

# 양도소득세 XI

**농**지는 8년 이상 경작한 후 양도해야  
세금을 물지 않는다.

농지소재지에 거주하는 자가 양도할 때까지 8년 이상 직접 경작한 토지로서 농업소득세의 과세대상(비과세, 감면과 소액 부징수의 대상이 되는 토지를 포함한다)이 되는 양도일 현재 농지를 양도하는 경우에는 양도소득세를 감면한다.

다만, 당해 토지가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 주거지역·상업지역 및 공업지역에 편입되거나 도시개발법, 기타 법률에 의하여 환지처분 전에 농지 외의 토지로 환지예정지를 지정받은 경우에는 주거지역 등에 편입되거나 환지예정지 지정을 받은 날까지 발생한 소득으로서 다음 산식에 의하여 계산한 소득에 한하여 양도소득세를 100% 감면한다. 감면되는 양도소득 = 양도소득금액 × (주거지역 등에 편입되거나 환지예정지 지정을 받은 날의 기준시가 - 취득당시의 기준시가) / (양도당시의 기준시가 - 취득당시의 기준시가)이며, 감면세액은 5년간 1억원 한도 내에서 감면한다.

▶ 농지소재지에 거주하는 자라 함은 8년 이상 다음 중 하나에 해당하는 지역(경작 개시 당시에는 당해 지역에 해당하였으나 행정구역 개편 등으로 이에 해당하지 아니하게 된 지역을 포함)에 거주하면서 경작한 자를 말한다.

- ① 농지가 소재하는 시·군·구(자치구인 구를 말함) 안의 지역
- ② 위 ①의 지역과 연접한 시·군·구 안의 지역

▶ 직접 경작이라 함은 거주자가 그 소유농지에서 농작물의 경작 또는 다년생 식물의 재배에 상시 종사하

거나 농작업의 2분의 1 이상을 자기의 노동력에 의하여 경작 또는 재배하는 것을 말한다.

▶ 자경기간은 다음과 같이 계산한다.

- ① 일반적인 경우 : 자경기간은 농지를 취득한 때부터 양도할 때까지의 실제보유기간 중의 경작기간으로 계산한다.
- ② 특수한 경우로 상속받은 농지 : 피상속인이 취득하여 농지소재지에 거주하면서 경작한 기간도 상속인이 농지 소재지에 거주하면서 경작한 기간으로 본다.(다만, 상속인이 상속받은 농지를 경작하지 아니한 경우에는 상속받은 날부터 3년이 되는 날까지 양도하는 경우에 한하여 피상속인이 취득하여 경작한 기간을 상속이 경작한 기간으로 본다.)
- ③ 증여받은 농지 : 증여받은 날 이후 수증자가 경작한 기간만을 계산한다.
- ④ 환지된 농지 : 농지를 취득하여 경작하던 중 토지구획정리사업법 또는 기타 법률에 의한 환지처분으로 환지된 토지가 농지인 경우에는 환지 전 자경기간도 합산하여 계산한다.
- ⑤ 교환된 농지 : 교환으로 인하여 취득한 농지는 교환일 이후 경작한 기간으로 계산한다.

자경기간은 취득할 때부터 양도일까지의 사이에 8년 이상 경작한 사실이 있으면 되며 양도일 현재에 자경하고 있어야 하는 것은 아니다. 그러나 양도일 현재 자경은 하고 있지 않더라도 농지에는 해당되어야 한다. 다만, 양도일 이전에 매매계약 조건에 따라 매수자가 형질변경, 건축착공 등을 한 경우에는 매매계약일 현재를 기준으로 농지 여부를 판단한다.

따라서 8년 이상 자경농지에 해당되는 경우에는 양도소득세 신고시 세액가면 신청을 하여 세금을 감면 받도록 하자.

▶ **경작기간이 8년이 안 되도 감면되는 경우**

농지유동화 촉진 및 농업구조 개선을 위하여 다음의 농지를 한국농촌공사 또는 농업법인에 양도하는 경우에는 다음과 같이 자경농지에 대한 감면요건을 완화하였다.

- ① 5년 이상 자경농지 감면 : 농업진흥지역 내의 농지를 한국농촌공사 또는 농업법인(영농조합법인·영농회사법인)에 2005. 12. 31까지 양도한 경우
- ② 3년 이상 농지 감면 : 경영이양보조금의 지급대상이 되는 농지를 한국농촌공사 또는 농업법인에 2010. 12. 31.까지 양도한 경우

▶ **상속인이 상속받은 농지를 경작하지 않는 경우**

상속받은 날부터 3년 이내에 상속받은 농지(자경요건을 갖춘 농지)를 양도해야 양도소득세를 감면받을 수 있다. 다만, 2005년 말까지 상속받은 농지를 2008년까지 양도하는 경우에는 상속받은 후 3년이 지났어도 양도소득세를 감면 받을 수 있다.

**양도일 현재 농지가 아니더라도 농지로 인정받는 경우가 있다.**

8년 이상 자경농지에 대한 양도소득세 감면을 받으려면 양도일 현재 농지 상태로 양도하여야 한다. 여기서 “양도일”이란 대금청산 일을 말하되, 대금청산일이 분명하지 않은 경우에는 소유권이전 등기접수 일을 말한다.

그러나 현실적으로는 8년 이상 농지소재지에 거주하면서 직접 경작한 사실이 있지만 양도일 현재는 농지가 아닌 상태로 양도하는 경우가 있을 수 있는데, 다음과

같은 경우에는 농지를 양도한 것으로 인정받을 수 있으므로 이를 적극 입증하면 감면을 받을 수 있다.

▶ **양도일 이전에 매매계약조건에 따라 매수가자 형질변경을 하거나 건축착공 등을 한 경우에는 매매계약일 현재를 기준으로 한다.** 따라서 매매계약체결 당시에는 농지였음을 입증하면 된다.

▶ **환지처분 전에 당해 농지가 농지 외의 토지로 형질예정지 지정이 되고, 그 환지예정지 지정일로부터 3년이 경과하기 전의 토지로서 환지예정지 지정 후 토지조성공사의 시행으로 경작을 못하게 된 경우에는 토지 조성공사 착수일 현재 농지이면 감면을 받을 수 있다.**

▶ **일시적 휴경상태인 경우**

공부상 지목이 농지라 하더라도 양도일 현재 실제로 경작에 사용되고 있지 아니한 토지는 양도소득세 감면대상이 아니나, 일시적 휴경 상태 하에서 양도한 경우에는 농지를 양도한 것으로 본다.

- 대법원 판례(97누706, 1998. 9.22)에서는 8년 이상 자경한 농지가 일시적 관리소홀로 양도 당시 이주민들에 의하여 불법점거 당하여 농지로 사용되지 못한 경우를 일시적 휴경상태에 있었던 것으로 본 바 있다. 특히 매수자가 농지를 매입한 다음 그 위아래 건물을 신축한 후 그 분양대금으로 잔금을 지급하기로 하는 매수계약을 체결하는 경우가 종종 있는데, 이런 경우에는 양도일 현재 농지가 아니므로 양도소득세 과세 대상으로 자료가 전산출력 된다.

따라서 이러한 경우에는 매매계약일 현재 당해 토지가 농지였다는 사실을 적극적으로 입증하여 인정을 받아야 한다.