



2010년부터 달라지는 양도소득세 과세제도 해설

국세청 납세자보호과 서기관
전 재 원

I. 머리말

이번호에서는 2010년 1월 1일 부터 시행된 소득세법·조세특례제한법·국세기본법 및 동법 시행령 개정내용중 양도소득세 관련사항을 중심으로 설명하고자 한다.

II. 주요 개정내용

1. 양도소득세 예정신고납부세액공제제도 단계적 폐지 및 예정신고 불이행에 따른 가산세 적용

가. 개정취지

1) 양도소득세 예정신고납부세액공제(10%)제도는 1975년 양도소득세 도입 당시의

행정전산시스템 미비와 고금리 등의 여건에서 징세비용 절감 등을 위한 인센티브로 도입하였으나,

가) 최근의 양도소득세율 인하, 과세정보시스템 정비 등 경제여건 변화로 이를 존치할 필요가 없게 됨에 따라, 양도소득세 예정신고납부세액공제를 2010년부터 단계적으로 폐지하게 되었다.

나) 또한 양도소득세 및 부동산매매업자의 부동산 매매차익 예정신고납부불이행에 대한 가산세를 신설하여, 양도소득세 예정신고납부의무와 부동산매매업자의 부동산 매매차익 예정신고납부의무의 성실한 이행을 담보토록 하였다.

나. 개정내용

1) 2009. 12. 31.까지 양도분

- 가) 양도소득세 예정신고를 하고 자진납부 한 경우 10%의 세액공제
- 나) 양도소득세를 신고하지 않은 경우에도 확정신고기한까지는 가산세는 없음
- 다) 양도소득세 예정신고를 하지 아니하였거나 동일 연도에 부동산 등을 여러건 양도한 경우에는 다음해 5월에 양도소득세 확정신고를 하여야 한다.

2) 2010. 1. 1~2010. 12. 31. 까지 양도분

- 가) 2년이상 보유한 부동산(비투기지역 다주택자가 양도하는 주택 및 비투기지역 비사업용토지 포함)과 2년 이상 보유한 부동산에 관한 권리 및 기타 자산

(1) 5%의 예정신고납부세액공제를 적용

- 과세표준이 4천 600만원 이하인 경우에는 전액공제
- 과세표준이 4천 600만원 초과하는 경우
 - 과세표준 4,600만원 이하 부분에 대해 5%의 예정신고납부세액공제액 291,000원[과세표준이 4,600만원인 경우 $\rightarrow (4,600\text{만원} \times 15\% - \text{누진공제액 } 108\text{만원}) \times 5\% = 291,000\text{원}$]을 한도로 공제하고,
 - 과세표준 4,600만원 초과분에 대하여는 불공제
 - 부동산매매업자는 5%의 예정신고 납부세액공제 불공제

[사례 1]

◎ 양도소득 과세표준이 3,000만원인 경우

$$[30,000\text{천원} \times 15\%(\text{누진공제} \triangle 1,080\text{천원})] \times 5\% = 171\text{천원}$$

→ 예정신고납부세액공제액 : 171천원

◎ 양도소득 과세표준이 6,000만원인 경우

① $[60,000\text{천원} \times 24\%(\text{누진공제} \triangle 5,220\text{천원})] \times 5\% = 459\text{천원}$

② 한도가 291,000원 → 예정신고세액공제액 $\min(\text{①}, \text{②}) : 291\text{천원}$

(2) 양도소득세 예정신고납부를 하지 않은 자에 대한 가산세

○ 무신고가산세(20%)에 대하여 50%를 경감 10%를 적용

나) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따라 협의매수 또는 수용되는 부동산

(1) 5%의 예정신고납부세액공제를 적용

(가) 적용 요건

○ 사업인정고시일이 2009년 12월 31일 이전인 부동산을

○ 2010년도 중에 사업시행자에게 양도할 것

(2) 예정신고납부를 하지 않은 자에 대한 가산세

(가) 부동산이 협의매수 또는 수용되는 경우이므로 보유기간이 2년 이상에 해당하는 경우

○ 무신고가산세(20%)에 대하여 50%를 경감하여 10%를 적용한다.

※ 소득세법제104조제1항제1호에 따른 세율(6%~35%의 일반세율)을 적용받는 자산 [2년이상 보유한 부동산과 2년이상 보유한 부동산에 관한 권리 및 기타자산(기타자산은 보유기간 관계없음)]을 2010년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지 양도하여 발생하는 소득에 대하여 같은 법 제105조에 따른 양도소득 과세표준 예정신고를 하지 아니한 경우에는 무신고가산세(20%)에 한해 50%를 경감하여 10%를 적용하고 과소신고가산세와 납부불성실가산세는 경감되지 않는다.

- 다) 주식 또는 출자지분, 2년미만 보유 부동산, 2년미만 보유 부동산에 관한 권리
- (1) 양도소득세 예정신고납부세액공제를 폐지
- (2) 예정신고하지 않는 경우에는 가산세를 부과
- (가) 신고불성실 가산세(과소신고 10%, 무신고 20%), 납부불성실 가산세(연 10.95%) 모두 적용
- 3) 2011. 1. 1. 이후 양도분
- 가) 양도소득세 과세대상 모든 자산에 대하여 예정신고납부세액공제제도를 폐지
- 나) 양도소득세 예정신고를 하지 않는 경우에는 가산세를 부과
- (1) 신고불성실 가산세(과소신고 10%, 무신고 20%), 납부불성실 가산세(연 10.95%) 모두 적용

다. 개정규정 적용시기

2010. 1. 1. 이후 양도하는 분부터 적용한다.

〈참고 1〉 : 관련 개정법률

[1] 법률 제9897호, 소득세법 일부개정법률 2009. 12. 31. 부칙

○ 제16조(예정신고납부세액공제 폐지에 관한 특례)

① 제108조의 개정규정에도 불구하고 거주자(부동산매매업자는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)가 제104조제1항제1호의 세율을 적용받는 자산을 2010년 1월 1일 부터 2010년 12월 31일까지 양도하여 발생하는 소득에 대해서 예정신고와 함께 납부를 하는 때에는 그 산출세액에서 다음 각 호에 따른 납부할 세액의 100분의 5에 상당하는 금액을 공제한다.

1. 과세표준이 4천 600만원 이하인 경우 : 제106조에 따른 납부할 세액
2. 과세표준이 4천 600만원을 초과하는 경우 : 산출세액을 582만원으로 하여 계산한 제106조에 따른 납부할 세액

② 제108조의 개정규정 및 제1항에도 불구하고 거주자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따라 협의매수 또는 수용되는 부동산으로서 사업인정고시일이 2009년 12월 31일 이전인 부동산을 2010년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지 사업시행자에게 양도하여 발생하는 소득에 대해서 예정신고와 함께 납부를 하는 때에는 그 산출세액에서 납부할 세액의 100분의 5에 상당하는 금액을 공제한다.



[2] 법률 제9911호, 국세기본법 일부개정법률 2010 1. 1. 부칙

○ 제6조(무신고가산세의 적용에 관한 특례)

「소득세법」 제104조제1항제1호에 따른 세율을 적용받는 자산을 2010년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지 양도하여 발생하는 소득에 대하여 같은 법 제105조에 따른 양도 소득 과세표준 예정신고를 하지 아니한 경우에는 제47조의2제1항 본문 중 "100분의 20"을 "100분의 10"으로 보고 동 규정을 적용한다.

2. 소득세율 인하시기 2년 유예

가. 개정 취지

- 1) 2008년 소득세법 개정 당시에 비해 달라진 경제여건 고려
2012년 이후 발생하는 소득분부터 소득세 최고세율을 33%로 2%p 인하한다.

나. 개정 내용

- 1) 연도별 적용 일반세율

과세표준	2009년		2010년~2011년		2012년 이후	
	세율	누진공제액	세율	누진공제액	세율	누진공제액
1,200만원이하	6%	—	6%	—	6%	—
4,600만원이하	16%	1,200,000원	15%	1,080,000원	15%	1,080,000원
8,800만원이하	25%	5,340,000원	24%	5,220,000원	24%	5,220,000원
8,800만원초과	35%	14,140,000원	35%	14,900,000원	33%	13,140,000원

다. 개정규정 적용시기

2010년 1월 1일 이후 양도분부터 적용한다.

3. 양도소득의 부당행위계산 부인규정 보완

가. 개정 취지

우회양도시 부당행위계산 부인대상을 명확히 하여 편법적으로 양도소득세 부담을 회피하지 못하도록 규정하였다.

나. 개정 내용

1) 우회양도시 부당행위계산 부인대상

가) 수증자의 증여세와 양도소득세의 합계액이 증여자가 직접 양도한 경우로 보아 계산한 양도소득보다 적은 경우에는 부당행위계산 부인규정을 적용하여

나) 증여자에게 양도소득세를 과세한다. 다만, 양도소득이 해당 수증자에게 실질적으로 귀속된 경우에는 부당행위계산 부인규정을 적용하지 않는 것으로 명확히 하였다.

다. 적용시기

2010년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

〈참고 2〉 : 관련 개정법률

[1] 법률 제9897호, 소득세법 일부개정법률 2009. 12. 31

○ 제101조(양도소득의 부당행위계산)

② 거주자가 제1항에서 규정하는 특수관계자(제97조제4항을 적용받는 배우자 및 직계존비속의 경우는 제외한다)에게 자산을 증여한 후 그 자산을 증여받은 자가 그 증여일부터 5년 이내에 다시 타인에게 양도한 경우로서 제1호에 따른 세액이 제2호에 따른 세액보다 적은 경우에는 증여자가 그 자산을 직접 양도한 것으로 본다. 다만, 양도소득이 해당 수증자에게 실질적으로 귀속된 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 증여받은 자의 증여세(「상속세 및 증여세법」에 따른 산출세액에서 공제·감면세액을 뺀 세액을 말한다)와 양도소득세(이 법에 따른 산출세액에서 공제·감면세액을 뺀 결정세액을 말한다. 이하 제2호에서 같다)를 합한 세액

2. 증여자가 직접 양도하는 경우로 보아 계산한 양도소득세

4. 1세대 1주택 비과세 및 장기보유특별공제규정의 비거주자 적용배제 명확화

가. 개정 취지

주거생활 안정목적에서 적용하는 1세대1주택자에 대한 비과세와 80% 한도의 장기보유특별공제는 그 제도의 취지상 비거주자에게 적용되지 않음을 명확히 하였다.

나. 개정 내용

1) 국외자산 양도

가) 2007.12.31. 소득세법 제118조의8을 개정하여

(1) 2008.1.1. 이후 양도하는 분부터 거주자*가 국외에 있는 자산을 양도하고 양도소득금액을 계산하는 경우 장기보유특별공제는 적용하지 않음

※ 거주자 : 국내에 자산의 양도일까지 계속 5년 이상 주소 또는 거소를 둔 자에 한한다.

※ 2007.12.31. 이전 : 국외자산의 양도에 대한 양도소득금액을 계산하는 경우 소득세법 제118조의 7의 규정에 의하여 장기보유특별공제액 적용(재일 46014-1357, 1999. 7. 13.)

2) 비거주자가 양도하는 국내에 소재하는 1세대 1주택

1세대1주택자에 대한 비과세와 80%한도의 장기보유특별공제는 그 제도의 취지상 비거주자에게는 적용되지 않음을 유권해석을 통하여 집행하여 오다가 2009년 12월 31일 소득세법 제121조 제2항을 개정하여 그 내용을 명확히 하였다.

〈참고 3〉 : 관련 개정법률

◎ 「소득세법」 제89조 제3호의 1세대1주택 비과세규정은 거주자에게 적용하는 것으로 비거주자의 지위에서 취득한 주택을 비거주자의 지위에서 양도하는 경우 양도소득세가 과세되는 것임.(국세청 재산세과-2587, 2008. 9. 2.)

◎ 「소득세법」 제95조 제2항의 규정에 의한 장기보유특별공제액을 계산함에 있어 비거주자가 국내에 소유하는 1주택(이에 부수되는 토지를 포함한다)을 양도하는 경우에는 같은항 단서의 표2에 규정된 보유기간별 공제율을 적용하지 아니하는 것임.

(재정경제부 재산세제과-962, 2008. 12. 10.)

[1] 법률 제9897호, 소득세법 일부개정법률 2009. 12. 31.

○ 제121조(비거주자에 대한 과세방법)

② 제120조에 따른 국내사업장이 있는 비거주자와 제119조제3호에 따른 소득이 있는 비거주자에 대해서는 제119조제1호부터 제7호까지 및 제10호부터 제12호까지의 소득(제156조제1항 및 제156조의3부터 제156조의5까지의 규정에 따라 원천징수되는 소득은 제외한다)을 종합하여 과세하고, 제119조제8호 및 제9호에 따른 소득이 있는 비거주자에 대해서는 거주자와 같은 방법으로 과세한다. 다만, 제119조제9호에 따른 소득이 있는 비거주자로서 대통령령으로 정하는 비거주자에게 과세할 경우에 제89조제1항제3호 및 제95조제2항 표 외의 부분 단서는 적용하지 아니한다.

5. 공익사업 수용에 따른 보상채권 만기보유시 양도소득세 감면 확대

가. 개정 취지

토지보상금의 부동산시장 재유입을 최소화하여 부동산시장 불안요인을 제거하고 공익사업의 원활한 수행을 지원하기 위해 관련 규정을 개정하였다.

나. 개정 내용

1) 2009년 양도분의 경우

가) 감면을

현금보상 20%, 일반 보상채권 25%, 만기보유 보상채권의 경우 30%를 적용

나) 감면한도 : 연간 1억원

2) 2010년~2012. 12. 31. 까지 양도분

[개정 내용]

- 공익사업 수용에 따른 보상채권을 만기까지 보유할 경우 수용되는 토지의 양도소득세 감면을 및 감면한도를 확대*하였음

※ 감면율 : 3년 만기 40%, 5년 만기 50%

감면한도 : 연간 2억원(5년간 3억원 범위내)

→ 적용대상이 되는 공익사업의 근거법률을 시행령에 규정

※ 양도소득세 감면이 확대되는 공익사업의 근거법률

보금자리주택건설 등에 관한 특별법, 택지개발촉진법, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률, 그 밖에 공익사업에 따른 협의매수 및 수용의 근거가 되는 법률

가) 감면율

(1) 현금보상 20%, 일반 보상채권 25%

(2) 채권을 3년 이상의 만기까지 보유하기로 특약을 체결하는 경우 : 40%

(3) 만기가 5년 이상인 경우 : 50%

나) 감면한도

(1) 만기보유 보상채권(100분의 40 및 100분의 50 감면율을 적용받는 경우에 한함)에 대한 감면한도를 연간 2억원(5년간 3억원)으로 상향 조정하였다,

다. 적용시기

2010년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

〈참고 4〉 : 관련 개정법률

[1] 법률 제9921호, 조세특례제한법 일부개정법률 2010. 1. 1.

○ 제77조(공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세의 감면)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 소득으로서 해당 토지등이 속한 사업지역에 대한 사업인정고시일(사업인정고시일 전에 양도하는 경우에는 양도일)부터 소급하여 2년 이전에 취득한 토지등을 2012년 12월 31일 이전에 양도함으로써 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세의 100분의 20[토지등의 양도대금을 대통령령으로 정하는 채권으로 받는 부분에 대해서는 100분의 25로 하되, 「보금자리주택 건설 등에 관한 특별법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따라 협의매수 또는 수용됨으로써 발생하는 소득으로서 대통령령으로 정하는 방법으로 해당 채권을 3년 이상의 만기까지 보유하기로 특약을 체결하는 경우에는 100분의 40(만기가 5년 이상인 경우에는 100분의 50)]에 상당하는 세액을 감면한다.

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 공익사업에 필요한 토지등을 그 공익사업의 시행자에게 양도함으로써 발생하는 소득
2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역(정비기반시설을 수반하지 아니하는 정비구역은 제외한다)의 토지등을 같은 법에 따른 사업시행자에게 양도함으로써 발생하는 소득
3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이나 그 밖의 법률에 따른 토지등의 수용으로 인하여 발생하는 소득

[2] 법률 제9921호, 조세특례제한법 일부개정법률 2010. 1. 1.

○ 제133조(양도소득세 및 증여세 감면의 종합한도)

① 개인이 제33조, 제43조, 제69조, 제70조, 제77조, 제77조의3, 제85조의10 또는 법률 제6538호 부칙 제29조에 따라 감면받을 양도소득세액의 합계액 중에서 다음 각 호의 금액 중 큰 금액은 감면하지 아니한다. 이 경우 감면받는 양도소득세액의 합계액은 자산양도의 순서에 따라 합산한다.

1. 과세기간별로 계산된 다음 각 목의 금액 중 큰 금액

가. 제33조, 제43조, 제70조, 제77조(100분의 20 및 100분의 25의 감면율을 적용받는 경우에 한한다), 제77조의3, 제85조의10 또는 법률 제6538호 부칙 제29조에 따라 감면받을 양도소득세액의 합계액이 과세기간별로 1억원을 초과하는 경우에는 그 초과하는 부분에 상당하는 금액

나. 제33조, 제43조, 제69조, 제70조, 제77조, 제77조의3, 제85조의10 또는 법률 제6538호 부칙 제29조에 따라 감면받을 양도소득세액의 합계액이 과세기간별로 2억원을 초과하는 경우에는 그 초과하는 부분에 상당하는 금액

2. 5개 과세기간의 합계액으로 계산된 다음 각 목의 금액 중 큰 금액. 이 경우 5개 과세기간의 감면받을 양도소득세액의 합계액은 당해 과세기간에 감면받을 양도소득세액과 직전 4개 과세기간에 감면받은 양도소득세액을 합친 금액으로 계산한다.

가. 5개 과세기간의 제70조에 따라 감면받을 양도소득세액의 합계액이 1억원을 초과하는 경우에는 그 초과하는 부분에 상당하는 금액

나. 5개 과세기간의 제69조, 제70조 또는 제77조(100분의 40 및 100분의 50의 감면율을 적용받는 경우에 한한다)에 따라 감면받을 양도소득세액의 합계액이 3억원을 초과하는 경우에는 그 초과하는 부분에 상당하는 금액

6. 국가매수 임야에 대한 양도소득세 감면 신설

가. 개정 취지

산림의 공익기능과 국유림 경영관리의 효율성을 제고하기 위해 국가매수 임야에 대해 양도소득세가 감면되도록 하였다.

나. 개정 내용

1) 거주자가 도시지역이외에 소재하는 산지로서 2년 이상 보유한 산지를 2010. 1. 1~2012. 12. 31. 중 국가에 양도함으로써 발생하는 소득에 대해 양도소득세를 20% 감면한다.

가) 적용요건

- (1) 「국유림 경영 및 관리에 관한 법률」에 따라 산림의 공익기능과 국유림 경영관리의 효율성 제고를 위해 국가가 매수하는 임야일 것
- (2) 2년 이상 보유한 임야일 것
- (3) 「국토계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 밖에 소재하는 임야일 것

나) 감면신청방법

- (1) 양도소득세 신고시 기획재정부령으로 정하는 세액감면신청서를 납세지관할세무서장에게 제출
- (2) 「국유림 경영 및 관리에 관한 법률」 제8조 제2항(* 국유림 확대·매수사업의 근거규정임)에 따라 산림청장이 매수한 사실을 확인할 수 있는 매매계약서 사본을 첨부
- (3) 산림보호 등 공익사업의 원활한 수행을 지원

다. 적용 시기

2010년 1월 1일 이후 양도분부터 적용한다.



〈참고 5〉 : 관련 개정법률

[1] 법률 제9921호, 조세특례제한법 일부개정법률 2010. 1. 1.

○ 제85조의 10(국가에 양도하는 산지에 대한 양도소득세의 감면)

① 거주자가 「산지관리법」에 따른 산지(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 소재하는 산지를 제외하며, 이하 이 항에서 "산지"라 한다)로서 2년 이상 보유한 산지를 2012년 12월 31일 이전에 「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률」 제18조에 따라 국가에 양도함으로써 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세의 100분의 20에 상당하는 세액을 감면한다.

7. 어업회사법인에 대한 현물출자시 양도소득세 면제 신설

가. 개정 취지

기업화·대규모화를 통한 어업의 경쟁력 강화에 기여

나. 개정 내용

어업인이 어업용 토지 등을 영어조합법인과 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」에 따른 어업회사법인에 2010년 1월 1일부터 2012년 12월 31일까지 현물을 출자함으로써 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세를 면제한다.

다. 적용 시기

2010년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

9. 공익사업에 따른 물류시설 이전에 대한 과세특례 신설

가. 개정 취지

공익사업에 따른 수용으로 물류시설을 다른 지역으로 이전시 양도소득세 분할납부할 수 있도록 하였다.

나. 개정 내용

- 1) 물류시설의 대지 또는 건물을 그 공익사업의 사업시행자에게 2010. 1. 1. ~ 2012. 12. 31. 중에 양도하는 경우 양도소득세를 3년 거치 3년 분할납부할 수 있음

가) 적용요건

- (1) 공익사업지역에서 그 사업인정고시일(사업인정고시일 전에 양도하는 경우에는 양도일)부터 소급하여 5년 이상 사용한 물류시설*일 것

※ 물류시설 : 제조업자의 생산품 보관·조립·수선시설 및 물류정책 기본법에 의한 물류사업자의 물류시설

- (2) 제조업자의 생산품(부품 포함)의 보관·조립·수선시설 및 물류정책기본법에 의한 물류사업자의 물류시설을 지방으로 이전할 것

나) 과세특례

- 양도차익에 대한 소득세·법인세를 3년 거치 3년 분할납부(법인은 3년거치 3년 분할익금 산입)

다) 이전지역(지방)의 요건 : 공익사업 시행지역 외의 지역중 다음을 제외한 지역

- 수도권 과밀억제권역
- 부산·대구·광주·대전·울산광역시(단, 산업단지 제외)
- 행복·혁신도시

라) 익금불산입 및 분할납부 금액산출

- 법인 : 익금불산입 금액

$$\cdot (\text{기존물류시설 양도가액} - \text{취득가액} - \text{이월결손금}) \times (\text{지방물류시설 취득가액} \div \text{기존물류시설 양도가액})$$



- 개인 : 분할납부금액
- (기존물류시설 양도가액 - 취득가액) × (지방물류시설 취득가액 ÷ 기존물류시설 양도가액)

다. 적용시기

- 2010년 1월 1일 이후 양도분부터 적용한다.

10. 농지대토시 양도소득세 감면제도 보완

가. 개정 취지

편입일 또는 지정일 이후에 개발이익까지 양도소득세를 면제하는 것은 당해 지역의 다른 토지 등과 비교하여 형평성의 문제가 발생하여 이를 보완하였다.

나. 개정 내용

- 1) 도시지역에 편입된 농지를 대토하는 경우 도시지역에의 편입일 이후 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세 감면배제

가) 대토하는 종전 토지가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 주거지역·상업지역 및 공업지역에 편입되거나

나) 「도시개발법」 또는 그 밖의 법률에 따라 환지처분전에 농지 외의 토지로 환지예정지 지정을 받은 경우

다) 자경농지에 대한 양도소득세 감면(조세특례제한법 제69조)과 동일하게 주거지역 등에 편입되거나, 환지예정지 지정을 받은 날까지 발생한 소득에 대해서만 양도소득세를 면제

다. 적용시기

2010년 1월 1일 이후 양도하는 분부터 적용한다.

〈참고 6〉 : 관련 개정법률

[1] 법률 제9921호, 조세특례제한법 일부개정법률 2010. 1. 1.

○ 제70조(농지대토에 대한 양도소득세 감면)

① 농지 소재지에 거주하는 대통령령으로 정하는 거주자가 직접 경작한 토지로서 농업 소득세 과세대상(비과세·감면 및 소액부징수 대상을 포함한다)이 되는 토지를 경작상의 필요에 의하여 대통령령으로 정하는 경우에 해당하는 농지로 대토(代土)함으로써 발생하는 소득에 대해서는 양도소득세의 100분의 100에 상당하는 세액을 감면한다. 다만, 해당 토지가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 주거지역·상업지역 및 공업지역(이하 이 조에서 "주거지역등"이라 한다)에 편입되거나 「도시개발법」 또는 그 밖의 법률에 따라 환지처분(換地處分) 전에 농지 외의 토지로 환지예정지 지정을 받은 경우에는 주거지역 등에 편입되거나, 환지예정지 지정을 받은 날까지 발생한 소득으로서 대통령령으로 정하는 소득에 대해서만 양도소득세를 면제한다.

11. 8년 자경농지 양도소득세 감면시 경작기간 계산요건 완화

가. 개정 취지

농민에 대한 세제지원 강화

나. 개정 내용

- 1) (중전) 8년 자경농지 양도소득세 감면 적용시 상속받은 농지의 경우 피상속인이 경작한 기간을 상속인의 경작기간에 합산
- 2) (개정) 농민에 대한 세부담 경감을 위해 피상속인의 경작기간 뿐만 아니라 피상속인 배우자의 경작기간도 상속인의 경작기간에 합산

[사례 2]

◎ 부(父)가 8년간 경작한 농지를 모(母)가 상속받아 1년간 경작한 후 자(子)가 다시 당해 농지를 상속받아 2년간 경작한 후 양도하는 경우



- (종전) 자의 경작기간 : 母(1년) + 子(2년) = 3년
→ 8년 자경농지 양도소득세 감면이 적용 불가

- (개정) 자의 경작기간 : 父(8년) + 母(1년) + 子(2년) + 11년
→ 8년 자경농지 양도소득세 감면이 적용 가능

※ 母가 경작한 사실이 없는 경우에는 父의 경작기간을 子의 경작기간에 합산할 수 없음

다. 적용 시기

2010년 2월 18일 이후 양도분부터 적용한다.

12. 동거봉양 상속주택 양도소득세 비과세 개선

가. 개정 취지

동거봉양 활성화를 지원하기 위해 관련규정을 개선하였다.

나. 개정 내용

1) (종전) 별도세대 구성원에게서 주택을 상속받은 경우에만 본인이 상속전부터 보유하던 주택을 양도할 때 1세대 1주택 비과세 규정을 적용한다.

2) (개정) 동거봉양 활성화를 위해 동일세대 구성원으로부터 주택을 상속받은 경우에도 비과세를 적용한다.

동일세대 구성원으로부터 동거봉양을 위한 합가일 이전부터 보유하던 주택을 상속받은 경우에도 상속받기 전부터 본인이 보유하던 주택을 양도할 때 1세대1주택 비과세를 적용토록 하였다.

[사례 3]

◎ 동거봉양을 위해 1주택자인 자가 1주택자인 부모 세대합가 후

- 부모의 사망으로 부모가 합가 당시 보유하고 있던 주택을 자가 상속받고
- 자가 세대를 합치기 전부터 보유하고 있던 주택을 양도하는 경우
→ 1세대 1주택 비과세 적용(종전 과세)

* 양도하는 주택은 3년 보유 및 2년 거주요건(서울, 과천, 5대 신도시의 경우)은 갖춘 것일 것

* 동거봉양을 위한 합가는 당시 직계존속이 60세(2009.2.4. 전에 직계존속(여자의 경우만 해당)을 동거봉양하기 위해 합친 경우에는 55세) 이상일 것

※ 합가당시 부모 중 하나가 무주택자로서 합가후 취득한 주택을 상속받는 경우에는 동 규정 적용불가 → 과세

다. 적용시기

2010년 2월 18일 양도분부터 적용한다.

13. 공익사업 수용에 대한 양도시기 보완

가. 개정 취지

보상금에 대한 불복 여부에 따라 양도시기가 달라지는 문제 해소

※ 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」에서도 수용개시일에 소유권이 양도된 것으로 간주

나. 개정 내용

- 1) (종전) 공익사업 시행에 따른 수용으로 인해 양도하는 경우
양도시기는 잔금청산일과 등기접수일 중 빠른 날



- 2) (개정) 공익사업 시행에 따른 수용으로 인해 양도하는 경우
양도시기는 잔금청산일, 등기접수일, 수용개시일 중 빠른 날

〈참고 7〉 수용개시일

○ 수용개시일 : 토지수용위원회가 재결로서 결정한 수용을 개시한 날

토지소유자(재결신청을 청구) → 사업시행자(재결신청) → 토지수용위원회(재결)

※ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제50조

[재결사항]

① 토지수용위원회의 재결사항은 다음 각호와 같다.

1. 수용 또는 사용할 토지의 구역 및 사용방법
2. 손실의 보상
3. 수용 또는 사용의 개시일과 기간
4. 그 밖에 이 법 및 다른 법률에서 규정한 사항

다. 적용시기

2010년 2월 18일 양도분부터 적용한다. 끝. 