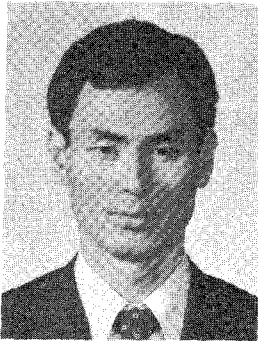


축산업관련 양도소득과 비과세감면(상)



이 규 복

홍성사로 경리부장

축 산업을 경영하다 보면 사업의 확장으로 인한 이전, 기타사유로 목장의 양도 등으로 양도소득세의 문제가 대두될수 있을 것으로 사료된다. 여기서는 일반적인 양도소득의 결정과 흐름에 대한 서술과 주로 축산업에 이용된 토지의 양도와 관련한 비과세 감면 세액 공제 등을 현재 시행되고 있는 법 규정을 기준으로 중요부분만 기술하고자 한다.

I. 양도의 개념 (소득세법 4 조)

1. 양도의 의의 및 시기

양도란 등기 또는 등록에 관계없이 매도, 교환, 법인(法人)에 대한 현물출자 등으로 자산이 유상(有償)으로 사실상 이전되는 것을 말한다(무상의 경우는 증여, 기부채납 등이 된다) 따라서 소유권 이전의 행위가 없더라도 대금이 완전 청산되

거나 교환이 끝난 경우 그시점에 양도행위가 성립되었다고 본다. 단, 대금 청산일이 불분명하거나 청산전 소유권 이전 등 기시는 등기원인일이 양도시기가 되며, 등기원인일로부터 등기접수일까지 그 기간이 1개월 초과시는 그 등기 접수일이 양도시기가 된다.

2. 자산양도로 보지 않는 경우

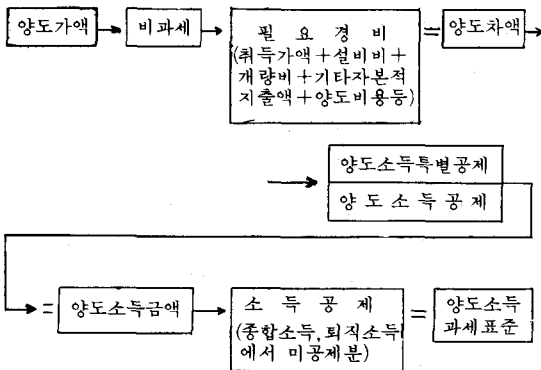
- 1) 토지구획정리사업법 또는 기타 법률의 규정에 의한 환지 처분으로 지목(地目), 지번(地番)이 변경되거나 체비지로 총당될 경우 (양도소득세문제가 되지 않음)
- 2) 채무의 변제를 담보하기 위하여 양도담보시 그 요건을 갖춘 서류를 양도소득세 확정신고서에 첨부시(추후요건에 위배되거나 계약위배로 채무불이행의 변제에 총당될 시는 양도로 본다)

3. 취득시기의 의제

74년 12월 31일 이전에 취득한 토지건물에 대하여는 75년 1월1일에 취득한 것으로 간주한다.

II. 양도소득세 과세표준 및 세액의 결정과정

1. 양도소득과세표준의 계산과정



가. 양도가액과 취득가액의 계산

1) 양도가액은 해당 자산의 양도 총수입금액이며 취득가액은 취득당시 지출액을 말한다. 그 가액의 계산은 원칙적으로 기준시가에 의하여 계산하나 예외적으로,

○국가, 지방자치단체, 기타법인(法人)과의 거래. ○국세청장이 지역에 따라 일정규모 이상 또는 부동산투기억제 등 필요하다고 인정되어 국세청장이 지정하는 거래, ○양도자가 양도차익예정신고 또는 확정신고시 제출된 증빙서류에 의거 취득 및 양도 당시 실지거래가액을 확인할수 있는때는 실지거래가액에 의하여 계산한다. 기타취득가액의 필요경비는 실지거래가액에 의거 결정되는 경우에는 제출된 증빙에 의거, 실제대로 공제하나, 기준시가에 의거 결정되는 경우는 계산공제라하여 취득가액의 7%를 공제한다.

2) 기준시가에 의한 양도가액과 취득가액계산 양도가액과 취득가액을 실지거래가액에 의하여 계산하는 경우는 실지양도가액에서 비과세와 실지취득가액과 기타필요경비(설비비+... 양도비용 등)를 차감하여 양도차액을 구할 수 있으나 제출된 증빙자료가 없거나 무신고시에 외적인 거래를 제외하고는 기준시가에 의하여 양도차액을 계산하는데 내역은 다음과 같다.

① 일반지역

- 원칙적으로 지방세과세시가표준액
- 취득시와 양도시 과세시가표준액이 동일한 경우

양도가액 = 취득시 시가표준액 +

$$\frac{\left(\text{취득시 시가표준액} - \frac{\text{전기과세시가표준액}}{\text{표준액}} \right)}{\text{과세시가표준액조정월수}}$$

× 양도자산의 보유기간의 월수

전기과세시가 표준액은 취득당시 과세시가표준액 직전 결정일의 해당양도자산의 과세시가 표준액을 말하며, 과세시가 표준액 조정월수는 전기과세시가표준액 결정일로부터 취득당시 과세시가표준액 결정일까지의 월수를 말한다. 양도자산 보유기간의 월수는 당해자산의 보유월수이며, 월수의 계산은 달력에 의하되 보유기간의 최초와 최종의 월이 1월 미만일 경우는 1월로 계산한다.

② 특정지역의 경우

특정지역이라함은 부동산투기의 억제 또는 지방세과세시가표준액과 시가(時價)와의 차이가 현저한 지역에 대하여 양도소득세, 법인세특별부가세, 상속, 증여세 등의 부담을 무겁게 하기위하여 국세청장이 지정고시한 지역을 말한다.

기준시가 = 과세시가표준액 × 국세청장이 정한 지역별 배율

이 경우 양도시는 특정지역이나 취득당시는 특정지역이 아니어서 배율이 없는 경우

취득시의 기준시가 = 양도시의 기준시가

$$\times \frac{\text{취득당시과세시가표준액}}{\text{양도당시과세시가표준액}} \text{으로}$$

계산한다.

- ③ 양도가액 또는 취득가액중 하나만
실지거래가액을 아는 경우

위에서 서술된 국가지방자치단체와 기
타법인과의 거래. 국제청장이 일정규모이
상 또는 부동산 투기억제 등을 위하여 지
정하는 거래에 대하여는 양도 또는 취득
가액중 하나만 실지거래가액이 확인되는
경우는 다음과 같이 기준시가를 계산한다.

- 양도당시 실거래가액만 아는 경우(양도가
액은 실거래가액으로 한다)

$$\text{취득가액(기준시가)} = \text{양도당시실거래가액}$$

$$\times \frac{\text{취득시과세시가표준액}}{\text{양도시과세시가표준액}}$$

- 실거래가액이 취득가액만 확인되는 경우
(취득가액은 실거래가액으로 한다)

$$\text{양도가액(기준시가)} = \text{취득당시}$$

$$\text{실지거래가액} \times \frac{\text{양도시과세시가표준액}}{\text{취득시과세시가표준액}}$$

* 과세시가표준액이란?

토지는 매년 1회 지방자치단체 조례로 정하는
날 현재로 결정된 토지등급 가격으로 토지등급
별로 과세가액이 산출되어 있으며 건물의 경우
는 매년 1회 조례로 정하는 날 도지사의 승인을
얻어 시장 군수가 결정한 금액으로 지역별 지수
× 경과년수별 잔가율로 계산하는 지방세 과세가
액이다. 따라서 과세시가 표준액은 토지대장등
본, 건물대장등본 등을 징취하여 확인절차를 거
쳐야 한다.

나. 비과세 → (Ⅲ. 비과세 및 감면에서) 설명

다. 필요경비(소득세법 45조 동법령 94조)

실지거래가액에 의거 양도소득세 계산의 경우
는 그 실지 증빙대로, 기준시가로 계산할 경우
취득당시 기준시가 × $\frac{7}{100}$ 을 공제하나 미등기전
매부동산은 공제하여 주지 않는다.

라. 양도소득특별공제(소득세법 23조)

양도소득금액을 계산함에 있어 자산 보유기
간의 물가상승율을 감안한 금액을 양도차익에
서 공제하여주는 것으로 취득가액에 도매물가
상승율과 보유기간을 곱하여 산출한다. 이 경우

- ① 취득가액을 기준시가에 의하는 경우

$$\text{취득당시기준시가} \times \text{연도별도매물가상승율} \\ \times \frac{\text{당해년도보유월수}}{12} = \text{당해년도양도소득} \\ \text{특별공제액}$$

- ② 취득가액을 실지거래가액에 의하는 경우

$$(\text{취득가액} + \text{양도전까지 설비비, 개량비} \dots \\ + \text{자본적지출액}) \times \text{연도별도매물가상승율} \\ \times \frac{\text{당해년도보유월수}}{12} = \text{당해년도양도소득} \\ \text{특별공제액}$$

위 ①, ②의 경우 연도별도매물가상승율로 공
제되는 비율은 83년 6월30일까지는 상한(上限)
이 $\frac{15}{100}$ 이고 83년 7월 1일부터는 상한이 $\frac{5}{100}$ 이
다. 단 토지건물로 그 보유기간이 2년미만과
미등기 양도자산 등은 공제하지 않는다.

또한 양도소득특별공제액은 위 ①, ②에서 그
보유기간까지 연도별로 계산한 금액의 합계액
이 되는 것이며 보유기간의 계산은 년미만은
월수로 월미만은 1개월로하여 계산한다.

참고로 81년 7월 1일 이후 연도별 도매물가
상승율로 적용하여야할 특별공제율은 다음과
같다.

년도별	공제율	년도별	공제율
75	15.0%	80	15.0%
76	11.2%	81	15.0%
77	9.0%	82	4.7%
78	11.7%	83	0.2%
79	15.0%	84	0.7%

[예시 I]

69년 7월 1일 목장용토지 3,000평을 구입 등
기하고 목장을 경영하다가 84년 10월3일 양도했
을 경우 기준시가로 양도소득계산시(특정거래가
아님) 양도소득특별공제액은? (○취득시 지방세

과세시가표준액 평당 1,500원 ○75년 1월1일 시가표준액 평당 2,000원)

○양도소득특별공제액의 계산

75년 1월1일 기준시가(3,000평×2,000원)
6,000,000원×공제율합계 97.05%
= 5,823,000원

※ 공제율합계 97.05%는 보유기간동안 공제율의 합계로 69년 7월 취득은 75년 1월 1일 취득으로 간주하므로 75년에서 83년까지 공제율 합계 96.8%에 84년 10월까지의 공제율 0.25%(10월말공제율 0.3%× $\frac{10}{12}$)를 가산한 것임.

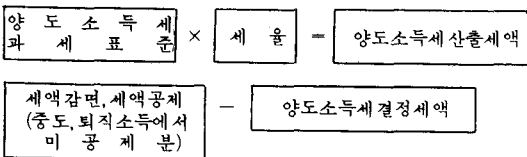
마. 양도소득공제

년 1 회에 한하여 양도차익에서 1,500,000원을 공제하며 그 자산보유기간이 2년미만과 미등기 양도자산은 공제하지 않는다.

바. 소득공제

양도자가 종합소득, 퇴직소득이 없거나 그 소득금액이 적어 공제하지 못한 금액을 공제한다.

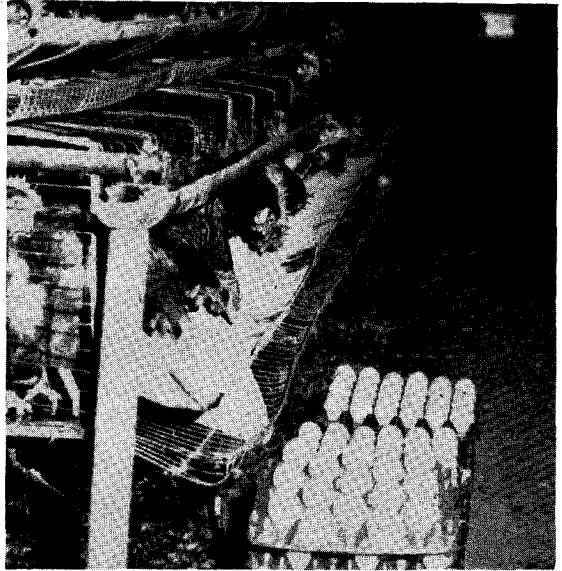
2. 양도소득세액의 계산과정



1) 양도소득세과세표준에 세율을 곱하여 양도소득세 산출세액을 계산하는바 현행세율은 다음과 같다.

자 산 의 구 분		기본세율	탄력세율
○토지, 건물	2년 이상 국민주택규모	30%	15%
	보유자산중 기타	40%	25%
○부동산에 관한 권리	보유기간 2년 미만자산	50%	35%
	미 등 기 양 도 자 산	75%	
○기 타 자 산		40%	25%

※ 탄력세율은.80. 12. 13 ~84. 3. 31기간에 양도한 자산에만 적용되고 현재는 세율표상 기본세율만 적용되고 있다.



2) 세액감면, 세액공제→(Ⅲ. 비과세 감면)등에서 설명

3) 양도소득세 결정세액

① 양도소득세 산출세액에서 세액감면, 세액공제를 하여 등금액에서 기납부세액을 차감하면 자진납부할 세액이 된다.

자진납부할 세액을 무신고, 무납부하게 되면 신고불성실가산세는 산출세액의 10%, 납부불성실가산세는 납부할 세액의 10%가 가산되어 세무서에서 고지 결정하게 된다.

② 양도소득을 양도일이 속하는 달의익월말일까지 신고납부하게되면(예정신고납부) 매매차익에 대한 세액의 10%를 공제받게 되어 예정신고납부하게 되면 무신고무납부의 경우보다 30%에 가까운 세액의(타세액공제가 없는 경우) 부담이 줄게 된다.

이상으로 토지, 건물 등의 양도소득에 대한 대체적인 설명이 되었다 하겠다. (계속)