산림경영자를 위한「종합토지세」소개

심 동 로 / 산림청 경영계획과장

1. 서 론

근래에 부동산투기가 큰 사회문제로 대두되고 있다.

정상적인 노동의 대가가 아니고 불노소득에 의한 재산증식, 자기집이 없이 자그만 전세방에서 알뜰하게 열심히 살아 가는 사람이 많은데 곳곳에 건축되고 있는 아파트가 무주택자가 아닌 다른사람들의 부를 축적하기 위한 수단으로 분양·전매되는 일, 농지가 경자유전의 원칙에따라 농삿꾼어 가지고 농사를 지어야 하나 도시민이 소유하고 있는 경우가 많으며 임야, 택지등 기타 토지의 경우도 가진자들이 많은 토지를 소유하고 있다는 사실이 우리나라 부동산투기의 심각성을 말해 주고 있다.

이와같은 부동산투기는 곧 국가경제 질서를 파괴 하는 암적 존재이기 때문에 정부에서도 '88. 8. 10 부동산투기 억제 대책 발표와 함께 관계부처에서 분야별 세부추진대책 수립에 착수 하였고, 한편으로는 토지공개념의 확대도입을 위한「토지공개념연구위원회」를 발족시켜 토지정책과 관련된 공개념에 대한 심도있는 연구를 수행하고 있다.

토지공개념연구위원회에서는 택지소유별 제한농지·임야거래 규제, 개발이익 환수, 기업의 토지투기억제등 분과별로 연구를 하여 중간연구결과를 가지고 대국민토론회를 거쳐 최종연구보고서가 나온 단계에 있는 것으로 알고 있다.

한편 부동산투기억제를 위한 각부처의 연구및 토지공개념연구위원회의 연구 결과를 정책에 반영 실행하기 위한 관계법의 제정 또는 개정등 법제화 작업이 한창 이루워지고있다.

즉 건설부에서 추진하고 있는 토지기본법, 택지소유상한에 관한 법률, 개발이익 환수에 관한 법률의 제정, 종합토지세를 신설한 지방세법 및 임야매매증명서를 담은 산림법 개정법률안이 그 예이다.

여기에서 산림을 경영하고 있는 산림소유자에게 지방세인「종합토지세」에 대해 소개 하고자 한다.

2. 종합토지세 내용

현재 보유하고 있는 토지에 대하여 토지별로 과세하고 있는 토지분 재산세와 유휴토지및 비업무용토지를 주대상으로하여 과세하고 있는 토지과다보유세를 통·폐합하여 종합토지세를 도입 하였다.

이 세제는 전국의 모든 토지를 소유자별로 합산한 다음 합산한 토지가액에 누진세율을 적용하여 토지보유 정도에 따른 과세를 하므로서 과다한 토지보유를 억제하고 지가안정과 함께 토지소유의 저변확대를 도모하려는 것이다.

종합토지세의 주요내용을 살펴보면

○납세의무자는 원칙적으로 사실상의 토지소유자가 불분명한 경우에는 공부상 소유자를 납세의무자로 한다.

○납세지는 당해 토지의 소유지를 관할하는 시·군·구로 한다.

○과세기준은 원칙적으로 과세기준일(매년 6월1일) 현재 납세의무자가 소유하고 있는 전국의 모든 토지의 과세시가표준액을 합산한 금액으로 하되 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지는 별도로 합산한 과세시가기준액으로 하며, 대통령령으로 정하는 농지, 공장용지, 목장용지, 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야등은 합산과세 대상에서 제외하여 현행과 같이 분리과세를 한다.

○세율은 과세표준에 따라 현행 재산세의 기본세율 0.3%를 0.2%로 인하하여 10단계의 초과누진세률(0.2%~5%)로 하되 건축물의 부속토지는 7단계의 초과누진세율(0.3%~2%)로 하며 분리과세 대상토지의 경우는 현행 재산세의 세율과 같이 농경지, 목장용지, 임야는 0.1%, 사치성 토지는 5%, 공장용지등은 0.3%로 한다.

○토지소유권의 변동 또는 과세대상토지의 변동이 있는 경우에는 과세기준일로 부터 10일이내에 신고를 하도록 규정하고 있다.

다음에는 임야와 관련된 내용들을 알아보고자 한다.

○비과세 대상

• 국·도·시·군·지방자치단체조합 및 외국정부의 소유에 속하는 토지

• 국·도·시·군·지방자치단체조합이 공용 또는 공공용에 사용하는 토지

• 보안림 기타 공익상 종합토지세를 부과하지 아니할 상당한 이유가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 토지

※ 현행 재산세 비과세 대상

보안림, 채종림, 천연 보호림, 시험림, 사찰림, 동유림, 군사시설보호구역내 임야

※ 내무부와 합의한 비과세 대상

• 국유림, 공유림

• 보안림, 채종림, 천연보호림, 사찰림, 군사시설보호구역내 임야

• 자연공원법에의해 지정된 공원구역중 자연보존지역내 임야

• 동유림

• 민통선 북방 임야

○과세표준

산림조합법에 의하여 설립된 산림계, 산림조합및 산림조합중앙회가 과세기준일 현재 그 고유업무에 직접 사용하는 토지

○과세표준

• 종합합산과세

납세의무자가 과세기준일 현재 소유하고는 전국의 모든 토지중 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지를 제외한 토지의 가액으로 한다.

다만, 다음 토지의 가액은 이를 합산하지 아니 한다.

- 비과세 또는 과세가 면제 되는 토지의 액
- 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야및 종중소유임야로서 대통령령으로 정하는 임야의 가액

• 분리과세

- 대통령령으로 정하는 공장용지, 전·답, 과수원 및 목장용지의 가액
- 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야 및 종중소유 임야로서 대통령령으로 정하는 임야의 가액

※ 내무부와 합의한 분리과세 대상

• 산림법에 의한 보전임지로서 영림계획 허가를 받아 시업중인 임야(도시구역내 임야는 제외)

• 산림법에 의해 특수개발지역으로 지정된 임야(도시구역내 임야는 제외)

• 문화재보호법에 의해 지정된 문화재보호구역내 임야

• 자연공원법에 의해 지정된 공원구역내 자연환경지구내 임야

• 종중임야(도시구역내 임야는 제외)

○세율

• 종합합산세액

과세표준	세 율
• 5백만원이하	과세표준액의 2/1,000
• 5백만원초과 3천만원이하	1만원+5백만원초과금액의 3/1,000
• 3천만원초과 5천만원이하	8만5천원+3천만원 초과금액의 4/1,000
• 5천만원초과 1억원 이하	16만5 천원+5천만원 초과금액의 5/1,000
• 1억원초과 3억원이하	41만5천원+1억원 초과금액의 7/1,000
• 3억원초과 5억원이하	181만5 천원+3억원 초과금액의 10/1,000
• 5억원초과 10억원이하	381만5천원+5억원 초과금액의 15/1,000
•10억원초과 30억원이하	1,131만5천원+10억원 초과금액의 20/1,000
•30억원초과 50억원이하	5,131만5천원+30억원 초과금액의 30/1,000
•50억원초과	1억1,131만5천원+50억원 초과금액의 50/1,000

• 분리과세

- 전·답, 과수원, 목장용지, 임야 : 과세표준액의 1/1,000
- 골프장, 별장 기타 사치성 토지 : 과세표준액의 50/1,000
- 전 1호및 2호 이외의 토지 : 과세표준액의 3/1,000

○과세기준일

매년 6월1일

○납기

매년 10월16일부터 10월31일까지

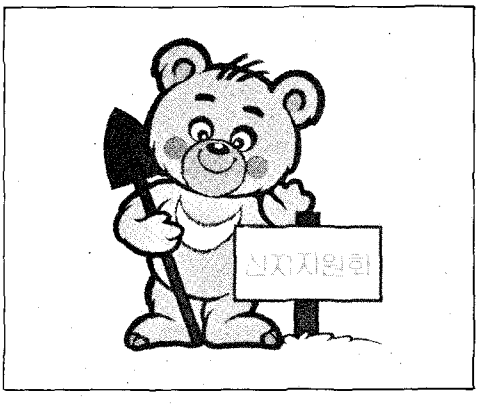
○시행일

종합토지세는 1990년 1월1일부터 시행

3. 산림소유자가 알아야 할 사항

앞에서 설명한 바와같이 산림법에 의거 지정·고시된 보전임지(5,220천ha)중 비과세 또는 과세면제 대상임야와 도시구역내 임야를 제외한 임야로서 영림계획을 작성·인가받아 시업을 하고 있는 임야는 종합합산과세(누진세률적용) 대상토지에서 제외하여 「분리과세」(세율 1/1,000)를 하도록 규정하고 있다.

따라서 당해 임야를 소유하고 있는 산주는 영림계획에 의한 계획적인 경영을 할때에 종합토지세제상의 혜택을 받을 수 있다.

한편 준보전임지와 도시구역내 임야는 종합합산과세 대상이 된다.

본 종합토지세 도입으로 지가의 안정과 함께 생산토지로서의 산림경영을 기대해 본다. ★