문서번호	서면-2016-부동산-3963		
납세자회신번호	부동산납세과-1291	**세목**	양도소득세
생산일자	2016. 08. 24.	**귀속연도**	
제목	비사업용토지 여부 판정을 위한 무주택 1세대가 소유하는 1필지의 범위		
요지	주택을 소유하지 아니한 1세대가 소유하는 1필지의 나지를 양도하는 경우로서 소유 나지가 2필지 이상인 경우 무주택세대 소유 나지의 비사업용토지 제외신청서에 기재된 나지 중 토지의 소유자가 비사업용 토지 제외 적용을 받기 위해 선택한 필지의 660제곱미터 이내의 부분은 주택을 소유하지 아니한 기간동안은 사업에 사용되는 토지로 보는 것임		
답변내용	1.「소득세법 시행령」제168조의 6의 규정에 의한 비사업용 토지 해당 여부를 판정함에 있어 같은 영 제168조의 11제1항제13호 및 같은 법 시행규칙 제83조의 4제16항의 규정에 따른 "주택을 소유하지 아니한 1세대가 소유하는 1필지의 나지"를 양도하는 경우로서 소유 나지가 2필지 이상인 경우, 같은 규칙 같은 조 제17항 본문 및 제18항의 규정에 따른 '무주택세대 소유 나지의 비사업용토지 제외신청서'에 기재된 나지 중 토지의 소유자가 비사업용 토지 제외 적용을 받기 위해 선택한 필지의 660제곱미터 이내의 부분은 주택을 소유하지 아니한 기간동안은 사업에 사용되는 토지로 보는 것이며, 동 선택한 필지의 660제곱미터 초과분 및 나머지 필지의 나지에 대하여는 사업에 사용되는 그 밖의 토지의 범위에 해당되지 않는 것입니다. 2. 또한,「지방세법」제106조제1항제2호 규정에 의하여 재산세 별도합산과 세대상에서 제외되는 무허가 건축물의 부속토지는 비사업용 토지에 해당하는 것입니다.		
관련법령	소득세법시행령 제168조의6, 소득세법시행규칙 제83조의4, 지방세법 시행령 제131조의2, 소득세법시행령 제168조의14, 소득세법시행령 제168조의11, 소득세법 제104조, 소득세법 제104조의3, 지방세법 제106조		
상세내용			

1. 질의내용 요약

○ 사실관계

- 1979.12.22 갑, 모, 기타 3인 자녀는 아래 부동산을 상속취득
  (상속인별 지분 : 갑 2/11, 모 3/11, 기타 3인 자녀 각 2/11)

충남 천안시 동남구 ○○동 15-2 대지 162㎡, 지상 상가건물 81.32㎡
충남 천안시 동남구 ○○동 15-5 대지 195㎡, 지상 상가건물 34.56㎡
충남 천안시 동남구 ○○동 15-6 대지 264㎡(나대지)
충남 천안시 동남구 ○○동 15-7 대지 102㎡(나대지)
충남 천안시 동남구 ○○동 15-8 대지 102㎡(나대지)
충남 천안시 동남구 ○○동 15-9 대지 89㎡(나대지)
충남 천안시 동남구 ○○동 15-10 대지 142㎡(나대지)
충남 천안시 동남구 ○○동 15-11 대지 106㎡(나대지)
충남 천안시 동남구 ○○동 15-12 대지 106㎡(타인소유 무허가 주택 66㎡)

- 201606.10 위 부동산 일괄 양도함
- 갑과 모는 동일세대원으로 무주택자임
- 위 나대지 6필지 중 가장 면적이 큰 15-6 대지 264㎡를 선택하여 무주택자가 소유하는 사업용 토지로 신고할 예정임

○ 질의내용

- 갑과 모가 위 부동산을 양도하는 경우 비사업용토지 여부 판정을 위한 무주택 1세대가 소유하는 1필지의 범위
- 무허가 건물을 멸실 후 해당토지를 나대지 상태에서 양도하는 경우 비사업용 토지 여부

2. 관련법령(법률, 시행령, 시행규칙, 기본통칙)

○ 소득세법 제104조의3【비사업용 토지의 범위】

① 제96조제2항제8호 및 제104조제1항제8호에서 "비사업용 토지"란 해당 토지를 소유하는 기간 중 대통령령으로 정하는 기간 동안 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다.

1. ~ 3. 생략

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

가.「지방세법」또는 관계 법률에 따라 재산세가 비과세되거나 면제되는 토지

나.「지방세법」제106조제1항제2호 및 제3호에 따른 재산세 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 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

5.「지방세법」제106조제2항에 따른 주택부속토지 중 주택이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적을 초과하는 토지

(이하 생략)

○ 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.

1.~12. 생략

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 기획재정부령이 정하는 기준에 해당하는 토지(660제곱미터 이내에 한한다)

(이해 생략)

○ 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 제168조의14【부득이한 사유가 있어 비사업용 토지로 보지 아니하는 토지의 판정기준 등】

① 법 제104조의3제2항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 해당 각 호에서 규정한 기간동안 법 제104조의3제1항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 토지로 보아 같은 항에 따른 비사업용 토지(이하 "비사업용 토지"라 한다)에 해당하는지 여부를 판정한다.

1. 토지를 취득한 후 법령에 따라 사용이 금지 또는 제한된 토지 : 사용이 금지 또는 제한된 기간

2. 토지를 취득한 후 「문화재보호법」에 따라 지정된 보호구역 안의 토지 : 보호구역으로 지정된 기간

3. 제1호 및 제2호에 해당되는 토지로서 상속받은 토지: 상속개시일부터 제1호 및 제2호에 따라 계산한 기간

4. 그 밖에 공익, 기업의 구조조정 또는 불가피한 사유로 인한 법령상 제한, 토지의 현황·취득사유 또는 이용상황 등을 감안하여 기획재정부령으로 정하는 부득이한 사유에 해당되는 토지: 기획재정부령으로 정하는 기간

② 법 제104조의3제2항의 규정에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지에 대하여는 해당 각 호에서 규정한 날을 양도일로 보아 제168조의6의 규정을 적용하여 비사업용 토지에 해당하는지 여부를 판정한다. <개정 2008.2.29>

1. 「민사집행법」에 따른 경매에 따라 양도된 토지 : 최초의 경매기일

2. 「국세징수법」에 따른 공매에 따라 양도된 토지 : 최초의 공매일

3. 그 밖에 토지의 양도에 일정한 기간이 소요되는 경우 등 기획재정부령이 정하는 부득이한 사유에 해당되는 토지

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

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

1의2. 직계존속 또는 배우자가 8년 이상 기획재정부령으로 정하는 토지소재지에 거주하면서 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 사업인정고시일이 2006년 12월 31일 이전인 토지 또는 취득일(상속받은 토지는 피상속인이 해당 토지를 취득한 날을 말하고, 법 제97조의2제1항을 적용받는 경우에는 증여한 배우자 또는 직계존비속이 해당 자산을 취득한 날을 말한다)이 사업인정고시일부터 2년 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 감안하여 기획재정부령으로 정하는 부득이한 사유에 해당되는 토지
④ 제3항제1호의2에 따른 경작한 기간을 계산할 때 직계존속이 그 배우자로부터 상속·증여받아 경작한 사실이 있는 경우에는 직계존속의 배우자가 취득 후 토지소재지에 거주하면서 직접 경작한 기간은 직계존속이 경작한 기간으로 본다.

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

①~⑮ 생략

⑯ 영 제168조의11제1항제13호에서 "주택 신축의 가능여부 등을 고려하여 기획재정부령이 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.

⑰ 영 제168조의11제1항제13호 및 제16항의 규정을 적용함에 있어서 나지가 2필지 이상인 경우에는 당해 세대의 구성원이 제16항의 규정에 따른 토지를 선택할 수 있다. 다만, 제18항의 규정에 따른 무주택세대 소유 나지의 비사업용토지 제외신청서를 제출하지 아니한 경우에는 제16항의 규정에 따른 토지에 해당하는 필지의 결정은 다음 각 호의 방법에 의한다.
1. 1세대의 구성원 중 2인 이상이 나지를 소유하고 있는 경우에는 다음의 순서를 적용한다.
가. 세대주
나. 세대주의 배우자
다. 연장자
2. 1세대의 구성원 중 동일인이 2필지 이상의 나지를 소유하고 있는 경우에는 면적이 큰 필

지의 나지를, 동일한 면적인 필지의 나지 중에서는 먼저 취득한 나지를 우선하여 적용한다.

(이하 생략)

○ 서면인터넷방문상담4팀-4051, 2006.12.12

소득세법 시행령 제168조의 6의 규정에 의한 비사업용 토지 해당 여부를 판정함에 있어 같은 영 제168조의 11 제1항 제13호 및 같은 법 시행규칙 제83조의 4 제16항의 규정에 따른 "주택을 소유하지 아니한 1세대가 소유하는 1필지의 나지"를 양도하는 경우로서 소유 나지가 2필지 이상인 경우, 같은 규칙 같은 조 제17항 본문 및 제18항의 규정에 따른 '무주택세대 소유 나지의 비사업용토지 제외신청서'에 기재된 나지 중 토지의 소유자가 비사업용 토지 제외 적용을 받기 위해 선택한 필지의 660제곱미터 이내의 부분은 주택을 소유하지 아니한 기간동안은 사업에 사용되는 토지로 보는 것이며, 동 선택한 필지의 660제곱미터 초과분 및 나머지 필지의 나지에 대하여는 사업에 사용되는 토지로 보지 않는 것입니다.

○ 재산세과-3225, 2008.10.10

1.「소득세법」제104조 제1항 제2호의 7에서 규정하는 "비사업용 토지"라 함은 당해 토지를 소유하는 기간 중 같은법 시행령 제168조의 6에서 정하는 기간 동안 같은법 제104조의 3 제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말하는 것임.

2. 위 '1'을 적용함에 있어「소득세법 시행령」제168조의 11 제1항 제13호 및 같은 법 시행규칙 제83조의 4 제16항의 규정에 따른 "주택을 소유하지 아니한 1세대가 소유하는 1필지의 나지"를 양도하는 경우로서 소유 나지가 2필지 이상인 경우, 같은 규칙 같은 조 제17항 본문 및 제18항의 규정에 따른 '무주택세대 소유 나지의 비사업용토지 제외신청서'에 기재된 나지 중 토지의 소유자가 비사업용 토지 제외 적용을 받기 위해 선택한 필지의 660제곱미터 이내의 부분은 주택을 소유하지 아니한 기간동안은 사업에 사용되는 토지로 보는 것이나, 동 선택한 필지의 660제곱미터 초과분 및 나머지 필지의 나지에 대하여는 사업에 사용되는 토지로 보지 않는 것임.

○ 서면인터넷방문상담4팀-1897, 2006.06.21

「소득세법」제104조의3 제1항의 규정을 적용함에 있어 동법 시행령 제168조의11 제1항 제13호의 규정에 의한 " 주택을 소유하지 아니하는 1세대가 소유하는 1필지의 나지(裸地)"를 양도하는 경우 동법 시행령 제168조의6 규정에 의한 기간 동안 주택을 소유한 기간은 비사업용 토지로 보는 것이며,

「지방세법 시행령」제131조의2 제1항 제2호 규정에 의하여 재산세 별도합산과세대상에서

제외되는 무허가 건축물의 부속토지는 비사업용 토지에 해당합니다.

○ 서면인터넷방문상담5팀-240 , 2007.01.19

「소득세법」제104조의 3 제1항 규정의 비사업용토지는 당해 토지를 소유하는 기간 중 같은 법 시행령 제168조의 6에서 정하는 기간동안「소득세법」제104조의 3 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말하는 것으로「소득세법 시행령」제168조의 11 제1항 제13호의 규정의 "주택을 소유하지 아니하는 1세대가 소유하는 1필지의 나지"를 양도하는 경우 같은 법 시행령 제168조의 6 규정을 적용함에 있어 주택을 소유하지 아니한 기간 동안은 사업용 토지에 해당하는 것입니다.

한편, 같은 법 시행령 제168조의 11 제1항 제13호 및 같은 법 시행규칙 제83조의 4 제16항에서 규정하는 법령의 규정에 따라 주택의 신축이 금지 또는 제한되는 지역에 소재하지 아니하고, 그 지목이 대지이거나 실질적으로 주택을 신축할 수 있는 토지에 해당하는지 여부는 사실판단할 사항입니다.