

조경수 재배 토지의 절세방법 (양도·상속·증여세 중심으로)



최찬근
남지농원대표 세무사

1. 전제요약

세금은 모든 국민이 법률이 정하는 바에 따라서 납세의무를 지는 재산적 부담이 되는 것이나 농지의 경우에는 정책적으로 특례 규정을 두어서 소득 발생에도 불구하고 세금을 부과하지 않는 경우가 있는데 조경수 재배 토지는 지목이 임야인 경우에도 농지로서 감면 대상이 된다.

2. 조경수 재배 토지는 농지이다

조경수를 재배하는 토지는 전, 답 또는 임야인 경우가 있는데 흔히 야산을 개간하여 조경수를 재배하는 경우에도 그 토지는 지적공부상 지목에 관

계없이 모두 농지에 해당된다.

즉 조경수 재배 토지는 지목이 전, 답이 아닐지라도 농지에 해당되므로 다음과 같이 양도, 상속, 증여시 세액 감면혜택이 있으며 이를 구체적으로 살펴본다.

3. 양도소득세

1)자경농지 양도

8년이상 경작한 농지를 양도하는 경우에는 양도소득세를 100% 감면한다(농어촌 특별세 포함).

다만 양도소득세 산출세액이 3억원을 초과하는 경우에는 그 초과하는 부분만을 과세한다.

2) 경작중 양도하고 대토하는 경우

① 조경수를 재배하던 토지를 양도하고 양도한 날로부터 1년 이내에 새로운 농지를 취득하는 경우.

② 새로운 농지를 취득하고, 취득한 날로부터 1년 이내에 종전 소유하고 있던 농지를 양도한 경우에는 양도소득세가 감면된다.

3) 농지원부에 등재

전, 답의 경우는 물론이고 지목이 임야인 경우에 특히 유의할 사항은 임야를 농지원부에 등재하여야 한다.

임야를 농지원부에 등재하기 위하여는 읍, 면, 동에 등재 요청을 하여야 하는데 읍, 면, 동에서 농지원부에 등재를 거부하는 경우가 있는데 필자의 경우에는 직접 농림부장관에 질의 회신문을 받아서, 면사무소에 제시하고 70,000㎡를 등재한 바 있으므로 농림부 예규를 소개한다.

4)농림부 예규

-질의 요지:농작물을 재배하고 있으며 전·답에 대하여는 농지원부도 작성되어 있는 농업인 인데 지목상 임야를 개간하여 관상수를 재배하고 있는 토지를 농지원부에 등재할 수 있는지 여부.

-회신 내용:지적법상 농지라 함은 전, 답, 과수원, 기타 그 법적 지목 여하에 불구하고 실제의 토지현상이 농작물의

경작 또는 과수, 뽕나무, 관상수(판매를 목적으로 하는 경우에 한함) 등 다년생 식물의 재배지로 이용되는 토지를 말합니다.

따라서 지목상 임야일지라도 토지의 형질을 변경하여 판매를 목적으로 관상수를 재배하는 경우 당해 토지는 농지에 해당되며 농지원부에도 등재할 수 있습니다. 그러나 지적법에 의한 지목이 임야인 토지로서 그 형질을 변경하지 아니하고 과수 관상수등 다년생 식물재배에 이용되거나, 토지의 형질을 변경하였다더라도 판매를 목적으로 하지 않는 관상수목을 재배하는 경우에는 당해 토지를 농지로 보지 않습니다.(1997. 09. 29민), 농지 51307-981호

4. 증여의 경우(농지를 중심으로)

1) 영농 1자녀에게 증여

영농 1자녀가 증여 받는 농지는 증여세 감면된다.

자경농민이 직계비속(이하 영농자녀라 한다)에게 증여하는 경우에는 당해 농지가액에 대한 증여세가 감면된다.

이 경우 농지는 29,700㎡ 이내에 한함.

2) 자경농민이란

- 당해 농지등이 소재하는 시·군·구(자치구를 말한다) 또는 그와 연결한 시·군·구에 거주할것.

- 당해 농지등의 증여일로

부터 소급하여 2년 이상 계속하여 직접 영농에 종사하고 있을것.(조세특례법 시행령 제57조)

3) 영농에 종사하는 직계비속이란 위 자경농민의 요건을 갖춘자의 직계비속 중 당해 농지등의 증여일 현재 만 18세 이상인 자를 말한다.

4) 종전에는 위와 같이 감면되어 왔으나 법률 개정으로 감면 규정이 삭제 되었다.

그러나 이 법 시행당시 종전 규정에 의하여 증여세의 감면 대상이 되는 농지등을 2000년 12월 31일까지 증여하는 경우에는 증여세를 면제 받을수 있는 경과 규정을 두고 있다(법률 제5584호 1998. 12. 28 조세특례법 부칙 제15조)

따라서 농지 증여시 감면혜택을 받으려면 2000년 12월 31일까지 증여 등기를 하여야 한다.

5. 상속된 농지양도(조경수 재배하는 임야포함)

상속받은 농지를 경작 하다가 양도하는 경우에는 피상속인이 경작한 기간을 상속인이 경작한 기간에 포함한다.

(예, 1) 피상속인이 80년부터 경작하던 농지를 상속인이 90년도에 양도 하였다면 피상속인이 경작한 기간은 10년이므로 8년이상 자경농지의 양도에

해당되어 양도소득세가 감면된다.

(예, 2) 피상속인이 85년부터 경작하던 농지를 90년도에 상속받아 경작하던 중 95년에 양도 하였다면 상속인이 경작한 기간은 6년(90년 부터 95년까지)이지만 피상속인이 경작한 기간(85년부터 90년까지)을 합하면 11년이 되므로 피상속인과 상속인이 경작한 기간이 8년이상 자경하였으므로 양도소득세는 전액 감면된다.

6. 요지

지목이 전, 답이 아닌 임야에 관상수를 재배하고 있는 경우에는 반드시 농지원부에 등재하여 두면 양도소득세·상속세·증여세 등의 감면 혜택이 있으며 포지가 공용 수용되었을 경우에도 농지 양도로서 세액감면 혜택이 있다.

또한 포지(임차포지 포함)에는 “관상수목 자가생산사실(보유) 확인원”을 읍, 면, 동에서 확인받아 두면 관상수목 보상시 긴요하게 이용될 수도 있다. **조경수**

