

# 자경농지 비과세 요건

- 본고는 양계인들이 알아야 할 회계나, 법률 등 일반적인 상식을 이해하기 쉽게 풀이해 전달하고자 마련한 코너이다. -

순서	내 용
1	부동산 거래와 관련된 세금
2	부동산 취득시 절세 전략
3	부동산 보유시 절세 전략
4	부동산 처분시 절세 전략
5	<b>자경농지 비과세 요건</b>
6	비사업용 토지 절세 전략
7	1세대 1주택 비과세 요건
8	보상지역관련 절세 전략

**최** 근 들어 개발예정지를 중심으로 토지보상이 많아지고 있다. 각 상황마다 세무상 쟁점은 다르나 농지를 소유하고 있는 지주 같은 경우는 '8년 자경농지 감면' 이 최대의 쟁점이 되고 있다.

그러면 '8년 자경농지 감면규정' 은 무엇인가? '8년 자경농지 감면' 은 농지소재지에 거주하는 거주자가 8년 이상 직접 경작한 토지로서 농업소득세의 과세대상이 되는 토지를 양도하는 경우에 양도소득세를 1억 원의 한도 내에서 100%감면한다는 규정이다. 이는 농업에 종사하는 자가 농지를 양도하더라도 농업에 안정적으로 종사할 수 있도록 마련한 제도이다.

그래서 이하에서는 8년 이상 자경농지 감면을 받기 위해 검토해야 되는 사항이 무엇인지를 알아보려고 한다.

첫째, 등기부등본 또는 취득계약서 및 양도계약서 등을 검토하여 농지의 보유기간이 8년 이상 되어야 한다.

두 번째 요건은 양도 당시 농지여부다. 공부상 농지가 아니더라도 실질이 농지로 이용되는 토지는 농지로 본다. 토지보상과 관련하여 주의할 것은 농지로 감정평가를 받아 보상금을 받았으나 해당 필지의 지장물 보상에서 농업과 관계있는 비닐하우스 같은 경우를 제외하고 지상 건축(구축)물에 대한 보상을 받은 경우에는 해당되는 부수토지는 농지로 볼 수 없어 감면을 배제한다.

그러나 실질이 농지라 하더라도 도시계획확인을 통하여 양도일 현재 특별시·광역시 또는 시지역에 있는 농지 중 '국토의 계획및이용에관한법률'에 의한 주거·상업·공업지역 안의 농지로서 이들 지역에 편입된 날부터 3년이 지난 농지는 감면을 배제시다. 다만, 광역시 중 군지역과 시 지역 중 도·농 복합형태의 읍·면 지역은 감면이 가능하다.

주거지역 등의 편입일이란 관보게시일을 말한다. 아울러 환지



임 기 완  
회계사

예정지 증명원을 통하여 환지처분 이전에 환지 예정지의 지정이 있는 경우로서 환지예정지 지정일 부터 3년이 지난 농지도 배제시킨다.

세 번째 요건인 농지소재지 거주여부는 주민등록등본 및 초본을 통하여 전입일 및 전출일을 기준으로 8년 이상 거주여부로 판단한다. 여기서 농지소재지란 농지가 소재하는 시·군·구안의 지역 또는 연접한 시·군·구안의 지역 또는 농지로부터 직선거리 20km이내에 있는 지역을 말한다.

여기서 유의할 사항은 농지소재지 거주여부는 실질로 판단하므로 사실상 농지소재지에 거주하였으나 주민등록상 다른 지역에 거주한 것으로 되어 있는 경우에는 실질거주 내용에 따르므로 적극적으로 농지소재지에 거주한 사실을 입증하여야 한다.

예를 들어 농지소재지의 교회의 교적확인증, 전화가입이 본인명의로 되어 있는 경우 전화가입 증명원, 전기요금 납부증, 대부분의 금융거래가 농지소재지 금융기관인 경우 통장사본 및 거래 사실 확인증, 인우보증서 등에 의하여 농지소재지 거주한 사실을 입증할 수 있을 것이다.

네 번째로 앞서 언급한 가장 중요한 8년 이상 자경여부는 종전에는 감면액이 일정기준 이하인 경우, 농지원부, 자경증명원, 인우보증서 등의 서류검토로써 과세당국은 자경여부를 판단하곤 했다. 그러나 직불금 파문으로 과세당국은 실지조사를 나올 가능성이 있으므로 다음의 서류를 모두 준비하는 것이 좋다.

특히 이 서류 중에서 농약 및 비료와 종자, 면세유, 농기계 등 구입영수증과 농약 등 판매확인서 등을 구비한다면 자경을 쉽게 입증할 수 있을 것이다.

다섯 번째 요건은 감면종합 한도확인이다. 국세청의 전산망인 TIS 조회로 바로 확인된다. 8년 자경농지 감면의 한도는 3년 농지대토 감면 및 공익사업 감면 등과 합산하여 매년 1억이며, 8년 자경농지 감면 및 3년 농지대토 감면액은 별도로 5개 과세기간의 한도액으로 1억 원을 두고 있다.

이 경우 8년 자경농지 감면 및 3년 농지대토 감면액은 당해 과세기간에 감면받을 양도소득세액과 직전 4개 과세기간에 감면받은 양도소득세액의 합계액으로 계산한다.

지금까지 본 바와 같이 8년 자경농지 감면을 받기 위해서는 지금까지 기술한 요건 외에 상속 및 증여의 경우 자경기간의 통산 여부, 상시 농사에 종사하지 않을 경우의 자경여부 판단 기준인 농작업의 2분의 1 이상의 노동력 투입 입증 여부, 해당 보상 지역의 특성 등 추가적으로 검토하여야 할 것도 많고 전문적인 사항이 많으므로 '토지보상 전문 세무사'와 반드시 상의하여 '8년 자경농지 감면' 신청을 하여야 할 것이다.

축산업자에게 한 가지 반가운 소식이 있다. 현행 세법에서 8년 이상 자경 농지에 대해 양도소득세를 면제해주는 규정과 같이, 8년 이상 축산업에 사용된 토지(목장용지)와 건축물에 대해서도 양도세를 면제하는 방안이 추진된다. 8년간 직접 축산업에 사용한 토지 및 건축물의 양도로 인해 발생한 소득에 대한 양도소득세를 면제하고, 농경지 대토에 관한 제도를 축산에 직접 사용하는 토지에 대해서도 적용할 수 있도록 하는 것이다.

이는 축산에 직접 사용하는 토지 등에 대한 양도소득세 등의 지원을 농경지에 대한 지원과 같게 해서 축산업의 대외적인 경쟁력을 확보하는 것이다. 하루 속히 법 개정이 이루어지기를 기대한다. **양계**