

카시아 속초(Cassia Sokcho) 법인 오너십 분양 제안

“건물분 100% 구조로 부가세 환급 및 감가상각 절세 효과를 극대화한 법인 맞춤형 오너십”

1. Executive Summary (핵심 요약)(4000 만원 프리미엄기준)

제품 성격	반얀그룹(Banyan Group) 5성급 하이엔드 오너십 (지분 등기형 / 공유제)
분양 기준가	4,000 만 원 (건물가액 100% 기준 / 토지가액 없음)
법인 도입 3대 핵심 세무 가치	VAT 100% 환급 · 건물가 100% 감가상각 · 실질 체감 분양가 절감
핵심 포인트	분양가에 포함된 건물 부가가치세 약 363.6 만 원, 공급가액 약 3,636.4 만 원 기준

2. 4,000 만원(프리미엄기준)(건물 100%) 취득 시 법인 정밀 절세 시뮬레이션

분양 총 금액	4,000 만 원 (VAT 포함 / 건물 100% 구조)
공급가액 (건물가)	약 3,636 만 3,636 원
부가가치세 (10%)	약 363 만 6,364 원
부가가치세 환급액	363 만 6,364 원
건물분 감가상각	3,636 만 3,636 원 (정액법/정률법 비용 처리)
법인세 절감 예상	약 364 만 ~ 727 만 원 (법인세율 10~20% 구간 적용)

→ 법인 실질 체감 취득가액 : 2,900 만 원부터

3. 법인 세무 절세 흐름 구조 (Tax Benefit Flow)

- 4,000 만 원 분양 계약 (건물 100%)
 - ① 부가가치세 환급 → 약 363.6 만 원 법인 계좌 입금
 - ② 공급가 100% 감가상각 → 약 3,636.4 만 원 법인 손금(비용) 반영
 - ③ 이용 비용 복리후생비 → 객실 / 뷔페 / 부대시설 50% 할인

4. 회원권 형태별 재무·세무 비교

비교 항목	카시아 속초 (건물 100% 등기형)	일반 회원제 (입회 보증금형)	법인 실익 분석
분양가 구조	건물 100% (토지 없음)	토지+건물 구분 없음 (보증금)	건물 100%로 세무 혜택 극대화
VAT 환급	약 363.6 만 원 100% 환급	환급 불가 (0 원)	초기 자금 부담 즉시 경감
감가상각 (비용화)	공급가 전체 (3,636 만 원) 상각	감가상각 불가 (자산으로 묶임)	법인세 손금 산입을 통한 절세
자산의 법적 성격	유형자산 (건물 소유권 등기)	비유동자산 (채권/보증금)	건물 소유권 등기로 자산 안전성 확보
운영비 비용 처리	복리후생비 / 기업업무추진비	복리후생비 (동일)	임직원 휴양지 및 VIP 접대용 손금 인정

5. 제안 총평 및 결론

- 건물 100% 구조가 주는 절세 효과 : 일반 부동산 분양과 달리 토지가액 없이 100% 건물분으로 구성되어 있어, 부가세 환급(363.6 만 원)과 공급가 전체 감가상각(3,636.4 만 원)의 절세 혜택을 기대할 수 있습니다.

- 합리적인 법인 자금 운용 : 4,000 만 원으로 반양그룹 5 성급 오너십을 확보하면서, 세무적 혜택으로 실질 체감 취득가를 2,900 만 원부터로 낮출 수 있습니다.
- 법인 자산의 안전성 : 채권 형태의 회원권과 달리 법인 명의로 건물 소유권 등기가 완료되므로 자산의 안전성을 높일 수 있습니다.

※ 본 자료는 프리미어 4,000 만 원(VAT 포함·건물 100%) 기준 안내 예시이며, 실제 세무 처리와 절세 효과는 법인의 과세 상황에 따라 다르므로 세무 전문가와 확인하시기 바랍니다. 회원권 구입가 전액환급(20 년 후 재매입) 또는 연장 등 세부 조건은 계약서를 기준으로 합니다. | 상담 1800-8962