

양도소득세 IX

1. 비사업용 토지의 의의 및 중과 내용

비사업용 토지란 토지의 지목에 따라 본래의 목적에 이용되지 않은 토지로 농지의 경우에는 농작물 재배용으로, 임야의 경우에는 임야의 본래의 목적대로, 목장용지의 경우에는 축산업 영위목적으로, 대지의 경우에는 건축목적으로 사용되지 않는 토지를 일반적으로 말하며, 지목별 사업용 여부 판단 기준은

- ① 농지 : 재촌 · 자경여부
- ② 임야 : 재촌 여부
- ③ 목장용지 : 축산업 영위 여부
- ④ 대지 : 건축물의 존재 여부
- ⑤ 주택 : 주택의 부수토지
- ⑥ 상기 이외의 토지 : 재산세 분리과세 및 별도합산과세 대상 여부로 판정합니다. 다만, 토지의 본래의 목적대로 사용되고 있다고 하더라도 투기수요를 막고 가수요를 억제하기 위하여 농지, 임야, 목장용지는 소유자가 직접 사용하는 것을 요건으로 하고 있다. 따라서 건축물의 부수토지 및 기타 토지의 경우에는 원칙적으로 토지의 소유자와 건물의 소유자가 동일하지 않거나 실제 소유자가 사용하는지 여부에 상관하지 않습니다. 위와 같이 비사업용 토지란 토지의 본래 목적대로 이용되지 않는 것이나 소득세법상 비사업용 토지의 판정기준은 기간기준, 지역기준, 면적기준, 수입금액 기준 등이 있습니다.

비사업용토지에 해당되는 경우에는 2006년 1월 1일부터는 투기지역 지정여부에 불구하고 실지거래가액 과세원칙이 적용되며, 2007년 1월 1일부터는 세율이 60%의 고율로 적용되고, 장기보유특별공제를 배제하도록 되어 있습니다. 그러므로 2006.1.1부터는 비사업용 토지에 해당하면 기준시가로 과세하는 경우보다 실지거래가액으로 과세되어 양도소득세 부담이 증가되며, 2007. 1. 1부터는 양도차익

에 60%의 세율과 장기보유특별공제(3년 이상 : 10%, 5년 이상 : 15%, 10년 이상: 30%)를 배제하여 양도소득세 부담이 크게 증가됩니다.

2. 기준에 관계없이 사업용 토지로 보는 경우

소유자가 사업용으로 사용하지 않았더라도 다음의 어느 하나에 해당하는 토지는 기간기준, 지역기준, 면적기준, 수입금액 기준 등과 관계없이 사업용 토지로 구분합니다.

- ① 2006년 12월 31일 이전에 상속받은 농지 · 임야 및 목장용지로서 2009년 12월 31일까지 양도하는 토지
- ② 2006년 12월 31일 이전에 20년 이상을 소유한 농지 · 임야 및 목장용지로서 2009년 12월 31일까지 양도하는 토지
- ③ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따라 협의매수 또는 수용되는 토지로서 사업인정고시일이 2006년 12월 31일 이전인 토지(양도시기 제한 없음)
- ④ 주거 · 상업 · 공업지역 내에 소재하는 2005년 12월 31일 이전에 취득한 중중 소유의 농지(2006. 2. 9 신설, 양도시기 제한 없음)
- ⑤ 주거 · 상업 · 공업지역 내에 소재하는 상속에 의하여 취득한 농지로서 그 상속개시일로부터 5년 이내에 양도하는 토지(2006. 2. 9 신설)
- ⑥ 공장의 가동에 따른 소음 · 분진 · 악취 등으로 인하여 생활환경의 오염피해가 발생하는 지역 안의 토지로서 당해 토지 소유자의 요구에 따라 취득한 공장용부속토지의 인접 토지

3. 기간기준

상기 “2”의 토지를 제외하고 비사업용 토지에 해당여부를 판단함에 있어서 가장 중요한 핵심은 양도일 현재의 현황으로 판정하는 것이 아니라 양도

일로부터 소급하여 일정기간 동안 사업용으로 사용하였는지 여부이다. 즉 기간기준은 지목별 사업용 여부 판단뿐만 아니라 지역기준, 면적기준, 수입금액 기준에도 공통적으로 적용되는 것이다.

기간기준을 적용하는 방법은 다음과 같다.

① 기간기준은 다음의 3가지 요건중 하나만 충족하면 된다.

- 양도일 직전 5년 중 3년 이상을 직접사업에 사용(60% 기간기준)
- 양도일 직전 3년 중 2년 이상을 직업사업에 사용(67% 기간기준)
- 보유기간 중 80% 이상을 직업사업에 사용(80% 기간기준)

② 사업용 기간으로 간주하는 경우가 있다: 기간기준을 적용함에 있어 법령에 따라 사용이 금지 또는 제한된 기간 및 공익 또는 불가피한 사유가 있는 경우 그 금지 또는 제한된 기간은 사업용 기간으로 간주하여 기간기준을 계산한다.

③ 사업용 기간계산의 만료일로 간주되는 경우가 있다: 기간기준 적용시 기간계산의 만료일은 양도일이 원칙이다. 그러나 경매 등과 같이 부득이하게 양도되는 경우 양도일 이전인 경매기일 등을 기간계산의 만료일로 보아 기간기준을 적용한다.

4. 지목에 따른 구분

비사업용 토지의 범위는

- ① 농지
- ② 임야
- ③ 목장용지
- ④ 건축물의 부수토지 및 나대지 등
- ⑤ 주택의 부수토지
- ⑥ 별장과 별장의 부수토지 등 지목에 따라 유형을 별도로 규정하고 있다.

5. 지역기준

일정한 지역에 소재하는 토지에 대해서 본래의 토지용도 지역에 부적합하다고 보아 비사업용 토지로 보는 것으로

- ① 농지: 도시지역 내 주거·상업·공업지역 안
- ② 임야: 도시지역 내 상거·상업·공업지역 안, 녹지지역 중 자연, 생산녹지 및 개발제한구역 안
- ③ 목장용지: 도시지역 안
- ④ 나대지: 무주택자의 200평 이내의 토지로서 도시지역 내 개발제한 구역 안, 건축이 불가능한 지역에 소재하는 토지이다.

6. 면적 및 가액 기준

비사업용 토지를 판정함에 있어서 토지의 이용 효율을 과소로 이용하고 있는 경우까지 전체를 사업용 토지의 범위로 보지 않고 기준면적과 토지가액 기준을 적용하는 경우가 있습니다.

- ① 농지: 주말 또는 체험 영농 소유로 300평 이내,
- ② 목장용지: 가축별 축산업 기준면적
- ③ 공장용 건물: 공장입지 기준면적과 용도지역별 적용배율
- ④ 일반건축물: 용도지역별 적용배율
- ⑤ 주택 및 별장: 주택(5배, 10배), 별장(전체, 10배)
- ⑥ 사업·거주에 필수적인 토지: 해당 용도별 기준 면적 별도 규정에 따름
- ⑦ 영업용주차장, 광천지, 학원용 등: 지가대비 업종별 수입금액 비율 등이 있습니다.

이상과 같이 비사업용 토지의 판정 기준을 개괄적으로 설명하였으나, 지목별 판단기준은 내용이 복잡하므로 양도계약 이전에 검토하여야 합니다.