

양도소득세 비과세제도 해설

전 재 원

재정경제부 세제실 조세정책과

I. 머리말

일반적으로 토지·건물·부동산에 관한 권리·일정한 주권상장법인의 주식·비상장법인의 주식 및 기타자산 등과 같은 특정한 자산을 양도함으로써 얻는 소득에 대하여는 양도소득세를 과세하고 있다.

다만, 소득세법에서는 파산선고에 의한 처분으로 인하여 발생하는 소득, 농지의 교환 또는 분합으로 인하여 발생하는 소득, 농지의 대토로 인하여 발생하는 소득과 1세대 1주택의 양도로 인하여 발생하는 소득에 대하여는 특별히 예외를 인정하여 과세대상에서 제외(즉, '비과세소득'으로 분류됨을 받을 말한다. 이하 같다)하고 있다.

여기에서 '비과세소득'이라 함은 과세요건은 충족하지만 사회정책적 측면에서 국가가 과세권을 포기함으로써 당초부터 납세의무가 발생하지 않음을 의미하며 이는 납세자의 신청이나 신고를 요건으로 하는 감면소득과는 달리 납세자의 비과세신청이나 과세관청의 행정처분 없이도 당연히 과세되지 않음을 뜻한다. 이들 양도소득세 비과세 대상의 요건과 범위 등에 대하여 상세하게 설명하고자 한다.

II. 파산선고에 의한 처분으로 인하여 발생하는 소득

파산법 제187조 및 제192조의 규정에 따라 파산재단에 속하는 재산을 매각처

분함으로써 인하여 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세를 과세하지 아니한다. 그러나 민사소송법에 의한 경매나 국세징수법에 의한 공매로 인하여 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세가 비과세되는 것이 아니라 여타 부동산등과 마찬가지로 과세대상에 포함된다.

III. 농지의 교환 또는 분합으로 인하여 발생하는 소득

다음 중 어느 하나에 해당하는 농지의 교환 또는 분합으로 교환 또는 분합하는 쌍방 토지가액의 차액이 가액이 큰 편의 4분의 1이하인 경우에는 당해 농지의 교환 또는 분합으로 인하여 발생하는 소득에 대하여 양도소득세가 비과세된다.

가. 국가 또는 지방자치단체가 시행하는 사업으로 인하여 교환 또는 분합하는 농지

나. 국가 또는 지방자치단체가 소유하는 토지와 교환 또는 분합하는 농지다. 경작상 필요에 의하여 교환하는 농지. 다만, 교환에 의하여 새로이 취득하는 농지를 3년 이상 농지소재지에 거주하면서 경작하는 경우에 한한다.

위에서 농지소재지라 함은 다음 중 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

i) 농지가 소재하는 시·군·구(자치구인 구를 말한다. 이하 같다) 안의 지역

ii) ‘가’에서 제기하는 지역과 연결한 시·군·구 안의 지역

그리고 새로운 농지의 취득 후 3년 이내에 공공용지의취득및손실보상에관한 특례법이 적용되는 공공사업용으로 당해 공공사업의 시행자에게 양도되거나 토지수용법 기타 법률에 의하여 수용되는 경우에는 3년 이상 농지소재지에 거주하면서 경작한 것으로 본다.

라. 농어촌정비법·농지법·농어촌진흥공사및농지관리기금법 또는 농업협동조합법에 의하여 교환 또는 분합하는 농지

위에서의 농지란 전·답 및 과수원으로서 지적공부상의 지목에 관계없이 실제로 경작에 사용되는 토지를 말하며, 농지경영에 직접 필요한 농막·퇴비사·양수장·지소·농도·수로등을 포함한다. 그리고 농지세의 과세대상이 되는 토지에는 농지세가 비과세되거나 감면 또는 소액부징수인 농지(농지세 과세대상에서 원칙적으로 제외되어 있는 보리나 밀과 같은 농작물을 생산하는 토지를

포함한다)를 포함한다.

그러나 다음에 제기하는 농지는 양도소득세의 비과세 대상이 되는 농지에 포함하지 아니한다.

i) 양도일 현재 특별시·광역시(광역시에 있는 군은 제외한다) 또는 시 지역(지방자치법 제3조 제4항의 규정에 의한 도·농복합형태의 시의 읍·면 지역을 제외한다)에 있는 농지 중 도시계획법 제17조에 의한 주거지역·상업지역 또는 공업지역 안의 농지로서 이들지역에 편입된 날로부터 3년이 지난 농지

다만, 사업지역 내의 토지 소유자가 1천명 이상이거나 사업시행면적이 일정 규모 이상인 대규모 개발사업지역(사업인정고시일이 동일한 하나의 사업지역을 말한다) 안에서 개발사업의 시행으로 인하여 도시계획법에 의한 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 편입된 농지로서 사업시행자의 단계적 사업시행 또는 보상지연으로 이들 지역에 편입된 날부터 3년이 지난 농지를 제외한다.

ii) 당해 농지에 대하여 환지처분 이전에 농지외의 토지로 환지예정지의 지정이 있는 경우로서 그 환지예정지 지정일로부터 3년이 지난 농지

IV. 농지의 대토로 인하여 발생하는 소득

경작상 필요에 의하여 대토(농지를 양도하고 이에 상응하는 다른 농지를 취득하는 것)하는 농지에 있어서 다음의 요건을 모두 갖춘 경우에는 당해 소득에 대하여 양도소득세를 과세하지 아니한다. 농지의 자유로운 대체를 허용, 보장함으로써 농민을 보호하여 농업의 발전·장려를 도모하기 위한 제도이다.

가. 종전의 농지의 양도일로부터 1년 이내에 다른 농지를 취득하여 3년 이상 농지 소재지에 거주하면서 경작한 경우 또는 새로운 농지의 취득일로부터 1년 내에 종전의 농지를 양도하고 새로이 취득한 농지를 3년 이상 농지소재지에 거주하면서 경작한 경우

위에서 농지소재지라 함은 다음 중 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

i) 농지가 소재하는 시·군·구안의 지역

ii) 위의 'i)'에 제기하는 지역과 연접한 시·구·구안의 지역

그리고 새로운 농지의 취득 후 3년 이내에 공공용지의취득및손실보상에관한 특별법이 적용되는 공공사업용으로 당

해 공공사업의 시행자에게 양도되거나 토지수용법 기타 법률에 의하여 수용되는 경우에는 3년 이상 농지소재지에 거주하면서 경작한 것으로 본다.

나. 새로 취득하는 농지의 면적이 양도하는 농지의 면적이상이거나 그 가액이 양도하는 농지의 가액의 2분의 1 이상인 경우

이 경우 면적기준과 가액기준 중에서 어느 한 기준만 충족하면 되는 것이다.

V. 1세대 1주택의 양도로 인하여 발생하는 소득

1. 비과세 범위와 지원취지

1세대1주택(고급주택은 제외한다)과 이에 부수되는 토지로서 건물이 정착된 면적에 5배(도시계획구역 밖의 토지에 대하여는 10배)를 곱하여 산정한 면적이 내의 토지의 양도로 인하여 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세를 과세하지 아니한다. 이와같이 1세대1주택의 양도로 인하여 발생하는 소득에 대하여 소득세를 비과세하는 제도의 취지는 국민의 주거생활의 안정과 거주 이전의 자유를 보장하기 위하여 일정한 요건을 갖춘 경우에 한하여 제한적으로 인정하고 있다.

2. 1세대1주택의 비과세요건

‘1세대’가 양도일 현재 국내에 1주택을 3년이상(다만, 1999. 1. 1부터 1999. 12. 31 사이에 주택취득을 위한 매매계약이 체결된 분에 대하여는 1년 이상. 이하 같다) 소유하는 등의 요건을 모두 갖춘 주택을 1세대1주택이라 한다.

가. 1세대의 요건

1세대라 함은 거주자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 집단이다. 위에서 가족이란 거주자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함한다) 및 형제자매를 말하되 교육법에 의한 학교(유치원, 초등학교, 중학교 제외)의 취학, 1년 이상 치료나 요양을 필요로 하는 질병의 치료 또는 요양, 직장의 변경이나 전근 등 근무상의 형편으로 본래의 주소 또는 거소를 일시 퇴거한 자를 포함한다. 다만, 다음의 경우에는 예외적으로 배우자가 없더라도 1세대로 본다.

1) 당해 거주자의 연령이 30세 이상이거나 종합소득·퇴직소득·양도소득 또는 산림소득이 있는 경우
즉, 배우자가 없더라도 거주자의 연령이 30세 이상인 경우에는 1세대로 보

며, 거주자의 연령이 30세 미만이라도 종합소득·퇴직소득·양도소득 또는 산림소득이 있는 경우에는 이것 역시 배우자가 없더라도 1세대로 본다는 뜻이다.

- 2) 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
- 3) 거주자가 당해 주택을 상속받은 경우

나. 주택용도의 사용 요건

‘주택’이라 함은 주거용으로 사용하는 건물과 이에 부수되는 건물정착면적의 5배(도시계획구역 밖의 토지에 대하여는 10배) 이내의 토지를 말한다.

주택에 해당하는지의 여부는 공부상의 용도에 관계없이 사실상의 용도에 따라 판정하되, 실제의 용도가 불분명한 경우에 한하여 공부상의 용도에 의하여 판정한다. 다만, 뒤에서 설명하는 고급주택은 소득세가 비과세 되는 주택의 범위에서 제외된다.

한편, 1세대가 국내에서 소유하는 유일한 부동산이 주택 이외의 건물(예: 점포)인 경우라든지 또는 나대지인 경우에는 설사 당해 거주자가 3년 이상 소유하였다 하더라도 비과세의 적용을 받을 수 없는 것이다.

다. 1주택만을 소유할 요건

양도의 목적이 된 주택은 당해 1세대가 국내에서 소유하는 유일한 주택이어야 한다. 여기에서 주택을 판정함에 있어서 다가구 주택은 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 하나의 주택으로 취급한다. 그러나 다가구주택을 가구별로 분양하지 아니하고 당해 다가구주택을 하나의 매매단위로 1인에게 양도하거나, 1인으로부터 취득(자기가 건설하여 취득한 경우를 포함한다)하는 경우에는 이를 단독주택으로 본다.

한편, 다음에 제기하는 사유와 같이 1세대가 그 세대의 의사와 관계없이 추가로 다른 주택을 취득하게 되는 경우, 부동산 매매의 특성에 기인하여 일시적으로 2주택이 된 경우 또는 주택경기의 부양을 위하여 일정기간 중에 신축주택을 취득함으로써 2주택이 된 경우에는 일정한 요건 아래에서 1세대1주택으로 취급하도록 하고 있다.

1) 상속으로 인한 2주택의 경우

가) 1주택을 소유한 1세대(상속개시일 현재 무주택세대를 포함한다)가 상속

에 의하여 피상속인이 상속개시당시 소유한 1주택을 취득한 경우에 상속받은 주택은 보유기간의 제한 없이 1세대1주택으로 본다. 즉 상속받은 하나의 주택의 양도에 대하여는 그 양도시기 또는 보유기간에 관계없이 양도소득세를 과세하지 않는 것이다.

나) 피상속인이 상속개시 당시 2이상의 주택을 소유하던 것을 상속받은 경우에는 다음 순서에 따른 1주택에 한해 보유기간에 제한 없이 1세대 1주택으로 본다.

- ① 피상속인 소유한 기간이 가장 긴 1주택
- ② ‘①’의 주택이 2이상인 경우에는 피상속인이 거주한 기간이 가장 긴 1주택
- ③ 피상속인의 소유한 기간 및 거주한 기간이 모두 같은 주택이 2이상일 경우에는 피상속인이 상속개시당시 거주한 1주택
- ④ 피상속인이 거주한 사실이 없는 주택으로서 소유한 기간이 같은 주택이 2이상일 경우에는 기준시가가 가장 높은 1주택
- ⑤ 기준시가가 같은 경우에는 상속인이 선택하는 1주택

다) 국내에 1세대 1주택을 소유한 거

주자가 그 주택을 양도하기 전에 새로운 주택을 취득하여 일시 2개의 주택을 소유하고 있던 중 상속으로 1세대가 3개의 주택을 소유하게 되는 경우로서 새로운 주택을 취득한 날부터 2년내에 종전의 주택을 양도하는 경우에는 1세대1주택의 양도로 보아 양도소득세를 비과세한다.

2) 대체취득 목적의 일시 2주택

국내에 1주택을 소유하고 있는 1세대가 소유하던 주택을 양도하기 전에 대체취득목적으로 새로운 주택을 먼저 취득함으로써 소유하던 주택(종전주택) 양도 당시에는 1세대2주택에 해당되나 다음의 요건을 갖추어 종전주택을 양도하는 경우에는 1세대1주택으로 본다.

- ① 새로운 주택을 취득한 날부터 2년 이내에 종전 주택을 양도할 것
- ② 종전 주택 양도일 현재 1세대 1주택 비과세 요건(3년 이상 보유)을 충족할 것

국내에 1주택을 소유한 1세대가 소득세법시행령 제154조 제1항 제3호에 규정하는 부득이한 사유로 전세대원이 다른 시·군으로 퇴거하여 그곳에서 종전주택 양도전에 새로운 주택을 먼저 취득한 경우에는 종전 주택 양도 당시 2주택

에 해당하나 새로운 주택 취득일부터 2년 내 종전 주택을 양도하는 경우에는 종전 주택의 보유요건에 불구하고 대체 취득을 위한 일시 2주택으로 보아 양도소득세가 비과세된다.

다른 주택취득일부터 2년 이내에 종전 주택을 양도하여야 하나 2년이 되는 날 현재 다음의 사유에 해당되는 경우에는 2년 이내 양도하지 못하는 부득이한 사유를 인정하여 의무양도기간에 대한 특례를 인정하고 있다. 의무양도기간에 대한 특례를 적용 받고자 하는 자는 한국자산관리공사가 교부하는 부동산매각 의뢰신청서 접수증, 법원경매신청사실을 입증할 수 있는 서류를 제출하여야 한다.

- 한국자산관리공사에 매각의뢰를 신청한 경우
- 법원에 경매를 신청한 경우
- 국세징수법에 의한 공매가 진행중인 경우

한국자산관리공사에 매각의뢰를 신청하여 한국자산관리공사로부터 부동산매각의뢰신청서를 교부받아 세무서장에게 제출함으로써 의무양도기간 특례적용을 받았다고 매각을 철회한 경우에는 기비과세 받았던 양도소득세를 추징하게 된다. 한국자산관리공사에 매각의뢰신청시에는 다음의 서류를 제출하여야 하며 한

국자산관리공사에서는 부동산실권리자명의등기에관한법률시행령 제6조의 규정을 준용하여 의뢰 부동산의 평가, 매각이 이루어지게 된다.

- 토지 및 건축물에 관한 등기필증 및 등기부등본
- 토지대장등본 및 건축물대장등본
- 토지이용계획확인서, 지적도

1주택을 소유하고 있는 1세대가 새로운 주택을 신축하여 대체취득할 목적으로 낡은 주택을 취득하여 이를 헐어버린 경우에는 나대지에 해당하므로 그 토지위에 주택을 신축하기 전까지는 1주택을 소유한 것으로 본다. 따라서 나대지 상태로 보유하고 있는 동안에 종전 주택을 양도하는 경우 양도일 현재 비과세 요건을 충족하게 되면 양도소득세가 과세되지 않는다. 이 경우 종전 주택 양도 전에 새로운 주택을 먼저 신축한 때에는 그 주택의 취득일부터 2년 이내에 종전 주택을 양도하는 경우에는 1세대1주택으로 본다.

3) 효도 및 혼인주택

노부모 봉양을 위한 1세대 1주택 비과세제도는 효를 기본으로 하는 우리 전래의 미풍양속 계승을 지원하기 위한 것으로서 노부모와 자녀가 별도의 세대를 구성하여 각각 1주택을 보유하고 있던

중 자녀가 노부모와 동거봉양하기 위해 세대를 합침으로써 1세대2주택이 된 경우 그 중 1주택을 세대를 합친 후 2년 이내에 양도하는 경우에는 1세대1주택으로 보아 양도소득세가 비과세된다. 다만, 양도하는 주택은 양도일 현재 3년 이상 보유요건을 갖추어야 한다.

이 경우 노부모에는 세대주의 부모 또는 조부모 뿐만 아니라 그 배우자의 부모와 조부모도 이에 포함되며 노부모 중 어느 한 사람이 60세(여자의 경우 55세) 이상이지만 하면 이에 해당된다.

4) 문화재 주택

문화재보호법 제2조 제2항의 규정에 의한 지정문화재 주택과 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 1세대1주택 양도에 따른 비과세 규정을 적용한다.

이와 같이 지정문화재로 지정된 주택에 대한 양도소득세 과세특례 적용을 규정한 취지는 증·개축, 매매 등 사유재산권 행사에 많은 제한을 받게 되는 등 소유자의 애로사항이 있어 이를 적극 수용하고 문화재를 보호한다는 측면을 고려한 것이라 할 수 있다.

다만, 지정문화재 주택과 일반주택을

각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 지정문화재 주택을 양도하는 경우에는 1세대2주택으로 보아 양도소득세가 과세된다

5) 농어촌주택

가) 농어촌 주택의 특례인정 취지

상속·이농 및 귀농목적의 농어촌주택과 농어촌주택 외의 주택(이하 '일반주택'이라 한다)을 국내에 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택 양도에 따른 1세대1주택 비과세를 관정함에 있어 농어촌주택은 주택으로 보지 아니한다.

이는 고향과의 유대관계를 지속하고 도농간 교류를 촉진함으로써 도시자본이 농어촌에 유입되도록 하여 농어촌주택의 수요를 유지하고 농어촌주택의 정비를 유도하기 위하여 도입되었다.

나) 농어촌주택의 소재지역

상속·이농 및 귀농목적의 농어촌주택은 수도권정비계획법 제2조 제1호에 규정된 수도권 외의 지역 중 읍지역(도시계획구역 안의 지역을 제외한다) 또는 면지역에 소재하여야 한다. 여기에서 수도권이라 함은 서울·인천을 포함한 경기 일원을 말한다. 따라서 서울·인천은 물론 이들 지역과 근접거리에 있는 경기

도 전역이 농어촌 주택 비과세 특례적용 대상지역에서 제외된다.

다) 농어촌 주택의 요건

(1) 상속주택

상속주택은 피상속인이 취득 후 5년 이상 거주한 사실이 있는 주택을 말한다. 또한 상속주택의 토지·건물에 대한 별도의 규모제한은 없다.

(2) 이농주택

이농주택이라 함은 영농 또는 영어에 종사하던 자가 전업으로 인하여 다른 시·구(특별시와 광역시의 구를 말한다)·읍·면으로 전출함으로써 거주자 및 그 배우자와 생계를 같이하는 가족 전부 또는 일부가 거주하지 못하게 되는 주택으로서 이농인(어업에서 떠난 자를 포함한다)이 소유하는 주택을 말한다. 또한 상속주택과 마찬가지로 이농인이 취득일 후 5년 이상 거주를 요건으로 하고 있으며 이농주택에 대한 규모의 제한은 없다.

(3) 귀농주택

귀농주택이라 함은 영농 또는 어업에 종사하고자 하는 자가 300평 이상의 농지와 함께 본적지 또는 연고지에 소재하

고 있는 일정규모 이하의 주택을 취득하여 거주하고 있는 주택을 말한다. 이 경우 연고지 등에 300평 이상의 농지를 미리 취득하여 농지를 소유하고 있는 자가 귀농목적으로 주택을 취득하는 경우를 포함한다.

① 귀농주택의 소재

귀농주택은 귀농인(어업인을 포함한다)의 본적지 또는 연고지에 소재하여야 한다. 이 경우 연고지라 함은 영농 또는 어업에 종사하고자 하는 자와 그 배우자 및 그들의 직계존속의 본적 또는 원적이 있거나 5년 이상 거주한 사실이 있는 곳을 말한다. 어업인이라 함은 수산업법에 의한 신고·허가 및 면허어업자와 그들에게 고용된 어업종사자를 말한다.

또한 귀농인의 본적지 및 연고지는 본적지 및 연고지가 소재한 읍지역(도시계획구역 안의 지역을 제외한다) 또는 면지역과 그 연결한 읍·면지역을 말한다.

영농을 목적으로 귀농하는 자는 300평이상의 농지와 함께 귀농주택을 취득(귀농이전에 선취득한 경우를 포함한다)하여야 한다. 이 경우 귀농주택은 농지가 소재하는 시·군·구지역(그 연결한 시·군·구지역을 포함 한다)에 소재하여야 한다. 또한, 영농목적인 귀농이므로 귀농이전에 농지 300평 이상은 먼저 취

득해야 한다.

② 귀농주택의 규모

대지 면적이 200평 이내이면서 소득세법상 고급주택에 해당하지 아니하여야 한다.

③ 면제방법

귀농으로 인하여 전세대원이 농어촌으로 이사하는 경우에는 귀농 후 최초로 양도하는 1개의 일반주택에 한하여 양도소득세를 비과세한다.

④ 사후관리

귀농주택소유자가 귀농일로(귀농주택에 주민등록을 이전하여 거주를 개시한 날을 말한다)부터 3년 이상 영농 또는 어업에 종사하지 아니하거나 그 기간 동안 당해 주택에 거주하지 아니한 경우에는 일반주택 양도로 기비과세된 양도소득세를 추정한다. 이 경우 3년의 기간을 계산함에 있어 그 기간중에 상속이 개시된 때에는 피상속인의 영농 또는 어업의 기간과 상속인의 영농 또는 어업에 종사한 기간을 통산한다.

3. 비과세 대상에서 제외되는 주택 등의 범위

가. 주택의 분할양도

주택에 부수되는 토지를 분할하여 양도(지분으로 양도하는 경우를 포함)하는 경우에 그 양도하는 부분의 토지는 법제89조 제3호에 규정하는 1세대1주택에 부수되는 토지로 보지 아니하며 1주택을 2이상의 주택으로 분할하여 양도하는 경우에는 먼저 양도하는 부분의 주택은 그 1세대1주택으로 보지 아니한다. 다만, 3년 이상 보유한 주택과 그 부수되는 토지를 함께 지분으로 양도하거나 3년 이상 보유한 주택부분만을 지분으로 양도하는 경우에는 주택의 분할양도에 해당하지 아니한다. 예를 들어 1주택을 부부가 각각 2분의 1씩 공동으로 3년이상 소유하다가 남편의 사업실패로 남편지분이 부채청산을 이유로 경매되어 주택과 함께 그 부수토지가 이전되는 경우에는 이를 주택의 분할양도로 보지 아니하여 1세대1주택으로 비과세 되며 그 후 잔여배우자의 주택지분도 타인에게 양도시 역시 비과세된다.

나. 고급주택의 양도

다음에 제기하는 고급주택의 경우에는 1세대가 국내에 1주택을 3년이상 소유한 경우에도 양도소득세를 비교세하는 1세대1주택의 범위에 포함하지 아니한다.

- 1) 다음중 어느 하나에 해당하는 단독주택으로서 그 주택에 대한 취득세 시가표준액이 2천만원 이상인 것
 - i) 주택의 연면적(겸용주택에 있어서 주택으로 보는 주택외의 건물부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함한다)이 264제곱미터 이상이고 그 주택 및 이에 부수되는 토지의 양도당시의 실지거래가액의 합계액이 6억원을 초과하는 것
 - ii) 주택에 부수되는 토지의 연면적이 495제곱미터 이상이고 그 주택 및 이에 부수되는 토지의 양도당시 실지거래가액의 합계액이 6억원을 초과하는 것
- 2) 공동주택(다가구 주택을 포함하며 단독주택으로 보는 경우를 제외한 다)으로서 주택의 전용면적(주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함한다)이 165제곱미터

이상이고 그 양도당시의 실지거래가액의 합계액이 6억원을 초과하는 것

- 3) 엘리베이터, 에스컬레이터 또는 67제곱미터 이상의 수영장 중 1개 이상의 시설이 설치된 주택

다. 정착된 면적이 일정배율을 초과하는 경우

1세대1주택에 부수되는 토지라 하더라도 건물이 정착된 면적에 지역별로 다음의 배율을 곱하여 산정한 면적을 초과한 토지의 양도로 인하여 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세를 과세한다.

- ① 도시계획구역 안의 토지 : 5배
- ② 도시계획구역 밖의 토지 : 10배

라. 겸용주택

하나의 건물이 주택과 주택 외의 부분으로 복합되어 있는 경우에는 주택의 면적이 주택 외의 면적보다 적거나 같을 때에는 주택 외의 부분은 주택으로 보지 아니한다. 이 경우에 주택에 부수되는 토지는 전체토지면적에 주택부분의 면적이 건물면적에서 차지하는 비율을 곱하여 계산한다.

VI. 미등기 양도자산에 대한 양도소득세 비과세의 배제

미등기 양도자산에 대하여는 양도소득에 대한 소득세의 비과세에 관한 규정을 적용하지 아니한다. 이는 토지투기를 억제하고 세원의 근원적인 탈루를 방지하기 위해서이다.

미등기양도라 함은 토지·건물 및 부동산에 관한 권리를 취득한 자가 그 자산의 취득에 관한 등기를 하지 아니하고 양도하는 것을 말한다. 다만, 다음과 같은 사유 등으로 소유권이전등기가 법률상 또는 사실상 불가능한 자산이나 소유권개념이 희박하여 관습상 미등기 상태로 매매하는 농지에 대하여는 자산의 취득에 관한 등기를 하지 아니하고 양도하는 경우에도 미등기양도자산으로 보지 아니한다.

- ① 장기할부조건으로 취득한 자산으로서 그 계약조건에 의하여 양도당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산
- ② 법률의 규정 또는 법원의 결정에 의하여 양도 당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산
- ③ 다음에 계지하는 농지

i) 양도소득에 대한 소득세가 면제되는 8년 이상 직접 경작한 농지

ii) 양도소득에 대한 소득세가 비과세되는 교환 또는 분합하는 농지

iii) 양도소득에 대한 소득세가 비과세되는 대토하는 농지

④ 1세대1주택으로서 건축법에 의한 건축허가를 받지 아니하여 등기가 불가능한 자산 ☹