문 답 자 료

2005. 12

재정경제부
세 제 실

< 목 차 >

I. 종합부동산세 관련

< 세대별 합산 관련 >

1. 1세대란 / 1
2. 부부가 별도세대를 구성하는 경우는 어떻게 되나 / 3
3. 미성년자는 단독세대가 인정되지 않는가 / 3
4. 혼인·노부모 봉양을 위해 세대를 합가한 경우 어떻게 과세되나 / 4
5. 세대별 합산과세시 세대원 중 누가 납세의무자가 되는가 / 5
6. 연대납세의무란 / 5

< 어린이 놀이방 관련 >

7. 어린이 놀이방이란 / 6
8. 어린이 놀이방의 종부세 합산배제 요건은 / 7
9. 부득이하게 놀이방 의무운영기간(5년)을 채우지 못하는 경우는 어떻게 되나 / 8

Ⅱ. 양도소득세 관련

< 주택과 입주권 보유세대에 대한 양도세 비과세 여부 >

1. 1세대가 보유한 주택 2채중 1채가 조합원입주권으로 전환된 경우 / 9
2. 1세대 1주택자가 재건축사업시행기간중 거주하기 위한 주택을 취득하여 양도하는 경우 / 10
3. 1세대 1주택자가 재건축 조합원입주권을 취득하고 종전 주택을 양도하는 경우 / 12

< 1세대 2주택에 대한 양도세 중과세 여부 >

4. 수도권 또는 광역시에 주택1채, 지방에 주택 1채를 소유한 경우 / 13
5. 수도권에 기준시가 2억원인 주택 1채, 기준시가 9천만원인 주택(정비구역 외의 지역 소재) 1채를 소유한 경우 / 14
6. 수도권에 기준시가 2억원인 주택 1채, 기준시가 9천만원인 주택(정비구역에 소재) 1채를 소유한 경우 / 15
7. 수도권에 주택 1채를 보유한 자가 지방으로 파견발령을 받아 지방주택을 취득한 경우 / 16
8. 수도권에 소재하는 조세특례제한법상 감면대상 주택 1채와 거주주택 1채를 보유한 경우 / 17

<비사업용 토지에 대한 양도세 증과세 및 법인세 추가과세 여부>

9. 비사업용 토지 판정을 위한 기간기준 / 18
10. 비사업용 토지 판정을 위한 기간기준 적용사례1 / 19
11. 비사업용 토지 판정을 위한 기간기준 적용사례2 / 20
12. 비사업용 토지 판정을 위한 기간기준 적용사례3 / 21
13. 양도세가 실거래가로 과세('06년)되고, 양도세가 증과되고 법인세가 추가과세('07년)되는 농지의 범위 / 22
14. 양도세가 실거래가로 과세('06년)되고, 양도세가 증과되고 법인세가 추가과세('07년)되는 임야의 범위 / 25
15. 양도세가 실거래가로 과세('06년)되고, 양도세가 증과되고 법인세가 추가과세('07년)되는 목장용지의 범위 / 28
16. 비사업용 나대지·잡종지의 범위 / 30
17. 일정기간 법령에 의하여 사용이 금지된 경우 비사업용토지에 해당하는 지 여부의 판정기준 / 32
18. 당해 사유가 발생한 기간 동안 사업에 사용한 것으로 인정해 주는 부득이한 사유의 종류 / 33

19. 경매를 통하여 양도된 경우 비사업용 토지에 해당하는 지 여부의 판정기준 / 36
20. 일정한 사유가 발생한 경우 당해 사유가 발생하기 직전의 기간을 기준으로 비사업용 토지에 해당하는 지 여부를 판정하는 부득이한 사유의 종류 / 37
21. 당해 사유 발생시 비사업용토지에서 제외하는 부득이한 사유 / 39

< 비사업용토지 과다보유법인 주식에 대한 양도세 중과세 >

22. 부동산 과다보유 법인의 주식을 양도하는 경우 부동산과 동일한 세율을 적용하는 이유 / 40
23. 부동산 과다보유 법인 주식의 양도시 어떤 경우에 양도소득세가 60%세율로 중과되나 / 41

I. 종합부동산세 관련

1. 1세대란

□ 1세대란 본인 및 배우자와 동일한 주소에서 생계를 같이하는 가족(직계존비속, 형제자매)으로 구성하는 하나의 집단을 말함

○ 취학, 요양, 근무상 형편에 따른 일시퇴거자도 1세대로 보아 합산함

<사례1> 혼인한 주의 경우 분가하여 별도의 세대가 가능하나 부모와 동일 주소에서 생계를 같이하는 경우에는 합산과세 함

* 대법원83누44(1983.4.26) : 생계를 같이 한다는 것은 반드시 주민등록상 세대를 같이 함을 요하지 않으나 일상생활에서 볼 때 유무상통하여 동일한 생활자금에서 생활하는 단위를 의미한다고 해석함이 상당함

<사례2> 30세 이상의 유학중인 자녀가 아파트 1채를 소유하고 있으나, 부모와 생계를 같이하는 경우 1세대로 보아 합산과세 함

□ 배우자가 없더라도 다음의 경우는 1세대로 인정함

○ 30세 이상인 경우

- 세대원이 당해 주택을 소유하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우로서 국민기초생활보장법에 의한 최저생계비 수준 이상의 소득이 있는 경우

다만, 미성년자는 제외(가족의 사망, 결혼 기타 재정경제부령이 정하는 사유로서 부득이하게 1세대를 구성하는 경우에는 소득기준 충족시 허용)

- * 최저생계비(보건복지부 2005. 9. 1 고시) : 1인 가구 월 418천원

2인 가구 월 700천원

3인 가구 월 940천원

4인 가구 월 1,170천원

원

- 배우자가 사망하거나 이혼한 경우

2. 부부가 별도세대를 구성하는 경우는 어떻게 되나

- 부부는 단독세대를 구성하는 경우에도 동일한 세대로 봄
 - 본인과 배우자는 주민등록상 별도세대를 구성한다 하더라도 1세대로 보아 합산하여 과세함
 - * 대법원97누19465,1998.5.29 : 배우자는 그 배우자라는 사실만으로 거주자와 1세대를 구성
- 이혼한 경우에는 합산하지 아니하나, 이혼 후 사실상 혼인 관계를 유지하는 위장이혼인 경우에는 합산함

3. 미성년자는 단독세대가 인정되지 않는가

- 미성년자는 원칙적으로 단독세대를 인정하지 아니함
- 다만, 생계를 유지할 수 있는 소득이 있는 경우로서
 - 가족의 사망, 결혼 등의 사유로 부득이하게 1세대를 구성하는 경우는 단독세대를 인정함

4. 혼인·노부모 봉양을 위해 세대를 합가한 경우 어떻게 과세되나

- 합가한 경우 1세대이므로 원칙적으로 종부세를 합산과세 하나
 - 합가한 날로부터 2년간은 합가전의 상태를 각각 1세대로 보아 종부세 과세여부를 판단함

- 다만, 2006. 6. 1 이전에 이미 혼인 또는 노부모 봉양을 위해 합가한 경우
 - 2006. 6. 1 현재 합가일로부터 2년 이상 : '06년부터 합산과세
 - " " 1년이상 2년미만 : '07년부터 "
 - " " 1년 미만 : '08년부터 "

5. 세대별 합산과세시 세대원 중 누가 납세의무자가 되는가

- 종부세 납세의무자는 세대원 중 주된 주택소유자임
 - 나머지 주택소유 세대원은 주된 주택소유자와 연대하여 종부세 납세의무를 짐
- 여기서 주된 주택소유자는 주택의 소유자 및 그 배우자와 그들과 생계를 같이하는 직계존비속 및 형제자매 중
 - 소유한 주택의 가액이 가장 큰 자로 하며,
 - 소유한 주택의 가액이 같은 경우에는 주된 주택소유자로 신고한 자가 됨

6. 연대납세의무란

- 연대납세의무는 하나의 납세의무를 2인 이상이 연대하여 납부할 의무를 지는 것으로
 - 그 중 1인이 전액을 납부하면 모든 납세의무자의 납부의무가 소멸
- 세대원은 그가 소유한 주택의 공시가격을 한도로 종합부동산세를 연대하여 납부할 의무가 있음
- 전액을 납부한 납세자는 다른 연대납세의무자에 대하여 자신의 부담부분을 초과하여 납부한 금액에 대해서 구상권 행사 가능

7. 어린이 놀이방이란

- 어린이 놀이방은 영유아 보육을 위해 개인이 가정 또는 그에 준하는 곳에 관할 시·군·구의 인가를 받아 설치·운영하는 가정보육시설을 말함

※ 어린이 놀이방 인가요건(영유아보육법 시행규칙 9조)

- 단독주택(다중주택, 다가구 주택 및 공관 제외)과 공동주택의 1층
- 2급 보육교사 자격증
- 영유아 5인이상 ~ 20인 이하이고, 영유아 1인당 2.64㎡ 이상의 보육실 설치
- 기타 조리실, 목욕실, 화장실, 급배수시설 등을 영유아 보육에 맞도록 설치요건을 준수

- 주거를 하지 않는 전용 놀이방의 경우 지방세법에 의해 재산세가 과세되지 않으므로 종합부동산세도 면제하고 있으며

* <지방세법§272> : 과세기준일 현재 영유아 보육시설 및 유치원에 직접 사용하는 부동산에 대하여는 재산세·도시계획세·공동시설세 및 사업소세 면제

- 앞으로 주거겸용 놀이방의 경우에도 일정요건을 충족하는 경우 종부세 합산과세를 배제함

8. 어린이 놀이방의 종부세 합산배제 요건은

- 놀이방이 종부세 합산대상에서 제외되기 위해서는 다음 요건을 갖추어야 함
 - 시장, 군수, 구청장의 인가를 받고
 - 그 주택의 소유자 또는 소유자와 동일한 세대에 속하는 세대원이 당해 보육시설의 장으로서
 - 과세기준일 현재 국세청에 사업자등록('06년 : 12월 15일까지 사업자등록)을 한 후
 - 5년 이상 계속 가정보육시설로 운영할 것
- 의무운영기간을 충족하지 못하는 경우 경감세액을 즉시 추징함

9. 부득이하게 놀이방을 운영하지 못하는 경우는 어떻게 되
나

- 놀이방 개업 후 의무운영기간인 5년 이내에 놀이방을 운영하지 않거나 당해 주택을 처분하는 경우 경감받은 세액을 추징함

- 다만, 수용, 사망으로 인한 상속, 이사(계속하여 어린이 놀이방을 운영하는 경우에 한한다) 등 부득이한 사유로 의무운영기간을 충족하지 못하게 되는 경우에는 추징하지 않음

Ⅱ. 양도소득세 관련

1. 1세대가 보유한 주택 2채중 1채가 재건축사업 시행으로 '06년이후 관리처분계획인가를 받아 조합원입주권으로 전환된 경우 다른 주택을 양도할 때 양도소득세는 어떻게 과세되나

- 현재는 1주택과 재건축사업의 조합원입주권을 보유한 1세대가 주택을 양도하는 경우
 - 당해 주택은 일정한 요건*을 갖춘 경우 1세대 1주택 양도소득세 비과세를 적용받음
 - * 3년 보유(서울, 과천 및 5대 신도시는 3년 보유 및 2년 거주)와 양도가액 6억원 이하

- '06년부터 1세대가 보유한 주택 2채 중 1채가 재건축 사업 시행으로 조합원입주권으로 전환되어
 - 1주택과 1조합원입주권 상태에서 주택을 양도하는 경우 양도소득세가 과세됨

2. 1세대 1주택자의 주택이 조합원입주권으로 전환됨에 따라 대체주택을 취득하여 거주하다가 재건축주택 완공후 대체주택을 양도하는 경우에는 양도소득세가 어떻게 과세되나

- 1세대 1주택자가 당해 주택의 재건축사업시행기간중에
- 다른 주택을 취득하여 거주하다가 이를 양도하는 때에는 아래의 요건을 모두 충족하는 경우 양도소득세를 비과세

<양도소득세 비과세 요건>

- ① 재건축사업 사업시행인가일 이후 대체주택을 취득하여 1년 이상 거주할 것
- ② 재건축주택이 완공되기 전 또는 완공된 후 1년 이내에 대체주택을 양도할 것
- ③ 재건축주택이 완공된 후 1년 이내에 재건축주택으로 세대 전원이 이사하여 1년 이상 거주할 것
 - 다만, 취학, 근무상 형편, 질병의 요양 등으로 세대원 일부가 이사하지 않더라도 가능

- 부동산을 취득할 수 있는 권리로 과세

3. 1세대 1주택자가 재건축 조합원입주권을 취득하고 종전 주택을 양도하는 경우 양도소득세가 어떻게 과세되나

□ 1세대 1주택자가 재건축입주권을 취득한 후 1년 이내에 종전 주택을 양도하는 경우 양도소득세 비과세

○ 이는 1세대 1주택자가 이사 등으로 다른 주택을 취득하여 일시적으로 1세대 2주택이 된 경우

- 다른 주택 취득일로부터 1년 이내에 종전 주택을 팔 때 양도소득세를 비과세하는 것과 형평을 맞춘 것임

□ 또한, 1세대 1주택자가 재건축입주권을 취득한 후 다음의 요건을 모두 충족하여 종전 주택을 양도하는 경우

○ 실수요목적으로 입주권을 취득한 것으로 볼 수 있으므로 양도소득세를 비과세

<양도소득세 비과세 요건>

① 재건축주택이 완공되기 전 또는 완공된 후 1년 이내에 종전주택을 양도할 것

② 재건축주택이 완공된 후 1년 이내에 재건축주택으로 세대 전원이 이사하여 1년 이상 거주할 것.

- 다만, 취학, 근무상 형편, 질병의 요양 등으로 세대원 일부가 이사하지 않더라도 가능

③ 종전 주택이 1세대 1주택 비과세 요건*을 갖출 것

* 3년 이상 보유(서울, 과천 및 5대 신도시 3년중 2년 이상 거주) 및 6억원 이하

4. 수도권 또는 광역시에 주택1채, 그 외 지방에 주택 1채를 소유하고 있을때 1세대 2주택에 해당되는가

- 수도권 또는 광역시에 소재하는 주택은 모두 주택수 계산에 포함되나
 - 지방에 소재하는 주택은 기준시가가 3억원을 초과하는 경우에만 주택수 계산에 포함되므로
 - 본 사례에서는 지방에 소재하는 주택의 가액이 기준시가 3억원을 초과하는 경우에만 1세대 2주택에 해당됨
- 지방에 소재하는 주택이 기준시가 3억원을 초과하여 1세대 2주택에 해당하는 경우
 - 지방에 소재하는 주택은 중과대상에 해당되며
 - 수도권 또는 광역시에 소재하는 주택은 기준시가가 1억원을 초과하거나
 - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 정비구역으로 지정·고시된 지역에 소재한 주택(재개발·재건축주택)인 경우 양도세 중과대상에 해당됨

5. 수도권에 기준시가 2억원인 주택 1채, 기준시가 9천만원인 주택(정비구역으로 지정·고시된 지역에 소재하지 않음) 1채 등 모두 주택 2채를 가진 경우 양도소득세가 증과되는가

□ 수도권의 경우 모든 주택이 주택수 계산에 포함되므로 본 사례는 1세대 2주택에 해당

□ 기준시가 9천만원인 주택을 먼저 양도하는 경우

- 수도권에 소재한 기준시가 1억원 이하인 주택은 1세대 2주택 양도세 증과대상에서 제외되므로 양도세가 증과되지 않음

□ 그러나, 기준시가 2억원인 주택을 먼저 양도하는 경우는

- 수도권 기준시가 9천만원 주택은 1세대2주택 증과대상에는 해당되지 않지만

- 1세대2주택을 계산함에 있어 주택수에는 포함되므로

- 수도권 기준시가 2억원인 주택은 1세대2주택에 해당되어 양도세가 증과됨

6. 수도권에 기준시가 2억원인 주택 1채, 기준시가 9천만원인 주택(정비구역으로 지정·고시된 지역에 소재) 1채 등 모두 주택 2채를 가진 경우 양도소득세가 증과되는가

- 수도권의 경우 모든 주택이 주택수 계산에 포함되므로 본 사례는 1세대 2주택에 해당
- 어떤 주택을 먼저 양도하더라도 양도세가 증과됨
 - 수도권에 소재한 기준시가 1억원 이하인 주택은 1세대 2주택 양도세 증과대상에서 원칙적으로 제외되나
 - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 정비구역으로 지정·고시된 지역에 소재하는 주택(재개발·재건축 주택)은 양도세 증과대상에 해당

7. 수도권에 주택 1채(기준시가 4억원)를 보유하고 있는 甲씨가 지방으로 파견발령을 받아 지방사무소가 소재한 시에서 기준시가 3억원을 초과하는 주택을 취득하여 2년간 거주하고 다시 수도권의 원래 근무지로 복귀하면서 지방주택을 양도한 경우 양도세가 중과되는가

□ 지방에 소재한 주택의 기준시가가 3억원을 초과하는 경우 주택수 계산에 포함되므로

○ 甲씨는 1세대 2주택에 해당되나

□ 甲씨가 양도한 주택은 중과대상에서 제외됨

○ 甲씨는 근무상 형편으로 지방의 직장으로 이전하고 직장이 소재하는 시에서 주택을 취득하여 1년 이상 거주하였으며

○ 甲씨가 지방파견근무가 종료된 날부터 3년 이내에 양도하였음

8. 수도권에 소재하는 조세특례제한법상 감면대상 주택 1채 (기준시가 1억원 초과)와 거주주택 1채(기준시가 1억원 초과) 등 2채 보유시 어떻게 과세되는가

□ 1세대가 수도권에 2개의 주택을 소유하고 있으므로 1세대 2주택에 해당함

□ 상기 사례에서 2주택 모두 중과되지 아니함

○ 조세특례제한법상 감면대상 주택 : 중과제외

○ 거주주택 : 거주주택과 중과제외 주택만 가지고 있는 경우에는 거주주택은 중과되지 아니함

9. '06년부터 양도소득세가 실거래가로 과세되고 '07년부터 양도소득세가 60%세율로 과세되고 법인세가 30% 추가과세되는 비사업용 토지를 어떻게 판단하나

- 양도소득세는 토지와 건물 등의 양도시점에 장기보유기간중 발생한 양도차익에 대하여 과세하므로
 - 비사업용 토지여부를 판정함에 있어 양도시점뿐만 아니라 보유기간중 사업에 사용된 기간도 고려하여야 하나
 - 세무행정 집행가능성 등을 감안하여 양도시점 직전의 일정기간으로 한정하여 비사업용토지 여부를 판정
- 당해 토지가 다음 요건중 하나를 충족하는 경우 사업용 토지임
 - ① 양도일 직전 3년중 2년 이상을 직접 사업에 사용한 경우
 - ② 양도일 직전 5년중 3년 이상을 직접 사업에 사용한 경우
 - ③ 보유기간중 80/100 이상을 직접 사업에 사용한 경우
- 당해 토지가 위의 요건중 하나도 충족하지 못하는 경우 비사업용 토지에 해당하여
 - '06년부터 양도소득세가 실거래가로 과세되고 '07년부터 양도소득세가 60%세율로 과세되고 법인세가 30% 추가과세됨

12. 다음 토지가 '06년부터 양도소득세가 실거래가로 과세되고 '07년부터 양도소득세가 60%세율로 과세되는 비사업용 토지에 해당되는가

- '04.1.1 토지A 취득
- '04.1.1 ~ '04.12.31 사업에 직접 사용
- '05.1.1 ~ '05.4.30 사업에 사용하지 않음(나대지)
- '05.5.1 ~ '06.3.31 사업에 직접 사용
- '06.4.1 토지A 양도

□ 토지A의 비사업용토지 해당여부를 요건별로 검토해보면

- 양도일 직전 3년중 1년 11개월만 사업에 사용하였으므로
 - 양도일 직전 3년중 2년 이상을 사업에 사용하지 않음
 - 양도일 직전 5년중 1년 11개월만 사업에 사용하였으므로
 - 양도일 직전 5년중 3년 이상을 사업에 사용하지 않음
 - 토지의 보유기간 2년 3개월중 1년 11개월(보유기간의 약 85%)을 사업에 사용하였으므로
 - 토지의 보유기간중 80/100 이상을 사업에 사용하였음
- ⇒ 따라서, 토지A는 비사업용토지에서 제외되는 요건중 하나를 충족하므로 비사업용토지에서 제외됨

13. '06년부터 양도세가 실거래가로 과세되고, '07년부터 양도세가 중과(60%)되고 법인세가 추가과세(30%)되는 농지의 범위

<개인 : 부채지주 농지로서 비사업용토지 기간요건을 충족하는 농지>

□ (원칙) 개인이 재촌*·자경**하는 농지만 중과대상에서 제외

* 재촌 : 농지소재지 시·군·구와 연접 시·군·구에 거주

** 자경 : 농작업에 상시 종사하거나 농작업의 1/2 이상을 자기의 노동력에 의하여 경작(농지법상 자경의 개념)

- 특별시, 광역시(군지역 제외), 시지역(읍·면지역 제외)의 도시지역 안(개발제한구역과 녹지지역 제외)의 농지는 재촌·자경여부에 관계없이 중과
- 다만, 재촌·자경하던 농지를 도시지역(개발제한구역과 녹지지역 제외) 편입일로부터 3년 이내에 양도하는 경우 중과대상에서 제외

□ (예외) 농지법에서 소유가 인정되는 일정한 경우에는 재촌자경요건을 충족하지 않더라도 중과대상에서 제외

- 주말·체험영농 소유 농지(세대당 300평)
- 종자생산자, 농업기자재 생산자 소유농지
- 상속농지(상속일로부터 5년내 양도시)
 - * '06.12.31이전 상속받은 농지는 상속일로부터 5년이 경과하였더라도 '09.12.31까지 양도시 중과대상에서 제외
- 이농농지(이농일로부터 5년내 양도시)
 - * '06.12.31이전 이농농지는 이농일로부터 5년이 경과하였더라도 '09.12.31까지 양도시 중과대상에서 제외

- 공유수면매립법에 의해 취득한 매립농지
- 농지전용허가를 받거나 농지전용신고를 하거나 농지전용협의를 완료한 농지로서 전용목적으로 사용하는 경우
- 토지수용, 공익사업, 개발사업과 관련하여 농지를 취득하여 당해 사업에 사용하는 경우
- 종중소유농지(2005.12.31이전 취득분에 한함)
- 농지의 개발사업지구 안에 소재하는 농지(1,500제곱미터 미만) 또는 한계농지의 정비사업으로 조성된 농지(1,500제곱미터 미만)
- 5년 이상 계속 재촌자경한 농지를 소유자가 질병(6월이상), 고령(65세이상), 징집, 취학, 선거에 의한 공직취임 등의 사유로 재촌자경할 수 없어 임대 또는 사용대하는 경우
 - * 질병 또는 고령의 사유는 재촌요건은 충족해야 함
- '06.12.31까지 20년 이상 소유한 농지('09.12.31까지 양도시)

<법인 : 농업을 주업으로 하지 않는 법인이 소유한 농지로서 비사업용토지 기간요건을 충족하는 토지>

□ 원칙 : 농업을 주업*으로 하는 법인이 소유한 농지만 중과대상에서 제외

- * ①수입금액이 큰 사업 또는 ② 다음요건을 충족할 것
 - i) 농지에서 생산된 농산물을 당해 법인이 제조·생산하는 제품의 원료로 사용하고 농업과 제조업을 구분경리
 - ii) 법인이 농지를 농업에 직접 사용
 - iii) ㉠ 법인이 생산한 농산물중 50% 이상을 당해 법인이 제조

하는 제품의 원재료로 사용하는 경우 전체 농지

⑥ 법인이 생산한 농산물중 50% 미만을 당해 법인이 제조하는 제품의 원재료로 사용하는 경우 당해 농지의 면적중 사용 비율에 상당하는 면적의 2배 이내의 농지

- 특별시, 광역시(군지역 제외), 시지역(읍·면지역 제외)의 도시지역 안(개발제한구역과 녹지지역 제외)의 농지는 주업법인 여부에 관계없이 법인세 중과
- 다만, 주업법인이 소유하던 농지는 도시지역(개발제한구역과 녹지지역 제외) 편입일로부터 3년 이내에 양도하는 경우 중과대상에서 제외

□ (예외) 농지법에서도 소유가 인정되는 다음 경우는 중과 제외

- 학교, 공공단체, 농업연구기관, 농협 등 농업생산자단체, 종자생산자, 농업기자재 생산자가 시험·연구·실습지로 소유하는 농지
- 유동화전문회사 등이 담보농지를 취득하여 소유하는 농지(취득일로부터 5년 이내에 양도시)
- 농지전용허가를 받거나 농지전용신고를 하거나 농지전용협의를 완료한 농지로서 전용목적으로 사용하는 경우
- 토지수용, 공익사업, 개발사업과 관련하여 농지를 취득하여 당해 사업에 사용하는 경우
- 농업기반공사 소유 농지
- 공유수면매립법에 의해 취득한 매립농지
- 종중소유농지(2005.12.31. 이전 취득분에 한함)
- 제사, 종교, 자선, 학술, 기예 등 공익사업을 목적으로 하는

비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 농지

14. '06년부터 양도세가 실거래가로 과세되고, '07년부터 양도세가 중과(60%)되고 법인세가 추가과세(30%)되는 임야의 범위

<개인 : 부채지주 임야 또는 사업에 사용되지 않는 임야로서 비사업용토지 기간요건을 충족하는 임야>

□ (원칙) 다음의 임야를 중과대상에서 제외

- 도시지역 밖 또는 도시지역의 보전녹지지역* 안의 임야중 개인이 영림계획인가를 받아 시업중인 임야 또는 특수개발지역**으로 지정된 임야

* 도시의 자연환경·경관산림 및 녹지공간을 보전할 필요가 있는 지역

** 장기간 대단지로 개발할 필요가 있는 산림지역으로 산림청장이 지정

- 도시지역(보전녹지지역 제외)으로 편입된 경우 편입일로부터 3년 이내에 양도하는 경우 중과대상에서 제외

- 재촌하는 자가 소유하는 임야

* 재촌 : 임야소재지 시·군·구와 연접 시·군·구에 거주

□ (예외) 실제 사업에 사용되는 임야로서 중과가 불합리한 토지는 중과대상에서 제외

- 산림계가 그 고유목적에 직접 사용하는 임야
- 임업후계자가 산림용종자, 산림용묘목, 버섯, 분재, 야생화, 산채 기타 임산물을 생산하는 토지

- 자연휴양림의 조성 또는 관리·운영업에 사용하는 임야
- 수목원의 조성 또는 관리·운영업에 사용하는 임야
- **종묘 생산업자가 산림용종자 및 산림용묘목을 생산하는 임야**
- 제사, 종교, 자선, 학술, 기예 등 공익사업을 목적으로 하는 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 토지
- '06.12.31.까지 20년 이상 소유한 임야('09.12.31까지 양도시)
- **중중소유 임야(2005.12.31. 이전 취득분에 한함)**
- **상속받은 임야(상속일부터 5년내 양도시)**
 - * '06.12.31이전 상속받은 임야는 상속일부터 5년내이 경과하였더라도 '09.12.31까지 양도시 중과대상에서 제외

<법인 : 임업을 주업으로 하지 않는 법인이 소유한 임야 또는 사업에 사용되지 않는 임야로서 비사업용토지 기간요건을 충족하는 임야>

□ (원칙) 다음의 임야를 중과대상에서 제외

- 도시지역 밖 또는 도시지역 보전녹지지역 안의 임야중
 - 임업을 주업*으로 하는 법인 및 독립가(篤林家)**인 법인이 영림계획인가를 받아 시업중인 임야 또는 특수개발지역으로 지정된 임야
- * 투자금액이 가장 큰 사업이 임업인 법인
- ** 법인 독립가 : 500헥타르이상의 산림을 영림계획에 따라 모범적으로 경영하고 있는 법인 또는 조림실적이 300헥타르이상이고 영림계획에 따라 산림을 모범적으로 경영하고 있는 법인

- 도시지역(보전녹지지역을 제외)으로 편입된 경우 편입일로부터 3년 이내에 양도하는 경우 중과대상에서 제외
- (예외) 실제 사업에 사용되는 임야로서 중과가 불합리한 토지는 중과대상에서 제외
- 산림조합 및 산림계가 그 고유목적에 직접 사용하는 임야
- 자연휴양림의 조성 또는 관리·운영업에 사용하는 임야
- 수목원의 조성 또는 관리·운영업에 사용하는 임야
- 종묘 생산업자가 산림용종자 및 산림용묘목을 생산하는 임야
- 제사, 종교, 자선, 학술, 기예 등 공익사업을 목적으로 하는 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 토지
- 종중소유 임야(2005.12.31. 이전 취득분에 한함)
- ※ 공익상 필요, 산림보호육성을 위해 필요한 다음의 임야는 개인과 법인 모두 중과대상에서 제외
 - 사찰림, 동유림, 보안림, 산림유전자원보호림, 채종림, 시험림
 - 자연보존지구 및 자연환경지구(자연공원법)안 임야
 - 문화재보호구역(문화재보호법)안 임야
 - 개발제한구역(개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법) 안의 임야
 - 전통사찰이 소유하고 있는 경내지(전통사찰보존법)
 - 군사시설보호구역(군사시설보호법), 해군기지구역(해군기지법), 특별보호구역(군용전기통신법)

- 접도구역(도로법), 철도노선인접지역(철도법), 도시공원(도시공원법), 연안구역으로 고시된 지역(하천법) 안의 임야
- 상수원 보호구역(수도법) 안의 임야

15. '06년부터 양도세가 실거래가로 과세되고, '07년부터 양도세가 종과(60%)되고 법인세가 추가과세(30%)되는 목장용지의 범위

<개인 : 사업에 사용되지 않는 임야로서 비사업용토지 기간요건을 충족하는 목장용지>

□ 다음의 목장용지만 종과대상에서 제외

- 축산업을 영위하는 개인이 소유한 도시지역 밖의 목장용지로서 기준면적* 범위 내의 토지
 - 도시지역으로 편입된 경우 편입일로부터 3년 이내에 양도하는 경우 종과대상에서 제외

*** 목장용지의 기준면적**

구분	사업	가축두수	축사및부대시설(㎡)		초지또는사료포(ha)		비고
			축사	부대시설	초지	사료포	
한우(육우)	사육	1두당	7.5	5	0.5	0.25	말노새당나귀 사육 포함
한우(육우)	비육	1두당	7.5	5	0.2	0.1	
유우	목장	1두당	11	7	0.5	0.25	
양	목장	10두당	8	3	0.5	0.25	
사슴	목장	10두당	66	16	0.5	0.25	
토끼	사육	100두당	33	7	0.2	0.1	친칠라 사육 포함
돼지	양돈	5두당	50	13	-	-	개 사육 포함
가금	양계	100두당	33	16	-	-	
밍크	사육	5수당	7	7	-	-	여우 사육 포함

○ 상속받은 목장용지(상속일부터 5년내 양도시)

* '06.12.31이전 상속받은 목장용지는 상속일로부터 5년이 경과하였더라도 '09.12.31까지 양도시 종과대상에서 제외

○ 종중소유 목장용지('05.12.31까지 취득분에 한함)

○ '06.12.31까지 20년 이상 소유한 목장용지('09.12.31까지 양도

시)

<법인 : 사업에 사용되지 않는 임야로서 비사업용토지 기간요건을 충족하는 목장용지>

□ 다음의 목장용지만 중과대상에서 제외

○ 축산업을 주업*으로 하는 법인이 소유한 도시지역 밖의 목장용지로서 기준면적** 범위 내의 토지

- 도시지역으로 편입된 경우 편입일로부터 3년 이내에 양도하는 경우 중과 제외

* ①수입금액이 큰 사업 또는 ② 다음요건을 충족할 것

i) 목장용지에서 생산된 축산물을 당해 법인이 제조·생산하는 제품의 원료로 사용하고 축산업과 제조업을 구분경리

ii) 법인이 목장용지를 축산업에 직접 사용

iii) ① 법인이 생산한 축산물중 50% 이상을 당해 법인이 제조하는 제품의 원재료로 사용하는 경우 전체 농지

② 법인이 생산한 축산물중 50% 미만을 당해 법인이 제조하는 제품의 원재료로 사용하는 경우 당해 농지의 면적중 사용비율에 상당하는 면적의 2배 이내의 농지

·농업협동조합 및 농업협동조합중앙회는 축산업을 주업으로 하는 법인에 포함

** 목장용지의 기준면적은 개인과 동일함

○ 「초·중등교육법」과 「고등교육법」에 의한 학교 및 농업연구기관이 시험·연구·실습지로 사용하는 목장용지

○ 제사, 종교, 자선, 학술, 기예 등 공익사업을 목적으로 하는 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 토지

- 종종소유 목장용지('05.12.31까지 취득분에 한함)

16. 농지, 임야 및 목장용지 이외의 토지중 '06년부터 양도세가 실거래가로 과세되고, '07년부터 양도세가 종과(60%) 되고 법인세가 추가과세(30%)되는 비사업용 나대지·잡종지의 범위는

<사업에 사용되지 않는 토지로서 비사업용토지 기간요건을 충족하는 토지>

- (원칙) ① 지방세법상 재산세 종합합산과세대상토지*를 종과대상으로 함

* (예) 건축물이 없는 일반적 의미의 나대지, 공장건축물 부속토지 기준면적 초과분, 일반건축물 부속토지 기준면적 초과분 등

- ② 주택부수토지 초과분, 별장과 별장부수토지를 종과대상으로 함

※ 주택부수토지 초과분과 고율분리과세되고 상시주거용이 아닌 별장은 양도세가 종과되는 주택의 범위에서 제외되므로 토지의 종과대상에 포함

- (예외) 재산세 종합합산과세대상 토지이나 사업·거주에 필수적인 토지는 종과대상에서 제외

- 선수전용 체육시설용 토지
- 운동경기업 법인의 선수훈련용 토지
- 종업원용 체육시설용 토지
- 체육시설업용 토지
- 경기장운영업용 토지
- 휴양시설업용 토지(옥외동물방목장, 옥외식물원, 주차장 등)
- 건축물 부설주차장용 토지

- 업무용 자동차가 필수적인 사업의 주차장용 토지
 - 개발사업자가 조성한 토지
 - 청소년수련시설용 토지
 - 예비군훈련장용 토지(설비기준 충족)
 - 무주택 1세대가 소유하는 200평 이내 토지
 - 상품의 보관·관리를 위한 하차장용 토지
 - 허가면허·신고어업을 영위하는 양어장 및 지소용 토지 등
- 다만, 사업영위를 가장할 우려가 있는 일부 토지에 대하여는
지가대비 업종별 연간수입금액 비율이 일정 비율 이상인
경우에만 사업에 사용되는 것으로 인정
- 주차장운영업용 토지(3% 이상)
 - 광천지, 양어장, 지소용토지(4% 이상)
 - 블록·석물 및 토관제조용 토지(20% 이상)
 - 조경작물식재업용 토지(7% 이상)
 - 자동차·건설기계 관련 학원용 토지(10% 이상)
 - 농업교습학원용 토지(7% 이상)
 - 블록·석물 등의 도매업 및 소매업용 토지(10% 이상) 등

⇒ 따라서, 토지A는 비사업용토지에서 제외되는 요건중 하나를 충족하므로 비사업용토지에서 제외됨

18. 부득이한 사유로 인하여 일정기간 동안 사업에 사용하지 못하는 경우 당해 기간동안 사업에 사용한 것으로 인정해 주는 부득이한 사유는 어떤 것이 있나

□ 토지의 취득후 다음 사유가 발생한 부동산

○ 법령에 의하여 사용이 금지 또는 제한된 토지 : 사용이 금지 또는 제한된 기간

○ 「문화재보호법」에 의하여 지정된 보호구역안의 토지 : 지정된 기간

○ 법령에 따라 인가·허가·면허 등을 신청한 법인이나 개인이 건축법과 행정지도에 의하여 건축허가가 제한됨에 따라 건축을 할 수 없게 된 토지 : 건축허가가 제한된 기간

○ 법령에 따라 인가·허가·면허를 받았으나 건축자재의 수급 조절을 위한 행정지도에 의하여 착공이 제한된 토지 : 착공이 제한된 기간

□ 사업장(임시작업장 제외)의 진입도로로서 「사도법」에 의한 사도 또는 불특정다수인이 이용하는 도로 : 사도 또는 도로로 이용되는 기간

□ 「건축법」에 의하여 건축허가를 받을 당시에 公共空地로 제공한 토지 : 당해 건축물의 착공일부터 공공공지로의 제공이 끝나는 날까지의 기간

- 지상에 건축물이 정착되어 있지 아니한 토지를 취득하여 사업용으로 사용하기 위하여 건설에 착공한 경우 : 토지의 취득일부터 2년 및 착공일 이후 건설이 진행중인 기간
- 저당권 실행등 채권을 변제받기 위하여 취득한 토지 및 청산절차에 따라 잔여재산의 분배로 인하여 취득한 토지 : 취득일부터 2년
- 취득후 소유권에 관한 소송이 계속중인 토지 : 소송이 계속중이거나 법원에 의하여 사용이 금지된 기간
- 「도시개발법」에 의한 도시개발구역 안의 토지로서 환지방식에 의하여 시행되는 도시개발사업이 구획단위로 사실상 완료되어 건축이 가능한 토지 : 건축이 가능한 날부터 2년
- 건축물이 멸실·철거되거나 무너진 토지 : 건축물이 멸실·철거되거나 무너진 날부터 2년
- 2년 이상 사업에 사용한 토지로서 사업의 일부 또는 전부를 휴업·폐업 또는 이전함에 따라 사업에 직접 사용하지 아니하게 된 토지 : 휴업·폐업 또는 이전일부터 2년
- 예금보험공사, 정리금융기관, 금융기관이 적기시정조치 또는 계약이전의 결정에 따라 부실금융기관으로부터 취득한 부동산 : 취득일부터 2년
- 유동화전문회사가 자산유동화계획에 따라 자산보유자로부터 취득한 토지 : 취득일부터 3년

- 천재·지변 기타 이에 준하는 사유의 발생일부터 소급하여 2년이상 계속 재촌·자경한 자가 소유한 농지로서
 - 농지의 형질이 변경되어 황지가 됨으로써 자경하지 못하는 경우 : 사유발생일부터 2년

- 토지 취득후 도시계획의 변경 등 정당한 사유로 인하여 사업에 사용하지 아니하는 토지 : 정당한 사유가 존속하는 기간

- 토지의 보유기간중 80/100 이상을 사업에 사용하지 않음

⇒ 따라서, 토지A는 비사업용토지에서 제외되는 요건중 하나를 충족하므로 비사업용토지에서 제외됨

20. 사업에 사용하지 못하는 부득이한 사유가 있는 경우 부득이한 사유가 발생하기 직전의 기간을 기준으로 사업용토지 여부를 판정하는 부득이한 사유는 어떤 것이 있나

- 농업협동조합중앙회 및 그 조합이 농업협동조합자산관리 회사에 매각을 위임한 토지
 - 매각을 위임한 날을 양도일로 보아 사업용토지 여부를 판정
- 「민사소송법」에 의한 경매 또는 「국세징수법」에 의한 공매를 통하여 양도된 토지
 - 최초의 경매기일 또는 공매일을 양도일로 보아 사업용토지 여부를 판정
- 한국자산관리공사에 매각을 위임하여 양도된 토지
 - 매각을 위임한 날을 양도일로 보아 사업용토지 여부를 판정
- 일간신문에 다음 조건으로 매각을 3일 이상 공고하고, 공고일(최초의 공고일)부터 1년 이내에 매각계약을 체결하여 양도된 토지
 - (매각조건) 매각예정가격이 시가 이하이고 매각대금의 100분의 70 이상을 매각계약 체결일부터 6월 이후에 결제할 것
 - 매각 공고일을 양도일로 보아 사업용토지 여부를 판정 가능
- 상기 요건을 갖춘 토지로서 상기 매각조건을 갖추어 매년 매각을 재공고하고, 재공고일부터 1년 이내에 매각계약을 체결하여 양도된 토지

○ 직전 매각공고시의 매각예정가격에서 동금액의 100분의 10
을 차감한 금액 이하로 매각을 재공고한 경우에 한함

→ 최초 매각공고일을 양도일로 보아 사업용 여부를 판정 가능

21. 사업에 사용하지 못하는 부득이한 사유가 있는 경우 당
해 토지를 비사업용토지에서 제외하는 부득이한 사유는 어
떤 것이 있나

- 토지의 취득일부터 3년 이내에 법인의 합병 또는 분할로 인하여 양도되는 토지
- 공장의 가동에 따른 소음·분진·악취 등에 의하여 생활환경의 오염피해가 발생하는 지역안의 토지로서 당해 토지소유자의 요구에 따라 취득한 공장용 부속토지의 인접토지
- 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 기타 법률에 의하여 수용되는 토지로서
 - 비사업용 토지에 대한 중과제도의 유예기간인 '06년말까지 사업인정 고시된 지역의 토지

22. 부동산 과다보유 법인의 주식을 양도하는 경우 부동산과 동일한 세율을 적용하는 이유

□ 부동산 과다보유 법인 주식의 양도는 그 실질이 부동산 또는 부동산에 관한 권리의 양도와 동일하거나 유사하므로

○ 일반적인 주식양도세율*을 적용하는 경우 개인이 법인을 통하여 부동산을 보유함으로써 부동산 양도세율 적용을 회피할 수 있으므로

- 조세부담의 공평을 도모하기 위해 부동산 양도세율**을 적용하는 것임

* 1년미만 보유 대기업주식 30%, 중소기업 주식 10%, 그외 주식 20%

** 2년이상 보유 9~36%, 1~2년미만 보유 40%, 1년미만 보유 50%

□ 부동산 과다보유 법인 주식은 다음과 같음

① 법인의 자산총액중 부동산과 부동산을 취득할 수 있는 권리의 가액의 합계액이 50%이상이고 주주 1인과 특수관계자가 주식의 50%이상을 소유한 경우로서

- 주주 1인과 특수관계자가 50%이상을 양도(3년내 합산)하는 경우의 당해 주식

② 법인의 자산총액중 부동산과 부동산을 취득할 수 있는 권리의 가액의 합계액이 80%이상인 법인으로서

- 골프장, 스키장, 휴양콘도미니엄업 법인의 주식

- * ①의 경우는 50%이상을 양도(3년내 합산)하여야 부동산 양도세율이 적용되나, ②의 경우는 1주를 양도해도 부동산 양도세율 적용

23. 부동산 과다보유 법인 주식의 양도시 어떤 경우에 양도소득세가 60%세율로 중과되나

□ '07년부터 개인이 비사업용 토지를 양도하는 경우 양도세가 60% 세율로 중과되므로 이와 형평을 맞추기 위하여

- 부동산 과다보유 법인중에 법인의 자산총액중 비사업용 토지가액의 합계액이 50%이상인 법인의 주식을 양도하는 경우 60% 세율을 적용하여 양도세 과세

(사례1) 주주1인과 특수관계자가 당해 법인의 주식을 50%이상을 보유한 경우로서 법인의 자산총액중 부동산 비중이 80%인 법인의 주식을 50% 양도하는 경우

- 부동산중 비사업용 토지 비중이 50%인 경우 : 법인의 자산총액중 비사업용 토지가액이 40%(80%×50%)이므로 일반 부동산 양도세율(9~36%) 적용
- 부동산중 비사업용 토지 비중이 70%인 경우 : 법인의 자산총액중 비사업용 토지가액이 56%(80%×70%)이므로 60% 세율 적용

(사례2) 법인의 자산총액중 부동산 비중이 80%인 법인으로서 골프장을 운영하는 법인의 주식을 양도하는 경우

- 부동산중 비사업용 토지 비중이 50%인 경우 : 법인의 자산총액중 비사업용 토지가액이 40%(80%×50%)이므로 일반 부동산 양도세율(9~36%) 적용
- 부동산중 비사업용 토지 비중이 70%인 경우 : 법인의 자산총액중 비사업용 토지가액이 56%(80%×70%)이므로 60% 세율 적용