

# 지주공동사업에서 양도소득세 문제에 관한 검토

주 현 열 · 이 민 우 · 정 현 서 · 조 세 영\*

## 목 차

|                        |                                            |
|------------------------|--------------------------------------------|
| I. 서언                  | IV. 지주공동사업에 있어 양도소득세 부과여부                  |
| 1. 지주공동사업의 일반적 개념 및 확정 | 1. 서설                                      |
| 2. 문제의 제기 및 서술방향       | 2. 판례의 태도(전부양도설)                           |
| II. 지주공동사업의 분류         | 3. 판례에 대한 비판                               |
| 1. 사업시행방식에 따른 분류       | 4. 검토                                      |
| 2. 주체에 따른 분류           | V. 지주공동사업 유형별 양도소득세에 대한 검토                 |
| III. 양도소득세의 요건         | VI. 결어                                     |
| 1. 특정자산의 범위            | 1. 지주공동사업 활성화를 위한 정책적 측면에<br>대한 고려와 일본의 경우 |
| 2. 양도의 개념              | 2. 제언                                      |

## I. 서언

### 1. 지주공동사업의 일반적 개념 및 확정

지주공동사업에 대한 명확한 개념은 아직 확립되지 않은 것으로 보인다. 부동산학에서는 “토지를 소유하고 있는 지주는 토지를 자본으로, 기술력, 자본, 사업 Know-How를 가지고 있는 개발업자는 자신의 능력을

\* 건국대학교 법학전문대학원 법학전문석사과정.

출자하여 토지의 공법상의 규제사항 내에서 효율적인 이용방안계획을 수립한 후 개발사업을 통하여 종전의 토지이용에 따른 이익보다 나은 이윤을 창출하고 이를 각각 출자비율로 분배하여 사업이익을 실현하는 사업”이라고 지주공동사업을 정의하고 있다.<sup>1)</sup> 조세법 영역에서도 지주공동사업에 대한 명확한 법률규정은 없고 단지 공동사업에 관해서만 규율하고 있는데, 소득세법 제43조에서는 공동사업을 “부동산임대소득 또는 사업소득이 발생하는 사업을 공동으로 경영하고 그 손익을 분배하는 사업을 말하며, 공동사업의 경영에 참여하지 아니하고 출자만 하는 대통령령으로 정하는 출자 공동사업자가 있는 공동사업을 포함한다.”라고 하고 있다.

이렇듯 ‘지주공동사업’이란 용어 자체가 학문적인 용어는 아니어서, 이에 대한 다양한 해석 및 개념 정의가 존재할 수 있다. 하지만, 실제 사업을 하는 당사자의 입장에서는 사업을 수행함에 있어서 어떤 법의 규율을 받는지, 어떤 조세를 얼마만큼 납부해야하는지가 중요할 것이므로, 실제 사업의 당사자의 관점에서 ‘지주공동사업’을 개념화할 필요가 있다.

국세청의 해석에 의하면 공동사업이라 함은 민법상 조합계약에 의하여 2인 이상이 그 지분 또는 손익분배비율·대표자·기타 필요한 사항을 정하여 공동으로 출자하여 공동으로 경영하고, 당사자 전원이 그 사업의 성공여부에 대해 이해관계를 가지는 사업을 말한다.<sup>2)</sup> 즉, 사업을 공동으로 수행하면서 사업의 손익이 계약에 의해 분배되고, 또한 사업의 리스크 역시 공유하는 관계이어야 한다.

이 논문에서는 지주공동사업을 지주가 출자한 토지를 시행사 또는 시공사 등이 지주와 공동으로 개발하여 이익을 공동으로 향유하고, 사업의 리스크 역시 공동으로 감수하는 사업이라고 개념화하고 논의를 진행하도록 하겠다.

1) 전영덕, “지주공동사업에 관한 연구 - 건설회사의 사례를 중심으로”, 건국대학교 행정대학원 부동산학과 석사학위 논문, 2000, 11면.

2) 공동사업에 해당하는지 여부 등에 대한 질의회신, 국세법령정보시스템(<http://taxinfo.nts.go.kr>), 문서번호 서면인터넷방문상담3팀-438, 2005. 3. 29.

## 2. 문제의 제기 및 서술방향

지주공동사업을 수행함에 있어 그 공동사업의 주체를 법적으로 어떻게 규율할 것인가가 문제된다. 국세청의 해석에 의하면 이를 조합으로 보고 있고, 실제 지주공동사업을 수행함에 있어 지주와 개발업자간 동업 계약서를 작성하므로 이를 민법상 조합계약으로 볼 수 있을 것이다. 따라서 공동사업의 주체는 조합계약에 의해 설립된 조합이라고 할 수 있다. 이때 지주는 토지를 조합에 출자하는 형식을 취하게 되는데, 양도소득세에 관해 규정하고 있는 소득세법 제 88조 1항은 “양도”를 자산에 대한 등기 또는 등록과 관계없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자 등으로 인하여 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것으로 규정하고 있다.

만약 지주가 자신의 토지를 ‘법인’에 현물출자를 한다면, 이는 소득세법상 양도에 해당함이 분명하므로 양도소득세를 부과함에 있어 별 문제가 없다. 그러나 지주공동사업에서 지주가 자신의 토지를 법인이 아닌 자신이 속한 ‘조합’에 출자하는 것 역시 양도로 보아, 양도소득세를 부과할 것인가가 문제된다. 이에 대해 대법원은 지주가 자신이 속한 조합에 토지를 현물출자 하는 경우 역시 양도로 보아 토지 전체를 과세물건으로 하여, 양도소득세를 부과하고 있는바, 이러한 법 적용이 타당한지, 이중과세에 해당하지는 않은지 등이 문제된다.

본 논문에서는 우선, 위 논의의 기초가 되는 지주공동사업의 유형 및 양도소득세 부과 요건에 대해 살펴보겠다. 이후 지주가 조합에 토지를 현물출자 하는 경우 이를 양도로 보아 양도소득세로 부과하고 있는 대법원 판례의 법적 논리 구성에 대해 살펴보고, 이를 비판하는 학설의 내용을 소개한 후, 나름의 견해를 실시하고자 한다. 다음으로 지주공동사업의 유형별로 양도소득세 부과 여부를 개별적으로 검토할 필요성을 있음을 소개한 후, 그러한 경우 양도소득세가 지주공동사업의 각 사업 유형별로 어떻게 부과될 수 있는 지에 대해 검토할 것이다. 마지막으로 지주공동사업을

활성화 하고자 하는 정책적인 측면을 고려하여 지주토지에 대한 양도소득세 부과에 대한 특례규정 도입을 주장함으로써 본 논문을 마무리한다.

## II. 지주공동사업의 분류

### 1. 사업시행방식에 따른 분류

#### 가. 등가교환방식

지주는 토지를 출자하고 개발업자는 사업비를 출자하는 공동사업으로, 토지는 공유하고 건물은 구분 소유하는 형태이다.<sup>3)</sup> 즉, 지주는 토지의 일부 또는 전부를 출자하여 개발업자에게 제공하고, 개발업자는 사업비를 출자하여 제공받은 토지에 건축물을 건설하여 개발한다. 토지를 개발한 후에 토지의 평가액과 개발업자의 사업비를 기준으로 지주와 개발업자는 각각의 해당 지분만큼 토지는 공동소유하고, 건물은 구분 소유한다.

#### 나. 공사비 대물변제형

지주가 건설공사의 도급발주시 공사비의 변제를 준공된 건축물의 일부로 주는 방식이다. 지주가 사업시행자가 되어 공사비로 개발업자에게 자금을 조달받고 개발업자에게 건축공사를 도급발주한다. 일반적으로 공사비에 해당하는 대물부분은 사업약정시 위치를 사전에 결정하며 대물부분은 원가 위주로 산정함으로써 다른 부분의 분양가보다 낮게 책정한다.<sup>4)</sup>

3) 양귀만, “지주공동사업에 관한 개발기법 - 등가교환방식을 중심으로”, 「대한부동산학회지」 16권 1호, 대한부동산학회, 1998, 145면.

4) 조주현, 「부동산학원론」, 건국대학교출판부, 2010, 267면.

## 다. 사업위탁형

지주가 개발업자에게 사업시행을 의뢰하고 개발업자는 시행을 대행하는 것에 대한 수수료를 취하는 형태이다. 자금은 지주가 조달하거나 지주가 개발업자의 주선으로 차입하여 조달하며, 일반적으로 개발업자가 계획·설계·시공·분양·임대유치 및 운영관리에 이르는 업무를 위탁받아 대행하여 지주에게 사업수지를 보증한다.<sup>5)</sup>

## 라. 토지신탁형

지주가 토지를 신탁회사에 위탁하여 개발·관리·처분하는 방식으로 설계·시공·관리운영 등의 업무를 개발업자가 대행한다는 점에서 사업위탁 방식과 유사하지만 토지신탁형은 신탁약정으로 인해 신탁회사에 형식상 소유권이 이전된다는 차이점이 있다. 지주가 신탁회사에 형식상 소유권을 이전하면 신탁회사는 약정에 의해 신탁 수익증권을 발행하며, 이후 신탁회사는 금융기관으로부터 자금을 차입하여 건설회사에 공사를 발주한다. 건물이 준공되면 신탁회사가 지주에게 수익을 배당하고 신탁기간이 종료되면 지주에게 토지와 건물을 반환한다.

## 마. 차지개발방식

지주가 개발업자에게 차지권을 설정해주고 개발업자는 자기자금으로 그 토지를 개발하고 건축물을 건설하여 보존등기를 하고 그 건축물을 제3자에게 양도 또는 임대하거나 개발업자가 직접 이용하여 지주에게 임차료를 지불하는 방식이다. 차지권의 기한이 종료되었을 때에 토지를 무상으로 원래 지주에게 반환하고 건물에 대하여는 지주와 개발업자간

5) 조주현, 앞의 책, 268면.

협의에 따라 일정한 금액으로 지주에게 양도하는 방식이다.<sup>6)</sup>

## 2. 주체에 따른 분류

### 가. 개인 간의 지주공동사업

개인 간의 지주공동사업에는 개인 지주 간, 개인 지주와 개인사업자, 개인 지주와 개인출자자 등이 공동으로 개발 사업을 시행하는 경우가 있다. 개인 간의 공동사업에 대하여는 소득세법 제87조 공동사업장에 대한 특례 규정이 적용된다.<sup>7)</sup>

### 나. 개인과 법인 간의 지주공동사업

개인과 법인 간의 지주공동사업에 대하여는 조세특례제한법 제100조의 14부터 26조에 걸쳐 규정된 동업기업 과세특례가 적용된다. 조세특례제한법 제100조의 14에 의하면 동업기업이라 함은 2명 이상이 금전 기타 재산 또는 노무를 출자하여 공동사업을 경영하면서 발생한 이익 또는 손실을 배분 받기 위하여 설립한 단체로 규정하고 있다.

동업기업 과세특례 적용대상에는 민법에 따른 조합, 상법에 따른 익명조합, 상법에 따른 합명회사 및 합자회사 및 이와 유사하거나 인적용역을 주로 제공하는 단체로서 대통령령으로 정하는 것이 있다.<sup>8)</sup> 동업

---

6) 전영덕, 앞의 논문, 19면.

7) 소득세법 제87조(공동사업장에 대한 특례) ① 공동사업장에서 발생한 소득금액에 대하여 원천 징수된 세액은 각 공동사업자의 손익분배비율에 따라 배분한다. ② 제81조의제1항, 제3항부터 제7항까지 및 제9항부터 제11항까지의 규정과 제158조에 따른 가산세로서 공동사업장에 관련되는 세액은 각 공동사업자의 손익분배비율에 따라 배분한다. ③ 공동사업장에 대해서는 그 공동사업장을 1사업자로 보아 제160조 제1항 및 제168조를 적용한다.

8) 조세특례제한법 시행령 제100조의15(적용범위)에 따르면 법무법인 및 법무조합, 특허법인, 노무법인, 법무사합동법인, 법무법인(유한), 회계법인, 세무법인, 관세법인 등이 이에 해당된다.

기업 과세특례 규정을 적용받는 동업기업과 그 동업자에 대하여는 각 세법의 규정에 우선하여 동업기업 과세특례를 적용한다(조세특례제한법 제100조의 15 제2항).

### Ⅲ. 양도소득세의 요건

양도소득이란 특정자산의 양도로 인하여 발생하는 소득으로 소득세법 제88조 제1항에서는 양도에 대하여 정의하고 있고, 동법 제94조에서는 특정자산의 범위에 대하여 규정하고 있다. 이하에서는 양도의 개념과 특정자산의 범위에 대하여 구체적으로 살펴 양도소득세의 요건에 대하여 검토하고자 한다.

#### 1. 특정자산의 범위

소득세법 제94조에서는 양도소득에 해당하는 특정자산에 대하여 크게 제1항 1호에서 ① 토지 또는 건물, 2호에서 ② 부동산에 관한 권리, 3호에서 ③ 주식 또는 출자 지분, 4호에서 ④ 기타자산으로 규정하고 있다.<sup>9)</sup>

#### 2. 양도의 개념

제88조(양도의 정의) ① 제4조 제1항 제3호 및 이 장에서 “양도”란 자산에 대한 등기 또는 등록과 관계없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자 등으로 인하여 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것을 말한다. 이 경우 부담부증여(負擔附贈與)(「상속세 및 증여세법」 제47조 제3항 본문에 해당하는 경우는 제외한다)에 있어서 증여자의 채무를 수증자(受贈者)가 인수하는 경우에는 증여가액 중 그 채무액에 상당하는 부분은 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것으로 본다.  
② 「도시개발법」이나 그 밖의 법률에 따른 환지처분으로 지목 또는 지번이 변경되거나 체비지(替費地)로 총당되는 경우에는 제1항에서 규정하는 양도로 보지 아니한다.

9) 소득세법 제94조 제1항.

소득세법 제88조에서 규정하는 ‘양도’는 크게 자산이 ① 유상으로 이전 될 것, ② 사실상 이전될 것으로 정의할 수 있다.

### 가. 양도의 정의

#### (1) 자산이 유상으로 이전될 것

양도소득세는 토지 및 기타 법에 규정된 권리의 양도로 인하여 실현된 소득에 대하여 과세하는 것으로, 양도는 자산의 이전적 승계 중 교환 조건 적 또는 대가적 관계가 수반되는 유상이전만을 가리킨다. 따라서 상속 등과 같은 무상이전의 경우 양도소득세를 과세할 수 없으며 상속세를 과세하게 된다. 소득세법에서 예시하고 있는 매매, 교환 및 법인에 대한 현물출자 뿐 아니라 대가적 관계가 수반되는 이전이라면 양도에 해당한다.

#### (2) 자산이 사실상 이전될 것

양도는 토지 등과 같은 과세대상자산이 그 자산에 대한 등기 또는 등록에 관계없이 사실상 이전되는 것을 의미한다. 즉, 소득세법은 자산의 양도에 있어서 민법에서의 부동산에 대한 물권변동의 성립요건인 등기나 상법상 기명주식의 이전 시 대항요건인 명의개서 등을 요건으로 하지 않고 자산이 사실상 이전되는 경우에는 양도가 있는 것으로 하고 있다.

### 나. 양도에서 제외되는 소유권의 이전

소득세법은 공익사업의 원활한 수행을 위하여 도시개발법 등에 의한 환지처분의 경우 양도의 범위에서 제외하고 있다.<sup>10)</sup> 또한, 배우자간 또는 직계존비속간의 양도의 경우 상속세 및 증여세법에 의하여 증여로 추정되며,<sup>11)</sup> 양도담보의 경우에도 소득세법 시행령에 의하여 양도의

10) 소득세법 제88조 제2항.

11) 상속세및증여세법 제44조.

범위에서 제외된다.<sup>12)</sup>

## Ⅳ. 지주공동사업에 있어 양도소득세 부과여부

### 1. 서설

위에서 살펴본 바와 같이 소득세법에서 정하는 ① 특정자산에 해당하고, ② 사실상 유상으로 이전하는 경우에는 양도소득세를 과세하는데, 지주공동사업에서 조합계약을 통하여 지주가 토지를 현물출자 하는 경우에도 자산의 유상이전으로서 양도에 해당하는 지에 대하여 학설의 대립이 있는바 이에 대하여 검토해본다.

### 2. 판례의 태도(전부양도설)

대법원은 조합에 대한 자산의 현물출자가 양도소득세의 과세원인인 양도에 해당하는지 여부 및 그 양도시기와 관련하여 “조합에 출자된 자산은 출자자의 개인재산과 구별되는 별개의 조합재산을 이루어 조합원의 합유로 되고 출자자는 그 출자의 대가로 조합원의 지위를 취득하는 것이므로, 조합에 대한 자산의 현물출자는 자산의 유상이전으로서 양도소득세의 과세원인인 양도에 해당하고, 그 양도 시기는 조합에 현물출자를 이행한 때이다.”고 판시한 바 전부양도설의 입장을 취하고 있다고 해석된다.<sup>13)</sup> 본 판례는 유상성에 대한 이유를 설시하지 않고 있으며 양도시기를 왜 출자시기로 하였는지에 대한 명확한 설명이 부족하다.

이는 조합과 조합원의 재산을 구별하여 조합원의 재산을 보호하고자

12) 소득세법 시행령 제151조 제1항.

13) 대법원 2002. 4. 23. 선고 2000두5852 판결.

하는 민법의 취지를 나타내는 것으로 보인다. 이러한 판례는 지주공동사업의 유형 중 등가교환방식에 의한 사업에 대한 태도로 볼 수 있다.

### 3. 판례에 대한 비판

#### 가. 양도개념 부정설

양도개념 부정설의 입장은 조합계약에 의하여 지주가 토지를 현물출자 한 경우에는 양도에 해당하지 않는다는 견해이다.<sup>14)</sup> 이 견해에 따르면 조합은 민법상 단체가 아니고, 소득세법상 조합의 소득은 조합원 개별적으로 구분계산하고 각자 납세의무를 지기 때문에 공동사업을 위한 부동산 등의 출자를 양도로 보는 것은 타당하지 않다고 한다. 또한, 양도란 자기 자산의 소유권을 타인에게 이전하는 것을 말하는 것인데, 지주가 조합원으로서 조합에 대해 토지를 현물출자 하는 경우에는 조합원 모두의 합유로 이전하게 되므로 토지소유자가 자기 자신에게도 이전하는 것이 되어 불합리하다는 입장이다.

#### 나. 일부양도설

일부양도설은 지주가 조합에 현물출자 한 토지에서 자기 지분을 제외 한 부분만 양도에 해당한다는 견해이다.<sup>15)</sup> 이는 조합의 특성인 단체성이 없고 조합원의 개인성이 강하다는 점을 고려하여 개인이 조합에 대하여 현물출자 한 자산 중 그 조합원의 지분에 상당하는 자산은 실질적으로는 그 개인이 자신에게 양도한 자산에 지나지 않는다고 한다. 따라서 개인이 조합에 대하여 토지 등 자산을 현물출자 한 경우에는 현물출자 한 자산

14) 강인애, 「신소득세법」, 한일조세연구소, 1998, 823면.

15) 이태로, 「조세법개론」, 조세통람사, 1995, 155면.

중 조합원 자신의 지분을 제외한 나머지 부분의 자산만이 양도되었다고 보는 것이 타당하다는 입장이다.

#### 4. 검토

##### 가. 법인에 대한 현물출자와 조합에 대한 현물출자에 대한 차이점

법인에 대한 현물출자를 양도소득세의 과세원인인 양도로 보는 것은 소득세법 제88조에 근거한다. 상법상의 주식회사 등 법인설립의 절차에서 현물출자를 하는 재산이 부동산인 경우 부동산의 이전은 주식의 교부와 서로 대가관계가 성립하게 되고 당해 부동산의 이전은 지방세법상 유상승계취득에 해당하며, 반대로 양도인의 입장에서는 유상으로 사실상 이전한 것이 된다.<sup>16)</sup> 소득세법에서 법인에 대한 현물출자를 양도의 종류로 명시하고 있는 것은 법인에 대한 현물출자가 자산이 유상으로 이전되는 것으로 보기 때문이다.

판례는 위에서 살펴본 바와 같이 조합에 대한 현물출자도 유상으로 이전된 것으로 해석하여 양도소득세 과세원인인 양도로 보고 있다.<sup>17)</sup> 조합에 대한 현물출자의 경우 공동사업을 위하여 부동산 등의 자산은 “출자자의 개인재산과 구별되는 별개의 조합재산을 이루어 조합원의 합유로 되고 출자자는 그 출자의 대가로 조합원의 지위를 취득하는 것이므로, 조합에 대한 자산의 현물출자는 자산의 유상이전으로서 양도소득세의

16) 임재근, 「부동산세법론」, 법률서원, 2005, 485면.

17) 조합에 출자된 자산은 출자자의 개인재산과 구별되는 별개의 조합재산을 이루어 조합원의 합유로 되고 출자자는 그 출자의 대가로 조합원의 지위를 취득하는 것이므로, 조합에 대한 자산의 현물출자는 자산의 유상이전으로서 양도소득세의 과세원인인 양도에 해당하고, 그 양도 시기는 조합에 현물출자를 이행한 때이다(대법원 2002. 4. 23. 선고 2000두5852 판결); 조합에 출자한 자산은 출자자의 개인재산과는 별개의 조합재산을 이루어 조합원의 합유가 되고 출자자는 그 출자의 대가로 조합원의 지위를 취득하는 것이므로 법인이 아닌 조합에 대한 자산의 현물출자도 위 법조에 규정된 자산의 유상이전으로서 양도소득세의 과세원인인 양도에 해당하고, 그 양도 시기는 조합에 대한 현물출자를 이행한 때로 보아야 한다(대법원 1987. 4. 28. 선고 86누771 판결).

과세원인인 양도에 해당”한다는 것이다.<sup>18)</sup>

하지만 이러한 자산의 이전이 유상으로 이루어지고 있는지에 대하여는 의문이다. 법인과 조합의 경우 단체의 법적 성격, 현물출자의 성격에 있어서 차이가 있기 때문이다.

첫째, 법인은 법에서 인정하는 법인격을 가지고 있지만 조합은 법인격이 인정되지 않는다. 따라서 법인격을 인정받는 법인은 출자자 개인과 별개의 인격으로 보아야 하며 출자한 자산은 비록 출자자가 법인의 지분을 취득한다고 하여도 그 소유는 출자자와 별개의 인격인 법인의 소유가 된다. 하지만 조합의 성격은 법인격이 인정되지 않고 다만 합유의 형태로 공동소유하게 된다. 조합원 개인의 지분에는 출자한 자산의 일부가 포함되며, 따라서 출자자는 자신의 자산 일부를 자기 자신에게도 이전하는 것이 된다. 자기 자신에게 다시 이전하는 지분에 대해서는 양도로 보기 어려우며 자신의 소유를 유지하고 있다고 볼 수 있다.

합자회사에서 구성원이 퇴사하여 현물출자 한 토지를 반환해갈 경우 원상회복으로 보아 유상양도에 대한 양도소득세 대상에서 제외한 판례가 있다.<sup>19)</sup> 이 경우 법인에 대한 현물출자를 양도소득세의 과세대상인 양도로 본 것은 적법하나, 결과적으로 원상회복된 자산에 대해서는 과세대상에서 제외한 것이다. 공동사업을 위한 현물출자에서 조합원 자신의 지분에 조합원이 현물출자한 지분이 포함되어 있고, 소유가 유지된다고 볼 수 있다면 양도로 보지 않고 과세대상에서 제외할 수 있다고 해석이 가능할 것이다.

따라서 조합에 대한 현물출자에 대해, 이를 법인에 대한 현물출자에서와 같이 출자한 자산의 전부를 양도의 대상으로 보는 것에는 무리가 있다

18) 대법원 2002. 4. 23. 선고 2000두5852 판결.

19) 합자회사에 토지를 현물출자하고 동 회사의 유한책임사원이 되었다가 동 회사를 퇴사하면서 그 지분의 환급으로 위 토지를 그대로 찾아가지고 나왔다면 위 토지는 출자자에게 원상회복이 되었다 할 것이므로 유상양도를 전제로 한 양도소득세부과처분은 위법하다(대법원 1986. 6. 24. 선고 86누111 판결).

고 판단된다.

둘째, 조합에 대한 현물출자는 현물출자 당시에 바로 유상으로 이전된다고 보기 어렵다. 조합원이 합유의 형태로 취득하게 되는 지분의 경우, 이는 공동 목적으로 구속되어 있고 처분이 제한되어 있을 뿐만 아니라 합유물에 대한 처분은 조합원 전원의 동의가 필요하다.<sup>20)</sup> 이처럼 조합원의 지위에 지분에 대한 처분권이 주어진다고 보기 어려우므로 조합에 대한 현물출자 당시 유상으로 지분을 획득한다고 보기 어렵다. 다만, 조합원의 지위에 의하여 공동사업의 수익을 분배하거나 조합이 해산할 경우, 공동소유물을 분할할 때 비로소 조합원에게 실질적 수익이 돌아가는 것이므로 출자한 때에 실질적 수익을 얻었다고 볼 수 없으므로 양도의 요건인 사실상 유상성은 수익을 분배받은 때에야 비로소 있는 것이라 볼 것이다. 따라서 양도소득세의 부과 기준시기를 개발이 완료되어 수익을 얻은 때로 이연시키는 것이 더 타당하다.

특히, 조합원의 지위 취득은 주식회사의 경우 주식의 교부와 그 가치에서 명확한 차이가 있다. 주식은 주식회사의 자본을 이루는 단위로서의 금액 및 이를 전제로 한 주주의 권리·의무이다. 주식은 자본을 이루는 단위이고, 출자의무를 전제로 취득하기 때문에, 주식을 교부하는 것은 출자하는 현물에 대한 유상의 대가가 된다. 특히 주식은 양도의 대상으로 주식의 유상성을 뒷받침해 준다.

따라서 조합원이 출자의 대가로 조합원의 지위를 취득하는 것이고 조합에 대한 현물출자는 자산의 유상이전이라는 판례는 해석상 무리가 있으며 최소한 현물출자 한 자산의 지분에 대해서까지 유상양도로 보아 과세하는 것은 무리한 법적용이라고 판단된다.

20) 민법 제272조에 의하면 합유물을 처분 또는 변경합에는 합유자 전원의 동의가 있어야 한다. 동법 제273조 제1항에 의하면 합유자는 전원의 동의 없이 합유물에 대한 지분을 처분하지 못하고, 제2항에 의하면 합유자는 합유물의 분할을 청구하지 못한다.

## 나. 양도소득세와 사업소득세 중복과세에 대한 판례의 태도와 비판

판례에서는 양도소득세 부담과 조합의 사업소득세 부담이 중복과세가 되지 않는다고 판단하고 있다.<sup>21)</sup> 이는 조합체의 사업소득을 계산함에 있어서 조합에 출자한 당시의 토지가액이 원료의 매입 가격과 그 부대비용에 준하는 필요경비로서 공제된다고 보기 때문이다. 본 판례의 입장은 조합에 대한 현물출자가 양도소득세 대상에 해당한다고 보는 전부양도설인 판례의 입장을 따를 경우에도 문제가 되지 않는다.

이중과세는 동일한 과세기간에 동일한 과세대상에 대하여 두 개의 동일 또는 유사한 조세가 부과되는 것을 말한다. 양도소득세의 경우 현물출자에 대한 양도소득세 부과가 추후 사업소득에서 현물출자 한 토지에 대해 유사한 조세가 부과되는지 여부를 확인해 보아야 한다.

소득세법에서 사업소득은 일정한 사업에서 생긴 소득을 가리킨다.<sup>22)</sup> 사업소득은 종합소득의 하나로 양도소득과 구별하며 종합소득세의 일부로 종합소득과제표준을 계산하기 위하여 다음과 같은 사업소득금액을 계산한다.

$$\text{사업소득금액} = \text{총수입금액} - \text{필요경비}$$

사업소득세를 계산하기 위해서는 총수입금액에서 필요금액을 공제하게 된다. 이 때 필요경비라 함은 총수입금액을 얻기 위하여 소비된 비용의 합계액을 말한다. 소득세법은 필요경비를 해당 과세기간의 총수입금액에 대응하는 비용으로서 일반적으로 용인되는 통상적인 것의 합계액이라고 정의하고 있다.<sup>23)</sup>

21) 연립주택을 신축분양 하는 조합체의 사업소득을 계산함에 있어서 조합원이 위 조합에 출자한 당시의 토지가액이 원료의 매입 가격과 그 부체비용에 준하는 필요경비로서 공제된다 할 것이므로 위 출자자산에 대한 양도소득세부담과 조합의 사업소득세 부담은 중복과세가 되지 아니한다(대법원 1985. 11. 26. 선고 83누665 판결).

22) 김완석, 「소득세법론」, 광교이텍스, 192면.

23) 소득세법 제27조 제1항에서는 부동산임대소득금액·사업소득금액 등의 계산에 있어

지주공동사업에서 발생하는 사업소득을 계산하기 위해서는 토지매입가액 등을 필요경비<sup>24)</sup>로 공제하게 된다. 그런데 이 때 2인 이상의 거주자가 지주공동사업을 영위하기 위하여 조합계약을 체결하면서 조합원이 토지를 그 공동사업에 현물출자를 한 경우 그 토지의 매출원가 산정에 대해서는 다음과 같은 견해 대립이 있다.

제1설은 조합원 중 1인이 당초에 매입 또는 취득한 때의 매입가액으로 하여야 한다는 견해이다.<sup>25)</sup> 제2설은 위 판례와 같은 입장으로 현물출자한 토지의 전부를 양도한 것으로 보아 양도소득세를 과세하여야 한다는 입장이다. 전부양도설 입장임과 동시에 국세심판례<sup>26)</sup>도 이 입장을 따르고 있다. 제3설은 조합에 현물출자 한 토지 중 자신의 지분에 대하여는 그가 당초에 매입 또는 취득한 때의 매입가액 등에 의하고, 자신의 지분을 제외한 나머지 지분에 대하여는 현물로 출자한 때의 출자가액에 의하여야 한다는 견해이다. 이는 일부양도설이 취하는 입장이다<sup>27)</sup>.

지주의 입장에서는 우선 자신이 현물출자 하는 토지 전부에 대하여 양도소득세를 내게 된다. 그리고 공동사업장에서 발생한 소득금액에 대하

---

서 필요경비에 산입할 금액은 당해 연도의 총수입 금액에 대응하는 비용의 합계액으로 한다고 규정하고 있으며, 동법 시행령 제55조에서 필요경비는 판매한 상품 또는 제품에 대한 원료의 매입가격과 그 부대비용으로 한다고 규정하고 있다.

- 24) 사업소득에서의 필요경비는 소득세법 시행령 제55조 및 제61조, 제62조, 소득세법 시행규칙 제10조, 제24조 등에서 매출원가, 임업의 경비, 양잠업의 경비, 가축 및 가금비, 종업원의 급여, 사업용 자산에 대한 비용, 사업용 자산에 대한 손해보험료, 사업과 관련이 있는 제세공과금, 퇴직보험의 보험료 등, 국민건강 보험료 등, 단체순수보장성 보험 등의 보험료, 지급이자, 사업용 고정자산의 감가상각비, 자산의 평가차손, 대손금, 판매장려금 등, 재해손실, 직장체육비 등, 무료진료의 가액, 해외시찰·훈련비, 산업체부설 중·고등학교의 운영비 등, 직장보육시설의 운영비, 광물탐광을 위하여 지출한 비용 등, 연본비 등, 종업원에게 지급한 경조비, 조합비 등, 무상기증한 잉여식품의 장부가액, 대손충당금의 필요경비산입, 퇴직금급여충당금의 손금산입, 보험차익금 등으로 취득한 고정자산, 그 밖의 필요경비를 의미한다.

- 25) 김완석, 앞의 책, 254면.

- 26) 공동사업을 영위하기 위하여 토지를 현물출자 하는 경우 양도소득세가 과세되는 양도로 보는 것이며, 청구인이 토지를 최초로 취득한 날로부터 청구인이 공동사업에 토지를 현물출자한 시점까지의 토지가액 상승분에 대하여 양도소득세를 과세하는 것은 별론으로 하고, 공동사업에 대한 필요경비로서 토지원가를 산정함에 있어서는 토지의 현물출자 당시의 가액을 기준으로 계산하는 것이 타당하다(국심 1998서1762, 1999. 6. 17.).

- 27) 김완석, 위의 책, 255면.

여 원천징수된 세액은 각 공동사업자의 손익분배비율에 따라 배분<sup>28)</sup>하기 때문에 결국 자신이 현물출자 한 토지 중 자신의 지분의 범위 내에서 세금을 내게 된다. 조합원으로서 토지의 지분을 기준으로 살펴보면 지주는  $[(2) - (1)]^{29)}$ (① 최초 취득한 토지가액, ② 현물출자 당시 토지가액)을 기준으로 산정된 양도소득세를 내고, ② 만큼 사업소득세를 공제받게 되어 결국 ①  $[=(2) - (1) - ②]$  만큼 필요경비로 공제된다고 볼 수 있고 판례가 이러한 해석을 한 것으로 보인다.

학설의 차이에 따라 양도소득세 세율을  $\alpha$ , 사업소득세 세율을  $\beta$  로 놓고 간단하게 수식으로 정리하면 다음과 같다. [① 최초 취득한 토지가액, ② 현물출자 당시 토지가액,  $0 < m, \alpha, \beta < 1$ ]

전부양도설을 따를 경우 지주가 부담하는 세액은  $[(2) - (1)] \times \alpha + (-1) \times \beta$ 가 되고, 일부양도설을 따를 경우 지주의 토지에 대한 지분을  $m$ 으로 놓는다면, [양도소득세 + 사업소득세 =  $(1 - m)((2) - (1)) \times \alpha + (-1) \times \beta + m(-1) \times \beta$ ]가 되어 결국 전부양도설을 취할 경우 일부양도설보다  $m(2) - (1)(\alpha - \beta)$ 만큼 더 세금을 부과하게 된다.

토지에 대해서는 결과적으로 양도소득세나 사업소득세의 형태로 세금을 부과하게 되나, 판례와 제2설은 자신의 지분에 해당하는 토지는 현물출자를 한 이전과 이후 같은 사람의 소유가 되어 양도로 해석하기 어려움에도 불구하고 소득세보다 세율이 더 높은 양도소득세 계산에 포함하는 것은 세금부과가 과한 것으로 판단된다.

28) 소득세법 제87조 제1항에서는 공동사업장에서 발생한 소득금액에 대하여 원천징수된 세액은 각 공동사업자의 손익분배비율에 따라 배분한다고 규정하고 있다.

29) 양도소득금액 = 양도가액 - 필요경비 - 장기보유특별공제

## V. 지주공동사업 유형별 양도소득세에 대한 검토

앞서 살펴본 지주공동사업의 여러 유형은 지주는 토지를, 개발업자는 기술력 등을 활용하여 부동산 임대소득 및 사업소득을 창출하기 위한 공동사업의 형태를 취한다는 점에서는 동일하지만 어떤 사업방식을 선택하느냐에 따라 양도소득세 부과여부가 달라진다.

공사비 대물변제형에서 대물변제에는 유상성이 인정되므로<sup>30)</sup> 대물변제에 해당하는 부분은 당연히 양도소득세의 과세대상이 된다. 양도의 시기는 소득세법시행령 제162조에 의하면 원칙적으로 해당 자산의 대금을 청산한 날이므로 대물변제로 채무변제가 이루어지는 시기가 양도의 시기가 될 것이다. 이 경우 부분양도설을 취하는 것과 비슷한 결론에 이르게 되고, 양도소득세 부과시기는 출자한 시기가 아니라 대물변제가 이루어지는 시기가 될 것이다.

사업위탁형과 토지신탁형은 지주가 토지소유권의 귀속주체이므로 양도가 논의될 여지가 없다고 할 것이다. 토지신탁형의 경우 신탁법에 의하여 신탁등기함으로써 수탁자에게 관리·처분권만이 이전될 뿐 소유권이 이전되는 것은 아니므로 양도로 보지 않아 양도소득세 과세 대상이 아니다. 위에서 설명한 양도부인설 역시 이와 같은 논리에 근거하여, 등가교환방식이라고 하더라도 그 사업위탁형과 토지신탁형과 본질적으로 큰 차이가 나는 것이 아니고, 단지 사업의 방식만 달리하는 것이므로, 등가교환방식에 있어서도 지주의 토지출자를 양도의 개념으로 포섭하지 않는 것으로 보인다. 다만 개발이 완료되어 신탁재산인 토지의 일부가 공사비로 충당되는 경우에는 공사비 대물변제형의 경우와 같이 양도소득세가 과세될 것이다.

30) 민법 제466조에서의 대물변제란 채무자가 채권자의 승낙을 받아 본래의 채무이행에 갈음하여 다른 급부 즉 재산의 이전을 통해 현실적으로 채무를 이행하여 소멸시키는 채권자와 채무자간의 계약으로서 채무변제와 동일한 효과를 발생시키는 것을 의미한다.

차지개발방식의 경우 지주가 개발업자에게 차지권을 설정해주는 것이 양도소득세의 과세대상이 되는가가 문제된다. 여기서의 차지권은 민법 제622조에 의하면 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차를 의미하는 임차권이고, 이를 등기하였다면 소득세법 제94조 제1항에서 규정하고 있는 부동산 임차권에 해당하여 양도소득세의 과세대상이 된다 할 것이다.

등가교환방식의 경우 사업을 수행하기 위해 지주가 공동사업인 조합에 토지를 출자하는 것을 양도로 볼 수 있는지에 따라 양도소득세 부과여부가 달라진다. 판례의 태도에 의하면 조합에 대한 자산의 현물출자는 자산의 유상이전으로서 양도소득세의 과세원인인 양도에 해당하고, 그 양도시기는 조합에 현물출자를 이행한 때이므로 지주가 토지를 조합에 출자할 때 양도소득세가 부과된다. 그러나 앞서 검토한 결과에 따른다면 지주가 토지를 조합에 출자한 것을 유상이전으로 보기 힘들기 때문에 양도소득세 과세대상이 되는 양도에 해당하지 않는다. 또는 지주 자신의 지분을 제외한 나머지 부분의 자산만이 양도되었다고 보아 해당부분에 대해서만 양도소득세를 부과하는 것이 타당할 것이다.

## Ⅶ. 결어

### 1. 지주공동사업 활성화를 위한 정책적 측면에 대한 고려와 일 본의 경우

우리나라의 경우 부동산 개발정책은 정부에 의해 주도되어 왔다. 이는 부동산이 투기의 대상으로 인식되어 오고, 부동산으로 인한 사회적 불평등이 야기되면서, 이를 해결하기 위한 정부의 적극적 대처방안의 일환이었다. 이로 인해 대규모 도시개발이 가능해지고, 주택의 공급이

획기적으로 늘어난 장점이 있었다.<sup>31)</sup>

그러나 이러한 정부 주도의 개발은 여러 가지 문제점이 있다. 첫째, 우선 사유재산권 침해에 대한 논란을 야기한다. 정부 또는 정부로부터 권한위임을 받은 공기업이 민간인의 토지를 공공수용 하는 과정에서 원래 토지소유자나 임차인들이 소외되는 경우가 있고, 개발이익을 제3자가 향유하게 되는 현상이 발생할 가능성이 있는 것이다. 둘째, 공공주도의 토지개발과정에서 정부의 실패(government failure)가 생긴다. 이러한 현상은 공적 개입자로서의 비용(수행비용, 기회비용, 부정부패 등)과 공공개입에 필요한 토지이용 관련정보 및 자료의 부족에 기인하는 것이다. 특히 공공개입의 경우 여러 이익집단의 대립을 완화하고 탈법과 비리를 제거하는 완벽한 수단이 존재하지 않는다는 데서 근본적인 한계에 직면하며, 공적 개입의 결과로 나타나는 여러 가지 부작용(조세전가, 임금상승, 지역격차 등)을 사전에 예측하기가 어려운 점이 있고, 운영 및 관리상 적정세율과 가표수준 그리고 적정 임대료의 결정에 있어 많은 어려움이 있다.<sup>32)</sup> 셋째, 지가안정에 있어서 공공부문의 역할은 근본적인 제약점을 안고 있는데, 토지시장이 지나친 초과수요를 보이고 지가가 급격히 상승할 때가 공공부문의 역할이 강조되는 시점이라고 볼 때, 이런 과중한 토지비의 부담을 안고 개발하면 궁극적으로 토지공급가격은 높아질 수밖에 없고 그것은 최종 수요자에게 전가될 우려가 있는 것이다.<sup>33)</sup> 과거 공기업에 의해 택지가 개발되고, 주택이 건설되더라도 분양가가 지속적으로 상승한 것도 이러한 경제원리가 반영된 것으로 보인다.

결국 토지의 공적개발만으로는 여러 한계가 있고, 결국 민간부문의 자율적인 개발을 유도하여야 부동산에 대한 “최고 최선의 이용(Highest

31) 주택 200만호 건설계획의 일환으로 분당·일산·평촌·산본·중동 등 5개의 신도시 건설이 있었다.

32) 조주현, 앞의 책, 329면.

33) 박재형, “지주공동사업의 활성화방안에 관한 연구”, 건국대학교 행정대학원 부동산학과 석사논문, 1995, 47면.

and Best Use)”이 될 수 있는 것이다. 이러한 의미에서 정책적으로 지주공동사업의 활성화를 유도할 필요가 있는 것이다. 특히, 가용택지의 부족으로 주택의 지속적인 공급에 한계를 맞고 있는 상황에서 지주공동사업은 개발가능 지역내의 토지소유자와 자금 및 기술력이 앞선 개발업자(건설회사)가 공동으로 사업을 추진함으로써 위험을 분산시키고 이윤의 극대화를 기하는 사업방식이며, 법세제상 기타의 제반의 문제를 주택정책의 차원에서 시정 보완해 나간다면 장래 전망이 밝다고 보는 견해가 지배적이다.<sup>34)</sup> 지주공동사업은 민간부문에 의해 자발적으로 진행되는 사업이고, 사업 시행 이전에 타당성 및 경제성에 대한 분석이 이루어지므로, 시장경제적원리에 더욱 부합하는 개발방식이다.

현재 우리나라에서는 지주공동사업 시행에 관한 관련법령이 충분히 정비되어 있지 않고, 조세와 관련하여서도 본문에서 설명하고 있는 바와 같이 지주공동사업의 사업유형별로 과세여부 및 시기가 명확하게 정립된 것이 없어, 사업을 시행하는 당사자들이 그 법적인 리스크를 그대로 부담하게 된다.

일본의 경우 토지를 최고 최적의 이용으로 개발하여 토지소유자는 건축비와 미분양 등의 두려움이 없고 건설업자는 투하자본의 부담을 줄임으로써 수익을 늘릴 수 있기 때문에 정책적으로 지주공동사업을 권장하고 있다. 특히, 공동사업의 경우 매환특례제도가 있어 양도소득세를 80%~100%까지 이연할 수 있다.

일본의 세제운영을 살펴보면 아래와 같다.

첫째, 기보유자산의 최유효활용을 도모하여 수익성을 극대화한다.

둘째, 매각시 자본수익이 예상되는 임대용부동산을 차입금으로 구입하여 감가상각비, 차입금이자 등을 경비화하여 1단계의 수익과 상계시킴으로서 수입에 대한 세금의 과표를 적게 한다.

셋째, 이와 같이 손익계산을 반복함으로 그것이 한계에 이르러 자본이

34) 한국주택사업협회, 「지주공동사업제에 관한 개발기법의 조사연구」, 1992, 205-224면.

익을 얻을 수 있다고 판단되는 시점에서 다시 매환을 통해 양도세 발생을 억제시키면서 신규재산을 취득하는 반면 양도로부터 발생하는 차액을 다시 새로운 물건에 투자한다.

넷째, 위 단계들을 반복하면서 10년 정도의 기간이 경과되면 장기보유에 대한 또 다른 매환특례의 대상이 된다.

이렇듯 일본의 경우에는 토지의 이용개발에서 세제상의 특례가 있어 토지 활용을 극대화하고 있지만 우리나라는 토지의 공개념에 따라 토지세제가 한층 강화되어 토지의 활용에 있어서도 세제상의 혜택은 거의 없어 지주의 부담이 가중될 수 있다.<sup>35)</sup>

## 2. 제언

지주공동사업을 정책적으로 활성화하는 여러 제도들을 완비할 필요가 있다. 특히 조세법 영역에서 관련된 법적 개념들을 명확하게 하여, 사업 당사자에게 납부할 조세에 대한 예측이 가능하도록 해주어야 하고, 사업타당성 분석단계에서 이것이 정확하게 반영될 수 있도록 해주어야 한다. 여기에 한 걸음 나아가 세제적인 혜택을 준다면, 지주공동사업을 활성화하는데 추진력이 될 수 있을 것이다.

먼저, 양도소득세 부과와 관련하여 지주공동사업의 경우 지주가 조합에 자신의 토지를 출자할 때, 토지 전체를 과세물건으로 양도소득세를 부과하고 있는 것이 일관된 판례의 태도인 바, 이는 지주공동사업의 정책적 활성화와는 거리가 있는 법 적용이다. 지주 입장에서는 현물출자 시점에서는 실현된 소득이 없어 양도소득세를 납부할 재원이 마련되지도 않은 상태에서 양도소득세를 납부하게 되는 상황에 이르게 된다. 지주공동사업을 추진함에 있어 지주는 출자한 부동산을 개발하여 분양하고, 그 재원으로 관련 조세를 납부할 의사가 있다고 할 것이다. 현실적으로 부동

35) 박재형, 앞의 논문, 51-52면.

산이 처분된 상태도 아님에도 불구하고, 양도소득세를 미리 납부하라고 하는 것은 지극히 행정 편의적 법적용이며, 지주에게 과도한 부담을 주고 있는 것으로 지주 입장에서는 사업 자체를 주저하게 될 가능성이 있다.

양도소득세 부과에 있어 고려할 점은 다른 지주공동사업 유형과의 형평성 측면이다. 만약 등가교환식의 지주공동사업이 아닌 부분대물변제 방식을 취하거나 지주가 자금을 차입하는 방식, 또는 사업위탁방식이나 토지신탁형 방식을 취한다면 본문에서 살펴본 바와 같이 양도소득세의 부과여부 및 양도소득세 납부시기에 있어 현저하게 차이가 발생한다. 지주공동사업을 시행함에 있어 어떤 유형의 사업형태를 취할 것인가는 사업당사자가 처한 여러 여건 하에서 하나의 선택일 뿐이고, 그것이 지주공동사업의 본질적인 면에서는 큰 차이가 없음에도 불구하고, 양도소득세 부과여부 및 시기가 달라진다는 것은 문제라고 본다.

결국 지주공동사업에서 지주의 부동산 출자에 있어서 일본의 경우처럼 특례 규정을 두어, 일괄적으로 규율할 필요가 있다. 특례규정을 통해 특정 지역의 부동산 개발 정책에 부합할 수 있는 유인을 제공할 수 있도록 하되, 궁극적으로는 양도소득세의 과세시기를 사업 종료시점까지 이연하여 과세하는 방식을 취할 수 있을 것이다. 여기에 한 걸음 나아가 출자 자산의 양도가액에 대해서는 양도소득세를 부과하지 아니하고 사업소득으로만 과세하는 방식도 충분히 검토해볼만 하다고 생각된다.

본 논문은 등가교환방식의 지주공동사업에 있어 지주가 조합에 출자할 당시 토지에 관한 양도소득세 부과와 관련한 제반 문제를 검토해보고, 이것이 다른 유형의 지주공동사업과는 어떤 차이가 있는지에 대해 나름 결론을 내려 보았다. 그러나 지주공동사업과 관련된 전체 FLOW를 개괄하여 관련된 조세를 종합적으로 분석하지 못함이 가장 큰 한계이다. 특히 지주가 토지를 출자함에 있어 양도소득세를 납부하고, 이후 사업이 완료되어 조합이 청산하는 과정에서 지주나 공동사업자가 사업 소득을 납부함에 있어, 이미 기 납부한 양도소득세와 사업소득세가 어떤 연결고리를 가지고 작동하는지에

대한 구체적이고 만족할만한 분석은 이루어지지 않았다.

한편 지주공동사업을 시행함에 있어 조합의 형태가 아닌 별개의 독립한 특수법인을 만들었을 때, 조합의 형태를 취하는 방식과 세제상에 있어서 어떤 혜택이 있었는지에 관하여는 차후 연구과제로 남겨두기로 한다.

**주제어** : 지주공동사업, 양도소득세, 조합에 대한 현물출자, 중복과세, 지주공동사업 활성화방안, 양도소득세 특례규정

[ Abstract ]

**A Study on the Transfer Income Tax Issue in Joint Development Project between Landowner and Developer**

Hyun-Yul Joo\* · Min-Woo Lee · Hyun-Seo Jung · Se-Young Cho\*\*

A Joint Development Project between a landowner and a developer appears in the form of partnership spontaneously in the private sector. This development method is efficient for both the landowner and the developer because it allows to take advantages of each and the economic feasibility analysis is required prior to beginning of the business.

Therefore, the Joint Development Project between the landowner and the developer must be helpful to activate private developments and overcome limitations of public developments.

However, the current laws for implementation of the Joint Development Project are not sufficiently maintained. So the project companies ought to bear all the risk in real. In particular, it is not clearly established which type of development is taxable and when the development business is subject to taxation. The precedents are also doubted whether it is reasonable.

This study investigates not only the current legal system of income tax focused on the Joint Development Project methods but also the validity of a transfer income tax imposed on investment in kind to a partnership. Especially, the way to encourage the Joint Development Project Methods between the landowner and the developer

---

\* J.D. Candidates 2012, Konkuk Law School.

\*\* J.D. Candidates 2013, Konkuk Law School.

for efficient land-use is based on the review of theories and precedents about the transfer income tax.

**Key Words** : Joint Development Project between a landowner and a developer, transfer income tax, investment in kind to partnership, double taxation, an activation of Joint Development Project, special provisions on transfer income taxation