

3. 土地超過利得稅法中 改正法律

法律 第4,807號 1994. 12. 22

토지초과이득세법중 다음과 같이 개정한다.

제2조제2호를 다음과 같이 한다.

2. “토지초과이득”이라 함은 과세기간 종료일의 지가에서 그 과세기간 개시일의 지가를 차감한 금액에서 제11조 제1항 제1호 내지 제3호의 금액을 공제한 금액을 말한다.

제3조 제2항중 “과세기간 종료일”을 “과세기간 종료일(과세기간 종료일 현재 제8조제3항의 규정에 의하여 유희토지등으로 보지 아니하는 기간중에 있는 경우로서 대통령령이 정하는 경우에는 그 기간의 종료일)”로 한다.

제4조 제2항중 “법인(국세기본법에 의하여 법인으로 보는 법인격 없는 사단·재단 기타 단체를 포함한다. 이하 같다)”을 “법인(국세기본법 제13조 제4항의 규정에 의한 법인으로 보는 단체를 포함한다. 이하 같다)”으로 하고, 동조제5항중 “이전된”을 “이전(양도를 제외한다)된”으로,

“소유자(이하 “후소유자”라 한다)”를 “소유자”로 하며, 동조제6항을 삭제한다.

제8조 제1항 제7호 가목 및 사목을 다음과 같이 한다.

가. 사찰림과 제9조 제4항의 규정에 의한 종교사업을 영위하는 종교단체가 소유하는 종교시설 주변 임야로서 동조동항의 규정에 의한 종교사업에 직접 사용되는 산림법에 의한 보전임야 안에 있는 임야

사. 동유림 및 종중이 소유하고 있는 임야. 다만, 종중이 소유하고 있는 임야의 경우에는 도시계획구역안의 임야로서 도시계획구역에 편입된 날부터 대통령령이 정하는 기간이 경과된 임야를 제외한다.

제8조 제1항 제13호 단서중 “건축물에 부수하여 임대하는 건축물의 부속토지”를 “건축물이 정착되어 있는 토지”로 하고, 동항 제14호 가목에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 주택을 소유하지 아니하는 1가구 (택지소유상한에 관한 법률 제2조 제3호의 규정에 의한 가구를 말한다)의 구성원이 소유하는 1필지의 나지로서 대통령령이 정하는 660제곱미터이내의 토지를 제외한다.

제8조제2항중 “제4호”를 “제4호 및 제13호 단서”로 하고, 동조 제4항을 다음과 같이 하며, 동조에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

④제1항의 토지 및 건축물의 가액은 다음 각호의 가액에 의한다.

1. 토지의 가액

지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률의 규정에 의한 공시지가 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다)이 동법 제10조의 규정에 의하여 공시지가를 기준으로 하여 산정한 개별토지가격(이하 “토지의 기준시가”라 한다). 다만, 토지의 기준시가 없는 토지의 가액은 소관세무서장이 인근 유사토지의 토지의 기준시가를 참작하여 대통령령이 정하는 방법에 의하여 평가하는 금액으로 하고, 제1항 제4호 나목에 규정된 토지의 가액은 지방세법에 의한 과세시가표준액으로 한다.

2. 건축물의 가액

지방세법에 의한 과세시가표준액

⑥제1항 내지 제5항의 규정을 적용함에

있어서 지방자치법 제3조 제4항의 규정에 의한 도농복합형태의 시의 은·면구역은 시지역으로 보지 아니한다.

제9조제3항제3호 가목에 단서를 다음과 같이 신설하고, 동항 제4호 단서중 “법인”을 “법인 또는 산림법에 의한 독립법인”으로, “대통령령이 정하는 임야”를 “제4항의 규정에 의한 종교사업을 영위하는 법인이 소유하는 종교시설 주변임야로서 동항의 규정에 의한 종교사업의 고유목적에 직접 사용되는 임야 및 대통령령이 정하는 임야”로 한다. 다만, 대통령령이 정하는 농지를 제외한다.

제9조제6항 전단중 “제5항”을 “제6항”으로 하고, 동항 후단을 다음과 같이 한다.

이 경우 제8조 제3항중 “제1항은” 이를 “제9조 제3항”으로, 제8조 제4항 제1호 단서중 “제1항 제4호 나목”은 “제9조 제3항 제2호 나목”으로 본다.

제11조제1항 본문을 다음과 같이 하고, 동항에 제3호를 다음과 같이 신설하며, 동조 제2항을 다음과 같이 한다.

①토지초과이득세의 과세표준은 필지별로 계산하며, 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 과세기간 종료일의 토지의 기준시가에서 그 과세기간 개시일의 토지의 기준시가를 차감한 금액(이하 “지가상승액”이라 한다)에서 다음 각호의 금액을 공제하여 당해 과

세기간의 토지초과이득을 계산하고 그 토지초과이득에서 다시 제11조의 2의 규정에 의한 기본공제를 한 금액으로 한다.

3. 전전기의 과세기간이 토지초과이득세가 부과된 토지의 직전기 과세기간 종료일의 토지의 기준시가가 그 과세기간 개시일의 토지의 기준시보다 하락한 경우에는 직전기 과세기간 개시일의 토지의 기준시에서 그 과세기간 종료일의 토지의 기준시를 차감한 금액. 다만, 당해 세기간 종료일 현재 전전기 과세기간의 토지초과이득세의 납세의무자가 계속하여 당해 토지를 소유하는 경우에 한한다.

②제1항의 규정에 의한 과세기간 종료일의 토지의 기준시가는 과세기간 종료일이 속하는 연도의 다음 연도의 1월 1일의 토지의 기준시가에 의한다.

제11조제3항 본문중 “제1항의 규정에 의하여 계산한 과세표준에서”를 “당해 과세기간의 토지초과이득에서”로 하고, 동조동항에 제3호를 다음과 같이 신설하며, 동조제5항을 삭제한다.

3. 제26조 제2항의 규정에 의하여 토지초과이득세를 부과하지 아니하는 기간

제11조의2를 다음과 같이 신설한다.

제11조의2(기본공제) ①제11조의 규정에

의하여 토지초과이득세의 과세기준을 계산할 때에는 당해 과세기간의 토지초과이득에서 2백만원을 공제한다.

②제1항의 규정에 의한 공제를 “기본공제”라 한다.

제12조를 다음과 같이 한다.

제12조(세율) 토지초과이득세는 당해 과세기간의 과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

〈과세표준〉 〈세 율〉

1천만원 이하 과세표준의 100분의 30
1천만원 초과 300만원+1천만원을 초과하는 금액의 100분의 50

제13조의2를 다음과 같이 신설한다.

제13조의2(과세의 특례) ①제13조 제1항의 규정에 의한 전국평균지가변동율이 동조동항의 규정에 의하여 대통령령이 정하는 이자율에 그 이자율의 100분의 50을 가감한 범위 안에서 대통령령으로 조정하는 율에 미달하는 과세기간에는 다음 각호의 1에 해당하는 토지에 한하여 토지초과이득세를 부과한다. 이 경우 토지초과이득세의 과세표준은 제11조의 규정에 의하여 계산하되 당해 과세기간의 정상지가상승분은 제2조 제3호의 규정에 의하여 계산한 금액의 100분의 150에 해당하는 금액으로 한다.

1. 개발사업이 시행되는 주변지역등 지

가가 급격하게 상승하거나 상승할 우려가 있는 토지로서 국세청장이 대통령령이 정하는 위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지역안에 있는 유희토지등

2. 제23조의 규정에 의하여 지정된 지구안에 있는 유희토지등

②국세청장은 제1항 제1호의 규정에 의한 지역을 지정하는 때에는 대통령령이 정하는 기한내에 이를 고시하여야 한다.

제14조의 제목을 “신고·납부 안내”로 하고, 동조제1항중 “세무서장은”을 “토지초과이득세의 원활한 신고·납부를 위하여 세무서장은”으로, “결정될 과세표준과 세액을 통지하여야 한다”를 “토지초과이득세의 신고·납부 절차등을 안내하여야 한다”로 하며, 동조제2항 내지 제4항을 각각 삭제한다.

제15조 제1항중 “9월 1일부터 9월 30일”을 “10월 1일부터 10월 31일”로 하고, 동조제3항을 다음과 같이 한다.

③제1항 및 제2항의 규정에 의하여 과세기준신고와 함께 세액을 납부하는 때에는 그 납부할 세액의 100분의 10을 공제한다.

제16조 제3항중 “10월 31일”을 “11월 30일”로 한다.

제17조 제1호중 “유희토지등을 양도하거나”을 삭제한다.

제19조 제1항을 삭제한다.

제20조를 삭제한다.

제24조 제1항 단서중 “금액(과세기간 종료일 현재 과세대상 토지에 해당하지 아니하여 당해 과세기간에 대한 납부세액이 없는 경우에는 당해 과세기간의 토지초과이득상당액에 100분의 50을 적용하여 계산한 금액을 초과하는 금액)은”을 “금액은”으로 한다.

제26조 제1항 제1호중 “1년”을 “3년”으로, “100분의 80”을 “100분의 100”으로 하고, 동조제2호중 “1년후 3년”을 “3년후 6년”으로 하며, 동조제3호를 삭제하고, 동조제2항을 다음과 같이 하며, 동조제4항중 “제59조의5”를 “제59조의5 내지 제59조의7”로 하고, 동조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

②과세기간중 또는 과세기간 종료후 토지초과이득세의 결정전에 유희토지등을 양도한 경우에는 양도자가 소유한 기간의 토지초과이득에 대하여는 토지초과이득세를 부과하지 아니한다.

⑤제23조의 규정에 의하여 예정결정기간에 대한 토지초과이득세가 부과된 유희토지등을 당해 예정결정기간이 포함된 과세기간에 대한 토지초과이득세의 결정후에 양도한 경우에는 동조의 결정에 의하여 결정된 토지초과이득세에 대하여는 제1항의 규정을 적용하지 아니한다.

제28조 제4호를 삭제한다.

분부터 적용한다.

부 칙

③(양도소득세등의 납부세액에서 공제되는 토지초과이득세)

①(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

제26조 제1항의 개정규정은 이 법 시행후 최초로 양도소유세가 결정되는 분부터 적용한다.

②(일반적 적용예) 이 법은 이 법 시행후 최초로 종료하는 과세기간 토지초과이득

◇개정이유◇

헌법재판소의 지적사항을 반영하여 국민의 재산권보호를 강화하고, 적정세부담을 기할 수 있도록 초과누진세율체계를 도입하며, 지가하락시의 보완규정을 마련하고, 일정기간내 양도시 토지초과이득세를 양도소득세에서 전액 삭제하도록 하는 한편, 징세비용을 절감하고, 조세마찰소지를 해소하기 위하여 정기과세의 경우 지가가 안정된 시기에는 전국 단위 과세를 중지하고 지가급등지구만 과세하며, 기타 시행상 나타난 미비점을 보완하려는 것임.

◇주요골자◇

- 가. 과세기간중 토지소유권이 유상양도된 경우 취득자는 자신이 토지를 보유한 기간분의 토지초과이득세만 부담하도록 함(법 제4조).
- 나. 임대용토지중 지상에 건축물이 있는 경우로서 건축물 부속토지 기준내의 토지는 과세대상에서 제외함(법 제8조 제1항 제13호).
- 다. 무주택자 1가구가 소유한 나대지의 과세제외 한도를 택지소유상한에 관한 법률에 일치시키기 위하여 현행 1가구당 1필지 60평 내지 80평에서 200평까지 확대함(법 제8조 제1항 제14호 가목).
- 라. 기준시가 산정근거를 지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률에 의한 공시지가 및 동공시지가를 기초로 산정한 개별토지가격임을 법률에 명시하여 조세법률주의

원칙에 충실하도록 함(법 제8조 제4항).

마. 도·농 통합에 따라 기존의 읍·면구역이 새로이 시지역에 편입되더라도 종전과 같이 읍·면지역으로 간주하여 과세상 불이익을 받는 일이 없도록 함(법 제8조 제6항).

바. 토지초과이득세가 과세된 토지의 지가가 다음 과세기간에 하락한 경우 그 다음 과세기간 과세표준 계산시 직전기 지가하락분을 이월하여 삭제함으로써 토지초과이득세 과세로 재산 원본이 침해되지 아니하도록 함(법 제11조).

사. 소규모 토지보유자를 보호하고 징세비용을 절감하면서 모두 납세자들에게 공제혜택이 동일하게 되도록 현재 과세표준 20만원미만인 자에게만 적용되는 현행 과세최저한제도를 기본공제제도로 대체하면서, 그 공제액을 2백만원으로 인상함(법 제11조 및 제11조의2).

아. 적정세부담을 기하기 위하여 초과누진세율체계를 도입함(법 제12조).

현 행	개 정
50퍼센트 단일비례세율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 과세표준 1,000만원이하 : 30퍼센트 ○ 과세표준 1,000만원초과 : 50퍼센트

자. 과세기간의 전국평균지가변동율이 금융기관의 정기에금이자율의 상하 50퍼센트 범위안에서 대통령령이 정하는 율에 미달하는 경우에는 전국 과세를 중지하고 지가급등지역 및 예정과세된 지역에만 과세함으로써 지가가 안정된 시기에 징세비용을 절감하고 납세마찰을 최소화하도록 함(법 제13조의2).

차. 예정과세된 토지가 정기과세기간 종료일 현재 유휴토지에 해당하지 아니하게 된 경우 예정과세액 전액을 환급함(법 제24조).

카. 토지초과이득세와 양도소득세의 이중부담을 조정하기 위하여 양도소득세로부터 토지초과이득세 공제범위를 확대함(법 제26조).

당신의 집이라면 부실공사 하겠습니까?