

임차건물에 지출한 인테리어 공사비 등은 고정자산으로 반영 한다

상담실 백종훈 차장

상당수의 법인들이 재력을 보유하지 못해서 또는 재무구조의 건전화 등의 사유로 자가 건물이나 공장을 보유하지 않고, 타인의 건물이나 공장을 임차하여 사용하고 있는데, 사업장 건물을 임차하는 경우에는 자신들의 업무환경에 맞추어 건물이나 공장의 인테리어 공사를 통해 건물 등의 내·외부를 수선하는 경우가 많다.

이처럼 임차한 건물이나 공장 등을 자신들의 업무환경에 맞추기 위해 새로이 인테리어 공사를 통해 설치된 구축물이나 설비 등은 임차기간이 종료되면 임대사업자에게 그대로 인수되거나 아니면 다시 원래의 사업장 형태로 원상복구 되면서 폐기되기도 한다.

사업장을 임차하면서 인테리어 공사, 개선·수선하거나 또는 새로이 시설물 등을 설치하는 경우에 발생하는 비용과 임차기간 종료 후 원상 복구하는 과정에서 발생하는 비용의 세무회계처리 방법에 대해 간략히 살펴보기로 한다.

임차기간 종료후 원상복구 여부에 따라 고정자산이나 선급비용으로 반영함

임차기간 종료 후에 사업장을 원상복구 시키기로 계약을 체결한 후 임차인이 사업장의 인테리어 공사나 기타 시설물을 설치한 경우에는, 해당 공사비를 사업용 고정자산으로 반영하고 업종별 자산의 기준내용연수에 따라 감가상각하면 된다.

즉, 임차기간동안 안분하여 감가상각 하는 것이 아니라 해당 시설물의 기준내용연수에 따라 감가상각 하는 것이다.

임차기간 종료 후 폐기되는 경우에는 해당 시설물 등을 장부상에서 없애고 폐기손실로 처리하면 된다.

♣ 서아-2430, 2006. 11. 27

의류 도·소매업을 영위하는 법인이 타인의 건물을 임차하여 그 임차한 건물에 당해 법인의 업무용시설물을 설치하고 임대차계약의 해지 또는 계약기간 만료시 이를 철거하여 원상복구하기로 한 경우, 그 시설물은 당해 법인의 사업용 고정자산으로 보아「법인세법 시행규칙」[별표 6]의 업종별 자산의 기준내용연수 및 내용연수범위표의 내용연수에 따라 감가상각 하는 것임.

하지만 원상복구계약을 체결하지 않아 해당 시설물이 임차기간 종료 후에 임대사업자에게 귀속되는 경우에는 해당 공사비 등을 임차인의 자산으로 처리하지 않고 선급비용으로 반영한 뒤 임차기간에 걸쳐 안분하여 비용처리하면 된다.

♣ 서아-1803, 2006. 09. 15

나대지를 특수관계자로부터 일정기간 임차하여 사용하는 법인이 임차토지에 대한 자본적 지출에 해당하는 아스콘 공사비 등을 지출하고 임차기간 만료시 원상복구의무가 없어 임대인에게 귀속되는 경우 동 공사비 등 지출액은 선급비용으로 계상하고 임차기간에 안분하여 손금에 산입하는 것이나, 자본적 지출액과 임대료 금액이 임대기간의 임대료 시가를 초과하여「법인세법 시행령」제88조제1항제7호에 해당하는 경우에는 임대료 시가를 차감한 금액을 익금산입하는 것이며, 임차기간만료시 원상복구의무가 있어 폐기 또는 철거하기로 한 경우 동 공사비 등 지출액은 구축물로 보아 감가상각을 하는 것임.

임차기간 종료 후의 원상복구에 따른 추가비용은 임차자의 비용으로 반영함

임차기간이 종료된 후에 임차인이 사업장을 원래의 형태로 원상복구 시키기 위하여 새로이 공사를 진행하는 경우 해당 공사비 등은 임차자의 비용으로 처리하면 된다.

이렇게 임차인이 임대사업자를 위해 사업장을 원상복구해주는 경우에는 재화나 용역을 공급한 것처럼 보이기도 하지만, 계약에 의해 종전대로 복구하는 것은 부가가치세법상 재화나 용역의 공급으로 보지 않아 부가가치세가 과세되지 아니한다.

하지만 임차인이 계약에 의해 원상복구 공사를 진행하고 공사비를 직접 부담하는 것이 아니라 임대사업자에게 공사비를 현금으로 지급하는 경우에는 해당 공사비에 대해 부가가치세가 과세된다.

♣ 서삼-753, 2007. 03. 09

사업자가 부가가치세가 과세되는 부동산을 임차함에 있어 임차인이 자기의 부담으로 실내장식 등을 하고 임차기간 만료시 원상복구 하여 주는 조건으로 임대차계약을 하였을 경우에,

- 1) 임차기간 만료시 임차인의 부담으로 원상복구를 하는 때에는 임대인에 대한 재화의 공급으로 보지 아니하는 것이나,
- 2) 임차기간 만료시 임차인이 직접 원상복구를 하지 않고 원상복구에 필요한 대가를 임대인에게 별도로 지급하는 때에는 당해 대가에 대하여 부가가치세가 과세되는 것임.