

# 양도소득세 XII

## 농지의 범위를 정확히 알아두고 해당사항이 있는 경우 적극 활용하라.

8년 이상 자경농지에 대한 양도소득세 감면 규정은 농업소득세 과세대상(비과세, 감면과 소액부징수의 대상이 되는 토지를 포함한다)이 되는 농지를 양도하는 경우에 적용된다.

농업소득세는 농지에서 농작물을 재배하여 얻은 소득에 대하여 과세하며, 농지라 함은 지적공부상의 지목에 불구하고 벼와 특수작물을 재배하는 토지를 말한다. 이때의 특수작물이라 함은 과수·인삼·연초·채소·묘목(관상수를 포함한다)·약용작물·다류·화훼류·참깨·들깨·땅콩·호프 등의 작물을 말한다.

“농지”는 전·답으로서 지적 공부상의 지목에 관계없이 실제로 경작에 사용되는 토지로 하며, 농지경영에 직접 필요한 농막·퇴비사·양수장·지소·농도·수로 등도 농지로 본다.

### ▶참고 사례

- ① 밤나무는 과실의 수확을 목적으로 과수원의 형태를 갖추고 집단 조성할 경우에는 과수류에 해당되어 농업소득세 과세대상이 된다.
- ② 지목이 임야로 되어 있더라도 단감나무 과수원을 조성하여 단감을 생산하고 있다면 농지에 해당된다.
- ③ 축산용 사료를 생산하기 위하여 옥수수 등을 재배하고 있는 토지는 목장용지에 해당되므로 농지로 볼 수 없다.
- ④ 묘목을 상품전시용으로 일시 가식·판매하거나 판매목적으로 보관하여 재배소득이 발생하지 아니한 경우에는 농업소득세 과세대상이 아니나, 구입 후 상당기간 가식하여 생육시킴으로써 가격이 상승하는 등

재배소득이 발생하는 경우에는 과세대상이 된다.

## 영농조합법인 및 농업회사 법인에 현물출자하면 양도소득세가 면제된다.

최근에는 기업적 농업경영을 통해 생산성을 높이고, 생산된 농산물을 직접 출하·가공·수출 등을 함으로써 농업의 부가가치를 높이며, 노동력 부족에 따른 농작업을 대행하여 영농의 편의를 도모하기 위하여 영농조합을 설립하거나 농업회사 법인을 설립하는 추세가 늘고 있다.

“농업회사 법인”이란 농업인이 50% 이상 출자한 주식회사 이외의 법인을 말한다.

그래서 정부에서는 이를 지원하기 위하여 농업인이 농지가 소재하는 시·군·구(자치구를 말한다) 또는 그와 연접한 시·군·구 안에 거주하면서 직접 경작한 농지를 2006. 12. 31 이전에 영농조합법인 또는 농업회사 법인에 현물출자 함으로써 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세를 면제해주고 있다.

위에서 “농업인”이라 함은 농어촌발전특별조치법에 의한 농업인을 말하는 것으로, 1,000㎡(303평)이상의 농지를 경작하거나 농업경영을 통한 농산물의 연간 판매액이 100만원 이상인 자 또는 1년 중 90일 이상 농업에 종사한 자를 말한다.

따라서 경작하던 농지를 영농조합이나 농업회사에 현물출자 할 생각을 갖고 있다면 2006. 12. 31. 이전에 출자하여 양도소득세를 면제받도록 하자.

양도소득세를 면제받고자 하는 경우에는 농지를 현물

출자한 날이 속하는 다음연도 5월 31일까지 세액면제 신청서에 현물출자계약서 사본 및 현물 출자한 농지의 등기부등본을 첨부하여 관할세무서장에게 제출하면 된다.

**특정기간 내에 취득한 신축주택에 대하여는 양도소득세를 면제해 주고 있으므로 이를 잘 활용하라.**

정부에서는 주택 수요 확대를 토하여 주택경기를 활성화하기 위해 특정기간 내에 취득한 주택에 대하여는 양도소득세를 감면해주는 정책을 펴고 있으므로 이를 잘 이용하면 양도소득세를 절세할 수 있다. 현재는 양도하고자 하는 주택이 아래의 감면대상 신축주택인 경우 다음과 같이 양도소득세를 감면해 주고 있으므로 이에 해당되는 경우에는 감면신청을 하여 세액을 감면 받도록 하자.

**▶ 감면대상 :**

- ① 1998. 5. 22 ~ 1999. 6. 30(국민주택의 경우는 1999. 12. 31) 기간 중 취득한 신축주택 : 1999. 7. 1 이후 양도 분부터 적용.
- ② 2000. 11. 1~ 2001. 12. 31 기간 중 취득한 비수도권 지역에 소재한 신축 국민주택 : 2001. 1. 1 이후 양도 분부터 적용
- ③ 2001. 5. 23~2003. 6. 30 기간 중 취득한 전국에 소재하는 모든 신축주택 : 2001. 8. 14 이후 양도 분부터 적용. 다만, 서울특별시, 과천시 및 택지개발예정지구로 지정·고시된 5대 신도시(분당, 일산, 평촌, 산본, 증동) 지역 내 소재한 신축주택의 경우는 2003.

1. 1이후 취득 분부터 감면을 배제한다.

**▶ 감면내용 :**

거주자(주택건설사업자 제외)가 감면대상 신축주택(당해 건물의 연면적의 2배 이내의 부수 토지를 포함)을 취득하여 그 취득한 날부터 5년 이내에 양도하는 경우에는 양도소득세 전액을 감면하며(다만, 감면세액의 20%에 해당하는 농특세는 납부해야 한다) 5년이 경과한 후에 양도하는 경우에는 과세대상 소득금액에서 5년간 발생한 양도소득세금액을 차감하여 양도소득세를 계산한다.

**▶ 감면배제 :**

신축주택이 고가주택이거나 미등기로 양도하는 경우에는 감면을 해주지 아니한다.

**▶ 1세대 1주택 판정할 때 포함 여부 :**

감면대상 신축주택에 대하여는 1세대 1주택을 적용함에 있어 이를 당해 거주자의 소유주택으로 보지 않는다.

**▶ 감면신청 :** 양도소득세를 감면받고자 하는 자는 확정 신고기한 내에 감면대상주택임을 입증할 수 있는 서류를 첨부하여 감면신청을 하여야 한다.

※ 제출서류(예시)

- ㉠ 자기가 건설한 주택 : 사용승인일 또는 사용검사일을 입증할 수 있는 서류와 건축물관리대장
- ㉡ 매입한 주택 : 취득시의 주택매매계약서와 계약금을 납부한 사실을 입증할 수 있는 증빙서류