성건세, 계세 입법의 주요 변화 및 요점

2020 년 08 월
Issue 23

개요

2020 년 8 월 11 일 제 13 차 전국인민대표대회 상무위원회 제 21 차 회의에서 <성시유호건설세법>(이하 "성건세법")과 <계세법>이 통과되었으며, 8 월 12 일 <성건세법>[1]과 <계세법>[2]이 정식으로 발표되어 성건세와 계세가 잠정조례에서 법률로 업그레이드 되었습니다. 두 법률은 모두 2021 년 9 월 1 일부터 시행되며, 이와 동시에 1997 년부터 시행된 계세 잠정조례와 1985 년부터 시행된 성건세 잠정조례는 폐지됩니다.

<성건세법>은 총 12 조이며, <계세법>은 총 16 조입니다. 두 세법은 주로 기존 세제를 유지하는 수준에서 잠정조례를 법률로 업그레이드 하였습니다. 한편으로는 현행 세제 프레임과 세율을 유지하면서, 한편으로는 사회, 경제 발전과 관련 법률법규의 변천 및 징수관리 실무 경험을 종합하여 징수범위, 세수우대, 세수징수관리 등 방면에 대해 보완하고 최적화 하였습니다.

이번 뉴스플래시에서는 <성건세법>과 <계세법>을 잠정조례와 비교하여 주요 변화와 요점을 분석하고, 우리의 관찰을 공유하고자 합니다.

상세 내용

<성건세법> 주요 변화 및 하이라이트

계속 유지 - 현행 3 단계 세율은 그대로 유지

<성건세법>에 따르면, 현행 잠정조례 규정과 동일하게 납세자는 소재지(예: 시/구 7%, 현/성/진 5%, 이외 1%)에 따라 3 단계의 세율을 적용받습니다. 앞서 발표한 <성건세법>(의견수렴본)에는 시/현/성/진 이외 지역에 대한 1% 세율을 폐지하는 내용이 검토되었으나, 최종 <성건세법>은 해당 단계의 세율을 유지하여 시/현/성/진 이외 지역의 생산경영기업 특히 대형 제조업체의 세부담이 늘어나는 것을 방지하였습니다.

성건세가 거래세를 기반으로 징수되는 부가세목이라는 점을 고려할 때, 해당 세부담은 증치세, 소비세의 세율변화에 따라 결정됩니다. 따라서 회사들은 향후 추진될 가능성이 있는 증치세 세율 간소화/통합 및 소비세 징수단계 이전 등의 증치세와 소비세 개혁이 가져오는 영향도 함께 주목해야 합니다.

보완 최적화 – 납세자 소재지

성건세의 적용세율은 납세자의 소재지에 따라 결정됩니다. <성건세법>에 따르면 납세자의 소재지란 납세자의 주소지 또는 납세자의 생산경영활동과 관련된 기타 지역을 말합니다. 여기서 말하는 소재지와 납세지역은 상이한 개념입니다. 예를 들어, 해양석유가스탐사개발이 이루어지는 곳은 해상으로 시/구/현/성/진에 속하지 않아 1%의 세율이 적용되나 해당 납세지역은 해상이 아닙니다.[3] 다시 말해, 납세자에 적용되는 성건세 세율이 반드시 그 납세지역이 속한 구역의 성건세율과 일치하는 것은 아닙니다. 또한, 성건세가 지방세에 해당한다는 점을 감안할 때, 각 지역의 실제 상황이 상이할 수 있어 <성건세법>은 납세자 소재지에 대해 통일적인 규정을 두지 않았으며, 각 성, 자치구, 직할시에 구체적인 사항 확정을 위임했습니다.

보완 최적화 – 과세표준에서 기말 미공제 증치세액 환급분 공제

2018 년부터 일부 산업에 대해 증치세 미공제세액 환급을 실시한 이래, 환급이 증가한 기업의 부담을 줄이기 위해 재정부, 세무총국은 재세[2018]80 호문을 발표하여 증치세 미공제세액 환급을 받은 납세자의 성건세 과세표준에서 환급된 증치세액을 공제할 수 있도록 허용하였습니다. <성건세법>은 해당 문건 규정의 정신을 이어받아 현행 규정을 법규로 격상시켰습니다.

보완 최적화 – 성건세 비과세 상황

현행 정책은 수입화물에 대해 성건세를 과세하지 않는다고 규정하고 있으며[4], 용역, 서비스 수입 등에 대한 성건세 처리 규정은 없습니다. 이번 <성건세법>은 수입화물 또는 경외 업체/개인이 경내에 용역, 서비스, 무형자산을 판매하여 납부한 증치세, 소비세 세액에 대해 성건세를 부과하지 않는다고 규정하여 현행 정책 규정을 연장함과 동시에 성건세 비과세 상황을 추가적으로 보완하여 명확히 하였습니다.

보완 최적화 – 납세의무 발생 시점

<성건세법>은 성건세의 납세의무 발생 시점을 증치세, 소비세와 동일하게 규정하였습니다. 현행 잠정조례는 납세의무 발생 시점에 대해 언급하고 있지 않았으며, 성건세는 증치세, 소비세와 함께 납부해야 한다고만 규정하고 있습니다. 이번 <성건세법>은 3 자의 납세의무 발생 시점이 동일함을 명확히 하여 실무적으로 증치세, 소비세 추납 시 부가적으로 납부해야 하는 성건세에 대해 체납금과 벌금을 납부해야 하는지 여부에 대한 쟁의를 종식했습니다.

보완 최적화 – 세수우대의 제정

<성건세법>은 국무원에 국민경제와 사회발전의 필요에 따라 중대한 공공인프라 구축, 특수산업과 집단 및 중대 돌발사태에 대한 대응 등에 대해 감면정책을 규정할 수 있도록 권한을 부여하였으며, 인민대회 상무위원회에 이를 비안(备案)하도록 하였습니다. 해당 규정은 COVID-19 기간 업무재개 촉진에 대한 세수우대 경험을 흡수하였으며, 이후 필요에 따라 성건세를 감면하는 정책 제정에 대한 여지를 남겨두었습니다.

유의할 사항은, 일반적인 상황에서 증치세와 소비세에 대해 감면 우대를 적용받고 있는 상황이라면, 성건세도 거래세의 부가세목으로서 이와 함께 감면 받을 수 있습니다. 단, 증치세와 소비세에 대해 선징수후반환(先征后返), 선징수후환급(先征后退), 즉시징수환급(即征即退)을 적용하고 있는 경우, 재세[2005]72 호문 규정에 따라, 별도로 규정된 경우를 제외하고 상기 두가지 세목에 부가하여 납부한 성건세는 반환(환급)되지 않습니다.

추가 명시가 기대되는 사항 – 면저세액(면제/공제세액)에 대한 성건세 징수 여부

<성건세법>은 성건세가 납세자가 법에 의거 실제 납부한 증치세, 소비세 세액을 과세표준으로 한다고 규정하고 있습니다. 앞서 발표된 <성건세법>(의견수렴본)은 "화물, 용역의 수출 또는 국경간 서비스, 무형자산 판매의 증치세 면제/공제세액"에 대해서도 성건세를 부과한다고 언급한 바 있습니다. 그러나 최종 <성건세법>은 면제/공제세액에 대한 처리를 언급하지 않았으며, 과세표준의 구체적인 확정 방법을 국무원이 규정하도록 남겨두었습니다.

면제/공제세액을 성건세 징수 범위에 포함할지 여부에 대해, 국가세무총국이 생산형수출기업에 대해 발표한 재세[2005]25 호문(이하 "25 호문")에 따르면, 국가세무국이 정식 심사 승인한 당기 면제/공제세액은 성건세와 교육비부가의 과세범위에 포함해야 하며, 각각 규정된 세율에 따라 징수한다고 규정하고 있습니다. 현재, 생산형기업은 25 호문 규정에 따라 집행하고 있으며, 기타 유형 기업에 대한 집행 방법은 각 지방별로 상이합니다. <성건세법>과 관련한 실시세칙이 아직 발표되지 않았음을 고려할 때, 기업들은 면제/공제세액에 대한 성건세 문제에 관심을 기울이고 전문가의 의견을 구하며 주관 세무기관과 소통하여 세무 위험을 낮출 것을 권고드립니다.

<계세법>의 주요 변화 및 하이라이트

과세범위를 "국유토지사용권"에서 "토지사용권"으로 확대,

집체경영성건설용지사용권(集体经营性建设用地使用权)도 계세 과세범위에 포함

중국 헌법에 따르면 토지는 소유권 주체에 따라 국유토지와 농촌집체소유토지로 구분됩니다. 계세 잠정조례가 발표될 당시, 농촌집체소유의 토지사용권은 아직 유동성이 없었습니다. 중국 농촌토지개혁이 진행됨에 따라, 2019 년 개정된 <토지관리법>(2020 년 1 월 1 일부터 시행)은 집체경영성건설용지도 양도, 임대 등 방식으로 시중에 유통할 수 있도록 규정하였습니다. <계세법>의 과세범위에 대한 내용은 더이상 국유토지를 별도로 구분하지 않고 "토지사용권 양도"로 통일함으로써 "농촌집체건설용지사용권"의 양도도 과세범위에 포함시켜 국가의 농촌 토지개혁 추세에 부합하도록 하였습니다.

"간주과세행위" 상황 정리 조정

<계세법>은 "현물투자(주식), 채무상환, 대체(划转), 인센티브 등 방식으로 토지, 주택 소유권을 이전하는 행위" 등을 계세 납부 행위로 간주하며, 해당 조항은 <잠정조례 실시세칙> 중 대부분의 계세 납부 행위 간주 상황을 종합하여 법률 차원에서 명시하였습니다. 이 중, "대체" 방식을 통해 토지, 주택 소유를 이전하는 것은 앞선 <잠정조례 실시세칙>에는 없었던 사항으로, <계세법>에 새로 추가된 내용입니다.

세율 및 과세표준은 기본적으로 유지, 세부 사항은 더욱 명확히

<계세법>은 잠정조례에 규정된 3~5%의 계세 세율을 유지하고, 각 성, 자치구, 직할시 인민정부가 주체별, 지역별, 유형별 주택의 소유권 이전에 따라 상기 범위내에서 각각에 대한 세율을 정하고 동급 인민대표대회 상무위원회에 보고하여 결정하며 전국 인민대표대회 상무위원회와 국무원에 비안하도록 하였습니다. 이는 지방정부가 현지 실정에 따라 계세의 거시적 조정 작용을 발휘하는데 도움이 될 것입니다.

토지사용권 양도, 매매, 주택 매매의 과세표준은 계약에 따라 확정된 거래가격으로, <계세법>은 거래가격은 지불된 화폐 및 현물, 기타 경제이익에 대응되는 대가를 포함한다고 추가적으로 명시하고 있습니다. 추계징수하는 상황에 대해, "기타 가격이 없는" 같은 음성적 표현을 징수 범위에 포함하여 토지사용권 증여, 주택 증여 및 "기타 가격이 없는" 토지, 주택 소유권 양도 상황에 대해 세무기관이 시장가격을 참조하여 법에 의거 추계를 진행할 수 있도록 규정하였습니다. 또한 납세자의 신고가격이 정당한 사유 없이 심히 낮은 경우, 세무기관이 세수징수법에 의거 가격을 산정할 수 있도록 규정하였습니다.

법률 차원에서 계세 감면세 범위 정리, 확대 및 세분화

<계세법>은 <잠정조례>, <잠정조례 실시세칙>과 개별 재세 문서 중 계세에 대한 면세 규정(예: 황무지를 개간하여 농림/목축/어업 생산에 활용하는 경우, 부부간의 토지주택소유권 변경, 토지주택소유권 상속 등에 대한 계세 면세 등)을 종합하여 이를 법률로 격상시켰습니다. 이 외에도 공익사업에 대한 면세를 확대 및 세분화하여 비영리성 학교, 의료기관, 사회복지기구의 면세 상황을 명확히 하였습니다. 단, 이러한 계세 면제 토지주택은 반드시 사무, 교학, 의료, 연구, 양로, 구제에 사용해야 합니다.

현재 개인 주택 매매에 대해 적용되는 계세우대(예: 재세[2010]94 호, 재세[2016]23 호), 기업 개편 구조조정에 적용되는 계세우대(예: 재세[2018]17 호)의 관련 규정은 <계세법>에 명확히 포함되지는 않았으나 <계세법>은 국무원이 거주민 주택 수요 보장, 기업 구조조정, 재해복구 등 상황에 대해 계세 감/면세를 규정하고, 전국 인민대표대회 상무위원회에 보고하여 비안할 수 있도록 규정하였습니다. 이는 상기 계세 감면 정책이 향후에도 계속될 수 있도록 여지를 남겨주었습니다.

계세 신고 납부 시기를 하나로 병합

<계세법>은 <잠정조례> 중 납세자는 납세의무발생일로부터 10 일 이내에 계세를 신고해야 한다는 내용을 폐지하고 납세 신고와 납부 절차를 병합하면서, "법에 의거 토지, 주택 소유권 변경 등기 수속 전 계세를 신고 납부한다"를 컴플라이언스로 규정하여 실무 운용성을 높였습니다.

환급, 납세자 정보 보호 등 조항 신설

납세자 권익 보호를 위해 <계세법>은 토지/주택 소유권 등기 전에, 소유권이전계약서/소유권이전계약 성격의 증빙이 효력 불발, 무효, 철회 또는 해지 등의 상황이 발생한 경우, 이미 납부한 계세를 반환 신청할 수 있도록 규정하였습니다. 현행 재세[2011]32 호문의 "이미 계세를 납부한 취득업체와 개인이 주택 소유권 변경 등기 전에 취소하는 경우, 이

미 납부한 계세를 반환하며, 주택 소유권 변경 등기를 한 후 취소하는 경우, 이미 납부한 계세를 반환하지 않는다."는 규정과 비교할 때, <계세법>은 계약 불발 등의 전제조건을 추가하는 등 더욱 엄격해졌습니다.

핵심 요점

<계세법>과 <성건세법>의 통과는 중국 세법의 진일보를 상징합니다. 중국의 현행 18 개 세목 중 11 개의 세목이 입법 완료됨으로써, 입법 절차가 이미 절반 넘게 진행된 셈입니다. 재정부의 업무 계획에 따르면 올해 증치세법, 소비세법, 관세법 등의 초안 작업을 최대한 완료할 예정이며, 인화세법 초안이 이미 국무원 2020 년 입법 업무 계획에 포함되어 연중 인민대표대회 상무위원회에 상정될 예정입니다.

두 법안의 출범은 성건세와 계세의 세수 확정성을 제고시켰으며, 납세자의 세법준수도를 향상시키고 납세자의 세부담을 낮췄으며 세수 관리 효율을 증진시켰습니다. 법률 조항이 과도하게 길어지지 않도록 하기 위해 아직 많은 세부 조항이 명시되지 않았습니다. 예를 들어, 앞서 언급한 면저세액(면제/감면세액)에 대한 성건세 징수 여부가 불명확합니다. 또한, <계세법>이 "대체"를 과세범위에 넣었으나 "대체"에 대한 정의가 명시되지 않았으며, 기타 계세문서(예: 재세[2018]17 호문은 동일 투자주체 내부에 소속된 기업간 토지, 주택 소유권 대체에 대해서는 계세를 면세한다고 규정)에서도 대체에 대한 정의를 내리지 않았습니다. 세무기관이 재무부와 함께 두 세법 이행에 대한 세부 사항을 작성하여 현행 우대 정책을 전면적으로 정리하고 명확히 할 것으로 예상됩니다. PwC 팀은 후속적인 정책 출범을 주의 깊게 지켜보면서, PwC 의 해석과 관찰을 공유드리도록 하겠습니다.

주석

1. http://www.mof.gov.cn/zhengwuxinxi/caizhengxinwen/202008/t20200812_3566258.htm
2. http://www.mof.gov.cn/zhengwuxinxi/caizhengxinwen/202008/t20200812_3566278.htm
3. 재정부 세정사 사장의 성건세법에 관한 인터뷰 발췌: http://www.npc.gov.cn/npc/c30834/202008/a71944303635492ba91494d58010f74b.shtml
4. <재정부 성시유호건설세 관련 몇가지 구체적인 문제에 관한 규정> (재세자[1985]69 호) 제 3 조: 해관은 수입제품에 대해 상품세, 증치세를 대리징수하며, 성시유호건설세는 징수하지 않는다.

자세한 문의는 PwC China KBD (Korean Business Desk)에 문의주시면 성실하게 답변해 드리겠습니다.

PwC China KBD CONTACT LIST

대표 **나상원 Partner** (86) (21) 2323-2625 sang.won.la@cn.pwc.com
북경 **(회계감사 & Tax) 김도현 Director** (86) (10) 6533-3596 dh.kim@cn.pwc.com
(회계감사 & Tax) 윤석 Director (86) (10) 6533-3219 dan.s.yoon@cn.pwc.com
(회계감사 & Tax) 유태정 (86) (10) 6533-5733 taejeong.t.you@cn.pwc.com
(TP) 박영인 (86) (10) 6533-3891 young-in.y.park@cn.pwc.com
상해 **(회계감사 & Tax) 신영직 Director** (86) (21) 2323-1080 jake.shin@cn.pwc.com
(회계감사 & Tax) 장병일 (86) (21) 2323-5491 byungil.j.jang@cn.pwc.com
(TP) 최영선 (86) (21) 2323-1331 chris.choi@cn.pwc.com
소주 **(회계감사 & Tax) 황홍석** (86) (512) 6273-1850 hongseok.h.hwang@cn.pwc.com
광주 **(회계감사 & Tax) 박길수** (86) (20) 3819-2503 gilsoo.p.park@cn.pwc.com
홍콩 **우종욱 Director** (852) 2289-1243 jongwook.woo@hk.pwc.com
(Advisory) **한승희 Partner** (86) (21) 2323-3167 jennifer.s.han@cn.pwc.com

文中所称的中国指中国内地，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区。

本刊物中的信息仅供一般参考之用，而不可视为详尽的说明。相关法律的适用和影响可能因个案所涉的具体事实而有所不同。在有所举措前，请确保向您的普华永道客户服务团队或其他税务顾问获取针对您具体情况的专业意见。本刊物中的内容是根据当日有效的法律及可获得的资料于 2020 年 8 月 18 日编制而成的。

这份中国税务/商务新知由普华永道中国税收政策服务编制。**普华永道中国税收政策服务**是由富经验的税务专家所组成的团队。团队致力搜集、研究并分析中国内地、香港地区和新加坡现有和演变中的税务及相关商务政策，目的是协助普华永道税务部专业人员提供更优质的服务，并通过与有关的税务和其它政策机关、学院、工商业界、专业团体、及对我们的专业知识感兴趣的人士分享交流，以保持我们在税务专业知识领域的领导地位。

如欲了解更多信息请联系：

马龙
电话: +86 (10) 6533 3103
long.ma@cn.pwc.com

有关最新商业问题的解决方案，欢迎浏览普华永道 / 罗兵咸永道之网页：http://www.pwccn.com 或 http://www.pwchk.com

www.pwccn.com

© 2020 普华永道。版权所有，未经普华永道允许不得分发。普华永道系指普华永道网络中国成员机构，有时也指普华永道网络。详情请进入 www.pwc.com/structure。每家成员机构各自独立，并不就其他成员机构的作为或不作为负责。