



양도소득세 제도 관련 개정내용 해설

전 재 원

국세청 납세자보호과 행정사무관

I. 머리말

2006년 1월 1일부터 비사업용 토지의 양도에 대하여 양도소득세를 실거래가를 기준으로 과세하고, 2007년부터 1세대2주택에 해당하는 주택 및 비사업용 토지의 양도에 대하여 양도소득세를 중과하는 내용등으로 소득세법(법률 제7837호, 2005. 12. 31) 및 동법시행령(대통령령 제19254, 2005. 12. 31 및 대통령령 제19327, 2006. 2. 9)이 공포되었으므로 관련 법령의 주요개정내용에 대해 살펴보도록 하겠다.

II. 양도소득세 관련 주요 개정내용

1. 양도소득세 부당행위계산부인 규정 보완

(1) 개정내용

1세대2주택과 비사업용 토지에 대한 양도소득세율 인상으로 증여세율(10~50%)이 양도소득세 중과세율(60%)보다 낮은 점을 이용하여 양도소득에 대한 소득세를 부당하게 감소시키기 위하여 소득세법 제101조 제1항의 특수관계자에게 자산을 증여(소득세법 제97조 제4항의 규정을 적용받는 배우자의 경우를 제외)한 후 그 자산을 양도받은 자가 5년 이내에 다시 이를 타인에게 양도한 경우에는 증여자가 그 자산을 직접 양도한 것으로 보도록 개정하였다.

이 경우 당초 증여받은 자산에 대하여는 「상속세 및 증여세법」의 규정에 불구하고 증여세를 부과하지 아니한다.

종 전	개 정
○양도세 부담을 줄이기 위해 특수관계자에게 자산을 증여한 후 수증자가 3년 이내에 그 자산을 양도하는 경우 증여자가 자산을 직접 양도한 것으로 간주	○증여자가 자산을 직접 양도한 것으로 간주하는 부당행위계산부인 규정의 적용기간을 - 수증자가 증여일로부터 5년 이내에 그 자산을 양도하는 경우로 연장

(2) 적용시기 및 적용례

2007. 1. 1 이후 양도하는 분부터 적용한다.

2. 2주택자 등에 대한 양도소득세 실거래가액 적용

(1) 개정내용

종전에 6억원 이상 고가주택의 양도, 취득후 1년 이내 부동산, 미동기부동산 양도, 투기지역안의 부동산, 3주택 이상을 소유한 1세대가 주택을 양도하는 경우 양도소득세를 실거래가로 과세하였으나 2006년부터 옹농부담의 원천 및 부동산시장 안정을 위해 2주택을 소유한 1세대가 주택을 양도하는 경우와 부채지주의 농지·임야·목장용지 및 비사업용 나대지·잡종지 등을 양도하는 경우에도 실거래가를 적용하도록 그 범위를 확대하고 2007년부터는 모든 부동산에 대해 실거래가액을 적용토록 하였다.

(2) 적용시기 및 적용례

- 실거래가 과세제도 전면시행 : 2007. 1. 1 이후 양도하는 분부터 적용한다.
- 금년부터 실거래가 과세범위가 확대된 1세대2주택자의 주택, 부채지주 농지·임야·목장용지 및 비사업용 나대지·잡종지등은 2006. 1. 1이후 양도하는 분부터 적용한다.

3. 전소유자의 양도가액을 현소유자의 취득가액으로 의제

(1) 개정내용

종 전	개 정
○현소유자가 자산취득당시 전소유자의 양도가액을 대통령령이 정하는 방법에 의하여 확인한 경우 동 금액을 취득가액으로 간주 ○ 고가주택에 한하여 적용 - 전소유자의 부동산 양도소득세 신고시 인감증명서를 제출	○ 적용범위를 모든 부동산으로 확대

(2) 개정 이유

양도소득세 실거래가 과세제도가 모든 부동산에 대하여 전면 시행됨에 따라 현재 실거래가로 과세되는 고가주택에 대하여만 적용하는 제도를 모든 부동산으로 확대하여 적용함으로써 부동산 실거래가 과세제도의 조기 정착으로 유도하였다.

(3) 적용시기 및 적용례

2006. 1. 1 이후 양도하는 분부터 적용한다.

4. 1세대 다주택자 실거래가 과세시 주택수 계산 명확화

(1) 개정내용

종 전	개 정
〈신 설〉 ※ 1세대1주택, 1세대3주택이상 중과판정시 공동상속주택의 경우 - 상속지분이 가장 큰 상속인이 주택을 소유한 것으로 간주	○ 실거래가 과세대상인 1세대2주택 이상 보유자 판정 - 공동상속주택은 상속지분이 가장 큰 상속인이 주택을 소유한 것으로 간주 - 상속지분이 가장 큰 상속인이 2인 이상인 경우 다음 순서에 따라 주택을 소유한 것으로 간주 ① 당해주택에 거주하는 자 ② 호주승계인 ③ 최연장자

(2) 개정 이유

공동상속주택의 주택수 계산에 대한 예규를 시행령에 규정하였다.

※ 예규사례 : 재정경제부 재산세제과-274(2005. 3. 18)호로 1세대 3주택자의 실가과세 판정시 공동주택의 소수지분자의 경우 그 지분은 주택수에서 제외토록 해석

(3) 적용시기 및 적용례

2006. 1. 1 이후 양도하는 분부터 적용한다.

5. 1세대2주택자에 대한 양도소득세 강화

종 전	개 정
○ 1세대2주택자의 주택양도시 일반세율 적용 및 장기보유특별공제 적용 - 1년 미만 : 50% - 1년~2년 미만 : 40% - 2년 이상 : 9~36% ※ 1세대3주택 이상자의 주택양도시 보유기간에 관계없이 60% 세율적용 및 장기보유특별공제 적용 배제	○ 1세대2주택자의 주택양도시 50%세율 적용 및 장기보유특별공제 배제 ○ 다음 주택만 보유주택수로 계산 - 수도권·광역시 소재 주택 ※ 수도권·광역시 군지역 및 도농복합도시 읍·면지역 제외 - 기타 지역 : 3억원 초과 주택 ○ 다음의 사유로 2주택이 된 경우는 중과대상에서 제외 - 근무상 형편 : 1년이상 거주하고, 사유 해소일 부터 3년 이내 - 혼인·노부모 봉양 : 사유 발생일부터 5년 이내 - 소송으로 취득 : 판결일부터 3년 이내 - 1세대3주택 중과에서 제외되는 주택 : 장기임대 주택 등

(2) 개정이유

거주목적의 실수요자가 아니라 주택을 재산증식 수단으로 이용하는 1세대2주택 보유자에 대하여 양도소득세를 중과하여 자본이익을 환수하고 부동산 투기수요를 억제하여 부동산시장을 안정화하기 위함이다.

(3) 적용시기 및 적용례

2007. 1. 1 이후 양도하는 분부터 적용한다.

6. 국외이주시 1세대1주택 비과세 기준조정

종 전	개 정
○ 3년 이상 보유(서울, 과천, 5대신도시 3년 보유, 2년 거주)한 1세대1주택 양도시 비과세 - 다음의 경우 보유·거주 요건 미적용 · 협의매수·수용시 · 국외이주로 양도시	- 다음의 경우 보유·거주 요건 미적용 · 협의매수·수용시(사업인정고시이전 취득분에 한함) · 국외이주로 출국 후 2년내 양도시

(2) 개정이유

공익사업을 위한 사업인정 고시일 이후 당해 지역의 주택을 취득하는 경우는 1세대1주택 비과세요건을 충족하지 못할 것을 알고 투기목적으로 취득한 주택으로 보아 1세대1주택 비과세 예외규정 적용을 배제한다.

국외이주 후 오랜기간(예 : 10년) 경과 후 양도하여도 양도시까지 발생한 모든 양도차익이 비과세되는 불합리점을 해소하기 위함이다.

(3) 적용시기 및 적용례

2006년 2월 9일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

【1세대1주택의 범위에 관한 경과조치(대통령령 제19327호)】

- ① 2006년 2월 9일 당시 사업인정 고시일 이후에 취득한 사업인정 고시된 지역의 주택 및 그 부수토지를 2007년 12월 31일까지 양도하는 경우에는 소득세법시행령 제154조 제1항 제2호 가목의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다.
- ② 2006년 2월 9일 당시 「해외이주법」에 따른 해외이주 또는 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국한 경우로서 2007년 12월 31일까지 주택을 양도하는 경우에는 소득세법시행령 제154조 제1항 제2호 나목 및 다목의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다.

7. 지방이전공공기관과 기업의 종업원에 대한 지원

(1) 개정내용

종 전	개 정
○1세대1주택 비과세 - 거주이전으로 인하여 일시적 2주택이 된 경우 · 종전 주택을 1년 내 양도시 비과세	○수도권 소재 공공기관 또는 법인이 수도권 외의 지역으로 이전하는 경우 - 공공기관 종사자, 법인의 임원과 사용인이 당해 공공기관 또는 법인이 이전한 지역(시·군) 또는 연결한 지역의 주택을 취득하여 일시적 2주택이 된 경우 - 종전주택을 2년 내 양도시 비과세(중복보유 허용기간 연장)

(2) 개정이유

국가균형발전을 위한 공공기관과 기업의 지방이전의 촉진을 지원하기 위함이다.

(3) 적용시기 및 적용례

소득세법시행령 제155조 제16항의 개정규정은 2006년 2월 9일 이후 수도권 외의 지역으로 이전한 법인 또는 공공기관의 임원·사용인 또는 종사자가 최초로 주택을 양도하는 분부터 적용한다

8. 가격공시 전에 취득한 자산의 취득당시 공시가격 산정

(1) 개정내용

종 전	개 정
○ 취득당시 기준시가 산정 - 아파트·고급연립, 집단상가·오피스텔 <산 식> ■ 국세청장 최초 고시 기준시가×(취득당시 토지·건물 기준시가 합계액÷최초 고시당시 토지·건물 기준시가 합계액)	○ 새로이 공시되는 단독주택 및 다세대·연립 : 종전의 아파트 등의 취득당시 기준시가 산정방법과 동일하게 적용 <산 식> ■ 2005. 4. 30 최초로 고시한 개별주택 또는 공동주택(아파트 및 고급연립주택 제외)의 기준시가×[취득당시 토지·건물 기준시가 합계액÷2005.4.30최초 고시당시 토지·건물 기준시가 합계액(취득당시의 가액과 최초로 고시한 기준시가 고시당시의 가액이 동일한 경우에는 소득세법 제164조 제8항의 규정 준용)]

(2) 개정이유

기존의 아파트 등 취득당시 기준시가 환산방식과 일관성을 감안하여 규정하였다.

(3) 적용시기

2005. 8. 5 이후 양도하는 분부터 적용한다.

9. 소득세법시행령상 세대의 개념의 보완

(1) 개정내용

종 전	개 정
○ 세대의 개념 - 본인 및 배우자와 동일한 주소에서 생계를 같이 하는 가족(직계존비속, 형제자매)으로 구성 ○ 다음의 경우는 배우자가 없더라도 1세대로 인정 - 30세 이상인 경우	(종전과 동일)

종 전	개 정
- 소득이 있는 경우 - 배우자가 사망 또는 이혼한 경우 - 주택을 상속받은 경우	- 소득세법 제4조에 의한 소득으로서 세대원이 당해 주택을 소유하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우로서 국민기초생활보장법에 의한 최저생계비 수준 이상의 소득이 있는 경우, 다만, 미성년자는 제외(직계존속의 사망, 결혼 기타 재정경제부령이 정하는 사유로서 부득이 하게 1세대를 구성하는 경우에는 그러하지 아니함) (종전과 동일) <폐 지>

(2) 개정이유

독립적인 생계유지가 불가능한 세대원을 독립된 세대로 분리함으로써 양도소득세를 회피하는 행위를 방지하도록 세대의 범위를 합리적으로 조정하였다.

<참 고>

※ 2006년도 최저생계비(보건복지부 2005. 9. 1 고시)

구 분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구
금액(원/월)	418,309	700,849	939,849	1,170,422	1,353,242	1,542,382

(3) 적용시기 및 적용례

2006년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

10. 비사업용 토지에 대한 양도소득세과세 강화

(1) 개정내용

종 전	개 정
○ 토지에 대한 양도소득세율 - 1년 미만 보유 : 50% - 1~2년 미만 보유 : 40% - 2년 이상 보유 : 9~36% - 미등기 양도자산 : 70%	

종 전	개 정
〈주 가〉 ○ 토지중 장기보유특별공제 배제 - 미등기 양도자산 〈주 가〉	- 비사업용 토지 : 60% (종전과 동일) - 비사업용 토지 ※부채지주 농지·임야·목장용지 및 비사업용 나대지·잡종지

(2) 개정이유

토지를 실수요에 따라 생산적 용도로 사용하지 않고 재산 증식 수단으로 사용하는 경우 양도소득세를 중과함으로써 부동산 투기수요를 억제하여 부동산시장을 안정화하고 투기적 이익을 철저히 환수하는 데 있다.

(3) 적용시기 및 적용례

2007년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

11. 비사업용토지의 범위 신설

비사업용 토지는 다음의 기간기준과 대상토지기준을 모두 충족하는 토지를 말한다.

가. 기간기준

(1) 원 칙

“비사업용 토지”라 함은 당해 토지를 소유하는 기간 중 다음 각 호의 요건에 해당하는 정하는 기간을 말한다.

(가) 토지의 소유기간이 5년 이상인 경우에는 다음 각 목의 모두에 해당하는 기간

- ① 양도일 직전 5년 중 2년을 초과하는 기간
- ② 양도일 직전 3년 중 1년을 초과하는 기간
- ③ 토지의 소유기간의 100분의 20에 상당하는 기간을 초과하는 기간. 이 경우 기간의 계산은 일수로 한다.

(나) 토지의 소유기간이 3년 이상이고 5년 미만인 경우에는

다음 각 목의 모두에 해당하는 기간

- ① 토지의 소유기간에서 3년을 차감한 기간을 초과하는 기간
- ② 양도일 직전 3년 중 1년을 초과하는 기간 (2005. 12. 31. 신설)
- ③ 토지의 소유기간의 100분의 20에 상당하는 기간을 초과하는 기간, 이 경우 기간의 계산은 일수로 한다.

(다) 토지의 소유기간이 3년 미만인 경우에는 다음 각 목의 모두에 해당하는 기간

- ① 토지의 소유기간에서 2년을 차감한 기간을 초과하는 기간
- ② 토지의 소유기간의 100분의 20에 상당하는 기간을 초과하는 기간, 이 경우 기간의 계산은 일수로 한다.

(2) 예 외

부득이한 사유가 있어 비사업용 토지로 보지 아니하는 토지의 판정기준은 다음과 같다.

(가) 소득세법 제104조의 3 제2항의 규정에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 해당 각 호에서 규정한 기간동안 법 제104조의 3 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 토지로 보아 동항의 규정에 따른 비사업용 토지(이하 “비사업용 토지”라 한다)에 해당하는지 여부를 판정한다.

- ① 토지를 취득한 후 법령에 따라 사용이 금지 또는 제한된 토지 : 사용이 금지 또는 제한된 기간
- ② 토지를 취득한 후 「문화재보호법」에 따라 지정된 보호구역 안의 토지 : 보호구역으로 지정된 기간
- ③ 그 밖에 공익 또는 불가피한 사유로 인한 법령상 제한, 토지의 현황·취득사유 또는 이용상황 등을 감안하여 재정경제부령이 정하는 부득이한 사유에 해당되는 토지 : 재정경제부령이 정하는 기간

(나) 소득세법 제104조의 3 제2항의 규정에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지에 대하여는 해당 각 호에서 규정한 날을 양도일로 보아 제168조의 6의 규정을 적용하여 비사업용 토지에 해당하는지 여부를 판정한다.

- ① 「민사집행법」에 따른 경매에 따라 양도된 토지 : 최초의 경매기일
- ② 「국세징수법」에 따른 공매에 따라 양도된 토지 : 최초의 공매일

- ③ 그 밖에 토지의 양도에 일정한 기간이 소요되는 경우 등 재정경제부령이 정하는 부득이한 사유에 해당되는 토지

(다) 소득세법 제104조의 3 제2항의 규정에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 비사업용 토지로 보지 아니한다.

- 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
- ④ 소득세법 제104조의 3 제1항 제1호 나목에 해당하는 농지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 농지
 - ㉠ 종중이 소유한 농지(2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한함)
 - ㉡ 상속에 의하여 취득한 농지로서 그 상속개시일부터 5년 이내에 양도하는 토지
- ⑤ 그 밖에 공익 또는 불가피한 사유로 인한 법령상 제한, 토지의 현황·취득사유 또는 이용상황 등을 감안하여 재정경제부령이 정하는 부득이한 사유에 해당되는 토지

나. 대상토지기준

소득세법 제96조 제2항 제8호 및 제104조 제1항 제2호의 7에서 “비사업용 토지”라 함은 당해 토지를 소유하는 기간 중 대통령령이 정하는 기간동안 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지(이하 “비사업용 토지”라 함)를 말한다.

(1) 농 지

(가) 전·답 및 과수원(이하 “농지”라 함)으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것
여기에서 농지·임야·목장용지 및 그 밖의 토지의 판정은 이 영에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사실상의 현황에 의한다. 다만, 사실상의 현황이 분명하지 아니한 경우에는 공부상의 등재현황에 의한다.

“농지”라 함은 전·답 및 과수원으로서 지적공부상의 지목에 관계없이 실제로 경작에 사용되는 토지를 말한다. 이 경우 농지의 경영에 직접 필요한 농막·퇴비사·양수장·지소·농도·수로 등의 토지 부분을 포함한다.

- ① 대통령이 정하는 바에 의하여 소유자가 농지소재지에 거주하지 아니하거나 자기가 경작하지 아니하는 농지, 다만, 「농지법」 그 밖의 법률에 의하여 소유할 수 있는 농지로서 대통령이 정하는 경우를 제외한다.

여기에서 “소유자가 농지소재지에 거주하지 아니하거나 자기가 경작하지 아니하는 농지”라 함은 농지의 소재지와 동일한 시·군·구(자치구인 구를 말함) 또는 그와 연결한 시·군·구 안의 지역에 주민등록이 되어 있고 사실상 거주(이하 “재촌”이라 한다)하는 자가 「농지법」 제2조 제5호의 규정에 따른 자경(이하 “자경”이라 한다)을 하는 농지를 제외한 농지를 말한다.

위 단서에서 “「농지법」 그 밖의 법률에 의하여 소유할 수 있는 농지로서 대통령이 정하는 경우”라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 농지의 경우를 말한다.

- ㉠ 「농지법」 제6조 제2항 제2호·제2호의 2·제8호·제9호 가목 또는 라목에 해당하는 농지

- ㉡ 「농지법」 제6조 제2항 제3호의 규정에 따라 상속에 의하여 취득한 농지로서 그 상속개시일부터 3년이 경과하지 아니한 토지

- ㉢ 「농지법」 제6조 제2항 제4호의 규정에 따라 이농당시 소유하고 있던 농지로서 그 이농일로부터 3년이 경과하지 아니한 토지

- ㉣ 「농지법」 제6조 제2항 제6호의 규정에 따른 농지전용허가를 받거나 농지전용신고를 한 자가 소유한 농지 또는 동법 제6조 제2항 제7호의 규정에 따른 농지전용협의를 완료한 농지로서 당해 전용목적으로 사용되는 토지

- ㉤ 「농지법」 제6조 제2항 제9호 마목 내지 사목의 규정에 따라 취득한 농지로서 당해 사업목적으로 사용되는 토지

- ㉥ 종중이 소유한 농지(2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한함)

- ㉦ 소유자(소득세법시행령 제154조 제6항의 규정에 따른 가족 중 소유자와 동거하면서 함께 영농에 종사한 자를 포함한다)가 질병, 고령, 징집, 취학, 선거에 의한 공직취임 그 밖에 재정경제부령이 정하는 부득이한 사유로 인하여 자경할 수 없는 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 토지

i) 당해 사유 발생일로부터 소급하여 5년 이상 계속하여 재촌하면서 자경한 농지로서 당해 사유 발생 이후에도 소유자가 재촌하고 있을 것, 이 경우 당해 사유 발생당시 소유자와 동거하던 소득세법시행령 제154조 제6항의 규정에 따른 가족이 농지 소재지에 재촌하고 있는 경우에는 그 소유자가 재촌하고 있는 것으로 본다.

- ii) 「농지법」 제22조의 규정에 따라 농지를 임대하거나 사용대할 것

- ㉧ 제사·종교·자선·학술·기예 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 「지방세법」 제186조 제1호 본문의 규정에 따른 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 농지

- ① 「농지법」 그 밖의 법률에 따라 소유할 수 있는 농지로서 재정경제부령이 정하는 농지
- ② 특별시·광역시(광역시에는 있는 군을 제외한다, 이하 같다) 및 시도(「지방자치법」 제3조 제4항의 규정에 의한 도·농복합형태의 시의 읍·면 지역을 제외한다, 이하 같다)중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에 의한 도시지역(대통령령이 정하는 지역을 제외한다, 이하 같다) 안의 농지, 다만, 대통령령이 정하는 바에 의하여 소유자가 농지소재지에 거주하여 자기가 경작하던 농지가 특별시·광역시 및 시도의 도시지역에 편입된 날부터 대통령령이 정하는 기간이 종료되지 아니한 농지를 제외한다.

(2) 임 야

(가) 임야, 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 제외한다.

- ① 「산림법」에 의하여 지정된 산림유전자원보호림·보안림·채종림·시험림 그 밖에 공익상 필요 또는 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야로서 대통령령이 정하는 것
- ② 소득세법 제104조의 3 제1항 제2호 가목에서 “공익상 필요 또는 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야로서 대통령령이 정하는 것”이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임야를 말한다.
- i) 「산림법」에 따른 산림유전자원보호림·보안림·채종림 또는 시험림
 - ii) 「산지관리법」에 따른 산지 안의 임야로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 임야, 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역(동법 시행령 제30조의 규정에 따른 보전녹지지역을 제외한다, 이하 이 호에서 같다) 안의 임야로서 도시지역으로 편입된 날부터 2년이 경과한 임야를 제외한다.
 - ③ 「산림법」에 따른 영림계획인가를 받아 시업중인 임야
 - ④ 「산림법」에 따른 특수개발지역 안의 임야
 - iii) 사찰림 또는 동유림
 - iv) 「자연공원법」에 따른 공원자연보존지구 및 공원자연환경지구 안의 임야
 - v) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 도시공원 안의 임야
 - vi) 「문화재보호법」에 따른 문화재보호구역 안의 임야
 - vii) 「전통사찰보존법」에 따라 전통사찰이 소유하고 있는 경내지
 - viii) 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역 안의 임야
 - ix) 「군사시설보호법」에 따른 군사시설보호구역, 「해군기지법」에 따른 해군기지구역 또는 「군용전기통신법」에 따른 특별보호구역 안의 임야
 - x) 「도로법」에 따른 접도구역 안의 임야

- xi) 「철도안전법」에 따른 철도보호지구 안의 임야
- xii) 「하천법」에 따른 연안구역 안의 임야, 「수도법」에 따른 상수원보호구역 안의 임야, 그 밖에 공익상 필요 또는 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야로서 재정경제부령이 정하는 임야
- ② 임야의 소재지와 동일한 시·군·구(자치구인 구) 또는 그와 연결한 시·군·구 안의 지역에 주민등록이 되어 있고 사실상 거주하는 자가 소유한 임야
- ③ 토지의 소유자·소재지·이용상황·보유기간 및 면적 등을 감안하여 거주 또는 사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 임야로서 다음 중 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.
- ㉠ 「임업 및 산촌 진흥촉진에 관한 법률」에 따른 임업후계자가 산림용 종자, 산림용 묘목, 버섯, 분재, 야생화, 산나물 그 밖의 임산물의 생산에 사용하는 임야
- ㉡ 「산림법」에 따른 종·묘생산업자가 산림용 종자 또는 산림용 묘목의 생산에 사용하는 임야
- ㉢ 「산림법」에 따른 자연휴양림을 조성 또는 관리·운영하는 사업에 사용되는 임야
- ㉣ 「수목원조성 및 진흥에 관한 법률」에 따른 수목원을 조성 또는 관리·운영하는 사업에 사용되는 임야
- ㉤ 산림계가 그 고유목적에 직접 사용하는 임야
- ㉥ 제사·종교·자선·학술·기예 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 「지방세법」 제 186조 제1호 본문의 규정에 따른 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 임야
- ㉦ 상속받은 임야로서 상속개시일부터 3년이 경과하지 아니한 임야
- ㉧ 종중이 소유한 임야(2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한한다)
- ㉨ 그 밖에 토지의 소유자, 소재지, 이용상황, 소유기간 및 면적 등을 감안하여 거주 또는 사업과 직접 관련이 있는 임야로서 재정경제부령이 정하는 임야

(3)목장용지

(가)원 칙

축산용으로 사용되는 축사와 부대시설의 토지, 초지 및 사료포 등으로 사용되는 목장용지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

- ① 축산업을 영위하는 자가 소유하는 목장용지로서 [별표 1의 2] 축산용 토지의 기준면적을 초과하거나 특별시·광역시 및 시지역의 도시지역(대통령령이 정하는 지역을 제외한다, 이하 같다) 안에 있는 것(도시지역에 편입된 날부터 2년이 경과되지 아니한 경우를 제외한다)

[별표 1의 2] 축산용 토지 및 건물의 기준면적(소득세법시행령 제168조의 10 제3항 관련)

〈㉔〉 가축별 기준면적

구 분	사 업	가축 두수	축사 및 부대시설		초지 또는 사료포		비 고
			축사 (제곱미터)	부대시설 (제곱미터)	초지 (헥타르)	사료포 (헥타르)	
1. 한우 (육우)	사육사업	1두당	7.5	5	0.5	0.25	말·노새 또는 당나귀 사육 포함
2. 한우 (육우)	비육사업	1두당	7.5	5	0.2	0.1	
3. 유우	목장사업	1두당	11	7	0.5	0.25	
4. 양	목장사업	10두당	8	3	0.5	0.25	
5. 사슴	목장사업	10두당	66	16	0.5	0.25	
6. 토끼	사육사업	100두당	33	7	0.2	0.1	친칠라 사육 포함
7. 돼지	양돈사업	5두당	50	13			개 사육 포함
8. 가금	양계사업	100수당	33	16			
9. 멧크	사육사업	5수당	7	7			여우 사육 포함

〈㉕〉 가축두수

가축두수는 다음 각 목의 어느 하나의 방법 중 납세자가 선택하는 방법에 따라 산정한다.

- i) 양도일 이전 최근 6과세기간(양도일이 속하는 과세기간을 포함한다, 이하 같다) 중 납세자가 선택하는 축산업을 영위한 3과세기간의 최고사육두수를 평균한 것
- ii) 양도일 이전 최근 4과세기간 중 납세자가 선택하는 축산업을 영위한 2과세기간의 최고사육두수를 평균한 것
- iii) 축산업을 영위한 기간이 2년 이하인 경우에는 축산업을 영위한 과세기간의 최고사육두수를 평균한 것

② 축산업을 영위하지 아니하는 자가 소유하는 토지

(나)예 외

토지의 소유자·소재지·이용상황·보유기간 및 면적 등을 감안하여 거주 또는 사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 목장용지로서 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 것은 제외한다.

- ① 상속받은 목장용지로서 상속개시일부터 3년이 경과하지 아니한 것

- ② 종중이 소유한 목장용지(2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한함)
- ③ 제사·종교·자선·학술·기예 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 「지방세법」 제 186조 제1호 본문의 규정에 따른 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 목장용지
- ④ 그 밖에 토지의 소유자, 소재지, 이용상황, 소유기간 및 면적 등을 감안하여 거주 또는 사업과 직접 관련이 있는 목장용지로서 재정경제부령이 정하는 것

(4)농지, 임야 및 목장용지 외의 토지 중 다음 각 목을 제외한 토지

- (가) 「지방세법」 또는 관계 법률의 규정에 의하여 재산세가 비과세되거나 면제되는 토지
- (나) 「지방세법」 제182조 제1항 제2호 및 제3호의 규정에 의한 재산세 별도합산 또는 분리과세대상이 되는 토지
- (다) 토지의 이용상황·관계 법률의 의무이행 여부 및 수입금액 등을 감안하여 거주 또는 사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 토지로서 다음의 것

- ① 소득세법 제104조의 3 제1항 제4호 다목에서 “거주 또는 사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 토지로서 대통령령이 정하는 것”이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다.

- ② 운동장·경기장 등 체육시설용 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것

i) 선수전용 체육시설용 토지

④ 「국민체육진흥법」에 따라 직장운동경기부를 설치한 자가 선수전용으로 계속하여 제공하고 있는 체육시설용 토지로서 재정경제부령이 정하는 선수전용 체육시설의 기준면적 이내의 토지, 다만, 직장운동경기부가 재정경제부령이 정하는 선수·지도자 등에 관한 요건에 해당하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 운동경기업을 영위하는 자가 선수훈련에 직접 사용하는 체육시설로서 재정경제부령이 정하는 기준면적 이내의 토지

ii) 종업원 체육시설용 토지

종업원의 복지후생을 위하여 설치한 체육시설용 토지 중 재정경제부령이 정하는 종업원 체육시설의 기준면적 이내의 토지, 다만, 재정경제부령이 정하는 종업원 체육시설의 기준에 적합하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니하다.

iii) 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 체육시설업을 영위하는 자가 동법의 규정에 따른 적합한 시설 및 설비를 갖추고 당해 사업에 직접 사용하는 토지

iv) 경기장운영업을 영위하는 자가 당해 사업에 직접 사용하는 토지

- ⑥ 주차장용 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것

i) 「주차장법」에 따른 부설주차장(주택의 부설주차장을 제외한다, 이하 이 목에서 같다)으로서 동법에 따른 부설주차장 설치기준면적 이내의 토지, 다만, 제6호의 규정에 따른 휴양시설업용 토지 안의 부설주차장용 토지에 대하여는 제6호에서 정하는 바에 의한다.

ii) 「지방세법 시행령」 제131조의 2 제3항 제2호의 규정에 따른 사업자 외의 자로서 업무용자동차(승용자동차·이륜자동차 및 종업원의 통근용 승합자동차를 제외한다)를 필수적으로 보유하여야 하는 사업에 제공되는 업무용자동차의 주차장용 토지, 다만, 소유하는 업무용자동차의 차종별 대수에 「여객자동차 운수사업법」 또는 「화물자동차 운수사업법」에 규정된 차종별 해당 최저보유차고면적기준을 곱하여 계산한 면적을 합한 면적(이하 “최저차고기준면적”이라 한다)에 1.5를 곱하여 계산한 면적 이내의 토지에 한한다.

iii) 주차장운영업용 토지

주차장운영업을 영위하는 자가 소유하고, 「주차장법」에 따른 노외주차장으로 사용하는 토지로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 재정경제부령이 정하는 율 이상인 토지

㉔ 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따라 지정된 사업시행자가 동법에서 규정하는 민간투자사업의 시행으로 조성한 토지 및 그 밖의 법률에 따라 사업시행자가 조성하는 토지로서 재정경제부령이 정하는 토지, 다만, 토지의 조성이 완료된 날부터 2년이 경과한 토지를 제외한다.

㉕ 「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련시설용 토지로서 동법에 따른 시설·설비기준을 갖춘 토지, 다만, 재정경제부령이 정하는 기준면적을 초과하는 토지를 제외한다.

㉖ 종업원 등의 예비군훈련을 실시하기 위하여 소유하는 토지로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 토지

i) 지목이 대지 또는 공장용지가 아닐 것

ii) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역의 주거지역·상업지역 및 공업지역 안에 소재하지 아니할 것

iii) 재정경제부령이 정하는 시설기준을 갖추고 재정경제부령이 정하는 기준면적 이내일 것

iv) 수임 군부대의 장으로부터 예비군훈련의 실시를 위임받은 자가 소유할 것

㉗ 「관광진흥법」에 따른 전문휴양업·종합휴양업 등 재정경제부령이 정하는 휴양시설업용 토지로서 재정경제부령이 정하는 기준면적 이내의 토지

㉘ 하치장용 등의 토지

물품의 보관·관리를 위하여 별도로 설치·사용되는 하치장·야적장·적치장 등(「건축법」에 따른 건축허가를 받거나 신고를 하여야 하는 건축물로서 허가 또는 신고없이 건축한 창고용 건축물의 부속토지를 포함한다)으로서 매년 물품의 보관·관리에 사용된 최대

면적의 100분의 120 이내의 토지

㉔ 골재채취장용 토지

「골재채취법」에 따라 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장에 한한다)으로부터 골재채취의 허가를 받은 자가 허가받은 바에 따라 골재채취에 사용하는 토지

① 「폐기물관리법」에 따라 허가를 받아 폐기물처리업을 영위하는 자가 당해 사업에 사용하는 토지

② 광천지(청량음료제조업·온천장업 등에 사용되는 토지로서 지하에서 온수·약수 등이 용출되는 용출구 및 그 유지를 위한 부지를 말한다)로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 재정경제부령이 정하는 율 이상인 토지

③ 「지적법」에 따른 양어장 또는 지소용 토지(내수면양식업·낙시터운영업 등에 사용되는 댐·저수지·소류지 및 자연적으로 형성된 호소와 이들의 유지를 위한 부지를 말한다)로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지

i) 「수산업법」에 따라 허가를 받은 육상해수양식어업 및 종묘생산어업에 사용되는 토지

ii) 「내수면어업법」에 따라 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말하며, 서울특별시의 한강의 경우에는 한강관리에 관한 업무를 관장하는 기관의 장을 말한다, 이하 이 목에서 같다)으로부터 면허 또는 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고한 자가 당해 면허어업·허가어업 및 신고어업에 사용하는 토지

iii) 가목 및 나목 외의 토지로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 재정경제부령이 정하는 율 이상인 토지

④ 블록·석물·토판제조업용 토지, 화훼판매시설업용 토지, 조경작물식재업용 토지, 자동차정비·중장비정비·중장비운전 또는 농업에 관한 과정을 교습하는 학원용 토지 그 밖에 이와 유사한 토지로서 재정경제부령이 정하는 토지의 경우에는 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 재정경제부령이 정하는 율 이상인 토지

㉕ 주택을 소유하지 아니하는 1세대가 소유하는 1필지의 나지(제1호 내지 제12호에 해당하지 아니하는 토지로서 어느 용도로도 사용되고 있지 아니한 토지를 말한다)로서 주택신축의 가능여부 등을 고려하여 재정경제부령이 정하는 기준에 해당하는 토지(660제곱미터 이내에 한한다)

② 소득세법시행령 제168조의 11 제1항 제2호 다목, 제10호, 제11호 다목 및 제12호의 규정을 적용함에 있어서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율(이하 이 항에서 “수입금액비율”이라 한다)은 과세기간별로 계산하되, 다음 각 호의 비율 중 큰 것으로 한다. 이 경우 당해 토지에서 발생한 수입금액을 토지의 필지별로 구분할 수 있는 경우에는 필

지별로 수입금액비율을 계산한다.

㉔ 당해 과세기간의 연간수입금액을 당해 과세기간의 토지가액으로 나눈 비율

㉕ $(\text{당해 과세기간의 연간수입금액} + \text{직전 과세기간의 연간수입금액}) \div (\text{당해 과세기간의 토지가액} + \text{직전 과세기간의 토지가액})$

③ 소득세법시행령 제168조의 11 제2항에서 “연간수입금액”이라 함은 다음 각 호에 규정한 방법에 따라 계산한 금액을 말한다.

㉔ 당해 토지 및 건축물·시설물 등에 관련된 사업의 1과세기간의 수입금액으로 하되, 당해 토지 및 건축물·시설물 등에 대하여 전세 또는 임대계약을 체결하여 전세금 또는 보증금을 받는 경우에는 「부가가치세법 시행령」 제49조의 2 제1항에 규정된 산식을 준용하여 계산한 금액을 합산한다.

㉕ 1과세기간의 수입금액이 당해 토지 및 건축물·시설물 등(이하 이 호에서 “당해토지 등”이라 한다)과 그 밖의 토지 및 건축물·시설물 등(이하 이 호에서 “기타토지 등”이라 한다)에 공통으로 관련되고 있어 그 실지귀속을 구분할 수 없는 경우에는 당해토지 등에 관련된 1과세기간의 수입금액은 다음 산식에 따라 계산한다.

◆ 당해토지 등에 관련된 1과세기간의 수입금액 = 당해토지 등과 기타토지등에 공통으로 관련된 1과세기간의 수입금액 $\times$ (당해 과세기간의 당해 토지의 가액÷당해 과세기간의 당해 토지의 가액과 그 밖의 토지의 가액의 합계액)

㉖ 사업의 신규개시·폐업, 토지의 양도 또는 법령에 따른 토지의 사용금지 그 밖의 부득이한 사유로 인하여 1과세기간 중 당해 토지에서 사업을 영위한 기간이 1년 미만인 경우에는 당해 기간 중의 수입금액을 1년간으로 환산하여 연간수입금액을 계산한다.

④ 소득세법시행령 제168조의 11 제2항 및 제3항에서 “당해 과세기간의 토지가액”이라 함은 당해 과세기간 종료일(과세기간 중에 양도한 경우에는 양도일)의 기준시가를 말한다.

⑤ 소득세법 제104조의 3 제1항의 규정을 적용함에 있어서 연결하여 있는 다수 필지의 토지가 하나의 용도에 일괄하여 사용되고 그 총면적이 비사업용 토지 해당여부의 판정기준이 되는 면적(이하 이 항에서 “기준면적”이라 한다)을 초과하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 해당 호의 각목의 순위에 따른 토지의 전부 또는 일부를 기준면적 초과부분으로 본다.

㉔ 토지 위에 건축물 및 시설물이 없는 경우

i) 취득시기가 늦은 토지

ii) 취득시기가 동일한 경우에는 거주자가 선택하는 토지(설)

⑥ 토지 위에 건축물 또는 시설물이 있는 경우

i) 건축물의 바닥면적 또는 시설물의 수평투영면적을 제외한 토지 중 취득시기가 늦은 토지

ii) 취득시기가 동일한 경우에는 거주자가 선택하는 토지

⑥ 소득세법 제104조의 3 제1항의 규정을 적용함에 있어서 토지 위에 하나 이상의 건축물(시설물 등을 포함함)이 있고, 그 건축물이 거주자의 거주 또는 특정 사업에 사용되는 부분(다수의 건축물 중 거주 또는 특정 사업에 사용되는 일부 건축물을 포함한다. 이하 이 항에서 “특정용도분”이라 한다)과 그러하지 아니한 부분이 함께 있는 경우 건축물의 바닥면적 및 부속토지면적(이하 이 항에서 “부속토지면적 등”이라 한다) 중 특정용도분의 부속토지면적 등의 계산은 다음 산식에 의한다.

② 하나의 건축물이 복합용도로 사용되는 경우

◆ 특정용도분의 부속토지면적등 = [건축물의 부속토지면적등×(특정용도분의 연면적÷건축물의 연면적)]

③ 동일경계 안에 용도가 다른 다수의 건축물이 있는 경우설)

◆ 특정용도분의 부속토지면적 = [다수의 건축물의 전체 부속토지면적×(특정용도분의 바닥면적÷다수의 건축물의 전체 바닥면적)]

⑦ 소득세법 제104조의 3 제1항의 규정을 적용함에 있어서 업종의 분류는 이 영에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「통계법」 제17조의 규정에 따라 통계청장이 고시하는 한국표준산업분류에 따른다.

(5)주택부수토지 초과분

「지방세법」 제182조 제2항의 규정에 의한 주택부속토지 중 주택이 정착된 면적에 도시지역안의 토지는 5배(도시지역 밖의 토지는 10배)를 곱하여 산정한 면적을 초과하는 토지

(6)상시주거용이 아닌 별장과 그 부수토지

주거용건축물로서 상시주거용으로 사용하지 아니하고 휴양·피서·위락 등의 용도로 사용하는 건축물(이하 이 호에서 “별장”이라 한다)과 그 부속토지, 다만, 「지방자치법」 제3조 제3항 및 제4항의 규정에 의한 읍 또는 면에 소재하고 다음 각호의 요건을 모두 갖춘 범위와 기준에 해당하는 농어촌주택과 그 부속토지를 제외하며, 별장에 부속된 토지의 경계가 명확하지 아니한 때에는 그 건축물 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 부속토지로

본다.

㉔ 건물의 연면적이 150제곱미터 이내이고 그 건물의 부속토지의 면적이 660제곱미터 이내일 것

㉕ 건물과 그 부속토지의 가액이 기준시가 1억원 이하일 것(신설)

㉖ 「조세특례제한법」 제99조의 4 제1항 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 아래지역을 제외한 지역에 소재할 것

i) 광역시에 소속된 군에 소재하는 지역 및 수도권지역, 다만, 접경지역(연천군, 인천 옹진군 등)은 제외

ii) 국토의계획및이용에관한법률의 도시지역과 허가구역

iii) 소득세법에 제104조의 2 제1항의 규정에 의한 지정지역

iv) 관광진흥법 제2조의 규정에 의한 관광단지

(7)부득이한 사유가 있어 비사업용 토지로 보지 아니하는 토지

소득세법 제104조의 3 제1항의 규정을 적용함에 있어 토지의 취득 후 법률의 규정으로 인한 사용의 금지 그 밖의 사유가 있어 비사업용 토지에 해당하는 경우에는 다음 각 호에 정하는 바에 따라 비사업용 토지로 보지 아니할 수 있다.

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 해당 각 호에서 규정한 기간동안 소득세법 제104조의 3 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 토지로 보아 동항의 규정에 따른 비사업용 토지(이하 “비사업용 토지”라 한다)에 해당하는지 여부를 판정한다.

㉔ 토지를 취득한 후 법령에 따라 사용이 금지 또는 제한된 토지 : 사용이 금지 또는 제한된 기간

㉕ 토지를 취득한 후 「문화재보호법」에 따라 지정된 보호구역 안의 토지 : 보호구역으로 지정된 기간

㉖ 그 밖에 공익 또는 불가피한 사유로 인한 법령상 제한, 토지의 현황·취득사유 또는 이용상황 등을 감안하여 재정경제부령이 정하는 부득이한 사유에 해당되는 토지 : 재정경제부령이 정하는 기간

② 소득세법 제104조의 3 제2항의 규정에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지에 대하여는 해당 각 호에서 규정한 날을 양도일로 보아 소득세법시행령 제168조의 6의 규정을 적용하여 비사업용 토지에 해당하는지 여부를 판정한다.

- ㉔ 「민사집행법」에 따른 경매에 따라 양도된 토지 : 최초의 경매기일
 - ㉕ 「국세징수법」에 따른 공매에 따라 양도된 토지 : 최초의 공매일
 - ㉖ 그 밖에 토지의 양도에 일정한 기간이 소요되는 경우 등 재정경제부령이 정하는 부득이한 사유에 해당되는 토지
- ③ 소득세법 제104조의 3 제2항의 규정에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 비사업용 토지로 보지 아니한다.
- ㉔ 2006년 12월 31일 이전에 상속받은 농지·임야 및 목장용지로서 2009년 12월 31일까지 양도하는 토지
 - ㉕ 2006년 12월 31일 이전에 20년 이상을 소유한 농지·임야 및 목장용지로서 2009년 12월 31일까지 양도하는 토지
 - ㉖ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따라 협의매수 또는 수용되는 토지로서 사업인정고시일이 2006년 12월 31일 이전인 토지
- ④ 소득세법 제104조의 3 제1항 제1호 나목에 해당하는 농지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 농지
- i) 종중이 소유한 농지(2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한함)
 - ii) 상속에 의하여 취득한 농지로서 그 상속개시일부터 5년 이내에 양도하는 토지
- ㉖ 그 밖에 공익 또는 불가피한 사유로 인한 법령상 제한, 토지의 현황·취득사유 또는 이용상황 등을 감안하여 재정경제부령이 정하는 부득이한 사유에 해당되는 토지. 🍌

