

· 인터넷상담 내역을 확인하실 수 있습니다.

상담유형   세법상담-양도소득세	등록일 2015-07-01
무허가시설물보상	

화훼,묘목판매 사업자를 내고 밭에 하우스를 짓고 각종 묘목을 생산,판매를 해오고 있습니다.  
10년 정도 농사를 지어왔는데 이번에 수용이 되어 토지 보상 외에 자장물 보상으로 5천만원 정도를 받았는데 하우스를 비롯한 컨테이너,가주,관정,지하수,화장실,묘목,이전비용에 대한 보상입니다.  
묘목과 관련한 보상은 별도로 양도대상이 아닌것 같고 이전비용은 사업소득으로 과세가 되어야하고 그런데 나머지 자장물 보상을 건물이 없는 상태에서 전부 토지가액으로 포함을 시켜야하는지 아니면 별도로 자장물에 대한 계산방식이 있는지 궁금합니다.  
또한 이런 경우 8년자경감면이 가능한지 답변 부탁드립니다.

질문첨부파일
답변:무허가시설물보상

양도하는 부동산이 양도소득세 실시거래가액 과세대상에 해당하여 양도소득세를 실시거래가액으로 신고하는 경우 실시양도가액이라 함은 거래 당시 거래 당사자간에 당해 자산을 거래함에 있어서 그 대가(보상금 포함)로 지급받은 가액으로서 매매(보상)계약서 및 기타 증빙자료에 의하여 확인되는 가액을 말하는 것이며, 과세대상은 자산은 소득세법 제94조에 열거된 자산을 말합니다.

토지나 건물과 별도로 구분하여 보상한 자장물이 토지에 대한 자본적지출액에 해당할 경우에는 토지에 포함하여 과세되고, 건물에 부속된 구축물에 해당하는 경우에는 건물에 포함하여 과세되는 것으로서, 귀 사례 자장물이 양도소득세 과세대상 자산에 해당하는지 여부는 관할세무서장이 사실판단할 사항이며,

소득세법 제94조 양도소득세 과세대상인 **건물이라 함은 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 벽이 있는 것과 이에 부속된 시설물 구축물**을 말하는 것입니다.

상당관련해로는 **이전비용은 양도소득세 과세대상은 아니며, 묘목 및 비닐하우스의 가액이 별도로 평가되어 구분표시 되어 있고, 실제로 토지의 대가와는 구별되는 금액인 경우, 과수 및 비닐하우스의 가액은 양도가액에 포함되지 않는 것으로 판단되며,**

**관정도 농업관련 구축물로서 양도소득세 과세대상에 해당하지 않는 것이며, 별도로 이동가능한 컨테이너도 건물로 보기는 어려워 양도소득세 과세대상은 아니며,**

**지하수는 토지의 양도가액으로, 화장실,가주는 건물로 보아야 할 것으로 보여지며,**

양도소득세 계산시 자장물 계산방법이 별도로 규정된 사항은 없으며, 건물에 해당하는 가액은 소득세법 제99조 제1항 제1호 나목에 따른 일반건물로 보아 양도소득세를 계산해야 하는 것으로 판단됩니다.

◆ 재산-3873, 2008.11.20

- [제목]
- 토지의 양도가액에는 자본적지출에 해당하는 바닥포장비 등을 포함하는 것이며, 건물의 양도가액에는 가주, 차양 등 건축물 부속시설을 포함함
- [질의]
- [사실관계]
- 토지와 건물의 수용으로 인하여 보상금 수령
- [질의내용]
- 자장물 보상내역 중 가주, 차양, 바닥포장비가 있는데 이 보상가액이 건물의 양도가액에 포함되는지 여부
- [회신]
- 「소득세법」 제94조 제1항 제1호의 토지에는 자본적지출에 해당하는 바닥포장비 등을 포함하는 것이며, 건물에는 가주, 차양 등 건축물 부속시설을 포함하는 것입니다.