

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2020두40914 종합소득세등부과처분취소
원고, 상고인 원고 1 외 1인
소송대리인 법무법인(유한) 태평양
담당변호사 조일영 외 4인
피고, 피상고인 김해세무서장 외 3인
원 심 판 결 부산고등법원 2020. 5. 8. 선고 2019누23586 판결
판 결 선 고 2021. 1. 14.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 원고들이 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 상고이유보충서들은 이를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 사안 개요

가. 원고들의 주상복합건물 신축·분양사업

(1) 원고들은 2014년 '○○○○'이라는 상호로 주택신축판매업의 사업자등록을 한 다음, 관할관청의 건축허가를 받아 부산 연제구 (주소 1 생략) 외 1필지 지상에 공동주택 8세대와 오피스텔 4세대로 이루어진 주상복합건물인 '△△△△△'를 신축하여 사용승인을 받고 이를 2015년에 분양하였다. 그중 공부상 업무시설인 오피스텔 4세대의 분양은 2015년 제1기 부가가치세 과세기간에 이루어졌다.

(2) 원고 1은 소외인과 함께 2015. 5. 26. '□□□□'이라는 상호로 주택신축판매업의 사업자등록을 한 다음, 관할관청의 건축허가를 받아 부산 부산진구 (주소 2 생략) 외 3필지에 공동주택 26세대와 오피스텔 15세대로 이루어진 주상복합건물인 '◇◇◇◇◇'를 신축하여 사용승인을 받고 이를 2016년에 분양하였다. 그중 공부상 업무시설인 오피스텔 15세대의 분양은 2016년 제1기와 제2기 각 부가가치세 과세기간에 이루어졌다.

나. 이 사건 부가가치세 부과처분

(1) 원고들과 원고 1은 각각 '△△△△△'의 오피스텔 4세대와 '◇◇◇◇◇'의 오피스텔 15세대(이하 통틀어 '이 사건 오피스텔'이라 한다)의 공급이 조세특례제한법 제106조 제1항 제4호(이하 '이 사건 면세조항'이라 한다)에 따른 부가가치세 면제대상이라고 보고, 이에 대한 부가가치세를 면세로 신고하였다.

(2) 부산지방국세청장은 이 사건 오피스텔의 공급이 이 사건 면세조항에 따른 부가가치세 면제대상에 해당하지 않는다는 이유로 피고 동래세무서장과 피고 부산진세무서장에게 과세자료를 통보하였다. 피고 동래세무서장은 2018. 5. 4. 원고 1에게 2015년 제1기 부가가치세 61,067,280원(가산세 포함)을 경정·고지하였고, 피고 부산진세무서장은 같은 날 원고 1에게 2016년 제1기 부가가치세 252,086,280원과 2016년 제2기 부가가치

세 128,428,760원(각 가산세 포함)을 경정·고지하였다(이하 통틀어 '이 사건 부가가치세 부과처분'이라 한다).

다. 이 사건 종합소득세 부과처분

(1) 원고들은 '△△△△△'의 분양수입이 발생한 2015년의 직전 과세기간인 2014년의 수입금액이 구 소득세법 시행령(2018. 2. 13. 대통령령 제28637호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제143조 제4항 제2호 (나)목이 정한 기준금액인 3,600만 원에 미달한다는 이유로 단순경비율에 의한 추계방법으로 소득금액을 산정하여 각각 2015년 귀속 종합소득세를 신고·납부하였다.

원고 1은 '◇◇◇◇◇'의 분양수입이 발생한 2016년의 직전 과세기간인 2015년의 수입금액이 구 소득세법 시행령 제143조 제4항 제2호 (나)목이 정한 기준금액인 3,600만 원에 미달한다는 이유로 단순경비율에 의한 추계방법으로 소득금액을 산정하여 2016년 귀속 종합소득세를 신고·납부하였다.

(2) 부산지방국세청장은 원고들에 대한 개인통합조사를 한 다음, 피고 김해세무서장과 피고 서부산세무서장에게, 원고들과 원고 1이 각각 '△△△△△'와 '◇◇◇◇◇'의 분양수입이 발생한 2015년과 2016년에 신규로 사업을 개시한 사업자로서 해당 과세기간의 수입금액이 구 소득세법 시행령 제143조 제4항 제1호, 제208조 제5항 제2호 (나)목이 정한 기준금액인 1억 5,000만 원을 초과하므로 단순경비율이 아닌 기준경비율을 적용하여 소득금액을 추계경정하여야 한다는 내용의 과세자료를 통보하였다.

피고 김해세무서장은 2018. 5. 4. 원고 1에게 2015년 귀속 종합소득세 35,390,550원과 2016년 귀속 종합소득세 320,121,270원을 경정·고지하였고, 피고 서부산세무서장은 같은 날 원고 2에게 2015년 귀속 종합소득세 35,878,560원을 경정·고지하였다(이하 통틀어 '

이 사건 종합소득세 부과처분'이라 한다).

2. 이 사건 오피스텔의 공급이 이 사건 면세조항에 따른 부가가치세 면제대상인지 여부(원고 1의 상고이유 제1점)

가. 이 사건 면세조항에 따르면 '대통령령으로 정하는 국민주택'의 공급에 대해서는 부가가치세가 면제된다. 그 위임에 따른 조세특례제한법 시행령 제106조 제4항 제1호는 위 '대통령령으로 정하는 국민주택'을 '제51조의2 제3항에 규정된 규모 이하의 주택'으로 정하고 있고, 같은 법 시행령 제51조의2 제3항은 위 규모를 '주택법에 따른 국민주택 규모'라고 정하고 있다. 그리고 구 주택법(2016. 1. 19. 법률 제13805호로 전부 개정되어 2016. 8. 12.부터 시행되기 전의 것, 이하 같다) 제2조 제3호는 '국민주택 규모'를 "주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 '주거전용면적'이라 한다)이 1호 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(수도권정비계획법 제2조 제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택)"으로 정하고 있다.

또한 구 주택법 제2조는 제1호에서 '주택'을 '세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지'로 정의하면서 이를 '단독주택'과 '공동주택'으로 구분하고, 이와 별도로 제1의2호에서 '준주택'을 '주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등'으로 정의하면서 그 범위와 종류는 대통령령에 위임하고 있다. 그 위임에 따른 구 주택법 시행령(2016. 8. 11. 대통령령 제27444호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제2조의2 제4호는 '준주택'의 하나로 '건축법 시행령 [별표 1] 제14호 (나)목에 따른 오피스텔'을 들고 있다. 그리고 용도별 건축물의 종류를 정하고 있는 건축법 시행령 [별표 1] 제14호 (나)목은 '오

피스텔'을 '단독주택' 또는 '공동주택'과 구분되는 '업무시설'의 하나로 정하면서 '업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것'으로 정의하고 있다(이 사건 부가가치세 부과처분 중 2016년 제2기 부분의 경우 현행 주택법과 주택법 시행령이 적용되는데, 위와 같은 구 주택법과 구 주택법 시행령 규정은 조문의 위치만 변경되었을 뿐 현행 법령에서 그 내용이 동일하게 유지되고 있다).

이 사건 면세조항의 위임에 따른 조세특례제한법 시행령 제106조 제4항 제1호는 위와 같이 '주택'이라고만 규정하고 있다. 한편 같은 법령인 조세특례제한법 시행령에는 '주택'에 '주택법 시행령 규정에 따른 오피스텔' 또는 '주거에 사용하는 오피스텔'이 포함된다고 명시하고 있는 다른 규정이 있다. 즉, ① 조세특례제한법 제95조의2 제1항의 위임에 따라 근로자의 종합소득세액에서 공제되는 월세액의 범위를 정한 조세특례제한법 시행령 제95조 제2항, ② 같은 법 제96조 제1항의 위임에 따라 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면이 적용되는 임대주택의 범위를 정한 같은 법 시행령 제96조 제2항 제2호, ③ 같은 법 제97조의6 제1항의 위임에 따라 임대주택 부동산투자회사의 현물출자자에 대한 과세특례가 적용되는 '임대주택용으로 사용되는 부분'의 범위를 정한 같은 법 시행령 제97조의6 제2항 제1호, ④ 같은 법 제99조의2 제1항의 위임에 따라 취득자에 대한 양도소득세 과세특례가 적용되는 신축주택 등의 범위를 정한 같은 법 시행령 제99조의2 제1항 제9호 등은 주택에 일정한 주거용 오피스텔을 포함하고 있다.

나. 위 법령의 문언·내용과 체계, 이 사건 면세조항이 국민주택 규모 이하의 주택 공급에 대하여 부가가치세를 면제하는 취지, 주택과 오피스텔에 대한 각종 법적 규율의 차이, 특히 조세특례제한법령의 다른 규정에서 이 사건 면세조항과 달리 '오피스텔'

또는 '주거에 사용하는 오피스텔'이 '주택'에 포함된다고 명시하고 있는 점과의 균형 등을 종합하면, 특별한 사정이 없는 한 공급 당시 공부상 용도가 업무시설인 오피스텔은 그 규모가 주택법에 따른 국민주택 규모 이하인지 여부와 관계없이 이 사건 면세조항의 '국민주택'에 해당한다고 볼 수 없다.

공급하는 건축물이 관련 법령에 따른 오피스텔의 요건을 적법하게 충족하여 공부상 업무시설로 등재되었다면, 그것이 공급 당시 사실상 주거의 용도로 사용될 수 있는 구조와 기능을 갖추었다고 하더라도 이를 건축법상 오피스텔의 용도인 업무시설로 사용할 수 있다. 위와 같은 경우 이 사건 면세조항의 적용대상이 될 수 없는 오피스텔에 해당하는지는 원칙적으로 공급 당시의 공부상 용도를 기준으로 판단하여야 한다. 나아가 해당 건축물이 공급 당시 공부상 용도가 업무시설인 오피스텔에 해당하여 이 사건 면세조항에 따른 부가가치세 면제대상에서 제외된 이상 나중에 실제로 주거 용도로 사용되고 있더라도 이와 달리 볼 수 없다.

다. 위 1.에서 본 사실관계를 이러한 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 오피스텔은 공급 당시 관련 법령에 따른 오피스텔의 요건을 충족하고 공부상 용도 역시 업무시설이므로, 그 규모가 주택법에 따른 국민주택 규모 이하인지 여부나 사실상 주거 용도로 사용될 수 있는 구조와 기능을 갖추었고 실제로 주거의 용도로 사용되었는지 여부와 관계없이 이 사건 면세조항에서 말하는 '국민주택'에 해당하지 않는다.

라. 원심이 같은 취지에서 '업무시설'로 건축허가와 사용승인을 받은 이 사건 오피스텔은 이 사건 면세조항에서 말하는 '국민주택'에 해당하지 않으므로, 이와 같은 전제에서 이루어진 이 사건 부가가치세 부과처분이 적법하다고 판단한 것은 옳다. 원심판결에 상고이유 주장과 같이 이 사건 면세조항의 '국민주택'에 관한 법리를 오해한 잘못이

없다. 한편 상고이유에서 들고 있는 대법원 판결들은 사안이 달라 이 사건에 원용하기에 적절하지 않다.

3. 부가가치세 가산세를 면할 정당한 사유가 있는지 여부(원고 1의 상고이유 제2점)

원심은 주거용 오피스텔의 공급이 이 사건 면세조항에 따른 부가가치세 면제대상에 해당하는지에 관하여 세법해석상으로 견해가 나뉘어 있었다고 보기 어렵다는 등의 이유로 원고 1에게 부가가치세 가산세를 면할 정당한 사유가 있다고 볼 수 없다고 판단하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심판결에 상고이유 주장과 같이 가산세를 면할 정당한 사유에 관한 법리를 오해하고 필요한 심리를 다하지 않아 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

4. 단순경비율이 적용되는지 여부(원고들의 상고이유 제3점)

원심은 구 소득세법 시행령 제143조 제4항에 따른 단순경비율 적용 여부와 관련해서는 주택신축판매업의 사업 개시일을 '주택의 분양을 개시한 시점'으로 보아야 한다는 전제에서, 원고들의 주택 분양수입에 관한 소득금액을 기준경비율에 의한 추계방법으로 산정한 이 사건 종합소득세 부과처분이 적법하다고 판단하고, 단순경비율이 적용되어야 한다는 원고들의 주장을 배척하였다.

원심판결 이유를 관련 규정과 기록에 비추어 살펴보면, 원심판결에 상고이유 주장과 같이 소득세법상 사업 개시일에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

5. 결론

원고들의 상고는 이유 없어 이를 모두 기각하고 상고비용은 패소자들이 부담하도록 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이동원

주 심 대법관 김재형

 대법관 민유숙

 대법관 노태악