

[문서번호] 소득세과-381(2011. 5. 3.)

세목 소득

[제 목]

임대주택조합 방식의 소득세 과세방법 및 필요경비

[요 지]

- 공동으로 사업을 경영하는 임대주택조합의 사업소득은 소득세법 제43조 규정에 의하여 각 거주자 간에 약정된 손익분배의 비율에 의하고, 손익분배비율이 없는 경우에는 지분비율에 의하여 분배되었거나 분배될 소득금액에 따라 각 거주자별로 납세의무를 지는 것임
- 감가상각비와 유지개량비는 소득세법 제27조에 따라 부동산임대업 사업소득금액 계산시 필요경비에 산입하는 것임

[회 신]

공동으로 사업을 경영하는 임대주택조합의 사업소득은 소득세법 제43조 규정에 의하여 각 거주자 간에 약정된 손익분배의 비율에 의하고, 손익분배비율이 없는 경우에는 지분비율에 의하여 분배되었거나 분배될 소득금액에 따라 각 거주자별로 납세의무를 지는 것입니다.

또한, 감가상각비 등의 필요경비 산입여부는 기존 해석사례(서일46011-10842, 2002.6.25)를 참조 하시기 바랍니다.

○ 서일46011-10842, 2002.06.25

주택임대시 2001년 귀속분부터는 보증금·전세금만을 받은 경우에도 주택에 대한 감가상각비 등의 비용은 부동산임대소득금액 계산시 필요경비에 산입하는 것임.

[관련법령] 소득세법 제43조【공동사업에 대한 소득금액 계산의 특례】  
소득세법 제27조【사업소득의 필요경비의 계산】

[붙임 : 참고자료]

## 1. 질의내용 요약

### ○ 사실관계

- △△구 △△동 연립주택 6세대를 지주 6인이 보유하고 있으며, 지주 6인은 임대주택법에 따라 임대주택조합을 결성하고 임대사업자 등록을 하여, 기존 주택을 허물고 원룸형 도시형생활주택(전용 50㎡이하) 26세대를 건축한 후 조합이 5년동안 임대사업을 할 계획임
- 임대업에 대한 사업소득은 매년 지주 6인에게 분배됨

### ○ 질의내용

- (1) 임대주택조합이 임대소득에 대한 사업소득이 조합에 과세없이 지주 6인에게 과세되는지
- (2) 건물감가상각비와 유지개량비 손비처리 가능여부

## 2. 질의내용에 대한 자료

### 가. 관련 조세법령(법률, 시행령, 시행규칙, 기본통칙)

### ○ 소득세법 제43조 【공동사업에 대한 소득금액 계산의 특례】

- ① 사업소득이 발생하는 사업을 공동으로 경영하고 그 손익을 분배하는 공동사업[경영에 참여하지 아니하고 출자만 하는 대통령령으로 정하는 출자공동사업자(이하 "출자공동사업자"라 한다)가 있는 공동사업을 포함한다]의 경우에는 해당 사업을 경영하는 장소(이하 "공동사업장"이라 한다)를 1거주자로 보아 공동사업장별로 그 소득금액을 계산한다.
- ② 제1항에 따라 공동사업에서 발생한 소득금액은 해당 공동사업을 경영하는 각 거주자(출자공동사업자를 포함한다. 이하 "공동사업자"라 한다) 간에 약정된 손익분배비율(약정된 손익분배비율이 없는 경우에는 지분비율을 말한다. 이하 "손익분배비율"이라 한다)에 의하여 분배되었거나 분배될 소득금액에 따라 각 공동사업자별로 분배한다.

### ○ 소득세법 제27조 【사업소득의 필요경비의 계산】

- ① 사업소득금액을 계산할 때 필요경비에 산입할 금액은 해당 과세기간의 총수입금액에 대응하는 비용으로서 일반적으로 용인되는 통상적인 것의 합계액

으로 한다.

- ② 해당 과세기간 전의 총수입금액에 대응하는 비용으로서 그 과세기간에 확정된 것에 대해서는 그 과세기간 전에 필요경비로 계상하지 아니한 것만 그 과세기간의 필요경비로 본다.
- ③ 필요경비의 계산에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

#### 나. 관련 예규(예규, 해석사례, 심사, 심판, 판례)

##### ○ 서면1팀-884, 2005.07.20.

거주자가 공동으로 사업을 경영하는 경우에는 소득세법 제2조 및 제43조의 규정에 의하여 그 지분 또는 손익분배의 비율에 의하여 분배되었거나 분배될 소득금액에 따라 각 거주자별로 그 소득금액을 계산하여 당해 거주자별로 납세의무를 지는 것이므로, 과세기간 중 공동사업의 구성원 또는 지분의 변동이 발생한 경우에는 변동시마다 공동사업자별 소득분배비율에 의거 각 거주자별로 소득금액을 구분 계산하여 당해 거주자별로 납세의무를 지는 것임.

##### ○ 서일46011-10842, 2002.06.25

주택임대시 2001년 귀속분부터는 보증금·전세금만을 받은 경우에도 주택에 대한 감가상각비 등의 비용은 부동산임대소득금액 계산시 필요경비에 산입하는 것임.