

법인세법 제55조의 2 [토지등 양도소득에 대한 과세특례]

① 내국법인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지, 건물(건물에 부속된 시설물과 구축물을 포함한다), 주택을 취득하기 위한 권리로서 「소득세법」 제88조[정의] 제9호에 따른 조합원입주권 및 같은 조 제10호에 따른 분양권(이하 이 조 및 제95조의2[외국법인의 토지등 양도소득에 대한 과세특례]에서 "토지등"이라 한다)을 양도한 경우에는 해당 각 호에 따라 계산한 세액을 토지등 양도소득에 대한 법인세로 하여 제13조[과세표준]에 따른 과세표준에 제55조에 따른 세율[세율]을 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.(2020.08.18 개정)

소득세법 제88조 [정의(2016.12.20 제목개정)]
9. "조합원입주권"이란 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가로 인하여 취득한 입주자로 선정된 지위를 말한다. 이 경우 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 또는 재개발사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업을 시행하는 정비사업조합의 조합원으로서 취득한 것(그 조합원으로부터 취득한 것을 포함한다)으로 한정하며, 이에 딸린 토지를 포함한다.(2020.08.18. 신설)
10. "분양권"이란 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 주택에 대한 공급계약을 통하여 주택을 공급받는 자로 선정된 지위(해당 지위를 매매 또는 증여 등의 방법으로 취득한 것을 포함한다)를 말한다.(2020.08.18. 신설)

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산을 2012년 12월 31일까지 양도한 경우에는 그 양도소득에 100분의 10을 곱하여 산출한 세액(2010.12.30 개정)

가. 「소득세법」 제104조의2 제2항에 따른 지정지역에 있는 부동산으로서 제2호에 따른 주택(이에 부수되는 토지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)(2010.12.30 개정)

나. 「소득세법」 제104조의2 제2항에 따른 지정지역에 있는 부동산으로서 제3호에 따른 비사업용 토지(2010.12.30 개정)

다. 그 밖에 부동산가격이 급등하거나 급등할 우려가 있어 부동산가격의 안정을 위하여 필요한 경우에 대통령령으로 정하는 부동산(2010.12.30 개정)

2. **대통령령으로 정하는 주택**(이에 부수되는 토지를 포함한다) 및 주거용 건축물로서 상시 주거용으로 사용하지 아니하고 휴양·피서·위락 등의 용도로 사용하는 건축물(이하 이 조에서 "별장"이라 한다)을 양도한 경우에는 토지등의 양도소득에 **100분의 20(미등기 토지등의 양도소득에 대하여는 100분의 40)**을 곱하여 산출한 세액.

다만, 「지방자치법」 제3조(지방자치단체의 법인격과 관할) 제3항 및 제4항에 따른 읍 또는 면에 있으면서 대통령령으로 정하는 범위 및 기준에 해당하는 농어촌주택(그 부속토지를 포함한다)은 제외한다.(2020.08.18 개정)

3. **비사업용 토지를 양도한 경우에는 토지등의 양도소득에 100분의 10(미등기 토지등의 양도소득에 대하여는 100분의 40)**을 곱하여 산출한 세액(2014.01.01 개정)

4. **주택을 취득하기 위한 권리**로서 「소득세법」 제88조[정의] 제9호에 따른 조합원입주권 및 같은 조 제10호에 따른 분양권을 양도한 경우에는 토지등의 양도소득에 **100분의 20**을 곱하여 산출한 세액(2020.08.18 신설)

② 제1항 제3호에서 “비사업용 토지”란 토지를 소유하는 기간 중 대통령령으로 정하는 기간 동안 다음 각 호의 어

는 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(2010.12.30 개정)

가. 농업을 주된 사업으로 하지 아니하는 법인이 소유하는 토지. 다만, 「농지법」이나 그 밖의 법률에 따라 소유할 수 있는 농지로서 대통령령으로 정하는 농지는 제외한다.(2010.12.30 개정)

나. 특별시, 광역시(광역시에 있는 군 지역은 제외한다. 이하 이 항에서 같다), 특별자치시(특별자치시에 있는 읍·면 지역은 제외한다. 이하 이 항에서 같다), 특별자치도(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조 제2항에 따라 설치된 행정시의 읍·면지역은 제외한다. 이하 이 항에서 같다) 및 시 지역[「지방자치법」 제3조 제4항에 따른 도농(都農) 복합형태의 시의 읍·면 지역은 제외한다. 이하 이 항에서 같다] 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 제1호에 따른 도시지역(대통령령으로 정하는 지역은 제외한다. 이하 이 목에서 같다)에 있는 농지. 다만, 특별시, 광역시, 특별자치시, 특별자치도 및 시 지역의 도시지역에 편입된 날부터 대통령령으로 정하는 기간이 지나지 아니한 농지는 제외한다.(2015.07.24 개정)

2. 임야. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것은 제외한다.(2010.12.30 개정)

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(2010.12.30 개정)

나. 임업을 주된 사업으로 하는 법인이나 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 독림가(篤林家)인 법인이 소유하는 임야로서 대통령령으로 정하는 것(2010.12.30 개정)

다. 토지의 소유자·소재지·이용상황·보유기간 및 면적 등을 고려하여 법인의 업무와 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 임야로서 대통령령으로 정하는 것(2010.12.30 개정)

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 목장용지. 다만, 토지의 소유자·소재지·이용상황·보유기간 및 면적 등을 고려하여 법인의 업무와 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 목장용지로서 대통령령으로 정하는 것은 제외한다.(2010.12.30 개정)

가. 축산업을 주된 사업으로 하는 법인이 소유하는 목장용지로서 대통령령으로 정하는 축산용 토지의 기준면적을 초과하거나 특별시, 광역시, 특별자치시, 특별자치도 및 시 지역의 도시지역(대통령령으로 정하는 지역은 제외한다. 이하 이 목에서 같다)에 있는 목장용지(도시지역에 편입된 날부터 대통령령으로 정하는 기간이 지나지 아니한 경우는 제외한다)(2013.01.01 개정)

나. 축산업을 주된 사업으로 하지 아니하는 법인이 소유하는 목장용지(2010.12.30 개정)

4. 농지, 임야 및 목장용지 외의 토지 중 다음 각 목을 제외한 토지(2010.12.30 개정)

가. 「지방세법」이나 관계 법률에 따라 재산세가 비과세되거나 면제되는 토지(2010.12.30 개정)

나. 「지방세법」 제106조 제1항 제2호 및 제3호에 따른 재산세 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 토지(2010.12.30 개정)

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(2010.12.30 개정)

5. 「지방세법」 제106조 제2항에 따른 주택 부속토지 중 주택이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적을 초과하는 토지(2010.12.30 개정)

6. 별장의 부속토지. 다만, 별장에 부속된 토지의 경계가 명확하지 아니한 경우에는 그 건축물 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 부속토지로 본다.(2014.12.23 개정)

7. 그 밖에 제1호부터 제6호까지에 규정된 토지와 유사한 토지로서 법인의 업무와 직접 관련이 없다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 대통령령으로 정하는 토지(2010.12.30 개정)

③ 제1항 제3호를 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(2010.12.30 개정)

2. 법인이 직접 경작하던 농지로서 대통령령으로 정하는 경우에 해당하는 농지의 교환 또는 분할·통합으로 인하여 발생하는 소득(2010.12.30 개정)

3. 「도시 및 주거환경정비법」이나 그 밖의 법률에 따른 환지(換地) 처분 등 대통령령으로 정하는 사유로 발생하는 소득(2010.12.30 개정)

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. 다만, 비영리 내국법인이 1990년 12월 31일 이전에 취득한 토지등 양도소득은 양도금액에서 장부가액과 1991년 1월 1일 현재 「상속세 및 증여세법」 제60조와 같은 법 제61조 제1항에 따라 평가한 가액 중 큰 가액을 뺀 금액으로 할 수 있다.(2014.12.23 단서신설)

⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정을 적용할 때 농지·임야·목장용지의 범위, 주된 사업의 판정기준, 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)

법인세법시행령 제92조의2 [토지 등 양도소득에 대한 과세특례]

① 삭제(2009.06.08)

② 법 제55조의2 제1항 제2호 본문에서 "대통령령으로 정하는 주택"이란 국내에 소재하는 주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 주택을 말한다. 다만, 제1호, 제1호의2, 제1호의4 및 제1호의12에 해당하는 임대주택(법을 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법을 부칙 제5조 제1항이 적용되는 주택으로 한정한다)으로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조 제5항에 따라 임대무기간이 종료한 날 등록이 말소되는 경우에는 임대의 무기간이 종료한 날 제1호, 제1호의2, 제1호의4 및 제1호의12에서 정한 임대기간요건을 갖춘 것으로 본다.(2020.10.07 단서신설)

1. 해당 법인이 임대하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제3호에 따른 민간매입임대주택 또는 「공공주택 특별법」 제2조 제1호의3에 따른 공공매입임대주택으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택. 다만, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제7호에 따른 임대사업자의 경우에는 2018년 3월 31일 이전에 같은 법 제5조에 따른 임대사업자 등록과 법 제111조에 따른 사업자등록(이하 이 조에서 "사업자등록등"이라 한다)을 한 주택으로 한정한다.(2018.02.13 단서신설)

가. 삭제(2013.02.15)

나. 5년 이상 임대한 주택일 것(2011.10.14 개정)

다. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 민간임대주택으로 등록하거나 「공공주택 특별법」 제2조 제1호가목에 따른 공공임대주택으로 건설 또는 매입되어 임대를 개시한 날의 해당 주택 및 이에 딸린 토지의 기준시가(「소득세법」 제99조에 따른 기준시가를 말한다. 이하 이 항에서 같다)의 합계액이 6억원[「수도권정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권(이하 "수도권"이라 한다) 밖의 지역인 경우에는 3억원] 이하일 것(2015.12.28 개정)

1의2. 해당 법인이 임대하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제2호에 따른 민간건설임대주택 또는 「공공주택 특별법」 제2조 제1호의2에 따른 공공건설임대주택으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택이 2호 이상인 경우 그 주택. 다만, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제7호에 따른 임대사업자의 경우에는 2018년 3월 31일 이전에 사업자등록등을 한 주택으로 한정한다.(2018.02.13 단서신설)

가. 대지면적이 298제곱미터 이하이고 주택의 연면적(「소득세법 시행령」 제154조 제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말한다)이 149제곱미터 이하일 것(2008.02.22 개정)

나. 5년 이상 임대하는 것일 것(2008.02.22 개정)

다. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 민간임대주택으로 등록하거나 「공공주택 특별법」 제2조 제1호가목에 따른 공공임대주택으로 건설 또는 매입되어 임대를 개시한 날의 해당 주택 및 이에 딸린 토지의 기준시가의 합계액이 6억원 이하일 것(2015.12.28 개정)

1의3. 「부동산투자회사법」 제2조 제1호에 따른 부동산투자회사 또는 「간접투자자산 운용업법」 제27조 제3호에 따른 부동산간접투자기구가 2008년 1월 1일부터 2008년 12월 31일까지 취득 및 임대하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제3호에 따른 민간매입임대주택 또는 「공공주택 특별법」 제2조 제1호의3에 따른 공공매입임대주

택으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택이 5호 이상인 경우 그 주택(2015.12.28 개정)

가. 대지면적이 298제곱미터 이하이고 주택의 연면적(「소득세법 시행령」 제154조 제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말한다)이 149제곱미터 이하일 것(2008.02.22 신설)

나. 10년 이상 임대하는 것일 것(2008.02.22 신설)

다. 수도권 밖의 지역에 소재할 것(2008.10.07 개정)

1의4. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제3호에 따른 민간매입임대주택 또는 「공공주택 특별법」 제2조 제1호의3에 따른 공공매입임대주택[미분양주택(「주택법」 제54조에 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 제출해야 한다.(2020.10.07 후단개정)

가. 대지면적이 298제곱미터 이하이고 주택의 연면적(「소득세법 시행령」 제154조 제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말한다)이 149제곱미터 이하일 것(2008.07.24 신설)

나. 5년 이상 임대하는 것일 것(2008.07.24 신설)

다. 수도권 밖의 지역에 소재할 것(2008.10.07 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](2008.07.24 신설)

마. 2020년 7월 11일 이후 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다. 이하 같다) 제5조에 따른 임대사업자등록 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경 신고를 한 경우를 포함한다)을 한 같은 법 제2조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 또는 같은 조 제6호에 따른 단기민간임대주택이 아닐 것(2020.10.07 신설)

바. 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록을 한 같은 법 제2조 제6호에 따른 단기민간임대주택을 같은 법 제5조 제3항에 따라 2020년 7월 11일 이후 장기일반민간임대주택등으로 변경 신고한 주택이 아닐 것(2020.10.07 신설)

1의5. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 「부동산투자회사법」 제2조 제1호 다목에 따른 기업구조조정부동산투자회사 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조 제2호에 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」 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하

는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지나 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다. 이하 이
항에서 같다)(2016.08.11 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
(2009.09.29 개정)

나. 존립기간이 5년 이내일 것(2009.04.21 신설)

1의6. 제1호의5, 제1호의8 또는 제1호의10에 따라 기업구조조정부동산투자회사등이 미분양주택을 취득할 당시 매입
약정을 체결한 자가 그 매입약정에 따라 미분양주택(제1호의8의 경우에는 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택만
해당한다)을 취득한 경우로서 그 취득일부터 3년 이내인 주택(2011.06.03 개정)

1의7. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 신탁계약에 따른 신탁재산으로 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따
른 신탁업자(이하 이 호에서 “신탁업자”라 한다)가 2010년 2월 11일까지 직접 취득(2010년 2월 11일까지 매매계약
을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)을 하는 미분양주택(2009.12.31 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 관
한 법률」에 따라 유동화 할 것(2009.09.29 신설)

나. 신탁업자가 신탁재산으로 취득하는 부동산은 모두 서울특별시 밖의 지역에 있는 미분양주택(「주택도시시기금법」
에 따른 주택도시보증공사가 분양보증을 하여 준공하는 주택만 해당한다)으로서 그 중 수도권 밖의 지역에 있는 주
택수의 비율(신탁업자가 다수의 시공자로부터 금전을 신탁받은 경우에는 해당 신탁업자가 신탁재산으로 취득한 전
체 미분양주택을 기준으로 한다)이 100분의 60 이상일 것(2015.06.30 개정)

다. 신탁재산의 운용기간(신탁계약이 연장되는 경우 그 연장되는 기간을 포함한다)이 5년 이내일 것(2009.09.29 신
설)

1의8. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 기업구조조정부동산투자회사등이 2011년 4월 30일까지 직접 취득(2011년 4
월 30일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택
(2010.06.08 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(2010.06.08 신설)

나. 존립기간이 5년 이내일 것(2010.06.08 신설)

1의9. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 신탁계약에 따른 신탁재산으로 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따
른 신탁업자(이하 이 호에서 “신탁업자”라 한다)가 2011년 4월 30일까지 직접 취득(2011년 4월 30일까지 매매계약
을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택(2010.06.08 신설)

가. 시공자가 채권을 발행하여 조달한 금전을 신탁업자에게 신탁하고, 해당 시공자가 발행하는 채권을 「한국주택금
융공사법」에 따른 한국주택금융공사의 신용보증을 받아 「자산유동화에 관한 법률」에 따라 유동화할 것
(2010.06.08 신설)

나. 신탁업자가 신탁재산으로 취득하는 부동산은 모두 서울특별시 밖의 지역에 있는 2010년 2월 11일 현재 미분양주택(「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사가 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(2015.06.30 개정)

다. 신탁재산의 운용기간(신탁계약이 연장되는 경우 그 연장되는 기간을 포함한다)은 5년 이내일 것(2010.06.08 신설)

1의10. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 기업구조조정부동산투자회사등이 2014년 12월 31일까지 직접 취득(2014년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 미분양주택(2014.02.21 개정)

가. 취득하는 부동산이 모두 미분양주택일 것(2011.06.03 신설)

나. 존립기간이 5년 이내일 것(2011.06.03 신설)

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(「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사가 분양보증을 하여 준공하는 주택만 해당한다)(2015.06.30 개정)

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(2011.06.03 신설)

나. 신탁재산의 운용기간(신탁계약이 연장되는 경우 그 연장되는 기간을 포함한다)이 5년 이내일 것(2011.06.03 신설)

1의12. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제3호에 따른 민간매입임대주택 중 같은 조 제4호에 따른 공공지원 민간임대주택 또는 같은 조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택(이하 이 조에서 "장기일반민간임대주택등"이라 한다)으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택[「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택의 경우에는 2020년 6월 17일 이전에 사업자등록등을 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경 신고를 한 경우를 포함한다)한 주택으로 한정한다]. 다만, 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록을 한 같은 법 제2조 제6호에 따른 단기민간임대주택을 같은 법 제5조 제3항에 따라 2020년 7월 11일 이후 장기일반민간임대주택등으로 변경 신고한 주택은 제외한다.(2020.10.07 개정)

가. 10년 이상 임대한 주택일 것(2020.10.07 개정)

나. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 민간임대주택으로 등록하여 해당 주택의 임대를 개시한 날의 해당 주택 및 이에 딸린 토지의 기준시가의 합계액이 6억원(수도권 밖의 지역인 경우에는 3억원) 이하일 것(2018.02.13 신설)

1의13. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제2호에 따른 민간건설임대주택 중 장기일반민간임대주택등으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택이 2호 이상인 경우 그 주택. 다만, 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록을 한 같은 법 제2조 제6호에 따른 단기민간임대주택을 같은 법 제5조 제3항에 따라 2020년 7월

11일 이후 장기일반민간임대주택등으로 변경 신고한 주택은 제외한다.(2020.10.07 단서신설)

가. 대지면적이 298제곱미터 이하이고 주택의 연면적(「소득세법 시행령」 제154조 제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말한다)이 149제곱미터 이하일 것(2018.02.13 신설)

나. 10년 이상 임대하는 것일 것(2020.10.07 개정)

다. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 민간임대주택으로 등록하여 해당 주택의 임대를 개시한 날의 해당 주택 및 이에 딸린 토지의 기준시가의 합계액이 6억원 이하일 것(2018.02.13 신설)

1의14. 제1호, 제1호의2, 제1호의4 및 제1호의12에 해당하는 임대주택(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제5조 제1항이 적용되는 주택으로 한정한다)으로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조 제1항 제11호에 따라 임대사업자의 임대무기간 내 등록 말소 신청으로 등록이 말소된 경우(같은 법 제43조에 따른 임대무기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우에 한정한다)에는 해당 등록 말소 이후 1년 이내 양도하는 주택(2020.10.07 신설)

2. 주주등이나 출연자가 아닌 임원 및 직원에게 제공하는 사택 및 그 밖에 무상으로 제공하는 법인 소유의 주택으로서 사택제공기간이 또는 무상제공기간이 10년 이상인 주택(2019.02.12 개정)

3. 저당권의 실행으로 인하여 취득하거나 채권변제를 대신하여 취득한 주택으로서 취득일부터 3년이 경과하지 아니한 주택(2006.02.09 개정)

4. 그 밖에 부득이한 사유로 보유하고 있는 주택으로서 기획재정부령으로 정하는 주택(2008.02.29 직제개정)

③ 법 제55조의2 제4항 제2호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 「소득세법 시행령」 제153조 제1항의 규정에 의한 경우를 말한다. 이 경우 동항 제3호 단서의 규정 중 "농지소재지에 거주하면서 경작"은 "경작"으로 본다.(2011.06.03 개정)

④ 법 제55조의2 제4항 제3호에서 "대통령령으로 정하는 사유로 발생하는 소득"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 소득을 말한다.(2012.02.02 개정)

1. 「도시개발법」 그밖의 법률에 의한 환지처분으로 지목 또는 지번이 변경되거나 체비지로 총당됨으로써 발생하는 소득. 이 경우 환지처분 및 체비지는 「소득세법 시행령」 제152조의 규정에 의한 것으로 한다.(2005.02.19 법령개정)

1의2. 「소득세법 시행령」 제152조 제3항에 따른 교환으로 발생하는 소득(2015.02.03 신설)

2. 적격분할·적격합병·적격물적분할·적격현물출자·조직변경 및 교환(법 제50조의 요건을 갖춘 것에 한한다)으로 인하여 발생하는 소득(2015.02.03 개정)

3. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사가 같은 법에 따른 개발사업으로 조성한 토지 중 주택건설용지로 양도함으로써 발생하는 소득(2009.09.21 개정)

4. 주택을 신축하여 판매(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제2호에 따른 민간건설임대주택 또는 「공공주택

특별법」 제2조 제1호의2에 따른 공공건설임대주택을 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(2015.12.28 개정)

가. 주택의 연면적(지하층의 면적, 지상층의 주차용으로 사용되는 면적 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조 제3호의 규정에 따른 주민공동시설의 면적을 제외한다)(2006.02.09 개정)

나. 건물이 정착된 면적에 5배(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조의 규정에 따른 도시지역 밖의 토지의 경우에는 10배)를 곱하여 산정한 면적(2006.02.09 개정)

5. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제7호에 따른 임대사업자로서 장기일반민간임대주택등을 300호 또는 300세대 이상 취득하였거나 취득하려는 자에게 토지를 양도하여 발생하는 소득(2018.07.16 개정)

6. 「공공주택 특별법」 제2조 제1호의3에 따른 공공매입임대주택(이하 이 호에서 "공공매입임대주택"이라 한다)을 건설할 자(같은 법 제4조에 따른 공공주택사업자와 공공매입임대주택을 건설하여 양도하기로 약정을 체결한 자로 한정한다)에게 2022년 12월 31일까지 주택 건설을 위한 토지를 양도하여 발생하는 소득(2021.02.17 신설)

7. 그밖에 공공목적을 위한 양도 등 기획재정부령이 정하는 사유로 인하여 발생하는 소득(2021.02.17 호변개정)

⑤ 법 제55조의2 제5항 단서에서 "대통령령으로 정하는 토지등"이란 다음 각호의 1에 해당하는 것을 말한다.(2011.06.03 개정)

1. 법률의 규정 또는 법원의 결정에 의하여 양도당시 취득에 관한 등기가 불가능한 토지 등(2001.12.31 신설)

2. 법 제55조의2 제4항 제2호의 규정에 의한 농지(2005.12.31 개정)

⑥ 제68조는 법 제55조의2 제1항에 따른 토지 등 양도소득의 귀속사업년도, 양도시기 및 취득시기에 관하여 이를 준용한다. 다만, 제68조 제4항에 따른 장기할부조건에 의한 토지 등의 양도의 경우에는 같은 조 제2항에도 불구하고 같은 조 제1항 제3호에 따른다.(2020.02.11 개정)

⑦ 법 제55조의 2 제1항 제1호의 규정을 적용함에 있어서 예약매출에 의하여 토지 등을 양도하는 경우에는 그 계약일에 토지 등이 양도된 것으로 본다.(2003.12.30 개정)

⑧ 제7항에 따라 계약일에 토지 등이 양도되는 것으로 보는 경우의 토지 등 양도소득은 제69조 제2항에 따른 작업 진행률을 기준으로 하여 계산한 수익과 비용 중 법 제55조의2 제1항 제1호 가목 및 나목에 해당하는 지정지역에 포함되는 기간에 상응하는 수익과 비용을 각각 해당 사업연도의 익금과 손금으로 하여 계산한다. 다만, 제69조 제2항에 따른 작업진행률을 계산할 수 없다고 인정되는 경우로서 기획재정부령으로 정하는 경우에는 계약금액 및 총공사예정비를 그 목적물의 착수일부터 인도일까지의 기간에 균등하게 배분한 금액 중 법 제55조의2 제1항 제1호 가목 및 나목에 해당하는 지정지역에 포함되는 기간에 상응하는 금액을 각각 해당 사업연도의 익금과 손금으로 하여 계산한다.(2009.06.08 개정)

⑨ 법인이 각 사업연도에 법 제55조의2를 적용받는 2 이상의 토지등을 양도하는 경우에 토지등양도소득은 해당 사업연도에 양도한 자산별로 법 제55조의2 제6항에 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 “양도 차손”이라 한다)을 다음 각 호의 자산의 양도소득에서 순차로 차감하여 토지등양도소득을 계산한다.(2009.02.04 개

정)

1. 양도차손이 발생한 자산과 같은 세율을 적용받는 자산의 양도소득(2009.02.04 신설)
2. 양도차손이 발생한 자산과 다른 세율을 적용받는 자산의 양도소득(2009.02.04 신설)

법인세법시행령 제92조의5 [농지의 범위 등(2005.12.31 신설)]

① 법 제55조의2 제2항 제1호에서 “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 제55조의2 제2항 제1호 가목의 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.(2005.12.31 신설)

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.(2005.12.31 신설)

③ 법 제55조의2 제2항 제1호 가목 단서에서 "대통령령으로 정하는 농지"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 농지를 말한다.(2011.06.03 개정)

1. 「농지법」 제6조 제2항 제2호·제6호·제10호 가목 또는 다목에 해당하는 농지(2008.02.22 개정)
2. 「농지법」 제6조 제2항 제7호에 따른 농지전용허가를 받거나 농지전용신고를 한 법인이 소유한 농지 또는 같은 법 제6조 제2항 제8호에 따른 농지전용협의를 완료한 농지로서 당해 전용목적으로 사용되는 토지(2008.02.22 개정)
3. 「농지법」 제6조 제2항 제10호 라목부터 바목까지의 규정에 따라 취득한 농지로서 당해 사업목적으로 사용되는 토지(2008.02.22 개정)
4. 종중이 소유한 농지(2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한한다)(2005.12.31 신설)
5. 제사·종교·자선·학술·기예 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 「지방세법 시행령」 제22조에 따른 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 농지(2015.02.03 개정)
6. 「농지법」 그 밖의 법률에 따라 소유할 수 있는 농지로서 기획재정부령이 정하는 농지(2008.02.29 직제개정)

④ 법 제55조의2 제2항 제1호 나목 본문에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 녹지지역 및 개발제한구역을 말한다.(2011.06.03 개정)

⑤ 법 제55조의2 제2항 제1호 나목 단서에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 3년을 말한다.(2015.02.03 개정)

법인세법시행령 제92조의6 [임야의 범위 등(2005.12.31 신설)]

① 법 제55조의2 제2항 제2호 가목에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임야를 말한다.(2011.06.03 개정)

1. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 채종림·시험림과 「산림보호법」에 따른 산림보호구역(2010.03.09 개정)

2. 사찰림 또는 동유림(洞有林)(2005.12.31 신설)

3. 「자연공원법」에 따른 공원자연보존지구 및 공원자연환경지구 안의 임야(2005.12.31 신설)

4. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 도시공원 안의 임야(2005.12.31 신설)

5. 「문화재보호법」에 따른 문화재보호구역 안의 임야(2005.12.31 신설)

6. 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」에 따라 전통사찰이 소유하고 있는 경내지(2009.06.09 개정)

7. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역 안의 임야(2005.12.31 신설)

8. 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역 안의 임야(2008.09.22 개정)

9. 「도로법」에 따른 점도구역 안의 임야(2005.12.31 신설)

10. 「철도안전법」에 따른 철도보호지구 안의 임야(2005.12.31 신설)

11. 「하천법」에 따른 홍수관리구역 안의 임야(2008.04.03 개정)

12. 「수도법」에 따른 상수원보호구역 안의 임야(2005.12.31 신설)

13. 그 밖에 공익상 필요 또는 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야로서 기획재정부령이 정하는 것(2008.02.29 직제개정)

② 법 제55조의2 제2항 제2호 나목의 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 제55조의2 제2항 제2호 나목에서 "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 3년이 경과한 임야를 제외한다.(2015.02.03 개정)

1. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 산림경영계획인가를 받아 시업(施業) 중인 임야(2007.02.28 개정)

2. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 특수산림사업지구 안의 임야(2007.02.28 개정)

④ 법 제55조의2 제2항 제2호 다목에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.(2011.06.03 개정)

1. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 중·묘 생산업자가 산림용 종자 또는 산림용 묘목의 생산에 사용하는 임야(2007.02.28 개정)

2. 「산림문화·휴양에 관한 법률」에 따른 자연휴양림을 조성 또는 관리·운영하는 사업에 사용되는 임야(2007.02.28 개정)

3. 「수목원·정원의 조성 및 진흥에 관한 법률」에 따른 수목원을 조성 또는 관리·운영하는 사업에 사용되는 임야(2015.07.20 개정)

4. 산림조합 및 산림계가 그 고유목적에 직접 사용하는 임야(2005.12.31 신설)

5. 제사·종교·자선·학술·기에 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 「지방세법 시행령」 제22조에 따른 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 임야(2015.02.03 개정)

6. 종중이 소유한 임야(2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한한다)(2005.12.31 신설)

7. 그 밖에 토지의 소유자, 소재지, 이용상황, 소유기간 및 면적 등을 고려하여 법인의 업무에 직접 관련이 있는 임야로서 기획재정부령으로 정하는 임야(2021.01.05 개정)<어려운 법령용어 정비를 위한 473개 법령의 일부개정에 관한 대통령령>

법인세법시행령 제92조의7 [목장용지의 범위 등(2005.12.31 신설)]

① 법 제55조의2 제2항 제3호에서 “목장용지”라 함은 축산용으로 사용되는 축사와 부대시설의 토지, 초지 및 사료포(飼料圃)를 말한다.(2005.12.31 신설)

② 법 제55조의2 제2항 제3호 각 목외의 부분 단서에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.(2011.06.03 개정)

1. 종중이 소유한 목장용지(2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한한다)(2005.12.31 신설)

2. 「초·중등교육법」과 「고등교육법」에 따른 학교 및 「축산법」에 따른 가축개량총괄기관과 가축개량기관이 시험·연구·실습지로 사용하는 목장용지(2005.12.31 신설)

3. 제사·종교·자선·학술·기에 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 「지방세법」 제186조 제1호 본문의 규정에 따른 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 목장용지(2005.12.31 신설)

4. 그 밖에 토지의 소유자, 소재지, 이용상황, 소유기간 및 면적 등을 고려하여 법인의 업무와 직접 관련이 있는 목
장용지로서 기획재정부령으로 정하는 것(2021.01.05 개정)<어려운 법령용어 정비를 위한 473개 법령의 일부개정에
관한 대통령령>

③ 법 제55조의2 제2항 제3호 가목의 규정을 적용함에 있어 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, 「농업협
동조합법」에 의하여 설립된 농업협동조합과 농업협동조합중앙회는 이를 축산업을 주업으로 하는 법인으로 본
다.(2005.12.31 신설)

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 상당하
는 면적의 2배 이내의 목장용지에 한하여 축산업을 주업으로 하는 것으로 본다.(2005.12.31 신설)

④ 법 제55조의2 제2항 제3호 가목에서 "대통령령으로 정하는 축산용 토지의 기준면적"이란 별표 1에 규정된 가축
별 기준면적과 가축두수를 적용하여 계산한 토지의 면적을 말한다.(2011.06.03 개정)

⑤ 법 제55조의2 제2항 제3호 가목에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에
따른 녹지지역 및 개발제한구역을 말한다.(2011.06.03 개정)

⑥ 법 제55조의2 제2항 제3호 가목에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 3년을 말한다.(2015.02.03 개정)

법인세법시행령 제92조의8 [사업에 사용되는 그 밖의 토지의 범위(2005.12.31 신설)]

① 법 제55조의2 제2항 제4호 다목에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를
말한다.(2011.06.03 개정)

1. 운동장·경기장 등 체육시설용 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것(2005.12.31 신설)

가. 선수전용 체육시설용 토지(2008.02.29 직제개정)

(1) 「국민체육진흥법」에 따라 직장운동경기부를 설치한 법인이 선수전용으로 계속하여 제공하고 있는 체육시설용토
지로서 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

나. 종업원 체육시설용 토지(2008.02.29 직제개정)

종업원의 복지후생을 위하여 설치한 체육시설용토지 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(2005.12.31 신설)

라. 경기장운영업을 영위하는 법인이 당해 사업에 직접 사용하는 토지(2005.12.31 신설)

2. 주차장용 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것(2005.12.31 신설)

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.(2005.12.31 신설)

나. 「지방세법 시행령」 제101조 제3항 제1호에 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.(2010.09.20 개정)

다. 주차장운영업용 토지(2008.02.29 직제개정)

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.(2008.02.29 직제개정)

4. 「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련시설용 토지로서 동법에 따른 시설·설비기준을 갖춘 토지. 다만, 기획재정부령이 정하는 기준면적을 초과하는 토지를 제외한다.(2008.02.29 직제개정)

5. 종업원 등의 예비군훈련을 실시하기 위하여 소유하는 토지로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 토지(2005.12.31 신설)

가. 지목이 대지 또는 공장용지가 아닐 것(2005.12.31 신설)

나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역의 주거지역·상업지역 및 공업지역 안에 소재하지 아니할 것(2005.12.31 신설)

다. 기획재정부령이 정하는 시설기준을 갖추고 기획재정부령이 정하는 기준면적 이내일 것(2008.02.29 직제개정)

라. 수임 군부대의 장으로부터 예비군훈련의 실시를 위임받은 자가 소유할 것(2005.12.31 신설)

6. 「관광진흥법」에 따른 전문휴양업·종합휴양업 등 기획재정부령이 정하는 휴양시설업용 토지로서 기획재정부령이 정하는 기준면적 이내의 토지(2008.02.29 직제개정)

7. 하치장용 등의 토지(2005.12.31 신설)

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 사

업연도중 물품의 보관·관리에 사용된 최대면적의 100분의 120 이내의 토지

8. 골재채취장용 토지(2005.12.31 신설)

「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(2005.12.31 신설)

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(2008.02.29 직제개정)

11. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 양어장 또는 지소(池沼)용 토지(내수면양식업·낙시터운영업 등에 사용되는 댐·저수지·소류지(小溜池) 및 자연적으로 형성된 호소와 이들의 유지를 위한 부지를 말한다)로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지(2015.06.01 개정)

가. 「수산업법」에 따라 허가를 받은 육상해수양식어업 또는 「수산종자산업육성법」에 따라 허가를 받은 수산종자생산업에 사용되는 토지(2016.06.21 개정)

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(2005.12.31 신설)

다. 가목 및 나목 외의 토지로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 기획재정부령이 정하는 율 이상인 토지(2008.02.29 직제개정)

12. 불록·석물·토관제조업용 토지, 화훼판매시설업용 토지, 조경작물식재업용 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(2008.02.29 직제개정)

13. 그 밖에 제1호부터 제12호까지에서 규정한 토지와 유사한 토지 중 토지의 이용상황 및 관계 법령의 이행여부 등을 고려하여 사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 토지로서 기획재정부령으로 정하는 토지(2021.01.05 개정)
<어려운 법령용어 정비를 위한 473개 법령의 일부개정에 관한 대통령령>

② 제1항 제2호 다목·제10호·제11호 다목 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(2005.12.31 신설)

2. (당해 사업연도의 연간수입금액 + 직전 사업연도의 연간수입금액) ÷ (당해 사업연도의 토지가액 + 직전 사업연도의 토지가액(2005.12.31 신설)

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」 제65조 제1항에 규정된 산식을 준용하여 계산한 금액을 합산한다.(2013.06.28 개정)

2. 1사업연도의 수입금액이 당해 토지 및 건축물·시설물 등(이하 이 호에서 “당해토지등”이라 한다)과 그 밖의 토지 및 건축물·시설물 등(이하 이 호에서 “기타토지등”이라 한다)에 공통으로 관련되고 있어 그 실지귀속을 구분할 수 없는 경우에는 당해토지등에 관련된 1사업연도의 수입금액은 다음 산식에 따라 계산한다.(2005.12.31 신설)

당해토지등에 관련된 1사업연도의 수입금액 = 당해토지등과 기타토지등에 공통으로 관련된 1사업연도의 수입금액 × (당해 사업연도의 당해토지의 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.(2005.12.31 신설)

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 제55조의2 제2항의 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.(2005.12.31 신설)

1. 토지 위에 건축물 및 시설물이 없는 경우(2005.12.31 신설)

가. 취득시기가 낮은 토지(2005.12.31 신설)

나. 취득시기가 동일한 경우에는 법인이 선택하는 토지(2005.12.31 신설)

2. 토지 위에 건축물 또는 시설물이 있는 경우(2005.12.31 신설)

가. 건축물의 바닥면적 또는 시설물의 수평투영면적을 제외한 토지 중 취득시기가 낮은 토지(2005.12.31 신설)

나. 취득시기가 동일한 경우에는 법인이 선택하는 토지(2005.12.31 신설)

⑥ 법 제55조의2 제2항의 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 “부속토지면적등”이라 한다) 중 특정용도분의 부속토지면적등의 계산은 다음 산식에 의한다.(2005.12.31 신설)

1. 하나의 건축물이 복합용도로 사용되는 경우(2005.12.31 신설)

특정용도분의 부속토지면적등 = 건축물의 부속토지면적등 × 특정용도분의 연면적 / 건축물의 연면적

2. 동일경계 안에 용도가 다른 다수의 건축물이 있는 경우(2005.12.31 신설)

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

⑦ 법 제55조의2 제2항의 규정을 적용함에 있어서 업종의 분류는 이 영에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「통계법」 제17조의 규정에 따라 통계청장이 고시하는 한국표준산업분류에 따른다.(2005.12.31 신설)

법인세법시행령 제92조의9 [주택부수토지의 범위(2005.12.31 신설)]

법 제55조의2 제2항 제5호에서 "지역별로 대통령령으로 정하는 배율"이란 다음 각 호의 배율을 말한다.(2011.06.03 개정)

1. 도시지역 안의 토지 5배(2005.12.31 신설)

2. 도시지역 밖의 토지 10배(2005.12.31 신설)

법인세법시행령 제92조의10 [별장의 범위와 적용기준(2005.12.31 신설)]

법 제55조의2 제1항 제2호 단서에서 "대통령령으로 정하는 범위 및 기준에 해당하는 농어촌주택(그 부속토지를 포함한다)"이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 주택과 그 부속토지를 말한다.(2015.02.03 개정)

1. 건물의 연면적이 150제곱미터 이내이고 그 건물의 부속토지의 면적이 660제곱미터 이내일 것(2005.12.31 신설)

2. 건물과 그 부속토지의 가액이 기준시가 2억원 이하일 것(2015.02.03 개정)

3. 「조세특례제한법」 제99조의4 제1항 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 제외한 지역에 소재할 것(2005.12.31 신설)

법인세법시행령 제92조의11 [부득이한 사유가 있어 비사업용 토지로 보지 않는 토지의 판정기준 등(2021.01.05 제목개정)]

① 법 제55조의2 제3항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 해당 각 호에서 규정한 기간동안 법 제55조의2 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 않은 토지로 보아 같은 항에 따른 비사업용 토지(이하 이 조에서 "비사업용 토지"라 한다)에 해당하는지를 판정한다.(2021.01.05 개정)<어려운 법령용어 정비를 위한 473개 법령의 일부개정에 관한 대통령령>

1. 토지를 취득한 후 법령에 따라 사용이 금지 또는 제한된 토지 : 사용이 금지 또는 제한된 기간(2005.12.31 신설)

2. 토지를 취득한 후 「문화재보호법」에 따라 지정된 보호구역 안의 토지 : 보호구역으로 지정된 기간(2005.12.31 신설)

3. 그 밖에 공익, 기업의 구조조정 또는 불가피한 사유로 인한 법령상 제한, 토지의 현황·취득사유 또는 이용상황

등을 고려하여 기획재정부령으로 정하는 부득이한 사유에 해당되는 토지: 기획재정부령으로 정하는 기간 (2021.01.05 개정)<어려운 법령용어 정비를 위한 473개 법령의 일부개정에 관한 대통령령>

② 법 제55조의2 제3항의 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(2005.12.31 신설)
2. 「국세징수법」에 따른 공매에 따라 양도된 토지 : 최초의 공매일(2005.12.31 신설)
3. 그 밖에 토지의 양도에 일정한 기간이 소요되는 경우 등 기획재정부령이 정하는 부득이한 사유에 해당되는 토지 : 기획재정부령이 정하는 날(2008.02.29 직제개정)

③ 법 제55조의2 제3항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 비사업용 토지로 보지 않는다.(2021.01.05 개정)<어려운 법령용어 정비를 위한 473개 법령의 일부개정에 관한 대통령령>

1. 토지를 취득한 날부터 3년 이내에 법인의 합병 또는 분할로 인하여 양도되는 토지(2005.12.31 신설)
2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따라 협의매수 또는 수용되는 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지(2021.05.04 개정)
가. 사업인정고시일이 2006년 12월 31일 이전인 토지(2021.05.04 신설)
나. 취득일이 사업인정고시일부터 5년 이전인 토지(2021.05.04 신설)
3. 법 제55조의2 제2항 제1호 나목에 해당하는 농지로서 종중이 소유한 농지(2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한한다)(2006.02.09 신설)
4. 「사립학교법」에 따른 학교법인이 기부(출연을 포함한다)받은 토지(2009.02.04 신설)
5. 그 밖에 공익, 기업의 구조조정 또는 불가피한 사유로 인한 법령상 제한, 토지의 현황·취득사유 또는 이용상황 등을 고려하여 기획재정부령으로 정하는 부득이한 사유에 해당되는 토지(2021.01.05 개정)<어려운 법령용어 정비를 위한 473개 법령의 일부개정에 관한 대통령령>

법인세법시행규칙 제45조의2 [토지등 양도소득에 대한 과세특례]

① 영 제92조의2 제2항 제4호에서 "기획재정부령으로 정하는 주택"이란 「주택도시보증공사에 따른 주택도시보증공사가 같은 법 시행령 제22조 제1항 제1호에 따라 매입한 주택을 말한다.(2020.03.13 개정)

② 영 제92조의2 제8항 단서에서 "기획재정부령으로 정하는 경우"란 제34조 제4항에 해당하는 경우를 말한다.(2019.03.20 개정)

법인세법시행규칙 제46조 [사업에 사용되는 토지의 범위(2005.12.31 신설)]

① 영 제92조의8 제1항 제1호 가목(1) 본문에서 “기획재정부령이 정하는 선수전용 체육시설의 기준면적”이라 함은 별표 7의 기준면적을 말한다.(2008.03.31 직제개정)

② 영 제92조의8 제1항 제1호 가목(1) 단서에서 “기획재정부령이 정하는 선수·지도자 등에 관한 요건”이라 함은 다음 각 호의 모든 요건을 말한다.(2008.03.31 직제개정)

1. 선수는 대한체육회에 가맹된 경기단체에 등록되어 있는 자일 것 (2005.12.31 신설)

2. 경기종목별 선수의 수는 당해 종목의 경기정원 이상일 것 (2005.12.31 신설)

3. 경기종목별로 경기지도자가 1인 이상일 것 (2005.12.31 신설)

③ 영 제92조의8 제1항 제1호 가목(2)에서 “기획재정부령이 정하는 기준면적”이라 함은 별표 8의 기준면적을 말한다. (2008.03.31 직제개정)

④ 영 제92조의8 제1항 제1호 나목 본문에서 “기획재정부령이 정하는 종업원 체육시설의 기준면적”이라 함은 별표 9의 기준면적을 말한다. (2008.03.31 직제개정)

⑤ 영 제92조의8 제1항 제1호 나목 단서에서 “기획재정부령이 정하는 종업원체육시설의 기준”이라 함은 다음 각 호의 기준을 말한다. (2008.03.31 직제개정)

1. 운동장과 코트는 축구·배구·니스 경기를 할 수 있는 시설을 갖추 것. (2005.12.31 신설)

2. 실내체육시설은 영구적인 시설물이어야 하고, 탁구대를 2면 이상 둘 수 있는 규모일 것 (2005.12.31 신설)

⑥ 영 제92조의8 제1항 제2호 다목에서 “기획재정부령이 정하는 율”이라 함은 100분의 3을 말한다. (2008.03.31 직제개정)

⑦ 영 제92조의8 제1항 제3호 본문에서 "기획재정부령이 정하는 토지"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다.(2016.03.07 개정)

1. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 개발사업시행자가 경제자유구역개발계획에 따라 경제자유구역 안에서 조성한 토지 (2005.12.31 신설)

2. 「관광진흥법」에 따른 사업시행자가 관광단지 안에서 조성한 토지 (2005.12.31 신설)

3. 「기업도시개발 특별법」에 따라 지정된 개발사업시행자가 개발구역 안에서 조성한 토지(2008.03.31 개정)

4. 「유통단지개발 촉진법」에 따른 유통단지개발사업시행자가 당해 유통단지 안에서 조성한 토지 (2005.12.31 신설)

5. 「중소기업진흥에 관한 법률」에 따라 단지조성사업의 실시계획이 승인된 지역의 사업시행자가 조성한 토지

(2020.03.13 개정)

6. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에 따라 지정된 개발촉진지구 안의 사업시행자가 조성한 토지 (2005.12.31 신설)

7. 「한국컨테이너부두공단법」에 따라 설립된 한국컨테이너부두공단이 조성한 토지 (2005.12.31 신설)

8. 「친수구역 활용에 관한 특별법」에 따라 지정된 사업시행자가 친수구역 안에서 조성한 토지(2016.03.07 신설)

⑧ 영 제92조의8 제1항 제4호 단서에서 “기획재정부령이 정하는 기준면적”이라 함은 수용정원에 200제곱미터를 곱한 면적을 말한다. (2008.03.31 직제개정)

⑨ 영 제92조의8 제1항 제5호 다목의 규정에 따른 시설기준은 별표 10 제1호와 같다. (2005.12.31 신설)

⑩ 영 제92조의8 제1항 제5호 다목의 규정에 따른 기준면적은 별표 10 제2호와 같다. (2005.12.31 신설)

⑪ 영 제92조의8 제1항 제6호에서 “기획재정부령이 정하는 휴양시설업용 토지”라 함은 「관광진흥법」에 따른 전문휴양업·종합휴양업 그 밖에 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. (2008.03.31 직제개정)

⑫ 영 제92조의8 제1항 제6호에서 "기획재정부령이 정하는 기준면적"이란 다음 각 호의 기준면적을 합한 면적을 말한다.(2009.03.30 개정)

1. 옥외 동물방목장 및 옥외 식물원이 있는 경우 그에 사용되는 토지의 면적 (2005.12.31 신설)

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 제16조 제4항에 따라 해당 사업자에게 통보된 주차장용 토지면적으로 한다.(2009.03.30 단서개정)

3. 「지방세법 시행령」 제101조 제1항 제2호에 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(2011.07.29 개정)

⑬ 영 제92조의8 제1항 제10호 및 제11호 다목에서 “기획재정부령이 정하는 율”이라 함은 100분의 4를 말한다. (2008.03.31 직제개정)

⑭ 영 제92조의8 제1항 제12호에서 “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.(2008.03.31 직제개정)

⑮ 영 제92조의8 제1항 제12호에서 “기획재정부령이 정하는 율”이라 함은 다음 각 호의 규정에 따른 율을 말한다.(2008.03.31 직제개정)

1. 불록·석물 및 토관제조업용 토지(2005.12.31 신설)

100분의 20

2. 조경작물식재업용 토지 및 화훼판매시설업용 토지(2005.12.31 신설)

100분의 7

3. 자동차정비·중장비정비·중장비운전에 관한 과정을 교습하는 학원용 토지(2005.12.31 신설)

100분의 10

4. 농업에 관한 과정을 교습하는 학원용 토지(2005.12.31 신설)

100분의 7

5. 제14항의 규정에 따른 토지(2005.12.31 신설)

100분의 10

법인세법시행규칙 제46조의2 [부득이한 사유가 있어 비사업용 토지로 보지 아니하는 토지의 판정기준 등 (2005.12.31 신설)]

① 영 제92조의11 제1항 제3호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 해당 각 호에서 규정한 기간동안 법 제55조의2 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 토지로 보아 같은 항에 따른 비사업용 토지에 해당하는지 여부를 판정한다. 다만, 부동산매매업(한국표준산업분류에 따른 건물건설업 및 부동산공급업을 말한다)을 영위하는 자가 취득한 매매용부동산에 대하여는 제1호 및 제2호를 적용하지 아니한다.(2009.03.30 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(2009.03.30 개정)

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 (2005.12.31 신설)

3. 사업장(임시 작업장을 제외한다)의 진입도로로서 「사도법」에 따른 사도 또는 불특정다수인이 이용하는 도로 : 사도 또는 도로로 이용되는 기간 (2005.12.31 신설)

4. 「건축법」에 따라 건축허가를 받을 당시에 공공공지(公共空地)로 제공한 토지 : 당해 건축물의 착공일부터 공공공지로의 제공이 끝나는 날까지의 기간 (2005.12.31 신설)

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) (2005.12.31 신설)

6. 지당권의 실행 그 밖에 채권을 변제받기 위하여 취득한 토지 및 청산절차에 따라 잔여재산의 분배로 인하여 취득한 토지 : 취득일부터 2년 (2005.12.31 신설)

7. 당해 토지를 취득한 후 소유권에 관한 소송이 계속(係屬) 중인 토지 : 법원에 소송이 계속되거나 법원에 의하여 사용이 금지된 기간 (2005.12.31 신설)

8. 「도시개발법」에 따른 도시개발구역 안의 토지로서 환지방식에 따라 시행되는 도시개발사업이 구획단위로 사실상 완료되어 건축이 가능한 토지 : 건축이 가능한 날부터 2년 (2005.12.31 신설)

9. 건축물이 멸실·철거되거나 무너진 토지 : 당해 건축물이 멸실·철거되거나 무너진 날부터 2년 (2005.12.31 신설)

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 (2005.12.31 신설)

11. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관이 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제10조의 규정에 따른 적기 시정조치 또는 같은 법 제14조 제2항의 규정에 따른 계약이전의 결정에 따라 같은 법 제2조 제2호에 따른 부실금융기관으로부터 취득한 토지 : 취득일부터 2년 (2019.03.20 개정)

가. 「예금자보호법」 제3조의 규정에 따른 예금보험공사 (2005.12.31 신설)

나. 「예금자보호법」 제36조의3의 규정에 따른 정리금융기관 (2005.12.31 신설)

다. 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제2조 제1호의 규정에 따른 금융기관 (2005.12.31 신설)

12. 「자산유동화에 관한 법률」에 따른 유동화전문회사가 같은 법 제3조의 규정에 따른 자산유동화계획에 따라 자산보유자로부터 취득한 토지 : 취득일부터 3년(2019.03.20 개정)

13. 당해 토지를 취득한 후 제1호 내지 제12호의 사유 외에 도시계획의 변경 등 정당한 사유로 인하여 사업에 사용하지 아니하는 토지 : 당해 사유가 발생한 기간 (2005.12.31 신설)

② 영 제92조의11 제2항 제3호의 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 조합, 농업협동조합중앙회, 농협은행, 농협생명보험 또는 농협손해보험이 「농업협동조합의 구조개선에 관한 법률」에 따른 농업협동조합자산관리회사에 매각을 위임한 토지 : 매각을 위임한 날 (2012.02.28 개정)

2. 「금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 따라 설립된 한국자산관리공사에 매각을 위임한 토지 : 매각을 위임한 날 (2005.12.31 신설)

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 (2005.12.31 신설)

가. 매각예정가격이 법 제52조의 규정에 따른 시가 이하일 것 (2005.12.31 신설)

나. 매각대금의 100분의 70 이상을 매각계약 체결일부터 6월 이후에 결제할 것 (2005.12.31 신설)

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 (2005.12.31 신설)

③ 영 제92조의11 제3항 제5호에서 "기획재정부령으로 정하는 부득이한 사유에 해당되는 토지"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다.(2009.03.30 개정)

1. 「기업구조조정 촉진법」에 따른 부실정후기업과 채권금융기관협의회가 같은 법 제10조에 따라 해당 부실정후기업의 경영정상화계획 이행을 위한 약정을 체결하고 그 부실정후기업이 해당 약정에 따라 양도하는 토지(2008년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한정한다. 이하 이 항에서 같다)(2009.03.30 개정)

2. 채권은행 간 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(2009.03.30 개정)

3. 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」에 따른 금융기관이 같은 법 제10조 제1항에 따라 금융위원회로부터 적기시정조치를 받고 그 이행계획 등에 따라 양도하는 토지(2009.03.30 개정)

4. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합중앙회가 같은 법 제83조의3 제2항에 따라 금융위원회로부터 경영개선상태의 개선을 위한 조치를 이행하도록 명령받고 그 명령에 따라 양도하는 토지(2009.03.30 개정)

5. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합이 같은 법 제86조 제1항에 따라 금융위원회로부터 경영관리를 받거나, 같은 법 제89조 제4항에 따라 신용협동조합중앙회장으로부터 재무상태의 개선을 위한 조치를 하도록 요청받고 그에 따라 양도하는 토지(2009.03.30 개정)

6. 「농업협동조합의 구조개선에 관한 법률」에 따른 조합이 같은 법 제4조 제1항에 따라 농림축산식품부장관으로부터 적기시정조치를 받고 그 이행계획 등에 따라 양도하는 토지(2013.03.23 직제개정)

7. 「수산업협동조합의 구조개선에 관한 법률」에 따른 조합이 같은 법 제4조 제1항에 따라 해양수산부장관으로부터 적기시정조치를 받고 그 이행계획 등에 따라 양도하는 토지(2013.03.23 직제개정)

8. 「산림조합의 구조개선에 관한 법률」에 따른 조합이 같은 법 제4조 제1항에 따라 산림청장으로부터 적기시정조치를 받고 그 이행계획 등에 따라 양도하는 토지(2009.03.30 개정)

9. 삭제(2020.03.13)

10. 「새마을금고법」에 따른 새마을금고 또는 중앙회가 같은 법 제77조 제3항 또는 제80조 제1항에 따라 행정안전부장관으로부터 경영상태 개선을 위한 조치 이행 명령 또는 경영지도를 받거나, 같은 법 제79조 제6항에 따라 중앙회장으로부터 경영개선 요구 또는 합병 권고 등 조치를 받고 그에 따라 양도하는 토지(2020.03.13 개정)

11. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제39조에 따라 산업시설구역의 산업용지를 소유하고 있는 임주기업체가 산업용지를 같은 법 제2조에 따른 관리기관(같은 법 제39조 제2항 각 호의 유관기관을 포함한다)에 양도하

는 토지(2011.02.28 개정)

12. 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 한국원자력연구원이 소유한 시험농장용 토지(2009.03.30 개정)

13. 공장의 가동에 따른 소음·분진·악취 등으로 생활환경의 오염피해가 발생하는 지역의 토지로서 해당 토지소유자의 요구에 따라 취득한 공장용 부속토지의 인접토지(2009.03.30 개정)

14. 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제242조에 따른 회생계획인가 결정에 따라 회생계획의 수행을 위하여 양도하는 토지(2015.03.13 신설)

◆ 토지 등 양도소득에 대한 과세특례

법인이 다음 각각의 어느 하나에 해당하는 토지 및 건물(건물에 부속된 시설물과 구축물을 포함한다)을 양도한 경우에는 해당 각각에 따라 계산한 세액을 토지 등 양도소득에 대한 법인세로 하여 법인세법 제13조에 따른 과세표준에 같은 법 제55조에 따른 세율을 적용하여 계산한 법인세액에 추가하여 납부하여야 한다. 이 경우 하나의 자산이 다음 각각의 규정 중 둘 이상에 해당할 때에는 그 중 가장 높은 세액을 적용한다.(法法 55-2①)

1. 42-6.의 어느 하나에 해당하는 부동산을 2012.12.31까지 양도한 경우에는 그 양도소득에
100분의 10을 곱하여 산출한 세액
2. 42-7.에서 정하는 주택(이에 부수되는 토지를 포함한다) 및 42-10.에서 정하는 주거용
건축물로서 상시 주거용으로 사용하지 아니하고 휴양·피서·위락 등의 용도로 사용하는
건축물("별장")을 양도한 경우에는 토지 등의 양도소득에 100분의 10(42-3.의 미등기
토지 등의 양도소득에 대하여는 100분의 40)을 곱하여 산출한 세액. 다만, 「지방자치법」
제3조 제3항 및 제4항에 따른 읍 또는 면에 있으면서 42-11.에서 정하는 범위 및 기준에
해당하는 농어촌주택(그 부속토지를 포함한다)은 제외한다.
3. 비사업용 토지를 양도한 경우에는 토지 등의 양도소득에 100분의 10(42-3.의 미등기 토지
등의 양도소득에 대하여는 100분의 40)을 곱하여 산출한 세액

지정지역에 소재하는 토지 및 건물이나 법인이 보유하는 주택이나 별장, 비사업용 토지를 양도한 소득에 대하여는 각 사업연도 소득에 대한 법인세 외에 토지 등 양도소득에 대한 법인세를 추가로 납부하여야 한다.

양도하는 토지 등의 구분에 따른 추가납부세율은 다음과 같다.

구 분	미등기 토지 등인 경우	기타 경우
지정지역 내 주택 및 비사업용 토지	10%	10%
주택(부수토지 포함) 및 별장용 건축물(법인세법	40%	10%
제55조의2 제1항 제2호)		
비사업용 토지(법인세법 제55조의2 제1항 제3호)	40%	10%

국가·지방자치단체(지방자치단체조합을 포함한다)를 제외한 모든 법인(법인으로 보는 사단·재단 기타 단체를 포함한다)는 토지 등의 양도차익에 대한 법인세를 납부할 의무가 있다.(法基通 2-0...3)

○ 내국법인이 청산절차에 따라 잔여재산 중 법인세법 제55조의2 제1항에 따른 토지 및 건물을 양도한 경우에는 토지 등 양도소득에 대한 법인세를 추가하여 납부하여야 함.(서이-334, 2007.2.23)

○ 비영리내국법인이 법인세법 제55조의2 제1항 제2호에 해당하는 주택을 양도하는 경우에는 토지 등 양도소득에 대한 과세특례가 적용되는 것임.(법인-3610, 2008.11.25 및 법인-76, 2012.1.19.)

○ 비영리내국법인이 비사업용토지를 양도하고 법인세법 제62조의 2에 따라 자산양도 소득을 신고하는 경우로서 소득세법 제104조 제4항에 규정된 가중된 세율이 적용되지 않은 경우에는 법인세법 제55조의 2 제1항 제3호에 따라 토지 등 양도소득에 대한 추가납부 규정이 적용되는 것임.(법규법인 2014-92, 2014.7.11.)

○ 분할신설법인이 적격물적분할로 인하여 승계한 토지를 양도한 경우로서, "토지 등 양도소득에 대한 과세특례" 규정을 적용함에 있어 분할신설법인의 토지 취득일은 분할 전 분할법인의 해당 토지 취득일로 하는 것임.(기획재정부 재산세제과-414, 2019.6.3.)

토지 등 양도소득에 대한 법인세는 당해 사업연도에 의한 결손금이 발생하거나 이월결손금 잔액이 있는 경우라도 추가로 납부하여야 한다.(법인집행 55의 2-0-1②)

다만, 법인세법 제25조 제1항 제1호에 따른 중소기업이 주택 또는 비사업용 토지(미등기 토지 등은 제외한다)를 2015.12.31.까지 양도하는 경우에는 토지 등 양도소득에 대한 법인세 추가과세를 적용하지 아니한다.(법률 제12166호 부칙8)

또한 토지 등 양도소득에 대한 법인세 과세특례는 법인이 보유한 해외부동산에 대하여는 적용하지 않는다.

○ 내국법인이 국외 자회사로부터 국외부동산을 현물배당으로 취득한 후 양도하는 경우 해당 국외 부동산은 토지 등 양도소득에 대한 과세특례 적용대상에 해당하지 않음.(사전-2019-법령해석법인-0054, 2019.6.5.)

■ 2014.12.23. 개정에 따른 적용례

2014.12.23. 법률 개정시 내국법인의 토지 등 양도소득에 대한 법인세 추가과세 대상에서 별장을 제외하지 아니하도록 하기 위해 2.의 대상에 별장용 건축물을 추가하였다.

- 종전에는 별장용 부속토지에 대하여만 비사업용 토지로 추가과세하였으나 별장용 건축물 자체에 대하여는 추가과세대상에 포함되지 않고 있었음.

개정규정은 2015.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용한다.(법률 제12850호 부칙3, 2014.12.23)

■ 2014.1.1. 개정에 따른 적용례

2014.1.1. 법률 개정시 법인의 주택 및 비사업용 토지 양도소득에 대한 법인세 추가과세세율을 종전 30%에서 10%로 인하하였으며, 개정규정은 2014.1.1. 이후 최초로 양도하는 분부터 적용한다. 다만, 법인세법 제25조 제1항 제1호에 따른 중소기업이 주택 또는 비사업용 토지(미등기 토지 등은 제외한다)를 2015.12.31까지 양도하는 경우에는

토지 등 양도소득에 대한 법인세 추가과세규정을 적용하지 아니한다.(법률 제12166호 부칙8, 2014.1.1., 2014.12.23. 개정)

◆ 개정연혁 및 법령집행의 유예와 재시행

● 개정연혁 등의 요약

토지 등 양도소득에 대한 과세특례제도는 특별부가세 과세제도가 폐지되고 이에 대한 대체입법으로 신설되었다. 당초 42-1.의 1.의 지가 급등지역(2009.5.21 개정전)에 대한 토지 등 양도소득에 대한 특례제도는 2002.1.1부터 도입되었으며, 42-1.의 2.의 주택 및 부속토지에 대한 과세특례는 2004.1.1 이후부터, 그리고 42-1.의 3.의 법인의 비사업용 토지에 대한 과세특례는 2006.1.1 이후부터 도입되었다.

다만, 42-1.의 1.에 해당하는 부동산의 경우 법인세법 시행규칙상 특정지역이 지정되지 않아 신설 이후 2009.5.21 개정 전까지 시행이 계속 유보되어 오다가 동 개정 시 부동산가격이 급등한 지역의 토지 등에 대한 법인세 추가과세 적용요건을 소득세법과 일치시키는 취지에서 소득세법상 지정지역 안에 소재하는 주택 및 비사업용 토지에 한하여 추가과세하는 것으로 개정하여 2009.3.16 이후 양도하는 분부터 적용하도록 하였다.

● 법령집행의 유예

토지 등을 2012.12.31까지 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 42-1.의 2.(주택 및 부수토지) 및 3.(비사업용 토지)를 적용하지 아니한다.(法法 55-2⑧)

2009.5.21 법률 개정 시 법인의 비사업용 토지 및 주택에 대한 중과제도를 2010.12.31까지 양도하는 분에 대하여 한시적으로 폐지하는 한편, 2009.3.16부터 2010.12.31까지 취득한 자산을 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 그 양도시기에 불구하고 법인의 비사업용 토지 및 주택에 대한 중과제도를 적용하지 않도록 하였다.(법률 제9673호 부칙 2 및 4, 2009.5.21)

그 후 2010.12.30 법률 개정 시 부동산시장 상황 등을 고려하여 이 제도를 2012.12.31까지로 다시 2년간 연장하였다. 이에 따라 법인의 비사업용 토지 및 주택을 2012.12.31 이전에 양도하는 경우 법인세 중과규정이 적용되지 아니한다. 아울러 2009.3.16부터 2012.12.31까지 취득한 자산을 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 그 양도시기에 불구하고 법인의 비사업용 토지 및 주택에 대한 중과제도를 계속 적용하지 아니한다.(법률 제9673호 부칙 2 및 4, 2009.5.21, 2010.12.30 개정)

이에 따라 2012.12.31 이전에 양도하는 토지 등 양도소득에 대한 중과제도는 42-6.의 지정지역 내 주택 및 비사업용 토지에 대한 법인세 추가납부만 남아 있었다.

○ 법인이 2009.3.16.부터 2012.12.31.까지 취득한 주택(이에 부수되는 토지 포함)과 토지를 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 법인세법 제55조의2 제1항 제2호 및 제3호를 적용하지 아니하는 것임.(법인-601, 2013.10.31)

● 법령집행의 재시행

그러나 위 종과규정의 유예기한이 2012.12.31까지로 종료되고 재연장하지 않음에 따라 2013.1.1 이후 양도하는 분에 대하여는 다시 종과규정이 재시행하게 되었다. 다만, 42-6.의 지정지역 내 주택 및 비사업용 토지에 대한 법인세 추가납부는 양도시한이 2012.12.31까지이므로 일몰기한의 경과로 인해 2013.1.1 이후 양도하는 토지 등에 대하여는 종과규정이 적용되지 아니한다.

다만, 조세특례제한법상 중소기업이 주택 또는 비사업용 토지(미등기 토지등은 제외한다)를 2015.12.31까지 양도하는 경우에는 토지 등 양도소득에 대한 법인세 추가과세규정을 적용하지 아니한다.(법률 제12166호 부칙8, 2014.1.1., 2014.12.23. 개정.)

● 법령집행의 요약

토지 등의 구분에 따른 과세특례 적용을 요약하면 다음과 같다.

구분	종 전	2009.5.21 개정	2010.12.30 개정	2013.1.1 개정
지정지역 내 주택 및 비사업용 토지	법인세법 내에서 특 정지역을 지정하되, 지정지역이 별도로 없어 집행 유보	소득세법상 지정지역으로 개정		좌동. 종과규정 미적용
주택 및 부속토지		2010.12.31까지 양 도분 및 2009.3.16 ~ 2010.12.31까지 취득한 주택의 양 도분에 대하여는 집행 중단	2012.12.31까지로 중단기간 2년 연장	일몰종료에 따라 재개(중소기업이 2014.1.1.-2015. 12.31.까지 양도 하는 분은 제외)
비사업용 토지				

◆ 미등기 토지 등

미등기 토지 등'이라 함은 토지 등을 취득한 법인이 그 취득에 관한 등기를 하지 아니하고 양도하는 토지 등을 말한다. 다만, 장기할부조건으로 취득한 토지 등으로서 그 계약조건에 의하여 양도 당시 그 토지 등의 취득등기가 불가능한 토지 등이나 그 밖에 다음 각각의 어느 하나에 해당하는 토지 등은 제외한다.(法法 55-2⑤ 및 法令 92-2⑤)

1. 법률의 규정 또는 법원의 결정에 의하여 양도 당시 취득에 관한 등기가 불가능한 토지 등
2. 법인세법 제55조의2 제4항 제2호의 규정에 의한 농지

◆ 양도소득의 귀속사업연도

법인세법 시행령 제68조의 규정은 법인세법 제55조의 2 제1항에 따른 토지 등 양도소득의 귀속사업연도, 양도시기 및 취득시기에 관하여 준용한다. 다만, 같은 법 시행령 제68조 제4항에 따른 장기할부조건에 의한 토지 등의 양도의 경우에는 같은 조 제2항에도 불구하고 같은 조 제1항 제3호에 따른다.(法令 92-2⑥)

토지 등 양도소득의 귀속사업연도, 양도시기 및 취득시기는 각 사업연도 소득금액 계산에 있어서 적용되는 손익의 귀속사업연도 규정인 법인세법 시행령 제68조의 규정이 준용되나, 장기할부조건인 경우에 대금회수일 기준은 준용하지 아니한다.

따라서 일반적인 경우 토지 등 양도소득은 대금청산일, 소유권이전등기일 및 사용수익일 중 빠른 날이 속하는 사업연도가 귀속사업연도가 될 것이다.

다만, 장기할부조건에 의한 양도의 경우에는 당해 토지 등의 대금을 청산한 날이 속하는 사업연도에 귀속되는 것으로 하되, 대금을 청산하기 전에 소유권이전등기를 하거나 당해 자산을 사용·수익하는 경우에는 그 날이 속하는 사업연도에 귀속되는 것으로 한다.

주) 2012.12.31 일몰종료된 42-6.의 지정지역 내의 토지 등을 예약매출에 의하여 양도하는 경우에는 그 계약일에 토지 등이 양도된 것으로 보아 양도소득을 산정하나(法令 92-2⑦·⑧ 및 法則 45-2②) 여타 주택 및 비사업용 토지의 양도소득에 대하여는 그러하지 아니함.

◆ 가산세

주택 및 부속토지를 양도한 법인이 당해 부동산의 양도차익을 각 사업연도 소득금액에 포함하여 신고하였으나, 이와 별도로 토지 등 양도소득에 대한 법인세를 무신고·무납부한 경우 신고불성실가산세는 적용되지 아니하나 납부불성실가산세는 적용된다.(서이-1145, 2005. 7.20)

◆ 지정지역 내 주택 및 비사업용 토지

다음 각각의 어느 하나에 해당하는 부동산을 말한다.(法令 55-2① · 1)

- | |
|---|
| 1. 소득세법 제104조의2 제2항에 따른 지정지역에 있는 부동산으로서 42-7.에 따른 주택(이에
부수되는 토지를 포함한다) |
| 2. 소득세법 제104조의2 제2항에 따른 지정지역에 있는 부동산으로서 법인세법 제55조의 2 제2
항에 따른 비사업용 토지 |
| 3. 그 밖에 부동산가격이 급등하거나 급등할 우려가 있어 부동산가격의 안정을 위하여 필요한
경우에 대통령령으로 정하는 부동산 |

소득세법상 지정지역 안의 부동산에 해당하는 주택이나 비사업용 토지를 2009.3.16 이후부터 2012.12.31까지 양도하는 분에 대하여는 양도소득에 100분의 10을 곱하여 산출한 세액을 법인세에 추가하여 납부하여야 한다. 다만, 과세기간의 종료로 인하여 2013.1.1 이후 양도하는 분부터는 다음 42-7. 및 42-12.에 해당하는 경우를 제외하고는 적용되지 아니한다.

◆ 주택 및 부속토지

국내에 소재하는 주택으로서 다음 각각의 어느 하나에 해당하지 아니하는 주택(이에 부수되는 토지를 포함한다)을 말한다.(法令 92-2② 및 法則 45-2①)

1. 해당 법인이 임대하는 민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제3호에 따른 민간매입임대주택 또는 공공주택 특별법

제2조 제1호의3에 따른 공공매입임대주택으로서 다음 각각의 요건을 모두 갖춘 주택. 다만, 민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제7호에 따른 임대사업자의 경우에는 2018.3.31. 이전에 같은 법 제5조에 따른 임대사업자 등록과 법인세법 제111조에 따른 사업자등록("사업자등록등")을 한 주택으로 한정한다.

가. 5년 이상 임대한 주택일 것

나. 민간임대주택에 관한 특별법 제5조에 따라 민간임대주택으로 등록하거나 공공주택 특별법 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택으로 건설 또는 매입되어 임대를 개시한 날의 해당 주택 및 이에 딸린 토지의 기준시가(소득세법 제99조에 따른 기준시가를 말한다)의 합계액이 6억원[수도권정비계획법 제2조 제1호에 따른 수도권("수도권") 밖의 지역인 경우에는 3억원] 이하일 것

2. 해당 법인이 임대하는 민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제2호에 따른 건설임대주택 또는 공공주택 특별법 제2조 제1호의2에 따른 공공건설임대주택으로서 다음 각각의 요건을 모두 갖춘 주택이 2호 이상인 경우 그 주택. 다만, 민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제7호에 따른 임대사업자의 경우에는 2018.3.31. 이전에 사업자등록등을 한 주택으로 한정한다.

가. 대지면적이 298 제곱미터 이하이고 주택의 연면적(소득세법 시행령 제154조 제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말한다)이 149 제곱미터 이하일 것

나. 5년 이상 임대하는 것일 것

다. 민간임대주택에 관한 특별법 제5조에 따라 민간임대주택으로 등록하거나 공공주택 특별법 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택으로 건설 또는 매입되어 임대를 개시한 날의 해당 주택 및 이에 딸린 토지의 기준시가의 합계액이 6억원 이하일 것

3. 부동산투자회사법 제2조 제1호에 따른 부동산투자회사 또는 간접투자자산운용업법 제27조 제3호에 따른 부동산 간접투자기관이 2008.1.1부터 2008.12.31까지 취득 및 임대하는 민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제3호에 따른 민간매입임대주택 또는 공공주택 특별법 제2조 제1호의 3에 따른 공공매입임대주택으로서 다음 각각의 요건을 모두 갖춘 주택이 5호 이상인 경우 그 주택

가. 대지면적이 298 제곱미터 이하이고 주택의 연면적(소득세법 시행령 제154조 제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말한다)이 149 제곱미터 이하일 것

나. 10년 이상 임대하는 것일 것

다. 수도권 밖의 지역에 소재할 것

4. 민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제3호에 따른 민간매입임대주택 또는 공공주택 특별법 제2조 제1호의3에 따른 공공매입임대주택[미분양주택(주택법 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 2008.6.10까지 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다)으로서 2008.6.11부터 2009.6.30까지 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 과세표준 신고시 시장·군수 또는 구청장이 발행한 미분양주택 확인서 사본 및 미

분양주택 매입 시의 매매계약서 사본을 납세지 관할세무서장에게 제출하여야 한다.

가. 대지면적이 298제곱미터 이하이고 주택의 연면적(소득세법 시행령 제154조 제3항 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

라. 가. 부터 다. 까지의 요건을 모두 갖춘 매입 임대주택("미분양 매입 임대주택")이 같은 시(특별시 및 광역시를 포함한다)·군에서 5호 이상일 것[1.에 따른 매입 임대주택이 5호 이상이거나 3.에 따른 매입 임대주택이 5호 이상인 경우에는 1. 또는 3.에 따른 매입 임대주택과 미분양 매입 임대주택을 합산하여 5호 이상일 것]

○ 5년 이상 임대요건을 판단함에 있어 인적분할로 임대주택을 분할신설법인이 승계하여 주택 임대사업을 계속 영위하는 경우 분할법인의 임대기간을 포함하여 계산하는 것임.(법인-1334, 2009.11.30)

5. 다음 각각의 요건을 모두 갖춘 부동산투자회사법 제2조 제1호 다목에 따른 기업구조조정부동산투자회사 또는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제229조 제2호에 따른 부동산집합투자기구("기업구조조정부동산투자회사 등")가 2010.2.11까지 직접 취득(2010.2.11까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 미분양주택(주택법 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지나 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다)

가. 취득하는 부동산이 모두 서울특별시 밖의 지역(소득세법 제104조의2에 따른 지정지역은 제외한다)에 있는 미분양주택으로서 그 중 수도권 밖의 지역에 있는 주택수의 비율이 100분의 60 이상일 것

나. 존립기간이 5년 이내일 것

6. 5. 및 8. 또는 10.에 따라 기업구조조정부동산투자회사 등이 미분양주택을 취득할 당시 매입약정을 체결한 자가 그 매입약정에 따라 미분양주택(8.의 경우에는 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택만 해당한다)을 취득한 경우로서 그 취득일부터 3년 이내인 주택

7. 다음 각각의 요건을 모두 갖춘 신탁계약에 따른 신탁재산으로 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 신탁업자("신탁업자")가 2010.2.11까지 직접 취득(2010.2.11까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 미분양주택

가. 주택의 시공자("시공자")가 채권을 발행하여 조달한 금전을 신탁업자에게 신탁하고, 해당 시공자가 발행하는 채권을 한국주택금융공사법에 따른 한국주택금융공사의 신용보증을 받아 자산유동화에 관한 법률에 따라 유동화 할 것

나. 신탁업자가 신탁재산으로 취득하는 부동산은 모두 서울특별시 밖의 지역에 있는 미분양주택(주택도시시기금법에 따른 주택도시보증공사가 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

8. 다음 각각의 요건을 모두 갖춘 기업구조조정부동산투자회사 등이 2011.4.30까지 직접 취득(2011. 4.30까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택

가. 취득하는 부동산이 모두 서울특별시 밖의 지역에 있는 2010.2.11 현재 미분양주택으로서 그 중 수도권 밖의 지역에 있는 주택수의 비율이 100분의 50 이상일 것

나. 존립기간이 5년 이내일 것

9. 다음 각각의 요건을 모두 갖춘 신탁계약에 따른 신탁재산으로 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 신탁업자("신탁업자")가 2011.4.30까지 직접 취득(2011.4.30까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택

가. 시공자가 채권을 발행하여 조달한 금전을 신탁업자에게 신탁하고, 해당 시공자가 발행하는 채권을 한국주택금융공사법에 따른 한국주택금융공사의 신용보증을 받아 자산유동화에 관한 법률에 따라 유동화할 것

나. 신탁업자가 신탁재산으로 취득하는 부동산은 모두 서울특별시 밖의 지역에 있는 2010.2.11 현재 미분양주택(주택도시보증법에 따른 주택도시보증공사가 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

10. 다음 각각의 요건을 모두 갖춘 기업구조조정부동산투자회사 등이 2014.12.31까지 직접 취득(2014. 12.31까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 미분양주택

가. 취득하는 부동산이 모두 미분양주택일 것

나. 존립기간이 5년 이내일 것

11. 다음 각각의 요건을 모두 갖춘 신탁계약에 따른 신탁재산으로 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 신탁업자("신탁업자")가 2012.12.31까지 직접 취득(2012.12.31까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 미분양주택(주택도시보증법에 따른 주택도시보증공사가 분양보증을 하여 준공하는 주택만 해당한다)

가. 시공자가 채권을 발행하여 조달한 금전을 신탁업자에게 신탁하고, 해당 시공자가 발행하는 채권을 한국주택금융공사법에 따른 한국주택금융공사의 신용보증을 받아 자산유동화에 관한 법률에 따라 유동화할 것

나. 신탁재산의 운용기간(신탁계약이 연장되는 경우 그 연장되는 기간을 포함한다)이 5년 이내일 것

12. 민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제3호에 따른 민간매입임대주택 중 같은 조 제4호에 따른 기업형임대주택 또는 같은 조 제5호에 따른 준공공임대주택("준공공임대주택등")으로서 다음 각각의 요건을 모두 갖춘 주택

가. 8년 이상 임대한 주택일 것

나. 민간임대주택에 관한 특별법 제5조에 따라 민간임대주택으로 등록하여 해당 주택의 임대를 개시한 날의 해당 주택 및 이에 딸린 토지의 기준시가의 합계액이 6억원(수도권 밖의 지역인 경우에는 3억원) 이하일 것

13. 민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제2호에 따른 민간건설임대주택 중 준공공임대주택등으로서 다음 각각의 요건을 모두 갖춘 주택이 2호 이상인 경우 그 주택

가. 대지면적이 298제곱미터 이하이고 주택의 연면적(소득세법 시행령 제154조 제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말한다)이 149제곱미터 이하일 것

나. 8년 이상 임대하는 것일 것

다. 민간임대주택에 관한 특별법 제5조에 따라 민간임대주택으로 등록하여 해당 주택의 임대를 개시한 날의 해당 주택 및 이에 딸린 토지의 기준시가의 합계액이 6억원 이하일 것

14. 주주 등이나 출연자가 아닌 임원(18-38.의 소액주주인 임원을 포함한다) 및 직원에게 제공하는 사택 및 그 밖에 무상으로 제공하는 법인소유의 주택으로서 사택제공기간 또는 무상제공기간이 10년 이상인 주택

15. 저당권의 실행으로 인하여 취득하거나 채권변제를 대신하여 취득한 주택으로서 취득일부터 3년이 경과하지 아니한 주택

16. 그 밖에 부득이한 사유로 보유하고 있는 주택으로서 주택도시시기금법에 따른 주택도시보증공사가 같은 법 시행령 제22조 제1항 제1호에 따라 매입한 주택

법인이 주택을 양도하는 경우 과세배제대상에 해당되지 않는 한 주택양도차익에 대한 일반 법인세 외에 당해 주택 양도소득의 10%(미등기주택 등은 40%) 상당액의 법인세를 추가하여 납부하여야 한다.

주택 및 부속토지의 양도소득에 대하여는 42-6.의 지정지역 내에 소재하는지 여부에 관계없이 양도소득에 대한 법인세를 추가하여 납부하여야 하며, 주택부속토지의 면적에는 제한을 두고 있지 아니하므로 실제 당해 주택의 부속토지로 사용하는 한 면적의 제한 없이 추가과세대상에 해당한다.

이때 법인이 양도하는 건물이 주택에 해당하는지 여부는 건물의 공부상의 용도구분에 관계없이 실제 용도가 사실상 주거에 공하는 건물인가에 의하여 판단하여야 하고, 일시적으로 주거가 아닌 다른 용도로 사용되고 있다고 하더라도 그 구조·기능이나 시설 등이 본래 주거용으로서 주거용에 적합한 상태에 있고 주거기능이 그대로 유지·관리되고 있어 언제든지 본인이나 제3자가 주택으로 사용할 수 있는 건물의 경우에는 이를 주택으로 본다.(서이-2676, 2006.12.28.)

■ 2018.2.13. 개정에 따른 적용례

2018.2.13. 시행령 개정시 각각 다음과 같이 개정하였다.

(1) 1. 및 2.에 단서를 신설하여 토지 등 양도소득 과세에서 제외되는 임대주택의 요건을 합리화하였다.

- 2017년 12월 13일 정부에서 발표한 임대주택등록 활성화 방안에 따라 2018년 4월 1일부터는 준공공임대주택 등으로 등록하여 8년 이상 임대하는 경우에 한정하여 토지 등 양도소득 과세대상에서 제외하고, 2018년 3월 31일까

지 등록하여 임대하는 주택에 대해서는 종전과 같이 5년 이상 임대하는 경우에 과세대상에서 제외함.

(2) 12. 및 13.를 각각 신설하였다.

개정규정은 모두 2018.4.1 이후 양도하는 분부터 적용한다.(대통령령 제28640호 부칙13, 2018.2.13.)

■ 2013.2.15 개정에 따른 적용례

2013.2.15 시행령 개정시 법인세가 추가과세 배제되는 1.의 매입임대주택 요건을 완화하여 법인의 주택 및 비사업용 토지 양도시 법인세 추가과세에서 배제되는 매입임대주택 요건 중 면적요건(149㎡ 이하)을 폐지하였다.

개정규정은 2013.2.15. 이후 양도하는 분부터 적용한다.(대통령령 제24357호 부칙 11, 2013.2.15)

■ 주택 및 부속토지에 대한 법인세 추가과세

주택 및 그 부속토지의 양도소득에 대한 법인세 추가과세대상을 비사업용 토지규정과 함께 정리하면 다음과 같다.

구 분	추가과세대상 여부	비과세대상
주택 및 부속토지 (法令 92-2②)	과세대상 * 부속토지의 면적은 제한 없음	법인세법 시행령 제92조의2 제2항 각호에서 정하는 주택 및 부속토지
주택부속토지 중 기준초과토지 (法法 55-2②·5)	과세대상 * 기준면적초과토지에 한하여 과세대상 이며, 주택(건축물)은 과세대상 제외	주택신축판매업법인의 기준면적내 부속토지(法令 92-2④)

◆ 지방 미분양주택에 대한 특례

법인이 2008.11.3부터 2010.12.31까지의 기간 중에 취득(2010.12.31까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)한 수도권 밖에 소재하는 다음 각각의 어느 하나에 해당하는 주택("지방 미분양주택")을 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 법인세법 제55조의2 제1항 제2호를 적용하지 아니한다. 다만, 미등기양도의 경우에는 그러하지 아니하다.(租法 98-2② 및 租수 98-2①)

1. 주택법 제54조에 따른 사업주체("사업주체")가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 2008.11.2까지 분양계약이 체결되지 아니하여 2008.11.3 이후 선착순의 방법으로 공급하는 주택
2. 2008.11.3까지 주택법 제15조에 따른 사업계획승인(건축법 제11조에 따른 건축허가를 포함한다)을 얻었거나 사업계획승인신청을 한 사업주체가 해당 사업계획승인과 주택법 제54조에 따라 공급하는 주택(2008.11.3 현재 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지나지 아니한 주택에 한정한다)으로서 해당 사업주체와 최초로 매매계약을 체결하고 취득하

2008.11.3 현재 미분양 상태인 주택 또는 2008.11.3 현재 사업계획승인을 얻었거나 사업계획승인을 신청한 자가 분양하는 주택으로서 지방미분양주택을 2008.11.3.~2010.12.31 기간 중에 취득한 때에는 그 양도시기에 관계없이 그 양도소득에 대한 추가과세를 하지 아니한다.

◆ 관련사례

[1] 사택제공기간의 계산

○ 물적 분할로 신설된 법인이 분할전 사용인에게 제공되던 사택을 승계하여 주주 등이나 출연자가 아닌 임원(소액 주주인 임원을 포함) 및 사용인에게 제공하는 경우 사택제공기간은 분할전의 사택제공기간을 포함하여 계산함.(서이-1189, 2005.7.22)

○ 개인사업을 사업양수도 방법으로 법인전환하여 신설된 법인이 양수전 사업자의 사용인에게 제공되던 사택을 승계하여 사용인 등에게 제공하는 경우 사택제공기간은 양수전의 사택제공기간을 포함하여 계산함.(서이-1569, 2005.9.29)

주) 반면, 사업양수도에 의하여 취득한 주택인 경우의 무상제공기간은 양수도에 의해 취득한 날 이후 양도일까지의 기간 중에 실제 무상제공한 기간을 말함.(서이-1918, 2006.9.26 및 재재산-1312, 2007.10.30)

○ '사택제공기간이 10년 이상인 주택' 여부를 판단함에 있어서, 합병법인이 합병으로 인하여 취득한 주택의 사택제공기간은 피합병법인의 합병전의 사택제공기간을 포함하여 계산함.(재재산-140, 2009.1.28)

○ 사택제공기간 10년 이상 여부를 판단함에 있어 법인이 임차한 사택을 임원 및 사용인에게 제공한 기간은 포함되지 않는 것임.(법인-1768, 2008.7.28)

[2] 상가 및 기숙사, 오피스텔이 주택에 해당하는지 여부

○ 상가(근린생활시설)는 토지 등 양도소득에 대한 과세특례적용대상인 주택의 범위에 해당하지 아니함.(서이-1619, 2005.10.10)

○ 건축법 시행령 별표 1 제2호 라목의 규정에 의한 기숙사로 공부상 등기되어 실제 종업원을 위한 기숙사 용도로 사용하는 건물에 대하여는 법인세법 제55조의2 제1항 제2호의 규정을 적용하지 아니하는 것임.(서이-666, 2007.4.13)

○ 오피스텔을 임대하는 경우에도 임차인의 사업자등록여부에 불구하고 주거시설 등이 갖추어져 있고 임차인이 이를 상시 주거용으로 사용하고 있음이 확인되는 경우에는 주택으로 보는 것임.(서사-343, 2006.2.20)

[3] 일시적으로 일반인에게 임대하다가 양도하는 경우

내국법인이 주주 등이나 출연자가 아닌 임원 및 사용인에게 10년 이상 사택으로 제공하던 주택을 당해 법인의 사업

장 해외이전으로 인하여 일시적으로 일반인에게 임대하다가 양도하는 경우에는 법인세 추가과세대상에 해당하지 아니함.(서이-673, 2007.4.17)

[4] 비영리법인인 경우

비영리법인이 보유한 주택의 양도로 인하여 생기는 수입은 수익사업 해당여부에 관계없이 당해 주택이 법인세법 시행령 제92조의2 제2항에 해당하는 경우에는 양도소득에 100분의 30(미등기는 100분의 40)을 적용하여 산출된 금액을 법인세로 납부하여야 하는 것임.(법인-536, 2009.5.6.)

◆ **별장용 건축물**

주거용 건축물로서 상시 주거용으로 사용하지 아니하고 휴양·피서·위락 등의 용도로 사용하는 건축물("별장")을 말한다.

별장의 부속토지는 42-1.의 2.에 따른 추가 과세대상에는 포함하지 아니하며, 해당 토지가 다음 42-1.의 3.의 비사업용 토지에 해당하는 경우에는 추가 과세대상에 해당하게 된다. 이하 42-39.를 참조한다.

◆ **별장에서 제외되는 농어촌주택**

지방자치법 제3조 제3항 및 제4항에 따른 읍 또는 면에 있으면서 다음 각각의 요건을 모두 갖춘 농어촌주택과 그 부속토지는 별장에서 제외된다.(法法55-2①·2 및 法令92-10)

- | |
|--|
| 1. 건물의 연면적이 150제곱미터 이내이고 그 건물의 부속토지의 면적이 660제곱미터 이내일 것 |
| 2. 건물과 그 부속토지의 가액이 기준시가 2억원 이하일 것 |
| 3. 조세특례제한법 제99조의 4 제1항 제1호 각목의 어느 하나에 해당하는 지역을 제외한 지역에 소재할 것 |

■ 2014.12.23. 및 2015.2.3. 개정에 따른 적용례

2014.12.23. 법률 및 2015.2.3. 시행령 개정시 별장용 건축물을 법인세법 제55조의 2 제1항 제2호.에서 추가과세대상에 새로이 신설하면서 별장의 범위 및 별장에서 제외되는 농어촌주택의 범위에 관련한 규정을 해당 규정 및 그 시행령으로 이관하였으며, 개정규정은 2015.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용한다.(법률 제12850호 부칙3, 2014.12.23.)

또한 2015.2.3. 시행령 개정시 2.의 기준시가 기준을 종전 1억원에서 2억원으로 인상하였으며, 개정규정은 2015.2.3. 이후 양도하는 분부터 적용한다.(대통령령 제26068호 부칙9, 2015.2.3.)

◆ **비사업용 토지**

'비사업용 토지'라 함은 토지를 소유하는 기간 중 42-13.의 비사업용 토지의 기준기간 동안 42-17. 내지 42-39.의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다.(法法 55-2②)

양도소득에 대한 과세특례가 적용되는 과세대상 중 지정지역 내 토지 등과 주택에는 건축물까지를 포함하나, 비사업용 토지의 경우에는 토지만 과세대상에 해당한다. 따라서 비사업용 토지 위에 건축한 건축물의 양도소득에 대하여는

법인세를 추가 과세하지 아니한다.

◆ 비사업용 토지의 기간기준

다음 각각의 어느 하나에 해당하는 기간을 말한다.(法令 92-3)

1. 토지의 소유기간이 5년 이상인 경우에는 다음 각각의 모두에 해당하는 기간	
가. 양도일 직전 5년 중 2년을 초과하는 기간	
나. 양도일 직전 3년 중 1년을 초과하는 기간	
다. 토지의 소유기간의 100분의 40에 상당하는 기간을 초과하는 기간. 이 경우 기간의	
계산은 일수로 한다.	
2. 토지의 소유기간이 3년 이상이고 5년 미만인 경우에는 다음 각각의 모두에 해당하는 기간	
가. 토지의 소유기간에서 3년을 차감한 기간을 초과하는 기간	
나. 양도일 직전 3년 중 1년을 초과하는 기간	
다. 토지의 소유기간의 100분의 40에 상당하는 기간을 초과하는 기간. 이 경우 기간의	
계산은 일수로 한다.	
3. 토지의 소유기간이 3년 미만인 경우에는 다음 각각의 모두에 해당하는 기간. 다만, 소유	
기간이 2년 미만이면 가. 는 적용하지 아니한다.	
가. 토지의 소유기간에서 2년을 차감한 기간을 초과하는 기간	
나. 토지의 소유기간의 100분의 40에 상당하는 기간을 초과하는 기간. 이 경우 기간의	
계산은 일수로 한다.	

토지의 소유기간 중 법인세법에서 별도로 비사업용 토지로 보지 아니하는 기간이 있을 때에는 당해 기간을 총 소유 기간에서 차감한 소유기간을 기준으로 비사업용 토지 여부를 판정한다.

○ 토지의 소유기간이 3년 미만인 경우에는 법인세법 시행령 제92조의3 제3호 각 목의 모두에 해당하는 기간이 법인세법 제55조의2 제2항에 해당하는 토지는 비사업용토지로 보는 것이며, 저당권의 실행을 위하여 취득한 토지의 취득일부터 2년 동안의 기간과 지방세법 제182조 제1항 제2호 및 제3호의 규정에 의한 재산세 별도합산 또는 분리과세대상이 되는 기간은 법인세법 제55조의2 제2항에 해당하는 토지의 소유기간으로 보지 아니하는 것임.(서이-275, 2007.2.7)

○ 소유기간이 2년 미만인 토지는 비사업용 토지의 기간기준 요건 중 '토지의 소유기간에서 2년을 차감한 기간을 초과하는 기간'을 충족하는 것으로 보아 비사업용 토지 해당 여부를 판정함.(서이-1053, 2007.5.30 및 서이-1442, 2007.8.1)

■ 2015.2.3. 개정에 따른 적용례

2015.2.3. 시행령 개정시 1. 및 2.의 다.와 3.의 나. 중 토지사업용 보유기간을 종전의 토지의 소유기간의 100분의 20에 상당하는 기간을 초과하는 기간에서 토지의 소유기간의 100분의 40에 상당하는 기간을 초과하는 기간으로 개정하여 비사업용 토지에서 제외되는 토지 판정기준의 하나인 토지 보유기간의 80%를 초과하여 사업용으로 사용하도록 한 기준을 60%로 인하하였다.

개정규정은 2015.2.3. 이후 양도하는 분부터 적용한다.(대통령령 제26068호 부칙9, 2015.2.3.)

◆ 비사업용 토지의 기간기준 특례

다음 각각의 어느 하나에 해당하는 토지에 대하여는 해당 각각에서 규정한 날을 양도일로 보아 42-13.의 법인세법 시행령 제92조의3의 규정을 적용하여 비사업용 토지에 해당하는지 여부를 판정한다.(法令 92-11② 및 法則 46-2 ②)

1. 민사집행법에 따른 경매에 따라 양도된 토지 : 최초의 경매기일	
2. 국세징수법에 따른 공매에 따라 양도된 토지 : 공매일	
3. 그 밖에 토지의 양도에 일정한 기간이 소요되는 경우 등 부득이한 사유에 해당되는 토지	
로서 다음 각각의 어느 하나에 해당하는 토지 : 해당 각각에서 규정한 날	
가. 농업협동조합법에 따른 조합, 농업협동조합중앙회, 농협은행, 농협생명보험 또는	
농협손해보험이 농업협동조합의 구조개선에 관한 법률에 따른 농업협동조합자산관리	
회사에 매각을 위임한 토지 : 매각을 위임한 날	
나. 금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률에 따라	
설립된 한국자산관리공사에 매각을 위임한 토지 : 매각을 위임한 날	
다. 전국을 보급지역으로 하는 일간신문을 포함한 3개 이상의 일간신문에 다음 각각의	
조건으로 매각을 3일 이상 공고하고, 공고일(공고일이 서로 다른 경우에는 최초의	
공고일)부터 1년 이내에 매각계약을 체결한 토지 : 최초의 공고일㉠ 매각예정가격이	
법인세법 제52조의 규정에 따른 시가 이하일 것㉡ 매각대금의 100분의 70 이상을	
매각계약 체결일부터 6월 이후에 결제할 것	
라. 다.의 규정에 따른 토지로서 동호 각각의 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	

◆ 토지 지목의 판정

비사업용 토지 규정을 적용함에 있어서 농지·임야·목장용지 및 그 밖의 토지의 판정은 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사실상의 현황에 의한다. 다만, 사실상의 현황이 분명하지 아니한 경우에는 공부상의 등재현황에 의한다.(法令 92-4)

◆ 업종의 분류

비사업용 토지 규정을 적용함에 있어서 업종의 분류는 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 통계법 제17조의 규정에 따라 통계청장이 고시하는 한국표준산업분류에 따른다.(法令 92-8⑦)

◆ 농지

논밭 및 과수원('농지')으로서 토지를 소유하는 기간 중 42-13.의 비사업용 토지의 기준기간 동안 다음 각각의 어느 하나에 해당하는 것은 비사업용 토지에 해당한다.(法法 55-2②·1 및 法令 92-5③, ④, ⑤)

1. 농업을 주된 사업으로 하지 아니하는 법인이 소유하는 토지. 다만, 농지법이나 그 밖의 법률	
에 따라 소유할 수 있는 농지로서 다음 각각의 어느 하나에 해당하는 농지는 제외한다.	
가. 농지법 제6조 제2항 제2호·제6호·제10호 가목 또는 다목에 해당하는 농지	
나. 농지법 제6조 제2항 제7호의 규정에 따른 농지전용허가를 받거나 농지전용신고를 한 법인	
이 소유한 농지 또는 동법 제6조 제2항 제8호의 규정에 따른 농지전용협의를 완료한 농지	

로서 당해 전용목적으로 사용되는 토지
다. 농지법 제6조 제2항 제9호 마목 내지 사목의 규정에 따라 취득한 농지로서 당해 사업목적
으로 사용되는 토지
라. 중중이 소유한 농지(2005.12.31 이전에 취득한 것에 한한다)
마. 제사·종교·자선·학술·기에 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 지방세법 시행령 제22
조에 따른 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 농지
바. 농지법 그 밖의 법률에 따라 소유할 수 있는 농지로서 기획재정부령이 정하는 농지
2. 특별시·광역시(광역시에 있는 군 지역은 제외한다), 특별자치시(특별자치시에 있는 읍·면지
역은 제외한다. 이하 이 항에서 같다), 특별자치도(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시
조성을 위한 특별법」 제15조 제2항에 따라 설치된 행정시의 읍·면지역은 제외한다. 이하 이
항에서 같다) 및 시 지역(지방자치법 제3조 제4항에 따른 도농(都農) 복합형태의 시의 읍·면
지역은 제외한다) 중 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조 제1호에 따른 도시지역(국토의
계획 및 이용에 관한 법률에 따른 녹지지역 및 개발제한구역을 제외한다)에 있는 농지. 다만,
특별시, 광역시(광역시에 있는 군 지역은 제외한다), 특별자치시(특별자치시에 있는 읍·면지
역은 제외한다), 특별자치도(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」
제15조 제2항에 따라 설치된 행정시의 읍·면지역은 제외한다) 및 시 지역(지방자치법 제3조
제4항에 따른 도농(都農) 복합형태의 시의 읍·면 지역은 제외한다)의 도시지역(국토의 계획
및 이용에 관한 법률에 따른 녹지지역 및 개발제한구역을 제외한다)에 편입된 날부터 3년이
지나지 아니한 농지는 제외한다.

이때 '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.(法令 92-5①)

■ 2015.2.3. 개정에 따른 적용례

2015.2.3. 시행령 개정시 2. 중 편입기간에 대하여 종전 2년에서 3년으로 연장하였으며, 개정규정은 2015.2.3. 이후 양도하는 분부터 적용한다.(대통령령 제26068호 부칙9, 2015.2.3.)

◆ 주업의 판정

2-17.의 1.의 규정을 적용함에 있어 주업은 다음 각각의 기준에 따라 판정한다.(法令 92-5②)

1. 2 이상의 서로 다른 사업을 영위하는 경우에는 주업은 사업별 사업수입금액이 큰 사업으로
한다.
2. 1.의 규정에 불구하고 당해 법인이 농업에 직접 사용한 농지에서 생산한 농산물을 당해 법인
이 제조·생산하는 제품의 원료로 사용하고 그 농업과 제조업 등을 구분하여 경리하는 경우에
는 농업을 주업으로 하는 것으로 본다. 이 경우 당해 법인이 생산한 농산물 중 당해 법인이
제조하는 제품의 원재료로 사용하는 것의 비율이 100분의 50 미만인 경우에는 당해 농지의 면
적 중 그 사용비율에 상당하는 면적의 2배 이내의 농지에 한하여 농업을 주업으로 하는 것으
로 본다.

법인이 여러 사업장에서 여러 업종을 영위하는 경우 각 사업장별로 주업여부를 판정하여 각 사업장별로 비사업용

토지여부를 결정하는 것이 아니라 법인전체의 사업별 수입금액을 기준으로 하여 법인 전체의 주업을 판정하여야 한다.

◆ 임야

토지를 소유하는 기간 중 42-13.의 비사업용 토지의 기준기간 동안 임야에 해당하는 토지는 비사업용 토지에 해당한다. 다만, 다음 각각의 어느 하나에 해당하는 것을 제외한다.(法法 55-2 ②·2 및 法令 92-6①, ③, ④)

- | |
|--|
| 1. 산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률에 따라 지정된 채종림(採種林)·시험림, 산림보호법 제7조에 따른 산림보호구역, 그 밖에 공익상 필요하거나 산림의 보호·육성을 위하여 필요한 임야로서 다음 각각의 어느 하나에 해당하는 임야 |
| 가. 산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률에 따른 채종림·시험림과 산림보호법에 따른 산림보호구역 |
| 나. 사찰림 또는 동유림(洞有林) |
| 다. 자연공원법에 따른 공원자연보존지구 및 공원자연환경지구 안의 임야 |
| 라. 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에 따른 도시공원 안의 임야 |
| 마. 문화재보호법에 따른 문화재보호구역 안의 임야 |
| 바. 전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률에 따라 전통사찰이 소유하고 있는 경내지 |
| 사. 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법에 따른 개발제한구역 안의 임야 |
| 아. 군사기지 및 군사시설 보호법에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역 안의 임야 |
| 자. 도로법에 따른 접도구역 안의 임야 |
| 차. 철도안전법에 따른 철도보호지구 안의 임야 |
| 카. 하천법에 따른 홍수관리구역 안의 임야 |
| 타. 수도법에 따른 상수원보호구역 안의 임야 |
| 파. 그 밖에 공익상 필요 또는 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야로서 기획재정부령이 정하는 것 |
| 2. 임업을 주된 사업으로 하는 법인이나 산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률에 따른 독림가(篤林家)인 법인이 소유하는 임야 중 산지관리법에 따른 산지 안의 임야로서 다음 각각의 어느 하나에 해당하는 임야. 다만, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시지역(동법 시행령 제30조의 규정에 따른 보전녹지지역을 제외한다) 안의 임야로서 도시지역으로 편입된 날부터 3년이 경과한 임야를 제외한다. |
| 가. 산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률에 따른 산림경영계획인가를 받아 시업(施業) 중인 임야 |
| 나. 산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률에 따른 특수산림사업지구 안의 임야 |
| 3. 토지의 소유자·소재지·이용상황·보유기간 및 면적 등을 고려하여 법인의 업무와 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 임야로서 다음 각각의 어느 하나에 해당하는 것 |
| 가. 산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률에 따른 종·묘 생산업자가 산림용 종자 또는 산림용 묘목의 생산에 사용하는 임야 |
| 나. 산림문화·휴양에 관한 법률에 따른 자연휴양림을 조성 또는 관리·운영하는 사업에 사용되는 임야 |
| 다. 수목원조성 및 진흥에 관한 법률에 따른 수목원을 조성 또는 관리·운영하는 사업에 사용되는 임야 |
| 라. 산림조합 및 산림계가 그 고유목적에 직접 사용하는 임야 |
| 마. 제사·종교·자선·학술·기에 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 지방세법 시행령 제22 |

조에 따른 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 임야	
바. 종중이 소유한 임야(2005.12.31 이전에 취득한 것에 한한다)	
사. 그 밖에 토지의 소유자, 소재지, 이용상황, 소유기간 및 면적 등을 감안하여 법인의 업무에 직접 관련이 있는 임야로서 기획재정부령이 정하는 임야	

○ 법인세법 시행령 제92조의6 제1항 제8호의 군사시설보호법에 따른 군사시설보호구역 안의 임야는 같은법 제55조의2 제2항 제2호 가목에 해당되는 것으로 같은 법 시행령 제92조의3 규정을 적용함에 있어 비사업용토지로 보지 아니하는 기간에 해당하는 것임.(서면2팀-1827, 2007.10.11.)

◆ 주업의 판정

42-19.의 2.의 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.(法令 92-6②)

◆ 목장용지

토지를 소유하는 기간 중 42-13.의 비사업용 토지의 기준기간 동안 다음 각각의 어느 하나에 해당하는 목장용지에 해당하는 토지는 비사업용 토지에 해당한다. 다만, 토지의 소유자·소재지·이용 상황·보유기간 및 면적 등을 감안하여 법인의 업무와 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 목장용지로서 42-22.에서 정하는 것은 제외한다.(法 55-2②·3 및 法令 92-7④, ⑤, ⑥)

1. 축산업을 주된 사업으로 하는 법인이 소유하는 목장용지로서 다음 【별표 1】에 규정된 가축별 기준면적과 가축두수를 적용하여 계산한 축산용 토지의 기준면적을 초과하거나 특별시·광역시(광역시에 있는 군 지역은 제외한다), 특별자치시(특별자치시에 있는 읍·면지역은 제외한다), 특별자치도(제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법 제15조 제2항에 따라 설치된 행정시의 읍·면지역은 제외한다) 및 시 지역(지방자치법 제3조 제4항에 따른 도농(都農) 복합형태의 시의 읍·면 지역은 제외한다)의 도시지역(국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 녹지지역 및 개발제한구역을 제외한다)에 있는 목장용지(도시지역에 편입된 날부터 3년이 지나지 아니한 경우는 제외한다)

【별표】 축산용 토지의 기준면적

(1) 가축별 기준면적

구 분	사 업	가축두수	축사 및 부대시설		초지 및 사료포		비 고
			축사	부대시설	초지	사료포	
			(제곱미터)	(제곱미터)	(헥타르)	(헥타르)	
1. 한우 (육우)	사육사업	1두당	7.5	5	0.5	0.25	말·노새 또는 당나귀를 사육하는 경우를 포함 한다.
2. 한우 (육우)	비육사업	1두당	7.5	5	0.2	0.1	

3. 유우	목장사업	1두당	11	7	0.5	0.25	
4. 양	목장사업	10두당	8	3	0.5	0.25	
5. 사슴	목장사업	10두당	66	16	0.5	0.25	
6. 토끼	사육사업	100두당	33	7	0.2	0.1	친칠라를 사육하는 경우를 포함한다.
7. 돼지	양돈사업	5두당	50	13	-	-	개를 사육하는 경우를 포함한다.
8. 가금	양계사업	100수당	33	16	-	-	
9. 밍크	사육사업	5수당	7	7	-	-	여우를 사육하는 경우를 포함한다.

(2) 가축두수

가축두수는 다음 각각의 어느 하나의 방법 중 납세자가 선택하는 방법에 따라 산정한다.

가. 양도일 이전 최근 6사업연도(양도일이 속하는 사업연도를 포함한다) 중 납세자가 선택하는 축산업을 영위한 3사업연도의 최고사육두수를 평균한 것

나. 양도일 이전 최근 4사업연도(양도일이 속하는 사업연도를 포함한다) 중 납세자가 선택하는 축산업을 영위한 2사업연도의 최고사육두수를 평균한 것

다. 축산업을 영위한 기간이 2년 이하인 경우에는 축산업을 영위한 사업연도의 최고 사육두수를 평균한 것

2. 축산업을 주업으로 하지 아니하는 법인이 소유하는 목장용지

이때 '목장용지'라 함은 축산용으로 사용되는 축사와 부대시설의 토지, 초지 및 사료포(飼料圃)를 말한다.(法令 92-7 ①)

◆ 비사업용에서 제외되는 목장용지

다음 각각의 어느 하나에 해당하는 목장용지를 말한다.(法令 92-7②)

- | |
|--|
| 1. 중종이 소유한 목장용지(2005.12.31 이전에 취득한 것에 한한다) |
| 2. 초·중등교육법과 고등교육법에 따른 학교 및 축산법에 따른 가축개량총괄기관과 가축개량기관이 시험·연구·실습지로 사용하는 목장용지 |
| 3. 제사·종교·자선·학술·기예 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 지방세법 제186조 제1 호 본문의 규정에 따른 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 목장용지 |

| 4. 그 밖에 토지의 소유자, 소재지, 이용상황, 소유기간 및 면적 등을 감안하여 법인의 업무 |
| 와 직접 관련이 있는 목장용지로서 기획재정부령이 정하는 것 |

◆ 주업의 판정

42-21.의 1.의 규정을 적용함에 있어서 주업은 다음 각각에 따라 판정한다.(法令 92-7③)

| 1. 2 이상의 서로 다른 사업을 영위하는 경우에는 주업은 사업별 사업수입금액이 큰 사업으로 |
| 한다. 다만, 농업협동조합법에 의하여 설립된 농업협동조합과 농업협동조합중앙회는 이를 |
| 축산업을 주업으로 하는 법인으로 본다. |

| 2. 1.의 본문의 규정에 불구하고 당해 법인이 축산업에 직접 사용한 목장용지에서 생산한 축산 |
| 물을 당해 법인이 제조하는 제품의 원재료로 사용하고 그 축산업과 제조업 등을 구분하여 |
| 경리하는 경우에는 축산업을 주업으로 하는 것으로 본다. 이 경우 당해 법인이 생산한 축산 |
| 물 중 당해 법인이 제조하는 제품의 원재료로 사용하는 것의 비율이 100분의 50 미만인 |
| 경우에는 당해 목장용지의 면적 중 그 사용비율에 상당하는 면적의 2배 이내의 목장용지에 |
| 한하여 축산업을 주업으로 하는 것으로 본다. |

◆ 기타 토지

토지를 소유하는 기간 중 42-13.의 비사업용 토지의 기준기간 동안 농지, 임야 및 목장용지 외의 토지로서 다음 각
각을 제외한 토지는 비사업용 토지에 해당한다.(法法 55-2②·4 및 法令 92-8)

| 1. 지방세법이나 관계 법률에 따라 재산세가 비과세되거나 면제되는 토지 |

| 2. 지방세법 제106조 제1항 제2호 및 제3호에 따른 재산세 별도합산과세대상 또는 분리과세 |
| 대상이 되는 토지 |

| 3. 토지의 이용상황, 관계 법률의 의무이행 여부 및 수입금액 등을 고려하여 법인의 업무와 |
| 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 토지로서 다음 42-25. 내지 42-37. |
| 에서 정하는 토지 |

농지, 임야 및 목장용지 외의 토지로서 보유기간 중 지방세법상 재산세 별도합산 또는 분리과세대상이 되는 토지 등
은 비사업용 토지에서 제외된다.

○ 골프장업을 영위하는 법인이 업무와 관련 없이 재산세 종합합산과세대상인 토지를 양도하는 경우에는 비사업용
토지에 해당함.(서이-1344, 2006.7.14)

○ 법인이 보유하는 비사업용 토지(나대지)가 지방세법 제182조 제1항 제1호에서 규정하는 종합합산과세대상인 경
우에는 비사업용 토지에 해당함.(서이-1942, 2006.9.28)

○ 법인이 공장용지를 취득하여 법인세법 시행령 제92조의3에 따른 기간동안 농지, 임야 및 목장용지 외의 토지 중
지방세법상 재산세 별도합산 또는 분리과세대상이 되는 토지를 양도하는 경우에는 비사업용 토지로 보지 아니하는
것임.(서이-545, 2008.3.26)

또한 토지의 소유기간 중에 지방세법상 재산세 별도합산 또는 분리과세대상이 되는 토지 등에 해당된 경우에는 총

소유기간에서 당해 기간을 차감한 소유기간을 기준으로 비사업용 토지 여부를 판정한다.

○ 토지의 소유기간이 3년 미만인 경우에는 법인세법 시행령 제92조의3 제3호 각 목의 모두에 해당하는 기간이 법인세법 제55조의2 제2항에 해당하는 토지는 비사업용토지로 보는 것이며, 저당권의 실행을 위하여 취득한 토지의 취득일부터 2년 동안의 기간과 지방세법 제182조 제1항 제2호 및 제3호의 규정에 의한 재산세 별도합산 또는 분리과세대상이 되는 기간은 법인세법 제55조의2 제2항에 해당하는 토지의 소유기간으로 보지 아니하는 것임.(서이-275, 2007.2.7)

○ 소유기간 5년 이상 토지의 사업용 토지 해당 요건은 양도일 직전 3년 중 2년 이상을 직접 사업에 사용하거나 양도일 직전 5년 중 3년 이상을 직접 사업에 사용하는 경우로서, 지방세법 제182조 제1항 제2호 및 제3호의 규정에 의한 재산세 별도합산 및 분리과세 대상인 경우에도 위 요건을 부합하지 아니하는 경우에는 비사업용 토지에 해당하는 것임.(서이-248, 2007.2.5)

○ 비사업용 토지는 당해 토지를 소유하는 기간 중 법인세법 시행령 제92조의3에서 정하는 기간 동안 같은 법 제2항 각호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말하는 것으로, 같은 법 제2항 제4호 나목의 지방세법 제182조 제1항 제2호 및 제3호의 규정에 의한 재산세 별도합산 및 분리과세 대상인 경우에는 "토지 등 양도소득에 대한 과세특례"의 적용을 제외하는 것이나, 이 경우에도 토지의 소유기간이 같은 법 시행령 제92조의3 '비사업용 토지의 기간기준'의 적용요건을 충족하는 경우에는 비사업용 토지에 해당하는 것임.(서이-2067, 2007.11.14)

○ 매각대상 토지가 법인세법 제55조의2 제2항 제4호의 토지(농지, 임야 및 목장용지 외의 토지)로서 지방세가 분리과세된 경우 법인세법 시행령 제92조의3을 적용함에 있어 분리과세된 기간은 법인의 소유기간에는 포함하되 당해 기간 동안 법인세법 제55조의2 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 토지로 보아 비사업용 토지 해당여부를 판정하는 것임.(법인-2908, 2008.10.15)

■ 지방세법상 재산세 별도합산 · 종합합산 및 분리과세 대상 토지

공장건물 및 일반건축물 부속토지 중 기준면적 이내의 토지는 재산세 별도합산 및 분리과세대상이며, 각각의 과세대상에 대하여는 지방세법 제182조를 참조한다.

◆ 체육시설용 토지

운동장·경기장 등 체육시설용 토지로서 다음 각각의 어느 하나에 해당하는 것은 비사업용 토지에서 제외된다.(法令 92-8①·1 및 法則 46①, ②, ③, ④, ⑤)

1. 선수전용 체육시설용 토지

(1) 국민체육진흥법에 따라 직장 운동경기부를 설치한 법인이 선수전용으로 계속하여 제공하고 있는 체육시설용 토지로서 다음 【별표 7】에서 정하는 선수전용체육시설의 기준면적 이내의 토지

【별표 7】 직장운동경기부 선수전용 체육시설의 기준면적

(단위 : 제곱미터)

실외체육시설	실내체육시설

구분	기준면적	구분	기준면적 (체육시설바닥 면적)
1. 축구장	11,000	1. 핸드볼장, 배구장, 농구장, 탁구장,	800
2. 야구장	14,000	배드민턴장, 복싱장, 유도장, 검도장,	
3. 럭비장	9,000	태권도장, 펜싱장, 체조장, 역도장,	
4. 필드하키장	6,500	씨름장, 레슬링장, 볼링장	
5. 테니스장	650		
6. 연식정구장	650	2. 수영장, 수구장, 다이빙장	1,000
7. 미식축구장	7,000	3. 아이스하키장, 피겨스케이팅장,	1,800
8. 승마장	6,200	롤러스케이팅장	
9. 사격장	4,000		
10. 궁도장	7,100		
11. 기 타	3,000		

< 비 고 >

① 실내체육시설의 부속토지의 경우에는 실내체육시설의 건축물 바닥면적에 지방세법 시행령 제131조의2 제2항의 규정에 따른 용도지역별 적용배율을 곱하여 산출한 면적을 기준면적으로 인정한다. 다만, 당해 토지가 지방세법 시행령 제131조의2 제1항 제2호의 규정에 따른 건축물의 부속토지에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 축구, 야구, 럭비, 필드하키 또는 미식축구 중 2종목 이상의 운동경기부를 두고 있는 경우에는 그 중 가장 넓은 것에 해당하는 종목의 기준면적 하나만을 기준면적으로 인정한다.

③ 실내운동경기를 할 수 있는 운동경기부를 두고 있는 법인이 설치한 실내체육시설의 건축물 바닥면적이 기준면적 이하인 경우에는 당해 건축물 바닥면적에 지방세법 시행령 제131조의2 제2항의 규정에 따른 용도지역별 적용배율을 곱하여 산출한 면적을 기준면적으로 인정한다. 다만, 당해 토지가 지방세법 시행령 제131조의2 제1항 제2호의 규정에 따른 건축물의 부속토지에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 실내운동경기를 할 수 있는 운동경기부를 두고 있는 법인이 실내체육시설을 설치하지 아니한 경우에는 800제곱미터를 기준면적으로 인정한다.

⑤ 테니스장 또는 연식정구장의 경우에는 선수 2인까지를 기준으로 하며, 선수가 2인을 초과하는 경우에는 2인마다 483제곱미터를 가산하여 기준면적으로 인정한다.

다만, 직장운동경기부가 다음 각각의 선수·지도자 등에 관한 모든 요건에 해당하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 선수는 대한체육회에 가맹된 경기단체에 등록되어 있는 자일 것

나. 경기종목별 선수의 수는 당해 종목의 경기정원 이상일 것

다. 경기종목별로 경기지도자가 1인 이상일 것

(2) 운동경기업을 영위하는 법인이 선수훈련에 직접 사용하는 체육시설로서 다음【별표 8】의 기준면적 이내의 토지

【별표 8】 운동경기업 선수전용 체육시설의 기준면적

(단위 : 제곱미터)

실외체육시설		실내체육시설	
구분	기준면적	구분	기준면적 (체육시설바닥 면적)
1. 축구장	16,500	1. 핸드볼장, 배구장, 농구장, 탁구장,	1,200
2. 야구장	21,000	배드민턴장, 복싱장, 유도장, 검도장,	
3. 럭비장	13,500	태권도장,펜싱장, 체조장, 역도장,	
4. 필드하키장	9,750	씨름장,레슬링장, 볼링장	
5. 테니스장	975		
6. 연식정구장	975	2. 수영장, 수구장, 다이빙장	1,500
7. 미식축구장	10,500	3. 아이스하키장, 피겨스케이팅장,	2,700
8. 승마장	9,300	롤러스케이팅장	
9. 사격장	6,000		
10. 궁도장	10,650		
11. 기 타	4,500		

< 비 고 >

- ① 실내체육시설의 부속토지의 경우에는 실내체육시설의 건축물 바닥면적에 지방세법 시행령 제131조의2 제2항의 규정에 따른 용도지역별 적용배율을 곱하여 산출한 면적을 기준면적으로 인정한다. 다만, 당해 토지가 지방세법 시행령 제131조의2 제1항 제2호의 규정에 따른 건축물의 부속토지에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 축구, 야구, 럭비, 필드하키 또는 미식축구 중 2종목 이상의 운동경기부를 두고 있는 경우에는 그 중 가장 넓은 것에 해당하는 종목의 기준면적 하나만을 기준면적으로 인정한다.
- ③ 실내운동경기를 할 수 있는 운동경기부를 두고 있는 법인이 설치한 실내체육시설의 건축물 바닥면적이 기준면적 이하인 경우에는 당해 건축물 바닥면적에 지방세법 시행령 제131조의 2 제2항의 규정에 따른 용도지역별 적용배율을 곱하여 산출한 면적을 기준면적으로 인정한다. 다만, 당해 토지가 지방세법 시행령 제131조의2 제1항 제2호의 규정에 따른 건축물의 부속토지에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 테니스장 또는 연식정구장의 경우에는 선수 2인까지를 기준으로 하며, 선수가 2인을 초과하는 경우에는 2인마다 725제곱미터를 가산하여 기준면적으로 인정한다.

2. 종업원 체육시설용 토지

종업원의 복지후생을 위하여 설치한 체육시설용 토지 중 다음【별표 9】의 종업원 체육시설의 기준면적 이내의 토지

【별표 9】 종업원 체육시설의 기준면적

(단위 : 제곱미터)

		종업원	종업원 100인	종업원 500인	종업원 2,000인	종업원
구 분	종업원	100인	초과	초과	초과	10,000인
	종업원	이하	500인 이하	2,000인 이하	10,000인 이하	초과
	종업원					
실외	운동장	1,000	1,000 + 100인	4,600 + 500인	9,100 + 2,000인	17,100
체육	장		초과 종업원수×9	초과 종업원수×3	초과 종업원수×1	
시설						
	코트	970	970	1,940	2,910	2,910
실내체육시설		150	300	450	900	900

< 비 고 >

- ① 종업원수는 당해 사업장에 근무하는 종업원을 기준으로 한다.
- ② 종업원이 50인 이하인 법인의 경우에는 코트면적만을 기준면적으로 인정한다.
- ③ 실내체육시설의 건축물 바닥면적이 기준면적 이하인 경우에는 당해 건축물 바닥면적을 그 기준면적으로 한다.
- ④ 종업원용 실내체육시설의 부속토지의 경우에는 실내체육시설의 건축물 바닥면적에 지방세법 시행령 제131조의2 제2항의 규정에 따른 용도지역별 적용배율을 곱하여 산출한 면적을 기준면적으로 인정한다. 다만, 당해 토지가 지방세법 시행령 제131조의2 제1항 제2호의 규정에 따른 건축물의 부속토지에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

다만, 다음 각각의 종업원 체육시설의 기준에 적합하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니하다.

- 가. 운동장과 코트는 축구·배구·테니스 경기를 할 수 있는 시설을 갖추는 것
- 나. 실내체육시설은 영구적인 시설물이어야 하고, 탁구대를 2면 이상 둘 수 있는 규모일 것
- 3. 체육시설의 설치·이용에 관한 법률에 따른 체육시설업을 영위하는 법인이 동법의 규정에 따른 적합한 시설 및 설비를 갖추고 당해 사업에 직접 사용하는 토지
- 4. 경기장운영업을 영위하는 법인이 당해 사업에 직접 사용하는 토지

◆ 주차장용 토지

주차장용 토지로서 다음 각각의 어느 하나에 해당하는 것은 비사업용 토지에서 제외된다.(法令 92-8①·2 및 法則 46⑥)

- | |
|---|
| 1. 주차장법에 따른 부설주차장(주택의 부설주차장을 제외한다)으로서 동법에 따른 부설주차장 설치기준면적 이내의 토지. 다만, 42-30.의 휴양시설업용 토지 안의 부설주차장용 토지에 대하여는 42-28.에서 정하는 바에 의한다. |
| 2. 지방세법 시행령 제101조 제3항 제1호에 따른 사업자 외의 법인으로서 업무용자동차(승용자동차·이륜자동차 및 종업원의 통근용 승합자동차를 제외한다)를 필수적으로 보유하여야 하는 사업에 제공되는 업무용 자동차의 주차장용 토지. 다만, 소유하는 업무용 자동차의 차종별 대수에 여객자동차운수사업법 또는 화물자동차운수사업법에 규정된 차종별 대당 최저보유차고면적기준을 곱하여 계산한 면적을 합한 면적('최저차고기준면적')에 1.5를 곱하여 계산한 면적 이내의 토지에 한한다. |
| 3. 주차장운영업용 토지주차장운영업을 주업으로 하는 법인이 소유하고, 주차장법에 따른 노외주차장으로 사용하는 토지로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 100분의 3 이상인 토지 |

2.의 업무용 자동차의 주차장이란 법인제품의 판매 또는 용역의 공급 등이 주로 업무용자동차를 통하여 이루어지는 사업(예를 들어, 음료 및 주류제조판매업 등)을 영위하는 법인으로서 당해 업무용 자동차의 주차에 공하는 전용주차장을 말한다.

또한 3.의 노외주차장이란 도로의 노면 또는 교통광장 외의 장소에 설치된 주차장으로서 일반의 이용에 제공되는 것을 말한다.

◆ 민간투자사업 시행토지

사회기반시설에 대한 민간투자법에 따라 지정된 사업시행자가 동법에서 규정하는 민간투자사업의 시행으로 조성한 토지 및 그 밖의 법률에 의하여 사업시행자가 조성하는 토지로서 다음 각각의 어느 하나에 해당하는 토지는 비사업용 토지에서 제외된다. 다만, 토지의 조성이 완료된 날부터 2년이 경과한 토지를 제외한다.(法令 92-8①·3 및 法則 46⑦)

- | |
|---|
| 1. 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률에 따른 개발사업시행자가 경제자유구역개발계획에 따라 경제자유구역 안에서 조성한 토지 |
| 2. 관광진흥법에 따른 사업시행자가 관광단지 안에서 조성한 토지 |
| 3. 기업도시개발특별법에 따라 지정된 개발사업시행자가 개발구역 안에서 조성한 토지 |
| 4. 유통단지개발촉진법에 따른 유통단지개발사업시행자가 당해 유통단지 안에서 조성한 토지 |
| 5. 중소기업진흥에 관한 법률에 따라 단지조성사업의 실시계획이 승인된 지역의 사업시행자가 조성한 토지 |
| 6. 지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률에 따라 지정된 개발촉진지구 안의 사업시행자가 조성한 토지 |
| 7. 한국컨테이너부두공단법에 따라 설립된 한국컨테이너부두공단이 조성한 토지 |
| 8. 친수구역 활용에 관한 특별법에 따라 지정된 사업시행자가 친수구역 안에서 조성한 토지 |

◆ 청소년수련시설용 토지

청소년활동진흥법에 따른 청소년수련시설용 토지로서 동법에 따른 시설·설비기준을 갖춘 토지는 비사업용 토지에서 제외된다. 다만, 수용정원에 200제곱미터를 곱한 기준면적을 초과하는 토지를 제외한다.(法令 92-8①·4 및 法則 46 ⑧)

◆ 예비군훈련장용 토지

종업원 등의 예비군훈련을 실시하기 위하여 소유하는 토지로서 다음 각각의 요건을 모두 갖춘 토지는 비사업용 토지에서 제외된다.(法令 92-8①·5 및 法則 46⑨,⑩)

- 1. 지목이 대지 또는 공장용지가 아닐 것
- 2. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시지역의 주거지역·상업지역 및 공업지역 안에 소재하지 아니할 것
- 3. 다음 【별표 10】의 1.에서 정하는 시설기준을 갖추고 【별표 10】의 2.에서 정하는 기준면적 이내일 것

【별표 10】 예비군훈련장용 토지 및 시설 기준

1. 시설기준

시설별	시설기준	적용대상
교육보조재료 창고	교재·교육용 장비 그 밖에 교육용 소모품을 갖춘 66제곱미터 이상의 창고	대대급 이상 훈련장
강당	영화 또는 슬라이드 상영시설을 갖춘 298제곱미터(중대급훈련장의 경우에는 185제곱미터)이상의 강당	중대급 이상 훈련장
간이목욕장 시설	50명 이상이 동시에 목욕할 수 있는 시설을 갖춘 목욕장	대대급 이상 훈련장

2. 기준면적

(단위 : 제곱미터)

부대편성인원	중대·대대	연대	여단	용도
\	대대	·연대		
훈련장 시설	800명 이하	801명~2,400명	2,401명~5,000명	5,001명 이상

	15,000	30,000	30,000	45,000	철조망장애물 및 총검술교육시설을 갖춘 각개전투분대전술 수색정찰 교육장소
전술교육장					
사격술 예비훈련장	3,600	7,200	10,800	10,800	사격술의 예비훈련장소
사격장	1,650	2,475	3,300	3,300	사격장소
기초훈련장	2,500	5,000	7,500	7,500	제식훈련, 총검술·소화기 또는 기계훈련의 장소
계	22,750	44,675	51,600	66,600	

< 비 고 >

사격술예비훈련장·사격장 및 기초훈련장의 경우에는 전술교육장(사격술예비훈련장 및 기초훈련장의 경우에는 예비군 훈련장 소유자의 다른 평지 또는 운동장을 포함한다)에서 그 훈련을 실시할 수 없는 경우에 한하여 당해 면적을 기준면적에 포함한다.

4. 수임 군부대의 장으로부터 예비군훈련의 실시를 위임받은 자가 소유할 것

◆ 휴양시설업용 토지

관광진흥법에 따른 전문휴양업·종합휴양업 그 밖의 이와 유사한 시설을 갖추고 타인의 휴양이나 여가선용을 위하여 이를 이용하게 하는 휴양시설업용 토지(관광진흥법에 따른 전문휴양업·종합휴양업 그 밖에 이와 유사한 휴양시설업의 일부로 운영되는 스키장업 또는 수영장업용 토지를 포함하며, 온천장용 토지를 제외한다)로서 다음 각각의 기준면적을 합한 면적 이내의 토지는 비사업용 토지에서 제외된다.(法令 92-8①·6 및 法則 46⑪, ⑫)

1. 옥외 동물방목장 및 옥외 식물원이 있는 경우 그에 사용되는 토지의 면적
2. 부설주차장이 있는 경우 주차장법에 따른 부설주차장 설치기준면적의 2배 이내의 부설주차장용 토지의 면적. 다만, 도시교통정비촉진법에 따라 교통영향분석·개선대책이 수립된 주차장의 경우에는 같은 법 제16조 제4항에 따라 해당 사업자에게 통보된 주차장용 토지 면적으로 한다.
3. 지방세법 시행령 제101조 제1항 제2호의 규정에 따른 건축물이 있는 경우 재산세 종합합산과세대상 토지 중 건축물의 바닥면적(건물 외의 시설물인 경우에는 그 수평투영면적을 말한다)에 동조 제2항의 규정에 따른 용도지역별 배율을 곱하여 산정한 면적 범위 안의 건축물 부속토지의 면적

◆ 하치장용 등의 토지

물품의 보관·관리를 위하여 별도로 설치·사용되는 하치장·야적장·적치장 등(건축법에 따른 건축허가를 받거나 신고를 하여야 하는 건축물로서 허가 또는 신고 없이 건축한 창고용 건축물의 부속토지를 포함한다)으로서 당해 사업연도 중 물품의 보관·관리에 사용된 최대면적의 100분의 120 이내의 토지는 비사업용 토지에서 제외된다.(法令 92-8

①·7)

◆ 골재채취장용 토지

골재채취법에 따라 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장에 한한다)으로부터 골재채취의 허가를 받은 법인이 허가 받은 바에 따라 골재채취에 사용하는 토지는 비사업용 토지에서 제외된다.(法令 92-8①·8)

◆ 폐기물처리용 토지

폐기물관리법에 따라 허가를 받아 폐기물처리업을 영위하는 법인이 당해 사업에 사용하는 토지는 비사업용 토지에서 제외된다.(法令 92-8①·9)

◆ 광천지

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 100분의 4 이상인 토지는 비사업용 토지에서 제외된다.(法令 92-8①·10 및 法則 46⑬)

◆ 양어장 또는 지소용 토지

지적법에 따른 양어장 또는 지소(池沼)용 토지(내수면양식업·낙시터운영업 등에 사용되는 댐·저수지·소류지(小溜池) 및 자연적으로 형성된 호소와 이들의 유지를 위한 부지를 말한다)로서 다음 각각의 어느 하나에 해당하는 토지는 비사업용 토지에서 제외된다.(法令 92-8①·11 및 法則 46⑬)

- | |
|--|
| 1. 수산업법에 따라 허가를 받은 육상해수양식어업 또는 수산종자산업육성법에 따라 허가를 받은 수산종자생산업에 사용되는 토지 |
| 2. 내수면어업법에 따라 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말하며, 서울특별시의 한강의 경우에는 한강관리에 관한 업무를 관장하는 기관의 장을 말한다)으로부터 면허 또는 허가를 받거나 시장·군수 또는 구청장에게 신고한 자가 당해 면허어업·허가어업 및 신고어업에 사용하는 토지 |
| 3. 1. 및 2. 외의 토지로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 100분의 4 이상인 토지 |

◆ 블록·석물·토관제조업용 토지 등

블록·석물·토관제조업용 토지, 화훼판매시설업용 토지, 조경작물식재업용 토지, 자동차정비·중장비정비·중장비운전 또는 농업에 관한 과정을 교습하는 학원용 토지 그 밖에 이와 유사한 토지로서 블록·석물·토관·벽돌·콘크리트제품·옹기·철근·비철금속·플라스틱파이프·골재·조경작물·화훼·분재·농산물·수산물·축산물의 도매업 및 소매업용(농산물·수산물 및 축산물의 경우에는 유통산업발전법에 따른 시장과 그 밖에 이와 유사한 장소에서 운영하는 경우에 한한다) 토지의 경우에는 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 다음 각각에서 정하는 비율 이상인 토지는 비사업용 토지에서 제외된다.(法令 92-8①·12 및 法則 46⑭,⑮)

구 분	수입금액비율
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.블록·석물·토관·벽돌·콘크리트제품·옹기·철근·비철금속·플라스틱파이프·골재·조경작물·화훼·분재·농산물·수산물·축산물의 도매업 및 소매업용 (농산물·수산물 및 축산물의 경우에는 유통산업발전법에 따른 시장과 그 밖에 이와 유사한 장소에서 운영하는 경우에 한한다) 토지	100분의 10

◆ 기타 토지

그 밖에 42-25. 내지 42-36.와 유사한 토지로서 토지의 이용상황 및 관계법령의 이행 여부 등을 감안하여 사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 토지로서 기획재정부령이 정하는 토지는 비사업용 토지에서 제외된다.(法令 92-8 ①·13)

현행 기획재정부령에서 별도로 정하는 토지는 없다.

◆ 주택 부속토지 중 기준초과토지

토지를 소유하는 기간 중 42-13.의 비사업용 토지의 기준기간 동안 지방세법 제106조 제2항에 따른 주택 부속토지 중 주택이 정착된 면적에 지역별로 다음 각각의 배율을 곱하여 산정한 면적을 초과하는 토지는 비사업용 토지에 해당한다.(法法 55-2②·5 및 法令 92-9)

1. 도시지역 안의 토지	5배
2. 도시지역 밖의 토지	10배

◆ 별장의 부속토지

토지를 소유하는 기간 중 42-13.의 비사업용 토지의 기준기간 동안 주거용 건축물로서 상시주거용으로 사용하지 아니하고 휴양·피서·위락 등의 용도로 사용하는 건축물('별장')의 부속토지는 비사업용 토지에 해당한다. 다만, 별장에 부속된 토지의 경계가 명확하지 아니한 때에는 그 건축물 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 부속토지로 본다.(法法 55-2②·6)

◆ 부득이한 사유에 의한 비사업용 토지의 판정유예

비사업용 토지 규정을 적용함에 있어 토지를 취득한 후 법령에 따라 사용이 금지되거나 그 밖에 부득이한 사유가 있어 비사업용 토지에 해당하는 경우에는 비사업용 토지로 보지 아니할 수 있으며(法法 55-2③), 이에 따라 다음 각각의 어느 하나에 해당하는 토지는 해당 각각에서 규정한 기간 동안 법인세법 제55조의2 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 토지로 보아 같은 항에 따른 비사업용 토지에 해당하는지 여부를 판정한다.(法令 92-11① 및 法則 46-2①)

구	분	제 외 기 간

1. 토지를 취득한 후 법령에 따라 사용이 금지 또는 제한된 토지	사용이 금지 또는 제한된 기간
2. 토지를 취득한 후 문화재보호법에 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 정하는 부득이한 사유에 해당되는 토지로서 다음 각각의 어느 하나에 해당하는 토지. 다만, 부동산매매업(한국표준산업분류에 따른 건물건설업 및 부동산 공급업을 말한다)을 영위하는 자가 취득한 매매용부동산에 대하여는 가. 및 나.를 적용하지 아니한다.	해당 각각에서 정하는 기간
가. 토지를 취득한 후 법령에 따라 해당 사업과 관련된 인가·허가(건축허가를 포함한다)·면허 등을 신청한 자가 건축법 제18조의 규정 및 행정지도에 따라 건축허가가 제한됨에 따라 건축을 할 수 없게 된 토지	건축허가가 제한된 기간
나. 토지를 취득한 후 법령에 따라 당해 사업과 관련된 인가·허가(건축허가를 포함한다)·면허 등을 받았으나 건축자재의 수급조절을 위한 행정지도에 따라 착공이 제한된 토지	착공이 제한된 기간
다. 사업장(임시 작업장을 제외한다)의 진입도로로서 사도법에 따른 사도 또는 불특정다수인이 이용하는 도로	사도 또는 도로로 이용되는 기간
라. 건축법에 따라 건축허가를 받을 당시에 공공공지(公共空地)로 제공한 토지	당해 건축물의 착공일부터 공공공지로의 제공이 끝나는 날까지의 기간
마. 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)
바. 지당권의 실행 그 밖에 채권을 변제받기 위하여 취득한 토지 및 청산절차에 따라 잔여재산의 분배로 인하여 취득한 토지	취득일부터 2년
사. 당해 토지를 취득한 후 소유권에 관한 소송이 계속(係屬) 중인 토지	법원에 소송이 계속되거나 법원에 의하여 사용이 금지된 기간
아. 도시개발법에 따른 도시개발구역 안의 토지로서 환지방식에 따라 시행되는 도시개발사업이 구획단위로 사실상 완료되어	건축이 가능한 날부터 2년

건축이 가능한 토지	
자. 건축물이 멸실·철거되거나 무너진 토지	당해 건축물이 멸실·철거되거나 무너진 날부터 2년
차. 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
가. 다음 각각의 어느 하나에 해당하는 기관이 금융산업의 구조개선에 관한 법률 제10조의 규정에 따른 적기시정조치 또는 동법 제14조 제2항의 규정에 따른 계약이전의 결정에 따라 같은 법 제2조 제2호에 따른 부실금융기관으로부터 취득한 토지	취득일부터 2년
㉠ 예금자보호법 제3조의 규정에 따른 예금보험공사	
㉡ 예금자보호법 제36조의3의 규정에 따른 정리금융기관	
㉢ 금융산업의 구조개선에 관한 법률 제2조 제1호의 규정에 따른 금융기관	
타. 자산유동화에 관한 법률에 따른 유동화전문회사가 동법 제3조의 규정에 따른 자산유동화계획에 따라 자산보유자로부터 취득한 토지	취득일부터 3년
파. 당해 토지를 취득한 후 가. 내지 타.의 사유 외에 도시계획의 변경 등 정당한 사유로 인하여 사업에 사용하지 아니하는 토지	당해 사유가 발생한 기간

○ 지상에 건축물이 정착되어 있지 아니한 토지를 취득하여 사업용으로 사용하기 위하여 건설에 착공(착공한 것이 불분명한 경우에는 착공신고서 제출일을 기준으로 한다)한 토지는 당해 토지의 취득일로부터 2년 및 착공일 이후 건설이 진행 중인 기간(천재지변, 민원의 발생 그 밖의 정당한 사유로 인하여 건설을 중단한 경우에는 중단한 기간을 포함한다)동안은 법인세법 제55조의2 제2항 각호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 토지로 보아 동항의 규정에 따른 비사업용토지에 해당하는지 여부를 판정하는 것임.(서이-1632, 2007.9.6)

○ 협동조합중앙회가 감독기관인 금융감독위원회의 경영개선명령에 의해 불가피하게 연수원을 매각한 경우 비사업용 토지의 범위에서 제외되는 사유에 해당하지 않음.(서이-897, 2008.5.9.)

○ 법인이 관계법령에 따른 지구단위계획에 관한 도시관리계획결정에 의해 공동주택용지로 결정되어 토지구획정리사업이 진행 중인 토지를 취득한 경우로서 이후 도시관리계획 변경신청에 따라 공동주택의 평형, 평형별 수용세대수 확정 및 획지변경 등의 도시관리계획변경고시가 있는 경우, 당초 취득일부터 변경고시일까지의 기간에 대해 해당 토지는 "도시계획의 변경 등 정당한 사유로 인하여 사업에 사용하지 아니하는 토지"에 해당하지 아니하는 것임. 또한 변경고시로 새로이 건축행위 등의 사용이 금지되거나 제한된 것으로 보기 어려운 경우에는 변경고시일 이후의 기간에 대해서도 "도시계획의 변경 등 정당한 사유" 규정이 적용되지 아니함.(사전법령법인-22439, 2015.4.10.)

◆ 기타 사유에 의한 비사업용 토지의 제외

비사업용 토지 규정을 적용함에 있어 토지를 취득한 후 법령에 따라 사용이 금지되거나 그 밖에 부득이한 사유가 있어 비사업용 토지에 해당하는 경우로서 다음 각각의 어느 하나에 해당하는 토지는 비사업용 토지로 보지 아니한다.(法法 55-2③, 法令 92-11③ 및 法則 46-2③)

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 2006.12.31 이전인 토지 또는 취득일이 사업인정고시일부터 2년 이전인 토지
3. 법인세법 제55조의2 제2항 제1호 나목에 해당하는 농지로서 종중이 소유한 농지(2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한한다)
4. 사립학교법에 따른 학교법인이 기부(출연을 포함한다)받은 토지
5. 그 밖에 공익, 기업의 구조조정 또는 불가피한 사유로 인한 법령상 제한, 토지의 현황·취득사유 또는 이용상황 등을 감안하여 정하는 부득이한 사유에 해당되는 토지로서 다음 각각의 어느 하나에 해당하는 토지
 - 가. 기업구조조정촉진법에 따른 부실징후기업과 채권금융기관협의회가 같은 법 제10조에 따라 해당 부실징후기업의 경영정상화계획 이행을 위한 약정을 체결하고 그 부실징후기업이 해당 약정에 따라 양도하는 토지(2008.12.31 이전에 취득한 것에 한정한다)
 - 나. 채권은행 간 거래기업의 신용위험평가 및 기업구조조정방안 등에 대한 협의와 거래기업에 대한 채권은행 공동관리절차를 규정한 채권은행협의회 운영협약에 따른 관리대상기업과 채권은행자율협의회가 같은 협약 제19조에 따라 해당 관리대상기업의 경영정상화계획 이행을 위한 특별약정을 체결하고 그 관리대상기업이 해당 약정에 따라 양도하는 토지(2008.12.31 이전에 취득한 것에 한정한다)
 - 다. 금융산업의 구조개선에 관한 법률에 따른 금융기관이 같은 법 제10조 제1항에 따라 금융위원회로부터 적기시정 조치를 받고 그 이행계획 등에 따라 양도하는 토지(2008.12.31 이전에 취득한 것에 한정한다)
 - 라. 신용협동조합법에 따른 신용협동조합중앙회가 같은 법 제83조의3 제2항에 따라 금융위원회로부터 경영개선상태의 개선을 위한 조치를 이행하도록 명령받고 그 명령에 따라 양도하는 토지(2008.12.31 이전에 취득한 것에 한정한다)
 - 마. 신용협동조합법에 따른 신용협동조합이 같은 법 제86조 제1항에 따라 금융위원회로부터 경영관리를 받거나, 같은 법 제89조 제4항에 따라 신용협동조합중앙회장으로부터 재무상태의 개선을 위한 조치를 하도록 요청받고 그에 따라 양도하는 토지(2008.12.31 이전에 취득한 것에 한정한다)
 - 바. 농업협동조합의 구조개선에 관한 법률에 따른 조합이 같은 법 제4조 제1항에 따라 농림수산물식품부장관으로부터 적기시정조치를 받고 그 이행계획 등에 따라 양도하는 토지(2008.12.31 이전에 취득한 것에 한정한다)
 - 사. 수산업협동조합의 구조개선에 관한 법률에 따른 조합이 같은 법 제4조 제1항에 따라 농림수산물식품부장관으로부터 적기시정조치를 받고 그 이행계획 등에 따라 양도하는 토지(2008.12.31 이전에 취득한 것에 한정한다)

아. 산림조합의 구조개선에 관한 법률에 따른 조합이 같은 법 제4조 제1항에 따라 산림청장으로부터 적기시정조치를 받고 그 이행계획 등에 따라 양도하는 토지(2008.12.31 이전에 취득한 것에 한정한다)

자. 새마을금고법에 따른 새마을금고 또는 중앙회가 같은 법 제77조 제3항 또는 제80조 제1항에 따라 행정안전부장관으로부터 경영상태 개선을 위한 조치 이행 명령 또는 경영지도를 받거나, 같은 법 제79조 제6항에 따라 회장으로 부터 경영개선 요구 또는 합병 권고 등 조치를 받고 그에 따라 양도하는 토지(2008.12.31 이전에 취득한 것에 한정한다)

차. 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제39조에 따라 산업시설구역의 산업용지를 소유하고 있는 입주기업체가 산업용지를 같은 법 제2조에 따른 관리기관(같은 법 제39조 제2항 각 호의 유관기관을 포함한다)에 양도하는 토지(2008.12.31 이전에 취득한 것에 한정한다)

카. 과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률에 따라 설립된 한국원자력연구원이 소유한 시험농장용 토지

타. 공장의 가동에 따른 소음·분진·악취 등으로 생활환경의 오염피해가 발생하는 지역의 토지로서 해당 토지소유자의 요구에 따라 취득한 공장용 부속토지의 인접토지

파. 「채무자의 회생 및 파산에 관한 법률」 제242조에 따른 회생계획인가 결정에 따라 회생계획의 수행을 위하여 양도하는 토지

42-40.에 따른 토지는 당해 사유가 존속하는 기간에 한하여 비사업용 토지에서 제외되는 반면, 위의 토지는 전 기간 동안 비사업용 토지에서 제외된다.

■ 2015.3.13. 개정에 따른 적용례

2015.3.13. 시행규칙 개정 시 파. 의 채무자의 회생계획 이행 과정에서 발생하는 양도세 부담을 완화하기 위하여 「채무자의 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생계획 인가 결정에 따라 회생계획 수행을 위하여 부득이하게 양도하는 토지를 비사업용 토지의 범위에서 제외하였으며, 개정규정은 2015.3.13. 이후 양도하는 분부터 적용한다.(기획재정부령 제480호 부칙3, 2015.3.13.)

◆ 수입금액비율의 계산

인세법 시행령 제92조의8 제1항 제2호 다목(42-26.), 제10호(42-34.), 제11호 다목(42-35.), 제12호(42-36.)의 규정을 적용함에 있어서 "토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율('수입금액비율')은 사업연도별로 계산하되, 다음 각각의 비율 중 큰 것으로 한다. 이 경우 당해 토지에서 발생한 수입금액을 토지의 필지별로 구분할 수 있는 경우에는 필지별로 수입금액비율을 계산한다.(法令 92-8②)

1. 당해 사업연도의 연간수입금액을 당해 사업연도의 토지가액으로 나눈 비율	
2. (당해 사업연도의 연간수입금액 + 직전 사업연도의 연간수입금액) ÷ (당해 사업연도의	
토지가액 + 직전 사업연도의 토지가액)	

토지가액에 대한 연간수입금액의 비율(수입금액 비율)은 당해 토지가액에 대한 당해 사업연도의 연간 수입금액비율

과 다음 산식에 의하여 계산한 것 중 큰 것으로 한다.

당해 사업연도의 연간수입금액 + 직전 사업연도의 연간수입금액

수입금액 비율 =

당해 사업연도의 토지가액 + 직전 사업연도의 토지가액

◆ 연간 수입금액

-42.의 '연간수입금액'이라 함은 다음 각각에 규정한 방법에 따라 계산한 금액을 말한다.(法令 92-8③)

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 제65조 제1항에 규정된 산식을 준용하여 계산한 금액을 합산한다.
2. 1사업연도의 수입금액이 당해 토지 및 건축물·시설물 등('당해토지 등')과 그 밖의 토지 및 건축물·시설물 등('기타토지 등')에 공통으로 관련되고 있어 그 실지귀속을 구분할 수 없는 경우에는 당해토지 등에 관련된 1사업연도의 수입금액은 다음 산식에 따라 계산한다.

당해 토지 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.

비사업용 토지의 판정기준이 되는 수입금액은 당해 토지에서 발생한 기업회계상 영업수익과 이에 준하는 부수수익을 포함하고, 영업외수익 등은 포함되지 아니한다.

◆ 토지가액

42-42. 및 42-43.에서 '당해 과세기간의 토지가액'이라 함은 당해 사업연도 종료일(사업연도 중에 양도한 경우에는 양도일)의 기준시가를 말한다.(法令 92-8④)

◆ 다수의 연접필지 중 기준초과면적의 구분

비사업용 토지 규정을 적용함에 있어서 연접하여 있는 다수 필지의 토지가 하나의 용도에 일괄하여 사용되고 그 총면적이 비사업용 토지 해당여부의 판정기준이 되는 면적('기준면적')을 초과하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 해당 호의 각목의 순위에 따른 토지의 전부 또는 일부를 기준면적 초과부분으로 본다.(法令 92-8⑤)

1. 토지 위에 건축물 및 시설물이 없는 경우

	가. 취득시기가 낮은 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 낮은 토지	
	나. 취득시기가 동일한 경우에는 법인이 선택하는 토지	

◆ 특정용도분 건축물 부속토지의 구분

비사업용 토지 규정을 적용함에 있어서 토지 위에 하나 이상의 건축물(시설물 등을 포함한다)이 있고, 그 건축물이 법인의 특정 사업에 사용되는 부분(다수의 건축물 중 특정 사업에 사용되는 일부 건축물을 포함하며, '특정용도분')과 그러하지 아니한 부분이 함께 있는 경우 건축물의 바닥면적 및 부속토지면적('부속토지면적 등') 중 특정용도분의 부속토지면적 등의 계산은 다음 산식에 의한다.(法令 92-8⑥)

	1. 하나의 건축물이 복합용도로 사용되는 경우	
	특정용도분의 부속토지면적 등 = 건축물의 부속토지면적 등 × $\frac{\text{특정용도분의 연면적}}{\text{건축물의 연면적}}$	
	2. 동일경계 안에 용도가 다른 다수의 건축물이 있는 경우	
	특정용도분의 부속토지면적 = 다수의 건축물의 전체 부속토지면적 × $\frac{\text{특정용도분의 바닥면적}}{\text{다수의 건축물의 전체 바닥면적}}$	

◆ 비과세

다음 각각의 어느 하나에 해당하는 토지 등 양도소득에 대하여는 토지 등 양도소득에 대한 법인세를 과세하지 아니한다. 다만, 42-3.의 미등기 토지 등에 대한 토지 등 양도소득에 대하여는 그러하지 아니하다.(法法 55-2④)

	1. 파산선고에 의한 토지 등의 처분으로 인하여 발생하는 소득	
	2. 법인이 직접 경작하던 농지로서 법인세법 시행령 제92조의2 제3항에 해당하는 농지의 교환 또는 분합·통합으로 인하여 발생하는 소득	
	3. 도시 및 주거환경정비법이나 그 밖의 법률에 따른 환지(換地) 처분 등 42-13.에서 정하는 사유로 인하여 발생하는 소득	

주) 토지 등 양도소득에 대한 법인세 비과세규정은 종전 특별부가세 비과세대상을 대부분 이관하여 온 내용이며, 그 구체적인 대상 및 과세실무 등에 대하여는 종전의 사례를 준용할 수 있을 것임.

◆ 기타 비과세소득

다음 각각의 어느 하나에 해당하는 소득을 말한다.(法令 92-2④)

1. 도시개발법 그 밖의 법률에 의한 환지처분으로 지목 또는 지번이 변경되거나 체비지로 총당됨으로써 발생하는 소득. 이 경우 환지처분 및 체비지는 소득세법 시행령 제152조의 규정에 의한 것으로 한다.

2. 소득세법 시행령 제152조 제3항에 따른 교환으로 발생하는 소득

3. 적격분할·적격합병·적격물적분할·적격현물출자·조직변경 및 교환(법인세법 제50조의 요건을 갖춘 것에 한정한다)으로 인하여 발생하는 소득

4. 한국토지주택공사법에 따른 한국토지주택공사가 같은 법에 따른 개발사업으로 조성한 토지 중 주택건설용지로 양도함으로써 발생하는 소득

5. 주택을 신축하여 판매(민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제2호에 따른 민간건설임대주택 또는 공공주택 특별법 제2조 제1호의2에 따른 공공건설임대주택을 동법에 따라 분양하거나 다른 임대사업자에게 매각하는 경우를 포함한다)하는 법인이 그 주택 및 주택에 부수되는 토지로서 그 면적이 다음 각각의 면적 중 넓은 면적 이내의 토지를 양도함으로써 발생하는 소득

가. 주택의 연면적(지하층의 면적, 지상층의 주차용으로 사용되는 면적 및 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조 제3호의 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

6. 민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제8호에 따른 기업형임대사업자에게 토지를 양도하여 발생하는 소득

7. 그 밖에 공공목적을 위한 양도 등 기획재정부령이 정하는 사유로 인하여 발생하는 소득

주) 각각의 비과세 규정은 종전 특별부가세제도 하의 비과세 규정과 동일하므로 그 적용에 있어서는 종전 특별부가세 과세실무를 참조하면 될 것임.

■ 2016.2.12. 개정에 따른 적용례

2016.2.12. 시행령 개정시 6.의 기업형임대사업자에게 토지를 양도하여 발생하는 소득.을 추가하였다.

개정규정은 2016.2.12. 이후 양도하는 분부터 적용한다.(대통령령 제26981호 부칙10, 2016.2.12.)

다만, 개정규정의 시행 전에 기업형임대사업자에게 토지를 양도하여 발생한 소득에 대해서는 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.(대통령령 제26981호 부칙18, 2016.2.12.)

■ 2015.2.3. 개정에 따른 적용례

2015.2.3. 시행령 개정시 2.의 규정을 신설하고, 3.에 적격합병을 추가하였으며, 개정규정 중 2.의 규정은 2015년 1월 1일 이후 교환하는 분부터 적용한다.(대통령령 제26068호 부칙8, 2015.2.3.)

◆ 양도소득의 계산

토지 등 양도소득은 토지 등의 양도금액에서 양도 당시의 장부가액을 뺀 금액으로 한다. 다만, 비영리내국법인이 1990.12.31. 이전에 취득한 토지 등 양도소득은 양도금액에서 장부가액과 1991. 1.1. 현재 상속세 및 증여세법 제 60조와 같은 법 제61조 제1항에 따라 평가한 가액 중 큰 가액을 뺀 금액으로 할 수 있다.(法法 55-2⑥)

$$\text{토지 등 양도소득} = \text{토지 등의 양도금액} - \text{양도당시의 토지 등 장부가액}$$

장부가액은 세무상 장부가액을 말한다.(서이-1208, 2005.7.26.)

○ 토지 등 양도소득 계산시 양도금액은 토지 등의 양도로 인하여 발생한 익금을 말하며, 장부가액이라 함은 세무상 장부가액으로 세무상 취득가액에 세무상 감가상각총당금과 세무상 평가차액을 가감한 금액을 의미하는 것임.(서이-2192, 2005.12.28)

○ 법인의 토지 등 양도차익은 양도금액에서 양도 당시의 장부가액을 차감한 금액으로 실거래가액으로 계산하는 것으로 기준시가로 계산할 수 없는 것임.(서이-1693, 2005.10.21)

○ 판매수수료 등은 토지 등 양도소득 과세특례규정에는 양도비용으로 차감할 수 없음.(심사 법인 2009-19, 2009.6.9 및 조심 2009서3770, 2009.12.21)

○ 자산재평가법에 의하여 재평가한 토지 등을 매도하는 법인이 토지 등 양도소득을 계산함에 있어서 "양도 당시의 장부가액"은 당해 자산에 대한 자산재평가 후의 장부가액으로 하는 것임. 다만, 자산재평가법 제18조 제1항 단서규정에 의하여 재평가를 하지 아니하는 것으로 보는 경우에는 그러하지 아니하는 것임.(법인-407, 2014.9.24.)

■ 2014.12.23. 개정에 따른 적용례

2014.12.23. 법률 개정시 단서를 신설하여 비영리내국법인의 토지 등 양도 시 양도소득에 대한 법인세 과세 방법을 보완하였으며, 개정규정은 2015.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용한다.(법률 제12850호 부칙3, 2014.12.23)

◆ 동일 사업연도 중 2 이상의 토지 등을 양도한 경우

법인이 각 사업연도에 법인세법 제55조의2를 적용받는 2 이상의 토지 등을 양도하는 경우에 토지 등 양도소득은 해당 사업연도에 양도한 자산별로 41-15.에 따라 계산한 금액을 합산한 금액으로 한다. 이 경우 양도한 자산 중 양도 당시의 장부가액이 양도금액을 초과하는 토지 등이 있는 경우에는 그 초과하는 금액("양도차손")을 다음 각각의 자산의 양도소득에서 순차로 차감하여 토지 등 양도소득을 계산한다.(法令 92-2⑨)

1. 양도차손이 발생한 자산과 같은 세율을 적용받는 자산의 양도소득

2. 양도차손이 발생한 자산과 다른 세율을 적용받는 자산의 양도소득

사업연도별로 2 이상의 토지 등을 양도하면서 양도차손과 양도차익이 함께 발생하는 때에는 통산하여 양도차익을 계산하되, 동일한 세율을 적용받는 자산양도차익과 우선 차감한다.

