

June 27, 2024

면세사업에 사용한 신탁부동산을 채무불이행으로 처분하는 경우 부가가치세 과세여부(기획재정부 부가가치세 제과-333, 2024.05.21.)

I. 취지

수탁자인 신탁회사가 위탁자의 채무불이행으로 담보신탁재산인 부동산을 매각하는 것은 면세되는 금융·보험용역에 해당하지 않으며, 부수된 재화의 공급 해당 여부는 수탁자를 기준으로 판정하는 것으로서 면세사업인 신탁업과 부수되어 공급되는 재화로도 볼 수 없어 부가가치세가 과세됨. 다만, 신탁재산 중 토지는 면세됨

II. 사실관계 및 질의의 요지

[사실관계]

- 2019년 11월 병원을 운영하던 사업자(이하 "위탁자")가 의료업에 사용하던 부동산을 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 신탁업을 영위하는 자(이하 "수탁자")와 담보신탁계약을 체결하고 수탁자에게 부동산의 소유권을 이전함
 - 해당 담보신탁계약은 채권자(이하 "우선수익자")에 대한 위탁자의 대출금 채무를 담보할 목적으로 체결됨
- 우선수익자는 위탁자가 여신거래 약정에 대하여 기한의 이익 상실(연체, 회생신청 등) 사유가 발생하였음을 이유로 수탁자에게 신탁부동산에 대한 공매를 요청하였고, 2022. 11. 14. 공매공고가 이루어짐
- 우선수익자가 해당 공매에 직접 참여하여 낙찰 받아 신탁부동산을 매수함

[질의의 요지]

신탁업자인 수탁자가 2022. 1. 1. 이전에 위탁자와 체결한 담보신탁계약에서 위탁자의 채무불이행으로 우선수익자의 요구에 따라 위탁자가 면세사업인 의료업에 사용하던 신탁부동산을 수탁자가 매각(처분)하는 경우 부가가치세법 제14조에 따라 위탁자 내지 수탁자가 면세사업과 관련하여 일시적으로 공급하는 재화로 보아 부가가치세를 면제할 수 있는지 여부

III. 회신의 요지

담보신탁계약에 따라 위탁자의 채무불이행 등을 이유로 수탁자가 신탁부동산을 처분하는 것에 대해 부가가치세법 제14조를 적용할 수 있는지 여부는 해당 신탁재산을 처분한 사업자인 수탁자를 기준으로 판단하여야 함. 해당 신탁재산의 처분 업무는 같은 법 시행령 제40조 제1항 제2호 라목에 따라 부가가치세가 면제되는 금융·보험용역에 해당하지 않으며, 그 신탁재산의 처분을 해당 신탁업에 부수하여 공급된 것으로도 볼 수 없으므로 같은 법 제14조를 적용할 수 없음. 따라서 해당 신탁재산 중 토지분에 대해서만 같은 법 제26조 제1항 제14호에 따라 면세가 적용되는 것임

IV. Note

○ 2017. 12. 19. 법률 제15223호로 개정된 부가가치세법 제10조 제8항 단서는 위탁자의 담보이행을 담보할 목적으로 부동산담보신탁계약을 체결한 경우로서 수탁자가 그 채무이행을 위하여 신탁재산을 처분하는 경우에는 수탁자가 재화를 공급하는 것으로 본다고 2019. 12. 31.까지 규정하고 있었고,

- 2020. 12. 22. 법률 제17653호로 개정된 부가가치세법 부칙 제5조는 2022년 1월 1일 전에 설정한 신탁의 경우 수탁자가 위탁자로부터 부동산을 위탁자의 채무이행을 담보하기 위하여 수탁으로 운용하는 내용으로 체결되는 신탁계약을 체결한 경우로서 그 채무이행을 위하여 신탁재산을 처분하는 경우에는 수탁자를 납세자로 본다고 규정하고 있으므로 위탁자의 채무불이행으로 수탁자가 신탁부동산을 처분하는 경우에 수탁자가 납세의무자가 되는 것은 당연하다고 보여집니다.

○ 다만, 의료업 등 면세사업에 사용하던 부동산을 신탁재산으로 담보신탁한 경우로서 위탁자의 채무불이행으로 수탁자가 신탁부동산을 매각하는 것에 대한 우연히 또는 일시적으로 공급하는 신탁부동산의 공급주체를 위탁자로 볼 것인지 아니면 수탁자로 볼 것인지에 대하여

- 기획재정부는 부동산 소유권이 수탁자에게 이전되어 수탁자 명의의 재산이므로 위탁자의 사업과 관련하여 공급되는 것으로 볼 없고, 수탁자를 기준으로 하여 판단하여야 한다고 해석하였고, 면세사업인 신탁업에 부수하여 공급되는 것으로 볼 수 없다고 판단한 것으로 사료됩니다.

○ 그런데, 위 해석에 따르면 의료업 등 면세사업에 사용하던 부동산이 담보신탁계약에 따라 수탁자에게 이전된 후 채무불이행으로 매각되는 경우에 있어 면세사업자인 위탁자는 당초 부동산을 취득하면서 부담했던 매입세액이 공제되지 않아 부동산의 가액에 포함되어 있고, 해당 부동산이 매각되는 때에도 과세되므로 누적효과가 발생할 여지가 있고, 해당 신탁

부동산을 취득한 자가 다시 면세사업에 사용하는 경우 관련 매입세액도 역시 공제되지 아니하므로 매출세액만 이중으로 국가에 납부되는 현상이 발생할 뿐 아니라

- 신탁계약에 따라 위탁자로부터 수탁자에게 신탁재산의 소유권을 이전하는 경우는 재화의 공급으로 보지 아니한다고 2018. 1. 1.부터 부가가치세법 제10조 제9항 제4호에 규정하고 있는 바, 위와 같은 사례의 경우에 부수공급 재화의 주체 판단을 다르게 볼 수 있는 여지가 있다고 보여집니다.

[관련 법령]

부가가치세법

제 3 조(납세의무자)

② 제 1 항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 신탁재산(이하 "신탁재산"이라 한다)과 관련된 재화 또는 용역을 공급하는 때에는 「신탁법」 제 2 조에 따른 수탁자(이하 이 조, 제 3 조의 2, 제 8 조, 제 10 조 제 9 항 제 4 호, 제 29 조 제 4 항, 제 52 조의 2 및 제 58 조의 2 에서 "수탁자"라 한다)가 신탁재산별로 각각 별도의 납세의무자로서 부가가치세를 납부할 의무가 있다.

③ 제 1 항 및 제 2 항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 「신탁법」 제 2 조에 따른 위탁자(이하 이 조, 제 3 조의 2, 제 10 조제 8 항, 같은 조 제 9 항 제 4 호, 제 29 조 제 4 항 및 제 52 조의 2 에서 "위탁자"라 한다)가 부가가치세를 납부할 의무가 있다.

1. 신탁재산과 관련된 재화 또는 용역을 위탁자 명의로 공급하는 경우
2. 위탁자가 신탁재산을 실질적으로 지배·통제하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
3. 그 밖에 신탁의 유형, 신탁설정의 내용, 수탁자의 임무 및 신탁사무 범위 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우

제 10 조(재화 공급의 특례)

- 2018.1.1. ~ 2019. 12. 31.

⑧ 신탁재산을 수탁자의 명의로 매매할 때에는 「신탁법」 제 2 조에 따른 위탁자(이하 "위탁자"라 한다)가 직접 재화를 공급하는 것으로 본다. 위탁자의 채무이행을 담보할 목적으로 대통령령으로 정하는 신탁계약을 체결한 경우로서 수탁자가 그 채무이행을 위하여 신탁재산을 처분하는 경우에는 수탁자가 재화를 공급하는 것으로 본다.

- 2020.1.1. ~ 2021.12.31.

⑧ 신탁재산을 수탁자의 명의로 매매할 때에는 「신탁법」 제 2 조에 따른 위탁자(이하 "위탁자"라 한다)가 직접 재화를 공급하는 것으로 본다. 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 수탁자가 재화를 공급하는 것으로 본다.

4. 수탁자가 위탁자의 채무이행을 담보할 목적으로 대통령령으로 정하는 신탁계약을 체결한 경우로서 그 채무이행을 위하여 신탁재산을 처분하는 경우
5. 수탁자가 「도시 및 주거환경정비법」 제 27 조제 1 항 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제 19 조제 1 항에 따라 지정개발자로서 재개발사업·재건축사업 또는 가로주택정비사업·소규모재건축사업을 시행하는 과정에서 신탁재산을 처분하는 경우

- 2022.1.1. 이후

- ⑧ 「신탁법」 제 10 조에 따라 위탁자의 지위가 이전되는 경우에는 기존 위탁자가 새로운 위탁자에게 신탁재산을 공급한 것으로 본다. 신탁재산에 대한 실질적인 소유권의 변동이 있다고 보기 어려운 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 신탁재산의 공급으로 보지 아니한다.

제 14 조(부수 재화 및 부수 용역의 범위)

- ② 주된 사업에 부수되는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재화 또는 용역의 공급은 별도의 공급으로 보되, 과세 및 면세 여부 등은 주된 사업의 과세 및 면세 여부를 따른다.

1. 주된 사업과 관련하여 우연히 또는 일시적으로 공급되는 재화 또는 용역

제 26 조(재화 또는 용역의 공급에 대한 면세)

- ① 다음 각 호의 재화 또는 용역의 공급에 대하여는 부가가치세를 면제한다.
5. 의료보건용역(수의사의 용역을 포함한다)으로서 대통령령으로 정하는 것과 혈액
11. 금융·보험용역으로서 대통령령으로 정하는 것
14. 토지

부가가치세법 부칙<제 17653 호, 2020.12.22.>

제 5 조(종전 신탁의 납세의무자에 관한 특례) 2022 년 1 월 1 일 전에 설정한 신탁의 경우 다음 각 호의 구분에 따른 자를 제 3 조제 2 항 및 제 3 항의 개정규정에 따른 납세의무자로 본다.

1. 다음 각 목의 처분을 하는 경우: 수탁자

가. 수탁자가 위탁자로부터 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제 103 조 제 1 항 제 5 호 또는 제 6 호의 재산을 위탁자의 채무이행을 담보하기 위하여 수탁으로 운용하는 내용으로 체결되는 신탁계약을 체결한 경우로서 그 채무이행을 위하여 신탁재산을 처분하는 경우

나. 수탁자가 「도시 및 주거환경정비법」 제 27 조 제 1 항 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제 19 조 제 1 항에 따라 지정개발자로서 재개발사업·재건축사업 또는 가로주택정비사업·소규모재건축사업을 시행하는 과정에서 신탁재산을 처분하는 경우

2. 제 1 호 외의 경우: 위탁자

부가가치세법 시행령

제 35 조(면세하는 의료보건 용역의 범위) 법 제 26 조 제 1 항 제 5 호에 따른 의료보건 용역은 다음 각 호의 용역(「의료법」 또는 「수의사법」에 따라 의료기관 또는 동물병원을 개설한 자가 제공하는 것을 포함한다)으로 한다.

1. 의료법에 따른 의사, 치과의사, 한의사, 조산사 또는 간호사가 제공하는 용역. (이하 생략)

제 40 조(면세하는 금융·보험 용역의 범위)

① 법 제 26 조 제 1 항 제 11 호에 따른 금융·보험 용역은 다음 각 호의 용역, 사업 및 업무에 해당하는 역무로 한다.

2. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 다음 각 목의 사업

라. 신탁업. 다만, 다음의 구분에 따른 업무로 한정한다.

2) 신탁업자가 위탁자로부터 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제 103 조 제 1 항 제 5 호 또는 제 6 호 재산을 수익자에 대한 채무이행을 담보하기 위하여 수탁받아 운용하는 업무

관련 구성원

김용관

세무사

T 02.3404.7528

E youngkwan.kim@bkl.co.kr

법무법인(유한) 태평양의 뉴스레터에 게재된 내용 및 의견은 일반적인 정보제공만을 목적으로 발행된 것이며, 법무법인(유한) 태평양의 공식적인 견해나 어떤 구체적 사안에 대한 법률적 의견을 드리는 것이 아님을 알려드립니다. 뉴스레터와 관련된 문의사항이 있을 경우 위 연락처로 문의주시기 바랍니다.