



재건축정비사업조합이 국민주택 규모 이하의 아파트를 조합원에게 분양하고 나머지는 일반분양하는 경우, 조합원에게 무상으로 제공하는 비데, LED TV, 빌트인 냉장고 등이 부가가치세 과세대상인지 여부 (재정경제부 부가-97, 2026. 2. 11.)

1. 개요

재건축정비사업조합이 국민주택 규모 이하의 아파트를 신축한 후 관리처분계획에 의하여 조합원 아파트를 분양하고 나머지는 일반분양하면서 조합원들에게 비데, LED TV, 빌트인 냉장고 등의 가전제품을 무상으로 제공하는 경우 그 무상제공하는 물품이 부가가치세 과세대상인지 여부를 질의하였습니다.

2. 해석의 요지

재정경제부는 재건축사업조합이 국민주택 규모 이하의 아파트를 신축하면서 조합원들에게 무상으로 제공하는 비데, LED TV, 빌트인 냉장고 등은 국민주택 및 그 주택의 건설용역에 통상적으로 부수되는 재화 또는 용역으로 볼 수 없다고 하면서, 다만 개별 품목이, 면세되는 국민주택 및 그 주택의 건설용역에 통상적으로 부수되는 재화 또는 용역에 해당하는지 여부는 구체적인 사실관계에 따라 판단할 사항이라고 해석하였습니다.

3. 시사점

재건축재개발 사업 과정에서 시공사 또는 조합이 TV, 빌트인 냉장고, 비데, 시스템 에어컨 등의 가전제품을 입주하는 조합원들에게 무상으로 제공하는 경우가 많습니다. 일반분양자들에게는 대부분 유상옵션으로 제공하는 제품을 조합원에 대해서 무상으로 제공하는 것인데, 국민주택 규모 이하의 아파트 건설용역에 대해서는 조세특례제한법 제106조에 따라 부가가치세가 면제되고 있고, 부가가치세법 제14조 제1항에 따르면 주된 재화 또는 용역의 공급에 부수되어 공급되는 재화 또는 용역의 경우 주된 재화 또는 용역의 공급에 포함되므로 빌트인

가전제품들의 경우 부수 재화 등으로서 면세대상으로 해석될 여지가 있었습니다. 그러나 재정경제부에서는 원칙적으로 이를 부인하였습니다.

한편, 그 외 개별 품목의 경우 면세되는 국민주택의 건설용역에 통상적으로 부수되는 재화 등에 해당하는지 여부에 대해서는 구체적인 사실관계에 따르는 것으로 해석하였으나, 가전제품에 대하여 부수 재화 등으로 해석하지 않는 점을 감안할 때, 그 외 개별 품목의 부수 재화 해당 여부 등에 대해서도 신중하게 판단해야 할 것으로 보입니다.

관련구성원

백제흠

대표변호사

02-316-4052

jhebaik@shinkim.com

정영민

선임공인회계사

02-316-7269

ymchung@shinkim.com

김병규

고문

02-316-4504

bkykim@shinkim.com

김병호

세무사

02-316-7959

bhkim@shinkim.com

김경희

세무사

02-316-4325

kheekim@shinkim.com