

제55조의2 토지 등 양도소득에 대한 과세특례



제55조의2의 요약

- 지정지역 및 지가급등지역의 주택·비업무용 토지 등 양도소득에 대해 당해 차익의 일반법 인세에 양도소득 법인세를 추가과세(하나의 자산이 2 이상 해당하는 때에는 높은 세액 적용)
 - ① 일반토지 등은 10% 추가
 - ② 법인이 보유한 주택의 양도소득에 대해서는 30%율로 추가 과세, 미등기는 40%(2012년까지 양도시 종과제외). 단, 임대국민주택, 임직원주택, 저당권실행취득주택, 채권변제목적의 취득주택은 과세제외
 - ③ 비사업용 토지 양도시 양도이익×30%의 양도세 추가 과세(미등기는 40%. 단, 2012년까지 양도시 종과제외)－법령규정 등 부득이한 사유시 비사업용 토지에서 제외해 줌.
- 양도소득세 추가 과세요건(① 지가급등지역(분기별 3% 혹은 전년비 10% 상승 등) ② 대도시 지역 혹은 개발사업관련지역 및 그 인근지역 중 지가급등하거나 급등우려지역)
- 토지 등 양도소득=양도가액-양도당시 장부가액, 양도차익과 차손은 상계하여 순차익에 대해서 과세함.
- 양도세 과세제외 : 파산선고, 자경농지 교환분합, 도시재개발법 등의 환지처분등 소득
- 양도세 과세제외 아닌 경우 : 등기 가능한데도 미등기한 토지 등(그러나 장기할부, 법률상 처분중, 법인경작농지는 미등기라도 과세제외 가능함)

● 제55조의2

【토지 등 양도소득에 대한 과세특례】

① 내국법인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지 및 건물(건물에 부속된 시설물과 구축물을 포함하며, 이하 이 조 및 제95조의2에서 “토지등”이라 한다)을 양도한 경우에는 해당 각 호에 따라 계산한 세액을 토지등 양도소득에 대한 법인세로 하여 제13조에 따른 과세표준에 제55조에 따른 세율을 적용하여 계산한 법인세액에 추가하여 납부하여야 한다. 이 경우 하나의 자산이 다음 각 호의 규정 중 둘 이상에 해당할 때에는 그 중 가장 높은 세액을 적용한다. (2010. 12. 30 개정)

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산을 2012년 12월 31일까지 양도한 경우에는 그 양도소득에 100분의 10을 곱하여 산출한 세액
 - 가. 「소득세법」 제104조의2제2항에 따른 지정지역에 있는 부동산으로서 제2호에 따른 주

택(이에 부수되는 토지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)

나. 「소득세법」 제104조의2제2항에 따른 지정지역에 있는 부동산으로서 제3호에 따른 비사업용 토지

다. 그 밖에 부동산가격이 급등하거나 급등할 우려가 있어 부동산가격의 안정을 위하여 필요한 경우에 대통령령으로 정하는 부동산

2. 대통령령으로 정하는 주택(이에 부수되는 토지를 포함한다)을 양도한 경우에는 토지등의 양도소득에 100분의 30(미등기 토지등의 양도소득에 대하여는 100분의 40)을 곱하여 산출한 세액

3. 비사업용 토지를 양도한 경우에는 토지등의 양도소득에 100분의 30(미등기 토지등의 양도 소득에 대하여는 100분의 40)을 곱하여 산출한 세액

② 제1항제3호에서 “비사업용 토지”란 토지를 소유하는 기간 중 대통령령으로 정하는 기간 동안 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다. (2010. 12. 30 개정)

1. 논밭 및 과수원(이하 이 조에서 “농지”라 한다)으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것
가. 농업을 주된 사업으로 하지 아니하는 법인이 소유하는 토지. 다만, 「농지법」이나 그 밖의 법률에 따라 소유할 수 있는 농지로서 대통령령으로 정하는 농지는 제외한다.

나. 특별시, 광역시(광역시에 있는 군 지역은 제외한다. 이하 이 항에서 같다), 특별자치도 및 시 지역[「지방자치법」 제3조제4항에 따른 도농(都農) 복합형태의 시의 읍·면 지역은 제외한다. 이하 이 항에서 같다] 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역(대통령령으로 정하는 지역은 제외한다. 이하 이 목에서 같다)에 있는 농지. 다만, 특별시, 광역시, 특별자치도 및 시 지역의 도시지역에 편입된 날부터 대통령령으로 정하는 기간이 지나지 아니한 농지는 제외한다.

2. 임야. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것은 제외한다.

가. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따라 지정된 채종림(採種林)·시험림, 「산림보호법」 제7조에 따른 산림보호구역, 그 밖에 공익상 필요하거나 산림의 보호·육성을 위하여 필요한 임야로서 대통령령으로 정하는 것

나. 임업을 주된 사업으로 하는 법인이나 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 독립가(篤林家)인 법인이 소유하는 임야로서 대통령령으로 정하는 것

다. 토지의 소유자·소제지·이용상황·보유기간 및 면적 등을 고려하여 법인의 업무와 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 임야로서 대통령령으로 정하는 것

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 목장용지. 다만, 토지의 소유자·소제지·이용상황·보유기간 및 면적 등을 고려하여 법인의 업무와 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 목장용지로서 대통령령으로 정하는 것은 제외한다.

가. 축산업을 주된 사업으로 하는 법인이 소유하는 목장용지로서 대통령령으로 정하는 축산용 토지의 기준면적을 초과하거나 특별시, 광역시, 특별자치도 및 시 지역의 도시지역(대통령령으로 정하는 지역은 제외한다. 이하 이 목에서 같다)에 있는 목장용지(도시 지역에 편입된 날부터 대통령령으로 정하는 기간이 지나지 아니한 경우는 제외한다)

나. 축산업을 주된 사업으로 하지 아니하는 법인이 소유하는 목장용지

4. 농지, 임야 및 목장용지 외의 토지 중 다음 각 목을 제외한 토지
 - 가. 「지방세법」이나 관계 법률에 따라 재산세가 비과세되거나 면제되는 토지
 - 나. 「지방세법」 제106조제1항제2호 및 제3호에 따른 재산세 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 토지
 - 다. 토지의 이용상황, 관계 법률의 의무이행 여부 및 수입금액 등을 고려하여 법인의 업무와 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 토지로서 대통령령으로 정하는 것
5. 「지방세법」 제106조제2항에 따른 주택 부속토지 중 주택이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적을 초과하는 토지
6. 주거용 건축물로서 상시 주거용으로 사용하지 아니하고 휴양·피서·위락 등의 용도로 사용하는 건축물(이하 이 호에서 “별장”이라 한다)과 그 부속토지. 다만, 「지방자치법」 제3조제3항 및 제4항에 따른 읍 또는 면에 있으면서 대통령령으로 정하는 범위 및 기준에 해당하는 농어촌주택과 그 부속토지는 제외하며, 별장에 부속된 토지의 경계가 명확하지 아니한 경우에는 그 건축물 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 부속토지로 본다.
7. 그 밖에 제1호부터 제6호까지에 규정된 토지와 유사한 토지로서 법인의 업무와 직접 관련이 없다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 대통령령으로 정하는 토지
 - ③ 제1항제3호를 적용할 때 토지를 취득한 후 법령에 따라 사용이 금지되거나 그 밖에 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있어 비사업용 토지에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 비사업용 토지로 보지 아니할 수 있다. (2010. 12. 30 개정)
 - ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등 양도소득에 대하여는 제1항을 적용하지 아니한다. 다만, 미등기 토지등에 대한 토지등 양도소득에 대하여는 그러하지 아니하다. (2010. 12. 30 개정)
1. 파산선고에 의한 토지등의 처분으로 인하여 발생하는 소득
2. 법인이 직접 경작하던 농지로서 대통령령으로 정하는 경우에 해당하는 농지의 교환 또는 분할·통합으로 인하여 발생하는 소득
3. 「도시 및 주거환경정비법」이나 그 밖의 법률에 따른 환지(換地) 처분 등 대통령령으로 정하는 사유로 발생하는 소득
 - ⑤ 제1항 및 제4항에서 “미등기 토지등”이란 토지등을 취득한 법인이 그 취득에 관한 등기를 하지 아니하고 양도하는 토지등을 말한다. 다만, 장기할부 조건으로 취득한 토지등으로서 그 계약조건에 의하여 양도 당시 그 토지등의 취득등기가 불가능한 토지등이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 토지등은 제외한다. (2010. 12. 30 개정)
 - ⑥ 토지등 양도소득은 토지등의 양도금액에서 양도 당시의 장부가액을 뺀 금액으로 한다. (2010. 12. 30 개정)
 - ⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정을 적용할 때 농지·임야·목장용지의 범위, 주된 사업의 판정 기준, 해당 사업연도에 토지등의 양도에 따른 손실이 있는 경우 등의 양도소득 계산방법, 토지등의 양도에 따른 손익의 귀속사업연도 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. (2010. 12. 30 개정)

⑧ 토지등을 2012년 12월 31일까지 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 제1항제2호 및 제3호를 적용하지 아니한다. (2010. 12. 30 개정)

1. 지가급등지역 토지 양도소득에 법인세 추가

(법 제55조의2제1항·제6항·제7항)

(1) 과세개요와 과세요건

비사업용 토지 및 주택의 보유자에 대하여 부동산 투기억제 차원에서 지나치게 과중한 과세가 실행되었는데, 이는 부동산시장에 심각한 왜곡을 초래하므로 부동산세제를 조세원리 및 시장기능에 맞게 합리적으로 정상화하기 위하여 법인의 비사업용 토지 및 주택에 대한 중과세제도를 2009. 3. 16 이후 최초로 양도하는 분부터는 폐지하도록 세법을 개정하였다.

즉, 지정지역안의 부동산으로 지가급등지역(소득세법 시행령 제168조의3제1항 규정)의 주택(임대주택은 제외) 및 비사업용 토지의 양도소득×10%를 일반적 양도차익에 대한 일반법인세에 추가하여 과세한다. 토지 등 양도소득의 법인세는 같은 차익의 일반법인세와 별도로 10%가 추가되는 법인세이다.

또한 부동산시장 변화에 탄력적으로 대처할 수 있도록 일반적 토지·건물 이외에 법인이 보유하던 주택양도소득에 대하여는 개인의 양도소득세율과 형평을 고려해 30%(미등기시는 40%)를 일반법인세에 추가하여 납부해야 한다(2012년 12월 31일까지 양도분 제외). 다만, 3호(수도권 밖은 1호) 이상 임대법인이 5년 이상 임대한 주택, 연면적 149㎡ 이하인 주택 2호 이상 임대법인이 5년 이상 임대한 주택, 부동산가점투자가구가 2008년 1. 1~12. 31까지 취득 및 임대하는 매입임대주택으로서 수도권 밖에서 연면적 149㎡ 이하인 주택 5호 이상을 10년간 임대하는 주택, 매입임대주택으로 수도권 밖의 같은 시·군에서 연면적 149㎡ 이하인 주택 5호 이상을 5년 이상 임대하는 주택, 기업구조조정부동산투자회사 등이 2010. 2. 11까지 취득(계약체결하여 계약금 납부한 경우 포함)하는 미분양주택으로 서울 밖(수도권 외 소재가 60% 이상)에 소재하는 존립기간 5년 이내의 미분양주택, 기업구조조정부동산투자회사 등과 사전에 매입약정을 체결한 자가 약적에 따라 취득하는 미분양주택, 주택의 시공

자가 유동화채권을 발행하여 조달한 금전을 신탁회사가 신탁 받아 운용하면서 2010년 2월 11일까지 시행사로부터 취득한 전체 미분양주택 중 지방소재 미분양주택의 비율이 60퍼센트 이상인 경우에는 그 신탁회사의 미분양주택, 일정한 요건을 충족하는 기업구조조정부동산투자회사·부동산집합투자기구 등이 2010년 2월 11일 현재 서울특별시 밖의 지역에 있는 미분양주택을 2011년 4월 30일까지 취득하는 경우 해당 기업구조조정부동산투자회사 등이 보유한 지방 미분양주택, 일정요건 갖춘 신탁업자가 신탁 받아 운용하면서 2011년 4월 30일까지 시행사로부터 취득한 전체 미분양주택 중 지방소재 미분양주택의 비율이 50퍼센트 이상인 경우에는 그 신탁회사의 미분양주택, 비출자임원 및 사용인에게 10년 이상 무상제공한 사택, 기업구조조정 부동산투자회사 등 2012. 12. 31까지 직접 취득한 존립기간 5년 이내의 미분양 주택, 신탁업자가 2012. 12. 31까지 직접 취득한 미분양주택으로 10년 이상 사택·무상제공주택이나 신탁운용기간이 5년 이내 및 시공자가 유동화 재원을 발행하여 조달한 금전을 신탁받아 운용, 저당권실행이나 채권변제 목적으로 취득한 주택 등은 높은 세율과세를 제외한다. 그리고 비사업용 토지를 양도하는 경우에는 양도차익의 30%를 차익의 일반법인세에 추가해서 납부해야 하며, 미등기 비사업용 토지를 양도하는 경우에는 40%를 일반법인에 추가하여 과세한다.

관련 시행령은 다음과 같다.

관련법령

● 시행령 제92조의2 【토지 등 양도소득에 대한 과세특례】

① 삭 제 (2009. 6. 8)

② 법 제55조의2제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 국내에 소재하는 주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 주택을 말한다. (2011. 3. 31 개정)

1. 「임대주택법」에 따라 3호「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 “수도권”이라 한다) 밖의 지역인 경우에는 1호 이상의 주택[「주택법」에 따른 주택으로서 대지면적이 298제곱미터 이하이고 주택의 연면적(「소득세법 시행령」 제154조제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말한다)이 149제곱미터 이하인 주택. 이하 이 호에서 같다]를 임대하고 있는 법인이 5년 이상 임대한 주택 (2011. 3. 31 개정)

1의2. 해당 법인이 임대하는 「임대주택법」 제2조제2호에 따른 건설임대주택으로서 다음 각

- 목의 요건을 모두 갖춘 주택이 2호 이상인 경우 그 주택 (2008. 2. 22 개정)
- 가. 대지면적이 298제곱미터 이하이고 주택의 연면적(『소득세법 시행령』 제154조제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말한다)이 149제곱미터 이하일 것
- 나. 5년 이상 임대하는 것일 것
- 다. 해당 주택 및 이에 부수되는 토지의 기준시가(『소득세법』 제99조에 따른 기준시가를 말한다)의 합계액이 해당 주택의 취득 당시 6억원을 초과하지 아닐 것 (2008. 7. 24 개정)
- 1의3. 『부동산투자회사법』 제2조제1호에 따른 부동산투자회사 또는 「간접투자자산 운용업법」 제27조제3호에 따른 부동산간접투자기구가 2008년 1월 1일부터 2008년 12월 31일까지 취득 및 임대하는 「임대주택법」 제2조제3호에 따른 매입임대주택으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택이 5호 이상인 경우 그 주택 (2008. 2. 22 신설)
- 가. 대지면적이 298제곱미터 이하이고 주택의 연면적(『소득세법 시행령』 제154조제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말한다)이 149제곱미터 이하일 것
- 나. 10년 이상 임대하는 것일 것
- 다. 수도권 밖의 지역에 소재할 것 (2008. 10. 7 개정)
- 1의4. 「임대주택법」 제2조제3호에 따른 매입임대주택[미분양주택(『주택법』 제38조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 2008년 6월 10일까지 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다. 이하 이 호에서 같다)으로서 2008년 6월 11일부터 2009년 6월 30일까지 최초로 분양계약을 체결하고 계약금을 납부한 주택에 한정한다]으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택. 이 경우 해당 주택을 양도하는 법인은 해당 주택을 양도하는 날이 속하는 사업연도 과세표준신고 시 시장·군수 또는 구청장이 발행한 미분양주택 확인서 사본 및 미분양주택 매입 시의 매매계약서 사본을 납세지 관할세무서장에게 제출하여야 한다. (2009. 4. 21 개정)
- 가. 대지면적이 298제곱미터 이하이고 주택의 연면적(『소득세법 시행령』 제154조제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말한다)이 149제곱미터 이하일 것
- 나. 5년 이상 임대하는 것일 것
- 다. 수도권 밖의 지역에 소재할 것 (2008. 10. 7 개정)
- 라. 가목부터 다목까지의 요건을 모두 갖춘 매입임대주택(이하 이 조에서 “미분양매입임대주택”이라 한다)이 같은 시(특별시 및 광역시를 포함한다)·군에서 5호 이상일 것(제1호에 따른 매입임대주택이 5호 이상이거나 제1호의3에 따른 매입임대주택이 5호 이상인 경우에는 제1호 또는 제1호의3에 따른 매입임대주택과 미분양매입임대주택을 합산하여 5호 이상일 것)
- 1의5. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 『부동산투자회사법』 제2조제1호다목에 따른 기업구조

- 조정부동산투자회사 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조제2호에 따른 부동산집합투자기구(이하 이 항에서 “기업구조조정부동산투자회사등”이라 한다)가 2010년 2월 11일까지 직접 취득(2010년 2월 11일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)을 하는 미분양주택(「주택법」 제38조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지나 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다. 이하 이 항에서 같다) (2009. 12. 31 개정)
- 가. 취득하는 부동산이 모두 서울특별시 밖의 지역(「소득세법」 제104조의2에 따른 지정지역은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)에 있는 미분양주택으로서 그 중 수도권 밖의 지역에 있는 주택수의 비율이 100분의 60 이상일 것 (2009. 9. 29 개정)
- 나. 존립기간이 5년 이내일 것
- 1의6. 제1호의5, 제1호의8 또는 제1호의10에 따라 기업구조조정부동산투자회사등이 미분양주택을 취득할 당시 매입약정을 체결한 자가 그 매입약정에 따라 미분양주택(제1호의8의 경우에는 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택만 해당한다)을 취득한 경우로서 그 취득일부터 3년 이내인 주택 (2011. 6. 3 개정)
- 1의7. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 신탁계약에 따른 신탁재산으로 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자(이하 이 호에서 “신탁업자”라 한다)가 2010년 2월 11일까지 직접 취득(2010년 2월 11일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)을 하는 미분양주택 (2009. 12. 3 개정)
- 가. 주택의 시공자(이하 이 조에서 “시공자”라 한다)가 채권을 발행하여 조달한 금전을 신탁업자에게 신탁하고, 해당 시공자가 발행하는 채권을 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사의 신용보증을 받아 「자산유동화에 관한 법률」에 따라 유동화 할 것
- 나. 신탁업자가 신탁재산으로 취득하는 부동산은 모두 서울특별시 밖의 지역에 있는 미분양주택(「주택법」에 따른 대한주택보증주식회사가 분양보증을 하여 준공하는 주택만 해당한다)으로서 그 중 수도권 밖의 지역에 있는 주택수의 비율(신탁업자가 다수의 시공자로부터 금전을 신탁받은 경우에는 해당 신탁업자가 신탁재산으로 취득한 전체 미분양주택을 기준으로 한다)이 100분의 60 이상일 것
- 다. 신탁재산의 운용기간(신탁계약이 연장되는 경우 그 연장되는 기간을 포함한다)이 5년 이내일 것
- 1의8. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 기업구조조정부동산투자회사등이 2011년 4월 30일까지 직접 취득(2011년 4월 30일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택 (2010. 6. 8 신설)
- 가. 취득하는 부동산이 모두 서울특별시 밖의 지역에 있는 2010년 2월 11일 현재 미분양주택으로서 그 중 수도권 밖의 지역에 있는 주택수의 비율이 100분의 50 이상일 것
- 나. 존립기간이 5년 이내일 것
- 1의9. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 신탁계약에 따른 신탁재산으로 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자(이하 이 호에서 “신탁업자”라 한다)가 2011년 4월 30일까지 직접 취득(2011년 4월 30일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함

- 한다)하는 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택 (2010. 6. 8 신설)
- 가. 시공자가 채권을 발행하여 조달한 금전을 신탁업자에게 신탁하고, 해당 시공자가 발행하는 채권을 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사의 신용보증을 받아 「자산유동화에 관한 법률」에 따라 유동화할 것
- 나. 신탁업자가 신탁재산으로 취득하는 부동산은 모두 서울특별시 밖의 지역에 있는 2010년 2월 11일 현재 미분양주택(「주택법」에 따른 대한주택보증주식회사가 분양보증을 하여 준공하는 주택만 해당한다)으로서 그 중 수도권 밖의 지역에 있는 주택수의 비율(신탁업자가 다수의 시공자로부터 금전을 신탁받은 경우에는 해당 신탁업자가 신탁재산으로 취득한 전체 미분양주택을 기준으로 한다)이 100분의 50 이상일 것
- 다. 신탁재산의 운용기간(신탁계약이 연장되는 경우 그 연장되는 기간을 포함한다)은 5년 이내일 것
- 1의10. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 기업구조조정부동산투자회사등이 2012년 12월 31일까지 직접 취득(2012년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 미분양주택 (2011. 6. 3 신설)
- 가. 취득하는 부동산이 모두 미분양주택일 것
- 나. 존립기간이 5년 이내일 것
- 1의11. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 신탁계약에 따른 신탁재산으로 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자(이하 이 호에서 “신탁업자”라 한다)가 2012년 12월 31일까지 직접 취득(2012년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 미분양주택(「주택법」에 따른 대한주택보증주식회사가 분양보증을 하여 준공하는 주택만 해당한다) (2011. 6. 3 신설)
- 가. 시공자가 채권을 발행하여 조달한 금전을 신탁업자에게 신탁하고, 해당 시공자가 발행하는 채권을 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사의 신용보증을 받아 「자산유동화에 관한 법률」에 따라 유동화할 것
- 나. 신탁재산의 운용기간(신탁계약이 연장되는 경우 그 연장되는 기간을 포함한다)이 5년 이내일 것
2. 주주 등이나 출연자가 아닌 임원(소액주주 등인 임원을 포함한다) 및 사용인에게 제공하는 사택 및 그 밖에 무상으로 제공하는 법인 소유의 주택으로서 사택제공기간 또는 무상제공기간이 10년 이상인 주택 (2008. 2. 22 개정)
3. 저당권의 실행으로 인하여 취득하거나 채권변제를 대신하여 취득한 주택으로서 취득일부터 3년이 경과하지 아니한 주택 (2006. 2. 9 개정)
4. 그 밖에 부득이한 사유로 보유하고 있는 주택으로서 기획재정부령으로 정하는 주택

(2) 토지 등 양도소득 법인세율과 세액계산방법

○ 지가급등지역의 등기된 토지·건물 등 양도소득×10%+일반법인세(차익×일

반법인세율)

- 법인의 보유주택 양도소득×30% + 일반법인세(차익×일반법인세율)
 - 법인의 미등기 보유주택 양도소득×40% + 일반법인세(차익×일반법인세율)
 - 비사업용 토지의 양도소득×30% + 일반이익의 법인세(차익×일반법인세율)
 - 미등기 비사업용 토지의 양도소득×40% + 일반이익의 법인세(차익×일반법인세율)
- ※ 다만, 토지 등을 2012년 12월 31일까지 자산을 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 중과세 적용을 배제한다.

(3) 토지 등 양도소득의 과세 귀속시점 (시행령 제92조의2제5항·제6항·제7항)

- 일반적 부동산의 손익귀속시점, 양도시기 및 취득시기 적용(① 대금청산일, 등기이전일, 실제 사용수익일 중 빠른 날임 : 법인세법시행령 제68조제1항제3호) ② 장기할부조건외 토지 등 양도인 경우도 회수기준이 아니고 일반기준(즉 대금청산일, 소유권등기일 및 실제사용수익 중 가장 빠른 날 적용함) 적용함.
 - 예약매출로 토지 등 양도시 : 계약일에 손익귀속으로 함(예약매출에서는 계약일에 토지 등 양도손익 귀속되는바, 작업진행률로 계산한 수익과 비용 중 지가급등기간에 상응하는 수익과 비용만을 따로 익금과 손금으로 계산하여 토지 등 양도소득을 계상함)
- 관련 시행령 규정은 다음과 같다.

관련법령

● **시행령 제92조의2 【토지 등 양도소득에 대한 과세특례】**

- ⑥ 제68조의 규정은 법 제55조의2제1항의 규정에 의한 토지 등 양도소득의 귀속사업연도, 양도시기 및 취득시기에 관하여 이를 준용한다. 다만, 제68조제3항의 규정에 의한 장기할부조건에 의한 토지 등의 양도의 경우에는 동조제2항의 규정에 불구하고 동조제1항제3호의 규정에 의한다. (2003. 12. 30 개정)
- ⑦ 법 제55조의2제1항제1호의 규정을 적용함에 있어서 예약매출에 의하여 토지 등을 양도하는 경우에는 그 계약일에 토지 등이 양도된 것으로 본다. (2003. 12. 30 개정)
- ⑧ 제7항에 따라 계약일에 토지등이 양도되는 것으로 보는 경우의 토지등양도소득은 제69조제2항에 따른 작업진행률을 기준으로 하여 계산한 수익과 비용중 법 제55조의2제1항제1호가

목 및 나목에 해당하는 지정지역에 포함되는 기간에 상응하는 수익과 비용을 각각 해당사업 연도의 익금과 손금으로 하여 계산한다. 다만, 제69조제2항에 따른 작업진행률을 계산할 수 없다고 인정되는 경우로서 기획재정부령으로 정하는 경우에는 계약금액 및 총공사예정비를 그 목적물의 착수일부터 인도일까지의 기간에 균등하게 배분한 금액중 법 제55조의2제1항제 1호가목 및 나목에 해당하는 지정지역에 포함되는 기간에 상응하는 금액을 각각 해당사업연도의 익금과 손금으로 하여 계산한다. (2009. 6. 8 개정)

(4) 지가급등지역 토지 등 양도소득 계산방법 (법 제55조의2제6항·제7항)

- 상기의 과세요건에 포함된 지가급등지역 토지 등만을 대상으로 하며, 해당 지역과 과세요건이 아닌 토지 등은 차익과 차손의 차감액에 대해 일반법인 세만 납부한다.
 - 지가급등지역 토지 등 양도소득 = 토지 등 양도금액 - 양도당시의 장부가액 (실제 취득원가 + 기타 추가계상액)
- 여기서 지가급등지역의 과세요건 해당자산(토지·건축물 등)이면 실제 매각 시 차익(소득)이나 차손(손실) 등이 모두 발생될 수도 있는바, 다음 시행령은 과세대상토지 등 양도차손(장부가액이 양도금액 초과시)은 차감하여 양도소득을 계산한다고 규정하고 있다.

관련법령

● 시행령 제92조의2 【토지 등 양도소득에 대한 과세특례】

- ⑨ 법인이 각 사업연도에 법 제55조의2를 적용받는 2 이상의 토지등을 양도하는 경우에 토지등양도소득은 해당 사업연도에 양도한 자산별로 법 제55조의2제6항에 따라 계산한 금액을 합산한 금액으로 한다. 이 경우 양도한 자산 중 양도 당시의 장부가액이 양도금액을 초과하는 토지등이 있는 경우에는 그 초과하는 금액(이하 이 항에서 “양도차손”이라 한다)을 다음 각 호의 자산의 양도소득에서 순차로 차감하여 토지등양도소득을 계산한다. (2009. 2. 4 개정)
1. 양도차손이 발생한 자산과 같은 세율을 적용받는 자산의 양도소득
 2. 양도차손이 발생한 자산과 다른 세율을 적용받는 자산의 양도소득

2. 토지 등 양도소득의 법인세 추가과세 해당 및

제외여부 (법 제55조의2제4항·제5항)

지가급등지역의 토지 등 양도소득에 대한 법인세 추가과세에 대해 적용되는 경우와 적용제외되는 경우는 다음과 같다.

- ① 과세제외되는 경우 : 파산선고로 인한 처분소득, 법인의 직접 경작농지의 교환·분합소득, 도시재개발법의 환지처분 등 소득(환지처분, 지목변경, 체비지충당소득, 분할·현물출자 등 관련소득, 한국토지공사의 조성토지 중 주택건설용지로 양도한 소득, 주택신축판매법인의 소정 면적 토지소득)
- ② 미등기토지는 상기의 과세제외되는 경우라도 과세됨(미등기토지는 등기 가능함에도 등기 안한 토지 등임)
- ③ 미등기토지라도 과세되지 않는 불가피한 경우 : 장기할부조건토지로 계약조건상 등기불능인 경우, 법률규정·법원처분으로 등기불가능 토지, 법인경작농지의 교환·분합소득 등
관련 시행령 규정은 다음과 같다.

관련법령

① 시행령 제92조의2 【토지 등 양도소득에 대한 과세특례】

③ 법 제55조의2제4항제2호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 「소득세법 시행령」 제153조 제1항의 규정에 의한 경우를 말한다. 이 경우 동항제3호 단서의 규정중 “농지소재지에 거주 하면서 경작”은 “경작”으로 본다. (2011. 6. 3 개정)

④ 법 제55조의2제4항제3호에서 “대통령령으로 정하는 사유로 발생하는 소득”이란 다음 각 호의 1에 해당하는 소득을 말한다. (2011.6.3 개정)

1. 「도시개발법」 그 밖의 법률에 의한 환지처분으로 지목 또는 지번이 변경되거나 체비지로 충당됨으로써 발생하는 소득. 이 경우 환지처분 및 체비지는 「소득세법 시행령」 제152조의 규정에 의한 것으로 한다.
2. 분할법 제46조제2항 또는 제47조제1항의 요건을 갖춘 것에 한정한다·현물출자(법 제47조의2제1항의 요건을 갖춘 것에 한정한다)·조직변경 및 교환(법 제50조의 요건을 갖춘 것에 한정한다)으로 인하여 발생하는 소득 (2010. 6. 8 개정)
3. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사가 같은 법에 따른 개발사업으로 조성한 토지중 주택건설용지로 양도함으로써 발생하는 소득 (2009. 9. 21 개정)
4. 주택을 신축하여 판매(「임대주택법」에 따른 건설임대주택을 동법에 따라 분양하거나 다른

임대사업자에게 매각하는 경우를 포함한다)하는 법인이 그 주택 및 주택에 부수되는 토지로서 그 면적이 다음 각 목의 면적 중 넓은 면적 이내의 토지를 양도함으로써 발생하는 소득 (2006. 2. 9 개정)

가. 주택의 연면적(지하층의 면적, 지상층의 주차용으로 사용되는 면적 및 『주택건설기준 등에 관한 규정』 제2조제3호의 규정에 따른 주민공동시설의 면적을 제외한다)

나. 건물이 정착된 면적에 5배(『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제6조의 규정에 따른 도시지역 밖의 토지의 경우에는 10배)를 곱하여 산정한 면적

5. 그 밖에 공공목적을 위한 양도 등 기획재정부령이 정하는 사유로 인하여 발생하는 소득 (2008. 2. 29 개정)

⑤법 제55조의2제5항 단서에서 “대통령령으로 정하는 토지등”이란 다음 각호의 1에 해당하는 것을 말한다. (2011. 6. 3 개정)

1. 법률의 규정 또는 법원의 결정에 의하여 양도당시 취득에 관한 등기가 불가능한 토지 등
2. 법 제55조의2제4항제2호의 규정에 의한 농지 (2005. 12. 31 개정)

3. 양도소득세가 추가과세되는 법인의 비사업용

토지의 범위 (법 제55조의2제2항)

① 주사업으로 하지 않는 법인소유 농지·임야 등의 양도소득세 추가와 판정방법

법인이 토지를 주사업용으로 사용하지 않고 재산증식 수단으로 이용하는 것을 방지하기 위하여, 법인의 주사업으로 하지 않는 법인소유 농지·임야·목장용지나 비사업용 나대지 등을 양도하는 경우에는 차익에 대한 일반법인세에 추가하여 양도차익의 30%(미등기는 40%)의 해당하는 세액을 추가로 납부해야 한다.

사업용 여부를 판별함에 있어서 양도시점 뿐만 아니라 계속보유기간 중 사업용으로 실제 사용된 기간을 고려하여 다음 요건 중 하나를 충족하는 경우에는 사업용 토지로 보아 양도소득세 추가 부담에서 제외한다.

- ① 양도일 직전 3년 중 2년 이상을 직접 사업에 사용한 경우
- ② 양도일 직전 5년 중 3년 이상을 직접 사업에 사용한 경우
- ③ 보유기간 중 80% 이상을 직접 사업에 사용한 경우

이때 토지의 지목판정은 특별한 규정이 없는 한 사실상 현황에 의하며 사실상 현황이 불분명한 경우에는 공부상의 등재현황에 의한다.

시행령 규정은 다음과 같다.

관련법령

● **시행령 제92조의3【비사업용 토지의 기간기준】**

법 제55조의2제2항 각호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간을 말한다. (2011. 6. 3 개정)

1. 토지의 소유기간이 5년 이상인 경우에는 다음 각 목의 모두에 해당하는 기간
 - 가. 양도일 직전 5년 중 2년을 초과하는 기간
 - 나. 양도일 직전 3년 중 1년을 초과하는 기간
 - 다. 토지의 소유기간의 100분의 20에 상당하는 기간을 초과하는 기간. 이 경우 기간의 계산은 일수로 한다.
2. 토지의 소유기간이 3년 이상이고 5년 미만인 경우에는 다음 각 목의 모두에 해당하는 기간
 - 가. 토지의 소유기간에서 3년을 차감한 기간을 초과하는 기간
 - 나. 양도일 직전 3년 중 1년을 초과하는 기간
 - 다. 토지의 소유기간의 100분의 20에 상당하는 기간을 초과하는 기간. 이 경우 기간의 계산은 일수로 한다.
3. 토지의 소유기간이 3년 미만인 경우에는 다음 각 목의 모두에 해당하는 기간. 다만, 소유기간이 2년 미만이면 가목은 적용하지 아니한다. (2009. 2. 4 단서 신설)
 - 가. 토지의 소유기간에서 2년을 차감한 기간을 초과하는 기간
 - 나. 토지의 소유기간의 100분의 20에 상당하는 기간을 초과하는 기간. 이 경우 기간의 계산은 일수로 한다.

● **시행령 제92조의4【토지지목의 판정】**

법 제55조의2제2항의 규정을 적용함에 있어서 농지·임야·목장용지 및 그 밖의 토지의 판정은 이 영에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사실상의 현황에 의한다. 다만, 사실상의 현황이 분명하지 아니한 경우에는 공부상의 등재현황에 의한다. (2005. 12. 31 신설)

② **비사업용 농지의 범위**

농지(전·답·과수원)는 지적공부상의 지목에 관계없이 실제로 경작에 사용되는 토지로서 농업을 주업으로 하는 법인이 사업에 직접 사용하는 농지만 과세대상에서 제외되며, 그 외 법인소유 농지는 법인양도소득세가 과세된다.

다만, 농업을 주업으로 하지 않더라도 농지법에서 예외적으로 농지소유를 허용하는 경우, 즉 학교·공공단체·종자생산자·농업기자재 등 생산자가 시험·연구 등으로 소유하는 농지, 유동화전문회사 등이 담보농지를 취득하여

소유하는 농지(취득일부터 5년 이내에 양도시) 또는 토지수용, 공익사업 등과 관련하여 농지를 취득하여 당해 사업에 사용하는 경우 등에는 법인양도소득세의 추가 과세대상에서 제외된다. 그러나 농업을 주업으로 하더라도 특별시·광역시 및 시지역 등 도시지역안의 농지는 과세대상이며, 도시지역 편입일부터 2년 이내에 양도해야 과세대상에서 제외된다.

법인이 2 이상의 서로 다른 사업을 영위하는 경우에는 사업별로 사업수입금액이 큰 사업을 주업으로 한다. 시행령 규정은 다음과 같다.

관련법령

① 시행령 제92조의5【농지의 범위 등】

① 법 제55조의2제2항제1호에서 “농지”라 함은 전·답 및 과수원으로서 지적공부상의 지목에 관계없이 실제로 경작에 사용되는 토지를 말한다. 이 경우 농지의 경영에 직접 필요한 농막·퇴비사·양수장·지소(池沼)·농도·수로 등의 토지 부분을 포함한다.

(2005. 12. 31 신설)

② 법 제55조의2제2항제1호가목의 규정을 적용함에 있어 주업은 다음 각 호의 기준에 따라 판정한다.

(2005. 12. 31 신설)

1. 2 이상의 서로 다른 사업을 영위하는 경우에는 주업은 사업별 사업수입금액이 큰 사업으로 한다.

2. 제1호의 규정에 불구하고 당해 법인이 농업에 직접 사용한 농지에서 생산한 농산물을 당해 법인이 제조·생산하는 제품의 원료로 사용하고 그 농업과 제조업 등을 구분하여 경리하는 경우에는 농업을 주업으로 하는 것으로 본다. 이 경우 당해 법인이 생산한 농산물 중 당해 법인이 제조하는 제품의 원재료로 사용하는 것의 비율(이하 이 항에서 “사용비율”이라 한다)이 100분의 50 미만인 경우에는 당해 농지의 면적 중 그 사용비율에 상당하는 면적의 2배 이내의 농지에 한하여 농업을 주업으로 하는 것으로 본다.

③ 법 제55조의2제2항제1호가목 단서에서 “대통령령으로 정하는 농지”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 농지를 말한다.

2011. 6. 3 개정)

1. 「농지법」 제6조제2항제2호·제6호·제10호가목 또는 다목에 해당하는 농지

(2008. 2. 22 개정)

2. 「농지법」 제6조제2항제7호에 따른 농지전용허가를 받거나 농지전용신고를 한 법인이 소유한 농지 또는 같은 법 제6조제2항제8호의 규정에 따른 농지전용협의를 완료한 농지에서 당해 전용목적으로 사용되는 토지

(2008. 2. 22 개정)

3. 「농지법」 제6조제2항제10호라목부터 바목까지의 규정에 따라 취득한 농지로서 당해 사업목적으로 사용되는 토지

(2008. 2. 22 개정)

4. 종중이 소유한 농지(2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한한다)

5. 제사·종교·자선·학술·기에 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 「지방세법」 제186조제1호 본문의 규정에 따른 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 농지
6. 「농지법」 그 밖의 법률에 따라 소유할 수 있는 농지로서 기획재정부령이 정하는 농지
 - ④ 법 제55조의2제2항제1호나목 본문에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 녹지지역 및 개발제한구역을 말한다. (2011. 6. 3 개정)
 - ⑤ 법 제55조의2제2항제1호나목 단서에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 2년을 말한다. (2011. 6. 3 개정)

③ 도시지역 밖에서 임업을 주업으로 하는 법인·유·임야는 양도세 추가과세 대상에서 제외
 도시지역 밖 또는 도시지역 보전녹지지역 안의 임야 중 임업을 주업으로 하는 법인 및 독립법인 법인이 영림계획인가를 받아 시업중인 임야 또는 특수개발지역으로 지정된 임야는 양도소득세 추가과세대상에서 제외된다. 임업을 주업으로 하더라도 도시지역이라면 도시지역으로 편입된 날로부터 2년 이내에 양도하는 경우는 양도소득세 대상에서 제외된다. 또한 실제 사업에 사용되는 임야로서 중과가 불합리한 임야, 즉 산림조합 및 산림계가 그 고유목적에 직접 사용하는 임야나 자연휴양림의 조성 또는 관리·운영업에 사용하는 임야 등은 양도소득세 대상에서 제외된다.

그 외 다른 임야는 양도소득세 추가과세 대상이 된다.

관련법령

● 시행령 제92조익6 【임야의 범위 등】

- ① 법 제55조의2제2항제2호가목에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임야를 말한다. (2011. 6. 3 개정)
 1. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 채종림·시험림과 「산림보호법」에 따른 산림보호구역 (2010. 3. 9 개정)
 2. 사찰림 또는 동유림(洞有林)
 3. 「자연공원법」에 따른 공원자연보존지구 및 공원자연환경지구 안의 임야
 4. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 도시공원 안의 임야
 5. 「문화재보호법」에 따른 문화재보호구역 안의 임야
 6. 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」에 따라 전통사찰이 소유하고 있는 경내지 (2009. 6. 9 개정)
 7. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역 안의 임야

8. 『군사기지 및 군사시설 보호법』에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역 안의 임야
(2008. 9. 22 개정)
9. 『도로법』에 따른 접도구역 안의 임야
10. 『철도안전법』에 따른 철도보호지구 안의 임야
11. 『하천법』에 따른 홍수관리구역 안의 임야
(2008. 4. 3 개정)
12. 『수도법』에 따른 상수원보호구역 안의 임야
13. 그 밖에 공익상 필요 또는 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야로서 기획재정부령이 정하는 것
(2008. 2. 29 개정)
- ② 법 제55조의2제2항제2호나목의 규정을 적용함에 있어 주업은 2 이상의 서로 다른 사업을 영위하는 경우에는 사업연도 종료일 현재 당해 법인의 총자산가액 중 당해 사업에 공여되는 자산의 가액이 큰 사업으로 한다.
(2005. 12. 31 신설)
- ③ 법 제55조의2제2항제2호나목에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 『산지관리법』에 따른 산지 안의 임야로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임야를 말한다. 다만, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 도시지역(동법 시행령 제30조의 규정에 따른 보전녹지지역을 제외한다. 이하 이 항에서 같다) 안의 임야로서 도시지역으로 편입된 날부터 2년이 경과한 임야를 제외한다.
(2011. 6. 3 개정)
1. 『산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률』에 따른 산림경영계획인가를 받아 사업(施業) 중인 임야
(2007. 2. 28 개정)
2. 『산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률』에 따른 특수산림사업지구 안의 임야
(2007. 2. 28 개정)
- ④ 법 제55조의2제2항제2호다목에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.
(2011. 6. 3 개정)
1. 『산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률』에 따른 종·묘 생산업자가 산림용 종자 또는 산림용 묘목의 생산에 사용하는 임야
(2007. 2. 28 개정)
2. 『산림문화·휴양에 관한 법률』에 따른 자연휴양림을 조성 또는 관리·운영하는 사업에 사용되는 임야
(2007. 2. 28 개정)
3. 『수목원조성 및 진흥에 관한 법률』에 따른 수목원을 조성 또는 관리·운영하는 사업에 사용되는 임야
4. 산림조합 및 산림계가 그 고유목적에 직접 사용하는 임야
5. 제사·종교·자선·학술·기에 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 『지방세법』 제186조제1호 본문의 규정에 따른 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 임야
6. 종중이 소유한 임야(2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한한다)
7. 그 밖에 토지의 소유자, 소재지, 이용상황, 소유기간 및 면적 등을 감안하여 법인의 업무에 직접 관련이 있는 임야로서 기획재정부령이 정하는 임야
(2008. 2. 29 개정)

④ 도시지역의 축산업자 소유의 목장용지는 과세대상

축산업을 주업으로 하는 법인이 소유한 도시지역 밖의 목장용지로서 기준면적 범위내의 토지를 제외하고 법인이 소유한 비사업용 목장용지는 양도소득세 추가 과세대상이 된다. 목장용지로서의 기준면적은 가축별 기준면적과 가축두수를 적용하여 계산한 면적을 말한다. 시행령과 시행령 규정은 다음과 같다.

관련법령

● **시행령 제92조의7 【목장용지의 범위 등】**

- ① 법 제55조의2제2항제3호에서 “목장용지”라 함은 축산용으로 사용되는 축사와 부대시설의 토지, 초지 및 사료포(飼料圃)를 말한다. (2005. 12. 31 신설)
- ② 법 제55조의2제2항제3호 각 목의의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다. (2011. 6. 3 개정)
 - 1. 종중이 소유한 목장용지(2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한한다)
 - 2. 「초·중등교육법」과 「고등교육법」에 따른 학교 및 「축산법」에 따른 가축개량총괄기관과 가축개량기관이 시험·연구·실습지로 사용하는 목장용지
 - 3. 제사·종교·자선·학술·기에 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 「지방세법」 제186조제1호 본문의 규정에 따른 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 목장용지
 - 4. 그 밖에 토지의 소유자, 소재지, 이용상황, 소유기간 및 면적 등을 감안하여 법인의 업무와 직접 관련이 있는 목장용지로서 기획재정부령이 정하는 것 (2008. 2. 29 개정)
- ③ 법 제55조의2제2항제3호가목의 규정을 적용함에 있어서 주업은 다음 각 호에 따라 판정한다. (2005. 12. 31 신설)
 - 1. 2 이상의 서로 다른 사업을 영위하는 경우에는 주업은 사업별 사업수입금액이 큰 사업으로 한다. 다만, 「농업협동조합법」에 의하여 설립된 농업협동조합과 농업협동조합중앙회는 이를 축산업을 주업으로 하는 법인으로 본다.
 - 2. 제1호 본문의 규정에 불구하고 당해 법인이 축산업에 직접 사용한 목장용지에서 생산한 축산물을 당해 법인이 제조하는 제품의 원재료로 사용하고 그 축산업과 제조업 등을 구분하여 경리하는 경우에는 축산업을 주업으로 하는 것으로 본다. 이 경우 당해 법인이 생산한 축산물 중 당해 법인이 제조하는 제품의 원재료로 사용하는 것의 비율(이하 이 항에서 “사용비율”이라 한다)이 100분의 50 미만인 경우에는 당해 목장용지의 면적 중 그 사용비율에 상당하는 면적의 2배 이내의 목장용지에 한하여 축산업을 주업으로 하는 것으로 본다.
- ④ 법 제55조의2제2항제3호가목에서 “대통령령으로 정하는 축산용 토지의 기준면적”이란 별표 1에 규정된 가축별 기준면적과 가축두수를 적용하여 계산한 토지의 면적을 말한다. (2011. 6. 3 개정)

- ⑤ 법 제55조의2제2항제3호가목에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 녹지지역 및 개발제한구역을 말한다. (2011. 6. 3 개정)
- ⑥ 법 제55조의2제2항제3호가목에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 2년을 말한다. (2011. 6. 3 개정)

[별 표] 축산용 토지의 기준면적(제92조의7제4항관련) 참조

⑤ **재산세 종합합산 과세대상은 종과대상**

지방세법상 재산세 종합합산과세 대상 토지는 과다보유·용도지역 초과·유휴지·등록대상으로 하는데 법인의 비사업용 나대지로서 양도소득세 추가 과세대상이 된다. 여기에는 건축물이 없는 일반적 의미의 나대지, 공장건축물 부속토지 기준면적 초과분, 일반건축물 부속토지 기준면적 초과분 등이 해당된다. 그러나 재산세 종합합산과세대상이라도 사업에 사용하는 운동장·경기장 등 체육시설용 토지, 휴양시설업용 토지, 주차장용 토지 등은 양도소득세 대상에서 제외된다.

시행령과 시행규칙 규정은 다음과 같다.

관련법령

① **시행령 제92조의8 【사업에 사용되는 그 밖의 토지의 범위】**

① 법 제55조의2제2항제4호다목에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다. (2011. 6. 3 개정)

1. 운동장·경기장 등 체육시설용 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것
가. 선수전용 체육시설용 토지

(1) 「국민체육진흥법」에 따라 직장운동경기부를 설치한 법인이 선수전용으로 계속하여 제공하고 있는 체육시설용 토지로서 기획재정부령이 정하는 선수전용체육시설의 기준면적 이내의 토지. 다만, 직장운동경기부가 기획재정부령이 정하는 선수·지도자 등에 관한 요건에 해당하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니하다.

(2) 운동경기업을 영위하는 법인이 선수훈련에 직접 사용하는 체육시설로서 기획재정부령이 정하는 기준면적 이내의 토지 (2008. 2. 29 개정)

나. 종업원 체육시설용 토지 (2008. 2. 29 개정)

종업원의 복지후생을 위하여 설치한 체육시설용 토지 중 기획재정부령이 정하는 종업원 체육시설의 기준면적 이내의 토지. 다만, 기획재정부령이 정하는 종업원 체육시설의

- 기준에 적합하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- 다. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 체육시설업을 영위하는 법인이 동법의 규정에 따른 적합한 시설 및 설비를 갖추고 당해 사업에 직접 사용하는 토지
- 라. 경기장운영업을 영위하는 법인이 당해 사업에 직접 사용하는 토지
2. 주차장용 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것
- 가. 「주차장법」에 따른 부설주차장(주택의 부설주차장을 제외한다. 이하 이 목에서 같다)으로서 동법에 따른 부설주차장 설치기준면적 이내의 토지. 다만, 제6호의 규정에 따른 휴양시설업용 토지 안의 부설주차장용 토지에 대하여는 제6호에서 정하는 바에 의한다.
- 나. 「지방세법 시행령」 제131조의2제3항제2호의 규정에 따른 사업자 외의 법인으로서 업무용자동차(승용자동차·이륜자동차 및 종업원의 통근용 승합자동차를 제외한다)를 필수적으로 보유하여야 하는 사업에 제공되는 업무용자동차의 주차장용 토지. 다만, 소유하는 업무용자동차의 차종별 대수에 「여객자동차 운수사업법」 또는 「화물자동차 운수사업법」에 규정된 차종별 대당 최저보유차고면적기준을 곱하여 계산한 면적을 합한 면적(이하 “최저차고기준면적”이라 한다)에 1.5를 곱하여 계산한 면적 이내의 토지에 한한다.
- 다. 주차장운영업용 토지 (2008. 2. 29 개정)
 주차장운영업을 주업으로 하는 법인이 소유하고, 「주차장법」에 따른 노외주차장으로 사용하는 토지로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 기획재정부령이 정하는 율 이상인 토지
3. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따라 지정된 사업시행자가 동법에서 규정하는 민간투자사업의 시행으로 조성한 토지 및 그 밖의 법률에 의하여 사업시행자가 조성하는 토지로서 기획재정부령이 정하는 토지. 다만, 토지의 조성이 완료된 날부터 2년이 경과한 토지를 제외한다. (2008. 2. 29 개정)
4. 「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련시설용 토지로서 동법에 따른 시설·설비기준을 갖춘 토지. 다만, 기획재정부령이 정하는 기준면적을 초과하는 토지를 제외한다.
5. 종업원 등의 예비군훈련을 실시하기 위하여 소유하는 토지로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 토지
- 가. 지목이 대지 또는 공장용지가 아닐 것
- 나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역의 주거지역·상업지역 및 공업지역 안에 소재하지 아닐 것
- 다. 기획재정부령이 정하는 시설기준을 갖추고 기획재정부령이 정하는 기준면적 이내일 것 (2008. 2. 29 개정)
- 라. 수입 군부대의 장으로부터 예비군훈련의 실시를 위임받은 자가 소유할 것
6. 「관광진흥법」에 따른 전문휴양업·종합휴양업 등 기획재정부령이 정하는 휴양시설업용 토지로서 기획재정부령이 정하는 기준면적 이내의 토지 (2008. 2. 29 개정)
7. 하치장용 등의 토지
 물품의 보관·관리를 위하여 별도로 설치·사용되는 하치장·야적장·적치장 등(「건축법」

에 따른 건축허가를 받거나 신고를 하여야 하는 건축물로서 허가 또는 신고없이 건축한 창고용 건축물의 부속토지를 포함한다)으로서 당해 사업연도중 물품의 보관·관리에 사용된 최대면적의 100분의 120 이내의 토지

8. 골재채취장용 토지

『골재채취법』에 따라 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장에 한한다)으로부터 골재채취의 허가를 받은 법인이 허가받은 바에 따라 골재채취에 사용하는 토지

9. 『폐기물관리법』에 따라 허가를 받아

폐기물처리업을 영위하는 법인이 당해 사업에 사용하는 토지

10. 광천지[鑛泉地(청량음료제조업·온천장업 등에 사용되는 토지로서 지하에서 온수·약수 등이 용출되는 용출구 및 그 유지를 위한 부지를 말한다)]로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 기획재정부령이 정하는 율 이상인 토지 (2008. 2. 29 개정)

11. 『측량·수한로조사 및 지적에 관한 법률』에 따른 양어장 또는 지소(池沼)용 토지(내수면양식업·낙시터운영업 등에 사용되는 댐·저수지·소류지(소류지) 및 자연적으로 형성된 호수와 이들의 유지를 위한 부지를 말한다)로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지 (2009. 12. 14 개정)

가. 『수산업법』에 따라 허가를 받은 육상해수양식어업 및 중요생산어업에 사용되는 토지

나. 『내수면어업법』에 따라 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말하며, 서울특별시의 한강의 경우에는 한강관리에 관한 업무를 관장하는 기관의 장을 말한다. 이하 이 목에서 같다)으로부터 면허 또는 허가를 받거나 시장·군수 또는 구청장에게 신고한 자가 당해 면허어업·허가어업 및 신고어업에 사용하는 토지

다. 가목 및 나목 외의 토지로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 기획재정부령이 정하는 율 이상인 토지

12. 블록·석물·토관제조업용 토지, 화훼판매

시설업용 토지, 조각작물식재업용 토지, 자동차정비·중장비정비·중장비운전 또는 농업에 관한 과정을 교습하는 학원용 토지 그 밖에 이와 유사한 토지로서 기획재정부령이 정하는 토지의 경우에는 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 기획재정부령이 정하는 율 이상인 토지 (2008. 2. 29 개정)

13. 그 밖에 제1호 내지 제12호와 유사한 토지로서 토지의 이용상황 및 관계법령의 이행여부 등을 감안하여 사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 토지로서 기획재정부령이 정하는 토지 (2008. 2. 29 개정)

② 제1항제2호다목·제10호·제11호다목 및 제12호의 규정을 적용함에 있어서 “토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율(이하 이 항에서 “수입금액비율”이라 한다)”은 사업연도별로 계산하되, 다음 각 호의 비율 중 큰 것으로 한다. 이 경우 당해 토지에서 발생한 수입금액을 토지의 필지별로 구분할 수 있는 경우에는 필지별로 수입금액비율을 계산한다.

(2005. 12. 31 신설)

1. 당해 사업연도의 연간수입금액을 당해 사업연도의 토지가액으로 나눈 비율

2. (당해 사업연도의 연간수입금액+직전 사업연도의 연간수입금액)÷(당해 사업연도의 토지가

액+직전 사업연도의 토지가액)

③ 제2항에서 “연간수입금액”이라 함은 다음 각 호에 규정한 방법에 따라 계산한 금액을 말한다. (2005. 12. 31 신설)

1. 당해 토지 및 건축물·시설물 등에 관련된 사업의 1사업연도의 수입금액으로 하되, 당해 토지 및 건축물·시설물 등에 대하여 전세 또는 임대계약을 체결하여 전세금 또는 보증금을 받는 경우에는 「부가가치세법 시행령」 제49조의2제1항에 규정된 산식을 준용하여 계산한 금액을 합산한다.

2. 1사업연도의 수입금액이 당해 토지 및 건축물·시설물 등(이하 이 호에서 “당해토지 등”이라 한다)과 그 밖의 토지 및 건축물·시설물 등(이하 이 호에서 “기타토지 등”이라 한다)에 공통으로 관련되고 있어 그 실지귀속을 구분할 수 없는 경우에는 당해토지 등에 관련된 1사업연도의 수입금액은 다음 산식에 따라 계산한다.

당해토지 등에 관련된 1사업연도의 수입금액=당해토지 등과 기타토지 등에 공통으로 관련된 1사업연도의 수입금액×(당해 사업연도의 당해 토지의 가액÷당해 사업연도의 당해 토지의 가액과 그 밖의 토지의 가액의 합계액)

3. 사업의 신규개시·폐업, 토지의 양도 또는 법령에 따른 토지의 사용금지 그 밖의 부득이한 사유로 인하여 1사업연도 중 당해 토지에서 사업을 영위한 기간이 1년 미만인 경우에는 당해 기간 중의 수입금액을 1년간으로 환산하여 연간수입금액을 계산한다.

④ 제2항 및 제3항에서 “당해 과세기간의 토지가액”이라 함은 당해 사업연도 종료일(사업연도 중에 양도한 경우에는 양도일)의 기준시가를 말한다. (2005. 12. 31 신설)

⑤ 법 제55조의2제2항의 규정을 적용함에 있어서 연접하여 있는 다수 필지의 토지가 하나의 용도에 일괄하여 사용되고 그 총면적이 비사업용 토지 해당여부의 판정기준이 되는 면적(이하 이 항에서 “기준면적”이라 한다)을 초과하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 해당 호의 각목의 순위에 따른 토지의 전부 또는 일부를 기준면적 초과부분으로 본다.

1. 토지 위에 건축물 및 시설물이 없는 경우

가. 취득시기가 늦은 토지

나. 취득시기가 동일한 경우에는 법인이 선택하는 토지

2. 토지 위에 건축물 또는 시설물이 있는 경우

가. 건축물의 바닥면적 또는 시설물의 수평투영면적을 제외한 토지 중 취득시기가 늦은 토지

나. 취득시기가 동일한 경우에는 법인이 선택하는 토지

⑥ 법 제55조의2제2항의 규정을 적용함에 있어서 토지 위에 하나 이상의 건축물(시설물 등을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)이 있고, 그 건축물이 법인의 특정 사업에 사용되는 부분(다수의 건축물 중 특정 사업에 사용되는 일부 건축물을 포함한다. 이하 이 항에서 “특정용도분”이라 한다)과 그러하지 아니한 부분이 함께 있는 경우 건축물의 바닥면적 및 부속토지면적(이하 이 항에서 “부속토지면적 등”이라 한다) 중 특정용도분의 부속토지면적 등의 계산은 다음 산식에 의한다. (2005. 12. 31 신설)

1. 하나의 건축물이 복합용도로 사용되는 경우

특정용도분의 부속토지면적 등=건축물의 부속토지면적 등×특정용도분의 연면적/건축물의 연면적

2. 동일경계 안에 용도가 다른 다수의 건축물이 있는 경우

특정용도분의 부속토지면적=다수의 건축물의 전체 부속토지면적×특정용도분의 바닥면적/다수의 건축물의 전체 바닥면적

⑦ 법 제55조의2제2항의 규정을 적용함에 있어서 업종의 분류는 이 영에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「통계법」 제17조의 규정에 따라 통계청장이 고시하는 한국표준산업분류에 따른다. (2005. 12. 31 신설)

▲ 시행규칙 제46조 【사업에 사용되는 그 밖의 토지의 범위】

① 영 제92조의8제1항제1호가목(1) 본문에서 “기획재정부령이 정하는 선수전용 체육시설의 기준면적”이라 함은 별표 7의 기준면적을 말한다. (2008. 3. 31 개정)

② 영 제92조의8제1항제1호가목(1) 단서에서 “기획재정부령이 정하는 선수·지도자 등에 관한 요건”이라 함은 다음 각 호의 모든 요건을 말한다. (2008. 3. 31 개정)

1. 선수는 대한체육회에 가맹된 경기단체에 등록되어 있는 자일 것
2. 경기종목별 선수의 수는 당해 종목의 경기정원 이상일 것
3. 경기종목별로 경기지도자가 1인 이상일 것

③ 영 제92조의8제1항제1호가목(2)에서 “기획재정부령이 정하는 기준면적”이라 함은 별표 8의 기준면적을 말한다. (2008. 3. 31 개정)

④ 영 제92조의8제1항제1호나목 본문에서 “기획재정부령이 정하는 종업원 체육시설의 기준면적”이라 함은 별표 9의 기준면적을 말한다. (2008. 3. 31 개정)

⑤ 영 제92조의8제1항제1호다목 단서에서 “기획재정부령이 정하는 종업원체육시설의 기준”이라 함은 다음 각 호의 기준을 말한다. (2008. 3. 31 개정)

1. 운동장과 코트는 축구·배구·테니스 경기를 할 수 있는 시설을 갖출 것
2. 실내체육시설은 영구적인 시설물이어야 하고, 탁구대를 2면 이상 둘 수 있는 규모일 것

⑥ 영 제92조의8제1항제2호다목에서 “기획재정부령이 정하는 울”이라 함은 100분의 3을 말한다. (2008. 3. 31 개정)

⑦ 영 제92조의8제1항제3호 본문에서 “기획재정부령이 정하는 토지”라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다. (2008. 3. 31 개정)

1. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 개발사업시행자가 경제자유구역개발 계획에 따라 경제자유구역 안에서 조성한 토지
2. 「관광진흥법」에 따른 사업시행자가 관광단지 안에서 조성한 토지
3. 「기업도시개발 특별법」에 따라 지정된 개발사업시행자가 개발구역 안에서 조성한 토지 (2008. 3. 31 개정)
4. 「유통단지개발 촉진법」에 따라 유통단지개발사업시행자가 당해 유통단지 안에서 조성한 토지
5. 「중소기업진흥 및 제품구매촉진에 관한 법률」에 따라 단지조성사업의 실시계획이 승인된

지역의 사업시행자가 조성한 토지

6. 『지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률』에 따라 지정된 개발촉진지구 안의 사업시행자가 조성한 토지
7. 『한국컨테이너부두공단법』에 따라 설립된 한국컨테이너부두공단이 조성한 토지
 - ⑧ 영 제92조의8제1항제4호 단서에서 “기획재정부령이 정하는 기준면적”이라 함은 수용정원에 200제곱미터를 곱한 면적을 말한다. (2008. 3. 31 개정)
 - ⑨ 영 제92조의8제1항제5호다목의 규정에 따른 시설기준은 별표 10 제1호와 같다.
 - ⑩ 영 제92조의8제1항제5호다목의 규정에 따른 기준면적은 별표 10 제2호와 같다.
 - ⑪ 영 제92조의8제1항제6호에서 “기획재정부령이 정하는 휴양시설업용 토지”라 함은 『관광진흥법』에 따른 전문휴양업·종합휴양업 그 밖의 이와 유사한 시설을 갖추고 타인의 휴양이나 여가선용을 위하여 이를 이용하게 하는 사업용 토지(『관광진흥법』에 따른 전문휴양업·종합휴양업 그 밖에 이와 유사한 휴양시설업의 일부로 운영되는 스키장업 또는 수영장업용 토지를 포함하며, 온천장용 토지를 제외한다)를 말한다. (2008. 3. 31 개정)
 - ⑫ 영 제92조의8제1항제6호에서 “기획재정부령이 정하는 기준면적”이란 다음 각 호의 기준면적을 합한 면적을 말한다. (2009. 3. 30 개정)
 1. 옥외 동물방목장 및 옥외 식물원이 있는 경우 그에 사용되는 토지의 면적
 2. 부설주차장이 있는 경우 『주차장법』에 따른 부설주차장 설치기준면적의 2배 이내의 부설주차장용 토지의 면적. 다만, 『도시교통정비 촉진법』에 따라 교통영향분석·개선대책이 수립된 주차장의 경우에는 같은 법 제16조제4항에 따라 해당 사업자에게 통보된 주차장용 토지면적으로 한다. (2009. 3. 30 단서개정)
3. 『지방세법 시행령』 제131조의2제1항제2호의 규정에 따른 건축물이 있는 경우 재산세 종합합산과세대상 토지 중 건축물의 바닥면적(건물 외의 시설물인 경우에는 그 수평투영면적을 말한다)에 동조제2항의 규정에 따른 용도지역별 배율을 곱하여 산정한 면적 범위 안의 건축물 부속토지의 면적
 - ⑬ 영 제92조의8제1항제10호 및 제11호다목에서 “기획재정부령이 정하는 울”이라 함은 100분의 4를 말한다. (2008. 3. 31 개정)
 - ⑭ 영 제92조의8제1항제12호에서 “기획재정부령이 정하는 토지”라 함은 블록·석물·토관·벽돌·콘크리트제품·옹기·철근·비철금속·플라스틱파이프·골재·조경작물·화훼·분재·농산물·수산물·축산물의 도매업 및 소매업용(농산물·수산물 및 축산물의 경우에는 『유통산업발전법』에 따른 시장과 그 밖에 이와 유사한 장소에서 운영하는 경우에 한한다) 토지를 말한다. (2008. 3. 31 개정)
 - ⑮ 영 제92조의8제1항제12호에서 “기획재정부령이 정하는 울”이라 함은 다음 각 호의 규정에 따른 울을 말한다. (2008. 3. 31 개정)
 1. 블록·석물 및 토관제조업용 토지
100분의 20
 2. 조경작물식재업용 토지 및 화훼판매시설업용 토지
100분의 7

3. 자동차정비·중장비정비·중장비운전에 관한 과정을 교습하는 학원용 토지
100분의 10
4. 농업에 관한 과정을 교습하는 학원용 토지
100분의 7
5. 제14항의 규정에 따른 토지
100분의 10

⑥ 주택과 별장의 부수토지도 중과대상

주택과 별장의 부수토지도 법인 양도소득세 중과대상이 되는데, 주택은 부수토지로는 주택면적의 5배(도시지역 밖은 10배)를 초과하는 토지이며, 주거용 건축물로서 상시 주거용으로 사용하지 아니하고 휴양·피서·위락 등의 용도로 사용하는 건축물과 그 부수토지도 법인 양도소득세 중과대상에 포함된다.

그러나 읍·면지역 소재 별장이나 대지면적이 660㎡ 이내이고 주택의 면적이 150㎡ 이하이며 별장과 부속토지의 가액이 1억원 이하인 경우에는 중과대상에서 제외된다. 시행령 규정은 다음과 같다.

관련법령

❶ 시행령 제92조의9 【주택부수토지의 범위】

법 제55조의2제2항제5호에서 “지역별로 대통령령으로 정하는 비율”이란 다음 각 호의 비율을 말한다. (2011. 6. 3 개정)

1. 도시지역 안의 토지 5배
2. 도시지역 밖의 토지 10배

❷ 시행령 제92조의10 【별장의 범위와 적용기준】

법 제55조의2제2항제6호 단서에서 “대통령령으로 정하는 범위 및 기준에 해당하는 농어촌주택과 그 부속토지”란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 주택과 그 부속토지를 말한다.

(2011. 6. 3 개정)

1. 건물의 연면적이 150제곱미터 이내이고 그 건물의 부속토지의 면적이 660제곱미터 이내 일 것
2. 건물과 그 부속토지의 가액이 기준시가 1억원 이하일 것
3. 『조세특례제한법』 제99조의4제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 제외한 지역에 소재할 것

4. 비사업용 토지라도 불가피한 경우 양도세

추가과세에서 제외임 (법 제55조의2제3항)

법인이 업무형편상 부득이하게 사업에 사용하지 못하는 경우에는 양도소득세 추가과세를 제외하는데, ① 부득이한 사유로 사업에 사용하지 못한 기간을 사업에 사용한 것으로 간주하는 방법 ② 부득이한 사유가 발생하기 직전 기간을 기준으로 사업용 여부를 판정하는 방법 그리고 ③ 부득이한 사유가 있는 경우 당해 토지를 사업용 토지로 구분하여 예외 규정을 적용하는 방법이 있다.

① 부득이한 사유기간을 사업에 사용한 것으로 간주

토지 취득후 비사업용 등의 부득이한 사유가 발생한 부동산의 경우는 그 부득이한 사유기간을 사업에 사용한 것으로 본다.

- 법령에 의하여 사용이 금지 또는 제한된 토지 : 사용이 금지 또는 제한된 기간
 - 「문화재 보호법」에 의하여 지정된 보호구역안의 토지 : 지정된 기간
 - 그 외 공익 또는 불가피한 사유로 법령상 제한 등으로 기획재정부령이 정하는 부득이한 사유 해당 토지 : 기획재정부령이 정하는 기간
- 등으로 다음의 시행령과 시행규칙에 자세히 열거 규정하고 있다.

관련법령

① 시행령 제92조의11 【부득이한 사유가 있어 비사업용 토지로 보지 아니하는 토지의 판정기준 등】

① 법 제55조의2제3항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 해당 각 호에서 규정한 기간동안 법 제55조의2제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 토지로 보아 동항의 규정에 따른 비사업용 토지(이하 이 조에서 “비사업용 토지”라 한다)에 해당하는지 여부를 판정한다. (2009. 2. 4 개정)

1. 토지를 취득한 후 법령에 따라 사용이 금지 또는 제한된 토지 : 사용이 금지 또는 제한된 기간
2. 토지를 취득한 후 「문화재보호법」에 따라 지정된 보호구역 안의 토지 : 보호구역으로 지정된 기간
3. 그 밖에 공익, 기업의 구조조정 또는 불가피한 사유로 인한 법령상 제한, 토지의 현황·

취득사유 또는 이용상황 등을 감안하여 기획재정부령으로 정하는 부득이한 사유에 해당 되는 토지 : 기획재정부령으로 정하는 기간 (2009. 2. 4 개정)

▲ 시행규칙 제46조의2 【부득이한 사유가 있어 비사업용 토지로 보지 아니하는 토지의 판정기준 등】

① 영 제92조의11제1항제3호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 해당 각 호에서 규정한 기간동안 법 제55조의2제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 토지로 보아 같은 항에 따른 비사업용 토지에 해당하느니 여부를 판정한다. 다만, 부동산매매업(한국표준산업분류에 따른 건물건설업 및 부동산공급업을 말한다)을 영위하는 자가 취득한 매매용부동산에 대하여는 제1호 및 제2호를 적용하지 아니한다. (2009. 3. 30 개정)

1. 토지를 취득한 후 법령에 따라 해당 사업과 관련된 인가·허가(건축허가를 포함한다. 이하 같다)·면허 등을 신청한 자가 「건축법」 제18조 및 행정지도에 따라 건축허가가 제한됨에 따라 건축을 할 수 없게 된 토지 : 건축허가가 제한된 기간
2. 토지를 취득한 후 법령에 따라 당해 사업과 관련된 인가·허가·면허 등을 받았으나 건축자재의 수급조절을 위한 행정지도에 따라 착공이 제한된 토지 : 착공이 제한된 기간
3. 사업장(임시 작업장을 제외한다)의 진입도로로서 「사도법」에 따른 사도 또는 불특정다수인이 이용하는 도로 : 사도 또는 도로로 이용되는 기간
4. 「건축법」에 따라 건축허가를 받을 당시에 공공공지(公共空地)로 제공한 토지 : 당해 건축물의 착공일부터 공공공지로의 제공이 끝나는 날까지의 기간
5. 지상에 건축물이 정착되어 있지 아니한 토지를 취득하여 사업용으로 사용하기 위하여 건설에 착공(착공일이 불분명한 경우에는 착공신고서 제출일을 기준으로 한다)한 토지 : 당해 토지의 취득일부터 2년 및 착공일 이후 건설이 진행 중인 기간(천재지변, 민원의 발생 그 밖의 정당한 사유로 인하여 건설을 중단한 경우에는 중단한 기간을 포함한다)
6. 지당권의 실행 그 밖에 채권을 변제받기 위하여 취득한 토지 및 청산절차에 따라 잔여재산의 분배로 인하여 취득한 토지 : 취득일부터 2년
7. 당해 토지를 취득한 후 소유권에 관한 소송이 계속(係屬) 중인 토지 : 법원에 소송이 계속되거나 법원에 의하여 사용이 금지된 기간
8. 「도시개발법」에 따른 도시개발구역 안의 토지로서 환지방식에 따라 시행되는 도시개발사업이 구획단위로 사실상 완료되어 건축이 가능한 토지 : 건축이 가능한 날부터 2년
9. 건축물이 멸실·철거되거나 무너진 토지 : 당해 건축물이 멸실·철거되거나 무너진 날부터 2년
10. 법인이 2년 이상 사업에 사용한 토지로서 사업의 일부 또는 전부를 휴업·폐업 또는 이전함에 따라 사업에 직접 사용하지 아니하게 된 토지 : 휴업·폐업 또는 이전일부터 2년
11. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관이 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제10조의 규정에 따른 적기시정조치 또는 동법 제14조제2항의 규정에 따른 계약이전의 결정에 따라 같은 법 제2조제2호에 따른 부실금융기관으로부터 취득한 토지 : 취득일부터 2년

(2011. 2. 28 개정)

- 가. 「예금자보호법」 제3조의 규정에 따른 예금보험공사
- 나. 「예금자보호법」 제36조의3의 규정에 따른 정리금융기관
- 다. 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제2조제1호의 규정에 따른 금융기관
- 12. 「자산유동화에 관한 법률」에 따른 유동화전문회사가 동법 제3조의 규정에 따른 자산유동화계획에 따라 자산보유자로부터 취득한 토지 : 취득일부터 3년
- 13. 당해 토지를 취득한 후 제1호 내지 제12호의 사유 외에 도시계획의 변경 등 정당한 사유로 인하여 사업에 사용하지 아니하는 토지 : 당해 사유가 발생한 기간

② 부득이한 사유가 발생하기 직전 기간을 기준으로 법인의 사업용 사용여부 판단

사업에 사용하지 못하는 부득이한 사유가 있는 경우 부득이한 사유가 발생하기 직전의 기간을 기준으로 실제 사업용 여부를 판정한다.

즉 당해 사유발생일을 양도일로 보아 비사업이면 양도세 과세, 사업용 사용이면 과세 제외된다.

- 민사집행법에 따른 경매에 따라 양도된 토지 : 최초의 경매기일
- 국제정수법에 따른 공매에 따라 양도된 토지 : 공매일
- 그 외 토지의 양도에 일정한 기간이 소요되는 경우 등

기획재정부령이 정하는 부득이한 사유 해당토지 : 기획재정부령이 정하는 날 관련 시행령·시행규칙이 자세히 규정하고 있다.

관련법령

① 시행령 제92조의11 【부득이한 사유가 있어 비사업용 토지로 보지 아니하는 토지의 판정기준 등】

② 법 제55조의2제3항의 규정에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지에 대하여는 해당 각 호에서 규정한 날을 양도일로 보아 제92조의3의 규정을 적용하여 비사업용 토지에 해당하는지 여부를 판정한다. (2005. 12. 31 신설)

1. 「민사집행법」에 따른 경매에 따라 양도된 토지 : 최초의 경매기일
2. 「국제정수법」에 따른 공매에 따라 양도된 토지 : 공매일
3. 그 밖에 공익 또는 불가피한 사유로 인한 법령상 제한, 토지의 현황·취득사유 또는 이용상황 등을 감안하여 기획재정부령이 정하는 부득이한 사유에 해당되는 토지 : 기획재정부령이 정하는 기간 (2008. 2. 29 개정)

▲ 시행규칙 제46조의2 【부득이한 사유가 있어 비사업용 토지로 보지 아니하는 토지의 판정기준 등】

② 영 제92조의11제2항제3호의 규정에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지에 대하여는 해당 각 호에서 규정한 날을 양도일로 보아 영 제92조의3의 규정을 적용하여 비사업용 토지에 해당하는지 여부를 판정한다. (2005. 12. 31 신설)

1. 「농업협동조합법」에 따른 농업협동조합중앙회 및 그 조합이 「농업협동조합의 구조개선에 관한 법률」에 따른 농업협동조합자산관리회사에 매각을 위임한 토지 : 매각을 위임한 날
2. 「금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 따라 설립된 한국자산관리공사에 매각을 위임한 토지 : 매각을 위임한 날
3. 전국을 보급지역으로 하는 일간신문을 포함한 3개 이상의 일간신문에 다음 각 목의 조건으로 매각을 3일 이상 공고하고, 공고일(공고일이 서로 다른 경우에는 최초의 공고일)부터 1년 이내에 매각계약을 체결한 토지 : 최초의 공고일
 - 가. 매각예정가격이 법 제52조의 규정에 따른 시가 이하일 것
 - 나. 매각대금의 100분의 70 이상을 매각계약 체결일부터 6월 이후에 결제할 것
4. 제3호의 규정에 따른 토지로서 동호 각 목의 요건을 갖추어 매년 매각을 재공고(직전 매각공고시의 매각예정가격에서 동 금액의 100분의 10을 차감한 금액 이하로 매각을 재공고한 경우에 한한다)하고, 재공고일부터 1년 이내에 매각계약을 체결한 토지 : 최초의 공고일

③ 부득이한 사유 해당 토지를 아예 사업용 토지로 봄

사업에 사용하지 못하는 부득이한 사유가 있는 경우 당해 토지를 사업용 토지로 본다.

- 토지 취득일부터 3년 이내 합병·분할로 양도되는 토지
- 관련 법률에 의한 협의매수나 수용되는 토지로서 사업인정고시일이 2006. 12. 31 이전인 토지
- 도시지역내 농지로서 중증이 소유한 농지(2005. 12. 31 이전 취득에 한함)
- 학교법인이 기부(출연)받은 토지
- 그 외 기획재정부령이 정하는 부득이한 사유 해당 토지 : 기획재정부령이 정하는 기간 등으로 다음의 시행령·시행규칙에서 자세히 규정하고 있다.

관련법령

① 시행령 제92조의11【부득이한 사유가 있어 비사업용 토지로 보지 아니하는 토지의 판정기준 등】

③ 법 제55조의2제3항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 비사업용 토지로 보지 아니한다. (2009. 2. 4 개정)

1. 토지를 취득한 날부터 3년 이내에 법인의 합병 또는 분할로 인하여 양도되는 토지
2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따라 협의매수 또는 수용되는 토지로서 사업인정고시일이 2006년 12월 31일 이전인 토지 또는 취득일이 사업인정고시일로부터 5년 이전인 토지 (2009. 2. 4 개정)
3. 법 제55조의2제2항제1호나목에 해당하는 농지로서 종중이 소유한 농지(2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한한다) (2006. 2. 9 신설)
4. 「사립학교법」에 따른 학교법인이 기부(출연을 포함한다)받은 토지 (2009. 2. 4 신설)
5. 그 밖에 공익, 기업의 구조조정 또는 불가피한 사유로 인한 법령상 제한, 토지의 현황·취득사유 또는 이용상황 등을 감안하여 기획재정부령으로 정하는 부득이한 사유에 해당되는 토지 (2009. 2. 4 개정)

▲ 시행규칙 제46조의2【부득이한 사유가 있어 비사업용 토지로 보지 아니하는 토지의 판정기준 등】

③ 영 제92조의11제3항제5호에서 “기획재정부령으로 정하는 부득이한 사유에 해당되는 토지”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다. (2009. 3. 30 개정)

1. 「기업구조조정 촉진법」에 따른 부실징후기업과 채권금융기관협의회가 같은 법 제10조에 따라 해당 부실징후기업의 경영정상화계획 이행을 위한 약정을 체결하고 그 부실징후기업이 해당 약정에 따라 양도하는 토지(2008년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한정한다. 이하 이 항에서 같다)
2. 채권은행간 거래기업의 신용위험평가 및 기업구조조정방안 등에 대한 협의와 거래기업에 대한 채권은행 공동관리절차를 규정한 「채권은행협의회 운영협약」에 따른 관리대상기업과 채권은행자율협의회가 같은 협약 제19조에 따라 해당 관리대상기업의 경영정상화계획 이행을 위한 특별약정을 체결하고 그 관리대상기업이 해당 약정에 따라 양도하는 토지
3. 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」에 따른 금융기관이 같은 법 제10제1항에 따라 금융위원회로부터 적기시정조치를 받고 그 이행계획 등에 따라 양도하는 토지
4. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합중앙회가 같은 법 제83조의3제2항에 따라 금융위원회로부터 경영개선상태의 개선을 위한 조치를 이행하도록 명령받고 그 명령에 따라 양도하는 토지
5. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합이 같은 법 제86조제1항에 따라 금융위원회로부터

- 경영관리를 받거나, 같은 법 제89조제4항에 따라 신용협동조합중앙회장으로부터 재무상태의 개선을 위한 조치를 하도록 요청받고 그에 따라 양도하는 토지
6. 「농업협동조합의 구조개선에 관한 법률」에 따른 조합이 같은 법 제4조제1항에 따라 농림수산물부 장관으로부터 적기시정조치를 받고 그 이행계획 등에 따라 양도하는 토지
 7. 「수산업협동조합의 구조개선에 관한 법률」에 따른 조합이 같은 법 제4조제1항에 따라 농림수산물부 장관으로부터 적기시정조치를 받고 그 이행계획 등에 따라 양도하는 토지
 8. 「산림조합의 구조개선에 관한 법률」에 따른 조합이 같은 법 제4조제1항에 따라 산림청장으로부터 적기시정조치를 받고 그 이행계획 등에 따라 양도하는 토지
 9. 「새마을금고법」에 따른 새마을금고연합회가 같은 법 제77조제2항에 따라 행정안전부 장관으로부터 경영건전화를 위한 계획을 수립하고 추진사항을 보고하도록 명령받고 그 명령에 따라 양도하는 토지
 10. 「새마을금고법」에 따른 새마을금고가 같은 법 제77조제3항 또는 제80조제1항에 따라 행정안전부 장관으로부터 경영상태 개선을 위한 조치 이행 명령 또는 경영지도를 받거나, 같은 법 제79조제6항에 따라 새마을금고연합회장으로부터 경영개선 요구 또는 합병 권고 등 조치를 받고 그에 따라 양도하는 토지
 11. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제39조에 따라 산업시설구역의 산업용지를 소유하고 있는 입주기업체가 산업용지를 같은 법 제2조에 따른 관리기관(같은 법 제39조제2항 각 호의 유관기관을 포함한다)에 양도하는 토지 (2011. 2. 28 개정)
 12. 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 한국원자력연구원이 소유한 시험농장용 토지
 13. 공장의 가동에 따른 소음·분진·악취 등으로 생활환경의 오염피해가 발생하는 지역의 토지로서 해당 토지소유자의 요구에 따라 취득한 공장용 부속토지의 인접토지