

비사업용 토지 과세제도 해설(Ⅲ)

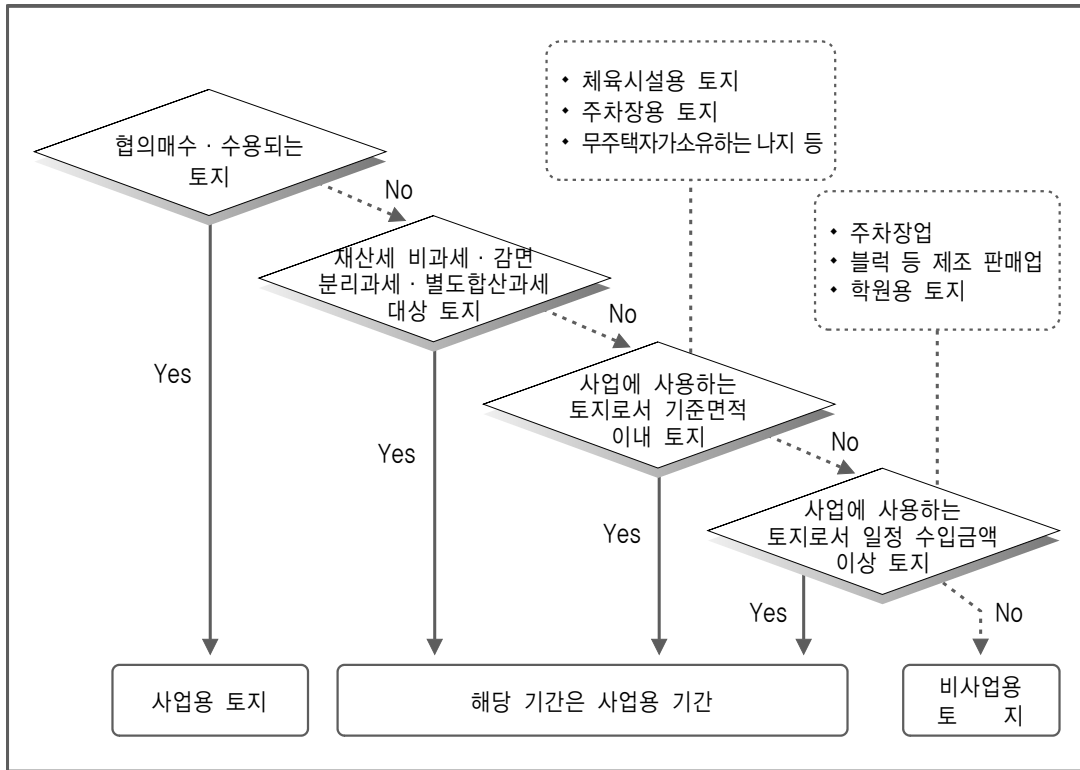
- 농지·임야·목장용지 외의 토지 등
비사업용 토지 판정기준 -

전 재 원

국세청 납세자보호과 서기관

농지·임야·목장용지 이외의 토지(그 밖의 토지)의 경우, 세법·령에서 정하는 일정한 요건을 충족하는 경우에는 해당 토지를 사업에 직접적으로 사용하지 아니하더라도 일정 요건을 충족하는 기간 동안은 비사업용 토지에 해당하지 아니한다. (소법 §104의3①4호, 법법 §55의2②4호)

□ 비사업용 그 밖의 토지의 판정흐름



I. 재산세 비과세·면제대상 토지

「지방세법」 또는 관계 법률에 의하여 재산세가 비과세 되거나 면제되는 토지는 그 대상기간 동안은 비사업용토지로 보지 아니한다.(소법 §104의3①4호가목, 법법 §55의2②4호가목)

1. 국가 등이 소유한 토지 (지법 § 185)

- ① 국가·지방자치단체·지방자치단체조합·외국정부 및 주한국제기구의 소유에 속하는 토지.
다만, 대한민국 정부기관의 토지에 대하여 과세하는 외국정부의 토지 및 지방세법 제183조 제2항 제4호의 규정에 의하여 매수계약자에게 납세의무가 있는 토지에 대하여는 재산세를 과세
- ② 국가·지방자치단체 및 지방자치단체조합이 1년 이상 공용 또는 공공용에 사용하는 토지 (유료로 사용하는 토지는 제외)

2. 공익사업 등에 직접 사용하는 토지 (지법 §186)

- ① 제사, 종교, 자선, 학술, 기에 등 공익사업을 목적으로 하는 비영리 사업자*가 그 사업에 직접 사용하는 토지 (지법 §186 1호)
* 공익사업을 목적으로 하는 비영리 사업자의 범위 (지법 §186 2호)
- ② 마을회 등 주민공동체 소유 토지
- ③ 별정우체국이 공용 또는 공공용으로 사용하는 토지
- ④ 도로·하천·제방·구거·유지·사적지 및 묘지
- ⑤ 「군사시설보호법」에 의한 군사시설보호구역(「해군기지법」에 의한 해군기지 구역을 포함한다)중 통제보호구역 안에 있는 토지(전·답·과수원 및 대지는 제외)
- ⑥ 「전통사찰보존법」 제2조제1호 및 제3호의 규정에 의한 전통사찰이 소유하고 있는 경내지
- ⑦ 한국농촌공사가 소유하는 농업기반시설용 토지 (지법 §266②)
- ⑧ 농·수산업협동조합이 고유목적에 사용하는 토지 (지법 §266⑤)
- ⑨ 한국보훈복지의료공단이 업무에 직접 사용하는 토지 (지법 §270②)
- ⑩ 「국가유공자 등 단체설립에 관한 법률」에 의하여 설립된 대한민국상이군경회 등이 소유하는 토지 (지법 §270④)
- ⑪ 한국갯생보호공단 등이 갯생보호사업용으로 소유하는 토지 (지법 §271③)
- ⑫ 산업체부설 중·고등학교 교육용으로 소유하는 토지 (지법 §272①)
- ⑬ 새마을운동 조직이 그 고유업무에 직접사용하는 토지 (지법 §272②)
- ⑭ 신용협동조합·새마을금고가 그 업무에 직접 사용하는 토지 (지법 §272③)
- ⑮ 직업능력개발훈련시설에 직접 사용하는 토지 (지법 §278①)
- ⑯ 노동조합이 고유업무에 직접 사용하는 토지 (지법 §278②)
- ⑰ 기업부설연구소용에 직접 사용하는 토지(건축물 부속토지는 건축물 바닥면적의 7배 이내의 것에 한함) (지법 §278②)
- ⑱ 노인의 여가선용을 위한 노인정용으로 사용하는 토지(부대시설을 포함하되 노인정용으로 사용하지 아니하는 부분을 제외) (지법 §271①)

해석사례 1

□ 재산세가 감면되는 토지의 비사업용 토지 판단 기준

지방자치단체의 조례에 의하여 재산세가 50% 감면되는 토지는 「소득세법」 제104조의3 제1항 제4호 가목(재산세가 비과세되거나 면제되는 토지) 규정이 적용되지 아니함 (국세청 종합상담센터 서면4팀-1487, 2007.05.04.)

□ 재산세가 비과세되거나 면제되는 토지의 경우 비사업용 토지 판단 기준

『지방세법』 또는 관계법률의 규정에 의하여 재산세가 비과세되거나 면제되는 토지의 경우 『소득세법』 제104조의3 제1항 제4호 가목 규정에 따라 비과세 또는 면제되는 기간 동안은 비사업용 토지에서 제외되는 것임 (국세청 종합상담센터 서면4팀-3416, 2007.11.27.)

Ⅱ. 재산세 별도합산 과세대상 토지

비사업용 토지로 보지 아니하는 재산세별도합산 과세대상토지란 과세기준일(매년 6.1) 현재 납세의무자가 소유하고 있는 건축물*의 부속토지 및 별도합산 과세하여야 할 상당한 이유가 있는 토지를 말한다.

다만, 「건축법」 등 관계 법령의 규정에 따라 허가(사용승인, 임시사용 승인 포함) 등을 받아야 할 건축물로서 허가를 받지 아니하고 사용 중인 건축물의 부속토지는 종합합산과세대상에 해당한다. (지법 §182①2호, 지령 §131의2)

* 건축물 : 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물, 지하 또는 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고 등 (건축법 §2조①2호)

건축물로 보는 경우(지령 §131 ①)	건축물로 보지 아니하는 경우(지령 §131의2 ① 2호)
- 건축 중인 경우 및 건물 멸실 등기일이 6월 이상 경과하지 않은 경우 - 건축기간이 경과되거나 정당한 사유 없이 6월 이상 공사가 중단된 경우는 제외	건축물의 시가표준액이 당해 부속토지의 시가표준액의 100분의 3에 미달하는 건축물 및 무허가 건축물

해석사례 2

□ 무허가 건축물 부속토지의 비사업용 토지여부

『지방세법 시행령』 제131조의2 제1항 제2호 규정에 의하여 재산세 별도합산 과세대상에서 제외되는 무허가 건축물의 부속 토지는 비사업용 토지에 해당한다.
(서면4팀-1681, 2006. 6. 12.)

□ 가설 건축물의 재산세 별도합산대상 여부

『건축법』의 규정에 의하여 허가를 받아 신축한 가설건축물의 경우 준치기간 내에는 별도합산 과세대상(세정13407-418, 2001. 10. 12.)입니다.

□ 건축중인 건축물의 부속토지 여부

‘건축 중인 건물’이라 함은 과세기준일 현재 공사에 착수한 경우만을 말하고 그 착공에 필요한 준비 작업을 하고 있는 경우까지 포함한다고 볼 수는 없고, 과세기준일 현재 착공을 하지 못한 것에 정당한 사유가 있다 하더라도 건축하고자 하는 건축물의 부속토지는 건축 중인 건축물의 부속토지에 해당한다고 볼 수 없다(대법95누7857, 1995.09.26.)

1. 건축물(주택, 별장제외) 부속토지로서 기준면적 이내의 토지

건축물은 공장용 건축물과 일반 건축물로 구분하며, 특별시·광역시 및 시 지역안의 공장용 건축물과 모든 지역의 일반 건축물의 부속 토지는 건축물의 바닥면적에 용도지역별 적용배율*을 곱하여 산정한 범위 안의 토지는 별도합산과세대상 토지에 해당한다.

이러한 별도합산과세 대상인 건축물 부속토지에 해당하는 경우에는 임대여부에 관계없이 부속 토지가 기준 면적을 초과하는지를 검토하여 비사업용 토지여부를 판정하며, 별도합산과세대상을 종합합산 대상으로 또는 종합합산과세대상을 별도합산대상으로 과세대상을 잘못 구분하여 재산세를 과세한 경우에는 재산세 부과 내용에 불구하고 실질내용에 따라 지방세법 규정을 적용하여 판단한다.

가. 기준면적 초과토지의 구분(소령 § 168의11⑤, 법령 § 92의8⑤)

연접한 다수 필지의 토지가 하나의 용도에 일괄하여 사용되고 그 총 면적이 비사업용토지 판정 기준이 되는 기준 면적을 초과하는 경우에는 해당 토지 위의 건축물 및 시설물 유무에 따라 다음과 같이 구분하여 각각의 순위에 따른 토지의 전부 또는 일부를 기준면적 초과 부분으로 본다.

구 분	기준면적 초과분으로 보는 토지 판정 순서
토지 위에 건축물 및 시설물이 없는 경우	① 취득시기가 낮은 토지 ② 취득시기가 동일한 경우에는 거주자가 선택한 토지
토지 위에 건축물 또는 시설물이 있는 경우	① 건축물의 바닥면적 또는 시설물의 수평투영 면적을 제외한 토지 중 취득시기가 낮은 토지 ② 취득시기가 동일한 경우에는 거주자가 선택한 토지

나. 복합용도 건축물의 부속토지에 대한 토지면적 판정(소령 § 168의11⑥, 법령 § 92의8⑥)

토지 위에 거주자의 거주 또는 특정사업에 사용되는 부분과 특정용도 이외에 사용되는 부분이

하나의 건축물과 함께 있는 경우, 당해 건축물의 바닥면적 및 부속토지 면적 중 특정용도 분의 부속토지 면적의 계산은 다음 산식에 의한다.

$$\frac{\text{특정용도 분의 부속토지 면적}}{\text{부속토지 면적}} = \text{건축물의 부속토지 면적} \times \frac{\text{특정용도분의 연면적}}{\text{건축물의 연면적}}$$

계산사례 1

- 4층 건축물의 1~3층은 상가로, 4층은 주택으로 사용하고 있으며, 건축물의 바닥면적은 100㎡, 상가용 건축물의 연면적은 300㎡, 주택의 연면적은 100㎡, 건축물 부속토지 면적이 1,000㎡인 경우 상가 및 주택의 부속토지 면적은?

- ① 상가용 건축물 부속토지 : 750㎡

$$1,000\text{㎡}(\text{건축물 부속토지 면적}) \times 300\text{㎡}(\text{상가용 면적}) \div 400\text{㎡}(\text{건물 연면적})$$

- ② 주택용 건축물 부속토지 : 250㎡

$$1,000\text{㎡}(\text{건축물 부속토지 면적}) \times 100\text{㎡}(\text{주택용 면적}) \div 400\text{㎡}(\text{건물 연면적})$$

다. 동일경계 안에 용도가 다른 다수의 건축물이 정착되어 있는 토지 판정

동일 경계 안의 토지 위에 용도가 다른 다수의 건축물이 있는 경우, 당해 건축물의 전체 부속토지면적 중 특정용도 분의 부속토지 면적은 다음 산식에 따라 산정한다. (소령 §168의11⑥ 2호, 법령 §92의8⑥ 2호)

$$\frac{\text{특정용도 분의 부속토지 면적}}{\text{부속토지 면적}} = \frac{\text{다수의 건축물의 전체 부속토지 면적}}{\text{다수 건축물의 전체바닥면적}} \times \frac{\text{특정용도분의 바닥면적}}{\text{다수 건축물의 전체바닥면적}}$$

계산사례 2

- 2층 주택 1동과 3층 상가 1동이 동일경계 안의 토지에 정착되어 있으며, 동일경계 안의 토지 면적은 500㎡, 주택의 바닥면적은 40㎡, 상가의 바닥면적은 60㎡인 경우 용도별 건축물 부속토지 면적은?

- ① 주택용 건축물의 부속토지 면적 : 200㎡

$$500\text{㎡}(\text{토지면적}) \times 40\text{㎡}(\text{주택 바닥면적}) \div 100\text{㎡}(\text{전체 건축물 바닥면적})$$

국세 해설

② 상가용 건축물의 바닥면적 : 300㎡

$$500\text{㎡}(\text{토지면적}) \times 60\text{㎡}(\text{상가 바닥면적}) \div 100\text{㎡}(\text{전체 건축물 바닥면적})$$

* 건축물 부속토지의 용도지역별 적용 배율 (지령 §131의2 ②)

	용도지역별	적용배율
도시지역	1. 전용 주거지역	5배
	2. 준주거지역 · 상업지역	3배
	3. 일반주거지역 · 공업지역	4배
	4. 녹지지역	7배
	5. 미계획지역	4배
도시지역 외의 용도지역		7배

해석사례 3

☐ 기준면적 초과하는 건축물 부속토지의 비사업용 토지 여부

「지방세법」 제182조 제1항 제2호 및 동법 시행령 제131조의 2 규정에 의하여 기준면적을 초과하는 건축물의 부속토지로서 재산세 종합합산과세대상 토지는 비사업용 토지에 해당하는 것(국세청 종합상담센터 서면4팀-1496, 2006.05.30.)입니다.

2. 별도합산과세 하여야 할 상당한 이유가 있는 토지

「지방세법시행령」 제131조의2 제3항 각호(1~12)에 해당하는 토지

- ① 여객자동차터미널 및 화물터미널용 토지
- ② 자동차운송사업자 및 대여사업자의 차고용토지(최저보유차고 면적의 1.5배이내)
- ③ 자동차운전학원용 토지(시설 구역내) 등

Ⅲ. 재산세 분리과세 대상

분리과세 대상 토지는 정책적인 고려에 따라 종합합산 과세대상 토지 또는 별도합산 과세대상 토지에 대해 별도의 세율*로 과세하는 토지를 말하며, 다음에 열거된 분리과세 대상 토지는 비사업용토지로 보지 아니한다.

* 분리과세 적용세율

구 분	적 용 세 율	대 상 토 지
저울분리과세	0.07%	전·답·과수원·목장용지·임야 중 일부토지
	0.2%	공장·기타분리과세 대상 모든 토지
고울분리과세	4.0%	골프장·별장·고급오락장용 토지·기준초과주거용토지

1. 공장용 건축물의 부속토지로서 기준면적 이내의 토지

읍·면 지역, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의하여 지정된 산업단지, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 지정된 공업지역에 소재하는 공장용 건축물의 부속토지로서 공장 입지 기준면적(「지방세법 시행규칙」 별표 4) 범위 안의 토지

$$\text{공장입지 기준면적} = \text{공장 건축물면적} \times 100 / \text{업종별 기준공장면적률}$$

2. 골프장 및 고급오락장용 부속 토지

가. 골프장용 토지

「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 제20조 규정에 의한 회원제 골프장용 부동산 중 구분 등록의 대상이 되는 토지와 건축물 및 그 토지상의 입목

나. 고급오락장용 부속토지

도박장·유흥주점영업장·특수목욕장 기타 이와 유사한 용도에 사용되는 건축물과 그 부속토지

3. 공급목적의 토지

「지방세법 시행령」 제132조 제4항 1호 내지 29호에 규정된 토지

IV. 거주 또는 사업과 직접 관련이 있는 기준면적 이내의 토지

1. 운동장·경기장 등 체육시설용 토지(소령 § 168의11①1호, 법령 § 92의8①1호)

가. 선수전용 체육시설용 토지

직장운동경기부 설치자(법인)*가 선수전용으로 계속하여 제공하는 체육시설용 토지 중 선수 전용체육시설 종목별 기준 면적 이내 토지

* 정부투자기관 및 상시 근무하는 직장인이 1,000명 이상인 공공단체(국민체육진흥법)

나. 종업원용 체육시설용 토지

사업장에 근무하는 종업원의 복지후생을 위하여 설치한 체육시설용 토지로서 종업원용 체육 시설 기준 면적(소칙 별표 5) 이내 토지

다. 체육시설업을 영위하는 자가 당해 사업에 사용하는 토지

체육시설의 설치·이용에 관한 법률에 따른 체육시설의 단위당 시설·설비기준을 충족하는 체육시설업*용 토지

* 체육시설업 : 영리를 목적으로 체육시설을 설치·경영하는 업을 말함

라. 경기장 운영업을 영위하는 자가 당해 사업에 사용하는 토지

경마장, 육상경기장, 야구장, 축구장 등 경기장 운영업용 토지로서 기준면적(소칙 별표 4) 이내 토지

해석사례 4

□ 경기관람시설이 없는 스포츠시설 운영이 경기장 운영업에 해당 여부

『소득세법시행령』 제168조의11 제1항 제1호 라목 규정에 따라 경기장 운영업을 영위하는 자가 당해 사업에 직접 사용하는 토지의 경우 경기장 운영업을 영위하는 기간 동안은 비사업용 토지로 보지 아니하는 것이며, 일반대중이 경기를 관람할 수 있는 시설이 없는 스포츠 시설 운영은 경기장 운영업에 해당하지 아니함 (국세청 종합상담센터 서면5팀-2539, 2007.09.11.)

□ 체육시설용지를 임차한 경우 비사업용 토지 해당 여부

토지를 임차하여 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 체육시설을 영위하는 자가 동법에 따른 적합한 시설 및 설비를 갖추고 당해 사업에 직접 사용하는 토지는 「소득세법 시행령」 제168조의11 제1항 제1호 다목에서 규정하는 토지에 해당(서면5팀-2189, 2007. 07. 31.)합니다.

2. 주차장용 토지 (소령 § 168의11①2호, 법령 § 92의8①2호)

가. 건축물 부설주차장용 토지(주택의 부설주차장은 제외)

「주차장법」에 따른 부설주차장 설치 기준 면적* 이내 토지는 비사업용 토지로 보지 아니한다. 다만, 휴양시설업용 토지 안의 부설주차장용 토지에 대해서는 휴양시설업용 토지 기준에 따라 판정한다.

* 부설주차장 설치 기준면적 : 「주차장법 시행령」 별표1의 기준 면적 참조

나. 업무용자동차의 주차장용 토지

「여객자동차 운수사업법」 또는 「화물자동차 운수사업법」에 의하여 여객자동차운송사업 또는 화물자동차운송사업의 면허·등록 또는 자동차대여사업의 등록을 받은 자 외의 자로서 업무용 자동차(승용자동차·이륜자동차 및 종업원의 통근용 승합자동차를 제외한다)를 필수적으로 보유하여야 하는 사업에 제공되는 업무용자동차의 주차장용 토지 중 차종별 대당 최저보유차고면 적기준*을 곱하여 계산한 면적을 합한 면적에 1.5를 곱하여 계산한 면적 이내의 토지는 비사업용 토지로 보지 아니한다.

* 보유차고의 면적기준 (「여객자동차 운수사업법 시행규칙」 [별표1의2])

업 종	대 당 면 적(최저)
가. 시내버스·농어촌버스·시외버스 운송사업	
(1) 대 형	36㎡~40㎡
(2) 중 형	23㎡~26㎡
(3) 소 형	15㎡~18㎡
나. 택시운송사업	
(1) 일반택시	13㎡~15㎡
(2) 개인택시	10㎡~13㎡

해석사례 5

□ 화물회사 차고용 토지의 비사업용 토지 여부

『화물자동차 운수사업법』에 의하여 화물자동차운송사업의 면허·등록을 받은 자가 그 면허·등록조건에 따라 사용하는 차고용 토지로 「지방세법 시행령」 제131조의 2 제3항제2호 규정에 의한 재산세 별도합산과세대상이 되는 토지는 「소득세법」 제104조의3 제1항 제4호 나목 규정에 의하여 비사업용 토지로 보지 아니함(국세청 종합상담센터 서면5팀-617, 2006.11.01.)

다. 주차장운영업용 토지

주차장운영업을 영위하는 자가 소유하고, 「주차장법」에 따른 노외주차장으로 사용하는 토지로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율*이 100분의3 이상인 토지는 비사업용 토지로 보지 아니한다.

* 수입금액 비율(수입금액/토지가액) 의 계산

토지가액에 대한 1년간의 수입금액 비율을 과세기간(사업년도) 단위로 계산 하며 다음 ㉠과 ㉡중 큰 금액으로 계산

㉠ 당해 과세기간의 연간 수입금액 ÷ 당해 과세기간의 토지가액

㉡
$$\frac{\text{당해 과세기간의 연간 수입금액} + \text{직전 과세기간의 연간수입금액}}{\text{당해 과세기간의 토지가액} + \text{직전 과세기간의 토지가액}}$$

1) 토지가액의 계산

토지가액은 당해 과세기간 최종일의 기준시가를 적용하고 과세기간 중에 양도한 경우에는 양도일의 기준시가*를 적용하여 계산 한다.(서면4팀-412, 2006. 2. 28.)

* 기준시가 : 시장·군수 또는 구청장이 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 매년 1월1일을 기준으로 공시하는 개별공시지가를 말하며, 공시기준일(매년1.1.) 이후에 동법시행령 제1항의 사유가 발생한 경우에는 수시 공시** 할 수 있다.

** 수시 공시 : 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령」 제15조 제1항에서 규정한 「지적법」상 분할 또는 합병된 토지, 공유수면매립 등으로 「지적법」상 신규 등록된 토지, 토지의 형질변경 또는 용도변경으로 「지적법」상 지목변경이된 토지, 국·공유지가 매각 등의 사유로 사유지로 된 토지로서 개별공시지가가 없는 토지에 대하여 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제15조 규정에 의하여 개별공시지가를 다음과 같이 수시 공시 할 수 있다.

- 1월 1일부터 6월 30일까지의 사이에 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령」 제1항의 규정에 의한 사유가 발생한 토지에 대하여는 7월 1일을 기준으로 하여 10월 31일까지 결정·공시
- 7월 1일부터 12월 31일까지의 사이에 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령」 제1항의 규정에 의한 사유가 발생한 토지에 대하여는 다음 연도 1월 1일을 기준으로 하여 다음 연도 5월 31일까지 결정·공시

2) 수입금액의 계산

당해 토지와 지상건축물·시설물 등이 사용되는 사업의 기업회계 관행상의 영업수입과 이에 준하는 부수수익을 말하는 것으로, 부가가치세법 규정에 의한 자가 공급·개인적 공급·사업상 증여에 해당하는 수입금액과 기업회계 관행상의 영업외 수익·특별이익은 포함되지 아니한다.

또한 1년간의 수입금액을 계산함에 있어 사업의 신규개시 및 토지의 양도로 인하여 1과세기간 중 당해 토지에서 사업을 영위한 기간이 1년 미만인 경우에는 당해 기간 중의 수입금액을 1년으로 환산하여 계산한 금액을 1년간의 수입금액으로 한다. (서면4팀-412, 2006. 2. 28.)

① 토지와 지상건축물·시설물 등에 관련된 사업의 총수입금액

임대료 전세금 또는 임대보증금을 받은 경우 부가가치세법시행령 제49조의2 제1항을 준용한 간주임대료* 금액을 합산한다.

$$* \text{ 당해기간의 전세금 또는 임대보증금 } \times \text{ 과세대상 기간의 일수 } \times \frac{\text{계약기간 1년의 정기에금이자율(주)}}{365(\text{윤년 } 366)}$$

주) 계약기간 1년의 정기에금이자율 : 2001. 4. 3 ~ 2002. 3. 27 : 5.8%, 2002. 3. 28 ~ 2003. 3. 28 : 4.6%, 2003. 3. 29 ~ : 4.2%

② 총수입금액이 당해 토지와 지상건축물·시설물 등과 기타 토지와 지상건축물·시설물 등에 공통으로 관련되어 있어 그 실지귀속을 구분할 수 없는 경우

$$\text{당해 토지등의 수입금액} = \text{총수입금액} \times \frac{\text{당해 토지가액}}{\text{총수입금액이 관련된 토지가액}}$$

③ 일정 과세기간에 양도하는 토지에서의 사업기간이 1년 미만인 경우(예 : 양도일이 속하는 과세기간)의 수입금액은 사업기간의 수입금액을 1년으로 환산한 금액

$$\text{사업기간의 수입금액} \times \frac{365(\text{윤년 } 366)}{\text{과세기간 중 당해 토지에서의 사업기간}}$$

해석사례 6

□ 노외 주차장용으로 임대한 토지의 비사업용 해당 여부

주차장운영업을 영위하는 자가 소유하고, 「주차장법」에 따른 노외주차장으로 사용하는 토지로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 100분의3 이상인 토지는 소득세법 제104조의3 제1항 제4호 다목 및 같은법시행령 제168조의11 제1항 제2호 다목의 규정에 의하여 사업에 사용되는 토지의 범위에 해당하는 “주차장운영업용 토지”로 보는 것이나, 당해 토지를 주차장용으로 임대를 하는 경우에는 사업에 사용되는 토지로 보지 아니하는 것임 (국세청 종합상담센터 서면5팀-777, 2007.03.08.)

□ 주차장운영업의 부가가치세 과세표준을 수정신고한 경우 수입금액 판단

주차장운영업을 영위하는 자가 「국세기본법」 제45조제1항제1호 규정에 따라 부가가치세 과세표준 및 세액을 수정신고한 경우로서, 수정신고한 수입금액이 객관적으로 입증되고 확인되는 경우 해당 주차장 운영업에 사용하는 토지가 「소득세법 시행령」 제168조의11 제1항 제2호 다목에 해당하는지는 수정신고 수입금액으로 판단하는 것임 (국세청 종합상담센터 서면4팀-1471, 2008.06.20.)

□ 배우자 명의로 주차장업을 영위하는 토지의 비사업용 해당 여부

주차장용 토지를 소유한 자의 배우자 명의로 「주차장법」에 따른 주차장업을 영위하는 경우 당해 토지는 「소득세법 시행령」 제168조의11 제1항 제2호 다목(주차장업용 토지) 규정이 적용되지 않음 (국세청 종합상담센터 서면5팀-1403, 2007. 04. 30.)

3. 사업시행자가 조성한 토지 (소령 § 168의11①3호, 법령92의8①3호)

토지의 조성이 완료된 날로부터 2년 이내 양도하는 토지 중 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 비사업용 토지로 보지 아니한다.

- ① 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따라 지정된 사업시행자가 동법에서 규정하는 민간투자사업의 시행으로 조성한 토지
- ② 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 개발사업 시행자가 경제자유구역개발계획에 따라 경제자유구역 안에서 조성한 토지
- ③ 「관광진흥법」에 따른 사업시행자가 관광단지 안에서 조성한 토지
- ④ 「기업도시개발특별법」에 따라 지정된 개발사업시행자가 개발구역 안에서 조성한 토지
- ⑤ 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류단지개발사업 시행자가 해당 물류단지 안에서 조성한 토지

- ⑥ 「중소기업진흥 및 제품구매촉진에 관한 법률」에 따라 단지 조성 사업의 실시계획이 승인된 지역의 사업시행자가 조성한 토지
- ⑦ 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에 따라 지정된 개발촉진지구 안의 사업시행자가 조성한 토지
- ⑧ 「한국컨테이너부두공단법」에 따라 설립된 한국컨테이너부두공단 이 조성한 토지

4. 청소년 수련시설용 토지 (소령 § 168의11①4호, 법령 § 92의8①4호)

「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련시설용* 토지로서 동법에 따른 시설·설비기준을 갖춘 기준 면적(수용정원 × 200㎡) 이내의 토지는 비사업용 토지로 보지 아니한다.

* 청소년수련관, 청소년수련원, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 청소년야영장등

5. 예비군 훈련장용 토지 (소령 § 168의11①5호, 법령92의8①5호)

종업원 등의 예비군훈련을 실시하기 위하여 소유하는 토지로서 다음 요건을 모두 갖춘 토지는 비사업용토지로 보지 아니한다.

- ① 지목이 대지 또는 공장용지가 아닐 것
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역의 주거지역·상업지역 및 공업지역 안에 소재하지 아니할 것
- ③ 「법인세법 시행규칙」 별표 10*의 예비군훈련장용 토지 및 시설 기준에 의한 시설기준을 갖추고 기준 면적 이내일 것
- ④ 수임 군부대의 장으로부터 예비군훈련의 실시를 위임받은 자가 소유할 것

* 예비군훈련장용 토지 및 시설 기준(법인세법 시행규칙[별표 10])

1) 시설기준

시 설	시 설 기 준	적용대상
교육보조 재료창고	교재·교육용장비 그 밖에 교육용 소모품을 갖춘 66제곱미터 이상의 창고	대대급 이상 훈련장
강 당	영화 또는 슬라이드 상영시설을 갖춘 298제곱미터(중대급훈련장의 경우에는 185제곱미터) 이상의 강당	중대급 이상 훈련장
간이목욕장 시 설	50명 이상이 동시에 목욕할 수 있는 시설을 갖춘 목욕장	대대급 이상 훈련장

2) 기준면적

(단위 : 제곱미터)

부대편성 인원 훈련장 시설	중대 · 대대 800명 이하	대대 · 연대 801명 ~ 2,400명	연 대 2,401명~ 5,000명	여 단 5,001명 이상	용 도
전술교육장	15,000	30,000	30,000	45,000	철조망 · 장애물 및 총검술교육시설을 갖춘 각개전투 · 분대전술 · 수색정찰 교육장소
사 격 술 예비훈련장	3,600	7,200	10,800	10,800	사격술의 예비훈련장소
사 격 장	1,650	2,475	3,300	3,300	사격장소
기초훈련장	2,500	5,000	7,500	7,500	제식훈련, 총검술 · 소화기 또는 기계훈련의 장소
계	22,750	44,675	51,600	66,600	

<비 고>

사격술예비훈련장 · 사격장 및 기초훈련장의 경우에는 전술교육장(사격술예비훈련장 및 기초훈련장의 경우에는 예비군훈련장 소유자의 다른 평지 또는 운동장을 포함한다)에서 그 훈련을 실시할 수 없는 경우에 한하여 당해 면적을 기준면적에 포함한다.

6. 휴양시설업용 토지(소령 § 168의11①6호, 법령 § 92의8①6호)

「관광진흥법」에 따른 전문 휴양업 · 종합 휴양업 그 밖에 이와 유사한 시설을 갖추고 타인의 휴양이나 여가선용을 위하여 이를 이용하게 하는 사업용 토지(휴양시설업의 일부로 운영되는 스키장업 또는 수영장업용 토지는 포함하며, 온천장용 토지를 제외)로서 다음의 기준면적을 합한 면적 이내의 토지는 비사업용 토지로 보지 아니한다.

- ① 옥외동물방목장 및 옥외식물원이 있는 경우 그에 사용되는 토지의 면적
- ② 부설주차장이 있는 경우 「주차장법」에 따른 부설주차장 설치 기준면적의 2배 이내의 부설주차장용 토지의 면적. 다만, 「환경 · 교통 · 재해 등에 관한 영향평가법」에 따른 교통영향평가의 협의결과에 따라 설치된 주차장의 경우에는 당해 협의결과에 규정된 범위 이내의 주차장용 토지의 면적으로 한다.
- ③ 건축물이 있는 경우 재산세 종합합산과세대상 토지 중 건축물의 바닥면적(건물 외의 시설물인 경우에는 그 수평투영면적을 말한다)에 동조 제2항의 규정에 따른 용도지역별 배율을 곱하여 산정한 면적 범위 안의 건축물 부속토지의 면적

7. 하치장용 등의 토지 (소령 § 168의11①7호, 법령 § 92의8①7호)

물품의 보관·관리를 위하여 별도로 설치·사용되는 하치장*·야적장*·적치장* 등 (「건축법」에 따른 건축허가를 받거나 신고를 하여야 하는 건축물로서 허가 또는 신고 없이 건축한 창고용 건축물의 부속 토지를 포함한다) 으로서 매년 물품의 보관·관리에 사용된 최대면적의 100분의 120 이내의 토지는 비사업용 토지로 보지 아니한다.

- * 하치장 : 실었던 짐 따위를 내려 놓는 곳
- * 야적장 : 곡식 단이나 그 밖의 물건을 임시로 한데에 쌓아 두는 곳
- * 적치장 : 물건을 쌓아 두는 곳

8. 골재 채취장용 토지 (소령 § 168의11①8호, 법령 § 92의8①8호)

「골재채취법」에 따라 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장에 한한다)으로부터 골재*채취의 허가를 받은 자가 허가받은 바에 따라 골재채취에 사용하는 토지는 비사업용 토지로 보지 아니한다.

- * 골재 : 모르타르 또는 콘크리트의 뼈대가 되는 재료로 주로 모래와 자갈을 사용하며 낱알의 지름에 따라 5mm이상인 조골재와 5mm이하인 세골재로 나뉜다.

9. 폐기물 수집 및 처리업용 토지 (소령 § 168의11①9호, 법령 § 92의8①9호)

「폐기물관리법」에 따라 허가를 받아 폐기물처리업을 영위하는 자가 당해 사업에 사용하는 토지는 비사업용 토지로 보지 아니한다.

10. 광천지 (소령 § 168의11①10호, 법령 § 92의8①10호)

광천지*로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 100분의4 이상인 토지는 비사업용 토지로 보지 아니한다.

- * 광천지 : 청량음료 제조업·온천장업 등에 사용되는 토지로서 지하에서 온수·약수 등이 용출되는 용출구 및 그 유지를 위한 부지

11. 양어장·지소용 토지(소령 § 168의11①11호, 법령92의8①11호)

「지적법」에 따른 양어장 또는 지소용 토지*로서 다음 어느 하나에 해당하는 토지는 비사업용 토지로 보지 아니한다.

* 지소용 토지 : 내수면양식업·낙시터운영업 등에 사용되는 댐·저수지·소류지 및 자연적으로 형성된 호소와 이들의 유지를 위한 부지

① 「수산업법」에 따라 허가를 받은 육상해수양식어업* 및 종묘생산어업*에 사용되는 토지

* 육상해수 양식어업 : 인공적으로 조성한 육상의 해수면에서 수산 동식물을 양식하는 어업

* 종묘생산어업 : 일정하게 구획된 바다·바닷가 또는 인공적으로 조성한 육상의 해수면에 시설물을 설치하여 수산종묘를 생산하는 어업

② 「내수면어업법」에 따라 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말하며, 서울특별시의 한강의 경우에는 한강관리에 관한 업무를 관장하는 기관의 장을 말한다)으로부터 면허 또는 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고한 자가 당해 면허어업·허가어업 및 신고어업에 사용하는 토지

③ 위 ①, ②외의 토지로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 4% 이상인 토지

12. 블록·석물 제조업용 등 토지(소령 § 168의11①12호, 법령92의8①12호)

아래의 업종에서 사용하는 토지로서 토지가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 업종별 기준을 이상인 토지는 비사업용 토지로 보지 아니 한다.

업 종 별	기 준 율
• 블록·석물 및 토관제조업용 토지	100분의 20
• 조경작물식재업용 토지 및 화훼판매시설업용 토지	100분의 7
• 자동차정비·중장비정비·중장비운전에 관한 과정을 교습하는 학원용 토지	100분의 10
• 농업에 관한 과정을 교습하는 학원용 토지	100분의 7
• 블록·석물·도관·벽돌·콘크리트제품·옹기·철근·비철금속·플라스틱파이프·골재·조경작물·화훼·분재·농산물·수산물·축산물의 도매업 및 소매업용(농산물·수산물 및 축산물의 경우에는 「유통산업발전법」에 따른 시장과 그 밖에 이와 유사한 장소에서 운영하는 경우에 한함) 토지	100분의 10

13. 무주택 1세대가 소유하는 1필지의 나지 (소령 § 168의11①13호)

주택을 소유하지 아니하는 1세대가 소유하는 660㎡이내의 1필지의 나지로서 다음의 요건을 갖춘 나지의 경우에는 비사업용토지로 보지 아니한다.

① 주택의 신축이 금지 또는 제한되는 지역에 소재하지 아니 할 것

② 그 지목이 대지이거나 실질적으로 주택을 신축할 수 있는 토지(대지와 도로와의 관계를 충족하지 못하거나 대지면적의 최소한도에 미달하여 건축허가를 받지 못하는 토지를 포함)

※ 무주택 1세대가 2필지 이상의 나지를 소유하는 경우 1필지 나지 판정 (소칙 §83의4⑰) 

무주택세대 소유 나지의 사업용토지 제외 신청서 (별지 제91호서식)를 제출한 경우	무주택세대 소유나지의 비사업용 토지 제외신청서 (별지 제91호서식)를 제출하지 아니한 경우
당해 세대의 구성원이 제16항의 규정에 따른 토지를 선택할 수 있다	1필지 나지의 결정은 다음 각 호에 의함 1세대 구성원 중 2인 이상이 나지를 소유하고 있는 경우에는 다음의 순서를 적용 가. 세대주 나. 세대주의 배우자 다. 연장자 1세대의 구성원 중 동일인이 2필지 이상의 나지를 소유하고 있는 경우 가. 면적이 큰 필지 나. 동일한 면적인 필지의 나지 중에서는 먼저 취득한 나지

