

# 축사에 대한 양도소득세



축산업에 사용하던 토지와 건물을 처분하여 양도차익을 얻게 되면 양도소득세를 납부해야 하는데, 세법의 개정으로 사육두수를 적용한 사육면적을 산출하여 비사업용 목장용지의 해당여부를 따져서 양도소득세를 중과세하고 있는 바, 이에 대해 살펴보기로 한다.

## 1. 양도소득세의 과세대상

축사를 처분하게 되면 그 중에 토지, 건물에 대해서는 양도소득세를 납부하게 되고 그 이외의 축산용 시설이나 기구, 차량 등 고정자산의 처분이익에 대해서는 세금을 납부하지 않는다.

반면 돼지 등 축산물의 재고에 대한 처분이익은 사업소득으로 과세된다.

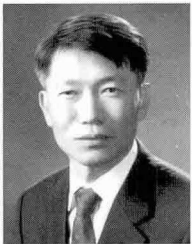
## 2. 양도소득세의 과세금액

양도소득세 = (양도가액 - 취득가액 - 필요경비) × 세율 - 세액감면

양도가액은 양도시의 실거래가액이며, 취득가액은 원칙적으로 실거래가액으로 하되, 알 수 없는 경우에는 양도가액을 양도당시의 기준시가(공시지가)와 취득당시의 기준시가로 환산한 가액을 취득가액으로 한다. 필요경비는 취득시에 지출한 취득세, 등록세, 등기비용 등 취득과 직접적으로 관련된 비용과 양도시의 중개수수료 등 양도비용의 합계액이 된다.

## 3. 양도소득세의 세율

기본세율은 최저 8%에서 최고 36%(양도차익이 8천만원 이상)인데 만약 축산업에 직접 사용하지 않는 토지에 대해서는 비사업용토지라고 하여 60%의 세율이 적용된다. 이에 예정



- 고려대학교 경영대학 경영학과 졸업
- 고려대학교 경영대학원 경영학과 졸업 및 석사 학위 취득
- 공인회계사, 세무사(1986년 취득)
- 안건회계법인 근무(1984년~1991년)
- 개인사무소 운영(1991년~2000년)
- 화인경영회계법인 송파지점 대표(2000년~2002년)
- 대현회계법인 대표이사(2002년~현재)

송재현 공인회계사/세무사  
대현회계법인

신고기간내에 신고하는 경우에는 세율의 10%를 감면해 주며, 양도소득세액의 10%가 주민세로 과세된다.

#### 4. 축사의 비사업용토지

목장용지는 축산업에 사용되고 있는 축사와 부대시설의 부속토지 및 초지, 사료포를 말하는데, 이러한 목장용지 중에서 다음의 가축별 기준면적과 가축두수를 곱하여 산출한 면적을 초과하는 토지는 비사업용토지로 본다.

이러한 비사업용토지는 양도소득세가 60%로 중과세되기 때문에 축사를 처분할 때에 비사업용에 해당되는지를 사전에 확실하게 검토해 보아야 한다.

〈표〉 가축별 기준면적

구분	사업	가축두수	축사 및 부대시설	
			축사 (제공미터)	부대시설 (제공미터)
한우	사육	1두당	7.5	5
돼지	양돈	5두당	50	13
기금	양계	100수당	33	16

※ 예 : 닭을 10만수 사육한다면 14,800평 정도의 축사부속토지만 사업용으로 인정 받을 수 있다. [10만수÷100×(33+16)=49,000㎡(14,822평)]

#### 5. 사육기간

토지를 취득한 후 2년 이상은 사육해야 하고 양도일 직전 2년 이상은 사육해야 하며, 전체 보육기간 중 80%는 사육해야 하는 등 세법에서 정하는 기간 이상 축산업에 사용해야 비사업용토지에 걸리지 않게 된다.

#### 6. 사육에 대한 판단

이상에서 본 바와 같이 비사업용토지의 판단을 사육두수를 가지고 산정하기 때문에 축사를 양도하게 되면 반드시 사육두수에 대한 자료를 세무서

에 제출하여 비사업용토지가 아니라는 것을 주장해야 한다.


사육두수에 대한 자료는 매년 신고하는 종합소득세신고서에 첨부하는 농가부업소득비과세금액산출내역서상에 있는 사육두수와 장부상의 기록을 기준으로 입증해야 하기 때문에 소득세 신고시에 출하두수를 줄이거나 재고자산을 적게 잡으면 양도소득세를 신고할 때에 상당한 불이익을 당할 수 있는 바, 양도를 계획할 때에는 사전 3~4년전부터는 실제 사육두수 전체에 대해 매출액을 신고하는 것이 필요하다.

#### 7. 임대용 축사

사육하지 않고 비어 놓은 축사 뿐만 아니라 본인이 직접 사용하지 않고 임대하는 축사의 부속토지는 비사업용으로 본다. 임차인이 가축을 사육하더라도 본인이 직접 사육하지 않을 경우에는 비사업용으로 보기 때문에 축사를 양도할 계획이 있는 경우에는 본인 명의로 사업자등록을 하고 직접 사육하는 것이 필요하다.

#### 8. 지목이 임야 및 전답인 토지

축사를 일괄적으로 양도하게 되면 그에 부속된 토지 중에 임야 또는 전, 답이 있는 경우가 있는데, 비록 지목이 임야라 하더라도 사실상은 축산업에 직접 사용되고 있다면 목장용지로 보고 세법을 적용하면 된다.

그러나 현황이 임야나 농지일 경우에는 부재지주에 해당되는지와 실제 경작을 했는지에 따라 비사업용토지 여부를 판단하면 된다. 

■ 문의 : (02)552-6100 대한회계법인