| | | | |
|---|---|---|---|
| **문서번호** | 사전-2021-법령해석재산-0192 | | |
| **납세자회신번호** | 법령해석과-656 | **세목** | 양도소득세 |
| **생산일자** | 2021. 02. 26. | **귀속연도** | |
| **제목** | 토지보상법등에 따른 수용으로 보상금 공탁 시 수용된 토지의 양도시기 | | |
| **요지** | 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이나 그 밖의 법률에 따른 공익사업을 위하여 수용되는 경우로서 보상금이 공탁된 경우에는 공탁일, 수용의 개시일 또는 소유권이전등기접수일 중 빠른 날이 양도시기가 되는 것임 | | |
| **답변내용** | 위 사전답변 신청의 경우, 아래 기존해석사례(부동산거래관리과-83, 2011.01.27.)를 참고하시기 바랍니다.<br>○ 부동산거래관리과-83, 2011.01.27.<br>「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이나 그 밖의 법률에 따른 공익사업을 위하여 수용되는 경우로서 보상금이 공탁된 경우에는 공탁일, 수용의 개시일 또는 소유권이전등기접수일 중 빠른 날이 양도시기가 되는 것입니다. | | |
| **관련법령** | 소득세법 제98조, 소득세법시행령 제162조 | | |
| **상세내용** | | | |

## 1. 사실관계

○ 신청인은 '□□시 ☆☆동 ***-* 외 3필지' 토지(이하 "쟁점토지")를 ◎◎◎◎공사에서 시행하는 "□□☆☆역세권지구3차" 사업지구내의 부동산으로 공공주택특별법에 의해 수용당함

○ 신청인은 사업시행자와 토지보상금이 저렴하다는 이유로 협의가 성립되지 않아 중앙토지수용위원회에 재결을 신청하였고, 2020.11.**. 재결결정을 받음

- 재결결정에 따라 수용개시일은 2021.01.06.로 하고, 쟁점토지의 보상가격은 *,***,***,***

원으로 결정됨

○ 사업시행자는 재결일 후에 2020.12.**.까지 보상금을 지급하려고 청구안내를 하였으나, 신청인이 수령을 거절하였고, 2020.12.**. 보상금 *,***,***,***원을 법원에 공탁함

○ 신청인은 보상금 재결에 불복하여 불복청구한 상태이며, 2021.1.22. 이의를 유보한다는 뜻을 제출하고 2021.1.22. 공탁금을 수령함

○ 쟁점토지의 소유권이전 등기접수는 현재 이루어지지 않음

## 2. 질의내용

○ 토지등이 공익사업용으로 수용되는 경우로서 중앙토지수용위원회의 보상가액 재결결정에 불복하여 보상금이 공탁된 경우, 쟁점토지의 소득세법상 양도시기가 수용보상금 공탁일인지 또는 수용개시일인지 여부

## 3. 관련법령

### ○ 소득세법 제98조【양도 또는 취득의 시기】

자산의 양도차익을 계산할 때 그 취득시기 및 양도시기는 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우를 제외하고는 해당 자산의 대금을 청산한 날로 한다. 이 경우 자산의 대금에는 해당 자산의 양도에 대한 양도소득세 및 양도소득세의 부가세액을 양수자가 부담하기로 약정한 경우에는 해당 양도소득세 및 양도소득세의 부가세액은 제외한다. <개정 2010.12.27.>

### ○ 소득세법 시행령 제162조【양도 또는 취득의 시기】

① 법 제98조 전단에서 "대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우에는 등기부·등록부 또는 명부 등에 기재된 등기·등록접수일 또는 명의개서일
2. 대금을 청산하기 전에 소유권이전등기(등록 및 명의의 개서를 포함한다)를 한 경우에는 등기부·등록부 또는 명부등에 기재된 등기접수일
3. 기획재정부령이 정하는 장기할부조건의 경우에는 소유권이전등기(등록 및 명의개서를 포함한다) 접수일·인도일 또는 사용수익일중 빠른 날
4. 자기가 건설한 건축물에 있어서는 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인서 교부

일. 다만, 사용승인서 교부일 전에 사실상 사용하거나 같은 조 제3항제2호에 따른 임시사용승인을 받은 경우에는 그 사실상의 사용일 또는 임시사용승인을 받은 날 중 빠른 날로 하고 건축허가를 받지 아니하고 건축하는 건축물에 있어서는 그 사실상의 사용일로 한다.

5. 상속 또는 증여에 의하여 취득한 자산에 대하여는 그 상속이 개시된 날 또는 증여를 받은 날

6. 「민법」 제245조제1항의 규정에 의하여 부동산의 소유권을 취득하는 경우에는 당해 부동산의 점유를 개시한 날

7. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이나 그 밖의 법률에 따라 공익사업을 위하여 수용되는 경우에는 대금을 청산한 날, 수용의 개시일 또는 소유권이전등기접수일 중 빠른 날. 다만, 소유권에 관한 소송으로 보상금이 공탁된 경우에는 소유권 관련 소송 판결 확정일로 한다.

8. 완성 또는 확정되지 아니한 자산을 양도 또는 취득한 경우로서 해당 자산의 대금을 청산한 날까지 그 목적물이 완성 또는 확정되지 아니한 경우에는 그 목적물이 완성 또는 확정된 날. 이 경우 건설 중인 건물의 완성된 날에 관하여는 제4호를 준용한다.

9. 「도시개발법」 또는 그 밖의 법률에 따른 환지처분으로 인하여 취득한 토지의 취득시기는 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 있은 날의 다음날로 한다.

10. 제158조제2항의 경우 자산의 양도시기는 주주 1인과 기타주주가 주식등을 양도함으로써 해당 법인의 주식등의 합계액의 100분의 50 이상이 양도되는 날. 이 경우 양도가액은 그들이 사실상 주식등을 양도한 날의 양도가액에 의한다.

② 삭제 <2010.12.30>

③ 삭제 <2010.12.30>

④ 삭제 <2010.12.30>

⑤ 법 제98조 및 이 조 제1항을 적용할 때 양도한 자산의 취득시기가 분명하지 아니한 경우에는 먼저 취득한 자산을 먼저 양도한 것으로 본다. <개정 2010.12.30>

⑥ 법률 제4803호 「소득세법개정법률」 부칙 제8조에서 "대통령령이 정하는 자산"이라 함은 다음 각호의 자산을 말한다. <개정 1995.12.30, 1998.12.31, 2000.12.29, 2005.2.19>

1. 1984년 12월 31일이전에 취득한 법 제94조제1항제2호 및 제4호의 자산

2. 삭제 <1995.12.30>

3. 1985년 12월 31일이전에 취득한 법 제94조제1항제3호의 자산

⑦ 법률 제4803호 「소득세법개정법률」 부칙 제8조에서 "대통령령이 정하는 날"이라 함은 다음 각호의 날을 말한다. <개정 1995.12.30, 1998.12.31, 2000.12.29, 2005.2.19>

1. 법 제94조제1항제2호 및 제4호의 자산의 경우에는 1985년 1월 1일

2. 삭제 <1995.12.30>

3. 법 제94조제1항제3호의 자산의 경우에는 1986년 1월 1일

⑧ 법 제95조에 따른 양도가액의 수입시기에 관하여는 법 제98조 및 이 조 제1항을 준용한다. <개정 2010.12.30>

**○ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제40조【보상금의 지급 또는 공탁】**

① 사업시행자는 제38조 또는 제39조에 따른 사용의 경우를 제외하고는 수용 또는 사용의 개시일(토지수용위원회가 재결로써 결정한 수용 또는 사용을 시작하는 날을 말한다. 이하 같다)까지 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급하여야 한다.

② 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 때에는 수용 또는 사용의 개시일까지 수용하거나 사용하려는 토지 등의 소재지의 공탁소에 보상금을 공탁(供託)할 수 있다.

1. 보상금을 받을 자가 그 수령을 거부하거나 보상금을 수령할 수 없을 때

2. 사업시행자의 과실 없이 보상금을 받을 자를 알 수 없을 때

3. 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금에 대하여 사업시행자가 불복할 때

4. 압류나 가압류에 의하여 보상금의 지급이 금지되었을 때

③ 사업인정고시가 된 후 권리의 변동이 있을 때에는 그 권리를 승계한 자가 제1항에 따른 보상금 또는 제2항에 따른 공탁금을 받는다.

④ 사업시행자는 제2항제3호의 경우 보상금을 받을 자에게 자기가 산정한 보상금을 지급하고 그 금액과 토지수용위원회가 재결한 보상금과의 차액(差額)을 공탁하여야 한다. 이 경우 보상금을 받을 자는 그 불복의 절차가 종결될 때까지 공탁된 보상금

을 수령할 수 없다.

**○ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제45조【권리의 취득·소멸 및 제한】**

① 사업시행자는 수용의 개시일에 토지나 물건의 소유권을 취득하며, 그 토지나 물건에 관한 다른 권리는 이와 동시에 소멸한다.

② 사업시행자는 사용의 개시일에 토지나 물건의 사용권을 취득하며, 그 토지나 물건에 관한 다른 권리는 사용 기간 중에는 행사하지 못한다.

③ 토지수용위원회의 재결로 인정된 권리는 제1항 및 제2항에도 불구하고 소멸되거나 그 행사가 정지되지 아니한다.

**○ 민법 제487조【변제공탁의 요건, 효과】**

채권자가 변제를 받지 아니하거나 받을 수 없는 때에는 변제자는 채권자를 위하여 변제의 목적물을 공탁하여 그 채무를 면할 수 있다. 변제자가 과실없이 채권자를 알 수 없는 경우에도 같다.

**○ 민법 제488조【공탁의 방법】**

① 공탁은 채무이행지의 공탁소에 하여야 한다.

② 공탁소에 관하여 법률에 특별한 규정이 없으면 법원은 변제자의 청구에 의하여 공탁소를 지정하고 공탁물보관자를 선임하여야 한다.

③ 공탁자는 지체없이 채권자에게 공탁통지를 하여야 한다.