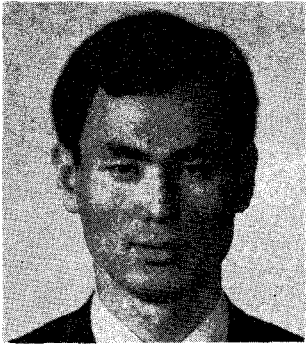


축산업관련

양도소득과 비과세감면 (하)



이 규 복

홍성사료 경리부장

Ⅲ. 양도소득의 비과세·감면공제와 세액의 환급

양도소득세는 자산의 양도소득이 발생되면 양도소득세와 동방위세를 납부해야되나 각종 법률의 규정에 의하여 특정한 경우에는 세금을 과세하지 아니하고, 감면 또는 공제하거나 납부세액을 환급하는 경우가 있다. 따라서 이에대해서 대체로 축산업을 경영하던 토지등의 양도와 관련하여 발생가능성이 많은 경우만 서술코자 한다.

1. 비과세해당 양도소득의 종류

1) 법원의 파산선고에 의한 처분으로 인한 소득 (소득세법5 조)→양도소득세 및 동방위세비과세사업의 실패 등 기타요인으로 인하여 법원의 파산선고에 의한 처분으로 발생된 양도소

득은 양도소득세와 동방위세를 과세하지 아니한다.

- 2) 농지의 교환 또는 분합(分合)으로 인한 소득 (소득세법5 조)→양도소득세 및 동방위세비과세
 - ① 국가 또는 지방자치단체가 시행하는 사업으로 인하여 교환, 분합
 - ② 국가, 지방자치단체소유의 토지와 교환분합하는 농지
 - ③ 경작상 필요에 의하여 교환하는 농지
 - ④ 농촌근대화촉진법, 농지의 보전 및 이용에 관한 법률 또는 농업협동조합법에 의거 교환분합하는 농지는 비과세된다. 단, 교환 또는 분합하는 토지가액의 차액이 큰편의 농이어야 한다.

다시 말하면,

가액이 큰 토지가액-

$$\frac{\text{가액이 적은 토지의 가액}}{\text{가액이 큰 토지의 가액}} \leq \frac{1}{4} \text{이다.}$$

- 3) 8년이상 자경(自耕)농지의 양도로 발생하는 소득(소득세법5 조)→양도소득세 및 동방위세비과세
 - ① 8년이상 직접 자경하거나 자기의 책임하에(영농비를 주고) 경작하는 경우 양도일 현재 토지의 지목과 관계없이 농지임이 확인되는 농지의 양도는 비과세된다.
 - ② 8년이상 경작의 경우 상속받은 농지는 피상속인이 경작하던 기간도 합산되고 농지교환의 경우는 교환전 농지의 경작기간도 포함된다.
 - ③ 공공사업의 시행 등으로 타의에 의하여 환

지되어 양도일 현재 농지가 아니게 된 경우 환지처분공고일로부터 1년 이내 양도하는 경우는 농지로 인정한다.

- 4) 농지의 대토(代土)로 인하여 발생하는 소득(소득세법5 조)→양도소득세 및동방위세비과세 농지의 대토란 경작상의 이유로 자기소유의 토지(농지)를 팔고 그 대신 다른 농지를 사는 것으로
- ① 종전농지를 먼저 양도하는 경우는 양도일로부터 1년 이내에 다른 농지를 취득하거나
 - ② 다른 농지를 먼저 취득하는 경우는 그 취득일로부터 1년 이내에 종전 농지를 양도하는 경우로써 새로 취득한 농지가 종전 양도 농지의 면적 이상이거나 종전 농지가액의 1/2 이상이어야 한다.
- 5) 기타 공수유면매립법(公水有面埋立法)에 의한 공수유면매립지 양도(양도소득세만 비과세)와 외자도입법에 의한 외국인투자기업설비에 현물출자하므로 양도소득발생시(양도소득세 및 동방위세) 비과세된다.

2. 양도소득세의 면제 및 환급

- 1) 토지를 국민주택건설용지로 양도하므로써 발생하는 소득(조감법62조)→양도소득세 환급 토지를 국민주택건설용지로 양도하고 취득한자가 취득일로부터 3년이 되는날이내에 국민주택을 건설하는 경우는 양도소득세를 당초양도자에 환급한다.

단, 다음의 경우 면제환급대상에서 제외 된다.

- ① 건축물이 정착되어 있는 토지(양도시기 이전에 양도자가 건물을 멸실하고 멸실등기를 필한 후 양도하는 경우 제외)
- ② 미등기 양도토지
- ③ 실수요자가 건축한 건축물에 부수되는 토지로서 건축물이 정착되어 있는 면적의 10배를 초과하는 토지
- ④ 조세감면규제법 제60조(주택공사, 토지개발공사, 공공사업시행자에 양도하여 감면받

는 경우)를 적용받는 토지의 양도는 제외된다.

- 2) 실수요토지의 양도로 인한 환급 또는 면제(조감법63조)→양도소득세의 $\frac{1}{100}$ 환급 또는 사전면제

① 건축물의 건축용지로 토지를 양도하여 취득자가 3년 이내 건축물준공시 당초납부한 양도소득세의 $\frac{50}{100}$ 을 양도자에 환급한다(사후환급)

② 건축물의 건축용지로 주택건설 등록업자또는 국토이용관리법 21조의 3의 규정에 의거 허가를 받은 실수요자에게 양도하는 경우 양도소득세의 $\frac{50}{100}$ 을 사전 면제한다.

위 ①, ②의 경우 면제환급대상에서 제외되는 토지는 1) 항과 같다.

- 3) 임지(林地)의 양도로 인하여 발생하는 소득(조감법65조)→양도소득세 $\frac{50}{100}$ 면제
 산림법에 의한 특수개발지역내의 임지를 당해 특수개발지역사업 시행자에게 양도하는 경우 양도소득세의 $\frac{50}{100}$ 해당세액을 면제한다.

- 4) 5년 이상 계속 경영한 목장을 이전목적으로 양도하는 경우 발생하는 소득(소득세법6 조)→양도소득세면제.

5년 이상 계속 경영한 목장을 이전할 목적으로 토지와 건물을 양도하므로써 발생하는 양도소득세는 면제된다.

단, 다음 ①, ②의 요건에 해당되는 경우에 한한다.

- ① 다음에 제기하는 「목장의 시설기준 및 면세범위」의 사유두수이상의 가축을 사육하고 면세범위해당토지면적 이상의 신목장부지를 확보하여 구목장을 양도한 날로부터 1년 이내 신목장을 개업하는 경우와, 구목장 양도전에 신목장사업개시 할때는 사업개시일로부터 2년 이내 구목장을 양도하고 축종별로 다음에 제기하는 토지 면적이상 신목장부지를 확보할 경우

- ② 양도한 날이 속하는 년도까지 합하여 5년 간 구목장에서 소득세가 부과 또는 면제된

※ 구목장의 면제되는 양도토지의 면적범위는 「목장의 시설기준 및 면세범위」이내의 토지에 한한다.

「목장의 시설기준 및 면세범위」

사 업 별	매월말현재 성 축 두 수	면세범위
한우·육우사업	20두이상	두당 1,150㎡
낙농우사업	20두이상	두당 2,300㎡
양·사슴사업	200두이상	두당 230㎡
토끼(친칠라,핑크포함)사업	500수이상	수당 3㎡
가금(종계장에 설치된 부화장 포함)사업	1,000 수이상	수당 3㎡
돼지사육사업	100두이상	두당 13㎡

경우

5) 토지개발공사, 대한주택공사와 공공사업시행자에 토지양도시(조감법60조)→양도소득세 $\frac{50}{100}$ 또는 전액면제

각각 당해 법률에 의거 설립된 토지개발공사, 대한주택공사와 공공사업 시행자에 토지양도시 양도소득세의 $\frac{50}{100}$ 을 면제해 주며 이 경우 동양도대금을 토지채권으로 지급받는 경우는 전액 면제하여 준다.

단, 공공사업 시행자에 양도하는 경우는 공공사업인정고시전 양도분에 한하여 적용된다.

6) 공공사업용에 공하는 토지로 양도하는 양도소득(조감법57조)→양도소득세면제

다음에 열거하는 종류중 하나에만 해당 되면 양도소득세가 면제된다.

- 공공용지 취득 및 손실보상에 관한 특별법이 적용되는 공공사업용 토지 등을 국가, 지방자치단체(지방자치단체조합을 포함)에 양도하는 경우
- 토지수용법, 기타 법률에 의한 수용의 경우
- 택지개발 촉진법에 의한 예정 지구내의 토지 등을 당해 예정 지구개발사업 시행자에게 양도하는 경우
- 산업기지 개발 촉진법에 의한 기지 개발구

역내의 토지 등을 당해 기지 개발사업 시행자에게 양도하는 경우

- 특정지역 종합개발 촉진에 관한 특별조치법에 의한 개발 촉진지구내의 토지 등을 당해 개발촉진지구 개발 사업 시행자에게 양도하는 경우
- 도로건설사업에 필요한 토지등을 한국도로공사법에 의하여 설립된 한국도로공사에 양도하는 경우등

3. 비과세 감면(면제)의 신청관계

이상 설명된 비과세 및 면제조항중 비과세 해당항목은 신청유무에 불구하고 사실이 확인되면 당연히 비과세되거나 면제환급되는 사항중 1)~5)항과 6)항중 ③,④,⑤에 해당되는 사항은 반드시 신청이 있어야 면제가 되며, 6)항 중 ①,②,⑥에 해당되는 것은 면제신청을 하여야 하나 신청이 없어도 사실 확인이 되면 면제하여 준다. 따라서 면제해당사항은 전부 면제 신청을 하는것이 불이익처분을 받지 않을 것이다.

4. 비과세 감면의 배제(排除)

양도소득세 비과세, 감면, 면제, 환급되는 사항에 해당된다하여도 미등기양도 자산은 비과세 또는 세액을 감면하여주지 않는다.

단, 다음의 경우에 해당될 때는 미등기양도자산이라도 미등기양도자산으로 보지 않는다.

- 계약조건에 의하여 양도당시 그 취득에 관한 등기가 불가능한 할부 또는 연불로 취득한 자산
- 법률의 규정 또는 법원의 결정에 의하여 양도당시 그 취득에 관한 등기가 불가능한 자산
- 비과세대상 자산인 ① 8년이상 자경한 농지, ② 교환 또는 분합하는 농지, ③ 대토(代土)하는 농지

5. 세액공제(부동산매매업자는 설명제외)

1) 자산양도차익예정신고 납부세액공제 (소득세

법98조)

자산양도 차익을 양도한 날이 속하는 달의 익월말까지 예정신고와 함께 세액을 자진납부하는 경우는 산출세액의 10%에 해당하는 세액을 공제받는다.

양도소득은 기장의무는 없으나 부동산사업, 산림소득이 있는 간이장부 또는 일 기장 의무자가 양도소득을 기장했을 경우

$$\text{산출세액} \times \frac{\text{기장전양도소득금액}}{\text{양도소득금액}} \times 10\% \text{ 범위}$$

내에서 세액공제를 받을 수 있다.

IV. 양도소득과 방위세

(한계소득세액공제설명생략)

가. 양도소득세가 과세되는 경우

양도소득세가 과세되는 경우 거주자나 비거주자일지라도 국내에 사업장이 있거나 국내에 부동산 또는 부동산상의 권리와 국내에서 취득한 광업권, 조광권, 채석권의 양도, 대여, 기타 운영으로 발생하는 소득에 대하여는 방위세 납부의무가 있다.

나. 방위세가 비과세 또는 과세되는 경우

양도소득세 비과세감면에서 서술된 것중 양도소득세 및 동방위세 비과세로 나열한 것은 방위세도 비과세되고, 양도소득세만 면제 비과세로 서술된 것은 방위세는 과세된다.

다. 세 율

방위세의 세율은 소득세 과세표준이 840 만 원 초과시는 소득세액 20%, 840만원이하의 소득세의 10%이나, 소득세만 비과세 감면되는 경우는 동세율에 대하여 50% 할증으로 과세된다.

따라서 위 경우 소득세과세표준이 840만원이하는 15% (10% + 10% × $\frac{50}{100}$) 이고 840만원 초과시는 30% (20% + 20% × $\frac{50}{100}$) 가 된다.

[예시II](양도소득세계산 및 감면예시)

- 1976년 1월 토지 18,000평을 구입하여 산란계 20,000수 규모로 양계업을 계속 경영하다가 사업확장을 위하여 1983년 12월 동양계장의 토지를 팔고 1984년 5월에 다른지역의 토지 40,000평을 구입하여 동년 7월에 산란계 30,000수 규모로 사업을 개시하였을 경우. 기준시가에 의한 구양계 사업용 토지 18,000평의 양도로 인한 양도소득세와 방위세를 예정신고 자진납부할 경우 세액은 얼마나 되겠는가?

- 토지대장등본을 징취하여 지방세과세시가표준액을 확인한바 다음과 같으며 동지역은 특정지역이 아니다.

- ① 1976년 취득당시 시가표준액 평당 1,500 원
- ② 1983년 12월 양도시 시가표준액 평당 4,000 원
- ③ 소득공제는 종합소득에서 공제완료되었다.
- ④ 미등기양도가 아니다.

1) 양도소득세납부할 세액의 계산

먼저 양도한 토지가 위에 서술된 비과세 감면중 해당되는가를 살펴보면 당 토지는 5년이상 계속 축산업을 경영해왔고(소득세가 감면 또는 과세되었으며) 또한 양도된 토지의 범위도 산란계 1수당 2.97m²로 수당 3m² 이내이며 {(18,000평 × 3.3058m²) ÷ 20,000수 = 2.97m²}, 새로 양도일로부터 1년 이내 신목장을 구입하여 사업시작하여 확보된 그목장의 면적도 수당 3m² 이상으로 {(40,000평 × 3.3058m²) ÷ 30,000수 = 4.41m²} 양도소득세면제 요건에 해당되므로 예정신고납부와 함께 면제신청을 하여야 한다.

- 취득가액 : 27,000,000 원 (18,000평 × 1,500 원)
- 양도가액 : 72,000,000 원 (18,000평 × 4,000 원)
- 필요경비개산공제액 : 1,890,000 원 (27,000,000 원 × 7%)

- 양도차익 : 43,110,000 원
양도가액 72,000,000 원 - 취득가액 27,000 원 - 필요경비개산공제액 1,890,000 원
- 양도소득특별공제액 : 22,086,000 원
취득가액 27,000,000 원 × 공제율계 81.8 % (76년부터 85년까지 공제율합계)
- 양도소득공제 : 1,500,000 원 (년 1 회공제한다)
- 양도소득금액 : 19,524,000 원
양도차익 43,110,000 원 - 양도소득특별공제 22,086,000 원 - 양도소득공제 1,500,000 원
- 양도소득과세표준 : 19,524,000 원 (소득공제는 종합소득에서 공제되어 공제액없음)
- 양도소득세 산출세액 : 7,809,600 원
과세표준 19,524,000 원 × 40% (2년 이상 보유자산으로 기타의 기본세율)
- 양도소득세 예정신고납부세액공제액 : 780,960 원
자산양도일이 속하는 날의 익월 말일까지 양도소득예정신고를 하면 양도소득세 산출세액의 10%를 공제받는다.
 $7,809,600 \times 10\% = 780,960$ 원
- 면제가 아닌 경우 예정신고자진납부할 양도소득세액 : 7,028,640 원
 $7,809,600$ 원 - $780,960$ 원 = $7,028,640$ 원

위의 경우는 양도소득세가 면제이므로 양도소득세로 납부할 세액은 없다.

2) 양도소득에 대한 방위세를 납부해야할 세액의 계산

양도소득세는 감면신청하여 예정신고납부하는 경우 납부할 세액이 없으나 방위세는 면제가 아니므로 세액을 납부해야 되며 또한 감면세액에 대하여 50% 할증세율이 적용된다.

① 방위세 과세표준 : 7,028,640 원

방위세의 과세표준은 소득세액에 따라서 양도소득세가 면제되더라도 방위세 과세표준을 계산하기 위하여 양도소득의 계산을

해야 한다.

② 산출세액 : 7,028,640 원 × 30% (20% + 20% × $\frac{50}{100}$) = 2,108,592 원

방위세 세율은 소득세과세표준이 840만원 초과이므로 20%이나 양도 소득세 전액감면으로 양도소득세액 7,028,640 원에 대하여 할증세율 30%를 적용한다.

③ 방위세에 정신고자진납부할세액 : 2,108,592 원

따라서 위예시의 경우 양도토지 18,000 평에 대한 양도소득세는 방위세 2,108,592 원만 예정신고납부하면 (양도소득감면 신청과 함께) 된다.

3) 위의 경우 양도소득세 감면신청도 없었고 무신고무납부였다면

① 양도소득세 :

$7,809,600$ 원 × 10% = 780,960 원 (신고불성실가산세)

$7,809,600$ 원 × 10% = 780,960 원 (납부 불성실가산세) 가 가산되어

계 $9,371,520$ 원 ($7,809,600$ 원 + $780,960$ 원 + $780,960$ 원)

이 된다.

② 방위세 :

방위세는 (양도소득세액 $7,809,600$ 원 × 20%) × 120% = $1,874,304$ 원이 된다. 즉 소득세의 20% (할증세율이 아니다 → 면제신청이 없어 감면이 아니므로) 에 납부불성실가산세 20%가 가산된다.

따라서 양도소득세 $9,371,520$ 원과 방위세 $1,874,304$ 원 계 $11,245,824$ 원의 많은 세금을 세무서로부터 고지받게 된다. ▣