문서번호	사전-2025-법규재산-0101		
납세자회신번호		**세목**	양도소득세
생산일자	2025. 03. 06.	**귀속연도**	
제목	한국농어촌공사 수탁기간(8년 이상) 중 수용되는 경우 수탁기간을 재촌·자경한 것으로 간주하는 지 여부		
요지	소득령 § 168의8③(9)에 따라 한국농어촌공사에 수탁한 토지가 수탁기간 중 8년이 지나기 전에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따라 협의매수 또는 수용되는 경우에는 해당 수탁기간을 비사업용 토지 판정시 재촌·자경한 것으로 보지 않는 것임		
답변내용	「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」 제3조에 따른 한국농어촌공사가 같은 법 제24조의4 제1항에 따라 8년 이상 수탁(개인에게서 수탁한 농지에 한함)하여 임대하거나 사용대(使用貸)한 농지는 소유자가 재촌·자경(「소득세법 시행령」 제168조의 8 제2항의 규정에 의한 재촌·자경을 말함. 이하 같음)하지 아니한 경우에도 재촌·자경한 것으로 보아 비사업용 토지 여부를 판정하는 것이나, 8년의 수탁기간이 지나기 전에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따라 협의매수 또는 수용되는 경우에는 해당 수탁기간을 재촌·자경한 것으로 보지 않는 것입니다.		
관련법령	소득세법 시행령 제168조의8 제3항 제9호		
상세내용			

[문서번호] 사전-2025-법규재산-0101(2025.03.06.)

[세목] 양도

[납세자회신번호] 법규과-446

[제 목]

한국농어촌공사 수탁기간(8년 이상) 중 수용되는 경우 수탁기간을 재촌·자경한 것으로 간주하는 지 여부

[요 지]

소득령§168의8③(9)에 따라 한국농어촌공사에 수탁한 토지가 수탁기간 중 8년이 지나기 전에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따라 협의매수 또는 수용되는 경우에는 해당 수탁기간을 비사업용 토지 판정시 재촌·자경한 것으로 보지 않는 것임

[답변내용]

「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」 제3조에 따른 한국농어촌공사가 같은 법 제24조의4 제1항에 따라 8년 이상 수탁(개인에게서 수탁한 농지에 한함)하여 임대하거나 사용대(使用貸)한 농지는 소유자가 재촌·자경(「소득세법 시행령」 제168조의 8 제2항의 규정에 의한 재촌·자경을 말함. 이하 같음)하지 아니한 경우에도 재촌·자경한 것으로 보아 비사업용 토지 여부를 판정하는 것이나, 8년의 수탁기간이 지나기 전에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따라 협의매수 또는 수용되는 경우에는 해당 수탁기간을 재촌·자경한 것으로 보지 않는 것입니다.

[관련법령]

소득세법 제104조의3【비사업용 토지의 범위】
소득세법 시행령 제168조의8【농지의 범위 등】

1. 사실관계

○ ’17년 05월　　토지 3필지 증여 취득

○ ’17년 11월　　한국농어촌공사와 위탁경영 계약 체결하여 임대

○ ’21년 11월　　「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 공공지원민간임대주택 공급 촉진지구로 선정되어 사업인정고시

○ 2025년 상반기 수용개시

* 수용되는 토지의 취득일이 사업인정고시일부터 5년 이전인 경우 비사업용토지에서 제외(소득령§168의14③(3)나목)되나 본 건은 이에 해당하지 않음

2. 질의내용

○ 한국농어촌공사가 8년 이상 수탁하여 임대한 농지는 농지 소유자가 재촌·자경하지 않더라도 비사업용 토지 판정시 재촌·자경한 것으로 간주하는데(소득령§168의8③(9))

- 해당 규정을 적용받기 위하여 한국농어촌공사에 위탁하였으나 위탁기간 중 수용으로 인하여 8년의 기간을 충족하지 못하는 경우에도 위탁기간을 재촌·자경한 것으로 간주할 수 있는지 여부

3. 관련법령 및 관련사례

□ 소득세법 제104조 【양도소득세의 세율】

① 거주자의 양도소득세는 해당 과세기간의 양도소득과세표준에 다음 각 호의 세율을 적용하여 계산한 금액(이하 "양도소득 산출세액"이라 한다)을 그 세액으로 한다. 이 경우 하나의 자산이 다음 각 호에 따른 세율 중 둘 이상에 해당할 때에는 해당 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 것을 그 세액으로 한다.

1. ~ 2. 생략

8. 제104조의3에 따른 비사업용 토지

양도소득과세표준	세율
1,400만원 이하	16퍼센트
1,400만원 초과 5,000만원 이하	224만원 + (1,400만원 초과액 × 25퍼센트)
5,000만원 초과 8,800만원 이하	1,124만원 + (5,000만원 초과액 × 34퍼센트)
8,800만원 초과 1억5천만원 이하	2,416만원 + (8,800만원 초과액 × 45퍼센트)
1억5천만원 초과 3억원 이하	5,206만원 + (1억5천만원 초과액 × 48퍼센트)
3억원 초과 5억원 이하	1억2,406만원 + (3억원 초과액 × 50퍼센트)
5억원 초과 10억원 이하	2억2,406만원 + (5억원 초과액 × 52퍼센트)
10억원 초과	4억8,406만원 + (10억원 초과액 × 55퍼센트)

□ 소득세법 제104조의3 【비사업용 토지의 범위】

① 제104조제1항제8호에서 "비사업용 토지"란 해당 토지를 소유하는 기간 중 대통령령으로 정하는 기간 동안 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다.

1. 농지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것

가. 대통령령으로 정하는 바에 따라 소유자가 농지 소재지에 거주하지 아니하거나 자기가 경작하지 아니하는 농지. 다만, 「농지법」이나 그 밖의 법률에 따라 소유할 수 있는 농지로서 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다.

② 제1항을 적용할 때 토지 취득 후 법률에 따른 사용 금지나 그 밖에 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있어 그 토지가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 토지를 비사업용 토지로 보지 아니할 수 있다.

□ 소득세법 시행령 제168조의6 【비사업용 토지의 기간기준】

법 제104조의3제1항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간을 말한다. 이 경우 기간의 계산은 일수로 한다.

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

2. 토지의 소유기간이 3년 이상이고 5년 미만인 경우에는 다음 각 목의 모두에 해

당하는 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

3. 토지의 소유기간이 3년 미만인 경우에는 다음 각 목의 모두에 해당하는 기간. 다만, 소유기간이 2년 미만인 경우에는 가목을 적용하지 아니한다.

가. 토지의 소유기간에서 2년을 차감한 기간을 초과하는 기간

나. 토지의 소유기간의 100분의 40에 상당하는 기간을 초과하는 기간

□ 소득세법 시행령 제168조의8 【농지의 범위 등】

② 법 제104조의3제1항제1호가목 본문에서 "소유자가 농지소재지에 거주하지 아니하거나 자기가 경작하지 아니하는 농지"란 제153조제3항에 따른 농지소재지에 사실상 거주(이하 "재촌"이라 한다)하는 자가 「조세특례제한법 시행령」 제66조제13항에 따른 직접 경작(이하 "자경"이라 한다)을 하는 농지를 제외한 농지를 말한다. 이 경우 자경한 기간의 판정에 관하여는 「조세특례제한법 시행령」 제66조제14항을 준용한다.

③ 법 제104조의3제1항제1호가목 단서에서 "「농지법」이나 그 밖의 법률에 따라 소유할 수 있는 농지로서 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 농지의 경우를 말한다.

1.~8. 생략

9. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」 제3조에 따른 한국농어촌공사가 같은 법 제24조의4제1항에 따라 8년 이상 수탁(개인에게서 수탁한 농지에 한한다)하여 임대하거나 사용대(使用貸)한 농지

□ 소득세법 시행령 제168조의14 【부득이한 사유가 있어 비사업용 토지로 보지 않는 토지의 판정기준 등】

③ 법 제104조의3제2항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 비사업용 토지로 보지 않는다.

1. 2006년 12월 31일 이전에 상속받은 농지·임야 및 목장용지로서 2009년 12월 31일까지 양도하는 토지

1의2. 직계존속 또는 배우자가 8년 이상 기획재정부령으로 정하는 토지소재지에 거주

하면서 직접 경작한 농지·임야 및 목장용지로서 이를 해당 직계존속 또는 해당 배우자로부터 상속·증여받은 토지. 다만, 양도 당시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역(녹지지역 및 개발제한구역은 제외한다) 안의 토지는 제외한다.

2. 2006년 12월 31일 이전에 20년 이상을 소유한 농지·임야 및 목장용지로서 2009년 12월 31일까지 양도하는 토지

3. 「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. 취득일(상속받은 토지는 피상속인이 해당 토지를 취득한 날을 말하고, 법 제97조의2제1항을 적용받는 경우에는 증여한 배우자 또는 직계존비속이 해당 자산을 취득한 날을 말한다)이 사업인정고시일부터 5년 이전인 토지

4. 법 제104조의3제1항제1호 나목에 해당하는 농지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 농지

가. 종중이 소유한 농지(2005년 12월 31일 이전에 취득한 것에 한한다)

나. 상속에 의하여 취득한 농지로서 그 상속개시일부터 5년 이내에 양도하는 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

부칙 <제31659호, 2021.5.4>

제1조(시행일) 이 영은 2021년 7월 1일부터 시행한다.

다만, 제168조의8제3항제1호 및 제168조의14제3항제3호의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

제4조(부득이한 사유가 있어 비사업용 토지로 보지 않는 토지의 판정기준 등에 관한 적용례) 제168조의14제3항제3호나목의 개정규정은 부칙 제1조 단서의 시행일 이후 사업인정고시되는 사업에 따라 협의매수 또는 수용되는 토지부터 적용한다.

□ 농지법 제23조 【농지의 임대차 또는 사용대차】

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 외에는 농지를 임대하거나 무상사용하게 할 수 없다.

6. 제6조제1항에 따라 개인이 소유하고 있는 농지 중 3년 이상 소유한 농지를 한국농어촌공사나 그 밖에 대통령령으로 정하는 자에게 위탁하여 임대하거나 무상사용

하게 하는 경우

□ 한국농어촌공사 및 농지관리기금법 제1조 【목적】

이 법은 한국농어촌공사를 설립하고 농지관리기금을 설치하여 농어촌정비사업과 농지은행사업을 시행하고 농업기반시설을 종합관리하며 농업인의 영농규모적정화를 촉진함으로써 농업생산성의 증대 및 농어촌의 경제·사회적 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

□ 한국농어촌공사 및 농지관리기금법 제3조 【설립】

제1조의 목적을 달성하기 위하여 한국농어촌공사(이하 "공사"라 한다)를 설립한다.

□ 한국농어촌공사 및 농지관리기금법 제24조의4 【농지 임대 등의 수탁】

① 공사는 국가·지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관, 그 밖의 법인 또는 개인이 소유하는 농지를 임대·사용대(使用貸) 또는 매도하려는 경우에는 그 임대·사용대 또는 매도를 수탁(受託)할 수 있다.

② 제1항에 따른 수탁의 기준, 수탁수수료의 요율기준(料率基準) 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.