

토지수용보상금에 부과되는 세금은

임명규 기자 seven@bizwatch.co.kr
2019.01.09(수) 11:27

[절세포인트] 안수남 세무법인 다솔 대표세무사

'공익사업을 위한 토지 등 취득 및 보상에 관한법(토지보상법)'에 따라 지급받는 토지 등 수용보상금은 보상금의 종류[보상금이 무엇에 대한 대가인지 여부], 수용되는 물건이 사업자의 사업용자산에 해당하는지 여부에 따라 달라진다.

토지보상법에 의해 지급되는 보상금은
토지수용보상금, 지장물 보상금, 광업권 · 어업권 등 보상금, 영업손실보상금, 이전비 등으로 구분된다.

우선 토지는 협의매수가 되든 수용이 되든 모두 양도소득세 과세대상이 된다.
과거에는 정부가 토지소유자의 의사와 상관없이 강제로 매각을 할 수밖에 없는 점을 감안해서 양도세를 비과세 해주거나 100%를 감면해 준 시기도 있었다.

최근에는 공익사업에 필요한 토지가 강제로 수용되더라도 시가보상을 원칙으로 하고 있어서 감면율도 축소되는 추세다.
 지장물에 대한 보상금은 공익사업시행지구내 토지에 정착한
건축물 · 공작물 · 시설 · 임목 · 죽목 및 농작물 그 밖의 물건 중에서
당해 공익사업 수행을 위하여 직접 필요하지 아니한 물건에 대한 지장물의 수용에 대한 보상금을 말한다.

지장물에 대한 수용보상금에서 **양도세 등 과세 문제**가 되는 것은 건축물에 한정된다.
건물은 철거에 따른 손실을 보상해 주는 것이므로 소유권의 이전대상은 아니다.

그렇지만 건물의 대가로 손실액을 지급받았으므로 양도세 과세대상이 된다.
공작물 · 시설 등에 대한 보상금은 건축물 시설에 해당할 경우 양도세 과세대상이 되지만
건축물에 포함되지 아니하는 공작물 등은 양도세 과세대상이 아니다.

다만, 수용되는 공작물 · 시설 등이 사업용 고정자산에 해당하는 경우에는
2017년 12월 31일까지는 세금이 부과되지 않았지만
2018년 1월 1일 이후 지급받은 보상금은 복식기장의무자에 한해 사업소득에 해당하므로 종합소득세가 부과된다.

다음으로 수목 등의 수용보상금에 대해 살펴보기로 한다.
 일반적인 거래에서 토지와 그 정착물인 수목 등을 동시에 양도하는 경우
수목의 양도가액을 토지의 양도로 보아 양도세를 과세한다.

수목 · 과수 · 묘목 · 농작물 등이 **공익사업으로 수용되는 경우**
토지와 별개로 지급받는 수용보상금은 사업용자산에 해당되지 않는 경우에는 양도세가 부과되지 않는다.

하지만 사업자의 사업용 재고자산에 해당하는 경우에는 사업소득에 해당돼 종합소득세가 부과된다.
수목 등이 재고자산에 해당하지 않는 경우라도 복식기장의무자의 사업용 유형고정자산에 해당되는 경우에는
2018년 1월 1일 이후부터는 사업소득에 해당한다.
작물재배업 중 곡물 및 기타 식량작물 재배업에 해당하는 경우에는 사업소득에서 제외된다.

마지막으로 **광업권이나 어업권** 등의 수용에 대한 보상금은 **기타소득**에 해당되어 종합소득세가 과세된다.
이러한 권리에는 **토사석의 채취허가**에 따른 권리, 지하수 개발 · 이용권 및 영업권 등도 포함된다.

다음호에서는 토지보상법에 따라 지급받는 수용보상금 중 영업손실보상금과 이전비 등에 대한
과세사항을 알아보기로 하겠다.

토지수용 이전비는 어떻게 과세할까

임명규 기자 seven@bizwatch.co.kr
2019.01.24(목) 11:35

[절세포인트] 안수남 세무법인 다솔 대표세무사

이번에는 이전비와 영업손실보상금 등에 대한 과세사항을 알아보겠다.

◇ 이전비

공익사업으로 토지를 수용할 때 지장물에 해당하는 것 중에 이전대상이 되는 것은 사업용 자산 여부에 따라 과세에 차이가 있다.

즉 사업용으로 사용되던 자산을 이전함에 따라 지급받는 이전비는 총수입금액에 산입된다. 이전에 실제 소요되는 비용은 필요경비로 공제받을 수 있다.

사업용자산이라고 하더라도 이전이 불가능해 대체취득에 상당하는 금액을 이전비로 지급받은 경우에는 과세되지 않는다.

◇ 분묘이전비

분묘는 일반적으로 사업용 자산에 해당하지 않으므로 분묘이장비로 받는 보상금은 소득세 과세대상이 아니다. 다만 토지의 수용과 관련해 해당 토지 내에 소재하는 분묘를 이장하고 사례의 성격인 이장비 또는 보상비는 기타소득에 해당한다.

이 경우 소득금액은 당해 연도의 총수입금액에서 이에 대응하는 분묘이장 비용의 합계액을 필요경비로 차감하여 계산한 금액으로 한다.

공익사업시행자가 분묘이전비로 실비 상당액으로 토지보상법에 책정된 보상가액을 지급한 경우에는 일반적으로 세금이 부과되지 않는다.

◇ 영업손실 보상금

공익사업에 의해 감소되는 사업 관련 소득이나 발생하는 손실 등으로 지급받는 영업손실보상금은 사업소득으로 보아 총수입금액에 산입된다.

특히 임대사업의 폐지로 받은 영업손실보상금이 임대부동산의 양도대가와 구별하여 지급된 경우에는 사업소득으로 봐야 한다.

◇ 영농손실 보상금

농작물을 경작하던 농지 등이 수용되면서 영농손실에 따른 보상금을 지급받은 경우에는 세금이 부과되지 않는다. 다만 영농손실보상금은 토지소유자에게 지급되는 것이 아니라 수용되는 농지에서 실제로 경작한 자에게 지급되므로 8년 이상 자경감면이나 대토감면을 받으려고 할 경우 실경작자를 판단하는 중요한 객관적인 자료가 될 수 있다.

◇ 법적 지급의무 없이 받은 금액

사업시행자로부터 받은 보상금이 토지를 원만하게 명도받기 위해 법적 의무없이 지급받은 합의금은 사례금으로 보아 기타소득에 해당한다.

◇ 잔여지의 가치하락 보상금

공익사업의 시행으로 토지의 일부가 수용돼 그 잔여지의 가치가 하락함으로 인해 지급받는 손실보상금은 세금이 부과되지 않는다.

◇ 보상금 지급 연체가산금

공익사업시행자가 지급의무가 있는 보상금을 지급시기에 지급하지 못한 경우에는 지연지급에 따른 연체가산금을 추가로 지급해야 한다.

이때 보상금이외에 추가로 지급받은 연체가산금은 양도소득이나 종합소득에 해당되지 않아서 세금이 부과되지 않는다.

◇ 사업용자산 부가가치세

사업용자산을 개인 간에 거래한 경우에는 부가가치세 과세 문제가 발생하지만 공익사업용으로 수용되는 경우에는 부가가치세 과세 문제가 발생하지 않는다.