2011 양도·상속·증여세 조견표

양도소득세 계산 구조

구 분	내 용
전제조건	1. 양도지에 **여도물로** 과세되고, 연도 중 양도한 자산은 개별 합산해진다. 2. 공유재산의 경우에는 공유지분을 만큼만 **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. 가주지정 국내 국외 소유재산이거나 비거주자의 국내 소유재산이어야 한다. 6. 종합소득세가 과세되는 사업소득에 해당하지 않아야 한다. 7. 계산에 들어가기 전에 순차적으로 **비과세 판정→중과세 판정→감면**에 부 판정
양도가액	1. 양도"경제가" 상 **실지거래가액**=(계약금+중도금+잔금) 2. 신고하지 않은 경우 결정 경정 실지거래가액 (1) "등기부기재가액" → 관할 세무서장 등이 확인한 가액 → 매매사례·감정·환산가액 (2) 매매사례가액: 양도 취득일 전후 3월 이내 매매사례의 가액(상장주식 제외) (3) 감정가액: 전후 각 3월 이내 감정기관 감정가 평균액(주요 등기·등록) ※ 2006년 이전에는 일부 경우를 제외하고 기준시가 과세가 원칙이었음
(-)취득가액	1. 취득에 **소요된 실지거래가액**(소득법 97이1) (1) 취득"계약서" 상 거래가액(매매금+중도금+잔금) 2. 전 소유자의 신고가액(소득령 163항1) (3) 증개정시가 산고한 "실제거래가격"(소득령 163항2) 3. 취득실거래가 **판단에**(※ 취득 기준시가 < 취득 기준시가 → 양도 기준시가) (1) 토지: 취득당시 개별공시지가(1990.8.29 이전 토지등급기재 환산) × 취득면적(㎡) (2) 건물= [기준면적×구조지수×용도지수×위치지수×건가율] : 진원미만 절사]×연면적(㎡) (×산정기준액 : 2000.12.31 이전 취득분 적용) (3) 고시된 주택: 취득일 현재 개별주택가격(2005년부터 현재 1월말 고시) (4) 아파트 등 : 취득일 현재 고시가격(1983년부터 고시 매년 4월말) (5) 고시된 상업용빌딩, 오피스텔 = 국토 고시가액(매년 1.1 고시)×(전유+공유)면적 (6) 지상권, 전세권, 등기된 부동산임차권 = 취득당시 상증법상 평가액 (7) 부동산을 취득할 수 있는 권리 = 취득일 현재 국세청장 평가액 (8) 특정사실로 이동경 = 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 생산지표가지수 / 취득일이 속하는 달의 생산지표가지수
(-)필요경비	■ 자본적지출(용도변경, 개량, 수익자재발부달구, 소송비용, 화폐비용, 기타 가치증가, 내용연수 연장 비용)과 **양도비용**(중개수수료, 인지세, 공증비용, 증권거래세, 제권재각손, 세무대행수수료 등) 등 증빙첨부 확인의 경우 ■ **매매사례가액, 감정가액, 취득일가 환산한** 경우에는 필요경비계산공제 적용 (1) 토지, 건물, 오피스텔 = 취득일가 기준시가 × 3%(미등기 자산은 0.3%) (2) 아파트, 개별주택 등 = 취득일 현재 고시가격 × 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 - 기남부 표지초과이익세**
(-)장기보유특별공제	■ 등기기고 모유기간이 **3년 이상인 토지와 건물에 대해** 양도차익의 일정률을 공제 <1996.1.1 ~2007.12.31 양도분>[표] 3년 이상: 10% 5년 이상: 15% (2003~2005년 양도한 기준면적 만만 고가주택: 25%) 10년 이상: 30% (2003~2005년 양도한 기준면적 만만 고가주택: 50%) 15년 이상: 45% (2006~2007년 양도한 과세되는 1세대1주택에 한하여 적용됨) 2008 이후 일반양도	1세대1주택이나 과세되는 경우(고가주택기준모두 적용) <2009.1.1 이후 양도> <2008.1.1~2008.3.20 양도> 2년 이상 : 24% 2년 이상 : 24% 11년 이상 : 42% 3년 이상 : 27% 4년 이상 : 32% 12년 이상 : 36% 4년 이상 : 36% 5년 이상 : 40% 13년 이상 : 39% 5년 이상 : 40% 6년 이상 : 48% 14년 이상 : 42% 6년 이상 : 44% 7년 이상 : 56% 15년 이상 : 45% 7년 이상 : 48% 8년 이상 : 64% <2008.3.21~2008.12.31 양도> 8년 이상 : 52% 9년 이상 : 72% 3년 이상 : 12%+3년 초과 연수×4% 9년 이상 : 60% 10년 이상 : 80% 20년 이상 : 80%(최대)
(+)양도소득금액	**= 양도차익 - 장기보유특별공제**
(-)양도소득기본공제	양도소득이 있는 거주자에 대해 연간 인별로 250만원을 공제한다. (1) 미등기자산에 대해서는 공제를 하지 않는다. (2) 일반주식에 대해서는 추가로 250만원을 공제한다. (3) 거주자의 국외 양도자산에 대해서는 추가로 250만원을 공제한다. ※ 공제순서는 감면대상 외의 자산 → 감면대상자산 순으로 공제(소득법 103②) ※ 동일연도 양도: 먼저 양도한 자산 → 나중 양도한 자산 순으로 공제(소득법 103②) ※ 같은 날 양도: 높은 세율 적용대상 → 낮은 세율자산(납세자가 유리한) 순으로 공제 (제정 46014-1685, 1997.07.11)
(=)과세표준	**= 양도소득금액 - 양도소득 기본공제**
(×) 세 율	■ 토지 건물, 부동산에 관한 권리(①,②,③ 2011.12.31까지만 중과배제) (1) 미등기 양도자산: 70% (2) 비사업용토지: 기본 누진세율(투기지역은 10%가산) (3) 1년 미만 보유분: 50% (4) 1년 이상 2년 미만 보유분: 40% (5) 중과주택수 주택 양도분: 45%(2009.1.1~2009.3.15 이전 양도분) 2009년 3.16이후 양도분 : 기본 누진세율(투기지역은 10%가산) (6) 중과주택수 주택 양도분 : 기본 누진세율 (7) 위 이외 등기자산 중 2년 이상 보유분 : 기본 누진세율(6%~35%) ■ 기타자산(등기)의 보유기간을 불문는 기본 누진세율(6%~35%)
(=)산출세액	**= 과세표준에 세율을 적용한 세액 결과**
(-)감면, 공제	① 감면 세액 = 오른쪽 감면 표 참조 ② 예정신고납부세액공제 폐지 <2009년 이전 양도분 예정신고시: (산출세액-감면세액)×10%> <2010년 현시적으로 예정신고시 201.000원 한도로 5% 조세 하였음>-공제 자산: 2년 이상 모유 부동산(권리), 기타자산 -공제 불가: 2년 미만 부동산(권리), 주식, 미등기, 투기지역 3주택 이상 - 원래매수 수용되는 부동산: 공제 한도 없이 (산출세액-감면세액)×5%를 공제 - 2010년 무신고 가산세 10%, 2011년 무신고 가산세: 20%
(+)가산세등	① 무(과소)신고: 무(과소)신고세액 × (무신고: 20%, 과소신고: 10%; 부당과소: 40%) ② 납부불성실 가산세: 미납부미납납부 세액 × 미납부 일수 × 0.03% ※ 미납부 일수 = 납부기한의 다음날 ~ 자진납부 또는 고지일
(=)납부할세액	**= 산출세액 - 세액감면 - 세액공제 + 가산세 등**
(-)분납세액	납부할 세액이 1천만원을 초과시 납부기한 경과 후 2개월 이내 분납액(소득법 77). (1) 납부할 세액이 2천만원 이하: 1천만원을 초과하는 금액 (2) 납부할 세액이 2천만원 초과: 그 세액의 50% 이하의 금액

필요경비 계산방법

구 분		내 용(소법 97)
원칙	실거래가 확인 가능	① 취득실거래가액 + ② 자본적지출 + ③ 양도비 등
	실거래가 확인 불가	(④ 매매사례가액 → ⑤ 감정가액 → ⑥ 환산가액) + ⑦ 필요경비개산공제
④취득금액 환산한 경우로서		④+⑦ < ②+③ 의 경우에는 자본적지출+양도비용을 취득가액으로 한다.
감가상각 자산의 취득가액		감가상각비를 사업소득에서 차감한 경우에는 동 금액을 차감한 가액으로 함

기본 누진세율과 누진공제액

과세표준(단위:백만원)	2002년~2006년		2009년		2010년, 2011년	
	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	35%	1,490만원

양도소득세 세율체계

자 산	구 분 (등시에 2 이상 세율에 해당하는 경우 높은 세율 적용)	2008	'09~	2011
①토지·건물	미등기 양도자산	70%	70%	70%
	비사업용 토지(2007년 시행, 2009.3.16~2012.12.31: 기본 누진세율)	60%	누진	누진
②부동산에 관한 권리	중과대상 1세대 3주택 이상(2009.3.16~2012.12.31: 기본 누진세율) (투기지역이고 3주택중과대상 세율 : 기본세율+10%p)	60%	누진	누진
	'주택+조합원입주권, 3개 이상(2009.3.16~2012.12.31: 기본 누진세율) (투기지역이고 3주택중과대상 세율 : 기본세율+10%p)	60%	누진	누진
(투기지역 3주택중과기본세율+10%p)	1년 미만 보유자산	50%	50%	50%
	중과대상 3주택을 소유한 1세대의 양도주택(2007년 시행)	50%	누진	누진
	'주택+조합원입주권, 2개 이상	50%	누진	누진
	1년 이상 2년 미만 보유자산 양도(2004년 시행)	40%	40%	40%
	2년 이상 보유자산의 양도	누진	누진	누진
③기타자산	기본 누진세율(6%~35%)	누진	누진	누진
	비사업용 토지 보유비율이 50% 이상인 특정주식·부동산과다보유법인 주식	60%	60%	60%
④ 주식 등	중소기업 아닌 일반주식(중소기업:10%, 상장주식 소액주주분은 과세제외)	20%	20%	20%
	대기업 대주주 1년 미만 보유 주 양도분	30%	30%	30%
⑤ 국외 부동산	2년 이상 보유 자산(1년 미만: 50%, 1년~2년: 40%)	누진	누진	누진
	보유기간이 1년 이상 2년 미만인 부동산	40%	40%	40%
	보유기간이 1년 미만인 부동산	50%	50%	50%
⑥국외주식	중소기업 주식 및 출자지분	10%	10%	10%
	상장이루를 불문한 일반법인 주식 양도(중소기업: 10%)	20%	20%	20%

1세대1주택 비과세 요건과 예외

요 건	예 외 규 정
1 세대가	가주자가 다음 중 하나에 해당하는 경우에 배우자가 없더라도 1세대로 봄(소득령 154②) ① 가주자의 연령이 30세 이상인 경우 ② 성년으로서 최저생계비 이상의 종합획득장도소득이 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 포함됨
1 세대가 소유한 주택수 합계	① 1세대가 소유한 주택수 합계
2 년 이상 보유	다음 중 하나에 해당하는 경우에는 2주택이라도 비과세 적용됨(소득령 155) ① 대체취득을 위한 일시적 2주택의 경우(2008.11.28 이후 1년→2년) ② 상속받은 주택 이외의 1주택을 소유한 일반주택 ③ 농어촌 주택이농주택·고향주택 이외의 1주택을 소유한 일반주택 ④ 직계존속의 동거봉양 또는 직계존속 만 60세 이상의 2주택(5년 이내 양도) ⑤ 지정문화재 주택 이외의 1주택을 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 년 이상 보유 (소득령 154①)	■ 다음 중 하나에 해당하는 경우에는 3년 보유기간 및 2년 거주기간 제한을 받지 않음 ① 임차일로부터 양도일로부터 거주기간이 5년 이상인 건설임대주택 ② 공공사업으로 양도되거나 수용된 경우 양도한 것일 때 양도 수용일로부터 2년 이내 양도하는 잔존주택 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 ⑤ 1년 이상 거주한 주택을 취학근무상 형편질병 등 부득이한 사유로 양도하는 경우
2년 이상 거주(2003년 양도분은 1년 이상 거주)	다음의 일부지역은 2년 이상 거주요건이 추가되는 지역임(소득령 154①) 서울, 과천 및 5대 신도시 지역(분당신도시·분촌동 신도시 일부지역) 단, 청기계당당모주택을 양도한 경우 2년 거주기간의 제한을 받지 않음(소령 155_2)

1주택 + 1조합원입주권 비과세

구 분	1주택과 1조합원입주권 소유자도 비과세 되는 경우
원 칙	2006.1.1 이후 관리처분계획인가로 취득한 조합원입주권은 1주택으로 봄(주택으로 세제)
예 외 되는 경우 (소령 156_2 ~-8)	1. 1주택 소유자가 1조합원입주권을 취득한 날로부터 2년 이내 종전주택을 양도한 경우 2. 재개발재건축 주택이 완성되 후 2년 이내에 그 주택으로 세대 전원이 이사하여 1년 이상 거주한 경우 3. 재개발재건축사업 시행기간동안 거주를 위하여 취득한 주택으로서 주택 완공 전후 2년 이내에 세대전원이 1년 이상 거주한 당해 대체주택을 양도한 경우 4. 일반주택과 상속받은 주주택 피상속인이 1조합원입주권을 소유 중 일반주택 양도한 경우 5. 일반주택과 상속받은 주주택 소유자가 1주택 또는 주주택인 피상속인의 1조합원입주권을 상속받아 일반주택을 양도하는 경우 6. 1주택 또는 1조합원입주권 또는 양자 모두 순차자가 1주택 또는 1조합원입주권 또는 양자 모두 소유하는 직계존속을 동거봉양하기 위하여 세대합가하여 1년 이내 먼저 양도하는 1주택 7. 1주택 또는 1조합원입주권 또는 양자 모두 소유자가 서로 혼인하여 5년 이내 최초양도한 1주택 8. 직장문제로 주택과 일반주택 및 1조합원입주권을 소유한 1세대가 먼저 양도한 일반주택 9. 농어촌주택 등 이농주택과 일반주택 및 1조합원입주권을 소유한 1세대가 먼저 양도한 일반주택
고시된 상업용건물, 오피스텔	상증법상 평가방법 준용단. 순손익에 계산해서는 양도·취득일 직전 1년간의 순손익액만 이용)
비상장주식	(1) 일반법인의 취득가액= (=취득일직전 사업연도 1주당 순손익액×3/5 + 취득일 직전사업연도 1주당 순자산가액×2/5) × 주식수 (2) 부동산 과다보유법인의 취득가액= (=취득일직전 사업연도 1주당 순손익액×2/5 + 취득일 직전사업연도 1주당 순자산가액×3/5) × 주식수 (3) 취득일 현재의 순자산가액, 순손익액을 확인할 수 없는 경우 = 주식의 액면가액 × 주식수

양도·상속·증여세 이슈 및 계산실무

2011 양도소득세 실무편람

양도·상속·증여세 이슈 및 계산실무

저자: 이상조, 장병제, 신희상
정가: 80,000원

일기쉬운 이론
풍부한 예규판례
상세한 계산사례

기획재정부 국세청
양도 전문가 노하우 집대성

2011 상속·증여세 실무편람

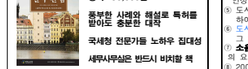
상속·증여세 실무편람

저자: 김한일, 고경희 공저
정가: 80,000원

풍부한 사례와 세법해석 밝아도 충분한 대작

국세청 전문가들 노하우 집대성

세무사무실은 반드시 비치할 책



ETAXKOREA
이택스코리아 온라인세무정보서비스
전화 : (02) 2636-3000 팩스 : (02) 466-9001
우:143-200 서울 광진구 구의동 251-32 창업빌딩 3층

3주택 중과주택수, 중과배제 판정

구 분	판 정 내 용
1 단 계 3주택중과주택수산정	수도권·광역시와 이외의 지역으로 나누어 주택수 산정(소득령 167_3) ① 수도권(군·읍·면지역 제외): 모두 주택 수에 포함 ② 위 ① 이외 지역 소재: 주택 및 부수토지의 양도가액기준 3억원 초과시 주택수에 포함
2 단 계 중과배제 대상 여부 검토 (소령 167_5) (소칙 82②)	다음 중 하나에 해당하는 경우에는 주택수에 포함되지 않음 ① 1세대가 소유한 주택수 합계 ② 상속받은 주택 이외의 1주택을 소유한 일반주택 ③ 농어촌 주택·이농주택·고향주택 이외의 1주택을 소유한 일반주택 ④ 직계존속의 동거봉양 또는 직계존속 만 60세 이상의 2주택(5년 이내 양도) ⑤ 지정문화재 주택 이외의 1주택을 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

취득실가 환산을 위한 기준시가

재산종류	취득기준시가 계산방법
토 지	매년 5월 31일 전재의 모든 토지에 대해 개별공시지가 발표(국토해양부, 1월 1일 기준 조사) (1) 1990.08.30 이후에 취득한 토지의 취득기준시가 = 취득당시 개별공시지가 × 취득면적(㎡) (2) 1990.08.29 이전개별공시지가 고시 전에 취득한 토지의 취득기준시가 $\text{취득일 현재 토지등급가액} \times \frac{\text{취득면적(㎡)}}{(1990.08.30 \text{ 현재 등급가액} + 1990.08.30 \text{ 직전 등급가액})/2}$
건 물	매년 1월 1일 건물기준시가 산정방법 발표(국세청) (1) 2001.1.1 이후(=상당 기준시가 산정방법 시행일)에 취득한 건물의 취득기준시가 =[건물신축가격 기준에(구조지수×용도지수×위치지수×건가율: 천원미만 절사)×연면적(㎡) (2) 2000.12.31 이전에 취득한 건물의 취득기준시가 =[건물신축가격 기준에(구조지수×용도지수×위치지수×건가율: 천원미만 절사)×㎡지정기준액
기타 지상법 토지	매년 4월 30일 전국의 단독, 연립, 다세대주택 개별(공동)주택가격 발표(국토해양부, 1월 1일 기준 조사) (1) 2005.4.30일(최초 개별주택가격 고시일) 이후 취득한 토지의 취득기준시가 = 취득일 현재 개별주택가격 (2) 2005.4.29일 이전 취득기준시가 $\text{취득시 (토지+건물)기준시가} = \text{최초고시 당시 (토지+건물)기준시가} \times \frac{\text{취득시 (토지+건물)기준시가}}{\text{최초고시 당시 (토지+건물)기준시가}}$ 합계
아파트 등	매년 4월 30일 전국의 아파트에 대한 개별주택가격 발표(국토해양부, 1월 1일 기준 조사) - 2005년 이전에는 국세청 조사 발표(1983.2.18 감정, 이의도 시범조사 이후 전국의 아파트 고시) (1) 아파트의 최초고시일 이후 취득한 경우 취득기준시가 = 취득일 현재 아파트 기준시가 (2) 아파트의 최초고시일 이전 취득한 경우 취득기준시가 $\text{취득시 (토지+건물)기준시가} = \text{최초고시 당시 (토지+건물)기준시가} \times \frac{\text{취득시 (토지+건물)기준시가}}{\text{최초고시 당시 (토지+건물)기준시가}}$ 합계
비상장주식	상증법상 평가방법 준용단. 순손익에 계산해서는 양도·취득일 직전 1년간의 순손익액만 이용) (1) 일반법인의 취득가액= (=취득일직전 사업연도 1주당 순손익액×3/5 + 취득일 직전사업연도 1주당 순자산가액×2/5) × 주식수 (2) 부동산 과다보유법인의 취득가액= (=취득일직전 사업연도 1주당 순손익액×2/5 + 취득일 직전사업연도 1주당 순자산가액×3/5) × 주식수 (3) 취득일 현재의 순자산가액, 순손익액을 확인할 수 없는 경우 = 주식의 액면가액 × 주식수

비사업용 토지 판정

토지 양도시 다음 4단계에 따라 비사업용으로 판정되면 중과(2012.12.31까지 장기보유특별공제만 배제)

구 분	사 업 용 토 지
1단계	사실상 지목에 따라 보유기간 동안 계속 이용한 토지이면 사용한 것이다. ※ 공부상 지목(28가지:대지, 전, 답, 과수원, 임야, 주차장 등)보다는 사실상 이용으로 판정
2단계	당연사업용토지(소득령 168_14③)로 법에 나열된 경우는 사용한 것이다.
3단계	일부기간만 사용하였다면 다음 중 하나를 충족할 때 사용한 것(소득령 168_14, 소칙칙 83_5) ① 보유일수 중 80%이상에 해당하는 일수동안 목적에 이용한 토지(80%) ② 양도일로부터 직전 5년 동안 3년 이상 목적에 이용하였거나(60% 기준) ② 양도일로부터 직전 3년 동안 2년 이상 목적에 이용하였거나(66% 기준) ※ 법령 등에서 사용이 금지·제한된 기간: 목적에 이용된 기간으로 봄 ※ 경매·공매 등 절차에 들어간 기간은 양도된 것으로 보아 소유기간에서 제외
4단계	지목별규모가 법에서 규정한 범위 이내인 면적만 사용한 것으로 본다. - 주택 부수토지: 도시지역 5배, 도시지역 밖 10배 이내 - 상가 부수토지: 용도지역별 배율 이내의 토지 - 공장 부수토지: 업종별 입지기준면적 고시에 따른 공장부수토지 인정면적 이내의 토지 - 목장 부수토지: 가축별 목장토지 기준면적 이내의 토지 - 기타 영업용 토지: 설치기준면적, 수입금액 비율, 용도지역별 배율 기준 충족하는 토지 ※ 규모를 초과하는 면적은 구분하여 비사업용으로 중과한다.

당연사업용 토지와 부득이한 경우

당연사업용 토지(소득령 168_14③, 소칙칙 83_5③)	사용한 기간으로 보는 부득이한 사유(소칙칙 83_5)
① 2006.12.31 이전에 상속받은 농지·임야·목장용지로서 2009.12.31까지 양도하는 토지 ② 8년 이상 재촌·경작한 직계존속으로부터 상속 증여받는 농지·임야·목장용지(주상·상공정지역 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 ⑤ 도시지역 안에서 2009.1.1 이후 상속한 농지로서 그 상속개시일로부터 5년 이내에 양도하는 토지 **소송** 분쟁·각종 등 피해로 인하여 그 토지수유지 공구사업 등 부득이한 사유로 지연된 토지 ⑧ 2006.12.31 이전에 **이농** 농지로서 2009.12.31까지 양도하는 토지	① 건축허가 제한 경우: 건축허가가 제한된 기간 ② 착공이 제한된 경우: 착공이 제한된 기간 ③ 사업장 진입도 시도 또는 도로로 이용되는 기간 ④ 건축허가시 제공한 소요면적: 착공일부터 공공지로의 제공이 끝나는 날까지의 기간 ⑤ 취득한 나대지에 착공한 경우: 토지의 취득일부터 2년 및 착공일 이후 건설이 진행 중인 기간 (한계지반, 연륜 등으로 건설 중단한 기간 포함) ⑥ 저당권 실행 등으로 취득: 취득일부터 2년 ⑦ 수출 중인 토지: 소송기간 또는 사용금지 기간 ⑧ 판지상의 도시개발사업 완료:건축가능일부터 2년 ⑨ 건축중이 멸실·철거되거나 무너진 토지: 당해 건축물이 멸실·철거되거나 무너진 날부터 2년 ⑩ 2년 시업이유: 취득·매입 또는 이전일부터 2년 ⑪ 2년 이상 재촌자경 농지: 토지보상금 등 발생일 2년 ⑫ 도시계획의 변경 등: 당해 사유가 발생한 기간

지목별 비사업용 여부와 규모

구 분	사업용	중과여부 않는 토지
농 지 (전답과수원)	다음 하나에 해당하는 전답과수원 ① 소유자가 농지소재지와 동일 또는 그 연접 시군 구(자치시)가 있는 지역의 가읍 20㎞ 이내의 지역에 주민등록 +사실상 거주하거 업가나 1년이상 계속 경작하는 전답과수원 ② 배우자가 사업하거나 이혼한 경우 ※ 감면대상주택(조특법 97_98)은 주택수 산정에서 제외되나 신축주택 취득자에 대한 감면(조특법 99_99_2)은 일몰시한 경과로 2008 이후 주택수에 포함됨	비사업용에서 제외되는 농지(소득령 168_8) ① 학교 등에 시험연구실습사용장으로 사용되는 주말체험 영농지(세대당 300평) ② 개발사업 농지, 공유수면 매립농지 ④ 상속개시일부터 5년 이내 양도되는 농지 ⑤ 이농농지(이농일로부터 3년 이내 양도되는 농지) ⑥ 농지의 목적 농지 ⑦ 공익사업 수용 등 농지 ⑧ 종중소유농지(2005.12.31이전 취득분에 한함) ⑨ 담보(8월 이상), 구입(6월 이상), 장려, 취학, 공직취업(선거직)등의 사유로 임대·사용대차하는 5년 이상 계속 재촌·자경농지
임 야	법에서 규정한 당연사업용 임야 보유일수 중 80%이상에 해당하는 일수동안 목적에 이용한 토지(80%) ① 보유일로부터 직전 5년 동안 3년 이상 목적에 이용하였거나(60% 기준) ② 양도일로부터 직전 3년 동안 2년 이상 목적에 이용하였거나(66% 기준) ※ 법령 등에서 사용이 금지·제한된 기간: 목적에 이용된 기간으로 봄 ※ 경매·공매 등 절차에 들어간 기간은 양도된 것으로 보아 소유기간에서 제외	비사업용에서 제외되는 임야(소칙칙 104_3②) ① 사람의 보호작업을 위한 임야(소칙칙 108_9①) ② 임야조사지역 그 연접한 시군구 또는 인접한 임야에 대한 지역에 거주(주민등록 + 실지 재촌)하는 자가 소유한 임야 ③ 소유자소재지이용상황지역 및 연접 읍면 인접한 거주 또는 시업과 직접 관련이 있는 경우 주택평가 사용하여 임야도시계획 지역 중 주거지역
목장용지	공장용지 용도지역에 따른 기준면적 초과 토지	비사업용에서 제외되는 목장용지(소칙칙 168_10②) ① 기준면적 범위 내(도작형 별표 1학과의 도시지역 도시계획 등 초과 면적 포함)의 목장용지 ② 상속받은 목장용지(상속일로부터 3년내 양도시) ③ 2005.12.31이전 취득한 종중소유 목장용지 ④ 비영리법인 목장용지 중 고유목적사업에 직접 해당하는 목장용지 ⑤ 토지의 소유자소재지이용상황지역인 것 면적 등을 감안하여 가주 또는 시업과 직접 관련이 있는 정당한 사유의 목장용지
장기 임대주택 50% 감면	공장용지 용도지역에 따른 기준면적 초과 토지	공장용 건축물의 기준지역 및 부속토지(재산세 분리과세 대상) 건축물 기준공장 면적표 × 기준면적 = 기준공장 면적표 × 용도지역별 기준공장 면적표 ※ 과밀억제 상황권역, 지방도시지역 기준공장 면적표 : 100% ※ 위 지역 외 소재 공장의 추가인정부분 : 임시기준면적의 20%
장기 임대주택 100% 감면	기 타 사업용 토지	① 수입금액비율: 주사용(3%), 양여정(4%) 등(소칙칙 83_4) ② 설치기준면적: 소칙칙 별표3-6, 관련법 참조 ③ 토지이용 배율(건물 부속토지 기준면적) 가 전중주거지역: 5배 나 준주거·상업지역: 3배 다 일반주거·공업지역: 4배 라 녹지지역: 7배 마 미개발지역: 4배 바 도시지역 외의 읍도지역: 7배
주택 부수토지	1. 기준면적 초과 토지 (도시지역 안 5배, 밖 10배) 2. 도시지역 밖 기준면적 초과 토지	기준면적(주택정착면적×5배, 10배) 이내 주택 부수토지 무주택세대가 소유한 주택 신축용 나지(매매)로서 660㎡ 이내 정당한사유의 경우 토지
기타 토지 판단 기준	1. 사실상 재촌자경 농지로서 토지 2. 관련법 설치기준면적 초과 토지 3. 용도지역별 배율 초과 토지	1. 재산세 비과세 감면 토지(소칙칙 104_3①4, 재재정 185, 186) 2. 재산세 별도합산·분리과세대상 토지(재정법 182①) 3. 가주 또는 시업과 직접 관련이 있는 상당한 이유가 있는 토지

중여추정(출처조사)배제기준

구 분	재산 취득 주 택	재산 취득 기타 재산	재무 상환	총액 한도
세대주인 경우	30세 미만인 자	5천만원	3천만원	8천만원
	30세 이상인 자	2억원	5천만원	2억5천만원
세대주인 아닌 경우	40세 이상인 자	4억원	1억원	5억원
	30세 이상 40세 미만 자	1억원	5천만원	1억5천만원
	40세 이상인 자	1억원	1억원	3억원

가주지정 중과주택수, 중과배제 판정

단 계	판 정 내 용(중과주택수 산정 후 2주택→중과배제 판정)
1 단 계 2주택중과주택수산정	수도권과 이외의 지역으로 나누어 주택수 산정(소득령 167_5) ① 수도권(군·읍·면지역 제외): 모두 주택 수에 포함 ② 위 ① 이외 지역 소재: 주택 및 부수토지의 양도가액기준 3억원 초과시 주택수에 포함
2 단 계 중과배제 대상 여부 검토 (소령 167_5) (소칙 82②)	① 임대사업자가 동일 시·군에 5호(인천·경기:3호), 수도권 바:1호) 이상 7년(서울: 10년) 이상 해임 임대한 국민주택으로 최득당시 기준시가 3억원(인천·경기:6억원), 대지면적 298㎡ ,연면적 149㎡ 이하인 주택(소령 167_3①2가) ② 임대사업자가 2003.10.29 이전부터 2호 이상 5년 이상 임대한 국민주택으로 최득당시 기준시가 3억원 이하인 주택 ③ 임대사업자가 2호 이상, 5년 이상 임대한 주택으로 최득당시 기준시가 6억원, 대지면적 298㎡, 연면적 149㎡ 이하인 건설임대주택 ④ 임대사업자가 수도권 밖의 동일 시·군에서 2008.6.10까지 미분양된 주택을 2009.6.30까지 최초분양으로 계약금을 납부하고 최득한 최득기준시가 3억원, 대지면적 298㎡, 연면적 149㎡ 이하인 주택을 5년 이상, 5호 이상 임대한 주택 ⑤ 5년 이상 임대한 감면대상 장기임대(조특법 97)·신축임대(97_2)·미분양(98) 국민주택 ⑥ 종업원에게 10년 이상 무상 제공하는 장기사원용주택 ⑦ 신축주택 취득자에 대한 감면대상 주택(조특법 99, 99_3) ⑧ 문화재보호법에 의한 문화재주택 ⑨ 상속일로부터 5년 미경과한 상속받은 주택 ⑩ 저당권 실행이나 채권을 변제로 취득 후 3년 미경과 주택 ⑪ 5년 이상 장기보육시설로 사용하는 주택(사용하지 않고 6개월 경과시 제외) ⑫ 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 취득한 취득기준시가 3억원 이하 주택(취득 후 1년 이상 거주하고 사유 해소한 날로부터 3년 미경과) ⑬ 직계존속 동거봉양을 위해 합가한 2주택으로서 5년 미경과 ⑭ 혼인으로 인한 2주택으로 5년 미경과 ⑮ 소송 결과로 취득한 주택으로서 확정판결일로부터 3년 미경과 ⑯ 대체취득을 위한 일시적 2주택으로 2년(또는 법에 따른 매각절차 완료일) 미경과 ⑰ 소형주택: 양도주택이 양도당시 기준시가 1억원 이하인 주택(재건축사업 지정지역 제외) ⑱ 위 ①~⑰ 이외에 1주택만 소유한 경우 당해주택(일시적 2주택, 소형주택 제외)

2주택 중과주택수, 중과배제 판정

단 계	판 정 내 용(중과주택수 산정 후 2주택→중과배제 판정)
1 단 계 2주택중과주택수산정	수도권과 이외의 지역으로 나누어 주택수 산정(소득령 167_5) ① 수도권(군·읍·면지역 제외): 모두 주택 수에 포함 ② 위 ① 이외 지역 소재: 주택 및 부수토지의 양도가액기준 3억원 초과시 주택수에 포함
2 단 계 중과배제 대상