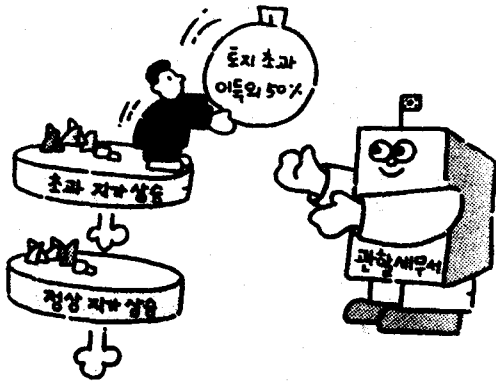


2 土地超過利得稅制

1. 토지초과이득세의 개요

- 토지초과이득세는 각종 개발사업이나 기타 사회경제적인 요인으로 개인이나 법인이 소유하고 있는 『유휴토지 등』의 가격이 전국의 평균지가(정상지가) 상승치보다 초과하여 올랐을 때 그 토지 소유자가 얻게 되는 토지초과이득에 부과되는 세금으로서



- 땅값상승으로 얻은 불로소득에 대한 세금을 무겁게 부과하여 분배정의를 실현

함은 물론, 『유휴토지 등』의 양도를 적극 유도함으로써 땅값의 안정과 토지의 효율적인 이용을 촉진하기 위하여 1990년 1월부터 시행하는 제도입니다.

※ 토지초과이득세 개요

- 과세대상: 유휴토지 등으로부터 발생하는 토지초과이득
- 납세의무자: 과세기간 종료일 현재의 토지소유자
- 납세지: 토지필지별로 토지 소재지 관할세무서
- 과세기간: 3년 단위(정상지가의 1.5배 이상 오른 지역은 1년)
- 세액계산: 토지초과이득액 × 50%
- 신고·납부기간: 과세기간 종료일이 속한 연도의 다음 연도 9. 1~ 9. 30

2. 유휴토지의 판정

- 토지초과이득세는 『유휴토지 등』으로부

터 발생하는 토지초과이득에 대하여 부과되는 세금이므로 토지초과이득세의 과세대상 토지는 『유희토지 등』이라고 할 수 있습니다.

- 토지초과이득세법에서는 과세의 공정과 확실을 기하기 위하여 『유희토지 등』의 종류와 범위를 구체적으로 규정하고 있으나, 실제 세금을 부과하는 과정에서는 대상이 되는 토지가 『유희토지 등』에 해당되는지의 여부에 대하여 구체적인 판정을 해야 하는 과정이 필요합니다.
- 이 경우 『유희토지 등』에 해당되는지 여부는 과세기간 종료일 현재의 사실상의 현황, 즉 토지의 소유자·면적·위치·보유기간·용도 등을 종합적으로 참작하여 확인되는 사실상의 현황에 의하여

판정하되 사실상의 현황이 분명하지 아니한 경우에는 『등기부』, 『지적공부』, 『건축물 대장』 등 공부상의 등재 현황에 따라 판정합니다.

- 또한 과세기간 종료일 현재는 『유희토지 등』의 종류와 범위에 대하여는 토지초과이득세법에서 개인·법인별로 각각 별도로 규정하고 있으나, 내용면에서는 법인의 속성상 불가피한 경우를 제외하고는 대부분 같게 규정하고 있습니다.
- 법인의 경우 『유희토지 등』을 법인이 그 고유업무에 직접 사용하지 않는 토지, 즉 비업무용 토지로 규정하고 있으나 실제 범위규정에서는 개인의 『유희토지 등』의 범위를 대부분 준용하고 있습니다.

• 개인·법인별 『유희토지 등』의 종류와 범위는 다음과 같습니다.

개인소유 토지	법인소유 토지
1) 공장용 건축물의 부속토지로서 공장 입지 기준면적을 초과하는 토지	1) 개인의 경우와 같음
2) 연수원용 토지로서 기준면적을 초과하는 토지	2) 개인의 경우와 같음
3) 별장용 토지	3) (해당사항 없음)
4) 일반 건축물의 부속토지로서 다음의 것(주택의 부속토지는 제외) - 건축물 바닥면적에 『용도지역별	4) 일반 건축물의 부속토지로서 다음의 것(주택의 부속토지는 제외) - 개인의 기준면적과 건축물의 연면

적용 배율』을 곱하여 계산한 기준면적을 초과하는 토지

- 건축물 부속토지가액에 대한 건축물가액의 비율이 10% 미만인 토지
- 허가나 준공검사를 받지 않는 무허가 건축물의 부속토지(가 사용 승인을 받은 것 제외)

5) 다음에 해당하는 농지(전·답·과수원)

- 부채지주농지·비자경농지
- 특별시·직할시 및 시지역의 도시계획구역(녹지 제외)안의 농지. 다만 도시계획구역에 편입된 날로부터 1년이 경과되지 않은 것은 제외

6) 목장용지로서 다음의 것

- 기준면적을 초과하거나 특별시·직할시·시 지역의 도시계획구역안에 있는 것(도시계획구역에 편입된 날로부터 1년이 경과되지 않은 것 제외)

- (해당사항 없음)

7) 임야. 단, 다음의 것은 제외

- 사찰림·동유림
- 군사시설 보호구역안의 임야
- 보안림·천연보호림·채종림·시험림
- 보전임지내의 임야로서 영림계획인가를 시업중인 임야와 특수개발지역으로 지정된 임야(도시계획구역에 편입

적용 용적률로 나눈 면적에 5를 곱한 면적 중 좁은 면적을 초과하는 토지

-개인의 경우와 같음

-개인의 경우와 같음

5) 다음에 해당하는 농지(전·답·과수원)

- 농업을 주업으로 하지 아니하는 법인이 소유하는 농지와 농지가액에 대한 수입금액의 비율이 7% 미만인 농지

-개인의 경우와 같음

6) 목장용지로서 다음의 것

-개인의 경우와 같음

-축산업을 주업으로 하지 않는 법인이 소유하는 목장용지

7) 임야. 단, 임업을 주업으로 하는 법인이 소유하는 보전임지내의 임야로서 영림계획인가를 받아 시업중인 임야(도시계획구역에 편입된 날로부터 1년이 경과된 것은 제외)는 제외

된 날로부터 1년이 경과된 것 제외) -자연보전지구 및 자연환경지구안의 임야

-중증이 소유하고 있는 임야(도시계획구역에 편입된 날로부터 1년이 경과된 것 제외)

8) 운동장·경기장 등 체육시설용 토지로 면적 및 시설 등을 참작하여 정한 기준면적을 초과하는 토지

9) 주차장용지로서 다음의 것

-건축물에 부속된 주차장용 토지로서 기준면적을 초과하는 토지

-자가의 주차장용 토지. 단, 업무용 자동차의 주차장용 토지로서 기준면적 이내의 것은 제외

-주차장업을 영위하는 자가 소유하는 주차장으로서 토지가액에 대한 1년간의 수입금액 비율이 7% 미만인 토지

-자동차 운송사업의 면허를 받은 자 또는 증기사업의 허가를 받은 자가 사용하는 주차장·주기장·작업장으로서 기준면적을 초과하는 토지

10) 토지가액에 대한 1년간의 수입금액 비율이 10% 미만인 염전·광천지·지소(담·저수지·소류지)용 토지

11) 광업권 설정일로부터 3년간 생산실적이 없거나 광구 기준면적을 초과하는 광업용 토지

8) 개인의 경우와 같음

9) 주차장용지로서 다음의 것

-개인의 경우와 같음

-개인의 경우와 같음

-주차장업을 주업으로 하지 않는 법인 소유 주차장용 토지와 토지가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 7% 미만인 주차장업용 토지

-개인의 경우와 같음

10) 개인의 경우와 같음

11) 개인의 경우와 같음

<p>12) 골프장용 토지로서 다음의 것</p> <ul style="list-style-type: none"> - 토지가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 7%(간이골프장·일반골프장 4%) 미만인 토지 - 기준면적을 초과하는 토지 <p>13) 임대용 토지(농지 또는 주택의 부속토지 제외). 다만, 건축물에 부수하여 임대하는 토지로서 기준면적 이내의 것은 제외</p>	<p>12) 골프장용 토지로서 다음의 것</p> <ul style="list-style-type: none"> - 골프장업을 주업으로 하지 않는 법인이 소유하는 골프장과 토지가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 7%(간이골프장·일반골프장 4%) 미만인 토지 - 개인의 경우와 같음 <p>13) 개인의 경우와 같음</p>
<p>14) 기타 용도의 토지로서 다음의 것</p> <ul style="list-style-type: none"> - 어느 용도로도 쓰이지 않는 나지(빈땅). 다만, 무주택 1가구의 구성원이 소유하는 1필지의 나지로서 그 면적이 80평(특별시·직할시 60평) 미만인 토지 제외 - 하치장용 토지로서 기준면적을 초과하는 토지 - 골재채취장용 토지로서 골재채취량이 기준 채취량에 미달하는 토지 - 예비군훈련장용 토지로서 지목이 대지·공장용지이거나 주거지역·상업지역·공업지역 안의 토지 - 법령에 규정된 시설 및 설비기준을 갖추지 아니한 학원·체육시설업·골프장업·휴양시설업·정류장업 및 주차장용 토지 - 자동차대여업자가 사용하는 주차장으로서 기준면적을 초과하는 토지 - 자동차정류장사업자가 사용하는 정류장용 토지로서 계속 사용하지 아니하는 정류장용 토지 - 청소년시설용 토지로서 설비·시설을 갖추지 아니한 것과 면적기준을 초과하는 토지 - 휴양시설업용 토지로서 기준면적을 초과하는 토지 - 종업원 등의 예비군훈련용 토지로서 시설기준을 갖추지 아니한 것과 그 면적기준을 초과하는 것 <p style="text-align: center;">※ 개인·법인의 유류토지의 범위가 같음.</p>	

-전기사업법에 의한 일반전기사업자가 동력자원부장관의 승인을 받은 전원개발사업실시계획에 따라 취득한 토지 이외의 토지

-전기사업법에 의한 발전사업자가 소유하는 경계구역 밖에 있는 토지

15) 토지가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 토지종류별로 일정을 미만인 토지

-7% 미만 대상 토지

- 조경작물 식재업용 토지
- 농업에 관한 과정을 교습하는 학원용 토지

-10% 미만 대상 토지

- 쓰레기 수집 및 처리업용 토지, 자동차운전·정비, 중장비운전·정비에 관한 과정을 교습하는 학원용 토지
- 블록·석물·토관·벽돌·콘크리트제품·옹기·철근·비철금속·플라스틱파이프·골재·조경작물·화훼·분재의 도매업 및 소매업용 토지
- 경마장운영업용 토지
- 휴양시설업용 토지

-20% 미만 대상 토지

- 블록·석물 및 토관제조업용 토지

※ 개인·법인의 유휴토지의 범위가 같음.

4. 유휴토지 등의 판정기준

- 이상에서 설명한 『유휴토지 등』의 범위를 결정함에 있어서 주요 판정기준으로 삼고 있는 『수입금액의 계산』, 『토지의

취득일·양도일 적용』, 『주업의 판정』, 『토지가 사용되는 사업의 구분』 및 『기준면적초과토지의 구분』 등에 대하여는 다음과 같은 방법에 의합니다.

적 용 기 준	적 용 방 법
<ul style="list-style-type: none"> • 수입금액의 계산 	<p>당해토지 및 지상건축물·시설물 등에 관련된 사업의 총수입금액·임대보증금·전세금을 받는 경우에는 은행금리를 적용하여 계산한 부가가치세법상의 『간주임대료』를 계산하여 합산</p>

적 용 기 준	적 용 방 법
• 토지 및 건축물 가액의 평가	토지가액은 『공시지가』, 건축물가액과 일반건축물 부속토지가액은 지방세법에 규정된 과세시가표준액 적용
• 토지의 취득일·양도일 적용	소득세법상 취득일·양도일 기준 적용
• 주업의 판정	수입금액이 큰 사업. 다만, 임업의 경우에는 사업별로 투자금액(자산가액)이 큰 것
• 사업의 구분	경제기획원장관이 고시하는 당해 과세기간 종료일 현재의 한국표준산업분류를 기준
• 기준면적 초과 토지의 구분	연접하여 있는 다수필지의 토지가 하나의 용도에 일괄 사용되고 그 면적이 기준면적을 초과하는 경우에 기준면적 초과토지는 먼저 건축물 바닥면적을 제외하고 나머지 토지 중에서 나중에 취득한 토지로 하되, 동일한 시기에 취득한 토지 중에서는 과세기간 종료일 현재 단위당 개별 필지의 기준시가가 낮은 것으로 함.
• 적용규정이 경합되는 경우의 우선순위	개인 및 법인이 소유하는 동일한 토지에 대하여 유휴토지 등의 판정규정이 경합되는 경우에는 유휴토지 등의 면적이 큰 것을 우선 적용

5. 일정기간 과세가 유예되는 토지

- 토지의 취득후 법령의 규정으로 인한 사용의 금지, 건축물의 소실·도괴 등 기타 부득이한 사유로 유휴토지 등에 해당된 토지에 대하여는 일정기간 동안 『유휴토지 등』으로 보지 아니하여 과세가 유예됩니다.

- 토지의 취득후 법령의 규정에 의하여 사용이 금지되거나 제한된 경우에는 그 사용이 금지 또는 제한된 날로부터 3년간
- 토지의 취득후 지상건축물이 소실·도괴 또는 철거된 경우에는 그 소실·도괴 또는 철거된 날로부터 2년간(철거된 경우에는 1년간)
- 건축물을 신축할 목적으로 토지를 취득한 경우에는 그 취득일로부터 1년간(기준면적 이내의 것에 한함)
- 토지취득후 관련법령의 규정에 의한 일단의 주택지조성사업·일단의 공공용지 조성사업·도시재개발사업 및 토지구획정리사업 등 도시개발사업지구안에 편입된 경우에는 그 사업사행지구로 지정된 날로부터 사업이 구획단위로 사실상 완료되어 건축이 가능하게 된 날까지의 기간에 1년(토지구획정리사업의 경우에는 2년)을 더한 기간
- 공유수면매립법에 의하여 소유권을 취득한 자가 그 취득한 매립지를 소유한 경우에는 그 소유권의 취득일로부터 4년간
- 금융기관 등이 저당권의 실행으로 인하여 취득하거나 기타 채권의 변제를 받기 위하여 토지를 취득한 경우에는 그 취득일로부터 1년간
- 여용계획자 또는 취득일부터 2년 이상 계속하여 재촌·자경한 자가 농지를 조성하여 자기가 경작할 목적으로 임야를 취득한 경우 취득일로부터 2년간
- 공무원연금법에 의하여 국가로부터 포괄승계받은 토지가 정부의 청사계획에 의하여 정부청사용지로 지정된 경우에는 그 지정되어 있는 기간

6. 공익사업·공공사업용 토지에 대한 과세 제외

- 상속세법시행령 제3조의2 제2항에 해당하는 종교사업·자선사업·학술사업·기타 공익사업이나 조세감면규제법 별표의 공공법인에 해당하는 법인이 영위하

는 공공사업의 고유목적을 위하여 직접 사용하는 토지는 유희토지 등으로 보지 아니합니다.

- 다만, 다음 사업에 제공되는 토지는 유희토지 등에 해당되어 과세대상이 됩니다.

-부동산 매매업

- 부동산 임대업
- 농협·수협·축협과 중앙회의 신용사업
- 기타 수익사업. 다만, 의료업의 경우
와 공공법인의 설립목적에 따라 수혜

자가 한정되고 관리비 등에 충당하기
위하여 그 수혜자로부터 설비에 준하
는 대가만을 받는 경우는 제외함.

세 금 달 력

7	10	• 원천징수세액 신고납부기한	6월분
	25	• 제1기 부가가치세 확정신고 납부기한(과세특례자 포함)	1월~6월분
	31	• 직전년 제2기 확정신고분 부가가치세 수정신고납부기한 • 사업자등록증 검열 기한(7. 1~7. 31)	누락 오류발생시 모든 사업자
8	10	• 원천징수세액 신고납부기한	7월분
9	10	• 원천징수세액 신고납부기한	8월분
	13	• 6월말 자기조정법인 신고최장기한	
	28	• 6월말 외부조정법인 신고최장기한	
	30	• 제1기분 소득세 중간예납액 납부기한	1월~4월분
10	10	• 원천징수세액 신고납부기한	9월분
	25	• 제2기 부가가치세 예정신고 납부기한	7월~9월분
11	10	• 원천징수세액 신고납부기한	10월분
12	10	• 원천징수세액 신고납부기한	11월분
	14	• 9월말 자기조정법인 신고최장기한	
	29	• 9월말 외부조정법인 신고최장기한	
	31	• 제2기분 소득세 중간예납액 납부기한	5월~8월분