

현행 양도소득세 과세제도 해설(V)

- 「비사업용 토지」에 대한 양도소득세 중과제도를 중심으로 -

전 재 원

국세청 납세자보호과 행정사무관

I. 머리말

이번호에서는 토지를 실수요에 따라 생산적 용도로 사용하지 않고 재산 증식 수단으로 사용하는 것을 막고 토지투기 초과이익을 환수하기 위해 마련된 「비사업용 토지」에 대한 양도소득세 중과제도에 대해 해설하고자 한다. 그 주요내용을 살펴보면 2006. 1. 1.부터 양도소득세 계산시 ‘기준시가’가 아닌 ‘실거래가’ 기준으로 과세하고, 2007. 1. 1. 부터는 60%의 세율로 중과하며 장기보유특별공제가 배제되도록 규정하였다.

II. 비사업용 토지의 범위

“비사업용 토지”라 함은 토지 양도자가 토지를 보유하는 기간중에 법령이 정하는 일정기간(기간기준) 동안 지목 본래의 용도에 사용하지 않는 것을 말한다.

※ 토지의 본래 용도(예시)

- 농지 : 양도자가 재촌하면서 농작물 경작
- 임야 : 양도자가 재촌
- 목장용지 : 양도자가 축산업 영위
- 주택 : 주택의 부수토지(주택면적의 5배 또는 10배 이하) 등

1. 기간기준

가. 양도되는 토지가 아래 3가지 요건중 하나를 충족하는 경우에는 사업용 토지에 해당한다.

- 1) 양도일 직전 3년 중 2년 이상을 직접 사업에 사용
- 2) 양도일 직전 5년 중 3년 이상을 직접 사업에 사용
- 3) 보유기간중 80% 이상을 직접 사업에 사용

나. 이 때 보유기간의 일수계산시에는 초일(취득일)은 불산입하고 말일(양도일)은 산입한다.

다. 토지의 취득 후 법률의 규정으로 인한 사용의 금지 그 밖에 대통령령이 정하는 부득이한 사유가 있어 비사업용 토지에 해당하는 경우에는 부득이한 사유일(아래에 규정한 날)을 양도일로 보아 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) 한국자산관리공사에 매각을 위임한 토지 : 매각을 위임한 날
- 4) 전국을 보급지역으로 하는 일간신문을 포함한 3개 이상의 일간신문에 다음 2가지 조건으로 매각을 3일 이상 공고하고, 공고일(공고일이 서로 다른 경우에는 최초의 공고일)부터 1년 이내에 매각계약을 체결한 토지 : 최초의 공고일

가) 매각예정가격이 소득세법시행령 제167조 제5항의 규정에 따른 시가 이하일 것

나) 매각대금의 100분의 70이상을 매각계약 체결일부터 6월 이후에 결제할 것

2. 토지를 사업에 사용하는 것으로 보는 경우(예시)

가. 농지(전·답·과수원)

시 이상지역의 주거·상업·공업지역에 소재하지 않는 농지로서 상기 기간 동안 재촌·자경하는 농지

나. 임야

- 1) 상기 기간동안 임야소재지에 거주하는 자가 소유한 임야
- 2) 공익상 필요 또는 산림의 보호 육성에 필요한 임야
- 3) 거주 또는 사업과 직접 관련이 있는 임야

다. 목장용지

축산업을 영위하는 자가 소유한 도시지역 밖의 목장용지로서 기준면적 범위내의 토지

라. 주택의 부수토지

주택정착면적의 5배(도시지역 안) 또는 10배(도시지역 밖) 이하의 토지

마. 별장건물 및 그 부속토지

일반적으로 비사업용이나, 읍면 소재, 일정규모(대지 660㎡, 주택연면적 150㎡) 이하, 기준시가 1억원 이하인 경우 비사업용에서 제외

바. 기타 토지(나대지, 잡종지 등)

- 1) 재산세(지방세)가 비과세·면제되는 토지
- 2) 재산세 별도합산 또는 분리과세대상 토지
- 3) 거주 또는 사업과 직접 관련이 있는 토지

사. 상기 기준에 관계없이 사업용토지로 보는 경우(소득세법시행령 §168의 14③)

- 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) 2005년 12월 31일 이전에 취득한 종중이 소유한 농지
- 5) 상속에 의하여 취득한 농지로서 그 상속개시일부터 5년 이내에 양도하는 토지
- 6) 공장의 가동에 따른 소음·분진·악취 등으로 인하여 생활환경의 오염피해가 발생하는 지역 안의 토지로서 그 토지소유자의 요구에 따라 취득한 공장용 부속토지의 인접토지
- 7) 2006년 12월 31일 이전에 이농한 자가 「농지법」 제6조제2항제4호에 따라 이농당시 소유하고 있는 농지로서 2009년 12월 31일까지 양도하는 토지

Ⅲ. 「비사업용 토지」 해당 여부 판정요령

1. 개요

가. 1단계 : 토지 지목 판정

- 1) 토지의 지목이 농지, 임야, 목장용지, 주택·별장의 부수토지, 나대지, 잡종지 등에 속하는지 확인하고
- 2) 토지 지목의 판정은 사실상 현황에 의함. 다만, 사실상 현황이 불분명한 경우 공부상 등재현황에 의한다.

나. 2단계 : 기준에 관계없이 사업용으로 보는 토지인지 확인

- 1) 상속, 20년 이상 소유, 수용, 종중소유, 이농 등의 사유로 인해 기간기준 등에 관계없이 사업용으로 보는 토지에 해당하는지 확인

2) 이것에 해당하는 경우 다른 기준을 검토할 필요없이 비사업용토지에서 제외

다. 3단계 : 토지 지목별로 비사업용토지 해당여부 검토

토지 지목별로 재촌·자경기간, 도시지역 외 소재 등 비사업용 토지 판정요건 검토

2. 농지(전, 답, 과수원)

가. 당해 토지가 실제 농지인지 여부 확인

나. 기준에 관계없이 사업용으로 보는 토지인지 여부 확인

다. 양도자가 당해 농지를 일정기간 이상 재촌·자경하였는지 및 당해 농지가 도시지역 내에 소재하는지 여부 확인

※ 일정기간 : 양도일 직전 3년 중 2년, 5년 중 3년, 보유기간 중 80% 이상

※ 재촌 : 농지 소재지 및 연접 시·군·구에 주민등록이 되어 있고, 사실상 거주하는 것

※ 자경 : 상시 농작업에 종사하거나 농작업의 50% 이상을 자기의 노동력에 의하여 경작하는 것

※ 도시지역 : 특별시·광역시·시지역 중 주거·상업·공업지역(도시지역 내 개발제한구역 및 녹지지역은 제외)

라. 재촌·자경 간주하는 경우에 해당하는지 확인

1) 주말·체험 영농 소유농지(농지법 제8조 제2항 및 같은법시행령 제10조의 규정에 의하여 2003년 1월 1일 이후 발급받은 농지취득자격증명으로 취득한 농지로서 세대별 소유면적이 1천㎡ 미만의 농지를 말하는 것임)

2) 종자생산자, 농업기자재 생산자 소유농지

3) 농지전용허가를 받은 농지, 농지전용협의 완료 농지

4) 농지개발사업지구 내 소재 농지(1,500㎡ 미만) 또는 한계농지의 정비사업으로 조성된 농지(1,500㎡ 미만)

5) 농업기반공사 소유 농지, 비영리사업자 소유농지, 매립농지

6) 개발사업자가 토지수용, 공익사업, 개발사업과 관련하여 농지를 취득하여 당해 사업에 사용

하는 경우

- 7) 5년 이상 계속 재촌 자경한 농지를 소유자가 질병(1년 이상), 고령(65세 이상), 징집, 취학, 선거에 의한 공직취임 등의 사유로 인하여 재촌 자경할 수 없어 임대 또는 사용대하는 경우

3. 임야

가. 당해 토지가 실제 임야인지 여부 확인

나. 기준에 관계없이 사업용으로 보는 토지인지 여부 확인

다. 양도자가 당해 임야를 일정기간 이상 재촌하면서 소유하였는지 여부 확인

- 1) 임야의 일정기간 및 재촌요건은 농지와 동일
- 2) 다만, 임야는 농지의 경작요건과 같은 특별한 용도제한이 없이 단지 임야소재지에서 거주하기만 하면 됨

라. 공익상 필요 또는 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야에 해당하는지 여부 검토(당해 용도기간 동안을 사업용으로 보는 임야)

- 1) 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 산림유전자원보호림(산림유전자원보호림)·보안림·채종림 또는 시험림
- 2) 「산지관리법」에 따른 산지 안의 임야로서 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 산림경영계획인가를 받아 시업(시업) 중인 임야 및 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 특수산림사업지구 안의 임야. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역(동법 시행령 제30조의 규정에 따른 보전녹지지역 제외) 안의 임야로서 도시지역으로 편입된 날부터 2년이 경과한 임야를 제외한다.
- 3) 사찰림 또는 동유림(동유림)
- 4) 「자연공원법」에 따른 공원자연보존지구 및 공원자연환경지구 안의 임야
- 5) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 도시공원 안의 임야

- 6) 「문화재보호법」에 따른 문화재보호구역 안의 임야
- 7) 「전통사찰보존법」에 따라 전통사찰이 소유하고 있는 경내지
- 8) 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역 안의 임야
- 9) 「군사시설보호법」에 따른 군사시설보호구역, 「해군기지법」에 따른 해군기지구역 또는 「군용전기통신법」에 따른 특별보호구역 안의 임야
- 10) 「도로법」에 따른 접도구역 안의 임야
- 11) 「철도안전법」에 따른 철도보호지구 안의 임야
- 12) 「하천법」에 따른 연안구역 안의 임야
- 13) 「수도법」에 따른 상수원보호구역 안의 임야

마. 토지의 소유자, 소재지, 이용상황, 보유기간 및 면적 등을 감안하여 거주 또는 사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 임야에 해당하는지 여부 검토

- 1) 「임업 및 산촌 진흥촉진에 관한 법률」에 따른 임업후계자가 산림용 종자, 산림용 묘목, 버섯, 분재, 야생화, 산나물 그 밖의 임산물의 생산에 사용하는 임야
- 2) 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 중·묘생산업자가 산림용 종자 또는 산림용 묘목의 생산에 사용하는 임야
- 3) 「산림문화·휴양에 관한 법률」에 따른 자연휴양림을 조성 또는 관리·운영하는 사업에 사용되는 임야
- 4) 「수목원조성 및 진흥에 관한 법률」에 따른 수목원을 조성 또는 관리·운영하는 사업에 사용되는 임야
- 5) 산림계가 그 고유목적에 직접 사용하는 임야
- 6) 제사·종교·자선·학술·기에 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 「지방세법」 제186조제1호 본문의 규정에 따른 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 임야
- 7) 상속받은 임야로서 상속개시일부터 3년이 경과하지 아니한 임야
- 8) 종중이 소유한 임야(2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한함)

4. 목장용지

가. 당해 토지가 실제 목장용지인지 여부 확인

※ 목장용지라 함은 축산용으로 사용되는 축사와 부대시설의 토지, 초지 및 사료포를 말함

나. 기준에 관계없이 사업용으로 보는 토지인지 여부 확인

다. 양도자가 당해 목장용지를 일정기간 이상 축산업에 사용하였는지, 기준면적을 초과하였는지, 당해 목장용지가 도시지역 내에 소재하는지 여부 확인

※ 일정기간 동안 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 비사업용 목장용지에 해당된다.

- ① 축산업을 영위하지 아니하는 자가 소유하는 목장용지
- ② 축산업을 영위하는 자가 소유하는 목장용지로서
 - ㉠ 기준면적을 초과하는 토지
 - ㉡ 특별시·광역시(군지역 제외), 시지역(읍·면지역 제외)의 도시지역안의 목장용지(도시지역에 편입된 날부터 2년이 경과되지 아니한 경우를 제외)

라. 토지의 소유자, 소재지, 이용상황 보유기간 및 면적 등을 감안하여 거주 또는 사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 목장용지에 해당하는지 여부 검토(당해 용도기간을 사업용기간으로 간주)

1) 상속받은 목장용지로서 상속개시일부터 3년이 경과하지 아니한 것

※ 상속개시일로부터 3년을 사업용으로 보는 것이므로 상속개시일로부터 5년이내 양도하는 경우 사업용의 기간기준요건을 갖춘 토지가 되는 것임

2) 종중이 소유한 목장용지(2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한함)

3) 제사·종교·자선·학술·기예 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 「지방세법」 제186조제1호 본문의 규정에 따른 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 목장용지

5. 주택의 부수토지

가. 당해 토지가 실제 주택부수토지인지 여부 확인

나. 기준에 관계없이 사업용으로 보는 토지인지 여부 확인

다. 주택의 정착면적에 지역별 적용배율을 곱하여 일정기간동안 기준면적 이내 인지를 검토한다.

※ 지역별 적용 배율

- 도시지역 안의 토지 : 5배, 도시지역 밖의 토지 : 10배

6. 별장건물 및 그 부속토지

가. 별장에서 제외되는 농어촌주택 및 그 부속토지인지를 검토한다.

※ 별장의 경우에는 당해 건축물은 물론 그 부수토지 전체를 비사업용으로 보는 것임(별장에 부속된 토지의 경계가 불분명시에는 그 건축물과 바닥면적의 10배)

※ 별장에서 제외되는 농어촌주택 및 그 부속토지의 요건

- ① 광역시와 수도권(연천군, 옹진군 제외)을 제외한 읍, 면지역에 소재할 것
- ② 「국토의계획및이용에관한법률」의 도시지역과 허가구역이 아닐 것
- ③ 소득세법 제104조의2 제1항의 규정에 의한 투기지역에 소재하지 않을 것
- ④ 관광진흥법에 의한 관광단지가 아닐 것
- ⑤ 대지면적이 660㎡이내이고, 주택의 연면적이 150㎡이하일 것
- ⑥ 건물과 부속토지의 가액이 기준시가 1억원 이하일 것

7. 기타토지(나대지, 잡종지 등)

가. 당해 토지의 실제 지목을 검토한다.

나. 기준에 관계없이 사업용으로 보는 토지인지 여부 확인

다. 당해 토지가 일정기간 이상 「지방세법」 또는 관계법령의 규정에 의하여 재산세가 비과세되거나 면제되는 토지 또는 「지방세법」 제182조 제1항 제2호 및 제3호의 규정에 의한 재산세 별도합산 또는 분리과세 대상 토지인지 여부를 확인한다.(재산세 종합합산과세대상을 비사업용으로 보는 것임)

【사례 1】

□ 공장용 건축물의 부수토지

▷ 시지역의 산업단지 및 공업지역과 군, 읍, 면 지역에 위치한 공장용 건축물의 부수토지(재산세 분리과세대상) 중 공장입지 기준면적을 초과하는 토지(재산세 종합합산과세대상)

※ $\text{공장입지기준면적} = (\text{공장건축물연면적} \times 100) \div \text{업종별기준공장면적률}$

※ 특별시·광역시·시지역(산업단지 및 공업지역과 군, 읍, 면지역 제외)에 소재하는 공장용 건축물의 부수토지(재산세 별도합산 대상)로 용도 지역별 배율을 적용하여 기준면적을 초과하는 토지(재산세 종합합산과세대상)

□ 일반건축물의 부수토지

▷ 영업용 건축물의 부수토지로 기준면적 초과하는 토지(재산세 종합합산과세대상)

※ $\text{기준면적} = \text{바닥면적(수평투영면적)} \times \text{용도지역배율}$

▷ 지상정착물의 부수토지로 기준면적 초과하는 토지(재산세 종합합산 과세대상)

▷ 지상정착물(가스배관시설, 옥외배전시설, 방송전파 송수신시설, 전기통신 송수신시설 및 중계시

설)의 부속토지로 당해 지상정착물의 수평투영면적에 용도지역별 적용배율을 적용하여 산출한 기준면적을 초과하는 부속토지

※ 용도지역별 적용배율

용도지역별		적용배율
도시지역	전용주거지역	5배
	준주거지역·상업지역	3배
	일반주거지역·공업지역	4배
	녹지지역	7배
	미계획지역	4배
도시지역외의 용도지역 (관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역)		7배

※ 나대지(잡종지)

※ 건축물시가표준액이 당해 부속토지 시가표준액의 3%에 미달하는 건축물의 부속토지 및 무허가 또는 사용승인 등을 받지 아니한 건축물의 부속토지는 건축물이 없는 토지로 보는 것임

라. 재산세 종합합산대상 토지이나 토지의 이용상황, 관계법령의 의무이행 여부, 수입금액 등을 감안하여 거주 또는 사업과 관련이 있다고 인정되는 다음의 토지는 비사업용에서 제외(당해 기간을 사업용 기간으로 간주)

IV. 「비사업용 토지」 제외 대상토지

1. 운동장·경기장 등 체육시설용 토지로서 다음의 어느 하나에 해당하는 것

가. 선수전용 체육시설용 토지

1) 「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 아니함.

가) 선수전용·체육시설 기준면적은 소득세법시행규칙 제83조의 4 제1항에 규정에 의한 「별표 3」의 기준면적을 말한다.

나) 선수·지도자 등에 관한 요건은 다음의 모든 요건을 말한다.

- ① 선수는 대한체육회에 가맹된 경기단체에 등록되어 있는 자일 것
- ② 경기종목별 선수의 수는 당해 종목의 경기정원 이상일 것
- ③ 경기종목별로 경기지도자가 1인 이상일 것

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

기준면적은 소득세법시행규칙 83조의 4 제3항에 규정한 「별표4」의 기준면적을 말한다.

나. 종업원 체육시설용 토지

종업원의 복지후생을 위하여 설치한 체육시설용 토지 중 종업원 체육시설의 기준면적 이내의 토지.(종업원 체육시설의 기준에 적합하지 아니하는 경우에 제외)

- 1) 종업원 체육시설의 기준면적은 소득세법시행규칙 제83조의 4 제4항에 규정한 「별표5」의 기준면적을 말한다.
- 2) 종업원 체육시설의 기준이라 함은 다음의 기준을 말한다.
 - ① 운동장과 코트는 축구·배구·테니스 경기를 할 수 있는 시설을 갖추는 것
 - ② 실내체육시설은 영구적인 시설물이어야 하고, 탁구대를 2면 이상을 둘 수 있는 규모일 것

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

라. 경기장운영업을 영위하는 자가 당해 사업에 직접 사용하는 토지

2. 주차전용토지로서 다음 어느 하나에 해당하는 것

가. 건축물 부설주차장용 토지

「주차장법」에 따른 부설주차장(주택의 부설주차장을 제외한다.)으로서 동법에 따른 부설주차장 설치기준면적 이내의 토지. 다만, 제6호의 규정에 따른 휴양시설업용 토지 안의 부설주차장용 토지를 제외한다.

나. 자가의 주차장용 토지

「지방세법 시행령」 제131조의2 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 대당 최저보유차고면적기준을 곱하여 계산한 면적을 합한 면적(이하 “최저차고기준면적”이라 한다)에 1.5를 곱하여 계산한 면적 이내의 토지에 한한다.

다. 주차장운영업용 토지

주차장운영업을 영위하는 자가 소유하고, 「주차장법」에 따른 노외주차장으로 사용하는 토지로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 3%이상인 토지

3. 사업시행자가 조성한 토지(토지의 조성이 완료된 날부터 2년이 경과한 토지 제외)

가. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 개발사업시행자가 경제자유구역개발계획에 따라 경제자유구역 안에서 조성한 토지

- 나. 「관광진흥법」에 따른 사업시행자가 관광단지 안에서 조성한 토지
- 다. 「기업도시특별법」에 따라 지정된 개발사업시행자가 개발구역 안에서 조성한 토지
- 라. 「유통단지개발 촉진법」에 따른 유통단지개발사업시행자가 당해 유통단지 안에서 조성한 토지
- 마. 「중소기업진흥 및 제품구매촉진에 관한 법률」에 따라 단지조성사업의 실시계획이 승인된 지역의 사업시행자가 조성한 토지
- 바. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에 따라 지정된 개발촉진지구 안의 사업시행자가 조성한 토지
- 사. 「한국컨테이너부두공단법」에 따라 설립된 한국컨테이너부두공단이 조성한 토지

4. 청소년 수련용 토지

「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련시설용 토지로서 동법에 따른 시설·설비기준을 갖춘 토지. 다만, 재정경제부령이 정하는 기준면적(수용정원에 200㎡를 곱한 면적)을 초과하는 토지를 제외한다.

5. 예비군훈련장용 토지

(중업원 등의 예비군훈련을 실시하기 위하여 소유하는 토지로서 다음 요건을 모두 갖춘 토지)

- 가. 지목이 대지 또는 공장용지가 아닐 것
- 나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역의 주거지역·상업지역 및 공업지역 안에 소재하지 아니할 것
- 다. 재정경제부령이 정하는 시설기준을 갖추고 재정경제부령이 정하는 기준면적 이내일 것

- 1) 시설기준 : 소득세법시행규칙 제83조의4 제9항에 규정한 「별표 6」의 제1호의 시설을 말한다.
- 2) 기준면적 : 소득세법시행규칙 제83조의4 제10항에 규정한 「별표 6」의 제2호의 면적을 말한다.

라. 수입 군부대의 장으로부터 예비군훈련의 실시를 위임받은 자가 소유할 것

6. 휴양시설업용 토지

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

※ “휴양시설업용 토지”라 함은 「관광진흥법」에 따른 전문휴양업·종합휴양업 그 밖에 이와 유사한 시설을 갖추고 타인의 휴양이나 여가선용을 위하여 이를 이용하게 하는 사업용 토지(「관광진흥법」에 따른 전문휴양업·종합휴양업 그 밖에 이와 유사한 휴양시설업의 일부로 운영되는 스키장업 또는 수영장업용 토지를 포함하며, 온천장용 토지를 제외한다)를 말함.

가. 휴양시설업용 토지의 기준면적

- 1) 옥외 동물방목장 및 옥외 식물원이 있는 경우 그에 사용되는 토지의 면적
- 2) 부설주차장이 있는 경우 「주차장법」에 따른 부설주차장 설치기준면적의 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) 「지방세법 시행령」 제131조의2제1항제2호의 규정에 따른 건축물이 있는 경우 재산세 종합합산과세대상 토지 중 건축물의 바닥면적(건물 외의 시설물인 경우에는 그 수평투영면적을 말한다)에 동조제2항의 규정에 따른 용도지역별 배율을 곱하여 산정한 면적 범위 안의 건축물 부속토지의 면적

7. 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 부속 토지를 포함한다)으로서 매년 물품의 보관·관리에 사용된 최대면적의 100분의 120이내의 토지

8. 골재채취장용 토지

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

9. 폐기물 수집 및 처리업용 토지

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

10. 광천지

광천지[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 4% 이상인 토지

11. 양어장 또는 지소용 토지

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

가. 「수산업법」에 따라 허가를 받은 육상해수양식어업 및 종묘생산어업에 사용되는 토지

나. 「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

다. 가목 및 나목 외의 토지로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 4% 이상인 토지

12. 기타 수입금액 적용 토지

가. 블록·석물 및 토관제조업용 토지 : 20%

나. 조경작물식재업용 토지 및 화훼판매시설업용 토지 : 7%

다. 학원용 토지

1) 자동차정비·증장비정비·증장비운전에 관한 과정을 교습하는 학원용 토지 : 10%

2) 농업에 관한 과정을 교습하는 학원용 토지 : 7%

3) 블록·석물·토관 등 유통업에 사용하는 토지 : 10%

※ “블록·석물·토관 유통업에 사용”하는 토지 : 블록·석물·토관·벽돌·콘크리트제품·
용기·철근·비철금속·플라스틱파이프·골재·조경작물·화훼·분재·농산물·수산물·축산물의 경우에는 「유통산업발전법」에 따른 시장과 그 밖에 이와 유사한 장소에서 운영하는 경우에 한한다) 토지를 말한다.

13. 무주택자가 소유하는 나대지

가. 요건

주택을 소유하지 아니하는 1세대가 소유하는 1필지의 나지[(소득세법시행령 제168의 11 제1항 제1호 내지 제12호에 해당하지 아니하는 토지로서 어느 용도로도 사용되고 있지 아니한 토지를 말한다)]

로서 주택 신축의 가능여부 등을 고려하여 재정경제부령이 정하는 기준에 해당하는 토지(660㎡ 이내에 한한다)

- 1) “주택 신축의 가능여부 등을 고려하여 재정경제부령이 정하는 기준에 해당하는 토지”라 함은 법령의 규정에 따라 주택의 신축이 금지 또는 제한되는 지역에 소재하지 아니하고, 그 지목이 대지이거나 실질적으로 주택을 신축할 수 있는 토지(「건축법」 제33조의 규정에 따른 대지와 도로와의 관계를 충족하지 못하거나 동법 제49조의 규정에 따른 대지면적의 최소한도에 미달하여 건축허가를 받지 못하는 토지를 포함한다)를 말한다.
- 2) 나지가 2필지 이상인 경우에는 당해 세대의 구성원이 해당토지를 선택할 수 있다. 다만, 무주택세대 소유 나지의 비사업용토지 제외신청서를 제출하지 아니한 경우에는 세대주, 세대주의 배우자, 연장자 순서에 의하고, 1세대의 구성원 중 동일인이 2필지 이상의 나지를 소유하고 있는 경우에는 면적이 큰 필지의 나지를, 동일한 면적인 필지의 나지 중에서는 먼저 취득한 나지를 우선하여 적용한다.

나. 무주택세대 소유 나지의 비사업용 제외신청

- 1) 신청시기 : 양도일이 속하는 과세기간의 과세표준신고시에 납세지 관할 세무서장에게 별지 제91호서식의 무주택세대 소유 나지의 비사업용토지 제외신청서에 다음의 서류를 첨부하여 제출하여야 한다.
- 2) 구비서류 : 무주택 세대임을 확인할 수 있는 서류, 세대원의 나지 소유 현황

14. 수입금액의 비율 계산

토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액비율은 과세기간별로 계산하되 다음의 비율중 큰 것으로 한다.

가. 비율의 산식

- 1) 당해 과세기간의 연간수입금액을 당해 과세기간의 토지가액으로 나눈 비율

2) (당해 과세기간의 연간수입금액 + 직전 과세기간의 연간수입금액) ÷ (당해 과세기간의 토지가액 + 직전 과세기간의 토지가액)

나. 연간수입금액의 계산

1) 전체를 당해토지 등으로 사용한 경우

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」 제49조의2 제1항에 규정된 산식(간주임대료 계산 산식을 말한다.)을 준용하여 계산한 금액을 합산한다.

※ 간주임대료 산식

= (당해 기간의 전세금 또는 임대보증금) × (과세대상기간의 일수) × 계약기간 1년의 정기예금 이자율(당해 예정신고기간 또는 과세기간 종료일 현재) ÷ 365(윤년의 경우에는 366)

2) 당해 토지 등과 기타토지 등의 용도로 공통사용한 경우

1과세기간의 수입금액이 당해 토지 및 건축물·시설물 등(이하 이 호에서 “당해토지등”이라 한다)과 그 밖의 토지 및 건축물·시설물 등(이하 이 호에서 “기타토지등”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

= 당해토지등과 기타토지 등에 공통으로 관련된 1과세기간의 수입금액 × (당해 과세기간의 당해 토지의 가액 ÷ 당해 과세기간의 당해 토지의 가액과 그 밖의 토지의 가액의 합계액)

3) 사업의 신규개시·폐업 등의 사유로 1년 미만 사업을 영위한 경우

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.

※ 1년간 환산한 금액

$$= \{(\text{사업기간의 수입금액}) \times 365(\text{윤년의 경우에는 } 366)\} \div \text{과세기간중 당해토지에서의 사업기간}$$

다. 당해 과세기간의 토지가액

수입금액비율을 계산함에 있어서 “당해 과세기간의 토지가액”이라 함은 당해 과세기간 종료일(과세기간 중에 양도한 경우에는 양도일)의 기준시가를 말한다.

라. 필지별 수입금액 계산 원칙

수입금액비율을 계산함에 있어서 당해 토지에서 발생한 수입금액을 토지의 필지별로 구분할 수 있는 경우에는 필지별로 수입금액비율을 계산한다.

15. 기준면적 초과면적 판정

연접하여 있는 다수 필지의 토지가 하나의 용도에 일괄하여 사용되고 그 총면적이 비사업용 토지 해당여부의 판정기준이 되는 면적(이하 “기준면적”이라 한다)을 초과하는 경우에는 다음 순위에 따라 토지의 전부 또는 일부를 기준면적 초과부분으로 본다.

가. 토지 위에 건축물 및 시설물이 없는 경우

- 1) 취득시기가 낮은 토지
- 2) 취득시기가 동일한 경우에는 거주자가 선택하는 토지

나. 토지 위에 건축물 또는 시설물이 있는 경우

- 1) 건축물의 바닥면적 또는 시설물의 수평투영면적을 제외한 토지 중 취득시기가 늦은 토지
- 2) 취득시기가 동일한 경우에는 거주자가 선택하는 토지

16. 토지의 취득 후 법률의 규정으로 인한 사용의 금지 그 밖에 공익 또는 불가피한 사유로 인한 법령상 제한, 토지의 현황·취득사유 또는 이용상황 등을 감안하여 그 기간은 사업용으로 보아 비사업용 토지에 해당하는지 여부를 판정하는 경우

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

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

다. 토지를 취득한 후 법령에 따라 당해 사업과 관련된 인가·허가(건축허가를 포함한다. 이하 같다)·면허 등을 신청한 자가 「건축법」 제12조의 규정(제한기간 2년이내, 1회에 한해 1년이내의 기간에 연장 가능) 및 행정지도에 따라 건축허가가 제한됨에 따라 건축을 할 수 없게 된 토지 : 건축허가가 제한된 기간(부동산매매업자의 매매용부동산 제외)

라. 토지를 취득한 후 법령에 따라 당해 사업과 관련된 인가·허가·면허 등을 받았으나 건축자재의 수급조절을 위한 행정지도에 따라 착공이 제한된 토지 : 착공이 제한된 기간(부동산매매업자의 매매용부동산 제외)

마. 사업장(임시 작업장을 제외한다)의 진입도로로서 「사도법」에 따른 사도 또는 불특정다수인이 이용하는 도로 : 사도 또는 도로로 이용되는 기간

바. 「건축법」에 따라 건축허가를 받을 당시에 공공공지로 제공한 토지 : 당해 건축물의 착공일부터 공공공지로의 제공이 끝나는 날까지의 기간

※ 공공공지 : 주요시설물 또는 환경의 보호, 경관의 유지, 재해대책, 보행자의 통행과 주민의 일시적 휴식공간을 확보하기 위하여 설치하는 기반시설

사. 지상에 건축물이 정착되어 있지 아니한 토지를 취득하여 사업용으로 사용하기 위하여 건설에 착공(착공일이 불분명한 경우에는 착공신고서 제출일을 기준으로 한다)한 토지 : 당해 토지의 취득일부터 2년 및 착공일 이후 건설이 진행 중인 기간(천재지변, 민원의 발생 그 밖의 정당한 사유로 인하여 건설을 중단한 경우에는 중단한 기간을 포함한다)

아. 해당권의 실행 그 밖에 채권을 변제받기 위하여 취득한 토지 및 청산절차에 따라 잔여재산의 분배로 인하여 취득한 토지 : 취득일부터 2년

자. 당해 토지를 취득한 후 소유권에 관한 소송이 계속 중인 토지 : 법원에 소송이 계속되거나 법원에 의하여 사용이 금지된 기간

차. 「도시개발법」에 따른 도시개발구역 안의 토지로서 환지방식에 따라 시행되는 도시개발사업이 구획단위로 사실상 완료되어 건축이 가능한 토지 : 건축이 가능한 날부터 2년

카. 건축물이 멸실·철거되거나 무너진 토지 : 당해 건축물이 멸실·철거되거나 무너진 날부터 2년

타. 거주자가 2년 이상 사업에 사용한 토지로서 사업의 일부 또는 전부를 휴업·폐업 또는 이전함에 따라 사업에 직접 사용하지 아니하게 된 토지 : 휴업·폐업 또는 이전일부터 2년

하. 천재지변 그 밖에 이에 준하는 사유의 발생일부터 소급하여 2년 이상 계속하여 재촌(소득세법 시행령 제168조의8제2항의 규정에 따른 재촌을 말한다)하면서 자경(소득세법시행령 제168조의8제2항의 규정에 따른 자경을 말한다.)한 자가 소유하는 농지로서 농지의 형질이 변경되어 황지가 됨으로써 자경하지 못하는 토지 : 당해 사유의 발생일부터 2년

거. 당해 토지를 취득한 후 제1호 내지 제11호의 사유 외에 도시계획의 변경 등 정당한 사유로 인하여 사업에 사용하지 아니하는 토지 : 당해 사유가 발생한 기간 