문서번호	사전-2022-법규재산-1137		
납세자회신번호	법규과-133	**세목**	양도소득세
생산일자	2023. 01. 17.	**귀속연도**	
제목	부동산을 취득한 후 지출한 임차인의 미납관리비와 명도비용이 양도소득세 필요경비에 해당 여부		
요지	집합건물법 제18조에 따라 전 소유자로부터 납부의무를 승계받은 공용부분 체납관리비(연체료 제외)를 전 소유자를 상대로 구상권을 행사하더라도 상환 받을 수 없는 경우 승계받은 공용부분 체납관리비는 양도소득세 필요경비에 산입하고 부동산 취득 후 발생한 명도비는 필요경비에 산입하지 않는 것임		
답변내용	귀 사전답변 신청의 사실관계와 같이, 집합건물을 공매로 취득한 후 해당 부동산을 점유중인 기존 임차인의 체납관리비(연체료 포함)를 대신 지급한 경우, 지급한 전체 체납관리비 중 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제18조에 따라 전 소유자로부터 납부의무를 승계받은 공용부분 체납관리비(연체료 제외, 이하 “승계받은 공용부분 체납관리비”)를 전 소유자를 상대로 구상권을 행사하더라도 이를 상환 받을 수 없는 경우에 한해 승계받은 공용부분 체납관리비를 「소득세법 시행령」제163조 제1항 제1호 및 같은 영 제89조 제1항 제1호에 따른 매입가액에 가산되는 부대비용으로서 양도가액에서 공제할 필요경비에 산입할 수 있는 것이며, 취득에 관한 쟁송이 있는 자산에 대하여 그 소유권 등을 확보하기 위하여 직접 소요된 소송비용·화해비용 등의 금액으로서 그 지출한 연도의 각 소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입된 것을 제외한 금액은 필요경비에 산입되는 것이나, 부동산을 공매로 취득하여 세입자를 내보내는 과정에서 소요된 명도비용은 필요경비에 산입하지 않는 것입니다.		
관련법령	소득세법 제97조, 부가가치세법 제10조, 소득세법시행령 제67조, 소득세법 시행령 제89조, 소득세법시행령 제163조, 소득세법시행규칙 제79조		
상세내용			

1. 사실관계

○ ’11.04.27. 상가를 공매로 취득

* 전 소유주와 임대차계약을 체결한 임차인이 질의자가 부동산을 취득하기

이전부터 관리비를 계속 미납한 상태였음

○ ’11.05.26. 임차인과 임시 임대차계약(임대기간 : 2011.5.27.~2011.9.26.)

* 특약사항에 ‘임대인에게 상기 물건에 대한 시설물 일체(현 당구장시설)를 일금 일천오백만원에 조건없이 매도하고 즉시 명도한다’고 명기

○ ’11.12.01. 질의자가 임차인의 미납관리비 11백만원을 관리실에 납부

* 상가관리단에서 자치관리 규약의 “미납관리비는 소유권자가 납부의무를 가진다”는 규정에 따라 질의자에게 미납관리비 납부를 독촉

○ ’12년 초 임차인에게 15백만원을 지급하고 상가를 인도받음

○ ’22.11.01. 상가 매도

2. 질의요지

○ 상가를 공매로 취득한 후 임차인이 미납한 관리비와 점유 시설물 명도비용을 지출한 경우, 해당 상가 양도시 이를 양도소득세 필요경비로 공제할 수 있는 지

3. 관련 법령

○ 소득세법 제97조【양도소득의 필요경비 계산】

① 거주자의 양도차익을 계산할 때 양도가액에서 공제할 필요경비는 다음 각 호에서 규정하는 것으로 한다.

1. 취득가액(「지적재조사에 관한 특별법」 제18조에 따른 경계의 확정으로 지적공부상의 면적이 증가되어 같은 법 제20조에 따라 징수한 조정금은 제외한다). 다만, 가목의 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에 한정하여 나목의 금액을 적용한다.

가. 제94조제1항 각 호의 자산 취득에 든 실지거래가액

나. 대통령령으로 정하는 매매사례가액, 감정가액 또는 환산취득가액을 순차적으로 적용한 금액

2. 자본적지출액 등으로서 대통령령으로 정하는 것

3. 양도비 등으로서 대통령령으로 정하는 것

○ 소득세법 시행령 제163조【양도자산의 필요경비】

① 법 제97조제1항제1호가목에 따른 취득에 든 실지거래가액은 다음 각 호의 금액을 합한 것으로 한다.

1. 제89조제1항을 준용하여 계산한 취득원가에 상당하는 가액(제89조제2항제1호에 따른 현재가치할인차금과 「부가가치세법」 제10조제1항 및 제6항에 따라 납부하였거나 납부할 부가가치세를 포함하되 부당행위계산에 의한 시가초과액을 제외한다)

2. 취득에 관한 쟁송이 있는 자산에 대하여 그 소유권등을 확보하기 위하여 직접 소요된 소송비용·화해비용등의 금액으로서 그 지출한 연도의 각 소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입된 것을 제외한 금액

3. ~ 5. (생략)

③ 법 제97조제1항제2호에서 "자본적지출액 등으로서 대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 그 지출에 관한 법 제160조의2제2항에 따른 증명서류를 수취·보관하거나 실제 지출사실이 금융거래 증명서류에 의하여 확인되는 경우를 말한다.

1. 제67조제2항의 규정을 준용하여 계산한 자본적 지출액

2. 양도자산을 취득한 후 쟁송이 있는 경우에 그 소유권을 확보하기 위하여 직접 소요된 소송비용·화해비용 등의 금액으로서 그 지출한 연도의 각 소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입된 것을 제외한 금액

2의2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이나 그 밖의 법률에 따라 토지 등이 협의 매수 또는 수용되는 경우로서 그 보상금의 증액과 관련하여 직접 소요된 소송비용·화해비용 등의 금액으로서 그 지출한 연도의 각 소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입된 것을 제외한 금액. 이 경우 증액보상금을 한도로 한다.

3. 양도자산의 용도변경·개량 또는 이용편의를 위하여 지출한 비용(재해·노후화 등 부득이한 사유로 인하여 건물을 재건축한 경우 그 철거비용을 포함한다)

3의2. 「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금(개발부담금의 납부의무자와 양도자가 서로 다른 경우에는 양도자에게 사실상 배분될 개발부담금상당액을 말한다)

3의3. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금(재건축부담금의 납부의무자와 양도자가 서로 다른 경우에는 양도자에게 사실상 배분될 재건축부담금상당액을 말한다)

4. 제1호 내지 제3호, 제3호의2 및 제3호의3에 준하는 비용으로서 기획재정부령이 정하는 것

⑤ 법 제97조제1항제3호에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 그 지출에 관한 법 제160조의2제2항에 따른 증명서류를 수취·보관하거나 실제 지출사실이 금융거래 증명서류에 의하여 확인되는 경우를 말한다.

1. 법 제94조제1항 각 호의 자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 비용으로서 다음 각 목의 비용

가.~다. (생략)

라. 매매계약에 따른 인도의무를 이행하기 위하여 양도자가 지출하는 명도비용

마. 가목부터 라목까지의 비용과 유사한 비용으로서 기획재정부령으로 정하는 비용

○ 소득세법 시행령 제89조 【자산의 취득가액등】

① 법 제39조제2항의 규정에 의한 자산의 취득가액은 다음 각 호의 금액에 따른다. <개정 1998.12.31, 2000.12.29, 2008.2.29, 2015.2.3>

1. 타인으로부터 매입한 자산은 매입가액에 취득세·등록면허세 기타 부대비

용을 가산한 금액

2. 자기가 행한 제조·생산 또는 건설등에 의하여 취득한 자산은 원재료비·노무비·운임·하역비·보험료·수수료·공과금(취득세와 등록면허세를 포함한다)·설치비 기타 부대비용의 합계액

3. 제1호 및 제2호의 자산으로서 그 취득가액이 불분명한 자산과 제1호 및 제2호의 자산 외의 자산은 해당 자산의 취득 당시의 기획재정부령이 정하는 시가에 취득세·등록면허세 기타 부대비용을 가산한 금액

○ 소득세법 시행령 제67조 【즉시상각의의제】

② 제1항에서 "자본적 지출"이란 사업자가 소유하는 감가상각자산의 내용연수를 연장시키거나 해당 자산의 가치를 현실적으로 증가시키기 위해 지출한 수선비를 말하며, 다음 각 호에 해당하는 지출을 포함하는 것으로 한다. <신설 1998.12.31, 2020.2.11>

1. 본래의 용도를 변경하기 위한 개조

2. 엘리베이터 또는 냉난방장치의 설치

3. 빌딩 등의 피난시설 등의 설치

4. 재해 등으로 인하여 건물·기계·설비 등이 멸실 또는 훼손되어 당해 자산의 본래 용도로의 이용가치가 없는 것의 복구

5. 기타 개량·확장·증설 등 제1호 내지 제4호와 유사한 성질의 것

○ 소득세법 시행규칙 제79조 【양도자산의 필요경비 계산등】

① 영 제163조제3항제4호에서 "기획재정부령이 정하는 것"이라 함은 다음 각 호의 비용을 말한다.

1. 「하천법」·「댐건설 및 주변지역지원 등에 관한 법률」 그 밖의 법률에 따라 시행하는 사업으로 인하여 해당사업구역 내의 토지소유자가 부담한 수익자부담금 등의 사업비용

2. 토지이용의 편의를 위하여 지출한 장애철거비용

3. 토지이용의 편의를 위하여 해당 토지 또는 해당 토지에 인접한 타인 소유의 토지에 도로를 신설한 경우의 그 시설비

4. 토지이용의 편의를 위하여 해당 토지에 도로를 신설하여 국가 또는 지방자치단체에 이를 무상으로 공여한 경우의 그 도로로 된 토지의 취득당시 가액

5. 사방사업에 소요된 비용

6. 제1호 내지 제5호의 비용과 유사한 비용

○ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제2조 【정의】

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "구분소유권"이란 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분[제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분(共用部分)으로 된 것은 제외한다]을 목적으로 하는 소유권을 말한다.

2. "구분소유자"란 구분소유권을 가지는 자를 말한다.

3. "전유부분"(專有部分)이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.

4. "공용부분"이란 전유부분 외의 건물부분, 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 및 제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분으로 된 부속의 건물을 말한다.

○ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제2조의2 【다른 법률과의 관계】

집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 「주택법」 및 「공동주택관리법」의 특별한 규정은 이 법에 저촉되어 구분소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서 효력이 있다.

○ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제17조 【공용부분의 부담·수익】

각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다.

○ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제18조 【공용부분에 관하여 발생한 채권의 효력】

공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여도 행사할 수 있다.

○ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제28조 【규약】

① 건물과 대지 또는 부속시설의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자들 사이의 사항 중 이 법에서 규정하지 아니한 사항은 규약으로써 정할 수 있다.

② 일부공용부분에 관한 사항으로써 구분소유자 전원에게 이해관계가 있지 아니한 사항은 구분소유자 전원의 규약에 따로 정하지 아니하면 일부공용부분을 공용하는 구분소유자의 규약으로써 정할 수 있다.

③ 제1항과 제2항의 경우에 구분소유자 외의 자의 권리를 침해하지 못한다.

○ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제42조 【규약 및 집회의 결의의 효력】

① 규약 및 관리단집회의 결의는 구분소유자의 특별승계인에 대하여도 효력이 있다.

○ 공동주택관리법 제23조 【관리비 등의 납부 및 공개 등】

① 의무관리대상 공동주택의 입주자등은 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 한다.

② 제1항에 따른 관리비의 내용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 제1항에 따른 관리주체는 입주자등이 납부하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 입주자등을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있다

○ 공동주택관리법 시행령 제23조 【관리비 등】

① 법 제23조에 따른 관리비는 다음 각 호의 비목의 월별 금액의 합계액으로

하며, 비목별 세부명세는 별표 2와 같다.

1. 일반관리비
2. 청소비
3. 경비비
4. 소독비
5. 승강기유지비
6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비
7. 난방비(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제37조에 따라 난방열량을 계량하는 계량기 등이 설치된 공동주택의 경우에는 그 계량에 따라 산정한 난방비를 말한다)
8. 급탕비
9. 수선유지비(냉방·난방시설의 청소비를 포함한다)
10. 위탁관리수수료

② 관리주체는 다음 각 호의 비용에 대해서는 제1항에 따른 관리비와 구분하여 징수하여야 한다.

1. 장기수선충당금
2. 제40조제2항 단서에 따른 안전진단 실시비용

③ 법 제23조제3항에서 "대통령령으로 정하는 사용료 등"이란 다음 각 호의 사용료 등을 말한다.

1. 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함한다)
2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함한다)
3. 가스사용료
4. 지역난방 방식인 공동주택의 난방비와 급탕비

5. 정화조오물수수료

6. 생활폐기물수수료

7. 공동주택단지 안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험료

8. 입주자대표회의 운영경비

9. 선거관리위원회 운영경비