문서번호	사전-2025-법규재산-1094		
납세자회신번호	법규과-2945	**세목**	양도소득세
생산일자	2026. 11. 03.	**귀속연도**	
제목	무주택 1세대가 보유하던 나지를 주택을 취득한 후 양도하는 경우 해당 토지가 비사업용토지인지 여부		
요지	주택을 보유하지 않은 1세대가 「소득세법 시행령」 제168조의11제1항제13호의 나지를 보유하다가 주택을 취득한 후 해당 나지를 양도하는 경우 무주택 세대로서 나지를 보유한 기간은 비사업용 토지에 해당하지 않는 것으로 보아 같은 영 제168조의6에 따른 기간기준을 적용하는 것임		
답변내용	주택을 보유하지 않은 1세대가 「소득세법 시행령」 제168조의11제1항제13호의 나지를 보유하다가 주택을 취득한 후 해당 나지를 양도하는 경우 무주택 세대로서 나지를 보유한 기간은 비사업용 토지에 해당하지 않는 것으로 보아 같은 영 제168조의6에 따른 기간기준을 적용하는 것입니다.		
관련법령	소득세법 제104조의3 , 소득세법 시행령 제168조의6 , 소득세법 시행령 제168조의11 , 소득세법 시행규칙 제83조의4		
상세내용			

1. 사실관계

○ ‘18.12.15. 충북 충주시 소재 대지(이하 ‘쟁점토지’) 1필지 취득(274㎡)하였으며 취득 당시 주택을 보유하지 않은 1세대임

* 쟁점토지는 「소득세법 시행령」 제168조의11제1항제13호의 요건을 충족 하는 660㎡이하의 토지임을 전제함

○ ‘23.07.28. 충북 청주시 소재 주택 취득

○ ‘26.01.30. 쟁점토지 양도

2. 질의요지

○ 주택을 보유하지 않은 1세대가 나지(裸地)를 보유하다가 주택을 취득하고 1필지의 나지를 양도하는 경우

- 양도하는 나지가 비사업용토지에 해당하는지 여부

3. 관련 법령

□ 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.

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)

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산을 양도하는 경우 제55조제1항[제3호(같은 호 단서에 해당하는 경우를 포함한다)의 경우에는 제1항제8호]에 따른 세율에 100분의 10을 더한 세율을 적용한다. 이 경우 해당 부동산 보유기간이 2년 미만인 경우에는 제55조제1항[제3호(같은 호 단서에 해당하는 경우를 포함한다)의 경우에는 제1항제8호]에 따른 세율에 100분의 10을 더한 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액과 제1항제2호 또는 제3호의 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 세액을 양도소득 산출세액으로 한다.

3. 제104조의2제2항에 따른 지정지역에 있는 부동산으로서 제104조의3에 따른 비사업용 토지. 다만, 지정지역의 공고가 있은 날 이전에 토지를 양도하기 위하여 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우는 제외한다.

4. 그 밖에 부동산 가격이 급등하였거나 급등할 우려가 있어 부동산 가격의 안정을 위하여 필요한 경우에 대통령령으로 정하는 부동산

□ 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.

4. 농지, 임야 및 목장용지 외의 토지 중 다음 각 목을 제외한 토지

다. 토지의 이용 상황, 관계 법률의 의무 이행 여부 및 수입금액 등을 고려하여 거주 또는 사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 토지로서 대통령령으로 정하는 것

□ 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 해당하는 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 제168조의11【사업에 사용되는 그 밖의 토지의 범위】

① 법 제104조의3제1항제4호다목에서 "거주 또는 사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한

이유가 있는 토지로서 대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다.

13. 주택을 소유하지 아니하는 1세대가 소유하는 1필지의 나지{나지(제1호 내지 제12호에 해당하지 아니하는 토지로서 어느 용도로도 사용되고 있지 아니한 토지를 말한다)}로서 주택 신축의 가능여부 등을 고려하여 재정경제부령이 정하는 기준에 해당하는 토지(660제곱미터 이내에 한한다)

□ 소득세법 시행규칙 제83조의4【사업에 사용되는 그 밖의 토지의 범위】

⑯ 영 제168조의11제1항제13호에서 "주택 신축의 가능여부 등을 고려하여 재정경제부령이 정하는 기준에 해당하는 토지"란 법령의 규정에 따라 주택의 신축이 금지 또는 제한되는 지역에 소재하지 아니하고, 그 지목이 대지이거나 실질적으로 주택을 신축할 수 있는 토지(「건축법」 제44조에 따른 대지와 도로와의 관계를 충족하지 못하는 토지를 포함한다)를 말한다.

⑱ 제16항에 해당하는 토지의 소유자는 양도일이 속하는 과세기간의 과세표준신고시에 납세지 관할 세무서장에게 별지 제91호서식의 무주택세대 소유 나지의 비사업용토지 제외신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 제출하여야 한다.