

흐름도에 의한  
「비사업용 토지」 판정 요령

## 「비사업용 토지」 해당여부 판정요령

- ◆ 양도되는 토지가 비사업용 토지에 해당되는지 여부에 따라 양도세 과세가액 및 세액 산정기준이 크게 달라집니다.
  - '06.1.1 ~ '06.12.31 : 기준시가 vs 실거래가
  - '07.1.1 이후 : 일반세율(9~36%), 장기보유특별공제 혜택 vs 중과세율(60%), 장기보유특별공제 혜택 없음
- ⇒ 양도되는 토지의 비사업용 해당여부 판정이 매우 중요함.

### 1. 판정업무 개요

#### <1단계> 토지 지목 판정

- 토지의 지목이 ①농지 ②임야 ③목장용지 ④주택 부속 토지 ⑤별장건물 및 부속토지 ⑥기타(나대지, 잡종지) 중 어느 것에 속하는지 확인합니다.
- 토지지목의 판정은 사실상 현황에 의합니다. 다만, 사실상 현황이 불분명한 경우 공부상 등재현황에 의합니다. (영§168의7)

#### <2단계> 기준에 관계없이 사업용으로 보는 토지인지 확인

- 상속, 20년 이상 소유, 수용, 종중소유, 이농 등의 사유로 인해 기간기준 등에 관계없이 사업용으로 보는 토지에 해당하는지 확인합니다.(영 §168의14 ③)
- ⇒ 여기에 해당하는 경우 다른 기준을 검토할 필요없이 비사업용 토지에서 제외합니다.

#### <3단계> 토지 지목별로 비사업용토지 해당여부 검토

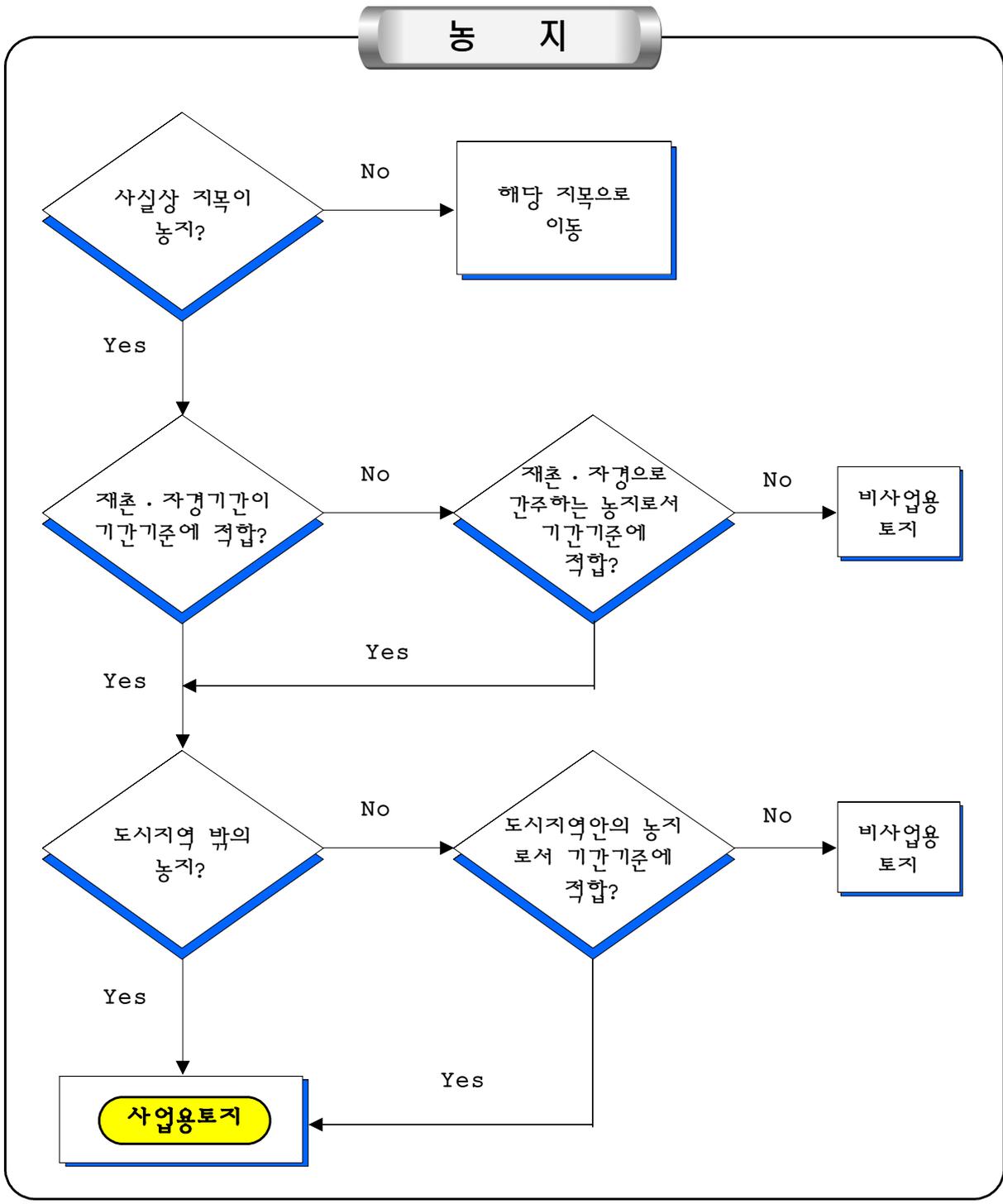
- 토지 지목별로 재촌·자경기간, 도시지역 외 소재 등

비사업용 토지 판정요건 검토합니다.

<참고> 기간기준등에 관계없이 사업용으로 보는 토지

◆ 영 §168의14 ③

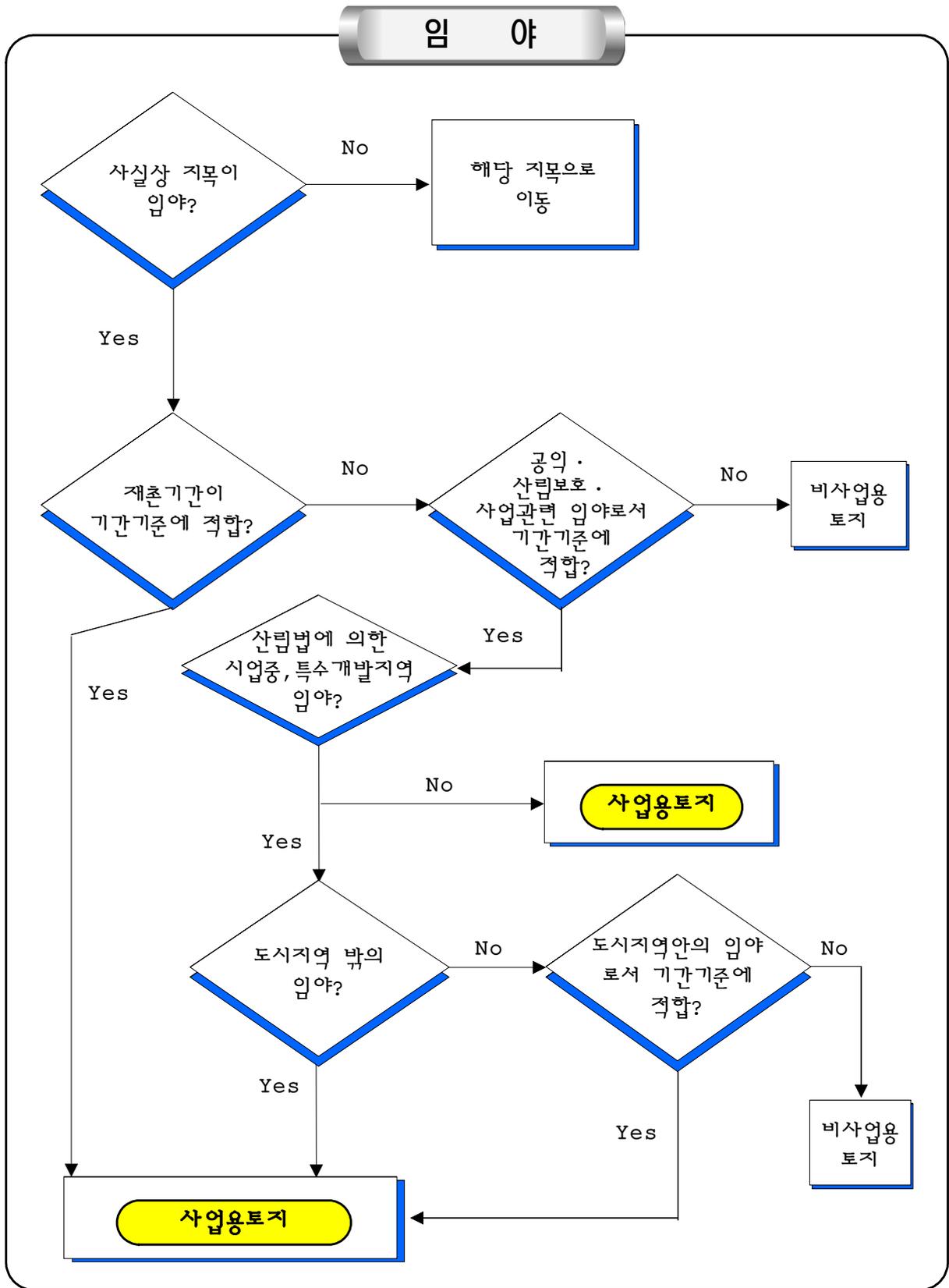
- 2006년 12월 31일 이전에 상속받은 농지·임야 및 목장용지로서 2009년 12월 31일까지 양도하는 토지
- 2006년 12월 31일 이전에 20년 이상을 소유한 농지·임야 및 목장용지로서 2009년 12월 31일까지 양도하는 토지
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따라 협의매수 또는 수용되는 토지로서 사업인정고시일이 2006년 12월 31일 이전인 토지
- 2005년 12월 31일 이전에 취득한 종종 소유의 농지
- 상속에 의하여 취득한 농지로서 그 상속개시일부터 5년 이내에 양도하는 토지
- 공장의 가동에 따른 소음·분진·악취 등으로 인하여 생활환경의 오염피해가 발생하는 지역 안의 토지로서 당해 토지 소유자의 요구에 따라 취득한 공장용부속토지의 인접토지
- 2006년 12월 31일 이전에 이농한 자(8년 이상 농업경영을 하던 자)가 이농당시 소유하고 있던 농지로서 2009년 12월 31일까지 양도하는 토지



- \* 재촌 : 농지소재지 시·군·구 및 연접 시·군·구에 주민등록이 되어있고, 사실상 거주
- \* 도시지역 안 : 시이상(읍면지역제외) 지역의 주거·상업·공업지역
- \* 재촌·자경 간주농지 : 슈168조의8 ③1~9에 열거

## 농 지 (전, 답, 과수원)

- 당해 토지가 실제 농지인지 여부 확인합니다.
- 기간기준에 관계없이 사업용으로 보는 토지인지 확인합니다.
- 양도자가 당해 농지를 일정기간 이상 재촌·자경하였는지 및 당해 농지가 도시지역 내에 소재하는지 여부 확인
  - \* 일정기간 : 양도일 직전 3년중 2년, 5년중 3년, 보유기간 중 80% 이상
  - \* 재촌 : 농지소재지 및 연접 시·군·구에 주민등록이 되어 있고, 사실상 거주하는 것
  - \* 자경 : 상시 농작업에 종사하거나 농작업의 1/2 이상을 자기의 노동력에 의하여 경작하는 것
  - \* 도시지역 : 특별시·광역시·시 지역 중 주거·상업·공업지역 (도시지역 내 개발제한구역 및 녹지지역은 제외)
- 재촌·자경 간주하는 경우에 해당하는지 확인 (영§168의8 ③1~9)
  - 주말·체험 영농 소유농지 (세대당 1,000㎡)
  - 종자생산자, 농업기자재 생산자 소유농지
  - 농지전용허가를 받은 농지, 농지전용협의 완료농지
  - 농지개발사업지구 내 소재 농지(1,500㎡ 미만) 또는 한계 농지의 정비사업으로 조성된 농지(1,500㎡ 미만)
  - 농업기반공사 소유농지, 비영리사업자 소유농지, 매립농지
  - 개발사업자가 토지수용, 공익사업, 개발사업과 관련하여 농지를 취득하여 당해 사업에 사용하는 경우
  - 5년 이상 계속 재촌 자경한 농지를 소유자가 질병(1년이상), 고령(65세 이상), 징집, 취학, 공직취임 등의 사유로 재촌·자경할 수 없어 임대 또는 사용대하는 경우
  - 8년이상 농업경영을 하던 자가 이농당시 소유하던 농지로서 3년이 경과하지 아니한 농지



\* 도시지역 안 : 주거·상업·공업지역, 자연녹지, 생산녹지지역

\* 공익·사업관련 입야 : 슈168조의9 ① 1~14, ③ 1~9에 열거

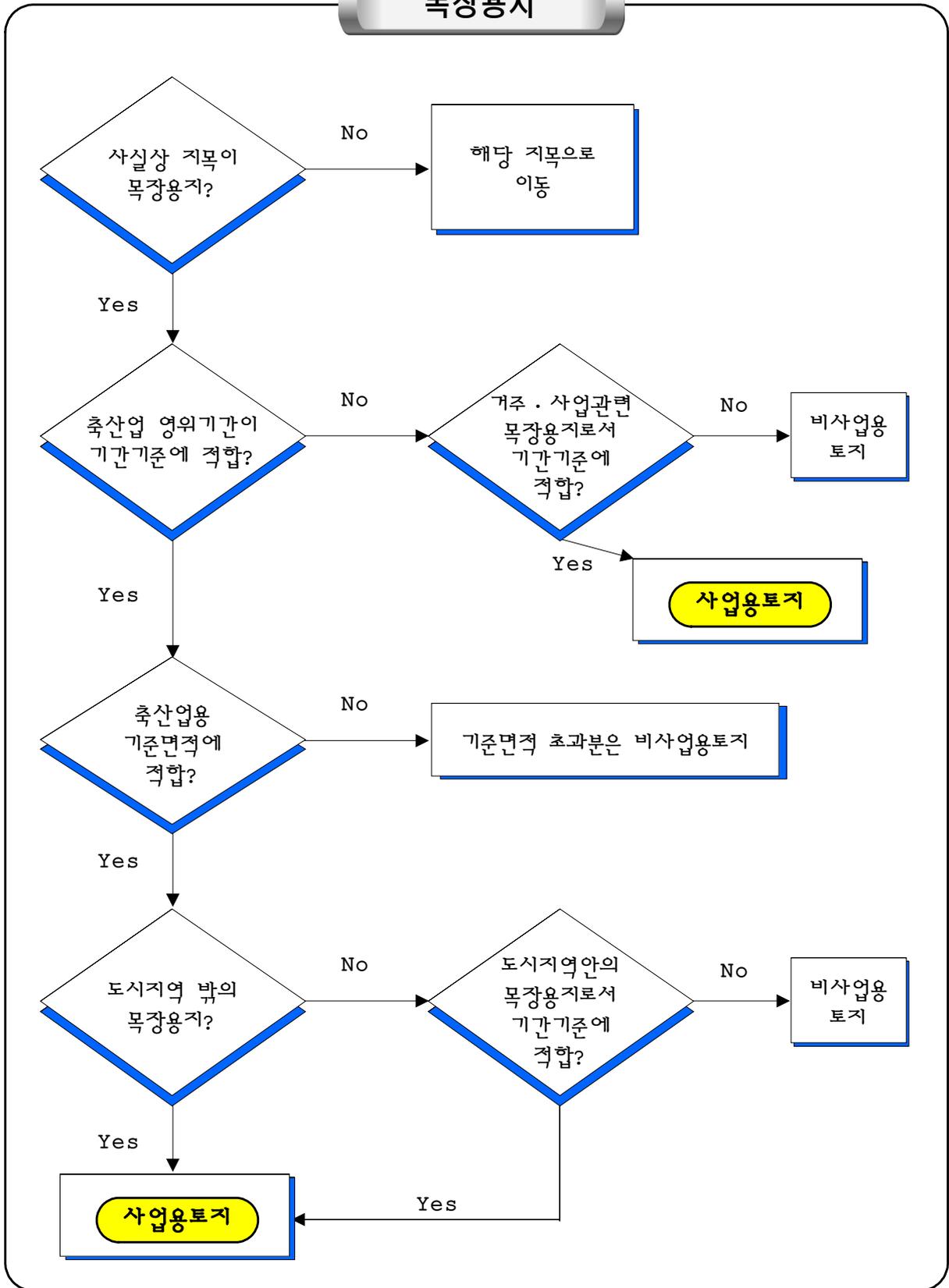
## 임 야

- 당해 토지가 실제 임야인지 여부 확인합니다.
- 기간기준에 관계없이 사업용으로 보는 토지인지 확인합니다.
- 양도자가 당해 임야를 일정기간 이상 재촌하면서 소유하였는지 확인합니다.
  - 임야의 일정기간 및 재촌요건은 농지와 동일함
  - 다만, 임야는 농지의 경작요건과 같은 특별한 용도제한이 없이 단지 임야소재지에 거주하기만 하면 됨
- 공익상 필요 또는 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야에 해당하는지 검토합니다(당해 용도기간 동안을 사업용으로 봄)(영§168조의9①)
  - 산림법에 따른 산림유전자보호림·보안림·채종림 또는 시험림
  - 산지관리법에 따른 산지 안의 임야로서 산림법에 따른 영림계획인가를 받아 시업중인 임야 및 산림법에 따른 특수개발지역 안의 임야
    - 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역(보전녹지지역 제외)안의 임야로서 도시지역으로 편입된 날부터 2년이 경과한 임야 제외
  - \* 이 경우 기간기준이 적용되므로 편입일로부터 3년 이내에 양도하는 경우 사업용토지가 됨

- 사찰림 또는 동유림
  - 자연공원법에 따른 공원자연 보존지구 및 공원자연 환경지구 안의 임야
  - 도시공원및녹지등에관한법률에 따른 도시공원 안의 임야
  - 문화재보호법에 따른 문화재 보호구역 안의 임야
  - 전통사찰보존법에 따라 전통사찰이 소유하고 있는 경내지
  - 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법에 따른 개발제한구역 안의 임야
  - 군사시설보호법에 따른 군사시설 보호구역, 해군기지법에 따른 해군기지구역 또는 군용전기통신법에 따른 특별보호구역안의 임야
  - 도로법에 따른 접도구역 안의 임야
  - 철도안전법에 따른 철도 보호지구 안의 임야
  - 하천법에 따른 연안구역 안의 임야
  - 수도법에 따른 상수원 보호구역 안의 임야
- 토지의 소유자, 소재지, 이용상황, 보유기간 및 면적 등을 감안하여 거주 또는 사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 임야에 해당하는지 여부 검토 (당해기간을 사업용기간으로 간주)(영§168의9③)

- 임업 및 산촌진흥촉진에 관한 법률에 따른 임업후계자가 산림용 종자, 산림용 묘목, 버섯, 분재, 야생화, 산나물 그 밖의 임산물의 생산에 사용하는 임야
- 산림법에 따른 종묘 생산업자가 산림용 종자 또는 산림용 묘목의 생산에 사용하는 임야
- 산림법에 따른 자연 휴양림을 조성 또는 관리·운영하는 사업에 사용되는 임야
- 수목원조성및진흥에관한법률에 따른 수목원을 조성 또는 관리·운영하는 사업에 사용되는 임야
- 산림계가 그 고유목적에 직접 사용하는 임야
- 제사·종교·자선·학술·기예 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 지방세법 제186조 제1호 본문의 규정에 따른 비영리 사업자가 그 사업에 직접 사용하는 임야
- 상속받은 임야로서 상속개시일부터 3년이 경과하지 아니한 임야
  - ※ 상속개시일로부터 3년을 사업용으로 보는 것이므로 상속개시일부터 5년이내 양도하는 경우 사업용의 기간기준요건을 갖춘 토지가 됨
- **중중이** 소유한 임야(2005.12.31 이전에 취득한 것에 한함)

# 목장용지



\* 도시지역 안 : 주거·상업·공업·녹지지역

\* 거주·사업관련 목장용지 : 승168조의10 ② 1~4에 열거

## 목장용지

□□ 당해 토지가 실제 목장용지인지 여부 확인합니다.

※ “목장용지”라 함은 축산용으로 사용되는 축사와 부대시설의 토지, 초지 및 사료포를 말함

□□ 기간 기준에 관계없이 사업용으로 보는 토지인지 확인합니다.

□□ 양도자가 ① 당해 목장용지를 일정기간 이상 축산업에 사용하였는지 ② 기준면적을 초과하는지 ③ 당해 목장용지가 도시지역 내에 소재하는지 여부 확인합니다.

※ 일정기간동안 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 비사업용 목장용지에 해당됨 (법§104의 3 ① 3호)

- 축산업을 영위하지 아니하는 자가 소유하는 목장용지
- 축산업을 영위하는 자가 소유하는 목장용지로서
  - 기준면적을 초과하는 토지
  - 특별시, 광역시(군지역 제외), 시지역(읍·면지역 제외)의 도시지역안의 목장용지(도시지역에 편입된 날부터 2년이 경과되지 아니한 경우 제외)

□□ 토지의 소유자, 소재지, 이용상황, 보유기간 및 면적 등을 감안하여 거주 또는 사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 목장용지에 해당하는지 여부 검토 (당해 용도기간을 사업용기간으로 간주) (영§168의10 ②)

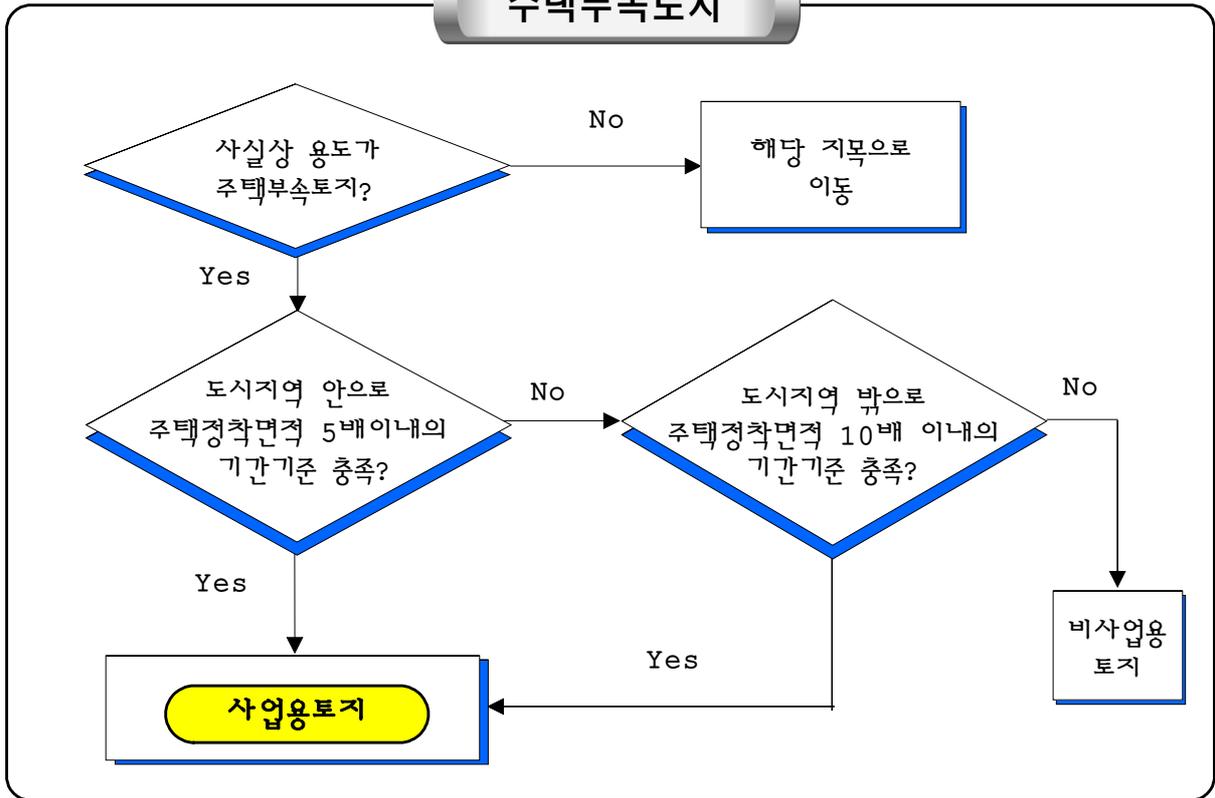
○ 상속받은 목장용지로서 상속개시일로부터 3년이 경과하지 아니한 것

※ 상속개시일로부터 3년을 사업용으로 보는 것이므로 상속개시일로부터 5년 이내 양도하는 경우 사업용의 기간기준요건을 갖춘 토지가 됨

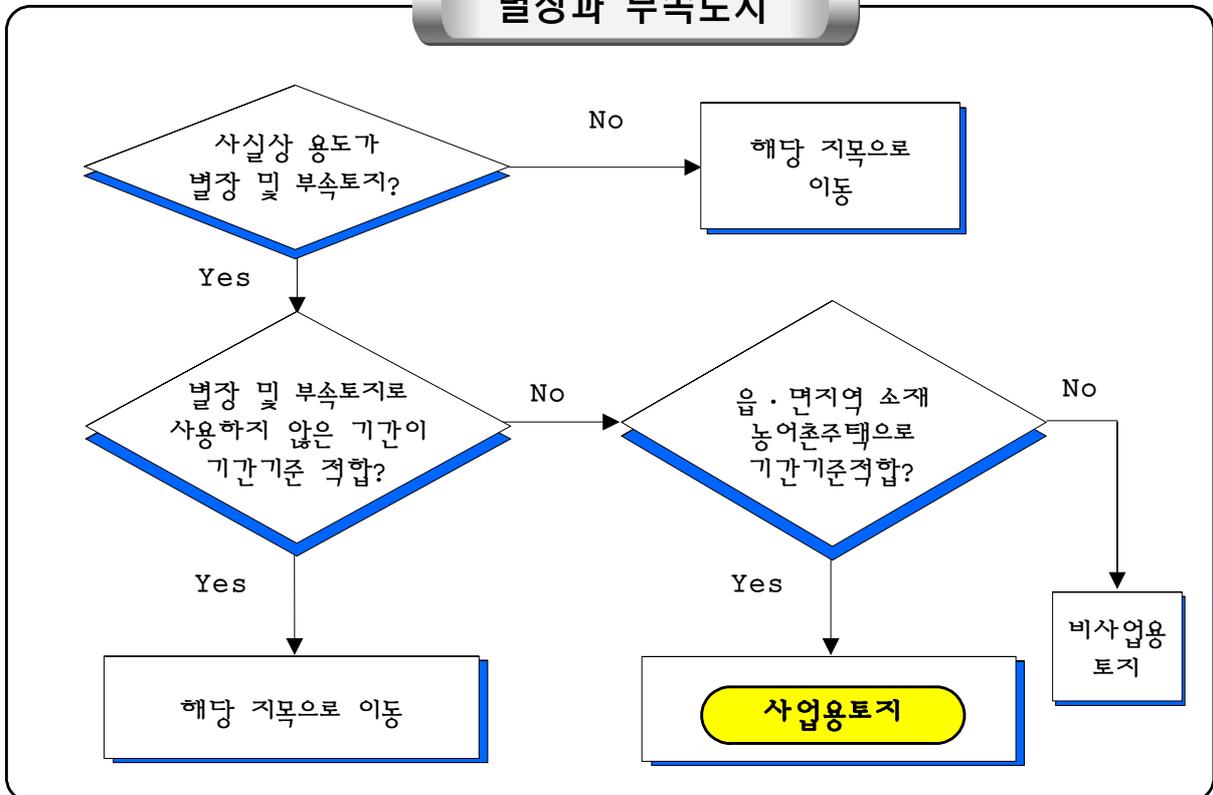
○ 종중소유 목장용지 (2005.12.31 이전 취득분에 한함)

○ 제사·종교·자선·학술·기예 그 밖의 공익사업을 목적으로 하는 지방세법 제186조 제1호 본문의 규정에 따른 비영리사업자가 그 사업에 직접 사용하는 목장용지

## 주택부속토지



## 별장과 부속토지



\* 별장의 범위 : 승168조의13

## 주택의 부속토지

- 당해 토지가 실제 주택부속토지인지 여부 확인합니다.
- 기간기준에 관계없이 사업용으로 보는 토지인지 확인합니다.
- 주택의 정착면적에 지역별 적용배율을 곱하여 일정기간동안 기준면적 이내 인지를 검토합니다.

※ 지역별 적용배율 : 도시지역 안의 토지 5배, 도시지역 밖의 토지 10배

## 6. 별장건물 및 그 부속토지

- 별장에서 제외되는 농어촌주택 및 그 부속토지인지를 검토합니다

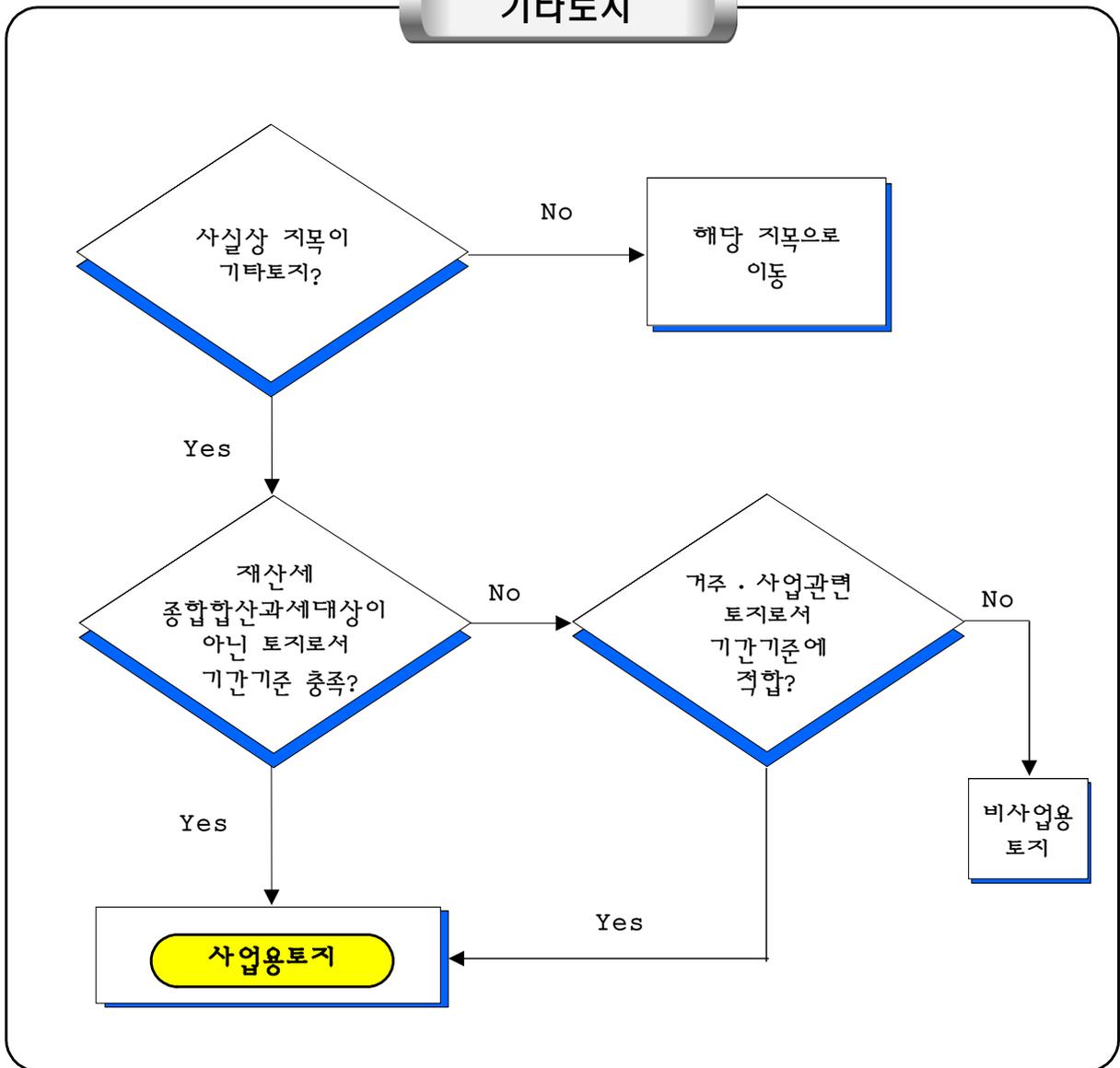
※ 별장에서 제외되는 농어촌주택 및 그 부속토지의 요건

- 광역시와 수도권(연천군, 용진군제외)을 제외한 읍,면지역에 소재할 것
- 국토의계획및이용에관한법률의 도시지역과 허가구역이 아닐 것
- 소득세법 제104조의2 제1항의 규정에 의한 투기지역에 소재하지 않을 것
- 관광진흥법에 의한 관광단지가 아닐 것
- 대지면적이 660㎡ 이내이고 주택의 연면적이 150㎡ 이하일 것
- 건물과 부속토지의 가액이 기준시가 1억원 이하일 것

□□ 상기 제외요건에 해당하지 않는 경우 비사업용토지로  
판정합니다.

- 별장의 경우에는 당해 건축물은 물론 그 부속토지 전체를  
비사업용으로 봄
- 별장에 부속된 토지의 경계가 불분명한 경우에는 그  
건축물과 바닥면적의 10배를 별장 부속토지로 봄

## 기타토지



※ 기타토지 : 농지·임야·목장용지·주택부속토지·별장 및 부속토지 이외의 토지

\* 거주·사업관련 기타토지 : 승168조의11 ① 1~14에 열거

## 기타토지(나대지, 잡종지 등)

□□ 당해 토지의 실제 지목을 검토합니다.

□□ 기간기준에 관계없이 사업용으로 보는 토지인지 확인합니다.

□□ 당해 토지가 일정기간 이상 지방세법 또는 관계법령의 규정에 의하여 재산세가 비과세되거나 면제되는 토지 또는 지방세법 제182조 제1항 제2호 및 제3호의 규정에 의한 재산세 별도합산 또는 분리과세 대상 토지인지 확인

⇒ 재산세 비과세·면제, 별도합산, 분리과세 토지는 사업용으로 판단. 재산세 종합합산대상토지는 비사업용으로 판단

□□ 재산세 종합합산대상 토지이나 토지의 이용상황, 관계 법령의 의무이행 여부, 수입금액 등을 감안하여 거주 또는 사업과 관련이 있다고 인정되는 토지(붙임 2)는 비사업용에서 제외(당해기간을 사업용기간으로 간주)(영§168의11)

## 붙임 1 기간기준적용시 양도일 및 사업용기간 의제

### ◆ 기간기준 : 양도되는 토지가 아래 3가지 요건중 하나를 충족하는 경우 사업용 토지에 해당

- 1) 양도일 직전 3년 중 2년 이상을 직접 사업에 사용
- 2) 양도일 직전 5년 중 3년 이상을 직접 사업에 사용
- 3) 보유기간 중 80/100 이상을 직접 사업에 사용

※ 일수계산 : 초일(취득일)불산입, 말일(양도일)산입

### □□ 토지의 양도에 부득이한 사유가 있어 부득이한 사유일아래에 규정한 날을 양도일로 보는 경우(법 § 104의3②, 영 § 168의14②, 규칙 § 83조의5②)

부득이한 사유일(예 : 한국자산관리공사에 매각을 위임한 날)이후에는 일반적으로 토지를 사업에 직접 사용하지 못하므로 부득이한 사유일까지의 기간을 대상으로 비사업용 해당기간을 판정함

- ① 「민사집행법」에 따른 경매에 따라 양도된 토지 : 최초의 경매기일
- ② 「국세징수법」에 따른 공매에 따라 양도된 토지 : 최초의 공매일
- ③ 한국자산관리공사에 매각을 위임한 토지 : 매각을 위임한 날
- ④ 전국을 보급지역으로 하는 일간신문을 포함한 3개 이상의 일간신문에 다음 2가지 조건으로 매각을 3일 이상 공고하고, 공고일(공고일이 서로 다른 경우에는 최초의 공고일)부터 1년 이내에 매각계약을 체결한 토지 : 최초의 공고일

\* 매년 매각을 재공고(직전 매각공고시의 매각예정가격에서 동 금액의 100분의 10을 차감한 금액 이하로 매각을 재공고한 경우에 한한다)하고, 재공고일부터 1년 이내에 매각계약을 체결한 토지 포함

- 매각예정가격이 영 제167조 제5항의 규정에 따른 시가 이하일 것
- 매각대금의 100분의 70 이상을 매각계약 체결일부터 6월 이후에

결제할 것

□□ 토지의 취득 후 법률의 규정으로 인한 사용의 금지 그 밖에 공익 또는 불가피한 사유로 인한 법령상 제한, 토지 현황·취득사유 또는 이용상황을 감안하여 그 기간은 사업용기간으로 보아 비사업용 토지에 해당하는지 여부를 판정하는 경우 [법 § 104의3②, 영 § 168의14①, 규칙 § 83조의5①]

① 토지를 취득한 후 법령에 따라 사용이 금지 또는 제한된 토지 : 사용이 금지 또는 제한된 기간

☞ 관련 예규

- 토지를 취득한 후 「도시 및 주거환경 정비법」에 의하여 도시환경정비 사업의 정비구역으로 지정된 경우 당해 토지는 「소득세법 시행령」 제168조의 14 제1항 제1호 규정에 의한 “토지를 취득한 후 법령에 따라 사용이 금지 또는 제한된 토지”에 해당하는 것임(같은 뜻 : 법규-3815, 2006.9.13.)
- 토지의 취득 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조의 규정에 의하여 도시계획시설인 도로예정지로 지정되어 관계법령에 따라 사용이 금지 또는 제한된 경우에는 「소득세법」 제104조의 3 제2항 및 같은법 시행령 제168조의 14 제1항의 규정에 의하여 그 사용이 금지 또는 제한된 기간동안은 사업용 토지에 해당하는 것으로 보아 「소득세법」 제104조의 3 제1항의 규정에 따른 비사업용 토지에 해당하는지 여부를 판정하는 것임 (서면5답-29, 2006.09.07)

② 토지를 취득한 후 「문화재 보호법」에 따라 지정된 보호구역 안의 토지 : 보호구역으로 지정된 기간

③ 토지를 취득한 후 법령에 따라 당해 사업과 관련된 인가·허가 (건축허가 포함)·면허 등을 신청한 자가 건축법 제12조의 규정 (제한기간 2년이내, 1회에 한해 1년이내의 기간에 연장 가능) 및 행정지도에 따라 건축허가가 제한됨에 따라 건축을 할 수 없게된 토지 : 건축허가가 제한된 기간(부동산매매업자의 매매용부동산 제외)

④ 토지를 취득한 후 법령에 따라 당해 사업과 관련된 인가·허가·면허 등을 받았으나 건축자재의 수급조절을 위한 행정지도에 따라 착공이 제한된 토지 : 착공이 제한된 기간(부동산매매업자의 매매용부동산 제외)

- ⑤ 사업장(임시 작업장을 제외한다)의 진입도로로서 「사도법」에 따른 사도 또는 불특정다수인이 이용하는 도로 : 사도 또는 도로로 이용되는 기간
- ⑥ 「건축법」에 따라 건축허가를 받을 당시에 공공공지(公共空地)로 제공한 토지 : 당해 건축물의 착공일부터 공공공지로의 제공이 끝나는 날까지의 기간

\* 공공공지 : 주유시설물 또는 환경의 보호, 경관의 유지, 재해대책, 보행자의 통행과 주민의 일시적 휴식공간을 확보하기 위하여 설치하는 기방시설

- ⑦ 지상에 건축물이 정착되어 있지 아니한 토지를 취득하여 사업용으로 사용하기 위하여 건설에 착공(착공일이 불분명한 경우에는 착공신고서 제출일을 기준으로 한다)한 토지 : 당해 토지의 취득일부부터 2년 및 착공일 이후 건설이 진행 중인 기간(천재지변, 민원의 발생 그 밖의 정당한 사유로 인하여 건설을 중단한 경우에는 중단한 기간을 포함한다)

☞ 관련 예규

건축허가가 나고 착공 전에 양도하는 경우는 이에 해당하지 아니하는 것임 (같은 뜻 : 서면5담-939, 2006.11.23)

- ⑧ 저당권의 실행 그 밖에 채권을 변제받기 위하여 취득한 토지 및 청산절차에 따라 잔여재산의 분배로 인하여 취득한 토지 : 취득일부부터 2년
- ⑨ 당해 토지를 취득한 후 소유권에 관한 소송이 계속 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

☞ 관련 예규

토지를 취득한 후 「도시개발법」에 따른 도시개발구역으로 지정되어 환지방식으  
로 도시개발사업이 시행되는 경우에는 소득세법시행령 제168조의 14 제1항

및 같은법 시행규칙 제83조의 5 제1항 제8호의 규정에 의하여 그 사업시행지구로 지정된 날로부터 사업이 구획단위로 사실상 완료되어 건축이 가능하게 된 날까지의 기간에 2년을 더한 기간은 '사업용으로 사용한 기간'으로 보는 것임 (서면4답-3855, 2006.11.23)

- ⑪ 건축물이 멸실·철거되거나 무너진 토지 : 당해 건축물이 멸실·철거되거나 무너진 날부터 2년

☞ 관련 예규

“비사업용 토지”라 함은 당해 토지를 소유하는 기간 중 동법 시행령 제168조의 6에서 정하는 기간 동안 동법 제104조의 3에서 규정하는 비사업용 토지에 해당하는 토지를 말하는 것이며, 가설건축물에 대하여는 동법 시행규칙 제83조의 5 제1항 제9호 규정이 적용되지 아니함.

(서면5답-341, 2006.10.09) \* 가설건축물(예: 모텔하우스)

- ⑫ 거주자가 2년 이상 사업에 사용한 토지로서 사업의 일부 또는 전부를 휴업·폐업 또는 이전함에 따라 사업에 직접 사용하지 아니하게 된 토지 : 휴업·폐업 또는 이전일부부터 2년

- ⑬ 천재지변 그 밖에 이에 준하는 사유의 발생일부부터 소급하여 2년 이상 계속하여 재촌·자경한 자가 소유하는 농지로서 농지의 형질이 변경되어 황지가 됨으로써 자경하지 못하는 토지 : 당해 사유의 발생일부부터 2년

- ⑭ 당해 토지를 취득한 후 상기의 사유 외에 도시계획의 변경 등 정당한 사유로 인하여 사업에 사용하지 아니하는 토지 : 당해 사유가 발생한 기간

☞ 관련 예규

“비사업용 토지”라 함은 당해 토지를 소유하는 기간 중 「동법 시행령」 제168조의 6 각호의 “비사업용 토지의 기간기준”에 의한 기간동안 「동법」 제104조의 3 제1항 각호에 해당하는 토지를 말하는 것임. 이를 적용함에 토지를 취득한 후 “법령에 따라 사용이 금지 또는 제한된 토지의 경우에는 사용이 금지 또는 제한된 기간”을, “도시계획의 변경 등 정당한 사유로 인하여 사업에 사용하지 못하는 토지의 경우에는 당해 사유가 발생한 기간”을 비사업용 토지로 보는 기간에서 제외하는 것임. (서면5답-937, 2006.11.23)

## 붙임 2

# 재산세 종합합산대상 중 비사업용토지에서 제외되는 토지

## □□ 운동장·경기장 등 체육시설용 토지로서 다음의 어느 하나에 해당하는 것

### ① 선수전용 체육시설용토지

(㉠) 「국민체육진흥법」에 따라 직장운동경기부를 설치한 자가 선수전용으로 계속하여 제공하고 있는 체육시설용 토지로서 재정경제부령이 정하는 선수전용 체육시설의 기준면적 이내의 토지.

다만, 직장운동경기부가 재정경제부령이 정하는 선수·지도자 등에 관한 요건에 해당하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니함.

- 선수전용·체육시설 기준면적은 소득세법시행규칙 제83조의4 제1항에 규정에 의한 「별표3」의 기준면적을 말한다.

- 선수·지도자 등에 관한 요건은 다음의 모든 요건을 말한다.

- 선수는 대한체육대회에 가맹된 경기단체에 등록되어 있는 자일 것
- 경기종목별 선수의 수는 당해 종목의 경기정원 이상일 것
- 경기종목별로 경기지도자가 1인 이상일 것

(㉡) 운동경기업을 영위하는 자가 선수훈련에 직접 사용하는 체육시설로서 재정경제부령이 정하는 기준면적 이내의 토지

- 기준면적은 소득세법시행규칙 제83조의4 제3항에 규정한 「별표4」의 기준면적을 말한다.

### ② 종업원 체육시설용 토지

(㉢) 종업원의 복지후생을 위하여 설치한 체육시설용지 토지 중 종업원 체육시설의 기준면적 이내의 토지.(종업원 체육시설의 기준에 적합하지 아니하는 경우에는 제외).

- 종업원 체육시설의 기준면적은 소득세법시행규칙 제83조의4 제4항에  
규정한 「별표5」의 기준면적을 말한다.

- 종업원 체육시설의 기준이라 함은 다음의 기준을 말한다.

- 운동장과 코트는 축구·배구·테니스 경기를 할 수 있는 시설을  
갖출 것
- 실내체육시설은 영구적인 시설물이어야 하고, 탁구대를 2면  
이상을 둘 수 있는 규모일 것

iii) 「체육시설의설치및이용에관한법률」에 따른 체육시설업을 영위  
하는 자가 동법의 규정에 따른 적합한 시설 및 설비를 갖추고  
당해 사업에 직접 사용하는 토지

iv) 경기장운영업을 영위하는 자가 당해 사업에 직접 사용하는 토지

## □□ 주차전용토지로서 다음 어느 하나에 해당하는 것

### ① 건축물 부설주차장용 토지

「주차장법」에 따른 부설주차장(주택의 부설주차장을 제외한다.)  
으로서 동법에 따른 부설주차장 설치기준면적 이내의 토지. 다만,  
휴양시설업용 토지 안의 부설주차장용 토지를 제외한다.

### ② 자가(自家)의 주차장용 토지

「지방세법시행령」 제131조의2 제3항 제2호의 규정에 따른 사업자  
외의 자로서 업무용자동차(승용자동차·이륜자동차 및 종업원의  
통근용 승합자동차를 제외한다.)를 필수적으로 보유하여야 하는  
사업에 제공되는 업무용자동차의 주차장용토지.

다만, 소유하는 업무용자동차의 차종별 대수에 「여객자동차운수  
사업법」 또는 「화물자동차운수사업법」에 규정된 차종별 대당  
최저보유차고면적기준을 곱하여 계산한 면적을 합한 면적(이하  
“최저차고 기준면적”이라 한다)에 1.5를 곱하여 계산한 면적 이내의  
토지에 한한다.

### ③ 주차장운영업용토지

주차장운영업을 영위하는 자가 소유하고, 「주차장법」에 따른 노외 주차장으로 사용하는 토지로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액에 비율이 3%이상인 토지

## □□ 사업시행자가 조성한 토지(토지의 조성이 완료된 날부터 2년이 경과한 토지를 제외)

- ① 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 개발사업 시행자가 경제자유구역 개발계획에 따라 경제자유구역 안에서 조성한 토지
- ② 「관광진흥법」에 따른 사업시행자가 관광단지 안에서 조성한 토지
- ③ 「기업도시특별법」에 따라 지정된 개발사업 시행자가 개발구역 안에서 조성한 토지
- ④ 「유통단지개발촉진법」에 따른 유통단지 개발사업 시행자가 당해 유통단지 안에서 조성한 토지
- ⑤ 「중소기업진흥및제품구매촉진에관한법률」에 따라 단지조성사업의 실시계획이 승인된 지역의 사업시행자가 조성한 토지
- ⑥ 「지역균형개발및지방중소기업육성에관한법률」에 따라 지정된 개발촉진지구 안의 사업시행자가 조성한 토지
- ⑦ 「한국컨테이너부두공단법」에 따라 설립된 한국컨테이너부두공단이 조성한 토지

## □□ 청소년 수련시설용 토지

「청소년활동진흥법」에 따른 청소년 수련시설용 토지로서 동법에 따른 시설·설비기준을 갖춘 토지. 다만, 재정경제부령이 정하는 기준면적(수용 정원에 200㎡를 곱한 면적)을 초과하는 토지는 제외한다.

## □□ 예비군훈련장용 토지(종업원 등의 예비군훈련을 실시하기 위하여 소유하는 토지로서 다음 요건을 모두 갖춘 토지

- ① 지목이 대지 또는 공장용지가 아닐 것
- ② 「국토의계획및이용에관한법률」에 따른 도시지역의 주거지역·상업지역 및 공업지역 안에 소재하지 아니할 것
- ③ 재정경제부령이 정하는 시설기준을 갖추고 개정경제부령이 정하는 기준면적 이내일 것
  - 시설기준 : 시행규칙 제83조의4 제9항에 규정한 「별표6」의 제1호의 면적을 말한다.
  - 기준면적 : 시행규칙 제83조의4 제10항에 규정한 「별표6」의 제2 호의 면적을 말한다.
- ④ 수입 군대부의 장으로부터 예비군 훈련의 실시를 위임 받는 자가 소유할 것.

## □□ 휴양시설업용 토지

「관광진흥법」에 따른 전문휴양업·종합휴양업 등 재정경제부령이 정하는 휴양시설업용 토지로서 재정경제부령이 정하는 기준면적 이내의 토지

※ “휴양시설업용 토지”라 함은 「관광진흥법」에 따른 전문 휴양업·종합휴양업 그밖에 이와 유사한 시설을 갖추고 타인의 휴양이나 여가선용을 위하여 이를 유용하게 하는 사업용 토지(「관광진흥법」에 따른 전문휴양업·종합휴양업 그밖에 이와 유사한 휴양시설업의 일부로 운영되는 스키장업 또는 수영장업 용토지를 포함하며, 온천장용 토지를 제외한다)를 말한다. (규칙83의4⑩)

- 휴양시설업용 토지의 기준면적

- 옥외 동물방목장 및 옥외 식물원이 있는 경우 그에 사용되는 토지의 면적

- 부설주차장이 있는 경우 「주차장법」에 따른 부설주차장 설치기준 면적의 2배 이내의 부설주차장용토지의 면적. 다만, 「환경·교통·재해 등에 관한 영향 평가법」에 따른 교통영향평가의 협의결과에 따라 설치된 주차장의 경우에는 당해 협의결과에 규정된 범위 이내의 주차용 토지의 면적으로 한다.
- 「지방세법시행령」 제131조의2 제1항 제2호의 규정에 따른 건축물이 있는 경우 재산세 종합합산과세대상 토지 중 건축물의 바닥면적(건물 외의 시설물인 경우에는 그 수평투영면적을 말한다)에 동조 제2항의 규정에 따른 용도지역별 배율(2배)을 곱하여 산정한 면적 범위 안의 건축물 부속토지의 면적

## □□ 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 매년 물품의 보관·관리에 사용된 최대면적의 120%이내의 토지

☞ 관련 예규

- 「자원의 절약과 재활용촉진에 관한 법률」에 따라 재활용사업에 종사하는 사업자가 재활용가능자원의 수집·보관에 사용하는 토지는 「소득세법 시행령」 제168조의 11 제1항 제7호 규정의 하치장용 등의 토지에 해당하는 것임. (서면4탑-3419, 2006. 10. 11)

## □□ 골재채취장용 토지

「골재채취법」에 따라 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장에 한한다)으로부터 골재채취의 허가를 받은 자가 허가받은 바에 따라 골재 채취에 사용하는 토지

## □□ 폐기물 수집 및 처리업용 토지

「폐기물관리법」에 따라 허가를 받아 폐기물처리업을 영위하는 자가 당해 사업에 사용하는 토지

## □ 광천지

광천지[鑛泉地](청량음료제조업·온천장업 등에 사용되는 토지로서 지하에서 온수·약수 등이 용출되는 용출구 및 그 유지를 위한 부지를 말한다)로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 4% 이상인 토지

## □ 양어장 또는 지소용 토지

「지적법」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 어느 하나에 해당하는 토지

- ① 「수산업법」에 따라 허가를 받은 육상해수양식어업 및 종묘생산어업에 사용되는 토지

※ 육상해수양식어업 ; 인공적으로 조성한 육상의 해수면에서 수산 동식물을 양식하는 어업

※ 종묘생산어업 ; 일정하게 구획된 바다·바닷가 또는 인공적으로 조성된 육상의 해수면에 시설물을 설치하여 수산종묘를 생산하는 어업

- ② 「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 토지

※ 내수면 ; 하천·댐·호소·저수지 기타 인공으로 조성된 담수나 기수의 수류 또는 수면

- ③ 위의 ①,② 외의 토지로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 4% 이상인 토지

## □ 기타수입금액 적용 토지

- ① 블록·석물 및 토관제조업용토지 : 20%
- ② 조경작물식재업용토지 및 화훼판매시설업용토지 : 7%
- ③ 학원용 토지
  - 자동차정비·중장비정비·중장비운전에 관한 과정을 교습하는 학원용 토지 : 10%
  - 농업에 관한 과정을 교습하는 학원용토지 : 7%
- ④ 블록·석물 등 유통업에 사용하는 토지 ; 10%
  - 블록·석물·토관·벽돌·콘크리트제품·옹기·철근·비철금속·플라스틱파이프·골재·조경·작물·화훼·분재·농산물·수산물 및 축산물의 도매업용 및 소매업용(농산물·수산물 및 축산물의 경우에는 「유통산업발전법」에 따른 시장과 그 밖에 이와 유사한 장소에서 운영하는 경우에 한한다)토지를 말한다.

### ☞ 관련 예규

- 철물제조업용 토지는 「소득세법 시행령」 제168조의 11(사업에 사용되는 그 밖의 토지의 범위) 제1항 제12호 및 같은법 시행규칙 제83조의4 제14항에서 규정한 토지에 해당하지 아니하는 것임. (서연5택-959, 2006.11.24)

## □ 무주택자가 소유하는 나지

- ① 요건
  - 주택을 소유하지 아니한 1세대가 소유하는 1필지의 나지로서 660㎡ 이내에 한한다.

- 법령의 규정에 따라 주택의 신축이 금지 또는 제한되는 지역 이외의 지역에 소재하고, 그 지목이 대지이거나 실질적으로 주택을 신축할 수 있는 토지이어야 한다
- 다만, 건축법 제33조의 규정에 따른 대지와 도로와의 관계를 충족하지 못하거나 동법 제49조의 규정에 따른 대지면적의 최소한도에 미달하여 건축허가를 받지 못하는 토지를 포함한다.
- 나지가 2필지 이상인 경우에는 당해 세대의 구성원이 해당토지를 선택할 수 있다. 다만, 무주택세대 소유 나지의 비사업용토지 제외 신청서를 제출하지 아니한 경우에는 세대주, 세대주의 배우자, 연장자 순서에 의하고, 1세대 구성원 중 동일인이 2필지 이상의 나지를 소유하는 경우에는 면적이 큰 필지의 나지 순서에 의한다(면적이 동일한 경우에는 먼저 취득한 나지를 우선 적용)

## ② 무주택세대 소유 나지의 비사업용 제외신청

### (ㄱ) 신청시기

- 양도일이 속하는 과세기간의 과세표준 신고시 납세지 관할세무서에 구비서류를 갖추어 신청하여야 한다.

### (ㄴ) 구비서류

- 주민등록표등본
- 등기부등본 또는 토지대장등본
- 부지증명원
- 무주택 세대임을 확인하는 서류
- 세대원의 나지 소유 현황

## <참 고>

### ◆ 수입금액의 비율 계산(영168의 11 ② 내지 ④)

토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액비율은 과세기간별로 계산하되 다음의 비율 중 큰 것으로 한다.

#### ① 비율계산 산식

- i) 당해 과세기간의 연간수입금액을 당해 과세기간의 토지가액으로 나눈 비율
- ii) (당해 과세기간의 연간수입금액 + 직전과세기간의 연간수입금액) ÷ (당해 과세기간의 토지가액 + 직전과세기간의 토지가액)

#### ② 연간수입금액의 계산

##### i) 전체를 당해토지 등으로 사용한 경우

- 당해 토지 및 건축물·시설물(이하“당해토지”라 한다) 등에 관련된 사업의 1과세기간의 수입금액으로 하되, 당해토지 등에 대하여 전세 또는 임대계약을 체결하여 전세금 또는 보증금을 받는 경우에는 부가가치세법시행령 제49조의 제1항에 규정된 산식(간주임대료 계산산식을 말한다.)을 준용하여 계산한 금액을 합산한다.

##### ※ 간주임대료 계산산식

당해기간의 전세금 또는 임대보증금 × 과세대상기간의 일수 × 계약기간 1년의 정기에급이자율 / 365(윤년 366)

##### ii) 당해 토지 등과 기타토지 등의 용도로 공통사용한 경우

1과세기간의 수입금액이 당해토지 및 건축물·시설물 등(이하“당해토지 등”이라 한다)와 그 밖의 토지 및 건축물·시설물 등에 공통으로 관련되고 있어 그 실지 귀속을 구분할 수 없는 경우에는 당해토지 등에 관련된 1과세기간의 수입금액은 다음산식에 의한다.

※ 당해 토지등의 수입금액

$$= \text{총수입금액} \times \text{당해 토지가액} / \text{총수입금액이 관련된 토지가액}$$

iii) 사업의 신규개시·폐업 등의 사유로 1년 미만 사업을 영위한 경우

사업의 신규개시·폐업, 토지의 양도 또는 법령에 따른 토지의 사용 금지 그 밖의 부득이한 사유로 인하여 1과세기간 중 당해 토지에서 사업을 영위한 기간이 1년 미만인 경우에는 당해기간 중의 수입금액을 1년간으로 환산하여 연간수입금액을 계산한다.

※ 1년간 환산한금액

$$= \text{사업기간의 수입금액} \times 365(\text{윤년}366) / \text{과세기간 중 당해 토지에서의 사업기간}$$

③ 당해과세기간의 토지가액

- 수입금액비율을 계산함에 있어서 당해과세기간의 토지가액이라 함은 당해 과세기간 종료일(과세기간 중에 양도한 경우에는 양도일)의 기준시가를 말한다.

④ 필지별 수입금액 계산 원칙

- 수입금액비율을 계산함에 있어서 토지에서 발생한 수입금액을 필지별로 구분할 수 있는 경우에는 필지별로 수입금액 비율을 계산한다.

## ◆ 기준면적 초과면적 판정

연접하여 있는 다수필지의 토지가 하나의 용도에 일괄하여 사용되고 그 총면적이 비사업용토지 해당여부의 판정기준이 되는 면적(이하 “기준면적”이라한다)을 초과하는 경우에는 다음 순위에 따라 기준면적 초과부분으로 한다.

① 토지위에 건축물 시설이 없는 경우

i) 취득시기가 늦은 토지

ii) 취득시기가 동일한 경우에는 거주자가 선택한 토지

② 토지위에 건축물 또는 시설물이 있는 경우

i) 건축물의 바닥면적 또는 시설물의 수평투영면적을 제외한 토지 중 취득시기가 늦은 토지

ii) 취득시기가 동일한 경우에는 거주자가 선택한 토지

### ◆ 복합용도로 사용하는 경우 특정용도분의 부속토지 면적

토지위에 하나 이상의 건축물(시설물 등을 포함한다)이 있고, 그 건축물이 거주자의 거주 또는 특정사업에 사용되는 부분(다수의 건축물 중 거주 또는 특정 사업에 사용되는 일부건축물을 포함한다. 이하 “특정시설물”이라 한다)과 그러하지 아니한 부분이 함께 있는 경우, 건축물의 바닥면적 및 부속토지면적(이하 “부속토지면적”이라 한다) 중 특정용도분의 부속토지면적 등의 계산은 다음 산식에 의한다.

i) 하나의 건축물이 복합용도로 사용되는 경우

특정용도분의 부속토지면적 등

$$= \text{부속토지면적 등} \times \text{특정용도분의 연면적} / \text{건축물의 연면적}$$

ii) 동일경계 안에 용도가 다른 다수의 건축물이 있는 경우

$$\text{특정용도분의 부속토지 등} = \text{다수의 건축물의 전체 부속토지면적} \\ \times \text{특정용도분의 바닥면적} / \text{다수의 건축물의 전체 바닥면적}$$