

발 간 등 록 번 호

11-1210000-100019-10

알기 쉬운 법인세법 주제별 가이드 Ⅳ

업무무관 부동산의 단계별 세무처리

2025. 12.



국세청
National Tax Service

□ 약어 일러두기

- 법 인 세 법 : 법
- 법인세법 시행령 : 영
- 법인세법 시행규칙 : 칙
- 법인세법 기본통칙 : 기본통칙
- 법인세법 집행기준 : 집행기준

I 업무무관 부동산 _ 1

1. 개요	4
1-1 개념 및 취지	4
1-2 제도 연혁	5
2. 업무무관 부동산의 취득·보유 단계	7
2-1 업무와 관련 없는 비용의 손금불산입	7
2-2 감가상각비 손금불산입	11
2-3 업무무관자산 지급이자 손금불산입	13
2-4 부당행위계산의 부인 적용	19
3. 업무무관 부동산의 처분 단계	25
3-1 양도의 정의	25
3-2 손익귀속시기	27
3-3 업무무관자산 처분손익	32
4. 업무무관 부동산의 판정	38
4-1 업무무관 부동산의 범위	38
5. 업무무관 부동산 소급적용에 따른 납부세액의 계산	69
5-1 개요	69
5-2 납부세액의 계산	69



Ⅱ 토지등 양도소득에 대한 과세특례 _ 73

1. 개요	76
1-1 개념 및 취지	76
1-2 제도 연혁	76
2. 과세요건	79
2-1 과세대상 및 세율	79
2-2 양도소득 및 귀속시기	88
3. 토지등 양도소득 과세특례 세부 대상	92
3-1 주택 등 과세대상	92
3-2 비사업용 토지의 양도소득에 대한 과세특례	106
3-3 지목별 비사업용 토지	119

Ⅲ 비영리내국법인의 부동산 양도 _ 173

1. 비영리내국법인의 자산양도소득	175
1-1 비영리내국법인의 과세대상 각 사업연도 소득	175
1-2 비영리내국법인의 과세제외 고정자산 처분수입	176
2. 비영리내국법인의 자산양도소득에 대한 신고방법	180
2-1 개요	180
2-2 일반적인 신고방법 적용	181
2-3 비영리내국법인의 자산양도소득 신고 특례	181
2-4 신고특례 적용시 세액의 계산	184

IV **기업상속재산가액에서 제외되는 자산** _ 193

1. 기업상속공제	195
1-1 개요	195
1-2 기업상속재산가액	195
1-3 사업무관자산의 범위	196
1-4 기업상속공제 요건	197
2. 기업의 승계에 대한 증여세 과세특례	198
2-1 개요	198
2-2 증여세 과세특례	198
2-3 기업자산상당액	198
2-4 증여세 과세특례 요건	199

V **부동산 관련 취득세** _ 201

1. 부동산의 취득세	203
1-1 취득세 과세표준	203
1-2 취득유형에 따른 부동산의 취득세율	204
1-3 종과세율	205
2. 과점주주 간주취득세	212
2-1 개요	212
2-2 과점주주 간주취득의 범위	212

VI **관계법령** _ 217

1. 각 사업연도 소득 관련 규정	219
2. 토지등 양도소득에 대한 과세특례 법령 목차	238

부동산 취득·처분 시 검토할 세무 쟁점 비교

□ 업무무관 부동산과 토지 등 양도시 과세특례 제도 비교

- 업무무관 부동산을 취득하여 보유하는 기간동안에 지출되는 업무무관 부동산의 유지·관리비용 등을 손금불산입하여야 하며, 처분시에는 비사업용 토지에 해당하여 토지등 양도소득의 법인세 추가납부 여부를 검토하여야 함

구 분	업무무관 부동산	비사업용 토지등
과세대상소득	각 사업연도 소득	토지등 양도소득
제재 유형	관련 비용 손금불산입	법인세 추가납부
근거규정	법인세법 제19조, 제27조, 제28조 법인세법 시행령 제49조, 제50조 법인세법 시행규칙 제26조, 제27조	법인세법 제55조의2 법인세법 시행령 제92조의2~11 법인세법 시행규칙 제45조의2, 제46조, 제46조의2
제재 대상	업무무관 자산	비사업용 토지, 주택, 주택취득권리
부동산의 범위	모든 부동산	비사업용 토지, 주택
제외 대상	법령에 의해 사용금지·제한 또는 자산유동화계획에 따라 양도하는 부동산 등 칙 제26조에서 정하는 부득이한 사유가 있는 부동산	(주택) 열거된 주택은 제외 (토지) 지목별 제외 기준 및 법령에 의해 사용금지 등 부득이한 사유가 있는 토지
	부득이한 사유에 해당 하는 지 연도별 검토하여 신고 반영	양도시점에 전체 소유기간 중 비사업용 토지에 해당 하는지 판정
판정 시점	취득 후 유예기간 경과 후 판정	양도시점에 비사업용 토지 판정
판정 기준	유예기간 경과 후 업무에 사용 여부	보유기간 중 비사업용에 해당하는 기간기준 충족 여부로 판정
추가납부	(보유 중) 유예기간 이후 연도별 판단 (양도 시) 취득 후 계속하여 업무 미사용후 양도시 취득시점으로 소급하여 이전 과세연도의 법인세를 재계산하여 양도일이 속하는 사업연도에 법인세를 추가납부함	양도일이 속하는 사업연도에 법인세 추가납부

업무무관 부동산과 비사업용 토지에서 제외하는 사유 비교 (1)

업무무관 부동산으로 보지 아니하는 부동산 (영 제49조, 칙 제26조)	비사업용으로 보지 아니하는 토지 (영 제92조의11, 칙 제46조의2)
법령에 의해 사용이 금지 제한된 기간	법령에 의해 사용이 금지 제한된 기간
문화재 보호구역 지정된 기간	문화재 보호 및 자연유산 보존의 보호구역으로 지정된 기간
유예기간 경과되기 전 인·허가를 신청한 후 건축허가가 제한된 기간	토지를 취득하고 인·허가를 신청한 후 건축허가가 제한된 기간
유예기간 경과되기 전 인·허가를 받은 후 착공이 제한된 기간	토지를 취득하고 인·허가를 받은 후 착공이 제한된 기간
사도 또는 불특정다수인이 이용하는 도로	사도 또는 도로로 이용되는 기간
건축허가를 받을 당시 공공공지로 제공한 토지(제공기간 중에 한함)	건축허가를 받을 당시 공공공지로 제공한 토지(제공기간 중에 한함)
저당권 실행 등으로 취득하여 취득일부터 5년이 경과되지 아니한 부동산	저당권 실행 등으로 취득한 토지 등은 취득일부터 2년
취득 후 소유권에 관한 소송이 계속되어 사용금지 및 확정판결일부 5년 미경과 부동산	취득 후 소유권에 관한 소송이 계속되거나 사용이 금지된 기간
환지방식에 의해 시행되는 도시개발사업이 구획단위로 사실상 완료되어 건축이 가능한 날부터 5년이 경과되지 아니한 부동산	환지방식에 의해 시행되는 도시개발사업이 구획단위로 사실상 완료되어 건축이 가능한 날부터 2년
건축물이 멸실, 철거, 무너진 날로부터 5년이 경과되지 아니한 토지	건축물이 멸실, 철거, 무너진 날로부터 2년
사업에 사용하던 중 휴업·폐업·이전으로 인해 업무에 사용하지 아니하게 된 부동산으로 휴업·폐업·이전일부터 5년 미경과 부동산	2년 이상 사업에 사용한 토지로 휴업·폐업·이전으로 인해 업무에 사용하지 아니하게 된 토지로 휴업·폐업·이전일부터 2년
유예기간 내에 합병·분할로 양도하는 부동산	토지를 취득한 날부터 3년 이내 합병·분할로 양도되는 토지
공장의 가동에 따른 생활환경의 오염피해가 발생하는 지역안의 토지로 토지 소유자 요구에 따라 취득한 공장용부속토지의 인접토지	공장의 가동에 따른 생활환경의 오염피해가 발생하는 지역안의 토지로 토지 소유자 요구에 따라 취득한 공장용부속토지의 인접토지

※ 음영처리분은 2008.12.31.이전 취득분에 한함(칙 제46조의2 제3항)

업무무관 부동산과 비사업용 토지에서 제외하는 사유 비교 (2)

업무무관 부동산으로 보지 아니하는 부동산 (영 제49조, 칙 제26조)	비사업용으로 보지 아니하는 토지 (영 제92조의11, 칙 제46조의2)
경매·공매가 진행중인 부동산으로 최초의 경매기일 또는 공매일부터 5년 미경과 부동산	화생계획인가 결정에 따른 화생계획의 수행을 위하여 양도하는 토지
예금보험공사, 예금자보호법에 따른 정리 금융기관 등이 금융산업 구조개선 등 적기시정 조치등에 따라 부실금융기관으로부터 취득한 부동산	예금보험공사, 예금자보호법에 따른 정리 금융기관 등이 금융산업 구조개선 등 적기시정 조치등에 따라 부실금융기관으로부터 취득한 부동산으로 취득일부터 2년
자산유동화전문회사가 자산유동화계획에 따라 자산보유자로부터 취득한 부동산	자산유동화전문회사가 자산유동화계획에 따라 자산보유자로부터 취득한 토지로 취득일부터 3년
한국자산관리공사에 매각을 위임한 부동산으로서 3회 이상 유찰된 부동산	부실징후기업이 경영정상화계획 이행을 위한 약정에 따라 양도하는 토지
금융회사 등이 저당권 실행·채권 변제목적으로 취득한 자산으로 한국자산관리공사에 매각을 위임한 부동산 또는 소유권에 관한 소송이 계속 중인 부동산	채권은행자율협의회의 관리대상기업이 경영정상화계획 이행을 위한 약정에 따라 양도하는 토지
3개 이상의 일간신문에 특정 매각조건으로 3일 이상의 매각광고하고 공고일부터 1년 미경과 또는 1년 이내 매각계약을 체결한 부동산	금융위원회로부터 적기시정조치를 받고 그 이행계획에 따라 양도하는 토지
상기의 부동산이 매각되지 아니하여 매년 재매각광고하고, 재공고일부터 1년 미경과 또는 1년 이내 매각계약을 체결한 부동산 (직전 공고시 보다 매각예정가격에서 10%를 차감후 공고한 것에 한함)	금융기관, 신용협동조합중앙회, 신용협동조합이 금융위원회로부터 적기시정조치를 받거나 경영개선상태의 개선조치에 따라 양도하는 토지
농업협동조합법에 따라 조합 등이 관련 구조 개선법률에 따라 농업협동조합자산관리 회사에 매각을 위임한 부동산	농업협동조합, 수협협동조합, 산림조합이 각 관계법률에 따라 관계부처 장관으로부터 적기시정조치를 받고 그 이행계획에 따라 양도하는 토지
상기 농업협동조합자산관리회사가 조합 등으로부터 취득하는 부동산	새마을금고 또는 중앙회가 행정안전부장관 으로부터 경영상태 개선조치를 받거나 중앙 회장으로부터 경영개선 요구 또는 합병권고 조치를 받고 양도하는 토지

※ 음영처리분은 비사업용 토지 판정시 부득이한 사유로 양도한 것으로 봄('양도일 의제')
음영처리분은 2008.12.31.이전 취득분에 한함(칙 제46조의2 제3항)

업무무관 부동산과 비사업용 토지에서 제외하는 사유 비교 (3)

업무무관 부동산으로 보지 아니하는 부동산 (영 제49조, 칙 제26조)	비사업용으로 보지 아니하는 토지 (영 제92조의11, 칙 제46조의2)
광업법에 따라 휴광중인 광업용 부동산	2005년 12.31.이전에 취득한 종중이 소유한 농지
특구관리계획에 따라 원형지로 지정된 기간	사립학교법에 따른 학교법인이 기부받은 토지
허가 효력이 상실된 염전으로 상실된 날부터 5년이 경과되지 아니한 염전	한국원자력연구원이 소유한 시험농장용 토지
공유수면 매립으로 취득하여 취득한 날부터 5년이 경과되지 아니한 매립지	산업시설구역의 산업용지를 소유한 입주 기업체가 관련 법에 따라 관리기관에 양도하는 토지
도시개발법에 따라 분양을 조건으로 조성하고 있는 토지, 미분양 토지, 분양 후 환수, 환매한 토지로 최초의 인가일로부터 5년이 경과되지 아니한 토지	공익사업을 위한 법률에 따라 협의매수 또는 수용되는 토지로 취득일이 사업인정고시일 부터 5년 이전인 토지 또는 사업인정고시일이 2006.12.31.이전인 토지
주택법에 따라 공사착수기간의 연장승인을 받아 연장된 공사착수기간 중에 있는 부동산으로 최초 연장 승인일로부터 5년이 경과되지 아니한 부동산(착수가 연장된 기간)	건축물이 없는 토지를 취득하여 사업용으로 사용하기 위하여 건설에 착공한 토지로 취득일부터 2년 및 착공일 이후 건설이 진행중인 기간
송변전설비 주변지역의 보상법에 주택매수 청구에 따라 취득한 주택 및 그 대지	
특정 법인이 신축한 건물로 사용검사일로부터 5년이 경과되지 아니한 건물과 부속토지 * 주택신축판매업, 건설업, 아파트형공장의 설치자에 해당하는 법인	
주택건설사업자로 등록한 법인이 보유하는 토지 중 주택건설사업계획서에 기재된 사업 부지에 인접한 토지로 해당 계획서상의 주택 및 대지 등에 대한 사용검사일로부터 5년이 경과되지 아니한 토지	

※ 음영처리분은 2008.12.31.이전 취득분에 한함(칙 제46조의2 제3항)

I

업무무관 부동산

- 1. 개요 4
- 2. 업무무관 부동산의 취득·보유 단계 .. 7
- 3. 업무무관 부동산의 처분 단계 25
- 4. 업무무관 부동산의 판정 38
- 5. 업무무관 부동산 소급적용에 따른
납부세액의 계산 69

업무무관 부동산 관련 비용 손금불산입 요약

□ 업무무관 부동산 취득·보유시 관련 비용의 손금불산입

구분	내용 요약
입법취지	부동산 투기를 억제하고 비생산적 자산의 보유를 제한('62년 신설)
규제내용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 업무무관 부동산 관련 비용 손금불산입(법§27) <ul style="list-style-type: none"> - 유지비(재산세, 종부세 등), 수선비 및 관련되는 비용 - 업무무관 자산에 대한 감가상각비 ○ 업무무관 부동산 관련 지급이자 손금불산입(법§28)
범위	<p>❶ 법인의 업무*에 직접 사용하지 아니한 부동산</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 유예기간이 경과하기 전까지의 기간 중에 있는 부동산은 제외 <ul style="list-style-type: none"> * “법인의 업무” 의미(칙§26②) - 법령에서 업무를 정한 경우에는 그 법령에 규정된 업무 - 각 사업연도 종료일 현재의 법인등기부상의 목적사업으로 정하여진 업무 <p>❷ 유예기간*중 당해 법인의 업무에 직접 사용하지 않고 양도하는 부동산</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 다만, 부동산매매업을 주업으로 하는 법인 제외 <ul style="list-style-type: none"> * “유예기간”(칙§26①) - 건축물·시설물 신축용 토지 등 : 취득일부터 5년 - 부동산매매업[한국표준산업분류에 따른 부동산 개발 및 공급업(묘지 분양업 포함)·건물건설업(자영건설업에 한함)]을 주업으로 하는 법인이 취득한 매매용부동산 : 취득일부터 5년 - 위 외의 부동산 : 취득일부터 2년 <p>❸ 업무무관 부동산에서 제외되는 부동산</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 법령에 의하여 사용이 금지되거나 제한된 부동산 등 <ul style="list-style-type: none"> - 도로, 공공공지 토지, 공사착수 연장승인일로부터 5년이 경과하지 않은 토지 및 경매(공매)기일로부터 5년이 경과하지 않은 부동산

1

개요

1-1 개념 및 취지

법인의 부동산투기를 억제하며 비생산적인 자산을 보유하고 있는 것을 방지하기 위하여 업무무관 자산을 취득·보유하는 기간 동안에 지출되는 비용을 손금에 산입하는 것을 제한하고 있다.

법인의 손금은 자본 또는 출자의 환급, 잉여금의 처분 및 「법인세법」에서 규정하는 것은 제외하고 해당 법인의 순자산을 감소시키는 거래로 인하여 발생하는 손실 또는 비용의 금액으로 한다(법 제19조 제1항).

또한, 「법인세법」 및 다른 법률에서 달리 정하고 있는 것을 제외하고는 그 법인의 사업과 관련하여 발생하거나 지출된 손실 또는 비용으로서 일반적으로 인정되는 통상적인 것이거나 수익과 직접 관련된 것으로 규정하고 있다(법 제19조 제2항).

업무무관 부동산은 법인이 영위하는 사업에 직접 사용하지 아니하는 부동산을 말하는 것으로 세법에서는 법인이 투기목적의 부동산을 보유하는 것을 억제하고 기업의 자금이 생산 및 투자 등 건전한 경제활동에 사용되도록 유도하기 위해 법인이 업무와 관련 없는 자산을 취득·보유하고 있는 경우에는 그와 관련된 유지·관리비를 손금에 산입할 수 없도록 하고 있다.

1-2 제도 연혁

'62.4.27. 「법인세법 시행령」 제13조(업무에 관련 없는 경비)가 신설되었으며 법인이 그 업무에 관련 없는 자산을 취득함으로써 생기는 취득비용, 유지비, 수선비와 이에 관련되는 손실금을 업무에 관련 없는 경비로 명시하였다.

'85.12.23. 비업무용 부동산을 규제 대상으로 추가하여 자산가액 상당액의 차입금이자와 유지관리비에 대해 손비를 부인하였다. 또한, 취득 후 유예기간 내에 고유업무에 사용하지 않거나 매각하는 경우 취득시점으로 소급하여 비업무용 부동산으로 보도록 하였다.

'98.12.28. 업무무관 자산에 대한 규제제도로 개편하여 업무무관 부동산의 세부 판정기준을 폐지하고 판정 유예기간만 남겨 두었다.

'98.12.28. 비업무용 부동산 판정 기준 보완

□ 개정내용(구 영§43의2③, 칙§18)

종 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 비업무용 부동산·동산의 취득 규제제도 <ul style="list-style-type: none"> - 자산가액상당 차입금이자 및 유지관리비 손비부인 - 비업무용 부동산 판정기준 <ul style="list-style-type: none"> • 판정유예기간 : 대지(2년), 공장용지등(5년), 건물(1년) <ul style="list-style-type: none"> * 유예기간내 미사용 또는 매각시 비업무용 (취득시점에 소급) • 면적기준 • 주업기준 : 매매용 부동산 • 수입금액기준 : 1% <ul style="list-style-type: none"> * 농경지·묘포장, 경기장등 • 시설기준 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 업무무관 자산에 대한 규제제도로 개편 <ul style="list-style-type: none"> - 작동 - 업무무관 부동산 판정기준 <ul style="list-style-type: none"> • 세부 판정 기준은 폐지하고, 판정 유예기간만 존치 <ul style="list-style-type: none"> : 취득 후 유예기간 내에 고유업무 (법령·등기부상 목적사업)에 사용하지 않거나 매각하는 경우에 업무무관 부동산에 해당 <ul style="list-style-type: none"> → 취득시점으로 소급 * 부동산매매업의 경우 유예기간 내 매각시에도 예외 인정

□ 개정이유 : 복잡하고 세부적인 비업무용 판정기준 폐지

업무무관 자산 관련규정 개정 연혁

- ('85.12.23.) 기업의 재무구조를 개선하기 위하여 주주 등에 대한 가지급금 및 비업무용부동산을 보유하고 있는 경우 최초로 규제대상에 추가(법법§18의3)
 - 당해 부동산 취득 후 경과한 기간, 당해 부동산으로부터 발생하는 수입금액, 건물등의 면적, 당해 법인의 업무와의 관련 정도 등으로 판단
- ('90.01.04.) 개인의 투기억제와 함께 기업의 과도한 토지보유를 억제하기 위하여 비업무용부동산에 대한 판정기준을 강화(법칙§18)
 - 사용기간 단축(예: 2년→1년), 업무용 인정 기준면적 축소(예: 2배→1.1배)
 - 차입금이 자기자본의 2배를 초과하는 법인이 임야, 농경지 등을 업무에 사용하더라도 업무무관자산에 준하는 부동산으로 봄
- ('94.03.12.) 대법원 판례 등을 수용하여 정당한 사유로 인하여 기한내에 업무에 사용하지 못한 경우에는 예외를 인정(법칙§18)
 - 도시계획법에 의하여 토지의 용도가 변경된 경우, 행정관청의 귀책사유로 건축허가가 지연된 경우 등
- ('98.12.28.) 비업무용 부동산에서 업무무관 자산으로 명칭 변경, 판정기준을 합리적으로 개선하여 제도 완화(법법§28)
 - 비업무용 부동산 세부 판정 기준은 폐지하고 판정 유예기간**만 존치
 - * 면적기준, 주업기준, 수입금액기준, 시설기준 등
 - ** 취득 후 유예기간 내 고유업무에 사용하지 않거나 매각하는 경우 업무무관자산에 해당, 부동산매매업의 경우 유예기간내 매각시에도 업무무관자산의 예외를 인정
- ('02.03.30.) 법인 보유 토지의 효율적 이용을 도모하기 위하여 공장·건축물의 부속토지 등 일부를 임대하는 경우 업무에 사용한 것으로 간주(법칙§26④)
 - * (중전) 건축물이 없는 토지를 임대하는 경우 업무무관자산으로 간주
- ('02.12.30.) 업무무관 자산가액 산정방법 보완(법령§53)
 - 업무무관자산가액 적수 계산시 취득가액의 범위를 열거(법령§72준용)하고 특수관계자로부터 시가를 초과하여 업무무관자산 취득시 그 시가초과액이 취득가액에 포함됨을 명확화
- ('04.03.05.) 수용 등으로 불가피하게 토지를 양도하는 경우 유예기간과 겹치는 기간을 제외한 기간을 업무무관 부동산으로 산정(법칙§26⑩)
- ('13.02.23.) 주택건설경기 침체에 따른 주택건설업계의 어려움을 감안하여 「주택법」에 따라 사업계획승인권자의 승인을 받아 착공연장기간 중에 있는 부동산을 업무무관 부동산에서 제외(법칙§26⑤(29))
- ('16.03.07.) 부득이한 사유로 주택매수청구에 따라 취득하는 주택을 업무무관 부동산에서 제외되는 부동산에 추가(법칙§26⑤(31))

2

업무무관 부동산의 취득·보유 단계

2-1 업무와 관련 없는 비용의 손금불산입

내국법인이 지출한 비용 중 다음 각 호의 금액은 각 사업연도의 소득금액을 계산할 때 손금에 산입하지 아니한다.

1. 법인의 업무와 직접 관련이 없다고 인정되는 자산을 취득·관리함으로써 생기는 비용, 유지비, 수선비 및 이와 관련되는 비용
2. 법인의 업무와 직접 관련이 없다고 인정되는 지출

 「법인세법」상 취급 비교

구 분	업무무관 부동산	업무무관 지출
관련 규정	법 제27조 제1호 영 제49조 제1항 제1호	법 제27조 제2호 영 제50조 제1항 제2호
범위	<ul style="list-style-type: none"> ■ 업무에 직접 사용하지 아니하는 부동산 (다만 유예기간이 경과하기 전까지의 기간 중에 있는 부동산을 제외함) ■ 유예기간중에 업무에 직접 사용하지 아니하고 양도하는 부동산 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 출자임원 또는 친족이 사용하는 사택의 유지비·관리비·사용료에 대한 지출금
법인세법상 취급	<ul style="list-style-type: none"> ■ 유지비·관리비 등 손금불산입 (기타 사외유출) ■ 감가상각비 손금불산입(유보) ■ 지급이자 손금불산입 (기타 사외유출) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 유지비, 관리비, 사용료 등 손금불산입(상여 등)

가. 업무와 관련이 없는 자산의 취득·유지 관리비 등

해당 법인의 업무와 직접 관련이 없다고 인정되는 자산을 취득·관리함으로써 생기는 비용, 유지비, 수선비 이와 관련되는 비용을 말한다(법 제27조 제1호, 영 제49조 제3항).

(1) 업무와 관련이 없는 것으로 보는 부동산

법인의 업무에 직접 사용하지 아니하는 부동산 등은 업무와 관련이 없는 것으로 본다. 다만, 법령에 의하여 사용이 금지되거나 제한된 부동산, 「자산유동화에 관한 법률」에 의한 유동화전문회사가 동법 제3조의 규정에 의하여 등록한 자산유동화계획에 따라 양도하는 부동산 등 「법인세법 시행규칙」 제26조 제5항에서 정하는 부득이한 사유가 있는 부동산을 제외한다(영 제49조 제1항 제1호).

(가) 법인의 업무에 직접 사용하지 아니하는 부동산. 다만, 「법인세법 시행규칙」 제26조 제1항에서 정하는 기간(“유예기간”)이 경과하기 전까지의 기간 중에 있는 부동산을 제외한다.

(나) 유예기간 중에 당해 법인의 업무에 직접 사용하지 아니하고 양도하는 부동산. 다만, 「법인세법 시행규칙」 제26조 제7항에서 정하는 부동산매매업을 주업으로 영위하는 법인의 경우를 제외한다.

(2) 업무와 관련이 없는 것으로 보는 동산

다음에 해당하는 동산을 말한다(영 제49조 제1항 제2호).

(가) 서화 및 골동품. 다만, 장식·환경미화 등의 목적으로 사무실·복도 등 여러 사람이 볼 수 있는 공간에 상시 비치하는 것을 제외한다.

(나) 업무에 직접 사용하지 아니하는 자동차·선박 및 항공기. 다만, 저당권의 실행 기타 채권을 변제받기 위하여 취득한 선박으로서 3년이 경과되지 아니한 선박 등 기획재정부령이 정하는 부득이한 사유가 있는 자동차·선박 및 항공기를 제외한다.

(다) 기타 가목 및 나목의 자산과 유사한 자산으로서 당해 법인의 업무에 직접 사용하지 아니하는 자산

나. 법인의 업무와 직접 관련이 없다고 인정되는 지출

(1) 다른 사람이 주로 사용하는 장소·건축물·물건 등의 유지·관리비 등

해당 법인이 직접 사용하지 아니하고 다른 사람(주주등이 아닌 임원과 소액주주등인 임원 및 직원은 제외한다)이 주로 사용하고 있는 장소·건축물·물건 등의 유지비·관리비·사용료와 이와 관련되는 지출금은 손금에 산입하지 아니한다. 다만, 법인이 「대·중소기업 상생협력 촉진에 관한 법률」 제35조에 따른 사업을 중소기업(제조업을 영위하는 자에 한한다)에 이양하기 위하여 무상으로 해당 중소기업에 대여하는 생산설비와 관련된 지출금 등은 제외한다(영 제50조 제1항 제1호).

(2) 해당 법인의 주주 등이 사용하고 있는 사택의 유지관리비 등

해당 법인의 주주등(소액주주 등은 제외한다)이거나 출연자인 임원 또는 그 친족이 사용하고 있는 사택의 유지비·관리비·사용료와 이와 관련되는 지출금은 손금에 산입하지 아니한다(영 제50조 제1항 제2호).

※ 소액주주등이란 발행주식총수 또는 출자총액의 100분의1에 미달하는 주식등을 소유한 주주등(해당 법인의 국가, 지방자치단체가 아닌 지배주주등의 특수관계인인 자는 제외)을 말함(영 제50조 제2항)

(3) 업무와 관련이 없는 자산의 취득에 관한 비용

업무와 관련이 없는 자산(영 제49조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자산)을 취득하기 위하여 지출한 자금의 차입과 관련되는 비용을 말한다(영 제50조 제1항 제3호).

차입과 관련되는 비용으로는 지급보증료, 알선수수료, 인지세, 서류작성비용, 담보설정비용 등이 있다(집행기준 27-0-1).

다. 세무조정 및 소득처분

내국법인이 각 사업연도에 지출한 비용 중 업무와 관련 없는 지출, 업무와 관련 없는 자산의 유지·관리비를 비용 계상한 경우 사외로 유출된 금액은 손금불산입하고 기타사외유출로 소득처분한다. 다만, 업무와 관련 없는 자산을 사용하는 자가 따로 있을 경우에는 다음과 같이 처분한다(통칙-67-106...2).

소득처분(영 제106조 제1항)

구 분			소득처분
사 외 유 출	귀속자가 분명한 경우	1. 주주(주주인 임원·직원은 제외)	배당
		2. 임원 또는 직원(주주인 임원·직원 포함)	상여
		3. 법인 또는 개인사업자	기타 사외유출
		4. 1~3 외의 자	기타소득
	귀속자가 불분명한 경우		대표자 상여
	사외에 유출되지 않은 경우		사내유보

2-2 감가상각비 손금불산입

내국법인이 각 사업연도의 결산을 확정할 때 토지를 제외한 건물 등 감가상각자산에 대한 감가상각비를 손비로 계상한 경우에는 상각범위액의 한도 내에서 그 계상한 감가상각비를 해당 사업연도의 소득금액을 계산할 때 손금에 산입하고, 그 계상한 금액 중 상각범위액을 초과하는 금액은 손금에 산입하지 아니한다.

다만, 감가상각대상 자산의 범위에 속하지 아니하는 자산의 감가상각비 계상액은 상각범위액과 무관하게 그 계상액 전액을 손금에 산입하지 아니한다.

가. 업무무관 부동산의 감가상각비 손금불산입

내국법인이 보유하고 있는 부동산 중 토지를 제외한 건물은 감가상각대상 자산에 포함하나 사업에 사용하지 아니하는 것, 건설 중인 것, 시간의 경과에 따라 그 가치가 감소되지 아니하는 것은 감가상각대상 자산에 포함하지 아니한다(영 제24조 제3항).

법인이 사업용으로 사용하고 있는 고정자산에 대하여만 감가상각 할 수 있으므로 사업용으로 사용하지 아니하는 자산인 업무무관자산이나 건설 중인 자산·보관중인 자산은 감가상각대상 자산에서 제외한다.

다만, 경기변동 등으로 인하여 일시적으로 가동을 중단하고 있거나, 필요한 보수를 하고 있는 유허설비는 사업에 사용하고 있는 것으로 보아 감가상각 할 수 있다.

감가상각자산의 범위(집행기준 23-24...1)

감가상각대상 자산	감가상각대상 제외 자산
<ul style="list-style-type: none"> 장기할부조건으로 매입한 자산 리스자산의 감가상각대상 주체 <ul style="list-style-type: none"> 금융리스자산 : 리스이용자 금융리스 외 자산 : 리스회사 	<ul style="list-style-type: none"> 사업에 사용하지 아니하는 자산(유허설비 제외) 건설 중인 자산 시간의 경과에 따라 그 가치가 감소되지 아니하는 자산(토지, 서화, 골동품 등)



|예규|

◇ 방직공장 시설 일체를 임대하는 부동산이 비업무용 해당 시 감가상각비 처리 여부

귀 질의의 경우 그 건물 및 기계장치의 감가상각비는 동법시행령 제30조 규정의 업무에 관련이 없는 지출에 해당하는 것임

〈질의내용 요약〉

방직공장 시설 일체를 임대시 동 임대자산이 법인세법 시행규칙 제18조 제3항 제11호 비업무용 해당시 감가상각비 처리 여부.

가. 임대건물만 감가상각비 부인.

나. 건물·기계장치등 임대시설 감가상각비 전부 부인.

(법인22601-541, 1990.02.28.)

◇ 무상대여기계설비의 부당행위계산부인 및 감가상각비 손금산입 여부

특수관계 없는 자에게 기계장치를 무상임대한 때에는 부당행위계산 부인을 하지 아니하나, 타인이 주로 사용하고 있는 기계장치에 대한 감가상각비는 업무관련 없는 지출로 손금불산입하는 것임

(법인22601-1876, 1991.10.04.)

나. 세무조정

업무와 관련 없는 건물을 보유하는 기간 동안에 감가상각비를 계상한 경우에는 해당 감가상각비는 한도 시부인 없이 회사가 계상한 감가상각비 전액을 손금에 산입하지 아니하고 유보로 소득처분한다. 이후 해당 자산을 양도한 날이 속하는 사업연도에 상각부인누계액을 손금에 산입한다.

당해 자산의 일부를 양도한 경우 당해 양도자산에 대한 상각부인액은 당해 감가상각자산 전체의 상각부인액에 양도부분의 가액이 당해 자산의 취득당시의 장부가액의 전체가액에서 차지하는 비율을 곱하여 계산한 금액을 손금에 산입한다(영 제32조 제5항 및 제6항).

※ 업무무관자산에 해당하는 경우 보유기간동안에 발생하는 유지·관리비용은 손금에 산입하지 아니하나, 해당 자산을 처분하는 경우 세무상 장부가액은 손금(영 제19조 제2호)에 산입하고, 양도가액은 익금(영 제11조 제2호)에 산입함

2-3 업무무관자산 지급이자 손금불산입

차입금 이자는 법인의 순자산을 감소시키므로 손비에 해당되는 것이나, 법인의 자금이 비생산적으로 사용되는 것을 방지하기 위하여 일부 차입금에 대한 지급이자는 내국법인의 각 사업연도의 소득금액을 계산할 때 손금에 산입하지 아니한다.

1. 채권자가 불분명한 사채의 이자
2. 채권·증권의 이자·할인액 또는 차익 중 그 지급받은 자가 불분명한 이자
3. 건설자금에 총당한 차입금의 이자
4. 업무무관자산·업무무관차입금에 대한 차입금의 이자

「법인세법」 제28조 제1항 제4호 가목, 제27조 제1호는 법인이 업무와 관련이 없는 부동산을 보유함에 따른 차입금의 지급이자를 손금에 산입하지 않도록 규정하면서 그 업무무관 부동산의 범위를 대통령령에서 정하도록 위임하고 있다. 그 위임에 따라 「법인세법 시행령」 제49조는 비업무용 부동산의 범위를 규정하는 한편, 비업무용 부동산인지 여부의 판정등에 관하여 필요한 사항을 기획재정부령에서 정하도록 위임하고 있으며, 이에 따라 「법인세법 시행규칙」 제26조는 비업무용 부동산인지 여부의 판정 등에 관하여 필요한 세부적인 사항을 규정하고 있다. 이러한 규정의 입법 취지는 타인 자본에 의존한 무리한 기업 확장으로 기업의 재무구조가 악화되는 것을 방지하고, 대기업의 금융자산에 의한 부동산투기 및 비생산적인 업종에 대한 무분별한 기업 확장을 억제하여 기업자금의 생산적 운용을 통한 기업의 건전한 경제활동을 유도하며, 아울러 국토의 효율적 이용을 도모하기 위한 데에 있다(수원지방법원2015구합241, 2015.12.09.).

가. 업무무관자산 등에 대한 지급이자 손금불산입액

(1) 지급이자 손금불산입액의 계산

업무무관자산 및 명칭여하에 불구하고 당해 법인의 업무와 관련이 없는 자금의 대여액에 대한 지급이자 손금불산입액의 계산은 다음 산식에 의한다(영 제53조 제2항).

총차입금 및 자산가액의 합계액은 적수로 계산하며, 동일인에 대한 가차입금등과 가수금이 함께 있는 경우에는 이를 상계한 금액으로 한다(영 제53조 제3항).



업무무관자산 등 지급이자 손금불산입액의 계산

$$\text{손금불산입액} = \text{① 지급이자} \times \frac{\begin{array}{l} \text{[업무무관 가지금금 적수 + 업무무관 부동산·동산 적수]} \\ \text{(총차입금의 적수를 한도로 함)} \end{array}}{\text{② 총차입금 적수}}$$

- ① 지급이자에는 선순위로 이미 손금불산입된 지급이자(채권자불분명 사채의 이자, 지급받은자가 불분명한 채권·증권의 이자·할인액 또는 차익, 건설자금에 총당한 차입금 이자)는 제외
- ② ①의 지급이자에서 제외되는 차입금의 적수는 모두 제외
- 차입금의 적수 = 지급이자 ÷ 해당 이자율 × 365(윤년 366)

(2) 차입금의 범위

“차입금”이라 함은 지급이자 및 할인료를 부담하는 모든 부채를 말한다. 다음 차입금은 업무무관 지급이자 손금불산입액 계산식의 차입금에서 제외한다(영 제53조 제4항).

- ① 「법인세법」 제61조제2항 각호의 규정에 의한 금융회사 등이 차입한 다음의 금액
 - ㉠ 「공공자금관리기금법」에 따른 공공자금관리기금 또는 「한국은행법」에 의한 한국은행으로부터 차입한 금액
 - ㉡ 국가 및 지방자치단체(지방자치단체조합을 포함한다)로부터 차입한 금액
 - ㉢ 법령에 의하여 설치된 기금으로부터 차입한 금액
 - ㉣ 「외국인투자촉진법」 또는 「외국환거래법」에 의한 외화차입금
 - ㉤ 예금증서를 발행하거나 예금계좌를 통하여 일정한 이자지급 등의 대가를 조건으로 불특정 다수의 고객으로부터 받아 관리하고 운용하는 자금
- ② 내국법인이 한국은행총재가 정한 규정에 따라 기업구매자금대출에 의하여 차입한 금액

이 경우 상품, 제품 등을 매출하고 받은 상업어음을 할인한 경우의 할인어음(기업회계기준에 따라 매각거래로 보는 경우만 해당된다)은 차입금으로 보지

아니하고, 금융리스에 의한 리스료 중 유효이자율법에 의하여 계산한 이자상당액을 제외한 금액(상환액은 제외한다)은 차입금에 포함한다(기본통칙 25-53…1).

(3) 지급이자의 범위

업무무관자산의 보유기간과 상관없이 당해 사업연도 중에 지급할 의무가 있는 이자를 말하며 지급이자에 포함되는 것과 제외되는 이자의 범위는 아래와 같다.

지급이자의 범위

지급이자에 포함	지급이자에서 제외
<ul style="list-style-type: none"> • 금융어음에 대한 할인료 (법인46012-126, 1994.1.13.) • 전환사채 지급이자 (법인 46012-114, 1995.4.20.) • 사채할인발행차금 상각액 (법인 22601-3304, 1988) • 금융리스료 중 이자상당액 (법기통 28-53…1) • 전환사채 보유자에게 지급하는 상환 할증금 (서면법규과 -238, 2014.3.18.) • 회사정리계획인가결정에 의해 면제받은 미지급이자 	<ul style="list-style-type: none"> • 상업어음에 대한 할인료(기업회계기준에 따라 매각거래로 보는 경우) • 기업구매자금대출금에 대한 이자 (법령§53④ 제2호) • 현재가치할인차금 상각액(법령§72⑥) • 연지급수입에 대한 이자(법령§72⑥) • 운용리스조건 리스료 (법인 22601-2020, 1986.6.24.) • 지급보증료·신용보증료·지급수수료 • 금융기관 차입금 조기상환 수수료

(4) 업무무관 부동산의 취득가액

업무무관 부동산의 취득가액은 「법인세법 시행령」 제72조의 규정에 의한 취득가액으로 하되, 특수관계인으로부터 자산을 시가보다 높은 가액으로 매입 또는 현물출자 받은 경우에는 그 시가 초과액을 포함한다(영 제53조 제3항 후단).

(가) 취득유형에 따른 취득가액

자산의 취득 유형별 취득가액은 다음과 같다(영 제72조 제2항).



취득유형별 취득가액

취득유형	취득가액
타인으로부터 매입한 자산	매입가액에 취득세(농어촌특별세와 지방교육세 포함), 등록면허세, 그 밖의 부대비용을 가산한 금액 - 단, 토지와 그 토지에 정착된 건물 및 그 밖의 구축물 등을 함께 취득하여 토지의 가액과 건물등의 가액의 구분이 불분명한 경우에는 법법§52②에 따른 시가에 비례하여 안분계산한 금액
자가 제조(건설)하여 취득한 자산	원재료비, 노무비, 운임, 하역비, 보험료, 수수료, 공과금(취득세· 등록세 포함), 설치비 기타 부대비용의 합계액
합병·분할· 현물출자에 따라 취득한 자산	<ul style="list-style-type: none"> 적격합병 또는 적격분할 : 법령§80의4① 및 §82의4①에 따른 장부가액 (특수관계자로부터 매입한 자산의 시가초과액은 제외) 그 밖의 경우 : 해당자산의 시가
기타의 경우	취득 당시의 시가



예규

◇ 임대공실보상정산금의 취득가액 차감 여부

내국법인(이하 '매수인')이 임대용 부동산을 매입함에 있어 건물의 일부 공실을
감안하여 부동산 매매계약시 정산특약사항으로 건물 등 매매가액에서 일정액
(임대공실보상정산금)을 공제하는 조건으로 매매계약을 체결하였으나 이후,
정산합의서를 작성하여 임대공실보상정산금을 매도인이 매수인에 별도
지급하기로 약정한 경우 해당 임대공실보상정산금은 임대용 부동산의 취득가액에서
차감하는 것임

(사전-2021-법령해석법인-1543, 2021.12.14.)

(나) 취득가액에 포함되는 것

자산의 취득가액에는 다음의 금액을 포함한다(영 제72조 제3항).

- ① 건설자금에 충당한 차입금의 이자로 손금에 산입하지 아니한 금액
- ② 유형자산의 취득과 함께 국·공채를 매입하는 경우 기업회계기준에 따라 그 국·공채의 매입가액과 현재가치의 차액을 해당 유형자산의 취득가액으로 계상한 금액
- ③ 업무무관 부동산에 대한 자본적 지출액(법인46012- 669, 2000.3.13.)



| 예규 |

◇ 지급이자 손금불산입시 업무무관 자산가액에는 자본적 지출을 포함

부동산매매업을 주업으로 영위하지 아니하는 법인이 보유하는 매매용 토지는 취득일로부터 양도일까지 업무와 관련 없는 부동산에 해당하는 것이며, 이 경우 「법인세법 시행령」 제53조 제2항 및 제3항의 규정에 의하여 당해 업무와 관련 없는 부동산과 관련한 지급이자 손금불산입액을 계산함에 있어서 사업연도종료일 현재의 장부가액에는 사업연도 중에 발생한 자본적지출금액을 포함한다.

(법인46012-669.2000.03.13.)

(다) 취득가액에 포함하지 않는 것

자산의 취득가액에는 다음의 금액은 포함하지 아니한다(영 제72조 제4항).

- ① 자산을 「법인세법 시행령」 제68조 제4항에 따른 장기할부조건 등으로 취득하는 경우 발생한 채무를 기업회계기준이 정하는 바에 따라 현재가치로 평가하여 현재가치할인차금으로 계상한 경우의 당해 현재가치할인차금
- ② 「법인세법 시행규칙」 제37조 제3항에 따른 연지급수입에 있어서 취득가액과 구분하여 지급이자로 계상한 금액
- ㉠ 은행이 신용을 공여하는 기한부 신용장방식 또는 공급자가 신용을 공여하는 수출자신용방식에 의한 수입방법에 의하여 그 선적서류나 물품의 영수일로부터 일정기간이 경과한 후에 당해물품의 수입대금 전액을 지급하는 방법에 의한 수입

- ㉠ 수출자가 발행한 기한부 환어음을 수입자가 인수하면 선적서류나 물품이 수입자에게 인도되도록 하고 그 선적서류나 물품의 인도일부터 일정기간이 지난 후에 수입자가 해당 물품의 수입대금 전액을 지급하는 방법에 의한 수입
 - ㉡ 정유회사, 원유·액화천연가스 또는 액화석유가스 수입업자가 원유·액화천연가스 또는 액화석유가스의 일람불방식·수출자신용방식 또는 사후송금방식에 의한 수입대금결제를 위하여 「외국환거래법」에 의한 연지급수입기간이내에 단지외화자금을 차입하는 방법에 의한 수입
 - ㉢ 그 밖에 ㉠ 내지 ㉡과 유사한 연지급수입
- ③ 부당행위계산의 유형 중 자산을 시가보다 높은 가액으로 매입 또는 현물출자 받았거나 그 자산을 과대상각한 경우 및 「법인세법 시행령」 제88조 제1항 제8호 나목의 규정에 의한 시가초과액

※ 특수관계자로부터 자산을 시가보다 높은 가액으로 매입하여 발생한 시가초과액

- ① 일반적인 자산의 취득가액에 포함하지 아니함(영 제72조 제4항 제3호)
- ② 업무무관자산 지급이자 손금불산입액 계산시 취득가액에 포함(영 제53조 제3항 후단)

즉, 자산의 취득가액 중 시가초과액은 감가상각 또는 처분시 장부가액으로 손금에 산입할 수 없는 것이나, 해당 자산이 업무무관자산인 경우에는 업무무관자산의 취득·보유에 대한 제재를 강화할 목적으로 업무무관자산 지급이자 손금불산입액 계산시에 자산가액에는 포함하도록 함

나. 세무조정

법인이 지출한 지급이자 중 업무와 관련이 없는 자산의 보유에 대한 지급이자를 비용에 계상한 경우에는 해당 지급이자 손금불산입 계산액을 손금불산입하고 기타사외유출로 소득처분한다(영 제106조 제1항 제3호 마목).

2-4 부당행위계산의 부인 적용

법인이 특수관계인과의 거래에 있어서 경제적 합리성이 결여되어 해당 법인의 소득에 대한 조세의 부담을 부당히 감소시킨 것으로 인정되는 경우에는 과세관청이 법인의 행위 또는 소득금액의 계산에도 불구하고 객관적으로 타당한 소득이 있었던 것으로 보아 그 소득금액을 다시 계산하여 과세할 수 있다.

과세관청은 내국법인의 행위 또는 소득금액의 계산이 특수관계인과의 거래로 인하여 그 법인의 소득에 대한 조세의 부담을 부당하게 감소시킨 것으로 인정되는 경우에는 그 법인의 행위 또는 소득금액의 계산(이하, “부당행위계산”)과 관계없이 그 법인의 각 사업연도의 소득금액을 재계산한다(법 제52조 제1항).

부당행위계산의 부인을 적용할 때에는 건전한 사회 통념 및 상거래 관행과 특수관계인이 아닌 자 간의 정상적인 거래에서 적용되거나 적용될 것으로 판단되는 가격(임대료 등, 이하 “시가”)을 기준으로 한다(법 제52조 제2항).

가. 특수관계가 있는 자에게 저가 또는 무상임대 시

법인이 특수관계인에게 부동산을 무상 또는 시가보다 낮은 임대료로 제공한 경우에는 시가와 거래가액의 차액은 익금에 산입하고, 「법인세법 시행령」 제106조제1항에 따라 소득의 귀속자에게 소득처분을 한다(영 제88조 제1항 제6호).



| 판례 |

- ◇ 특수관계자에게 사택을 무상 또는 시가보다 낮은 임대료로 제공하고 사택 유지관리비를 지출하는 경우 부당행위계산 부인대상이며 업무무관 지출에 해당 특수관계자에게 사택을 무상이나 시가보다 낮은 임대료로 제공하는 경우 부당행위계산부인 대상이며, 법인의 주주등(소액주주 제외)이거나 출연자인 임원 또는 그 친족이 사용하고 있는 사택의 유지비·관리비·사용료와 이와 관련되는 지출금은 업무무관지출이고 둘 중 어느 하나만을 선택적으로 적용하여야 하는 것이 아님

(서울고등법원2017누71880, 2017.12.20.)

부동산 무상제공 등에 대한 부당행위계산의 부인

구분	건물 임대시 부당행위계산의 부인 대상(영§88①(6))
유형	금전, 그 밖의 자산 또는 용역을 무상 또는 시가보다 낮은 이율·요율이나 임대료로 대부하거나 제공한 경우. 다만, 다음의 경우는 제외 • 주주 등이나 출연자가 아닌 임원(소액주주 등인 임원을 포함) 및 직원에게 사택(기획재정부령으로 정하는 임차사택을 포함)을 제공하는 경우
기준 금액	㉠ 또는 ㉡ 충족 ㉠ 시가 - 거래가액(또는 거래가액 - 시가) ≥ 3억원 ㉡ 시가 - 거래가액(또는 거래가액 - 시가) ≥ 시가 × 5%
시가	• 시가 → 감정가액 → 상증법상 보충적 평가액 → 법인세법상 평가액(영 제89조 제4항 제1호)* * 연간 임대료 = (해당 자산의 시가 × 50% - 전세금·보증금) × 정기에금이자율** ** 정기에금이자율(칙 제6조) : ('21년·'22년) 1.2% → ('23년) 2.9% → ('24년) 3.5% → ('25년) 3.1% • 임대차계약시점에 임대료의 시가를 해당 임대차기간동안 계속하여 적용

법인 주택의 사용자에 따른 세무처리 구분

□ 내국법인의 특수관계자인 임원이라도 소유지분비율 등에 따라 세무처리 상이

주주 등(소액주주등 제외) 또는 출연자인 임원 또는 그 친족	주주 등 또는 출연자가 아닌 임원 (소액주주등인 임원 포함) 및 직원
<ul style="list-style-type: none"> • 유지·관리비 손금불산입 • 지급이자 손금불산입 • 부당행위계산부인 규정 적용 • 토지등 양도소득 과세특례 대상 	<ul style="list-style-type: none"> • 유지·관리비 손금산입 • 지급이자 손금산입 • 부당행위계산부인 규정 미적용 • 10년 이상 사택 또는 무상으로 제공한 경우 토지등 양도소득 과세특례 적용 제외

※ 소액주주등이란 발행주식총수 또는 출자총액의 100분의1에 미달하는 주식등을 소유한 주주등(해당 법인의 국가, 지방자치단체가 아닌 지배주주등의 특수관계인인 자는 제외)을 말함(영 제50조 제2항)

예시

▶ '25.1.1. 내국법인이 대표자로부터 시가 3억원의 건물을 4억원에 취득하여 같은 날짜에 주주에게 무상 임대한 경우, 단계별 세무조정의 예시

구 분		차변		대변		세무조정
취득시	회계	건물	4억원	현금	4억원	① <손금산입> 건물 1억원(△유보) *1억원 = 4억원 - 3억원 ② <손금불산입> 부당행위 1억원 (상여)
	세무	건물 부당행위	3억원 1억원	현금	4억원	
감가상각	회계	감가상각비	2천만원	감가상각누계액	2천만원	① <손금불산입> 고가매입 상각비부인 5백만원(유보) ② 상각시부인 대상 상각비 15백만원 = 2천만원 - 5백만원 ③ 상각범위액 = 3억원 × $\frac{1}{20}$ ④ 한도초과액 = 0원
	세무	감가상각비	15백만원	감가상각누계액	15백만원	
무상임대	회계	-	-	-	-	① <익금산입> 부당행위계산부인 4.65백만원 (배당)
	세무	부당행위 4.65백만원*	임대료 4.65백만원			
* 법인세법상 평가액(영 제89조 제4항 제1호)(연간 임대료) = (해당 자산의 시가(3억원) × 50% - 전세금·보증금) × 정기예금이자율(3.1%) = 4,650,000						
2년경과 후 주주임대	회계	감가상각비	2천만원	감가상각누계액	2천만원	① 감가상각비 손금불산입 <손금불산입> 업무무관건물 상각비 2천만원 (유보) ② 업무무관자산 지급이자 손금불산입 <손금불산입> 지급이자 8백만원* (기타사외유출) * 1천만원 × [(4억원(시가초과액 포함) × 365일)/(5억원** × 365)] = 8백만원 (**1.1.부터 차입금 5억원 가정)
		이자비용	1천만원	현금	1천만원	
		관리비	1천만원	현금	1천만원	
	세무	-	-	-	③ 관리비 손금불산입 <손금불산입> 관리비 1천만원 (배당)	
부동산 보유 중 업무에 미사용시 유예기간을 제외한 기간동안 업무무관 부동산에 해당함. 다만, 건물을 취득한 후 계속하여 업무에 미사용하던 중 양도하는 경우에는 취득일부터 소급하여 업무무관 부동산으로 보아 양도한 사업연도에 유예기간 중에 발생한 관련 비용을 손금불산입한 후 재계산된 법인세를 추가납부하는 것임						

나. 특수관계가 없는 자에게 저가 또는 무상임대

“기부금”이란 내국법인이 사업과 직접적인 관계없이 무상으로 지출하는 금액이며 시행령으로 정하는 거래를 통하여 실질적으로 증여한 것으로 인정되는 금액을 포함한다(법 제24조 제1항).

기부금의 범위에는 특수관계인 외의 자에게 정당한 사유 없이 자산을 정상가액보다 낮은 가액으로 양도하거나 특수관계인 외의 자로부터 정상가액보다 높은 가액으로 매입하는 거래를 통하여 실질적으로 증여한 것으로 인정되는 금액을 포함한다. 이 경우 정상가액은 시가에 시가의 100분의 30을 더하거나 뺀 범위의 가액으로 한다(영 제35조).



의제기부금(집행기준 24-35-1)

- ① 법인이 특수관계인 외의 자에게 정당한 사유 없이 자산을 정상가액보다 낮은 가액으로 양도하거나 정상가액보다 높은 가액으로 매입함으로써 그 차액 중 실질적으로 증여한 것으로 인정되는 금액은 기부금으로 의제한다. 이 경우 정상가액은 시가에 시가의 30%를 가감한 범위안의 가액으로 한다.
- ② 법인이 특수관계인 외의 자에게 해당 법인의 사업과 직접 관계없이 부동산을 무상으로 임대하는 경우에는 시가상당액을 기부금으로 보고 정당한 사유 없이 정상가액보다 낮은 가액으로 임대하는 경우에는 그 차액을 기부금으로 본다.



유형별 의제부금 가액

구 분	의제기부금	비고
저가양도	(시가×70%) - 양도가액	① 거래상대방에 따라 특례기부금, 일반기부금에 포함하여 각각 한도초과 여부 검토 ② 비지정기부금에 해당하는 경우 전액 손금불산입하고 기부받는 자에 따라 기타사외유출, 기타소득으로 처분
고가매입	매입가액 - (시가×130%)	
저가임대	(임대료 시가×70%) - 임대료	
무상임대	임대료 시가(영 제89조 제4항 제1호)	

예시

▶ '25.1.1. 내국법인이 특수관계가 없는 개인사업자A로부터 정당한 사유 없이 시가 3억원의 건물을 4억원에 취득하여 같은 날자에 특수관계가 없는 개인사업자B에게 정당한 사유 없이 무상 임대한 경우, 단계별 세무조정의 예시

구 분		차변		대변		세무조정
취득시	회계	건물	4억원	현금	4억원	① <손금산입> 기부금 (고가매입분) 1천만원(△유보) * 1천만원 = 4억원 - 3억원×130% ② 기부금 세무조정 <손금불산입> 비지정기부금 1천만원(기타사외유출)
	세무	건물	3.9억원	현금	4억원	
		의제기부금	1천만원			
감가상각	회계	감가상각비	2천만원	감가상각누계액	2천만원	① <손금불산입> 자산감액분 상각비부인 50만원(유보) * 50만원 = 2천만원 × 0.1억원/4억원 ② 상각비 시부인 회사계상 상각비 19.5백만원 = 2천만원 - 50만원 ③ 상각범위액 = 3.9억원 × $\frac{1}{20}$ ④ 한도초과액 = 0원
	세무	감가상각비	19.5백만원	감가상각누계액	19.5백만원	
무상임대	회계	-	-	-	-	① 의제기부금 산정(세무조정), 생략가능 <손금산입> 기부금 4.65백만원(기타) <익금산입> 임대료 4.65백만원(기타) ② 기부금 세무조정 <손금불산입> 비지정기부금 4.65백만원(기타사외유출)
	세무	의제기부금	4.65백만원*	임대료	4.65백만원	
* 법인세법상 평가액(영 제89조 제4항 제1호)(연간 임대료) = (해당 자산의 시가(3억원) × 50% - 전세금·보증금) × 정기예금이자율(3.1%) = 4,650,000						
2년경과후 임대	회계	감가상각비	2천만원	감가상각누계액	2천만원	① 감가상각비 손금불산입 <손금불산입> 업무무관건물 상각비 2천만원(유보) ② 업무무관자산 지급이자 손금불산입 <손금불산입> 지급이자 7.8백만원* (기타사외유출) * 1천만원 × [(3.9억원 × 365일) / (5억원** × 365)] = 7.8백만원 ** 1.1.부터 차입금 5억원 가정
		이자비용	1천만원	현금	1천만원	
		관리비	1천만원	현금	1천만원	
	세무	-	-	-	-	③ 관리비 손금불산입 <손금불산입> 관리비 1천만원(기타사외유출)

I. 업무무관 부동산

II. 토지등 양도소득에 대한 과세특례

III. 비영리내국법인의 부동산 양도

IV. 기업상속재산가액에서 제외되는 자산

V. 부동산 관련 취득세

VI. 관계법령



예규·심판례 |

◇ 내국법인이 지정기부금 단체에 부동산을 무상 임대할 경우 세무처리

내국법인이 사업과 직접 관계없이 「법인세법 시행령」 제36조에 의한 지정기부금 단체에 부동산을 무상 임대하고 당해 단체에서 고유목적사업에 사용하는 경우 임대료 시가상당액을 지정기부금으로 보는 것이며, 이 경우 지정기부금단체는 시가상당액을 기준으로 기부금영수증을 발급하여야 하는 것임
(법인세과-1082, 2010.11.22.)

◇ 저가 또는 무상임대시 기부금 해당 여부

법인이 구 「법인세법」 제87조에 규정된 특수관계없는 자에게 당해 법인의 사업과 직접 관계없이 부동산을 무상으로 임대하는 경우에는 「법인세법 시행령」 제35조 제1호의 규정이 적용되어 「법인세법 시행령」 제89조의 규정에 의한 시가상당액을 기부금으로 보는 것이며, 부동산을 시가보다 낮은 가액으로 임대하는 경우에는 「법인세법 시행령」 제35조 제2호의 규정이 적용되어 정상가액과의 차액이 기부금에 해당하는 것임 (재법인46012-143, 2002.09.06.)

◇ 비특수관계자에게 쟁점 창고를 무상으로 임대하여 의제기부금으로 보아 과세한 처분의 당부

법인이 특수관계인 외의 자에게 당해 법인의 사업과 직접 관계 없이 무상으로 지출하는 재산적 증여의 가액을 기부금으로 보고 있는바, 물류관리 효율화를 통한 영업비용 절감이라는 청구법인의 사업상 필요에 의해 물류관리시스템을 구축하게 된 것으로 보이므로 사업(의료업)과 관련한 매출증대 및 원가절감과 무관하다고 할 수는 없는 점, 물류관리시스템의 구축에 따른 효익이 청구법인에게도 귀속되는 것으로 보이며 이를 위하여 부담하는 시설물 구입, 구축비용, 시스템 장비 구입비용 및 인건비 등을 000은 청구법인에게 진료재료 등을 공급하는 거래처인 점 등에 비추어 물류관리시스템의 구축은 청구법인의 사업과 직접 관련이 있는 것으로 인정되므로 쟁점창고를 무상임대한 것으로 보아 산출한 임대료를 비지정기부금으로 하여 법인세를 과세한 이 건 처분은 잘못이 있는 것으로 판단됨 (조심-2017-서-0712, 2017.11.16.)

3

업무무관 부동산의 처분 단계

업무무관 부동산을 처분하는 경우 양도차익에 대하여 양도하는 사업연도의 각 사업연도 소득에 대한 법인세를 납부하고, 해당 부동산이 주택(주택 취득을 위한 권리 포함) 또는 비사업용 토지에 해당하는 경우에는 토지등 양도소득에 대한 법인세를 추가납부하여야 한다.

3-1 양도의 정의

“양도”란 자산에 대한 등기 또는 등록과 관계없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자 등을 통하여 그 자산을 유상으로 사실상 이전하는 것을 말한다. 또한 부담부증여 시 수증자가 부담하는 채무액에 해당하는 부분은 양도로 본다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 양도로 보지 아니한다(「소득세법」 제88조 제1호).

- 가. 「도시개발법」이나 그 밖의 법률에 따른 환지처분으로 지목 또는 지번이 변경되거나 보류지(保留地)로 충당되는 경우
- 나. 토지의 경계를 변경하기 위하여 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제79조에 따른 토지의 분할 등 대통령령으로 정하는 방법과 절차로 하는 토지 교환의 경우
- 다. 위탁자와 수탁자 간 신임관계에 기하여 위탁자의 자산에 신탁이 설정되고 그 신탁재산의 소유권이 수탁자에게 이전된 경우로서 위탁자가 신탁 설정을 해지하거나 신탁의 수익자를 변경할 수 있는 등 신탁재산을 실질적으로 지배하고 소유하는 것으로 볼 수 있는 경우



| 예규 |

◇ 부동산의 양도에 해당하는지 여부

부동산을 소유한 법인이 해당 부동산에 대하여 법원의 임의경매가 개시되어 해당 부동산을 자기명의로 경락받은 경우에는 당초 소유한 부동산을 양도하는 것으로 보지 않는 것임 (서면-2023-법인-1531, 2023.10.06.)

◇ 환지처분에 따른 양도차익 과세여부 및 청산금의 익금 귀속시기

내국법인이 도시정비구역안의 토지 등을 정비사업 시행자에게 제공하고 관리처분계획에 따라 정비사업 시행 후 새로이 조성된 건축물 등을 분양받는 경우에는 「소득세법」 제88조에 따라 양도에 해당하지 아니하므로 그 처분손익을 인식하지 아니하는 것이나, 환지받을 권리면적의 일부를 환지청산금으로 교부받는 경우에는 그 청산금을 실제로 수령하는 날이 속하는 사업연도에 익금으로 산입하여야 하는 것임 (법규법인-2013-41, 2013.03.28.)

◇ 자본감소시 부동산으로 주금을 반환하는 경우 양도된 것으로 봄

법인이 그 자본을 감소함에 있어서 당해 법인 소유의 부동산으로 주금을 반환하는 경우에는 당해 부동산이 시가에 의하여 유상으로 양도된 것으로 보아 그 양도금액을 각사업연도의 소득금액계산상 익금에 산입하는 것임 (법인46012-2364, 1997.09.08.)

◇ 위탁수익금을 수령한 경우 양도 해당 여부

내국법인(위탁자)이 신탁사(수탁자) 및 「금융혁신지원 특별법」 제2조 제5호에 따른 혁신금융사업자와 부동산관리처분신탁계약을 체결하고 신탁부동산의 감정평가액 상당의 위탁수익금을 수령한 후 신탁을 원인으로 한 소유권이전 등기를 한 경우로서 위탁수익금을 수령한 이후에는 해당 내국법인(위탁자)이 신탁계약 해지권, 수익자변경권, 해지 시 신탁재산에 귀속권 등에 관한 권한을 행사할 수 없는 등 해당 신탁부동산에 대한 실질적 통제권이 이전되었다고 볼 수 있는 경우 내국법인(위탁자)은 해당 신탁부동산을 양도한 것으로 보아 세무처리를 하는 것임 (사전-2023-법규법인-0628, 2024.01.29.)

◇ 신탁수익권을 양도받은 법인의 세무처리

신탁계약에 따라 우선수익자(대출원리금 한도내 수익 지급), 선순위수익자(일정 금액내 수익 지급), 후순위수익자(잔여수익 전부 지급)가 있는 경우로서

신탁재산(‘토지’)에 대한 사용·수익 및 처분에 대한 권한(‘실질적 통제권’)이 후순위수익자에게 이전되는 경우 해당 후순위수익자가 「법인세법」 제5조 제1항에 따라 그 신탁재산(‘토지’)을 가진 것으로 보고 「법인세법」을 적용하는 것임
(서면-2024-법규법인-3141, 2025.01.09.)

◇ 양도시기가 도래하기 전에 양도계약을 취소한 경우 양도에 해당하는지

부동산을 양도한 경우 각사업연도 소득금액계산은 법인세법 제17조 제3항의 규정을 적용하는 것이며, 법인세법 제59조의2 제4항의 양도시기는 소득세법 시행령 제53조 규정을 적용하는 것이므로, 귀 질의의 경우 양도시기가 도래하기 전에 양도계약을 취소한 경우는 부동산의 양도에 해당하지 아니하는 것임
(법인22601-797, 1988.03.21.)

3-2 손익귀속시기

가. 일반적인 손익 귀속시기

내국법인의 각 사업연도의 익금과 손금의 귀속사업연도는 그 익금과 손금이 확정된 날이 속하는 사업연도로 한다(법 제40조 제1항).

나. 자산의 판매손익 등의 귀속시기

상품 등외의 자산을 양도하는 경우 양도시기는 그 대금을 청산한 날로 한다. 다만, 대금을 청산하기 전에 소유권 등의 이전등기(등록을 포함한다)를 하거나 당해 자산을 인도하거나 상대방이 당해 자산을 사용수익하는 경우에는 그 이전등기일(등록일을 포함한다)·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날로 한다(영 제68조 제1항 제3호).

※ “사용수익일”이라 함은 당사자간의 계약에 의하여 사용수익을 하기로 약정한 날을 말하는 것이나, 별도의 약정이 없는 경우에는 자산을 양도하는 법인의 사용승낙으로 인하여 매수인이 해당 자산을 실질적으로 사용할 수 있게 된 날을 말한다(기본통칙 40-68…4).



| 예규 |

◇ 자산의 양도시 손익 귀속시기

내국법인이 토지 및 건물을 양도하면서 당사자간 약정에 따라 잔금청산일 또는 소유권 이전등기일 이전에 양수자가 건물의 일부분을 사용수익하는 경우 사용수익하는 부분에 상당하는 건물 및 토지의 양도차손익은 사용수익일이 속하는 사업연도의 손익으로 하는 것이나, 이 경우 양수자가 당해 자산을 실질적으로 사용수익하는지 여부는 잔금청산일 또는 소유권이전등기일까지 양수자의 관리·통제권 행사 및 제세공과금의 부담 등을 종합적으로 고려하여 사실 판단할 사항임 (법인세과-116, 2010.02.08.)

◇ 부동산 양도대금 중 유보된 금액의 손익 귀속시기

내국법인(이하 “매도인”)이 부동산을 양도함에 있어 매수인과 체결한 부동산 매매계약에 따라 매매대금에서 매수인의 임대수입 보장금액 및 약정상 제반 유보금을 차감한 금액을 지급받고 소유권 이전 등기를 완료한 경우, 매도인은 임대수입 보장금액 등을 포함한 매매대금 전체에 대하여 「법인세법 시행령」 제68조제1항제3호에 따라 양도손익을 인식하며, 해당 임대수입 보장금액 등은 추후 매매약정이 정하는 바에 따라 매도인이 그 전부 또는 일부 금액을 수취하지 못할 것이 확정되는 시점에 매도인의 손금으로 인식하는 것임 (사전-2019-법령해석법인-0015, 2019.03.08.)

◇ 도시개발사업의 시행사가 기존 공공시설을 무상으로 받은 경우 익금의 귀속시기

법인이 무상으로 취득한 자산은 「법인세법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제11조제5호에 따라 익금에 산입되며, 그 귀속시기는 같은 법 제40조 제1항에 따라 그 익금이 확정된 날이 속하는 사업연도입니다.
 질의하신 사례의 경우, 「도시개발법」 제11조제1항제11호에 따른 도시개발사업의 시행자가 같은 법 제66조제2항에 따라 용도가 폐지되는 행정청의 공공시설을 무상으로 취득하는 경우 익금의 귀속 사업연도는 「도시개발법」 제66조제6항에 따라 지정권자가 준공검사증명서를 내어준 날이 속하는 사업연도임 (기획재정부 법인세제과-229, 2021.04.22.)

◇ 토지수용에 따른 손익 귀속시기

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 사업시행자가 내국법인의 토지에 대하여 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급하거나 공탁한 경우 그 보상금 지급일 또는 공탁일을 토지의 대금청산일로 보아 「법인세법 시행령」 제68조제1항제3호에 따라 토지의 양도에 따른 손익을 인식하는 것임 (법인세과-200, 2011.03.17.)

다. 장기할부조건으로 판매하거나 양도한 경우

(1) 장기할부판매 조건

자산의 판매 또는 양도로서 판매금액 또는 수입금액을 월부·연부 기타의 지불방법에 따라 2회 이상으로 분할하여 수입하는 것 중 당해 목적물의 인도일의 다음날부터 최종의 할부금의 지급기일까지의 기간이 1년 이상인 것을 말한다(영 제68조 제4항).



장기할부판매의 조건

- ① 월부, 연부, 기타의 지불방법 : 부불금이 반드시 균등액이어야 할 필요는 없지만, 각각의 이행기일에 지급받는 금액이 당초 계약에 의하여 사전에 확정되어 있을 것
- ② 2회 이상 분할하여 수입 : 계약시 대금지급조건 상 연불조건부 거래일 것
- ③ 대금지급 기간 : 목적물의 인도일로부터 잔금 청산일까지 기간이 1년 이상



| 예규 |

◇ 부동산을 연불조건으로 양도하는 경우 부불금이 반드시 균등액이어야 하는지 여부

부동산을 연불조건으로 양도하는 경우 부불금은 반드시 균등액이어야 하는 것은 아닙니다.

(법인46012-4062, 1993.12.23.)

(2) 회수기일도래기준 허용 등

- (가) 법인이 장기할부조건으로 자산을 판매하거나 양도한 경우로서 판매 또는 양도한 자산의 인도일(상품 등 외의 자산은 이전등기·등록일, 인도일, 사용수익일 중 빠른 날)이 속하는 사업연도의 결산을 확정함에 있어서 해당 사업연도에 회수하였거나 회수할 금액과 이에 대응하는 비용을 각각 수익과 비용으로 계상한 경우에는 인도일 및 대금청산일에도 불구하고 그 장기할부조건에 따라 각 사업연도에 회수하였거나 회수할 금액과 이에 대응하는 비용을 각각 해당사업연도의 익금과 손금에 산입한다(영 제68조 제2항 전단).
- (나) 중소기업인 법인이 장기할부조건으로 자산을 판매하거나 양도한 경우에는 그 장기할부조건에 따라 각 사업연도에 회수하였거나 회수할 금액과 이에 대응하는 비용을 각각 해당 사업연도의 익금과 손금에 산입할 수 있다(영 제68조 제2항 후단).
- (다) 장기할부판매손익 인식기준을 적용할 때 인도일 이전에 회수하였거나 회수할 금액은 인도일에 회수한 것으로 보며, 법인이 장기할부기간 중에 폐업한 경우에는 그 폐업일 현재 익금에 산입하지 아니한 금액과 이에 대응하는 비용을 폐업일이 속하는 사업연도의 익금과 손금에 각각 산입한다(영 제68조 제3항).
- (라) 당초 계약상 장기할부조건을 변경하거나 변경한 것으로 인정되는 때를 제외하고는 장기할부조건에 따른 회수기일 이전에 회수한 금액은 선수금으로, 회수기일까지 회수하지 못한 금액은 미수금으로 처리한다(집행기준 40-68-5 ④).
- (마) 법인이 장기할부조건 등에 의하여 자산을 판매하거나 양도함으로써 발생한 채권에 대하여 기업회계기준이 정하는 바에 따라 현재가치로 평가하여 현재가치할인차금을 계상한 경우 해당 현재가치할인차금상당액은 해당 채권의 회수기간동안 기업회계기준이 정하는 바에 따라 환입하였거나 환입할 금액을 각 사업연도의 익금에 산입한다(영 제68조 제6항).



|예규|

◇ 장기할부 및 매출할인 조건으로 토지를 양도한 경우 손익의 귀속시기

내국법인이 토지를 양도하면서 장기할부 조건으로 양도한 경우로서 양도일이 속하는 사업연도의 결산을 확정함에 있어서 해당 사업연도에 회수하였거나 회수할 금액과 이에 대응하는 비용을 각각 수익과 비용으로 계상한 경우(이하 “회수기일 기준”이라 함)에는 그 장기할부 조건에 따라 각 사업연도에 회수하였거나 회수할 금액과 이에 대응하는 비용을 각각 해당 사업연도의 익금과 손금에 산입하는 것이고, 해당 토지를 양도한 내국법인이 중소기업인 경우에는 결산에 반영하지 않았더라도 회수기일 기준으로 신고조정할 수 있는 것임
아울러, 내국법인이 토지를 장기할부 조건으로 양도하고 「법인세법」 제55조의2에 따라 【토지등 양도소득에 대한 과세특례】를 적용하여 법인세를 추가 납부한 후, 당초 매매 계약시 “각 분할하여 받기로 한 매매 대금을 그 지급 약정일 전에 미리 지급하는 경우 일정 금액을 당초 계약한 매매 대금에서 차감”하기로 사전 약정하고, 실제 조기 상환함에 따라 매매 대금에서 차감되는 할인액은 당초 양도시기가 속하는 사업연도의 토지등 양도소득에 대한 과세특례 과세표준 계산 시의 양도가액에서 차감함

(서면-2023-법인-3057, 2024.06.25.)

라. 기업회계기준과 관행의 적용

내국법인의 각 사업연도의 소득금액을 계산할 때 그 법인이 익금과 손금의 귀속사업연도와 자산·부채의 취득 및 평가에 관하여 일반적으로 공정·타당하다고 인정되는 기업회계기준을 적용하거나 관행(慣行)을 계속 적용하여 온 경우에는 「법인세법」 및 「조세특례제한법」에서 달리 규정하고 있는 경우를 제외하고는 그 기업회계기준 또는 관행에 따른다(법 제43조).

3-3 업무무관자산 처분손익

자산의 처분손익은 양도가액(익금)에서 세무상 장부가액(손금)을 차감하여 계산하며 업무무관 부동산에 해당하더라도 세무상 장부가액을 손금에 산입하여 양도일이 속하는 사업연도의 소득금액을 산정한다.

가. 양도가액

(1) 자산의 양도가액

「법인세법」에는 양도가액에 대하여 구체적으로 규정하고 있지 아니하여 「소득세법」 제96조 [양도가액]에 따르면 양도가액은 그 자산의 양도당시 양도자와 양수자 간에 실지거래가액으로 규정하고 있다. 또한 「소득세법」에 따른 예규 등에 의하면 양도의 유형별 양도가액은 아래와 같이 구분된다.



양도의 유형별 양도가액

유형	양도가액
1. 일반적인 매매	실지거래가액
2. 장기할부조건부 매매	약정에 의한 대금지급방법에 따라 이자상당액을 가산하여 거래가액을 확정하는 경우 당해 이자상당액을 양도가액에 가산
3. 외화로 수령 시	대금수령일 현재의 기준환율 또는 재정환율을 적용하여 환산, 장기할부조건에 해당하는 경우 양도일 이후 수령하는 중도금 및 잔금도 양도일 현재의 기준환율 또는 재정환율을 적용하여 환산한 가액(재산세과-60, 2009.1.7.)
4. 금전 외 대가 지급	양도 대가로 금전의 물품을 영수하고 그 양도자산의 매매계약서상 물품수량만 명시된 경우 양도가액은 “물품의 영수당시 시가”에 의해 계산
5. 자산의 교환	① 적절한 평가를 거쳐 교환하면서 정산차액을 추가로 받은 경우 : 실지양도가액은 교환으로 취득한 자산의 가액 + 수수한 금전 (조심-2010-서-2681, 2011.02.10.) ② 적절한 평가 없이 당사자 합의로 교환하는 경우 : 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에 해당 (매매사례가액, 감정가액, 기준시가를 순차로 적용 (부동산거래관리과-244, 2010.2.12.)

유형	양도가액
6. 현물출자	자산을 현물출자하고 그 대가로 주식을 받은 경우 현물출자로 교부받은 주식의 가액(재산세과-1091, 2009.6.2.)
7. 대물변제	채무자가 채권자의 승낙을 얻어 본래의 채무이행에 갈음하여 다른 급여를 하는 것(민법 제466조)으로 대물변제된 가액(채무감소액)이 실가가 됨(자본거래관리과-80, 2020.2.11.) 대물변제된 가액은 채무원금에 이자상당액을 가산한 금액을 양도가액으로 함(조심-2010-중-3383, 2010.12.27.)
8. 경매·공매	경매로 양도된 경우 경락가액
9. 수용·협의매수	수용 등 대가로 지급받은 금액(보상금), 보상금 불복 소송에 따라 추가로 지급받는 지연손해금은 양도가액에 미포함(부동산납세과-1853, 2016.12.2.) 수용 등에 토지 등의 보상을 현금이 아닌 채권으로 보상받아 이를 금융기관에 할인 받은 경우 양도가액에서 “보상채권 평가차손”을 차감할 수 없음(대법원2010두18536, 2013.7.25.)
10. 화해	민사소송 또는 형사고소 취하대가로 부동산을 소유권이전 등기해 준 것은 화해계약으로 양도에 해당하며, 양도가액은 화해조서 등에 나타난 실질내용에 따라 판단(조심-2012-중-3832, 2013.01.31.)
11. 공유물 분할	공유자별 소유지분별 단순 분할은 양도에 해당하지 아니하나, 지분변동이 있는 경우 대금수수여부에 따라 유상양도 및 무상이전(형질변경 등으로 가격이 상승한 부분을 유리하게 분할받은 경우 그 가격 차이로 인한 이익 변동)으로 구분(재산세과-890, 2009.12.2.)
12. 환지	법률에 따른 환지처분으로 지목·지번이 변경되거나 보류지로 총당 되는 경우 양도로 보지 아니하나(소득세법 제88조 제1호 가목), 청산금의 수령이 있는 경우 양도에 해당, 실제 지급받은 가액이 양도가액에 해당
13. 소급감정	① 소급감정가액을 양도당시의 시가로 볼 수 있는지 : 부정 → 당해 자산의 거래와 직접 관련하여 감정하였거나 담보제공등의 목적으로 감정한 가액이 있는 경우등으로서 당해 자산의 시가를 감정한 가액을 「법인세법 시행규칙」 제16조의2에 따른 감정가액으로 볼 수 있음(재법인22601-2287, 1990.12.4.) → 감정가액이란 거래당시의 시가를 감정한 가액으로서 소급감정은 인정되지 않는 것임(법인46012-3427, 1993.11.12.)

유형	양도가액
13. 소급감정	<p>② 부당행위계산 판정 관련 소급 감정가액 : 긍정 부당행위계산 대상인 저가양도의 기준인 “시가”는 원칙적으로 정상적인 거래에 의하여 형성된 객관적인 교환가격을 의미하지만, 이는 객관적이고 합리적인 방법으로 평가한 가액도 포함되며 공신력 있는 감정기관의 감정가격도 시가로 볼 수 있고 그 가액이 소급감정에 의하여도 달라지지 않음 (대법원2013두2334, 2013.5.24., 대법원90누4761, 1990.9.28.)</p> <p>③ 아파트의 매매사례가액이 존재하지 않아 세무서장이 소급감정한 가액을 시가로 보고 그 시가와 아파트 분양가액의 차액을 프리미엄으로 산정하여 양도소득세를 부과한 것은 적법함 (대법원2010두9297, 2012.2.9.)</p>

(2) 부당행위계산 부인의 적용

내국법인의 행위 또는 소득금액의 계산이 특수관계인과의 거래로 인하여 그 법인의 소득에 대한 조세의 부담을 부당하게 감소시킨 것으로 인정되는 경우에는 그 법인의 행위 또는 소득금액의 계산과 관계없이 그 법인의 각 사업연도의 소득금액을 계산한다(법 제52조 제1항).

(3) 시가의 범위

(가) 부당행위계산의 부인을 적용할 때 시가를 기준으로 하며 시가란 건전한 사회 통념 및 상거래 관행과 특수관계인이 아닌 자 간의 정상적인 거래에서 적용되거나 적용될 것으로 판단되는 가격을 말한다(법 제52조 제2항).

(나) 시가는 해당 거래와 유사한 상황에서 해당 법인이 특수관계인 외의 불특정다수인과 계속적으로 거래한 가격 또는 특수관계인이 아닌 제3자간에 일반적으로 거래된 가격이 있는 경우에는 그 가격에 따른다(영 제89조 제1항).

(다) 시가가 불분명한 경우에는 다음의 금액을 차례로 적용하여 계산한 금액에 따른다(영 제89조 제2항).

- ① 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 감정한 가액이 있는 경우 그 가액(감정한 가액이 2 이상인 경우에는 그 감정한 가액의 평균액)
- ② 「상속세 및 증여세법」 제61조를 준용하여 평가한 부동산 가액



부동산의 시가를 산정하기 어려운 경우 보충적 평가방법

구 분	부동산 등의 평가(「상속세 및 증여세법」 제61조)
토지	「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가(이하 “개별공시지가”라 한다). 다만, 개별공시지가가 없는 토지(구체적인 판단기준은 대통령령으로 정한다)의 가액은 납세지 관할세무서장이 인근 유사 토지의 개별공시지가를 고려하여 대통령령으로 정하는 방법으로 평가한 금액으로 하고, 지가가 급등하는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역의 토지 가액은 배율방법(倍率方法)으로 평가한 가액
건물	건물(오피스텔과 주택에 해당하는 건물은 제외한다)의 신축가격, 구조, 용도, 위치, 신축연도 등을 고려하여 매년 1회 이상 국세청장이 산정·고시하는 가액
오피스텔	건물에 딸린 토지를 공유(共有)로 하고 건물을 구분소유하는 것으로서 건물의 용도·면적 및 구분소유하는 건물의 수(數) 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 오피스텔 및 상업용 건물(이들에 딸린 토지를 포함한다)에 대해서는 건물의 종류, 규모, 거래 상황, 위치 등을 고려하여 매년 1회 이상 국세청장이 토지와 건물에 대하여 일괄하여 산정·고시한 가액
주택	「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별주택가격 및 공동주택가격(같은 법 제18조제1항 단서에 따라 국세청장이 결정·고시한 공동주택가격이 있는 때에는 그 가격을 말하며, 이하 이 호에서 “고시주택가격”이라 한다). 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 납세지 관할세무서장이 인근 유사주택의 고시주택가격을 고려하여 대통령령으로 정하는 방법에 따라 평가한 금액 가. 해당 주택의 고시주택가격이 없는 경우 나. 고시주택가격 고시 후에 해당 주택을 「건축법」 제2조제1항제9호 및 제10호에 따른 대수선 또는 리모델링을 하여 고시주택가격으로 평가하는 것이 적절하지 아니한 경우

부동산 저가양도에 따른 부당행위계산 부인 적용

구분	자산의 저가 양도에 따른 부당행위계산 부인의 적용(영 §88①(3))
유형	자산을 무상 또는 시가보다 낮은 가격으로 양도 또는 현물출자한 경우
기준 금액	㉠ 또는 ㉡ 충족 ㉠ 시가 - 거래가액(또는 거래가액 - 시가) ≥ 3억원 ㉡ 시가 - 거래가액(또는 거래가액 - 시가) ≥ 시가 × 5%
시가	시가 → 감정가액 → 상증법상 보충적 평가액



| 예규 |

◇ 경매를 통해 특수관계인이 낙찰 받았을 경우 그 경매가액을 시가로 볼 수 있는지

「법인세법」 제52조에 의한 【부당행위계산의 부인】을 적용함에 있어 시가는 건전한 사회 통념 및 상거래 관행과 특수관계인이 아닌 자와의 정상적인 거래에서 적용되거나 적용될 것으로 판단되는 가격을 기준으로 하는 것입니다. 다만, 귀 질의와 같이 「민사집행법」에 따른 경매가 아닌 사실경매 등을 통해 법인의 특수관계인이 법인소유 부동산을 개별공시지가보다 현저하게 낮은 금액으로 낙찰 받은 경우 그 금액은 건전한 사회 통념과 상거래 관행을 고려할 때 경제적 합리성이 있다고 보기 어려우므로 시가에 해당하지 아니하는 것입니다. (서면-2023-법인-3939, 2024.03.18.)

◇ 내국법인이 양도한 유형자산의 시가가 불분명한 경우 시가 산정방법

항공기 운수업을 영위하는 내국법인이 양도한 헬리콥터에 대한 거래 당시의 시가가 불분명하여 「법인세법 시행령」 제89조 제2항 각호의 규정을 순차적으로 적용함에 있어, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 2 이상의 감정평가업자가 감정한 가액이 있는 경우 그 감정가액의 평균액을 시가로 볼 수 있는 것이나, 그 감정가액이 객관적이고 합리적인 방법으로 평가되지 않아 적절한 교환가치를 반영한 것으로 인정되지 않는 경우에는 이를 시가로 볼 수 없는 것임 (사전-2021-법령해석법인-1514, 2021.11.04.)

◇ 출자받은 자산을 출자당시 가격으로 반환하는 경우 부당행위 계산부인 적용 여부

지방자치단체로부터 현물출자 받은 자산을 유상감자를 통해 현물출자 당시의 가격으로 반환하는 경우 부당행위계산부인 적용대상 아님 (기획재정부 법인세제과-78, 2024.02.14.)

나. 세무상 장부가액

양도한 부동산의 양도당시의 장부가액은 손비에 포함한다(영 제19조 제2호). 장부가액이란 세무상 장부가액으로 기업회계기준에 따른 장부가액에 당해 부동산에 평가 증·감액 또는 상각부인액 등으로 자본금과적립금조정명세서(을)로 관리되는 유보 잔액을 가감한 금액을 말한다.



| 예규 |

◇ 경락에 의하여 취득한 자산의 취득가액

내국법인이 경매 또는 공매로 부동산을 취득하면서 그 부동산을 명도받기 위하여 불가피하게 명도비용, 미납관리비 등을 지급하는 경우로서 동 거래가 일반적으로 인정되는 통상적인 것이고 사회통념상 타당하다고 인정되는 범위 내의 금액인 경우에는 부동산의 취득가액에 가산하는 것임

(서면-2023-법인-3813, 2024.03.12.)

◇ 양수법인이 부담한 세액이 양수법인의 부동산 취득가액에 포함될 수 있는 지 여부

양도가액이 시가에 미달하여 부당하게 양도함으로써 부당행위계산의 부인규정에 의거 양도법인에 법인세 등이 부과함에 따라 양수법인으로부터 당해 법인세 등을 받아 납부한 경우 동 금액은 양수법인의 토지 등의 취득가액에 포함되지 아니함

(법인22601-442, 1992.02.24.)

◇ 자산재평가법에 따라 재평가한 자산을 양도하는 경우 자산의 장부가액

「자산재평가법」에 의하여 재평가한 토지 등을 매도하는 내국법인이 「법인세법」 제55조의2 제6항 규정의 토지등 양도소득을 계산함에 있어서 같은 규정의「양도 당시의 장부가액」은 당해 자산에 대한 자산재평가 후의 장부가액으로 하는 것임

(서면-2017-법인-2481, 2018.01.30.)

◇ 토지등 양도소득 계산방법

토지 등 양도소득은 양도금액에서 양도당시의 장부가액을 차감한 금액으로 계산하는 것인 바, 양도금액은 토지 등의 양도로 인하여 발생한 익금을 말하며 장부가액이라 함은 세무상 장부가액으로 세무상 취득가액에 세무상 감가상각총당금과 세무상 평가차액을 가감한 금액으로 하는 것임

(서면2팀-1693, 2005.10.21.)

4

업무무관 부동산의 판정

4-1 업무무관 부동산의 범위

업무무관 부동산은 다음의 두 유형으로 분류되며 부득이한 사유가 있는 부동산은 업무무관 부동산에서 제외한다(영 제49조 제1항 제1호).

- 가. 유예기간 경과 후 법인의 업무에 직접 사용하지 아니하는 부동산
- 나. 유예기간 중에 당해 법인의 업무에 직접 사용하지 아니하고 양도하는 부동산
다만, 부동산매매업을 주업으로 하는 법인의 경우 제외

업무무관 부동산의 세부 판정기준은 「법인세법 시행규칙」 제26조에 구체적으로 열거되어 있으며, 같은 조 제3항, 제4항 단서, 제5항은 업무무관 부동산으로 보지 아니하는 부득이한 사유 등에 대해서 열거하고 있다.

가. 법인의 업무에 직접 사용하지 아니하는 부동산

(1) 법인의 업무

“법인의 업무”란 다음을 말한다(칙 제26조 제2항).

- (가) 법령에서 업무를 정한 경우에는 그 법령에 규정된 업무
‘법령에 규정된 업무’는 특별법에 의하여 설립된 법인 등에 적용되는 것이고, 행정관청의 인가·허가 등을 받아 산업단지개발 사업을 수행한 원고에게 그대로 적용될 수는 없는 것이다(수원지방법원2021구합72025, 2023.02.02.).
- (나) 각 사업연도 종료일 현재의 법인등기부상의 목적사업(행정관청의 인가·허가 등을 요하는 사업의 경우에는 그 인가·허가 등을 받은 경우에 한한다)으로 정하여진 업무

(2) 업무에 직접 사용한 것으로 보는 부동산

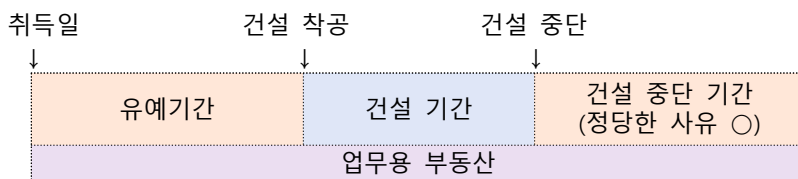
다음에 해당하는 경우에는 당해 부동산을 업무에 직접 사용한 것으로 본다(칙제26조 제3항).

(가) 토지를 취득하여 업무용으로 사용하기 위하여 건설에 착공한 경우(착공일이 불분명한 경우에는 착공신고서 제출일을 기준으로 한다). 다만, 천재지변·민원의 발생 기타 정당한 사유 없이 건설을 중단한 경우에는 중단한 기간 동안 업무에 사용하지 아니한 것으로 본다.

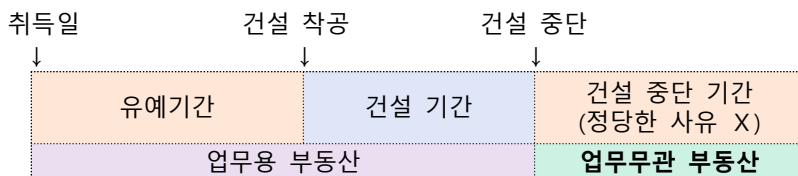
(나) 부동산매매업을 주업으로 하는 법인이 취득한 매매용부동산을 유예기간(취득일로부터 5년)내에 양도하는 경우

사례별 업무무관 부동산의 판정 (1)

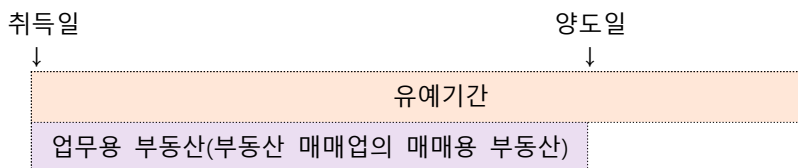
(사례1) 공사 중단에 정당한 사유가 있는 경우 공사 중단 기간도 업무용 부동산으로 봄



(사례2) 공사 중단에 정당한 사유가 없는 경우 공사중단 기간동안 업무무관 부동산에 해당함



(사례3) 부동산매매업을 주업으로 하는 법인이 유예기간 중 매매용 부동산을 양도



부동산매매업을 주업으로 하는 법인의 업무무관 부동산 판정

- ① 부동산매매업 : 한국표준산업분류에 따른 부동산개발 및 공급업(묘지분양업을 포함한다) 및 건물 건설업(자영건설업에 한한다)(칙 제26조 제1항 제2호)
- ② 겸영시 판단기준 : 부동산매매업과 다른 사업을 겸영하는 경우에는 해당 사업연도와 그 직전 2사업연도의 부동산매매업 매출액의 합계액(해당 법인이 토목건설업을 겸영하는 경우에는 토목건설업 매출액을 합한 금액을 말한다)이 이들 3사업연도의 총수입금액의 합계액의 100분의 50을 초과하는 경우에 한하여 부동산매매업을 주업으로 하는 법인으로 본다(칙 제26조 제7항).
- ③ 부동산매매업의 유예기간
 - 부동산매매업의 매매용 부동산 유예기간 : 5년
 - 부동산매매업의 매매용 부동산 외 부동산 유예기간 : 2년
 - 유예기간 중에 당해 법인의 업무에 직접 사용하지 아니하고 양도하는 부동산이라도 업무무관 부동산으로 보지 아니함(영 제49조 제1항 제1호 나목)

(3) 업무에 직접 사용한 것으로 보지 않는 부동산

업무무관 부동산 판정시 건축물이 없는 토지를 임대하는 경우(공장·건축물의 부속토지 등 법인의 업무에 직접 사용하던 토지를 임대하는 경우를 제외한다) 당해 토지는 업무에 직접 사용하지 아니하는 부동산으로 본다. 다만, 당해 토지를 임대하던 중 당해 법인이 건설에 착공하거나 그 임차인이 당해 법인의 동의를 얻어 건설에 착공한 경우 당해 토지는 그 착공일(착공일이 불분명한 경우에는 착공신고서 제출일을 말한다)부터 업무에 직접 사용하는 부동산으로 본다(칙 제26조 제4항).

나. 유예기간 중에 양도한 부동산

(1) 유예기간

법인이 부동산을 취득하여 업무에 직접 사용하기 위한 준비기간 또는 건설기간을 고려하여 부동산을 취득한 후 일정기간(이하, '유예기간') 동안은 업무무관 부동산으로 보지 아니한다.

유형별 유예기간

구 분	유예기간(칙 제26조 제1항)
건축물 또는 시설물 신축용 토지	취득일부터 5년 다만, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호의 규정에 의한 공장용 부지로서 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 또는 「중소기업 창업지원법」에 의하여 승인을 얻은 사업계획서상의 공장건설계획기간이 5년을 초과하는 경우에는 당해 공장건설계획기간
부동산매매업등을 주업으로 하는 법인이 취득한 매매용 부동산	취득일부터 5년
상기 외의 부동산	취득일부터 2년

(2) 유예기간 기산일

업무무관 부동산 판정을 위한 유예기간의 기산일은 부동산의 취득일로 한다. 부동산의 취득시기는 「소득세법 시행령」 제162조 [양도 또는 취득의 시기]의 규정을 준용하되, 장기할부조건에 의한 취득의 경우에는 당해 부동산을 사용 또는 수익할 수 있는 날로 한다(칙 제26조 제6항).

※ 장기할부조건(「소득세법 시행규칙」 제78조 제3항) : 자산의 양도로 인하여 해당 자산의 대금을 월부·연부 기타의 분할방법에 따라 수입하는 것 중 다음 요건을 갖춘 것을 말한다.

1. 계약금을 제외한 해당 자산의 양도대금을 2회이상으로 분할하여 수입할 것
2. 양도하는 자산의 소유권이전등기(등록 및 명의개서를 포함) 접수일·인도일 또는 사용수익일중 빠른 날의 다음날부터 최종 할부금의 지급기일까지의 기간이 1년 이상인 것

장기할부조건 취득시기와 유예기간 기산일 비교

부동산 양도 또는 취득시기 (영 제68조 제1항 3호)	유예기간 기산일 (칙 제26조 제6항)
대금청산일·등기일·인도일·사용수익일 중 빠른 날	사용 또는 수익일



유예기간 기산일

구 분	유예기간 기산일 (취득일, 「소득세법 시행령」 제162조)
대금청산일이 분명하지 아니한 경우	등기·등록부에 기재된 등기·등록접수일
대금 청산일 전에 소유권이전등기를 한 경우	등기·등록부에 기재된 등기·등록접수일
장기할부조건*의 취득의 경우 * 취득 대금을 월부·연부 기타의 부분방법에 따라 수입하는 것 중 2회 이상 분할납부 & 소유권이전 등기접수일, 인도일, 또는 사용수익일 중 빠른 날의 다음날부터 최종할부금의 지급일까지 기간이 1년 이상인 것(소칙§78③)	소유권이전등기 접수일·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날(「소득세법 시행령」 §162①(3)) 단, 업무관 부동산의 경우 당해 부동산을 사용·수익할 수 있는 날(법칙§26⑥)
자기가 건설한 건축물	사용승인서 교부일. 다만, 사용승인서 교부일 전에 사실상 사용하거나 임시사용승인을 얻은 경우에는 그 사실상의 사용일 또는 임시사용승인을 받은 날 중 빠른 날로 하고 건축허가를 받지 아니하고 건축하는 건축물에 있어서는 그 사실상의 사용일
상속·증여의 경우	상속이 개시된 날 또는 증여를 받은 날
점유로 인한 취득	「민법」 제245조 제1항의 규정에 의하여 부동산의 소유권을 취득하는 경우에는 해당 부동산의 점유를 개시한 날
「공익사업을 위한 토지의 취득 및 보상에 관한 법률」 또는 그 밖의 법률에 따라 공익사업을 위하여 수용되는 경우	대금을 청산한 날, 수용개시일 또는 소유권이전 등기접수일 중 빠른 날. 다만, 소유권에 관한 소송으로 보상금이 공탁된 경우에는 소유권 관련 소송 판결 확정일
완성 또는 확정되지 아니한 자산을 양도 또는 취득한 경우로서 해당 자산의 대금을 청산할 날까지 그 목적물이 완성 또는 확정되지 아니한 경우	그 목적물이 완성 또는 확정된 날. 이 경우 건설중인 건물의 완성된 날에 관하여는 자기가 건설한 건축물의 취득시기(사용승인서 교부일 등)를 준용
「도시개발법」 또는 그 밖의 법률에 따른 환지 처분으로 인하여 취득한 토지의 취득시기	환지 전의 토지의 취득일. 다만 교부받은 토지의 면적이 환지처분에 의한 권리면적보다 증가 또는 감소된 경우에는 그 증가 또는 감소된 면적의 토지에 대한 취득시기 또는 양도시기는 환지처분의 공고가 있는 날의 다음날

(3) 특정한 경우의 유예기간 및 기산일

업무무관 부동산 판정을 위한 유예기간을 적용함에 있어서 「법인세법 시행규칙」 제26조 제5항 제2호 각 목의 “부득이한 사유”가 발생한 경우 그 기간계산은 다음에 의한다(칙 제26조 제8항).

기산일 및 유예기간의 예외

구 분	기산일 및 유예기간
가. 법령에 의하여 사용이 금지·제한된 부동산 또는 문화재보호구역안의 부동산	사용의 금지·제한이 해제된 날부터 문화재보호구역 지정이 해제된 날부터
나. 합병법인이 합병으로 인하여 취득한 부동산	합병에 의한 소유권 이전일부터 (집행기준 27-49-2②)
다. 분할신설(분할합병)법인이 분할법인(소멸한 분할합병의 상대방 법인 포함)으로부터 승계 받은 부동산	분할에 의한 소유권 이전등기일부터 (집행기준 27-49-2③)
라. 유예기간이 경과되기 전에 행정지도에 의하여 건축허가 또는 착공이 제한된 토지	건축허가 또는 착공이 제한된 기간을 기산한 기간을 유예기간에 가산

(4) 업무와 관련이 없는 것으로 보는 기간

(가) 「법인세법 시행령」 제49조 제1항 제1호 각 목에 해당하는 부동산에 대하여 업무와 관련이 없는 것으로 보는 기간은 다음에 의한다(칙 제26조 제9항).

- ① 법인의 업무에 직접 사용하지 아니하는 부동산(영 제49조 제1항 제1호 가목에 해당 하는 부동산) : 당해 부동산을 업무에 직접 사용하지 아니한 기간 중 유예기간과 겹치는 기간을 제외한 기간. 다만, 당해 부동산을 취득한 후 계속하여 업무에 사용하지 아니하고 양도하는 경우에는 취득일(유예기간이 경과되기 전에 제5항 제2호 가목 및 나목에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 제8항 제1호의 규정에 의한 기간계산의 기산일)부터 양도일까지의 기간

- ② 유예기간 중에 당해 법인의 업무에 직접 사용하지 아니하고 양도하는 부동산(영 제49조 제1항 제1호 나목에 해당하는 부동산) : 취득일(제5항 제2호 가목 및 나목에 해당하는 경우에는 제8항 제1호의 규정에 의한 기간계산의 기산일)부터 양도일까지의 기간

(나) 「법인세법 시행령」 제49조 제1항 제1호의 업무무관 부동산이 아래와 같이 관련법에 따라 수용되거나 이를 양도하는 경우 상기 “(가)”에도 불구하고 해당 부동산을 업무에 직접 사용하지 아니한 기간 중 유예기간과 겹치는 기간을 제외한 기간을 해당 부동산에 대하여 업무와 관련이 없는 것으로 보는 기간으로 한다(칙 제26조 제10항).

- ① 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 의하여 수용(협의매수를 포함한다)되는 경우
- ② 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제14호에 따른 산업단지 안의 토지를 같은 법 제39조에 따라 양도하는 경우

(5) 부득이한 사유가 있어 업무무관 부동산으로 보지 않는 부동산

법령에 의하여 사용이 금지되거나 제한된 부동산, 「자산유동화에 관한 법률」에 의한 유동화전문회사가 동법 제3조의 규정에 의하여 등록한 자산유동화계획에 따라 양도하는 부동산 등 아래의 “부득이한 사유”가 있는 부동산을 업무무관 부동산에서 제외한다(칙 제26조 제5항).

1. 법령에 의하여 사용이 금지 또는 제한된 부동산 등

해당 부동산의 취득 후 다음의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 부동산③ 및 ④의 경우 부동산매매업 등을 주업으로 하는 법인이 취득한 매매용부동산으로 유예기간 5년이 적용되는 부동산을 제외한다)

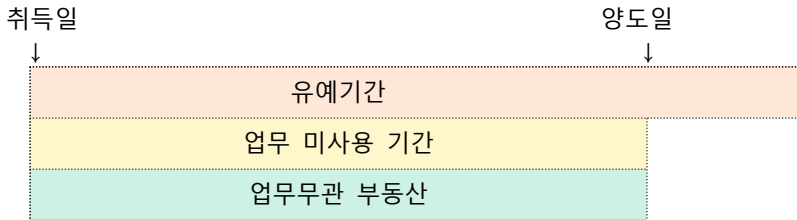
- ① 법령에 의하여 사용이 금지 또는 제한된 부동산(사용이 금지 또는 제한된 기간에 한한다)
- ② 「문화재보호법」에 의하여 지정된 보호구역안의 부동산(지정된 기간에 한한다)
- ③ 유예기간이 경과되기 전에 법령에 따라 해당 사업과 관련된 인가·허가(건축 허가를 포함)·면허 등을 신청한 법인이 「건축법」 제18조 및 행정지도에

의하여 건축허가가 제한됨에 따라 건축을 할 수 없게 된 토지(건축허가가 제한된 기간에 한정한다)

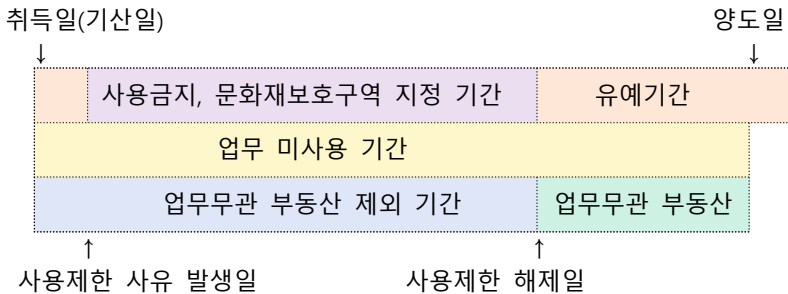
- ④ 유예기간이 경과되기 전에 법령에 의하여 당해사업과 관련된 인가·허가(건축허가를 포함)·면허 등을 받았으나 건축자재의 수급조절을 위한 행정 지도에 의하여 착공이 제한된 토지(착공이 제한된 기간에 한정한다)

사례별 업무무관 부동산 판정 (2)

(사례1) 유예기간 중 당해 법인의 업무에 직접 사용하지 아니하고 양도하는 경우 소급하여 취득일부터 양도일까지 기간 동안 업무무관 부동산에 해당



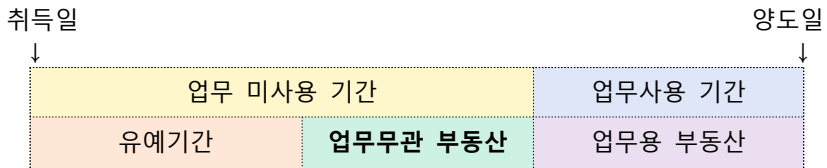
(사례2) 유예기간 중 당해 법인의 업무에 직접 사용하지 아니하고 양도하는 경우로서 유예기간 경과 전 법령상 사용금지의 사유가 발생한 경우, 소급하여 해제일부터 양도일까지 기간 동안 업무무관 부동산에 해당



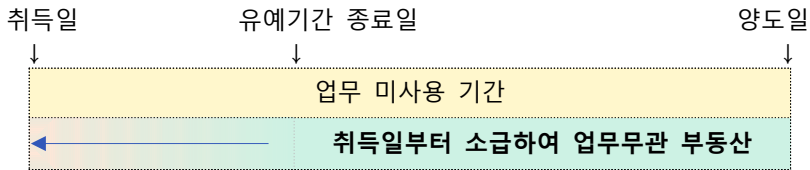


사례별 업무무관 부동산 판정 (3)

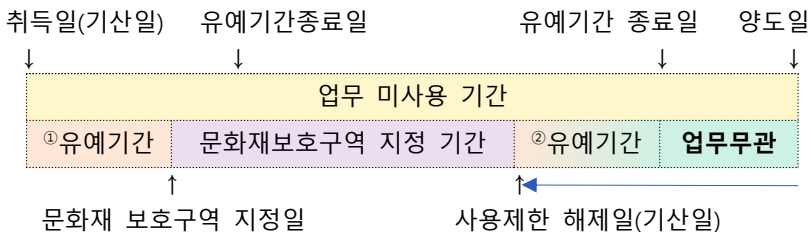
(사례3) 유예기간 경과 후 업무에 사용하던 중 양도하는 경우로 업무에 직접 사용하지 아니하는 기간 중 유예기간과 겹치는 기간을 제외한 기간 동안은 업무무관 부동산에 해당



(사례4) 당해 부동산을 취득한 후 계속하여 업무에 사용하지 아니하고 유예기간 경과 후 양도하는 경우에는 소급하여 취득일부터 양도일까지 업무무관 부동산에 해당



(사례5) 취득 후 유예기간 경과 전 사용제한 사유가 발생한 경우, 해당 사유의 해제일부터 유예기간이 기산되며, 유예기간 만료 후 계속하여 업무에 사용하지 않고 양도한 경우에는 소급하여 해제일부터 업무무관 부동산에 해당

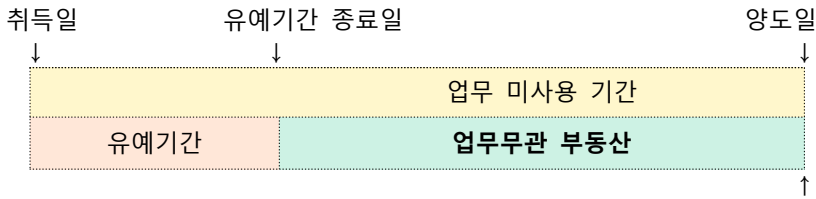


- ① 유예기간 : 취득일부터 2(5)년
- ② 유예기간 : 취득 후 유예기간 경과 전 법령에 따른 사용금지, 문화재보호구역으로 지정된 경우에 사용제한 해제일 또는 보호구역 지정 해제일부터 2(5)년



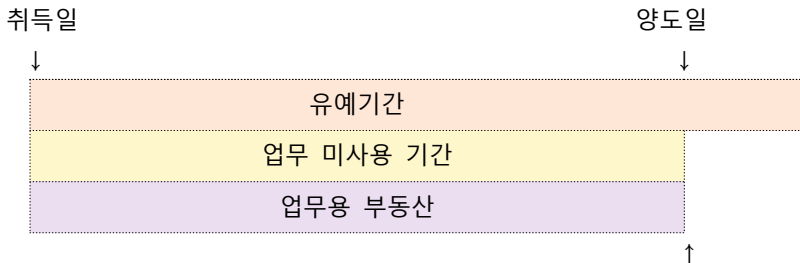
사례별 업무무관 부동산 판정 (4)

(사례6) 취득 후 계속하여 업무에 사용하지 아니하였으나 유예기간 경과 후 관련법에 따라 수용 또는 양도하는 경우에 업무에 사용하지 아니한 기간 중 유예기간과 겹치는 기간을 제외한 기간 동안 업무무관 부동산에 해당함(취득일부터 소급하여 적용하지 아니함)



※ (양도사유) 공익사업을 위한 토지의 수용 또는 산업시설 구역 등의 산업용지 또는 공장 등을 소유하고 있는 입주기업체가 산업용지 또는 공장 등을 관리기관에 양도

(사례7) 취득 후 계속하여 업무에 사용하지 아니하고 유예기간 중 관련법에 따라 수용 또는 양도하는 경우에 유예기간과 겹치는 기간을 제외한 기간 동안 업무무관 부동산에 해당하므로, 보유기간 동안에는 업무무관 부동산에 해당하는 기간이 없음



※ (양도사유) 공익사업을 위한 토지의 수용 또는 산업시설 구역 등의 산업용지 또는 공장 등을 소유하고 있는 입주기업체가 산업용지 또는 공장 등을 관리기관에 양도


업무무관 부동산으로 보지 않는 기간

구 분	업무무관 부동산으로 보지 않는 기간
법령에 의하여 사용이 금지 또는 제한된 부동산	사용이 금지 또는 제한된 기간
문화재보호법에 의해 지정된 보호구역 안의 부동산	지정된 기간 동안
유예기간이 경과되기 전에 법령에 따라 해당 사업과 관련된 인가·허가(건축허가 포함)·면허 등을 신청한 법인이 「건축법」 제18조 [건축허가 제한 등] 및 행정지도에 의하여 건축허가가 제한됨에 따라 건축을 할 수 없게 된 토지	건축허가가 제한된 기간
유예기간이 경과되기 전에 법령에 의하여 당해사업과 관련된 인가·허가·면허 등을 받았으나 건축자재의 수급조절을 위한 행정지도에 의하여 착공이 제한된 토지	착공이 제한된 기간
건축물 또는 시설물 신축용 토지	취득일부터 5년 다만, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호의 규정에 의한 공장용 부지로서 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 또는 「중소기업 창업지원법」에 의하여 승인을 얻은 사업계획서상의 공장건설계획기간이 5년을 초과하는 경우에는 당해 공장건설계획기간
법인의 업무에 직접 사용하지 아니하는 부동산. 다만, 유예기간이 경과하기 전까지의 기간 중에 있는 부동산을 제외	당해 부동산을 업무에 직접 사용하지 아니한 기간 중 유예기간과 겹치는 기간을 제외한 기간 다만, 당해 부동산을 취득한 후 계속하여 업무에 사용하지 아니하고 양도하는 경우에는 취득일(유예기간이 경과되기 전에 사용금지·제한, 문화재보호구역 지정시 사용금지·제한, 문화재보호구역지정 해제된 날)부터 양도일까지의 기간
유예기간 중에 당해 법인의 업무에 직접 사용하지 아니하고 양도하는 부동산	취득일(사용금지·제한, 문화재보호구역 지정시 사용금지·제한, 문화재보호구역지정 해제된 날)부터 양도일까지의 기간
「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 의하여 수용(협의매수를 포함)되는 경우	해당 부동산을 업무에 직접 사용하지 아니한 기간 중 유예기간과 겹치는 기간을 제외한 기간
「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제14호에 따른 산업단지 안의 토지를 같은 법 제39조에 따라 양도하는 경우	해당 부동산을 업무에 직접 사용하지 아니한 기간 중 유예기간과 겹치는 기간을 제외한 기간

2. 「조세특례제한법」(법률 제6538호로 개정되기 전의 것)에 따라 특별부가세가 감면·면제되는 부동산

- ① 구 「조세특례제한법」 제78조 제1항 각 호에 규정된 자가 보유하는 각 호에 규정된 부동산
- ② 구 「조세특례제한법」 제81조 제1항에 각 호에 규정된 자가 보유하는 각 호에 규정된 부동산



「조세특례제한법」 제78조 【개발사업시행자에 대한 양도소득세 등의 감면】 (법률 제6510호)

- ① 2003년 12월 31일 이전에 토지등을 양도함으로써 발생하는 다음 각호의 1에 해당하는 소득에 대하여는 양도소득세 또는 특별부가세의 100분의 50에 상당하는 세액을 감면한다.
 1. 지역균형발전을 위한 대통령령이 정하는 사업시행자가 조성한 토지등을 입주실수요자에게 양도함으로써 발생하는 소득
 2. 중소기업진흥및제품구매촉진에관한법률에 의하여 단지조성사업의 실시계획이 승인된 지역의 사업시행자가 조성한 토지등을 입주실수요자에게 양도함으로써 발생하는 소득
 3. 관광진흥법에 의한 사업시행자가 대통령령이 정하는 관광단지안에서 조성한 토지등을 양도함으로써 발생하는 소득
 4. 산업입지및개발에관한법률에 의하여 지정된 산업단지(特殊地域을 포함한다)의 사업시행자가 당해 산업단지안에서 조성한 토지등을 양도함으로써 발생하는 소득과 공업배치및공장설립에관한법률에 의하여 설립된 산업단지관리공단 및 한국산업단지공단이 당해 산업단지안의 토지등을 양도함으로써 발생하는 소득
 5. 한국도로공사법에 의하여 설립된 한국도로공사가 도로로 사용되던 토지등을 양도하거나 동법 제12조제1항제1호의 규정에 의한 사업으로 조성한 토지등을 양도함으로써 발생하는 소득
 6. 농업기반공사및농지관리기본법에 의하여 설립된 농업기반공사가 동법 제10조제1항 각호의 사업을 행하는 과정에서 사업용 토지등을 양도함으로써 발생하는 소득
 7. 대한주택공사법에 의하여 설립된 대한주택공사가 동법 제9조제1항 각호의 규정에 의한 사업(다른 法律에 의하여 事業施行者로 지정받아 施行하는

- 사업을 포함한다)으로 조성한 토지등을 양도함으로써 발생하는 소득
8. 한국토지공사법에 의하여 설립된 한국토지공사가 토지등을 양도함으로써 발생하는 소득
 9. 인천국제공항공사법에 의하여 설립된 인천국제공항공사가 수도권신공항 건설촉진법 제2조제2호의 규정에 의한 신공항건설사업으로 조성한 토지등을 양도함으로써 발생하는 소득
 10. 사회간접자본시설에대한민간투자법에 의하여 지정된 사업시행자가 동법에서 규정하는 민자유치사업의 시행으로 조성한 토지등을 양도함으로써 발생하는 소득
 11. 중소기업진흥및제품구매촉진에관한법률에 의하여 설립된 중소기업진흥 공단이 지역균형개발및지방중소기업육성에관한법률 제46조의 규정에 의하여 설립 또는 취득하거나 소유하고 있는 공장을 지방중소기업자에게 양도함으로써 발생하는 소득
 12. 대통령령이 정하는 유통단지개발사업시행자가 당해 유통단지안에서 조성한 토지등을 입주실수요자에게 양도함으로써 발생하는 소득
 13. 한국컨테이너부두공단법에 의하여 설립된 한국컨테이너부두공단이 조성한 토지등을 양도함으로써 발생하는 소득
 14. 내국법인이 다음 각목의 1에 해당하는 아파트형공장을 설립하여 입주실수요자에게 양도함으로써 발생하는 소득
 - 가. 공업배치및공장설립에관한법률 제28조의2의 규정에 의하여 2001년 5월 7일 이후 설립한 아파트형공장
 - 나. 공업배치및공장설립에관한법률 제28조의2의 규정에 의하여 2001년 5월 7일전에 설립한 아파트형공장으로서 설립후 입주한 사실이 없는 것

「조세특례제한법」 제81조 【학교법인의 토지등에 대한 특별부가세의 면제】 (법률 제6538호)

- ① 다음 각호의 1에 해당하는 소득으로서 사립학교법에 의하여 설립된 학교법인이 2003년 12월 31일 이전에 토지등을 양도함으로써 발생한 소득에 대하여는 대통령령이 정하는 바에 따라 특별부가세를 면제한다. <개정 2000.12.29>
 1. 학교법인이 소유하는 기본재산인 토지등을 교육사업에 사용할 목적으로 양도함으로써 발생하는 소득
 2. 학교법인이 1985년 12월 31일 이전에 취득한 토지등을 다른 수익용재산을 취득하기 위하여 양도함으로써 발생하는 소득

3. 휴광중인 광업용 부동산

「광업법」에 의하여 산업통상자원부장관의 인가를 받아 휴광중인 광업용 부동산

4. 사업장 진입도로

사업장(임시 작업장 제외)의 진입도로로서 「사도법」에 의한 사도 또는 불특정다수인이 이용하는 도로

**「사도법」 제2조 【정의】**

이 법에서 “사도”란 다음 각 호의 도로가 아닌 것으로서 그 도로에 연결되는 길을 말한다. 다만, 제3호 및 제4호의 도로는 「도로법」 제50조에 따라 시도(市道) 또는 군도(郡道) 이상에 적용되는 도로 구조를 갖춘 도로에 한정한다.

1. 「도로법」 제2조제1호에 따른 도로
2. 「도로법」의 준용을 받는 도로
3. 「농어촌도로 정비법」 제2조제1항에 따른 농어촌도로
4. 「농어촌정비법」에 따라 설치된 도로

5. 건축허가 당시 공공공지로 제공한 토지

「건축법」에 의하여 건축허가를 받을 당시에 공공공지로 제공한 토지(당해 건축물의 착공일부터 공공공지로의 제공이 끝나는 날까지의 기간에 한한다)

6. 연구개발특구의 원형지

「대덕연구개발특구 등의 육성에 관한 법률」 제34조의 특구관리계획에 의하여 원형지로 지정된 토지(원형지로 지정된 기간에 한한다)

**구) 「대덕연구개발특구 등의 육성에 관한 특별법」 제34조 【특구관리계획의 수립 등】 (법률 제10764호, 2011.5.30.)**

- ① 지식경제부장관은 관할 시·도지사의 의견을 듣고 관계중앙행정기관의 장과 협의하여 특구관리계획을 세우고 고시하여야 한다. 특구관리계획을 변경하고자 하는 경우에 또한 같다.

구) 「대덕연구개발특구 등의 육성에 관한 특별법 시행령」 제2조 【정의】

1. “원형지”라 함은 입주기관이 소유하는 교육·연구 및 사업화 시설구역 안의 토지 중 연구환경을 유지하기 위하여 자연상태로 보전할 필요가 있어 지식경제부 장관이 지정·고시한 토지를 말한다.

현) 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」 제34조 【특구의 관리권자 등】

- ① 특구의 관리권자는 과학기술정보통신부장관이 되며, 관리기관은 진흥재단이 된다.
- ② 과학기술정보통신부장관은 시·도지사의 의견을 듣고 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 특구관리계획을 세우거나 변경하고 이를 고시하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 의견수렴 및 협의 절차를 생략한다.
- ③ 제2항에 따른 특구관리계획(이하 “특구관리계획”이라 한다)에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
 1. 특구 관리의 기본방향
 2. 특구의 위치 및 면적
 3. 특구 안의 토지의 용도 구분 및 관리에 관한 계획
 4. 용수, 에너지, 통신, 교통 및 유통 시설 등 특구의 기반시설의 설치
 5. 녹지 및 환경의 보전에 관한 사항

현) 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법 시행령」 제2조 【정의】

1. “원형지”란 입주기관이 소유하는 교육·연구 및 사업화 시설구역의 토지 중 연구환경을 유지하기 위하여 자연상태로 보전할 필요가 있어 과학기술정보통신부장관이 지정·고시한 토지를 말한다.

7. 농업협동조합자산관리회사가 관계법령에 따라 취득한 부동산
 「농업협동조합의 구조개선에 관한 법률」에 의한 농업협동조합자산관리회사가 같은 법 제30조에 따라 「농업협동조합법」에 의한 조합, 농업협동조합중앙회, 농협은행, 농협생명보험 또는 농협손해보험으로부터 취득한 부동산

8. 농업협동조합자산관리회사에 관계법령에 따라 매각을 위임한 부동산
「농업협동조합법」에 의한 조합, 농업협동조합중앙회, 농협은행, 농협생명보험
또는 농협손해보험이 「농업협동조합의 구조개선에 관한 법률」에 의한
농업협동조합자산관리회사에 매각을 위임한 부동산
9. 경매·공매가 진행 중인 부동산
「민사집행법」에 의하여 경매가 진행 중인 부동산과 「국세징수법」에 의하여
공매가 진행 중인 부동산으로서 최초의 경매기일 또는 공매일부터 5년이
경과되지 아니한 부동산
10. 채권의 변제·잔여재산 분배로 취득한 부동산
저당권의 실행 기타 채권을 변제받기 위하여 취득한 부동산 및 청산절차에
따라 잔여재산의 분배로 인하여 취득한 부동산으로서 취득일부터 5년이
경과되지 아니한 부동산
11. 한국자산관리공사에 매각을 위임한 부동산
「금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한
법률」에 의하여 설립된 한국자산관리공사에 매각을 위임한 부동산으로서
3회 이상 유찰된 부동산
12. 금융회사 등이 저당권 실행 등 목적으로 취득한 자산
「법인세법 시행령」 제61조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 금융회사
등이 저당권의 실행 또는 그 밖에 채권을 변제받기 위하여 취득한 자산으로서
다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산
 - ① 한국자산관리공사에 매각을 위임한 부동산
 - ② 부동산의 소유권에 관한 소송이 계속중인 부동산
13. 소유권에 관한 소송이 계속중인 부동산
당해부동산을 취득한 후 소유권에 관한 소송이 계속중인 부동산으로서
법원에 의하여 사용이 금지된 부동산과 그 부동산의 소유권에 관한
확정판결일부터 5년이 경과되지 아니한 부동산

14. 도시개발구역안의 토지로 도시개발사업이 완료 후 5년이 미경과한 토지
「도시개발법」에 의한 도시개발구역안의 토지로서 환지방식에 의하여 시행되는 도시개발사업이 구획단위로 사실상 완료되어 건축이 가능한 날부터 5년이 경과되지 아니한 토지
15. 건축물이 멸실 등이 된 날부터 5년이 미경과한 토지
건축물이 멸실·철거되거나 무너진 경우에는 당해건축물이 멸실·철거되거나 무너진 날부터 5년이 경과되지 아니한 토지
16. 휴·폐업, 이전일부터 5년이 미경과한 토지
법인이 사업의 일부 또는 전부를 휴업·폐업 또는 이전함에 따라 업무에 직접 사용하지 아니하게 된 부동산으로서 그 휴업·폐업 또는 이전일부터 5년이 경과되지 아니한 부동산
17. 사용검사일로부터 5년이 미경과한 건물과 그 부속토지
다음의 법인이 신축한 건물로서 사용검사일부터 5년이 경과되지 아니한 건물과 그 부속토지
 - ① 주택신축판매업[한국표준산업분류에 의한 주거용 건물공급업 및 주거용 건물건설업(자영건설업에 한한다)을 말한다]을 영위하는 법인
 - ② 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 아파트형공장의 설치자
 - ③ 건설업을 영위하는 법인
18. 주택건설사업자로 등록한 법인이 보유한 토지로 사업계획에 인접한 토지
「주택법」에 따라 주택건설사업자로 등록한 법인이 보유하는 토지 중 같은 법에 따라 승인을 얻은 주택건설사업계획서에 기재된 사업부지에 인접한 토지로서 해당 계획서상의 주택 및 대지 등에 대한 사용검사일부터 5년이 경과되지 아니한 토지
19. 허가의 효력이 상실된 날부터 5년이 미경과한 염전
「염관리법」 제16조의 규정에 의하여 허가의 효력이 상실된 염전으로서 허가의 효력이 상실된 날부터 5년이 경과되지 아니한 염전

20. 소유권 취득일부터 5년이 미경과한 공유수면 매립지
「공유수면매립법」에 의하여 매립의 면허를 받은 법인이 매립공사를 하여 취득한 매립지로서 당해 매립지의 소유권을 취득한 날부터 5년이 경과되지 아니한 매립지
21. 도시개발사업의 시행자가 조성한 토지
행정청이 아닌 도시개발사업의 시행자가 「도시개발법」에 의한 도시개발사업의 실시 계획인가를 받아 분양을 조건으로 조성하고 있는 토지 및 조성이 완료된 후 분양되지 아니하거나 분양 후 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제41조의 규정에 의하여 환수 또는 환매한 토지로서 최초의 인가일부터 5년이 경과되지 아니한 토지
22. 부실금융기관으로부터 취득한 부동산
다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관이 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제10조에 따른 적기시정조치 또는 같은 법 제14조 제2항에 따른 계약이전의 결정에 따라 같은 법 제2조제3호에 따른 부실금융기관으로부터 취득한 부동산
 - ① 「예금자보호법」 제3조의 규정에 의한 예금보험공사
 - ② 「예금자보호법」 제36조의3의 규정에 의한 정리금융기관
 - ③ 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제2조제1호의 규정에 의한 금융기관
23. 자산유동화계획에 따라 취득한 부동산
「자산유동화에 관한 법률」에 따른 유동화전문회사가 같은 법 제3조에 따른 자산유동화계획에 따라 자산보유자로부터 취득한 부동산
24. 유예기간 내에 법인의 합병 또는 분할로 인하여 양도되는 부동산
25. 오염피해를 입은 지역안의 토지로서 토지소유자의 요구에 따라 취득한 공장부속토지의 인접 토지
공장의 가동에 따른 소음·분진·악취 등에 의하여 생활환경의 오염피해가 발생하는 지역안의 토지로서 당해 토지소유자의 요구에 따라 취득한 공장용 부속토지의 인접 토지

26. 매각 공고일부터 1년이 미경과 하였거나 1년 이내에 매각계약을 체결한 부동산

전국을 보급지역으로 하는 일간신문을 포함한 3개 이상의 일간신문에 다음의 조건으로 매각을 3일 이상 공고하고, 공고일(공고일이 서로 다른 경우에는 최초의 공고일)부터 1년이 경과하지 아니하였거나 1년 이내에 매각계약을 체결한 부동산

- ① 매각예정가격이 「법인세법」 제52조의 규정에 의한 시가 이하일 것
- ② 매각대금의 100분의 70 이상을 매각계약 체결일부터 6월 이후에 결제할 것



「법인세법 기본통칙」 27 - 49...2 【매각공고 부동산의 요건 등】

- ① 규칙 제26조 제5항 제27호에서 “3개 이상의 일간신문에 매각을 3일이상 공고”라 함은 3개 이상의 일간신문에 동호 각목의 조건으로 매각을 각각 3회 이상 공고하는 것을 말한다.
- ② 법인의 부동산을 양도하기 위하여 제1항에 따른 신문공고를 한 법인에 대한 업무무관 부동산 해당여부의 판정은 다음과 같다.
 - 1. 규칙 제26조 제1항에 따른 유예기간내에 제1항에 따른 신문공고를 한 경우에는 최초 신문공고후 1년내에 매각계약을 체결하거나, 1년이 경과하지 아니한 때까지는 해당 부동산의 취득일부터 업무무관 부동산으로 보지 아니한다.
 - 2. 규칙 제26조 제1항에 따른 유예기간이 경과한 후에 제1항에 따른 신문공고를 한 경우에는 해당 부동산의 취득일부터 신문공고일까지의 기간을 업무무관 부동산으로 본다.

27. 매각을 재공고하여 재공고일부터 1년이 미경과된 부동산 등
위 26의 부동산으로 ①과 ②의 요건을 갖추어 매년 매각을 재공고하고, 재공고일부터 1년이 경과되지 아니하였거나 1년 이내에 매각계약을 체결한 부동산(직전 매각공고시의 매각예정가격에서 동 금액의 100분의 10을 차감한 금액 이하로 매각을 재공고한 경우에 한한다)

28. 송·변전설비 주변지역의 주택 매수청구에 따라 취득한 주택 등 「송·변전설비 주변지역의 보상 및 지원에 관한 법률」 제5조에 따른 주택매수의 청구에 따라 사업자가 취득하여 보유하는 주택 및 그 대지



「송·변전설비 주변지역의 보상 및 지원에 관한 법률」 제5조 【주택매수 등의 청구】

- ① 주택소유자는 자신이 소유하고 있는 주택이 주택매수 등 청구지역에 속한 경우에는 사업자에게 다음 각 호의 어느 하나를 청구할 수 있다. 다만, 제1호를 청구하려는 주택소유자와 대지소유자가 다른 경우에는 공동으로 매수를 청구하여야 한다.
 1. 해당 주택 및 그 대지[「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제67조제1항에 따른 지목이 대(垓)인 토지를 말한대]의 매수
 2. 해당 주택에 대한 주거환경개선비용의 지원
- ② 제1항제1호에 따른 매수의 청구가 있는 경우 사업자는 해당 주택 및 그 대지가 「전원개발촉진법」 제5조제3항제2호의 전원개발사업구역에 편입된 것으로 보아 이를 매수하여야 한다. 이 경우 매수한 주택 및 대지는 「소득세법」 또는 「법인세법」 적용 시 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 수용에 의하여 취득한 것으로 본다.

29. 주택법에 따라 사업계획승인권자의 승인을 받아 착공연장기간 중에 있는 부동산

「주택법」 제16조 및 같은 법 시행령 제18조제5호*에 따라 사업계획승인권자로부터 공사착수기간의 연장승인을 받아 연장된 공사착수기간 중에 있는 부동산으로서 최초의 공사착수기간 연장승인일부터 5년이 경과되지 아니한 부동산(공사착수가 연장된 기간에 한정한다)

※ 「주택법」 제16조 및 같은 법 시행령 제18조제5호는 구 법률11590호, 대통령령 제24307호에 따른 조문으로 현재는 「주택법」 제16조 및 같은 법 시행령 제31조 제6호로 변경되어 개정 필요



구) 「주택법」 제16조 【사업계획의 승인】 (법률 제11590호, 2012.12.18.)

⑨ 제1항 또는 제3항에 따라 사업계획승인을 받은 사업주체는 승인받은 사업계획대로 사업을 시행하여야 하고, 다음 각 호의 구분에 따라 공사를 시작하여야 한다. 다만, 사업계획승인권자는 대통령령으로 정하는 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 사업주체의 신청을 받아 그 사유가 없어진 날부터 1년의 범위에서 제1호 또는 제2호가목에 따른 공사의 착수기간을 연장할 수 있다. <개정 2012.1.26>

1. 제1항에 따라 승인을 받은 경우: 승인받은 날부터 2년 이내
2. 제3항에 따라 승인을 받은 경우
 - 가. 최초로 공사를 진행하는 공구: 승인받은 날부터 2년 이내
 - 나. 최초로 공사를 진행하는 공구 외의 공구: 해당 주택단지에 대한 최초 착공신고일부터 2년 이내

구) 「주택법 시행령」 제18조 【사업계획의 이행 및 취소 등】 (대통령령 제24307호, 2013.01.09.)

법 제16조제9항 각 호 외의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 정당한 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

5. 주택건설경기가 극도로 침체되는 등 공사에 착수하지 못할 부득이한 사유가 있어 사업계획승인권자로부터 승인을 얻은 경우

현) 「주택법」 제16조 【사업계획의 이행 및 취소 등】

① 사업주체는 제15조제1항 또는 제3항에 따라 승인받은 사업계획대로 사업을 시행하여야 하고, 다음 각 호의 구분에 따라 공사를 시작하여야 한다. 다만, 사업계획승인권자는 대통령령으로 정하는 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 사업주체의 신청을 받아 그 사유가 없어진 날부터 1년의 범위에서 제1호 또는 제2호 가목에 따른 공사의 착수기간을 연장할 수 있다.

1. 제15조제1항에 따라 승인을 받은 경우: 승인받은 날부터 5년 이내
2. 제15조제3항에 따라 승인을 받은 경우
 - 가. 최초로 공사를 진행하는 공구: 승인받은 날부터 5년 이내
 - 나. 최초로 공사를 진행하는 공구 외의 공구: 해당 주택단지에 대한 최초 착공신고일부터 2년 이내

현) 「주택법 시행령」 제31조 【사업계획의 이행 및 취소 등】

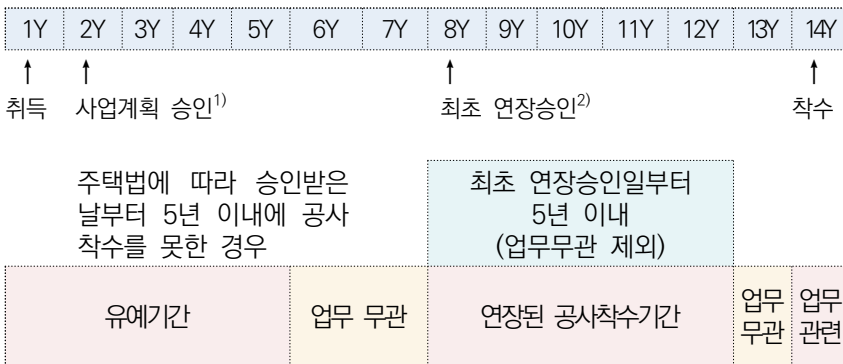
법 제16조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

6. 해당 지역의 미분양주택 증가 등으로 사업성이 악화될 우려가 있거나 주택건설경기가 침체되는 등 공사에 착수하지 못할 부득이한 사유가 있다고 사업계획승인권자가 인정하는 경우



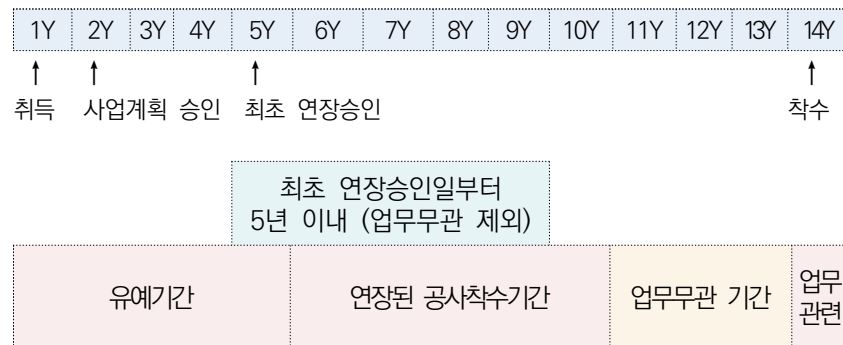
공사착수 기간 연장과 업무무관 부동산의 판정

(사례1) 유예기간 경과 후 착공연장 승인을 받은 경우



- 1) 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인, 승인받은 날로부터 5년 이내 공사 착수의무
- 2) 「주택법」 제16조에 따른 최초의 공사착수기간 연장승인일

(사례2) 유예기간 경과 전 착공연장 승인을 받은 경우



30. 당해 부동산의 취득 후 상기의 사유 외에 도시계획의 변경 등 정당한 사유로 인하여 업무에 사용하지 아니하는 부동산



| 예규·판례 |

◇ 업무무관자산에 해당하여 관련 비용을 손금불산입한 처분의 당부

“건축물이 없는 토지를 임대하는 경우(공장·건축물의 부속토지 등 법인의 업무에 직접 사용하던 토지를 임대하는 경우를 제외한다) 당해 토지는 업무에 직접 사용하지 아니하는 부동산으로 본다”고 규정하고 있다. 즉, 건축물이 없는 토지를 임대하는 경우에는 원칙적으로 당해 토지는 업무에 직접 사용하지 아니하는 부동산에 해당되나, 공장·건축물의 부속토지 등 법인의 업무에 직접 사용하던 토지를 임대하는 경우에만 예외적으로 법인의 업무에 직접 사용하는 토지로 보고 있는 것이다. 이와 같은 법인세법 시행령의 규정 내용에 비추어 볼 때, 예외규정에 해당하는 “법인의 업무에 직접 사용하던 토지”의 개념은 ‘공장·건축물의 부속토지로 사용하던 토지를 임대하는 경우’와 같이 제한적으로 해석하여야 할 것임 (수원지방법원2015구합241, 2015.12.09.)

◇ 부동산매매업 법인이 유예기간 경과 후 부동산 매각시 비업무용으로 보는 기간

부동산매매업 법인이 유예기간 경과 후 업무에 사용하지 않고 물적분할로 토지를 매각할 경우 토지를 취득한 때로부터 물적분할일까지의 기간을 업무와 관련이 없는 보유기간으로 봄 (서울고등법원2013누51291, 2014.10.17.)

◇ 건축물이 없는 토지를 임대하는 경우 유예기간 적용 방법

법인세법 제27조, 같은 법 시행령 제49조제1항 및 같은 법 시행규칙 제26조 제9항 제1호를 적용함에 있어서 내국법인이 업무무관 부동산의 유예기간 중에 건축물이 없는 토지를 임대하는 경우에는 유예기간이 경과하기 전까지는 업무무관 부동산에서 제외하는 것이며, 유예기간 이후에 업무무관자산으로 공할 경우에도 당해 부동산을 업무에 직접 사용하지 아니한 기간 중에 유예기간과 겹치는 기간은 제외하는 것임 (기획재정부 법인세제과-782, 2011.08.08.)

◇ 업무무관 부동산 해당 여부

법인이 토지를 취득하여 「법인세법 시행규칙」 제26조 제1항에 따른 유예기간

내에 당해 법인의 업무용으로 사용하기 위해 건설에 착공한(예비적 준비와 단순히 부지조성만을 위한 정지작업 등은 제외) 후 이를 천재지변·민원의 발생 기타 정당한 사유 없이 건설을 중단하고 양도하는 경우, 건설 중단일로부터 양도일까지 당해 법인의 업무에 사용하지 아니한 것으로 보아 같은 법 제27조 제1호에 규정된 업무와 관련 없는 부동산으로 보는 것이며, 자금사정으로 인한 공사의 중단은 정당한 사유에 해당되지 아니함
(서면-2017-법인-2632, 2018.04.12.)

◇ 매매용 부동산을 임대하는 경우 업무무관 부동산 해당 여부

부동산매매업을 주업으로 하는 내국법인이 취득한 매매용부동산(수익성 제고를 위해 법인등기부상의 목적사업에 임대업을 추가한 후 일시적으로 임대하는 경우 포함)은 「법인세법 시행규칙」 제26조 제1항 제2호에 따른 유예기간(취득일부터 5년)이 지난 다음날부터 업무무관 부동산에 해당하는 것임
(서면-2022-법규법인-3396, 2023.10.18.)

◇ 부동산매매업을 경영하는 법인이 매매용 부동산을 취득 후 2년 이내 양도 시 업무무관 부동산 해당여부

부동산매매업과 다른 사업을 경영하는 내국법인이 「법인세법 시행령」 제49조 제1항 제1호 나목 단서 및 「법인세법 시행규칙」 제26조 제7항에 따른 “부동산매매업을 주업으로 영위하는 법인”에 해당하지 않는 경우로서, 부동산을 취득한 후 해당 법인의 업무에 직접 사용하지 아니하고 그 취득일부터 2년 이내에 양도하는 경우 해당 부동산은 「법인세법 시행령」 제49조 제1항 제1호 나목 및 「법인세법 시행규칙」 제26조 제9항 제2호에 따라 취득일부터 양도일까지의 기간을 업무와 관련이 없는 기간으로 봄
(사전-2021-법령해석법인-1432, 2021.11.03.)

◇ 부동산매매업을 주업으로 영위하지 않는 법인의 업무무관 부동산 해당 여부

부동산매매업을 주업으로 영위하지 않는 법인이 토지를 취득한 후 공장용지 조성공사(토지정지작업 및 구획정리작업)를 실시하던 중에 해당 토지를 매각한 경우 「법인세법 시행규칙」 제26조 제9항 제1호 단서에 따라 취득일부터 양도일까지의 기간은 업무에 직접 사용하지 않는 기간으로 보는 것임
(서면-2021-법규법인-5034, 2022.06.30.)

◇ 미분양 오피스텔의 업무무관 부동산 해당 여부

법인이 신축한 건물로서 사용검사일로부터 5년이 경과된 미분양 오피스텔 중

「법인세법 시행규칙」 제26조 제2항의 규정에 따른 법인의 업무에 직접 사용하는 미분양 오피스텔은 같은 법 시행령 제49조 제1항 제1호에 업무무관 부동산에 해당하지 않는 것임 (서면-2021-법인-7752, 2022.09.30.)

◇ 업무무관 부동산에 해당하는 지 여부

내국법인이 「도시 및 주거환경정비법(법률 제14567호, 2017.2.8. 전부개정 전)」 제4조에 따라 도시환경정비사업구역으로 지정된 토지를 취득한 후 사업시행자의 지위를 승계받아 당해 업무에 사용하기 위하여 토지상의 가건물 철거, 사업부지 추가매입, 도시·주거환경정비기본계획변경에 따른 추가적인 인허가 사항에 대한 준비, 사업계획의 변경 및 관할 지방자치단체와의 협의 등 일련의 준비 작업을 착수한 경우로서 인가된 도시환경정비사업 시행기간 이내에 건설에 착공한 이후 완공 전에 토지 및 건설공사가 진행 중인 건축물을 양도하는 경우, 해당 토지 및 건축물은 「법인세법 시행령」 제49조제1항제1호에 따른 법인의 업무와 직접 관련이 없는 부동산에 해당하지 않는 것임 (서면-2020-법령해석법인-5479, 2021.04.05.)

◇ 업무무관 부동산 해당 여부

내국법인이 「도시 및 주거환경정비법(법률 제14567호, 2017.2.8. 전부개정 전)」 제4조에 따라 도시환경정비사업구역으로 지정된 토지를 취득한 후 건축물의 착공에는 이르지 못하였으나, 토지상의 가건물 철거, 사업부지 추가매입, 도시·주거환경정비기본계획변경에 따른 추가적인 인허가 사항에 대한 준비, 사업계획의 변경 및 관할 지자체와의 협의 등 일련의 준비작업을 착수한 해당 토지는 인가된 도시환경정비사업시행기간 이내에는 「법인세법 시행령」 제49조 제1항 제1호의 규정에 의한 법인의 업무와 직접 관련이 없는 부동산에 해당하지 않는 것임 (기획재정부 법인세제과-763, 2018.07.02.)

◇ 사옥을 신축하기 위하여 건축물이 있는 토지를 취득한 경우 업무무관 유예기간의 판정 방법

법인이 사옥을 신축하기 위하여 토지만을 사용할 목적으로 건축물이 있는 토지를 취득한 경우에는 건축물이 없는 토지를 취득한 것으로 보아 「법인세법 시행규칙」 제26조 제1항 제1호의 유예기간을 적용하는 것입니다. 따라서 해당 유예기간 이내에 기존 건축물을 철거하고 사옥을 신축하기 위해 건설에 착공한 때에는 같은 법 시행령 제49조 제1항 제1호 가목에 따른 '법인의 업무에 직접 사용하지 아니하는 부동산'에 해당되지 아니하는 것임 (사전-2024-법규법인-0099, 2024.04.26.)

다. 주요사례

건설을 중단한 경우 당해 토지가 업무무관 부동산에 해당하는 지 여부

법인이 토지를 취득하여 업무용으로 사용하기 위해 건설에 착공한 후 건설을 중단한 경우, 그 중단에 정당한 사유가 없는 한 그 법인이 당해 건설에 관련된 업무를 진행한 사항이 있다고 하더라도 당해 토지는 업무무관 부동산에 해당한다고 봄이 타당함 (서울고등법원2020누31530, 2020.11.6., 국승 완료)

사실관계

청구법인은 주택신축판매업을 주업으로 영위하는 법인으로 주택신축판매를 목적으로 00시로부터 2005.10.27. 00구 소재 토지를 취득하고, 주상복합건물 건축허가를 받아 2007.11월부터 부지조성공사에 착수한 후 일반분양을 실시하였으나 청약자 부족으로 분양에 실패하여 2009.3월 한시적으로 공사중단을 신고

2016.2월 00시장에게 공사재개 신고를 하고 2017.5월 00시 00구청장으로부터 설계변경 건축허가를 받아서 주택공사를 진행하였고, 2021.1월 경 완공

과세처분

과세관청은 청구법인이 쟁점 토지를 취득한 후 2009.3월부터 정당한 사유없이 건설을 중단한 것으로 보아 청구법인이 손금산입한 쟁점 토지 관련 지급이자 및 재산세 등을 손금불산입하여 2017.8.10. 2012 ~ 2016사업연도분 법인세를 결정·고지함

청구법인은 2017.11.17. 심판청구를 제기하였고 조세심판원에서는 2016사업연도분 법인세 부과처분에 대해 2016년부터는 이 사건 토지를 원고의 업무용 부동산으로 볼 수 있다는 이유로 2016사업연도부분은 법인세 부과처분에 대해 취소함

판결내용

- (1) 법인세법 제27조 제1호 전단의 ‘법인의 업무에 직접 관련이 없다고 인정되는 자산’이 법인세법 제27조 제1호 후단의 위임을 받아 법인세법 시행령 제49조 제1항 제1호 가목이 정한 ‘법인의 업무에 직접 사용하지 않는 부동산’과는 별개의 요건으로서, 해당 부동산이 ‘법인의 업무와 직접 관련이 있는 경우’에는 법인의 업무에 직접 사용하지 않더라도 손금불산입의 대상이 아니라는 주장에 대한 판단

‘법인의 업무에 직접 관련이 있다고 인정되는 자산’이면 법인세법 시행령 제49조 제1항 제1호 가목이 정하는 ‘법인의 업무에 직접 사용하지 않는 자산’이더라도 손금불산입 대상이 되지 않는다는 취지의 원고 주장은 받아들이기 어렵다.

- ① 구 법인세법 제27조 제1호의 규정 형식을 문면의 형식만으로 보면 마치 거기에서 정하는 ‘법인의 업무와 직접 관련이 없다고 인정되는 자산’이라는 개념이 같은 조에서 정하는 ‘대통령령으로 정하는 자산’이라는 개념보다 넓은 상위 개념인 것처럼 보일 수 있고, 따라서 법인세법 제27조 제1호의 뜻은 거기에서 정하는 ‘법인의 업무와 직접 관련이 없는 자산’ 가운데에서 다시 대통령령으로 정하는 것에 대하여 그와 관련하여 생기는 비용을 손금불산입한다는 것으로 해석할 여지가 있기는 하다. 그러나 아래와 같은 사정들을 종합하면 구 법인세법 제27조 제1호의 규정은 “‘법인의 업무와 직접 관련이 없는 자산’으로 대통령령이 정하는 자산에 대하여는 그와 관련된 비용을 손금불산입한다”는 취지로 보아야 한다. 따라서 어떤 부동산이 구 법인세법 제1호 후단, 법인세법 시행령 제49조 제1항 제1호 가목이 정한 ‘법인의 업무에 직접 사용하지 않는 부동산’에 해당하면 그것은 바로 구 법인세법 제27조 제1호가 정하는 것에 해당한다고 보아야 한다.

구 법인세법 제27조 제1호는 법인이 업무 무관 자산을 취득·관리하는 것을 손금불산입 조건의 하나로 규정하면서 그 업무 무관 자산의 범위를 시행령에서 정하도록 위임하고, 그 위임을 받은 법인세법 시행령 제49조는 제1항 제1호에서 업무 무관 자산인 부동산(이하 ‘업무 무관 부동산’이라

한다)의 범위에 관한 일반적인 기준을 제시하는 한편 제2항에서 업무 무관 부동산의 판정기준에 관하여는 기획재정부령으로 정하도록 다시 위임하였다. 이에 따라 법인세법 시행규칙 제26조는 위 시행령 규정이 정한 업무 무관 부동산의 개념요소들의 의미를 구체화하면서 특히 제3항, 제4항 단서, 제5항에서는 업무 무관 부동산에 해당하지 않는 경우를 구체적으로 열거하고 있다.

법인세법 시행령 제49조의 조문명은 ‘업무와 관련이 없는 자산의 범위 등’이고, 법인세법 시행규칙 제26조의 조문명은 ‘업무와 관련이 없는 부동산의 범위’라는 점에서도 위 각 조항은 전체적으로 업무 무관 자산 및 업무 무관 부동산의 범위를 규정하는 것으로 해석하는 것이 문언에 자연스러운데, 위 각 조항은 업무 무관 부동산의 판단기준으로서 ‘법인의 업무에 직접 사용될 것’을 요구하고 있는바, 이러한 규정 체계에 비추어 부동산의 ‘업무관련성’과 ‘직접 사용 여부’는 별개의 요건으로 보기 어렵다.

- ② 아래와 같은 사정을 종합하면, 위와 같이 법인세법 시행령 제49조 제1항 가목의 ‘법인의 업무에 직접 사용’ 여부를 구 법인세법 제27조 제1호의 ‘법인의 업무에 직접 관련’ 여부에 대한 판단 기준으로 보는 것이, 위 시행령 조항을 위임입법의 한계를 넘어 해석한 것이어서 위법하다고 할 수도 없다.

법인세법 시행규칙 제26조 제3항은 법인세법 시행령 제49조 제2항의 위임을 받아 법인세법 제49조 제1항의 개념요소들의 의미를 구체화하고 있으며, 법인세법 시행령 제49조 제1항은 구 법인세법 제27조 제1호의 위임을 받아 업무 무관 자산의 의미를 보다 구체적이고 명확하게 밝히고 있을 뿐이다.

달리 법인세법 시행령 제49조 제1항 제1호 가목 및 이 사건 시행규칙이 구 법인세법 제27조의 업무 무관 자산에 해당한다고 볼 수 없는 부동산까지 업무 무관 자산에 해당하도록 규율하고 있다고 보아지도 않는다.

- ③ 결국 ‘법인의 업무에 직접 관련이 있다고 인정되는 자산’이면 법인세법 시행령 제49조 제1항 제1호 가목이 정하는 ‘법인의 업무에 직접 사용하지

않는 자산'이더라도 손금불산입 대상이 되지 않는다는 취지의 원고 주장은 받아들이기 어렵다.

- (2) 원고가 이 사건 공사를 일시 중단한 이후에도 계속 이 사건 토지를 그 업무를 위해 직접 사용하였으므로 이 사건 토지 관련 비용 등이 손금에 산입되어야 한다는 주장

- ① 아래와 같은 사정들을 종합하면, 법인이 토지를 취득하여 업무용으로 사용하기 위해 건설에 착공한 후 건설을 중단한 경우, 그 중단에 정당한 사유가 없는 한 그 법인이 당해 건설에 관련된 업무를 진행한 정황이 있더라도, 당해 토지는 업무 무관 부동산에 해당한다고 봄이 타당하다.

법인세법 시행규칙 제26조는, 구 법인세법 제27조 제1호 및 동법 시행령 제49조의 위임을 받아 업무 무관 부동산의 개념요소들의 의미를 구체화하면서 특히 제3, 5항에서는 업무 무관 부동산에 해당하지 않는 경우를 구체적으로 열거하고 있음은 앞서 본 바와 같다.

법인세법 시행규칙 제26조 제3항은 '각 호에 해당하는 경우 당해 부동산을 업무에 직접 사용한 것으로 본다'고 하여 업무 무관 부동산에 해당하지 않는 경우를 정하면서 제1호에서 '토지를 취득하여 업무용으로 사용하기 위하여 건설에 착공한 경우, 다만 정당한 사유 없이 건설을 중단한 경우에는 중단한 기간 동안 업무에 사용하지 않은 것으로 본다'고 규정하고 있으므로, 그 문언상 건설 중단의 정당한 사유가 없는 경우에는 당해 토지가 업무 무관 부동산으로 간주된다고 봄이 타당하다.

이 사건 시행규칙은 법인이 업무용으로 토지를 취득하여 착공한 경우 그 토지를 업무에 직접 사용한 것으로 보되, '정당한 사유 없이 건설이 중단된 경우'에는 당해 토지를 업무에 사용하지 않은 것으로 본다는 예외를 정하고 있을 뿐이고 달리 그 중단기간 동안 건설 관련 업무가 진행된 정황이 있는 경우를 위 예외에서 다시 제외하고 있지도 않다.

- ② 아래와 같은 사정들을 종합하면, 건설업 등을 영위하는 법인의 경우라고 하여 이 사건 시행규칙을 달리 적용할 수 없다.

법인세법 시행령 제49조 제1항 제1호 가목은 법인의 업무에 직접 사용하지 않는 부동산이더라도 업무 무관 부동산으로 간주되지 않는 유예기간을 정하도록 하고 있고, 그에 따라 법인세법 시행규칙은 부동산매매업을 주업으로 영위하는 법인이 취득한 매매용부동산이 업무 무관 부동산으로 간주되지 않는 유예기간을 구체적으로 정하고 있으며(제26조 제1항), 매매용부동산이 양도되는 경우 업무 무관 부동산에서 제외되도록 명확히 정하고 있다(제26조 제3항 제2호). 반면 이 사건 시행규칙은 위 각 규정과는 달리 건설업 등을 영위하는 법인에 대하여 유예기간을 별도로 정해두지 않았다.

원고는 이 부분 주장의 근거로 대법원 1992. 11. 10. 선고, 92누3854 판결을 제시하기도 한다. 그러나 위 판결은 업무 무관 부동산의 판단 요소 중 하나인 ‘법인의 업무’ 범위에 관한 것으로서, 부동산매매업을 주업으로 영위하는 법인의 업무에는 법인이 행정관청으로부터 인허가를 받은 업무가 포함된다는 취지일 뿐이므로 ‘직접 사용’ 여부가 문제되는 이 사건과는 사안을 달리한다.

- ③ 원고는, 원고가 공사 중단 후에도 이 사건 토지를 그 업무에 직접 사용하였다는 취지로도 주장한다. 그러나 원고가 공사 중단 후 수행하였다고 주장하는 업무들을 실제로 수행하였다고 보더라도, 원고 주장의 업무들은 공사의 중단을 전제로 하여 이루어진 중단된 공사 현장의 관리행위에 불과하여, 그러한 업무수행으로써 공사가 중단된 경우에 해당하지 않게 되었다고 볼 수도 없다.
- ④ 그렇다면 원고가 착공 후 2009. 3. 3.경 이 사건 공사를 중단한 이상, 이 사건 토지는 일응 그 중단 기간 동안 원고의 업무에 직접 사용된 것이라고 볼 수 없다.

(3) 이 사건 공사 중단에 정당한 사유가 존재한다는 주장

- ① 이 사건 시행규칙 단서의 ‘정당한 사유’ 존재 여부

건축공사에 착공하였다가 공사가 중단된 경우 법인의 차임금에 대한

지급이자의 손금불산입 대상이 되는 업무 무관 부동산인지 여부를 판단하는 기준으로서의 '공사중단에 대한 정당한 사유'라 함은 법령에 의한 건축의 금지나 제한 등과 같이 법인이 마음대로 할 수 없는 외부적인 사유를 뜻하는 것이 원칙이고, 법인의 내부적인 사유의 경우에는 법인이 정상적인 노력과 추진을 다하였음에도 불구하고 부득이 건축공사를 중단할 수밖에 없게 된 경우에 한한다고 보아야 하며, 그와 같은 정당 사유의 유무를 판단함에 있어서는 법인의 업무 무관 부동산의 보유를 법인의 차입금에 대한 지급이자의 손금불산입 요건으로 하고 있는 입법 취지를 충분히 고려하면서 해당 법인이 영리법인인지 여부, 건축공사의 규모, 건축공사의 완공에 걸리는 기간의 장단, 건축공사를 진행할 수 없는 법령상·사실상의 장애사유 및 장애정도, 당해 법인이 건축공사를 진행하기 위하여 진지한 노력을 다하였는지의 여부, 행정관청의 귀책사유가 가미되었는지의 여부 등을 아울러 참작하여 구체적인 사안에 따라 개별적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 1999. 3. 9. 선고 97누829 판결, 2003. 2. 28. 선고 2001두8483 판결 등 참조).

② 법인세법 시행규칙 제26조 제5항 제30호의 '정당한 사유' 존재 여부

나아가 법인세법 시행규칙 제26조 제5항 제30호에서 말하는 '정당한 사유'가 인정되기 위해서는 적어도 도시계획 변경과 같이 원고를 탓할 수 없는 사유가 인정되어야 할 것이다. 그러나 원고가 주장하는 사유들은 모두 수익성이 낮을 것으로 예상됨에 따라 공사를 중단하였다는 취지에 불과한 점, 사업 중단 기간 동안 원고의 경영 상황이 양호했고, 이 사건 공사 중단 기간에도 대규모 건축사업을 다수 진행했던 것으로 보이는 점 등의 사정들을 종합하면, 이와 같은 정당한 사유가 있다고 보기 어렵다.

5

업무무관 부동산 소급적용에 따른 납부세액의 계산

5-1 개요

법인이 부동산을 취득한 후 계속하여 업무에 사용하지 아니하다가 부동산을 양도하는 경우에는 취득일로 소급하여 업무무관 부동산으로 본다. 따라서 그 부동산의 양도일이 속하는 사업연도 이전에 종료한 각 사업연도에 손금산입했던 부동산의 취득·관리비용 등과 지급이자(손금불산입하여 법인세액에 재계산한 후 양도한 날이 속하는 사업연도의 법인세액에 가산하여 납부하여야 한다(칙 제27조).

5-2 납부세액의 계산

업무무관 부동산으로 판정된 자산을 취득·관리함으로써 종전 사업연도 중에 지출한 비용(법 제27조제1호)과 업무무관 부동산에 대한 지급이자(법 제28조제1항 제4호 가목)를 손금에 산입하지 아니하는 경우 납부세액은 아래의 방법 중 하나를 선택하여 계산한다.

또한, 취득일부터 양도일까지 재계산하는 세액은 제척기간 이내의 사업연도분에 대한 법인세액만을 납부한다.

(1) 결정세액 증가액 계산방법

종전 사업연도의 각 사업연도의 소득금액 및 과세표준 등을 다시 계산함에 따라 산출되는 결정세액에서 종전 사업연도의 결정세액을 차감한 세액(가산세 제외)

(2) 산출세액 증가액 계산방법

종전 사업연도의 과세표준과 손금에 산입하지 아니하는 지급이자등을 합한 금액에 법 제55조의 규정에 의한 세율을 적용하여 산출한 세액에서 종전 사업연도의 산출세액을 차감한 세액(가산세 제외)

추가납부세액으로 계산된 세액은 양도한 날이 속하는 사업연도의 법인세 신고시 공제감면세액 및 추가납부세액합계표(을)〔법인세법 시행규칙〕별지 제8호 서식(을)의 [187번]란에 기재하여 납부하며 신고불성실 가산세를 적용하지 아니한다.

다만, 업무무관자산으로 판정된 날이 속하는 사업연도의 법인세 신고납부기한 내에 추가납부법인세를 납부하지 아니하는 경우에는 납부지연가산세가 적용된다(재법인46012-67, 1996.5.20.).

양도한 날이 속하는 사업연도의 법인세액에 가산하여 납부하는 추가납부세액은 「법인세법」 제64조 제2항에 따른 분납대상에 해당하지 아니한다.



「법인세법 기본통칙」 64-0...3 【분납대상 세액의 범위】

법 제74조의2, 제75조 및 제75조의2부터 제75조의9까지의 가산세와 「법인세법」 또는 「조세특례제한법」에 의하여 법인세에 가산하여 납부하여야 할 감면분 추가납부세액 등은 법 제64조 제2항에 따른 분납대상 세액에 포함하지 아니한다.



|예규|

◇ **업무무관 부동산 소급적용에 따른 법인세 부담세액 산정**

업무무관 부동산으로 소급하여 적용함에 따라 추가 납부하는 법인세액을 「법인세법 시행규칙」 제27조 각호의 방법에 따라 계산함에 있어 적용할 세율은 업무무관 부동산으로 보는 각 사업연도별 세율로 하는 것임
(법인세과-262, 2011.04.11.)

계산사례

▶ 중소기업인 A법인은 업무무관 부동산과 관련한 차입금이자 등을 손금 불산입함에 따라 2025 사업연도 법인세에 가산하여 납부할 세액은?

1. 2024.6.25. 토지를 10억원에 취득하여 업무용으로 사용예정이었으나, 업무에 사용하지 않고 2025.10.31. 양도함[유예기간('24.6.25.~'26.6.24.) 중 양도]

2. 2024.1.1.~ 12.31. 법인세 신고내용

① 과세표준 : 10억원

② 산출세액 : 10억원 × 19% - 20,000,000 = 170백만원

③ 최저한세 대상 세액공제 : 110백만원

④ 결정세액 : $\max(㉠, ㉡) = 70$ 백만원

㉠ 최저한세 : 10억원 × 7% = 70백만원

㉡ 감면후세액 : 170백만원 - 110백만원 = 60백만원

* 최저한세 대상 세액공제 : 당기 공제 100백만원, 이월공제 10백만원

⑤ 2024년 지급이자 손금불산입액 대상액 (2023년 차입 5억원, 지급이자 2천만원)

$$2\text{천만원} = 2\text{천만원} \times \frac{10\text{억원} \times 200\text{일} (6.25.-12.31.) (\text{한도: 차입금 적수})}{5\text{억원} \times 365\text{일} (1.1.-12.31.)}$$

(1) 결정세액 증가액 방식 : 71.4백만원 - 70백만원 = 1.4백만원

① 과세표준 : 10억원 + 20백만원 = 1,020백만원

② 산출세액 : 1,020백만원 × 19% - 20백만원 = 173.8백만원

③ 결정세액 : $\max(㉠, ㉡) = 71.4$ 백만원

㉠ 최저한세 : 1,020백만원 × 7% = 71.4백만원

㉡ 감면후세액 : 173.8백만원 - 110백만원 = 63.8백만원

* 최저한세 대상 세액공제 : 당기 공제 102.4백만원, 이월공제 7.6백만원

(2) 산출세액 증가액 방식 : 173.8백만원 - 170백만원 = 3.8백만원

* 최저한세 대상 세액공제 : 당기 공제 100백만원, 이월공제 10백만원

⇒ 산출세액 증가방식을 선택한 경우 당초 신고분의 결정세액 이후 단계에 영향을 미치지 아니함

(3) 2025년 법인세에 가산할 '24년 법인세 추가납부세액 : (1) 또는 (2) 선택



취득일부터 소급하여 업무무관 부동산이 되는 경우 손금불산입액의 계산

- '23.12월말 사업연도분 법인세를 '24.3.31. 신고하는 경우
제척기간이 만료되지 아니한 각 사업연도('19~'22년) 중 발생한 업무무관자산
지급이자를 각 연도마다 손금불산입하여 법인세액을 재계산하여 '24.3.31.까지
법인세 추가납부세액에 반영

① '15.7.2.취득			③ '17.7.3~'23.7.1.까지 업무무관자산 지급이자 발생						
② '17.7.2.유예기간 종료			④ '23.7.2. 양도						
유예기간			업무 미사용기간						
'15.7.2.~	'16	~'17.7.2.	'17.7.3 ~	'18	'19	'20	'21	'22	~'23.7.1.
지급이자			0.5억	1억	1억	1억	1억	1억	0.5억
제척기간			만료	만료	○	○	○	○	○
세무조정 대상			해당없음		소급조정 대상(4억원)				당기조정

- 법인세 추가납부세액 신고서식

■ 법인세법 시행규칙[별지 제8호서식(을)] <개정 2021. 3. 16.> (3쪽 중 제1쪽)

사업 연도	2023.1.1. ~ 2023.12.31.	공제감면세액 및 추가납부세액합계표(을)	법 인 명	(주)법인
	사업자등록번호		123-81-45678	

5. 추가납부세액

⑫ 구		⑬ 근거법 조항	코 드	⑭ 대상금액	⑮ 세 액
법인 세 법 등	⑬⑥ 기공제 원천납부세액 추가납부	「법인세법 시행령」 제113조제6항	781		
	⑬⑦ 업무무관 부동산 지급이자 손금부인에 따른 증가세액	「법인세법 시행규칙」 제27조	782	400,000,000	36,000,000
	⑬⑧ 추가납부세액 합계(⑬⑥ + ⑬⑦)		790	400,000,000	36,000,000

II

토지등 양도소득에 대한 과세특례

- 1. 개요 76
- 2. 과세요건 79
- 3. 토지등 양도소득 과세특례 세부 대상 · 92

비사업용 토지등 양도시 과세특례

□ 비사업용 토지등 양도시 법인세 추가납부

구분	내용 요약
입법취지	토지를 생산적 용도로 사용하지 않고 재산증식 수단으로 이용하는 것을 방지하여 부동산 투기를 억제
규제내용	비사업용 토지 등 양도소득에 대하여 10~20%(미등기 40%)의 법인세를 각 사업연도의 소득에 대한 법인세에 가산하여 추가 납부(법§55의2)
범위	<p>① 비사업용 토지</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 일정기간(보유기간 별로 기준을 달리 정함)동안 사업용으로 사용하지 아니한 경우 비사업용 토지에 해당 ○ 사용기간 판정기준 <ul style="list-style-type: none"> - (원칙) 다음 요건 중 하나를 충족하는 경우 사업용 토지임 <ul style="list-style-type: none"> • 양도일 직전 3년 중 2년 이상을 사업에 직접 사용 • 양도일 직전 5년 중 3년 이상을 사업에 직접 사용 • 보유기간의 60% 이상을 사업에 직접 사용 - (예외) 부득이하게 사업에 사용하지 못하는 경우 예외 적용 ○ 비사업용 토지 범위 <ul style="list-style-type: none"> - 농지(전·답·과수원) : 농업 주업법인 소유농지, 주말농장, 종중소유 농지 등 제외 - 임야 : 임업 주업법인 소유임야, 공약상 산림보호육성 임야, 군사시설보호구역 등 제외 - 목장용지 : 축산업 주업법인, 농업연구기관이 시험·연구·실습지로 사용하는 목장용지 등 제외 - 그 밖에 사업용으로 사용하지 않는 토지 <ul style="list-style-type: none"> • 주택부수토지 초과분 및 별장과 별장부수토지 • 나대지 또는 잡종지 등(재산세 비과세·감면, 별도·분리과세대상 및 거주·사업과 관련이 있다고 인정되는 토지 제외) <p>② 주택</p> <p>③ 주택 취득을 위한 권리(조합원입주권, 분양권)</p>

1

개요

1-1 개념 및 취지

부동산 투기수요의 억제 및 개인과의 과세 불균형 해소를 위하여 법인이 비사업용 토지등을 양도하는 경우에는 각 사업연도 소득(양도차익)에 대한 법인세 외에 토지등 양도소득에 대한 법인세를 추가 납부하도록 하고 있다.

법인이 주택과 주택을 취득하기 위한 권리, 비사업용 토지를 양도하는 경우에는 각 사업연도 소득에 대한 법인세에 추가하여 양도소득에 대한 법인세를 납부하여야 한다.

법인의 비사업용 토지의 양도소득에 대하여 법인세를 증과하는 취지는, 법인의 비사업용 토지에 대한 과세를 강화하기 위한 것으로서 토지를 그 생산력 등 고유한 특성을 활용하는 방식으로 사용하지 않고 단순히 거래의 객체로 삼아 양도차익을 통한 재산증식 수단으로 이용하는 법인에 대하여 증과함으로써 부동산 투기수요를 억제하여 부동산시장을 안정화하고 투기이익을 환수하려는 데 있다(서울행정법원2016구합67417, 2016.11.18.).

1-2 제도 연혁

법인의 부동산 투기를 억제하고 아울러 개인에 대하여 부과되는 고율의 양도소득세와의 과세형평을 도모하기 위하여 종전에 법인의 부동산 양도차익에 대하여 일반 법인세 외에 '특별부가세'가 15%의 단일세율로 부과된 바 있으나, 부동산 처분을 통한 기업의 상시구조조정의 필요성이 대두되어 2001.12.31. 법인세법 개정 시 특별부가세 제도를 폐지하고,

부동산 투기의 재발을 방지하기 위해 부동산 가격이 급등할 우려가 있는 특정지역에 소재한 토지 및 건물(건물에 부속된 시설물 및 구축물을 포함,

이하 ‘토지 등’이라 한다)을 양도하는 경우 그 양도소득에 대하여 세율 10%(미등기 토지는 20%)의 법인세를 일반 법인세에 추가하여 납부하도록 법인세법 제55조의2 [토지등 양도소득에 대한 과세특례] 규정을 신설하였다.

그 후 2003.12.30. 법인세법 개정 시, 주택가격 안정을 위하여 다주택 소유자에 대한 양도소득세와 법인세를 중과세한다는 방침에 따라, 법인이 양도하는 주택(그 부수토지를 포함함)의 양도소득에 대해서도 30%(미등기 양도분은 40%)의 세율을 적용하여 토지 등 양도소득에 대한 법인세를 추가납부하도록 하였다(법 제55조의2 제1항 제2호).

2005.12.31. 법인세법 개정 시에는 토지를 생산적인 용도로 사용하지 않고 재산증식의 수단으로 이용하는 것을 방지하기 위하여 법인의 ‘비사업용 토지’의 양도소득에 대해서도 2007.1.1. 이후 양도분부터 30%(미등기 양도분은 40%)의 세율로 과세하는 규정을 신설하여(법 제55조의2 제1항 제3호) 그 과세대상을 점차 확대하였다.

한편, 2009.5.21. 개정된 법인세법은 주택 및 비사업용 토지에 대한 지나친 중과로 인한 부동산 시장의 심각한 왜곡현상을 해결하기 위해, 부동산가격 급등 우려가 있는 특정지역 내에 소재한 주택 및 비사업용 토지에 한하여 토지 등 양도소득세에 대한 법인세를 과세하되, 이들 과세대상을 2009.3.16.부터 2010.12.31.까지 양도함으로써 발생하는 양도소득에 대해서는 법인세법 제55조의2 제1항 제2호 및 제3호의 중과세율을 적용하지 않고 10%의 세율을 적용하여 세액을 산출하도록 하였다(법 제55조의2 제1항 제1호 및 제8항 참조).

2010.12.30. 법률 제10423호로 개정된 법인세법은 주택 및 비사업용 토지에 대한 기존 세율 규정의 적용 중지기한을 2012.12.31.까지 양도하는 토지 등으로 2년간 연장한 바 있다(2010헌바21, 2011.10.25. 참조).

토지등 양도소득 과세특례 제도 연혁

- ('01.12.31.) 투기재발 등 부동산시장 변화에 탄력적으로 대처할 수 있도록 부동산 양도소득에 대한 추가 과세 근거 규정(법법§55의2) 신설
 - * '74.12.21.부터 운영되던 특별부가세 제도 폐지
 - 지가급등 지역에 소재하는 토지 건물 양도소득의 10% 추가 과세
 - * (적용시기) '02.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용
- ('03.12.30.) 1세대 다주택에 대한 양도세 중과제도 회피사례를 방지하기 위해 법인의 주택양도차익에 대해 30%(미등기 40%) 추가 과세
 - * (적용시기) '04.1.1. 이후 양도분부터 적용하되, '03.12.31. 이전 취득 주택을 '04.12.31. 이전에 양도하는 경우에는 종전 규정에 따름
- ('05.12.31.) 비사업용 토지의 범위를 신설하여 토지를 생산적 용도로 사용하지 않고 재산증식 수단으로 이용하는 법인에 중과함으로써 부동산 투기수요를 억제
 - 비사업용 토지 양도소득의 30%(미등기 40%)
 - * (적용시기) '07.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용
- ('08.12.26.) 납세의무 규정 보완
 - 비영리법인과 외국법인도 토지등 양도소득에 대한 법인세 납부(법법§2·3)
- ('09.05.21.) 부동산 거래 활성화를 지원하기 위해 추가 과세 유예
 - * (적용시기) '09.03.16.~'12.12.31. 양도하거나 '09.03.16.~'12.12.31. 취득한 토지 등을 양도하는 경우 추가 과세 미적용
- ('13.01.01.) 추가 과세 유예기간이 종료되어 주택·비사업용 토지 양도소득의 30%(미등기 40%) 추가 과세
- ('14.01.01.) 부동산 시장 정상화를 지원하기 위해 추가 과세 완화
 - 주택·비사업용 토지 양도소득의 10%(미등기 40%)
 - * (적용시기) '14.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용, 중소기업은 '14년에 한해 유예
- ('14.12.23.) 과세대상에 별장 및 부속토지 추가, 비영리내국법인의 취득가액 적용방법을 보완, 중소기업은 '15.12.31까지 적용 유예(부칙§8 12166호 개정)
 - * (적용시기) '15.1.1.이후 양도분부터 적용
- ('20.8.18.) 법인의 토지분 양도시 세율 인상, 조합원입주권, 분양권을 과세대상에 추가
 - 주택·주택취득권리(20%), 비사업용 토지(10%), 미등기 주택·토지(40%)
 - * (적용시기) '21.1.1. 이후 양도분부터 적용

2

과세요건

2-1 과세대상 및 세율

법인이 비사업용토지, 주택, 조합원입주권 및 분양권을 양도하는 경우, 각 사업연도의 소득에 대한 법인세 외에 토지등 양도소득에 대한 법인세를 추가하여 납부하여야 한다. 다만, 2009.3.16.부터 2012.12.31.까지 취득한 자산을 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 법인세 추가과세를 적용하지 아니한다.

가. 납세의무자

내국법인(법 제55조의2)과 외국법인(법 제95조의2)은 토지등 양도소득에 대한 납세의무가 있다(법 제4조).

다만, 토지등을 2009.3.16.부터 2012.12.31.까지 양도하는 경우(법 제55조의2 제8항)와 2009.3.16.부터 2012.12.31.까지 취득한 자산을 양도하는 경우(부칙<제9673호, 2009.5.21.>, 2010.12.30. 개정) 및 「조세특례제한법 시행령」 제2조에 따른 중소기업이 2014.1.1.부터 2015.12.31.까지 양도하는 경우 과세특례의 적용을 제외하였다.



법인별 과세소득의 범위

구 분		각사업연도소득	토지등 양도소득	미환류소득	청산소득
내국 법인	영리	국내·외 모든 소득	○	○	○
	비영리	국내·외 모든 수익사업에서 발생하는 소득	○	×	×
외국 법인	영리	국내원천소득	○	×	×
	비영리	국내원천소득 중 열거된 수익사업에서 발생하는 소득	○	×	×
국가 지방자치단체		×	×	×	×
(납세의무 없음)					



「법인세법」 제55조의2 【토지등 양도소득에 대한 과세특례】

- ① 내국법인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지, 건물(건물에 부속된 시설물과 구축물을 포함한다), 주택을 취득하기 위한 권리로서 「소득세법」 제88조제9호에 따른 조합원입주권 및 같은 조 제10호에 따른 분양권(이하 이 조 및 제95조의2에서 “토지등”이라 한다)을 양도한 경우에는 해당 각 호에 따라 계산한 세액을 토지등 양도소득에 대한 법인세로 하여 제13조에 따른 과세표준에 제55조에 따른 세율을 적용하여 계산한 법인세액에 추가하여 납부하여야 한다. 이 경우 하나의 자산이 다음 각 호의 규정 중 둘 이상에 해당할 때에는 그 중 가장 높은 세율을 적용한다.

「법인세법」 제95조의2 【외국법인의 토지등 양도소득에 대한 과세특례】

제91조제1항에 따른 외국법인 및 같은 조 제2항에 따른 외국법인의 토지등의 양도소득에 대한 법인세의 납부에 관하여는 제55조의2를 준용한다. 이 경우 제91조제2항에 따른 외국법인의 토지등 양도소득은 제92조제3항을 준용하여 계산한 금액으로 한다.



예규

◇ 한국 주재 외국대사관 보유 주택(직원 숙소 용) 양도시 국내 과세 여부

한국 주재 외국대사관이 국내에 소유하고 있는 부동산 중 공관이 아닌 직원숙소용 주택을 양도하여 양도소득이 발생하는 경우 국내 과세 여부

1. 귀 질의에 대해서는 아래의 기존 회신내용(재정경제부 국제조세제도과-525, 2007.8.29)을 참고하시기 바랍니다.

주한 프랑스대사관의 직원 숙소용 주택을 양도하는 경우 당해 주택이 「외교관계에 관한 비엔나협약」 제1조 (i)에서 규정하는 “공관지역”에 해당하지 않는 한 그 양도소득에 대하여

한·프랑스 조세조약 제13조 제1항과 법인세법 제1조 제4호 및 제3조 제3항에 의하여 법인세가 과세됩니다. 다만, 주택의 사택제공기간 또는 무상제공기간이 10년 이상이 아닌 경우에는 동법 제95조의2, 제55조의2 및 동법 시행령 제92조의2 제2항 제2호에 의하여 양도소득에 100분의 10(미등기 주택의 경우에는 100분의 40)을 곱하여 산출한 세액이 법인세법 제55조의 규정에 의한 세율을 적용하여 계산한 법인세액에 추가로 과세됨 (서면-2017-국제세원-1677, 2018.02.02.)

나. 과세특례 대상 및 세율

법인이 비사업용 토지, 주택, 주택 취득을 위한 권리를 양도하는 경우 그 양도소득에 10%, 20%, 미등기시 40%의 세율을 적용하여 계산한 세액을 법인세로 추가납부 하여야 한다. 이 경우 하나의 자산이 둘 이상의 세율에 해당할 때에는 그 중 가장 높은 세율을 적용한다(법 제55조의2 제1항 단서).

(1) 세율

토지등 양도소득에 대한 과세특례 세율 개정 연혁

구 분	과세지역	과세특례 대상	세율	
			일반	미등기
’09.3.15. 이전 양도	전국	주택, 비사업용 토지	30%	40%
’09.3.16.~’12.12.31. 양도	투기지역		10%	10%
’13.1.1.~12.31. 양도	전국		30%	40%
’14.1.1.~12.31. 양도			10%	40%
’15.1.1. 이후 양도		주택, 별장 비사업용 토지	10%	40%
’21.1.1. 이후 양도~		비사업용 토지	10%	40%
		주택, 별장	20%	40%
	조합원입주권·분양권	20%	-	

* 2014.1.1. - 2015.12.31.기간 중 중소기업은 토지등 양도소득 과세특례 적용제외 대상에 해당하나, 미등기자산을 양도한 경우에는 40%세율 적용

(2) 과세특례 제외 토지등 양도소득

파산선고 등에 의한 토지의 처분에 대하여는 토지등 양도소득에 대한 과세특례를 적용하지 아니한다. 다만, 미등기 토지등에 대한 토지등 양도소득에 대하여는 그러하지 아니하다(법 제55조의2 제4항).

(가) 파산선고에 의한 토지등의 처분으로 인하여 발생하는 소득

(나) 법인이 직접 경작하던 농지로서 「법인세법 시행령」 제92조의2 제3항에 해당하는 농지의 교환 또는 분할·통합으로 인하여 발생하는 소득

※ 「소득세법 시행령」 제153조 제1항의 규정에 따라 농지의 교환등으로 발생한 소득에 비과세가 적용되는 경우를 말한다. 이 경우 동항 제3호 단서의 규정 중 “농지소재지에 거주하면서 경작”은 “경작”으로 본다(영 제92조의2 제3항).



「소득세법 시행령」 제153조 【농지의 비과세】

① 법 제89조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 농지(제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 농지는 제외한다)를 교환 또는 분합하는 경우로서 교환 또는 분합하는 쌍방 토지가액의 차액이 가액이 큰편의 4분의 1이하인 경우를 말한다.

1. 국가 또는 지방자치단체가 시행하는 사업으로 인하여 교환 또는 분합하는 농지
2. 국가 또는 지방자치단체가 소유하는 토지와 교환 또는 분합하는 농지
3. 경작상 필요에 의하여 교환하는 농지. 다만, 교환에 의하여 새로이 취득하는 농지를 3년 이상 농지소재지에 거주하면서 경작하는 경우에 한한다.
4. 「농어촌정비법」·「농지법」·「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」 또는 「농업협동조합법」에 의하여 교환 또는 분합하는 농지

② ~ ③ <생략>

④ 제1항의 규정에 따른 농지에서 제외되는 농지는 다음 각 호와 같다.

1. 양도일 현재 특별시·광역시(광역시에 있는 군을 제외한다)·특별자치시(특별자치시에 있는 읍·면지역은 제외한다)·특별자치도(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따라 설치된 행정시의 읍·면지역은 제외한다) 또는 시지역(「지방자치법」 제3조제4항의 규정에 의한 도·농복합형태의 시의 읍·면지역을 제외한다)에 있는 농지중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 주거지역·상업지역 또는 공업지역안의 농지로서 이들 지역에 편입된 날부터 3년이 지난 농지. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.

가. 사업지역 내의 토지소유자가 1천명 이상이거나 사업시행면적이 기획재정부령으로 정하는 규모 이상인 개발사업지역(사업인정고시일이 같은 하나의 사업시행지역을 말한다) 안에서 개발사업의 시행으로 인하여

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 편입된 농지로서 사업시행자의 단계적 사업시행 또는 보상지연으로 이들 지역에 편입된 날부터 3년이 지난 경우

나. 사업시행자가 국가, 지방자치단체, 그 밖에 기획재정부령으로 정하는 공공기관인 개발사업지역 안에서 개발사업의 시행으로 인하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 편입된 농지로서 기획재정부령으로 정하는 부득이한 사유에 해당하는 경우

2. 당해 농지에 대하여 환지처분이전에 농지외의 토지로 환지예정지의 지정이 있는 경우로서 그 환지예정지 지정일로부터 3년이 지난 농지

(다) 「도시 및 주거환경정비법」이나 그 밖의 법률에 따른 환지(換地) 처분 등 「법입세법 시행령」 제92조의2 제4항에서 정하는 사유로 발생하는 소득

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

② 「소득세법 시행령」 제152조제3항에 따른 교환으로 발생하는 소득



「소득세법 시행령」 제152조 【환지등의 정의】

① 법 제88조제1호가목에서 환지처분이란 「도시개발법」에 따른 도시개발사업, 「농어촌 정비법」에 따른 농업생산기반 정비사업, 그 밖의 법률에 따라 사업시행자가 사업완료 후에 사업구역 내의 토지 소유자 또는 관계인에게 종전의 토지 또는 건축물 대신에 그 구역 내의 다른 토지 또는 사업시행자에게 처분할 권한이 있는 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 토지의 공유지분으로 바꾸어주는 것(사업시행에 따라 분할·합병 또는 교환하는 것을 포함한다)을 말한다.

② 법 제88조제1호가목에서 “보류지(保留地)”란 제1항에 따른 사업시행자가 해당 법률에 따라 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 다음 각 호의 토지로 사용하기 위하여 보류한 토지를 말한다.

1. 해당 법률에 따른 공공용지
2. 해당 법률에 따라 사업구역 내의 토지소유자 또는 관계인에게 그 구역 내의

토지로 사업비용을 부담하게 하는 경우의 해당 토지인 체비지

- ③ 법 제88조제1호나목에서 “「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제79조에 따른 토지의 분할 등 대통령령으로 정하는 방법과 절차로 하는 토지 교환”이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 토지 교환을 말한다.

1. 토지 이용상 불합리한 지상(地上) 경계(境界)를 합리적으로 바꾸기 위하여 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」이나 그 밖의 법률에 따라 토지를 분할하여 교환할 것
2. 제1호에 따라 분할된 토지의 전체 면적이 분할 전 토지의 전체 면적의 100분의 20을 초과하지 아니할 것

- ③ 적격분할·적격합병·적격물적분할·적격현물출자·조직변경 및 교환(법 제50조의 요건을 갖춘 것에 한한다)으로 인하여 발생하는 소득
- ④ 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사가 같은 법에 따른 개발사업으로 조성한 토지 중 주택건설용지로 양도함으로써 발생하는 소득
- ⑤ 주택을 신축하여 판매(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택 또는 「공공주택 특별법」 제2조제1호의2에 따른 공공건설 임대주택을 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
 - ㉠ 주택의 연면적(지하층의 면적, 지상층의 주차용으로 사용되는 면적 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호의 규정에 따른 주민공동시설의 면적을 제외한다)
 - ㉡ 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」 제2조제7호에 따른 임대사업자로서 장기일반 민간임대주택등을 300호 또는 300세대 이상 취득하였거나 취득하려는 자에게 토지를 양도하여 발생하는 소득

- ⑦ 「공공주택 특별법」 제2조제1호의3에 따른 공공매입임대주택(이하 이 호에서 “공공매입임대주택”이라 한다)을 건설할 자(같은 법 제4조에 따른 공공주택 사업자와 공공매입임대주택을 건설하여 양도하기로 약정을 체결한 자로 한정 한다)에게 2027년 12월 31일까지 주택 건설을 위한 토지를 양도하여 발생하는 소득
- ⑧ 그 밖에 공공목적을 위한 양도 등 기획재정부령이 정하는 사유로 인하여 발생하는 소득



| 예규·판례 |

◇ 주택신축판매업 영위 사업자의 특별부가세 과세 여부

주택의 신축·판매를 특별부가세 과세대상에서 제외하고 있는 법인세법시행령 제124조의3 제5항 및 제6항의 규정은 주택신축판매를 고유업무로 하고 있는지 여부에 불구하고 법인이 자기의 책임과 계산하에 건설업자에게 도급을 주어서 주택을 신축하여 판매하는 경우에도 적용되는 것임

(법인46012-2748, 1993.09.14.)

◇ 주택의 면적이 다른 목적의 건물면적보다 클 경우 특별부가세 과세 여부

동일지번상에 주택과 다른 목적의 건물을 함께 신축하여 판매하는 경우 주택의 면적이 다른 목적의 건물면적보다 크거나 같으면 그 전체를 주택으로 보아 특별부가세 과세대상에서 제외되는 것이며, 주택에 부수되는 토지가 「법인세법 시행령」 제124조의3 제5항각호의 배율을 초과하는 때에는 그 초과분에 대하여 특별부가세가 과세되는 것임

(법인46012-871, 1993.04.07.)

◇ 토지등 양도소득에 대한 과세특례 적용 여부

「법인세법」 제55조의2를 적용함에 있어서, 법인이 자기의 책임과 계산하에 건설업자에게 도급을 주어서 주택을 신축하여 판매하는 경우, 그 주택과 「법인세법 시행령」 제92조의2 제4항 제4호에서 정하는 면적 범위내 부수토지를 양도함으로써 발생하는 소득(미등기된 경우 제외)에 대하여는 「법인세법」 제55조의2 【토지등 양도소득에 대한 과세특례】 제1항의 규정을 적용하지 아니하는 것임

(서면인터넷방문상담2팀-1097, 2006.06.14.)

◇ 주택을 신축하여 판매하는 경우 토지등 양도소득 과세특례 적용 여부

「법인세법」 제55조의2 토지등 양도소득에 대한 과세특례를 적용함에 있어서 주택을 신축하여 판매하는 내국법인이 그 주택 및 주택에 부수되는 기준면적 이내의 토지를 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 「법인세법 시행령」 제92조의2제4항 제4호의 규정에 따라 토지등 양도소득에 대한 추가과세를 적용하지 않는 것입니다.

이 경우 해당 법인이 주택신축판매를 고유업무로 하고 있는지 여부, 건설업 면허보유 여부에도 불구하고 법인이 자기의 책임과 계산하에 건설업자에게 도급을 주어서 주택을 신축하여 판매하는 경우에도 적용하는 것이며, 해당 주택이 국민주택규모를 초과하였는지 여부와 무관하게 적용하는 것임

(서면-2024-법인-0947, 2024.08.23.)

◇ 토지등 양도소득에 대한 법인세 과세대상 건설임대주택에 해당함

[사실관계]

가. 구 임대주택법(2015. 8. 28. 법률 제13499호 민간임대주택에 관한 특별법으로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다)에 따라 등록된 임대사업자인 DD종합건설 주식회사(‘DD종합건설’)는 국민주택기금을 지원받아 2000. 10. 30. 아파트 495세대(‘이 사건 주택’)를 신축하여 임대하였다.

DD종합건설은 2014. 7. 31. KK시로부터 이 사건 주택에 관하여 분양전환 승인을 받았다.

나. 원고는 2014. 10. 22. DD종합건설로부터 이 사건 주택을 매입하여, 2014년부터 2016년까지 구 임대주택법에 따라 위 분양전환 승인받은 내용대로 분양을 완료하였으나, 법인세법 제55조의2(토지등 양도소득에 대한 과세특례)에 따른 법인세를 신고·납부하지 않았다.

[판단]

법인세법 시행령 제92조의2 제4항 제4호는 주택을 판매(구 임대주택법에 따른 건설임대주택을 같은 법에 따라 분양하거나 다른 임대사업자에게 매각하는 경우를 포함한다)하는 법인이 해당 주택을 신축한 경우에만 적용된다고 해석하는 것이 타당함

그렇다면 앞서 본 것처럼 원고가 이 사건 주택을 신축한 법인이 아닌 이상, 원고가 이 사건 주택을 분양한 것은 구 법인세법 시행령 제92조의2 제4항 제4호에 정한 비과세 요건을 충족한다는 원고 주장도 이유 없음

(창원지방법원2018구합51217, 2019.05.30.)



신축주택과 그 부속토지의 비교

업무무관 부동산 제외 (칙 제26조 제5항 제18호)	토지등 양도소득 과세제외 (영 제92조의2 제4항 제4호)
<p>□ 아래 법인이 신축한 건물로서 사용검사일부터 5년이 경과되지 아니한 건물과 그 부속토지는 업무무관 부동산에서 제외함</p> <ul style="list-style-type: none"> - 주택신축판매업을 영위하는 법인 <ul style="list-style-type: none"> * 주택신축판매업 : 한국표준산업분류에 의한 주거용 건물공급업 및 주거용 건물건설업(자영건설업에 한한다) - 건설업을 영위하는 법인 	<p>□ 주택을 신축하여 판매하는 법인이 그 주택 및 주택에 부수되는 일정면적 이내의 토지를 양도함으로써 발생하는 소득은 토지등 양도소득의 추가납부를 제외함</p> <ul style="list-style-type: none"> - 부수토지 면적 한도 : 연면적과 정착면적 5배 (도시지역 밖 10배) 중 넓은 면적 - 대상 법인 : 법인의 고유업무, 건설업 면허 보유 여부, 자가건설 여부 무관하게 적용

(3) 미등기 토지 등

토지등 양도소득 과세특례 제외 대상에 해당하더라도 미등기 토지등의 양도로 발생한 소득에 대해서는 법인세를 추가로 납부하여야 한다(법 제55조의2 제4항).

‘미등기 토지등’이란 토지등을 취득한 법인이 그 취득에 관한 등기를 하지 아니하고 양도하는 토지등을 말하며, 다만, 다음은 미등기 토지에서 제외한다(법 제55조의2 제5항, 영92조의2 제5항).

- ① 장기할부 조건으로 취득한 토지등으로서 그 계약조건에 의하여 양도 당시 그 토지등의 취득등기가 불가능한 토지등
- ② 법률의 규정 또는 법원의 결정에 의하여 양도당시 취득에 관한 등기가 불가능한 토지등
- ③ 법 제55조의2 제4항 제2호의 규정에 의한 농지
 - ㉠ 법인이 직접 경작하던 농지로서 「법인세법 시행령」 제92조의2 제3항에 해당하는 농지의 교환 또는 분할·통합으로 인하여 발생하는 소득
 - ㉡ 「소득세법 시행령」 제153조 제1항의 규정에 따라 농지의 교환등으로 발생한 소득에 비과세가 적용되는 경우. 이 경우 동항 제3호 단서의 규정 중 “농지소재지에 거주하면서 경작”은 “경작”으로 본다(영 제92조의2 제3항).

2-2 양도소득 및 귀속시기

가. 양도소득의 산정

(1) 내국법인의 토지등 양도소득

내국법인의 토지등 양도소득은 양도가액에서 양도 당시의 장부가액을 뺀 금액으로 한다(법 제55조의2 제6항).

양도 당시의 장부가액은 기업회계기준에 따른 장부가액에 당해 자산에 세무조정으로 소득처분된 유보잔액을 가감하여 산출한다. 이 경우, 판매비 및 관리비(계약서 작성비용, 공증비용, 인지대 등)와 같이 자산을 양도하기 위하여 지출하는 비용은 양도가액에서 차감할 수 없다.

다만 비영리 내국법인은 토지등의 양도소득에 대한 법인세를 과세할 때 취득가액 산정에 어려운 점이 있어, 1990년 12월 31일 이전에 취득한 자산은 토지등 양도소득 계산시 양도금액에서 장부가액과 1991년 1월 1일 현재 「상속세 및 증여세법」 제60조와 같은 법 제61조제1항에 따라 평가한 가액 중 큰 가액을 뺀 금액으로 할 수 있다(법 제55조의2 제6항 단서).



토지등 양도소득의 계산

일반적인 경우	비영리 내국법인 (‘90.12.31.이전에 취득한 자산)
● 양도가액 - 세무상 장부가액	● 양도가액 - Max(장부가액, ‘91.1.1. 현재 상증법상 평가액)



| 판례 |

◇ 토지등 양도소득 계산시 판매수수료 등 부대비용은 공제할 수 없음

법인세법 제55조의2 제6항은, 토지등 양도소득은 양도금액에서 장부가액만을 차감하도록 규정하였을 뿐이므로, 판매수수료 등 부대비용은 공제할 수 없으며, 제반 정책적 요소를 고려하여 세법을 정할 수 있는 입법형성의 재량은 헌법이념에 반하지 않는 한 존중되어야 함(대법원2010두28601, 2013.05.23.)

(2) 외국법인의 토지등 양도소득

「법인세법」 제91조제1항에 따른 외국법인 및 같은 조 제2항에 따른 외국법인의 토지등의 양도소득에 대한 법인세의 납부에 관하여는 ‘내국법인의 토지등 양도소득에 대한 과세특례’ 규정(법 제55조의2)을 준용한다. 이 경우 외국법인의 토지등 양도소득의 과세표준(법 제91조 제2항)은 국내원천 부동산양도소득 금액의 계산(법 제92조 제3항)을 준용하여 계산한 금액으로 한다(법 제95조의2).

**「법인세법」 제91조 【과세표준】**

- ① 국내사업장을 가진 외국법인과 제93조제3호에 따른 국내원천 부동산소득이 있는 외국법인의 각 사업연도의 소득에 대한 법인세의 과세표준은 국내원천소득의 총합계액(제98조제1항, 제98조의3, 제98조의5 또는 제98조의6에 따라 원천징수되는 국내원천소득 금액은 제외한다)에서 다음 각 호에 따른 금액을 차례로 공제한 금액으로 한다. 다만, 제1호의 금액에 대한 공제는 각 사업연도 소득의 100분의 80을 한도로 한다.
 1. 제13조제1항제1호에 해당하는 결손금(국내에서 발생한 결손금만 해당한다)
 2. 이 법과 다른 법률에 따른 비과세소득
 3. 선박이나 항공기의 외국 항행(航行)으로 인하여 발생하는 소득. 다만, 그 외국법인의 본점 또는 주사무소가 있는 해당 국가가 우리나라의 법인이 운용하는 선박이나 항공기에 대하여 동일한 면제를 하는 경우만 해당한다.
- ② 제1항에 해당하지 아니하는 외국법인의 경우에는 제93조 각 호의 구분에 따른 각 국내원천소득의 금액을 그 법인의 각 사업연도의 소득에 대한 법인세의 과세표준으로 한다.

「법인세법」 제92조 【국내원천소득 금액의 계산】

- ③ 제91조제2항에 따른 외국법인의 각 사업연도의 국내원천소득의 금액 중 제93조제7호에 따른 국내원천 부동산등양도소득 금액은 그 소득을 발생시키는 자산(이하 이 조에서 “토지등”이라 한다)의 양도가액에서 다음 각 호의 금액을 뺀 금액으로 한다.
 1. 취득가액. 다만, 「상속세 및 증여세법」에 따라 상속세 과세가액 또는 증여세 과세가액에 산입되지 아니한 재산을 출연받은 외국법인이 대통령령으로 정하는 토지등을 양도하는 경우에는 그 토지등을 출연한 출연자의 취득가액을 그 외국법인의 취득가액으로 한다.

2. 토지등을 양도하기 위하여 직접 지출한 비용

- ④ 제3항을 적용할 때 취득가액과 양도가액은 실지 거래가액으로 하되, 실지 거래가액이 불분명한 경우에는 「소득세법」 제99조·제100조 및 제114조제7항을 준용하여 계산한 가액으로 한다.
- ⑤ 제3항을 적용할 때 해당 자산의 양도시기 및 취득시기에 관하여는 「소득세법」 제98조를 준용한다.
- ⑥ 제3항에 따른 국내원천 부동산등양도소득의 부당행위계산에 관하여는 「소득세법」 제101조[양도소득의 부당행위계산]를 준용한다. 이 경우 “특수관계인”은 “「법인세법」 제2조제12호에 따른 특수관계인”으로 본다.

(3) 양도소득의 통산

법인이 각 사업연도에 법 제55조의2를 적용받는 2 이상의 토지등을 양도하는 경우에 토지등 양도소득은 해당 사업연도에 양도한 자산별로 토지등 양도소득금액을 계산하여 이를 합산한 금액으로 한다.

이 경우 양도한 자산 중 양도 당시의 장부가액이 양도금액을 초과하여 양도차손이 발생한 경우 그 양도차손을 다음 자산의 양도소득에서 순차로 차감하여 토지등 양도소득을 계산한다(영 제92조의2 제9항).

- ① 양도차손이 발생한 자산과 같은 세율을 적용받는 자산의 양도소득
- ② 양도차손이 발생한 자산과 다른 세율을 적용받는 자산의 양도소득



| 예규 |

◇ 토지와 건물을 일괄 양도하는 경우 토지등 양도소득 과세특례 적용 방법

내국법인이 「법인세법」 제55조의2에 따른 토지등 양도소득에 대한 과세특례가 적용되는 토지와 적용되지 않는 건물을 일괄 양도하는 경우에는 해당 토지에 대해서만 토지등 양도소득에 대한 과세특례가 적용되는 것이며, 해당 토지와 건물의 양도손익을 합산하여 신고하지 않는 것임

(서면-2021-법인-5788, 2022.03.16.)

나. 토지등 양도소득의 귀속시기

토지등 양도소득의 귀속사업연도와 양도시기 및 취득시기에 관하여 「법인세법 시행령」 제68조 [자산의 판매손익 등의 귀속사업연도]를 준용한다. 다만, 제68조 제4항에 따른 장기할부조건에 의한 토지등의 양도의 경우에는 회수기일 도래기준(영 제68조 제2항)에도 불구하고 인도기준(영 제68조 제1항 제3호)에 따른다(영 제92조의2 제6항).



장기할부조건부 양도시 비교

각사업연도 소득	토지등 양도소득 과세특례
<ul style="list-style-type: none"> • (원칙) 인도기준(영§68①(3)) : 대금청산일, 등기일, 인도일 또는 사용수익일 중 빠른날 	<ul style="list-style-type: none"> • (원칙) 인도기준(영§68①(3))을 적용
<ul style="list-style-type: none"> • (특례) 회수기일 도래기준(영§68②) : <ul style="list-style-type: none"> ① 결산을 확정함에 있어 해당 사업연도에 회수하였거나, 회수할 금액과 이에 대응하는 비용을 각각 수익과 비용으로 계상시 익금과 손금 인정 ② 중소기업은 회수기일 도래기준 선택 가능 (결산조정 · 신고조정 가능) 	-
<ul style="list-style-type: none"> • (매출할인 귀속시기) 상대방과의 약정에 의한 지급기일(그 지급기일이 정하여 있지 아니한 경우에는 지급한 날)이 속하는 사업연도의 매출액에서 차감(영§68⑤) 	<ul style="list-style-type: none"> • (매출할인) 당초 양도시기가 속하는 사업 연도의 토지등 양도소득에 대한 과세 특례 과세표준 계산 시 양도가액에서 차감



| 예규 |

◇ 장기할부 및 매출할인 조건으로 토지를 양도한 경우 손익의 귀속시기

중소기업이 장기할부 조건 및 선납할인(매출할인) 조건으로 부동산을 양도한 경우 각 사업연도 소득 법인세 신고 시 장기할부 조건에 따라 각 사업연도에 회수하였거나 회수할 금액과 이에 대응하는 비용을 각각 해당 사업연도의 익금과 손금에 산입할 수 있음

동 토지에 대하여 매출할인액이 발생하는 경우 토지등 양도소득에 관한 특례 신고 시 당초 양도시기가 속하는 사업연도의 양도가액에서 차감하는 것임
(서면-2023-법인-3057, 2024.06.25.)

3

토지등 양도소득 과세특례 세부 대상

3-1 주택 등 과세대상

가. 주택 및 별장

(1) 과세특례 대상

국내에 소재하는 주택(이에 부수되는 토지를 포함) 및 주거용 건축물로서 상시 주거용으로 사용하지 아니하고 휴양·피서·위락 등의 용도로 사용하는 건축물(이하 “별장”)을 양도한 경우에는 토지등의 양도소득에 100분의 20(미등기시 100분의 40)을 곱하여 산출한 세액을 추가하여 납부하여야 한다. 다만, 「지방자치법」 제3조제3항 및 제4항에 따른 읍 또는 면에 있으면서 「법인세법 시행령」 제92조의10[별장의 범위와 적용기준]에서 정하는 농어촌주택(그 부속토지를 포함)은 제외한다(법 제55조의2 제1항 제2호).



「지방자치법」 제3조 【지방자치단체의 법인격과 관할】

- ③ 특별시·광역시 또는 특별자치시가 아닌 인구 50만 이상의 시에는 자치구가 아닌 구를 둘 수 있고, 군에는 읍·면을 두며, 시와 구(자치구를 포함한다)에는 동을, 읍·면에는 리를 둔다.
- ④ 제10조제2항에 따라 설치된 시에는 도시의 형태를 갖춘 지역에는 동을, 그 밖의 지역에는 읍·면을 두되, 자치구가 아닌 구를 둘 경우에는 그 구에 읍·면·동을 둘 수 있다.

「법인세법 시행령」 제92조의10 【별장의 범위와 적용기준】

법 제55조의2제1항제2호 단서에서 “대통령령으로 정하는 범위 및 기준에 해당하는 농어촌주택(그 부속토지를 포함한다)”이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 주택과 그 부속토지를 말한다.

1. 건물의 연면적이 150제곱미터 이내이고 그 건물의 부속토지의 면적이 660제곱미터 이내일 것

2. 건물과 그 부속토지의 가액이 기준시가 2억원 이하일 것
3. 「조세특례제한법」 제99조의4(농어촌주택등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례) 제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 제외한 지역에 소재할 것

(2) 과세특례 제외 대상

임대주택 및 미분양 주택등 특정한 주택은 토지등 양도소득 과세특례 대상에서 제외한다. 다만, 아래 제1호, 제1호의2, 제1호의4 및 제1호의12에 해당하는 임대주택(법률 제17482호 「민간임대주택에 관한 특별법」 일부 개정법률 부칙 제5조제1항이 적용되는 주택으로 한정한다)으로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제5항에 따라 임대무기간이 종료한 날에 등록이 말소(자동말소)되는 경우에는 임대무기간이 종료한 날에 각 호에서 정한 임대기간요건을 갖춘 것으로 본다(영 제92조의2 제2항).



과세특례 제외 주택의 구분(영 제92조의2 제2항)

구 분	과세대상에서 제외되는 주택	비 고
1. 임대주택·미분양주택 등	주택임대업 영위 법인·부동산투자회사 등의 임대주택, 기업구조조정투자회사 등·신탁업자가 신탁재산으로 취득하는 미분양주택	1호~1호의14 (아래 표 참고)
2. 10년 이상 무상 제공한 사택 등	주주 등이나 출연자가 아닌 임원 및 직원에게 제공하는 사택 및 그 밖에 무상으로 제공하는 법인소유의 주택으로 사택 제공기간 또는 무상 제공기간이 10년 이상인 주택	2호
3. 저당권 실행으로 취득한 주택	저당권의 실행으로 인하여 취득하거나 또는 채권변제를 대신하여 취득한 주택으로 취득일부터 3년이 경과하지 아니한 주택	3호
4. 기타 부득이한 사유	「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사가 같은 법 시행령 제22조 제1항 제1호에 따라 매입한 주택(칙 제45조의2①)	4호



「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조 【임대사업자 등록의 말소】 (법률 17482호)

- ⑤ 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 및 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택은 임대의무기간이 종료한 날 등록이 말소된다. <개정 2020. 8. 18.>

부칙〈제17482호, 2020.8.18.〉

제5조(폐지되는 민간임대주택 종류에 관한 특례)

- ① 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 또는 단기민간임대주택을 등록한 임대사업자 및 그 민간임대주택은 임대사업자 및 그 민간임대주택의 등록이 말소되기 전까지 이 법에 따른 임대사업자 및 장기일반민간임대주택으로 보아 이 법을 적용한다. 다만, 임대의무기간은 종전의 규정에 따른다.
- ② 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 등록한 단기민간임대주택은 이 법 시행 이후 장기 일반민간임대주택 또는 공공지원민간임대주택으로 변경 등록할 수 없다.

구, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 【정의】 (법률 16630호)

5. “장기일반민간임대주택”이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.
6. “단기민간임대주택”이란 임대사업자가 4년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.

※ 「민간임대주택법」 및 「공공주택법」에 따른 임대주택의 구분

- ① 민간매입임대주택 : 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택
- ② 민간건설임대주택 : 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택 또는 「주택법」에 따른 주택건설사업자가 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사시까지 분양되지 아니하여 임대하는 주택
- ③ 장기일반민간임대주택 : 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택 [아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것)를 임대하는 민간매입임대주택은 제외]
- ④ 단기민간임대주택 : 임대사업자가 6년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택 [아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것)는 제외]
- ⑤ 공공매입임대주택 : 공공주택사업자(국가, 지자체, LH공사, SH공사 등)가 직접 건설하지 아니하고 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공임대주택
- ⑥ 공공건설임대주택 : 공공주택사업자가 직접 건설하여 공급하는 공공임대주택

 과세특례 제외 임대주택(영 제92조의2 제2항)

구 분	대상주택	요건	비고
(1호) 주택임대업 영위 법인 ^③	• 민간매입임대주택 • 공공매입임대주택	아래 요건을 모두 갖춘 주택 가. 5년 이상 임대한 주택 나. 임대를 개시한 날의 해당 주택 및 이에 딸린 토지의 기준시가 ^① 의 합계액이 6억원(수도권 밖 3억원) 이하일 것	① 「소득세법」 제99조에 따른 기준시가 ② 「소득세법 시행령」 제154조 제3항 본문에 따른 연면적 (주택으로 보는 부분, 주거 전용으로 사용되는 지하실 부분의 면적 포함, 공동주택의 경우 전용면적)
(1호의2) 주택임대업 영위 법인 ^③	• 민간건설임대주택 • 공공건설임대주택	아래 요건을 모두 갖춘 주택이 2호 이상인 경우 그 주택 가. 대지면적 298㎡ 이하이고, 주택 연면적 ^② 149㎡ 이하 나. 5년 이상 임대 다. 임대를 개시한 날의 해당 주택 및 이에 딸린 토지의 기준시가의 합계액이 6억원 이하일 것	③ 「민간임대주택법」 제2조 제7호에 따른 임대사업자의 경우에는 2018.3.31. 이전에 같은 법 제5조에 따른 임대사업자등록과 「법인세법」 제111조에 따른 사업자등록(이하, ‘사업자등록 등’)을 한 주택으로 한정
(1호의4) 주택임대업 영위 법인	• 미분양매입임대주택 - 민간·공공매입 임대주택 중 미분 양주택 ^① 으로서 2008.6.11.부터 2009. 6.30.까지 최초로 분양계약을 체결하고 계약금을 납부한 주택에 한정	아래 요건을 모두 갖춘 주택 가. 대지면적 298㎡ 이하이고 주택 연면적 149㎡ 이하 나. 5년 이상 임대 다. 수도권 밖의 지역에 소재 라. 가. 나. 다.의 요건을 모두 갖춘 매입임대주택이 같은 시 (특별시, 광역시 포함)·군에서 5호 이상일 것 (1호의 매입임대주택이 5호 이상이거나 1호의3 (p.97) 에 따른 매입임대주택이 5호 이상인 경우에는 1호 또는 1호의3에 따른 매입임대주택과 미분양 매입임대주택을 합산하여 5호 이상) 마. 2020.7.11. 이후 종전 민간	① 미분양주택 「주택법」 제54조(주택의 공급)에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으 로서 입주자모집 공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 2008.6.10. 까지 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택

구 분	대상주택	요건	비고
		임대주택법 ^② 제5조에 따른 임대사업자등록을 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경 신고를 한 경우 포함)한 같은 법 제2조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 또는 같은 조 제6호에 따른 단기민간임대주택이 아닐 것 바. 종전 민간임대주택법 ^② 제5조에 따라 등록을 한 같은법 제2조6호에 따른 단기민간임대주택을 2020.7.11. 이후 장기일반민간임대주택 등으로 변경 신고한 주택이 아닐 것	② 종전의 「민간임대주택법」 - 법률 제17482호 「민간임대주택에 관한 특별법」 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것
(1호의12) 주택임대업 영위 법인	•민간매입임대주택 중 - 공공지원 민간임대주택 - 장기일반민간임대주택 ^① ⇒ “장기일반민간임대주택 등”	아래 요건을 모두 갖춘 주택 가. 10년 이상 임대한 주택 나. 임대를 개시한 날의 해당 주택 및 이에 딸린 토지의 기준 시가의 합계액이 6억원 (수도권 밖 3억원) 이하일 것 다. 단기민간임대주택을 2020.7. 11. 이후 장기일반민간임대주택 등으로 변경 신고한 주택이 아닐 것(1호의4 바목과 동일)	① 장기일반민간임대주택의 경우 2020.6.17. 이전에 사업자 등록 등을 신청(임대할 주택을 추가하기 위해 등록사항의 변경신고를 한 경우 포함)한 주택으로 한정
(1호의14) 주택임대업 영위 법인	1호, 1호의2, 1호의4, 1호의12에 해당하는 임대주택 ^①	「민간임대주택법」 제6조제1항 제11호에 따라 임대사업자의 임대유기간 내 등록 말소 신청으로 등록이 말소된 경우(같은 법 제43조에 따른 임대유기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우에 한정)에는 해당 등록 말소 이후 1년 이내 양도하는 주택	① 종전 「민간임대주택법」의 일부개정법을 부칙 제5조 제1항이 적용되는 주택으로 한정
(1호의13) 주택임대업 영위 법인	민간건설임대주택 중 장기일반민간임대주택 등 ^(1호의12)	아래 요건을 모두 갖춘 주택이 2호 이상인 경우 그 주택 가. 대지면적 298㎡ 이하이고 주택 연면적 149㎡ 이하	① 임대료등 : 임대보증금 또는 임대료 ② 임대료등을 증액하는 임대차계약을 체결하면서 임대보증금과

II. 토지등 양도소득에 대한 과세특례

구 분	대상주택	요건	비고
		<p>나. 10년 이상 임대</p> <p>다. 임대를 개시한 날의 해당 주택 및 이에 딸린 토지의 기준 시가의 합계액이 9억원 이하일 것</p> <p>라. 직전 임대차계약 대비 임대료^①의 증가율^②이 5%를 초과하는 임대차 계약을 체결하지 않았을 것</p> <p>마. 임대차계약 체결 또는 약정에 따라 증액 후 1년 이내에 임대료 등을 증액하는 임대차계약을 체결하지 않았을 것</p> <p>바. 단기민간임대주택을 2020.7. 11. 이후 장기일반민간임대주택 등으로 변경 신고한 주택이 아닐 것(1호의4 바목과 동일)</p>	<p>① 임대료 등 : 임대보증금 또는 임대료</p> <p>② 임대료등을 증액하는 임대차 계약을 체결하면서 임대보증금과 월임대료를 서로 전환하는 경우에는 「민간임대주택법」 제44조제4항에서 정하는 기준에 따라 임대료등의 증가율을 계산</p>
(1호의15) 주택임대업 영위 법인	<p>민간건설임대주택 중 단기민간임대주택^①</p> <p>(2025.6.4. 이후 「민간임대주택법」에 따라 등록한 단기 민간임대주택분부터 법인세 추가과세 배제)</p>	<p>아래 요건을 모두 갖춘 주택이 2호 이상인 경우 그 주택</p> <p>가. 대지면적 298㎡ 이하이고 주택 연면적 149㎡ 이하</p> <p>나. 6년 이상 임대</p> <p>다. 단기민간임대주택으로 등록하여 2호 이상의 주택의 임대를 개시한 날의 해당 주택 및 이에 딸린 토지의 기준 시가의 합계액이 6억원 이하일 것</p> <p>라. 직전 임대차계약 대비 임대료^②의 증가율^③이 5%를 초과지 않을 것, 이 경우 증액 청구는 임대차계약 체결 또는 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못함</p>	<p>① 「민간임대주택법」 제2조 제6호의2에 따른 단기민간 임대주택</p> <p>② 임대료등 : 임대보증금 또는 임대료</p> <p>③ 임대료등을 증액하는 임대차 계약을 체결하면서 임대보증금과 월임대료를 서로 전환하는 경우에는 「민간임대주택법」 제44조제4항에서 정하는 기준을 준용</p>
(1호의3) 부동산 투자회사, 부동산간접 투자기구 ^①	<p>2008.1.1. - 2023.12.31.까지 취득 및 임대 하는 다음의 주택</p> <ul style="list-style-type: none"> • 민간매입임대주택 • 공공매입임대주택 	<p>아래 요건을 모두 갖춘 주택이 5호 이상인 경우 그 주택</p> <p>가. 대지면적 298㎡ 이하이고 주택 연면적 149㎡ 이하</p> <p>나. 10년 이상 임대</p> <p>다. 수도권 밖의 지역에 소재</p>	<p>① 「부동산투자회사법」 제2조 제4호에 따른 부동산 투자회사, 「간접투자자산운용업법」 제27조제3호에 따른 부동산 간접투자기구</p>

I. 업무관련 부동산

II. 토지등 양도소득에 대한 과세특례

III. 비영리내국법인의 부동산 양도

IV. 기업상속재산가액에서 제외되는 자산

V. 부동산 관련 취득세

VI. 관세법령



「주택법」(법률 20048호, 2024.01.16.)

제2조 【정의】

8. “임대주택”이란 임대를 목적으로 하는 주택으로서, 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 민간임대주택으로 구분한다.

「민간임대주택에 관한 특별법」(약칭, 「민간임대주택법」)(법률 20661호, 2025.01.14.)

제2조 【정의】

1. “민간임대주택”이란 임대 목적으로 제공하는 주택 [토지를 임차하여 건설된 주택 및 오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택(이하 “준주택”이라 한다) 및 대통령령으로 정하는 일부만을 임대하는 주택을 포함한다. 이하 같다]으로서 임대사업자가 제5조에 따라 등록한 주택을 말하며, 민간건설임대주택과 민간매입임대주택으로 구분한다.
2. “민간건설임대주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 말한다.
 - 가. 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택
 - 나. 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자가 같은 법 제15조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니하여 임대하는 주택
3. “민간매입임대주택”이란 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.
4. “공공지원민간임대주택”이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.
 - 가. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택
 - 나. 「주택법」 제2조제24호에 따른 공공택지 또는 이 법 제18조제2항에 따라 수익계약 등으로 공급되는 토지 및 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 종전부동산(이하 “종전부동산”이라 한다)을 매입 또는 임차하여 건설하는 민간임대주택
 - 다. 제21조제2호에 따라 용적률을 완화 받거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 용도지역 변경을 통하여 용적률을 완화 받아 건설하는 민간임대주택

라. 제22조에 따라 지정되는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택

마. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

5. “장기일반민간임대주택”이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)을 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다]을 말한다.

6. 삭제<2020.8.18.>

6의2. “단기민간임대주택”이란 임대사업자가 6년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택 [아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)는 제외한다]을 말한다<2025.6.4. 시행>.

7. “임대사업자”란 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자(이하 “공공주택사업자”라 한다)가 아닌 자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 사업을 할 목적으로 제5조에 따라 등록한 자를 말한다.

제5조 【임대사업자의 등록】

① 주택을 임대하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)에게 등록을 신청할 수 있다. 다만, 외국인은 국내에 체류하는 자로서 「출입국관리법」 제10조의 체류자격에 따른 활동범위를 고려하여 대통령령으로 정하는 체류자격에 해당하는 경우에 한정하여 등록을 신청할 수 있다.

② 제1항에 따라 등록하는 경우 다음 각 호에 따라 구분하여야 한다.

1. 삭제<2018. 1. 16.>

2. 민간건설임대주택 및 민간매입임대주택

3. 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택
〈이하 생략〉

제6조 【임대사업자의 등록의 말소】

① 시장·군수·구청장은 임대사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 등록의 전부 또는 일부를 말소하여야 한다.

1.~10. 〈생략〉

11. 제43조에도 불구하고 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 제2조제5호의 장기일반민간임대주택 중 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택 또는 제2조제6호의 단기민간임대주택에 대하여 임대사업자가 임대유기기간 내 등록 말소를 신청(신청 당시 체결된 임대차계약이 있는 경우 임차인의 동의가 있는 경우로 한정한다)하는 경우
- ⑤ 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택 및 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택은 임대유기기간이 종료한 날 등록이 말소된다.

「공공주택 특별법」(법률 20754호, 2025.01.31.)

제2조 【정의】

1. “공공주택”이란 제4조제1항 각 호에 규정된 자 또는 제4조제2항에 따른 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.
- 가. 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)
- 1의2. “공공건설임대주택”이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하여 공급하는 공공임대주택을 말한다.
- 1의3 “공공매입임대주택”이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하지 아니하고 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공임대주택을 말한다.

제4조 (공공주택 사업자)

- ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.
1. 국가 또는 지방자치단체
 2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
 3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
 4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
 5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인

6. 주택도시기금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부(도심 공공주택 복합사업의 경우에는 100분의 50을 초과한 경우를 포함한다)를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사
- ② 국토교통부장관은 제1항제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자와 「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자를 공동 공공주택사업자로 지정할 수 있다.



판례

◇ 구 법인세법 시행령 제92조의2 제2항 제1호의2 (나)목의 임대기간을 산정함에 있어 전 임대사업자의 임대기간을 합산하여야 하는 것은 아님

- ① 구 법인세법 시행령 제92조의2 제2항 제1호의2는 “해당 법인이 임대하는 임대주택법 제2조 제2호에 따른 건설임대주택으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택이 2호 이상인 경우 그 주택”이라고 규정하고 있으므로, 법문을 문리적으로 해석할 때 같은 호 (나)목 “5년 이상 임대하는 것일 것” 역시 ‘해당 법인’이 5년 이상 임대한 경우를 뜻한다고 해석하는 것이 자연스럽다.
- ② 구 임대주택법 제16조 제2항은, 건설임대주택이 매각되어 임대사업자가 변경되더라도 매수인이 매도인의 임대사업자 지위를 그대로 승계하도록 하여, 임차인으로 하여금 임대차계약 및 구 임대주택법에 정한 권리·의무를 그대로 보유하도록 함으로써 주택 건설을 촉진하고 국민주거생활의 안정을 도모하기 위한 규정일 뿐이다. 위 규정이 법인세 과세요건을 정하고 있는 구 법인세법 제55조의2, 구 법인세법 시행령 제92조의2 제2항 제1호의2에 그대로 적용될 수는 없다. 위 규정에 의하여 매수인이 법인 합병 또는 상속의 경우와 같이 매도인의 모든 권리·의무를 포괄승계하는 것도 아니다. 따라서 구 임대주택법 제16조 제2항에 따라 매수인이 매도인의 임대사업자 지위를 승계한다고 하여 구 법인세법 시행령 제92조의2 제2항 제1호의2 (나)목의 과세요건으로서의 임대기간을 산정할 때 당연히 임대사업자인 매수인과 매도인의 임대기간을 합산하여야 하는 것은 아니다. 이는 매도인과 매수인 및 임차인이 임대사업자 지위 승계에 관하여 매매계약서, 협약 등을 통하여 별도의 합의를 하였다고 하여도 마찬가지이다. (창원지방법원2020구합53383, 2021.04.01.)

 과세특례 제외 미분양주택(영 제92조의2 제2항)

구 분	대상주택	요건	비고
(1호의5) 기업구조조정 부동산투자회사 등 ^①	2010.2.11.까지 직접 취득(같은 날 까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우 포함)을 하는 미분양주택 ^②	아래 요건을 모두 갖출 것 가. 취득하는 부동산이 모두 서울시 밖의 지역 ^③ 에 있는 미분양주택으로서 그 중 수도권 밖의 지역에 있는 주택수의 비율이 100분의 60 이상일 것 나. 존립기간이 5년 이내일 것	① 기업구조조정부동산투자회사 등 : 「부동산투자회사법」 제2조제1호다목에 따른 기업 구조조정부동산투자회사 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조제2호에 따른 부동산집합투자기구 ② 미분양주택: 「주택법」 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집 공고에 따른 입 주자의 계약일이 지나 선택 순의 방법으로 공급하는 주택 (이하, 동일) ③ 서울시 밖의 지역 중 「소득세 법」 제104조의2에 따른 지정지역은 제외
(1호의6) 기업구조조정 부동산투자회사 등 ^①	미분양주택 ^②	아래 요건을 모두 갖출 것 가. 1호의5, 1호의8(수도권 밖의 미분양주택만 해당), 1호의10에 따라 미분양주 택을 취득 나. 미분양주택을 취득할 당시 매입약정을 체결한 자가 그 매입약정에 따라 미분 양주택을 취득한 경우로서 그 취득일부터 3년 이내인 주택	(1호의5)와 ①, ② 동일 ① 기업구조조정부동산투자회사 등 ② 미분양주택
(1호의8) 기업구조조정 부동산투자 회사 등 ^①	2011.4.30.까지 직접 취득(같은 날 까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함)을 하는 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택 ^②	아래 요건을 모두 갖출 것 가. 취득하는 부동산이 모두 서울시 밖의 지역에 있는 2010.2.11. 현재 미분양 주 택으로서 그 중 수도권 밖의 지역에 있는 주택수의 비율이 100분의 50 이상일 것 나. 존립기간이 5년 이내일 것	(1호의5)와 ①, ② 동일 ① 기업구조조정부동산투자회사 등 ② 미분양주택
(1호의10) 기업구조조정 부동산투자 회사 등 ^①	2014.12.31.까지 직접 취득(같은 날까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우 포함)하는 미분양주택 ^②	아래 요건을 모두 갖출 것 가. 취득하는 부동산이 모두 미분양주택일 것 나. 존립기간이 5년 이내일 것	(1호의5)와 ①, ② 동일 ① 기업구조조정부동산투자회사 등 ② 미분양주택



과세특례 제외 신탁재산 중 미분양주택(영 제92조의2 제2항)

구 분	대상주택	요건	비고
(1호의7) 신탁업자 ^①	2010.2.11.까지 직접 취득 (같은 날까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함)하는 미분양주택 ^②	아래 요건을 모두 갖춘 신탁계약에 따른 신탁재산 가. 주택의 시공자가 채권을 발행하여 조달한 금전을 신탁업자에게 신탁하고, 해당 시공자가 발행하는 채권을 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사의 신용보증을 받아 「자산유동화에 관한 법률」에 따라 유동화 할 것 나. 신탁업자가 신탁재산으로 취득하는 부동산은 모두 서울특별시 밖의 지역에 있는 미분양주택 ^② 으로서 그 중 수도권 밖의 지역에 있는 주택수의 비율 ^③ 이 100분의 60 이상일 것 다. 신탁재산의 운용기간 ^④ 이 5년 이내일 것	① 신탁업자 : 「자본시장과 금융투자업에관한법률」에 따른 신탁업자 ② 미분양주택 : 1호의5의 미분양주택이면서 「주택도시보증공법」에 따른 주택도시보증공사가 분양보증을 하여 준공하는 주택만 해당 ③ 신탁업자가 다수의 시공자로부터 금전을 신탁받은 경우에는 해당 신탁업자가 신탁재산으로 취득한 전체 미분양주택을 기준으로 함 ④ 신탁계약이 연장되는 경우 연장기간 포함
(1호의9) 신탁업자 ^①	2011.4.30.까지 직접 취득(같은 날까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우 포함)하는 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택	아래 요건을 모두 갖춘 신탁계약에 따른 신탁재산 가. 1호의7 가목과 동일 나. 취득하는 부동산은 모두 서울시 밖의 지역에 있는 2010.2.11. 현재 미분양 주택 ^② 으로서 그 중 수도권 밖의 지역에 있는 주택수의 비율 ^③ 이 100분의 50 이상일 것 다. 1호의7 다목과 동일	(1호의7)과 동일 ① 신탁업자 ② 미분양주택 ③ 주택수의 비율 계산
(1호의11) 신탁업자 ^①	2012.12.31.까지 직접 취득(같은 날까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우 포함)하는 미분양주택 ^②	아래 요건을 모두 갖춘 신탁계약에 따른 신탁재산 가. 1호의7 가목과 동일 나. 1호의7 다목과 동일	(1호의7)과 동일 ① 신탁업자 ② 미분양주택

I. 업무관련 부동산

II. 토지등 양도소득에 대한 과세특례

III. 비영리내국법인의 부동산 양도

IV. 기업상속재산가액에서 제외되는 자산

V. 부동산 관련 취득세

VI. 관계법령



판례

◇ 토지등 양도소득에 대한 과세특례 적용 거부

[사실관계]

- 가. 원고는 2014. 7. 28. 개업하여 부동산컨설팅, 부동산투자업을 주업종으로, 부동산매매업, 부동산분양, 기업경영자문 및 경영컨설팅업을 부업종으로 하여 과세관청에 등록한 법인임
- 나. 원고는 2015. 7. 29. 강제경매절차에서 □□ □□구 □□동에 위치한 이 사건 주택과 토지들을 취득함
- 다. 원고는 2017. x. xx. □□□□지역주택조합에게 이 사건 부동산들을 87억 원에 일괄 양도하기로 하는 내용의 부동산 매매계약을 체결한 후, 2017. xx. xx. 이 사건 조합의 신탁회사인 AAAAAA 주식회사로부터 위 매매대금 xx억 원을 지급받고, 같은 날 이 사건 조합에게 소유권이전등기를 마친

[판단]

추가 법인세 과세대상으로서 ‘대통령령으로 정하는 주택’과 ‘주거용 건축물’은 본래 별개의 개념으로 2014년 법인세법과 그 시행령 개정 과정에서 사후적으로 구 법인세법 제55조의2 제1항 제2호에서 함께 규율되게 되었을 뿐이고, 위 개정 과정에서 ‘대통령령으로 정하는 주택’의 개념을 기존보다 축소하여 ‘주거용 건축물’의 경우와 마찬가지로 별장 용도로 한정할 만한 동기나 이유는 확인되지 아니하는 점, 구 법인세법 제55조의2의 ‘토지등 양도소득에 대한 법인세 과세제도’는 법인의 부동산 투기를 억제하고 개인에 대하여 부과되는 고율의 양도소득세와의 과세형평을 도모하기 위한 것인데, 법인이 주택을 소유하는 경우는 임대주택 사업, 사택 제공, 채권 만족 목적, 그 밖에 부득이한 사유 등 구 법인세법 시행령 제92조의2 제2항 각 호에서 정한 경우 이외에는 부동산 투기 목적이 없다고 할 수 없으므로, 기존에 별장 용도로 한정하여 법인세 과세대상으로 삼은 ‘주거용 건축물’과 달리 그러한 용도 제한을 규정하지 않았던 ‘대통령령으로 정하는 주택’에 대하여도 구 법인세법 제55조의2 제1항 제2호가 반드시 별장 용도로 보유한 경우로 한정하여 법인세 추가 과세를 의도한 것이라고 보기는 어려운 점 등 앞서 본 바와 같은 사정들을 종합해 보면, 구 법인세법 제55조의2 제1항 제2호에서 정하는 ‘대통령령으로 정하는 주택’의 경우에는 ‘주거용 건축물’의 경우와 달리 별장 용도로 보유한 경우가 아니라도 추가 법인세 과세대상에 포함된다고 해석함이 상당하다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장은 이유 없음

(서울고등법원2023누70031, 2024.07.12.)

나. 주택을 취득하기 위한 권리

'21.1.1. 이후 양도하는 분부터 주택을 취득하기 위한 권리로서 「소득세법」 제88조제9호에 따른 조합원입주권 및 같은 조 제10호에 따른 분양권이 토지등 양도소득 과세특례 대상에 추가되었다.

따라서 '21.1.1. 이후 조합원입주권과 분양권을 양도하여 발생하는 소득에 대하여는 각 사업연도 소득에 대한 법인세 외에 100분의 20을 곱하여 산출한 세액을 추가하여 납부하여야 한다.

(1) 조합원입주권

조합원입주권이란 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가로 인하여 취득한 입주자로 선정된 지위를 말하며, 이 경우 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 또는 재개발사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 자율주택정비사업, 가로주택 정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업을 시행하는 정비사업 조합의 조합원(같은 법 제22조에 따라 주민합의체를 구성하는 경우에는 같은 법 제2조제6호의 토지등소유자를 말함)으로서 취득한 것(그 조합원으로부터 취득한 것을 포함)으로 한정하며, 이에 딸린 토지를 포함한다(「소득세법」 제88조 제9호).

(2) 분양권

“분양권”이란 아래 법률에 따른 주택에 대한 공급계약을 통하여 주택을 공급받는 자로 선정된 지위(해당 지위를 매매 또는 증여 등의 방법으로 취득한 것을 포함한다)를 말한다(「소득세법」 제88조 제10호).

- | | |
|---------------------|---------------------------|
| 1. 「건축물의 분양에 관한 법률」 | 5. 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 |
| 2. 「공공주택특별법」 | 6. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 |
| 3. 「도시개발법」 | 7. 「주택법」 |
| 4. 「도시 및 주거환경정비법」 | 8. 「택지개발촉진법」 |

3-2 비사업용 토지의 양도소득에 대한 과세특례

비사업용 토지를 양도하여 발생하는 소득에 대하여는 각 사업연도 소득에 대한 법인세 외에 100분의 10(미등기 시 100분의 40)을 곱하여 산출한 세액을 추가하여 납부하여야 한다(법 제55조의2 제1항 제3호).

가. 비사업용 토지의 판정

“비사업용 토지”란 토지를 소유하는 기간 중 일정기간 동안 사업에 사용하지 아니하는 토지를 말하므로, 토지의 양도 시점이 아닌 토지의 전체 소유 기간 중 비사업용 토지에 해당하는 기간이 일정 기간 이상인 경우에 한하여 토지등 양도소득에 대한 과세특례대상에 해당한다(법 제55조의2 제2항).

비사업용 토지의 판정 단계

□ 비사업용 토지는 다음의 단계별로 판정

- 1단계 : 기준에 관계없이 비사업용 토지에서 제외되는 토지 여부 확인
- 2단계 : 토지의 지목이 농지, 임야, 목장용지, 주택·별장의 부속토지, 나대지, 잡종지 등에 속하는 지 확인(토지의 지목은 사실상 현황에 의하며, 사실상 현황이 불분명한 경우 공부상의 등재 현황에 의해 판정)
- 3단계 : 토지의 지목별로 비사업용 토지 해당 여부 검토

나. 비사업용 토지의 기간 기준

법인이 보유하고 있는 토지로서 농지·임야·목장용지·나대지 등 지목별로 구분하여 토지를 소유하는 기간 동안 토지 이용현황에 따라 사업용으로 사용되지 아니한 기간이 소유기간의 구분에 따라 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 토지를 ‘비사업용 토지’라 한다.

 비사업용 토지 판정을 위한 기간 기준(영 제92조의3)

소유기간	비사업용 토지에 해당하는 기간	충족	판단
5년 이상	가. 양도일 직전 5년 중 2년을 초과하는 기간	여	가.나.다. 모두 충족 시 비사업용 토지
	나. 양도일 직전 3년 중 1년을 초과하는 기간	여	
	다. 소유기간의 40%에 상당하는 기간을 초과하는 기간 (이 경우 기간의 계산은 일수로 한다)	여	
3년 이상 ~ 5년 미만	가. 소유기간에서 3년을 차감한 기간을 초과하는 기간	여	가.나.다. 모두 충족 시 비사업용 토지
	나. 양도일 직전 3년 중 1년을 초과하는 기간	여	
	다. 소유기간의 40%에 상당하는 기간을 초과하는 기간 (이 경우 기간의 계산은 일수로 한다)	여	
3년 미만	가. 소유기간에서 2년을 차감한 기간을 초과하는 기간 * 단, 소유기간이 2년 미만인 경우 적용 제외	여	가.나. 모두 충족 시 비사업용 토지
	나. 소유기간의 40%에 상당하는 기간을 초과하는 기간 (이 경우 기간의 계산은 일수로 한다)	여	
2년 미만	가. 소유기간의 40%에 상당하는 기간을 초과하는 기간 (이 경우 기간의 계산은 일수로 한다)	여	비사업용 토지

※ (참고) 소유기간 중 사업에 사용한 기간으로 판정시 비사업용 토지 판정시

소유기간	사업용 토지에 해당하는 기간	판단
5년 이상	가. 양도일 직전 5년 중 3년 이상의 기간	소유기간 별 각 목 어느 하나에 해당하는 경우 사업용 토지로 판정
	나. 양도일 직전 3년 중 2년 이상의 기간	
	다. 소유기간의 60%에 상당하는 기간 이상	
3년 이상 ~ 5년 미만	가. 소유기간 중 3년 이상의 기간	
	나. 양도일 직전 3년 중 2년 이상의 기간	
	다. 소유기간의 60%에 상당하는 기간 이상	
3년 미만	가. 소유기간 중 2년 이상의 기간 * 단, 소유기간이 2년 미만인 경우 적용 제외	
	나. 소유기간의 60%에 상당하는 기간 이상	



비사업용 토지 판정 사례 (1)

(사례1) 내국법인이 2019.1.1. 나대지를 취득하여 2025.1.1. 해당 토지를 양도
2021.7.1.~2023.12.31. 기간 중 사업과 무관한 나대지 상태로 보유한
경우에 토지등 양도소득 과세특례(비사업용 토지) 대상 여부를 판정

사업용 (2년 6개월)	비사업용 (2년 6개월)	사업용 (1년)
취득일 (‘19.1.1.)	(~’21.6.30.)	양도일 (’25.1.1.)

소유기간	비사업용에 해당하는 기간	판단
5년 이상 보유	가. 양도일 직전 5년 중 2년을 초과	5년 중 2년 6개월 여
	나. 양도일 직전 3년 중 1년을 초과	3년 중 2년 여
	다. 소유기간의 40%에 상당하는 기간을 초과 (이 경우 기간의 계산은 일수로 한다)	소유기간 중 41.7% 여

☞ 가, 나, 다 요건을 모두 충족하므로 비사업용 토지에 해당

(사례2) 내국법인이 2019.1.1. 나대지를 취득하여 2025.1.1. 해당 토지를 양도
2020.10.1.~2022.12.31. 기간 중 사업과 무관한 나대지 상태로 보유한
경우에 토지등 양도소득 과세특례(비사업용 토지) 대상 여부를 판정

사업용 (1년 9개월)	비사업용 (2년 3개월)	사업용 (2년)
취득일 (‘19.1.1.)	(~’21.9.30.)	양도일 (’25.1.1.)

소유기간	비사업용에 해당하는 기간	판단
5년 이상 보유	가. 양도일 직전 5년 중 2년을 초과	5년 중 2년 3개월 여
	나. 양도일 직전 3년 중 1년을 초과	3년 중 1년 부
	다. 소유기간의 40%에 상당하는 기간을 초과 (이 경우 기간의 계산은 일수로 한다)	소유기간 중 37.5% 부

☞ 나, 다 요건을 충족하지 아니하므로 비사업용 토지에 해당하지 아니함



| 예규 |

◇ 20년 이상 소유한 토지가 지목이 변경된 경우 비사업용 토지 여부

「소득세법」 제104조의3 제1항 규정의 “비사업용 토지”는 당해 토지를 소유하는 기간 중 「같은법 시행령」 제168조의 6 규정에서 정하는 기간 동안 같은법 제104조의3 제1항의 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말하는 것이며, 토지 소유기간 중 지목이 변경된 경우, 지목별로 「소득세법」 제104조의 3 제1항 각 호에 해당(이하 “지목별 비사업용 토지 해당”이라 함)하는지 여부를 판단하며 같은 조 제1항 및 같은법 시행령 제168조의6 규정의 “대통령령이 정하는 기간”을 계산함에 있어서는 “지목별 비사업용 토지 해당”기간을 합산하는 것임
(서면인터넷방문상담5팀-727, 2008.04.03.)

◇ 분할신설법인이 승계받은 비사업용 토지의 취득시점

「법인세법」 제46조제2항의 요건을 갖춘 인적분할에 의하여 설립된 분할신설법인이 분할법인으로부터 승계받은 토지를 양도하는 경우, 「법인세법」 제55조의2 【토지등 양도소득에 대한 과세특례】를 적용함에 있어 분할신설법인의 토지 취득시점은 분할법인이 해당 토지를 최초로 취득한 시점으로 하는 것임
(사전-2018-법령해석법인-0150, 2018.06.15.)

◇ 토지등 양도소득 과세특례를 적용함에 있어 분할신설법인이 물적분할을 통하여 분할법인으로부터 승계한 자산의 취득시기

분할신설법인이 「법인세법」 제47조제1항에 따른 적격물적분할로 인하여 승계한 토지를 양도한 경우로서, 같은 법 제55조의2제1항 “토지등 양도소득에 대한 과세특례” 규정을 적용함에 있어 분할신설법인의 토지 취득일은 분할 전 분할법인의 해당 토지 취득일로 하는 것임
(기획재정부 재산세제과-414, 2019.06.03.)

◇ 국가로부터 현물출자 받은 토지의 「비사업용 토지」 판정 시 소유기간의 계산

철도운영자산과 부채에 관한 권리·의무 및 철도청 직원의 고용을 포괄하여 승계한 경우 한국철도공사가 토지를 양도할 때 철도청이 현물출자 전에 해당 토지를 사용·소유하던 기간을 포함하여 비사업용 토지에 해당하는지 여부를 판단하는 것임
(기획재정부 재산세제과-1333, 2023.11.17.)

다. 부득이한 사유가 있는 토지의 비사업용 토지 판정기준 등

토지를 취득한 후 법령에 따라 사용이 금지되거나 기타 부득이한 사유가 있어 비사업용 토지에 해당하게 된 경우 해당 사유가 존재하는 기간 동안에는 비사업용 토지로 보지 아니할 수 있다(법 제55조의2 제3항).

(1) 부득이한 사유가 있어 특정기간 동안 비사업용 토지로 보지 않는 경우

토지를 취득한 후 법령에 따라 사용이 제한되거나, 기타 공익 목적 등 불가피한 사유가 해소되지 않는 기간 동안에는 비사업용 토지에 해당하지 않는 것으로 보아 비사업용 토지를 판정한다(영 제92조의11 제1항, 칙 제46조의2 제1항).

비사업용으로 보지 아니하는 부득이한 사유(영 제92조의11 제1항, 칙46조의2)

부득이한 사유	비사업용으로 보지 않는 기간
1. 토지를 취득한 후 법령에 따라 사용이 금지 또는 제한된 토지	사용이 금지 또는 제한된 기간
2. 토지를 취득한 후 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 또는 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 지정된 보호구역 안의 토지	보호구역으로 지정된 기간
3. 토지를 취득한 후 법령에 따라 해당 사업과 관련된 인가·허가(건축허가 포함)·면허 등을 신청한 자가 「건축법」 제18조 및 행정지도에 따라 건축허가가 제한됨에 따라 건축을 할 수 없게 된 토지	건축허가가 제한된 기간 * 부동산매매업(한국표준산업분류에 따른 건물건설업 및 부동산공급업)을 영위하는 자가 취득한 매매용부동산은 적용 제외
4. 토지를 취득한 후 법령에 따라 당해 사업과 관련된 인가·허가(건축허가 포함)·면허 등을 받았으나 건축자재의 수급조절을 위한 행정지도에 따라 착공이 제한된 토지	착공이 제한된 기간 * 부동산매매업(한국표준산업분류에 따른 건물건설업 및 부동산공급업)을 영위하는 자가 취득한 매매용부동산은 적용 제외
5. 사업장(임시 작업장을 제외한다)의 진입도로로서 「사도법」에 따른 사도 또는 불특정다수인이 이용하는 도로	사도 또는 도로로 이용되는 기간

부득이한 사유	비사업용으로 보지 않는 기간
6. 「건축법」에 따라 건축허가를 받을 당시에 공공공지(公共空地)로 제공한 토지	당해 건축물의 착공일부터 공공공지로의 제공이 끝나는 날까지의 기간
7. 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)
8. 저당권의 실행 그 밖에 채권을 변제받기 위하여 취득한 토지 및 청산절차에 따라 잔여재산의 분배로 인하여 취득한 토지	취득일부터 2년
9. 당해 토지를 취득한 후 소유권에 관한 소송이 계속(係屬) 중인 토지	법원에 소송이 계속되거나 법원에 의하여 사용이 금지된 기간
10. 「도시개발법」에 따른 도시개발구역 안의 토지로서 환지방식에 따라 시행되는 도시개발사업이 구획단위로 사실상 완료되어 건축이 가능한 토지	건축이 가능한 날부터 2년
11. 건축물이 멸실·철거되거나 무너진 토지	당해 건축물이 멸실·철거되거나 무너진 날부터 2년
12. 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
13. 예금보험공사 등이 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제10조의 규정에 따른 적기시정조치 또는 같은 법 제14조 제2항의 규정에 따른 계약이전의 결정에 따라 같은 법 제2조제2호에 따른 부실금융기관으로부터 취득한 토지 ① 「예금자보호법」에 따른 예금보험공사(제3조), 정리금융기관(제36조의3) ② 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」에 따른 금융기관(제2조 제1호)	취득일부터 2년 가. 「예금자보호법」 제3조의 규정에 따른 예금보험공사 나. 「예금자보호법」 제36조의3의 규정에 따른 정리금융기관 다. 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제2조제1호의 규정에 따른 금융기관

부득이한 사유	비사업용으로 보지 않는 기간
14. 「자산유동화에 관한 법률」에 따른 유동화전문회사가 같은 법 제3조의 규정에 따른 자산유동화계획에 따라 자산보유자로부터 취득한 토지	취득일부터 2년
15. 당해 토지를 취득한 후 상기 사유 외에 도시계획의 변경 등 정당한 사유로 인하여 사업에 사용하지 아니하는 토지	당해 사유가 발생한 기간



비사업용 토지 판정 사례 (2)

(사례3) 내국법인이 아래와 같이 건축물이 있는 토지를 취득하여 사업에 사용하던 중 해당 건물을 멸실하고 양도하는 경우 비사업용 토지 및 업무무관자산의 판정
⇒ 건물이 멸실된 날부터 2년간 비사업용으로 보지 아니함

- 취득일자 : 2021.7.22.(건축물이 있는 토지 취득)
- 건물멸실일자 : 2021.12.29.
- 양도일자 : 2024.6.28.(나대지 상태로 양도)

사업용 (160일)	건물 멸실 후 (2년, 730일)	비사업용 (182일)
취득일 (‘19.1.1.)	건물 멸실일 (‘21.12.29.)	양도일 (‘24.6.28.)
	(~‘23.12.29.)	

소유 기간	비사업용 토지			업무무관 토지 판정
	기준	판단	충족	
3년 미만	가. 소유기간에서 2년을 차감한 기간을 초과하는 기간	㉠ (기준) 2년 11개월 - 2년 = 11개월 ㉡ (비사업용) 6개월 ∴ ㉠ > ㉡	부	• 건물 멸실 후 5년간 업무무관부동산에서 제외
	나. 소유기간의 40%에 상당하는 기간을 초과하는 기간	㉠ (기준) 40% ㉡ (비사업용) 16.98% ∴ ㉠ > ㉡	부	

☞ 비사업용 토지 및 업무무관 부동산 모두 미해당



| 예규 및 판례 |

◇ **지상에 건축물이 정착되지 아니한 토지의 사업용 토지 해당 여부**

(사실관계) 주택을 신축하기 위하여 토지 1필지를 취득한 후 그 일부에 대해서 건축허가를 받아 건물신축공사를 진행하던 중에 해당 토지를 양도한 경우

(질의1) 토지 1필지 전체에 대하여 사업용 토지 해당 여부를 판정하는지

지상에 건축물이 정착되어 있지 아니한 토지를 취득하여 사업용으로 사용하기 위해서 건설에 착공한 경우에는 해당 토지의 취득일부터 2년 및 착공일 이후 건설이 진행 중인 기간은 「소득세법 시행규칙」 제83조의5제1항제5호에 따라 비사업용 토지에 해당하지 아니하는 토지로 보는 것입니다. 이 경우 당해 토지에 대한 실제 건설의 착공 여부는 사실판단할 사항입니다.

(질의2) 건축허가 받은 필지의 일부분만을 사업용 토지로 볼 경우 양도가액의 계산 토지의 이용상황 등이 달라 이를 구분하여 과세할 때, 해당 자산에 대한 실지거래가액의 구분이 불분명한 경우의 양도가액은 「소득세법」 제100조 제2항 및 같은 법 시행령 제166조제6항에 따라 기준시가에 비례하여 안분계산하는 것이나, 감정평가가액이 있는 경우에는 그 가액에 비례하여 안분계산하는 것입니다. (기획재정부 재산세제과-314, 2010.04.06.)

◇ **타인에 의한 착공을 원고의 착공으로 볼 수 없음**

비사업용 토지에서 제외되는 “사업용으로 사용하기 위하여 건설에 착공(착공일이 불분명한 경우에는 착공신고서 제출일을 기준으로 한다)한 토지”는 양도자가 착공한 경우를 말하는 것으로 사실상 양수자가 착공한 경우에는 비사업용토지에 해당함 (서울행정법원2013구합55789, 2014.05.16.)

◇ **‘비사업용 토지’ 제외 대상으로 규정한 토지가 아니며, 법인 업무에 직접 사용하지 아니하고 양도함**

사업시행자 지정만 받고 실시계획인가 또는 공사시행인가를 받지 못한 상태에서 인가를 받으려고 노력한 것만 가지고는 당해 법인 업무에 직접 사용한 것이 아니므로 2006.4.13. 이 사건 토지를 취득하여 유예기간 중에 법인 업무에 직접 사용하지 아니하고 양도하였으며, ‘비사업용 토지’ 제외 대상으로 규정한 토지에도 해당되지 않음 (서울고등법원2011누39822, 2012.05.23.)

(2) 부득이한 사유가 있어 양도한 것으로 보는 경우

경매, 공매 및 양도에 일정한 기간이 소요되는 부득이한 사유가 있는 토지에 대하여는 해당 사유별로 규정한 날을 양도일로 보아 비사업용 토지의 기간기준을 적용하여 비사업용 토지에 해당하는지 여부를 판정한다(영 제92조의11 제2항, 칙 제46조의2 제2항).

따라서 부득이한 사유가 발생하기 직전의 기간을 기준으로 하여 비사업용 여부를 판정하며, 부득이한 사유 발생일 이후 비사업용에 해당하는 경우라 하더라도 그 기간은 보유기간에 산입하지 아니한다.



사유별 의제 양도일(영 제92조의11 제2항, 칙 제46조의2 제2항)

부득이한 사유	의제 양도일
1. 「민사집행법」에 따른 경매에 따라 양도된 토지	최초의 경매기일
2. 「국세징수법」에 따른 공매에 따라 양도된 토지	공매일
3. 「농업협동조합법」에 따른 조합, 농업협동조합중앙회, 농협은행, 농협생명보험 또는 농협손해보험이 「농업협동조합의 구조개선에 관한 법률」에 따른 농업협동조합자산관리회사에 매각을 위임한 토지	매각을 위임한 날
4. 「금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 따라 설립된 한국자산관리공사에 매각을 위임한 토지	매각을 위임한 날
5. 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 가. 매각예정가격이 법인세법 제52조의 규정에 따른 시가 이하일 것 나. 매각대금의 100분의 70이상을 매각계약 체결일부터 6월 이후에 결제할 것	최초의 공고일
6. 상기 5의 규정에 따른 토지로서 가. 및 나.의요건을 갖추어 매년 매각을 재공고(직전 매각공고시의 매각예정가격에서 동 금액의 100분의 10을 차감한 금액 이하로 매각을 재공고한 경우에 한한다)하고, 재공고일부터 1년 이내에 매각계약을 체결한 토지	최초의 공고일

(3) 부득이한 사유가 있어 비사업용 토지로 보지 않는 경우

합병 또는 분할로 인한 양도 또는 수용되는 토지, 그 밖에 공익목적의 불가피한 사유로 인한 법령상 제한, 토지의 현황·취득사유 또는 이용상황 등을 고려하여 부득이한 사유가 있는 토지는 비사업용 토지로 보지 아니한다(영 제92조의11 제3항).

비사업용 토지로 보지 않는 경우(영 제92조의11 제3항, 칙 제46조의2 제3항)

주체	부득이한 사유
1. 피합병법인, 분할법인	토지를 취득한 날부터 3년 이내에 법인의 합병 또는 분할로 인하여 양도되는 토지
2. 일반법인	「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따라 협의매수 또는 수용되는 토지로서 다음의 어느 하나에 해당하는 토지 가. 사업인정고시일이 2006년 12월 31일 이전인 토지 나. 취득일이 사업인정고시일부터 5년 이전인 토지
3. 종중	법 제55조의2제2항제1호나목에 해당하는 농지로서 종중이 소유한 농지(2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한함) * 법 제55조의2제2항제1호가목에 해당하는 농지는 영 제92조의5 제3항에서 비사업용토지에서 제외
4. 사립학교법인	「사립학교법」에 따른 학교법인이 기부(출연을 포함)받은 토지
5. 부실징후기업	「기업구조조정 촉진법」에 따른 부실징후기업과 채권금융기관협의회가 같은 법 제10조에 따라 해당 부실징후기업의 경영정상화계획 이행을 위한 약정을 체결하고 그 부실징후기업이 해당 약정에 따라 양도하는 토지
6. 채권은행협의회의 관리대상기업	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
7. 적기시정조치를 받은 금융기관	「금융산업의 구조개선에 관한 법률」에 따른 금융기관이 같은 법 제10조제1항에 따라 금융위원회로부터 적기시정조치를 받고 그 이행계획 등에 따라 양도하는 토지

주체	부득이한 사유
8. 신용협동조합중앙회	「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합중앙회가 같은 법 제83조의3제2항에 따라 금융위원회로부터 경영개선상태의 개선을 위한 조치를 이행하도록 명령받고 그 명령에 따라 양도하는 토지
9. 신용협동조합	「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합이 같은 법 제86조제1항에 따라 금융위원회로부터 경영관리를 받거나, 같은 법 제89조제4항에 따라 신용협동조합중앙회장으로부터 재무상태의 개선을 위한 조치를 하도록 요청받고 그에 따라 양도하는 토지
10. 농업협동조합	「농업협동조합의 구조개선에 관한 법률」에 따른 조합이 같은 법 제4조제1항에 따라 농림축산식품부장관으로부터 적기시정조치를 받고 그 이행계획 등에 따라 양도하는 토지
11. 수산업협동조합	「수산업협동조합의 구조개선에 관한 법률」에 따른 조합이 같은 법 제4조제1항에 따라 해양수산부장관으로부터 적기시정조치를 받고 그 이행계획 등에 따라 양도하는 토지
12. 산림조합	「산림조합의 구조개선에 관한 법률」에 따른 조합이 같은 법 제4조제1항에 따라 산림청장으로부터 적기시정조치를 받고 그 이행계획 등에 따라 양도하는 토지
13. 새마을금고 또는 중앙회	「새마을금고법」에 따른 새마을금고 또는 중앙회가 같은 법 제77조제3항 또는 제80조제1항에 따라 행정안전부장관으로부터 경영상태 개선을 위한 조치 이행 명령 또는 경영지도를 받거나, 같은 법 제79조제6항에 따라 중앙회장으로부터 경영개선 요구 또는 합병 권고 등 조치를 받고 그에 따라 양도하는 토지
14. 산업시설구역의 산업용지를 소유하고 있는 입주기업체	「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제39조에 따라 산업시설구역의 산업용지를 소유하고 있는 입주기업체가 산업용지를 같은 법 제2조에 따른 관리기관(같은 법 제39조제2항 각 호의 유관기관을 포함)에 양도하는 토지
15. 한국원자력연구원	「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 한국원자력연구원이 소유한 시험농장용 토지
16. 회생계획인가 법인	「채무자의 회생 및 파산에 관한 법률」 제242조에 따른 회생계획인가 결정에 따라 회생계획의 수행을 위하여 양도하는 토지

* 5. 내지 16.까지는 2008년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한정함

 수용 등의 사업인정고시일

구 분	사업인정고시일
① 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의하여 수용	국토교통부 장관이 사업시행자의 성명 또는 명칭·명칭·사업의 종류·사업지역 및 수용 또는 사용할 토지의 세목을 관보에 고시한 날(같은 법 §22)
② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 도시관리계획 결정고시되어 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 사업시행자에게 협의매수 또는 수용되는 토지	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제91조의 규정에 따른 실시계획의 고시일 (서면4팀-1401, 2008.6.11.)
③ 「국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법」 제5조 규정에 따른 국민임대주택단지 예정지구의 지정 없이 같은 법 제23조 규정에 따른 사업계획의 승인을 받은 경우	사업계획승인 고시일 (재산세과-2379, 2008.8.21.)
④ 「택지개발촉진법」(2007.4.20. 법률 제 8384호로 개정되기 전의 것)에 따라 '택지개발예정지구' 지정·고시된 지역이 「공공기관지방 이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」에 따라 '혁신도시개발 예정지구'로 지정·고시 되어 혁신도시 개발사업 시행자에게 협의매수 또는 수용되는 토지	혁신도시개발예정지구 지정·고시일 (재산세과-4204, 2008.12.11.)
⑤ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 사업시행자가 공익사업에 필요한 토지 전부를 협의 매수 방식으로 취득함으로써 같은 법 제20조 규정의 사업인정을 받지 아니하고 공익사업을 수행하는 경우	보상계획 공고일(공고를 생략한 경우에는 토지 소유자에게 보상계획을 통지한 날)

I. 업무관련 부동산

II. 토지등 양도소득에 대한 과세특례

III. 비영리내국법인의 부동산 양도

IV. 기업상속재산가액에서 제외되는 자산

V. 부동산 관련 취득세

VI. 관계법령



| 판례 |

◇ 비사업용 토지의 예외 사유에 해당하는지 여부

법인세법 제55조의2 제3항 및 구 법인세법 시행령 제92조의11 제3항 제2호에 따르면 ‘공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 ‘토지보상법’이라고 한다) 및 그 밖의 법률에 따라 협의매수 또는 수용되는 토지로서 취득일이 사업인정고시일로 부터 2년 이전인 토지’의 경우에는 예외적으로 법인세 중과대상이 되는 비사업용 토지에서 제외하고 있는바, 이는 공익사업 등의 원활한 추진을 위하여 자신의 의사와 상관없이 공익사업 등의 용도로 토지가 수용되는 불이익을 감수할 수밖에 없는 토지소유자에게 세제상 혜택을 부여한 예외 조항이므로 엄격히 해석해야 한다.

토지보상법 제4조 제8호, [별표] 2. (37)에 따르면, “민간임대주택에 관한 특별법(이하 ‘민간임대주택법’이라 한다) 제20조에 따라 토지를 수용하거나 사용할 수 있는 사업”은 토지보상법 제20조에 따른 사업인정이 의제되는 사업으로서 토지보상법에 따라 토지등을 취득하거나 사용할 수 있다. 그리고 토지보상법에 따르면 사업시행자가 공익사업의 수행을 위하여 사업인정을 받기 전에 협의에 의한 토지 등의 취득 및 사용이 필요할 때에는 토지조서와 물건조서를 작성하여야 하고(제14조), 보상계획의 공고·통지 및 열람 절차(제15조) 및 보상에 관하여 토지소유자 및 관계인 협의 절차(제16조)를 거쳐야 하고 위 협의가 성립되었을 때에는 토지소유자 및 관계인과 계약을 체결하여야 한다(제17조). 그런데 이 사건에서 양수인은 이 사건 토지를 취득하는 과정에서 토지보상법 제14조 내지 제16조에서 정하는 토지조서 및 물건조서의 작성, 보상계획의 공고·통지 및 열람 등의 절차를 거치지 않았으므로, 토지보상법에 따른 협의매수를 하였다고 볼 수 없다.

또, 민간임대주택법 제34조 제1항 및 제4항은 ‘시행자가 축진지구 토지 면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받은 경우 나머지 토지 등을 수용 또는 사용할 수 있고, 이 경우 민간임대주택법에 특별한 규정이 있는 것을 제외하고 토지보상법을 준용한다’고 정하고 있을 뿐, 시행자로 지정되기 전 토지 등을 취득 또는 사용하는 경우에 대해서는 정하고 있지 않다. 이 사건에서 양수인은 이 사건 토지를 취득한 후인 2020. 5. 1.에야 이 사건 사업의 시행자로 지정되었으므로, 민간임대 주택법에 따라 이 사건 토지를 협의매수한 것이라고도 볼 수 없다.

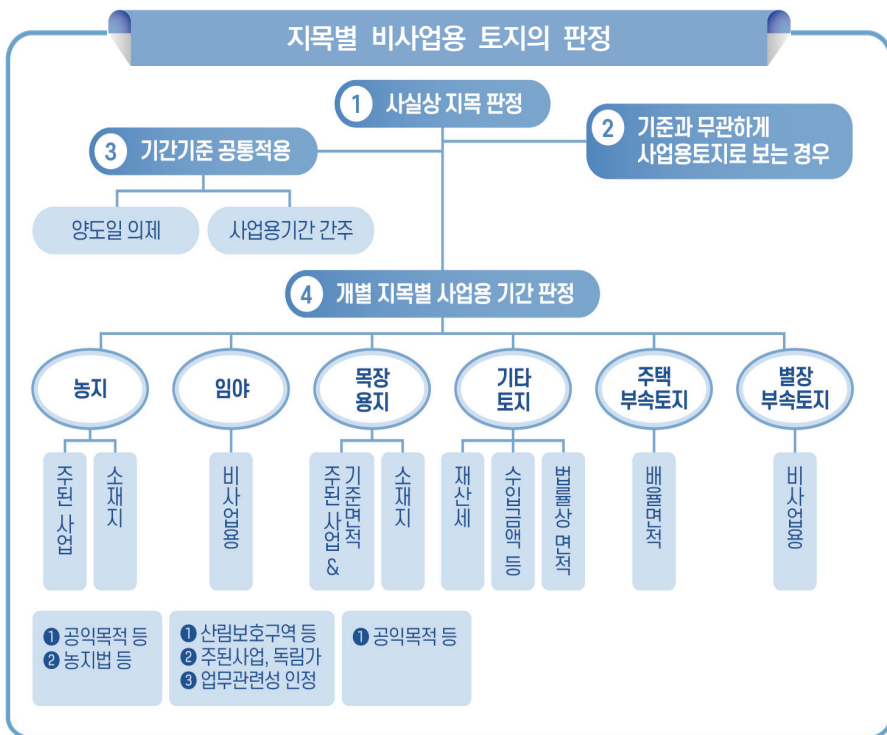
(대전지방법원2023구합203961, 2024.11.21.)

3-3 지목별 비사업용 토지

가. 지목별 현황에 따른 비사업용 토지의 판정

비사업용 토지란 토지를 소유하는 기간 중 「법인세법 시행령」 제92조의3에서 정하는 기간 동안 용도 외 사용되는 농지·임야·목장용지, 기타 토지, 기준면적을 초과하는 주택 부속토지, 별장의 부속토지, 또는 이와 유사한 토지 중 법인의 업무와 직접 관련이 없다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 토지를 말한다(법 제55조의2 제2항).

비사업용 토지를 판단함에 있어서 농지·임야·목장용지 및 그 밖의 토지로 지목에 관한 판정은 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사실상의 현황에 의한다. 다만, 사실상의 현황이 분명하지 아니한 경우에는 공부상의 등재현황에 의한다(영 제92조의4).



I. 업무관련 부동산
II. 토지등 양도소득에 대한 과세특례
III. 비영리내국법인의 부동산 양도
IV. 기업상속재산가액에서 제외되는 자산
V. 부동산 관련 취득세
VI. 관세법령



「공간정보의 구축 및 관리등에 관한 법률」 시행령 제58조 【지목의 구분】

법 제67조제1항에 따른 지목의 구분은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. **전**: 물을 상시적으로 이용하지 않고 곡물·원예작물(과수류는 제외한다)·약초·뽕나무·닥나무·묘목·관상수 등의 식물을 주로 재배하는 토지와 식용(食用)으로 축순을 재배하는 토지
2. **답**: 물을 상시적으로 직접 이용하여 벼·연(蓮)·미나리·왕골 등의 식물을 주로 재배하는 토지
3. **과수원**: 사과·배·밤·호두·굴나무 등 과수류를 집단적으로 재배하는 토지와 이에 접속된 저장고 등 부속시설물의 부지. 다만, 주거용 건축물의 부지는 “대”로 한다.
4. **목장용지**: 다음 각 목의 토지. 다만, 주거용 건축물의 부지는 “대”로 한다.
 가. 축산업 및 낙농업을 하기 위하여 초지를 조성한 토지
 나. 「축산법」 제2조제1호에 따른 가축을 사육하는 축사 등의 부지
 다. 가목 및 나목의 토지와 접속된 부속시설물의 부지
5. **임야**: 산림 및 원야(原野)를 이루고 있는 수림지(樹林地)·죽림지·암석지·자갈땅·모래땅·습지·황무지 등의 토지
6. **광천지**: 지하에서 온수·약수·석유류 등이 용출되는 용출구(湧出口)와 그 유지(維持)에 사용되는 부지. 다만, 온수·약수·석유류 등을 일정한 장소로 운송하는 송수관·송유관 및 저장시설의 부지는 제외한다.
7. **염전**: 바닷물을 끌어들여 소금을 채취하기 위하여 조성된 토지와 이에 접속된 제염장(製鹽場) 등 부속시설물의 부지. 다만, 천일제염 방식으로 하지 아니하고 동력으로 바닷물을 끌어들여 소금을 제조하는 공장시설물의 부지는 제외한다.
8. **대**
 가. 영구적 건축물 중 주거·사무실·점포와 박물관·극장·미술관 등 문화시설과 이에 접속된 정원 및 부속시설물의 부지
 나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 택지조성공사가 준공된 토지
9. **공장용지**
 가. 제조업을 하고 있는 공장시설물의 부지
 나. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 공장부지 조성공사가 준공된 토지
 다. 가목 및 나목의 토지와 같은 구역에 있는 의료시설 등 부속시설물의 부지
10. **학교용지**: 학교의 교사(校舍)와 이에 접속된 체육장 등 부속시설물의 부지

11. **주차장**: 자동차 등의 주차에 필요한 독립적인 시설을 갖춘 부지와 주차전용 건축물 및 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설의 부지는 제외한다.
 - 가. 「주차장법」 제2조제1호가목 및 다목에 따른 노상주차장 및 부설주차장(「주차장법」 제19조제4항에 따라 시설물의 부지 인근에 설치된 부설주차장은 제외한다)
 - 나. 자동차 등의 판매 목적으로 설치된 물류장 및 야외전시장
12. **주유소·용지**: 다음 각 목의 토지. 다만, 자동차·선박·기차 등의 제작 또는 정비공장 안에 설치된 급유·송유시설 등의 부지는 제외한다.
 - 가. 석유·석유제품, 액화석유가스, 전기 또는 수소 등의 판매를 위하여 일정한 설비를 갖춘 시설물의 부지
 - 나. 저유소(貯油所) 및 원유저장소의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지
13. **창고·용지**: 물건 등을 보관하거나 저장하기 위하여 독립적으로 설치된 보관시설물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지
14. **도로**: 다음 각 목의 토지. 다만, 아파트·공장 등 단일 용도의 일정한 단지 안에 설치된 통로 등은 제외한다.
 - 가. 일반 공중(公衆)의 교통 운수를 위하여 보행이나 차량운행에 필요한 일정한 설비 또는 형태를 갖추어 이용되는 토지
 - 나. 「도로법」 등 관계 법령에 따라 도로로 개설된 토지
 - 다. 고속도로의 휴게소 부지
 - 라. 2필지 이상에 진입하는 통로로 이용되는 토지
15. **철도·용지**: 교통 운수를 위하여 일정한 궤도 등의 설비와 형태를 갖추어 이용되는 토지와 이에 접속된 역사(驛舍)·차고·발전시설 및 공작창(工作廠) 등 부속시설물의 부지
16. **제방**: 조수·자연유수(自然流水)·모래·바람 등을 막기 위하여 설치된 방조제·방수제·방사제·방파제 등의 부지
17. **하천**: 자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 토지
18. **구거**: 용수(用水) 또는 배수(排水)를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부지
19. **유지(溜池)**: 물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐·저수지·소류지(沼溜地)·호수·연못 등의 토지와 연·왕골 등이 자생하는 배수가 잘 되지 아니하는 토지
20. **양어장**: 육상에 인공으로 조성된 수산생물의 번식 또는 양식을 위한 시설을 갖춘 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지

21. **수도용지**: 물을 정수하여 공급하기 위한 취수·저수·도수(導水)·정수·송수 및 배수 시설의 부지 및 이에 접속된 부속시설물의 부지
22. **공원**: 일반 공중의 보건·휴양 및 정서생활에 이용하기 위한 시설을 갖춘 토지로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 공원 또는 녹지로 결정·고시된 토지
23. **체육용지**: 국민의 건강증진 등을 위한 체육활동에 적합한 시설과 형태를 갖춘 종합운동장·실내체육관·야구장·골프장·스키장·승마장·경륜장 등 체육시설의 토지와 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 체육시설로서의 영속성과 독립성이 미흡한 정구장·골프연습장·실내수영장 및 체육도장과 유수(流水)를 이용한 요트장 및 카누장 등의 토지는 제외한다.
24. **유원지**: 일반 공중의 위락·휴양 등에 적합한 시설물을 종합적으로 갖춘 수영장·유선장(遊船場)·낙시터·어린이놀이터·동물원·식물원·민속촌·경마장·야영장 등의 토지와 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 이들 시설과의 거리 등으로 보아 독립적인 것으로 인정되는 숙박시설 및 유키장(遊技場)의 부지와 하천·구거 또는 유지(公有)인 것으로 한정한다로 분류되는 것은 제외한다.
25. **종교용지**: 일반 공중의 종교의식을 위하여 예배·법요·설교·제사 등을 하기 위한 교회·사찰·향교 등 건축물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지
26. **사적지**: 문화재로 지정된 역사적인 유적·고적·기념물 등을 보존하기 위하여 구획된 토지. 다만, 학교용지·공원·종교용지 등 다른 지목으로 된 토지에 있는 유적·고적·기념물 등을 보호하기 위하여 구획된 토지는 제외한다.
27. **묘지**: 사람의 시체나 유골이 매장된 토지, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 묘지공원으로 결정·고시된 토지 및 「장사 등에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 봉안시설과 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 묘지의 관리를 위한 건축물의 부지는 “대”로 한다.
28. **잡종지**: 다음 각 목의 토지. 다만, 원상회복을 조건으로 돌을 캐내는 곳 또는 흙을 파내는 곳으로 허가된 토지는 제외한다.
 - 가. 갈대밭, 실외에 물건을 쌓아두는 곳, 돌을 캐내는 곳, 흙을 파내는 곳, 야외시장 및 공동우물
 - 나. 변전소, 송신소, 수신소 및 송유시설 등의 부지
 - 다. 여객자동차터미널, 자동차운전학원 및 폐차장 등 자동차와 관련된 독립적인 시설물을 갖춘 부지
 - 라. 공항시설 및 항만시설 부지
 - 마. 도축장, 쓰레기처리장 및 오물처리장 등의 부지
 - 바. 그 밖에 다른 지목에 속하지 않는 토지

나. 농지

“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(영 제92조의5 제1항).

(1) 비사업용에 해당하는 농지

(가) 농업을 주된 사업으로 하지 아니하는 법인이 소유하는 농지

농업을 주된 사업으로 하지 아니하는 법인이 소유하는 농지는 비사업용 토지에 해당한다(법 제55의2 제2항 제1호 가목).



주된 사업(농업)의 판정 기준(영 제92조의5 제2항)

- ① 수입금액 기준 : 2 이상의 서로 다른 사업을 영위하는 경우에는 사업별 사업수입금액이 큰 사업을 주된 사업으로 함
 - ② 원재료 사용비율* 기준 : 원재료 사용비율 기준이 50% 이상인 경우 농업을 주업으로 하는 것으로 보며, 50% 미만인 경우 당해 농지의 면적 중 그 사용비율에 상당하는 면적의 2배 이내의 농지에 한하여 농업을 주된 사업으로 하는 것으로 봄
- * 농업과 제조업을 겸영하는 경우 당해 법인이 농업에 직접 사용한 농지에서 생산한 농산물을 당해 법인이 제조·생산하는 제품의 원료로 사용하고 그 농업과 제조업 등을 구분하여 경리하는 경우 당해 법인이 생산한 농산물 중 당해 법인이 제조하는 제품의 원재료로 사용하는 것의 비율



판례

◇ 원고가 농업을 주된 사업으로 영위하는 법인인지 여부 등

농업을 주된 사업으로 하는 농업회사법인이 소유하는 농지(전, 답)의 양도로서 원고가 이 사건 토지의 소유기간 동안 농업을 수행하였다거나 이를 주된 사업으로 하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며(원고는 2018년 사업연도에 농업활동을 수행하지 않았음을 인정하고 있다), 2019년도 사업연도 중 원고의 수익은 이 사건 토지의 양도차익만 존재하였는바 원고가 위 기간 중 ‘부동산업’ 또는 ‘부동산매매업’을 주된 사업으로 하였다고 보일 뿐이다.

(춘천지방법원2022구합30315, 2023.01.17.)

◇ 비사업용 토지에 해당함

2015. 12월부터 2016. 2월까지 사이에 이 사건 각 토지에서 콩과 감귤을 재배하여 합계 7,466,625원의 수익이 발생하였다면서 적어도 위 기간에는 원고가 농업 및 임업을 주된 사업으로 하는 법인에 해당한다고 주장하나, 원고가 제출한 자료만으로는 그 주장의 수익이 이 사건 각 토지에서 콩과 감귤을 재배한 것으로 발생하였다고 단정하기도 어렵고, 설령 위와 같은 수익이 인정된다 하더라도 그 금액이 2016사업연도의 수입금액(이 사건 각 토지 매매에 의한 양도차익)에 미치지 못하는 이상 원고를 농업 및 임업을 주된 사업으로 하는 법인이 아니라고 보는 판단에 아무 영향이 없음

또한, 원고가 이 사건 각 토지를 취득할 당시 농업법인으로서 취득세 감면을 받았거나 농업경영체로 등록하였다는 사정만으로 원고를 농업을 주된 사업으로 하는 법인으로 단정하기도 어렵다.

(제주지방법원2020구합446, 2021.07.06.)

(나) 도시지역에 있는 농지

특별시, 광역시, 특별자치시, 특별자치도 및 시 지역 중 도시지역에 있는 농지. 다만, 도시지역에 편입된 날부터 3년이 지나지 아니한 농지는 제외한다(법 제55의2 제2항 제1호 나목).



농지의 도시지역과 도시지역 외 지역의 구분

- ① 도시지역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 그 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역을 말하며 도시지역 중 녹지지역과 개발제한구역 지역은 제외
- ② 도시지역에서 제외하는 지역
 - 광역시 : 군 지역 제외
 - 특별자치시 : 읍·면지역 제외
 - 특별자치도 : 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따라 설치된 행정시의 읍·면지역 제외
 - 시지역 : 「지방자치법」 제3조제4항에 따른 도농(都農) 복합형태의 시의 읍·면 지역 제외

(2) 비사업용 토지에서 제외하는 농지

농업을 주된 사업으로 하지 아니하는 법인이 소유한 농지 중 「농지법」이나 그 밖의 법률에 따라 소유할 수 있는 농지 및 공익사업을 목적으로 소유하는 농지는 비사업용 토지에서 제외한다(영 제92조의5 제3항).

(가) 「농지법」 또는 그 밖의 법률에 따라 소유할 수 있는 농지

- ① 「농지법」 제6조 제2항 제2호·제6호·제10호 가목 또는 다목에 해당하는 농지
- ② 「농지법」 제6조 제2항 제7호에 따른 농지전용허가를 받거나 농지 전용신고를 한 법인이 소유한 농지 또는 같은 법 제6조제2항 제8호에 따른 농지전용협의를 완료한 농지로서 당해 전용목적으로 사용되는 토지
- ③ 「농지법」 제6조 제2항 제10호 라목부터 바목까지의 규정에 따라 취득한 농지로서 당해 사업목적으로 사용되는 토지
- ④ 「농지법」 그 밖의 법률에 따라 소유할 수 있는 농지로서 기획재정부령이 정하는 농지



「농지법」(법률19587호, 2024.05.17.)

제6조 【농지 소유 제한】

- ① 농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 소유하지 못한다.
- ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 농지를 소유할 수 있다. 다만, 소유 농지는 농업경영에 이용되도록 하여야 한다.
 2. 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 농림축산식품부령으로 정하는 공공단체·농업연구기관·농업생산자단체 또는 종묘나 그 밖의 농업 기자재 생산자가 그 목적사업을 수행하기 위하여 필요한 시험지·연구지·실습지·종묘생산지 또는 과수 인공수분용 꽃가루 생산지로 쓰기 위하여 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우
 6. 제13조제1항에 따라 담보농지를 취득하여 소유하는 경우(「자산유동화에 관한 법률」 제3조에 따른 유동화전문회사등이 제13조제1항제1호부터 제4호까지에 규정된 저당권자로부터 농지를 취득하는 경우를 포함한다)
 7. 제34조제1항에 따른 농지전용허가[다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제(擬制)되는 인가·허가·승인 등을 포함한다]를 받거나 제35조 또는

- 제43조에 따른 농지전용신고를 한 자가 그 농지를 소유하는 경우
8. 제34조제2항에 따른 농지전용협의를 마친 농지를 소유하는 경우
10. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
- 가. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따라 한국농어촌공사가 농지를 취득하여 소유하는 경우
 - 다. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 따라 매립농지를 취득하여 소유하는 경우
 - 라. 토지수용으로 농지를 취득하여 소유하는 경우
 - 마. 농림축산식품부장관과 협의를 마치고 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우
 - 바. 「공공토지의 비축에 관한 법률」 제2조제1호가목에 해당하는 토지 중 같은 법 제7조제1항에 따른 공공토지비축심의위원회가 비축이 필요하다고 인정하는 토지로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 계획관리지역과 자연녹지지역 안의 농지를 한국토지주택공사가 취득하여 소유하는 경우. 이 경우 그 취득한 농지를 전용하기 전까지는 한국농어촌공사에 지체 없이 위탁하여 임대하거나 무상사용하게 하여야 한다.

(나) 공익사업 등에 사용하는 농지

- ① 종중이 소유한 농지(2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한한다)
- 종중이 소유한 농지·임야·목장용지는 2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한하여 비사업용 토지에서 제외한다.
- ② 제사·종교·자선·학술·기에 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 「지방세법 시행령」 제22조에 따른 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 농지
- 「지방세법 시행령」 제22조에 따른 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 농지·임야·목장용지는 비사업용 토지에서 제외한다.

* 농지·임야와 달리 목장용지는 비영리사업자를 구 지방세법 제186조(법률 10221호, 2010.3.31. 전부개정 시 삭제)제1호 본문으로 규정하고 있어 개정 필요(영 제92조의7 제2항)



「지방세법」 시행령 제22조 【비영리사업자의 범위】

법 제11조제1항제2호 단서에서 “대통령령으로 정하는 비영리사업자”란 각각 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 종교 및 제사를 목적으로 하는 단체
2. 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「경제자유구역 및 제주국제자유도시의 외국교육기관 설립·운영에 관한 특별법」 또는 「기업도시개발 특별법」에 따른 외국교육기관을 경영하는 자 및 「평생교육법」에 따른 교육시설을 운영하는 평생교육단체
3. 「사회복지사업법」에 따라 설립된 사회복지법인
4. 「지방세특례제한법」 제22조제1항에 따른 사회복지법인 등
5. 「정당법」에 따라 설립된 정당

다. 임야

“임야”란 산림 및 원야(原野)를 이루고 있는 수림지(樹林地)·죽림지·암석지·자갈땅·모래땅·습지·황무지 등의 토지를 말한다.

(1) 비사업용 토지에 해당하는 임야

임야는 비사업용 토지에 해당하나 산림보호, 주된 사업·고유목적사업에 사용하는 경우 등에 한하여 비사업용 토지에서 제외한다(법 제55조의2 제2항 제2호).

(2) 비사업용 토지에서 제외하는 임야

산림보호구역등 안의 임야, 임업을 주된 사업으로 하는 법인이 소유하는 임야, 기타 업무와 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 임야는 비사업용 토지에서 제외한다(법 제55조의2 제2항 제2호 단서).

(가) 산림의 보호·육성을 위한 임야

공익상 필요하거나 산림의 보호·육성을 위하여 필요한 임야를 말한다(법 제55조의2 제2항 제2호 가목, 영 제92조의6 제1항).



산림의 보호·육성 및 공익목적을 위한 임야(영 제92조의6 제1항)

- ① 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 채종림(종자 생산을 목적으로 하는 산림)·시험림(시험·연구를 위한 용도로 활용하기에 적합한 산림)과 「산림보호법」에 따른 산림보호구역
- ② 사찰림 또는 동유림(洞有林)
- ③ 「자연공원법」에 따른 공원자연보존지구 및 공원자연환경지구 안의 임야
- ④ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 도시공원 안의 임야
- ⑤ 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 보호구역 또는 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 보호구역 안의 임야
- ⑥ 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」에 따라 전통사찰이 소유하고 있는 경내지
- ⑦ 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역 안의 임야
- ⑧ 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역 안의 임야
- ⑨ 「도로법」에 따른 접도구역 안의 임야
- ⑩ 「철도안전법」에 따른 철도보호지구 안의 임야
- ⑪ 「하천법」에 따른 홍수관리구역 안의 임야
- ⑫ 「수도법」에 따른 상수원보호구역 안의 임야
- ⑬ 그 밖에 공익상 필요 또는 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야로서 기획재정부령이 정하는 것

(나) 임업을 주된 사업으로 하는 법인이 소유한 임야 등

임업을 주된 사업으로 하는 법인이나 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 독립가(篤林家)인 법인이 소유하는 「산지관리법」에 따른 산지 안의 임야로서 다음의 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(법 제55조의2 제2항 제2호 나목, 영 제92조의6 제3항).

- ① 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 산림경영계획인가를 받아
사업(施業) 중인 임야
- ② 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 특수산림사업지구 안의
임야



주된 사업(임업)의 판정 기준(영 제92조의6 제2항)

- 자산가액 기준으로 적용한 주업 판정
 - 임업을 주업으로 영위하는 지 여부를 판단시 주업은 2 이상의 서로 다른
사업을 영위하는 경우에는 사업연도 종료일 현재 당해 법인의 총자산가액
중 당해 사업에 공여되는 자산의 가액이 큰 사업으로 함



「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제23조 【산림사업의 대행 등】
(법률19409호, 2023.05.16.)

- ② 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 제13조제4항에 따라
산림경영계획을 인가받은 자가 정당한 사유 없이 인가받은 내용대로 산림사업
을 하지 아니하면 산림소유자의 동의를 받아 다음 각 호의 어느 하나에
해당하는 자에게 산림사업을 대행하도록 할 수 있다. 다만, 숲가꾸기(풀베기,
어린나무가꾸기, 숲아베기 등) 사업의 경우 주소불명, 우편물 반송 등의
사유로 산림소유자의 동의를 받기 어려울 때에는 특별자치시·특별자치도·
시·군·자치구의 게시판 및 인터넷 홈페이지에 30일 이상 대행 사유 및
대행자 등을 공고하는 것으로 산림소유자의 동의를 갈음할 수 있다.
1. 산림조합 또는 산림조합중앙회
 2. 「임업 및 산촌 진흥촉진에 관한 법률」 제17조에 따른 임업후계자 또는
독림가(篤林家: 모범 임업경영인) 등 산림경영능력이 있다고 인정되는 자로서
대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 자

「임업 및 산촌 진흥촉진에 관한 법률」 제2조 【정의】 (법률 18884호, 2022.06.10.)

5. “독림가(篤林家)”란 산림을 모범적으로 경영하고 있는 자로서 대통령령으로
정하는 요건을 갖춘 자를 말한다.

「임업 및 산촌 진흥촉진에 관한 법률」 시행령 제3조 【독립가의 요건】

2. 법인독립가: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 법인

- 가. 300헥타르 이상의 산림을 산림경영계획에 따라 모범적으로 경영하고 있는 법인 또는 조림 실적이 100헥타르 이상이고 산림경영계획에 따라 산림을 모범적으로 경영하고 있는 법인
- 나. 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 농업법인 중 10헥타르 이상의 산림을 산림경영계획에 따라 모범적으로 경영하고 있는 법인 또는 조림 실적이 5헥타르 이상이고 산림경영계획에 따라 산림을 모범적으로 경영하고 있는 법인

「산지관리법」 제2조 【정의】 (법률19590호, 2023.08.08.)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- 1. “산지”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다. 다만, 주택지[주택지조성사업이 완료되어 지목이 대(垔)로 변경된 토지를 말한다] 및 대통령령으로 정하는 농지, 초지(草地), 도로, 그 밖의 토지는 제외한다.
 - 가. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제67조제1항에 따른 지목이 임야인 토지
 - 나. 입목(立木)·대나무가 집단적으로 생육(生育)하고 있는 토지
 - 다. 집단적으로 생육한 입목·대나무가 일시 상실된 토지
 - 라. 입목·대나무의 집단적 생육에 사용하게 된 토지
 - 마. 임도(林道), 작업로 등 산길
 - 바. 나목부터 라목까지의 토지에 있는 암석지(巖石地) 및 소택지(沼澤地)

(3) 기타 업무와 직접 관련이 있는 것으로 보는 임야

토지의 소유자·소재지·이용상황·보유기간 및 면적 등을 고려하여 법인의 업무와 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 임야로서 열거된 임야는 비사업용 토지에서 제외한다(법 제55조의2 제2항 제2호 다목).



법인의 업무와 직접 관련이 있는 것으로 본 임야(영 제92조의6 제4항)

- ① 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 종·묘 생산업자가 산림용 종자 또는 산림용 묘목의 생산에 사용하는 임야
- ② 「산림문화·휴양에 관한 법률」에 따른 자연휴양림을 조성 또는 관리·운영하는 사업에 사용되는 임야
- ③ 「수목원·정원의 조성 및 진흥에 관한 법률」에 따른 수목원을 조성 또는 관리·운영하는 사업에 사용되는 임야
- ④ 산림조합 및 산림계가 그 고유목적에 직접 사용하는 임야
- ⑤ 종중이 소유한 임야(2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한한다)
- ⑥ 제사·종교·자선·학술·기예 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 「지방세법 시행령」 제22조에 따른 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 임야
- ⑦ 그 밖에 토지의 소유자, 소재지, 이용상황, 소유기간 및 면적 등을 고려하여 법인의 업무에 직접 관련이 있는 임야로서 기획재정부령으로 정하는 임야



판례

◇ **공부상 지목은 묘지이나 그 현황은 임야이므로 비사업용 토지에 해당함**

이 사건 토지가 임야가 아닌 묘지로서 법인세 부과대상인 비사업용토지에 해당하지 않는다고 보기 위해서는 결국 공부상 기재에도 불구하고 이 사건 토지의 사실상의 현황이 어떠한 지가 쟁점이라 할 것인데 원고가 이 사건 토지를 양도할 당시 이 사건 토지의 현황은 임야였다고 봄이 타당함

지방세법령상 비과세대상인 ‘묘지’는 1필지 토지로서 그 주된 사용목적이 묘지인 토지를 말한다(대법원 1997. 6. 13. 선고 96누242 판결 취지 참조). 이 사건 토지등에 분묘 5기가 잔존하고 있었다 하더라도 분묘가 차지하는 면적은 이 사건 토지 등의 총 면적(29,041㎡) 대비 극히 일부에 불과하므로, 이 사건 토지 등의 주된 사용목적이 묘지라고 보기는 어렵고, 원고가 위 토지 중 일부 지분을 매매한 것이라 하여 이러한 판단을 달리 할 근거도 없다.

(서울행정법원2022구합73161, 2023.06.02.)

라. 목장용지

“목장용지”란 축산용으로 사용되는 축사와 부대시설의 토지, 초지 및 사료포(飼料圃)를 말한다(영 제92의7 제1항).

(1) 비사업용 토지에 해당하는 목장용지

축산업을 영위하는 법인이 소유한 목장용지 중 축산용 토지의 기준면적을 초과하거나, 도시지역 안에 소재한 목장용지, 축산업을 주된 사업으로 하지 아니하는 법인이 소유하는 목장용지는 비사업용토지에 해당한다(법 제55조의2 제2항 제3호).

(가) 축산업을 주된 사업으로 하는 법인이 소유하는 기준 초과 목장용지 등

축산업을 주된 사업으로 하는 법인이 소유하는 목장용지로서 축산용 토지의 기준면적을 초과하거나 도시지역 안에 있는 목장용지는 비사업용 토지에 해당한다(법 제55조의2 제2항 제3호 가목).



주된 사업(축산업)의 판정 기준(영 제92조의7 제3항)

- ① 수입금액 기준 : 2 이상의 서로 다른 사업을 영위하는 경우에는 사업별 사업수입금액이 큰 사업을 주업으로 함. 다만, 「농업협동조합법」에 의하여 설립된 농업협동조합과 농업협동조합중앙회는 이를 축산업을 주된 사업으로 영위하는 법인으로 봄
 - ② 원재료 사용비율* 기준 : 수입금액 기준에 불구하고 원재료의 사용비율이 50% 이상인 경우 축산업을 주된 사업으로 하는 것으로 보며, 50% 미만인 경우 당해 목장용지의 면적 중 그 원재료 사용비율에 상당하는 면적의 2배 이내의 목장용지에 한하여 축산업을 주된 사업으로 영위하는 것으로 봄
- * 원재료 사용비율 : 당해 법인이 축산업에 직접 사용한 목장용지에서 생산한 축산물을 당해 법인이 제조하는 제품의 원재료로 사용하고 그 축산업과 제조업 등을 구분하여 경리하는 경우로서 당해 법인이 생산한 축산물 중 당해 법인이 제조하는 제품의 원재료로 사용하는 것의 비율



판례

◇ 원고가 양도한 토지가 비사업용 토지에 해당하는지 여부

이 사건 토지 소유기간 내내(법인세법 제55조의2 제2항의 '대통령령으로 정하는 기간', 즉 법인세법 시행령 제92조의3 제3호 나목의 '토지 소유기간의 40/100 상당 기간'을 초과함) 원고는 '부동산 매매업'을 주된 사업(그 판정기준은 법인세법 시행령 제92조의7 제3항 제1호에 의함)으로 하였고, 이 사건 토지는 목장용지(그 판정기준은 법인세법 시행령 제92조의4, 제92조의7 제1항에 의함)였다고 볼 수 있으므로, 이 사건 토지는 법인세법 제55조의2 제2항 제3호 나목의 "축산업을 주된 사업으로 하지 아니하는 법인이 소유하는 목장용지"로서 비사업용 토지에 해당하였다고 할 것이다.

원고는 2014. 2. 19. 설립 이래 그 사업자등록상 농산물업이 주업종으로, 농업 컨설팅업과 부동산개발업이 부업종으로 되어 있었고, 2018. 7. 23. 부업종으로 말 사육업이 추가되었는데, 수입금액 조정명세서 내역에 따르면 원고의 2015 내지 2017사업연도별 수입금액은 부동산매매에 의한 것이 가축매출에 의한 것보다 많다.

이 사건 토지는 원고의 취득 당시 지목이 모두 '목장용지'였고, 현재도 말 사육을 위하여 제공되고 있으며, 원고의 보유기간 및 그 이후로 대체로 그 현황이 유지되었을 것으로 보인다.

원고는 이에 대하여, 원고가 이 사건 토지를 소유기간 내내 말 사육을 위해 사용한 이상 법인세법 제55조의2 제2항의 '비사업용 토지 해당 기간 (대통령령으로 정하는 기간)' 요건을 불충족하므로, 제55조의2 제2항 제3호 나목의 '대상 토지' 요건의 충족 여부를 따질 것 없이 이 사건 토지는 비사업용 토지에 해당하지 않는다고 주장하나, 이는 "축산업을 주된 사업으로 하지 아니하는 법인이 소유하는 목장용지"라도 일정 기간 이상 축산업을 위해 사용하면 비사업용 토지에 해당하지 않는다"라는, 법령 규정의 문언에 반하는 독자적인 해석론에 기초한 주장에 불과하여 받아들일 수 없다.

(제주지방법원2019구합5872, 2020.12.15.)

① 축산용 토지의 기준면적을 초과하는 목장용지

「법인세법 시행령」 별표 1의2에서 정하고 있는 가축별 기준면적과 가축두수를 적용하여 계산한 토지의 면적을 초과하는 토지

축산용 토지의 기준면적(영 별표 1의2)

1. 가축별 기준면적

구 분	사 업	가축 두수	축사 및 부대시설		초지 또는 사료포		비 고
			축사 (㎡)	부대시설 (㎡)	초지 (ha)	사료포 (ha)	
1. 한우(육우)	사육사업	1두당	7.5	5	0.5	0.25	말·노새 또는 당·구를 사육하는 경우를 포함
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 포함
7. 돼지	양돈사업	5두당	50	13	-	-	개를 사육하는 경우를 포함
8. 가금	양계사업	100수당	33	16	-	-	
9. 밍크	사육사업	5수당	7	7	-	-	여우를 사육하는 경우를 포함

2. 가축두수

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

- 가. 양도일 이전 최근 6사업연도(양도일이 속하는 사업연도를 포함한다. 이하 같다) 중 납세자가 선택하는 축산업을 영위한 3사업연도의 최고사육두수를 평균한 것
- 나. 양도일 이전 최근 4사업연도 중 납세자가 선택하는 축산업을 영위한 2사업연도의 최고사육두수를 평균한 것
- 다. 축산업을 영위한 기간이 2년 이하인 경우에는 축산업을 영위한 사업연도의 최고사육두수를 평균한 것

② 도시지역에 있는 목장용지

특별시, 광역시, 특별자치시, 특별자치도 및 시 지역의 도시지역에 있는 목장용지(도시지역에 편입된 날부터 3년이 지나지 아니한 경우는 제외한다)



목장용지의 도시지역과 도시지역 외 지역의 구분(농지와 동일)

- ① 도시지역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 그 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역을 말하며 도시지역 중 녹지지역 및 개발제한구역 지역은 제외
- ② 도시지역에서 제외하는 지역
 - 광역시 : 군 지역 제외
 - 특별자치시 : 읍·면지역 제외
 - 특별자치도 : 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따라 설치된 행정시의 읍·면지역 제외
 - 시지역 : 「지방자치법」 제3조제4항에 따른 도농(都農) 복합형태의 시의 읍·면 지역 제외

도시지역 안 토지의 비사업용 구분

농지·목장용지	임야
<p>□ 도시지역 농지·목장용지는 비사업용 토지에 해당</p> <ul style="list-style-type: none"> • 단, 다음은 제외 • 제외① : 도시지역에 편입된 날부터 3년이 경과하지 아니한 농지·목장용지 • 제외② : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 녹지지역, 개발제한구역은 도시지역에서 제외 	<p>□ 도시지역 및 도시지역 외 임야는 비사업용 토지에 해당</p> <ul style="list-style-type: none"> • 단, 다음은 제외 • 제외① : 도시지역에 편입된 날부터 3년이 경과하지 아니한 임야 • 제외② : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 보전녹지지역은 도시지역에서 제외

* 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 녹지지역은 보전녹지지역, 생산녹지지역, 자연녹지지역으로 분류

(나) 축산업을 주된 사업으로 하지 않는 법인이 소유한 목장용지

축산업을 주된 사업으로 영위하지 않는 법인이 소유하는 목장용지는 축산용 토지의 기준면적 이내 또는 도시지역 밖 소재하더라도 비사업용 토지에 해당한다(법 제55조의2 제2항 제3호 나목).

 축산업 영위 여부에 따른 목장용지의 비사업용 토지 구분

주 업	축산업		축산업 외
구 분	비사업용 제외	비사업용 토지	비사업용 토지
기준면적	기준면적 이내 면적	기준면적 초과 면적	전체
소재지	도시지역 밖 소재	도시지역 소재	



심판례 |

◇ **쟁점토지의 사실상 현황을 목장용지로 보기는 어려운 것으로 보이므로 비사업용 토지에 해당되지 않음**

(사실관계) 쟁점 토지는 청구법인이 취득한 후 1994년 11월까지의 목장용지로 사용하였고 그 이후는 철거전까지 사업관련 물자 등의 보관소로 사용하였으며 충청남도 금산군 조례에 의하여 '가축사육 제한지역' 중 '일부 제한지역'으로 사용이 제한됨

(판단) 청구법인이 취득한 쟁점토지에 축사를 건축하여 가축을 사육하다가 다른 지역으로 목장을 이전한 이후에는 쟁점토지를 목장으로 사용하지 않았으므로 쟁점토지는 비사업용 토지에서 제외됨

(조심-2015-전-1388, 2015.10.22.)

(2) 비사업용 토지에서 제외하는 목장용지

토지의 소유자·소재지·이용상황·보유기간 및 면적 등을 고려하여 법인의 업무와 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 목장용지로서 열거된 목장용지는 비사업용 토지의 범위에서 제외한다(법 제55조의2 제2항 제3호 단서).



공익목적으로 사용되는 목장용지(영 제92조의7 제2항)

- ① 종중이 소유한 목장용지(2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한한다)
- ② 제사·종교·자선·학술·기에 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 「지방세법」 제186조 제1호 본문의 규정에 따른 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 목장용지
* 「지방세법 시행령」 제22조에 따른 비영리사업자
- ③ 「초·중등교육법」과 「고등교육법」에 따른 학교 및 「축산법」에 따른 가축개량 총괄기관과 가축개량기관이 시험·연구·실습지로 사용하는 목장용지
- ④ 그 밖에 토지의 소유자, 소재지, 이용상황, 소유기간 및 면적 등을 고려하여 법인의 업무와 직접 관련이 있는 목장용지로서 기획재정부령으로 정하는 것

마. 농지, 임야 및 목장용지 외의 기타 토지

(1) 비사업용 토지

농지, 임야 및 목장용지 외의 토지를 비사업용 토지의 범위에 포함 한다(법 제55조의2 제2항 제4호).

(2) 비사업용 토지에서 제외하는 기타의 토지

농지, 임야, 목장용지 외의 토지를 비사업용 토지 범위에 포함하는 것이나, 재산세의 비과세 또는 면제, 별도합산·분리과세 대상인 토지, 법인의 업무와 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 토지는 비사업용 토지에서 제외한다(법 제55조의2 제2항 제4호 각 목).



비사업용 토지에서 제외되는 기타 토지의 구분

구 분	관련 규정
가. 재산세 비과세·면제되는 토지	「지방세법」 제109조 및 「지방세법 시행령」 제108조
나. 재산세 별도합산과세대상 토지 재산세 분리과세대상 토지	「지방세법」 제106조 및 「지방세법 시행령」 제101조 「지방세법」 제106조 및 「지방세법 시행령」 제102조
다. 사업에 사용되는 그 밖의 토지	「법인세법 시행령」 제92조의8

토지의 재산세 과세 구분 요약

비과세	종합합산	별도합산	분리과세
<ul style="list-style-type: none"> 도로·하천·제방·구거·유지 및 묘지 산림보호구역 공익상 재산세를 부과하지 아니할 타당한 이유가 있는 토지 	<ul style="list-style-type: none"> 별도합산·분리과세 토지를 제외한 모든 토지 	<ul style="list-style-type: none"> 일반건축물 부속토지 <ul style="list-style-type: none"> - 무허가건물 부속 토지 제외 별도합산할 상당한 이유가 있는 사업용 토지 등 <ul style="list-style-type: none"> - 자동차 운송사업용 - 운동시설용 - 부설 주차장용 - 유통 시설용 - 원형보전 임야 등 	<ul style="list-style-type: none"> 저울분리과세대상 농지(도시지역내 농지 제외) 특정임야(보전산지 내 등) 일반분리과세(0.2%) <ul style="list-style-type: none"> - 읍·면·산업단지 소재 공장용토지 - LH·전기·가스·수자원 공사의 사업용 토지 등 공익적 성격의 토지
	<ul style="list-style-type: none"> 세율 0.2~0.5% 공시가격 5억원 초과는 종합부동산세 과세 	<ul style="list-style-type: none"> 세율 0.2~0.4% 공시가격 80억원 초과는 종합부동산세 과세 	<ul style="list-style-type: none"> 고율분리과세(4%) <ul style="list-style-type: none"> - 고급오락장, - 회원제 골프장 등 종합부동산세 제외



「지방세법」(법률 20630호, 2025.01.01.)

제106조 【과세대상의 구분 등】

① 토지에 대한 재산세 과세대상은 다음 각 호에 따라 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상으로 구분한다.

1. 종합합산과세대상: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 토지를 제외한 토지
2. 별도합산과세대상: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지
3. 분리과세대상: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 국가의 보호·지원 또는 중과가 필요한 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지

제109조 【비과세】

③ 다음 각 호에 따른 재산(제13조제5항에 따른 과세대상은 제외한다)에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 대통령령으로 정하는 수익사업에 사용하는 경우와 해당 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산(제3호 및

제5호의 재산은 제외한다) 및 해당 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부 재산에 대하여는 재산세를 부과한다.

1. 대통령령으로 정하는 도로·하천·제방·구거·유지 및 묘지
2. 「산림보호법」 제7조에 따른 산림보호구역, 그 밖에 공익상 재산세를 부과하지 아니할 타당한 이유가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 토지

(가) 재산세가 비과세되거나 면제되는 토지

「지방세법」이나 관계 법률에 따라 재산세가 비과세되거나 면제되는 토지는 비사업용 토지의 범위에서 제외한다(법 제55조의2 제2항 제4호 가목).

재산세 비과세 대상 토지(「지방세법 시행령」 제108조)

다음 각 호에 따른 재산(「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제 골프장용 부동산 중 구분등록의 대상이 되는 토지와 건축물 및 그 토지 상(上)의 입목은 제외)에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 「법인세법」 제4조제3항에 따른 수익사업에 사용하는 경우와 해당 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산 및 해당 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부 재산에 대하여는 재산세를 부과한다.

1. 도로 : 「도로법」에 따른 도로(같은 법 제2조제2호에 따른 도로의 부속물 중 도로관리시설, 휴게시설, 주유소, 충전소, 교통·관광안내소 및 도로에 연접하여 설치한 연구시설은 제외한다)와 그 밖에 일반인의 자유로운 통행을 위하여 제공할 목적으로 개설한 사설 도로. 다만, 「건축법 시행령」 제80조의2에 따른 대지 안의 공지는 제외한다.
2. 하천 : 「하천법」에 따른 하천과 「소하천정비법」에 따른 소하천
3. 제방 : 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 제방. 다만, 특정인이 전용하는 제방은 제외한다.
4. 구거(溝渠): 농업용 구거와 자연유수의 배수처리에 제공하는 구거
5. 유지(溜池): 농업용 및 발전용에 제공하는 댐·저수지·소류지와 자연적으로 형성된 호수·늪
6. 묘지: 무덤과 이에 접속된 부속시설물의 부지로 사용되는 토지로서 지적공부상 지목이 묘지인 토지

7. 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역 중 통제보호구역에 있는 토지. 다만, 전·답·과수원 및 대지는 제외한다.
8. 「산림보호법」에 따라 지정된 산림보호구역 및 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따라 지정된 채종림·시험림
9. 「자연공원법」에 따른 공원자연보존지구의 임야
10. 「백두대간 보호에 관한 법률」 제6조에 따라 지정된 백두대간보호지역의 임야

(나) 재산세 별도합산과세대상 토지

「지방세법」 제106조 제1항 제2호에 따라 재산세가 별도합산과세 대상에 해당하는 토지는 비사업용 토지의 범위에서 제외한다(법 제55조의2 제2항 제4호 나목).

- (1) 공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지
- (2) 차고용 토지, 보세창고용 토지, 시험·연구·검사용 토지, 물류단지시설용 토지 등 공지상태(空地狀態)나 해당 토지의 이용에 필요한 시설 등을 설치하여 업무 또는 경제활동에 활용되는 토지로서 대통령령으로 정하는 토지
- (3) 철거·멸실된 건축물 또는 주택의 부속토지로서 대통령령으로 정하는 부속토지



재산세 별도합산과세대상 토지 (1)(「지방세법 시행령」 제101조, 제103조의2)

- ① 공장용 건축물의 부속토지 등 다음에 해당하는 건축물의 부속토지
다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 부속토지를 말한다. 다만, 「건축법」 등 관계 법령에 따라 허가 등을 받아야 할 건축물로서 허가 등을 받지 아니한 건축물 또는 사용승인을 받아야 할 건축물로서 사용승인(임시사용승인을 포함한다)을 받지 아니하고 사용 중인 건축물의 부속토지는 제외한다.
1. 특별시·광역시(군 지역은 제외한다)·특별자치시·특별자치도 및 시지역(다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역은 제외한다)의 공장용 건축물의 부속토지로서 공장용 건축물의 바닥면적(건축물 외의 시설의 경우에는 그 수평투영면적을

 재산세 별도합산과세대상 토지 (2)

- 말한다)에 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 범위의 토지
- 가. 읍·면지역
- 나. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 지정된 산업단지
- 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 공업지역
2. 건축물(제1호에 따른 공장용 건축물은 제외한다)의 부속토지 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물의 부속토지를 제외한 건축물의 부속토지로서 건축물의 바닥면적(건축물 외의 시설의 경우에는 그 수평투영면적을 말한다)에 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 면적 범위의 토지
- 가. 법 제106조제1항제3호다목에 따른 토지 안의 건축물의 부속토지
- 나. 건축물의 시가표준액이 해당 부속토지의 시가표준액의 100분의 2에 미달하는 건축물의 부속토지 중 그 건축물의 바닥면적을 제외한 부속토지
- ② 제1항에 적용할 용도지역별 적용배율은 다음과 같다.

용도지역별		적용배율
도시지역	1. 전용주거지역	5배
	2. 준주거지역·상업지역	3배
	3. 일반주거지역·공업지역	4배
	4. 녹지지역	7배
	5. 미계획지역	4배
도시지역 외의 용도지역		7배

- ③ 차고용 토지, 보세창고용 토지, 시험·연구·검사용 토지, 물류단지시설용 토지 등 공지상태(空地狀態)나 해당 토지의 이용에 필요한 시설 등을 설치하여 업무 또는 경제활동에 활용되는 아래의 토지
1. 「여객자동차 운수사업법」 또는 「화물자동차 운수사업법」에 따라 여객자동차운송사업 또는 화물자동차 운송사업의 면허·등록 또는 자동차대여사업의 등록을 받은 자가 그 면허·등록조건에 따라 사용하는 차고용 토지로서 자동차운송 또는 대여사업의 최저보유차고면적기준의 1.5배에 해당하는 면적 이내의 토지
2. 「건설기계관리법」에 따라 건설기계사업의 등록을 한 자가 그 등록조건에 따라 사용하는 건설기계대여업, 건설기계정비업, 건설기계매매업 또는 건설기계해체 재활용업의 등록기준에 맞는 주기장 또는 옥외작업장용 토지로서 그 시설의 최저면적기준의 1.5배에 해당하는 면적 이내의 토지

재산세 별도합산과세대상 토지 (3)

3. 「도로교통법」에 따라 등록된 자동차운전학원의 자동차운전학원용 토지로서 같은 법에서 정하는 시설을 갖춘 구역 안의 토지
4. 「항만법」에 따라 해양수산부장관 또는 시·도지사가 지정하거나 고시한 야적장 및 컨테이너 장치장용 토지와 「관세법」에 따라 세관장의 특허를 받는 특허보세구역 중 보세창고용 토지로서 해당 사업연도 및 직전 2개 사업연도 중 물품 등의 보관·관리에 사용된 최대면적의 1.2배 이내의 토지
5. 「자동차관리법」에 따라 자동차관리사업의 등록을 한 자가 그 시설기준에 따라 사용하는 자동차관리사업용 토지(자동차정비사업장용, 자동차해체재활용사업장용, 자동차매매사업장용 또는 자동차경매장용 토지만 해당한다)로서 그 시설의 최저면적기준의 1.5배에 해당하는 면적 이내의 토지
6. 「한국교통안전공단법」에 따른 한국교통안전공단이 같은 법 제6조제6호에 따른 자동차의 성능 및 안전도에 관한 시험·연구의 용도로 사용하는 토지 및 「자동차관리법」 제44조에 따라 자동차검사대행자로 지정된 자, 같은 법 제44조의2에 따라 자동차 종합검사대행자로 지정된 자, 같은 법 제45조에 따라 지정정비사업자로 지정된 자 및 제45조의2에 따라 종합검사 지정정비사업자로 지정된 자, 「건설기계관리법」 제14조에 따라 건설기계 검사대행 업무의 지정을 받은 자 및 「대기환경보전법」 제64조에 따라 운행차 배출가스 정밀검사 업무의 지정을 받은 자가 자동차 또는 건설기계 검사용 및 운행차 배출가스 정밀검사용으로 사용하는 토지
7. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제22조에 따른 물류단지 안의 토지로서 같은 법 제2조제7호 각 목의 어느 하나에 해당하는 물류단지시설용 토지 및 「유통산업발전법」 제2조제16호에 따른 공동집배송센터로서 행정안전부장관이 산업통상자원부장관과 협의하여 정하는 토지
8. 특별시·광역시(군 지역은 제외한다)·특별자치시·특별자치도 및 시지역(읍·면 지역은 제외한다)에 위치한 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」의 적용을 받는 레미콘 제조업용 토지(「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 지정된 산업단지 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 공업지역에 있는 토지는 제외한다)로서 제102조제1항제1호에 따른 공장입지기준면적 이내의 토지
9. 경기 및 스포츠업을 경영하기 위하여 「부가가치세법」 제8조에 따라 사업자등록을 한 자의 사업에 이용되고 있는 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 제2조에 따른 체육시설용 토지(골프장의 경우에는 「체육시설의

 재산세 별도합산과세대상 토지 (4)

- 설치·이용에 관한 법률」 제10조의2제2항에 따른 대중형 골프장용 토지로 한정한다)로서 사실상 운동시설에 이용되고 있는 토지
10. 「관광진흥법」에 따른 관광사업자가 「박물관 및 미술관 진흥법」에 따른 시설기준을 갖추어 설치한 박물관·미술관·동물원·식물원의 야외전시장용 토지
 11. 「주차장법 시행령」 제6조에 따른 부설주차장 설치기준면적 이내의 토지(법 제106조제1항제3호다목에 따른 토지 안의 부설주차장은 제외한다). 다만, 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제3호가목·나목에 따른 전문휴양업·종합휴양업 및 같은 항 제5호에 따른 유원시설업에 해당하는 시설의 부설주차장으로서 「도시교통정비 촉진법」 제15조 및 제17조에 따른 교통영향평가서의 심의 결과에 따라 설치된 주차장의 경우에는 해당 검토 결과에 규정된 범위 이내의 주차장용 토지를 말한다.
 12. 「장사 등에 관한 법률」 제14조제4항에 따른 설치·관리허가를 받은 법인묘지용 토지로서 지적공부상 지목이 묘지인 토지
 13. 다음 각 목에 규정된 임야
 - 가. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 제12조에 따른 스키장 및 골프장용 토지 중 원형이 보전되는 임야
 - 나. 「관광진흥법」 제2조제7호에 따른 관광단지 안의 토지와 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제3호가목·나목 및 같은 항 제5호에 따른 전문휴양업·종합휴양업 및 유원시설업용 토지 중 「환경영향평가법」 제22조 및 제27조에 따른 환경영향평가의 협의 결과에 따라 원형이 보전되는 임야
 - 다. 「산지관리법」 제4조제1항제2호에 따른 준보전산지에 있는 토지 중 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제13조에 따른 산림경영계획의 인가를 받아 실행 중인 임야. 다만, 도시지역의 임야는 제외한다.
 14. 「종자산업법」 제37조제1항에 따라 종자업 등록을 한 종자업자가 소유하는 농지로서 종자연구 및 생산에 직접 이용되고 있는 시험·연구·실습지 또는 종자생산용 토지
 15. 「양식산업발전법」에 따라 면허·허가를 받은 자 또는 「수산종자산업육성법」에 따라 수산종자생산업의 허가를 받은 자가 소유하는 토지로서 양식어업 또는 수산종자생산업에 직접 이용되고 있는 토지
 16. 「도로교통법」에 따라 건인된 차를 보관하는 토지로서 같은 법에서 정하는 시설을 갖춘 토지

재산세 별도합산과세대상 토지 (5)

17. 「폐기물관리법」 제25조제3항에 따라 폐기물 최종처리업 또는 폐기물 종합처리업의 허가를 받은 자가 소유하는 토지 중 폐기물 매립용에 직접 사용되고 있는 토지
- ④ 철거·멸실된 건축물 또는 주택의 부속토지로 아래에서 정하는 부속토지
 법 제106조제1항제2호다목에서 “대통령령으로 정하는 부속토지”란 과세기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 또는 주택의 부속토지를 말한다. 이 경우 「건축법」 등 관계 법령에 따라 허가 등을 받아야 하는 건축물 또는 주택으로서 허가 등을 받지 않은 건축물 또는 주택이거나 사용승인을 받아야 하는 건축물 또는 주택으로서 사용승인(임시사용승인을 포함한다)을 받지 않은 건축물 또는 주택의 부속토지는 제외한다.
 1. 건축물 또는 주택이 사실상 철거·멸실된 날(사실상 철거·멸실된 날을 알 수 없는 경우에는 공부상 철거·멸실된 날을 말한다)부터 6개월이 지나지 않은 건축물 또는 주택의 부속토지(건축물 또는 주택의 건축을 위한 용도 외의 다른 용도로 사용하는 부속토지는 제외한다). 이 경우 건축물의 부속토지는 철거·멸실되기 전 건축물의 바닥면적(건축물 외의 시설의 경우에는 그 수평투영면적을 말한다)에 제101조제2항에 따른 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 면적 범위의 토지를 말한다.
 2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업 또는 「농어촌정비법」에 따른 생활환경정비사업(빈집의 정비에 관한 사업만 해당한다)의 시행으로 빈집이 사실상 철거된 날(사실상 철거된 날을 알 수 없는 경우에는 공부상 철거된 날을 말한다)부터 3년이 지나지 않은 빈집의 부속토지[건축물 또는 주택의 건축을 위한 용도 외의 다른 용도로 사용하는 부속토지는 제외하되, 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합이 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용(1년 이상 사용할 것이 계약서 등에 의하여 입증되는 경우를 포함한다)하는 부속토지로서 법 제109조제2항 단서에 따른 재산세의 부과 대상이 되는 부속토지를 포함한다]

(다) 재산세 분리과세대상 토지

「지방세법」 제106조 제1항 제3호에 따라 재산세가 분리과세 대상이 되는 토지는 비사업용 토지의 범위에서 제외한다(법 제55조의2 제2항 제4호 나목).



재산세 분리과세대상 토지(1) (「지방세법 시행령」 제102조)

- ① 공장용지로서 제101조제1항제1호 각 목에서 정하는 지역에 있는 공장용 건축물 (제103조제1항제2호 및 제3호의 건축물을 포함한다)의 부속토지로서 행정안전부령으로 정하는 공장입지기준면적 범위의 토지. 다만, 「건축법」 등 관계 법령에 따라 허가 등을 받아야 하는 건축물로서 허가 등을 받지 않은 공장용 건축물이나 사용승인을 받아야 하는 건축물로서 사용승인(임시사용승인을 포함한다)을 받지 않고 사용 중인 공장용 건축물의 부속토지는 제외한다.
- ② 제13조제5항에 따른 골프장용 토지와 같은 항에 따른 고급오락장용 토지로서 법 제13조제5항제4호에 따른 고급오락장의 부속토지를 말한다.
- ③ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장의 부속토지로서 개발제한구역의 지정이 있기 이전에 그 부지취득이 완료된 곳으로서 제1항에서 행정안전부령으로 정하는 공장입지기준면적 범위의 토지를 말한다.
- ④ 국가 및 지방자치단체 지원을 위한 특정목적 사업용 토지로서 다음 각 호에서 정하는 토지(법 제106조제1항제3호다목에 따른 토지는 제외한다)를 말한다.
 1. 국가나 지방자치단체가 국방상의 목적 외에는 그 사용 및 처분 등을 제한하는 공장 구내의 토지
 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시개발법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「주택법」 등(이하 이 호에서 “개발사업 관계법령”이라 한다)에 따른 개발사업의 시행자가 개발사업의 실시계획승인을 받은 토지로서 개발사업에 제공하는 토지 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지
 - 가. 개발사업 관계법령에 따라 국가나 지방자치단체에 무상귀속되는 공공시설용 토지
 - 나. 개발사업의 시행자가 국가나 지방자치단체에 기부채납하기로 한 기반 시설(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호의 기반시설을 말한다)용 토지
 3. 「방위사업법」 제53조에 따라 허가받은 군용화약류시험장용 토지(허가받은 용도 외의 다른 용도로 사용하는 부분은 제외한다)와 그 허가가 취소된 날부터 1년이 지나지 아니한 토지
 4. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따라 설립된 한국농어촌공사가 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제43조제3항에 따라 국토교통부장관이 매입하게 함에 따라 타인에게 매각할 목적으로 일시적으로 취득하여 소유하는 같은 법 제2조제6호에 따른 종전부동산

I. 업무관련 부동산

II. 토지등 양도소득에 대한 과세특례

III. 비영리내국법인의 부동산 양도

IV. 기업상속재산가액에서 제외되는 자산

V. 부동산 관련 취득세

VI. 관계법령

재산세 분리과세대상 토지 (2)

5. 「한국수자원공사법」에 따라 설립된 한국수자원공사가 「한국수자원공사법」 및 「댐건설·관리 및 주변지역지원 등에 관한 법률」에 따라 환경부장관이 수립하거나 승인한 실시계획에 따라 취득한 토지로서 「댐건설·관리 및 주변지역지원 등에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 특정용도 중 발전·수도·공업 및 농업 용수의 공급 또는 홍수조절용으로 직접 사용하고 있는 토지
- ⑤ 에너지·자원의 공급 및 방송·통신·교통 등의 기반시설용 토지로서 다음 각 호에서 정하는 토지(법 제106조제1항제3호다목에 따른 토지는 제외한다)를 말한다. 이 경우 제5호 및 제7호부터 제9호까지의 토지는 같은 호에 따른 시설 및 설비공사를 진행 중인 토지를 포함한다.
 1. 과세기준일 현재 계속 염전으로 실제 사용하고 있거나 계속 염전으로 사용하다가 사용을 폐지한 토지. 다만, 염전 사용을 폐지한 후 다른 용도로 사용하는 토지는 제외한다.
 2. 「광업법」에 따라 광업권이 설정된 광구의 토지로서 산업통상자원부장관으로부터 채굴계획 인가를 받은 토지(채굴 외의 용도로 사용되는 부분이 있는 경우 그 부분은 제외한다)
 3. 「방송법」에 따라 설립된 한국방송공사의 소유 토지로서 같은 법 제54조제1항 제5호에 따른 업무에 사용되는 중계시설의 부속토지
 4. 「여객자동차 운수사업법」 및 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따라 면허 또는 인가를 받은 자가 계속하여 사용하는 여객자동차터미널 및 물류터미널용 토지
 5. 「전기사업법」에 따른 전기사업자가 「전원개발촉진법」 제5조제1항에 따른 전원개발사업 실시계획에 따라 취득한 토지 중 발전시설 또는 송전·변전시설에 직접 사용하고 있는 토지(「전원개발촉진법」 시행 전에 취득한 토지로서 담장·철조망 등으로 구획된 경계구역 안의 발전시설 또는 송전·변전시설에 직접 사용하고 있는 토지를 포함한다)
 6. 「전기통신사업법」 제5조에 따른 기간통신사업자가 기간통신업무에 제공하는 전기통신설비(「전기통신사업 회계정리 및 보고에 관한 규정」 제8조에 따른 전기통신설비를 말한다)를 설치·보전하기 위하여 직접 사용하는 토지(대통령령 제10492호 한국전기통신공사법시행령 부칙 제5조에 따라 한국전기통신공사가 1983년 12월 31일 이전에 등기 또는 등록을 마친 것만 해당한다)
 7. 「집단에너지사업법」에 따라 설립된 한국지역난방공사가 열생산설비에 직접 사용하고 있는 토지

 재산세 분리과세대상 토지 (3)

- 7의2. 「집단에너지사업법」에 따른 사업자 중 한국지역난방공사를 제외한 사업자가 직접 사용하기 위하여 소유하고 있는 공급시설용 토지로서 2022년부터 2025년까지 재산세 납부의무가 성립하는 토지
8. 「한국가스공사법」에 따라 설립된 한국가스공사가 제조한 가스의 공급을 위한 공급설비에 직접 사용하고 있는 토지
9. 「한국석유공사법」에 따라 설립된 한국석유공사가 정부의 석유류비축계획에 따라 석유를 비축하기 위한 석유비축시설용 토지와 「석유 및 석유대체연료사업법」 제17조에 따른 비축의무자의 석유비축시설용 토지, 「송유관 안전관리법」 제2조제3호에 따른 송유관설치자의 석유저장 및 석유수송을 위한 송유설비에 직접 사용하고 있는 토지 및 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제20조에 따른 비축의무자의 액화석유가스 비축시설용 토지
10. 「한국철도공사법」에 따라 설립된 한국철도공사가 같은 법 제9조제1항제1호부터 제3호까지 및 제6호의 사업(같은 항 제6호의 경우에는 철도역사 개발사업만 해당한다)에 직접 사용하기 위하여 소유하는 철도용지
11. 「항만공사법」에 따라 설립된 항만공사가 소유하고 있는 항만시설(「항만법」 제2조제5호에 따른 항만시설을 말한다)용 토지 중 「항만공사법」 제8조제1항에 따른 사업에 사용하거나 사용하기 위한 토지. 다만, 「항만법」 제2조제5호다목부터 마목까지의 규정에 따른 시설용 토지로서 제107조에 따른 수익사업에 사용되는 부분은 제외한다.
12. 「한국공항공사법」에 따른 한국공항공사가 소유하고 있는 「공항시설법 시행령」 제3조제1호 및 제2호의 공항시설용 토지로서 같은 조 제1호바목 중 공항 이용객을 위한 주차시설(유료주차장으로 한정한다)용 토지와 같은 조 제2호의 지원시설용 토지 중 수익사업에 사용되는 부분을 제외한 토지로서 2022년부터 2025년까지 재산세 납부의무가 성립하는 토지
- ⑥ 국토의 효율적 이용을 위한 개발사업용 토지로서 다음 각 호에서 정하는 토지(법 제106조제1항제3호다목에 따른 토지는 제외한다)를 말한다. 다만 제9호 및 제11호에 따른 토지 중 취득일로부터 5년이 지난 토지로서 용지조성사업 또는 건축을 착공하지 않은 토지는 제외한다.
 1. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 따라 매립하거나 간척한 토지로서 공사준공인가일(공사준공인가일 전에 사용승낙이나 허가를 받은 경우에는 사용승낙일 또는 허가일을 말한다)부터 4년이 지나지 아니한 토지
 2. 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사 또는

I. 업무관련 부동산

II. 토지등 양도소득에 대한 과세특례

III. 비영리내국법인의 부동산 양도

IV. 기업상속재산가액에서 제외되는 자산

V. 부동산 관련 취득세

VI. 관개법령

재산세 분리과세대상 토지 (4)

- 「농업협동조합의 구조개선에 관한 법률」 제29조에 따라 설립된 농업협동조합 자산관리회사가 타인에게 매각할 목적으로 일시적으로 취득하여 소유하고 있는 토지
3. 「농어촌정비법」에 따른 농어촌정비사업 시행자가 같은 법에 따라 다른 사람에게 공급할 목적으로 소유하고 있는 토지
 4. 「도시개발법」 제11조에 따른 도시개발사업의 시행자가 그 도시개발사업에 제공하는 토지(주택건설용 토지와 산업단지용 토지로 한정한다)와 종전의 「토지구획정리사업법」(법률 제6252호 토지구획정리사업법폐지법률에 의하여 폐지되기 전의 것을 말한다. 이하 이 호에서 같다)에 따른 토지구획정리사업의 시행자가 그 토지구획정리사업에 제공하는 토지(주택건설용 토지와 산업단지용 토지로 한정한다) 및 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제8조의3에 따른 경제자유구역 또는 해당 단위개발사업지구에 대한 개발사업시행자가 그 경제자유구역개발사업에 제공하는 토지(주택건설용 토지와 산업단지용 토지로 한정한다). 다만, 다음 각 목의 기간 동안만 해당한다.
 - 가. 도시개발사업 실시계획을 고시한 날부터 「도시개발법」에 따른 도시개발사업으로 조성된 토지가 공급 완료(매수자의 취득일을 말한다)되거나 같은 법 제51조에 따른 공사 완료 공고가 날 때까지
 - 나. 토지구획정리사업의 시행인가를 받은 날 또는 사업계획의 공고일(토지구획정리 사업의 시행자가 국가인 경우로 한정한다)부터 종전의 「토지구획정리사업법」에 따른 토지구획정리사업으로 조성된 토지가 공급 완료(매수자의 취득일을 말한다)되거나 같은 법 제61조에 따른 공사 완료 공고가 날 때까지
 - 다. 경제자유구역개발사업 실시계획 승인을 고시한 날부터 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역개발사업으로 조성된 토지가 공급 완료(매수자의 취득일을 말한다)되거나 같은 법 제14조에 따른 준공검사를 받을 때까지
 5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조에 따른 산업단지개발사업의 시행자가 같은 법에 따른 산업단지개발실시계획의 승인을 받아 산업단지조성공사에 제공하는 토지. 다만, 다음 각 목의 기간으로 한정한다.
 - 가. 사업시행자가 직접 사용하거나 산업단지조성공사 준공인가 전에 분양·임대 계약이 체결된 경우: 산업단지조성공사 착공일부터 다음의 날 중 빠른 날까지
 - 1) 준공인가일
 - 2) 토지 공급 완료일(매수자의 취득일, 임대차 개시일 또는 건축공사 착공일 등 해당 용지를 사실상 사용하는 날을 말한다. 이하 이 호에서 같다)

 재산세 분리과세대상 토지 (5)

- 나. 산업단지조성공사 준공인가 후에도 분양·임대 계약이 체결되지 않은 경우:
산업단지조성공사 착공일부터 다음의 날 중 빠른 날까지
- 1) 준공인가일 후 5년이 경과한 날
 - 2) 토지 공급 완료일
6. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제45조의17에 따라 설립된 한국산업단지공단이 타인에게 공급할 목적으로 소유하고 있는 토지(임대한 토지를 포함한다)
 7. 「주택법」에 따라 주택건설사업자 등록을 한 주택건설사업자(같은 법 제11조에 따른 주택조합 및 고용자인 사업주체와 「도시 및 주거환경정비법」 제24조부터 제28조까지 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제17조부터 제19조까지의 규정에 따른 사업시행자를 포함한다)가 주택을 건설하기 위하여 같은 법에 따른 사업계획의 승인을 받은 토지로서 주택건설사업에 제공되고 있는 토지(「주택법」 제2조제11호에 따른 지역주택조합·직장주택조합이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 「신탁법」에 따른 신탁재산의 경우에는 사업계획의 승인을 받기 전의 토지를 포함한다)
 8. 「중소기업진흥에 관한 법률」에 따라 설립된 중소기업진흥공단이 같은 법에 따라 중소기업자에게 분양하거나 임대할 목적으로 소유하고 있는 토지
 9. 「지방공기업법」 제49조에 따라 설립된 지방공사가 같은 법 제2조제1항제7호 및 제8호에 따른 사업용 토지로서 타인에게 주택이나 토지를 분양하거나 임대할 목적으로 소유하고 있는 토지(임대한 토지를 포함한다)
 10. 「한국수자원공사법」에 따라 설립된 한국수자원공사가 소유하고 있는 토지 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지(임대한 토지는 제외한다)
 - 가. 「한국수자원공사법」 제9조제1항제5호에 따른 개발 토지 중 타인에게 공급할 목적으로 소유하고 있는 토지
 - 나. 「친수구역 활용에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 친수구역 내의 토지로서 친수구역조성사업 실시계획에 따라 주택건설에 제공되는 토지 또는 친수구역조성사업 실시계획에 따라 공업지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호다목의 공업지역을 말한다)으로 결정된 토지
 11. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사가 같은 법에 따라 타인에게 토지나 주택을 분양하거나 임대할 목적으로 소유하고 있는 토지(임대한 토지를 포함한다) 및 「자산유동화에 관한 법률」에 따라 설립된 유동화전문회사가 한국토지주택공사가 소유하던 토지를 자산유동화 목적으로 소유하고 있는 토지

재산세 분리과세대상 토지 (6)

12. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사가 소유하고 있는 비축용 토지 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지
 - 가. 「공공토지의 비축에 관한 법률」 제14조 및 제15조에 따라 공공개발용으로 비축하는 토지
 - 나. 「한국토지주택공사법」 제12조제4항에 따라 국토교통부장관이 우선 매입하게 함에 따라 매입한 토지(「자산유동화에 관한 법률」 제3조에 따른 유동화전문회사등에 양도한 후 재매입한 비축용 토지를 포함한다)
 - 다. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제43조제3항에 따라 국토교통부장관이 매입하게 함에 따라 매입한 같은 법 제2조제6호에 따른 종전부동산
 - 라. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제15조 및 제16조에 따라 매수한 토지
 - 마. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업(이하 이 목 및 바목에서 “공익사업”이라 한다)을 위하여 취득하였으나 해당 공익사업의 변경 또는 폐지로 인하여 비축용으로 전환된 토지
 - 바. 비축용 토지로 매입한 후 공익사업에 편입된 토지 및 해당 공익사업의 변경 또는 폐지로 인하여 비축용으로 다시 전환된 토지
 - 사. 국가·지방자치단체 또는 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제2조제14호에 따른 공공기관으로부터 매입한 토지
 - 아. 2005년 8월 31일 정부가 발표한 부동산제도 개혁방안 중 토지시장 안정정책을 수행하기 위하여 매입한 비축용 토지
 - 자. 1997년 12월 31일 이전에 매입한 토지
- ⑦ 그 밖에 지역경제의 발전, 공익성의 정도 등을 고려하여 분리과세하여야 할 타당한 이유가 있는 토지로서 다음 각 호에서 정하는 토지(법 제106조제1항제3호다목에 따른 토지는 제외한다)를 말한다.
 1. 제22조제2호에 해당하는 비영리사업자가 소유하고 있는 토지로서 교육사업에 직접 사용하고 있는 토지. 다만, 수익사업에 사용하는 토지는 제외한다.
 2. 「농업협동조합법」에 따라 설립된 조합, 농협경제지주회사 및 그 자회사, 「수산업협동조합법」에 따라 설립된 조합, 「산림조합법」에 따라 설립된 조합 및 「업연초생산협동조합법」에 따라 설립된 조합(조합의 경우 해당 조합의 중앙회를 포함한다)이 과세기준일 현재 구판사업에 직접 사용하는 토지와 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」 제70조에 따른 유통자회사에 농수산물 유통시설로 사용하게 하는 토지 및 「한국농수산식품유통공사법」에 토지. 다만, 「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모점포(「농수산물 유통 및 가격안정에

재산세 분리과세대상 토지(7)

- 관한 법률」 제2조제12호에 따른 농수산물종합유통센터 중 대규모점포의 요건을 충족하는 것을 포함한다)로 사용하는 토지는 제외한다.
3. 「부동산투자회사법」 제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사(같은 법 시행령 제12조의3제27호, 제29호 또는 제30호에 해당하는 자가 발행주식 총수의 100분의 100을 소유하고 있는 같은 법 제2조제1호에 따른 부동산투자회사를 포함한다)가 목적사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지
 4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 지정된 산업단지와 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 유치지역 및 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」에 따라 조성된 산업기술단지에서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용도에 직접 사용되고 있는 토지
 - 가. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조에 따른 지식산업·문화산업·정보 통신 산업·자원비축시설용 토지 및 이와 직접 관련된 교육·연구·정보처리·유통시설용 토지
 - 나. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제6조제5항에 따른 폐기물 수집운반·처리 및 원료재생업, 폐수처리업, 창고업, 화물터미널이나 그 밖의 물류시설을 설치·운영하는 사업, 운송업(여객운송업은 제외한다), 산업용기계 정비임대업, 전기업, 농공단지에 입주하는 지역특화산업용 토지, 「도시가스사업법」 제2조 제5호에 따른 가스공급시설용 토지 및 「집단에너지사업법」 제2조제6호에 따른 집단에너지공급시설용 토지
 - 다. 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」에 따른 연구개발시설 및 시험생산시설용 토지
 - 라. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제30조제2항에 따른 관리기관이 산업단지의 관리, 입주기업체 지원 및 근로자의 후생복지를 위하여 설치하는 건축물의 부속토지(수익사업에 사용되는 부분은 제외한다)
 5. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의2에 따라 지식산업센터의 설립승인을 받은 자의 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지. 다만, 지식산업센터의 설립승인을 받은 후 최초로 재산세 납세의무가 성립한 날부터 5년 이내로 한정하고, 증축의 경우에는 증축에 해당하는 토지 부분으로 한정한다.
 - 가. 같은 법 제28조의5제1항제1호 및 제2호에 따른 시설용(이하 이 조에서 “지식산업센터 입주시설용”이라 한다)으로 직접 사용하거나 분양 또는 임대하기 위해 지식산업센터를 신축 또는 증축 중인 토지
 - 나. 지식산업센터를 신축하거나 증축한 토지로서 지식산업센터 입주시설용으로 직접 사용(재산세 과세기준일 현재 60일 이상 휴업 중인 경우는 제외한다)하거나

재산세 분리과세대상 토지 (8)

- 분양 또는 임대할 목적으로 소유하고 있는 토지(임대한 토지를 포함한다)
6. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의4에 따라 지식산업센터를 신축하거나 증축하여 설립한 자로부터 최초로 해당 지식산업센터를 분양받은 입주자(「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업을 영위하는 자로 한정한다)로서 같은 법 제28조의5제1항제1호 및 제2호에 규정된 사업에 직접 사용(재산세 과세기준일 현재 60일 이상 휴업 중인 경우와 타인에게 임대한 부분은 제외한다)하는 토지(지식산업센터를 분양받은 후 최초로 재산세 납세의무가 성립한 날부터 5년 이내로 한정한다)
 7. 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」 제34조에 따른 특구관리계획에 따라 원형지로 지정된 토지
 8. 「인천국제공항공사법」에 따라 설립된 인천국제공항공사가 소유하고 있는 공항시설(「공항시설법」 제2조제7호에 따른 공항시설을 말한다)용 토지 중 「인천국제공항공사법」 제10조제1항의 사업에 사용하거나 사용하기 위한 토지. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지는 제외한다.
 - 가. 「공항시설법」 제4조에 따른 기본계획에 포함된 지역 중 국제업무지역, 공항신도시, 유수지(수익사업에 사용되는 부분으로 한정한다), 물류단지(수익사업에 사용되는 부분으로 한정한다) 및 유보지[같은 법 시행령 제5조제1항제3호 및 제4호에 따른 진입표면, 내부진입표면, 전이(轉移)표면 또는 내부전이표면에 해당하지 않는 토지로 한정한다]
 - 나. 「공항시설법 시행령」 제3조제2호에 따른 지원시설용 토지(수익사업에 사용되는 부분으로 한정한다)
 9. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조제2호에 따른 부동산집합투자기구[집합투자재산의 100분의 80을 초과하여 같은 호에서 정한 부동산에 투자하는 같은 법 제9조제19항제2호에 따른 일반 사모집합투자기구(투자자가 「부동산투자회사법 시행령」 제12조의3제27호, 제29호 또는 제30호에 해당하는 자로만 이루어진 사모집합투자기구로 한정한다)를 포함한다] 또는 종전의 「간접투자자산 운용업법」에 따라 설정·설립된 부동산간접투자기구가 목적 사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지 중 법 제106조제1항제2호에 해당 하는 토지
 10. 「전시산업발전법 시행령」 제3조제1호 및 제2호에 따른 토지
 11. 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전통사찰보존지 및 「향교재산법」 제2조에 따른 향교재산 중 토지. 다만, 수익사업에 사용되는 부분은 제외한다.

 재산세 분리과세대상 토지 (9)

12. 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제2조제12호에 따른 인구감소지역 중 「기업도시개발 특별법」 제2조제2호에 따른 기업도시 개발구역에서 이 항 제4호가목 또는 나목의 어느 하나에 해당하는 용도에 직접 사용되고 있는 토지로서 2025년부터 2029년까지 재산세 납세의무가 성립하는 토지

(라) 업무와 직접 관련이 있는 것으로 인정되는 그 밖의 토지

토지의 이용상황, 관계 법률의 의무이행 여부 및 수입금액 등을 고려하여 법인의 업무와 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 토지는 비사업용 토지의 범위에서 제외한다(법 제55조의2 제2항 제4호 다목).

 업무 관련 토지의 구분(영 제92조의8 제1항)

구 분	판단기준
1. 운동장·경기장 등 체육시설용 토지	기준면적 (별표7, 8, 9)
2. 주차장용 토지	기준면적, 수입금액 기준 (3%)
3. 사업시행자가 조성하는 토지	조성완료 후 2년 이내
4. 청소년수련시설용 토지	기준면적
5. 예비군훈련용 토지	기준면적 (별표10)
6. 휴양시설업용 토지	기준면적
7. 하치장용 등의 토지 물품의 보관·관리용 토지	사용면적의 120% 이내
8. 골재채취장용 토지	용도
9. 폐기물처리업용 토지	용도
10. 광천지용 토지 등	수입금액 기준 (4%)
11. 양어장용 토지 등	인허가, 수입금액 기준 (4%)
12. 특정업종 사용 토지 등	수입금액 기준(7, 10, 20%)



운동장·경기장 등 체육시설용 토지(영 제92조의8 제1항 제1호)

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

(1) 「국민체육진흥법」에 따라 직장운동경기부를 설치한 법인이 선수전용으로 계속하여 제공하고 있는 체육시설용 토지로서 선수전용체육시설의 기준면적(별표 7) 이내의 토지. 다만, 직장운동경기부가 선수·지도자 등에 관한 아래의 요건에 해당하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니한다.

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

(2) 운동경기업을 영위하는 법인이 선수훈련에 직접 사용하는 체육시설로서 기준면적(별표 8) 이내의 토지

나. 종업원 체육시설용 토지 종업원의 복지후생을 위하여 설치한 체육시설용 토지 중 기획재정부령이 정하는 종업원 체육시설의 기준면적(별표 9) 이내의 토지. 다만, 기획재정부령이 정하는 종업원 체육시설의 기준에 적합하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니하다.

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

☞ 가, 나 : 기준면적 이내의 토지는 비사업용토지에서 제외

다. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 체육시설업을 영위하는 법인이 동법의 규정에 따른 적합한 시설 및 설비를 갖추고 당해 사업에 직접 사용하는 토지
라. 경기장운영업을 영위하는 법인이 당해 사업에 직접 사용하는 토지

☞ 다, 라 : 당해 사업에 직접 사용분은 비사업용토지에서 제외



「법인세법 시행규칙」【별표7】

직장운동경기부 선수전용 체육시설의 기준면적(제46조제1항 관련) (단위 : m²)

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

〈비고〉

1. 실내체육시설의 부속토지의 경우에는 실내체육시설의 건축물 바닥면적에 「지방세법 시행령」 제131조의2제2항의 규정에 따른 용도지역별 적용배율을 곱하여 산출한 면적을 기준면적으로 인정한다. 다만, 당해 토지가 「지방세법 시행령」 제131조의2제1항제2호의 규정에 따른 건축물의 부속토지에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
2. 축구, 야구, 럭비, 필드하키 또는 미식축구중 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」 제131조의2제2항의 규정에 따른 용도지역별 적용배율을 곱하여 산출한 면적을 기준면적으로 인정한다. 다만, 당해 토지가 「지방세법 시행령」 제131조의2제1항제2호의 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.

「법인세법 시행규칙」【별표8】

운동경기업 선수전용 체육시설의 기준면적(제46조제3항 관련) (단위 : m²)

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

〈비고〉

- 실내체육시설의 부속토지의 경우에는 실내체육시설의 건축물 바닥면적에 「지방세법 시행령」 제131조의2제2항의 규정에 따른 용도지역별 적용배율을 곱하여 산출한 면적을 기준면적으로 인정한다. 다만, 당해 토지가 「지방세법 시행령」 제131조의2제1항제2호의 규정에 따른 건축물의 부속토지에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- 축구, 야구, 럭비, 필드하키 또는 미식축구중 2종목 이상의 운동경기부를 두고 있는 경우에는 그 중 가장 넓은 것에 해당하는 종목의 기준면적 하나만을 기준면적으로 인정한다.
- 실내운동경기를 할 수 있는 운동경기부를 두고 있는 법인이 설치한 실내체육시설의 건축물 바닥면적이 기준면적 이하인 경우에는 당해 건축물 바닥면적에 「지방세법 시행령」 제131조의2제2항의 규정에 따른 용도지역별 적용배율을 곱하여 산출한 면적을 기준면적으로 인정한다. 다만, 당해 토지가 「지방세법 시행령」 제131조의2제1항제2호의 규정에 따른 건축물의 부속토지에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- 실내운동경기를 할 수 있는 운동경기부를 두고 있는 법인이 실내체육시설을 설치하지 아니한 경우에는 800제곱미터를 기준면적으로 인정한다.
- 테니스장 또는 연식정구장의 경우에는 선수 2인까지를 기준으로 하며, 선수가 2인을 초과하는 경우에는 2인마다 483제곱미터를 가산하여 기준면적으로 인정한다.

「법인세법 시행규칙」【별표9】

종업원 체육시설의 기준면적(제46조제4항 관련) (단위 : m²)

구분 (종업원)		100인 이하	100인 초과 500인 이하	500인 초과 2,000인 이하	2,000인 초과 10,000인 이하	10,000인 초과
실외 체육 시설	운동장	1,000	1,000 + 100인 초과 종업원수×9	4,600 + 500인 초과 종업원수×3	9,100 + 2,000인 초과 종업원수×1	17,100
	코트	970	970	1,940	2,910	2,910
실내 체육시설		150	300	450	900	900

〈비고〉

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」 제131조의2제2항의 규정에 따른 용도지역별 적용배율을 곱하여 산출한 면적을 기준면적으로 인정한다. 다만, 당해 토지가 「지방세법 시행령」 제131조의2제1항제2호의 규정에 따른 건축물의 부속토지에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.



| 예규 |

◇ **숙박시설을 구입하여 직원 복지후생을 위한 체육시설로 활용시 업무용 해당 여부**

(사실관계) 00연합회 인천시지부로서 숙박시설(여관)을 구입하여 직원의 복지후생을 위한 체육시설로 활용할 때 업무용 해당여부

(회신) 종업원체육시설용 부동산은 법인세법 시행규칙 제18조 제3항 제6호 나목에 규정된 것을 제외하고는 비업무용 부동산에 해당되어 동법 제18조의3의 규정이 적용되는 것임
(법인22601-1835, 1992.08.26.)

◇ **선수용 부동산과 종업원 체육시설 부동산을 겸용할 때 비업무용부동산 해당 여부**

(사실관계) 국민체육진흥법에 의한 직장테니스부를 운영하고 있는 법인이 체육 시설용부동산 중 테니스장을 직장운동 경기부선수의 운동에 방해가 되지 아니한 범위내에서 일반종업원과 공동으로 사용하는 경우 업무용으로 인정되는 기준면적의 범위

(회신) 법인이 하나의 체육시설용 부동산을 법인세법 시행규칙 제18조 제3항 제6호 가목의 “선수전용 체육시설용 부동산”과 나목의 “종업원 체육시설용 부동산”으로 겸용하는 경우에는 가목과 나목에서 정하는 기준 면적을 합계한 면적에 의하여 비업무용부동산 해당여부를 판정하는 것이나, 귀 질의의 경우가 이에 해당하는 지는 실질내용에 따라 사실판단 할 사항임.

(법인46012-4265, 1995.11.20.)

◇ **임대업, 체육시설업, 주차장업을 동시에 영위 시 당해 부동산의 비업무용 해당 여부**

법인이 보유하는 주차장용 토지와 체육시설용 부동산에 대해서는 법인세법 시행규칙 제18조 제3항 제3호와 제6호의 규정에 의거 비업무용 해당여부를 판정하는 것이므로 주차장업용 토지 또는 체육시설업용 부동산은 보유법인이 주차장업 또는 체육시설의 설치 이용에 관한 법률에 의한 체육시설업을 주업으로 하지 아니하는 때에는 비업무용에 해당되는 것이며, 이 경우 “주업”이라 함은 이 규칙 제10항 제3호의 규정에 의거 수입금액이 큰 사업을 말함.

(법인46012-1781, 1993.06.17.)



주차장용 토지(영 제92조의8 제1항 제2호)

2. 주차장용 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것

- 가. 「주차장법」에 따른 부설주차장(주택의 부설주차장을 제외한다. 이하 이 목에서 같다)으로서 동법에 따른 부설주차장 설치기준면적 이내의 토지. 다만, 제6호의 규정에 따른 휴양시설업용 토지 안의 부설주차장용 토지에 대하여는 제6호에서 정하는 바에 의한다.
- 나. 「지방세법 시행령」 제101조제3항제1호에 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 최저보유 차고면적기준을 곱하여 계산한 면적을 합한 면적(이하 “최저차고기준면적”이라 한다)에 1.5를 곱하여 계산한 면적 이내의 토지에 한한다.
- 다. 주차장운영업용 토지주차장운영업을 주업으로 하는 법인이 소유하고, 「주차장법」에 따른 노외주차장으로 사용하는 토지로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 100분의 3 이상인 토지

※ “토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액 비율”의 산정방식은 p.168 설명



예규

◇ 노외주차장 설치 시 주차장법에 따라 관할 구청장에게 통보하지 않은 경우 해당토지의 비사업용 토지 해당 여부

[사실관계] 노외주차장 설치 시 구청장에게 통보하는 절차를 이행하지 않았고, 주차관리 초소나 관리일지는 없으며 주차장 이용요금은 통장 또는 현금으로 받았음

[회신] 주차장운영업을 영위하는 자가 소유하고, 「주차장법」에 따른 노외주차장으로 사용하는 토지로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 100분의3 이상인 토지는 「소득세법」 제104조 의3제1항제4호 다목 및 같은법 시행령 제168조 의11제1항제2호다목의 규정에 의하여 사업에 사용되는 토지의 범위에 해당하는 것이나, 귀 질의의 경우 「주차장법」에 따른 노외주차장으로 볼 수 없어 비사업용토지에서 제외할 수 없는 것입니다.

(서면-2016-부동산-2745, 2016.02.19.)



사업시행자가 조성하는 토지(영 제92조의8 제1항 제3호, 칙 제46조 제7항)

3. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따라 지정된 사업시행자가 동법에서 규정하는 민간투자사업의 시행으로 조성한 토지 및 그 밖의 법률에 의하여 사업시행자가 조성하는 토지로서 아래에 해당하는 토지. 다만, 토지의 조성이 완료된 날부터 2년이 경과한 토지를 제외한다.
 - 가. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 개발사업시행자가 경제자유구역개발계획에 따라 경제자유구역 안에서 조성한 토지
 - 나. 「관광진흥법」에 따른 사업시행자가 관광단지 안에서 조성한 토지
 - 다. 「기업도시개발 특별법」에 따라 지정된 개발사업시행자가 개발구역 안에서 조성한 토지
 - 라. 「유통단지개발 촉진법」에 따른 유통단지개발사업시행자가 당해 유통단지 안에서 조성한 토지
 - 마. 「중소기업진흥에 관한 법률」에 따라 단지조성사업의 실시계획이 승인된 지역의 사업시행자가 조성한 토지
 - 바. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에 따라 지정된 개발촉진지구 안의 사업시행자가 조성한 토지
 - 사. 「한국컨테이너부두공단법」에 따라 설립된 한국컨테이너부두공단이 조성한 토지
 - 아. 「친수구역 활용에 관한 특별법」에 따라 지정된 사업시행자가 친수구역 안에서 조성한 토지



판례

◇ 이 사건 토지가 법인세법상 비사업용 토지에 해당하는지 여부

이 사건 토지는 구 산업입지법에 따라 국가산업단지로 지정된 토지로서, 구 법인세법 시행령 제92조의8 제1항 제3호의 '사회기반시설에 대한 민간투자법에 따라 민간투자사업의 시행으로 조성한 토지'에 해당하지 않고, 구 법인세법 시행령 제92조의8 제1항 제3호, 구 법인세법 시행규칙 제46조 제7항 각 호에서 열거하고 있는 토지에도 해당하지 않는다.

(수원지방법원2022구합75953, 2023.12.21.)



|예규|

◇ 사업에 사용한 기간으로 보는지 여부

「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 개발사업시행자가 경제자유구역개발계획에 따라 경제자유구역 안에서 조성한 토지를 2년이 경과하여 양도하는 경우에는 토지의 조성이 완료된 날부터 2년의 기간을 「법인세법 시행령」 제92조의3에 따른 비사업용 토지의 기간기준 계산시 사업에 사용한 기간으로 볼 수 없는 것입니다.

(서면-2020-법령해석법인-6001, 2021.10.19.)

◇ 관광단지 안에 조성한 토지의 조성이 완료된 날

조성이 완료된 날이란 「관광진흥법」 제58조의2에 따른 준공검사일, 준공검사일 전에 사실상 사용이 가능한 경우에는 사용이 가능한 날을 말하는 것입니다.

(서면-2019-법인-2672, 2020.03.27.)



청소년 수련시설 및 예비군 훈련용 토지(영 제92조의8 제1항 제4호, 제5호)

4. 「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련시설용 토지로서 동법에 따른 시설·설비기준을 갖춘 토지. 다만, 수용정원에 200제곱미터를 곱한 면적을 초과하는 토지를 제외한다.
5. 종업원 등의 예비군훈련을 실시하기 위하여 소유하는 토지로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 토지
 - 가. 지목이 대지 또는 공장용지가 아닐 것
 - 나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역의 주거지역·상업지역 및 공업지역 안에 소재하지 아니할 것
 - 다. 기획재정부령이 정하는 시설기준(별표 10 제1호)을 갖추고 기획재정부령이 정하는 기준면적(별표 10 제2호) 이내일 것
 - 라. 수임 군부대의 장으로부터 예비군훈련의 실시를 위임받은 자가 소유할 것



「법인세법 시행규칙」【별표10】

예비군훈련장용 토지 및 시설 기준(제46조제9항 및 제10항 관련)

1. 시설기준

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

2. 기준면적(단위 : m²)

부대편성 인원 훈련장 시설	중대·대대 800명 이하	대대·연대 801명 ~ 2,400명	연대 2,401명 ~ 5,000명	여단 5,001명 이상	용도
전술 교육장	15,000	30,000	30,000	45,000	철조망·장애물 및 총검술 교육시설을 갖춘 각개 전투·분대전술·수색정찰 교육장소
사격술예비 훈련장	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	

〈비고〉

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



휴양시설업용 토지(영 제92조의8 제1항 제6호)

6. 「관광진흥법」에 따른 전문휴양업·종합휴양업 등 「관광진흥법」에 따른 전문휴양업·종합휴양업 그 밖의 이와 유사한 시설을 갖추고 타인의 휴양이나 여가선용을 위하여 이를 이용하게 하는 사업용 토지(「관광진흥법」에 따른 전문휴양업·종합휴양업 그 밖에 이와 유사한 휴양시설업의 일부로 운영되는 스키장업 또는 수영장업용 토지를 포함하며, 온천장용 토지를 제외한다)인 휴양시설업용 토지로서 아래의 기준면적 이내의 토지
 - 가. 옥외 동물방목장 및 옥외 식물원이 있는 경우 그에 사용되는 토지의 면적
 - 나. 부설주차장이 있는 경우 「주차장법」에 따른 부설주차장 설치기준면적의 2배 이내의 부설주차장용 토지의 면적. 다만, 「도시교통정비 촉진법」에 따라 교통영향분석·개선대책이 수립된 주차장의 경우에는 같은 법 제16조제4항에 따라 해당 사업자에게 통보된 주차장용 토지면적으로 한다.
 - 다. 「지방세법 시행령」 제101조제1항제2호에 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



예규

◇ **일반야영장으로 사용한 토지의 비사업용 토지 해당 여부**

「관광진흥법」에 따라 일반야영장업을 등록하고 그에 따른 시설을 갖추어 타인의 휴양이나 여가선용을 위하여 이를 이용하게 하는 사업용 토지로서 「소득세법 시행규칙」 제83조의4제12항에서 정하는 기준면적 이내의 토지는 같은 법 제104조의3제1항제4호다목과 같은 법 시행령 제168조의11제1항제6호의 규정에 따라 비사업용토지의 범위에서 제외되는 것이며, 이에 해당하는지는 사실관계를 종합적으로 고려하여 판단할 사항입니다.

(사전-2021-법규재산-1850, 2022.03.30.)



하치장 등 토지(영 제92조의8 제1항 제7호)

7. 하치장용 등의 토지 물품의 보관·관리를 위하여 별도로 설치·사용되는 하치장·야적장·적치장 등(「건축법」에 따른 건축허가를 받거나 신고를 하여야 하는 건축물로서 허가 또는 신고없이 건축한 창고용 건축물의 부속토지를 포함한다)으로서 당해 사업연도중 물품의 보관·관리에 사용된 최대면적의 100분의 120 이내의 토지



예규

◇ 하치장용 등의 토지 해당 여부

「법인세법 시행령」 제92조의8 제1항 제7호에 따른 하치장용 등의 토지(이하 ‘하치장용 등의 토지’)는 물품의 보관·관리를 위하여 사업장과 별도로 설치·사용되는 토지를 말하는 것으로, 지점사업장(사업자 단위 과세 사업자의 종된 사업장)으로 등록하고 컨테이너의 매매, 임대 및 보관서비스업 등을 위한 사업장으로 사용되는 토지는 ‘하치장용 등의 토지’에 해당하지 않는 것임
(사전-2022-법규법인-0778, 2022.11.16.)

◇ 컨테이너보관 토지가 비사업용 토지에서 제외되는 하치장용 토지에 해당하는지 여부

비사업용 토지에 대해서 토지 등 양도소득에 대한 추가납부 적용이 제외되는 토지가 되려면 「법인세법」 제55조의2 제2항 제4호에 따라 종합합산대상토지 중 법인의 업무와 직접 관련이 있는 토지로서 「법인세법 시행령」 제92조의8 제1항 제7호에 따른 물품의 보관·관리를 위하여 사업장과 별도로 설치·사용되는 하치장용 토지에 해당되어야 함. 다만, 별도로 설치·사용된 하치장용 토지에 해당되는지 여부는 토지의 실제 이용상황 등 제반사항을 감안하여 사실판단할 사항임
(기획재정부 재산세제과-984, 2023.08.18.)

◇ 사업용 토지에 해당하는지 여부

종합합산과세대상으로 분류되어 재산세가 부과되는 토지를 택배업을 영위하는 임차인에게 임대하여 임차인이 해당 토지를 본점 사업장으로 등록하고 가건물, 물품 상하차시설 등을 갖추어 택배업의 사업장으로 사용한 경우에는 「법인세법 시행령」 제92조의8 제1항 제7호에 따른 ‘별도로 설치·사용되는 하치장용 등의 토지’에 해당하지 아니하는 것임 (서면-2020-법인-1103, 2020.05.26.)



골재채취장 등 토지(영 제92조의8 제1항 제8호~10호)

8. 골재채취장용 토지 「골재채취법」에 따라 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장에 한한다)으로부터 골재채취의 허가를 받은 법인이 허가받은 바에 따라 골재채취에 사용하는 토지
 9. 「폐기물관리법」에 따라 허가를 받아 폐기물처리업을 영위하는 법인이 당해 사업에 사용하는 토지
 10. 광천지[광천지(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 토지
- ※ “토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액 비율”의 산정방식은 p.168 설명



예규

◇ **비사업용 토지 해당 여부**

(질의내용) 「산지관리법」에 따라 토석채취 허가를 받아 골재를 채취하던 임야를 처분하는 경우 비사업용 토지에 해당하는지 여부

(회신내용) 「법인세법」 제55조의2 제2항 제4호 다목 및 같은 법 시행령 제92조의8 제1항 제8호는 농지, 임야, 및 목장용지 외의 토지로서 「골재채취법」에 따라 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장에 한함)으로부터 골재채취의 허가를 받은 법인이 허가받은 바에 따라 골재채취에 사용하는 토지에 한하여 적용하는 것입니다.

(서면-2019-법인-3523, 2020.02.24.)

◇ **임차인이 골재채취용으로 사용하는 토지의 비사업용 토지 여부**

소득세법 제104조의3제1항제4호 다목 및 같은 법 시행령 제168조의11 제1항제8호에 의하여 골재채취법에 따라 골재채취의 허가를 받은 자가 허가받은 바에 따라 골재채취에 사용하는 토지는 당해 허가받은 자의 소유가 아니더라도 소득세법 제104조의3에서 규정하는 비사업용토지에서 제외되는 것입니다.

(재정경제부 재산세제과-149, 2007.02.01.)



양어장 등 토지(영 제92조의8 제1항 제11호)

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
 - 가. 「양식산업발전법」에 따라 허가를 받은 육상해수양식어업 또는 「수산종자 산업육성법」에 따라 허가를 받은 수산종자생산업에 사용되는 토지
 - 나. 「내수면어업법」에 따라 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말하며, 서울특별시의 한강의 경우에는 한강관리에 관한 업무를 관장하는 기관의 장을 말한다. 이하 이 목에서 같다)으로부터 면허 또는 허가를 받거나 시장·군수 또는 구청장에게 신고한 자가 당해 면허어업·허가어업 및 신고어업에 사용하는 토지
 - 다. 가목 및 나목 외의 토지로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 100분의 4 이상인 토지

※ “토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액 비율”의 산정방식은 p.168 참조



예규

◇ 토지의 임차인이 면허 등을 받아 어업에 사용하는 양어장의 비사업용 토지 여부

「지적법」에 따른 양어장 또는 지소용 토지(내수면양식업·낙시터운영업 등에 사용되는 댐·저수지·소류지(소류지) 및 자연적으로 형성된 호소와 이들의 유지를 위한 부지를 말한다)로서 「내수면어업법」에 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·구청장에게 신고한 자가 당해 면허어업·허가어업 및 신고어업에 사용하는 기간은 “사업용으로 사용한 기간”으로 보아 비사업용 토지 해당 여부를 적용하는 것입니다.

이 경우 당해 토지의 임차인이 면허 등을 받아 어업에 사용하는 경우에도 상기 내용을 적용받을 수가 있는 것입니다.

(재산세과-2220, 2008.08.13.)



수입금액 기준 적용 토지 등(영 제92조의8 제1항 제12호(칙 제46조 제14항, 제15항), 제13호)

12. 블록·석물·토관제조업용 토지, 화훼판매시설업용 토지, 조경작물식재업용 토지, 자동차정비·중장비정비·중장비운전 또는 농업에 관한 과정을 교습하는 학원용 토지 그 밖에 이와 유사한 토지의 경우에는 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 아래 각각에서 정하는 율 이상인 토지
 - ※ “토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액 비율”의 산정방식은 p.168 설명가.
 - 가. 블록·석물 및 토관제조업용 토지 100분의 20
 - 나. 조경작물식재업용 토지 및 화훼판매시설업용 토지 100분의 7
 - 다. 자동차정비·중장비정비·중장비운전에 관한 과정을 교습하는 학원용 토지 100분의 10
 - 라. 농업에 관한 과정을 교습하는 학원용 토지 100분의 7
 - 마. 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) 토지 100분의 10
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(현재 지정 사항 없음)



예규

◇ **철물건재업자에 임대한 토지의 비사업용토지 해당여부**

철근·벽돌의 도매업 및 소매업용 토지(임차인 사용 포함)로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 100분의 10이상인 경우 그 기간을 “사업용으로 사용한 기간”으로 보아 「소득세법 시행령」 제168조의6 규정을 적용하여 비사업용 토지 해당여부를 판정하는 것이나, 귀 질의의 토지가 이에 해당하는지 여부는 사실판단 할 사항입니다.

(부동산거래관리과-128, 2012.03.02.)

토지의 가액에 대한 연간 수입금액 비율의 산정 방법

□ 토지가액에 대한 수입금액 비율의 산정(영 제92조의8 제2항)

- 사업과 관련된 주차장(제1항제2호다목), 광천지(제10호), 양어장(제11호다목) 및 특정업종(제12호)의 토지 중 비사업용 토지를 판정하는 기준

- 사업연도별로 다음 중 큰 비율을 적용(Max(㉠, ㉡))

- ㉠ 당해 사업연도의 연간수입금액을 당해 사업연도의 토지가액으로 나눈 비율
- ㉡ (당해 사업연도의 연간수입금액 + 직전 사업연도의 연간수입금액) ÷ (당해 사업연도의 토지가액 + 직전 사업연도의 토지가액)
- * 당해 토지에서 발생한 수입금액을 토지의 필지별로 구분할 수 있는 경우에는 필지별로 수입금액비율을 계산

□ 연간 수입금액의 계산(영 제92조의8 제3항)

- ㉠ (부가세 간주임대로 포함) 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 경우

- 「부가가치세법 시행령」 제65조제1항의 간주임대로

= 해당 과세기간의 전세금 또는 임대보증금 × 과세대상기간의 일수 × 계약기간 1년의 정기예금이자율 ÷ 365(윤년 366)

- ㉡ (수입금액 귀속 불분명) 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 경우

- 당해토지등에 관련된 1사업연도의 수입금액 = ① × ②

- ① 당해토지등과 기타토지등에 공통으로 관련된 1사업연도의 수입금액
- ② 당해 사업연도의 당해 토지의 가액 ÷ 당해 사업연도의 당해 토지의 가액과 그 밖의 토지의 가액의 합계액

- ㉢ (환산적용) 사업의 신규개시·폐업, 토지의 양도 또는 법령에 따른 토지의 사용금지 그 밖의 부득이한 사유로 인하여 1사업연도 중 당해 토지에서 사업을 영위한 기간이 1년 미만인 경우
 - 당해 기간 중의 수입금액을 1년간으로 환산하여 연간수입금액을 계산

□ 당해 과세기간 토지가액(영 제92조의8 제4항)

- 당해 사업연도 종료일(사업연도 중에 양도한 경우에는 양도일)의 기준시가

비사업용 토지 판단 시 면적 및 업종 기준

□ 다수 필지의 토지가 하나의 용도에 일괄하여 사용되는 경우(영 제92조의8 제5항)

○ 연접하여 있는 다수 필지의 토지가 하나의 용도에 일괄하여 사용되고 그 총면적이 기준면적을 초과하는 경우에는 다음 구분에 따른 순서대로 토지의 전부 또는 일부를 기준면적 초과부분(비사업용 토지)으로 보아 비사업용토지로 봄

* 기준면적은 비사업용 토지 해당 여부의 판정기준이 되는 면적으로, 기준면적 이내 부분은 사업용으로 봄

㉠ 토지 위에 건축물 및 시설물이 없는 경우 (① → ②)

- ① 취득시기가 낮은 토지
- ② 취득시기가 동일한 경우에는 법인이 선택하는 토지

㉡ 토지 위에 건축물 또는 시설물이 있는 경우 (① → ②)

- ① 건축물의 바닥면적 또는 시설물의 수평투영면적을 제외한 토지 중 취득시기가 낮은 토지
- ② 취득시기가 동일한 경우에는 법인이 선택하는 토지

□ 복합용도 건축물의 특정용도분 부속토지면적의 계산(영 제92조의8 제6항)

○ 토지 위에 하나 이상의 건축물*이 있고, 그 건축물이 법인의 특정용도**에 사용되는 부분과 특정용도 외 사용부분이 함께 있는 경우 그 건축물의 바닥면적 및 부속토지면적 중 특정용도분의 부속토지면적 등의 계산은 다음 산식에 따라 적용

* 시설물을 포함하며, 다수의 건축물 중 특정 사업에 사용되는 일부 건축물도 포함

** 특정용도분 : 그 건축물이 법인의 특정 사업에 사용되는 부분

㉠ 하나의 건축물이 복합용도로 사용되는 경우 (①×②)

- ① 건축물의 바닥면적 및 부속토지면적
- ② 특정용도분의 연면적÷건축물의 연면적

㉡ 동일경계 안에 용도가 다른 다수의 건축물이 있는 경우 (①×②)

- ① 다수의 건축물의 전체 부속토지면적
- ② 특정용도분의 바닥면적 ÷ 다수의 건축물의 전체 바닥면적

□ 업종의 분류(영 제92조의8 제7항)

○ 비사업용 토지(법 제55조의2제2항)의 규정을 적용함에 있어서 「법인세법 시행령」에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「통계법」 제17조의 규정에 따라 통계청장이 고시하는 한국표준산업분류에 따름

바. 주택 및 별장 부속 토지

(1) 주택의 부속토지

「지방세법」 제106조제2항에 따른 주택 부속토지 중 주택이 정착된 면적의 5배(도시지역 밖 10배)를 곱하여 산정한 면적을 초과하는 토지는 비사업용 토지에 해당한다(법 제55조의2 제2항 제5호).

겸용주택의 부속토지는 「지방세법」 제106조에 따라 주상복합건물과 같은 1동의 건물이 주거와 주거외의 용도로 사용되고 있는 경우에는 주거용으로 사용되는 부분만을 주택으로 보며, 주거와 주거 외의 용도로 사용되는 건물의 면적비율에 따라 각각 안분하여 주택의 부속토지와 건축물의 부속토지로 구분한다.

1구의 건물이 주거와 주거외의 용도로 사용되고 있는 경우에는 주거용으로 사용되는 면적이 전체의 100분의 50 이상인 경우에는 주택으로 본다.



「지방세법」 제106조 【과세대상의 구분 등】

- ② 주거용과 주거 외의 용도를 겸하는 건물 등에서 주택의 범위를 구분하는 방법, 주택 부속토지의 범위 산정은 다음 각 호에서 정하는 바에 따른다.
 1. 1동(棟)의 건물이 주거와 주거 외의 용도로 사용되고 있는 경우에는 주거용으로 사용되는 부분만을 주택으로 본다. 이 경우 건물의 부속토지는 주거와 주거 외의 용도로 사용되는 건물의 면적비율에 따라 각각 안분하여 주택의 부속토지와 건축물의 부속토지로 구분한다.
 2. 1구(構)의 건물이 주거와 주거 외의 용도로 사용되고 있는 경우에는 주거용으로 사용되는 면적이 전체의 100분의 50 이상인 경우에는 주택으로 본다.
 - 2의2. 건축물에서 허가 등이나 사용승인(임시사용승인을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 받지 아니하고 주거용으로 사용하는 면적이 전체 건축물 면적(허가 등이나 사용승인을 받은 면적을 포함한다)의 100분의 50 이상인 경우에는 그 건축물 전체를 주택으로 보지 아니하고, 그 부속토지는 제1항제1호에 해당하는 토지로 본다.
 3. 주택 부속토지의 경계가 명백하지 아니한 경우 주택 그 주택의 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 주택의 부속토지로 한다.



예규 |

◇ 토지 위에 타인 소유의 무허가 주택이 있는 토지를 타인과 공동소유하는 내국법인이 해당 토지를 양도하는 경우 비사업용 토지 해당 여부

귀 세법해석 사전답변 신청의 사실관계와 같이 위 사전답변 신청의 사실관계와 같이, 농업을 주업으로 하지 않는 내국법인이 토지를 양도함에 있어 지목이 농지인 토지 지상에 타인소유의 무허가주택 2채가 인접필지에 걸쳐있고 일부토지가 농지로 경작되고 있는 경우

토지의 판정은 「법인세법 시행령」 제92조의4에 따라 사실상의 현황에 의하는 바 그 실제 현황이 농지로 경작되고 있는 부분과 「지방세법」 제106조제2항에 따른 주택부속토지 중 주택이 정착된 면적에 지역별로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적을 초과하는 부분은 「법인세법」 제55조2에 따른 토지등 양도소득에 대한 과세특례가 적용되는 것입니다.

(사전-2018-법령해석법인-0489, 2018.12.27.)

◇ 주택신축 판매업 내국법인이 주택 부속토지를 양도하는 경우 비사업용 토지 해당 여부

주택신축 판매업을 영위하는 내국법인이 임야를 대지로 지목 변경 후 주택을 신축하여 양도할 때 해당 주택의 부속토지가 「법인세법」 제55조의2 제2항에 따른 비사업용토지에 해당하는 경우에는 토지등 양도소득에 대한 과세특례가 적용되는 것이며, 같은 법 시행령 제92조의3에 따른 비사업용토지의 기간기준에 해당하는지 여부는 사실 판단 할 사항입니다.

(서면-2021-법인-7070, 2022.03.30.)

◇ 주택 부수토지의 토지등 양도소득 과세특례 적용 여부

내국법인이 2009년 3월 16일부터 2012년 12월 31일까지의 기간 중에 취득한 토지에 2013년 1월 1일 이후 주택을 신축하여 주택과 토지(주택의 부수토지)를 함께 양도하는 경우 해당 토지의 양도소득은 구 「법인세법(2009.5.21. 법률 제9673호로 개정된 것)」 부칙 제4조에 따라 「법인세법」 제55조의2 제1항 제2호 및 제3호를 적용하지 아니하는 것입니다.

(서면-2021-법인-7985, 2022.12.26.)

(2) 별장의 부속토지

별장의 부속토지는 비사업용 토지에 해당한다. 다만, 별장에 부속된 토지의 경계가 명확하지 아니한 경우에는 그 건축물 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 부속토지로 본다(법 제55조의2 제2항 제6호).

주택의 부속토지 판정 등

□ 겸용주택의 부속토지 판정

구 분	주택의 부속토지
1동의 건물	전체 토지 면적 × (주거용 건물 면적 ÷ 전체 건물 면적)
1구의 건물	주거용 건물 면적 ≥ 주거용 외 건물 면적 → 전체 주택 부속토지 주거용 건물 면적 < 주거용 외 건물 면적 → 전체 주거용 외 부속토지

□ 주택과 별장의 부속토지 비교

구 분	비사업용 토지
주 택	주택의 부속토지 - [주택정착면적 × (5배 (도시지역 밖 10배))]
별 장	전체 부속토지



|예규|

◇ 지방세법상 별장으로 분류된 건물의 주택해당 여부

지방세법의 규정에 의하여 별장으로 과세되는 건축물은 주택으로 보지 아니하는 것이나 이를 상시주거용으로 사용하는 경우에는 지방세 과세여부에 관계없이 주택으로 보는 것임 (재일46014-1549, 1997.06.25.)

사. 기타 법인의 업무와 직접 관련이 없다고 인정할 만한 토지

그 밖에 비사업용 토지로 열거된 토지와 유사한 토지로서 법인의 업무와 직접 관련이 없다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 대통령령으로 정하는 비사업용 토지의 범위에 해당한다(법 제55조의2 제2항 제7호).

* 현재 대통령령에서 별도로 정하고 있지 아니함

III

비영리내국법인의 부동산 양도

1. 비영리내국법인의 자산양도소득 175
2. 비영리내국법인의 자산양도소득에
대한 신고방법 180

1

비영리내국법인의 자산양도소득

비영리내국법인은 목적사업의 비영리성·공익성에도 불구하고 열거된 사업 및 수입에서 생기는 소득에 대하여 법인세 납세의무를 부담한다. 다만, 청산소득에 대해서는 납세의무를 부담하지 아니하며, 각 사업연도의 소득과 토지등 양도소득에 대하여만 납세의무를 부담한다(법 제3조 및 제4조).

1-1 비영리내국법인의 과세대상 각 사업연도 소득

비영리내국법인의 각 사업연도의 소득은 열거된 사업 또는 수입(“수익사업”)에서 생기는 소득으로 한정한다(법 제4조 제3항).

비영리내국법인 각 사업연도 소득의 범위

1. 제조업, 건설업, 도매 및 소매업 등 「통계법」 제22조에 따라 통계청장이 작성·고시하는 한국표준산업분류에 따른 사업으로서 「법인세법 시행령」 제3조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 제외한 각 사업 중 수입이 발생하는 것을 말한다.
또한 해당 수익사업에서 생기는 소득에는 주된 수입금액뿐만 아니라 이와 관련하여 생긴 아래의 부수수익을 포함한다(법통칙 4-3...1)

- ㉠. 부산물, 작업폐물 등의 매출액 및 역무제공에 의한 수입 등과 같이 기업회계관행 상 영업수입금액에 포함하는 금액
- ㉡. 수익사업과 관련하여 발생하는 채무면제익, 외환차익, 매입할인, 원가차익 및 상각채권추심이익 등
- ㉢. 수익사업과 관련하여 지출한 손금 중 환입된 금액
- ㉣. 수익사업의 손금에 산입한 제준비금 및 충당금 등의 환입액
- ㉤. 수익사업용 자산의 멸실 또는 손괴로 인하여 발생한 보험차익
- ㉥. 수익사업에 속하는 수입금액의 회수지연으로 인하여 받은 연체이자 또는 연체료수입(수익사업과 관련된 계약의 위약, 해약으로 받는 위약금과 배상금 등을 포함한다)

Ⅰ. 업무무관 부동산

Ⅱ. 토지등 양도소득에 대한 과세특례

Ⅲ. 비영리내국법인의 부동산 양도

Ⅳ. 기업상속재산가액에서 제외되는 자산

Ⅴ. 부동산 관련 취득세

Ⅵ. 과세범례

2. 「소득세법」 제16조제1항에 따른 이자소득
3. 「소득세법」 제17조제1항에 따른 배당소득
4. 주식·신주인수권 또는 출자지분의 양도로 인한 수입
5. 유형자산 및 무형자산의 처분으로 인한 수입. 다만, 고유목적사업에 직접 사용하는 자산의 처분으로 인한 「법인세법 시행령」 제3조 제2항에서 정하는 수입은 제외한다.
6. 「소득세법」 제94조제1항제2호 및 제4호에 따른 자산의 양도로 인한 수입
7. 그 밖에 대가(對價)를 얻는 계속적 행위로 인한 수입으로서 대통령령으로 정하는 것

1-2 비영리내국법인의 과세제외 고정자산 처분수입

비영리내국법인이 법령 또는 정관에 규정된 고유목적사업(과세대상 수익사업은 제외)에 직접 사용한 유형자산 및 무형자산을 처분하여 생기는 아래의 수입은 과세대상 소득에서 제외한다. 이 경우 해당 자산의 유지·관리 등을 위한 관료료·입장료 수입 등 부수수익이 있는 경우에도 이를 고유목적사업에 직접 사용한 자산으로 본다(영 제3조 제2항).



비영리 내국법인의 과세제외 고정자산 처분 수입

- ① 처분일 현재 고유목적사업에 3년 이상 사용한 자산의 처분으로 인한 수입
- ② 10년 이상 고유목적사업에 직접 사용한 자산의 처분으로 인한 수입 중 일정액
⇒ ①과 ②에 모두 해당하는 경우에는 각각의 수입 중 큰 수입을 과세제외 함

비영리법인의 고정자산 처분수입 비과세 범위 조정(영 제3조)

□ 개정내용(영§3②)

종 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> ○ 과세소득에서 제외되는 유·무형자산 처분수입의 범위 - 처분일 현재 3년 이상 계속 고유목적사업에 직접 사용한 유·무형자산의 경우 · 고유목적사업 전입 후 발생한 처분수입 과세 제외* * 비과세 처분수입 = 양도가액 - 고유목적사업 전입 시 시가 - 〈신 설〉 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 고유목적사업에 장기간 사용한 유·무형자산 처분수입 과세 합리화 - (좌 동) - 고유목적사업에 총 10년 이상 직접 사용한 유·무형자산의 경우 · 자산의 보유기간 대비 고유목적 사업 사용기간에 비례하여 처분 수입 과세 제외* * 비과세 처분수입 = ① × ② ① 양도가액 - 고유목적사업 최초 전입시 시가 ② 직접 사용기간 ÷ 보유 기간

□ 개정이유 : 고유목적사업 사용 자산에 대한 과세 합리화

□ 적용시기 : 2025.2.28. 이후 유·무형자산을 처분하는 분부터 적용

가. 처분일 현재 3년 이상 계속하여 고유목적사업에 직접 사용한 자산

유형자산 및 무형자산의 처분일(「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제25조에 따라 이전하는 공공기관의 경우에는 공공기관 이전일을 말하며, 이하 같음) 현재 3년 이상 계속하여 고유목적사업에 직접 사용한 경우에 해당 자산의 처분으로 인하여 생기는 수입은 과세대상 수입에서 제외한다.

이 경우 비영리내국법인이 수익사업에 속하는 자산을 고유목적사업에 전입한 후 처분하는 경우에는 전입 당시의 시가로 평가한 가액을 그 자산의 취득가액으로 한다(영 제3조 제2항 제1호).

나. 고유목적사업에 장기간 사용한 고정자산

유형자산 및 무형자산을 10년 이상 고유목적사업에 직접 사용한 경우(처분일 현재 고유목적사업에 직접 사용하고 있지 않는 경우를 포함한다)에 아래 계산식에 따라 계산한 수입은 과세대상 소득에서 제외한다.

이 경우 비영리내국법인이 해당 자산을 최초로 고유목적사업에 전입한 당시의 시가로 평가한 가액을 그 자산의 취득가액으로 한다(영 제3조 제2항 제2호).

과세소득 제외 처분수입(영 제3조 제2항)

구분	과세소득 제외 처분수입의 계산
1 처분일 현재 3년 이상 계속하여 고유목적사업에 사용한 고정자산의 처분	제외대상 처분수입 = ① 또는 ② ① 원래부터 고유목적사업에 사용하던 자산 = 양도가액 - 최초 취득시 취득가액 ② 수익사업에서 고유목적사업으로 전출한 고정자산 = 양도가액 - 고유목적사업 전출시 시가* * 고유목적사업에 전출한 이후 발생한 처분수입에 대해서만 과세 제외 (2018.2.13. 이후 고정자산을 고유목적사업에 전입하는 분부터 적용)
2 장기간 고유목적사업에 사용한 고정자산의 처분	제외대상 처분수입 = ① × ② ① 양도차익 = 양도가액 - 최초로 고유목적사업에 전입한 당시의 시가 ② 고유목적사용 기간비율 = 고유목적사업에 직접 사용한 누적기간 ÷ 보유 기간 (2025.2.28. 이후 고정자산을 처분하는 분부터 적용)



예규

◇ 비영리법인의 고정자산 처분수입 비과세 범위 산정

비영리내국법인이 토지 및 건물(이하 “쟁점부동산”)을 취득한 후 고유목적사업에 사용하다가 수익사업에 전입하여 일정기간 임대업에 사용한 후, 또 다시 고유목적사업에 전입하여 3년 이상 고유목적사업에 직접 사용 후 처분하는 경우 쟁점부동산의 처분수입 중 쟁점부동산을 취득한 이후부터 수익사업에 전입하기 전까지의 기간동안 발생한 처분수입은 「법인세법」 제4조 제3항 제5호 단서에 따른 비과세대상에 해당하지 않는 것임

(사전-2022-법규법인-1250, 2023.03.29.)

◇ 종중소유 부동산 및 동산 양도소득의 법인세 과세여부

1. 「국세기본법」 제13조에 따라 법인으로 보는 단체로 승인받은 종중(이하 “종중”)이 선산으로 사용하던 임야를 처분(수용)하는 경우로서 처분일 이전부터 선산으로서의 기능을 상실하게 된 경우 해당 임야의 처분(수용)으로 생기는 소득은 고유목적사업에 사용하지 아니한 정당한 사유 여부에 불구하고 「법인세법」 제4조제3항제5호에 따라 수익사업에서 생기는 소득에 해당하나 해당 임야가 처분일 현재 3년 이상 계속하여 법령 또는 정관에 규정된 고유목적사업(수익사업은 제외)에 직접 사용된 경우에는 수익사업에서 생기는 소득에 해당하지 않는 것으로 해당 임야가 이에 해당하는지 여부는 이용현황 등을 종합적으로 고려하여 사실판단할 사항임
2. 종중이 선산에 설치된 돌레석, 묘비석 등 유형자산을 철거함에 따라 보상금을 지급받는 경우로서 철거일까지 3년 이상 계속하여 법령 또는 정관에 규정된 고유목적사업(수익사업은 제외)에 직접 사용한 경우 해당 보상금 수입은 「법인세법」 제4조제3항제5호 단서 및 같은 법 시행령 제3조제2항에 따라 수익사업에서 생기는 소득에서 제외되는 것이나 해당 유형자산이 이에 해당하는지 여부는 이용현황 등을 종합적으로 고려하여 사실판단할 사항임
3. 종중이 묘지 등을 이전함에 따라 이전 보조비 등 보조금 명목으로 지급받는 금원은 「법인세법」 제4조 제3항에 따른 수익사업에서 생기는 소득에 해당하지 않는 것임

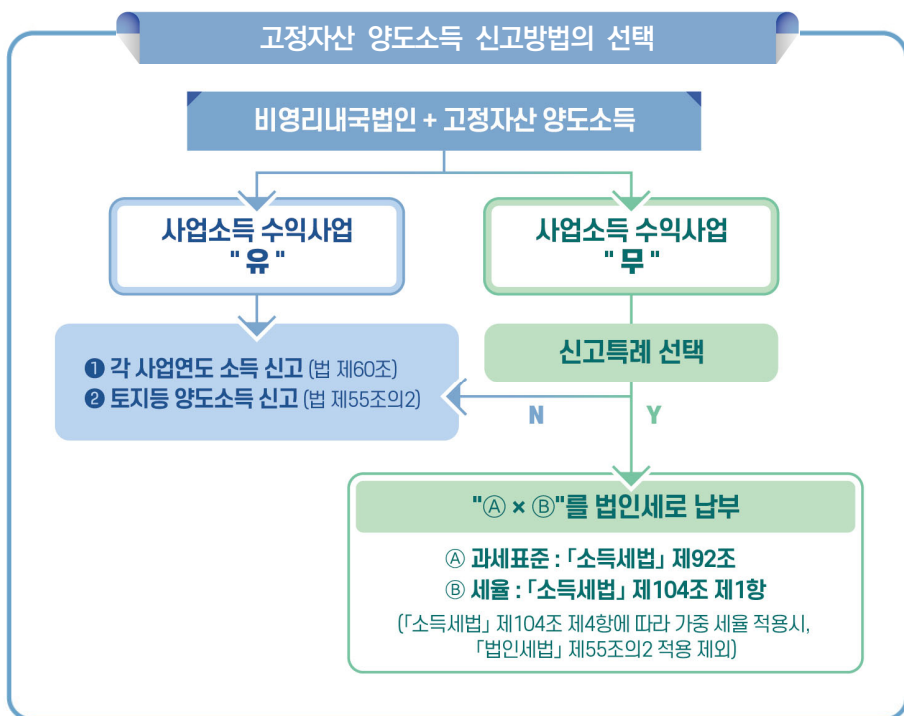
(사전-2023-법규법인-0887, 2024.03.27.)

2

비영리내국법인의 자산양도소득에 대한 신고방법

2-1 개요

비영리내국법인이 고정자산을 양도하는 경우에는 「법인세법」 제60조에 따라 각 사업연도소득에 대한 법인세와 해당 자산이 토지등 양도소득의 과세특례 대상에 해당하면 토지등 양도소득에 대한 법인세를 추가로 납부하여야 한다. 다만, 수익사업을 영위하지 아니하는 비영리내국법인이 고정자산을 양도한 경우에는 각사업연도 소득에 대한 법인세 신고를 대신하여 「소득세법」을 준용하여 계산한 양도소득산출세액을 법인세로 납부하는 양도소득 과세표준 예정신고를 할 수 있다.



2-2 일반적인 신고방법 적용

비영리내국법인에 사업소득에 해당하는 수익사업이 있거나 신고방법의 특례를 적용하지 아니하는 경우에는 각 사업연도의 종료일이 속하는 달의 말일부터 3개월* 이내에 그 사업연도의 소득에 대한 법인세의 과세표준과 세액을 납세지 관할 세무서장에게 신고하여야 한다(법 제60조).

* 비영리내국법인은 성실신고확인서 제출대상에 해당하지 아니함(법 제60조의2, 사전-2019-법령해석법인-0082, 2019.04.03.).

또한, 양도한 자산이 ‘토지등 양도소득에 대한 과세특례’ 대상에 해당하는 경우에는 토지등 양도소득에 대한 법인세를 각 사업연도의 소득에 대한 법인세액에 추가하여 납부하여야 한다.

2-3 비영리내국법인의 자산양도소득 신고 특례

가. 신고 특례 대상 법인 및 자산

비영리내국법인(「법인세법」 제4조제3항제1호에 따른 수익사업을 하는 비영리내국법인은 제외)이 「법인세법」 제4조 제3항 제4호부터 제6호까지의 인한 수입으로서 「소득세법」 제94조 제1항에 따른 양도소득 과세대상이 되는 주식 등의 자산의 양도로 인하여 발생하는 소득(이하, “자산양도소득”)이 있는 경우에는 「법인세법」 제60조 제1항의 과세표준 등의 신고의무에도 불구하고 과세표준 신고를 하지 아니할 수 있다.

이 경우 과세표준 신고를 하지 아니한 자산양도소득은 각 사업연도의 소득금액을 계산할 때 포함하지 아니한다(법 제62조의2 제1항, 영 제99조의2 제1항).



비영리내국법인의 자산양도소득 신고특례 대상 자산

1. 「소득세법」 제94조제1항제3호에 따른 주식등과 「소득세법」 제94조제1항제4호 나목(주식등으로 한정)·다목·라목에 따른 주식등
2. 토지 또는 건물(건물에 부속된 시설물과 구축물을 포함)
3. 「소득세법」 제94조제1항제2호 및 제4호의 자산

위 각 호 자산의 양도소득에 대한 과세특례는 각 규정에 의한 자산의 양도일이 속하는 각 사업연도 단위별로 이를 적용한다. 이 경우 각 사업연도 단위별로 이를 적용하지 아니한 때에는 당해 사업연도의 양도소득에 대하여는 「법인세법」 제62조의2의 규정을 적용하지 아니한다(영 제99조의2 제2항).



「소득세법」 제94조 【양도소득의 범위】 (이하, 법률 20615호, 2024.12.31.)

- ① 양도소득은 해당 과세기간에 발생한 다음 각 호의 소득으로 한다.
 1. 토지[「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 지적공부(地籍公簿)에 등록하여야 할 지목에 해당하는 것을 말한다] 또는 건물(건물에 부속된 시설물과 구축물을 포함한다)의 양도로 발생하는 소득
 2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산에 관한 권리의 양도로 발생하는 소득
 - 가. 부동산을 취득할 수 있는 권리(건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 딸린 토지를 취득할 수 있는 권리를 포함한다)
 - 나. 지상권
 - 다. 전세권과 등기된 부동산임차권
 3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주식등의 양도로 발생하는 소득
 - 가. 주권상장법인의 주식등으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 주식등
 - 1) 소유주식의 비율·시가총액 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 주권상장법인의 대주주가 양도하는 주식등
 - 2) 1)에 따른 대주주에 해당하지 아니하는 자가 증권시장에서의 거래에 의하지 아니하고 양도하는 주식등. 다만, 「상법」 제360조의2 및 제360조의15에 따른 주식의 포괄적 교환·이전 또는 같은 법 제360조의5 및 제360조의22에 따른 주식의 포괄적 교환·이전에 대한 주식매수청구권 행사로 양도하는 주식등은 제외한다.

- 나. 주권비상장법인의 주식등. 다만, 소유주식의 비율·시가총액 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 주권비상장법인의 대주주에 해당하지 아니하는 자가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제283조에 따라 설립된 한국금융투자협회가 행하는 같은 법 제286조제1항제5호에 따른 장외매매거래에 의하여 양도하는 대통령령으로 정하는 중소기업(이하 이 장에서 “중소기업”이라 한다) 및 대통령령으로 정하는 중견기업의 주식등은 제외한다.
- 다. 외국법인이 발행하였거나 외국에 있는 시장에 상장된 주식등으로서 대통령령으로 정하는 것
4. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산(이하 이 장에서 “기타자산”이라 한다)의 양도로 발생하는 소득
- 가. 사업에 사용하는 제1호 및 제2호의 자산과 함께 양도하는 영업권(영업권을 별도로 평가하지 아니하였으나 사회통념상 자산에 포함되어 함께 양도된 것으로 인정되는 영업권과 행정관청으로부터 인가·허가·면허 등을 받음으로써 얻는 경제적 이익을 포함한다)
- 나. 이용권·회원권, 그 밖에 그 명칭과 관계없이 시설물을 배타적으로 이용하거나 일반이용자보다 유리한 조건으로 이용할 수 있도록 약정한 단체의 구성원이 된 자에게 부여되는 시설물 이용권(법인의 주식등을 소유하는 것만으로 시설물을 배타적으로 이용하거나 일반이용자보다 유리한 조건으로 시설물 이용권을 부여받게 되는 경우 그 주식등을 포함한다)
- 다. 법인의 자산총액 중 다음의 합계액이 차지하는 비율이 100분의 50 이상인 법인의 과점주주(소유 주식등의 비율을 고려하여 대통령령으로 정하는 주주를 말하며, 이하 이 장에서 “과점주주”라 한다)가 그 법인의 주식등의 100분의 50 이상을 해당 과점주주 외의 자에게 양도하는 경우(과점주주가 다른 과점주주에게 양도한 후 양수한 과점주주가 과점주주 외의 자에게 다시 양도하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우를 포함한다)에 해당 주식등
- 1) 제1호 및 제2호에 따른 자산(이하 이 조에서 “부동산등”이라 한다)의 가액
 - 2) 해당 법인이 직접 또는 간접으로 보유한 다른 법인의 주식가액에 그 다른 법인의 부동산등 보유비율을 곱하여 산출한 가액. 이 경우 다른 법인의 범위 및 부동산등 보유비율의 계산방법 등은 대통령령으로 정한다.
- 라. 대통령령으로 정하는 사업을 하는 법인으로서 자산총액 중 다목1) 및 2)의 합계액이 차지하는 비율이 100분의 80 이상인 법인의 주식등

마. 제1호의 자산과 함께 양도하는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조제1항제2호 및 제3호의2에 따른 이촉을 할 수 있는 권리(이하 “이촉권”이라 한다). 다만, 해당 이촉권 가액을 대통령령으로 정하는 방법에 따라 별도로 평가하여 신고하는 경우는 제외한다.

나. 신고특례 선택시 신고방법

「법인세법」 제4조 제3항 제1호에 규정하는 수익사업을 영위하지 아니하는 비영리법인은 「법인세법」에 따른 법인세 신고를 하지 아니한 자산양도소득에 대하여 「소득세법」 제92조 [양도소득과세표준과 세액의 계산]를 준용하여 계산한 과세표준에 「소득세법」 제104조 [양도소득세의 세율] 제1항 각 호의 세율을 적용하여 계산한 금액을 법인세로 납부하여야 한다(법 제62조의2 제2항).

이 경우 같은 법 제104조 제4항에 따라 가중된 세율을 적용하는 경우에는 「법인세법」 제55조의2 [토지등 양도소득에 대한 과세특례]를 적용하지 아니한다(법 제62조의2 제2항).

2-4 신고특례 적용시 세액의 계산

가. 신고특례 선택시 과세표준 및 산출세액의 계산

신고특례를 적용할 때 「소득세법」 제92조[양도소득과세표준과 세액의 계산 규정]를 준용하여 계산한 과세표준은 자산의 양도로 인하여 발생한 총수입금액(“양도가액”)에서 필요경비 및 「소득세법」 제95조 [양도소득금액과 장기보유 특별공제액] 제2항 및 제103조 [양도소득 기본공제]에 따른 금액을 공제하여 계산한다(법 제62조의2 제3항).



「소득세법」에 따른 양도소득 과세표준 및 산출세액

- ① 양도차익 = 양도가액 - 필요경비(취득가액 + 자본적지출액 + 양도비)
- ② 양도소득금액 = 양도차익 - 장기보유특별공제액
- ③ 양도소득과세표준 = 양도소득금액 - 양도소득기본공제(250만원)
- ④ 양도소득세액 = 양도소득과세표준 × 양도소득세율 - 감면세액(소법§90)
+ 가산세(소법§114의2, §115, 국기법 §47의2~§47의4)

「법인세법」 제62조의2 신고방법을 선택한 비영리내국법의 고정자산에 대한 양도가액, 필요경비 및 양도차익의 계산에 관하여는 「소득세법」 제96조부터 제98조까지 및 제100조를 준용한다(법 제62조의2 제4항).

(1) 양도가액

자산의 양도가액은 그 자산의 양도 당시의 양도자와 양수자 간에 실지거래가액에 따른다(「소득세법」 제96조 제1항).

(2) 필요경비

양도차익을 계산할 때 양도가액에서 공제할 필요경비는 다음에서 규정하는 것으로 한다(「소득세법」 제97조 제1항).



「소득세법」에 따른 필요경비(「소득세법」 제97조, 「소득세법 시행령」 제163조)

□ 필요경비 : 취득가액, 자본적지출액, 양도비

- ① 취득가액 : 자산 취득에 지출된 실지거래가액
(실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에 한정) 매매사례가액 → 감정가액
→ 환산취득가액을 순차 적용
- ② 자본적지출액 : 자본적 지출액, 소송비용 등 필요경비에 산입된 것 제외,
용도변경 등 지출한 비용, 개발부담금, 재건축부담금 등
- ③ 필요경비 : 신고서·계약서 작성비용, 공증비용, 인지대 및 소개비, 명도비용 등



출연받은 자산을 양도하는 경우 취득가액

□ 상속·증여로 취득한 자산의 취득가액

상속개시일 또는 증여일 현재의 「상속세 및 증여세법」 제60조부터 제66조까지의 규정에 따라 평가한 가액을 취득당시의 실지거래가액으로 본다(「소득세법 시행령」 제163조 제9항).

□ 출연받은 자산을 3년 이내 양도하는 경우(법 제62조의2 제4항).

- ① 출연자의 취득가액 : 「상속세 및 증여세법」에 따라 상속세 과세가액 또는 증여세 과세가액에 산입되지 아니한 재산을 출연(出捐)받은 비영리내국법인이 출연받은 날부터 3년 이내에 자산을 양도하는 경우에는 그 자산을 출연한 출연자의 취득가액을 그 법인의 취득가액으로 함
- ② 승인 전 취득가액 : 「국세기본법」 제13조제2항에 따른 법인으로 보는 단체의 경우에는 같은 항에 따라 승인을 받기 전의 당초 취득한 가액을 취득가액으로 함
- ③ 제외 대상 : 출연받은 날부터 3년 이내에 양도하는 자산 중 1년 이상 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업(보건업 외에 「법인세법」 제3조제1항에 해당하는 수익사업은 제외한다)에 직접 사용한 자산(영 제99조의2 제3항)
 1. 법령에서 직접 사업을 정한 경우에는 그 법령에 규정된 사업
 2. 행정관청으로부터 허가·인가 등을 받은 경우에는 그 허가·인가 등을 받은 사업
 3. 제1호 및 제2호외의 경우에는 법인등기부상 목적사업으로 정하여진 사업
- ④ 「상속세 및 증여세법」에 의하여 상속세과세가액 또는 증여세과세가액에 산입되지 아니한 출연재산이 그 후에 과세요인이 발생하여 그 과세가액에 산입되지 아니한 상속세 또는 증여세의 전액 상당액이 부과되는 경우에는 제3항의 규정을 적용하지 아니함(영 제99조의2 제4항).

(3) 장기보유특별공제액

「소득세법」 제95조에 따른 “장기보유 특별공제액”이란 제94조제1항제1호(토지·건물)에 따른 자산(제104조제3항에 따른 미등기양도자산과 같은 조 제7항 각 호에 따른 자산은 제외한다)으로서 보유기간이 3년 이상인 것 및 제94조제1항제2호가목에 따른 자산 중 조합원입주권(조합원으로부터 취득한

것은 제외한다)에 대하여 그 자산의 양도차익(조합원입주권을 양도하는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가 전 토지분 또는 건물분의 양도차익으로 한정한다)에 다음에 따른 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 말한다.



장기보유특별공제(「소득세법」 제95조 제2항)

□ 장기보유특별공제액 = 양도차익 × 보유기간별 공제율

보유기간	공제율	보유기간	공제율	보유기간	공제율
3년 이상 4년미만	6%	4년 이상 5년미만	8%	5년 이상 6년미만	10%
6년 이상 7년미만	12%	7년 이상 8년미만	14%	8년 이상 9년미만	16%
9년 이상 10년미만	18%	10년 이상 11년미만	20%	11년 이상 12년미만	22%
12년 이상 13년미만	24%	13년 이상 14년미만	26%	14년 이상 15년미만	28%
15년 이상	30%				

(4) 양도소득과세표준 및 산출세액

자산양도소득에 대한 과세표준의 계산에 관하여는 「소득세법」 제101조 [양도소득의부당행위계산] 및 제102조 [양도소득금액의 구분 계산]를 준용하고, 자산양도소득에 대한 세액계산에 관하여는 「소득세법」 제92조 [양도소득 과세표준과 세액의 계산 규정]를 준용하여 계산한다(법 제62조의2 제5항). 자산양도소득의 과세표준은 양도소득금액에서 「소득세법」 제103조에 따라 양도자산의 양도소득별로 해당 과세기간의 양도소득금액에서 각각 연 250만원을 공제한다.



양도소득 기본공제(「소득세법」 제103조)

양도자산별 양도소득	양도소득 기본공제
토지·건물, 부동산에 관한 권리, 기타자산의 양도에 따른 소득 다만, 미등기 양도자산 제외	연 250만원
주식 등 양도에 따른 소득	연 250만원

양도소득 산출세액은 과세표준에 같은 법 제104조[양도소득세의 세율] 제1항 각 호의 세율을 적용하여 계산한 금액을 법인세로 납부하여야 한다.

「소득세법」 제104조 제4항에 따라 지정지역 및 급등우려 지역에 소재한 부동산을 양도하여 비사업용 토지의 세율에 10%을 더한 가중된 세율을 적용하는 경우에는 토지등 양도소득에 대한 과세특례를 적용하지 아니한다(법 제62조의2 제2항).



양도소득세의 세율(「소득세법」 제104조)

- ☐ 양도소득과세표준 = 양도소득금액 - 양도소득기본공제(연 250만원)
- ☐ 산출세액 = 과세표준 × 양도소득세율
- ☐ 양도소득 세율(「소득세법」 제104조 제1항)
 - 하나의 자산이 2 이상의 세율에 해당할 때에는 해당 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 것을 적용

자산구분			양도소득세율
㉠ 토지·건물, 부동산에 관한 권리			6%~45%(소법§55① 기본세율)
㉡ 기타자산			분양권은 60%
㉢ ㉠의 자산으로 보유기간이 1년 이상 2년 미만			40%(주택·조합원입주권·분양권은 60%)
㉣ ㉠의 자산으로 보유기간이 1년 미만			50%(주택·조합원입주권·분양권은 70%)
㉤ 비사업용 토지			16% ~ 55%
㉥ 미등기양도자산			70%
㉦ 주식	대주주	1년 미만 보유	30%
		그 외	20%~25%
	소액주주		20%(중소기업 주식 10%)

- ☐ 양도소득세의 가중세율(「소득세법」 제104조 제4항)
 - 1) 지정지역 및 급등우려 지역에 소재한 부동산을 양도하는 경우 「소득세법」 제55조제1항 ①에 해당하는 경우에는 비사업용 토지 세율(소법§104①(8))에 따른 세율에 100분의 10을 더한 세율을 적용
 - ① 「소득세법」 제104조의2제2항에 따른 지정지역에 있는 부동산으로서 제104조의3에 따른 비사업용 토지. 다만, 지정지역의 공고가 있는 날 이전에 토지를 양도하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우는 제외

- ② 그 밖에 부동산 가격이 급등하였거나 급등할 우려가 있어 부동산 가격의 안정을 위하여 필요한 경우에 대통령령으로 정하는 부동산
- 2) 부동산 보유기간이 2년 미만인 경우에는 「소득세법」 제55조제1항[①의 경우에는 제1항제8호]에 따른 세율에 100분의 10을 더한 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액과 제1항제2호 또는 제3호의 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 세액을 양도소득 산출세액으로 적용

양도소득과세표준	소득세기본세율 (소법§55①)	비사업용 토지 세율 (소법§104①(8))
1,400만원 이하	6%	16%
1,400만원 초과 ~ 5,000만원 이하	15%	25%
5,000만원 초과 ~ 8,800만원 이하	24%	34%
8,800만원 초과 ~ 1억5천만원 이하	35%	45%
1억 5천만원 초과 ~ 3억원 이하	38%	48%
3억원 초과 ~ 5억원 이하	40%	50%
5억원 초과 ~ 10억원 이하	42%	52%
10억원 초과	45%	55%



예규

◇ 비영리법인의 자산양도소득에 대한 신고특례 적용방법

수익사업을 영위하지 아니하는 비영리내국법인이 「지적재산조사에 관한 특별법」에 따른 경계의 확정으로 지적공부상의 면적이 감소되어 지급받은 수입에 대해 「법인세법」 제62조의2에 따라 “자산양도소득에 대한 신고특례”를 선택한 경우에는 「소득세법」 제92조를 준용하여 계산한 과세표준에 같은 법 제104조 제1항 각호의 세율을 적용하여 계산한 금액을 법인세로 납부하여야 하는 것이며, 이 경우 양도차익을 계산함에 있어 1985.1.1.전에 취득한 자산의 취득가액은 「소득세법」(법률 제4803호, 1994.12.22. 개정) 부칙 제8조에 따라 1985.1.1.을 취득일로 하여 「소득세법 시행령」 제176조의2 제2항부터 제4항까지 규정에 따른 가액으로 하는 것입니다.

(사전-2024-법규법인-0375, 2024.06.27.)

나. 신고특례 적용시 신고·납부

수익사업이 없는 비영리내국법인이 신고특례를 선택하여 계산한 고정자산 양도소득에 대한 법인세는 「소득세법」 제105조 [양도소득 과세표준 예정신고부터 제107조 [예정신고 산출세액의 계산]까지의 규정을 준용하여 양도소득과세표준 예정신고 및 자진납부를 하여야 한다. 이 경우 「소득세법」 제112조 [양도소득세의 분할납부]를 준용한다(법 제62조의2 제7항).

(1) 양도소득과세표준 예정신고·납부

고정자산을 양도한 경우에는 그 양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 양도소득과세표준 예정신고·납부를 하여야 하며, 예정신고를 하는 경우에는 「법인세법 시행규칙」 [별지 제57호의2 서식] 비영리내국법인의 양도소득과세표준 예정신고서를 제출하여야 한다(영 제99조의2 제6항, 「소득세법」 제105조 제1항).

다만, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 양도할 때 토지거래계약허가를 받기 전에 대금을 청산한 경우에는 그 허가일(토지거래계약허가를 받기 전에 허가구역의 지정이 해제된 경우에는 그 해제일을 말한다)이 속하는 달의 말일부터 2개월로 한다(「소득세법」 제105조 제1항 제1호 단서).

비영리내국법인이 양도소득과세표준 예정신고 및 자진납부를 한 경우에도 법 제60조제1항의 규정에 의하여 각 사업연도 소득에 대한 법인세 과세표준의 신고를 할 수 있다. 이 경우 예정신고납부세액은 법 제64조의 규정에 의한 납부할 세액에서 이를 공제한다(영 제99조의2 제5항).

비영리내국법인이 양도소득과세표준 예정신고를 한 경우에는 자산양도일이 속하는 각 사업연도의 소득에 대한 법인세의 과세표준의 신고를 한 것으로 본다. 다만, 해당 과세기간에 누진세율 적용대상 자산에 대한 예정신고를 2회 이상 하는 경우 등 「소득세법」 제110조제4항 단서에 해당하는 경우에는 자산양도일이 속하는 각 사업연도의 소득에 대한 법인세의 과세표준에 대한 신고를 하여야 한다(법 제62조의2 제8항).

(2) 예정신고 산출세액의 계산

토지와 건물, 부동산에 관한 권리등 양도소득에 「소득세법」 제104조 제1항에 따른 세율을 적용하여 예정신고를 할 때 예정신고 산출세액은 다음의 산식에 따라 계산한다(「소득세법」 제107조 제1항).



최초 예정 신고시 산출세액의 계산

$$\square \text{ 예정신고 산출세액} = (A - B - C) \times D$$

A : 양도차익

B : 장기보유특별공제

C : 양도소득 기본공제

D : 「소득세법」 제104조 제1항에 따른 세율

해당 과세기간에 누진세율 적용대상 자산에 대한 예정신고를 2회 이상 하는 경우로서 이미 신고한 양도소득금액과 합산하여 신고하려는 경우에는 다음의 산식에 따른 금액을 제2회 이후 신고하는 예정신고 산출세액으로 한다(「소득세법」 제107조 제2항).



2회 이후 예정신고시 산출세액의 계산

$$\square \text{ 추가 예정신고 산출세액} = [(A + B - C) \times D] - E$$

A : 이미 신고한 자산의 양도소득금액

B : 2회 이후 신고하는 자산의 양도소득금액

C : 양도소득 기본공제

D : 「소득세법」 제104조 제1항 제1호에 따른 세율 : 기본세율 적용대상 자산
「소득세법」 제104조 제1항 제8호에 따른 세율 : 비사업용 토지 세율
적용대상 자산

E : 이미 신고한 예정신고 산출세액



비영리내국법인의 양도소득과세표준 예정신고서

■ 법인세법 시행규칙 [별지 제57호의2서식] <개정 2023. 3. 20.>

※ 뒤쪽의 작성방법을 읽고 작성하여 주시기 바랍니다.

(앞쪽)

관리번호		비영리내국법인의 양도소득과세표준 예정신고서					
① 신고인 (양도인)	법인명	사업자등록번호		대표자성명			
	대표자 생년월일	사업연도		전화번호			
	소재지			전자우편주소			
② 양수인	성명(상호)	주민등록번호 (사업자등록번호)	양도자산 소재지	지분	양도인과의 관계		
③ 세율구분	코드	합계	국내분 소계	-	-	-	국외분 소계
④ 양도소득금액							
⑤ 기신고·결정·경정된 양도소득금액 합계							
⑥ 소득감면대상 소득금액							
⑦ 양도소득기본공제							
⑧ 과세표준 (④+⑤-⑥-⑦)							
⑨ 세율							
⑩ 산출세액							
⑪ 감면세액							
⑫ 외국납부세액공제							
⑬ 예정신고납부세액공제							
⑭ 원천징수세액공제							
⑮ 가산세	신고불성실 (대상금액, 세율)	(대상금액, 세율)	(대상금액, 세율)	(대상금액, 세율)	(대상금액, 세율)	(대상금액, 세율)	(대상금액, 세율)
	납부지연 (대상금액, 일수)	(대상금액, 일수)	(대상금액, 일수)	(대상금액, 일수)	(대상금액, 일수)	(대상금액, 일수)	(대상금액, 일수)
	기장불성실 등 (대상금액, 세율)	(대상금액, 세율)	(대상금액, 세율)	(대상금액, 세율)	(대상금액, 세율)	(대상금액, 세율)	(대상금액, 세율)
	계						
⑯ 기신고·결정·경정세액							
⑰ 자진납부할세액 (⑩-⑪-⑫-⑬-⑭+⑮-⑯)							
⑱ 분납(올납)할세액							
⑲ 자진납부세액							
⑳ 환급세액							
농어촌특별세 자진납부계산서				신고인은 「법인세법」 제62조의2, 「국제기본법」 제45조, 「농어촌특별세법」 제7조에 따라 위 내용을 (예정·수정) 신고하며, 위 내용을 충분히 검토하였고 신고인이 알고 있는 사실 그대로를 정확하게 기재하였음을 확인합니다. 년 월 일 신고인(대표자) (서명 또는 인) 세무대리인은 조세전문자격자로서 위 신고서를 성실하고 공정하게 작성하였음을 확인합니다. 세무대리인 (성명 또는 인)			
☒ 법인세감면세액 ☒ 세율 ☒ 산출세액 ☒ 수정신고가산세 등 (대상금액, 일수) ☒ 기신고·결정·경정세액 ☒ 자진납부할세액 ☒ 분납할세액 ☒ 자진납부세액 ☒ 환급세액							
				환급금 계산신고			
				금용기관명			
				계좌번호			
				세무서장 귀하			
첨부서류	1. 양도소득금액계산명세서(「법인세법 시행규칙」 별지 제57호의2서식 부표1 또는 부표2) 1부 2. 매매계약서 1부 3. 필요경비에 관한 증명서류 및 부표3 각1부 4. 감면신청서 1부 5. 그 밖에 양도소득세 계산에 필요한 서류 1부						접수일자 인
담당공무원 확인사함	1. 토지 및 건물등기사항증명서 2. 토지 및 건축물대장등본						

210mm×297mm [백상지 80g/㎡ 또는 중질지 80g/㎡]

IV

가업상속재산가액에서 제외되는 자산

1. 가업상속공제 195
2. 가업의 승계에 대한 증여세
과세특례 198

1

가업상속공제

1-1 개요

중소기업의 원활한 가업승계를 지원하기 위하여 피상속인이 10년 이상 계속하여 경영한 기업을 상속인에게 요건을 갖추어 승계하는 경우 상속세 과세가액에서 최대 600억원까지 가업상속 재산가액 상당액을 공제하나, 해당 기업이 비사업용 토지 등 업무무관자산을 보유하고 있는 경우에는 업무무관자산의 비율을 제외하고 가업상속재산가액을 산정한다(「상속세 및 증여세법」 제18조의2).

1-2 가업상속재산가액

「법인세법」을 적용받는 기업을 상속받는 경우 가업상속 재산가액이란 가업에 해당하는 법인의 주식등의 가액을 말하며, 요건을 모두 갖춘 가업상속인이 받거나 받을 상속재산의 가액을 말한다(「상속세 및 증여세법 시행령」 제15조 제5항 제2호).

가업에 해당하는 주식등의 가액은 해당 주식등의 가액에 상속개시일 현재 그 법인의 총자산가액 중 상속개시일 현재 사업무관 자산을 제외한 자산가액이 그 법인의 총자산가액에서 차지하는 비율을 곱하여 계산한 가액을 말한다.



법인 가업상속 재산가액

$$\square \text{ 가업에 해당하는 법인의 주식등의 가액} = \text{해당법인 주식등의 가액} \times \frac{(A - B)}{A}$$

A : 상속개시일 현재 그 법인의 총자산가액

B : 상속개시일 현재 사업무관자산 가액

I. 업무무관 부동산

II. 토지등 양도소득에 대한 과세특례

III. 비영리내국법인의 부동산 양도

IV. 가업상속재산가액에서 제외되는 자산

V. 부동산 관련 취득세

VI. 관계법령

1-3 사업무관자산의 범위

상속개시일 현재 사업무관자산의 범위

□ 사업무관 자산의 범위

- ① (비사업용 토지 등) 「법인세법」 제55조의2에 해당하는 자산
- ② (업무무관 자산) 「법인세법 시행령」 제49조에 해당하는 자산 및 타인에게 임대하고 있는 부동산(지상권 및 부동산임차권 등 부동산에 관한 권리를 포함)

※ '25.2.28. 이후 상속개시분부터 아래 요건을 충족하는 주택은 업무무관 자산에서 제외

㉠. 해당 법인이 소유한 주택 중 「주택법」에 따른 국민주택규모 이하 주택과 상속개시일 현재 「소득세법」 제99조에 따른 기준시가 6억원 이하인 주택

㉡. 해당 법인의 임원 및 직원(① 또는 ② 제외)에게 5년 이상 계속하여 무상으로 임대하고 있는 주택

① 해당 법인의 발행주식총수 또는 출자총액의 100분의 1 이상의 주식등을 소유한 주주등

② 해당 법인의 법 제63조제3항 전단에 따른 최대주주 또는 최대출자자와 제2조의2제1항제1호의 관계에 있는 자

- ③ 금전소비대차계약 등에 의하여 타인에게 대여한 금액(「법인세법 시행령」 제61조제1항제2호의 대여금)

※ 다만, 임직원에게 대여한 다음의 어느 하나에 해당하는 자산은 제외

① 임직원 본인 또는 자녀의 학자금

② 주택(대여일 당시 「소득세법」 제99조제1항에 따른 기준시가가 6억원 이하인 주택으로 한정)에 대한 전세금(주택의 등기를 하지 않은 전세계약에 따른 임대차보증금을 포함)

- ④ 과다보유현금[상속개시일 직전 5개 사업연도 말 평균 현금(요구불예금 및 취득일부터 만기가 3개월 이내인 금융상품을 포함한다)보유액의 100분의 200을 초과하는 것을 말한다]

- ⑤ 법인의 영업활동과 직접 관련이 없이 보유하고 있는 주식등, 채권 및 금융상품(④에 해당하는 것은 제외한다)

1-4 가업상속공제 요건

가업상속공제 요건(「상속세 및 증여세법 시행령」 제15조)

□ 가업의 요건

- ① 피상속인이 10년 이상 계속하여 경영한 기업으로 요건을 충족한 중소·중견기업
 - * 경영이란 단순히 자분을 소유하는 것을 넘어 실제 기업운영에 참여하는 것을 말함
- ② 상속개시일이 속하는 법인세 사업연도의 직전 사업연도말 현재 요건을 갖춘 기업

중소기업	중견기업
「상속세 및 증여세법 시행령」 [별표]에 따른 업종을 주된 사업으로 영위할 것	
「조세특례제한법 시행령」 제2조 제1항 제1호(업종별 매출액) 및 제3호(독립성)의 요건을 충족할 것	「조세특례제한법 시행령」 제9조 제4항 제1호(중소기업이 아닐 것) 및 제3호(독립성)의 요건을 충족할 것
자산총액이 5천억원 미만일 것	상속개시일의 직전 3개 법인세 사업연도의 매출액의 평균금액이 5천억원 미만일 것

□ 피상속인의 요건(아래 요건을 모두 갖춘 것)

- ① 피상속인이 상속개시일 현재 거주자일 것
- ② 최대주주로 피상속인과 특수관계인을 포함하여 지분 40%(상장법인은 20%) 이상을 10년 이상 계속하여 보유할 것
- ③ 가업 영위기간 중 다음의 어느 하나에 해당하는 기간을 대표이사로 재직할 것
 - ㄱ. 전체 사업영위기간의 50% 이상의 기간
 - ㄴ. 10년 이상의 기간(상속인이 피상속인의 대표이사 등의 직을 승계하여 승계한 날부터 상속개시일까지 계속하여 재직한 경우)
 - ㄷ. 상속개시일부터 소급하여 10년 중 5년 이상의 기간

□ 상속인의 요건(아래 요건을 모두 갖춘 것)

- ① 상속개시일 현재 18세 이상일 것
- ② 상속개시일 전에 2년 이상 직접 가업에 종사할 것(단, 피상속인이 65세 이전 사망하거나 천재지변 및 인재 등 부득이한 사유로 사망한 경우 제외)
- ③ 상속세 과세표준 신고기한까지 임원으로 취임하고, 신고기한부터 2년 이내에 대표이사 등으로 취임할 것

* 상속인의 배우자가 ①~③까지 요건 충족 시 상속인 요건 충족한 것으로 봄

2

가업의 승계에 대한 증여세 과세특례

2-1 개요

중소기업 경영자의 고령화에 따라 생전 계획적인 가업승계를 지원하여 원활한 가업승계를 도모하고, 가업의 사전상속을 통한 성공적인 가업승계를 지원하기 위한 과세특례로 가업자산상당액에 대한 증여세 과세가액에서 10억원을 공제하고, 저율의 증여세율을 적용 후 실세 상속이 이루어진 때 정산하도록 하고 있다(「조세특례제한법」 제30조의6 제1항).

2-2 증여세 과세특례

18세 이상인 거주자가 60세 이상의 부모로부터 가업의 승계를 목적으로 해당 가업(요건을 갖춘 중소·중견기업)의 주식등을 증여받고 가업을 승계하는 경우에는 그 주식등의 가액 중 업무무관자산의 비율을 제외한 가업자산상당액에 대한 증여세 과세가액에서 10억원을 공제한 후 10%(과세표준이 120억원을 초과하는 경우 초과하는 금액에 대해서는 20%)의 낮은 세율로 증여세를 부과한다(「조세특례제한법」 제30조의6 제1항).

2-3 가업자산상당액

“가업자산상당액”이란 법인 가업의 경우 가업상속재산가액을 계산하는 「상속세 및 증여세법 시행령」 제15조제5항제2호(가업에 해당하는 법인의 주식등의 가액)를 준용하여 계산한 가업에 해당하는 법인의 주식등의 금액을 말한다. 이 경우 “상속개시일”은 “증여일”로 본다(「조세특례제한법 시행령」 제27조의6 제10항). 이 경우 사업무관자산 가액의 범위도 동일하게 준용된다.



증여일 현재 가업자산상당액

- 가업에 해당하는 법인의 주식등의 가액 = 해당법인 주식등의 가액 $\times \frac{(A-B)}{A}$
- A : 증여일 현재 그 법인의 총자산가액
B : 증여일 현재 사업무관자산 가액

2-4 증여세 과세특례 요건

가업자산상당액 증여세 특례 요건 (「조세특례제한법」 제30조의6, 시행령 제27조의6)

- 가업의 요건
- ① 부모가 10년 이상 계속하여 경영한 기업으로 요건을 충족한 중소·중견기업
 - ② 증여일이 속하는 법인세 사업연도의 직전 사업연도말 현재 요건을 갖춘 중소·중견기업으로 가업상속공제 요건인 가업의 요건(상증령 제15조 제1항 및 제2항)과 동일
- 증여자의 요건(아래 요건을 모두 갖춘 것)
- ① 60세 이상의 부모
 - ② 최대주주로 부모와 특수관계인을 포함하여 지분 40%(상장법인은 20%) 이상을 10년 이상 계속하여 보유할 것
 - ③ 가업의 영위기간 중 다음 어느 하나에 해당하는 기간동안 대표이사로 재직할 것
 - ㄱ. 전체 사업영위기간의 50% 이상의 기간
 - ㄴ. 증여일부터 소급하여 10년 중 5년 이상에 해당하는 기간
- 수증자 요건(아래 요건을 모두 갖춘 것)
- ① 증여일 현재 18세 이상의 거주자인 자녀일 것
 - ② 가업자산 상당액을 증여받은 자 또는 그 배우자가 증여세 과세표준 신고기한까지 가업에 종사하고 증여일로부터 3년 이내에 대표이사에 취임할 것

V

부동산 관련 취득세

1. 부동산의 취득세 203
2. 과점주주 간주취득세 212

1

부동산의 취득세

※ 「지방세법」 제2장 【취득세】 제6조~제16조까지의 일부 내용을 요약한 것으로
 법인이 부동산을 취득하는 경우에는 지방세법 등 관련 세부 규정 및 예규등을
 확인하여 취득세를 신고·납부하여 주시기 바랍니다.
 (아래 내용은 한국지방세연구원, 2025 지방세 표준교재 지방세법(취득세) 참조)

1-1 취득세 과세표준

취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부로 취득하는 경우
 취득세의 과세표준은 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며
 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다)으로 한다(「지방세법」 제10조).

부동산 취득유형별 취득세 과세표준

취득유형	과세표준	
1. 무상취득	시가인정액(매매사례가액, 감정가액, 공매가액 등(「지방세법시행령」 제14조))	
	취득물건에 대한 시가표준액이 1억원 이하인 부동산등은 시가인정액과 시가표준액 중에서 납세자가 정하는 가액	
	그 외 시가인정액으로 하되, 시가인정액을 산정하기 어려운 경우에는 「지방세법」 제4조에 따른 시가표준액	
2. 유상승계취득	부동산등을 유상거래로 승계취득하는 경우 취득당시가액은 취득시기 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방이나 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용으로서 사실상의 취득가격	
	특수관계인 간의 거래로 그 취득에 대한 조세부담을 부당하게 감소시키는 행위 또는 계산을 한 것으로 인정되는 경우에는 시가인정액	
3. 원시취득	사실상 취득가격	
4. 간주취득	토지 지목변경	그 변경으로 증가한 가액에 해당하는 사실상 취득가격
	건축물 개수	사실상 취득가격

부동산의 유상취득시 취득가격(「지방세법 시행령」 제18조)

구 분	비 고
① 직접비용	해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방 또는 제3자에게 지급했거나 지급해야 할 비용(취득대금을 일시급 등으로 지급하여 일정액을 할인받은 경우에는 그 할인된 금액)
② 간접비용	건설자금이자, 할부에 따른 이자상당액·연체료, 관련법령에 따라 의무적으로 부담하는 비용, 취득에 필요한 용역의 대가, 채무부담약정액, 국민주택채권매각차손, 중개보수, 건축물등 설치비용, 정원·부속시설물 조성 설치비용
③ 제외비용	판매비용과 부대비용, 전기, 가스 열등을 이용하는 자가 부담하는 비용, 이주비, 지장물보상금 등 취득물건과 별개의 권리에 관한 보상성격의 비용, 부가가치세

1-2 취득유형에 따른 부동산의 취득세율

법인의 부동산에 대한 취득세는 「지방세법」 제10조의2부터 제10조의6까지의 규정에 따른 과세표준에 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다(「지방세법」 제11조).

부동산의 취득세율(지방세법 제11조 제1항)

취득유형		표준세율	
1. 무상취득(2호)	영리법인	1천분의35	
	비영리사업자	1천분의28	
2. 원시취득(3호)		1천분의28	
3. 공유물의 분할로 인한 취득(5호)		1천분의23	
4. 합유물 및 총유물의 분할로 인한 취득(6호)		1천분의 23	
5. 그 외 취득	농지(7호 가목)		1천분의 30
	농지 외(7호 나목, 법인이 합병·분할로 인한 취득(제5항))		1천분의 40
	주택 (8호)	취득당시 가액 6억원 이하	1천분의 10
		취득당시 가액 6억원 초과 9억원 이하	$(\text{취득당시가액} \times \frac{2}{3\text{억원}} - 3) \times \frac{1}{100}$
		취득당시 가액 9억원 초과	1천분의 30

「민법」에 따른 공유·합유·총유의 개념 및 규정

구 분	개념 및 규정 요약(「민법」 제262조~제277조)
공유	① 물건이 지분에 의하여 수인의 소유로 된 때에는 공유로 한다. ② 공유자는 다른 공유자의 동의 없이 공유물을 처분하거나 변경하지 못한다. ③ 공유자는 공유물의 분할을 청구할 수 있다.
합유	① 법률의 규정 또는 계약에 의하여 수인이 조합체로서 물건을 소유하는 때에는 합유로 한다. ② 합유는 조합체의 해산 또는 합유물의 양도로 인하여 종료한다. ③ 합유자는 합유물의 분할을 청구하지 못한다.
총유	① 법인이 아닌 사단의 사원이 집합체로서 물건을 소유할 때는 총유로 한다. ② 총유물의 관리 및 처분은 사원총회의 결의에 의한다. ③ 총유물에 관한 사원의 권리는 사원의 지위를 취득·상실함으로써 취득·상실된다.

※ 지방자치단체의 장은 조례로 정하는 바에 따라 취득세율을 표준세율의 50% 범위에서 가감할 수 있다(지방세법 제14조).

1-3 종과세율

가. 과밀억제권역 안 취득 등 종과

- ※ 법인이 과밀억제권역 안 부동산 등 취득 시 취득세의 종과 규정
- 「지방세법」 제13조 과밀억제권역 안 취득 등 종과
제16조 세율 적용
 - 「지방세법시행령」 제25조 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산
제26조 대도시 법인 종과세의 예외
제27조 대도시 부동산 취득의 종과세 범위와 적용기준
 - 「지방세법시행규칙」 제5조 법인전환기업
제6조 사무소의 범위
제7조 공장의 범위와 적용 기준

과밀억제권역 안 취득 중과 등(「지방세법」 제13조 제1항 및 제2항)

구분		중과지역	중과제외	중과세율
1항	법인 본점 신·증축 부동산 (신탁부동산 포함) → 본점, 주사무소포함	과밀억제 권역	기숙사, 합숙소, 사택, 연수시설, 체 육시설 등 복지후생시설과 예비군 병기고 및 탄약고	표준세율 + 4%
	공장 신·증설의 사업용 과세물건	공장 중과지역	500㎡미만 공장, 도상형공장, 후생 복지시설과 대피소, 무기고, 탄약고 및 교육시설	
2항	법인 설립*·전입*·지점용 부동산(신탁부동산 포함)	대도시	「지방세법시행령」 제24조 (유통산업 등) 주택 제외	표준세율 × 3 - 4%
	공장 신·증설용 부동산	공장 중과지역	500㎡미만 공장, 도상형공장, 후생 복지시설과 대피소, 무기고, 탄약고 및 교육시설	

* 법인 설립 : 휴면 법인 인수 포함, 대도시로의 전입 : 대도시 이외 지역에서 대도시내로 전입과
서울시 외 대도시에서 서울시로의 전입

※ 1항과 2항이 동시에 적용되는 과세물건의 취득세율은 표준세율의 3배 적용(제13조 6항)

취득세율의 적용(「지방세법」 제16조 각 항 참조)

- 토지나 건축물을 취득한 후 5년 이내에 토지나 건축물에 중과사유가 발생한
경우 해당 과세물건에 대한 취득세율을 적용하여 취득세를 추징
- 제13조제1항의 본점, 주사무소의 사업용 부동산, 공장 신·증설용 부동산
- 고급주택을 증·개축, 일반주택을 증·개축하여 고급주택이 되는 경우 그 증가되는
건축물의 가액에 대하여 제13조제5항(고급주택 중과)의 세율(표준세율+8%)을 적용
- 사업용 과세물건 소유자와 공장의 신·증설한 자가 다른 경우 사업용 과세물건 소유자가
공장을 신·증설한 것으로 보아 세율 적용(단, 취득일부터 5년 지난 후 신·증설 제외)
- 부동산 취득 후 5년 이내에 제13조제2항에 따른 과세물건이 되는 경우 같은 항의
세율을 적용하여 취득세를 추징
- 같은 취득물건에 대하여 둘 이상의 세율이 해당되는 경우에는 그중 높은 세율을
적용

(1) 과밀억제권역 내 법인의 본점용 부동산 또는 공장의 신설·증설 중과 적용**(가) 본점·주사무소의 사업용 부동산**

「수도권정비계획법」 제6조에 따른 과밀억제권역에서 본점이나 주사무소의 사업용으로 신축하거나 증축하는 건축물 및 부속토지를 취득하는 경우의 취득세율은 표준세율에 중과기준세율의 2배를 합한 세율을 적용한다(「지방세법」 제13조 제1항).

※ 법인의 본점·주사무소의 의미

본점 및 주사무소란 영업활동 전체의 지휘·명령의 중심지가 되는 장소로 인사, 기획, 총무, 재무, 회계 등 의사결정의 중추적인 업무를 하는 곳(대법원2018두32385, 2018.04.26.)

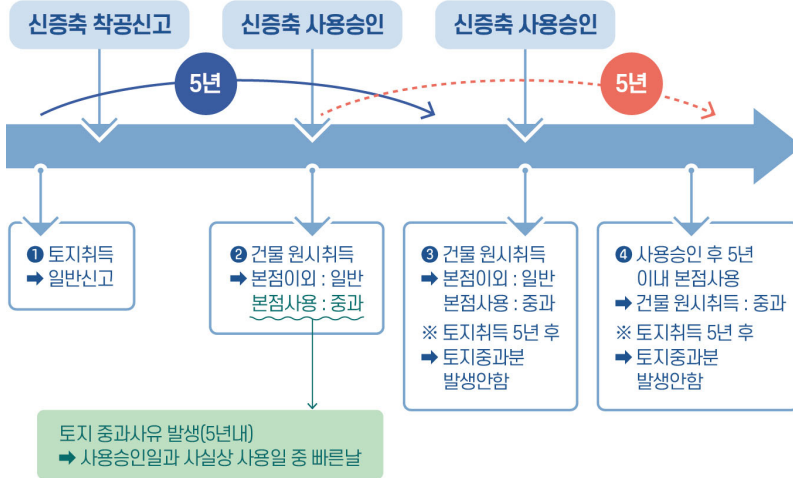
**과밀억제권역의 구분**

- ① 과밀억제권역(「수도권정비계획법」 제6조)
 1. 서울특별시
 2. 인천광역시 : 강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역(경제자유구역에서 해제된 지역을 포함) 및 남동 국가산업단지는 제외
 3. 경기도 : 의정부시, 구리시, 남양주시(호평동, 평내동, 금곡동, 일패동, 이패동, 삼패동, 가운동, 수석동, 지금동 및 도농만 해당), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(반월특수지역(반월특수지역에서 해제된 지역을 포함)은 제외)
- ② 대도시 = 과밀억제권역 - 산업단지
- ③ 공장중과지역 = 대도시-유치지역·공업지역(과밀억제권역-산업단지·유치·공업지역)

수도권과밀억제권역에서 법인이 부동산(토지)을 취득하고 그 지상에 건물을 신·증축하여 원시취득하고 본점이나 주사무소의 사무소로 사용하는 부분에 대하여는 토지와 건물의 취득시기, 중과 사유 발생일에 따라 중과를 적용한다.

과밀억제권역 내 신·증축과
법인의 본점 주사무소용 부동산 취득세 중과

- 취득시 중과대상에 해당하지 않더라도 취득일부터 5년이 경과하기 전에 중과대상에 해당하게 된 경우 중과세율로 산출한 세액에서 취득당시 기납부한 세액을 차감하고 중과사유가 발생한 날부터 60일 이내에 신고·납부하여야 함



- ① 토지 취득 시 일반세율 신고
- ② 토지 취득 후 5년 이내 건물 신축에 따른 건물분 취득세의 경우 본점 이외 사용부분은 일반세율, 본점사용 부분은 중과대상에 해당, 토지는 중과사유 발생일에 따라 중과분 신고납부

- ▶ 중과사유 발생일 : 사무소를 최초로 사용한 날(사용승인일과 사실상사용일 중 빠른날)
- ▶ 중과세율의 적용
 - 1) 토지 : $[\text{표준세율(유상취득 4\%)} + \text{중과기준세율(2\%)} \times 2] - \text{신고당시 납부세액}$
 - 2) 건물 : $\text{표준세율(원시취득 2.8\%)} + \text{중과기준세율(2\%)} \times 2\text{배}$

- ③ 토지 취득 5년 경과 후 건물 신축에 따른 건물분 취득세는 본점 사용 해당 부분만 중과적용, 토지는 취득 후 5년 경과로 중과 대상 아님
- ④ 토지 취득 5년 경과 후 건물을 신축하고 본점 이외에 사용하여 일반세율로 신고납부 하였으나, 사용승인일로부터 5년 이내에 본점용으로 사용하여 사실상 사용일로부터 60일 이내에 중과분을 신고납부, 토지는 5년 경과로 중과 대상 아님

(나) 공장의 신설 및 증설

「수도권정비계획법」 제6조에 따른 과밀억제권역 중 산업단지·유치지역 및 공업지역을 제외한 지역(이하, “공장중과지역”)에 공장을 신설하거나 증설하기 위하여 사업용 과세물건(토지, 건물, 기계장비)을 취득하는 경우의 취득세율은 표준세율에 중과기준세율의 2배를 합한 세율을 적용한다(「지방세법」 제13조 제1항).

공장중과지역에서 공장을 신설하거나 증설하기 위하여 부동산을 취득하는 경우의 취득세율은 표준세율의 3배에서 중과기준세율의 2배를 뺀 세율을 적용한다(「지방세법」 제13조 제2항, 불가피한 업종으로 열거된 업종에 직접사용 목적으로 취득하는 부동산은 중과제외).

※ 공장의 신설과 증설의 의미

- ① 공장 신설이란 새로운 공장용 건축물을 신축하거나 기존 건축물에 공장설비를 설치하여 공장용으로 변경하여 새로이 만드는 것으로 중과대상 공장은 생산설비를 갖춘 건축물의 연면적(옥외의 기계장치, 저장시설의 수평투영 면적을 포함)이 500㎡ 이상인 것
- ② 공장 증설이란 공장용 건축물의 연면적 또는 그 공장의 부속토지 면적을 확장하거나, 해당 과밀억제권역 내 종전의 규모를 초과하여 공장을 이전·신설하는 경우, 레미콘 제조공장 등 차량 또는 기계장비 등을 주로 사용하는 특수업종은 기존 차량 및 기계장비의 20%이상을 증가하는 경우를 말함

(2) 대도시 내 법인의 설립등에 따라 취득하는 부동산의 중과

대도시에서 법인설립과 지점 또는 분사무소 설치, 대도시내로 법인의 전입함에 따라 대도시내 부동산을 취득하는 경우의 취득세율은 표준세율의 3배에서 중과기준세율의 2배를 뺀 세율을 적용한다. (「지방세법」 제13조 제2항).

다만, 대도시에 설치가 불가피하다고 인정되는 지방세법 시행령 제26조 각 호로 열거된 업종으로 직접 사용할 목적으로 부동산을 취득하는 경우의 취득세율은 표준세율을 적용한다(「지방세법」 제13조 제2항 단서 규정, 중과제외의 제외대상은 같은 조 제3항 참조).

나. 법인의 주택 취득 중과

※ 법인의 주택 취득 시 취득세의 중과 규정

- 「지방세법」 제13조의2 법인의 주택 취득 등 중과
- 「지방세법시행령」 제28조의2 주택 유상거래 취득 중과세의 예외
- 「지방세법시행규칙」 제7조의2 주택 유상거래 취득 중과세의 예외

법인의 주택 취득 등 중과(「지방세법」 제13조의2)

취득유형		중과대상	중과제외	중과세율
1항 1호	유상거래 취득	1주택부터 중과	시가표준액이 1억원 이하인 주택 등 「지방세법시행령」 제28조의2	표준세율(4%) + 중과기준세율(2%) × 4배 = 12%
2항	무상취득	조정대상지역에 있는 시가표준액 3억 원 이상인 주택	-	
3항	유상거래 취득	고급주택*	-	1항 및 2항 세율(12%) + 중과기준세율(2%) × 4배 = 20%
	무상취득	조정대상 지역에 있는 고급주택*		

* 고급주택: 주거용 건축물 또는 그 부속토지의 면적과 가액이 「지방세법시행령」 제28조 제4항에서 정하는 기준(면적과 가액)을 초과하거나, 1구의 건축물에 에스컬레이터 또는 67㎡ 이상의 수영장 중 1개 이상의 시설이 설치된 주거용 건축물과 그 부속토지

※ 법인의 중과대상 주택이 취득일부터 5년 이내에 고급주택이 된 경우에는 8%를 합한 세율을 적용하여 추징

법인이 유상거래로 주택을 취득하는 경우 1주택부터 취득세 중과가 적용되며 이 경우 주택의 공유지분이나 부속토지만을 소유하거나 취득하는 경우에도 주택을 소유하거나 취득한 것으로 본다(「지방세법」 제13조의2 제1항).

법인이 주택을 취득하는 경우 주택수와 상관없이 동일한 취득세율로 중과되며 중과대상이 되는 법인의 범위는 다음과 같다.

※ 주택 취득시 중과대상 법인의 범위(「지방세법」 제13조의2 제1항 제1호)

- ① 법인(「국세기본법」 제13조에 따른 법인으로 보는 단체 포함)
- ② 「부동산등기법」 제49조제1항제3호에 따른 법인 아닌 사단·재단 등 개인이 아닌 자

또한, 법인이 조정대상지역에 있는 시가표준액 3억원 이상인 주택을 무상으로 취득하는 경우도 취득세 중과를 적용한다(「지방세법」 제13조의2 제2항).

주택을 유상 및 무상취득으로 하여 취득세 중과와 고급주택에 대한 중과가 동시에 적용되는 경우 「지방세법」 제13조의2 제1항과 제2항의 세율에 중과기준세율의 4배를 합한 세율을 적용한다(「지방세법」 제13조의2 제3항).

다만, 시가표준액이 1억원 이하인 주택 등에 일부 주택에 대해서는 취득세 중과를 적용하지 아니한다(「지방세법시행령」 제28조의2).

대도시내 설립·전입·지점 설치에 따른 주택 취득시 대도시내 중과 제외업종과 법인의 주택중과 제외규정이 동시에 적용되는 경우에는 일반 취득세율 적용하며 다만, 동일한 물건에 2가지의 세율이 동시에 적용되는 경우 높은 세율을 적용한다(「지방세법」 제16조 제5항).

예시

▶ 법인이 조정대상지역이면서 대도시내 3억원 이상 주택 무상취득시 해당 주택에 적용되는 취득세율은?

→ $\text{MAX}(\text{①}, \text{②}) = 12\%$

① (제13조의2 제2항) 주택 무상취득에 따른 주택 중과 : $4\% + 2\% \times 4 = 12\%$

② (제13조 제2항) 대도시내 부동산 무상취득 : $3.5\% \times 3 - 4\% = 6.5\%$

2

과점주주 간주취득세

2-1 개요

법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 「지방세기본법」 제46조제2호에 따른 과점주주 중 「지방세법시행령」 제10조의2에 따른 “과점주주”가 되었을 때에는 그 과점주주가 해당 법인의 부동산등을 취득한 것으로 보며 다만, 법인설립 시에 발행하는 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 경우에는 제외한다(「지방세법」 제7조 제5항).

2-2 과점주주 간주취득의 범위

가. 대상범위

「지방세기본법」 제46조에서 과점주주의 제2차 납세의무 규정시 법인의 범위를 유가증권시장에 상장한 법인을 제외하고 있으므로, 과점주주의 간주취득세 납세의무 또한 비상장법인의 과점주주에 있다.

과점주주 간주취득세 납부대상은 「지방세기본법」 제46조제2호에 따른 과점주주 중 주주 또는 유한책임사인 본인 1명과 그의 특수관계인 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 특수관계인을 말한다(「지방세법시행령」 제10조의2).



과점주주의 범위(「지방세법시행령」 제10조의2)

- ① 「지방세기본법 시행령」 제2조제1항 각 호의 사람으로 혈족(4촌이내)·인척(3촌이내) 등 친척관계, 배우자(사실혼 포함), 친생자로 입양된 자(그 배우자·직계비속 포함), 혼인 외 출생자의 생부나 생모

- ② 「지방세기본법 시행령」 제2조제2항제1호의 임원과 그 밖의 사용인으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람

가. 주주

나. 유한책임사원

- ③ 「지방세기본법 시행령」 제2조제3항제1호가목에 따른 본인이 직접 또는 그와 친족관계 또는 경제적 연관관계에 있는 자를 통하여 법인의 경영에 대하여 지배적인 영향력을 행사하고 있는 경우 그 법인 중 본인이 직접 해당 법인의 경영에 대하여 지배적인 영향력을 행사하고 있는 경우 그 법인

- ④ 「지방세기본법 시행령」 제2조제3항제2호가목에 따른 개인 또는 법인이 직접 또는 그와 친족관계 또는 경제적 연관관계에 있는 자를 통하여 본인인 법인의 경영에 대하여 지배적인 영향력을 행사하고 있는 경우 그 개인 또는 법인 중 해당 개인·법인이 직접 본인인 법인의 경영에 대하여 지배적인 영향력을 행사하고 있는 경우 그 개인·법인

- ⑤ 「지방세기본법 시행령」 제2조제3항제2호나목에 따른 본인이 직접 또는 그와 경제적 연관관계에 있는 자를 통하여 어느 법인의 경영에 대하여 지배적인 영향력을 행사하고 있는 경우 그 법인 중 본인이 직접 또는 제4호에 해당하는 자를 통해 어느 법인의 경영에 대하여 지배적인 영향력을 행사하고 있는 경우 그 법인

* ③~⑤까지에 따른 법인의 경영에 대한 지배적인 영향력의 기준에 관하여는 「지방세기본법 시행령」 제2조제4항제1호가목 및 같은 항 제2호를 적용한다. 이 경우 같은 항 제1호가목 및 제2호나목 중 “100분의 30”은 각각 “100분의 50”으로 본다.

나. 과점주주 납세의무 적용기준

(1) 최초로 과점주주가 된 경우

법인의 과점주주가 아닌 자가 주식 또는 지분을 취득하거나 증자 등으로 최초로 과점주주가 된 경우에는 최초로 과점주주가 된 날 현재 해당 과점주주가 소유하고 있는 주식 등을 모두 취득한 것으로 보아 취득세를 부과한다 (「지방세법시행령」 제11조 제1항).

(2) 과점주주의 지분비율이 증가된 경우

이미 과점주주가 된 주주 또는 유한책임사원이 당해 법인의 주식 또는 지분을

새로이 취득함으로써 과점주주가 된 당시의 주식 또는 지분의 비율보다 증가된 경우에는 그 증가분을 취득으로 보아 취득세를 부과 한다 (「지방세법시행령」 제11조 제2항).

(3) 과점주주 → 과점주주 외 → 과점주주 지위가 변동되는 경우

과점주주였으나 주식 등의 양도 또는 해당법인의 증자 등으로 과점주주에 해당되지 아니하는 주주 또는 유한책임사원이 된 자가 해당법인의 주식 등을 취득하여 다시 과점주주가 된 경우에는 다시 과점주주가 된 당시의 주식 등의 비율이 그 이전에 과점주주가 된 당시의 주식등의 비율보다 증가된 경우에만 그 증가분만을 과세하며, 과점주주였던 자가 전량 양도하여 주주가 아니었다가 다시 과점주주가 된 경우에는 최초로 과점주주가 되는 것으로 보아 취득세를 과세한다(「지방세법시행령」 제11조 제3항).

예시

▶ 과점주주 지위 변동시 간주취득 적용례

- ① 2024.1.1. 70% 과점주주였다가 주식양도로 2024.7.1. 40%로 감소 후 추가 취득하여 2025.7.1. 80%로 지분율이 변경된 경우
⇒ 2025.7.1. 10% 과세 (70% → 80%)
- ② 2024.1.1. 70% 과점주주였다가 주식양도로 2024.7.1. 0%로 감소 후 추가 취득하여 2025.7.1. 80%로 지분율이 변경된 경우
⇒ 2025.7.1. 80% 과세 (0% → 80%)

다. 과점주주 간주취득세의 과세표준 및 세율

(1) 과세표준

과점주주가 취득한 것으로 보는 해당 법인의 부동산등의 취득당시가액은 해당 법인의 결산서와 그 밖의 장부 등에 따른 그 부동산등의 총가액을 그 법인의 주식 또는 출자의 총수로 나눈 가액에 과점주주가 취득한 주식 또는 출자의 수를 곱한 금액으로 한다. 이 경우 과점주주는 조례로 정하는 바에 따라 취득당시가액과 그 밖에 필요한 사항을 신고하여야 한다(지방세법 제10조의6 제4항).

(2) 세율(「지방세법」 제15조 제2항)

과점주주의 취득에 대한 취득세는 중과기준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. 다만, 취득물건이 제13조제1항에 해당하는 경우에는 중과기준세율의 3배를, 같은 조 제5항에 해당하는 경우에는 중과기준세율의 5배를 각각 적용한다.

과점주주의 간주취득세율(「지방세법」 제15조)

구 분	중과세율
일반적인 부동산	2%
과밀억제권역 안 사업용부동산 등(「지방세법」 제13조 제1항)	$2\% \times 3 = 6\%$
고급주택, 골프장 등(「지방세법」 제13조 제5항)	$2\% \times 5 = 10\%$

VI

관계법령

1. 각 사업연도 소득 관련 규정 219
2. 토지등 양도소득에 대한
과세특례 법령 목차 238

「법인세법」 [시행 2025.03.14.] [제20775호, 2025.03.14.]

「법인세법 시행령」 [시행 2025.02.28.] [제35350호, 2025.02.28.]

「법인세법 시행규칙」 [시행 2025.03.21.] [제1112호, 2025.03.21.]

1

각 사업연도 소득 관련 규정

◆ 법인세법 제19조 【손금의 범위】

- ① 손금은 자본 또는 출자의 환급, 잉여금의 처분 및 이 법에서 규정하는 것은 제외하고 해당 법인의 순자산을 감소시키는 거래로 인하여 발생하는 손실 또는 비용[이하 “손비”(損費)라 한다]의 금액으로 한다. <개정 2018.12.24>
- ② 손비는 이 법 및 다른 법률에서 달리 정하고 있는 것을 제외하고는 그 법인의 사업과 관련하여 발생하거나 지출된 손실 또는 비용으로서 일반적으로 인정되는 통상적인 것이거나 수익과 직접 관련된 것으로 한다. <개정 2018.12.24>
- ③ 「조세특례제한법」 제100조의18제1항에 따라 배분받은 결손금은 손금으로 본다. <개정 2018.12.24>
- ④ 손비의 범위 및 구분 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2018.12.24>

◆ 법인세법 제27조 【업무와 관련 없는 비용의 손금불산입】

내국법인이 지출한 비용 중 다음 각 호의 금액은 각 사업연도의 소득금액을 계산할 때 손금에 산입하지 아니한다. <개정 2018.12.24>

1. 해당 법인의 업무와 직접 관련이 없다고 인정되는 자산으로서 대통령령으로 정하는 자산을 취득·관리함으로써 생기는 비용 등 대통령령으로 정하는 금액
2. 제1호 외에 해당 법인의 업무와 직접 관련이 없다고 인정되는 지출금액으로서 대통령령으로 정하는 금액

◆ 법인세법 제28조 【지급이자의 손금불산입】

① 다음 각 호의 차입금의 이자는 내국법인의 각 사업연도의 소득금액을 계산할 때 손금에 산입하지 아니한다. <개정 2010.12.30, 2011.12.31, 2018.12.24>

1. 대통령령으로 정하는 채권자가 불분명한 사채의 이자
2. 「소득세법」 제16조제1항제1호·제2호·제5호 및 제8호에 따른 채권·증권의 이자·할인액 또는 차익 중 그 지급받은 자가 불분명한 것으로서 대통령령으로 정하는 것
3. 대통령령으로 정하는 건설자금에 충당한 차입금의 이자
4. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 취득하거나 보유하고 있는 내국법인이 각 사업연도에 지급한 차입금의 이자 중 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 금액(차입금 중 해당 자산가액에 상당하는 금액의 이자를 한도로 한다)
 - 가. 제27조제1호에 해당하는 자산
 - 나. 특수관계인에게 해당 법인의 업무와 관련 없이 지급한 가자금금 등으로서 대통령령으로

정하는 것

- ② 건설자금에 총당한 차입금의 이자에서 제1항제3호에 따른 이자를 뺀 금액으로서 대통령령으로 정하는 금액은 내국법인의 각 사업연도의 소득금액을 계산할 때 손금에 산입하지 아니할 수 있다. 〈신설 2010.12.30, 2018.12.24〉
- ③ 제1항 각 호에 따른 차입금의 이자의 손금불산입에 관한 규정이 동시에 적용되는 경우에는 대통령령으로 정하는 순위에 따라 적용한다. 〈개정 2010.12.30, 2018.12.24〉
- ④ 제1항에 따른 차입금 및 차입금의 이자의 범위와 계산 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 〈개정 2010.12.30., 2018.12.24.〉

◆ 법인세법 제40조 【손익의 귀속사업연도】

- ① 내국법인의 각 사업연도의 익금과 손금의 귀속사업연도는 그 익금과 손금이 확정된 날이 속하는 사업연도로 한다.
- ② 제1항에 따른 익금과 손금의 귀속사업연도의 범위 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

◆ 법인세법 제41조 【자산의 취득가액】

- ① 내국법인이 매입·제작·교환 및 증여 등에 의하여 취득한 자산의 취득가액은 다음 각 호의 구분에 따른 금액으로 한다. 〈개정 2018.12.24, 2022.12.31〉
 - 1. 타인으로부터 매입한 자산(대통령령으로 정하는 금융자산은 제외한다): 매입가액에 부대비용을 더한 금액
 - 1의2. 내국법인이 외국자회사를 인수하여 취득한 주식등으로서 대통령령으로 정하는 주식등: 제18조의4에 따라 익금불산입된 수입배당금액, 인수 시점의 외국자회사의 이익잉여금 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 금액
 - 2. 자기가 제조·생산 또는 건설하거나 그 밖에 이에 준하는 방법으로 취득한 자산: 제작원가(制作原價)에 부대비용을 더한 금액
 - 3. 그 밖의 자산: 취득 당시의 대통령령으로 정하는 금액
- ② 제1항에 따른 매입가액 및 부대비용의 범위 등 자산의 취득가액의 계산에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

◆ 법인세법 시행령 제19조 【손비의 범위】

법 제19조제1항에 따른 손실 또는 비용[이하 “손비”(損費)라 한다]은 법 및 이 영에서 달리 정하는 것을 제외하고는 다음 각 호의 것을 포함한다.

- 1. 판매한 상품 또는 제품에 대한 원료의 매입가액(기업회계기준에 따른 매입에누리금액 및 매입할인금액을 제외한다)과 그 부대비용

- 1의2. 판매한 상품 또는 제품의 보관료, 포장비, 운반비, 판매장려금 및 판매수당 등 판매와 관련된 부대비용(판매장려금 및 판매수당의 경우 사전약정 없이 지급하는 경우를 포함한다)
2. 양도한 자산의 양도당시의 장부가액
3. 인건비[내국법인이 발행주식총수 또는 출자지분의 100분의 100을 직접 또는 간접 출자한 해외현지법인에 파견된 임원 또는 직원의 인건비로서 「소득세법」 제127조제1항에 따라 근로소득세가 원천징수된 인건비(해당 내국법인이 지급한 인건비가 해당 내국법인 및 해외출자법인이 지급한 인건비 합계의 100분의 50 미만인 경우로 한정한다)를 포함한다]
- 3의2. 임원 또는 직원의 출산 또는 양육 지원을 위해 해당 임원 또는 직원에게 공통적으로 적용되는 지급기준에 따라 지급하는 금액
- 3의3. 「소득세법」 제20조제1항제6호 및 같은 법 시행령 제38조제3항 각 호에 따른 지원을 함으로써 해당 임원 또는 직원이 얻는 이익에 상당하는 금액
4. 유형자산의 수선비
5. 유형자산 및 무형자산에 대한 감가상각비
- 5의2. 특수관계인으로부터 자산 양수를 하면서 기업회계기준에 따라 장부에 계상한 자산의 가액이 시가에 미달하는 경우 다음 각 목의 금액에 대하여 제24조부터 제26조까지, 제26조의2, 제26조의3, 제27조부터 제29조까지, 제29조의2 및 제30조부터 제34조까지의 규정을 준용하여 계산한 감가상각비 상당액
 - 가. 실제 취득가액이 시가를 초과하는 경우에는 시가와 장부에 계상한 가액과의 차이
 - 나. 실제 취득가액이 시가에 미달하는 경우에는 실제 취득가액과 장부에 계상한 가액과의 차이
6. 자산의 임차료
7. 차입금이자
8. 회수할 수 없는 부가가치세 매출세액미수금(「부가가치세법」 제45조에 따라 대손세액공제를 받지 아니한 것에 한정한다)
9. 자산의 평가차손
10. 제세공과금(법 제18조의4에 따른 익금불산입과 법 제57조제1항에 따른 세액공제를 모두 적용하지 않는 경우의 외국법인세액을 포함한다)
11. 영업자가 조직한 단체로서 법인이거나 주무관청에 등록된 조합 또는 협회에 지급한 회비
12. 광업의 탐광비(탐광을 위한 개발비를 포함한다)
13. 보건복지부장관이 정하는 무료진료권 또는 새마을진료권에 의하여 행한 무료진료의 가액
- 13의2. 「식품등 기부 활성화에 관한 법률」 제2조제1호 및 제1호의2에 따른 식품 및

생활용품(이하 이 호에서 “식품등”이라 한다)의 제조업·도매업 또는 소매업을 영위하는 내국법인이 해당 사업에서 발생한 잉여 식품등을 같은 법 제2조제4호에 따른 제공자 또는 제공자가 지정하는 자에게 무상으로 기증하는 경우 기증한 잉여 식품등의 장부가액(이 경우 그 금액은 법 제24조제1항에 따른 기부금에 포함하지 아니한다)

14. 업무와 관련있는 해외시찰·훈련비
15. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 운영비 또는 수당
 - 가. 「초·중등교육법」에 설치된 근로청소년을 위한 특별학급 또는 산업체부설중·고등학교의 운영비
 - 나. 「산업교육진흥 및 산학협력촉진에 관한 법률」 제8조의 규정에 따라 교육기관이 당해 법인과외의 계약에 의하여 채용을 조건으로 설치·운영하는 직업교육훈련과정·학과 등의 운영비
 - 다. 「직업교육훈련 촉진법」 제7조의 규정에 따른 현장실습에 참여하는 학생들에게 지급하는 수당
 - 라. 「고등교육법」 제22조의 규정에 따른 현장실습수업에 참여하는 학생들에게 지급하는 수당
16. 우리사주조합에 출연하는 자사주의 장부가액 또는 금품
17. 장식·환경미화 등의 목적으로 사무실·복도 등 여러 사람이 볼 수 있는 공간에 항상 전시하는 미술품의 취득가액을 그 취득한 날이 속하는 사업연도의 손비로 계상한 경우에는 그 취득가액(취득가액이 거래단위별로 1천만원 이하인 것으로 한정한다)
18. 광고선전 목적으로 기증한 물품의 구입비용[특정인에게 기증한 물품(개당 3만원 이하의 물품은 제외한다)의 경우에는 연간 5만원 이내의 금액으로 한정한다]
19. 임직원이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주식매수선택권 또는 주식이나 주식가치에 상당하는 금전으로 지급받는 상여금으로서 기획재정부령으로 정하는 것(이하 “주식기준보상”이라 한다)을 행사하거나 지급받는 경우 해당 주식매수선택권 또는 주식기준보상(이하 “주식매수선택권등”이라 한다)을 부여하거나 지급한 법인에 그 행사 또는 지급비용으로서 보전하는 금액
 - 가. 「금융지주회사법」에 따른 금융지주회사로부터 부여받거나 지급받은 주식매수선택권등(주식매수선택권은 「상법」 제542조의3에 따라 부여받은 경우만 해당한다)
 - 나. 기획재정부령으로 정하는 해외모법인으로부터 부여받거나 지급받은 주식매수선택권등으로서 기획재정부령으로 정하는 것
- 19의2. 「상법」 제340조의2·제542조의3, 「벤처기업육성에 관한 특별법」 제16조의3 또는 「소재·부품·장비산업 경쟁력 강화 및 공급망 안정화를 위한 특별조치법」 제56조에 따른 주식매수선택권(「상법」 제542조의3에 따른 주식매수선택권은 해당 법인의 임직원에게 부여하는 것으로 한정하며, 이하 이 호에서 “주식매수선택권”이라 한다),

- 「근로복지기본법」 제39조에 따른 우리사주매수선택권(이하 이 호에서 “우리사주매수선택권”이라 한다)이나 금전을 부여받거나 지급받은 자에 대한 다음 각 목의 금액. 다만, 해당 법인의 발행주식총수의 100분의 10 범위에서 부여하거나 지급한 경우로 한정한다.
- 가. 주식매수선택권 또는 우리사주매수선택권을 부여받은 경우로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 금액
 - 1) 약정된 주식매수시기에 약정된 주식의 매수가액과 시가의 차액을 금전 또는 해당 법인의 주식으로 지급하는 경우의 해당 금액
 - 2) 약정된 주식매수시기에 주식매수선택권 또는 우리사주매수선택권 행사에 따라 주식을 시가보다 낮게 발행하는 경우 그 주식의 실제 매수가액과 시가의 차액
 - 나. 주식기준보상으로 금전을 지급하는 경우 해당 금액
 - 20. 「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 중소기업 및 「조세특례제한법 시행령」 제6조의4제1항에 따른 중견기업이 「중소기업 인력지원 특별법」 제35조의3 제1항제1호에 따라 부담하는 기여금
 - 21. 임원 또는 직원(제43조제7항에 따른 지배주주등인 자는 제외한다)의 사망 이후 유족에게 학자금 등으로 일시적으로 지급하는 금액으로서 기획재정부령으로 정하는 요건을 충족하는 것
 - 22. 다음 각 목의 기금에 출연하는 금품
 - 가. 해당 내국법인이 설립한 「근로복지기본법」 제50조에 따른 사내근로복지기금
 - 나. 해당 내국법인과 다른 내국법인 간에 공동으로 설립한 「근로복지기본법」 제86조의2에 따른 공동근로복지기금
 - 다. 해당 내국법인의 「조세특례제한법」 제8조의3제1항제1호에 따른 협력중소기업이 설립한 「근로복지기본법」 제50조에 따른 사내근로복지기금
 - 라. 해당 내국법인의 「조세특례제한법」 제8조의3제1항제1호에 따른 협력중소기업 간에 공동으로 설립한 「근로복지기본법」 제86조의2에 따른 공동근로복지기금
 - 23. 보험회사가 「보험업법」 제120조에 따라 적합한 책임준비금의 증가액(할인율의 변동에 따른 책임준비금 평가액의 증가분은 제외한다)으로서 보험감독회기준에 따라 비용으로 계상된 금액
 - 23의2. 「주택도시보증공사」에 따른 주택도시보증공사가 같은 법 시행령 제24조에 따라 적합한 책임준비금의 증가액(할인율의 변동에 따른 책임준비금 평가액의 증가분은 제외한다)으로서 보험감독회기준에 따라 비용으로 계상된 금액
 - 24. 그 밖의 손비로서 그 법인에 귀속되었거나 귀속될 금액

◆ 법인세법 시행령 제24조 【감가상각자산의 범위】

- ① 법 제23조제1항에서 “건물, 기계 및 장치, 특허권 등 대통령령으로 정하는 유형자산

및 무형자산”이란 다음 각 호의 유형자산 및 무형자산(제3항의 자산은 제외하며, 이하 “감가상각자산”이라 한다)을 말한다. <개정 2001.12.31, 2002.12.30, 2005.2.19, 2005.6.30, 2010.6.8, 2010.12.30, 2012.2.2, 2017.3.29, 2018.2.13, 2019.2.12, 2020.7.28, 2020.8.26, 2021.2.17, 2025.2.28>

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 유형자산

가. 건물(부속설비를 포함한다) 및 건축물(이하 “건축물”이라 한다)

나. 차량 및 운반구, 공구, 기구 및 비품

다. 선박 및 항공기

라. 기계 및 장치

마. 동물 및 식물

바. 그 밖에 가목부터 마목까지의 자산과 유사한 유형자산

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 무형자산

가. 영업권(합병 또는 분할로 인하여 합병법인등이 계상한 영업권은 제외한다), 디자인권, 실용신안권, 상표권

나. 특허권, 어업권, 양식업권, 「해저광물자원 개발법」에 의한 채취권, 유료도로관리권, 철도시설관리권, 수리권, 전기가스공급시설이용권, 공업용수도시설이용권, 수도시설이용권, 열공급시설이용권

다. 광업권, 전신전화전용시설이용권, 전용측선이용권, 하수종말처리장시설관리권, 수도시설관리권

라. 담사용권

마. 삭제 <2002.12.30>

바. 개발비: 상업적인 생산 또는 사용 전에 재료·장치·제품·공정·시스템 또는 용역을 창출하거나 현저히 개선하기 위한 계획 또는 설계를 위하여 연구결과 또는 관련지식을 적용하는데 발생하는 비용으로서 기업회계기준에 따른 개발비 요건을 갖춘 것(「산업기술연구조합 육성법」에 따른 산업기술연구조합의 조합원이 해당 조합에 연구개발 및 연구시설 취득 등을 위하여 지출하는 금액을 포함한다)

사. 사용수익기부자산가액: 금전 외의 자산을 국가 또는 지방자치단체, 법 제24조제2항 제1호라목부터 바목까지의 규정에 따른 법인 또는 이 영 제39조제1항제1호에 따른 법인에게 기부한 후 그 자산을 사용하거나 그 자산으로부터 수익을 얻는 경우 해당 자산의 장부가액

아. 「전파법」 제14조의 규정에 의한 주파수이용권 및 「공항시설법」 제26조의 규정에 의한 공항시설관리권

자. 「항만법」 제24조에 따른 항만시설관리권

차. 그 밖에 가목부터 자목까지의 자산과 유사한 무형자산

② 법 제23조제2항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 무형자산”이란 제1항제2호

각 목의 어느 하나에 해당하는 무형자산 중에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다. <신설 2010.12.30, 2012.2.2, 2019.2.12>

1. 감가상각비를 손비로 계상할 때 적용하는 내용연수(이하 “결산내용연수”라 한다)를 확정할 수 없는 것으로서 기획재정부령으로 정하는 요건을 모두 갖춘 무형자산
2. 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제5조제1항제1호에 따른 회계처리기준(이하 “한국채택국제회계기준”이라 한다)을 최초로 적용하는 사업연도 전에 취득한 제24조제1항제2호가목에 따른 영업권
- ③ 감가상각자산은 다음 각호의 자산을 포함하지 아니하는 것으로 한다. <개정 2010.12.30>
 1. 사업에 사용하지 아니하는 것(유휴설비를 제외한다)
 2. 건설 중인 것
 3. 시간의 경과에 따라 그 가치가 감소되지 아니하는 것
- ④ 제68조제4항에 따른 장기할부조건 등으로 매입한 감가상각자산의 경우 법인이 해당 자산의 가액 전액을 자산으로 계상하고 사업에 사용하는 경우에는 그 대금의 청산 또는 소유권의 이전여부에 관계없이 이를 감가상각자산에 포함한다. <개정 2010.12.30, 2019.2.12>
- ⑤ 제1항을 적용할 때 자산을 시설대여하는 자(이하 이 항에서 “리스회사”라 한다)가 대여하는 해당 자산(이하 이 항에서 “리스자산”이라 한다) 중 기업회계기준에 따른 금융리스(이하 이 항에서 “금융리스”라 한다)의 자산은 리스이용자의 감가상각자산으로, 금융리스외의 리스자산은 리스회사의 감가상각자산으로 한다. <개정 2005.2.19, 2007.2.28, 2008.2.29, 2010.12.30>
- ⑥ 제5항의 규정을 적용함에 있어서 「자산유동화에 관한 법률」에 의한 유동화전문회사가 동법에 의한 자산유동화계획에 따라 금융리스의 자산을 양수한 경우 당해 자산에 대하여는 리스이용자의 감가상각자산으로 한다. <신설 2000.12.29., 2005.2.19>

◆ **법인세법 시행령 제49조 【업무와 관련이 없는 자산의 범위 등】**

- ① 법 제27조제1호에서 “대통령령으로 정하는 자산”이란 다음 각호의 자산을 말한다. <개정 1999.12.31, 2000.12.29, 2005.2.19, 2008.2.29, 2011.6.3>
 1. 다음 각목의 1에 해당하는 부동산. 다만, 법령에 의하여 사용이 금지되거나 제한된 부동산, 「자산유동화에 관한 법률」에 의한 유동화전문회사가 동법 제3조의 규정에 의하여 등록한 자산유동화계획에 따라 양도하는 부동산 등 기획재정부령이 정하는 부득이한 사유가 있는 부동산을 제외한다.
 - 가. 법인의 업무에 직접 사용하지 아니하는 부동산. 다만, 기획재정부령이 정하는 기간(이하 이 조에서 “유예기간”이라 한다)이 경과하기 전까지의 기간 중에 있는 부동산을 제외한다.

나. 유예기간 중에 당해 법인의 업무에 직접 사용하지 아니하고 양도하는 부동산. 다만, 기획재정부령이 정하는 부동산매매업을 주업으로 영위하는 법인의 경우를 제외한다.

2. 다음 각목의 1에 해당하는 동산

가. 서화 및 골동품. 다만, 장식·환경미화 등의 목적으로 사무실·복도 등 여러 사람이 볼 수 있는 공간에 상시 비치하는 것을 제외한다.

나. 업무에 직접 사용하지 아니하는 자동차·선박 및 항공기. 다만, 저당권의 실행 기타 채권을 변제받기 위하여 취득한 선박으로서 3년이 경과되지 아니한 선박 등 기획재정부령이 정하는 부득이한 사유가 있는 자동차·선박 및 항공기를 제외한다.

다. 기타 가목 및 나목의 자산과 유사한 자산으로서 당해 법인의 업무에 직접 사용하지 아니하는 자산

② 제1항제1호의 규정에 해당하는 부동산인지 여부의 판정 등에 관하여 필요한 사항은 기획재정부령으로 정한다. <개정 2008.2.29>

③ 법 제27조제1호에서 “대통령령으로 정하는 금액”이란 제1항 각호의 자산을 취득·관리함으로써 생기는 비용, 유지비, 수선비 및 이와 관련되는 비용을 말한다. <개정 2011.6.3.>

◆ 법인세법 시행령 제50조 【업무와 관련이 없는 지출】

① 법 제27조제2호에서 “대통령령으로 정하는 금액”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지출금액을 말한다. <개정 2009.2.4, 2010.12.30, 2019.2.12>

1. 해당 법인이 직접 사용하지 아니하고 다른 사람(주주등이 아닌 임원과 소액주주등인 임원 및 직원은 제외한다)이 주로 사용하고 있는 장소·건축물·물건 등의 유지비·관리비·사용료와 이와 관련되는 지출금. 다만, 법인이 「대·중소기업 상생협력 촉진에 관한 법률」 제35조에 따른 사업을 중소기업(제조업을 영위하는 자에 한한다)에 이양하기 위하여 무상으로 해당 중소기업에 대여하는 생산설비와 관련된 지출금 등은 제외한다.

2. 해당 법인의 주주등(소액주주등은 제외한다)이거나 출연자인 임원 또는 그 친족이 사용하고 있는 사택의 유지비·관리비·사용료와 이와 관련되는 지출금

3. 제49조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자산을 취득하기 위하여 지출한 자금의 차입과 관련되는 비용

4. 해당 법인이 공여한 「형법」 또는 「국제상거래에 있어서 외국공무원에 대한 뇌물방지법」에 따른 뇌물에 해당하는 금전 및 금전 외의 자산과 경제적 이익의 합계액

5. 「노동조합 및 노동관계조정법」 제24조제2항 및 제4항을 위반하여 지급하는 급여

② 제1항제1호 및 제2호에서 “소액주주등”이란 발행주식총수 또는 출자총액의 100분의 1에 미달하는 주식등을 소유한 주주등(해당 법인의 국가, 지방자치단체가 아닌 지배주주등의 특수관계인인 자는 제외하며, 이하 “소액주주등”이라 한다)을 말한다.

〈개정 2012.2.2, 2019.2.12〉

- ③ 법 제19조의2제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 채권의 처분손실은 손금에 산입하지 않는다. 〈신설 2019.2.12.〉

◆ **법인세법 시행령 제53조 【업무무관자산등에 대한 지급이자의 손금불산입】**

- ① 법 제28조제1항제4호나목에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 명칭여하에 불구하고 당해 법인의 업무와 관련이 없는 자금의 대여액(제61조제2항 각호의 1에 해당하는 금융회사 등의 경우 주된 수익사업으로 볼 수 없는 자금의 대여액을 포함한다)을 말한다. 다만, 기획재정부령이 정하는 금액을 제외한다. 〈개정 2008.2.29, 2010.2.18, 2011.6.3〉
- ② 법 제28조제1항제4호 각 목 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 금액”이란 다음 산식에 의하여 계산한 금액을 말한다. 〈개정 2011.6.3〉

$$\text{지급이자} \times \frac{\text{제1항 및 제49조제1항의 규정에 의한 자산가액의 합계액(총차입금을 한도로 한다)}}{\text{총차입금}}$$

- ③ 제2항의 규정에 의한 총차입금 및 자산가액의 합계액은 적수로 계산한다. 이 경우 제1항의 자산은 동일인에 대한 가지급금등과 가수금이 함께 있는 경우에는 이를 상계한 금액으로 하며, 제49조제1항의 자산은 취득가액(제72조의 규정에 의한 자산의 취득가액으로 하되, 같은 조 제4항제3호의 시가초과액을 포함한다)으로 한다. 〈개정 2000.12.29, 2002.12.30, 2012.2.2〉
- ④ 제2항의 규정에 의한 차입금에는 다음 각호의 금액을 제외한다. 〈개정 2000.12.29, 2005.2.19, 2006.12.30, 2008.2.22, 2010.2.18〉
1. 제61조제2항 각호의 규정에 의한 금융회사 등이 차입한 다음 각목의 금액
 - 가. 「공공자금관리기금법」에 따른 공공자금관리기금 또는 「한국은행법」에 의한 한국은행으로부터 차입한 금액
 - 나. 국가 및 지방자치단체(지방자치단체조합을 포함한다)로부터 차입한 금액
 - 다. 법령에 의하여 설치된 기금으로부터 차입한 금액
 - 라. 「외국인투자촉진법」 또는 「외국환거래법」에 의한 외화차입금
 - 마. 예금증서를 발행하거나 예금계좌를 통하여 일정한 이자지급 등의 대가를 조건으로 불특정 다수의 고객으로부터 받아 관리하고 운용하는 자금
 2. 내국법인이 한국은행총재가 정한 규정에 따라 기업구매자금대출에 의하여 차입한 금액

◆ 법인세법 시행령 제55조 【지급이자 손금불산입의 적용순위】

지급이자의 손금불산입에 관하여 법 제28조제1항 각 호의 규정이 동시에 적용되는 경우의 지급이자 손금불산입은 다음 각호의 순서에 의한다. <개정 2005.2.19, 2006.2.9>

1. 법 제28조제1항제1호의 규정에 의한 채권자가 불분명한 사채의 이자
2. 법 제28조제1항제2호의 규정에 의한 지급받은 자가 불분명한 채권·증권의 이자·할인액 또는 차익
3. 삭제 <2005.2.19>
4. 법 제28조제1항제3호의 규정에 의한 건설자금에 충당한 차입금의 이자
5. 삭제 <2006.2.9>
6. 제53조제2항의 규정에 의하여 계산한 지급이자

◆ 법인세법 시행령 제68조 【자산의 판매손익 등의 귀속사업연도】

① 법 제40조제1항 및 제2항을 적용할 때 자산의 양도 등으로 인한 익금 및 손금의 귀속사업연도는 다음 각 호의 날이 속하는 사업연도로 한다. <개정 2007.2.28, 2012.2.2, 2017.2.3>

1. 상품(부동산을 제외한다)·제품 또는 기타의 생산품(이하 이 조에서 “상품 등”이라 한다)의 판매 : 그 상품 등을 인도한 날
2. 상품 등의 시용판매 : 상대방이 그 상품 등에 대한 구입의 의사를 표시한 날. 다만, 일정기간내에 반송하거나 거절의 의사를 표시하지 아니하면 특약 등에 의하여 그 판매가 확정되는 경우에는 그 기간의 만료일로 한다.
3. 상품 등외의 자산의 양도 : 그 대금을 청산한 날〔한국은행법에 따른 한국은행이 취득하여 보유 중인 외화증권 등 외화표시자산을 양도하고 외화로 받은 대금(이하 이 호에서 “외화대금”이라 한다)으로서 원화로 전환하지 아니한 그 취득원금에 상당하는 금액의 환율변동분은 한국은행이 정하는 방식에 따라 해당 외화대금을 매각하여 원화로 전환한 날〕. 다만, 대금을 청산하기 전에 소유권 등의 이전등기(등록을 포함한다)를 하거나 당해 자산을 인도하거나 상대방이 당해 자산을 사용수익하는 경우에는 그 이전등기일(등록일을 포함한다)·인도일 또는 사용수익일중 빠른 날로 한다.
4. 자산의 위탁매매 : 수탁자가 그 위탁자산을 매매한 날
5. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조의2제4항제1호에 따른 증권시장에서 같은 법 제393조제1항에 따른 증권시장업무규정에 따라 보통거래방식으로 한 유가증권의 매매 : 매매계약을 체결한 날

② 법인이 장기할부조건으로 자산을 판매하거나 양도한 경우로서 판매 또는 양도한 자산의 인도일(제1항제3호에 해당하는 자산은 같은 호 단서에 규정된 날을 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 속하는 사업연도의 결산을 확정함에 있어서 해당 사업연도에 회수하였거나 회수할 금액과 이에 대응하는 비용을 각각 수익과 비용으로 계상한

경우에는 제1항제1호 및 제3호에도 불구하고 그 장기할부조건에 따라 각 사업연도에 회수하였거나 회수할 금액과 이에 대응하는 비용을 각각 해당사업연도의 익금과 손금에 산입한다. 다만, 중소기업인 법인이 장기할부조건으로 자산을 판매하거나 양도한 경우에는 그 장기할부조건에 따라 각 사업연도에 회수하였거나 회수할 금액과 이에 대응하는 비용을 각각 해당 사업연도의 익금과 손금에 산입할 수 있다. <개정 2010.12.30>

- ③ 제2항을 적용할 때 인도일 이전에 회수하였거나 회수할 금액은 인도일에 회수한 것으로 보며, 법인이 장기할부기간 중에 폐업한 경우에는 그 폐업일 현재 익금에 산입하지 아니한 금액과 이에 대응하는 비용을 폐업일이 속하는 사업연도의 익금과 손금에 각각 산입한다. <신설 2010.12.30>
- ④ 제2항에서 “장기할부조건”이라 함은 자산의 판매 또는 양도(국외거래에 있어서는 소유권이전 조건부 약정에 의한 자산의 임대를 포함한다)로서 판매금액 또는 수입금액을 월부·연부 기타의 지불방법에 따라 2회 이상으로 분할하여 수입하는 것중 당해 목적물의 인도일의 다음날부터 최종의 할부금의 지급기일까지의 기간이 1년 이상인 것을 말한다. <개정 2010.12.30>
- ⑤ 제1항의 규정을 적용함에 있어서 법인이 매출할인을 하는 경우 그 매출할인금액은 상대방과의 약정에 의한 지급기일(그 지급기일이 정하여 있지 아니한 경우에는 지급한 날)이 속하는 사업연도의 매출액에서 차감한다. <개정 2010.12.30>
- ⑥ 법인이 제4항에 따른 장기할부조건 등에 의하여 자산을 판매하거나 양도함으로써 발생한 채권에 대하여 기업회계기준이 정하는 바에 따라 현재가치로 평가하여 현재가치할인차금을 계상한 경우 해당 현재가치할인차금상당액은 해당 채권의 회수기간동안 기업회계기준이 정하는 바에 따라 환입하였거나 환입할 금액을 각 사업연도의 익금에 산입한다. <개정 2010.12.30>
- ⑦ 「조세특례제한법」 제104조의31에 따른 프로젝트금융투자회사가 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 등 기획재정부령으로 정하는 토지개발사업을 하는 경우로서 해당 사업을 완료하기 전에 그 사업의 대상이 되는 토지의 일부를 양도하는 경우에는 제1항 제3호에도 불구하고 그 양도 대금을 제69조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 해당 사업의 작업진행률에 따라 각 사업연도의 익금에 산입할 수 있다. <신설 2024.2.29>
- ⑧ 제1항제1호의 규정에 의한 인도한 날의 범위에 관하여 필요한 사항은 기획재정부령으로 정한다. <개정 2008.2.29, 2010.12.30., 2024.2.29>

◆ 법인세법 시행령 제72조 【자산의 취득가액 등】

- ① 법 제41조제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 금융자산”이란 기업회계기준에 따라 단기매매항목으로 분류된 금융자산 및 파생상품(이하 이 조에서 “단기금융자산등”이라 한다)을 말한다. <신설 2010.12.30>

② 법 제41조제1항 및 제2항에 따른 자산의 취득가액은 다음 각 호의 금액으로 한다.
 〈개정 2001.12.31, 2006.2.9, 2008.2.29, 2009.2.4, 2010.2.18, 2010.6.8,
 2010.12.30, 2011.3.31, 2012.2.2, 2014.2.21, 2015.2.3, 2018.2.13,
 2019.2.12, 2021.2.17, 2023.2.28, 2024.2.29〉

1. 타인으로부터 매입한 자산: 매입가액에 취득세(농어촌특별세와 지방교육세를 포함한다), 등록면허세, 그 밖의 부대비용을 가산한 금액[법인이 토지와 그 토지에 정착된 건물 및 그 밖의 구축물 등(이하 이 호에서 “건물등”이라 한다)을 함께 취득하여 토지의 가액과 건물등의 가액의 구분이 불분명한 경우 법 제52조제2항에 따른 시가에 비례하여 안분계산한다]

1의2. 내국법인이 외국자회사를 인수하여 취득한 주식등으로서 그 주식등의 취득에 따라 내국법인이 외국자회사로부터 받은 법 제18조의4제1항에 따른 수입배당금액(이하 이 조에서 “수입배당금액”이라 한다)이 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우에 해당하는 주식등: 해당 주식등의 매입가액에서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 수입배당금액을 뺀 금액

가. 내국법인이 외국자회사의 의결권 있는 발행주식총수 또는 출자총액의 100분의 10(「조세특례제한법」 제22조에 따른 해외자원개발사업을 하는 외국법인의 경우에는 100분의 5) 이상을 최초로 보유하게 된 날의 직전일 기준 이익잉여금을 재원(財源)으로 한 수입배당금액일 것

나. 법 제18조의4제1항에 따라 익금에 산입되지 않았을 것

2. 자기가 제조·생산·건설 기타 이에 준하는 방법에 의하여 취득한 자산: 원재료비·노무비·운임·하역비·보험료·수수료·공과금(취득세와 등록세를 포함한다)·설치비 기타 부대비용의 합계액

3. 합병·분할 또는 현물출자에 따라 취득한 자산의 경우 다음 각 목의 구분에 따른 금액

가. 적격합병 또는 적격분할의 경우: 제80조의4제1항 또는 제82조의4제1항에 따른 장부가액

나. 그 밖의 경우: 해당 자산의 시가

3의2. 물적분할에 따라 분할법인이 취득하는 주식등의 경우: 물적분할한 순자산의 시가

가. 삭제 〈2014.2.21〉

나. 삭제 〈2014.2.21〉

4. 현물출자에 따라 출자법인이 취득한 주식등의 경우 다음 각 목의 구분에 따른 금액

가. 출자법인(법 제47조의2제1항제3호에 따라 출자법인과 공동으로 출자한 자를 포함하며, 이하 “출자법인등”이라 한다)이 현물출자로 인하여 피출자법인을 새로 설립하면서 그 대가로 주식등만 취득하는 현물출자의 경우: 현물출자한 순자산의 시가

나. 그 밖의 경우: 해당 주식등의 시가

- 4의2. 채무의 출자전환에 따라 취득한 주식등: 취득 당시의 시가. 다만, 제15조제1항 각 호의 요건을 갖춘 채무의 출자전환으로 취득한 주식등은 출자전환된 채권(법 제19조의2제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 채권은 제외한다)의 장부가액으로 한다.
5. 합병 또는 분할(물적분할은 제외한다)에 따라 취득한 주식등: 종전의 장부가액에 법 제16조제1항제5호 또는 제6호의 금액 및 제11조제8호의 금액을 더한 금액에서 법 제16조제2항제1호에 따른 합병대가 또는 같은 항 제2호에 따른 분할대가 중 금전이나 그 밖의 재산가액의 합계액을 뺀 금액
- 5의2. 단기금융자산등: 매입가액
- 5의3. 「상속세 및 증여세법 시행령」 제12조에 따른 공익법인 등이 기부받은 자산: 특수관계인 외의 자로부터 기부받은 법 제24조제3항제1호에 따른 기부금에 해당하는 자산(제36조제1항에 따른 금전 외의 자산만 해당한다)은 기부한 자의 기부 당시 장부가액[사업소득과 관련이 없는 자산(개인인 경우만 해당한다)의 경우에는 취득 당시의 「소득세법 시행령」 제89조에 따른 취득가액을 말한다]. 다만, 「상속세 및 증여세법」에 따라 증여세 과세가액에 산입되지 않은 출연재산이 그 후에 과세요인이 발생하여 그 과세가액에 산입되지 않은 출연재산에 대하여 증여세의 전액이 부과되는 경우에는 기부 당시의 시가로 한다.
6. 「온실가스 배출권의 할당 및 거래에 관한 법률」 제12조에 따라 정부로부터 무상으로 할당받은 배출권: 영(0)원
7. 「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법」 제17조에 따라 정부로부터 무상으로 할당받은 배출허용총량: 영(0)원
8. 그 밖의 방법으로 취득한 자산 : 취득당시의 시가
- ③ 제2항을 적용할 때 취득가액에는 다음 각 호의 금액을 포함하는 것으로 한다. <개정 2006.2.9, 2010.12.30, 2014.2.21, 2019.2.12>
1. 법 제15조제2항제1호의 규정에 의하여 익금에 산입한 금액
 2. 법 제28조제1항제3호 및 같은 조 제2항에 따라 손금에 산입하지 아니한 금액
 3. 유형자산의 취득과 함께 국·공채를 매입하는 경우 기업회계기준에 따라 그 국·공채의 매입가액과 현재가치의 차액을 해당 유형자산의 취득가액으로 계상한 금액
- ④ 제2항을 적용할 때 취득가액에는 다음 각 호의 금액을 포함하지 아니하는 것으로 한다. <개정 2002.12.30, 2008.2.29, 2010.12.30>
1. 자산을 제68조제4항에 따른 장기할부조건 등으로 취득하는 경우 발생한 채무를 기업회계기준이 정하는 바에 따라 현재가치로 평가하여 현재가치할인차금으로 계상한 경우의 당해 현재가치할인차금
 2. 기획재정부령이 정하는 연지급수입에 있어서 취득가액과 구분하여 지급이자로 계상한 금액

3. 제88조제1항제1호 및 제8호나목의 규정에 의한 시가초과액
4. 삭제 <2001.12.31>
- ⑤ 법인이 보유하는 자산에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우의 취득가액은 다음과 같다. <개정 2009.2.4, 2010.12.30, 2014.2.21, 2019.2.12, 2024.2.29>
 1. 법 제18조제8호에 따른 배당을 받은 경우에는 그 금액을 차감(내국법인이 보유한 주식의 장부가액을 한도로 한다)한 금액
 - 1의2. 법 제42조제1항 각호 및 제3항의 규정에 의한 평가가 있는 경우에는 그 평가액
 - 1의3. 법 제44조제3항제2호에 따른 합병으로서 합병법인으로부터 합병대가로 취득하는 주식등이 없는 경우에는 해당 피합병법인 주식등의 취득가액(주식등이 아닌 합병대가가 있는 경우에는 그 합병대가의 금액을 차감한 금액으로 한다)을 가산한 금액
 2. 제31조제2항의 규정에 의한 자본적 지출이 있는 경우에는 그 금액을 가산한 금액
 3. 합병 또는 분할합병(제2항제5호에 해당하는 경우는 제외한다)으로 받은 제11조 제8호에 따른 이익이 있는 경우에는 그 이익을 가산한 금액
- ⑥ 제4항제1호에 따른 현재가치할인차금의 상각액 및 같은 항 제2호에 따른 지급이자에 대하여는 법 제18조의2제1항제2호, 제28조, 제73조, 제73조의2, 제98조, 제120조 및 제120조의2를 적용하지 아니한다. <개정 2003.12.30, 2010.12.30, 2014.2.21, 2019.2.12., 2023.2.28.>

◆ 법인세법 시행규칙 제26조 【업무와 관련이 없는 부동산 등의 범위】

- ① 영 제49조제1항제1호 가목 단서에서 “기획재정부령이 정하는 기간”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간(이하 이 조에서 “유예기간”이라 한다)을 말한다. <개정 2001.3.28, 2005.2.28, 2006.3.14, 2008.3.31, 2009.3.30>
 1. 건축물 또는 시설물 신축용 토지 : 취득일부터 5년(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호의 규정에 의한 공장용 부지로서 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 또는 「중소기업 창업지원법」에 의하여 승인을 얻은 사업계획서상의 공장건설 계획기간이 5년을 초과하는 경우에는 당해 공장건설계획기간)
 2. 부동산매매업[한국표준산업분류에 따른 부동산 개발 및 공급업(모지분양업을 포함한다) 및 건물 건설업(자영건설업에 한한다)을 말한다. 이하 이 조에서 같다]을 주업으로 하는 법인이 취득한 매매용부동산 : 취득일부터 5년
 3. 제1호 및 제2호 외의 부동산 : 취득일부터 2년
- ② 영 제49조제1항제1호가목 및 나목에서 “법인의 업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다. <개정 2009.3.30>
 1. 법령에서 업무를 정한 경우에는 그 법령에 규정된 업무
 2. 각 사업연도 종료일 현재의 법인등기부상의 목적사업(행정관청의 인가·허가등을

- 요하는 사업의 경우에는 그 인가·허가등을 받은 경우에 한한다)으로 정하여진 업무
- ③ 영 제49조제1항제1호의 규정을 적용함에 있어서 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 당해부동산을 업무에 직접 사용한 것으로 본다. <개정 2001.3.28, 2003.3.26>
1. 토지를 취득하여 업무용으로 사용하기 위하여 건설에 착공한 경우(착공일이 불분명한 경우에는 착공신고서 제출일을 기준으로 한다). 다만, 천재지변·민원의 발생 기타 정당한 사유없이 건설을 중단한 경우에는 중단한 기간동안 업무에 사용하지 아니한 것으로 본다.
 2. 제1항제2호의 규정에 의한 매매용부동산을 유예기간내에 양도하는 경우
- ④ 영 제49조제1항제1호의 규정을 적용함에 있어서 건축물이 없는 토지를 임대하는 경우(공장·건축물의 부속토지 등 법인의 업무에 직접 사용하던 토지를 임대하는 경우를 제외한다) 당해토지는 업무에 직접 사용하지 아니하는 부동산으로 본다. 다만, 당해 토지를 임대하던 중 당해 법인이 건설에 착공하거나 그 임차인이 당해 법인의 동의를 얻어 건설에 착공한 경우 당해 토지는 그 착공일(착공일이 불분명한 경우에는 착공신고서 제출일을 말한다)부터 업무에 직접 사용하는 부동산으로 본다. <개정 2000.12.30, 2002.3.30>
- ⑤ 영 제49조제1항제1호 각 목 외의 부분 단서에서 “기획재정부령이 정하는 부득이한 사유가 있는 부동산”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산을 말한다. <개정 2000.3.9, 2000.12.30, 2001.3.28, 2002.3.30, 2003.3.26, 2003.12.15, 2005.2.28, 2006.3.14, 2007.12.5, 2008.3.31, 2009.3.30, 2012.2.28, 2013.2.23, 2013.3.23, 2016.3.7, 2019.3.20>
1. 삭제 <2001.3.28>
 2. 해당 부동산의 취득 후 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 부동산(다목 및 라목의 경우 제1항제2호의 매매용부동산을 제외한다)
 - 가. 법령에 의하여 사용이 금지 또는 제한된 부동산(사용이 금지 또는 제한된 기간에 한한다)
 - 나. 「문화재보호법」에 의하여 지정된 보호구역안의 부동산(지정된 기간에 한한다)
 - 다. 유예기간이 경과되기 전에 법령에 따라 해당 사업과 관련된 인가·허가(건축허가를 포함한다. 이하 이 호에서 같다)·면허 등을 신청한 법인이 「건축법」 제18조 및 행정지도에 의하여 건축허가가 제한됨에 따라 건축을 할 수 없게 된 토지(건축허가가 제한된 기간에 한정한다)
 - 라. 유예기간이 경과되기 전에 법령에 의하여 당해사업과 관련된 인가·허가·면허 등을 받았으나 건축자재의 수급조절을 위한 행정지도에 의하여 착공이 제한된 토지(착공이 제한된 기간에 한한다)
 3. 법률 제6538호 조세특례제한법 중 개정법률로 개정되기 전의 「조세특례제한법」 제78조제1항 각 호 또는 같은 법 제81조제1항에 규정된 자가 보유하는 같은 법

- 제78조제1항 각 호 또는 같은 법 제81조제1항에 규정된 부동산
4. 「광업법」에 의하여 산업통상자원부장관의 인가를 받아 휴광중인 광업용 부동산
 5. 사업장(임시 작업장을 제외한다)의 진입도로로서 「사도법」에 의한 사도 또는 불특정다수인이 이용하는 도로
 6. 「건축법」에 의하여 건축허가를 받을 당시에 공공공지로 제공한 토지(당해 건축물의 착공일부터 공공공지로의 제공이 끝나는 날까지의 기간에 한한다)
 7. 「대덕연구개발특구 등의 육성에 관한 법률」 제34조의 특구관리계획에 의하여 원형지로 지정된 토지(원형지로 지정된 기간에 한한다)
 8. 「농업협동조합의 구조개선에 관한 법률」에 의한 농업협동조합자산관리회사가 같은 법 제30조에 따라 「농업협동조합법」에 의한 조합, 농업협동조합중앙회, 농협은행, 농협생명보험 또는 농협손해보험으로부터 취득한 부동산
 9. 「농업협동조합법」에 의한 조합, 농업협동조합중앙회, 농협은행, 농협생명보험 또는 농협손해보험이 「농업협동조합의 구조개선에 관한 법률」에 의한 농업협동조합자산관리회사에 매각을 위임한 부동산
 10. 「민사집행법」에 의하여 경매가 진행중인 부동산과 「국세징수법」에 의하여 공매가 진행중인 부동산으로서 최초의 경매기일 또는 공매일부터 5년이 경과되지 아니한 부동산
 11. 저당권의 실행 기타 채권을 변제받기 위하여 취득한 부동산 및 청산절차에 따라 잔여재산의 분배로 인하여 취득한 부동산으로서 취득일부터 5년이 경과되지 아니한 부동산
 12. 「금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 의하여 설립된 한국자산관리공사(이하 이 조에서 “한국자산관리공사”라 한다)에 매각을 위임한 부동산으로서 3회 이상 유찰된 부동산
 13. 영 제61조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 금융회사 등이 저당권의 실행 또는 그 밖에 채권을 변제받기 위하여 취득한 자산으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산
 - 가. 한국자산관리공사에 매각을 위임한 부동산
 - 나. 부동산의 소유권에 관한 소송이 계속중인 부동산
 14. 당해부동산을 취득한 후 소유권에 관한 소송이 계속중인 부동산으로서 법원에 의하여 사용이 금지된 부동산과 그 부동산의 소유권에 관한 확정판결일부터 5년이 경과되지 아니한 부동산
 15. 「도시개발법」에 의한 도시개발구역안의 토지로서 환지방식에 의하여 시행되는 도시개발사업이 구획단위로 사실상 완료되어 건축이 가능한 날부터 5년이 경과되지 아니한 토지
 16. 건축물이 멸실·철거되거나 무너진 경우에는 당해건축물이 멸실·철거되거나 무너진

- 날부터 5년이 경과되지 아니한 토지
17. 법인이 사업의 일부 또는 전부를 휴업·폐업 또는 이전함에 따라 업무에 직접 사용하지 아니하게 된 부동산으로서 그 휴업·폐업 또는 이전일부터 5년이 경과되지 아니한 부동산
 18. 다음 각목의 1에 해당하는 법인이 신축한 건물로서 사용검사일부터 5년이 경과되지 아니한 건물과 그 부속토지
 - 가. 주택신축판매업[한국표준산업분류에 의한 주거용 건물공급업 및 주거용 건물건설업(자영건설업에 한한다)을 말한다]을 영위하는 법인
 - 나. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 아파트형공장의 설치자
 - 다. 건설업을 영위하는 법인
 19. 「주택법」에 따라 주택건설사업자로 등록한 법인이 보유하는 토지 중 같은 법에 따라 승인을 얻은 주택건설사업계획서에 기재된 사업부지에 인접한 토지로서 해당 계획서상의 주택 및 대지 등에 대한 사용검사일부터 5년이 경과되지 아니한 토지
 20. 「염관리법」 제16조의 규정에 의하여 허가의 효력이 상실된 염전으로서 허가의 효력이 상실된 날부터 5년이 경과되지 아니한 염전
 21. 「공유수면매립법」에 의하여 매립의 면허를 받은 법인이 매립공사를 하여 취득한 매립지로서 당해 매립지의 소유권을 취득한 날부터 5년이 경과되지 아니한 매립지
 22. 행정청이 아닌 도시개발사업의 시행자가 「도시개발법」에 의한 도시개발사업의 실시계획인가를 받아 분양을 조건으로 조성하고 있는 토지 및 조성이 완료된 후 분양되지 아니하거나 분양후 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제41조의 규정에 의하여 환수 또는 환매한 토지로서 최초의 인가일부터 5년이 경과되지 아니한 토지
 23. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관이 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제10조에 따른 적기시정조치 또는 같은 법 제14조제2항에 따른 계약이전의 결정에 따라 같은 법 제2조제3호에 따른 부실금융기관으로부터 취득한 부동산
 - 가. 「예금자보호법」 제3조의 규정에 의한 예금보험공사
 - 나. 「예금자보호법」 제36조제3의 규정에 의한 정리금융기관
 - 다. 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제2조제1호의 규정에 의한 금융기관
 24. 「자산유동화에 관한 법률」에 따른 유동화전문회사가 같은 법 제3조에 따른 자산유동화계획에 따라 자산보유자로부터 취득한 부동산
 25. 유예기간내에 법인의 합병 또는 분할로 인하여 양도되는 부동산
 26. 공장의 가동에 따른 소음·분진·악취 등에 의하여 생활환경의 오염피해가 발생하는 지역안의 토지로서 당해 토지소유자의 요구에 따라 취득한 공장용 부속토지의 인접토지
 27. 전국을 보급지역으로 하는 일간신문을 포함한 3개 이상의 일간신문에 다음 각목의 조건으로 매각을 3일 이상 공고하고, 공고일(공고일이 서로 다른 경우에는 최초의 공고일을 말한다)부터 1년이 경과하지 아니하였거나 1년 이내에 매각계약을 체결한 부동산

- 가. 매각예정가격이 법 제52조의 규정에 의한 시가 이하일 것
- 나. 매각대금의 100분의 70 이상을 매각계약 체결일부터 6월 이후에 결제할 것
- 28. 제27호의 규정에 의한 부동산으로서 동호 각목의 요건을 갖추어 매년 매각을 재공고하고, 재공고일부터 1년이 경과되지 아니하였거나 1년 이내에 매각계약을 체결한 부동산(직전 매각공고시의 매각예정가격에서 동금액의 100분의 10을 차감한 금액 이하로 매각을 재공고한 경우에 한한다)
- 29. 「주택법」 제16조 및 같은 법 시행령 제18조제5호에 따라 사업계획승인권자로부터 공사착수기간의 연장승인을 받아 연장된 공사착수기간 중에 있는 부동산으로서 최초의 공사착수기간 연장승인일로부터 5년이 경과되지 아니한 부동산(공사착수가 연장된 기간에 한정한다)
- 30. 당해 부동산의 취득후 제2호부터 제29호까지의 사유외에 도시계획의 변경 등 정당한 사유로 인하여 업무에 사용하지 아니하는 부동산
- 31. 「송·변전설비 주변지역의 보상 및 지원에 관한 법률」 제5조에 따른 주택매수의 청구에 따라 사업자가 취득하여 보유하는 주택 및 그 대지
- ⑥ 영 제49조제1항제1호의 규정을 적용함에 있어서 부동산의 취득시기는 「소득세법 시행령」 제162조의 규정을 준용하되, 동조제1항제3호의 규정에 의한 장기할부조건에 의한 취득의 경우에는 당해 부동산을 사용 또는 수익할 수 있는 날로 한다. <개정 2005.2.28>
- ⑦ 영 제49조제1항제1호나목 단서에서 “기획재정부령이 정하는 부동산매매업을 주업으로 영위하는 법인”이란 제1항제2호의 법인을 말한다. 이 경우 부동산매매업과 다른 사업을 겸영하는 경우에는 해당사업연도와 그 직전 2사업연도의 부동산매매업 매출액의 합계액(해당 법인이 토목건설업을 겸영하는 경우에는 토목건설업 매출액을 합한 금액을 말한다)이 이들 3사업연도의 총수입금액의 합계액의 100분의 50을 초과하는 경우에 한하여 부동산매매업을 주업으로 하는 법인으로 본다. <개정 2001.3.28, 2008.3.31, 2009.3.30>
- ⑧ 제1항의 규정에 의한 부동산의 유예기간을 적용함에 있어서 제5항제2호 각목의 사유가 발생한 경우 그 기간계산은 다음 각호에 의한다. <개정 2001.3.28, 2005.2.28>
 - 1. 제5항제2호 가목 또는 나목의 규정에 해당하는 경우에는 각각 해당 법령에 의한 사용의 금지·제한이 해제된 날 또는 「문화재보호법」에 의한 보호구역지정이 해제된 날부터 기산할 것
 - 2. 제5항제2호 다목 또는 라목의 규정에 해당하는 경우에는 건축허가 또는 착공이 제한된 기간을 가산한 기간을 유예기간으로 할 것
- ⑨ 영 제49조제1항제1호 각목의 1에 해당하는 부동산에 대하여 업무와 관련이 없는 것으로 보는 기간은 다음 각호에 의한다. <개정 2001.3.28>
 - 1. 영 제49조제1항제1호 가목에 해당하는 부동산 : 당해 부동산을 업무에 직접 사용하지

- 아니한 기간중 유예기간과 겹치는 기간을 제외한 기간. 다만, 당해 부동산을 취득한 후 계속하여 업무에 사용하지 아니하고 양도하는 경우에는 취득일(유예기간이 경과되기 전에 제5항제2호 가목 및 나목에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 제8항제1호의 규정에 의한 기간계산의 기산일)부터 양도일까지의 기간
2. 영 제49조제1항제1호 나목에 해당하는 부동산 : 취득일(제5항제2호 가목 및 나목에 해당하는 경우에는 제8항제1호의 규정에 의한 기간계산의 기산일)부터 양도일까지의 기간
- ⑩ 영 제49조제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산이 다음 각 호에 따라 수용되거나 이를 양도하는 경우에는 제9항에도 불구하고 해당 부동산을 업무에 직접 사용하지 아니한 기간 중 유예기간과 겹치는 기간을 제외한 기간을 해당 부동산에 대하여 업무와 관련이 없는 것으로 보는 기간으로 한다. <신설 2004.3.5, 2005.2.28, 2014.3.14>
1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 의하여 수용(협의매수를 포함한다)되는 경우
2. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제14호에 따른 산업단지 안의 토지를 같은 법 제39조에 따라 양도하는 경우
- ⑪ 영 제49조제1항제2호나목 단서에서 “기획재정부령이 정하는 부득이한 사유가 있는 자동차·선박 및 항공기”라 함은 저당권의 실행 기타 채권을 변제받기 위하여 취득한 자동차·선박 및 항공기로서 취득일부터 3년이 경과되지 아니한 것을 말한다. <신설 2000.3.9, 2004.3.5., 2008.3.31.>

◆ **법인세법 시행규칙 제27조 【업무와 관련없는 비용등의 손금불산입】**

영 제49조제1항제1호 각목의 1에 해당하는 부동산이 있는 법인은 법 제27조제1호 및 법 제28조제1항제4호 가목의 규정에 의하여 그 양도한 날이 속하는 사업연도 이전에 종료한 각 사업연도(이하 이 조에서 “종전 사업연도”라 한다)의 업무와 관련없는 비용 및 지급이자를 손금에 산입하지 아니하는 경우 다음 각호의 방법중 하나를 선택하여 계산한 세액을 그 양도한 날이 속하는 사업연도의 법인세에 가산하여 납부하여야 한다. <개정 2001.3.28>

1. 종전 사업연도의 각 사업연도의 소득금액 및 과세표준등을 다시 계산함에 따라 산출되는 결정세액에서 종전 사업연도의 결정세액을 차감한 세액(가산세를 제외한다)
2. 종전 사업연도의 과세표준과 손금에 산입하지 아니하는 지급이자등을 합한 금액에 법 제55조의 규정에 의한 세율을 적용하여 산출한 세액에서 종전 사업연도의 산출세액을 차감한 세액(가산세를 제외한다)

2

토지등 양도소득에 대한 과세특례 법령 목차

「법인세법」 제55조의2 각 항	「법인세법 시행령」 제92조의2~11
<p>① 과세대상 및 세율</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지정지역 주택·토지를 '12.12.31.까지 양도 시 10% 2. 주택·별장 20%(미등기 40%) 3. 비사업용 토지 10% (미등기 20%) 4. 조합원입주권·분양권 20% 	<p>§92의2</p> <p>② 주택이란 국내소재 주택 중 열거주택 제외 - 주주·출연자 아닌 임직원에게 무상제공기간이 10년이상인 주택</p> <p>③~④ 비과세대상 - 환지처분·교환·적격합병·주택신축판매업자</p> <p>⑤ 미등기토지 제외 - 법률규정 등으로 등기불가</p> <p>⑥ 귀속시기, 취득·양도 법68조 준용</p> <p>⑦~⑧ 법인법§55의2 ①(1)관련</p> <p>⑨ 양도소득 : 자산별 계산하여 합산, 양도차손 발생시 같은 세율 적용 자산에서 우선차감 후 다른 세율 적용자산에서 차감</p>
<p>② 비사업용 토지란 소유기간 중 일정기간 동안 비사업용 토지 범위에 해당하는 토지</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 농지(논·밭·과수원)으로 다음에 해당 2. 임야. 단, 다음 제외 3. 목장용지로 다음에 해당 4. 위 토지 외 토지 단, 다음제외 재산세 비과세·면제, 별도합산·분리과세, 업무와 관련있는 것으로 인정되는 토지 시행령규정 	<p>§92의3 비사업용 토지의 기간기준 - 토지보유기간별로 구분된 양도일 직전의 일정기간 기준으로 판정</p> <p>§92의4 토지지목의 판정 - 사실상의 현황, 사실상의 현황이 불분명시 공부상 등재현황에 따름</p> <p>§92의5 농지의 범위 등</p>
<p>③ 비사업용 토지의 제외 취득 후 법령에 따라 사용금지되는 등 부득이한 사유에 해당 ☞ 법인령§92의11</p>	<p>§92의6 임야의 범위 등</p> <p>§92의7 목장용지의 범위 등</p>
<p>④ 비과세대상(미등기시 제외)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 파산선고에 의한 처분 2. 법인이 직접 경작하던 농지로 농지의 교환분할통합으로 발생 3. 도정법에 따른 환지처분 등 시행령으로 정한 사유 발생 	<p>§92의8 사업에 사용되는 그 밖의 토지의 범위</p> <p>§92의9 주택부수토지의 범위</p>

「법인세법」 제55조의2 각 항	「법인세법 시행령」 제92조의2~11
⑤ 미등기토지 : 취득등기를 하지 아니하고 양도하는 토지 등 단, 장기할부조건 취득 등 제외(시행령 규정)	§92의10 별장의 범위와 적용기준 §92의11 부득이한 사유가 있어 비사업용 토지로 보지 않는 토지의 판정기준
⑥ 양도소득 : 양도가액-장부가액 단, 비영리법인이 '90.12.31.이전 취득한 토지등은 장부가액 또는 '91.1.1. 현재 상증법상 평가액 중 큰 금액 선택	
⑦ 지목의 범위, 주된사업의 판정기준, 양도손실발생시 소득계산, 귀속시기는 시행령으로 정함	
⑧ 토지등을 '12.12.31.까지 양도로 발생한 소득은 1항 2호 및 3호 미적용	

◆ 법인세법 제55조의2 【토지등 양도소득에 대한 과세특례】

- ① 내국법인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지, 건물(건물에 부속된 시설물과 구축물을 포함한다), 주택을 취득하기 위한 권리로써 「소득세법」 제88조제9호에 따른 조합원입주권 및 같은 조 제10호에 따른 분양권(이하 이 조 및 제95조의2에서 “토지등”이라 한다)을 양도한 경우에는 해당 각 호에 따라 계산한 세액을 토지등 양도소득에 대한 법인세로 하여 제13조에 따른 과세표준에 제55조에 따른 세율을 적용하여 계산한 법인세액에 추가하여 납부하여야 한다. 이 경우 하나의 자산이 다음 각 호의 규정 중 둘 이상에 해당할 때에는 그 중 가장 높은 세율을 적용한다. <개정 2014.1.1, 2014.12.23, 2020.8.18>
 1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산을 2012년 12월 31일까지 양도한 경우에는 그 양도소득에 100분의 10을 곱하여 산출한 세액
 - 가. 「소득세법」 제104조의2제2항에 따른 지정지역에 있는 부동산으로서 제2호에 따른 주택(이에 부수되는 토지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)
 - 나. 「소득세법」 제104조의2제2항에 따른 지정지역에 있는 부동산으로서 제3호에 따른 비사업용 토지
 - 다. 그 밖에 부동산가격이 급등하거나 급등할 우려가 있어 부동산가격의 안정을 위하여 필요한 경우에 대통령령으로 정하는 부동산
 2. 대통령령으로 정하는 주택(이에 부수되는 토지를 포함한다) 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」 제3조제3항 및 제4항에 따른 읍 또는 면에 있으면서 대통령령으로 정하는 범위 및 기준에 해당하는 농어촌주택(그 부속토지를 포함한다)은 제외한다.
3. 비사업용 토지를 양도한 경우에는 토지등의 양도소득에 100분의 10(미등기 토지등의 양도소득에 대하여는 100분의 40)을 곱하여 산출한 세액
 4. 주택을 취득하기 위한 권리로써 「소득세법」 제88조제9호에 따른 조합원입주권 및 같은 조 제10호에 따른 분양권을 양도한 경우에는 토지등의 양도소득에 100분의 20을 곱하여 산출한 세액
- ② 제1항제3호에서 “비사업용 토지”란 토지를 소유하는 기간 중 대통령령으로 정하는 기간 동안 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다. <개정 2013.1.1, 2014.12.23, 2015.7.24>
1. 논밭 및 과수원(이하 이 조에서 “농지”라 한다)으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것
 - 가. 농업을 주된 사업으로 하지 아니하는 법인이 소유하는 토지. 다만, 「농지법」이나 그 밖의 법률에 따라 소유할 수 있는 농지로서 대통령령으로 정하는 농지는 제외한다.
 - 나. 특별시, 광역시(광역시에 있는 군 지역은 제외한다. 이하 이 항에서 같다), 특별자치시(특별자치시에 있는 읍·면지역은 제외한다. 이하 이 항에서 같다), 특별자치도(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따라 설치된 행정시의 읍·면지역은 제외한다. 이하 이 항에서 같다) 및 시 지역[「지방자치법」 제3조제4항에 따른 도농(都農) 복합형태의 시의 읍·면 지역은 제외한다. 이하 이 항에서 같다] 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역(대통령령으로 정하는 지역은 제외한다. 이하 이 목에서 같다)에 있는 농지. 다만, 특별시, 광역시, 특별자치시, 특별자치도 및 시 지역의 도시지역에 편입된 날부터 대통령령으로 정하는 기간이 지나지 아니한 농지는 제외한다.
 2. 임야. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것은 제외한다.
 - 가. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따라 지정된 채종림(採種林)·시험림, 「산림보호법」 제7조에 따른 산림보호구역, 그 밖에 공익상 필요하거나 산림의 보호·육성을 위하여 필요한 임야로서 대통령령으로 정하는 것
 - 나. 임업을 주된 사업으로 하는 법인이나 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 독립가(篤林家)인 법인이 소유하는 임야로서 대통령령으로 정하는 것
 - 다. 토지의 소유자·소재지·이용상황·보유기간 및 면적 등을 고려하여 법인의 업무와 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 임야로서 대통령령으로 정하는 것
 3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 목장용지. 다만, 토지의 소유자·소재지·이용상황·

- 보유기간 및 면적 등을 고려하여 법인의 업무와 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 목장용지로서 대통령령으로 정하는 것은 제외한다.
- 가. 축산업을 주된 사업으로 하는 법인이 소유하는 목장용지로서 대통령령으로 정하는 축산용 토지의 기준면적을 초과하거나 특별시, 광역시, 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)
- 나. 축산업을 주된 사업으로 하지 아니하는 법인이 소유하는 목장용지
4. 농지, 임야 및 목장용지 외의 토지 중 다음 각 목을 제외한 토지
- 가. 「지방세법」이나 관계 법률에 따라 재산세가 비과세되거나 면제되는 토지
- 나. 「지방세법」 제106조제1항제2호 및 제3호에 따른 재산세 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 토지
- 다. 토지의 이용상황, 관계 법률의 의무이행 여부 및 수입금액 등을 고려하여 법인의 업무와 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 토지로서 대통령령으로 정하는 것
5. 「지방세법」 제106조제2항에 따른 주택 부속토지 중 주택이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적을 초과하는 토지
6. 별장의 부속토지. 다만, 별장에 부속된 토지의 경계가 명확하지 아니한 경우에는 그 건축물 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 부속토지로 본다.
7. 그 밖에 제1호부터 제6호까지에 규정된 토지와 유사한 토지로서 법인의 업무와 직접 관련이 없다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 대통령령으로 정하는 토지
- ③ 제1항제3호를 적용할 때 토지를 취득한 후 법령에 따라 사용이 금지되거나 그 밖에 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있어 비사업용 토지에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 비사업용 토지로 보지 아니할 수 있다.
- ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등 양도소득에 대하여는 제1항을 적용하지 아니한다. 다만, 미등기 토지등에 대한 토지등 양도소득에 대하여는 그러하지 아니하다.
1. 파산선고에 의한 토지등의 처분으로 인하여 발생하는 소득
2. 법인이 직접 경작하던 농지로서 대통령령으로 정하는 경우에 해당하는 농지의 교환 또는 분할·통합으로 인하여 발생하는 소득
3. 「도시 및 주거환경정비법」이나 그 밖의 법률에 따른 환지(換地) 처분 등 대통령령으로 정하는 사유로 발생하는 소득
- ⑤ 제1항 및 제4항에서 “미등기 토지등”이란 토지등을 취득한 법인이 그 취득에 관한 등기를 하지 아니하고 양도하는 토지등을 말한다. 다만, 장기할부 조건으로 취득한 토지등으로서 그 계약조건에 의하여 양도 당시 그 토지등의 취득등기가 불가능한

토지등이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 토지등은 제외한다.

- 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 제61조제1항에 따라 평가한 가액 중 큰 가액을 뺀 금액으로 할 수 있다. <개정 2014.12.23>
- 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.
- ⑧ 토지등을 2012년 12월 31일까지 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 제1항제2호 및 제3호를 적용하지 아니한다.

◆ 법인세법 시행령 제92조의2 【토지등양도소득에 대한 과세특례】

- ① 삭제 <2009.6.8>
- ② 법 제55조의2제1항제2호 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(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법을 부칙 제5조제1항이 적용되는 주택으로 한정한다)으로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제5항에 따라 임대무기간이 종료한 날에 등록이 말소되는 경우에는 임대무기간이 종료한 날에 제1호, 제1호의2, 제1호의4 및 제1호의12에서 정한 임대기간요건을 갖춘 것으로 본다. <신설 2003.12.30, 2022.8.2>

1. 해당 법인이 임대하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 민간매입 임대주택 또는 「공공주택 특별법」 제2조제1호의3에 따른 공공매입임대주택으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택. 다만, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 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.

가. 삭제 <2013.2.15>

나. 5년 이상 임대한 주택일 것

다. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 민간임대주택으로 등록하거나 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 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」

- 제2조제1호에 따른 수도권(이하 “수도권”이라 한다) 밖의 지역인 경우에는 3억원 이하일 것
- 1의2. 해당 법인이 임대하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택 또는 「공공주택 특별법」 제2조제1호의2에 따른 공공건설임대주택으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택이 2호 이상인 경우 그 주택. 다만, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자의 경우에는 2018년 3월 31일 이전에 사업자등록등을 한 주택으로 한정한다.
- 가. 대지면적이 298제곱미터 이하이고 주택의 연면적(「소득세법 시행령」 제154조제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말한다)이 149제곱미터 이하일 것
- 나. 5년 이상 임대하는 것일 것
- 다. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 민간임대주택으로 등록하거나 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택으로 건설 또는 매입되어 임대를 개시한 날의 해당 주택 및 이에 딸린 토지의 기준시가의 합계액이 6억원 이하일 것
- 1의3. 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사 또는 「간접투자자산 운용업법」 제27조제3호에 따른 부동산간접투자자구가 2008년 1월 1일부터 2008년 12월 31일까지 취득 및 임대하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 민간매입임대주택 또는 「공공주택 특별법」 제2조제1호의3에 따른 공공매입 임대주택으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택이 5호 이상인 경우 그 주택
- 가. 대지면적이 298제곱미터 이하이고 주택의 연면적(「소득세법 시행령」 제154조제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말한다)이 149제곱미터 이하일 것
- 나. 10년 이상 임대하는 것일 것
- 다. 수도권 밖의 지역에 소재할 것
- 1의4. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 민간매입임대주택 또는 「공공주택 특별법」 제2조제1호의3에 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.

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

나. 5년 이상 임대하는 것일 것

다. 수도권 밖의 지역에 소재할 것

라. 가목부터 다목까지의 요건을 모두 갖춘 매입임대주택(이하 이 조에서 “미분양매입 임대주택”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 미분양매입 임대주택을 합산하여 5호 이상일 것]

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 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대 주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 또는 같은 조 제6호에 따른 단기민간 임대주택이 아닐 것

바. 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록을 한 같은 법 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택을 같은 법 제5조제3항에 따라 2020년 7월 11일 이후 장기일반민간임대주택등으로 변경 신고한 주택이 아닐 것

1의5. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 「부동산투자회사법」 제2조제1호다목에 따른 기업구조조정부동산투자회사 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조 제2호에 따른 부동산집합투자기구(이하 이 항에서 “기업구조조정부동산 투자회사등”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 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지나 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다. 이하 이 항에서 같다)

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

나. 존립기간이 5년 이내일 것

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

- 1의7. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 신탁계약에 따른 신탁재산으로 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자(이하 이 호에서 “신탁업자”라 한다)가 2010년 2월 11일까지 직접 취득(2010년 2월 11일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)을 하는 미분양주택
- 가. 주택의 시공자(이하 이 조에서 “시공자”라 한다)가 채권을 발행하여 조달한 금전을 신탁업자에게 신탁하고, 해당 시공자가 발행하는 채권을 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사의 신용보증을 받아 「자산유동화에 관한 법률」에 따라 유동화 할 것
- 나. 신탁업자가 신탁재산으로 취득하는 부동산은 모두 서울특별시 밖의 지역에 있는 미분양주택(「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 60 이상일 것
- 다. 신탁재산의 운용기간(신탁계약이 연장되는 경우 그 연장되는 기간을 포함한다)이 5년 이내일 것
- 1의8. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 기업구조조정부동산투자회사등이 2011년 4월 30일까지 직접 취득(2011년 4월 30일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택
- 가. 취득하는 부동산이 모두 서울특별시 밖의 지역에 있는 2010년 2월 11일 현재 미분양주택으로서 그 중 수도권 밖의 지역에 있는 주택수의 비율이 100분의 50 이상일 것
- 나. 존립기간이 5년 이내일 것
- 1의9. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 신탁계약에 따른 신탁재산으로 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자(이하 이 호에서 “신탁업자”라 한다)가 2011년 4월 30일까지 직접 취득(2011년 4월 30일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 수도권 밖의 지역에 있는 미분양주택
- 가. 시공자가 채권을 발행하여 조달한 금전을 신탁업자에게 신탁하고, 해당 시공자가 발행하는 채권을 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사의 신용보증을 받아 「자산유동화에 관한 법률」에 따라 유동화할 것
- 나. 신탁업자가 신탁재산으로 취득하는 부동산은 모두 서울특별시 밖의 지역에 있는 2010년 2월 11일 현재 미분양주택(「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

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

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

가. 취득하는 부동산이 모두 미분양주택일 것

나. 존립기간이 5년 이내일 것

1의11. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 신탁계약에 따른 신탁재산으로 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자(이하 이 호에서 「신탁업자」라 한다)가 2012년 12월 31일까지 직접 취득(2012년 12월 31일까지 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 포함한다)하는 미분양주택(「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사가 분양보증을 하여 준공하는 주택만 해당한다)

가. 시공자가 채권을 발행하여 조달한 금전을 신탁업자에게 신탁하고, 해당 시공자가 발행하는 채권을 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사의 신용보증을 받아 「자산유동화에 관한 법률」에 따라 유동화할 것

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

1의12. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 민간매입임대주택 중 같은 조 제4호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 같은 조 제5호에 따른 장기일반민간임대주택(이하 이 조에서 “장기일반민간임대주택등”이라 한다)으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택[「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반 민간임대주택의 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 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택을 같은 법 제5조제3항에 따라 2020년 7월 11일 이후 장기일반민간임대주택등으로 변경 신고한 주택은 제외한다.

가. 10년 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

1의13. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 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 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택을 같은 법 제5조제3항에 따라 2020년 7월 11일 이후 장기일반민간임대주택등으로 변경 신고한 주택은 제외한다.

- 가. 대지면적이 298제곱미터 이하이고 주택의 연면적(「소득세법 시행령」 제154조제3항 본문에 따라 주택으로 보는 부분과 주거전용으로 사용되는 지하실부분의 면적을 포함하고, 공동주택의 경우에는 전용면적을 말한다)이 149제곱미터 이하일 것
- 나. 10년 이상 임대하는 것일 것
- 다. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 민간임대주택으로 등록하여 해당 주택의 임대를 개시한 날의 해당 주택 및 이에 딸린 토지의 기준시가의 합계액이 9억원 이하일 것
- 라. 직전 임대차계약 대비 임대보증금 또는 임대료(이하 이 호에서 “임대료등”이라 한다)의 증가율이 100분의 5를 초과하는 임대차계약을 체결하지 않았을 것. 이 경우 임대료등을 증액하는 임대차계약을 체결하면서 임대보증금과 월임대료를 서로 전환하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제4항에서 정하는 기준에 따라 임대료등의 증가율을 계산한다.
- 마. 임대차계약을 체결한 후 또는 약정에 따라 임대료등의 증액이 있는 후 1년 이내에 임대료등을 증액하는 임대차계약을 체결하지 않았을 것
- 1의14. 제1호, 제1호의2, 제1호의4 및 제1호의12에 해당하는 임대주택(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제5조제1항이 적용되는 주택으로 한정한다)으로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제1항제11호에 따라 임대 사업자의 임대의무기간 내 등록 말소 신청으로 등록이 말소된 경우(같은 법 제43조에 따른 임대의무기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우에 한정한다)에는 해당 등록 말소 이후 1년 이내 양도하는 주택
2. 주주등이나 출연자가 아닌 임원 및 직원에게 제공하는 사택 및 그 밖에 무상으로 제공하는 법인 소유의 주택으로서 사택제공기간 또는 무상제공기간이 10년 이상인 주택
3. 저당권의 실행으로 인하여 취득하거나 채권변제를 대신하여 취득한 주택으로서 취득일부터 3년이 경과하지 아니한 주택
4. 그 밖에 부득이한 사유로 보유하고 있는 주택으로서 기획재정부령으로 정하는 주택
- ③ 법 제55조의2제4항제2호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 「소득세법 시행령」 제153조제1항의 규정에 의한 경우를 말한다. 이 경우 동항제3호 단서의 규정중 “농지소재지에 거주하면서 경작”은 “경작”으로 본다. <개정 2005.2.19, 2005.12.31, 2011.6.3>
- ④ 법 제55조의2제4항제3호에서 “대통령령으로 정하는 사유로 발생하는 소득”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 소득을 말한다. <개정 2005.2.19, 2005.12.31, 2006.2.9, 2008.2.29, 2009.9.21, 2010.6.8, 2011.6.3, 2012.2.2, 2015.2.3, 2015.12.28, 2016.2.12, 2018.7.16, 2021.2.17, 2022.8.2, 2024.11.12>
1. 「도시개발법」 그 밖의 법률에 의한 환지처분으로 지목 또는 지번이 변경되거나 체비지로 충당됨으로써 발생하는 소득. 이 경우 환지처분 및 체비지는 「소득세법

시행령」 제152조의 규정에 의한 것으로 한다.

- 1의2. 「소득세법 시행령」 제152조제3항에 따른 교환으로 발생하는 소득
 2. 적격분할·적격합병·적격물적분할·적격현물출자·조직변경 및 교환(법 제50조의 요건을 갖춘 것에 한한다)으로 인하여 발생하는 소득
 3. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사가 같은 법에 따른 개발사업으로 조성한 토지중 주택건설용지로 양도함으로써 발생하는 소득
 4. 주택을 신축하여 판매(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설 임대주택 또는 「공공주택 특별법」 제2조제1호의2에 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
 - 가. 주택의 연면적(지하층의 면적, 지상층의 주차용으로 사용되는 면적 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호의 규정에 따른 주민공동시설의 면적을 제외한다)
 - 나. 건물이 정착된 면적에 5배(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조의 규정에 따른 도시지역 밖의 토지의 경우에는 10배)를 곱하여 산정한 면적
 5. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자로서 장기일반민간 임대주택등을 300호 또는 300세대 이상 취득하였거나 취득하려는 자에게 토지를 양도하여 발생하는 소득
 6. 「공공주택 특별법」 제2조제1호의3에 따른 공공매입임대주택(이하 이 호에서 “공공매입임대주택”이라 한다)을 건설할 자(같은 법 제4조에 따른 공공주택사업자와 공공매입임대주택을 건설하여 양도하기로 약정을 체결한 자로 한정한다)에게 2027년 12월 31일까지 주택 건설을 위한 토지를 양도하여 발생하는 소득
 7. 그 밖에 공공목적을 위한 양도 등 기획재정부령이 정하는 사유로 인하여 발생하는 소득
- ⑤ 법 제55조의2제5항 단서에서 “대통령령으로 정하는 토지등”이란 다음 각호의 1에 해당하는 것을 말한다. <개정 2005.12.31, 2011.6.3>
1. 법률의 규정 또는 법원의 결정에 의하여 양도당시 취득에 관한 등기가 불가능한 토지등
 2. 법 제55조의2제4항제2호의 규정에 의한 농지
- ⑥ 제68조는 법 제55조의2제1항에 따른 토지등양도소득의 귀속사업연도, 양도시기 및 취득시기에 관하여 이를 준용한다. 다만, 제68조제4항에 따른 장기할부조건에 의한 토지등의 양도의 경우에는 같은 조 제2항에도 불구하고 같은 조 제1항제3호에 따른다. <개정 2003.12.30, 2020.2.11>
- ⑦ 법 제55조의2제1항제1호의 규정을 적용함에 있어서 예약매출에 의하여 토지 등을 양도하는 경우에는 그 계약일에 토지등이 양도된 것으로 본다. <개정 2003.12.30>
- ⑧ 제7항에 따라 계약일에 토지등이 양도되는 것으로 보는 경우의 토지등양도소득은 제69조제2항에 따른 작업진행률을 기준으로 하여 계산한 수익과 비용중 법

제55조의2제1항제1호가목 및 나목에 해당하는 지정지역에 포함되는 기간에 상응하는 수익과 비용을 각각 해당사업연도의 익금과 손금으로 하여 계산한다. 다만, 제69조제2항에 따른 작업진행률을 계산할 수 없다고 인정되는 경우로서 기획재정부령으로 정하는 경우에는 계약금액 및 총공사예정비를 그 목적물의 착수일부터 인도일까지의 기간에 균등하게 배분한 금액중 법 제55조의2제1항 제1호가목 및 나목에 해당하는 지정지역에 포함되는 기간에 상응하는 금액을 각각 해당사업연도의 익금과 손금으로 하여 계산한다. <개정 2003.12.30, 2008.2.29, 2009.6.8>

- ⑨ 법인이 각 사업연도에 법 제55조의2를 적용받는 2 이상의 토지등을 양도하는 경우에 토지등양도소득은 해당 사업연도에 양도한 자산별로 법 제55조의2제6항에 따라 계산한 금액을 합산한 금액으로 한다. 이 경우 양도한 자산 중 양도 당시의 장부가액이 양도금액을 초과하는 토지등이 있는 경우에는 그 초과하는 금액(이하 이 항에서 “양도차손”이라 한다)을 다음 각 호의 자산의 양도소득에서 순차로 차감하여 토지등양도소득을 계산한다. <개정 2009.2.4>

1. 양도차손이 발생한 자산과 같은 세율을 적용받는 자산의 양도소득
2. 양도차손이 발생한 자산과 다른 세율을 적용받는 자산의 양도소득

◆ **법인세법 시행령 제92조의3 【비사업용 토지의 기간기준】**

법 제55조의2제2항 각호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간을 말한다. <개정 2009.2.4, 2011.6.3, 2015.2.3>

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

◆ 법인세법 시행령 제92조의4 【토지지목의 판정】

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

◆ 법인세법 시행령 제92조의5 【농지의 범위 등】

- ① 법 제55조의2제2항제1호에서 “농지”라 함은 전·답 및 과수원으로서 지적공부상의 지목에 관계없이 실제로 경작에 사용되는 토지를 말한다. 이 경우 농지의 경영에 직접 필요한 농막·퇴비사·양수장·지소(池沼)·농도·수로 등의 토지 부분을 포함한다.
- ② 법 제55조의2제2항제1호가목의 규정을 적용함에 있어 주업은 다음 각 호의 기준에 따라 판정한다.
 1. 2 이상의 서로 다른 사업을 영위하는 경우에는 주업은 사업별 사업수입금액이 큰 사업으로 한다.
 2. 제1호의 규정에 불구하고 당해 법인이 농업에 직접 사용한 농지에서 생산한 농산물을 당해 법인이 제조·생산하는 제품의 원료로 사용하고 그 농업과 제조업 등을 구분하여 경리하는 경우에는 농업을 주업으로 하는 것으로 본다. 이 경우 당해 법인이 생산한 농산물 중 당해 법인이 제조하는 제품의 원재료로 사용하는 것의 비율(이하 이 항에서 “사용비율”이라 한다)이 100분의 50 미만인 경우에는 당해 농지의 면적 중 그 사용비율에 상당하는 면적의 2배 이내의 농지에 한하여 농업을 주업으로 하는 것으로 본다.
 - ③ 법 제55조의2제2항제1호가목 단서에서 “대통령령으로 정하는 농지”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 농지를 말한다. <개정 2008.2.22, 2008.2.29, 2011.6.3, 2015.2.3>
 1. 「농지법」 제6조제2항제2호·제6호·제10호가목 또는 다목에 해당하는 농지
 2. 「농지법」 제6조제2항제7호에 따른 농지전용허가를 받거나 농지전용신고를 한 법인이 소유한 농지 또는 같은 법 제6조제2항제8호에 따른 농지전용협의를 완료한 농지로서 당해 전용목적으로 사용되는 토지
 3. 「농지법」 제6조제2항제10호라목부터 바목까지의 규정에 따라 취득한 농지로서 당해 사업목적으로 사용되는 토지
 4. 종중이 소유한 농지(2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한한다)
 5. 제사·종교·자선·학술·기에 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 「지방세법 시행령」 제22조에 따른 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 농지
 6. 「농지법」 그 밖의 법률에 따라 소유할 수 있는 농지로서 기획재정부령이 정하는 농지
 - ④ 법 제55조의2제2항제1호나목 본문에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 「국토의 계획

- 및 이용에 관한 법률」에 따른 녹지지역 및 개발제한구역을 말한다. <개정 2011.6.3>
 ⑤ 법 제55조의2제2항제1호나목 단서에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 3년을 말한다.
 <개정 2011.6.3., 2015.2.3>

◆ **법인세법 시행령 제92조의6【임야의 범위 등】**

- ① 법 제55조의2제2항제2호가목에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임야를 말한다. <개정 2007.2.28, 2008.2.29, 2008.4.3, 2008.9.22, 2009.6.9, 2010.3.9, 2011.6.3, 2024.5.7>
1. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 채종림·시험림과 「산림보호법」에 따른 산림보호구역
 2. 사찰림 또는 동유림(洞有林)
 3. 「자연공원법」에 따른 공원자연보존지구 및 공원자연환경지구 안의 임야
 4. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 도시공원 안의 임야
 5. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 보호구역 또는 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 보호구역 안의 임야
 6. 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」에 따라 전통사찰이 소유하고 있는 경내지
 7. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역 안의 임야
 8. 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역 안의 임야
 9. 「도로법」에 따른 접도구역 안의 임야
 10. 「철도안전법」에 따른 철도보호지구 안의 임야
 11. 「하천법」에 따른 홍수관리구역 안의 임야
 12. 「수도법」에 따른 상수원보호구역 안의 임야
 13. 그 밖에 공익상 필요 또는 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야로서 기획재정부령이 정하는 것
- ② 법 제55조의2제2항제2호나목의 규정을 적용함에 있어 주업은 2 이상의 서로 다른 사업을 영위하는 경우에는 사업연도 종료일 현재 당해 법인의 총자산가액 중 당해 사업에 공여되는 자산의 가액이 큰 사업으로 한다.
- ③ 법 제55조의2제2항제2호나목에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 「산지관리법」에 따른 산지 안의 임야로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임야를 말한다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역(동법 시행령 제30조의 규정에 따른 보전녹지지역을 제외한다. 이하 이 항에서 같다) 안의 임야로서 도시지역으로 편입된 날부터 3년이 경과한 임야를 제외한다. <개정 2007.2.28, 2011.6.3, 2015.2.3>
1. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 산림경영계획인가를 받아 사업(施業) 중인 임야

2. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 특수산림사업지구 안의 임야
- ④ 법 제55조의2제2항제2호다목에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다. <개정 2007.2.28, 2008.2.29, 2011.6.3, 2015.2.3, 2015.7.20, 2021.1.5>
 1. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 종·묘 생산업자가 산림용 종자 또는 산림용 묘목의 생산에 사용하는 임야
 2. 「산림문화·휴양에 관한 법률」에 따른 자연휴양림을 조성 또는 관리·운영하는 사업에 사용되는 임야
 3. 「수목원·정원의 조성 및 진흥에 관한 법률」에 따른 수목원을 조성 또는 관리·운영하는 사업에 사용되는 임야
 4. 산림조합 및 산림계가 그 고유목적에 직접 사용하는 임야
 5. 제사·종교·자선·학술·기에 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 「지방세법 시행령」 제22조에 따른 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 임야
 6. 종중이 소유한 임야(2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한한다)
 7. 그 밖에 토지의 소유자, 소재지, 이용상황, 소유기간 및 면적 등을 고려하여 법인의 업무에 직접 관련이 있는 임야로서 기획재정부령으로 정하는 임야

◆ 법인세법 시행령 제92조의7 【목장용지의 범위 등】

- ① 법 제55조의2제2항제3호에서 “목장용지”라 함은 축산용으로 사용되는 축사와 부대시설의 토지, 초지 및 사료포(飼料圃)를 말한다.
- ② 법 제55조의2제2항제3호 각 목외의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다. <개정 2008.2.29, 2011.6.3, 2021.1.5>
 1. 종중이 소유한 목장용지(2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한한다)
 2. 「초·중등교육법」과 「고등교육법」에 따른 학교 및 「축산법」에 따른 가축개량 총괄기관과 가축개량기관이 시험·연구·실습지로 사용하는 목장용지
 3. 제사·종교·자선·학술·기에 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 「지방세법」 제186조제1호 본문의 규정에 따른 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 목장용지
 4. 그 밖에 토지의 소유자, 소재지, 이용상황, 소유기간 및 면적 등을 고려하여 법인의 업무와 직접 관련이 있는 목장용지로서 기획재정부령으로 정하는 것
- ③ 법 제55조의2제2항제3호가목의 규정을 적용함에 있어서 주업은 다음 각 호에 따라 판정한다.
 1. 2 이상의 서로 다른 사업을 영위하는 경우에는 주업은 사업별 사업수입금액이 큰 사업으로 한다. 다만, 「농업협동조합법」에 의하여 설립된 농업협동조합과 농업협동조합중앙회는 이를 축산업을 주업으로 하는 법인으로 본다.

2. 제1호 본문의 규정에 불구하고 당해 법인이 축산업에 직접 사용한 목장용지에서 생산한 축산물을 당해 법인이 제조하는 제품의 원재료로 사용하고 그 축산업과 제조업 등을 구분하여 경리하는 경우에는 축산업을 주업으로 하는 것으로 본다. 이 경우 당해 법인이 생산한 축산물 중 당해 법인이 제조하는 제품의 원재료로 사용하는 것의 비율(이하 이 항에서 “사용비율”이라 한다)이 100분의 50 미만인 경우에는 당해 목장용지의 면적 중 그 사용비율에 상당하는 면적의 2배 이내의 목장용지에 한하여 축산업을 주업으로 하는 것으로 본다.

- ④ 법 제55조의2제2항제3호가목에서 “대통령령으로 정하는 축산용 토지의 기준면적”이란 별표 1의2에 규정된 가축별 기준면적과 가축두수를 적용하여 계산한 토지의 면적을 말한다. <개정 2010.2.18, 2011.6.3, 2024.2.29>
- ⑤ 법 제55조의2제2항제3호가목에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 녹지지역 및 개발제한구역을 말한다. <신설 2008.2.22, 2011.6.3>
- ⑥ 법 제55조의2제2항제3호가목에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 3년을 말한다. <개정 2008.2.22, 2011.6.3., 2015.2.3>

◆ **법인세법 시행령 제92조의8【사업에 사용되는 그 밖의 토지의 범위】**

- ① 법 제55조의2제2항제4호다목에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다. <개정 2008.2.29, 2009.12.14, 2010.9.20, 2011.6.3, 2015.6.1, 2016.6.21, 2021.1.5, 2023.1.10>
 - 1. 운동장·경기장 등 체육시설용 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것
 - 가. 선수전용 체육시설용 토지 (1) 「국민체육진흥법」에 따라 직장운동경기부를 설치한 법인이 선수전용으로 계속하여 제공하고 있는 체육시설용 토지로서 기획재정부령이 정하는 선수전용체육시설의 기준면적 이내의 토지. 다만, 직장운동경기부가 기획재정부령이 정하는 선수·지도자 등에 관한 요건에 해당하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니하다. (2) 운동경기업을 영위하는 법인이 선수훈련에 직접 사용하는 체육시설로서 기획재정부령이 정하는 기준면적 이내의 토지
 - 나. 종업원 체육시설용 토지 종업원의 복지후생을 위하여 설치한 체육시설용 토지 중 기획재정부령이 정하는 종업원 체육시설의 기준면적 이내의 토지. 다만, 기획재정부령이 정하는 종업원 체육시설의 기준에 적합하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 다. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 체육시설업을 영위하는 법인이 동법의 규정에 따른 적합한 시설 및 설비를 갖추고 당해 사업에 직접 사용하는 토지
 - 라. 경기장운영업을 영위하는 법인이 당해 사업에 직접 사용하는 토지
 - 2. 주차장용 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것

- 가. 「주차장법」에 따른 부설주차장(주택의 부설주차장을 제외한다. 이하 이 목에서 같다)으로서 동법에 따른 부설주차장 설치기준면적 이내의 토지. 다만, 제6호의 규정에 따른 휴양시설업용 토지 안의 부설주차장용 토지에 대하여는 제6호에서 정하는 바에 의한다.
- 나. 「지방세법 시행령」 제101조제3항제1호에 따른 사업자 외의 법인으로서 업무용 자동차(승용자동차·이륜자동차 및 종업원의 통근용 승합자동차를 제외한다)를 필수적으로 보유하여야 하는 사업에 제공되는 업무용자동차의 주차장용 토지. 다만, 소유하는 업무용자동차의 차종별 대수에 「여객자동차운수사업법」 또는 「화물자동차 운수사업법」에 규정된 차종별 해당 최저보유차고 면적기준을 곱하여 계산한 면적을 합한 면적(이하 “최저차고기준면적”이라 한다)에 1.5를 곱하여 계산한 면적 이내의 토지에 한한다.
- 다. 주차장운영업용 토지주차장운영업을 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.
4. 「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련시설용 토지로서 동법에 따른 시설·설비 기준을 갖춘 토지. 다만, 기획재정부령이 정하는 기준면적을 초과하는 토지를 제외한다.
5. 종업원 등의 예비군훈련을 실시하기 위하여 소유하는 토지로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 토지
 - 가. 지목이 대지 또는 공장용지가 아닐 것
 - 나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역의 주거지역·상업지역 및 공업지역 안에 소재하지 아니할 것
 - 다. 기획재정부령이 정하는 시설기준을 갖추고 기획재정부령이 정하는 기준면적 이내일 것
 - 라. 수임 군부대의 장으로부터 예비군훈련의 실시를 위임받은 자가 소유할 것
6. 「관광진흥법」에 따른 전문휴양업·종합휴양업 등 기획재정부령이 정하는 휴양 시설업용 토지로서 기획재정부령이 정하는 기준면적 이내의 토지
7. 하치장용 등의 토지·물품의 보관·관리를 위하여 별도로 설치·사용되는 하치장·야적장·적치장 등(「건축법」에 따른 건축허가를 받거나 신고를 하여야 하는 건축물로서 허가 또는 신고없이 건축한 창고용 건축물의 부속토지를 포함한다)으로서 당해 사업연도중 물품의 보관·관리에 사용된 최대면적의 100분의 120 이내의 토지
8. 골재채취장용 토지·「골재채취법」에 따라 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장에

- 한한다)으로부터 골재채취의 허가를 받은 법인이 허가받은 바에 따라 골재채취에 사용하는 토지
9. 「폐기물관리법」에 따라 허가를 받아 폐기물처리업을 영위하는 법인이 당해 사업에 사용하는 토지
 10. 광천지[광천지(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
 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
 - 가. 「양식산업발전법」에 따라 허가를 받은 육상해수양식어업 또는 「수산종자산업육성 법」에 따라 허가를 받은 수산종자생산업에 사용되는 토지
 - 나. 「내수면어업법」에 따라 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말하며, 서울특별시의 한강의 경우에는 한강관리에 관한 업무를 관장하는 기관의 장을 말한다. 이하 이 목에서 같다)으로부터 면허 또는 허가를 받거나 시장·군수 또는 구청장에게 신고한 자가 당해 면허어업·허가어업 및 신고어업에 사용하는 토지
 - 다. 가목 및 나목 외의 토지로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 기획재정부령이 정하는 율 이상인 토지
 12. 블록·석물·토관제조업용 토지, 화훼판매시설업용 토지, 조경작물식재업용 토지, 자동차 정비·중장비정비·중장비운전 또는 농업에 관한 과정을 교육하는 학원용 토지 그 밖에 이와 유사한 토지로서 기획재정부령이 정하는 토지의 경우에는 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 기획재정부령이 정하는 율 이상인 토지
 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
- ② 제1항제2호다목·제10호·제11호다목 및 제12호의 규정을 적용함에 있어서 “토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율(이하 이 항에서 “수입금액비율”이라 한다)”은 사업연도별로 계산하되, 다음 각 호의 비율 중 큰 것으로 한다. 이 경우 당해 토지에서 발생한 수입금액을 토지의 필지별로 구분할 수 있는 경우에는 필지별로 수입금액비율을 계산한다.
1. 당해 사업연도의 연간수입금액을 당해 사업연도의 토지가액으로 나눈 비율
 2. (당해 사업연도의 연간수입금액 + 직전 사업연도의 연간수입금액) ÷ (당해 사업연도의 토지가액 + 직전 사업연도의 토지가액)
- ③ 제2항에서 “연간수입금액”이라 함은 다음 각 호에 규정한 방법에 따라 계산한 금액을

말한다. <개정 2013.6.28>

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」 제65조제1항에 규정된 산식을 준용하여 계산한 금액을 합산한다.
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. 당해토지등에 관련된 1사업연도의 수입금액 = 당해토지등과 기타토지등에 공통으로 관련된 1사업연도의 수입금액 × (당해 사업연도의 당해 토지의 가액 ÷ 당해 사업연도의 당해 토지의 가액과 그 밖의 토지의 가액의 합계액)
3. 사업의 신규개시·폐업, 토지의 양도 또는 법령에 따른 토지의 사용금지 그 밖의 부득이한 사유로 인하여 1사업연도 중 당해 토지에서 사업을 영위한 기간이 1년 미만인 경우에는 당해 기간 중의 수입금액을 1년간으로 환산하여 연간수입금액을 계산한다.

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

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

1. 토지 위에 건축물 및 시설물이 없는 경우

가. 취득시기가 늦은 토지

나. 취득시기가 동일한 경우에는 법인이 선택하는 토지

2. 토지 위에 건축물 또는 시설물이 있는 경우

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

나. 취득시기가 동일한 경우에는 법인이 선택하는 토지

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

부속토지면적등의 계산은 다음 산식에 의한다.

1. 하나의 건축물이 복합용으로 사용되는 경우 특정용도분의 부속토지면적등 = 건축물의 부속토지면적등 × 특정용도분의 연면적/건축물의 연면적
 2. 동일경계 안에 용도가 다른 다수의 건축물이 있는 경우 특정용도분의 부속토지면적 = 다수의 건축물의 전체 부속토지면적 × 특정용도분의 바닥면적/다수의 건축물의 전체 바닥면적
- ⑦ 법 제55조의2제2항의 규정을 적용함에 있어서 업종의 분류는 이 영에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「통계법」 제17조의 규정에 따라 통계청장이 고시하는 한국표준산업분류에 따른다.

◆ 법인세법 시행령 제92조의9 【주택부수토지의 범위】

법 제55조의2제2항제5호에서 “지역별로 대통령령으로 정하는 배율”이란 다음 각 호의 배율을 말한다. <개정 2011.6.3>

1. 도시지역 안의 토지 5배
2. 도시지역 밖의 토지 10배

◆ 법인세법 시행령 제92조의10 【별장의 범위와 적용기준】

법 제55조의2제1항제2호 단서에서 “대통령령으로 정하는 범위 및 기준에 해당하는 농어촌주택(그 부속토지를 포함한다)”이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 주택과 그 부속토지를 말한다. <개정 2011.6.3, 2015.2.3>

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

◆ 법인세법 시행령 제92조의11 【부득이한 사유가 있어 비사업용 토지로 보지 않는 토지의 판정기준 등】

① 법 제55조의2제3항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 해당 각 호에서 규정한 기간동안 법 제55조의2제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 않은 토지로 보아 같은 항에 따른 비사업용 토지(이하 이 조에서 “비사업용 토지”라 한다)에 해당하는지를 판정한다. <개정 2008.2.29, 2009.2.4, 2021.1.5, 2024.5.7>

1. 토지를 취득한 후 법령에 따라 사용이 금지 또는 제한된 토지 : 사용이 금지 또는 제한된 기간
2. 토지를 취득한 후 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 또는 「자연유산의 보존

- 및 활용에 관한 법률」에 따라 지정된 보호구역 안의 토지 : 보호구역으로 지정된 기간
3. 그 밖에 공익, 기업의 구조조정 또는 불가피한 사유로 인한 법령상 제한, 토지의 현황·취득사유 또는 이용상황 등을 고려하여 기획재정부령으로 정하는 부득이한 사유에 해당되는 토지: 기획재정부령으로 정하는 기간
 - ② 법 제55조의2제3항의 규정에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지에 대하여는 해당 각 호에서 규정한 날을 양도일로 보아 제92조의3의 규정을 적용하여 비사업용 토지에 해당하는지 여부를 판정한다. <개정 2008.2.29>
 1. 「민사집행법」에 따른 경매에 따라 양도된 토지 : 최초의 경매기일
 2. 「국세징수법」에 따른 공매에 따라 양도된 토지 : 공매일
 3. 그 밖에 토지의 양도에 일정한 기간이 소요되는 경우 등 기획재정부령이 정하는 부득이한 사유에 해당되는 토지 : 기획재정부령이 정하는 날
 - ③ 법 제55조의2제3항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 비사업용 토지로 보지 않는다. <개정 2006.2.9, 2008.2.29, 2008.10.7, 2009.2.4, 2014.2.21, 2021.1.5, 2021.5.4>
 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 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지
 - 가. 사업인정고시일이 2006년 12월 31일 이전인 토지
 - 나. 취득일이 사업인정고시일로부터 5년 이전인 토지
 3. 법 제55조의2제2항제1호나목에 해당하는 농지로서 종중이 소유한 농지(2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한한다)
 4. 「사립학교법」에 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 고려하여 기획재정부령으로 정하는 부득이한 사유에 해당되는 토지

◆ 법인세법 시행규칙 제45조의2 【토지등 양도소득에 대한 과세특례】

- ① 영 제92조의2제2항제4호에서 “기획재정부령으로 정하는 주택”이란 「주택도시시기금법」에 따른 주택도시보증공사가 같은 법 시행령 제22조제1항제1호에 따라 매입한 주택을 말한다. <개정 2020.3.13>
- ② 영 제92조의2제8항 단서에서 “기획재정부령으로 정하는 경우”란 제34조제4항에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2019.3.20.>

◆ 법인세법 시행규칙 제46조 【사업에 사용되는 그 밖의 토지의 범위】

- ① 영 제92조의8제1항제1호 가목(1) 본문에서 “기획재정부령이 정하는 선수전용 체육시설의 기준면적”이라 함은 별표 7의 기준면적을 말한다. <개정 2008.3.31>
- ② 영 제92조의8제1항제1호 가목(1) 단서에서 “기획재정부령이 정하는 선수·지도자 등에 관한 요건”이라 함은 다음 각 호의 모든 요건을 말한다. <개정 2008.3.31>
 1. 선수는 대한체육회에 가맹된 경기단체에 등록되어 있는 자일 것
 2. 경기종목별 선수의 수는 당해 종목의 경기정원 이상일 것
 3. 경기종목별로 경기지도자가 1인 이상일 것
- ③ 영 제92조의8제1항제1호 가목(2)에서 “기획재정부령이 정하는 기준면적”이라 함은 별표 8의 기준면적을 말한다. <개정 2008.3.31>
- ④ 영 제92조의8제1항제1호 나목 본문에서 “기획재정부령이 정하는 종업원 체육시설의 기준면적”이라 함은 별표 9의 기준면적을 말한다. <개정 2008.3.31>
- ⑤ 영 제92조의8제1항제1호 나목 단서에서 “기획재정부령이 정하는 종업원체육시설의 기준”이라 함은 다음 각 호의 기준을 말한다. <개정 2008.3.31>
 1. 운동장과 코트는 축구·배구·테니스 경기를 할 수 있는 시설을 갖추는 것
 2. 실내체육시설은 영구적인 시설물이어야 하고, 탁구대를 2면 이상 둘 수 있는 규모일 것
- ⑥ 영 제92조의8제1항제2호 다목에서 “기획재정부령이 정하는 울”이라 함은 100분의 3을 말한다. <개정 2008.3.31>
- ⑦ 영 제92조의8제1항제3호 본문에서 “기획재정부령이 정하는 토지”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다. <개정 2008.3.31, 2016.3.7, 2020.3.13>
 1. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 개발사업시행자가 경제자유 구역개발계획에 따라 경제자유구역 안에서 조성한 토지
 2. 「관광진흥법」에 따른 사업시행자가 관광단지 안에서 조성한 토지
 3. 「기업도시개발 특별법」에 따라 지정된 개발사업시행자가 개발구역 안에서 조성한 토지
 4. 「유통단지개발 촉진법」에 따른 유통단지개발사업시행자가 당해 유통단지 안에서 조성한 토지
 5. 「중소기업진흥에 관한 법률」에 따라 단지조성사업의 실시계획이 승인된 지역의 사업시행자가 조성한 토지
 6. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에 따라 지정된 개발촉진지구 안의 사업시행자가 조성한 토지
 7. 「한국컨테이너부두공단법」에 따라 설립된 한국컨테이너부두공단이 조성한 토지
 8. 「친수구역 활용에 관한 특별법」에 따라 지정된 사업시행자가 친수구역 안에서 조성한 토지
- ⑧ 영 제92조의8제1항제4호 단서에서 “기획재정부령이 정하는 기준면적”이라 함은 수용정원에 200제곱미터를 곱한 면적을 말한다. <개정 2008.3.31>

Ⅰ. 영유권 부동산

Ⅱ. 토지등 영도소유에 대한 과세특례

Ⅲ. 비영리단체인 법인의 부동산 영도

Ⅳ. 기업도시개발사업지역에서 제외되는 지선

Ⅴ. 부동산 관련 취득세

Ⅵ. 관계법령

- ⑨ 영 제92조의8제1항제5호 다목의 규정에 따른 시설기준은 별표 10제1호와 같다.
- ⑩ 영 제92조의8제1항제5호 다목의 규정에 따른 기준면적은 별표 10제2호와 같다.
- ⑪ 영 제92조의8제1항제6호에서 “기획재정부령이 정하는 휴양시설업용 토지”라 함은 「관광진흥법」에 따른 전문휴양업·종합휴양업 그 밖의 이와 유사한 시설을 갖추고 타인의 휴양이나 여가선용을 위하여 이를 이용하게 하는 사업용 토지(「관광진흥법」에 따른 전문휴양업·종합휴양업 그 밖에 이와 유사한 휴양시설업의 일부로 운영되는 스키장업 또는 수영장업용 토지를 포함하며, 온천장용 토지를 제외한다)를 말한다. <개정 2008.3.31>
- ⑫ 영 제92조의8제1항제6호에서 “기획재정부령이 정하는 기준면적”이란 다음 각 호의 기준면적을 합한 면적을 말한다. <개정 2008.3.31, 2009.3.30, 2011.7.29>
 - 1. 옥외 동물방목장 및 옥외 식물원이 있는 경우 그에 사용되는 토지의 면적
 - 2. 부설주차장이 있는 경우 「주차장법」에 따른 부설주차장 설치기준면적의 2배 이내의 부설주차장용 토지의 면적. 다만, 「도시교통정비 촉진법」에 따라 교통영향분석·개선대책이 수립된 주차장의 경우에는 같은 법 제16조제4항에 따라 해당 사업자에게 통보된 주차장용 토지면적으로 한다.
 - 3. 「지방세법 시행령」 제101조제1항제2호에 따른 건축물이 있는 경우 재산세 종합합산 과세대상 토지 중 건축물의 바닥면적(건물 외의 시설물인 경우에는 그 수평투영면적을 말한다)에 동조제2항의 규정에 따른 용도지역별 배율을 곱하여 산정한 면적 범위 안의 건축물 부속토지의 면적
- ⑬ 영 제92조의8제1항제10호 및 제11호 다목에서 “기획재정부령이 정하는 율”이라 함은 100분의 4를 말한다. <개정 2008.3.31>
- ⑭ 영 제92조의8제1항제12호에서 “기획재정부령이 정하는 토지”라 함은 블록·석물·토관·벽돌·콘크리트제품·옹기·철근·비철금속·플라스틱파이프·골재·조경작물·화훼·분재·농산물·수산물·축산물의 도매업 및 소매업용(농산물·수산물 및 축산물의 경우에는 「유통산업발전법」에 따른 시장과 그 밖에 이와 유사한 장소에서 운영하는 경우에 한한다) 토지를 말한다. <개정 2008.3.31>
- ⑮ 영 제92조의8제1항제12호에서 “기획재정부령이 정하는 율”이라 함은 다음 각 호의 규정에 따른 율을 말한다. <개정 2007.3.30, 2008.3.31>
 - 1. 블록·석물 및 토관제조업용 토지 100분의 20
 - 2. 조경작물식재업용 토지 및 화훼판매시설업용 토지 100분의 7
 - 3. 자동차정비·중장비정비·중장비운전에 관한 과정을 교습하는 학원용 토지 100분의 10
 - 4. 농업에 관한 과정을 교습하는 학원용 토지 100분의 7
 - 5. 제14항의 규정에 따른 토지 100분의 10

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

- ① 영 제92조의11제1항제3호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 해당 각 호에서 규정한 기간동안 법 제55조의2제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 토지로 보아 같은 항에 따른 비사업용 토지에 해당하는지 여부를 판정한다. 다만, 부동산매매업(한국표준산업분류에 따른 건물건설업 및 부동산공급업을 말한다)을 영위하는 자가 취득한 매매용부동산에 대하여는 제1호 및 제2호를 적용하지 아니한다. <개정 2009.3.30, 2011.2.28, 2019.3.20>
1. 토지를 취득한 후 법령에 따라 당해 사업과 관련된 인가·허가(건축허가를 포함한다. 이하 같다)·면허 등을 신청한 자가 「건축법」 제18조 및 행정지도에 따라 건축허가가 제한됨에 따라 건축을 할 수 없게 된 토지 : 건축허가가 제한된 기간
 2. 토지를 취득한 후 법령에 따라 당해 사업과 관련된 인가·허가·면허 등을 받았으나 건축자재의 수급조절을 위한 행정지도에 따라 착공이 제한된 토지 : 착공이 제한된 기간
 3. 사업장(임시 작업장을 제외한다)의 진입도로로서 「사도법」에 따른 사도 또는 불특정다수인이 이용하는 도로 : 사도 또는 도로로 이용되는 기간
 4. 「건축법」에 따라 건축허가를 받을 당시에 공공공지(公共空地)로 제공한 토지 : 당해 건축물의 착공일부터 공공공지로의 제공이 끝나는 날까지의 기간
 5. 지상에 건축물이 정착되어 있지 아니한 토지를 취득하여 사업용으로 사용하기 위하여 건설에 착공(착공일이 불분명한 경우에는 착공신고서 제출일을 기준으로 한다)한 토지 : 당해 토지의 취득일부터 2년 및 착공일 이후 건설이 진행 중인 기간(천재지변, 민원의 발생 그 밖의 정당한 사유로 인하여 건설을 중단한 경우에는 중단한 기간을 포함한다)
 6. 저당권의 실행 그 밖에 채권을 변제받기 위하여 취득한 토지 및 청산절차에 따라 잔여재산의 분배로 인하여 취득한 토지 : 취득일부터 2년
 7. 당해 토지를 취득한 후 소유권에 관한 소송이 계속(係屬) 중인 토지 : 법원에 소송이 계속되거나 법원에 의하여 사용이 금지된 기간
 8. 「도시개발법」에 따른 도시개발구역 안의 토지로서 환지방식에 따라 시행되는 도시개발사업이 구획단위로 사실상 완료되어 건축이 가능한 토지 : 건축이 가능한 날부터 2년
 9. 건축물이 멸실·철거되거나 무너진 토지 : 당해 건축물이 멸실·철거되거나 무너진 날부터 2년
 10. 법인이 2년 이상 사업에 사용한 토지로서 사업의 일부 또는 전부를 휴업·폐업 또는 이전함에 따라 사업에 직접 사용하지 아니하게 된 토지 : 휴업·폐업 또는 이전일부터 2년
 11. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관이 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제10조의 규정에 따른 적기시정조치 또는 같은 법 제14조제2항의 규정에 따른

계약이전의 결정에 따라 같은 법 제2조제2호에 따른 부실금융기관으로부터 취득한 토지 : 취득일부터 2년

가. 「예금자보호법」 제3조의 규정에 따른 예금보험공사

나. 「예금자보호법」 제36조의3의 규정에 따른 정리금융기관

다. 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제2조제1호의 규정에 따른 금융기관

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

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

② 영 제92조의11제2항제3호의 규정에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지에 대하여는 해당 각 호에서 규정한 날을 양도일로 보아 영 제92조의3의 규정을 적용하여 비사업용 토지에 해당하는지 여부를 판정한다. <개정 2012.2.28>

1. 「농업협동조합법」에 따른 조합, 농업협동조합중앙회, 농협은행, 농협생명보험 또는 농협손해보험이 「농업협동조합의 구조개선에 관한 법률」에 따른 농업협동조합 자산관리회사에 매각을 위임한 토지 : 매각을 위임한 날

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

3. 전국을 보급지역으로 하는 일간신문을 포함한 3개 이상의 일간신문에 다음 각 목의 조건으로 매각을 3일 이상 공고하고, 공고일(공고일이 서로 다른 경우에는 최초의 공고일)부터 1년 이내에 매각계약을 체결한 토지 : 최초의 공고일

가. 매각예정가격이 법 제52조의 규정에 따른 시가 이하일 것

나. 매각대금의 100분의 70이상을 매각계약 체결일부터 6월 이후에 결제할 것

4. 제3호의 규정에 따른 토지로서 동호 각 목의 요건을 갖추어 매년 매각을 재공고(직전 매각공고시의 매각예정가격에서 동 금액의 100분의 10을 차감한 금액 이하로 매각을 재공고한 경우에 한한다)하고, 재공고일부터 1년 이내에 매각계약을 체결한 토지 : 최초의 공고일

③ 영 제92조의11제3항제5호에서 “기획재정부령으로 정하는 부득이한 사유에 해당되는 토지”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다. <개정 2009.3.30, 2011.2.28, 2013.3.23, 2014.11.19, 2015.3.13, 2020.3.13>

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

2. 채권은행 간 거래기업의 신용위험평가 및 기업구조조정방안 등에 대한 협의와 거래기업에 대한 채권은행 공동관리절차를 규정한 「채권은행협의회 운영협약」에

- 다른 관리대상기업과 채권은행자율협의회가 같은 협약 제19조에 따라 해당 관리대상기업의 경영정상화계획 이행을 위한 특별약정을 체결하고 그 관리대상기업이 해당 약정에 따라 양도하는 토지
3. 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」에 따른 금융기관이 같은 법 제10조제1항에 따라 금융위원회로부터 적기시정조치를 받고 그 이행계획 등에 따라 양도하는 토지
 4. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합중앙회가 같은 법 제83조의3제2항에 따라 금융위원회로부터 경영개선상태의 개선을 위한 조치를 이행하도록 명령받고 그 명령에 따라 양도하는 토지
 5. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합이 같은 법 제86조제1항에 따라 금융위원회로부터 경영관리를 받거나, 같은 법 제89조제4항에 따라 신용협동조합중앙회장으로부터 재무상태의 개선을 위한 조치를 하도록 요청받고 그에 따라 양도하는 토지
 6. 「농업협동조합의 구조개선에 관한 법률」에 따른 조합이 같은 법 제4조제1항에 따라 농림축산식품부장관으로부터 적기시정조치를 받고 그 이행계획 등에 따라 양도하는 토지
 7. 「수산업협동조합의 구조개선에 관한 법률」에 따른 조합이 같은 법 제4조제1항에 따라 해양수산부장관으로부터 적기시정조치를 받고 그 이행계획 등에 따라 양도하는 토지
 8. 「산림조합의 구조개선에 관한 법률」에 따른 조합이 같은 법 제4조제1항에 따라 산림청장으로부터 적기시정조치를 받고 그 이행계획 등에 따라 양도하는 토지
 9. 삭제 <2020.3.13>
 10. 「새마을금고법」에 따른 새마을금고 또는 중앙회가 같은 법 제77조제3항 또는 제80조제1항에 따라 행정안전부장관으로부터 경영상태 개선을 위한 조치 이행 명령 또는 경영지도를 받거나, 같은 법 제79조제6항에 따라 중앙회장으로부터 경영개선 요구 또는 합병 권고 등 조치를 받고 그에 따라 양도하는 토지
 11. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제39조에 따라 산업시설구역의 산업용지를 소유하고 있는 입주기업체가 산업용지를 같은 법 제2조에 따른 관리기관(같은 법 제39조제2항 각 호의 유관기관을 포함한다)에 양도하는 토지
 12. 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 한국원자력연구원이 소유한 시험농장용 토지
 13. 공장의 가동에 따른 소음·분진·악취 등으로 생활환경의 오염피해가 발생하는 지역의 토지로서 해당 토지소유자의 요구에 따라 취득한 공장용 부속토지의 인접토지
 14. 「채무자의 회생 및 파산에 관한 법률」 제242조에 따른 회생계획인가 결정에 따라 회생계획의 수행을 위하여 양도하는 토지

I. 업무관련 부동산

II. 토지등 양도소득에 대한 과세특례

III. 비영리내국법인의 부동산 양도

IV. 기업상속재산가액에서 제외되는 지산

V. 부동산 관련 취득세

VI. 관계법령

“이 책자는 2025년 12월 현재 세법 등에 규정되어 있는
업무무관부동산 및 토지등 양도소득에 대한 과세특례 관련 자료를
알기 쉽게 요약하여 정리한 것입니다.
실제 적용할 경우에는 반드시 관련 법령·예규를 확인하시기 바랍니다.”

알기쉬운 법인세법 주제별 가이드 IV 업무무관 부동산의 단계별 세무처리

발행일자	2025년 12월
발행처	국세청 법인납세국 법인세과
감수	법인세과장 신재봉
집필·편집	행정사무관 황진하 국세조사관 신연주 국세조사관 전현혜 국세조사관 김현섭