기업회계기준은 차입원가에 차입금 등에 대해 이자율변동 현금흐름위험회피회계가 적용되는 경우 위험회피수단의 평가손익과 거래손익, 차입과 직접 관련하여 발생한 수수료, 기타 이와 유사한 금융비용을 포함하도록 하고 있지만, K-IFRS는 이러한 항목에 대하여 차입원가에 포함할 항목으로 예시하지 않고 있다. 따라서 이러한 차입원가를 자본화대상 차입원가로 볼 것인지에 대해서 전문가적 판단이 작용하게 되며, 이에 따라 취득세 과세표준이 달라진다.

IV. 지방세법상 건설자금이자율의 개선방안

1. 문제점의 요약

지금까지 지방세법이 건설자금이자에 대한 개념과 범위 등에 관한 명시적 규정을 두지 않은 채로 기업회계의 개념을 단순히 차용하고 있어서 생긴 기존 해석상의 문제점과 기타 문제점들을 살펴보고, 특히 2011년부터 기업회계기준이 이원화됨으로써 추가적으로 예상되는 문제점들도 살펴보았다.

이러한 문제점들의 발생하게 된 근본적 원인은 세법의 내용은 가급적이면 간단하고 명확하게 규정되어야 하는 것임에도 불구하고³⁶⁾ 지방세법이 매우 복잡하고 전문가적 판단이 개입될 여지가 많은 기업회계의 건설자금이자 개념을 단순히 차용해서 사용했기 때문에 생긴 것으로, 특히 다음과 같은 특징을 가지는 기업회계의 개념을 단순히 차용했기 때문에 생긴 것이라고 할 수 있다.

첫째, 기업회계는 이해관계자의 경제적 의사결정을 위한 유용한 정보의 제공을 목적으로 하는 것이므로 회계처리방법의 차이가 이해관계자의 경제적 의사결정에 영향을 미치는가 여부에 따른 중요성 또는 유의성이라는 개념이 내재되어 있고, 중요성 또는 유의성이 없다면 기업회계는 대체적 또는 선택적 회계처리를 인정하는 경우가 많다.

둘째, 기업회계는 정보제공으로 인한 효익과 비용을 비교형량하고, 비용이 효익을 초과하는 경우에는 간편한 회계처리를 인정하는 경우가 많다.

셋째, 기업회계 특히 K-IFRS는 세계 각국의 법률적·경제적·사회적 환경의 차이를 단일 기준 내에 수용하기 위해서 회계기준을 제정함에 있어서 세부적인 계산절차나 방법 등은 원칙에서 벗어나지 않는 한 재량적으로 허용하는 방식으로 만들어졌고, 양적 판단보다 질적 판단의

36) 세법이 모든 경제적 사상을 구체적이고 일의적으로 망라하여 법률에 명확히 규정하여야 하는 것은 기대할 수 없고, 이는 불가능한 것이다. 이는 입법기술상의 제약성이라고 할 수 있다(최명근 2004, 90). 본고가 이러한 입법기술상의 제약성을 부인하는 것은 아니다.

기준을 포함하며, 실제 적용과정에서 광범위한 전문가적 판단이 요구되도록 만들어졌다.

즉 기업회계의 이러한 특징들은 그 개념·범위·계산방법 등이 일의적이고 명확해야 바람직한 세법에서는 수용되기 쉽지 않은 것임에도 불구하고, 지방세법이 이러한 기업회계의 건설자금 이자를 차용했기 때문에 전술한 문제점들이 생긴 것이다.

더욱이 지방세 과세당국이 기업회계 전문가들을 많이 보유하기 어려운 상태에서 기업회계에서도 매우 전문적인 분야에 속하는 건설자금이자의 개념을 세법 내에 단순하게 차용한 것은 건설자금이자에 현실적으로 제대로 과세되지 못하고 과세당국과 납세자 간에 끊임없는 분쟁을 생길 높은 개연성을 방치하는 것이라고 할 수 있다.

2. 개선방안

지방세법상 건설자금에 대하여 살펴본 기존 해석상의 문제점과 기타 문제점들을 해결하려면 근본적인 해결방법은 기업회계상의 건설자금이자를 단순히 차용한 지방세법 법령의 입법형식을 개정하여야 한다. 그렇지만 이미 2011년부터 기업회계는 이미 이원화되어 시행되고 있으므로 문제의 해결방안에 대한 모색은 시급하다. 따라서 본고에서는 개선방안을 지방세법령을 개정하지 않는 단기적 개선방안과 지방세법령을 개정하는 중장기적 개선방안으로 구분하여 제시하였다.

가. 단기적 개선방안

지방세법상 건설자금에 대하여 기존 해석상의 문제점과 기타 예상되는 문제점들에 대한 단기적 해결방안은 지방세 당국이 미리 지방세법기본통칙이나 별도의 행정해석 등을 통해서 과세당국의 입장을 밝히는 것이다. 특히 2011년 1월 1일부터 이미 기업회계가 이원화되어 시행 중인 상황에서 법령의 개정이 이루어지기 전이라도 선제적으로 문제점을 해결하려는 지방세 당국의 노력은 시급하다.

다만, 이 경우 과세당국은 차용개념에 대한 일반해석원칙에 따라 문제점들을 해석을 하여야 할 것이다. 즉, 지방세법상 건설자금이자는 기업회계의 차용개념이므로 그 해석과 적용은 원칙적으로 기업회계기준에 따라야 할 것이며, 당사자의 법적안정성이나 예측가능성을 침해하지 않거나 오히려 납세자주의의 원리에 부합하는 범위 내에서만 합목적적으로 독자적 의미와 내용을 부여하여야 할 것이다.

나. 중장기적 개선방안

지방세법상 건설자금이자에 관한 문제점의 중장기적 해결방안은 지방세법이 기업회계상 건설자금이자를 단순히 차용하도록 한 법령을 개정하는 것으로, 세 가지 방안을 고려할 수 있을

것이다.

첫째는 건설자금이자의 계산에 관해서 완결적 규정을 둔 법인세법의 규정을 준용하는 방안이고, 둘째는 국세와 지방세를 완전히 구분해서 지방세법 자체가 완결된 세법체계를 갖추려고 하는 최근의 경향을 고려해서 지방세법 내에 건설자금이자에 대한 완결적 규정을 두는 방안이다. 그리고 셋째는 건설자금이자를 사실상 취득가액에서 제외하도록 하여 건설자금이자에 관한 논쟁 자체를 없애는 방안이다. 본 연구에서는 세 번째 방안을 지지한다.

(1) 법인세법을 준용하는 방안

법인세법은 전술한 바와 같이 법인세법 내에 건설자금이자의 개념과 범위 및 계산방법 등에 대한 구체적 규정을 두고 있고 오랫동안 법령이 시행되었기 때문에 이미 누적된 사례들이 많다. 따라서 2000년말 지방세법 개정하기 이전과 같은 형식으로 지방세법이 법인세법상 건설자금이자에 관한 규정을 준용하도록 개정할 수 있을 것이다. 다만, 이 경우 법인세법이 2010년말 개정에서 일반차입금에 대한 건설자금이자를 법인이 선택적으로 자본화 여부를 결정할 수 있도록 한 것과 관련해서, 지방세법은 일반차입금에 대한 건설자금이자를 의무적으로 취득세 과세표준에 포함하도록 하거나 또는 취득세 과세표준에서 제외하도록 획일적으로 규정하여야 할 것이다.

이러한 방식은 건설자금이자에 대한 법인세법의 누적된 많은 사례들을 참조할 수 있으므로 납세자들의 실무적 편의성을 제고할 것이고 세제의 단순화라는 측면에서도 바람직하다고 할 것이다. 다만 이는 최근 지방세당국이 지방세법 내에 지방세체계 자체를 완결하려는 경향에는 역행하는 측면이 있다.

(2) 지방세법에 완결적 규정을 두는 방안

법인세법 또는 기업회계와 유사한 형식으로 지방세법에 건설자금이자의 개념과 범위 및 계산방법 등에 대한 완결적 규정을 두는 방안이 있다. 이는 최근 지방세법이 지방세체계 자체를 완결된 세법체계로 갖추려고 하는 경향에는 부합한다고 할 수 있다.

그러나 이 방안을 시행하면서 법인세법 또는 기업회계와 또 다른 새로운 범위와 계산방법을 만든다면 이는 세수규모도 크지 않을 것으로 추정되는 항목을 가지고 세법체계를 더욱 복잡하게 만드는 결과를 초래하는 단점이 있다고 할 것이다.

(3) 건설자금이자를 취득세 과세표준에서 제외하는 방안

이는 취득세 과세표준에서 건설자금이자를 포함하도록 한 현행 규정을 삭제하여 더 이상 취득세 과세표준에 건설자금이자가 포함되지 않도록 하는 것이다. 본고는 이 방안이 타당하다고 생각하는데, 그 근거는 다음과 같다.

첫째, 일응 건설자금이자로 인한 세수규모는 크지 않을 것으로 추정되므로 세법을 단순화하는 것이 바람직하다고 생각하기 때문이다. 또한 취득세 과세표준에 건설자금이자를 포함함으로써

인해서 발생하는 사회적 비용이³⁷⁾ 세수규모보다 크다면 이 제도는 폐지하는 것이 타당하다.

둘째, 건설자금이자는 차입금에 의해 과세대상물건을 취득하는 경우에만 그 자산의 취득가액에 포함되므로 동일한 과세물건이 단지 취득자금조달방법의 차이 때문에 취득세 과세표준이 달라지고 세금 부담이 달라진다. 그러나 취득세의 담세력은 취득한 과세물건의 공정가치에 의해서 측정되는 것이 이론상 타당하다고 할 것이므로 과세물건의 공정가치에 영향을 미치지 않는 건설자금이자 때문에 취득세 과세표준이 달라지는 것은 옳지 않다. 비록 사실상 취득가액이 취득 당시 취득물건의 공정가치 측정에 대한 대응치로 유력하기는 하지만, 건설자금이자와 같이 취득물건의 공정가치에 영향을 미치지 않는 것이 명백하다면 이에 따라서 취득세 과세표준이 달라지지 않아야 할 것이다.

셋째, 건설자금이자의 계산방법을 보면 취득자금의 원천이 분명하게 구분되는 예외적인 경우를 제외하고는 차입금이 내부자금에 우선하여 자산취득에 사용되었다는 것을 가정하고 있기 때문에 취득원가 실제보다 과대평가될 가능성이 상존한다는 비판이 유력하다(정영기·박현정 2003, 39.).

넷째, 건설자금이자는 기본적으로 차입금에 의해서 과세대상물건을 취득하는 경우에만 발생하고 자기자본으로 과세대상물건을 취득하는 경우에는 발생하지 않는다. 따라서 대개 자금사정이 여의치 않아서 차입금에 의존하는 납세자가 오히려 보다 많은 취득세를 부담하게 되는 현상을 만든다.

특히 기업회계가 건설자금이자를 자산취득가액의 일부로 보거나 볼 수 있도록 하는 것은 건설자금이자에 대한 많은 비판이 있음에도 불구하고³⁸⁾ 기업회계가 적정한 당기순손익의 측정을 위해서 수익비용대응의 원칙을 지키고자하는 취지이다.³⁹⁾ 그리고 법인세법도 소득을 측정하고

37) 건설자금이자와 관련된 지방세담당공무원 등의 교육훈련비용, 실질 납세자의 납세이행비용 및 잠재적 납세자들의 학습비용, 건설자금이자의 복잡성으로 인해서 생기는 세무마찰 및 쟁송비용 등이 전부 사회적 비용이 될 것이다. 본고에서 건설자금이자로 인한 세수규모가 크거나 사회적비용에 대한 언급은 연구자의 직관에 의한 것이므로 이 점은 본고의 한계에 속한다.

38) 자산 취득과정에서 발생한 금융비용에 대한 회계처리에는 적어도 세 가지 방법을 고려할 수 있다. 첫째 방법은 금융비용은 자본화시키지 않고 무조건 당기비용으로 처리하는 것이다. 두 번째 방법은 자산취득에 소요된 타인자본비용 뿐만 아니라 자기자본비용도 자본화하는 방법이다. 세 번째 방법은 취득원가 중 타인자본비용만 자본화하는 방법이다. 세 가지 방법 중에서 개념적으로 가장 문제가 많은 방법은 세 번째 방법이다. 첫째 방법과 두 번째 방법은 자본조달 방법에 따라 자산의 취득원가에 차이가 나지 않게 되기 때문이다(전성빈 1998b, 11).

39) 기업회계에는 적절한 이익의 측정을 위해서 수익이 발생한 기간에 관련 비용을 인식하여야 한다는 수익비용대응의 원칙이 있다. 그런데 건설자금이자를 즉시 비용으로 처리하면 건설자산의 경제적 효익은 건설이 완료된 후에 발생하게 되는데 관련 건설자금이자는 먼저 비용으로 처리된다. 즉 수익비용대응이 제대로 이루어지지 않게 된다. 이에 따라 기업회계는 건설자금이자를 금융비용 발생시 일단 자산취득가액에 포함하고, 추후 건설이 완료된 후 건설자산의 경제적 효익이 발생하면 비로소 건설자산이 창출하는 수익과 자본화한 건설자금이자에 대한 감가상각비를 대응시켜서 수익비용대응의 원칙을 지키

자 하는 것이므로 그 취지를 따르는 것이라고 할 수 있다. 그러나 지방세법상 취득세는 당기순 손익이나 소득을 계산하고자 하는 것이 아니라 과세대상물건의 취득과정에서 적절한 담세력을 포착하고자 하는 것이므로 기업회계나 법인세법과는 취득가액을 구하는 그 취지 자체가 완전히 다르다. 따라서 차입금이 있는 상태에서 건설자금이자 계산대상물건을 취득하면 차입금이 없는 상태에서 물건을 취득한 것보다 더 취득세를 부담하도록 하는 현상을 그대로 두는 것은 실질적 조세평등원칙의 정신을 해친다고 하겠다.

V. 결 론

지방세법은 취득세의 과세표준이 되는 취득가격에 포함되는 ‘건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용’의 개념과 범위 및 계산방법 등에 대하여는 아무런 규정을 두지 않고 있다. 이는 취득세 과세표준에 포함되는 건설자금이자에 대해서 기업회계에 따라 해석·적용하겠다는 취지이지만, 기업회계상 건설자금이자의 계산방법은 매우 복잡하고 일부 선택적 계산방법까지 허용하고 있어서 단순히 기업회계기준을 준용하는 것은 그동안 많은 다툼과 혼란을 야기했으며 앞으로도 과세관청에게나 납세의무자들에게 매우 민감한 문제를 야기할 수 있다.

더욱이 2011년부터 기업회계가 K-IFRS와 일반기업회계기준으로 이원화된 상태에서 두 기준의 내용이 일부 상이하면 현행 지방세법상 건설자금이자 규정은 경제적 실질이 동일함에도 기업들이 준거하는 회계기준에 따라서 과세표준 및 세부담이 달라지는 등 새로운 문제를 야기하게 된다.

따라서 본 연구는 현행 지방세법상 건설자금이자와 관련하여 그동안 실무상 문제가 되었던 중요한 문제점들과 예상할 수 있는 다른 문제점들을 살펴보고 2011년부터 기업회계가 이원화됨에 따라 생길 수 있는 문제점들을 살펴보았다. 그리고 이러한 문제점들이 발생한 원인을 분석하고 합리적 개선방향을 제시하였다.

본 연구가 현행 지방세법상 건설자금이자와 관련하여 제시한 문제점은 기간비용으로 회계처리한 건설자금이자를 과세표준에 포함하는 문제, 대출수수료 등 차입부대비용이 건설자금이자로 계산되어야 하지만 이를 무조건 취득부대비용에 포함하는 문제, 건설기간 중에 수취하는 정부보조금 및 분양대금이 제대로 건설자금이자 계산대상 자산의 평균지출액에서 차감되고 있지 않는 문제, 건축물 등의 신축용 토지 취득에 따른 건설자금이자 계산방법에 관한 문제, 기업회계상 간편법에 따라 계산된 건설자금이자의 취급문제, 기업회계상 중소기업특별세를 적용받는 경우의 건설자금이자 문제, 취득자금의 원천을 별도로 관리하는 경우 건설자금이자 계산문제 등을 제시하였고, 기업회계가 2011년부터 이원화됨에 따라 생기는 문제점으로서 적용되는 회계기준에

고자 하는 것이다.

따라 세부담에 차이가 발생하는 문제 및 K-IFRS가 원칙중심의 규정을 가짐으로 인해서 생기는 문제 등을 제시하였다.

그리고 이러한 문제점들의 발생하게 된 근본적 원인은 세법의 내용이 가급적이면 간단하고 명확하여야 함에도 불구하고 지방세법이 매우 복잡하고 전문적 또는 재량적 판단이 개입될 여지가 많은 기업회계의 건설자금이자 개념을 단순하게 차용해서 사용했기 때문에 생긴 것이라고 진단했다.

또한 본 연구는 이러한 문제점들을 해결하기 위한 방안으로서 다음과 같은 방안들을 제시했다.

첫째, 단기적 해결방안으로, 지방세법상 건설자금에 대하여 기존 해석상의 문제점과 기타 예상되는 문제점들에 대한 과세당국의 입장을 지방세법기본통칙이나 별도의 행정해석 등을 통해서 미리 밝히는 것이다. 다만 이 경우 과세당국은 차용개념에 대한 일반해석원칙에 따라 문제점들에 대한 해석을 하여야 할 것이다.

둘째, 중장기적 해결방안으로 지방세법령의 개정을 통해서 건설자금이자에 대하여 법인세법을 준용하는 방안, 지방세법 내에 완결적 규정을 두는 방안 및 건설자금이자를 취득세 과세표준에서 제외하는 방안을 제시하고, 본 연구는 건설자금이자를 취득세 과세표준에서 제외하는 방안이 지지하였다.

본 연구에서 건설자금이자를 취득세 과세표준에서 제외할 것을 지지한 근거로는 첫째, 취득세 과세표준에 건설자금자금을 포함함으로써 발생하는 사회적 비용이 세수규모보다 클 것이고, 둘째, 취득세의 담세력은 취득한 과세물건의 공정가치에 의해서 결정되는 것이 이론상 타당하다고 할 것이므로 과세물건의 공정가치에 영향을 미치지 않는 건설자금이자 때문에 취득세 과세표준이 달라지는 것은 옳지 않다는 것이고, 셋째는 건설자금이자의 계산방법을 보면 취득자금의 원천이 분명하게 구분되는 예외적인 경우를 제외하고는 차입금이 내부자금에 우선하여 자산취득에 사용되었다는 것을 가정하고 있기 때문에 취득원가 실제보다 과대 평가될 가능성이 상존한다는 것이고, 넷째는 대개 자금사정이 여의치 않아서 차입금에 의존하는 납세자가 오히려 보다 많은 취득세를 부담하게 되어 실질적 조세평등원칙의 정신을 해친다는 것이고, 기업회계나 법인세법은 적정한 소득의 측정을 위해 수익비용대응원칙상 건설자금이자 회계처리가 필요한 것인데 지방세법상 취득세는 소득을 계산하고자 하는 것이 아니라 과세대상물건의 취득과정에서 적절한 담세력을 포착하고자 하는 것이므로 그 취지 자체가 완전히 달라서 건설자금이자가 취득세과세표준과 어울리기 어렵다는 것이다.

본 연구는 지방세법상 건설자금이자의 문제점을 지적하는 선행연구를 찾기 어려운 상태에서 의 연구이므로 충분히 의의가 있을 것으로 생각되지만, 현행 지방세법상 건설자금이자에 가지는 모든 문제점들을 망라하지 못했을 수 있고 제시된 개별 문제점들에 대한 합리적 해석을 제시하지는 못했다는 한계점을 갖는다. 특히 제시된 개별 문제점들에 대한 합리적 해석을 제시하고 토론에 붙여지는 것은 차용개념의 해석에 관한 좋은 주제가 될 수 있을 것으로 보인다.

참고문헌

- 신현걸 · 최창규 · 김현식. 2011. 『IFRS중급회계』 제2.1판. 도서출판 탐진.
- 임상엽 · 정정운. 2011. 『세법개론(제17판(2쇄))』. 상경사.
- 임승순. 2011. 『조세법』. 박영사.
- 전성빈. 1998a. “금융비용 자본화의 문제점 - 해석86-69를 중심으로 -”. 세무와회계저널 제4권 제1호 : 443 - 459.
- _____. 1998b. “금융비용 자본화의 문제점”. 서강대학교 경영논총 9권 : 443 - 460.
- 정건영 · 조성표. 1998. “차입비용의 자본화에 대한 연구”. 회계저널 제7권 제1호 : 29 - 60.
- 정병용. 2005. “조세법상 준거개념의 사법관련성 연구”, 건국대학교 박사학위논문.
- 정영기 · 박현정. 2003. “금융비용 자본화의 타당성에 관한 연구”. 세무와회계저널 제4권 제1호 : 35 - 60.
- 최명근. 2004. 『조세법총론(개정증보판)』. 세경사.

A Study on the Capitalization of Interest Cost in the Local Tax Law

Sung, Yongwoon* · Kim, Byungil**

—〈Abstract〉—

The local tax law doesn't have any detailed provisions for interest cost capitalization that is included in the acquisition tax base, but apply the detailed provisions on the GAAP.

So, the interest cost capitalization on the local tax law have not only induced many complicated tax matters, but also may bring new tax problems because of the duality of the GAAP in 2011.

This research reviews many existing tax matters and new tax problems that are related to the interest cost capitalization in the local tax law, and suggests the improvement plan that the interest cost capitalization is not included in the acquisition tax base.

This improvement plan is based on the following reasons.

First, from the view of the calculation method of interest cost capitalization, as it is assumed that the debt is previously used than internal fund in the acquisition fund except for the specific construction borrowing interest, the acquisition cost may be overvalued rather than it is.

Second, due to no sufficient source of assets, taxpayers who are dependent on a loan are asked to pay more of an acquisition tax, which negatively affects the mind of the substantial tax equality principle.

At last, the GAAP and the corporate tax adopt interest cost capitalization for matching cost with revenue and proper income calculation, but acquisition tax in the local tax law catches tax payment capacity in the process of asset acquisition. Therefore, in the point of the purpose and intent of interest cost capitalization for proper income calculation, the acquisition tax cannot harmonize with interest cost capitalization.

〈Key words〉 capitalization of interest cost, interest capitalization, borrowed concept

* Professor, Division of Tax Science, Kangnam University, sywcpa@nate.com

** Professor, Division of Tax Science, Kangnam University, bikim@hanmail.net