

호주 부동산개발관련 세법

-소득세 및 부가가치세-

이성민

호주변호사, 호주CPA

I. 서론

최근 호주국세청(Australian Taxation Office, 이하 ATO)에서는 부동산 개발자들이 부동산을 구매자에게 판매한 후 GST (한국의 부가가치세에 해당) 납부일 이전에 파산절차를 밟는 등의 GST 징수 후 납부의무를 지키지 않는 행위에 대해 주목해 왔다. 이러한 배경을 바탕으로 정부는 2018년 2월 7일 새로운 입법안인 the Treasury Laws Amendment (2018 Measures No. 1) Bill 2018 을 발표하였는데, 이는 신축 주거용 건물의 구매자는 매입가격의 GST에 해당하는 총구매가격의 1/11을 공급자에게 지급하는 것이 아니라 ATO에 직접 납부하게 하는 것으로서, 현재 관련 법안에 대한 재무부의 검토과정이 마무리 되었다. 이 법안이 도입되면 부동산개발자는 상기 의무사항을 구매자에 고지해야 하는 추가적인 의무를 지게 되며 구매자 또한 ATO에 자신들의 원천징수(withholding)에 관련한 의향을 보고하여야 한다. 호주에서도 한국과 마찬가지로 전단계세액공제법을 사용하고 있으므로 공급자가 소비자에게로부터 판매대와 함께 징수한 GST 예수금을 공급자가 자신의 GST 신고를 통해서 납부하도록 되어 있는데 이러한 법안이 도입되면 GST 징수 및 납부에 대한 책임이 부동산 개발자로부터 부동산 구입자에게로 이전 되는 결과를 낳게 된다. 이는 기존 GST 납부절차에 대한 매우 중대한 예외사항으로서 부동산 개발자와 구매자 모두 잘 숙지하여야 할 사항이다.

이러한 배경을 바탕으로 본 글에서는 부동산개발업자의 입장에서 토지를 포함한 부동산 거래 시 관련 소득세와 부가가치세를 포함한 전반적인 납세제도를 간략히 살펴보고 상기 언급한 개정법안의 함의와 향후 개발자 및 구매자들이 유의해야 할 사항들을 알아보기로 한다.

II. Income Tax (소득세)

부동산거래와 관련된 소득세 납부의무는 매우 다양한 요소들을 바탕으로 결정이 되며 또한 다양한 법규정들이 적용된다. 부동산 판매자는 어떤 규정을 적용 받는가에 따라 다른 납세의무를 지게 되는데 이 것을 결정하는 가장 중요한 요소는 첫째 그 거래 자체의 성격과, 둘째 그 거래와 관련한 납세의무자의 특징이다.

부동산 거래와 관련한 세금을 결정하게 되는 큰 틀은 세 가지로, 즉 토지를 재고자산(trading stock)으로 보는 경우, 이익창출행위(profit making scheme)로 보는 경우, 그리고 투자자산으로 보는 경우(이 때에는 Capital Gain Tax 법규가 적용된다)이다. 재고자산으로 보는 경우와 이익창출행위로 보는 두 가지 경우는 부동산거래 또한 일반 사업소득과 마찬가지로 Revenue Account로 구분하는 것이며, 이와 달리 투자자산으로 보는 경우는 CGT Asset으로 구분하는 것으로서 이 때에는 일반 소득세의 규정이 적용되는 것이 아니라 CGT(Capital Gain Tax: 한국의 양도소득세에 해당) 기준이 적용되어 각각 다른 납세의무를 지게 된다.

1. Trading Stock으로 보는 경우

토지를 Trading Stock으로 보는 경우는 Ordinary Course of Property Development, 즉 일반적으로 토지개발을 위한 영업활동을 영위하고 있거나 Land Trading Business, 즉 토지매매를 주목적으로 하는 사업을 위하여 토지를 획득하는 것 등이다. 이와 관련한 법 조항은 Income Tax Assessment Act 1997 (이하 1997년 세법)의 Division 70이다. 이 경우는 어떤 행위를 부동산개발이라는 ‘사업’을 영위하고 있는 것으로 볼 수 있느냐가 관건이다. 1997년 세법 995-1 에서는 Business를 다음과 같이 정의하고 있다.

“...any profession, trade, employment, vacation or calling, but not occupation as and employee...”

그러나 Business로 인정받기 위해서 반드시 토지매매가 빈번히 일어나야 하는 것은 아니며 단 1회의 토지 획득이 라도 있으면 가능하다고 해석한다. 또한 Trading Stock에 대한 규정은 section 7-10으로 다음과 같다.

“anything produced, manufactured or acquired that is held for purposes of manufacture, sale or exchange in the ordinary course of a business”

따라서 부동산 개발이라는 비즈니스를 영위하지 않는 자는 부동산을 재고자산으로 보유할 수는 없다. 이에 대한 대법원의 해석은 FC of T v St Hubert’s Island Pty Limited 에서 자세히 찾아볼 수 있으며 이 사건에서 토지는 구역분할(subdivision), 개발(development), 재판매(resale)를 위해 구매된 것으로 Trading Stock으로 간주되었다. 여기서 중요한 점은 토지가 단순히 ‘manufacture, sale, or exchange’ 를 위하여 보유되는 것을 의미하는 것이 아니라 그러한 행위들이 Ordinary Course Of Business 즉 부동산 보유자의 일상적인 영업활동을 위해서 ‘manufacture, sale or exchange’ 되어야 한다는 점이다. 법원은 이를 위해서는 토지를 획득한 사업자의 처분권이 있어야 하며 이는 부동산 계약서가 Settle 되어 (Settle은 부동산 매매계약의 목적이 매매대금의 수수와 권리이전으로 최종적으로 완성된 것을 말한다) 그 부동산의 Title 즉, 명의를 획득한 것이면 충분한 것으로 보았다 (Sutton Motors (Chullora) Wholesale Pty Limited, Gasparin v FC of T). 이는 보통 완제품의 형태로 구매되는 일반적인 상품으로서의 Trading Stock과는 달리 최초 미개발 토지를 구매하여 차후에 구획정리와 개발을 통해 재판매 했을 경우도 포함하는 것으로 본다(Barina Corporation v FC of T, Kurts Development Limited 98).

최초에는 ordinary course of a business 를 위해 획득한 토지가 아니더라도 차후에 이러한 목적으로 변경한 경우에는 위의 원칙을 적용 받을 수 있다. 다만 이 경우에는 그러한 목적으로 변경하기 전에 토지 소유자의 선택에 따라 토지의 원가 혹은 시장가격으로 일단 판매한 후 같은 가격으로 재구매한 것으로 처리한다. 즉 이때 정한 판매가격이 Trading Stock의 원가가 된다. 이와 관련된 규정은 1997년 세법 Section 70-30 이며 거래가격을 어떻게 결정할 지에 따라 양도소득세가 발생할 수 있다.

원가로 판매하는 것으로 결정했을 때는 CGT 적용을 받지 않으며 현금흐름에 미치는 영향도 없을 것이나 시장가격으로 판매한다고 볼 때는 그 가격이 Cost Base 보다 더 높으면 양도소득세가 발생한다. 이 때에는 판매한 것으로 볼 뿐 실제 판매된 것이 아니며 판매대금을 받지 않았지만 납세의무를 이행해야 하므로 현금흐름 문제가 발생할 수도 있다. 여기서 말하는 시장가격은 토지의 ‘highest and best use’ 를 상정하여 결정한다. 고려사항으로는 토지의 잠재적인 사용용도, 혹은 잠재적 용도를 위한 지방정부의 허가 가능성 등

이다. 즉 지금 현재의 사용가치뿐만 아니라 미래에 어떠한 용도로 사용될 것인가와 같은 가능성이 고려되어야 하는 것이다.⁰¹

이러한 현금흐름 상의 부담에도 불구하고 시장가격 적용 결정이 오히려 더 토지소유자에게 더 유리할 수도 있는데 그러한 경우는 다음과 같다. 즉 CGT 세법의 특성상 오랫동안 축적되던 잠재적 가치의 실현에 부과하는 세금이기 때문에 다양한 감면 할인 등의 조항들이 마련되어 있는데 이들 조항들의 적용을 받으려면 시장가격 적용 결정을 하여야 한다. 또한 시장가격의 적용으로 인한 현재 부동산 원가의 상승은 결국 차후 발생하는 Ordinary Income 으로 인한 세부담을 줄여주게 된다. 그 외 생각할 수 있는 것은 특수한 경우이기는 하나, 상기 시장가격 적용 결정으로 인한 납세의무 이행을 위해 차입을 하였을 경우 차입이자 발생하면 사업소득에서 공제가 가능한 것으로 보아 납세자에게 유리한 것이 있다.⁰²

위에서 살펴본 것과 반대로 부동산소유자가 Ordinary Course Of Business 를 위한 목적으로 취득한 토지를 더 이상 그런 목적으로 보유하지 않게 될 경우에 적용되는 규정은 Section 70-110 으로 이 때에는 그 부동산을 원가로 판매한 후 동일한 금액으로 재취득한 것으로 보며 Trading Stock에 관련된 조항은 더 이상 적용되지 않게 된다. 그러한 판매의 가정으로 인한 Sale Proceeds, 즉 판매대금은 일반적인 사업소득으로 간주하여 납세의무를 지게 된다. 그러나 그 부동산의 취득을 위하여 사용된 비용들이 원가로 포함되기 때문에 소득공제를 받게 되므로 실제로 세부담은 없다. 이 때의 재취득 금액은 차후 동 부동산이 CGT 규정을 적용 받게 될 때에 Cost Base가 된다.

Trading Stock 규정이 적용되느냐 안되느냐는 부동산개발사업 혹은 토지매매사업이 운영되고 있느냐에 따른 사실확인의 문제이며 ATO는 다음과 같은 사항을 검토하여 결정하게 된다.

01 이에 대한 유권해석은 ATO 해설서 TD97/1, 'If land, originally acquired as a capital asset, is later ventured into a business of development, subdivision and sale, how is the market value of the land calculated at the time it is ventured into the business.'를 참조.

02 Taxation Ruling IT 2582: Income Tax: Deductibility of interest incurred on moneys borrowed to pay income tax.

- 사업자의 이윤창출의도와 이윤창출 가능성
- 사업활동의 반복과 정기성
- 다른 부동산개발 프로젝트와의 유사점
- Trading Stock 조항이 적용될 경우
- 개발자로부터 개발부동산을 구입한 경우

위의 사항들을 고려하여 ordinary course of business의 Trading Stock으로 결정되면 일반적인 사업소득 결정방식과 동일하게 부동산의 구매를 위해 사용한 비용과 개발비 등의 부가비용은 소득공제의 형식으로 공제받게 되며, 처분으로 인한 소득은 ordinary income으로 간주된다. 또한 기초 가격보다 기말 가격이 더 낮은 경우에는 공제로 보고 더 높은 경우에는 소득(section 70-35) 으로 보아 납세의무를 지게 된다..

상기에서 살펴본 바와 같이 Trading Stock으로서의 부동산 가치를 어떻게 평가할 것인지가 중요한데 1997년 세법에서는 세 가지 방법을 규정하고 있다. 즉 원가, 시장판매가격 그리고 대체가격이다. ATO는 일반적으로 한번 선택한 평가 방법에 대해서는 변경요청을 받아들이지 않으나 하나의 방법으로 정한 가격자체는 변경할 수 있는 것으로 한다.

원가로 인정하는 항목들에는 건설장비에 관련한 보험료, 건물보험료, 건설에 관련된 노무비(연금, 산재보험 등 포함), 건설장비의 감가상각비, 건설현장의 전기료 등이 포함될 수 있다⁰³. 그러나 부동산의 보유를 위한 비용들, 즉 차입이자, 카운실 레이트, 마케팅비용, 랜드텍스 등은 원가로 포함하지 않고 대신 발생한 해의 공제할 수 있는 항목으로 본다 (Tax Determination TD 92/132).

시장가격 방법을 사용할 경우, 기초가격보다 기말가격이 더 낮을 수 있는데 이때는 그 차액을 공제받을 수 있다. 아직 개발 중이거나 미개발한 토지의 경우에는 토지가 개발 후 어떻게 사용되어 질 수 있는 지를 고려하여 가격을 결정한다. 토지구획 정리가 완료되면 시장가치가 더 상승할 수 있는 것이므로 상기에서 언급한 것처럼 highest and best use 를 고려하여 결정하는 것이다.

그 외 대체가격 결정방법은 일반적인 시장에서 동일한 대체물건을 찾을 수 있어야 하는데 이는 부동산의 특성상 적합하지 않은 방법이다.

⁰³ Taxation Ruling IT 2350 income tax: value of trading stock on hand at end of year: cost Price: absorption costing

2. 이윤창출거래 (Profit making scheme) 로 보는 경우

이는 Ordinary Business 의 일환으로 토지를 획득한 것은 아니고 이익창출을 목적으로 부동산을 구매한 경우이다. 이 때의 이익 창출이 Ordinary Income으로 인정 받기 위해서는 단순히 차익실현을 한 것 이상이어야 한다는 사실이 중요하다. 즉 어떤 개별 거래로부터 획득한 소득은 첫째, 그 거래가 이윤창출을 목적으로 한 것이며, 둘째 그 이윤이 상업적인 거래 혹은 사업을 운용하는 과정에서 발생한 것이어야만 Ordinary Income으로 볼 수 있다.⁰⁴ 이는 Commercial Transaction 혹은 Business의 운용 과정에서 발생한 것이면 충분한 것으로 Ordinary Business Of Property Development 를 영위하는 사업체의 Trading Stock으로의 부동산과 구별된다. 법원은 Westfield Ltd v FCT 에서 쇼핑센터 건설과 운영을 목적으로 토지를 획득하였으나 그 사업계획을 실행하기 전에 토지를 판매한 경우 상업적인 목적을 인정하여 Ordinary Income으로 보았다. 이러한 경우는 대부분 최초 토지 구매 시에는 다른 사업용으로 사용할 목적이었으나 사후 재판매 된 경우이다. 그러나 다른 판례에서는 ‘사업용도’ 자체도 반드시 필요한 사항은 아니라고 하고 이윤창출 의도면 충분한 것으로 보기도 한다. 그러나 어떤 경우에도 단순실현(mere realisation)과는 구분되는 개념이다.. 그렇다면 어떤 경우가 단순실현이고 어떤 경우가 이윤창출의도가 있는 Commercial 혹은 Business 활동인가를 살펴보아야 하는데, 판례는 부동산 구매자가 부동산 개발에서 수동적인 역할을 할 경우 단순실현으로 본다. 즉 부동산 보유자가 본인은 사무실이나 상호 등이 없고 토지구획정리나 판매를 위해 Surveyor, Engineer 혹은 부동산 중개인에게 모든 사항을 일임하였을 경우는 본 보유자의 부동산 판매로 인한 소득은 Ordinary Income으로 보기 보다는 Capital Asset의 단순실현으로 볼 가능성이 많은 것이다. 반대로 토지 보유자가 외부 전문가의 도움을 최소한으로 하고 본인이 상당부분 개발과 판매의 주된 역할을 한 경우는 토지개발 사업을 한 것으로 보아 Ordinary Income으로 본다.

결론적으로 앞에서 살펴본 두 가지 경우는 토지거래와 관련되어 창출된 이윤은 Ordinary Income으로 간주하여 일반적인 공제에 관련된 규정을 적용 받는 것이다.

⁰⁴ Taxation Ruling 92/3: Income tax: profits from isolated transactions

3. Capital Asset

Trading Stock으로 보지 않거나 수익사업의 목적물로 보지 않는 경우의 모든 부동산은 자산거래에 관련된 세법규정을 적용 받는다. 자산(capital)이란 그 목적물의 거래를 통한 이윤추구가 목적이 아니라 납세자의 이윤창출구조물(Structure)이라고 보면 된다. 이러한 자산의 판매를 통한 수익은 Ordinary Income이 아니라 단순한 Realisation으로 Capital Income 규정의 적용을 받는다. 따라서 최초 획득시의 토지사용용도에 대한 납세자의 의도가 매우 중요한 결정요소이다.

CGT 자산으로 분류된 부동산에 대해서는 The Indexed Cost Base 혹은 CGT 50% 할인 규정 등의 다양한 Concession 조항을 적용 받을 수 있다. 또한 Main Residence Exemption, Small Business Concession 등의 기타 감면, 할인 규정도 적용된다.

III. GST (부가가치세)

호주에서 GST는 *the A New Tax System(Goods and Services Tax) Act 1999*법에 의하여 적용되기 시작하였다. GST는 모든 Taxable Supply에 적용되는 것으로 보며 되는데 Taxable Supply는 i) 공급에 대한 대가가 있으며, ii) 공급자의 사업상(Enterprise) 목적을 위해 공급되었으며, iii) 호주 내에서의 공급이며, iv) 공급자가 GST 의무자로 등록이 된 것을 말한다. GST-free(한국의 영세율 제도와 유사) 혹은 Input Taxed(한국의 면세제도와 유사) 공급은 Taxable Supply에서 제외한다.

부동산 거래에 있어서의 부가가치세(GST) 문제는 기본적으로 판매자가 GST 등록이 필요한 사업자인지부터 검토를 해야 한다. 부동산 물건의 공급업체가 GST 납부 의무를 지려면 Carrying on an Enterprise, 즉 사업을 영위하여야 한다. 사업이라고 번역하였지만 Enterprise는 일반적인 Business와는 구별되는 보다 포괄적인 개념이며 부동산개발 사업 뿐만 아니라 개별 일회성의 부동산 거래에도 적용된다. 그러나 모든 부동산 거래가 Enterprise에 해당하는 것은 아니며 개인이 본인이 살고 있는 주거지를 판매하는 경우는 사적 거래로 보아 GST의 적용을 받지 않는다. 그러나 개인이라 하더라도 본인 땅의 Subdivision(토지의 분할 판매를 위해 큰 토지를 작은 구역으로 분할登記하는 것) 절

차를 밟았다면 Enterprise를 영위하고 있는 것으로 볼 가능성이 있다. 또한 연간 매출이 \$75,000 이상인 사업자는 GST 등록을 강제하고 있으므로 부동산개발 관련하여 발생하는 공급자는 대부분 GST 등록 사업자일 가능성이 높다.

부동산 공급 중 Input Taxed 로 보는 거래는 거주용 부동산의 임대, 거주용 부동산의 판매, 장기 상업숙박 시설의 공급 등이다. 이 때 거주용 부동산 판매 중 신축 부동산 판매는 제외된다. 이 밖에 특수한 경우에는 GST Free 로 보는 부동산 공급도 있다. 따라서 일반적으로 부동산 개발을 통해 신규 공급하는 거주용 부동산의 경우는 다른 상업용 부동산의 공급과 마찬가지로 GST 적용을 받게 된다. 서두에 언급한 신규 GST 관련법은 이 경우에 적용되는 법이다.

신법은 세금 징수에 대한 규정인 Chapter 2 of Schedule 1 of the Taxation Administration Act 1953 (Cth) (the Act) 를 수정함으로써 도입되며 2018년 7월 1일부터 적용 예정이다. 동법은 2020년 7월 1일 이후에 잔금을 지급하는 모든 신규 거주용 부동산 거래에 적용된다. 법 적용 시 부동산 구매자는 구입가격의 1/11 에 해당하는 금액은 ATO 에 직접 납부하게 되며 이러한 결정을 하게 되었으면 납부일 최소 5일전에 이 사실을 ATO에 알려야 한다. 부동산개발자는 구매자에게 세틀일(Settle이라 함은 부동산 매매 계약의 목적이 매매대금의 수수와 권리이전으로 최종적으로 완성되는 것을 말하는 것으로 법적용어로는Contact의 Completion 이라고 한다) 최소 14일 전에 이러한 의무를 통지해야 할 의무가 있다. 이러한 의무의 위반행위는 Strict Liability Offence로서 부동산 개발자는 이러한 의무위반 사항이 발생할 경우 범죄의도의 유무와 상관없이 책임을 지게 된다. (범죄행위의 구성요소가 되는 범죄의도 즉 means rea 가 필요하지 않다는 의미이다). 부동산개발자는 통상적인 Business Activity Statement (BAS) 를 통해서 GST를 보고하고 GST credit이 본인의 liability 보다 크면 환급을 받게 되는 정산절차는 동일하다.

이러한 변화는 부동산 개발자에게 현금흐름 상 불리한 영향을 미치게 된다. 현재는 부동산을 판매한 이후 판매가격에 포함된 GST를 납부하는 데 까지 최장 4달정도 여유를 가질 수 있었으나 신법이 적용되면 이러한 혜택이 없어지게 되는 것이다. 따라서 부동산 개발자로서는 동법 적용 이후의 운영자금의 운용이나 현금흐름계획을 면밀히 다시 검토해야 할 것이다. 또한 부동산 개발자에게 자금을 공급한 대주들도 이러한 현금흐름상의 불이익을 반영하여 대출금에 대한 상환 리스크를 검토해야 하며 또한 부동산매매계약서도 이러한 변경사항을 적절히 반영하도록 작성되어야 한다.

IV. 결론

이상으로 호주에서 부동산개발업을 영위할 경우에 관련된 소득세와 부가가치세 규정들을 알아보았다. 이와 달리 부동산 개발자가 아닌 일반인들이 소유한 부동산은 보통 CGT 법을 적용 받게 될 것이므로 각종 면제 및 할인제도를 잘 이해하는 것이 보다 중요하다. 또한 일반적으로 주거용부동산의 공급은 면세이나 신축 주거용부동산의 경우 GST를 부담하여야 하므로 이와 같은 부동산을 구입하고자 하는 구매자는 바뀐 법에 의한 의무사항을 잘 숙지하여야 할 것이다. 호주는 모든 거주용 토지와 주택의 공급은 면세와 비슷한 Input Taxed 거래로 보지만 신규주택은 GST 과세대상이 되는 것이 특이한 점이다.

그 외 본 글에서 언급된 법규들은 대부분 부동산개발사업자가 아니면 실제로는 필요성을 체감하지 못하는 사항들일 수 있지만 한국에 계신 독자들은 호주라는 나라에서 부동산 거래를 어떻게 과세하는지에 대한 대략적인 소개글 정도로 이해하시면 되리라 생각한다. 호주는 세금이 광범위하고 세율이 한국보다 높은 나라지만 일관성이 상당히 높은 편이다. 또 여러가지 탈세방법이 등장하고 있는 반면 본고에서 소개한 법률처럼 그 대응책 또한 신속히 마련되고 있다고 본다.

참고판례

Parfew Nominees Pty Limited v FC of T (1986) 85 FLR 370 (86 ATC 4673)

Barina Copration Limited v FC of T 85 ATC 4847

Gasparin v FC of T 94 ATC 4280

FC of T v St Hubert's Island Pty Limited 78 ATC 4104

Ferguson v FC of T (1979) 9 ATR 873

FCT v Whitfords Beach Pty Ltd 82 ATC 4031

Sutton Motors (Chullora) Wholesale Pty Limited 85 ATC 4398

FC of T v Kurts Dvelopment Limited v FC of T 98 ATC 4877

참고유권해석

Taxation Determination TD 97/1

Taxation Determination TD 92/132

Taxation Ruling TR 92/3

Taxation Ruling IT 2350

Taxation Ruling IT 2582