

2003년부터 달라지는 국세법령 개정내용 해설

- 양도소득세법령 개정내용을 중심으로 -

전 재 원

재정경제부 조세정책과 행정사무관

I. 머리말

지난해 봄부터 시작된 부동산 가격급등 현상에 따라 정부에서는 이를 억제하기 위하여 수회에 걸쳐 양도소득세관련 법령을 개정하는 등 국민주거 생활에 불안감을 진정시키기 위하여 노력하였다.

이번호에서는 부동산가격 안정을 위한 부동산투기지역 지정 및 실가과세, 고가주택과세 방법 변경내용, 재건축·재개발주택 양도시 과세방법 개선내용, 상속주택양도시 과세방법 변경내용, 3주택보유자에 대한 실가과세 적용 등을 중심으로 상세하게 설명드리고자 한다.

II. 부동산투기지역의 지정 및 실가과세

1. 투기지역지정제도의 도입 배경

지난해에는 서울특별시 강남일대 및 인접 신도시 지역의 아파트 가격상승이 다른 지역의 부동산 가격불안을 촉발하는 상황이 발생하였는 바, 이런 현상은 앞으로 언제라도 재발할 수 있어 이에 대한 대책이 필요하였다. 다만, 전국을 대상으로 하는 과도한 부동산투기 억제 정책은 오히려 주택경기 침체를 가져와 주택공급 축소로 이어질 경우 장기적으로는 주택시장 안정에 도움을 주지 못하게 되므로 부동산투기가 심각한 지역을 대상으로 투기지역을 지정한 후 당해 지역에 한정하여 양도소득세 과세를 강화하게 되었다.

2. 투기지역 지정방법

건설교통부장관은 전국의 부동산가격 동향을 파악하여 지정기준에 해당하는 지역중 투기 우려가 있다고 인정되는 지역에 대해 재정경제부장관에게 지정요청을 하고 재정경제부장관은 부동산가격 안정심의위원회의 심의를 거쳐 투기지역으로 지정고시한다.

투기지역은 특별시·광역시·도 또는 시·군·구의 행정구역을 단위로 지정한다. 다만, 개발이익환수에관한법률의 규정에 의한 개발사업이 진행중이거나 예상되어 있는 지역에 대하여는 당해 지역만을 지정할 수도 있다.

대상부동산은 전체 부동산 또는 주택과 주택이외 부동산으로 별도 지정할 수도 있다. 재정경제부장관은 투기지역지정을 지정한 때에는 지체없이 지정지역과 대상 부동산을 관보에 게재하여 공고하고 그 공고내용을 국세청장에게 통지하여야 한다.

통지를 받은 국세청장은 그 공고내용에 대하여 일반인의 열람이 가능하도록 하여야 하며 투기지역 지정에 대한 효력은 공고한 날부터 발생한다.

투기지역 지정 후 당해 지역의 부동산가격이 안정되는 등 지정사유가 해소된 것으로 인정되어 건설교통부장관의 지정해제요청이 있는 경우에는 재정경제부장관은 부동산가격안정심의위원회의 심의를 거쳐 지정지역을 해제하여야 한다.

3. 부동산가격안정심의위원회의 운영 및 구성

부동산가격안정심의위원회는 재정경제부 차관을 위원장으로 하고 부위원장인 건설교통부 차관을 포함한 12인이내의 위원(관계부처 1급 공무원과 경제 및 부동산에 관한 경험이 풍부한 자)으로 구성한다.

건설교통부장관(또는 관계부처장관)의 요청에 의하여 위원장(재정경제부 차관)이 소집하고 재적위원 과반수의 출석으로 개의하며 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

4. 투기지역 지정 기준

가. 주택의 투기지역 지정 요건

주택의 경우에는 직전월의 주택매매가격상승률이 전국소비자물가상승률보다 30%이상 높은 지역으로써 당해지역의 직전 2개월 평균 주택매매가격상승률이 전국주택매매가격상승률보다 30%이상 높거나, 직전 1년간의 주택매매가격상승률이 직전 3년간 연평균 전국주택매매가격상승률보다 높은 지역으로 한다.

이와 같이 정한 이유는 물가상승으로 인한 정상적인 지가상승분을 감안하여 2개월 평균 가격상승율로 하여 주택가격이 급등할 경우에는 즉시 대처할 수 있도록 하기 위함이고 전국주택매매가격상승률보다 30%이상 높은 지역으로 정함으로써 투기지역을 자의적으로 지정할 수 있는 여지를 가급적 축소하였다.

다만, 주택가격이 일시적으로 하락한 경우나 전국적으로 동반상승하는 경우를 감안하여 직전 1년간의 주택매매가격상승률이 직전 3년간 연평균 전국주택매매가격상승률보다 높은 지역으로 책정되도록 하였고, 통계자료를 수집하기가 어렵거나 부족한 연립주택 또는 단독주택의 경우에는 아파트 가격통계자료를 이용하여 판단한다.

나. 토지의 투기지역 지정 요건

토지의 경우에는 직전분기의 지가상승율이 전국소비자물가상승률보다 30%이상 높은 지역으로써 당해지역의 직전분기의 지가상승율이 전국지가상승률보다 30%이상 높거나 직전 1년간의 지가상승률이 직전 3년간 연평균 전국지가상승률보다 높은 지역으로 한다.

이는 지가가 분기별로 조사되는 것을 고려하여 일시적으로 지가가 하락한 경우나 전국적으로 동반상승하는 경우를 감안하였다.

주택이외의 부동산(나대지, 상가 및 그 부속토지, 업무용시설 및 그 부속토지등)의 경우에는 별도의 가격통계 발표가 없으므로 지가통계를 이용하여 판단한다.

투기지역을 판단함에 있어 사용하는 전국소비자물가상승률·주택매매가격상승률·전국주택매매가격상승률·지가상승률 및 전국지가상승률의 통계는 통계법 제8조의 규정에 의하여 통계청장이 통계작성에 관하여 승인한 통계에 의한다.

이 경우 건축법시행령 별표 1의 규정에 의한 아파트에 대한 매매가격상승률 통계만 있는 지역의 경우에는 이를 당해 지역의 주택매매가격상승률 통계로 본다.

5. 지정지역내 주택·토지 등 거래시 실가과세

주택·토지 등 부동산을 취득 또는 양도하는 경우에는 당해 토지등에 대한 양도차익에 대한 양도소득세 과세기 양도가액 또는 취득가액을 원칙적으로 양도당시의 기준시가에 의한다. 다만, 다음에서 열거하는 경우에는 예외적으로 그 가액을 양도자와 양수자간에 실제로 거래한 가액(이하 “실지거래가액”이라 한다)으로 적용한다. 또한 지난해 소득세법 개정시에 투기지역으로 새로이 지정하는 지역내에서 토지·건물등을 매매하는 경우에는 실지거래가액 적용대상으로 추가로 규정함으로써 과세형평을 도모하고 양도소득세의 투기억제기능을 강화하였다.

- ① 고가주택의 기준에 해당하는 주택(부속토지 포함)을 양도하는 경우
- ② 부동산을 취득할 수 있는 권리를 양도하는 경우
- ③ 미등기양도자산을 매매하는 경우
- ④ 취득후 1년 이내의 부동산을 양도하는 경우. 다만, 상속에 의하여 취득한 부동산을 취득후 1년 이내에 양도하는 경우(2003년 1월 1일 이후 양도분부터 적용) 또는 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 손실보상에 관한 법률 그 밖의 법률에 의한 수용(협의매수 포함)등 부득이 한 사유로 인하여 취득 후 1년 이내에 양도하는 경우로서 부동산의 취득 또는 양도의 경위와 그 이용실태 등에 비추어 단기매매차익을 목적으로 거래한 것이 아니라고 인정되는 때에는 국세청장은 관할세무서장 또는 지방국세청장으로 하여금 양도소득세의 과세대상이 되는 자산의 평가 및 이와 관련 있는 사항을 당해 세무서 또는 지방국세청의 과장급 공무원 3인 이상과 공무원이 아닌 자로서 부동산 감정평가에 관한 학식·경험이 풍부한 자 3인 이상에게 국세청장이 정하는 절차에 따라 자문하여 그 결정 또는 경정시 기준시가에 의할 수 있다.
- ⑤ 허위계약서의 작성, 주민등록의 허위이전 등 부정한 방법으로 부동산을 취득 또는 양도하는 경우로서 다음의 경우에는 실지거래가액에 의한다.
 - i) 부동산실권리자등의 등기에 관한 법률을 위반하여 부동산을 거래한 경우
 - ii) 부동산중개업법에 의한 중개업자가 동법을 위반하여 직접 취득한 부동산을 양도한 경우
 - iii) 미성년자의 명의로 부동산을 취득(상속 또는 증여에 의한 취득을 제외한다)하여 양도한 경우
 - iv) 1세대의 구성원이 부동산을 양도한 날부터 소급하여 1년이내의 기간동안 3회이상 양도 또는 취득한 경우로서 그 실지거래가액의 합계액이 3억원 이상인 경우
 - v) 거래단위별로 기준시가에 의한 양도차익이 1억원 이상인 경우
- ⑥ 양도자가 양도당시 및 취득당시의 실지거래가액을 증빙서류와 함께 확정신고기한까지

납세지 관할세무서장에게 신고하는 경우

- ⑦ 당해지역의 부동산가격상승률이 전국소비자물가상승률보다 높은지역으로서 전국부동산가격상승률 등을 감안하여 당해 지역의 부동산가격이 급등하거나 급등할 우려가 있어 재정경제부장관이 지정하는 지역에 소재하는 부동산에 해당하는 경우를 추가 (2002.12.18 신설)하였다.
- ⑧ 3주택 이상을 소유한 1세대가 주택(부수토지 포함)을 2002년 10월 1일 이후 양도하는 경우. 다만, 2002년 10월 1일 전에 매매계약을 체결하고 2002년 10월 1일 이후 2월 이내에 양도하면 종전규정을 적용한다.
- ⑨ 토사석의 채취허가에 따른 권리와 지하수의 개발·이용권을 토지 또는 건물과 함께 양도하는 경우에 있어서 지하수개발·이용권 등과 토지 등의 취득가액 또는 양도가액을 구별할 수 없을 때에는 토지·건물등에 대하여는 기준시가를 적용하고 지하수개발·이용권등에 대하여는 총취득가액 또는 총양도가액에서 기준시가를 적용한 토지·건물등의 취득가액 또는 양도가액을 차감한 잔액으로 한다. 이 경우 그 잔액이 없는 때에는 기준시가를 적용한 지하수 개발·이용권등의 취득가액 또는 양도가액은 없는 것으로 본다.

6. 투기지역에 대한 탄력세율의 적용

2002년 12월 18일 소득세법 개정전에는 기본세율에 100분의 15를 가감한 탄력세율(기본세율 \pm 15%p 범위내)을 시행하고 있었는데, 이 경우에는 적용범위가 전국적으로 적용되고 있어 국지적인 투기가 발생하는 경우에는 대처에 다소 미흡한 점이 있었다. 따라서 부동산 가격의 안정을 위하여 필요한 경우에는 투기지역에 한정하여 탄력세율을 적용할 수 있도록 개정함으로써 불로이득에 대해 무겁게 과세할 수 있는 근거규정을 새로 마련하였다.

Ⅲ. 고가주택과세제도 개선

1. 고급주택 면적기준 하향 조정

2002년 9월 30일까지 적용하였던 고급주택의 범위는 공동주택(아파트등)의 경우에는 전용면적이 50평이상이고 실지거래가액이 6억원을 초과하는 주택을 말하고, 단독주택의 경우에는 주택의 면적이 80평이상이고 부수 토지를 포함한 실지거래가액이 6억원을 초과하거나 대지면적이 150평 이상이고 그 주택가액(부수토지 포함)의 실지거래가액이 6억원을

초과 경우로 규정하고 있었다.

동 규정은 2002년 10월 1일 소득세법시행령을 개정하여 공동주택의 경우에는 전용면적이 45평이상이고 실지거래가액이 6억원을 초과하는 경우로 개정하여 면적기준의 하향조정을 통해 고급주택의 범위를 늘림으로써 실가과세 범위를 확대하고 과세형평을 제고하였다. 이로써 새로이 고급주택에 포함되는 고급주택의 경우에는 수익성이 낮아져 투기수요를 억제하는 효과를 가져올 것으로 판단된다.

동 개정 규정은 원칙적으로 2002년 10월 1일 이후 최초로 양도하는 분부터 적용하되 시행일(2002.10.1)전에 매매계약을 체결하고 시행일 이후 2월이내에 양도하는 경우에는 개정전의 고급주택 규정을 적용한다.

2. 고급주택을 금액기준의 고가주택제도로 전환

고급주택에 대한 과세형평을 제고하고 투기를 억제하기 위해 2002년 10월 1일부터 2002년 12월 31일 사이에 적용하던 고급주택 판정기준(공동주택(아파트등)의 경우에는 전용면적이 45평이상이고 실가가 6억원을 초과하는 주택, 단독주택의 경우에는 주택의 면적이 80평이상이고 부수 토지를 포함한 실지거래가액이 6억원을 초과하거나 대지면적이 150평이상이고 그 주택가액(부수토지 포함)의 실가가 6억원을 초과 경우, 엘리베이터, 수영장등이 설치된 주택)을 면적기준에 관계없이 실지거래가액이 6억원을 초과하는 경우에는 금액기준으로 고가주택으로 판정하도록 개정하였다.

다만, 주택의 면적 및 가액은 주택 단위별로 판정하는 것을 명문화하였다.

따라서 주택 및 부수토지의 양도당시의 실지거래가액의 합계액(1주택의 일부를 양도하는 경우에는 실지거래가액 합계액에 양도하는 부분의 면적이 전체 주택면적에서 차지하는 비율을 나누어 계산한 금액을 말한다)이 6억원을 초과하는 것을 말한다. 이 경우에 소득세법시행령 제154조 제3항 본문(하나의 건물이 주택과 주택외의 부분으로 복합되어 있는 경우와 주택에 부수되는 토지에 주택외의 건물이 있는 경우에는 그 전부를 주택으로 본다)의 규정에 의하여 주택으로 보는 부분(부수토지 포함)에 해당하는 실지거래가액을 포함한다.

단독주택으로 보는 다가구주택의 경우에는 그 전체를 하나의 주택으로 보아 고가주택의 해당 규정을 적용한다.

주택면적에 관계없이 금액기준만으로 고가주택기준 충족여부를 판정토록 변경한 소득세법 및 동법시행령 개정법령은 원칙적으로 2003년 1월 1일 이후 최초로 양도하는 분부터 적용하되 소득세법시행령 제159조의 기준면적 미만 고가주택으로서 시행일(2003.1.1)전에 매매계약을 체결하고 시행일 이후 2월 이내에 양도하는 경우에는 종전의 고급주택 규정을

적용한다.

<참고> 고급주택의 기준

	고 급 주 택					고가 주택
	'90~	'91~	'99.9.18~	'01.1.1~	'02.10.1	'03.1.1
공동주택	전용면적 50평 이상 양도가액 1.8억원 이상(기준시가기준)	양도가액 기준액 조정 · 1.8억원 → 5억원	양도가액 기준 및 기준액 조정 · 5억원(기준시가)→6억원(실가)	좌 동	면적조정 50평→45평	실가 6억원 (면적 규정 폐지)
단독주택	건평 80평 이상이거나 대지 150평 이상으로서 주택의 과세 시가표준액이 2천만원 이상이고 양도가액 1억8천만원 이상	양도가액 기준만 조정 · 1.8억원 →5억원	양도가액 기준 및 기준액 조정 · 5억원(기준시가) →6억원(실가)	건물과표 변경 · 시가표준액 2천만원이상 →기준시가 4천만원이상	좌동	실가 6억원 (면적 규정 폐지)
기타	엘리베이터, 에스컬레이터 또는 20평 이상의 수영장중 1개 이상의 시설이 설치된 주택					규정 없음

3. 기준면적미만 고가주택에 대한 장기보유특별공제 확대

지난해까지 1세대 1주택 양도시 고급주택기준(공동주택의 경우 전용면적 45평 미만)기준에 미달한 소형평형이 2003년부터 고급주택 기준변경으로 새로이 고가주택으로 분류되어 과세대상에 포함됨으로서 세부담이 급격히 증가하는 것을 방지하기 위하여 고가주택에 대한 장기보유특별공제제도를 도입하였다.

종전에는 3년미만 보유한 토지·건물을 양도한 경우에는 양도차익의 10%, 5년이상 10년 미만 보유한 후 양도하는 경우에는 15%, 10년 이상 보유한 후 양도하는 경우에는 장기보유특별공제로 양도차익의 30%를 공제해 주고 있다.

2003년 1월 1일 이후 최초로 양도하는 분부터는 고가주택에 대한 기준변경으로 소형평형일지라도 고급주택 거래가액이 6억원 이상인 주택에 대하여는 양도소득세를 과세하게 되었다.

1세대 1주택양도시 고급주택기준(2002.12.31까지 적용하던 고급주택 규모 판정기준인 전용면적 45평 이상인 공동주택 등)에 미달한 소형평형이 금년부터 고급주택 기준변경으로 새로이 도입된 「고가주택」 규정을 적용받게 되는 고가주택(공동주택의 경우 전용면적 45평 미만, 단독주택의 경우 건평 80평미만이고 대지면적이 150평미만인 기준면적미만인 주택)으로 분류된 때에는 5년이상 10년미만 보유주택인 경우에는 양도차익의 25%를 공제하며 10년이상 보유주택인 경우에는 양도차익의 50%를 공제한다.

동 개정 규정은 2003년 1월 1일 이후 최초로 양도하는 분부터 적용한다.

IV. 제도개선 및 납세편의 관련 개정사항

1. 일시적인 2주택 중복보유 허용기간 단축

보유하고 있던 주택을 대체하기 위해 일시적으로 2주택을 보유하게 되는 경우에는 대체 취득하기 위하여 새로이 취득한 주택의 매입일부터 2년내에 보유중이던 종전주택을 양도하면 1세대 1주택 양도에 따른 양도소득비과세 혜택을 받아 왔으나 2002년 3월 30일 이후 최초로 양도하는 분부터는 중복보유 허용기간을 1년으로 단축하였다. 다만, 노부모를 동거 봉양하거나 혼인으로 인해 일시 2주택이 되는 경우에는 종전과 같이 중복보유 허용기간을 2년간으로 유지했다.

1세대 2주택 보유자에 대한 중복보유 허용기간 단축으로 주택구매자가 대체주택 취득에 보다 신중해 지므로 주택 수요도 일정부분 억제될 수 있고 시장에 여유 주택의 공급을 늘려주어 주택가격 안정에도 기여할 것이다.

2. 등록문화재 주택에 대한 1세대1주택 특례 인정

일반주택과 문화재주택 등을 각각 1개씩 소유한 1세대가 일반주택을 양도할 경우 1세대 1주택으로 보아 비과세한다.

정부에서는 2003년 1월 1일 이후 최초로 양도하는 분부터는 등록문화재 주택에 대해서도 지정문화재 주택과 동일하게 세제지원을 받을 수 있도록 하였다.

3. 상속주택에 대한 비과세제도 개선

1세대 1주택자가 상속받은 주택을 2002년 12월 31까지 양도하는 경우에는 보유기간 및

<참고> 지정문화재와 등록문화재의 차이점 상호비교

구 분	지정·등록권자	지정기준
지정문화재	문화재청장/ 시도지사	- 유형의 문화적 소산으로서 역사적, 예술적, 학술적 가치가 큰 것 - 사적지와 특별히 기념이 될 만한 시설물로서 역사적, 학술적 가치가 큰 것
등록문화재	문화재청장	○ 건조물, 시설물 중 원칙적으로 50년을 경과한 다음의 것 - 우리나라 근대사에 기념이 되거나 상징적 가치가 큰 것 - 지역의 역사 문화적 배경이 되고 그 가치가 일반에게 널리 알려진 것 - 한 시대의 조형의 모범이 되는 것등

양도시기에 상관없이 비과세하였으나 상속주택을 양도하는 경우에는 막대한 양도차익이 발생해도 양도소득세가 비과세 되는 문제점이 있으므로 과세형평 제고를 위해 상속주택을 2003년 1월 1일 이후 최초로 양도하는 분부터는 일반주택과 동일하게 과세토록 하였다. 다만, 상속주택외의 일반주택을 양도시에는 상속주택은 본인의 의사와 상관없이 취득하게 되는 점을 감안하여 없는 것으로 보아 1세대 1주택 해당여부를 판정한다.

다만, 2003년 1월 1일 이전 상속받은 주택에 대해서는 2004년 12월 31일까지 양도하는 경우에는 종전규정을 적용하도록 하였다.

4. 재건축·재개발주택 양도에 대한 과세방법 개선

그 동안 재개발·재건축으로 완공된 신축주택을 양도하는 경우 기준시가에 의한 양도차익 계산방법에 대하여 국세청의 과세내용과 대법원의 판례가 서로 다르고 계산방법도 복잡하였는 바 이를 단순화하고 법령에도 명확히 규정하였다.

종전에는 재개발·재건축으로 완공된 아파트 등을 양도하는 경우에는 양도시와 취득시의 기준시가에 의하여 과세하였다. 다만, 공동주택 기준시가 고시전에 취득한 아파트는 기준시가가 없으므로 최초로 고시한 공동주택의 기준시가에 의하여 환산하였다.

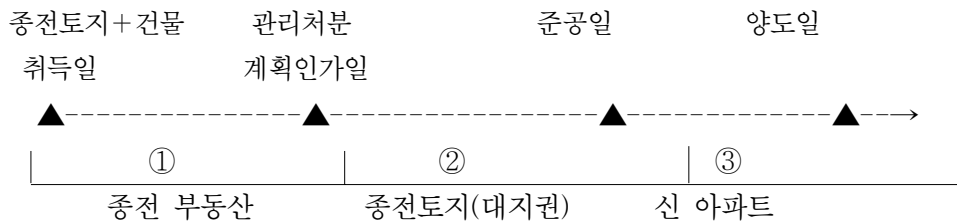
□ 취득당시 공동주택 기준시가 = 최초고시한 공동 주택의 기준시가× [취득당시(토지+건물) 기준시가÷최초고시당시(토지+건물) 기준시가]

2003.1.1 이후 최초로 양도하는 분부터는 재개발·재건축 아파트 등에 대한 과세 방법을 법령에 구체적으로 명문화하여 단계별로 구분하여 계산하도록 개정하였다.

□ 양도차익 = 종전부동산의 양도차익 + 대지권의 양도차익 + 신축아파트의 양도차익

【계산사례】

- 종전 부동산 취득시부터 재개발·재건축후 양도시까지의 자산별(①종전부동산, ②종전 토지(대지권), ③신축아파트)로 양도차익을 각각 계산하여 합산과세



- ① 취득일에서 관리처분일 전일까지의 종전토지+건물 양도차익
 - 양도차익 = (관리처분일 전일현재 토지+건물기준시가) - (취득일 현재 토지 + 건물기준시가) - (취득일 현재기준시가×3%)
- ② 종전토지(대지권)의 양도차익
 - 양도차익 = 준공일 전일현재 기존건물 부수토지 기준시가 - 관리처분일 현재 기존건물 부수토지 기준시가
 - * 관리처분일부터 준공일까지의 토지부분만 양도차익 계산(건물은 멸실되었으므로 과세불가)
- ③ 신축 아파트 양도 차익
 - 양도차익 = 양도일 현재 아파트 기준시가 - 준공일 현재 아파트 기준시가 - 필요경비

5. 양도차익 예정신고등에 대한 첨부서류 제출방법 간소화

양도소득세 예정신고 및 확정신고시 첨부서류를 납세자가 직접 제출하던 것을 세무신고에 따른 납세자의 불편을 완화하기 위하여 2003년 1월 1일 이후 최초로 양도하는 분부터는 전자송신에 의하여 내용확인이 가능한 서류에 대하여 전자송신방식에 의하여 제출할 수 있는 근거를 마련하였다.

6. 1세대 1주택 비과세시 의무거주기간 요건 추가

2002년 9월 30일까지는 거주여부와 상관없이 3년 이상 주택을 보유한 1세대 1주택자에 대해 양도소득세를 비과세하여 왔으나 당해 주택에 거주할 의사가 없으면서 장래 집값 상승을 기대하고 전세자금, 은행차입 등을 통해 주택을 구입하는 사례가 빈발하므로 거주요건을 신설하여 거주할 의사가 없이 투기목적으로 주택을 보유하는 사례를 방지하기 위하여 서울특별시, 수도권 신도시(분당, 일산, 평촌, 산본, 중동) 및 과천에 소재하는 주택에 한하여 2002년 10월 1일 이후 최초로 양도하는 분부터 3년 이상 보유하고 보유기간중 1년 이상 의무적으로 거주하도록 1세대1주택 비과세 요건을 대폭 강화하였다.

다만, 2002년 10월 1일 현재 대체주택을 취득하여 일시적으로 1세대 2주택을 보유하고 있는자에 대해서는 종전주택에 대한 1세대 1주택 비과세 여부 판단시 종전규정을 적용도록 했다.

7. 영농규모화를 위한 8년 자경농지 감면제도 개선

가. 농업기반공사등에 5년 이상 자경한 농지양도시 감면

농민이 8년 이상 자경농지를 양도하는 경우에는 양도소득세를 100%감면한다. 양도소득세의 감면은 과세기간별로 2억원(2004년 1월 1일 이후 양도시에는 양도소득세 감면의 종합한도가 1억원임)을 한도로 한다.

2003년 1월 1일 이후 최초로 5년이상 자경한 농업진흥지역내의 농지를 농지유동화 촉진을 위해 농업기반공사 및 농업법인에게 양도한 경우에 한해 감면되는 농지의 자경기간을 종전 8년이상에서 5년이상 완화하였다. 이 경우 농업법인의 범위를 농업·농촌기본법 제15조에서 규정하는 “영농회사법인”과 제16조에서 규정하는 “영농조합법인”으로 지정하였다.

나. 농업법인에 대한 사후관리

농업법인의 사후관리규정을 두어 제도의 실효성을 제고하고 양수인인 농업법인이 감면신청을 공동으로 하도록 하여 사후추징에 따른 다툼소지를 제거하였다. 농업법인이 당해 농지를 취득한 날로부터 3년이내에 휴·폐업(해산한 경우 포함)하거나 당해 토지를 3년 이상 경작하지 않고 다른 용도로 사용하는 경우에는 감면세액을 추징한다.

<참고> 농업법인의 유형

구 분	영농조합법인	농업회사법인
설립근거	○농업·농촌기본법 제15조	○농업·농촌기본법 제16조
설립목적	○협업적 농업경영을 통한 생산성향상과 농산물의 공동 출하·가공·수출	○기업적 농업경영과 농산물의 유통·가공·판매 및 농작업의 대행
설립자격	○농업인	○농업인
구성원의 최소한도	○농업인 5인이상	○합자회사 : 유·무한책임사원 각 1인이상 ○합명회사 : 무한책임사원 2인이상 ○유한회사 : 유한책임사원 2인이상 50인이내 ○주식회사 : 주주 1인이상
출 자	○농지·현금·현물 ○조합원 출자한도 : 제한없음 ○준조합원 출자한도 : 제한없음 - 준조합원은 조합법인에 생산자재·기술 공급, 농지임대 또는 위탁, 법인의 생산물을 대량 구입·가공·수출하는 자로서 의결권 없음	○농지·현금·현물 ○회사원 출자한도 : 제한없음 - 다만, 비농업인의 출자액 합계가 당해법인 총출자액의 1/2을 초과할 수 없음
의결권	○1인 1표 주의	○출자지분에 비례
사 업	○농업의 경영 및 그 부대사업 ○농업관련 공동시설 설치·운영 ○농산물 공동출하·가공·수출 ○농작업 대행 ○기타 법인의 목적달성을 위하여 정관으로 정하는 사업	○농업의경영, 농산물의 유통·가공·판매, 농작업대행 ○영농자재·종자 등 생산, 공급 ○농산물의 구매·비축 ○농기계·장비의 임대·수리·보관 ○소규모관개시설의 수탁·관리
타법준용	○민법중 조합에 관한 규정	○상법중 회사에 관한 규정
정부지원	○사업비 지원 및 세제상 우대	○사업비 지원 및 세제상 우대

8. 서울 및 신도시등 소재 신축주택 취득분에 대한 양도소득세 감면배제

2001년 5월 23일부터 2003년 6월 30일 기간중 고급주택을 제외한 신축주택 취득시 향후 5년간의 양도차익에 대한 양도소득세를 감면하고 있다.

지난해 서울특별시를 중심으로 주택가격 상승을 주도했던 신도시(분당, 일산, 평촌, 산본, 중동) 및 과천등 지역의 경우 주택수요가 풍부하므로 주택가격의 과열을 진정시키기 위하여 2003년 1월 1일이후 최초로 매매계약을 체결하는 분부터는 감면혜택을 받을 수 없도록 하였다. 다만, 자기가 건설하는 주택에 대해서는 2003년 6월 30일 이전에 완공하면 종전의 규정에 따라 양도소득세를 감면한다.

V. 맺음말

끝으로 지난해 정부가 단행한 양도소득세관련 세제개편에 따라 부동산투기등 음성·불로 소득에 대한 과세를 강화함으로써 금년부터는 부동산시장이 안정을 되찾으리라고 본다.

금년에는 「국민이 알기 쉽고 간소한 세제」를 통하여 세제의 투명성을 제고하는 한편 국민이 세금을 편리하게 납부할 수 있도록 하여 납세비용을 줄이고 성실납세를 유도하고자 한다. 특히, 대중성이 높고 국민과 밀접한 양도소득세제의 경우에는 일반국민이 전문가의 도움을 얻지 않고도 자기 세금을 계산하여 납부할 수 있도록 각종 용어·서식·과세체계·납세절차 등을 간소하게 정비할 계획이다. ☺

