

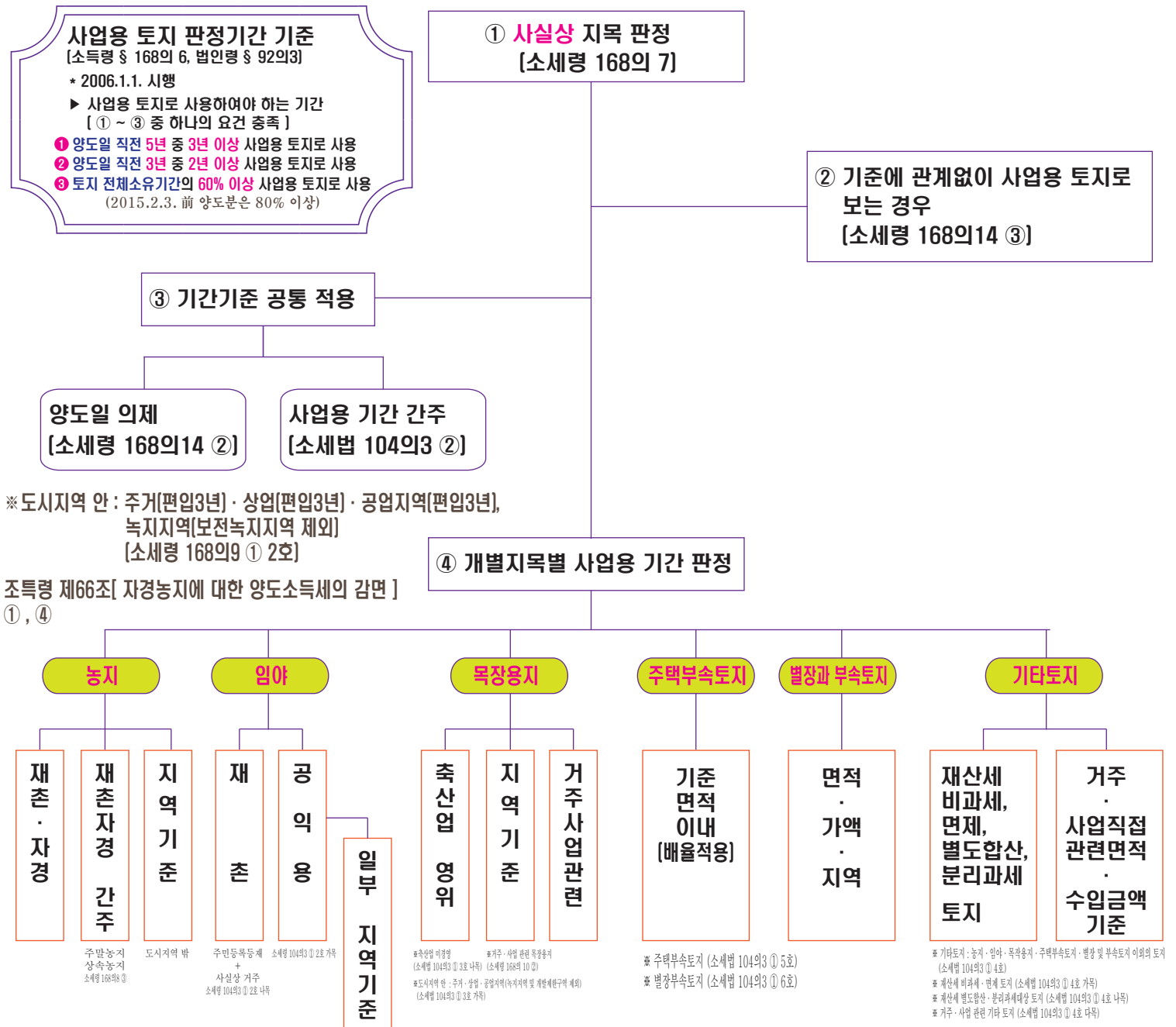
◆ 비사업용 토지의 판정 흐름도

선우회계법인 주황규팀장

Web ▷ <http://tax4041.co.kr/>

Daum cafe ▷ <https://cafe.daum.net/transtax>

(1) 총괄 흐름도 [국세청, 2006.12.]



☑ 소득세법시행령 제168조의 8 [농지의 범위 등(2005.12.31 신설)]

- ② 법 제104조의3 제1항 제1호 가목 본문에서 "소유자가 농지소재지에 거주하지 아니하거나 자기가 경작하지 아니하는 농지"란 농지의 소재지와 동일한 시(특별시자치시와 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조 제2항에 따라 설치된 행정시를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) · 군 · 구(자치구인 구를 말한다. 이하 이 조에서 같다),
연접한 시 · 군 · 구, 또는 농지로부터 직선거리 30킬로미터 이내에 있는 지역에 사실상 거주(이하 "재촌"이라 한다)하는 자가 「조세특례제한법 시행령」 제66조 제13항에 따른 직접 경작(이하 "자경"이라 한다)을 하는 농지를 제외한 농지를 말한다. 이 경우 자경한 기간의 판정에 관하여는 「조세특례제한법 시행령」 제66조 제14항을 준용한다.(2016.02.17 개정)

☑ 조세특례제한법시행령 제66조 [자경농지에 대한 양도소득세의 감면]

- ⑬ 법 제69조 [자경농지에 대한 양도소득세의 감면(2001.12.29 제목개정)] 제1항 본문에서 "대통령령으로 정하는 방법으로 직접 경작"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.(2016.02.05 개정)

- 거주자가 그 소유농지에서 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 **상시 종사**하는 것 [2016.02.05 신설]
- 거주자가 그 소유농지에서 **농작업의 2분의 1 이상을 자기의 노동력에 의하여 경작 또는 재배**하는 것 [2016.02.05 신설]

☑ 소득세법 제104조의 3 [비사업용 토지의 범위(2005.12.31 신설)]

[2] 비사업용 토지 판정 검토 명세서

선우회계법인 주황규팀장

비사업용 토지 판정 검토 명세서		결 재	검토자	주 무	과 장																																																																																									
▣ 납세자 인적사항 ▶ 주 소 : _____ ▶ 성 명 : _____ ▶ 주민등록번호 : _____																																																																																														
▣ 양도 물건 ▶ 소 재 지 : _____ ▶ 면 적 : _____ ▶ 지목(공부상) : _____ ▶ 보유기간 : _____ ▶ 양 도 일 : _____ ▶ 취 득 일 : _____																																																																																														
▣ 검토 내용 및 검토자의견 <table><tr><th>검토 항목</th><th>적용 법조문</th><th colspan="4">검 토 내 용</th><th rowspan="2">비사업용 여·부</th></tr><tr><td rowspan="4">[1] 기간기준 [가, 나, 다] 중 어느 하나에 해당하면 사업용]</td><td rowspan="4">영 § 168조의 6 영 § 168조의 14 ①, ② 규칙 § 83조의 5</td><td>구 분</td><td>① 대상기간</td><td>② 사업기간</td><td>③ 비율 [2/①]</td><td rowspan="4">여 • 부</td></tr><tr><td>가 양도일 직전 3년 중 2년 이상</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>나 양도일 직전 5년 중 3년 이상</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>다 총 보유기간 중 60% 이상</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">[2] 지목별 사업용 기간</td><td rowspan="2">영 § 168조의 8 ~ 영 § 168조의 13</td><td>① 사실상 지목</td><td>② 이용 현황</td><td>③ 사업용 기간</td><td>④ 사업용 간주기간</td><td rowspan="2">여 • 부</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">[3] 지역기준</td><td rowspan="2">법 § 104조의 3 ① 1호, 3호 영 § 168조의 9 ① 2호 영 § 168조의 11 ① 5호 규칙 § 83조의 14</td><td colspan="2">① 용도지역별 토지 이용구분</td><td colspan="2">② 도시지역 편입일</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr><tr><td rowspan="5">[4] 검토자 의견</td><td colspan="5"></td><td rowspan="5"></td></tr><tr><td colspan="5"></td></tr><tr><td colspan="5"></td></tr><tr><td colspan="5"></td></tr><tr><td colspan="5"></td></tr><tr><td colspan="3">▣ 관리자 의견</td><td colspan="3"> 처리 구분 <table><tr><td>신고시인</td><td>현지확인</td><td>보정요구</td><td>고 지</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table></td></tr></table>						검토 항목	적용 법조문	검 토 내 용				비사업용 여·부	[1] 기간기준 [가, 나, 다] 중 어느 하나에 해당하면 사업용]	영 § 168조의 6 영 § 168조의 14 ①, ② 규칙 § 83조의 5	구 분	① 대상기간	② 사업기간	③ 비율 [2/①]	여 • 부	가 양도일 직전 3년 중 2년 이상				나 양도일 직전 5년 중 3년 이상				다 총 보유기간 중 60% 이상				[2] 지목별 사업용 기간	영 § 168조의 8 ~ 영 § 168조의 13	① 사실상 지목	② 이용 현황	③ 사업용 기간	④ 사업용 간주기간	여 • 부					[3] 지역기준	법 § 104조의 3 ① 1호, 3호 영 § 168조의 9 ① 2호 영 § 168조의 11 ① 5호 규칙 § 83조의 14	① 용도지역별 토지 이용구분		② 도시지역 편입일							[4] 검토자 의견																											▣ 관리자 의견			처리 구분 <table><tr><td>신고시인</td><td>현지확인</td><td>보정요구</td><td>고 지</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>			신고시인	현지확인	보정요구	고 지				
검토 항목	적용 법조문	검 토 내 용				비사업용 여·부																																																																																								
[1] 기간기준 [가, 나, 다] 중 어느 하나에 해당하면 사업용]	영 § 168조의 6 영 § 168조의 14 ①, ② 규칙 § 83조의 5	구 분	① 대상기간	② 사업기간	③ 비율 [2/①]		여 • 부																																																																																							
		가 양도일 직전 3년 중 2년 이상																																																																																												
		나 양도일 직전 5년 중 3년 이상																																																																																												
		다 총 보유기간 중 60% 이상																																																																																												
[2] 지목별 사업용 기간	영 § 168조의 8 ~ 영 § 168조의 13	① 사실상 지목	② 이용 현황	③ 사업용 기간	④ 사업용 간주기간	여 • 부																																																																																								
[3] 지역기준	법 § 104조의 3 ① 1호, 3호 영 § 168조의 9 ① 2호 영 § 168조의 11 ① 5호 규칙 § 83조의 14	① 용도지역별 토지 이용구분		② 도시지역 편입일																																																																																										
[4] 검토자 의견																																																																																														
▣ 관리자 의견			처리 구분 <table><tr><td>신고시인</td><td>현지확인</td><td>보정요구</td><td>고 지</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>			신고시인	현지확인	보정요구	고 지																																																																																					
신고시인	현지확인	보정요구	고 지																																																																																											

2014.07.15.

보도 · 참고자료
“2013 간추린 개정세법” 발간

21. 8년 자경농지 양도세 감면시 자경기간 계산방법 보완

[조특령 § 66④, § 66의2③] [2014.2.21 신설]

[자경농지에 대한 양도소득세의 감면] 조세특례제한법시행령 제66조의2 [축사용지에 대한 양도소득세의 감면(2011.07.25 신설)]
조세특례제한법시행령부칙 [대통령령 제25211호] 2014.2.21

(1) 개정내용

종 전	개 정
□ 거주자가 8년 이상 재촌 · 자경한 농지(축사용지)를 양도하는 경우 양도세 100% 감면	□ 자경기간 계산방법 보완
<신 설> * 자경의 개념 : 농민이 소유농지에서 농작물의 경작 또는 다년생 식물의 재배에 상시 종사하거나 농작업의 1/2 이상을 자기의 노동력에 의하여 경작 또는 재배	○ 근로소득(총급여) · 사업소득 [농업 · 축산업 · 임업 및 비과세 농가부업소득, 부동산임대소득제외]이 3,700만원 이상인 경우 해당연도는 자경하지 않은 것으로 간주

(2) 개정이유

- 자경농민에 대한 지원 취지에 맞도록 감면 요건 보완

(3) 적용시기 및 적용례

- 2014.7.1. 이후 양도하는 분부터 적용

이 영 중 양도소득세에 관한 개정규정은 이 영 시행 후 양도하는 분부터 적용한다.

※ 비사업용토지 여부 판정 2016.2.17.이후 양도(기간)분부터 적용

☑ 소득세법시행령 제168조의 8 [농지의 범위 등(2005.12.31 신설)]

② 이 경우 **자경한 기간의 판정**에 관하여는 「조세특례제한법 시행령」 제66조[자경농지에 대한 양도소득세의 감면] 제14항을 **준용**한다. (2016.02.17 개정)

□ 조세특례제한법시행령 제66조 [자경농지에 대한 양도소득세의 감면]

- ① 제4항 · 제6항 · 제11항 및 제12항에 따른 경작한 기간 중 해당 피상속인(그 배우자를 포함한다. 이하 이 항에서 같다) 또는 거주자 각각에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 과세기간이 있는 경우 그 기간은 해당 피상속인 또는 거주자가 경작한 기간에서 제외한다. [2020.02.11 개정]

1. 「소득세법」 제19조[사업소득] 제2항에 따른 사업소득금액

[농업 · 임업에서 발생하는 소득, 같은 법 제45조[결손금 및 이월결손금의 공제] 제2항에 따른 부동산임대업에서 발생하는 소득과 같은 법 시행령 제9조[농가부업소득의 범위]에 따른 농가부업소득은 제외하며, 이하 이 항에서 “사업소득금액”이라 한다]과

같은 법 제20조[근로소득] 제2항에 따른 총급여액의 합계액이 3천700만원 이상인 과세기간이 있는 경우, 이 경우 사업소득금액이 음수인 경우에는 해당 금액을 0으로 본다. [2020.02.11 신설]

2. 「소득세법」 제24조[총수입금액의 계산] 제1항에 따른 사업소득 총수입금액

[농업 · 임업에서 발생하는 소득, 같은 법 제45조[결손금 및 이월결손금의 공제] 제2항에 따른 부동산임대업에서 발생하는 소득과 같은 법 시행령 제9조[농가부업소득의 범위]에 따른 농가부업소득은 제외한다]이
같은 법 시행령 제208조[장부의 비치 · 기록] 제5항 제2호 각 목의 금액 이상인 과세기간이 있는 경우 [2020.02.11 신설]

□ 소득세법 제19조 [사업소득]

- ② 사업소득금액은 해당 과세기간의 총수입금액에서 이에 사용된 필요경비를 공제한 금액으로 하며, 필요경비가 총수입금액을 초과하는 경우 그 초과하는 금액을 “결손금”이라 한다.[2009.12.31 개정]

□ 소득세법 제20조 [근로소득]

- ② 근로소득금액은 제1항 각 호의 소득의 금액의 합계액(비과세소득의 금액은 제외하며, 이하 “총급여액”이라 한다)에서 제47조[근로소득공제]에 따른 근로소득공제를 적용한 금액으로 한다. [2009.12.31 개정]

□ 소득세법 제45조 [결손금 및 이월결손금의 공제]

- ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업(이하 “부동산임대업”이라 한다)에서 발생한 결손금은 종합소득 과세표준을 계산할 때 공제하지 아니한다.
다만, 주거용 건물 임대업의 경우에는 그러하지 아니하다. [2014.12.23 단서신설]

1. 부동산 또는 부동산상의 권리를 대여하는 사업 [2017.12.19 단서삭제]
2. 공장재단 또는 광업재단을 대여하는 사업 [2009.12.31 신설]
3. 채굴에 관한 권리를 대여하는 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업 [2009.12.31 신설]

2020.01.06

보도 · 참고자료
2019년 세법개정 후속 시행령 개정

02 자경농지 양도소득세 감면 시 자경기간 계산방법 합리화

[조세특례제한법 시행령 제66조 제14항]

[자경농지에 대한 양도소득세의 감면]

가. 개정취지

- 자경농지에 대한 지원 취지에 맞도록 감면 요건 합리화

나. 개정내용

종 전	개 정
□ 자경농지에 대한 양도소득세 감면 ○ [요건] 8년 재촌 · 자경 ○ [자경기간 제외] 사업소득금액과 총급여액의 합계가 3,700만원 이상인 경우	□ 자경기간 판정 시 수입금액 기준 추가 [좌 동]
<주 가> ※ 축산 · 양식 · 임업에 사용한 기간 등의 계산 시에도 준용	○ 복식부가 의무자 수입금액 기준* 이상의 수입금액이 있는 경우 해당 과세기간은 자경기간에서 제외 * 도소매업, 부동산매매업 : 3억 / 제조업 등 1.5억 / 부동산임대업 0.75억 서비스업 등 0.75억

다. 적용시기 및 적용례

- 2020.2.11.이 속하는 과세기간 분부터 적용
영 시행일이 속하는 과세기간 분부터 적용

■ 소득세법시행령 제9조 [농어가부업소득의 범위(2019.02.12 제목개정)]

- ① 법 제12조[비과세소득] 제2호 다목에서 "대통령령으로 정하는 농어가부업소득"이란 농·어민이 부업으로 경영하는 축산·고공품(藥工品)제조·민박·음식물판매·특산물제조·전통차제조·양어 및 그 밖에 이와 유사한 활동에서 발생한 소득 중 다음 각 호의 소득을 말한다. [2020.02.11 개정]
1. 별표 1의 농가부업규모의 축산에서 발생하는 소득 [1994.12.31 개정]
 2. 제1호 외의 소득으로서 소득금액의 합계액이 연 3천만원 이하인 소득 [2016.02.17 개정]
 - ② 제1항 각호외의 부분에서 "민박"이라 함은 「농어촌정비법」에 따른 농어촌민박사업을 말한다. [2006.02.09 개정]
 - ③ 제1항 각 호 외의 부분에서 "특산물"이란 「식품산업진흥법」에 따른 전통식품, 「수산물산업육성 및 지원에 관한 법률」에 따른 수산전통식품 및 「농수산물 품질관리법」에 따른 수산특산물을 말한다. [2021.02.19 개정]
 - ④ 제1항 각 호 외의 부분에서 "전통차"란 「식품산업진흥법」 제22조[전통식품의 품질인증]에 따라 농림축산식품부장관이 인증한 차를 말한다. [2013.03.23 직제개정]
 - ⑤ 제1항 각 호 외의 부분에서 "양어"란 통계청장이 고시하는 한국표준산업분류[이하 "한국표준산업분류"라 한다]에 따른 어업 중 양식어업을 말한다. [2020.02.11 개정]
 - ⑥ 제1항을 적용할 때 농어가부업소득의 계산에 필요한 사항은 기획재정부령으로 정한다. [2019.02.12 개정]

■ 소득세법시행규칙 제6조 [농가부업소득의 계산]

영 제9조[농어가부업소득의 범위] 제6항에 따른 농가부업소득의 계산은 다음 각 호의 방법에 따른다.[2012.02.28 개정]

1. 영 별표 1의 농가부업규모의 축산은 가족별로 이를 적용한다. 이 경우 공동으로 축산을 경영하는 경우에는 각 사업자의 지분을 기준으로 이를 적용한다. [1997.04.23 후단신설]
2. 영 제9조[농어가부업소득의 범위] 제1항 제1호의 농가부업규모를 초과하는 사육두수에서 발생한 소득과 기타의 부업에서 발생한 소득이 있는 경우에는 이를 합산한 소득금액에 대하여 영 제9조 제1항 제2호를 적용한다. [1995.05.03 개정]

■ 소득세법 제20조 [근로소득]

- ① 근로소득은 해당 과세기간에 발생한 다음 각 호의 소득으로 한다. [2009.12.31 개정]
1. 근로를 제공함으로써 받는 봉급·급료·보수·세비·임금·상여·수당과 이와 유사한 성질의 급여 [2009.12.31 개정]
 2. 법인의 주주총회·사원총회 또는 이에 준하는 의결기관의 결의에 따라 상여로 받는 소득 [2009.12.31 개정]
 3. 「법인세법」에 따라 상여로 처분된 금액 [2009.12.31 신설]
 4. 퇴직함으로써 받는 소득으로서 퇴직소득에 속하지 아니하는 소득 [2009.12.31 신설]
 5. 종업원등 또는 대학의 교직원 등이 지급받는 직무발명보상금[제21조 제1항 제22호의2에 따른 직무발명보상금은 제외한다] [2016.12.20 신설]
- ② 근로소득금액은 제1항 각 호의 소득의 금액의 합계액(비과세소득의 금액은 제외하며, 이하 "총급여액"이라 한다)에서 제47조[근로소득공제]에 따른 근로소득공제를 적용한 금액으로 한다. [2009.12.31 개정]

■ 소득세법 제24조 [총수입금액의 계산]

- ① 거주자의 각 소득에 대한 총수입금액(총급여액과 총연금액을 포함한다. 이하 같다)은 해당 과세기간에 수입하였거나 수입할 금액의 합계액으로 한다.
- ② 제1항의 경우 금전 외의 것을 수입할 때에는 그 수입금액을 그 거래 당시의 가액에 의하여 계산한다.
- ③ 총수입금액을 계산할 때 수입하였거나 수입할 금액의 범위와 계산에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

■ 소득세법시행령 제208조 [장부의 비치·기록(2010.02.18 제목개정)]

- ⑤ 법 제160조[장부의 비치·기록] 제2항 및 제3항에서 "대통령령으로 정하는 업종별 일정 규모 미만의 사업자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업자를 말한다.
다만, 제147조의2[사업장 현황신고 불성실 가산세(2020.02.11 제목개정)] 및 「부가가치세법 시행령」 제109조 [간이과세의 적용 범위] 제2항 제7호에 따른 사업자는 제외한다. [2020.02.11 단서개정]
1. 해당 과세기간에 신규로 사업을 개시한 사업자[2010.02.18 개정]
 2. 직전 과세기간의 수입금액(결정 또는 경정으로 증가된 수입금액을 포함하며, 법 제19조[사업소득] 제1항 제20호에 따른 사업용 유형자산을 양도함으로써 발생한 수입금액은 제외한다)의 합계액이 다음 각 목의 금액에 미달하는 사업자.
다만, 업종의 현황 등을 고려하여 기획재정부령으로 정하는 영세사업의 경우에는 기획재정부령으로 정하는 금액에 미달하는 사업자로 한다. [2020.02.11 개정]
- 가. 농업·임업 및 어업, 광업, 도매 및 소매업(상품중개업을 제외한다), 제122조[부동산매매업자에 대한 세액계산의 특례] 제1항에 따른 부동산매매업, 그 밖에 나목 및 다목에 해당되지 아니하는 사업: 3억원 [2013.02.15 개정]
- 나. 제조업, 숙박 및 음식점업, 전기·가스·증기 및 공기조절 공급업, 수도·하수·폐기물처리·원료재생업, 건설업(비주거용 건물 건설업은 제외한다), 부동산 개발 및 공급업(주거용 건물 개발 및 공급업에 한정한다), 운수업 및 창고업, 정보통신업, 금융 및 보험업, 상품중개업: 1억5천만원 [2020.02.11 개정]
- 다. 법 제45조[결손금 및 이월결손금의 공제] 제2항에 따른 부동산임대업, 부동산업[제122조[부동산매매업자에 대한 세액계산의 특례] 제1항에 따른 부동산매매업은 제외한다], 전문·과학 및 기술서비스업, 사업시설관리·사업지원 및 임대서비스업, 교육서비스업, 보건업 및 사회복지서비스업, 예술·스포츠 및 여가 관련 서비스업, 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업, 가구내 고용활동: 7천500만원 [2018.02.13 개정]