

임승은 회계사의 세금 칼럼

## 비사업용 토지에 대한 종과세 실시

올해부터는 임야나 농지의 소재지, 또는 소재지와 연접한 시·군·구에 소유자가 거주하지 않으면 비사업용 토지로 간주해 양도소득세를 60% 세율로 종과하며 장기보유특별공제도 적용되지 않는다. 그러나 예외도 있으므로 관련 규정을 꼼꼼히 챙겨보자. 글 | 임승은 확인경영회계법인 회계사



**2007**년부터는 비사업용 토지를 양도할 경우 세금을 중과한다. 즉 부채 지주의 임야, 나대지, 잡종지, 부채 지주 농지, 부채 지주 목장 용지 등 비사업용으로 보는 토지를 양도하는 경우 장기보유특별공제가 배제되며, 60% 양도소득세율로 과세된다. 비사업용 토지에 대한 실거래가액 적용은 2006년도부터 실시했으며 2007년은 실거래가액 과세가 양도소득세 전반에 걸쳐 확대되므로 비사업용 토지에 대해 실거래가액을 적용하는 것은 물론이다. 법인이 비사업용 토지를 매각한 경우에도 세금을 중과한다. 비사업용 토지에 대한 양도소득이 있을 경우 각 사업연도 소득에 대한 법인세 외에 30%(미등기 시 40%)의 세금을 추가로 납부해야 하기 때문이다.

또한 개인이 법인을 설립해 비사업용 토지를 보유하다가 주식을 넘기는 방식으로 부동산을 우회 양도해도 중과되는 것은 마찬가지다. 비사업용 토지를 과다 보유한 법인의 주식은 60%로 과세하기 때문이다.

비사업용 토지란 기간 기준과 대상 토지 기준을 모두 충족하는 토지를 말한다. 양도소득세는 보유 기간 중 발생한 양도차익에 대해 과세하는데 사업용 여부를 판별함에 있어 양도 시점뿐만 아니라 보유 기간 중 사업용으로 사용된 기간을 고려해 판단해야 하므로 이에 대한 기준을 둔 것이 기간 기준이다. 기간 기준의 요건은 다음과 같다. 이 중 하나를 충족하는 경우에는 사업용 토지로 본다. 양도일 직전 3년 중 2년 이상을 직접 사업에 사용한 경우, 양도일 직전 5년 중 3년 이상을 직접 사업에 사용한 경우, 보유 기간 중 80/100 이상을 직접 사업에 사용한 경우다.

다만 부득이하게 사업에 사용하지 못하는 경우는 제외되는데 법령에 의해 사용이 금지 또는 제한된 기간, 건축허가가 제한된 기간(법령에 따라 인가·허가·면허 등을 신청했으나 건축법과 행정지도에 의해 건축허가가 제한됨에 따라 건축을 할 수 없게 된 토지), 착공이 제한된 기간 등은 사업에 사용한 기간으로 인정받을 수 있다. 또한 건축물이 없는 토지를 취득해서 사업용으로 사용하기 위해 건설에 착공한 경우는 토지의 취득일부터 2년 및 착공일 이후 건설이 진행 중인 기간을 사업에 사용한 것으로 간주한다. 대상 토지 기준은 농지, 임야, 목장 용지, 비사업용 나대지를 사업용으로 판단할 수 있는 요건을 명시한 것이다.

**상속일로부터 5년 이내 양도할 경우 중과 대상에서 제외**

우선농지는 지적공부상의 지목과 관계없이 실제로 경작에 사용되는 전, 답, 과수원이면 사업용으로 인정받는데 농지소재지 또는 연접 시·군·구에 주민등록이 기재돼 있거나 거주하면서 자경해야 한다. 다만 특별시, 광역시(군 지역 제외), 시지역(읍·면 지역 제외)의 도시 지역 안의 농지(개발제한구역과 녹지 지역 제외)는 중과 대상이다.

재촌·자경 요건을 충족하지 않더라도 농지법에서 소유가 인정되는 일정한 경우에는 비사업용 토지에서 제외된다. 주말·체험 영농 소유 농지, 상속·이농 농지, 20년 이상 소유한 농지 등이다. 상속 농지는 상속일로부터 5년 이내 양도하거나 2006년 말 이전에 상속받은 농지는 상속일로부터 5년이 경과했더라도 2009년까지 양도할 경우 중과 대상에서 제외된다.

재촌하는 자가 소유하는 임야와 영림계획 인가를 받아 사업 중인 임야 또는 특수 개발 지역으로 지정된 임야는 사업용 토지로 인정받는다.

다만 영림계획 인가를 받거나 특수 개발 지역으로 지정된 임야는 도시 지역 밖 또는 도시 지역의 보전 녹지 지역 안의 임야에 한한다.

사업용 토지로 인정받는 목장 용지는 축산업을 영위하는 개인이 소유한 도시 지역 밖의 목장 용지로서 기준 면적 범위 내의 토지를 말한다. 종종 소유이거나 상속받은 토지, 20년 이상 소유한 토지를 예외 규정으로 두는 것은 농지, 임야, 목장 용지 모두 마찬가지다.

농지, 임야, 목장 용지 이외의 토지는 원칙적으로 지방세법상 재산세 종합합산과세 대상 토지를 비사업용으로 판단한다. 예를 들면 건축물이 없는 일반적 의미의 나대지, 공장 건축물 부속 토지 기준면적 초과분, 일반 건축물 부속 토지 기준면적 초과분 등의 토지를 말한다.

다만 사업에 사용하는 토지 등은 제외하는데 운동장·경기장 등 체육시설용 토지, 휴양시설용 토지, 주차장용 토지 등과 법령에 의해 개발사업 시행자가 조성한 토지 등이 그것이다. 또한 무주택 1세대가 소유하는 200평 이내 나대지도 사업용으로 인정한다. ㉞