2009 양도·상속·증여세 조견표

양도소득세 계산방법 p76

구 분	내 용
전제조건	1. 양도자에게 연도별로 과세되고, 연도 중 양한 자산은 계속 합산과세된다. 2. 공유재산의 공유에는 공유지분이라는 만들만 인별로 과세된다. 3. 양도재산이 법에 규정된 과세대상 재산(부동산과 일부 주식)에 해당되어야 한다. 4. 법에 규정된 과세대상 재산 중에서 비과세 대상 자산은 제외된다. 5. 거주자의 국내 국외 소유재산이거나 비거주자의 국내 소유재산이어야 한다. 6. 종합소득세가 과세되는 신법소득에 해당하지 않아야 한다. 7. 계산에 들어가기 전에 수정되는 부분은 비과세 판정→조정대상 판정→감면여부 판정
양도가액	1. 양도"계약서" 상 실지거래가액(매매가액 계약금+중도금+잔금) 2. 신고하지 않은 경우 결정·경정 실지거래가액 ① '등기부기재가액' → 감할 세무서장 등이 확인한 가액 → 매매사례·감정·환산가액 ② 매매사례가액: 양도·취득일 전후 각 3월 이내 매매사례의 가액(상장주식 제외) ③ 감정가액: 전후 각 3월 이내 2 이상 감정평가법인 평가 평균액(주식 등 제외) ※ 2006년 이전에는 양도·취득일 현재 개별주택가격(2005년부터 해당 사항 없음)
(-)취득가액	1. 취득에 소요된 실지거래가액(취득가액) ① 취득'계약서' 상 거래가액(계약금+중도금+잔금) ② 전 소유자의 신고한 양도가액(소득령 163하1) ③ 증여일자가 신고한 '실지거래가액'(소득령 163하2) 2. 취득실거래가 환산액(= 양도실가 × 취득 가준시가 ÷ 양도 기준시가) ① 취득 취득당시 기준시가(1990.8.29 이전 토지등급가액 환산) × 취득면적(㎡) ② 건물 = [기준액×구조지수×용도지수×위치지수×건자율] 현재의 철시)×연면적(㎡) (×신탁지가율 : 2000.12.31 이전 취득분만 적용) ③ 고시된 주택 취득일 현재 개별주택가격(2005년부터 해당 사항 없음) ④ 아파트 등 → 취득일 현재 고시가액(1983년부터 고시 시작) ⑤ 고시된 상업용건물, 오피스텔 = ㎡당 고시가격(에너 1.1 고시)×(전유+공유)면적 ⑥ 시상권, 전세권, 등기된 부동산임차권 → 취득일 시점 상증법상 평가액 ⑦ 부동산을 취득할 수 있는 권리 → 취득일 현재 국세청장 평가액 ⑧ 특정시설물 이용권 → 취득일 현재 국세청장 평가액 ⑨ 비상장주식 → 취득일 현재 상증법상 평가액을 준용하여 평가한 금액 3. 의제취득일 이전 취득시 취득일가(소득령 176_2, 재산 46014-10094, 2002.8.14) Max(①,②) ① 의제취득일 현재의 매매사례가액, 감정가액, 환산가액 ② 실지거래가액, 매매사례가액, 감정가액 × 의제취득일 직전일이 속하는 달의 생산지물가지수 / 취득일이 속하는 달의 생산지물가지수
(-)필요경비	■ 자본적지출(용도변경, 개량, 수익자발부담금, 소송비용, 화해비용, 기타 가치증가, 내용연수 연장 비용)과 일반적 필요경비(중개수수료, 인지대, 공증비용, 등경기세, 제경비각세 은 등 증빙청구로 확인 가능
■ 매매사례가액, 감정가액, 취득일가 환산한 경우에는 필요경비산정표로 적용 ① 토지, 건물, 오피스텔 → 취득당시 기준시가 × 3%(등기 자산은 0.3%) ② 아파트, 개별주택 등 → 취득일 현재 고시가액 × 3%(미등기 자산은 0.3%) ③ 지상권, 전세권, 등기된 부동산임차권 → 취득당시 기준시가× 7%(미등기자산 1%) ④ 위 이외의 자산 → 취득당시 기준시가 × 1%
(=)양도차익	■ 양도가액 - 취득가액 - 필요경비 - 기납부 토지초과이득세
(-)장기보유특별공제	■ 등기되고 보유기간이 3년 이상인 토지와 건물에 대해 양도차익의 일정율을 공제 <1996.1.1 ~2007.12.31 양도분> ① 3년 이상: 10% ② 5년 이상: 15% (2003~2005년 양도한 기준연도 만인 고가주택: 25%) ③ 10년 이상: 30% (2003~2005년 양도한 기준연도 만인 고가주택: 50%) ④ 15년 이상: 45% (2006~2007년 양도분 경우에는 1세대1주택에 한하여 적용됨) 2008 이후 원칙 / 1세대1주택이나 1세대3주택에 해당되는 경우(고가주택/주오피 이중특혜) <2009.1.1~2009.12.31> ① 2년 이상: 6% ② 3년 이상: 24% ③ 4년 이상: 32% ④ 5년 이상: 40% ⑤ 6년 이상: 48% ⑥ 7년 이상: 56% ⑦ 8년 이상: 64% ⑧ 9년 이상: 72% ⑨ 10년 이상: 30% ※ 중과대상은 배제 <2008.1.1~2008.12.31> ① 3년 이상: 12% ② 4년 이상: 16% ③ 5년 이상: 20% ④ 6년 이상: 24% ⑤ 7년 이상: 28% ⑥ 8년 이상: 32% ⑦ 9년 이상: 36% ⑧ 10년 이상: 40% ⑨ 11년 이상: 44% ⑩ 12년 이상: 48% ⑪ 13년 이상: 52% ⑫ 14년 이상: 56% ⑬ 15년 이상: 60% <2008.3.21~2008.12.31> 3년 이상: 12%+3년 초과 연수×4 20년 이상: 80%(최대)
(=)양도소득금액	■ 양도차익 - 장기보유특별공제
(-)양도소득기본공제	양도소득이 있는 거주자에 대해 연간 한도 250만원을 공제한다. ① 미등기자산에 대해서는 공제하지 않는다. ② 일반주식에 대해서는 주기로 250만원을 공제한다. ③ 거주자의 국외 양도자산에 대해서는 주기로 250만원을 공제한다. ※ 공제순서는 감면대상 외의 자산 → 감면대상자산 순으로 공제(소득령 103②) ※ 동일자산 양도: 먼저 양도한 자산 → 나중 양도한 자산 순으로 공제(소득령 103②) ※ 같은 날 양도: 높은 세율 적용대상 → 낮은 세율자산(남세자가 유리한) 순으로 공제 (재일 46014-1685, 1997.07.11)
(=)과세표준	■ 양도소득금액 - 양도소득 기본공제
(×) 세 율 (2009.4.30 본회의 상정내용 반영분임.)	■ 토지, 건물, 부동산에 관한 권리 (건물,토지,분양권 2010.12.31까지만 중과배제) ① 미등기 양도자: 70% ② 비사업용토지: **기본 누진세율**(지정지역은 10%가산) ③ 1년 미만 보유분: 50% ④ 2년 미만 보유분: 40% ⑤ 종과주택수 3주택 이상 보유분: **45%**(2009.1.1~2009.3.15 이전 양도분) 2009년 3.16이후 양도분 : **기본 누진세율**(지정지역은 10%가산) ⑥ 중과대수 2주택 보유분: **기본 누진세율** ⑦ 위 이외 등기자산 중 2년 이상 보유자: 기본 누진세율(6%~35%) ■ 기타자산(등기형 보유기간을 불문): 기본 누진세율(6%~35%)
(=)산출세액	■ 과세표준에 세율을 적용한 세액의 합계액
(-)감면,공제	① 감면 세액 = 감면 표 참조 ② 예정신고납부세액공제 = (예정신고한 산출세액 - 감면세액) × 10%
(+)가산세등	① 무(과소)신고자: 무(과소)신고세액 × (무신고: 20%, 과소신고: 10%; 부당과소: 40%) ② 납부불성실 가산세: 미납부/미달납부 세액 × 미납기 일수 × 0.03% ※ 미납부 일수 = 납부기한의 다음날 ~ 자진납부 또는 고지일
(=)납부세액	■ 산출세액 - 세액감면 - 세액공제 +가산세 등
(-)분납세액	납부할 세액이 1천만원을 초과하는 자는 다음 세액을 납부기한 경과 후 2개월 이내에 분납할 수 있다(소득령 162). ① 납부할 세액이 2천만원 이하: 1천만원을 초과하는 금액 ② 납부할 세액이 2천만원 초과: 그 세액의 50% 이하의 금액

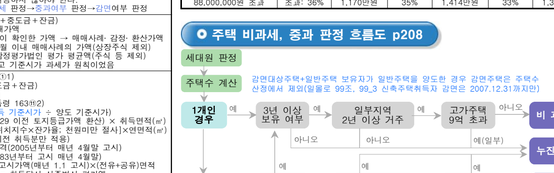
양도소득세 세율체계 p101

자산구분	경우(동시에 2 이상 세율이 해당하는 경우 높은 세율 적용)	2007	2008	2009
①토지·건물 ②부동산에 관한 권리 (지정지역 만의 중과대상은 기존세율에 10%를 가산함.)	미등기 양도자	70%	70%	70%
	비사업용 토지(2007년 시행, 2009.3.16~: **기본 누진세율**로 개정 예상)	60%	60%	60%
	중과대상 1세대 3주택 이상(2009.3.16~: **기본 누진세율**로 개정 예상)	60%	60%	45%
	「주택+조합원입주권」 3개 이상(**기본 누진세율**로 개정 예상)	60%	60%	45%
	1년 미만 보유자	50%	50%	50%
	중과대상 2주택을 소유한 1세대의 양도주택(2007년 시행)	50%	50%	누진
	「주택+조합원입주권」 2개 이상	50%	50%	누진
	1년 이상 2년 미만 보유자산 양도(2004년 시행)	40%	40%	40%
	2년 이상 보유자산의 양도	누진	누진	누진
③기타자산	기본 누진세율 (2009, 2010 단계적으로 인하)	6~35%	6~35%	6~35%
	비사업용 토지 보유비율이 50% 이상인 특정주식·부동산과다보유법인 주식	60%	60%	60%
④ 주식 등	중소기업 아닌 일반주식(중소기업 10%, 상장주식 소액투자분은 과세제외)	20%	20%	20%
	대기업 대주주 1년 미만 보유 후 양도분	30%	30%	30%
국외부동산	2년 이상 보유 자산(1년 미만: 50%, 1년~2년: 40%)	누진	누진	누진
국외주식	상장여부를 불문한 일반법인 주식 양도(중소기업: 10%)	20%	20%	20%

기본누진세율과 속산표 p102

과세표준(단위백만원)	2002년~2006년		2009년		2010년	
	세 율	누진공제액	세 율	누진공제액	세 율	누진공제액
12,000,000원 이하	10M: 9%		6%		6%	
12M 초과 46M 이하	40M: 18%	90만원	16%	120만원	15%	108만원
46M 초과 88M 이하	80M: 27%	450만원	25%	534만원	24%	522만원
88,000,000원 초과	초과: 36%	1,170만원	35%	1,414만원	33%	1,314만원

주택 비과세, 중과 판정 흐름도 p208



1세대1주택 비과세 요건과 예외 p159

요 건	예 외 규 정
1) **1세대**가 소유한 주택수 합계	거주자가 다음 중 하나에 해당하는 경우에 배우자가 없더라도 1세대로 봄(소득령 154②) ① 거주자의 연령이 30세 이상인 경우 ② 성년으로서 최저생계비 이상의 종합소득·양도소득이 있는 경우 ③ 배우자가 사망하거나 이혼한 경우 ※ 감면대상주택(조특법 97,98)은 주택수 산정에서 제외되나 신축주택 취득자에 대한 감면(조특법 99, 99_2)은 일몰시한 경과로 2008 이후 주택수에 포함
2) **2년 이상** 거주(2008.8.21 이후 취득분)	다음 중 하나에 해당하는 경우에는 주택여부와 비과세 적용됨(소득령 155) ① 대체취득일 전일 일시적 2주택 발생일부터 2년 이내 전소유자가 양도한 주택을 이전 거주하는 경우 ② 상속받은 주택 이외의 1주택을 소유한 일반주택 ③ 농어촌 주택·이농주택·고향주택 이외의 1주택을 소유한 일반주택 ④ 직계존속의 동거봉양 또는 혼인으로 인한 일시적 2주택(5년 이내 양도) ⑤ 지정문화재 또는 등록문화재를 소유한 일반주택 ⑥ 취학, 근무상 형편, 질병의 요양 그 밖에 부득이한 사유로 취득한 수도권 밖에 소재하는 주택 이외의 1주택을 소유한 일반주택 양도 ⑦ 장기저당담보주택을 소유한 직계존속의 동거봉양을 위한 세대합가 후 먼저 양도한 주택
3) **3년 이상** 보유(소득령 154③)	■ 다음 중 하나에 해당하는 경우에는 3년 보유기간 및 2년 거주기간 제한을 받지 않음 ① 임차일부터 양도일 보유기간이 5년 이상인 건설임대주택 ② 공공사업용으로 양도되거나 수용된 경우(양도일 또는 수용일로부터 2년 이내 양도하는 진존주택 및 부수토지를 포함) ③ 해외이주로 세대 전원이 출국하여 2년 이내 양도하는 경우 ④ 1년 이상 국외거주를 필요로 하는 취학근무상 형편으로 세대 전원이 출국하여 2년 이내 양도하는 경우 ※ 1년 이상 거주한 주택을 취학근무상 형편질병 등 부득이한 사유로 양도하는 경우
4) **2년 이상 거주**(2003년 양도분은 1년 이상 거주)	다음의 일부지역은 2년 이상 거주요건이 추가되는 지역임(소득령 154①) 서울, 과천 및 5대 신도시 지역(분당·일산·평촌·산본·중동 신도시 일부지역) 단, 장기저당담보주택을 양도한 경우 2년 거주기간의 제한을 받지 않음(소득령 155_2)

1주택+1조합원입주권 비과세 p160

구 분	1주택과 1조합원입주권 소유자도 비과세 되는 경우
원 칙	2006.1.1 이후 관리처분계획인가일 취득한 조합원입주권은 1주택으로 봄(주택으로 과세)
(예외) 비과세 되는 경우 (소득령 156_2 ③~⑪)	① 1주택 소유자가 1조합원입주권을 취득한 날로부터 2년 이내 종전주택을 양도한 경우 ② 재개발재건축 주택이 완성된 후 2년 이내에 그 주택으로 세대 전원이 이사하여 1년 이상 거주 주택 완공 전 또는 완공 후 2년 이내에 종전주택을 양도한 경우 ③ 재개발재건축법 시행기간동안 거주를 위하여 취득한 주택으로서 주택 완공 전·후 2년 이내에 세대전원이 1년 이상 거주한 당해 대체주택을 양도한 경우 ④ 일반주택과 상속받은 무주택 피상속인의 1조합원입주권을 공동 상속한 경우 일반주택 양도한 경우 ⑤ 일반주택과 1조합원입주권을 소유한 자가 1주택 또는 무주택인 피상속인의 1조합원입주권을 상속받아 일반주택을 양도한 경우 ⑥ 1주택 또는 1조합원입주권 또는 양도 후 2년 이내 1주택 또는 1조합원입주권을 상속받아 1주택을 양도한 경우 ⑦ 지정지역 내 1조합원입주권을 소유한 1세대가 위하여 세대합가하여 5년 이내 먼저 양도하는 1주택 ⑧ 1주택 또는 1조합원입주권 또는 양도 후 5년 소유자가 사로 혼인하여 5년 이내 최초양도한 1주택 ⑨ 지정지역에 주택과 일반주택 및 1조합원입주권을 소유한 1세대가 먼저 양도한 일반주택 ⑩ 농어촌주택 중 이농주택과 일반주택 및 1조합원입주권을 소유한 1세대가 먼저 양도한 일반주택 ⑪ 혼인·동거봉양으로 2주택자의 비과세 특례기간(2년→5년) 연장(소득령 155) ① 예외적 2주택 비과세: 취득기준일 2년 이내 그 밖의 주택수가(2006~2008년 취득분 한정) 2개 이상인 경우 ※ 고향주택: 다음 지역(구 읍 및 면) 소재한 연면적 150㎡(공동주택 116㎡) 이하인 주택 가 가족과 동거봉양 등기준일 소재지로 10년 이상 거주사실이 있는 사람 나 취득당시 인구 20만명 이하 시

2009 상속·증여세 세율표

과세표준	세율
1억원 이하	10%
1억원 초과 5억원 이하	20% (누진 공제액: 10백만원)
5억원 초과 10억원 이하	30% (누진 공제액: 60백만원)
10억원 초과 30억원 이하	40% (누진 공제액: 160백만원)
30억원 초과	50% (누진 공제액: 460백만원)

증여세 계산방법 p636

구 분	내 용
전제조건	1. 증여를 받는 사람이 내는 세금이다. 2. 만물로 합산하는 것이 아니고 건별로 신고·납부한다. 3. 동일인으로부터 증여받는 경우만 증여재산을 합산한다. 4. 정식 계약이 아니라도 무료적인 재산이 이전은 증여세에 포함된다.
본래의 증여재산 증여일에 증여추정	→ 증여일 현재 증여의 대상이 되고 재산의 가치를 지니는 원칙적인 과세물건 → 예시적인 규정에 의하여 증여재산에 포함되는 것은 또는 → 예시적인 규정에 의하여 반증이 있기 전에는 증여한 것으로 추정되는 재산
증여재산가액	**=본래의 증여재산 +간주 증여재산 +추정 증여재산**
(+) 증여재산가액 (-)비과세재산가액 (-)과세가액불산입	→ 상속개시일 전 10년(상속인이 아닌 자는 5년) 이내에 증여한 재산 → 금융임야, 국가 등에 유증한 재산 등 법에서 규정한 과세제외 재산 → 공익목적 출연재산가액, 공익신탁재산가액
(-) 공 과 금 (-) 세 무 (-) 장례비용	→ 상속개시일 현재 피상속인이 발행 의무가 있는 조세 · 공과 기타 유사한 것 → 증여재산에 담보된 채무, 국가 등에 대한 납부 세무, 증빙 확인되는 세무 → Min (천만원, Max(5천만원, 총잔시설 외 장례비)) + Min(5백만원, 봉안시설 소모비용)
(-) 채무자산 (-) 채 무 (-) 장례비용	(1) 배우자공제 = Min(30억원, Max(5억원, Min(법정상속액, 실제상속액))) ① 법정상속액 = (총상속재산가액 + 10년 이내 상속인 증여재산가액 - 상속인 외 자에게 유증한 재산가액 - 과세가액불산입재산 - 비과세재산 - 채무 - 공과금 × 법정지분율 = 배우자의 시전증여 받은 증여세 과세표준 ② 실제상속액 = 배우자의 총상속재산가액 - 배우자가 상속받은 비과세재산 - 배우자의 처분재산등 수입액 - 배우자 승계기간 중 채무, 공과금 (2) 기타인적공제 : 자녀공제: 1인당 3천만원 / 미성년자공제: 500만원 × 20세까지의 연령 ③ 연로자공제: 1인당 3천만원 / 장애자공제: 500만원 × 75세까지의 연령 (3) 기초공제: 2억원 (4) 일괄공제 = 5억원(배우자가 단독으로 상속받은 경우 제외) (5) 기초공제, 기타인적공제, 일괄공제 적용여부 = Max(5억원, (기초공제 +기타인적공제 ①~④)) (6) 가업상속공제 = <2009년 이후>Max (2억원, 가업상속재산×40%(60억원 한도)) 15년 이상 경영: 80%, 20년 이상 경영: 100% 한도 <2008년>20%, 30억 한도 (7) 영농상속공제 = Min(2억원, 영농상속재산가액) (8) 금융재산상속공제 ▶ 순금융재산이 2천만원 미달시 = 순금융재산가액(= 금융재산 - 금융부채) ▶ 순금융재산 2천만원 초과시 = Min(2억원, Max(2천만원, 순금융재산가액×20%)) (9) 재해손실공제: 상속세 신고기한 내 멸실·훼손된 상속재산의 손실가액 상당액 (11) 동거주택상속공제: 일시적 2주택가액의 40%(5억 한도) (10) **중합한도**: 상속세 과세가액 -상속인 이외 유증 - 사인증여 제산가액 -상속인 상속일기로 자산귀속 상속세산가액 -기산한 증여재산가액(증여공제 받은 경우 자감한 가액) **(+) 과세표준 = 상속세산가액 +증여재산가액 -비과세재산 -공과금 -채무 -장례비용**
(×) 세율	1억원 초과 : 10% 1억원 초과 5억원 이하 : 20% (누진 공제액: 10백만원) 5억원 초과 10억원 이하 : 30% (누진 공제액: 60백만원) 10억원 초과 30억원 이하 : 40% (누진 공제액: 160백만원) 30억원 초과 : 50% (누진 공제액: 460백만원)
(=) 산출세액	**= 과세표준에 세율을 적용한 세액**
(+)세대생략할증	사망하지 않은 직계비속을 건너 뛰고 다음 단계의 비속에게 상속한 경우 산출세액×30% 가산
(-)산출세액 합계	**= 산출세액 + 세대생략할증 - 공과금 - 채무**
(-)문화재등 징수유예	지정 · 등록문화재의 문화재 자료에 해당하는 상속재산에 대한 상속세액을 담보를 제공하고 전시 · 보존하는 기간동안 세액의 납부를 유예할 수 있다.
(-) 세액공제	(1) 증여세액공제 : 상속세분에 가산하는 증여세 산출세액 상당액(한도 있음) (2) 외국납부세액공제 = 외국 법령에 의하여 부과받은 상속세 상당액(한도 있음) (3) 단기재상속세액공제 : 상속 개시 후 10년 이내에 재상속받아 세액공제 공제 (4) 신고세액공제 = (상속세 산출세액 - 문화재등유예 - 공제 - 감면세액) × 10% (5) 기타 공제 - 감면세액 : 산출세액 × 면제대상 증여가액 ÷ 증여세 과세가액
(+) 가산세등	(1) 무(과소)신고가산세: 무(과소)신고세액 × (무신고: 20%, 과소신고: 10%; 부당과소: 40%) (2) 납부불성실 가산세: 미납세액 × 미납일수 × 3 / 10,000 ※ 미납부 일수 = 납부기한의 다음날 ~ 자진납부 또는 고지일
(=)차가감자진납부세액	**= 산출세액 - 정수유예 - 세액공제 + 가산세 등**
(-) 연부연납 (-) 물납세액 (-) 분납세액	(1) 연부연납 : 2천만원 초과시 신청, 담보제공, 2년 거치 5년간(업종에 따라 50% 연장: 12년) 이내 (2) 물납 : 1천만원 초과, 부동산과 유가증권이 상속재산가액의 1/2 초과시 그 비율 이하 세액 (3) 분납 : 납부할 세액이 1천만원을 초과하는 경우 납부기한 경과 후 2개월 이내에 분납 → 납부할 세액이 2천만원 이하: 1천만원을 초과하는 금액 → 납부할 세액이 2천만원 초과: 그 세액의 50% 이하의 금액

당연사업용 토지와 부득이한 경우 189

당연사업용 토지(소득령 168_14③,소득칙 83_5③)	사용한 기간으로 보는 부득이한 사유(소득칙 83_5)
① 2006.12.31 이전에 상속받은 농지·임야·목장용지로서 2009.12.31까지 양도하는 토지 ② 8년 이상 재촌·자경한 직계존속으로부터 상속·증여받는 농지·임야·목장용지(주·상·공업지역 제외) ③ 2006.12.31 이전에 20년 이상을 소유한 농지·임야·목장용지로서 2009.12.31까지 양도하는 토지 ④ 협의매수 또는 수용되는 토지로서 사업인정고시일 이 2006.12.31일 이전인 토지 또는 취득일이 사업인정고시일로부터 5년 이전인 토지(개정안 전행중) ⑤ 도시지역 안의 농지로서 2005.12.31 이전에 취득하여 **종중이** 소유한 경지 ⑥ 도시지역 안에서 2007.1.1 이후 상속한 농지로서 그 상속개시일로부터 5년 이내에 양도하는 토지 ⑦ 소을 분전·약취 등 피해로 인하여 그 토지소유자 또는 그 구에 마지 취득한 공장용 부속토지의 인접토지 ⑧ 2006.12.31 이전에 이농 농지로서 2009.12.31까지 양도하는 토지	① 건축허가 제한된 경우: 건축허가가 제한된 기간 ② 학공이 제한된 경우: 학공이 제한된 기간 ③ 사업장 전입도: 시도 또는 도로로 이용되는 기간 ④ 건축허가 제공한 소요호수: 착공일부터 공공시로의 제공이 끝나는 날까지의 기간 ⑤ 취득한 나대지에 학교만 경우: 토지의 취득일부터 2년 및 학공이 우수 건설이 진행 중인 기간 (전제지번, 인원 등으로 건설 중단한 기간 포함) ⑥ 자당금 설행 등으로 취득: 취득일부터 2년 ⑦ 소송 중인 토지: 소송기간 또는 사용금지 기간 ⑧ 환지방식 도시개발사업 완료:건축가능일부터 2년 ⑨ 건축물이 멸실 · 철거되거나 무너진 날부터 2년 건축물이 멸실 · 철거되거나 무너진 날부터 2년 건축 시업이유: 취업 · 혼인 또는 이전일부터 2년 인간 이상 제조지역 등지: 천재지변 등 발생일 2년 ⑩ 도시계획의 변경 등: 답변 사유가 발생한 기간

지목별 비사업용 여부와 규모 p192

구 분	비사업용	중과배제 (60% 세율로 중과하지 않는 토지)
농 지 (전답과수원)	다음 하나에 해당하는 전답과수원 ① 소유자가 농지소재지와 동일 또는 그 연접 시군구(시지역) 또는 직선거리 30키로미터 이내의 농업용지 ② 농지를 직접 경작하는 경우 ③ 농지를 직접 경작하는 경우 ④ 농지를 직접 경작하는 경우 ⑤ 농지를 직접 경작하는 경우 ⑥ 농지를 직접 경작하는 경우 ⑦ 농지를 직접 경작하는 경우 ⑧ 농지를 직접 경작하는 경우 ⑨ 농지를 직접 경작하는 경우 ⑩ 농지를 직접 경작하는 경우 ⑪ 농지를 직접 경작하는 경우 ⑫ 농지를 직접 경작하는 경우 ⑬ 농지를 직접 경작하는 경우 ⑭ 농지를 직접 경작하는 경우 ⑮ 농지를 직접 경작하는 경우 ⑯ 농지를 직접 경작하는 경우 ⑰ 농지를 직접 경작하는 경우 ⑱ 농지를 직접 경작하는 경우 ⑲ 농지를 직접 경작하는 경우 ⑳ 농지를 직접 경작하는 경우 ㉑ 농지를 직접 경작하는 경우 ㉒ 농지를 직접 경작하는 경우 ㉓ 농지를 직접 경작하는 경우 ㉔ 농지를 직접 경작하는 경우 ㉕ 농지를 직접 경작하는 경우 ㉖ 농지를 직접 경작하는 경우 ㉗ 농지를 직접 경작하는 경우 ㉘ 농지를 직접 경작하는 경우 ㉙ 농지를 직접 경작하는 경우 ㉚ 농지를 직접 경작하는 경우 ㉛ 농지를 직접 경작하는 경우 ㉜ 농지를 직접 경작하는 경우 ㉝ 농지를 직접 경작하는 경우 ㉞ 농지를 직접 경작하는 경우 ㉟ 농지를 직접 경작하는 경우 ㊱ 농지를 직접 경작하는 경우 ㊲ 농지를 직접 경작하는 경우 ㊳ 농지를 직접 경작하는 경우 ㊴ 농지를 직접 경작하는 경우 ㊵ 농지를 직접 경작하는 경우 ㊶ 농지를 직접 경작하는 경우 ㊷ 농지를 직접 경작하는 경우 ㊸ 농지를 직접 경작하는 경우 ㊹ 농지를 직접 경작하는 경우 ㊺ 농지를 직접 경작하는 경우 ㊻ 농지를 직접 경작하는 경우 ㊼ 농지를 직접 경작하는 경우 ㊽ 농지를 직접 경작하는 경우 ㊾ 농지를 직접 경작하는 경우 ㊿ 농지를 직접 경작하는 경우 (51) 농지를 직접 경작하는 경우 (52) 농지를 직접 경작하는 경우 (53) 농지를 직접 경작하는 경우 (54) 농지를 직접 경작하는 경우 (55) 농지를 직접 경작하는 경우 (56) 농지를 직접 경작하는 경우 (57) 농지를 직접 경작하는 경우 (58) 농지를 직접 경작하는 경우 (59) 농지를 직접 경작하는 경우 (60) 농지를 직접 경작하는 경우 (61) 농지를 직접 경작하는 경우 (62) 농지를 직접 경작하는 경우 (63) 농지를 직접 경작하는 경우 (64) 농지를 직접 경작하는 경우 (65) 농지를 직접 경작하는 경우 (66) 농지를 직접 경작하는 경우 (67) 농지를 직접 경작하는 경우 (68) 농지를 직접 경작하는 경우 (69) 농지를 직접 경작하는 경우 (70) 농지를 직접 경작하는 경우 (71) 농지를 직접 경작하는 경우 (72) 농지를 직접 경작하는 경우 (73) 농지를 직접 경작하는 경우 (74) 농지를 직접 경작하는 경우 (75) 농지를 직접 경작하는 경우 (76) 농지를 직접 경작하는 경우 (77) 농지를 직접 경작하는 경우 (78) 농지를 직접 경작하는 경우 (79) 농지를 직접 경작하는 경우 (80) 농지를 직접 경작하는 경우 (81) 농지를 직접 경작하는 경우 (82) 농지를 직접 경작하는 경우 (83) 농지를 직접 경작하는 경우 (84) 농지를 직접 경작하는 경우 (85) 농지를 직접 경작하는 경우 (86) 농지를 직접 경작하는 경우 (87) 농지를 직접 경작하는 경우 (88) 농지를 직접 경작하는 경우 (89) 농지를 직접 경작하는 경우 (90) 농지를 직접 경작하는 경우 (91) 농지를 직접 경작하는 경우 (92) 농지를 직접 경작하는 경우 (93) 농지를 직접 경작하는 경우 (94) 농지를 직접 경작하는 경우 (95) 농지를 직접 경작하는 경우 (96) 농지를 직접 경작하는 경우 (97) 농지를 직접 경작하는 경우 (98) 농지를 직접 경작하는 경우 (99) 농지를 직접 경작하는 경우 (100) 농지를 직접 경작하는 경우	비사업용에서 제외되는 목장용지(소득령 168_10) ① 기존 토지 면적 내 대소득령 별표 19(2)의 도시지역 밖(도시지역 편입 후 건설 당도분 포함)의 목장용지 ② 수요자 요청 등 불가피한 사유로 인하여 도시지역 밖(도시지역 편입 후 건설 당도분 포함)의 목장용지 ③ 도시지역 안의 목장용지로서 농지 양도시 (2005.12.31이전에 취득분에 한함) ④ 산림의 보호목장 위한 목장용지 ⑤ 임야소재지와 그 연접한 시군구 또는 임야와 20km 지역에 거주(주민등록 + 실지 재촌)하는 자가 소유한 임야 ⑥ 소유자소재지에서 왕복3시간 이내 통근 가능한 거리에 있는 목장용지 ⑦ 임야소재지와 그 연접한 시군구 또는 임야와 20km 지역에 거주(주민등록 + 실지 재촌)하는 자가 소유한 임야 ⑧ 소유자소재지에서 왕복3시간 이내 통근 가능한 거리에 있는 목장용지 ⑨ 비업리시법자가 공익사업 목적에 직접 사용하는 목장용지 ⑩ 도시지역 밖 공공사업시행지구 안에 있는 목장용지 ⑪ 수용·사용하여 직접 관련이 있는 정당한 사유의 임야(소득령168_9③)
목장용지	① 가축 두수별 기준면적(소득령 168_10) 범위 2)의 초과 면적 또는 도시지역 안의 목장용지 2) 축산업을 영위하지 아니하는 자가 소유하는 목장용지(소득령 104_3①-ㅋ)	비사업용에서 제외되는 목장용지(소득령 168_10) ① 기준면적 범위 내(소득령 별표 19)의 도시지역 밖(도시지역 편입 후 건설 당도분 포함)의 목장용지 ② 산림의 보호목장 위한 목장용지 농지 양도시 ③ 2005.12.31이전 취득한 종중소유 목장용지 ④ 비업리시법자가 공익사업 목적에 직접 사용하는 목장용지 ⑤ 도시지역 밖 공공사업시행지구 안에 있는 목장용지 ⑥ 수용·사용하여 직접 관련이 있는 정당한 사유의 임야(소득령168_9③)
기 타 사업용 토지	1. 업종별 수입금액비율 이달 토지 2. 상시기준면적 초과 토지 3. 용도지역별 배율 초과 토지	공장용 건축물의 기준면적 이내 부속토지(제조세 분리과세 대상) 기준면적= 공장 건축물 연면적 × 100 / + 주거전용부분 업종별 기준순장 면적표 ※ 과밀억제·성장관리·자연보전지역의 주거전용부분 : 5배 ※ 위 지역 외 소재 공장의 주거전용부분 : 정비기준면적의 20% 수입금액비율 주세정(3%), 양여정(4%) 등(소득칙 83_4) 상시기준면적: 소득칙 별표3-6, 관련법 참조 용도지역별 배율(건물 정착면적의): 가 전용주거지역 : 4배 나 준주거상업지역: 3배 다 일반주거·공업지역: 4배 라 녹지지역: 7배 마 미계획지역: 4배 ㅂ 도시지역 외의 읍·면지역: 7배
주택 부득이지	1. 기준면적 초과 토지 (도시지역 안 3배, 밖 10배) 2. 별첨도시용 168_13) 부수토지	기준면적(주택정착면적×5배, 10배) 이내 주택 부수토지 ※주택법(가) 조항 주택 선축 내지(매매)로서 660㎡ 이내 일정규모(소득령 168_13) 이내의 정착면적 부담하는 경우
기타 토지 판단 기준	1. 재산세 종합합산 과세대상 토지 2. 과한면 상시기준면적 초과 토지 3. 용도지역별 배율 초과 토지	**1. 재산세 비과세 감면** 토지(소득령 104_3①4, 지방법 185, 186) 2. 재산세 **별도합산·분리과세**상 토지(지방법 182①) 3. 기준 또는 사업과 직접 관련이 있는 상당한 이유가 있는 토지

취득실가 환산을 위한 기준시가 산정

재산종류	취득기준시가 기준일
토 지	(1) 1990.08.30 이후에 취득한 토지의 취득기준시가 = 취득당시 개별공시지가 × 취득면적(㎡) (2) 1990.08.29 이전에 취득한 토지의 취득기준시가 = 1990.01.01 개별공시지가 × 취득면적(㎡) = 1990.01.01 개별공시지가 × [1990.08.30 현재 등급가액 ÷ 1990.08.30 직전 등급가액] × 취득면적(㎡)
건 물	(1) 2001.1.1 이후(ㅁ당 건물 기준시가 산정방법 시행일)에 취득한 건물의 취득기준시가 = [건물신축가격 기준액×구조지수×용도지수×위치지수×건자율: 천원미만 절사]×연면적(㎡