

기업 개편/재조정 계세(취득세), 토지증 치세 혜택 정책 3년 추가 연장

2021년 6월
Issue 14

개요

2021년 4월 26일, 재정부, 세무총국은 <<기업, 사업체 개편/재조정 관련 계세 정책 지속 집행에 관한 공고>>(재정부, 세무총국공고 [2021] 17호¹, 이하 “2021년 17호 공고”)를 발표하고, 이어 2021년 5월 31일 <<재정부, 세무총국 기업 개편/재조정 관련 토지증치세 정책 지속 집행에 관한 공고>>(재정부, 세무총국공고 [2021] 21호², 이하 “2021년 21호 공고”)를 발표했습니다. 2021년 17호 공고와 21호 공고는 2020년말 만료된 기존 기업 개편/재조정 관련 계세, 토지증치세 혜택 정책을 연장하면서 일부 규정을 조정했습니다. 2021년 17호 공고와 21호 공고의 집행기한은 2021년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지입니다.

이번 New Flash에서는 2021년 17호 공고와 21호 공고의 내용과 주요 변화를 소개하고 PwC의 관찰과 제안을 공유드리고자 합니다.

상세 내용

기업 개편/재조정의 계세, 토지증치세 혜택 정책은 앞서 2015년 발표되었으며, 2017년말 집행 만료된 바 있습니다. 2018년 재정부, 세무총국은 재세[2018]17호문과 재세[2018]57호문을 발표하여 상기 정책을 연장함과 동시에 일부 내용에 대해 업데이트 및 명시했습니다. 2018년 17호문과 57호문은 이미 2020년 12월 31일부로 만료되었습니다.

최근, 재정부, 세무총국은 2021년 17호 공고와 21호 공고를 연이어 발표하여 기본적으로는 기존 2018년 17호문과 57호문 정책을 연장함과 동시에 일부 규정을 조정했습니다. 2021년 17호 공고와 21호 공고의 내용과 주요 변화를 정리하고 부록과 같이 각 거래 유형별 계세, 토지증치세 혜택정책을 간략히 요약해 보았습니다.

2021년 17호 공고(계세 관련) 내용 및 주요 변화

2021년 17호 공고는 기존 2018년 17호문의 기업 개편, 사업체 개편, 기업 합병, 기업 분할, 기업 파산, 자산 전환, 채권의 지분 전환, 회사 주식(지분)양도를 포함한 일부 기업 개편/재조정 상황에 대한 계세 감면/비과세 정책을 연장했습니다.

2021년 17호 공고는 2021년 1월 1일로 소급하여 적용되며, "환급" 처리 정책을 새로 추가하여 기존 2018년 17호문 만료 후 2021년 17호 공고 발표 전까지 기간에 이미 계세를 납부한 납세자가 환급을 신청할 수 있도록 법규 근거를 마련함으로써 납세자가 해당 혜택 정책을 충분히 향유할 수 있도록 했습니다.

2021년 21호 공고(토지증치세 관련) 내용 및 주요 변화

2021년 21호 공고는 기본적으로 2018년 57호문의 기업 전체 개편, 합병, 분할 및 부동산 현물출자와 관련된 토지증치세 비과세 정책을 연장하면서 **부동산 양도거래의 어느 한 당사자가 부동산개발사업자인 경우는 해당 정책을 적용하지 않는 규정**을 유지했습니다. 또한 기존의 '기업 투자주체 불변', '투자주체 동일' 및 '투자주체 존속'에 대한 요건도 그대로 유지했습니다. 이와 동시에, 2021년 21호 공고는 또한 하기 3가지 상황에 대해 기업 개편/재조정 후 부동산을 취득한 측이 부동산을 재양도할 때의 토지증치세 공제액 문제에 대해서도 명시했습니다:

- 상황 1: "토지사용권 취득에 지불한 금액"과 관련하여 공제금액은 개편/재조정 전 해당 국유토지사용권 취득시 지급한 토지대금과 국가 통일 규정에 따라 납부한 관련 비용에 따라 확정.
- 상황 2: 비준을 거쳐 국유토지사용권 현물출자로 지분을 획득한 경우, 공제금액은 현물출자 시 현금 이상 자연자원부문이 비준한 평가가격(기존 2018년 57호문의 평가가격 담당 부분은 "성급 이상 국토관리부문"이었음)에 따라 확정.
- 상황 3(신규 추가): 부동산 매입 계산서(发票)에 따라 공제 항목 금액을 정한 경우, 개편/재조정 전 부동산 매입 계산서에 기재된 금액을 구매연도부터 이번 양도연도까지 매년 5% 가산하여 공제항목금액을 계산. 즉, 개편/재조정 전 매입 계산서 기재 금액 $\times (1 + \text{매입년도} \times 5\%)$.

상기 상황 3 공제금액의 계산방법은 2021년 21호 공고에 새로 추가된 주요 사항입니다. 다만 유의할 점은, 2021년 21호 공고는 "매입연도부터 이번 양도연도까지 매년 5% 가산하여 공제항목금액 계산" 중 "매년"의 기준을 명확히 하지 않아 향후 징수 관리 실무 진행 과정에서 세무기관이 국세함[2010]220호³ 중 구옥의 매입 계산서에 따른 공제 계산 규정과 비교 대조하여 적용할지 여부(즉, 매 12개월을 1년으로 계산, 1년 초과 혹은 12개월에는 미달하나 6개월을 초과한 경우는 1년으로 간주)는 기다려 보아야 합니다. 아울러, 부동산 공제 항목 금액은 매입 계산서에 기재된 금액을 기준으로 공제액을 계산한다는 점을 감안할 때, 부동산 양수자는 기존 부동산 양도자가 매입 계산서를 미래 공제 증빙용으로 제공할 수 있는지 여부에 대해 각별히 유의해야 합니다.

핵심 요약

2021년 17호 공고와 21호 공고는 기업 개편/재조정과 관련된 계세, 토지증치세 혜택 정책을 연장했습니다. 계세 관련 2021년 17호 공고는 2021년 1월 1일 이후 발생한 조건에 부합하는 거래에 대해 환급을 받을 수 있다고 명시했으나, 토지증치세 관련 2021년 21호 공고는 "기업 개편/재조정 과정 중 관련된 토지증치세를 아직 처리하지 않은 경우, 본 공고 규정에 부합 시 본 공고에 따라 집행한다"라고만 명시했다는 점에 유의 바랍니다. 그렇다면 2021년 1월 1일 이후 발행한 조건에 부합하는 거래에 대해 이미 토지증치세를 납부한 경우, 환급 정책을 적용받을 수 있는지 여부에 대해 납세자는 해당 사항을 주관 세무기관과 커뮤니케이션 해보실 것을 권고드립니다.

기업 개편/재조정의 계세, 토지증치세 정책이 다시 한번 연장된 것은 납세자에게 매우 희소식입니다. 그러나 실무적으로 지방세무기관의 어떤 사항에 대한 이해와 처리 방식이 상이한 경우(예: 개편/재조정의 정의, 부동산 개발사업자의 정의, 개편/재조정 후 납세자가 부동산 개발사업자로 변경된 경우 이미 향유한 토지증치세 혜택에 대해 추납을 진행해야 하는지 여부 등)가 있을 수 있습니다. 납세자들께서는 해당 사항에 대해 주관세무기관과 적극적으로 커뮤니케이션하고 적시에 세무 전문가의 도움을 받으실 것을 권고드립니다.

주석

1. <재정부, 세무총국 기업, 사업체 개편/재조정 관련 계세 정책 지속 집행에 관한 공고> (재정부, 세무총국공고 [2021] 17 호)
<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/n375/c5164400/content.html>
2. <재정부, 세무총국 기업 개편/재조정 관련 토지증치세 정책 지속 집행에 관한 공고> (재정부, 세무총국공고 [2021] 21 호)
<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/n359/c5165491/content.html>
3. <국가세무총국 토지증치세 정산 관련 문제에 관한 통지> (국세함 [2010] 220 호)
<http://www.chinatax.gov.cn/n810341/n810765/n812161/n812569/c1085749/content.html>

부록:

2021 년 1 월 1 일부터 시행되는 개편/재조정 계세 및 토지증치세 정책 적용 상황 (기존 정책과 동일)

| 거래 유형 | 계세 정책 (2021 년 17 호 공고) 주: 부동산 양수자를 납세자로 함 |
|-----------------|---|
| 기업 개편 | 75% 지분 비율 조건 부합 시 면세 |
| 사업체 개편 | 50% 지분 비율 조건 부합 시 면세 |
| 기업 합병 | 면세 |
| 기업 분할 | 면세 |
| 기업 파산 | <ul style="list-style-type: none"> • 채권자가 승계한 부동산에 대해 면세 • 비채권자 승계한 부동산에 대해 요건에 부합하는 경우 면세 또는 50% 감세 |
| 자산 전환 | 하기 거래 면세: <ul style="list-style-type: none"> • 현금 이상 정부로부터 전환받는 국유토지 및 건물 • 동일 투자주체 내부 소속 회사간 부동산 전환 • 모기업이 부동산으로 100% 자회사에 증자 |
| 채권의 지분 전환 | 국무원의 비준을 받은 채권 지분 전환, 신설 회사의 부동산 인수 면세 |
| 획발용지 양도 또는 현물출자 | 출양방식 또는 국가 현물출자(지분참여) 방식으로 기존 개편/재조정 회사, 사업체의 획발용지를 인수하는 경우, 양수자에 대해 과세 |
| 회사 주식(지분) 양도 | 단위, 개인이 회사 주식(지분) 인수 시, 회사의 토지/건물 권속이 이전되지 않는 경우 비과세 |

| 거래 유형 | 토지증치세 정책 (2021 년 21 호 공고) ¹ 주: 부동산 양도자를 납세자로 함 |
|--------------|--|
| 전체 개편 | 잠정 비과세 |
| 기업 합병 | 잠정 비과세 |
| 기업 분할 | 잠정 비과세 |
| 부동산 투자 주식 매수 | 잠정 비과세 |

1. 개편/재조정인 어느 한 측이 부동산 개발사업자인 경우, 해당 토지증치세 잠정 비과세 정책은 적용되지 않음.

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 Partner** (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

상해 **(회계감사 & Tax) 신영직 Director** (86) (21) 2323-1080 jake.shin@cn.pwc.com

(회계감사 & Tax) 정자현 (86) (21) 2323-8879 jaheon.jjeong@cn.pwc.com

(TP) 최영선 (86) (21) 2323-1331 chris.choi@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



全维度中国税务资讯平台“税界”3.0全新上线

不止于随身知识导航，更是你的专属税务智囊



苹果手机下载
(iOS 10以上)



安卓手机下载
(Android 6.0以上)



- 安卓手机也可以在腾讯应用宝中搜索“税界”进行下载
- “税界”网页版链接：<https://shuijie.pwccn.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资料于2021年6月23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

© 2021 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。