

# 제27조 업무와 관련없는 비용의 손금불산입



## 제27조의 요약

법인이 각 사업연도에 지출한 경비 중 다음에 해당하는 것은 업무에 관련이 없다고 보아 각 사업연도 소득금액계산상 손금불산입한다.

- 법인이 업무무관 자산(비업무용 부동산, 각종 자산)을 취득·관리함으로써 생기는 비용·유지비·수선비와 이에 관련되는 비용 등
  - 그 법인이 직접 사용하지 아니하고 다른 사람(비출자임원과 소액주주 임원·사용인 제외)이 주로 사용하고 있는 장소·건물·물건 등의 유지비, 관리비, 사용료와 이에 관련되는 지출금
  - 법인의 출자자나 출연자인 임원 또는 국세기본법시행령 제20조제1호 내지 제8호에 해당하는 출자자의 친족 등이 사용하고 있는 주택의 유지비, 관리비, 사용료와 이에 관련되는 지출금
  - 법인이 그 업무와 관련이 없는 자산을 취득하기 위한 자금의 차입에 관련된 비용(지급이자, 감정비, 등기비 등)
  - 형법상 뇌물
  - 노조전임자 등의 급여
- 업무와 관련 없는 자산이란 현재 영위하고 있는 사업과 직접적인 관련이 없는 다음의 자산을 말한다(법령상 사용금지, 제한분은 제외).
- 법인업무에 직접 사용하지 않는 자산
  - 사용유예기간(일반 건축물 2년 또는 토지 5년)까지 미사용하고 양도하는 부동산
  - 서화, 골동품(장식·환경미화 등을 위해 여러 사람이 볼 수 있는 공간에 상시 비치하는 것은 제외, 즉 장식용·환경미화용은 업무용임)
  - 비업무용 자동차, 선박 및 항공기

## ● 제27조 【업무와 관련없는 비용의 손금불산입】

내국법인이 각 사업연도에 지출한 비용 중 다음 각 호의 금액은 해당 사업연도의 소득금액을 계산할 때 손금에 산입하지 아니한다. (2010. 12. 30 개정)

1. 해당 법인의 업무와 직접 관련이 없다고 인정되는 자산으로서 대통령령으로 정하는 자산을 취득·관리함으로써 생기는 비용 등 대통령령으로 정하는 금액
2. 제1호 외에 그 법인의 업무와 직접 관련이 없다고 인정되는 지출금액으로서 대통령령으로 정하는 것

## Ⅰ. 업무관련없는 자산취득·관리 등 비용의 손금불산입 (법 제27조제1호)

### 1. 업무무관비용의 손금불산입 개요

#### ① 업무무관 자산관련 비용 및 업무무관 지출의 손금불산입

업무무관자산(업무에 직접 사용하지 않는 부동산, 유예기간내 업무에 사용하지 않고 양도하는 부동산, 서화·골동품, 업무미사용 자동차·선박·항공기 등)을 취득·관리함에 따른 제반비용(취득원가·관련자금·비용·유지비·수선비 및 기타 관련비용)을 손금불산입하며, 법인의 업무와 직접 관련이 없다고 인정되는 지출금액도 손금불산입한다.

업무무관 비용의 예로서, 법인이 아닌 다른 사람(임직원 등 제외)이 주로 사용하는 자산의 유지비·관리비·사용료 및 기타 지출, 법인주주 등이 사용하는 사택유지비·관리비·사용료 등, 업무무관자산의 취득을 위한 자금차입에 관련되는 비용(이자비용, 제반부수비용, 금융비용 등) 등이 모두 손금불산입된다.

#### ② 손금불산입의 이유와 업무무관판단 적용상의 제한

업무와 직접 관련 없는 지출이란 법인의 수익창출을 위해 거의 기여하지 못 하였으면서도 법인의 순자산을 감소시켜 과세소득이 경감되는 지출이므로 조세채권의 확보 및 법인 지출의 건전화를 위해 손금불산입한다. 그러나 업무와의 무관성이나 과세소득 창출과의 무관성은 입증하기 어려우므로 과세 당국과 납세의무자간에 명확한 사실판단의 증거를 통해 판단하여야 한다.

취득당시는 법인의 업무와 관련없는 자산의 취득·관리를 위한 비용이었다 하여도 법인의 사업목적 변화와 더불어서 업무와 관련된 자산의 취득·관리를 위한 비용으로 변환될 수 있는 가능성이 항상 존재하는데 업무관련 여부는 각 개별지출 상황에 따른 사실판단에 의존할 수밖에 없다. 개별항목 등의 일정지출이 법인의 업무와 관련이 있는가의 여부를 판단하기가 어렵다.

법인의 사업목적은 수익창출이라고 단순화 하더라도 이러한 수익창출을 위

한 비용의 지출은 매출원가 등과 같이 직접적으로 파악되는 것이 있는 반면에 반드시 필요하지는 않지만 보조적으로 투입되는 접대비나 기부금 등의 비용이 발생하기도 하기 때문이다. 따라서 본 조 및 시행령 열거규정에서 업무와 관련없는 경비로 열거된 것만을 세법의 엄격한 해석 원칙에 입각하여 손금불산입하며 그 이외의 범위로 확대해석할 수는 없다.

### ③ 업무무관지출 · 기부금 · 부당행위 손금불산입의 관계

업무무관 지출은 법인의 업무와 직접 관련없이 법인의 순자산을 감소시킨 것이고 기부금도 법인의 업무와 직접 관련없이 타인에게 기부한 것이므로 원칙적으로 손금불산입된다.

업무무관 지출은 업무에 직접 관련됨이 없이 법인자산이나 자금의 외부유출이며 기부금은 외부의 법인격에게 기여한다는 차이점은 있으나 모두 법인의 수익창출과 관련되지 않은 것은 손금불산입한다. 여기서도 타인이 부당행위계산부인 대상이 되는 특수관계인이라면 본 법 제52조의 부당행위계산 대상이므로 손금불산입 법인세과세와 소득처분 상대방과세라는 이중과세를 할 수 있다.

## 2. 업무무관자산과 비용의 열거범위

법인의 업무와 직접 관련없는 지출경비는 업무무관부동산과 업무무관 자산의 취득·관리에 따른 제반 비용(취득관련비용·유지비·수선비 및 각종 비용), 다른 사람이 주로 사용하는 시설 등의 제반 경비, 법인주주·출자자·출연자로서 임원(출자자 겸 임원) 등이 사용하는 사택유지의 제반 비용 및 기타의 업무무관 경비가 전액 손금불산입된다.

시행령 제49조와 제50조에 열거된 비용만 무조건 손금불산입된다. 열거내용에 해당되지 않으면 각 규정의 관련 손비개념에 따른다.

### ① 업무무관자산의 범위와 관련 비용의 손금불산입 규정

당해 법인의 업무와 직접 관련이 없다고 인정되는 열거된 자산이면서 이러한 자산의 취득·유지·보유에 관련한 비용·유지비·수선비 및 관련비용을 손금불산입한다. 관련 자산취득가 자체를 아직 손비처리하지 않은 경우는 손

금불산입문제가 없지만 관련 취득자금 차입금지급이자(본 법 제28조 규정에 의거 손금불산입됨), 관련 비용처리액, 유지비·수선비·제반 관련비용, 감가상각비 등이 손금불산입되는 비용이다. 시행령 규정은 다음과 같다. 업무무관 분류되더라도 법령상 사용금지 제한, 부득이 양도, 유동화 양도 등은 업무용 자격을 유지한다. 업무무관 자산의 경우 취득원가 자체를 부인하는 것은 아니고, 상대계정인 차입금에 대한 지급이자부분을 부인한다는 것이다. 또한 취득원가의 감가상각비 반영액은 손금부인한다.

### 관련법령

#### ● 시행령 제49조 【업무와 관련이 없는 자산의 범위 등】

① 법 제27조제1호에서 “대통령령으로 정하는 자산”이란 다음 각호의 자산을 말한다.

(2011. 6. 3 개정)

1. 다음 각목의 1에 해당하는 부동산. 다만, 법령에 의하여 사용이 금지되거나 제한된 부동산, 자산유동화에관한법률에 의한 유동화전문회사가 동법 제3조의 규정에 의하여 등록한 자산유동화계획에 따라 양도하는 부동산등 기획재정부령이 정하는 부득이한 사유가 있는 부동산을 제외한다.

가. 법인의 업무에 직접 사용하지 아니하는 부동산. 다만, 기획재정부령이 정하는 기간(이하 이 조에서 “유예기간”이라 한다)이 경과하기 전까지의 기간중에 있는 부동산을 제외한다. (2008. 2. 29 개정)

나. 유예기간중에 당해 법인의 업무에 직접 사용하지 아니하고 양도하는 부동산. 다만, 기획재정부령이 정하는 부동산매매업을 주업으로 영위하는 법인의 경우를 제외한다.

(2008. 2. 29 개정)

2. 다음 각목의 1에 해당하는 동산

가. 서화 및 골동품. 다만, 장식·환경미화 등의 목적으로 사무실·복도 등 여러 사람이 볼 수 있는 공간에 상시 비치하는 것을 제외한다. (2005. 2. 19 개정)

나. 업무에 직접 사용하지 아니하는 자동차·선박 및 항공기. 다만, 저당권의 실행 기타 채권을 변제받기 위하여 취득한 선박으로서 3년이 경과되지 아니한 선박 등 기획재정부령이 정하는 부득이한 사유가 있는 자동차·선박 및 항공기를 제외한다. (2008. 2. 29 개정)

다. 기타 가목 내지 나목의 자산과 유사한 자산으로서 당해 법인의 업무에 직접 사용하지 아니하는 자산

② 제1항제1호의 규정에 해당하는 부동산인지 여부의 판정 등에 관하여 필요한 사항은 기획재정부령으로 정한다. (2008. 2. 29 개정)

③ 법 제27조제1호에서 “대통령령으로 정하는 금액”이란 제1항 각호의 자산을 취득·관리함으로써 생기는 비용, 유지비, 수선비 및 이와 관련되는 비용을 말한다. (2011. 6. 3 개정)

- ② 업무무관 자산의 열거유형 정리: 법령상 사용금지, 제한, 불가피시 아직 업무용임
- ◎ 법인의 업무에 직접 사용하지 아니한 부동산(미사용부동산)－유예기간동안은 업무용으로 예외인정함.
- ◎ 사용유예기간중에 사용하지 않고 매각하는 부동산(중도매각부동산)
- ◎ 서화·골동품(장식·환경미화용 아닌 개인 소장용 등)
- ◎ 업무사용 안하는 자동차·선박·항공기(저당권 실행, 변제취득으로 3년 안된 것은 제외. 즉, 업무용임)

③ 업무무관 자산의 업무무관비용의 유형 요약

상기 자산의 취득·관리에 따른 당기발생 지출비용·손비반영금액

- ◎ 취득관련 부대비용으로 취득원가 아니고 당기비용처리한 금액
  - ◎ 유지비·수선비 등과 관련비용
  - ◎ 취득자산에 대한 당기 감가상각비(비용반영액)
  - ◎ 취득자금의 차입금 상당액 지급이자(본 법 제28조 적용)
- $$(\text{총지급이자} \times \frac{(\text{비업무용 부동산 등 자산가액} + \text{가지급금 등}) \text{의 적수}}{\text{총차입금의 적수}})$$

④ 업무무관 부동산과 자산 등의 취득·관리비용의 범위

업무무관 부동산 및 자산을 취득·관리함에 따라 발생하는 비용에는 당해 자산의 수선 및 유지를 위한 일반 경상비용·재산세 등의 공과금과 감가상각비 등이 있으며 이와 같이 손익계산서상 비용이나 손실로 계상된 금액은 손금불산입된다. 여기서 업무무관 부동산 및 자산을 취득·관리함으로써 생기는 비용 등의 범위 결정상 취득원가의 구성 요소인 취득세나 등록세 등 취득부대비용은 자산성이 인정되는 한 업무무관 부동산 등의 취득·관리비용 등의 범위에서 제외되어야 한다. 이에 대해 시행령 등이 명백히 규정하지는 않고 있으나 업무무관 부동산이라고 하여 대차대조표 계상능력이 없는 것은 아니므로 자산으로는 인정하되 이에 관련된 비용만 손금불산입한다는 것으로 보아야 한다. 또한 업무무관 부동산 등에 해당한다면 해당 자산과 관련하여 발생된 비용만 모두 손금불산입되는 것이다. 따라서 업무무관 자산에서 발생한 수익이 있다 하여 비용과 상계할 수는 없다고 본다. 수익은 수익대로 과세한다.

## ⑤ 업무무관 부동산 등 처분손실은 손금산입함

업무무관 부동산이나 자산은 법인의 수익에 직접 기여하지 못하는 것으로 본 호에 의한 제반 비용의 손금불산입 규정뿐 아니라 관련 자급에 대한 지급 이자도 손금부인하도록 본 법 제28조가 규정하고 있다. 결국 이를 통하여 업무무관 부동산이나 업무무관자산의 취득·보유를 억제하고자 함이다. 업무무관 부동산 등의 처분에 따라 처분손실이 발생하였다면 이 처분손실은 업무에 직접 관련없는 지출의 범위에는 포함되지 않는다. 그러니까 처분손실 자체는 순자산감소로 손금인정된다.

업무무관 부동산 등의 취득·보유 자체를 부인하는 것은 아니고 취득·보유 관련 비용과 관련 차입금의 지급이자를 부인한다. 즉, 업무무관 자산의 취득·관리와 관련하여 지출한 비용만 손금불산입하는데 그 취지가 있다. 따라서 처분에 따르는 손실까지도 손금불산입한다는 것은 아니다. 업무무관 부동산 등의 처분손실은 법인의 순자산의 감소로서 발생한 것이므로 이는 당연히 손금에 산입된다고 본다. 그러나 업무무관 부동산에 대한 감가상각비는 손금불산입이 된다. 결국 업무무관 부동산이라면 감가상각비를 손금불산입되나 처분손실은 손금산입되니까 여차피 부인될 감가상각비를 계상하지 않고 그대로 내버려 두었다가 나중에 처분손익과 대응시키는 것이 현명하다.

### 3. 업무무관 부동산의 범위

당해 법인의 업무와 직접 관련이 없는 부동산으로서 법인의 업무에 직접 사용하지 않는 부동산은 업무무관자산이다.

#### 1) 부동산의 개념 및 범위

부동산의 경우는 취득후 일정기간동안 사용을 위한 준비기간이 필요한데 일 정유예기간까지 고유업무에 사용 안한 경우만을 말한다. 일반적으로 부동산이란 토지·건축물 및 임목을 말한다.

## ① 토 지

부동산이란 토지 및 그 정착물을 통칭하는데 민법은 임목도 독립된 부동산

으로 보도록 하고 있다.

여기서 토지란 지적법에 의하여 지적공부에 등록하여야 할 지목에 해당하는 것인바, 지적공부상의 지목에 관계없이 사실상의 지목에 의해 토지여부를 판단한다.

지적법의 관련 규정은 다음과 같다.

### 관련법령

#### ● 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 제67조 【지목의 종류】

① 지목은 전·답·과수원·목장용지·임야·광천지·염전·대(垓)·공장용지·학교용지·주차장·주유소용지·창고용지·도로·철도용지·제방(堤防)·하천·구거(溝渠)·유지(溜池)·양어장·수도용지·공원·체육용지·유원지·종교용지·사적지·묘지·잡종지로 구분하여 정한다. (2009. 6. 9 개정)

#### ② 건축물

건축물은 건축법상의 건축물과 부속건축설비로 하는데 시설물도 포함한다. 관련 건축법 규정은 다음과 같다.

### 관련법령

#### ● 건축법 제2조 【용어의 정의】

- ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. (2008. 3. 21 개정)
2. "건축물"이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
  5. "지하층"이란 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지 평균높이가 해당 층 높이의 2분의 1 이상인 것을 말한다.

#### ③ 입 목

입목은 법률상에 의한 입목인바, 만일 등기되지 아니한 입목이 있다면 이는 토지에 포함한다. 관련 법은 다음과 같다.

### 관련법령

#### ● 입목에 관한 법률 제2조 [정 의]

- ① 이 법에서 “입목”이란 토지에 부착된 수목의 집단으로서 그 소유자가 이 법에 따라 소유권보존의 등기를 받은 것을 말한다. (2010. 3. 31 개정)
- ② 제1항의 집단의 범위는 대통령령으로 정한다. (2010. 3. 31 개정)

#### ● 입목에 관한 법률 시행령 제1조 [수목의 집단]

「입목에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제2조에 따른 입목으로 등기를 받을 수 있는 수목의 집단의 범위는 1필의 토지 또는 1필의 토지의 일부분에 생립(生立)하고 있는 모든 수종의 수목으로 한다. (2008. 5. 21 개정)

## 2) 업무에 직접 사용 안한 부동산

업무무관 부동산은 부동산 취득 후부터 업무에 직접 사용하지 않는 경우에 해당되는데 유예기간내에는 예외로 규정하고 있다. 시행규칙에 각 부동산별 유예기간을 위임규정하고 있다.

### ① 업무무관 판정의 유예기간 : 2년 · 5년 등

법인이 부동산을 사자마자 즉시 업무용으로 사용할 수 있는 것이 아니고 어느 정도의 준비기간·유예기간이 필요하다. 이 기간내에 업무용 사용(건설착공·직접사용 등)하면 지급이자 손금불산입문제가 없으나 유예기간이 지난뒤에도 고유업무에 사용하지 못하면 유예기간 종료일 다음 날부터는 지급이자 손금불산입을 계산한다.

### ◎ 업무무관 부동산 취득후 사용하기까지 업무용으로 보아 주는 유예기간

- 일반부동산 : 2년 이내
- 건축물 등이 없는 나대지, 건설회사의 건물 신축용 토지, 부동산 매매업자의 매매용 : 5년
- 기업부설연구소용 부지·공장용 부지·주택신축판매용 토지·사회간접자본시설사업용 토지·관광단지조성용 토지 : 5년
- 공장용 토지는 당초 사업계획서상 공장건설계획기간 전부(5년 초과도 가능)



관련 시행규칙 규정은 다음과 같다.

**관련법령**

▲ 시행규칙 제26조 【업무와 관련이 없는 부동산 등의 범위】

- ① 영 제49조제1항제1호가목단서에서 “기획재정부령이 정하는 기간”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간(이하 이 조에서 “유예기간”이라 한다)을 말한다. (2009. 3. 30 개정)
1. 건축물 또는 시설물 신축용 토지 : 취득일부터 5년(『산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률』 제2조제1호의 규정에 의한 공장용 부지로서 『산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률』 또는 『중소기업 창업지원법』에 의하여 승인을 얻은 사업계획서상의 공장건설계획 기간이 5년을 초과하는 경우에는 당해 공장건설계획기간) (2005. 2. 28 개정)
  2. 부동산매매업(한국표준산업분류에 따른 부동산 개발 및 공급업(모지분양업을 포함한다) 및 건물건설업(자영건설업에 한한다)을 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 주업으로 하는 법인이 취득한 매매용부동산 : 취득일부터 5년 (2009. 3. 30 개정)
  3. 제1호 및 제2호 외의 부동산 : 취득일부터 2년 (2001. 3. 28 개정)

② 당해 법인의 업무에 직접 사용하는 업무의 범위

당해 법인 업무에 유예기간내에 사용해야 한다. 사용못한 정당한 이유가 있다면 업무무관이 아닐 수 있는데, 법인의 고유업무란 법령규정업무, 법인등기부상 목적사업으로 정한 업무를 말한다. 다음 시행규칙이 규정하고 있다. 법인업무범위에 속한 용도에 사용하면 용도별 면적범위 제한은 적용되지 않는다. 즉, 용도에 부합되는 부동산은 모두 업무용, 초과되거나 해당되지 않으면 해당부분은 업무무관이다. 여기서 목적사업은 주력사업뿐 아니라 등기부상 기재된 모든 업무를 포괄한다. 가능한 넓게 잡는 것이 좋다.

**관련법령**

▲ 시행규칙 제26조 【업무와 관련이 없는 부동산 등의 범위】

- ② 영 제49조제1항제1호가목 및 나목에서 “법인의 업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다. (2009. 3. 30 개정)
1. 법령에서 업무를 정한 경우에는 그 법령에 규정된 업무
  2. 각 사업연도 종료일 현재의 법인등기부상의 목적사업(행정관청의 인가·허가 등을 요하는 사업의 경우에는 그 인가·허가 등을 받은 경우에 한한다)으로 정하여진 업무

### 3) 취득우 일정기간 미사용 및 사용판단

#### ① 일정 유예기간 이후에 사용하지 않는 부동산

부동산 취득후 일정 유예기간이 지나서도 법인의 업무에 직접 사용하지 않는 경우가 업무무관인데, 부득이하게 유예기간내에 사용하지 못하는 부득이한 사유, 즉 천재지변·매각노력에도 불구하고 매각이 어려운 경우 등이 있는 경우 이외에는 유예기간이 지나는 날에 업무무관 부동산으로 분류된다. 유예기간내에는 법인의 업무에 전혀 사용하지 않아도 아직 업무용이며, 사용하였다가 비사용되더라도 아직 유예기간이 지나지 않은 경우라면 업무무관 문제가 없다. 즉, 최장 유예기간 이후에 업무용에 직접 사용여부로만 판단한다.

#### ② 법인업무에 직접 사용하는 개념

법인의 업무에 직접 사용하는 시기는 토지의 경우에는 취득목적에 사실상 제공되는 때, 즉 착공일이나 착공신고서 제출일로 본다. 건축물이나 시설물은 용도별로 당해 용도에 직접 이용되는 때로 본다.

각 자산의 속성별로 업무에 직접 사용되는 경우의 예를 들면, 업무용 건축물의 신축용으로 취득한 토지는 건설 착공일(착공신고서 제출일)을, 공장의 건축물은 제조를 위한 가동일을, 임대용 건축물은 임대를 개시한 날을, 복지후생용 건축물은 이용가능한 상태로 된 날을, 사업용 건축물은 입주한 날을, 기타 업무에 공하는 건축물은 사실상 당해 법인의 업무에 제공된 날을 직접 사용하는 날로 본다.

#### ③ 토지의 경우 건설착공일

부동산이 토지라면 업무상 사용시기는 건축물이나 시설물이 준공 및 완공되는 때가 아니고 건설에 착공한 때라고 다음의 시행규칙이 정하고 있다. 건설중단의 정당한 사유가 있다면 당해 기간동안도 업무용으로 본다. 그러나 천재지변·민원 등 정당한 사유없이 건설중단하면 중단기간동안은 업무무관이다. 부동산 매매업자의 매매용은 유예기간인 5년내 양도해야 업무용이며 오히려 5년 지나면 업무무관이 된다.

**관련법령**

▲ 시행규칙 제26조 【업무와 관련이 없는 부동산 등의 범위】

③ 영 제49조제1항제1호의 규정을 적용함에 있어서 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 당해 부동산을 업무에 직접 사용한 것으로 본다.

1. 토지를 취득하여 업무용으로 사용하기 위하여 건설에 착공한 경우(착공일이 불분명한 경우에는 착공신고서 제출일을 기준으로 한다). 다만, 천재지변·민원의 발생 기타 정당한 사유없이 건설을 중단한 경우에는 중단한 기간동안 업무에 사용하지 아니한 것으로 본다. (2001. 3. 28 개정)
2. 제1항제2호의 규정에 의한 매매용부동산을 유예기간내에 양도하는 경우 (2003. 3. 26 개정)

④ 업무무관 부동산으로 보는 시기 : 유예기간 종료일의 다음 날

법인의 업무무관 부동산 해당여부의 판정에 있어서 업무무관 부동산으로 간주되는 경우, 유예기간 종료일의 다음 날부터 업무무관 부동산으로 본다.

건물있는 일반부동산은 당해 취득시점으로부터 2년, 건축물 또는 시설물이 없는 토지는 5년, 기업부설연구소용 부지 및 사회간접자본시설용 부지 등의 경우에는 5년 등이 경과한 후에도 업무에 직접 사용하지 아니하는 부동산은 그 유예기간 종료일의 다음 날부터 업무무관 부동산에 해당하는 것으로 보아 관련 비용을 해당연도부터 모두 부인한다.

**관련법령**

▲ 시행규칙 제26조 【업무와 관련이 없는 부동산 등의 범위】

⑨ 영 제49조제1항제1호각목의 1에 해당하는 부동산에 대하여 업무와 관련이 없는 것으로 보는 기간은 다음 각호에 의한다. (2001. 3. 28 개정)

1. 영 제49조제1항제1호가목에 해당하는 부동산·당해 부동산을 업무에 직접 사용하지아니한 기간중 유예기간과 겹치는 기간을 제외한 기간. 다만, 당해 부동산을 취득한 후 계속하여 업무에 사용하지 아니하고 양도하는 경우에는 취득일(유예기간이 경과되기 전에 제5항제2호가목 및 나목에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 제8항제1호의 규정에 의한 기간계산의 기산일)부터 양도일까지의 기간

## ⑤ 취득시기의 범위와 대금청산일·등기일 및 부동산 사용승인일

부동산의 취득시기는 일반적 개념(소득세법)을 적용한다. 즉, 당해 자산의 대금청산일이 원칙이며, 대금청산일이 불분명하면 등기부·등록부·명부 등에 기재된 등기·등록접수일 또는 명의개서일 등이다. 장기할부조건은 대금청산일, 소유권변경일 또는 사용수익일 중 가장 빠른 날 등에 관계없이 당해 부동산을 사용 또는 수익할 수 있는 날이 취득시기이다. 관련 시행규칙 규정은 다음과 같다.

### 관련법령

#### ▲ 시행규칙 제26조 【업무와 관련이 없는 부동산 등의 범위】

⑥ 영 제49조제1항제1호의 규정을 적용함에 있어서 부동산의 취득시기는 「소득세법 시행령」 제162조의 규정을 준용하되, 동조제1항제3호의 규정에 의한 장기할부조건에 의한 취득의 경우에는 당해 부동산을 사용 또는 수익할 수 있는 날로 한다. (2005. 2. 28 개정)

#### ● 소득세법 시행령 제162조 【양도 또는 취득의 시기】

① 법 제98조 전단에서 “대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 경우를 말한다. (2010. 12. 30 개정)

1. 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우에는 등기부·등록부 또는 명부 등에 기재된 등기·등록접수일 또는 명의개서일 (2001. 12. 31 개정)
2. 대금을 청산하기 전에 소유권이전등기(등록 및 명의의 개서를 포함한다)를 한 경우에는 등기부·등록부 또는 명부 등에 기재된 등기접수일
3. 기획재정부령이 정하는 장기할부조건에 경우에는 소유권이전등기(등록 및 명의개서를 포함한다) 접수일·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날 (2008. 2. 29 개정)
4. 자기가 건설한 건축물에 있어서는 사용검사필증교부일. 다만, 사용검사전에 사실상 사용하거나 사용승인을 얻은 경우에는 그 사실상의 사용일 또는 사용승인일로 하고, 건축허가를 받지 아니하고 건축하는 건축물에 있어서는 그 사실상의 사용일로 한다.
5. 상속 또는 증여에 의하여 취득한 자산에 대하여는 그 상속이 개시된 날 또는 증여를 받은 날
6. 민법 제245조제1항의 규정에 의하여 부동산의 소유권을 취득하는 경우에는 당해 부동산의 점유를 개시한 날 (98. 12. 31 신설)
7. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이나 그 밖의 법률에 따라 공익사업을 위하여 수용되는 경우에는 대금을 청산한 날, 수용의 개시일 또는 소유권이전등기 접수일 중 빠른 날 (2010. 2. 18 신설)
8. 완성 또는 확정되지 아니한 자산을 양도 또는 취득한 경우로서 해당 자산의 대금을 청산한 날까지 그 목적물이 완성 또는 확정되지 아니한 경우에는 그 목적물이 완성 또는 확

정된 날. 이 경우 건설 중인 건물의 완성된 날에 관하여는 제4호를 준용한다.

(2010. 12. 30 신설)

9. 「도시개발법」 또는 그 밖의 법률에 따른 환지처분으로 인하여 취득한 토지의 취득시기는 환지 전의 토지의 취득일. 다만, 교부받은 토지의 면적이 환지처분에 의한 권리면적보다 증가 또는 감소된 경우에는 그 증가 또는 감소된 면적의 토지에 대한 취득시기 또는 양도시기는 환지처분의 공고가 있는 날의 다음날로 한다. (2010. 12. 30 신설)
10. 제158조제2항의 경우 자산의 양도시기는 주주 1인과 기타주주가 주식등을 양도함으로써 해당 법인의 주식등의 합계액의 100분의 50 이상이 양도되는 날. 이 경우 양도가액은 그들이 사실상 주식등을 양도한 날의 양도가액에 의한다. (2010. 12. 30 신설)

### ⑥ 건축물 없는 토지 임대시 업무무관 부동산

건축물이 있는 토지는 2년내에 업무용에, 없는 토지는 5년내에 업무용에 사용하면 업무무관 부동산이 아닌데, 일반용이거나 임대용이거나 모두 업무용이다. 건축물이 있는 토지의 임대는 임대수입 규모나 비율에 관계없이 모두 업무용이다. 그러나 건축물이 없는 토지(나대지)의 임대(공장·건축물의 부속토지 등 법인업무에 직접 사용하던 토지의 일부를 임대하는 경우는 제외)는 업무무관 부동산으로 본다. 다음 시행규칙이 규정하고 있다. 그러나 임대업이 주업인 법인의 경우는 나대지 임대인 경우도 업무용의 범위에 속한다. 결국 일반법인에게 있어서 건축물 있는 토지 임대는 임대수익이 별불일 없어도 업무용이며, 건축물 없는 나대지의 임대(법인업무 직접 사용하던 토지 일부임대는 제외)는 임대수익이 많아도 업무무관 부동산이 된다. 따라서 업무무관 부동산 유예기간내에 있어도 나대지 상태로 임대하였다면 임대기간동안은 업무무관으로 분류될 수 있다는 뜻이 된다.

그러나 나대지의 임대기간중 본 회사가 아니고 타인이 건축물을 착공하는 경우는 업무무관 부동산에서 제외한다. 관련 규정은 다음과 같다.

### 관련법령

#### ▲ 시행규칙 제26조 【업무와 관련이 없는 부동산 등의 범위】

- ④ 영 제49조제1항제1호의 규정을 적용함에 있어서 건축물이 없는 토지를 임대하는 경우(공장·건축물의 부속토지 등 법인의 업무에 직접 사용하던 토지를 임대하는 경우를 제외한다)

당해 토지는 업무에 직접 사용하지 아니하는 부동산으로 본다. 다만, 당해 토지를 임대하던 중 당해 법인이 건설에 착공하거나 그 임차인이 당해 법인의 동의를 얻어 건설에 착공한 경우 당해 토지는 그 착공일(착공일이 불분명한 경우에는 착공신고서 제출일을 말한다)부터 업무에 직접 사용하는 부동산으로 본다. (2002. 3. 30 개정)

#### 4) 부득이 사유시 미사용에도 업무무관이 아닌 경우

##### ① 부득이 사유시 업무무관 부동산의 제외조건 열거

일정 유예기간내 미사용 부동산으로 업무무관 부동산의 범주에 속한다 하더라도 조세정책상의 필요에 의하거나 특수한 사유로 인하여 불가피하게 당해 부동산을 보유한 경우 등에는 업무무관 부동산으로 보지 않을 수도 있다.

다음의 시행규칙은 건축법상 또한 행정지도에 의한 건축허가제한, 문화재보호구역내 부동산, 사도법상의 도로, 소송계류중 합병·분할에 따른 소유권 이전 및 매각의 어려움 등 기타의 불가피하거나 경제형편상 어쩔 수 없는 사유 등을 충족하는 경우는 당해 부동산의 보유 현황이나 내용이 어떻다 하더라도 업무무관으로 보지 않도록 다음과 같이 열거하고 있다. 또한 불가피 사유가 있으면 중도매각의 경우도 업무무관이 아니다.

#### 관련법령

##### ▲ 시행규칙 제26조 【업무와 관련이 없는 부동산 등의 범위】

⑤ 영 제49조제1항제1호 각목외의 부분 단서에서 “기획재정부령이 정하는 부득이한 사유가 있는 부동산”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산을 말한다. (2009. 3. 30 개정)

1. 삭 제 (2001. 3. 28)

2. 해당 부동산의 취득 후 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 부동산(다목 및 라목의 경우 제1항제2호의 매매용부동산을 제외한다) (2009. 3. 30 개정)

가. 법령에 의하여 사용이 금지 또는 제한된 부동산(사용이 금지 또는 제한된 기간에 한한다)

나. 「문화재보호법」에 의하여 지정된 보호구역안의 부동산(지정된 기간에 한한다)

다. 유예기간이 경과되기 전에 법령에 따라 해당 사업과 관련된 인가·허가(건축허가를 포함한다. 이하 이 호에서 같다)·면허 등을 신청한 법인이 「건축법」 제18조 및 행정지도에 의하여 건축허가가 제한됨에 따라 건축을 할 수 없게 된 토지(건축허가가 제한된 기간에 한정한다) (2009. 3. 30 개정)

라. 유예기간이 경과되기 전에 법령에 의하여 당해 사업과 관련된 인가·허가·면허 등을

받았으나 건축자재의 수급조절을 위한 행정지도에 의하여 착공이 제한된 토지(착공이 제한된 기간에 한한다)

3. 법률 제6538호 「조세특례제한법」 중 개정법률로 개정되기 전의 「조세특례제한법」 제78조 제1항 각호 또는 동법 제81조제1항에 규정된 자가 보유하는 동법 제78조제1항 각호 또는 동법 제81조제1항에 규정된 부동산 (2002. 3. 30 개정)
4. 「광업법」에 의하여 지식경제부장관의 인가를 받아 휴광중인 광업용 부동산 (2008. 3. 31 개정)
5. 사업장(임시 작업장을 제외한다)의 진입도로로서 「사도법」에 의한 사도 또는 불특정다수인이 이용하는 도로
6. 「건축법」에 의하여 건축허가를 받을 당시에 공공공지로 제공한 토지(당해 건축물의 착공일부터 공공공지로의 제공이 끝나는 날까지의 기간에 한한다)
7. 「대덕연구개발특구 등의 육성에 관한 법률」 제34조의 특구관리계획에 의하여 원형지로 지정된 토지(원형지로 지정된 기간에 한한다) (2007. 12. 5 개정)
8. 「농업협동조합의 구조개선에 관한 법률」에 의한 농업협동조합자산관리회사가 동법 제30조의 규정에 의하여 「농업협동조합법」에 의한 농업협동조합중앙회 및 그 조합으로부터 취득한 부동산 (2003. 3. 26 신설)
9. 「농업협동조합법」에 의한 농업협동조합중앙회 및 그 조합이 「농업협동조합의 구조개선에 관한 법률」에 의한 농업협동조합자산관리회사에 매각을 위임한 부동산 (2003. 3. 26 신설)
10. 「민사집행법」에 의하여 경매가 진행중인 부동산과 「국세징수법」에 의하여 공매가 진행중인 부동산으로서 최초의 경매기일 또는 공매일로부터 5년이 경과되지 아니한 부동산 (2005. 2. 28 개정)
11. 저당권의 실행 기타 채권을 변제받기 위하여 취득한 부동산 및 청산절차에 따라 잔여재산의 분배로 인하여 취득한 부동산으로서 취득일로부터 5년이 경과되지 아니한 부동산 (2000. 12. 30 개정)
12. 「금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 의하여 설립된 한국자산관리공사(이하 이 조에서 “한국자산관리공사”라 한다)에 매각을 위임한 부동산으로서 3회 이상 유찰된 부동산 (2000. 3. 9 개정)
13. 영 제61조제2항 각호의 1에 해당하는 금융기관 등이 저당권의 실행 기타 채권의 변제를 받기 위하여 취득한 자산으로서 다음 각목의 1에 해당하는 부동산
  - 가. 한국자산관리공사에 매각을 위임한 부동산
  - 나. 부동산의 소유권에 관한 소송이 계속중인 부동산
14. 당해 부동산을 취득한 후 소유권에 관한 소송이 계속중인 부동산으로서 법원에 의하여 사용이 금지된 부동산과 그 부동산의 소유권에 관한 확정판결일로부터 5년이 경과되지 아니한 부동산
15. 「도시개발법」에 의한 도시개발구역안의 토지로서 환지방식에 의하여 시행되는 도시개발사업이 구획단위로 사실상 완료되어 건축이 가능한 날부터 5년이 경과되지 아니한 토지 (2001. 3. 28 개정)

16. 건축물이 멸실·철거되거나 무너진 경우에는 당해 건축물이 멸실·철거되거나 무너진 날부터 5년이 경과되지 아니한 토지 (2000. 12. 30 개정)
17. 법인이 사업의 일부 또는 전부를 휴업·폐업 또는 이전함에 따라 업무에 직접 사용하지 아니하게 된 부동산으로서 그 휴업·폐업 또는 이전일부터 5년이 경과되지 아니한 부동산 (2000. 12. 30 개정)
18. 다음 각목의 1에 해당하는 법인이 신축한 건물로서 사용검사일부터 5년이 경과되지 아니한 건물과 그 부속토지 (2001. 3. 28 개정)
  - 가. 주택신축판매업[한국표준산업분류에 의한 주거용 건물공급업 및 주거용 건물건설업(자영건설업에 한한다)을 말한다]을 영위하는 법인 (2006. 3. 14 개정)
  - 나. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 아파트형공장의 설치자
  - 다. 건설업을 영위하는 법인
19. 「주택법」에 의한 주택건설사업자로 등록된 법인이 보유하는 토지 중 동법에 의하여 승인을 얻은 주택건설사업계획서에 기재된 사업부지에 인접한 토지로서 당해 계획서상의 주택 및 대지 등에 대한 사용검사일부터 5년이 경과되지 아니한 토지 (2003. 12. 15 개정)
20. 「염관리법」 제16조의 규정에 의하여 허가의 효력이 상실된 염전으로서 허가의 효력이 상실된 날부터 5년이 경과되지 아니한 염전 (2000. 12. 30 개정)
21. 「공유수면매립법」에 의하여 매립의 면허를 받은 법인이 매립공사를 하여 취득한 매립지로서 당해 매립지의 소유권을 취득한 날부터 5년이 경과되지 아니한 매립지 (2000. 12. 30 개정)
22. 행정청이 아닌 도시개발사업의 시행자가 「도시개발법」에 의한 도시개발사업의 실시계획 인가를 받아 분양을 조건으로 조성하고 있는 토지 및 조성이 완료된 후 분양되지 아니하거나 분양후 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제41조의 규정에 의하여 환수 또는 환매한 토지로서 최초의 인가일부터 5년이 경과되지 아니한 토지 (2001. 3. 28 개정)
23. 다음 각목의 1에 해당하는 기관이 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제10조의 규정에 의한 적기시정조치 또는 동법 제14조제2항의 규정에 의한 계약이전의 결정에 따라 동법 제2조제3호의 규정에 의한 부실금융기관으로부터 취득한 부동산 (2000. 3. 9 신설)
  - 가. 「예금자보호법」 제3조의 규정에 의한 예금보험공사
  - 나. 「예금자보호법」 제36조의3의 규정에 의한 정리금융기관
  - 다. 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제2조제1호의 규정에 의한 금융기관
24. 「자산유동화에 관한 법률」에 의한 유동화전문회사가 동법 제3조의 규정에 의한 자산유동화계획에 따라 자산보유자로부터 취득한 부동산 (2000. 3. 9 신설)
25. 유예기간내에 법인의 합병 또는 분할로 인하여 양도되는 부동산 (2001. 3. 28 신설)
26. 공장의 가동에 따른 소음·분진·악취 등에 의하여 생활환경의 오염피해가 발생하는 지역안의 토지로서 당해 토지소유자의 요구에 따라 취득한 공장용 부속토지의 인접토지 (2001. 3. 28 신설)
27. 전국을 보급지역으로 하는 일간신문을 포함한 3개 이상의 일간신문에 다음 각목의 조건으로 매각을 3일 이상 공고하고, 공고일(공고일이 서로 다른 경우에는 최초의 공고일을



말한다)부터 1년이 경과하지 아니하였거나 1년 이내에 매각계약을 체결한 부동산  
(2001. 3. 28 신설)

가. 매각예정가격이 법 제52조의 규정에 의한 시가 이하일 것

나. 매각대금의 100분의 70 이상을 매각계약 체결일로부터 6월 이후에 결제할 것

28. 제27호의 규정에 의한 부동산으로서 동호 각목의 요건을 갖추어 매년 매각을 제공고하고, 제공고일로부터 1년이 경과되지 아니하였거나 1년 이내에 매각계약을 체결한 부동산(직전 매각공고시의 매각예정가격에서 동 금액의 100분의 10을 차감한 금액 이하로 매각을 제공고한 경우에 한한다)  
(2001. 3. 28 신설)

29. 당해 부동산의 취득후 제2호 내지 제28호의 사유 외에 도시계획의 변경 등 정당한 사유로 인하여 업무에 사용하지 아니하는 부동산  
(2001. 3. 28 신설)

## ② 업무무관 부동산 분류에서 예외되는 불가피한 경우 요약

다음의 경우는 일정 유예기간(2, 5년 등)이 지날 때까지 사용하지 못하더라도 비업무용 부동산으로 분류되지 않는 불가피한 경우이다.

◎ 불가피한 변경 사용제한 등 : 건축법상 또는 행정청의 행정작용에 의한 사용금지제한, 보호구역내, 건축허가제한, 착공제한 행정지도(2호), 사도·다수이용 도로(5호)

◎ 법률적 행위 진행경과 : 경매·공매진행중(10호), 저당권실행·채권변제용(11호), 성업공사 매각위임(12호), 금융기관 유입 부동산 등(13호), 소유권쟁송계류(14호)

◎ 사업상 불가피한 진행상태 : 개발사업시행·국민주택건설용지 등(3호), 휴광광업용 부동산(4호), 연구용 원형지 지정(7호), 토지구획정리지구내(15호), 멸실·철거·파손등(16호), 사업 전부·일부 폐업(17호), 염전허가 효력상실 4년내(20호)

◎ 주택·건물 신축후 일정기간 : 신축건물 5년간(18호), 주택건설사업의 인접토지(19호), 공유수면매립(21호), 주택지조성·공업용지조성토지 등(22호)

◎ 구조조정 지원관련 등 기한내 조기양도 : 중소기업 경영안정위한 양도, 재무구조개선위한 양도, 기업합병·사업양수도관련 양도(8호), 구조조정으로 매각되는 타인 부동산을 취득하는 경우 기간제한없음. 즉, 무제한기간 비업무용 아님(제9호), 유동화전문회사가 자산유동화계획에 따라 자산보유자로부터 취득하여 양도하는 부동산(제23호), 예금보험공사·정리금융기관이 적기시정

조치 또는 계약이전 결정에 따라 부실금융기관으로부터 취득하여 양도하는 부동산(제24호), 유예기간내 합병·분할에 따른 소유권이전(제25호), 공단조성시 불가피하게 취득한 토지(제26호), 중앙일간지 포함 3개 이상 일간지에 시가 이하 또는 매각대금의 70% 이상 6개월 이후 결제 등의 매각조건으로 3일 이상 공고하고 공고일부터 1년이 경과되지 않은 부동산(제27호)

- ③ **사용제한·금지 등 사유시 업무용 사용유예기간 연장**
- ◎ 법령사용금지, 제한, 문화재보호구역내 부동산 등 → 사용금지, 제한 해제일, 보호구역 지정해제일부터 비업무용 유예기간의 시작시점을 계산함(2년, 5년 등)
- ◎ 건축허가제한, 행정지도 착공제한 등을 받은 부동산 → 일반유예기간(2, 5년) 착공 건축허가 제한기간(즉, 제한기간을 유예기간에 합산하여 연장기간 적용) 시행규칙 규정은 다음과 같다.

**관련법령**

▲ 시행규칙 제26조 【업무와 관련이 없는 부동산 등의 범위】

- ⑧ 제1항의 규정에 의한 부동산의 유예기간을 적용함에 있어서 제5항제2호각목의 사유가 발생한 경우 그 기간계산은 다음 각호에 의한다. (2001. 3. 28 개정)
  1. 제5항제2호각목 또는 나목의 규정에 해당하는 경우에는 각각 해당 법령에 의한 사용의 금지·제한이 해제된 날 또는 문화재보호법에 의한 보호구역지정이 해제된 날부터 기산할 것 (2001. 3. 28 개정)
  2. 제5항제2호다목 또는 라목의 규정에 해당하는 경우에는 건축허가 또는 착공이 제한된 기간을 가산한 기간을 유예기간으로 할 것 (2001. 3. 28 개정)

**5) 유예기간중 미사용 중도매각 부동산**

① 2·5년의 유예기간내 중도매각

부동산은 법인업무에 사용하기 위해 취득한 것인데 이를 유예기간내에 업무용에 사용하면 일단 업무용 부동산이 된다.

유예기간 이내이건 유예기간 경과후 양도하건 유예기간내 업무용 부동산 요건이 된 후 양도하는 부동산, 즉 업무용으로 된 후 양도하면 업무무관으로 분

류되지 않는다. 그러나 유예기간내에 업무용에 사용하지 않은 채로 양도하면 업무무관 부동산으로 분류된다. 따라서 취득후 조기매각 사유가 발생되더라도 미사용인 채 양도하지 말고 착공이라도 하여 업무용에 사용하고 있는 상태에서 양도하면 업무무관 부동산의 관련비용 손금불산입의 세무상 불이익은 피할 수 있다.

② 업무에 사용하지 않고 양도하는 부동산 : 당초 취득일 소급적용 관련비용 손금부인

법인이 부동산을 취득한 후 유예기간내 업무에 사용하지 않고 양도하는 부동산은 당초의 취득일부터 소급하여 업무무관 부동산으로 보아 관련비용의 손금불산입 등을 소급적용한다.

따라서 소급된 취득일부터 각 사업연도별로 발생한 경비비용처리액·유지비·수선비 및 관리비 등이 손금불산입처리되는데 손금을 부인하여 세액을 계산하고 당해 세액을 일정기한이 경과한 날이 속하는 사업연도의 법인세에 가산하여 납부한다.

이는 법인이 부동산을 취득 후 일정유예기간이 경과해도 당해 법인의 업무에 직접 사용하지 않고 양도했다면 업무무관 부동산으로 분류되는 당해 부동산에 직·간접으로 발생한 모든 비용 및 유지비와 관리비를 전액 손금불산입한다는 의미인바, 유예기간중의 법인세신고사항은 수정 경정된다. 관련 시행규칙은 다음과 같다.

**관련법령**

▲ 시행규칙 제26조 【업무와 관련이 없는 부동산 등의 범위】

⑨ 영 제49조제1항제1호가목의 1에 해당하는 부동산에 대하여 업무와 관련이 없는 것으로 보는 기간은 다음 각호에 의한다. (2001. 3. 28 개정)

1. 영 제49조제1항제1호가목에 해당하는 부동산·당해 부동산을 업무에 직접 사용하지 아니한 기간중 유예기간과 겹치는 기간을 제외한 기간. 다만, 당해 부동산을 취득한 후 계속하여 업무에 사용하지 아니하고 양도하는 경우에는 취득일(유예기간이 경과되기 전에 제5항제2호가목 및 나목에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 제8항제1호의 규정에 의한 기간계산의 기산일)부터 양도일까지의 기간
2. 영 제49조제1항제1호나목에 해당하는 부동산·취득일(제5항제2호가목 및 나목에 해당하는 경우에는 제8항제1호의 규정에 의한 기간계산의 기산일)부터 양도일까지의 기간

### ▲ 시행규칙 제27조 【업무와 관련없는 비용 등의 손금불산입】

영 제49조제1항제1호각목의 1에 해당하는 부동산이 있는 법인은 법 제27조제1호 및 법 제28조제1항제4호가목의 규정에 의하여 그 양도한 날이 속하는 사업연도 이전에 종료한 각 사업연도(이하 이 조에서 “종전 사업연도”라 한다)의 업무와 관련없는 비용 및 지급이자를 손금에 산입하지 아니하는 경우 다음 각호의 방법 중 하나를 선택하여 계산한 세액을 그 양도한 날이 속하는 사업연도의 법인세에 가산하여 납부하여야 한다. (2001. 3. 28 개정)

1. 종전 사업연도의 각 사업연도의 소득금액 및 과세표준 등을 다시 계산함에 따라 산출되는 결정세액에서 종전 사업연도의 결정세액을 차감한 세액(가산세를 제외한다)
2. 종전 사업연도의 과세표준과 손금에 산입하지 아니하는 지급이자 등을 합한 금액에 법 제55조의 규정에 의한 세율을 적용하여 산출한 세액에서 종전 사업연도의 산출세액을 차감한 세액(가산세를 제외한다)

### ③ 정부수용 등 불가피한 양도는 손금산입가능

토지취득후 토지수용 등의 불가피한 사유로 토지를 양도하는 경우에는 업무에 직접 사용하지 아니해도 되는 유예기간내에 수용되어도 예외를 인정하여 관련비용을 손금산입할 수 있다고 다음 시행규칙이 규정하고 있다.

#### 관련법령

### ▲ 시행규칙 제26조 【업무와 관련이 없는 부동산 등의 범위】

⑩ 영 제49조제1항제1호 각목의 1에 해당하는 부동산이 다음 각호에 의하여 수용되거나 이를 양도하는 경우에는 제9항의 규정에 불구하고 당해 부동산을 업무에 직접 사용하지 아니한 기간중 유예기간과 겹치는 기간을 제외한 기간을 당해 부동산에 대하여 업무와 관련이 없는 것으로 보는 기간으로 본다. (2004. 3. 5 신설)

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 의하여 수용(협의매수를 포함한다)되는 경우
2. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제7호의 규정에 의한 산업단지안의 토지를 동법 제39조의 규정에 의하여 양도하는 경우

### ④ 유예기간내 미사용 매각시 과거 사업연도 법인세 수정

사용유예기간내 매각하여 결국 업무무관부동산으로 분류되는 경우 과거 유예기간동안의 손금처리사항을 손금불산입하여 과거 법인세 신고내용을 수정한

다. 손금불산입 적용된 추가세액은 그 양도한 날이 속하는 사업연도의 법인세에 가산납부한다. 방법은 다음의 2가지 중 선택한다.

◎ 제1방법(과세표준 변동관련 공제·감면 등이 모두 반영된 방법 : 제대로 정  
상방법) : 비업무용 부동산 관련비용을 손금불산입하여 재계상한 과세표준의  
결정세액  $\ominus$  기존의 각사업연도 결정세액

◎ 제2방법(과세표준만의 차이금액 계산방법 : 차액만의 간편방법) : (기존 각  
사업연도 과세표준  $\oplus$  관련 손금불산입액)  $\times$  적용세율  $\ominus$  기존의 각 사업연도 산  
출세액

제1방법은 일반적 세무조정을 모두 감안한 정규방법이며, 제2방법은 손금불  
산입금액의 변동요인에 따른 세율 적용시 세액만 계산하는 간편방법이다(세액  
감면이 있다면 ①방법 유리, 별것 없다면 ②방법 간편).

#### ⑤ 부동산 매매업 주업인 경우 단기매각의 업무무관 예외

부동산매매업이 주업인 경우는 부동산취득후 양도가 주요 목적이므로 이들  
업종은 유예기간 개념이 적용되지 않고, 오히려 일반적 유예기간인 5년내 매  
매하는 경우가 오히려 업무용이다. 즉, 부동산매매업자의 경우 5년 이상 보유  
하면 오히려 비업무용이 되며 5년내 매각하면 업무용이다.

부동산매매업과 타사업을 겸영하면, 당연도와 직전 2년간의 부동산매출액  
합계액(3년분)이 3년간 총수입액·총매출액의 50%를 초과하면 부동산매매업을  
주된 사업으로 본다(다음 시행규칙이 규정하고 있다).

### 관련법령

#### ▲ 시행규칙 제26조 【업무와 관련이 없는 부동산 등의 범위】

⑦ 영 제49조제1항제1호나목 단서에서 “기획재정부령이 정하는 부동산매매업을 주업으로 영  
위하는 법인”이란 제1항제2호의 법인을 말한다. 이 경우 부동산매매업과 다른 사업을 겸영  
하는 경우에는 해당 사업연도와 그 직전 2사업연도의 부동산매매업 매출액의 합계액(해당  
법인이 토목건설업을 겸영하는 경우에는 토목건설업 매출액을 합한 금액을 말한다)이 이들 3  
사업연도의 총수입금액의 합계액의 100분의 50을 초과하는 경우에 한하여 부동산매매업을  
주업으로 하는 법인으로 본다. (2009. 3. 30 개정)

## 4. 업무무관 각종 자산관련 비용의 손금불산입

(시행령 제49조제1항제2호)

### ① 업무무관 동산의 범위

업무무관 부동산은 아니라도 업무와 직접 관련이 없다고 인정되는 부동산 이외의 자산도 관련비용의 손금불산입 계산대상이다. 여기서 업무무관이란 개념은 앞의 부동산에서 설명한 바를 원용하면 된다. 예를 들어 법인의 업무에 직접 사용하지 않거나 법인의 업무상 부정적 및 부적합한 것, 이용가능 혹은 수익창출가치 등이 적거나 업무와의 관련 정도가 적은 자산 등이 업무무관이라 할 수 있다.

### ② 서화·골동품 취득·보유관련 비용 손금불산입

서화·골동품은 법인보다는 특정개인에게 개인적·주관적 가치를 갖는 것이므로 이의 취득관련 각종 경비는 손금불산입이 원칙이다. 그러나 서화·골동품이라도 법인의 장식, 환경미화 등에 사용되는 것으로서 사무실·복도 등 여러 사람이 볼 수 있는 공간에 상시 비치하는 것은 취득일이 속하는 사업연도에 결산확정시 손금에 계상한 경우 손비로 인정한다. 장식, 환경미화용 서화와 골동품은 개인적·주관적 가치보다는 객관적 가치속에서 법인의 수익창출에 대응되는 손비로서의 적합성을 갖고 있기 때문이다(장식, 환경미화용이란 예를 들어 값이 저렴(취득가액이 300만원 이하)하거나 대중적이고 개인공간 아닌 사무실·복도 등 공용공간에 전시되는 것 등을 말함).

### ③ 업무 미사용 자동차·선박·항공기

자동차·선박·항공기는 업무에 직접 사용하지 않는 경우는 손금불산입한다. 그러나 업무에 직접 사용하면 손금산입한다. 자동차 등은 손금산입이 원칙이면서 업무에 직접 사용하지 않는 경우 손금불산입되는데 업무 직접 사용의 예로서 일반자동차, 업무용 승용차, 업무용 선박 및 운송용·운반용 항공기 등이다. 업무에 직접 사용하지 않는 경우의 예로서는 개인 취미용 경주용 승용차, 레저용 선박, 경주용 비행기 등을 들 수 있다.

그러나 업무에 미사용하더라도 저당권의 실행 기타 채권변제위해 대물변제

로 취득한 자동차·선박 및 항공기로서 3년이 경과되지 아니한 것에 대해서는 업무무관 동산으로 분류하여 불이익 적용의 예외를 인정하고 있다.

**관련법령**

**▲ 시행규칙 제26조 【업무와 관련이 없는 부동산 등의 범위】**

⑪ 영 제40조제1항제2호나목단서에서 “기획재정부령이 정하는 부득이한 사유가 있는 자동차·선박 및 항공기”라 함은 저당권의 실행 기타 채권을 변제받기 위하여 취득한 자동차·선박 및 항공기로서 취득일부터 3년이 경과되지 아니한 것을 말한다. (2008. 3. 31 개정)

**④ 업무에 사용안하는 기타의 자산**

법인의 각종 자산중에서도 업무용에 사용하면 관련 비용이 손금산입되지만 업무에 직접 사용하지 않는 경우는 손금불산입된다.

대략 다음과 같이 구분할 수 있다.

자산종류	구분	업무용으로 분류	비업무용으로 분류
골프회원권 등		법인 회원용, 임직원 공용	개인명의, 개인단독 이용
헬스클럽이용권		곤란할 듯	대부분 개인용이므로 비업무용
별장·콘도미니엄		일반용, 임직원 사용	사치성 호화별장, 개인사용
기 타		업무관련, 다수인 공용 일반급, 단체용 등 교육훈련시설 겸용, 장식용, 환경 미화용	개인 전유성, 특정한 사용 고급, 호화사치성 재산 개인 레저 등

**II. 업무무관 지출금액의 손금불산입 (법 제27조제2호)**

**① 업무무관 기타 지출금액의 손금불산입 범위**

업무무관 부동산과 업무무관 자산의 취득 및 관리와 관련한 비용은 손금불산입된다. 대부분 손익계산상 당기비용으로 계상된 관리비용 및 이의 유지비·수선비·감가상각비 등의 모든 경비항목이 손금 불산입된다. 여기에 법인

의 업무와 직접 관련이 없는 지출금액은 손금불산입되는데, 다음 시행령은 타인사용 자산의 비용, 법인의 주주 등이 주로 사용하는 사택비용, 형법상 뇌물, 노조전임자 급여 등을 규정하고 있다.

### 관련법령

#### ● 시행령 제50조 【업무와 관련없는 지출】

- ① 법 제27조제2호에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다. (2010. 12. 30 개정)
1. 당해 법인이 직접 사용하지 아니하고 다른 사람(주주 등이 아닌 임원과 제87조제2항의 규정에 의한 소액주주인 임원 및 사용인을 제외한다)이 주로 사용하고 있는 장소·건축물·물건 등의 유지비·관리비·사용료와 이에 관련되는 지출금. 다만, 법인이 「대·중소기업 상생협력 촉진에 관한 법률」 제35조의 규정에 의한 사업을 중소기업(제조업을 영위하는 자에 한한다)에게 이양하기 위하여 무상으로 당해 중소기업에 대여하는 생산설비와 관련된 지출금 등을 제외한다. (2006. 5. 30 개정)
  2. 해당 법인의 주주등(소액주주등은 제외한다)이거나 출연자인 임원 또는 그 친족이 사용하고 있는 사택의 유지비·관리비·사용료와 이와 관련되는 지출금 (2009. 2. 4 개정)
  3. 제49조제1항 각호의 1에 해당하는 자산을 취득하기 위하여 지출한 자금의 차입과 관련되는 비용
  4. 해당 법인이 공여한 「형법」상 뇌물 또는 「국제상거래에 있어서 외국공무원에 대한 뇌물 방지법」상 뇌물에 해당하는 금전 및 금전 외의 자산과 경제적 이익의 합계액 (2007. 2. 28 신설)
  5. 「노동조합 및 노동관계조정법」 제24조제2항 및 제4항을 위반하여 지급하는 급여 (2010. 12. 30 개정)

#### ② 법인 아닌 다른 사람이 주로 사용하는 장소 등의 관련지출

법인이나 법인 임직원 등이 직접 사용하는 자산 등의 관련 비용은 직접적으로 대응되는 수익이 없더라도 손금에 산입된다. 그러나 법인이 직접 사용하지 않고 다른 사람이 주로 사용하는 시설(사업 등의 장소, 건축물, 물건 등) 등이 라면 수익이 발생되더라도 관련 비용(유지비, 관리비, 사용료, 관련지출)은 손금불산입한다.

그러나 대기업 사업의 중소기업 이양을 지원하기 위하여 대기업이 중소기업에 무상으로 대여하는 생산설비, 기계장치에 대한 감가상각비·유지관리비 등



은 손금산입할 수 있다.

즉, 법인이 중소기업의사업영역보호및기업간협력증진에관한법률 제9조에 해당하는 사업을, 제조업을 영위하는 중소기업에게 이양하기 위하여 무상으로 당해 중소기업에 대여하는 생산설비에 관련된 지출금 등을 손금산입할 수 있도록 하고 있다. 여기서 '다른 사람'이란 법인과 법인업무를 수행하는 자 이외의 자를 말하는데 비출자임원·상장법인 소액주주 임원 및 사용인은 다른 사람의 범위에 포함되지 않는다. 즉, 임직원이 아닌 자가 사용하면 비업무용 지출로 본다.

### ③ 법인관련자의 사용과 제3자의 사용구분

사용인에는 출자자가 아닌 임원과 상장법인 등의 소액주주인 임원도 포함되므로 이들이 주로 사용하는 자산에 대한 유지비 등이라면 손금불산입 대상이 되는 지출의 범위에서 제외된다. 즉, 손금산입된다. 그러나 일반 사용인, 비주주 임원 및 상장법인의 소액주주임원 이외의 제3자가 주로 사용하는 자산의 유지·관리비 및 사용료는 대부분 손금불산입된다. 물론 법인관련 직원의 제3자가 사용하는 것이라 해서 무조건적으로 손금불산입 대상이 되는 것은 아니며, 제3자가 주로 사용해야 손금불산입된다. '주로 사용한다'함이란 사용면적·사용시간 등의 양적인 면에서 50% 이상을 말하고 질적인 면에서는 기능·용도 및 효과 등을 기준하여 사실판단하여야 하는데 결국 경제적인 혜택이나 이익의 측면에서 주로 사용하는지를 판단해야 한다.

### ④ 법인주주, 출연 임원, 친족이 사용하는 사택 유지비 등

상장법인 등의 소액주주를 제외한 법인의 일반출자자나 출연자인 임원 및 그들의 친족이 사용하는 사택의 유지비·관리비 및 사용료와 기타의 관련 지출금을 법인이 부담한다면 당해 비용은 손금불산입한다. 여기서 출자자 및 출연자인 임원의 범위에서 유가증권상장법인과 코스닥상장법인의 소액주주인 경우는 제외된다. 여기서 소액주주는 총발행주식수의 1% 미만 주식 또는 출자지분을 소유한 주주 등이 해당된다. 이밖에 친족이란 국세기본법시행령 제20조 제1호 내지 제8호에 해당하는 자를 말하는데 다음과 같다.

### 관련법령

#### ① 시행령 제50조 【업무와 관련이 없는 지출】

② 제1항제1호 및 제2호에서 “소액주주등”이란 발행주식총수 또는 출자총액의 100분의 1에 미달하는 주식 또는 출자지분을 소유한 주주등(해당 법인의 국가, 지방자치단체 외의 지배주주등과 특수관계에 있는 자는 제외하며, 이하 “소액주주등”이라 한다)을 말한다.

(2008. 2. 22 개정)

#### ① 국세기본법 시행령 제20조 【친족 기타 특수관계인의 범위】

1. 6촌 이내의 부계혈족과 4촌 이내의 부계혈족의 아내
2. 3촌 이내의 부계혈족의 남편 및 자녀
3. 3촌 이내의 모계혈족과 그 배우자 및 자녀
4. 아내의 2촌 이내의 부계혈족 및 그 배우자
5. 배우자(사실상 혼인관계에 있는 사람을 포함한다)
6. 입양자의 생가(生家)의 직계존속
7. 출양자 및 그 배우자와 출양자의 양가(養家)의 직계비속
8. 혼인 외의 출생자의 생모

#### ⑤ 사택유지비의 손금산입요건

출자자·임원이나 친족들이 사용한다면 별도의 이용대가 수익이 있더라도 유지비·관리비 등은 비용 부인된다. 반면 일반 사용인이 사용한다면 부당행위의 문제가 없다는 차원에서 수익이 없더라도 유지비는 손금부인되지 않는다.

비출자임원 등에게 제공한 사택유지비 등이라 하더라도 손금산입되기 위해서는 i) 근무지로부터 통상 출퇴근 가능 지역내에 자기 소유의 주택이 없는 자 전원을 사택입주대상자로 할 것, ii) 사택을 제공받는다는 이유로 사택을 제공받지 아니한 종업원과 급여지급액 등 차등을 두지 아니할 것, iii) 사택제공에 따른 비용이 통상 임금지급액에 포함되지 아니하고 기업의 추가 부담적인 것일 것 등의 세가지 요건이 동시에 충족되어야 한다.

#### ⑥ 업무무관 부동산, 자산 등 취득관련 자금차입의 기타 비용

업무무관 부동산이나 업무무관자산의 취득에 소요된 자금차입의 이자비용과

자금차입에 관련되는 지출금 등을 손금불산입한다. 업무무관 자산 취득자금에 대해 주로 자금차입관련 등기비, 감정비, 근저당설정비 및 수수료와 지급보증료 등이 손금불산입된다.

⑦ 뇌물의 손금불산입

현재도 법인의 과세소득 계산시 뇌물은 거래지출 증빙이 없고, 불법거래이므로 손금불산입되고 있다. 형법상 뇌물(외국공무원에 대한 뇌물을 포함)에 해당하는 금전과 금전 이외의 자산 및 경제적 이익에 대한 손금불산입 규정을 좀 더 명확히 한 것이다.

⑧ 노조 전임자 급여의 손금불산입

「노동조합 및 노동관계조정법」 제24조제2항 및 제4항 규정에 따라 노조전임자는 그 전임기간 동안 사용자로부터 어떠한 급여도 지급받을 수 없음에도 불구하고 지급받는 급여는 인건비에 해당하지 않으므로 손금에 산입할 수 없다.

관련 규정은 다음과 같다.

**관련법령**

● 노동조합 및 노동관계조정법 제24조 【노동조합의 전임자】

② 제1항의 규정에 의하여 노동조합의 업무에만 종사하는 자(이하 “전임자”라 한다)는 그 전임기간동안 사용자로부터 어떠한 급여도 지급받아서는 아니된다.

④ 제2항에도 불구하고 단체협약으로 정하거나 사용자가 동의하는 경우에는 사업 또는 사업장별로 조합원 수 등을 고려하여 제24조의2에 따라 결정된 근로시간 면제 한도(이하 “근로시간 면제 한도”라 한다)를 초과하지 아니하는 범위에서 근로자는 임금의 손실 없이 사용자와의 협의·교섭, 고충처리, 산업안전 활동 등 이 법 또는 다른 법률에서 정하는 업무와 건전한 노사관계 발전을 위한 노동조합의 유지·관리업무를 할 수 있다. (2010. 1. 1 신설)