| | | | |
|---|---|---|---|
| **문서번호** | 법규과-925 | | |
| **납세자회신번호** | | **세목** | 부가가치세 |
| **생산일자** | 2014. 08. 25. | **귀속연도** | |
| **제목** | 임차인에게 구분등기 된 부동산의 포괄적 양도가 사업의 양도에 해당하는지 여부 | | |
| **요지** | 부동산임대사업자가 구분등기된 임대사업장 전체를 임차인에게 포괄적으로 양도하는 경우, 양수인인 임차인이 사용하는 사업장 외의 사업장에 대한 양도는 사업의 포괄양도에 해당하는 것임 | | |
| **답변내용** | 사업자가 구분등기 된 개별점포(사업장)별로 사업자등록을 하지 아니하고 해당 임대사업장에 하나의 사업자등록번호를 발급받아 부동산임대업을 영위하다가 해당 부동산의 임차인 중 1인에게 해당 부동산임대업에 관한 모든 권리와 의무를 포괄적으로 승계시켜 임차인이 기존에 운영하던 사업과 승계받은 부동산임대업을 겸영하는 경우, 사업자가 임차인에게 해당 부동산(사업양수자인 임차인이 사용하던 점포를 제외한다)을 양도하는 것은「부가가치세법」제10조제8항제2호에 따른 사업의 양도에 해당하는 것임 | | |
| **관련법령** | 제10조, 제17조, 부가가치세법 시행령 제17조, 제23조, 부가가치세법 시행령 제23조, 제6조, 부가가치세법 제9조, 부가가치세법 제10조, 제4조, 부가가치세법 제4조, 부가가치세법 제6조, 제9조 | | |
| **상세내용** | | | |

○ “◇◇◇”(이하 “자문대상사업자”이라 함)은 “충남 ★★ ★★ ○○ 702-1, 702-2” 소재 토지에 2008년 1월 지하1층 지상7층 규모의 건물(이하 “쟁점부동산”이라 함)을 완공하여 사용승인을 받았고

- 자문대상사업자는 건물 전체를 하나의 사업장으로 보아 부동산임대사업자로 사업자등록을 하였고 쟁점 부동산을 분할 등기함

○ 자문대상사업자는 2013.5.9 쟁점부동산을 임차하여 치과를 운영하는 “●●●”(이하 “양수인”이라 함)에게 쟁점 부동산 전체를 양도하고 세금계산서를 발급하였고

* 승계대상은 자문대상사업자의 대출금과 임차인의 전세보증금 전액임

- 양수인은 쟁점부동산을 양수 후에도 기존에 임차하여 사용하던 사무실에서 계속하여 치과병원을 운영하고 있으며,

- 치과병원 외의 상가에 대해서는 부동산임대사업자 등록을 하고 기존 임차인과 임차인의 보증금 및 임대인의 대출금 등을 승계하여 부동산임대사업을 하고 있으며 관련 매입세액도 공제받음

## 2. 질의내용

○ 부동산임대업을 영위하는 사업자가 구분등기된 자신의 임대사업장을 일괄적으로 자신의 임차인에게 포괄적으로 양도하고, 임차인은 승계받은 부동산임대업과 자신이 사업인 치과업을 운영하는 경우

- 해당 양도가 재화의 공급으로 보지 아니하는 사업의 양도에 해당하는지 여부

## 3. 관련법령

**○ 부가가치세법 제4조 【과세대상】**

부가가치세는 다음 각 호의 거래에 대하여 과세한다.

1. 사업자가 행하는 재화 또는 용역의 공급

**○ 부가가치세법 제9조 【재화의 공급】**

① 재화의 공급은 계약상 또는 법률상의 모든 원인에 따라 재화를 인도하거나 양도하는 것으로 한다.

**○ 부가가치세법 제10조 【재화 공급의 특례】**

⑧ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것은 재화의 공급으로 보지 아니한다.

2. 사업을 양도하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것. 다만, 제52조제4항에 따라 그 사업을 양수받는 자가 대가를 지급하는 때에 그 대가를 받은 자로부터 부가가치세를 징수하여 납부하는 경우는 제외한다.

**○ 부가가치세법 시행령 제23조 【재화의 공급으로 보지 아니하는 사업 양도】**

법 제10조제8항제2호 본문에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 사업장별로 그 사업에 관한 모든 권리와 의무를 포괄적으로 승계시키는 것을 말한다. 이 경우, 그 사업에 관한 권리와 의무 중 다음 각 호의 것을 포함하지 아니하고 승계시킨 경우에도 그 사

업을 포괄적으로 승계시킨 것(양수자가 승계받은 사업 외에 새로운 사업의 종류를 추가하거나 사업의 종류를 변경한 경우를 포함한다)으로 본다.

1. 미수금에 관한 것
2. 미지급금에 관한 것

**○ 부가가치세법 기본통칙 6-17…1 【사업양도의 범위 또는 유형】**

다음 각 호에 예시하는 것은 법 제10조제8항제2호의 재화의 공급으로 보지 아니하는 "사업의 양도"로 본다.

4. 둘 이상의 사업장이 있는 사업자가 그 중 하나의 사업장에 관한 모든 권리(미수금에 관한 것을 제외한다)와 의무(미지급금에 관한 것을 제외한다)를 포괄적으로 양도하는 경우

**○ 부가가치세법 집행기준 6-17-1 【사업양도의 구체적 범위】**

재화의 공급으로 보지 아니하는 사업양도란 사업장별로 사업용 자산을 비롯한 물적·인적시설 및 권리와 의무를 포괄적으로 승계시키는 것을 말하며(미수금, 미지급금, 사업과 관련없는 토지·건물 등 제외), 다음과 같은 사례가 포함된다.

6. 사업을 포괄적으로 승계받은 자가 승계받은 사업 이외에 새로운 사업의 종류를 추가하거나 사업의 종류를 변경한 경우(2006.2.9 이후 사업양도분부터 적용)
7. 주사업장 외에 종사업장을 가지고 있는 사업자단위과세사업자가 종사업장에 대한 모든 권리와 의무를 포괄적으로 승계시키는 경우
8. 2 이상의 사업장이 있는 사업자가 그 중 한 사업장에 관한 모든 권리와 의무를 포괄적으로 양도하는 경우

**○ 부가가치세법 집행기준 6-17-2 【사업양도에 해당되지 않는 사례】**

2. 사업자가 한 사업장 내에서 둘 이상의 과세사업을 겸영하던 중 특정 과세사업만을 포괄적으로 양도하는 경우
5. 부동산임대업자가 임차인에게 부동산임대업에 관한 일체의 권리와 의무를 포괄적으로 승계시키는 경우

**○ 법규부가2013-15, 2013.1.31 ; 부가가치세과-667, 2013.7.24**

집합건물 내에 상가를 취득한 후, 그 상가를 두 개의 상가로 구분등기 하고 하나의 사업자등록번호로 사업자등록을 한 후 각각 다른 사업자에게 임대하다가 그 중 하나

의 상가를 다른 임대사업자에게 양도하면서 기존의 임대차계약 및 관련된 권리와 의무를 양수인에게 포괄적으로 승계시키는 경우 (구)「부가가치세법」제6조제6항제2호에 따른 사업의 양도에 해당하는 것임

○ **법규부가2013-199, 2013.5.30**

하나의 사업자등록번호로 2개의 사업장에서 부동산 임대업을 영위하는 사업자가 그 중 하나의 사업장에 관한 모든 권리와 의무를 양수인에게 포괄적으로 승계시키는 경우에는 (구)「부가치세법」 제6조제6항제2호에 따른 사업의 양도에 해당하는 것임

○ **부가가치세과-1150, 2010.9.1**

사업자가 구분 등기된 두개의 상가를 취득하여 납세편의상 하나의 사업자등록번호를 발급받아 하나의 상가에서는 부동산임대업을 영위하고, 나머지 상가에서는 도매업을 영위하던 중 사업을 양도함에 있어 부동산임대업을 영위하던 상가에 관한 모든 권리와 의무를 포괄적으로 승계시키나, 도매업을 영위하던 상가에 관한 모든 권리와 의무는 승계시키지 아니하는 경우 부동산임대업을 영위하던 상가양도는 (구)「부가가치세법」제6조제6항제2호에 따른 사업의 양도에 해당하는 것임

○ **서면인터넷방문상담3팀-843, 2008.4.29**

하나의 사업자등록번호로 2개 이상의 사업장에서 부동산임대업을 영위하다가 그 중 하나의 사업장에 관한 모든 권리와 의무를 포괄적으로 승계시키는 경우에는 (구)「부가가치세법」제6조제6항 및 같은 법 시행령 제17조 제2항의 규정에 의하여 재화의 공급으로 보지 아니하는 사업의 양도에 해당하는 것임

○ **부가가치세과-892, 2009.03.06**

사업자가 다수의 사업장에 대하여 하나의 사업자등록번호로 부동산임대업을 영위하다가 일부 사업장을 분리하여 사업자등록을 신청한 후, 구분된 그 일부 사업장에 대한 권리와 의무를 포괄적으로 승계하여 양도하는 경우에는 「부가가치세법」 제6조 제6항 제2호의 규정에 따라 재화의 공급으로 보지 아니하는 사업의 양도에 해당하는 것임

○ **법규부가2010-290, 2010.10.21**

부동산임대업을 운영하는 신청인이 임대부동산 전체를 예식장업을 운영하는 임차인에게 임대하던 중 해당 임대부동산을 임차인에게 매각하는 경우 신청인은 부동산임

대업에 관한 모든 권리와 의무를 포괄적으로 승계시키는 것에 해당하지 아니하므로 (구)「부가가치세법」제6조제6항제2호의 규정을 적용할 수 없는 것임

○ **법규부가2010-293, 2010.10.27**

부동산임대업자가 임대부동산을 해당 부동산의 임차인이게 양도하는 경우 (구)「부가가치세법」제6조제6항제2호 따라 재화의 공급으로 보지 않는 사업의 양도에 해당하지 아니하는 것임

○ **서면3팀-2266, 2006.9.25**

부동산임대업을 영위하는 사업자가 임대에 공하던 부동산 전체와 임차인에 대한 임대보증금 등 당해 사업에 관련된 모든 권리와 의무를 포괄적으로 승계시킨 경우에는 양수인이 당해 사업을 그대로 양수하여 임대업을 영위하다가 당해 부동산의 일부를 자기의 다른 사업에 직접 사용하는 때에도 당초 사업의 양도에는 영향을 미치지 아니하는 것임

○ **서면3팀-259, 2008.2.1**

하나의 사업자등록번호로 2개 이상의 사업장에서 부동산임대업을 영위하다가 그 중 하나의 사업장에 관한 모든 권리와 의무를 포괄적으로 승계시키는 경우에는「부가가치세법」제6조 제6항 및 같은 법 시행령 제17조 제2항의 규정에 의하여 재화의 공급으로 보지 아니하는 사업의 양도에 해당하는 것임

○ **조심2010부3817, 2011.1.25**

쟁점부동산 중 4개 층을 취득하여 편의상 1개의 사업자등록으로 부동산임대업을 영위하고 있을 뿐이고, 층별로 구분등기가 되어 있어서 각 층을 하나의 사업장으로 볼 수 있는 점, 청구인은 쟁점건물의 매매계약당시 기존의 임대차계약을 승계하였을 뿐만 아니라 매매대금의 일부를 임대보증금으로 상계한 점, 또한 매도인이 동일하게 쟁점건물을 사업장으로 하여 부동산임대업을 영위하고 있는 점 등을 고려할 때, 이 건의 경우 사업의 포괄적인 양도에 해당된다고 할 것

○ **조심2013부1196, 2013.5.28**

청구인과 같은 부동산임대업자가 도소매업을 영위하는 기존 임차인에게 부동산임대업에 공하던 부동산을 양도하고 이를 양수한 임차인이 그대로 도소매업에 사용한 경우는 부동산임대업자가 임차인에게 단순히 부동산을 양도한 것일 뿐, 부동산임대업에 관한 모든 권리와 의무를 승계한 사업의 양도로 보기 어렵다 할 것임

○ **조심2010중2686, 2011.3.11**

부동산임대업자가 음식업을 영위하는 임차인에게 부동산임대업에 공하던 토지와 건물을 양도하고 임차인이 계속하여 이를 음식업으로 사용한 경우에 있어서는 양도당시 부동산임대업자인 양도자가 음식업을 영위하는 양수인에게 토지와 건물만을 양도한 것일 뿐, 부동산임대업과 관련된 모든 권리와 의무를 승계하여 사업의 동일성이 유지된 사업의 양도로 보기는 어렵다고 판단됨

○ **조심2010광20, 2010.7.9**

부가가치세법상 사업의 양도라 함은 양도자가 양수자에게 사업에 관한 모든 권리와 의무를 포괄적으로 승계시켜 사업의 동일성을 유지하면서 경영의 주체만을 교체하는 것으로서,

2006.2.9. 개정된 부가가치세법 시행령 제17조 제2항의 "양수자가 승계받은 사업 외에 새로운 사업의 종류를 추가하거나 사업의 종류를 변경한 경우를 포함한다"는 표현 중 새로운 사업의 종류를 추가하거나 사업의 종류를 변경한 경우란 양수자가 양도자의 이전의 사업을 승계받은 경우를 전제로 하는 것으로 보아야 할 것인 바,

이 건 청구사건과 같이 부동산임대업자가 숙박업을 영위하는 임차인에게 부동산임대업에 공하던 토지와 건물을 양도하고 임차인이 계속하여 이를 숙박업으로 사용한 경우에 있어서는 양도당시 부동산임대업자인 양도자가 숙박업을 영위하는 양수인에게 토지와 건물만을 양도한 것일 뿐 부동산임대업과 관계된 모든 권리와 의무를 승계하여 사업의 동일성이 유지된 사업의 양도로 보기는 어렵다고 판단됨