

海外農地資料92-2
1992. 10.

D-71-2

日本の農地關聯 租稅制度

編輯：金正夫
金基成
白善基
朴文浩

韓國農村經濟研究院

비

면

일 러 두 기

農地는 農業에서 없어서는 안되는 基本的 生産手段인 동시에 農家の 주요한 財産이며, 개개의 農業經營을 維持하고 發展시키는데 중요한 역할을 하고 있다.

그러므로 농지에 대해서는 농지의 所有, 移轉 등을 통하여 여러가지 稅金이 賦課되도록 되어 있으며, 또한 농지의 과세에 있어서는 農業政策 및 土地政策 등의 觀點에서 각종 特例制度가 마련되어 있다. 따라서 農地를 效率的으로 所有하고 利用 管理하기 위하여 농지와 관련된 稅金의 構造를 충분히 理解하는 것이 필요하다.

本資料는 이러한 점을 감안하여 현재 日本에서 農地와 관련된 각종 租稅를 紹介하고 아울러 이들 租稅의 構造와 運用方法 등을 理解하기 위하여 作成하였다. 특히 本資料에서는 日本의 土地稅制綜合再檢討가 農地課稅에 미치는 영향을 근거로 하여, 새로이 地價稅와 3大都市圈의 市街化區域內 農地의 課稅에 대한 項目을 설치하는 등 內容을 收錄하였다.

이 資料集은 日本의 全國農業會議所에서 作成한 『農地の稅制』(平成3年;1991년)를 주로 參考하여 整理하였다. 農業政策 및 農地問題와 관련되는 關係者들에게 많은 도움이 되기 바란다.

비

면

目 次

1. 農地의 稅金	1
2. 所得稅	2
가. 所得稅概要	2
나. 農地를 讓渡하였을 경우의 所得稅	2
다. 農地를 賃貸하였을 경우의 所得稅	21
3. 法人稅	22
가. 法人稅概要	22
나. 農地등을 讓渡하였을 경우의 特例	22
4. 相續稅	25
가. 相續稅의 概要	25
나. 相續財產의 評價	26
다. 農地등에 關係되는 相續稅의 納稅猶豫制度	28
5. 贈與稅	32
가. 贈與稅의 概要	32
나. 農地등의 生前一括贈與를 받았을 경우의 贈與稅納稅猶豫制度	32
다. 土地의 使用賃借와 贈與稅	36
6. 登錄免許稅	38
가. 登錄免許稅의 概要	38
나. 農地등에 대한 課稅의 特例	40
7. 印紙稅	45

가. 印紙稅의 概要	45
8. 地價稅	48
가. 地價稅의 概要	48
나. 農地 등에 대한 課稅 特例	50
9. 道府縣民稅 및 市町村民稅	52
가. 道府縣民稅 및 市町村民稅의 概要	52
나. 土地建物 등의 讓渡所得 課稅의 特例	54
10. 不動產取得稅	56
가. 不動產取得稅의 概要	56
나. 農地 등에 대한 課稅 特例	56
11. 固定資產稅	60
가. 固定資產稅의 概要	60
나. 土地에 관한 負擔調整 措置	61
다. 市街化地域 農地의 課稅 特例	61
12. 都市計劃稅	66
가. 都市計劃稅의 概要	66
나. 都市計劃稅의 特例	66
13. 特別土地保有稅	67
가. 特別土地保有稅의 概要	67
나. 農地 등에 대한 特例 措置	68
14. 國民健康保險稅	69
15. 3大都市圈 特定市の 市街化區域內 農地 등에 關聯된 稅制上의 取扱	71

가. 相續稅·贈與稅의 納稅猶豫制度에 대하여	71
나. 固定資產稅·都市計劃書에 대하여	72
다. 『生産綠地法』의 一部改正에 대하여	73

表 目 次

表 1 農地의 稅金	1
表 2 農地保有合理化등을위한讓渡의 特例	13
表 3 課稅讓渡所得金額의 計算方法	16
表 4 特定事業用資產의 買換이 認定되는 경우	17
表 5 買換資產의 取得價額 計算方法	18
表 6 基準法人稅率	24
表 7 相續財產의 評價方法	27
表 8 主要都府縣의 價格	31
表 9 不動產의 登記(拔萃)	38
表10 印紙稅一覽表(拔萃)	46
表11 土地·建物 등의 讓渡所得에 대한 稅額의 計算方法	54
表12 土地에 대한 負擔調整率	62
表13 年度別市街化區域農地의 輕減率	63
表14 標準課稅比率	69

圖 目 次

그림 1 農地 등의 相續稅納稅猶豫	28
그림 2 農地 등의 贈與稅納稅猶豫	33

빈

면

1. 農地의 稅金

농지를 賣渡하거나 買入하였을 때, 또는 그것을 所有하여 使用하고 있을 때 등의 경우는 다음 <表 1>과 같이 여러가지 稅金을 부과하도록 되어 있다.

<表 1> 農地의 稅金

區 分	租 稅 種 類
①農地를 賣渡 하였을 경우 ¹⁾	所得稅, 法人稅, 住民稅, 事業(法人)稅, 國民健康保健稅, 印紙稅, 登錄免許稅
②農地를 取得하였을 경우	相續稅, 贈與稅, 不動產取得稅, 特別土地保有稅, 印紙稅, 登錄免許稅
③農地를 所有하고 있는 경우	固定資產稅, 都市計劃稅, 國民健康保健稅, 特別土地保有稅, 地價稅 ²⁾
④農地를 貸付하고 있는 경우	所得稅, 住民稅, 事業(法人)稅, 國民健康保健稅, 印紙稅, 地價稅
⑤農地를 使用收益하고 있는 경우	所得稅, 住民稅, 事業(法人)稅, 國民健康保健稅,

- 1) 消費稅는 土地(土地에 存在하는 權利를 包含함)의 讓渡 및 貸付(一時的으로 使用케 하는 경우 등을 除外함)에 대하여는 非課稅이다. 但, 消費稅의 課稅賣出比率을 計算할 경우에는 그 金額을 分母의 金額에 包含시킬 必要가 있다.
- 2) 農地 및 農地上에 存在하는 賃借權(解約 등의 制限이 있는 것에 限함)에 대하여는 非課稅이다. 但, 特定市街化區域內에 있는 農地 등으로써 生産綠地地區 外에 있는 것은 課稅된다.

이와 같이 농지의 賣買, 相續, 贈與, 所有 등에 대하여 여러가지 稅金이 賦課된다. 그러나 이러한 稅金 가운데는 擔稅力의 조정 등을 위해 非課稅 및 特別控除 制度 등이 制定되어 있으며, 또한 免稅點을 정하여 少額의 것은 課稅하지 않는 것도 있다. 더욱이 農地의 不動化對策, 農業後繼者對策, 住宅·宅地對策이라는 政策的 立地에서 일정한 特別措置가 講究되고 있다. 이로 이해 上記의 稅金 가운데는 이러한 特別措置가 適用되어 稅金이 賦課되지 않거나 상당히 輕減되는 경우가 있다. 以下에서 이러한 稅金과 그에 대한 特別措置의 概要에 대하여 說明하기로 한다.

2. 所得稅

가. 所得稅概要

所得稅는 個人의 所得에 대하여 課稅되는 稅金이다. 原則的으로 個人이 그 年度의 1月 1일부터 12月 31日까지 사이에 얻은 所得(非課稅所得은 除外함)을 總合하여 그것을 確定申告에 의하여 다음 年度 2月 16日부터 3月 15日까지 사이에 申告納稅하도록 되어 있다.

所得稅額의 計算順序는 原則的으로 ① 所得을 그 發生形態에 따라서 10가지 種類(利子所得, 配當所得, 不動產所得, 事業所得, 給與所得, 退職所得, 山林所得, 讓渡所得, 一時所得, 雜所得)로 區分하고, 그 區分된 各種 所得 마다 所得을 計算하여, ② 그 所得을 일정한 方法으로 總所得金額, 退職所得金額, 山林所得金額의 3가지 分野로 總合하고, ③ 이것으로부터 所得控除(基礎控除, 配偶者控除, 扶養控除, 社會保險料控除, 生命保險料控除, 損害保險料控除 등)를 差引하여, 3가지 分野 마다 課稅所得을 計算하고, ④ 超過累進稅率(10~50%)에 의하여 稅額을 計算하여, ⑤ 그로부터 配當控除 등의 稅額控除를 差引하여 計算하는 것으로 되어 있다(『所得稅法』 第21條).

이 경우 土地 및 建物 등을 讓渡하였을 때는 『租稅特別措置法』의 規定에 의하여 위에서 말한 3가지 分野의 課稅所得과 分離하여 土地 등에 관한 事業所得 등의 金額, 超短期 所有土地 등에 관한 事業所得 등의 金額, 短期讓渡所得金額 및 長期讓渡所得金額으로 區分하여 稅額을 計算하도록 되어 있다.

나. 農地를 讓渡하였을 경우의 所得稅

農地를 讓渡하였을 경우의 所得은 讓渡所得으로서 所得稅가 賦課된다¹⁾. 이 밖에 ① 交換, ② 競賣, ③ 收用, ④ 法人에의 現物出資, ⑤ 法人에 대한 贈與 등, ⑥ 個人의 限定承認에 관한 相續 및 包括 遺贈, ⑦ 代物辨濟, ⑧ 一定한 借地權 設定, ⑨ 借地權, 賃借權

1) 相當한 規模의 土地를 宅地로 造成하여 讓渡하였을 때의 所得은 事業所得 또는 離所得으로서 賦課되고 있는 경우가 있다.

등의 讓渡, 消滅 등의 경우에도 讓渡가 있었다고 하여 課稅된다(『所得稅法』 第33條, 第58條, 第59條, 『所得稅法施行令』 第79條, 第95條).

讓渡所得은 讓渡한 資産의 種類 및 所有期間 등에 따라 分離課稅의 대상이 되는 것과 總合課稅率²⁾의 대상으로 區分된다. 더욱이 이러한 所得은 長期讓渡所得과 短期讓渡所得으로 細分되어 그 課稅所得 및 稅額을 計算하도록 되어 있다.

農地 등의 讓渡는 다른 土地 및 建物 등의 讓渡와 같이 分離課稅의 方法에 따라 課稅하도록 되어 있다. 이 分離課稅制度는 昭和44年度(1969年)의 稅制改正때 土地稅制의 全面的인 再檢討의 一環으로서 導入된 特例措置이며, 稅制面에서도 土地의 供給促進과 投機的인 土地投資를 抑制하는 것을 目標로 하고 있다. 그 후에 土地政策 및 他所得者와의 稅負擔 均衡 등의 觀點에서 여러차례에 걸쳐 必要한 改正이 行하여져 平成3年(1991年)以後는 다음과 같은 方法에 의하여 課稅하도록 되어 있다.

또한 土地, 建物 등을 讓渡하였을 경우의 所得稅 申告는 「分離課稅用」 確定申告書에 의하여 土地, 建物 등의 讓渡에 관한 稅額과 事業所得 등의 總合課稅에 의한 稅額과를 合計하여 申告納稅하도록 되어 있다.

(1) 長期讓渡所得의 課稅 特例

土地, 建物 등에 있어 그 年度의 1月 1日 현재 所有期間이 10年(平成9年 3月 31日까지의 讓渡에 대해서는 5年)을 超過하는 것을 讓渡하였을 경우의 所得은 長期讓渡所得으로 하고, 이는 他所得과 分離하며, 그 讓渡에 賦課되는 課稅長期讓渡所得金額에 대하여는 다음과 같은 方法으로 課稅하도록 되어 있다.

(가) 一般 長期讓渡所得(長期讓渡·一般所得分)

2) 綜合課稅의 대상이 되는 資産의 讓渡는 事業用 自動車, 農機具 등의 讓渡 및 年間平均飼育頭數가 12頭以下の 副業的 酪農家가 乳廢牛를 賣却할 경우 등이 해당된다. 綜合課稅의 경우는 다음에 의하여 計算한 讓渡所得金額을 農業所得 및 給與所得 등과 合算하여 稅額을 計算한다(所得稅法 第22條, 第33條 ③)

讓渡所得金額 = 讓渡價額 - (取得費 + 讓渡費用) - 特別控除額(50萬円이 限度)

(但, 所有期間이 5年을 超過한 資産의 讓渡所得(長期讓渡所得)은 金額의 1/2을 他所得과 合算하도록 되어 있다.

平成4年 1月 1日 以後에는 長期讓渡所得의 原因이 되는 土地 등을 讓渡하였을 경우에는 一律적으로 30%의 稅率(平成3年 12月 31日까지의 讓渡에 대해서는 課稅長期讓渡所得金額 가운데 4,000萬圓 以下の 部分은 20%의 稅率, 同 4,000萬圓을 超過하는 部分에 대해서는 25%의 稅率)로 課稅된다(『租稅特別措置法』第31條, 平成3年 改正法 附則 第7條).

算 式

$$\text{課稅長期讓渡所得} \times 30\%$$

(나) 優良住宅地 造成 등을 위하여 土地 등을 讓渡하였을 경우(長期讓渡·特定所得分)
平成3年 1月 1일부터 平成8年 3月 31日까지 사이에 優良住宅地의 造成 등을 위하여 土地 등의 讓渡(建物 등은 包含되지 않음)를 하였을 경우⁴⁾에는 一律적으로 15%의 稅率을 適用하여 課稅된다(『租稅特別措置法』第31條의 2).

算 式

$$\text{課稅長期讓渡所得金額} \times 15\%$$

(다) 特定市街化區域 農地 등을 讓渡하였을 경우(長期讓渡·輕減所得分)
이 『租稅特例措置法』은 平成3年 3月 31日로서 廢止되었지만 平成5年 3月 31日까지는 經過措置로서 남아 있다. 즉 經過措置로써 特定市街化區域農地 등을 讓渡하였을 경우 平成3

- 3) ① 平成4年 1月 1日 以後에 所有期間이 10年을 超過하는 住居用 家屋 및 敷地를 讓渡하였을 경우 “長期讓渡·輕課所得分”에는 별도로 課稅長期讓渡所得 6,000萬圓(平成3年 12月 31日까지의 讓渡에 대해서는 4,000萬圓) 以下の 部分은 10%, 同 6,000萬(平成3年 12月 31日까지의 讓渡에 대해서는 4,000萬)을 超過하는 部分은 15%의 稅率로 計算한다(『租稅特別措置法』第31條의 3, 平成3年 改正法 附則).
- ② ①의 “長期讓渡·輕減所得分은 所得稅確定申告書(分離課稅用)의 2面의 表示區分이다. 그리고 다음의 “短期讓渡所得의 課稅 特例”에서도 이는 同一 하다.
- 4) 이의 讓渡에는 公的土地取得을 위한 讓渡(國家, 地方公共團體에 대한 讓渡, 收用交換 등에 의한 讓渡, 住宅·都市整備公團이 행하는 住宅建設 또는 宅地造成의 用途에 提供하기 위한 讓渡), 第1種市街地再開發事業 등과 관련된 一定의 讓渡, 그리고 民間의 造成事業用地 등을 위한 讓渡(『都市計劃法』의 開發許可를 받아 행하는 一團의 宅地造成 등 一定의 優良住宅地 造成 또는 一定의 住宅建設을 행하는 자에 대한 讓渡) 및 確定優良住宅地 등의 豫定地를 위한 讓渡가 該當된다.

年 12月 31日까지 사이에 이루어진 讓渡에 대해서는 課稅長期讓渡所得金額 가운데 4,000萬円 以下の 部分은 20%, 4,000萬円을 超過하는 部分은 22.5%의 稅率, 平成4年 1月 1日부터 平成5年 3月 31日까지의 讓渡는 27.5%의 稅率에 의하여 課稅된다 (平成3年 改正法 附則).

算 式

1. 平成3年 4月 1日부터 平成3年 12月 31日까지의 경우
 - ① 課稅長期讓渡所得이 4,000萬円 以下の 部分
課稅長期讓渡所得金額×20%
 - ② 課稅長期讓渡所得이 4,000萬円을 超過하는 部分
課稅長期讓渡所得金額×22.5%
2. 平成4年 1月 1日부터 平成5年 3月 31日까지의 경우
課稅長期讓渡所得金額×27.5%

但, 長期營農繼續農地로서 固定資產稅 및 都市計劃稅의 徵收猶豫 對象으로 되어 있는 農地에 대해서는 收用交換 등에 의한 讓渡 및 死亡, 事故 등 一定한 事情에 의하여 長期營農繼續農地로서 계속하여 保全하는 것이 不可能하게 된 農地는 除外하여 適用되지 않는다.

(2) 短期讓渡所得의 課稅 特例

土地, 建物 등에 있어 그 年度의 1月 1日 현재 所有期間이 10年(平成9年 3月 31日까지 사이에 행하는 讓渡에 대해서는 5年)以下の 것을 讓渡하였을 경우의 所得은 短期讓渡所得으로서 他所得과 分離하여 그 讓渡에 賦課되는 課稅短期讓渡所得金額의 40% 相當額과 『所得稅法』에 의한 總合課稅를 행하였을 경우에 算出되는 上積稅額의 110% 相當額을 比較하여 많은 쪽의 稅額에 의하여 課稅된다(『租稅特別措置法』 第32條).

但, 다음에 列舉하는 土地 등을 讓渡하는 경우에는 課稅短期讓渡所得의 20% 相當額과 總合課稅를 행한 경우에 算出되는 稅額(上積金額)과를 比較하여 많은 쪽의 金額에 의하여 課稅된다.

(가) 國家 또는 地方公共團體에의 讓渡

(나) 收用交換 등에 의한 讓渡⁵⁾

(다) 住宅·都市整備公團, 土地開發公社 등에 대한 讓渡

算 式

1. 一般讓渡의 경우(短期讓渡·一般所得分)
다음의 ① 또는 ② 가운데 많은 쪽의 金額
① 課稅短期讓渡所得金額×20%
② $\{(課稅短期讓渡所得金額 - 讓渡所得의 特別控除額(50萬円⁶⁾ + 課稅總所得金額) \times 總合課稅의 稅率 - (課稅總所得金額 \times 總合課稅의 稅率)\} \times 110\%$
2. 國家 등에 대한 一定讓渡의 경우(短期讓渡·輕減所得)
上記 ①의 「40%」를 「20%」로, ②의 「110%」를 「100%」로 하여 計算한다.

(3) 長期讓渡所得과 短期讓渡所得의 區分

長期·短期의 區分은 個人이 讓渡한 土地·建物 등을 取得한 日字의 翌日부터 계속하여 所有하고 있었던 期間과 讓渡가 있었던 年度의 1月 1日에 있어 10年(平成9年 3月 31日까지 사이에 행한 讓渡에 대해서는 5年)을 超過하였는가 超過하지 않았는가에 따라 구분한다. 예를 들면 平成3年中에 土地 등의 讓渡를 하면 5年前인 昭和61年 1月 1日을 基準으로 하여 同日 以前에 取得된 것은 「長期」, 同日 以後에 取得된 것은 「短期」가 된다. 但, 『農地法』 第80條 第2項(舊所有者에게 賣渡)의 規定에 의하여 賣渡를 받은 土地 등을 讓渡할 때는 그 讓渡가 賣渡를 받은 土地 등을 讓渡할 때는 그 賣渡가 讓渡를 받은 日字가 속하는 年度 또는 그 翌年中에 一定의 公共用 또는 公用에 供與하기 위하여 이루어진 것일 경우에는 「長期」, 其他의 경우에는 그 土地 등이 同項의 規定에 의하여 賣渡를 받은 日字에 取得된 것으로 하여 長期·短期의 區分을 하도록 되어 있다.

讓渡資産이 短期所有資産이 되는가 長期所有資産이 되는가 하는 判定의 基礎가 되는 「取得日字」 및 「讓渡日字」는 각각 다음과 같이 취급되고 있다.

- 5) (나)의 收用交換 등에 의한 讓渡(一定의 讓渡를 除外함) 및 (다)의 住宅·都市整備公團, 土地開發公社 등에 대한 讓渡 가운데 一定의 民法法人에 대한 讓渡로서 그 讓渡한 土地 등의 面積이 1,000㎡ 以上일 경우에는 그 讓渡價額이 適正價額 以下의 것에 만 限定된다.
- 6) 그 해에 土地·建物 등 以外の 資産 讓渡가 있을 경우에는 50萬부터 土地·建物 등 以外の 讓渡益을 控除한 殘額이 된다.

(가) 取得日字

原則적으로 ① 他人으로 부터 購入 등을 한 資産은 그 資産의 引導를 받은 日字(賣買契約 등의 效力發生日로 하는 경우도 있음)이다. 但, 『農地法』의 許可(届出: 申告)를 필요로 하는 農地, 採草放牧地의 取得日字는 原則적으로 그 轉用 등의 許可 및 届出의 效力이 발생하는 日字가 된다. 그러나 ㉠ 그 農地 등의 引導를 받은 日字, ㉡ 賣買契約를 締結한 日字 가운데 어느것에 의하여도 된다(『所得稅基本通達』 第36條 第12項).

② 自身이 建設 등을 한 資産은 그 建設 등이 完了된 日字에 의한다(『所得稅基本通達』 第33條 第9項).

③ 他人에 請負시켜 建設 등을 한 資産은 그 資産의 引導를 받은 日字에 의한다(『所得稅基本通達』 第33條 第9項).

그러나 上記에 대한 例外로는 다음과 같은 것이 있다.

① 贈與, 相續 또는 遺贈에 의하여 取得한 資産은 그 贈與 등이 있었던 時點의 時價에 의하여 贈與者 등에 대하여 認定讓渡課稅가 행하여지고 있는 경우는 贈與 등이 있었던 日字에 取得한 것으로 되며, 또한 認定讓渡課稅가 행하여지고 있지 않을 경우에는 그 讓渡者가 取得한 日字에 取得하여 계속 所有하고 있었던 것으로 看做한다(『所得稅法』 第59條, 第60條, 『租稅特別措置法施行令』 第20條 ②).⁷⁾

② 時價의 1/2 未滿되는 價額으로 取得한 資産은 그 讓渡의 對價가 그 資産을 讓渡한 사람의 取得費·讓渡費用의 合計額 以上の 것은 그 時期에 取得이 있었던 것으로 되며, 그렇지 않은 경우에는 低額讓渡者가 取得한 日字에 取得하여 계속 所有하고 있었던 것으로 看做된다(『所得稅法』 第59條, 第60條).

③ 交換取得資産(『所得稅法』 第58條의 規定 適用을 받은 것 및 特定の 交換分合에 의하여 土地 등을 取得하였을 경우의 課稅는 特例(『租稅特別措置法』 第37條 第6項)의 適用을 받은 것에 한함) 또는 收用交換 등에 의하여 取得한 代替資産에 대하여는 交換 등에 의해

7) 昭和48年 1月 1日 以後에 있어서 認定讓渡課稅가 適用되어 그 贈與 등의 時期에 取得한 것으로 看做되는 것은 限定承認에 관련하는 相續(또는 包括遺贈)의 경우에 限定한다(『所得稅法』 第59條 第1項).

讓渡한 舊資産의 取得日字에 取得한 것으로 看做된다(『租稅特別措置法』第20條 第2項).

(나) 讓渡日字

原則적으로 資産을 買主 等에게 引導한 日字이지만, 取得日字의 경우와 같이 賣買契約 등의 效力이 發生한 日字에 의할 수도 있다. 또한 農地 및 採草放牧地에 대하여도 取得日字의 경우와 같은 取扱에 의하는 것으로 되어 있다(『所得稅基本通達』第36條 第12項).

(4) 課稅讓渡所得金額의 計算方法

課稅讓渡所得金額은 分離課稅로 되어 있는 長期讓渡所得과 短期讓渡所得으로 區分하여 각각 다음과 같은 算式에 의하여 計算한다.

이 경우 分離課稅의 稅率이 다른 土地, 建物 등의 讓渡(앞의 (1)의 (가), (가)의 註, (나) 및 (다), 그리고 (2)의 算式 1 및 2)가 있을 때는 그 區分 마다 計算한다.

(收入金額) (必要經費)
讓渡價額 - (取得稅 + 讓渡費用) = 長期(短期) 讓渡所得 金額 ⁹⁾
長期(短期)讓渡所得 金額 - 特別控除額 ¹⁰⁾ = 課稅 長期(短期)讓渡 所得金額 ¹¹⁾

(가) 收入金額

그 年度에 讓渡한 資産의 讓渡代金 全額이다. 讓渡代金を 金錢 以外の 物件 및 權利 等으로 受取하였을 경우는 그 受取한 物件 및 權利 等の 時價가 收入金額으로 된다. 또한 交換 및 現物 出資의 경우도 같다.

- 8) 「取得日字」의 判定基準과 「-讓渡日字」의 判定基準은 相異하여도 支障이 없다. 예를들면 어떤 資産의 保有期間을 計算할 경우 그 資産의 「取得日字」는 賣買契約의 效力 發生日로 하고, 그 資産의 「讓渡日字」는 引導日로 할 수가 있다.
- 9) 損益通算(黑字所得과 赤字所得과의 相殺), 純損失 등이 있는 경우는 여기서 控除한다. 더욱이 平成4年分 以後의 所得稅에 대하여 不動產 所得金額 計算上 발생한 損失金額 가운데 土地 等を 取得하기 위하여 所要된 負債의 利子에 대하여는 損益通算의 대상에서 제외된다.
- 10) 特別控除額에는 一般 長期讓渡所得의 100萬 控除(短期讓渡所得에는 없음) 이 밖에 收用 등 其他 特別한 경우에 適用되는 5,000~800萬의 特別控除(長期·短期 모두 適用)가 있다.
- 11) 所得控除足額이 있는 경우에는 여기서 控除한다.

(나) 必要經費

必要經費는 「取得費」와 「讓渡費用」의 合計額이다. 「取得費」에는 購入代金, 購入手數料, 事業所得 등의 計算上 必要經費에 參入되지 않는 登錄免許稅, 不動產取得稅 및 土地改良事業費 등이 包含되지만(建物 등은 減價償却費를 控除), 이에 대하여 다음과 같은 特例가 設定되어 있다.

① 土地·建物 등의 取得費 特例 :

土地·建物 등의 實際 取得費가 그 讓渡에 의한 收入金額의 5% 보다 적을 때는 그 土地·建物 등의 取得費는 收入金額의 5% 相當額으로 한다(『租稅特別措置法』第31條의 4, 『租稅特別措置法(山林所得·讓渡所得關係)의 取扱에 관하여』第31條 第5項 第1號).

② 相續財產을 讓渡할 경우의 取得費 特例 :

相續 및 遺贈에 의하여 取得한 財產을 相續開始 翌日부터 相續稅 申告書 提出期限 翌日以後 2年 以內에 讓渡하였을 경우에는 그 遺贈에 관계되는 相續稅額 가운데 그 讓渡한 資產에 對應하는 部分의 金額을 收入金額에서 差引할 수 있다(『租稅特別措置法』第39條).

③ 贈與·相續·遺贈·時價의 1/2 未滿의 低額讓渡에 의하여 取得한 資產의 取得費 :

認定讓渡課稅가 行하여지고 있을 경우는 그 贈與 등이 있었던 때의 時價로 取得한 것으로 하며, 또한 認定讓渡課稅가 行하여지지 않고 있는 경우(時價의 未滿의 低額讓渡로서 讓渡代金이 그 資產의 取得費와 讓渡費用의 合計額 以上の 것을 除外함)는 贈與者 등이 그 資產을 가지고 있었던 期間을 包含하여 受贈者 등이 계속하여 그 資產을 가지고 있었다고 看做하여, 각기 取得費를 計算한다.¹²⁾

④ 交換·買換에 의한 取得資產의 取得費 :

交換·買換의 特例 適用을 받고 있는 경우에는 舊資產의 取得費를 根據로 하여 一定의 算式에 의하여 計算한 價額을 基礎로 하여 計算한다.¹³⁾

「讓渡費用」은 資產을 讓渡하기 위하여 直接 支出한 費用으로써, 예를들면 仲介手數料,

12) 計算 結果 收入金額의 5% 보다 적을 때에는 그 收入金額의 5% 相當額을 그 取得費로 한다.

13) 計算 結果 收入金額의 5% 보다 적을 때에는 그 收入金額의 5% 相當額을 그 取得費로 한다.

測量費, 退去料, 破壞費用, 登記에 所要되는 費用 등이 이에 該當한다.

(다) 特別控除額

收用事業 등을 위하여 買入된 경우 및 一定의 政策目的에 있어서 讓渡를 行하였는 경우 등 그 讓渡의 狀態에 따라서 5,000萬円 부터 100萬円까지의 特別控除額이 定하여져 있다 ((5) 參照).

特別控除의 적용을 받으려고 할 경우에는 100萬円の 特別控除를 除外하고 確定申告書에 그 內容을 記入(例, (5)의 ④의 경우에는 確定申告書 2面의 「特例適用條文欄」에 『租稅特別措置法』 第34條의 第3號)라고 記入)함과 동시에 所定の 證明書를 添附할 필요가 있다. 이 경우 讓渡益이 特別控除額 以下이며, 더욱이 다른 申告 할 만한 所得이 없을 때에는 800萬円 控除 및 居住用의 3,000萬円 控除 以外의 것은 申告하지 않아도 되는 것으로 되어 있다.

더욱이 特別控除額은 1인이 1年間 5,000萬円으로 묶여 있으며(『租稅特別措置法』 第36條), 또한 特定の 事業用 資産의 買換(交換) 特例 등(『租稅特別措置法』 第37條-第37條의 第7號)의 適用을 받는 資産은 適用되지 않는 것으로 되어 있다.

(5) 特別控除의 特例

區 分	控除額
①收用·交換 등에 의하여 資産을 讓渡하였을 경우	5,000 萬円
②特定土地區劃整理事業 등을 위하여 土地 등을 讓渡하였을 경우	2,000
③特定住宅地造成事業 등을 위하여 土地 등을 讓渡하였을 경우	1,500
④農地保有合理化 등을 위하여 農地 등을 讓渡하였을 경우	800
⑤一般 長期讓渡所得의 경우	100
⑥居住用 財産을 讓渡하였을 경우	3,000

(가) 收用·交換 등에 의하여 資産을 讓渡하였을 경우(『租稅特別措置法』 第33條의 第4號)

收用 등으로 인하여 土地 및 建物 등의 資産을 讓渡하였을 경우로서 그 讓渡가 公共事業 者로부터 買入하겠다는 申請이 있는 日字로부터 6個月을 경과한 日字까지에 行하여 졌을

때 등 一定의 要件에 적합한 경우에 한하여 適用된다. 이 特例의 대상으로서는 예를 들어 收用事業의 施行에 隨伴되는 對價補償金이나 『土地改良法』 및 『農用地整備公團法』의 規定에 근거하여 特定の 清算金 및 交換 등에 의하여 土地 등의 取得을 할 경우, 『農地法』의 規定에 의거하여 買收된 경우, 『都市計画法』 第56條(土地의 買入)의 規定에 의거하여 買入되는 경우, 『農業振興地域の 整備에 關한 法律』 第13條의 2 第1項의 規定에 의한 土地의 交換分合에 의하여 土地 등을 取得하는 경우 등이 있다.

더욱이 收用 등이 행하여진 경우의 特例로서는 이 밖에 다음의 特例가 規定되어 있다(이 경우에는 買入의 申請이 있는 日字로 부터 6個月이 經過한 것도 對象이 된다).

- 1) 收用 등에 隨伴하여 代替資産을 取得하였을 경우의 課稅 順延의 特例(『租稅特別措置法』 第33條) :

補償金 등의 全部 또는 一部로서 대신하는 資産을 取得하였을 때는 資産의 取得에 充足하지 못하고 남은 補償金 部分만 課稅된다.

- 2) 交換處分 등에 의하여 資産을 取得하였을 경우의 課稅 順延의 特例(『租稅特別措置法』 第33條의 第2號) :

收用 등이 행하여진 資産과 同種의 資産 交付를 받았을 때는 讓渡는 없었던 것으로 하며, 그 一部에 대하여 補償金 등을 받은 때에는 그 部分 만 讓渡가 있었다고 하여 課稅된다.

- 3) 換地處分 등에 隨伴하여 土地 등을 取得하였을 경우의 特例(『租稅特別措置法』 第33條의 第3號) :

換地處分에 의하여 土地 등을 取得하였을 때는 讓渡는 없었던 것으로 하며, 清算金을 합하여 取得하였을 경우에는 그 清算金에 對應하는 土地 등의 讓渡가 있었던 것으로 看做된다.

이러한 特例의 適用에 대하여는 앞의 3)을 除外한 納稅者의 選擇에 委任되고 있지만 다음과 같은 점에 注意하여야 한다.

- ① 特別控除는 1) 또는 2)의 特例를 重複適用 할 수 없다.
- ② 1)과 2)를 합쳐서 適用 받을 수가 있다.

③ 3)의 경우에 換地와 같이 清算金을 取得하였을 때는 清算金에 대하여는 特別控除와 1)의 特例 중 어느쪽이건 一方의 特例가 適用된다.

(나) 特定土地區劃整理事業 등을 위하여 土地 등을 讓渡하였을 경우(『租稅特別措置法』第34條)

國家 및 地方公共團體, 住宅·都市整備公團, 地方住宅供給公社 등이 土地區劃整理事業으로 행하는 公共施設의 整備改善 및 宅地造成을 위하여 買入할 경우, 『農地法』第75條의 第8號 第1項의 都道府縣知事の 裁定에 따라 草地利用權에 관한 土地가 買入될 경우 등 일 때는 이 特例가 適用된다.

(다) 特定住宅地造成事業 등을 위하여 土地 등을 讓渡하였을 경우(『租稅特別措置法』第34條의 第2號)

이 特例가 適用되는 것은 18가지 事例로 土地 등의 讓渡를 정하고 있는데 그 가운데 주된 것은 다음과 같다.

- 1) 地方公共團體, 住宅·都市整備公團, 地方住宅供給公社 등이 행하는 住宅의 建設 및 宅地造成을 위하여 買入되는 경우
- 2) 『公有地の擴大推進에 관한 法律』第6條 第1項의 土地 買入 協議에 의거하여 地方公共團體 등에 買入되는 경우
- 3) 農協 등이 행하는 宅地造成事業 가운데 一定要件에 해당하는 것에 農地 등을 讓渡하였을 경우
- 4) 生産綠地地區內的 農地 등이 指定後 一定期間 經過하였을 때에 『生産綠地法』의 規定에 의거하여 地方公共團體 등에 買入되는 경우

(라) 農地保有 合理化 등을 위하여 農地 등을 讓渡하였을 경우(『租稅特別措置法』第34條의 第3號)

이 特例의 適用對象은 다음 <表 2>의 讓渡區分에서 들고 있는 讓渡라고 되어 있는 것이다.

讓 渡 區 分	確 定 申 告 書 에 添 附 하 는 證 明 書 類
<p>1. 『農業振興地域의 整備에 關한 法律』第23條第19項의 規定에 따라 市町村長의 勸告에 의한 協議, 都道府縣知事의 調停 또는 農業委員會의 斡旋에 의하여 農用地區域內의 土地 등을 讓渡하였을 경우</p>	<p>○ 勸告：市町村長이 勸告를 하였다는 것을 證明하는 書類 또는 勸告通知書 寫本 ○ 調停：都道府縣知事が 調停하였다는 것을 證明하는 書類 또는 調停案 寫本 ○ 斡旋：農業委員會가 斡旋을 하였다는 것을 證明하는 書類</p>
<p>2. 『農用地利用增進法』第7條의 規定에 의한 公告가 있었던 農用地利用增進이 정하는 바에 따라 農用地區域內의 土地 등을 讓渡하였을 경우</p>	<p>適用을 받으려고 하는 土地 등이 農用地區域內에 있다는 內容 및 農用地利用增進計劃의 公告에 따라 移轉한 內容 등에 대한 市町村長의 證明書 農用地利用增進計劃의 公告證明을 대신하여 그 內容이 記載되어 있는 證明簿의 謄本 또는 抄本이라도 可한 것으로 되어 있음.</p>
<p>3. 農地保有合理化促進事業을 행하는 營利를 目的하지 않는 法人에게 農用地區域內의 農用地 등을 讓渡하였을 경우</p>	<p>農地保有合理化法人이 행하는 農地保有合理化 促進事業을 위하여 買入되었다는 內容을 證明하는 書類 및 다음과 같은 區分에 따라 정해진 書類 ① 農地, 採草放牧地：『農地法』第3條에 의해 許可를 받은 內容을 證明하는 書類(通知書의 寫本도 可能) 또는 上記 2項의 公告에 의하여 移轉한 內容의 市町村長 證明書 ② 開發하여 農地로 하는 것이 適當한 土地, 農業用施設用地, 附帶施設用地：市町村長의 當該農地 등이 農用地區域內라는 內容 및 開發하여 農地로 하는 것이 適當한 土地 또는 用途區分이 農業用施設用地 등으로 되어 있다는 內容 등을 證明하는 書類 및 地方公共團體의 買收 要請을 하고 있는 內容을 證明하는 書類</p>
<p>4. 農業者年金基金에 農用地區域內의 農用地를 讓渡하였을 경우</p>	<p>『農業者年金基金法』第81條 第1項의 規定에 의하여 買入한 內容을 證明하는 書類 및 當該農地 등이 農用地區域內에 所在하는 內容의 都道府縣知事 또는 市町村長의 證明書</p>
<p>5. 『農村地域工業等導入促進法』의 規定에 의한 工業등</p>	<p>當該農地 등의 所有地를 管轄하는 都道府縣知事 또는 市町村長이 工業導入 등 地區內의 農用地였다는 것을</p>

讓 渡 區 分	確定申告書에 添附하는 證明書類
<p>導入地區內의 土地 등을 讓渡하였을 경우</p>	<p>證明하는 書類 및 當該 土地 등을 買收하는 자의 工場用地 등에 供與하기 위하여 買入하였다는 것을 證明하는 書類</p>
<p>6. 『土地改良法』의 規定에 의한 換地處分에서 換地되는 土地가 決定되지 않음에 따라 清算金을 取得할 경우 및 事前分筆을 필요로 하지 않는 一筆地의 一部 不換地에 의한 特別減步에 의하여 清算金을 取得할 경우</p>	<p>土地改良事業 施行者의 그 土地改良事業計劃에 있어 非農用地區域을 정하고 있다는 內容을 證明하는 書類 및 그 자에게 不換地에 관한 清算金을 支拂하였다는 內容을 證明하는 書類</p>
<p>7. 『農用地整備公團法』의 規定에 의한 換地處分에서 換地되는 土地가 결정되지 않았다는 것에 따라 清算金을 取得하는 경우 및 事前分筆을 필요로 하지 않는 一筆의 一部 不換地에 의한 特別減步에 따라 清算金을 取得하는 경우</p>	<p>農用地整備公團의 長이 同 公團의 農用地整備 事業實施計劃에 있어서 非農用地區域을 정하고 있는 內容을 證明하는 書類 및 그 자에게 不換地에 관한 清算金을 支拂하였다는 內容을 證明하는 書類</p>
<p>8. 『農業振興地域の 整備에 관한 法律』 第13條의 2의 規定에 의한 交換分合에서 取得하여야 하는 土地를 決定하지 않고 清算金을 取得하는 경우</p>	<p>市町村의 『農業振興地域の 整備에 관한 法律』 第3條의 農用地 등 및 同法 第8條의 第2項 第3號의 農用地 등으로 하는 것이 適當한 土地에 該當하는 內容을 證明하는 書類 및 『農業振興地域の 整備에 관한 法律』 第13條의 3의 規定에 의한 清算金을 支拂하였다는 內容을 證明하는 書類</p>
<p>9. 『集落地域整備法』에 근거한 交換分合에 의하여 土地 등을 取得하지 않았다는 것으로 인해 清算金을 取得할 경우</p>	<p>市町村의 그 土地 등이 『集落地域整備法』에 規定하는 土地 등 이라는 內容 및 『農業振興地域の 整備에 관한 法律』 第13條의 3의 規定에 의한 清算金을 支拂하였다는 內容을 證明하는 書類</p>
<p>10. 立地保有合理化에 이바지 하기 위하여 一定의 森林組合 등에 委託하여 地域森林計劃의 對象으로 된 山林에 관한 土地를 讓渡하였을 경우</p>	<p>森林組合 등의 그 讓渡가 當該組合 등에 委託하여 행하겠다는 內容 및 當該 土地의 取得者가 그가 所有하는 山林의 全部에 대하여 森林施業計劃의 認定을 받은 內容 또는 받을 것이 確實하다는 內容을 證明하는 書類</p>

(마) 一般 長期讓渡所得의 경우(『租稅特別措置法』第31條의 ④)

長期讓渡所得에 該當하는 것 가운데 5,000萬円부터 800萬円の 特別控除 適用對象外的 讓渡에 대해서는 讓渡益에서 100萬円(長期讓渡所得의 金額이 100萬円 未滿일 경우 그 長期讓渡所得의 金額)이 控除된다.

(바) 居住用 財産을 讓渡하였을 경우(『租稅特別措置法』第35條)

自己가 居住하고 있는 家屋 및 그 敷地를 生計를 같이 하는 親族, 其他 特別關係者外的 사람에게 讓渡하였을 경우에 長期, 短期를 不問하고 이 特例가 適用된다. 그러나 居住用 財産의 買換(交換) 特例를 받은 年度 또는 이 特例 및 居住用 財産의 買換(交換) 特例를 받은 年度の 翌年은 適用되지 않는다.

○ 居住用 財産의 買換(交換)의 特例 :

讓渡가 있었던 年度の 1月 1日에 所有期間이 10년을 超過하는 住居用 財産으로써 父母 등으로 부터 相續 또는 寄贈에 의하여 取得한 것으로써 30년 이상 그 자의 住居 用途에 供與하고 있다는 것 등 일정의 要件에 適合하는 것을 讓渡하여 일정 기간내에 住居用 財産을 取得하였을 때는 前記한 바 있는 5,000萬円 特別控除 特例와의 選擇에 의하여 買換(交換) 特例를 받을 수 있다(『租稅特別措置法』第39條의 2-36의 5).

(6) 特定 事業用 資産의 買換 特例

個人이 平成8年 12月 31日까지 사이에 事業의 用途에 供與하고 있는 土地 등 및 建物 등을 讓渡하여 一定期間내에 그에 대신하는 特定の 事業用 資産을 取得하였을 경우 그 讓渡 代金 가운데 買換資産의 取得代金(讓渡代金の 買換資産 取得代金 以下인 경우에는 그 讓渡 代金)의 80% 相當額을 超過하는 部分에 대하여 각기 讓渡가 있었다고 하여 課稅하는 特例制度(課稅의 順延)이다(『租稅特別措置法』第37條, 第37條의 2).

더욱이 이 特例는 다음의 점에 注意하여야 한다.

① 平成2年 4月 1日 以後의 土地 등의 讓渡에서 所有期間이 그 年度の 1月 1日 現在 5년 以下인 것(土地讓渡益 重課稅制度 適用 除外 要件에 該當하는 것에 대하여 一定의 證明이 되는 것은 除外)에 대하여는 이 特例가 適用되지 않도록 되어 있다(『租稅特別措置法』第3

7條의 ⑤).

讓渡資産과 買換資産은 一定한 것으로 限定되어 있다. 農業에 適用되는 주된 것은 다음 <表 4>와 같다(『租稅特別措置法』 第37條 ①의 表, 『租稅特別措置法施行令』 第25條 ⑦- (21)).

<表 3> 課稅讓渡所得金額의 計算方法

<p>① 讓渡資産의 讓渡收入金額 < 買換資産의 取得價額인 경우</p> $\frac{\text{(收入金額)} \text{讓渡資産의}}{\text{讓渡收入金額}} \times 0.2 - \frac{\text{(必要經費)} \text{讓渡資産의}}{\text{取得費·讓渡費用}} \times \frac{\text{課稅讓渡}}{\text{所得金額}}$ <p>② 讓渡資産의 讓渡收入金額 > 買換資産의 取得價額인 경우</p> $\frac{\text{(讓渡資産의 讓渡收入金額 - 買換資産의 取得價額 0.8) -}}{\text{取得費·讓渡費用}} \times \frac{A}{\text{讓渡資産의 讓渡收入金額}} = \frac{\text{課稅讓渡}}{\text{所得金額}}$ <p>* A = (讓渡資産의 讓渡收入金額 - 買換資産의 取得價額 × 0.8)</p>
--

③ 土地 등으로 買換되는 경우에는 讓渡한 土地 등의 面積의 5倍까지로 되어 있다. 但, 市街化區域內에서 同區域外로의 買換(<表 4>의 5)의 경우에 農業委員會에서 取得하는 자가 營農하는 農業規模, 其他의 事情에 비추어 適當하다고 認定하는 경우에는 10倍, 畜産 農業用的 買換은 農林水産大臣이 指定하는 區域內에서, 또한 農林水産大臣이 適當하다고 認定할 때는 30倍까지 認定된다(『租稅特別措置法』 第25條 (22), 『昭54農林水産省告示』 第904號).

④ 買換資産은 ㉠ 讓渡를 한 前年(特別한 경우에는 例外가 있다)에 取得한 것, ㉡ 讓渡를 한 年中에 取得한 것, ㉢ 讓渡를 한 翌年中(特別한 경우에는 例外가 있다)에 取得할 것을 希望하고 이를 稅務署長의 承認을 받아 그 期間內에 取得된 것에 限定한다.

⑤ 買換資産을 그 取得日로부터 1年 以內에 事業(事業이라고 까지 할 수는 없더라도 상당한 收入을 얻고 있는 繼續的인 不動産 등의 貸付를 包含한다)의 用途에 供與하여야 한다.

⑥ 이 特例의 適用을 받았을 때는 長期讓渡所得 100萬円の 特別控除 및 特別償却의 特例 適用을 받을 수 없다. 또한 買換資産의 取得費는 讓渡資産의 金額을 引繼하도록 되어 있지만, 買換資産은 取得時期를 引繼받을 수는 없다.

⑦ 이 特例의 適用을 받기 위하여는 確定申告書 2面의 「特例條項 條文」에 「租稅特別措置法 第37條」라고 記入하는 同時에 「讓渡所得計算明細書」, 所定の 證明書, 買換資産의 登記簿 謄本(抄本) 등을 添附하여 稅務署에 提出하여야 한다. 더욱이 上記한 ④의 ㉠의 경우는 買換資産 取得後 4個月 以內에 取得 事實을 證明하는 書類를 提出하도록 되어 있다. 또한 見積額과 差異가 있을 경우에는 更正의 請求 및 修正申告를 한다.

〈表 4〉 特定事業用資産의 買換이 認定되는 경우

買換이 認定되는 경우	確定申告書에 添附하는 證明書
(5) 始街化區域 또는 既盛市街地 등의 農林業用 土地, 建物 등을 讓渡하여 이러한 區域外에서 買換할 경우	○讓渡資産 : 市街化區域 또는 既成市街地 등의 內에 있다는 內容의 當該 市町村長의 證明書(但, 東京都23區內, 大阪市, 武藏野市內는 不要) ○買換資産 : 市街化區域外에 있다는 內容의 當該 市町村長의 證明書(但, 三市에 있어서는 市街化區域 및 既成市街地 등의 外에 있다는 內容의 證明書)
(7) 誘致區域外에 있는 土地, 建物 등을 讓渡하여 誘致區域인 農用地區域, 一定의 農用地 造成事業의 對象地, 干拓地, 埋立地 등의 區域內에서 交換하는 경우	○讓渡資産 : 不要 ○買換資産 : 誘致區域內에 있다는 內容의 市町村長의 證明書(但, 農用地 區域外는 都道府縣知事의 證明으로도 可能함)
(14) 農用地區域內의 土地등을 讓渡(當該讓渡에 따라 讓渡되는 果樹 등으로 當該 土地에서 生立하는 것을 包含)하여, 同區域內에 있어 다음에 列舉하는 買換을 행하는 경우	○讓渡資産 : 不要 ○買換資産 : 左欄에 表示한 取得의 狀態에 따라 다음에 列舉한 書類가 必要 ①關係 - 市町村長이 勸告한 內容의 證明書 또는 勸告에 관한 通知書 寫本 - 都道府縣知事が 調停을 행한 內容의 證明書 또는 調停案의 寫本

買換이 認定되는 경우	確定申告書에 添附하는 證明書
<p>① 『農業振興地域の 整理에 관한 法律』第23條第1項에 규정하는 農業委員會의 斡旋 등에 의한 買換</p> <p>② ①의 土地 등의 取得 또는 『土地改良法』 등의 交換에 의한 土地 등의 取得에 따라 그 土地 등에 生立하는 果樹를 農業委員會의 斡旋에 의하여 取得하는 경우</p> <p>③ 『農用地利用増進法』 第7條의 規定에 의한 公告가 있었던 農用地利用増進計劃에 의한 買換</p> <p>④ 『土地改良法』에 의거 國營事業에 의하여 造成된 埋立地, 干拓地를 取得할 경우</p>	<p>— 農業委員會가 斡旋을 하였다는 內容의 證明書 및 都道府縣知事 또는 市町村長의 農用地區域 등 內라고 하는 證明書</p> <p>②關係 農業委員會에서 當該 果樹가 左欄에 表示된 規定에 該當하는 것이라고 하는 內容 및 當該 果樹의 取得에 대하여 斡旋을 행하였다는 證明書</p> <p>③關係 農用地區域內라고 하는 內容의 市町村長의 證明書 및 當該土地 등의 權利移轉에 대하여 農用地利用増進計劃의 公告를 한자의 公告한 內容 등의 證明 또는 當該 公告에 依據한 權利移轉에 관한 登記簿의 謄本 또는 寫本</p> <p>④關係 『土地改良法』의 規定에 따라 農林水産大臣으로 부터 交付를 받은 分配通知書 또는 그 寫本</p>

- 1) () 內의 番號는 『租稅特別措置法』 第37條 ① 表의 番號임(平成4年 1月 1日 以後).
- 2) 買換資産에는 土地 등의 取得에 따라 取得되는 建物, 構築物, 機械 및 裝置이며, 그 土地 등에 있어 事業의 用途에 供與되는 것도 包含됨.

<表 5>

買換資産의 取得價額 計算方法

<p>① 讓渡資産의 讓渡收入金額 < 買換資産의 取得價額인 경우</p> $\text{讓渡資産의 取得費} \cdot \text{讓渡費用} 0.8 + \text{讓渡價額} \times 0.2 + (\text{買換資産의 取得價額} - \text{讓渡資産의 讓渡收入金額})$ <p>② 讓渡資産의 讓渡收入金額 = 買換資産의 取得價額인 경우</p> $\text{讓渡資産의 取得費} \cdot \text{讓渡費用} \times 0.8 + \text{讓渡價額} \times 0.2$ <p>③ 讓渡資産의 讓渡收入金額 > 買換資産의 取得價額인 경우</p> $\frac{\text{讓渡資産의 取得費} \cdot \text{讓渡費用}}{\text{讓渡資産의 讓渡收入金額}} \times \frac{\text{買換資産의 取得價額} \times 0.8}{\text{讓渡資産의 讓渡收入金額}} + \frac{\text{買換資産의 取得價額}}{\text{讓渡資産의 讓渡收入金額}} \times 0.2$

7) 事業用 資産을 交換 등을 하였을 경우의 特例

(가) 『所得稅法』의 規定에 의한 特例(『所得稅法』第58條)

1年 以上 所有하고 있었던 農地 및 建物 등 固定資産을 이러한 것과 同種의 固定資産과 交換하였을 때 적용된다. 즉, 交換에 의하여 取得한 새로운 資産을 交換에 의하여 讓渡한 資産의 交換 直前의 用途에 供與하였을 경우이며, 그 交換에 의하여 取得한 資産價額과 讓渡한 資産價額의 差異가 이러한 價額 가운데서 어느 것인가 많은 쪽 金額의 20% 以內 일 경우에는 交換으로 인하여 받은 交換差金 등에 대하여 만 課稅되며, 其他의 部分은 讓渡가 없었던 것으로 된다.

(나) 『租稅特別措置法』의 規定에 의한 特例(『租稅特別措置法』第37條의 第4號)¹⁴⁾

平成8年年 12月 31日까지 (6)의 事業用 資産의 買換特例 對象이 되는 讓渡資産에 該當하는 資産과 買換資産에 該當하는 資産과 交換을 하였을 때는 각기 時價에 따라 그 資産을 讓渡하여 대신한 資産을 取得한 것으로 하여 特定 事業用 資産의 買換 特例가 適用된다.

特例의 適用에 있어서는 이러한 것에 留意하여 定하여야 할 必要가 있다.

(다) 特定の 交換分合에 의하여 土地 등을 取得한 경우의 特例(『租稅特別措置法』第37條의 第6號)

다음의 어느 것에 該當할 경우는, 清算金部分을 除外하고 그 交換分合에 따라 讓渡한 土地 등은 讓渡가 없었던 것으로 된다.

㉠ 『農業振興地域の 整備에 關한 法律』의 規定에 의한 林地 등의 交換分合 또는 協定 關聯 交換分合에 의한 土地 등을 交換하였을 경우

㉡ 『集落地域整備法』의 規定에 의한 交換分合에 의해 土地 등을 交換하였을 경우

㉢ 『農住組合法』의 規定에 의한 交換分合에 의하여 農住組合의 組合員 등이 土地 등을

14) (가)와 (나)의 特例에서는 (가)의 特例와 長期讓渡所得 100萬의 特別控除가 適用되며, 또한 取得資産은 讓渡資産의 取得時期를 引繼하는 것으로 되지만, 交換金 등에서 다른 資産을 購入하여도 特定の 事業用 資産의 買換 特는 適用되지 않는다는 것과, 交換取得 資産은 交換 讓渡資産과 同一의 用途에 供與하는 것이 필요하다고 하는 것 등 特例의 內容이 다르다.

交換하였을 경우¹⁵⁾

(라) 法律의 規定에 根據하지 않은 區劃形質의 變更에 따른 土地의 交換 分合
(『所得稅基本通達』第33條 第6號의 4)

一團의 土地區域內의 土地를 가진 2人 以上の 者가 그 一團의 土地利用의 增進을 圖謀하
기 위하여 行하는 形質의 變更에 있어서 『土地改良法』의 法律 規定에 根據하지 않고, 相互
間에 그 區域內에 가지고 있는 土地 등의 交換分合을 行하였을 경우에는 그 交換分合이 區
劃形質의 變更에 必要한 最小限의 範圍內에서 行하여지는 것에 한하여 그 土地는 讓渡가
없었던 것으로 한다. 但, 區劃形質의 變更에 所要되는 費用을 充當하기 위하여 讓渡되는
部分에 대하여는 課稅된다.

(8) 其他 特例

① 資料을 잃어 債務를 辨濟하는 것이 매우 困難한 경우에는 滯納處分 및 強制執行,
競賣, 破産手續 등에 의하여 資產을 讓渡하였을 때의 所得 非課稅(『所得稅法』第9條 ①
十)

② 資產의 讓渡代金이 回收不能으로 되었을 경우, 當該 回收不能으로된 部分의 金額은
讓渡所得의 計算上 없었던 것으로 하는 特例(『所得稅法』第64條)

③ 保證債務履行을 위하여 資產을 讓渡하였을 때에 求償權이 行使되지 않는 경우, 當該
行使되지 않는 部分의 金額을 讓渡所得 金額의 計算上 없었던 것으로 看做하는 特例
(『所得稅法』第64條 ②)

④ 土地의 讓渡 등과 關聯된 事業所得 등의 課稅 特例(『租稅特別措置法』第28條의 4)

⑤ 短期所有土地의 讓渡 등과 關聯된 事業所得 등의 課稅 特例(『租稅特別措置法』第28
條의 5)

⑥ 既成市街地 등 內에 있는 土地 등의 가운데 高層耐火共同住宅의 建設을 위한 買換 및
交換의 경우에 讓渡所得의 課稅 特例(『租稅特別措置法』第37條의 5)

⑦ 大規模 住宅地造成事業의 施行區域內에 있는 土地 등의 造成을 위한 交換 등의 경우

15) 對象地域은 3大都市圈內의 特定市에 限定되고 있다.

에 讓渡所得의 課稅 特例(『租稅特別措置法』第37條의 7)

⑧ 海外移住者가 移住를 위하여 資産을 讓渡하였을 경우에 1,500萬圓의 特別控除(『租稅特別措置法』第38條)

⑨ 國家 등에 財産을 寄付하였을 경우에 讓渡所得稅의 非課稅(『租稅特別措置法』第40條)

⑩ 物納을 한 경우의 讓渡所得 등의 非課稅(『租稅特別措置法』第40條의 3)

다. 農地를 賃貸하였을 경우의 所得稅

農地를 賃貸하였을 경우의 小作料 收入은 不動產所得으로서 다음에 의하여 計算한 金額이 他所得과 合算되어 課稅된다(『所得稅法』第21條, 第26條).

$$\text{收入金額} - \text{必要經費} = \text{不動產所得의 金額}$$

(1) 收入金額

原則적으로 그 收入을 받는 權利가 確定되었을 때에 收入이 있었든 것으로 된다(『所得稅基本通達』第36條-5, 6).

(2) 必要經費

그 農地의 固定資産稅, 地主 負擔의 土地改良負擔金, 借入金利子 등이 있다.

더욱이, 10年 以上 定期賃貸借契約에 관한 小作料 및 利用權의 設定에 의한 5年分 以上 또는 3年分 以上の 小作料는 一括하여 前拂을 받은 年度에 收入이 있었다고 認定하여 課稅된다. 그 小作料는 臨時所得(『所得稅法』第2條의 ① 24)으로 하고, 그 金額이 그 年度中의 各種 所得金額合計額의 20% 以上 일 경우에는, 平均課稅(臨時所得部分에 대하여 5分 5乘方式에 의한 累進稅率의 緩和 措置)의 適用을 받을 수가 있다(『所得稅法』第90條, 48構改B 648通達, 58-38 構造改善局農政課長通達). 또한 一括 前拂을 받은 小作料에 관한 翌年 以後의 必要經費 計算은 一定의 見積額에 依據할 수 있도록 하고 있다(55構改B 309通達).

3. 法人稅

가. 法人稅概要

法人의 各事業年度 所得 및 合併과 解散하였을 때의 清算所得에 대하여, 法人의 區分마다 定하여져 있는 法人稅率에 의하여 法人稅가 課稅된다.

各事業年度의 所得은 「損益額」에서 「損金額」을 控除하여 計算하도록 되어 있다(『法人稅法』第22條).

清算所得은, 殘餘資產의 價額에서 資本金, 資本積立金 및 利益積立金の 合計額을 控除하여 計算하도록 되어 있다(『法人稅法』第93條).

나. 農地 등을 讓渡하였을 경우의 特例

(1) 買換 등의 경우 壓縮記帳의 特例

① 收用 등에 수반하여 代替資產을 取得하였을 경우(『租稅特別措置法』第64條), ② 換地處分 등에 의하여 資產을 取得하였을 경우(『租稅特別措置法』第65條), ③ 特定の 資產을 買換하였을 경우(『租稅特別措置法』第65條의 7, 第65條의 9), ④ 特定の 交換分合에 의하여 土地 등을 取得하였을 경우(『租稅特別措置法』第65條의 10)에는 買換 및 交換 등에 의하여 取得한 資產의 帳簿價額에서 讓渡益相當額(③의 買換(交換) 등의 경우는 原則的으로 讓渡益의 80% 相當額)을 減額壓縮하여 損金을 計上하므로써¹⁶⁾, 課稅를 順延하는 特例制度가 規定되어 있다.

(2) 特別控除에 의한 損金算入의 特例

法人이 保有한 資產을 讓渡하였을 경우에, 그 讓渡가 一定의 事由에 根據하였을 때는, 그 讓渡의 狀態에 따라 5,000萬円부터 800萬円까지 特別控除에 의한 損金算入의 特例措置가 講究되고 있다(『租稅特別措置法』第65條의 2-第65條의 5).

16) 直接減額하는 方法으로 하여 損金 經에 의하여 準備金을 移越하는 方法(確定시킨 決算으로 利益 또는 剩餘金의 處分에 의한 積方法을 包含한다)도 認定된다.

그 내용은 다음의 경우를 除外한 所得稅의 경우와도 大略 同一하므로, 앞에서 살펴 본 所得稅의 나. (5)項을 參照하기 바란다.

① 特別控除는 清算中의 法人에 대하여는 適用되지 않는다.

② 農地保有合理化를 위하여 農地 등을 讓渡하였을 경우의 特別控除(『租稅特別措置法』第65條의 5)의 경우는, 農業生産法人이 ㉠『農業振興地域の 整備에 관한 法律』第23條의 規定에 의거한 農業委員會의 斡旋 등에 의한 讓渡, ㉡『農用地利用增進計劃法』第7條의 公告가 있었던 農用地利用 增進計劃이 정하는 곳에 讓渡하였을 경우, ㉢ 農地保有合理化 法人에게 農用地區域內의 農用地 등을 讓渡하였을 경우에 限定한다.

(3) 法人의 土地讓渡益 重課制度

法人이 土地 등을 讓渡하였을 경우의 讓渡益(短期所有土地 讓渡益 重課制度(『租稅特別措置法』第63條) 또는 超短期所有土地 讓渡益 重課制度(『租稅特別措置法』第63條의 2)의 適用이 되는 土地 등의 讓渡益은 除外된다)에 대하여는, 통상의 法人稅額과는 別途로 10/100의 特別稅率에 의하여 課稅되는¹⁷⁾(『租稅特別措置法』第62條의 3) 것과 같이, 法人이 그 年度의 1月 1日 現在 所有期間이 10年 以下の 短期所有에 관한 土地 등을 讓渡하였을 경우의 讓渡益에 대하여는 通常의 法人稅額과는 別도로 20/100의 特別稅率에 의하여 重課된다¹⁸⁾(『租稅特別措置法』第63條). 但, 平成4年 1月 1日부터 平成9年 3月 31日 까지의 讓渡에 대하여는 上記 所有期間은 5年으로 되며(『租稅特別措置法』第63條의 ⑦), 한편 所有期間 2年 以下の 超短期所有에 관한 土地 등의 讓渡에 대하여는 基準法人稅率에 30/100의 稅率을 加算한 稅率(但, 基準法人稅額이 있을 때는 當該基準法人稅額을 控除한 金額)에 의하여 課稅¹⁹⁾(『租稅特別措置法』第63條의 2) 된다.²⁰⁾

17) 土地讓渡益 重課稅額 = 讓渡益 × 15%

18) 短期所有에 關係되는 土地讓渡益 課稅額 = 短期所有에 關係되는 讓渡益 × 20%

19) 超短期所有에 關係되는 土地讓渡益 重課稅額 = 超短期所有에 關係되는 讓渡益 × (基準法人稅率 + 30%) - 基準法人稅額

20) ① 上記의 改正은 平成4年 1月 1日 以後에 行하는 土地 등의 讓渡에 대하여 適用된다.

② 個人에 대하여도 土地 등의 讓渡 등에 關聯되는 事業所得 등에 대한 重課制度가 別途로 規定되어 있다(『租稅特別措置法』第28條의 4, 第28條의 5).

더욱이 讓渡利益金額의 計算에 있어서 代替資産의 壓縮記帳, 讓渡所得의 特別控除, 事業用 資産의 買換 特例 등의 適用을 받아 損金算入을 행한 金額이 있을 때에는 課稅對象이 되는 讓渡利益金額에서 控除된다. 또한 다음에 列舉하는 讓渡는 課稅되지 않는다.

- ① 國家 또는 地方自治團體에의 讓渡 및 收用 등에 의한 讓渡, 住宅·都市整備公團 등에의 讓渡
- ② 『都市計劃法』의 開發許可를 받아 행하는 1,000㎡ 以上の 宅地 造成事業 등으로 讓渡 價額이 適正하고, 公募의 方法에 의하여 販賣되는 것 등

〈表 6〉 基準法人稅率

法人 등의 區分			基準法人稅率	
			各事業年度의 所得	清算所得
普通法人	資本金 1億 円 以下	年800萬円 以下の 金額	28 (28)	
		年800萬円 넘는 金額		
協同組合 등	資本金1億円 넘는 相互會社		37.5 (37.5)	33
	一定의 協同組合의 所得10億円 넘는 部分		30 (27)	24.8
上記 以外の 部分		27 (27)		
人格이 없는 社團 등	年800萬円 以下の 金額		28 (-)	-
	年800萬円 넘는 金額		37.5 (-)	
公益法人 등 또는 特定の 醫療法人 등			27 (1)	-

1) ()內는 清算中의 各事業年度1의 所得에 關係되는 稅率임.

2) 平年2年 3月 31日 以前에 解散한 法人에 대하여는 위 表에 關係없이 解散時의 稅率이 됨.

4. 相續稅

가. 相續稅의 概要

相續이 행하여졌을 경우에는 그 相續財產의 時價總額 가운데 基礎控除(4,000萬圓+800萬圓×法定相續人數)를 超過하는 部分에 대하여 超過累進稅率(10%—70%)에 의하여, 相續稅가 課稅된다(『相續稅法』第15條, 第16條).

相續稅의 課稅方式은 課稅遺產額을 被相續人의 法定相續人²¹⁾이 法定相續分에 따라 取得한 것으로 假定하여, 각기 超過累進課稅에 따라 計算한 相續稅 總額을 各 相續人이 실제로 取得한 遺產(課稅價格)의 比率에 따라 按配하여, 그 各自 마다의 相續稅額에서 配偶者 控除 등의 稅額控除 및 相續稅額의 加算을 하여, 相續日의 益日부터 6個月 以內에 申告, 納付(延納 또는 物納이 認定된다)하기로 되어 있다.

(1) 課稅遺產額

被相續人으로부터 相續 또는 遺贈에 의하여 遺產을 取得²²⁾한 者 마다, 그 財產을 金錢으로 評價하여, 非課稅財產을 除外하고 債務 및 葬禮式費用을 控除하여 計算한 金額(이것을 『相續稅法』에서는 「課稅價格」이라 한다)을 合計한 金額에서 相續稅의 基礎控除를 差引한 金額이다.

(2) 法定相續分

『民法』의 規定에 의한다. 예를 들면 相續人이 ① 配偶者와 子(또는 그 代襲者)의 경우

21) 被相續人에게 養子가 있을 경우, 上記의 基礎控除, 相續稅 總額 및 生命保險金 등의 非課稅限度의 計算上 法定相續人에 包含되는 養子의 數는, 그 養子 가운데 1人(實子가 없을 경우는 2人까지)으로 制限되어 있다. 이 경우, 特別養子 등은 實子로 看做한다. 더욱이, 上記의 養子數가 相續稅 負擔을 不當하게 減少시킨다고 認定될 때는 그것을 否認할 수 있게 되어 있다(『租稅特別措置法』第63條).

22) ① 相續人이 取得한 保險金 및 退職金은 相續 또는 遺贈에 의하여 取得한 것으로 보지만, 각각 「500萬圓×法定相續人數」까지의 金額은 非課稅이다(『相續稅法』第12條).

② 相續開始前 3年 以內의 贈與는 贈與稅의 配偶者控除 適用을 받는 것을 除外하고 相續財產에 加算되어, 贈與稅額은 相續稅額에서 控除된다(『相續稅法』第19條).

配偶者1/2, 子(또는 그 代襲者) 1/2(자가 2人 以上の 경우는 1/2를 等分한다), ② 配偶者
와 親族(直系尊屬)의 경우 配偶者 2/3, 親族 1/3(2人的 경우는 1/3을 等分한다).

(3) 配偶者控除 등

配偶者에 대하여는 被相續人의 課稅價格에 配偶者의 法定相續分을 곱하여 計算한
金額(그 額數 보다 8,000萬圓의 쪽이 크면 8,000萬圓)에 相當하는 稅額이 配偶者의 相續
稅額에서 控除된다(『相續稅法』第19條의 2). 그 외에 未成年者控除(『相續稅法』第19條의
3), 相次 相續控除(『相續稅法』第20條) 등이 있다. 더욱이 相續에 의하여 財産을 取得한
자가 被相續人의 1 親等 血族 및 配偶者 以外일 경우에는 그 사람의 相續稅額은 原則的으
로 2割 加算된다(『相續稅法』第18條).

나. 相續財産의 評價

相續財産은 原則적으로, 相續이 行하여 졌을 때의 時價로 評價된다(『相續稅法』
第22條²³⁾. 時價의 計算은 『相續稅法』에 있어서 永小作權, 定期金, 立木 등 一部の 것은
정하여져 있지만, 大部分의 것은 『相續稅財産評價에 關한 基本通達』에 따라서 行한다.

相續財産 가운데 農地의 評價는 다음 項의 <表 7>과 같다. 또한 그 밖에 주된 財産의 評
價方法은 다음과 같다²⁴⁾.

(1) 宅 地

주로 都市의 市街地에 있는 宅地는 路線價方式, 기타의 宅地는 「固定資産稅評價額×
倍率」(倍率方式)에 의하여 評價한다. 또한 小規模宅地 등(事業 또는 住居의 用途에 供與
되고 있는 宅地로서 200㎡까지의 部分)은 그 土地 價額의 40/100-60/100 相當額으로 評
價한다(『租稅特別措置法』第69條의 3).

23) 具體적인 評價는 稅務署의 資産稅擔當部門 또는 國稅局의 稅務擔當室 등에 備置되어 있
는 相續稅財産評價基準書에 의하여 한다.

24) 相續開始前 3年 以內에 取得 등을 한 土地, 建物 등(居住用 등 一定의 것은 除外)에 대
하여는 이러한 取得價額에 의하여 評價하도록 되어 있다(『租稅特別措置法』第69條의
4).

<表 7>

相續財産의 評價方法

區 分	對象이 되는 主要農地	評 價	價
純 農 地	轉用許可基準 第1種農地 農用地區域內의 農地額× 倍率	農地의 固定資産稅評價 評價額×倍率	耕作權은 「自作地 價額 ×耕作權比率(50/100) 에 의하여 評價한다
中間農地	轉用許可基準 第2種農地	同上	
市街地 周邊農地	轉用許可基準 第3種農地	(宅地價格-造成費) ×80/100 또는 「農地의 固 定資産稅評價額×倍率× 80/100」×(市街化區域 農 地에 限定한다)	耕作權은 그 地域의 離 作料, 借地權의 價格을 參考로 하여 評價한다.
市 街 地 農 地	轉用許可(届出)를 받은 農地 轉用許可(届出)를 받은 農地	(宅地價格-造成費) 또는 「農地의 固定資産 稅評價 額×倍率」(市街化區域 農 地에 限定한다)	
生産綠地	『生産綠地法』의 規定에 根據한 生産綠地地區內의 農地(但, 市町村長에게 買入申告를 행한 것으로 써 一定期間이 經過한 것 은 除外)	上記에 의하여 評價한 價額에서 課稅時期에서 부 터 買入申請을 할 수 있는 日字까지의 期間에 따라 35-10%를 控除. 또한 買入申請을 하고 있는 것 도 買入申請을 한 것은 5%를 控除한다	

- 1) 『農用地利用増進法』의 規定에 의거 農用地의 賃借權 및 10年 以上の 定期賃借權에 관계되
는 農用地의 賃借權에 대하여는 相續稅 및 贈與稅의 課稅價額에 算入하지 않는 것으로 되어
있어, 이러한 것의 貸付地評價는 當該農地가 貸付되지 않은 것으로 하여 評價한 價額의
95%로 한다(農林水産省 構造改善局長의 照會에 대한 國稅廳長官의 回答, 直資 2-69,
昭和56. 6. 9付).
- 2) 永小作權에 대하여는 相續時의 殘存期間에 따라 그 土地 時價의 90%-5%의 價格으로 評
價한다(『相續稅法』第23條).

(2) 山 林

純山林, 中間山林, 市街地山林으로 區分하여 評價한다. 이 경우 保安林 등(立木을
包含)에 대하여는 伐採 制限의 內容에 따라 30%에서 80%를 差引한 價額에 의하여 評價된
다.

(3) 家 屋

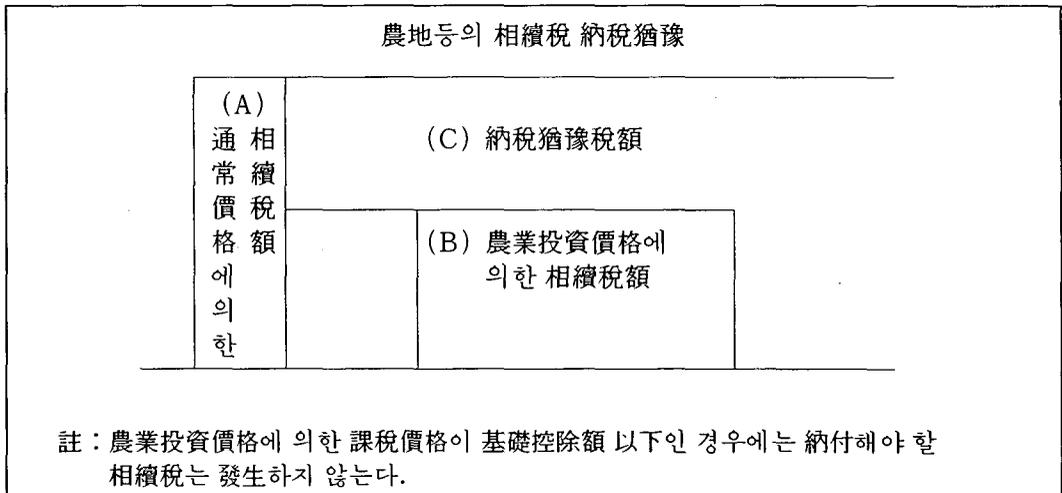
固定資産稅評價額에 의하여 評價한다.

다. 農地 등에 關係되는 相續稅의 納稅猶豫制度

相續人이 被納稅人의 農業用에 供與되고 있었던 農地 등을 相續하여 農業을 經營할 경우에는 一定한 要件下에서 그 取得한 農地 등의 價額 가운데 農業投資價格에 의한 價額을 超過하는 部分에 對應하는 相續稅額은 農業을 繼續하는 한 納稅가 猶豫된다. 그리고 이러한 納稅猶豫稅額은 ① 그 相續人이 死亡하였을 경우, ② 그 相續人이 特例의 適用을 받은 農地 등을 農業後繼者에게 生前에 一括贈與(『租稅特別措置法』第70條의 4)를 하였을 경우, ③ 그 相續人이 農業을 20年間 繼續하였을 경우의 어느 하나의 경우에 該當하였을 때에 免除된다. 또한 앞의 ①부터 ③까지의 경우에 該當하기 전에 納稅猶豫의 適用을 받은 農地 등(以下「特例農地 등」이라 한다)을 讓渡하거나 農業廢止를 하였을 때 등의 경우에는 그 納稅猶豫稅額의 全部 또는 一部の 納稅猶豫를 中止하는 것을 內容으로 하는 特例制度이다(『租稅特別措置法』第70條의 6)²⁵⁾.

<그림 1>

農地 등의 相續稅 納稅猶豫



25) 3大都市圈 特定市の 市街化區域 農地 등에 대하여는 平成4年 1月 1日 以後의 相續·贈與에 관한 것은 『生産綠地法』에서 規定하는 生産錄地地區內의 都市營農農地(生産綠地의 指定을 받고 營農을 繼續하는 것)를 除外하고 猶豫 特例의 對象으로 하지 않는다. 또한 都市營農農地를 가진 相續稅 納稅猶豫 特例의 適用者에 대하여는 20年 營農에 의한 相續稅免除의 特例制度는 廢止되고 終身營農으로 한다(『租稅特別措置法』第70條의 6, 平成3年 『租稅特別措置法』改正附則 第19條).

더욱이 이 特例의 適用을 받았을 경우에는 農業相續人 以外的 相續人의 相續稅額도 農業投資價格을 基礎로한 課稅價格을 基準으로하여 計算된다.

(1) 被相續人의 要件

① 特例農地 등으로 死亡日까지 農業을 營爲한 자, ② 農地 등을 生前에 一括贈與한 경우의 特例에 관한 贈與者 등 兩者 가운데 어느 하나에 該當하는 자로 한다.

(2) 相續人의 要件

① 相續稅 申告期限까지 農業經營을 開始하여 그 후에도 계속하여 農業經營을 한다고 認定되는 자, ② 農地 등을 生前에 一括贈與한 경우의 贈與稅 特例의 適用을 받은 受贈者로서, 『農業者年金基金法』의 經營移讓年金 支給을 받기 위하여 贈與를 받은 農地 등을 確定相續人의 1인에게 使用貸借시킨 후에도 계속 贈與稅 特例의 適用이 인정되는 者로서 相續後에도 계속 그 確定相續人에게 使用貸借하여, 그 農業에 從事한다고 認定되는 자의 어느것에 該當하는 자로 한다.

(3) 特例農地 등

農地 및 採草放牧地(賃借權의 權利를 包含)와 이러한 土地와 같이 相續한 準農地로서²⁶⁾, ① 被相續人이 農業의 用途에 供與하고 있던 것으로 申告期限까지 分割되어 있는 것, ② 被相續人으로부터 生前 一括贈與에 의하여 取得한 農地 등으로 被相續人의 死亡時까지 그 特例의 適用을 받고 있는 것, 相續開始의 年度에 被相續人으로부터 生前 一括贈與를 받고 있었던 것 가운데 어느 것에 該當하는 農地 등이다.

(4) 申告의 手續 要件

相續稅의 申告書에 이 特例의 適用을 받은 內容을 記載하여(同申告書 第3表)²⁷⁾, 必要한

26) 準農地라 함은 農用地區域內的 土地로서 農振整備計劃에 있어 用途區分이 農地 또는 採草放牧地로 되어 있는 것 가운데 10年 以內에 農地 또는 採草放牧地로 開發하여, 農業의 用度에 供與하는 것이 適當하다고 하는 것으로서 市町村長이 證明하는 것을 말한다.

27) 本 特例의 適用을 받을 農地 등의 가운데 都市營農農地 등이 包含되어 있을 경우에는 그 農地 등과 관련되는 農業經營에 관한 事項을 記載한 届出書를 提出하여야 한다.

書類를 添附하여 申告納期 期限內에 提出하는 同時에 納稅猶豫稅額과 納稅猶豫期間中의 利子稅額에 알맞는 擔保의 提供이 必要하다.

添附書類는 特例農地 등의 明細書, 被相續人 및 農業相續人에 관한 農業委員會의 證明書, 戶籍謄本, 遺言書 또는 遺産分割協議書 寫本, 擔保 提供에 관한 書類 등으로 한다.

더욱이 特例農地 등의 全部를 擔保에 供與하지 않는 자는 納稅猶豫期間中 相續稅 申告書의 提出期限으로부터 3年 마다 納稅猶豫의 繼續届出書(農業委員會의 證明書を 添附)를 提出하여야 한다.

(5) 納稅猶豫가 中斷되는 경우

다음에 列擧한 경우에 該當되는 때에는 그 事實이 發生한 日字로부터 2個月을 經過하는 날 까지 그 納稅猶豫稅額의 全部 또는 一部(그 讓渡 등에 맞는 稅額)와 申告期限의 翌日로부터 納稅猶豫 期限까지 期間의 月數에 따라 年6.6%의 比率로 計算한 利子稅를 納付하여야 한다^{28) 29) 30)}.

① 納稅猶豫가 全部 中斷되었을 경우

㉠ 任意讓渡 등의 面積의 合計가 特例農地 등의 面積의 20%를 超過하였을 경우

㉡ 農業相續人(또는 「相續人 要件」 ②의 確定相續人)이 農業經營을 中止하였을 경우

㉢ 3年마다 繼續届出書を 提出하지 아니 하였을 경우(特例農地 등을 全部 擔保로 提供한 者는 除外) 등

② 納稅猶豫稅額의 一部가 中斷되는 경우

28) 讓渡 등이라 함은 讓渡, 轉用(農地, 採草放牧地 또는 農業施設用地에의 轉用을 除外), 贈與(生前 一括贈與의 特例를 받은 경우를 除外), 또한 賃借權 등의 設定, 消滅이 있었던 경우를 말한다.

29) 讓渡 등을 행한 경우에 있어서도 讓渡 등의 日字로부터 1個月 以內에 稅務署長에게 申請하여 承認을 받아 1年 以內에 그 對價의 全部 또는 一部로 農地 또는 採草放牧地를 取得하였을 경우는 그 取得에 관한 部分의 讓渡 등은 없었던 것으로 한다. 더욱이 交換 및 換地處分의 경우도 讓渡 등에 該當하므로 承認이 必要하다.

30) 農業委員會 등을 特例農地 등의 讓渡 등이 있었다고 하는 事實을 알았을 때에는 稅務署長 등에 通知하도록 되어 있다(農地 등의 生前 一括贈與의 特例의 경우도 같다).

㉠ 特例農地 등에 대하여 20% 以下の 任意讓渡 등 및 收用 등 및 農業 生産法人에 대한 現物出資 등에 의하여 讓渡하였을 경우

㉡ 10年 經過後에도 아직 準農地가 農地 등으로 開發利用되고 있지 않는 경우 등

(6) 農業投資價格

農地, 採草放牧地 또는 準農地에 대하여 그 所在하는 地域에 있어 恒久的으로 耕作 또는 養畜의 用途에 供與된다고 하였을 경우에 通常 成立한다고 認定하는 價格으로서, 各 國稅 局長이 土地評價審議會의 意見을 들어 各 都道府縣單位(北海道는 4블럭)로 決定한 價格 이며 昭和50년부터 昭和56년까지는 據置되어 있었지만, 昭和57年, 昭和58年 및 昭和62年 에 若干의 引上이 行하여 졌다. 主要 都府縣의 價格은 다음과 같다.

<表 8>

主要 都府縣의 價格

單位：千円

區 分	昭和57年分		昭和58年分		昭和62年分以後	
	畓	田	畓	田	畓	田
宮 城	660	275	700	290	710	295
東 京	850	750	900	800	950	840
埼 玉	805	700	860	750	900	790
愛 知	750	565	800	600	850	640
大 阪	805	555	860	600	930	650
福 岡	705	410	760	440	800	470

5. 贈與稅

가. 贈與稅의 概要

個人으로 부터 財産의 贈與(死因贈與를 除外)를 받았을 경우에는 그 贈與를 받은 財産의 價額(時價)에서 基礎控除額(60萬圓)을 控除한 金額에 의 하여 超過累進稅率(10% - 70%)에 의 하여 贈與稅가 課稅된다(『相續稅法』第21條의 2, 第21條의 5, 第21條의 7)^{31) 32)}.

贈與稅는 相續稅의 補完稅라고도 말하고 있으며, 相續稅 負擔의 回避를 防止하기 위하여 一般的으로 相續稅 보다 稅負擔이 무겁게 되도록 基礎控除 및 稅率이 定해져 있다.

贈與稅의 課稅에 있어서는 ① 法人으로부터의 贈與(所得稅를 課稅), ② 扶養義務者로부터 받는 生活費 및 教育費 등, ③ 社會 通念上 相當하다고 인정되는 贈答品, 慰問品 등은 課稅되지 않지만, 他人이 保險料를 負擔하고 있었던 生命保險金을 얻었을 경우, 현저히 낮은 對價로 資産을 讓渡받았을 경우, 債務를 免除하여 얻은 경우 일 때는 課稅한다.

贈與를 받은 資産의 評價는 相續稅의 경우와 같은 方法으로 評價된다.

贈與稅는 當該年度 1月 1일부터 12月 31일까지 얻은 財産價額의 合計額을 根據로 하여 翌年 2月 1일부터 3月 15일까지 申告, 納付(延納을 認定한다)하도록 되어 있다(『相續稅法』第22條, 第28條).

나. 農地 등의 生前一括贈與를 받았을 경우의 贈與稅 納稅猶豫制度

農地의 細分化 防止와 農業後繼者의 確保를 圖謀하기 위하여 規定된 特例措置이며, 一定의 要件下에서 農業을 營爲하고 있는 個人이 그 農業의 用度에 供給하고 있는 農地의

31) 婚姻期間이 20年 以上の 夫婦間으로 居住用不動産을 贈與하였을 경우에는 基礎控除 以外에 配偶者控除(最高 2,000萬圓)가 適用된다(『相續稅法』第21條의 6).

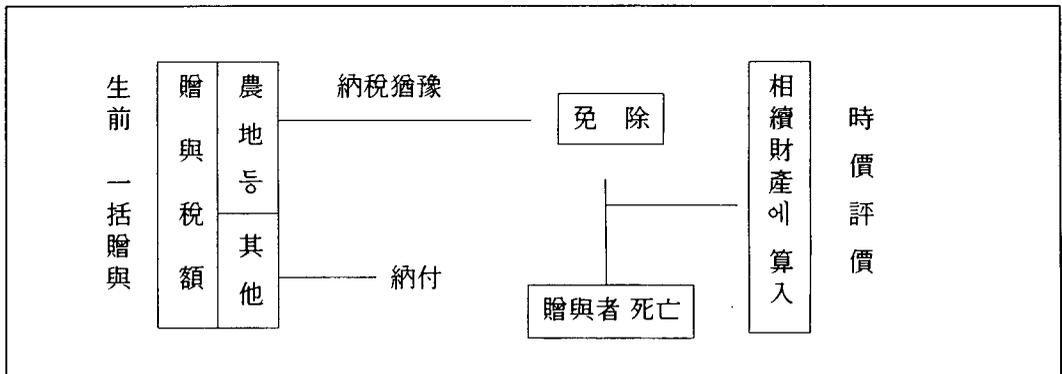
32) 平成3年 12月 31일까지에 父母 등으로 부터 住居取得資金의 贈與를 받았을 경우 一定의 要件下에서 그 資金中 500萬圓 까지의 部分에 대하여는 5分 5乘步方式에 의 하여 稅額을 計算(300萬圓까지는 非課稅) 할 수가 있다(『租稅特別措置法』第70條의 3).

全部(借入農地를 包含)와 더불어 採草放牧地(借入地를 包含한다) 및 準農地의 各面積의 3/2以上을 그 推定相續人 1人에 의하여 贈與하였을 때는 그 贈與稅의 納稅를 贈與者가 死亡할때까지 猶豫하여 贈與者(또는 受贈者)가 死亡하였을 때는 그 猶豫稅額을 免除하고 있다(『租稅特別措置法』 第70條의 4)³³⁾, 그리고 贈與者가 死亡하였을 경우는 特例의 適用을 받고 있는 農地 등은 受贈者가 相續(또는 遺贈)에 의하여 取得한 것으로 看做되어 贈與者가 死亡한 날의 價額으로 評價되어 相續稅가 課稅되도록 되어 있다(『租稅特別措置法』 第70條의 5). 더욱이 이 경우의 相續稅 課稅에 있어서는 農地 등의 相續稅 納稅猶豫制度의 特例가 適用되는 길이 트이고 있다.

本 特例制度는 昭和39년에 贈與稅 納期延長의 特例(納期를 贈與者의 死亡時까지 延長하여 贈與者의 相續稅로 清算한다)로 하여 制度化되었으며, 그 후 昭和50년에 創設된 相續稅의 納稅猶豫制度와의 齊合性을 圖謀하기 위하여 納稅猶豫制度로 改正된 것이다.

<그림 2>

農地 등의 贈與稅 納稅猶豫



또한 農地 등을 一括贈與하였을 경우에는 별도의 登録免許稅 및 不動産 取得稅 特例의 適用을 받도록 되어 있다.

(1) 贈與者의 要件

農地 등을 贈與한 날까지 繼續하여 3年以上 農業을 營爲한 사람으로서 過去에 生前一括

33) 註25와 같이 取扱하고 있다.

贈與를 행한 일이 없는 자³⁴⁾

(2) 贈與者の要件

贈與者の 推定相續人中の 한 사람이며 贈與에 의하여 農地 등을 取得한 날자에 年齡이 18歲以上으로 3年以上 農業從事의 經驗이 있는 자로서, 또한 受贈農地 등에서 신속히 農業經營을 한다고 認定되는자³⁵⁾

(3) 申告의 手續要件

贈與稅의 申告書에 特例의 適用을 받는 內容을 記載하고³⁶⁾, 必要한 書類를 添附하여 申告期限內에 提出하는 동시에 納稅猶豫稅額 및 納稅猶豫期間中の 利子稅額에 相當하는 擔保의 提供이 필요하다.

添附書類는 受贈農地 등의 明細, 贈與者 및 受贈者에 관한 農業委員會의 證明書, 戶籍謄本, 贈與契約書 寫本, 擔保 提供에 관한 書類 등으로 되어 있다.

더욱이 特例의 適用을 받은 農地 등(以下「特例適用農地等」라고 한다)의 全部를 擔保로 供與하지 아니한 者는 贈與稅의 申告期限으로 부터 3年마다 納稅猶豫의 繼續届出書(農業委員會의 證明書を 添附)를 提出할 必要가 있다. 이 届出書を 提出하지 않았을 때는 納稅猶豫는 中止된다.

(4) 納稅猶豫가 中止되는 경우

納稅猶豫期間中에 特例適用農地 등의 讓渡 등을 하였을 경우는 그 사실이 發生한 날로 부터 2個月을 經過하는 日字까지에 猶豫稅額의 全部(特例適用農地 등의 20%超過의 任意讓渡 등, 農業經營의 廢止, 特例適用受贈者가 推定相續人으로서 喪失되었을 경우 등) 또

34) 贈與의 日字까지 繼續하여 農業을 營爲하고 있지 않은 경우에 있어서도 이미 住居하는 곳에서 계속 3年以上 農業을 營爲하고 있던 者로서 老齡 또는 病弱으로 인하여 居住 및 生計를 같이 하는 親族에게 農業經營을 移讓하고 있던 者 및 農業者年金의 經營移讓年金 支給을 받기 위하여 그 贈與 日字 以前에 그 者의 親族의 農業經營을 移讓하고 있던 자도 包含 된다(『昭50直資』2-224).

35) 農業 從事 期間에는 農業高等學校에서 배운 期間, 學生, 給與所得者 등으로서 農繁期 및 休祭日 등에 從事한 期間을 包含하여도 된다고 되어 있다.

36) p. 35의 註27과 同一하다.

는 一部(收用 등 및 農業生産法人에 대한 現物出資 등에 의하여 讓渡, 特例適用農地等の 20%以下の 任意讓渡 등 및 準農地가 10年 經過後에도 未開發의 경우)와 申告期限의 翌日로부터 納稅猶豫의 期限까지 期間의 月數에 따른 6.6%의 利子稅를 納付하여야 한다. 또 本人의 사정에 의하여 納稅猶豫를 中斷하였을 때에도 그 時點에서 納付하도록 되어 있다.³⁷⁾

(5) 受贈者の 經營移讓年金 受給에 관한 特例

『農業者年金基金法』의 經營移讓年金 支給을 받기 위하여 本 特例의 適用을 받고 있는 受贈者가 그 推定相續人 1人에 대하여 特例適用農地等に 使用貸借에 의한 權吏의 設定을 하여 農業經營의 移讓을 행하였을 때는 一定의 要件下에서 納稅猶豫의 斷續이 인정된다(『租稅特別措置法』第70條의-4 ③).

이 特例의 適用을 받기 위하여서는 受贈農地 등에 대하여 使用貸借의 權利를 設定한 날로부터 2個月以內에 管轄稅務署長에 대하여 所定の 届出書에 ① 推定相續人 및 受贈者가 그 要件에 適合하는 內容의 農業委員會의 證明書, ② 使用貸借契約書의 寫本, ③ 經營移讓年金의 裁定請求書 寫本, ④ 戶籍謄本 등을 添附하여 提出하여야 한다.

(6) 舊制度의 取扱

昭和49년까지 納期の 特例制度 適用을 받고 있는 者は 계속하여 特例가 適用되지만(『租稅特別措置法』50, 改正法 附則20) 現行의 納稅猶豫制度와는 다음과 같이 取扱이 若干 다르게 되어 있어 注意하여야 한다.

① 納期限이 延長되어 있는 贈與稅의 全部 또는 一部를 納付하기로 되었을 경우에 그 期間의 利子稅는 없다.

② 3年 마다의 繼續届出書(特例適用農地等を 全部擔保로 供與하였을 경우도 包含된다)의 提出을 아니 하였을 때에는 그 時點(3月15日)에서 納期限이 確定된다(現行制度는 宥恕規定이 있다).

37) 讓渡 등 및 買換 또는 特定市街化區域 特定農地 등의 경우의 取扱 등은 相續稅의 納稅猶豫制度和 同一하므로 p. 36의 註28-30을 參考하여야 한다.

(7) 農地 등 以外の 財産 取扱

本 特例措置는 農地 등에 제한 되어 있으며 農地 등 以外の 財産에 대하여는 다음과 같이 취급된다(昭35年 直資15, 昭53年 直資2-1, 昭52年 構造B 2882通達, 昭60年 60-55 構造局農政部長通達).

① 不動産 : 특히 贈與하였다고 認定되는 것을 除外 하고는 贈與가 없었던 것으로 한다.

② 不動産 以外の 農業用 資産 : 原則으로는 贈與가 있었던 것으로 取扱한다. 但, 在庫資産 및 果樹 以外の 農業用 資産으로서 書面으로 贈與를 留保한다는 內容의 申請이 있었던 財産의 價額을 舊經營者를 被相續人으로서는 相續財産에 算入하는 것을 諒解한 것 에 대하여는 그 申請을 認定하여도 支障이 없다고 되어 있다. 또 果樹에 대하여는 農地 등의 生前一括贈與의 特例를 받을 경우 또는 經營移讓年金의 支給을 받기 위하여 樹園地에 使用貸借에 의한 權利를 設定하여 經營移讓을 하였을 경우에는 前記의 農業用財産과 같이 申請에 의한 贈與의 留保가 認定된다.

더욱이 土地利用型部門(農地 등을 利用하는 행하는 農業, 酪農經營을 包含)과 畜産部門(農地 등을 利用하지 않고 행하는 肉用牛 經營, 養豚經營 등의 畜産經營 등을 말한다)과의 複合經營을 행하고 있는 者(父)가 農地 등을 그 者에게 贈與하므로써 土地利用型部門 만의 經營移讓을 하여 經營移讓後에 父가 畜産部分을, 子는 土地利用型農業을 각기 獨立採算에 의하여 父와 子の 經營이 實質적으로 分離되어, 全體的으로 보아 父子間의 生計가 分離되어 있을 때에는 一定의 條件下에서 父가 所有하는 畜産部門에 관한 資産에 대하여는 贈與稅의 課稅를 하지 않는 것으로 하고 있다. 이 경우의 父는 肉用牛의 賣却에 의한 農業所得의 課稅 特例의 適用은 없는 것으로 한다.

다. 土地의 使用貸借와 贈與稅

土地의 使用貸借에 의한 使用借權은 法的인 保護를 背景으로 하는 借地權과는 달리 肉親 人的 信託關係에 의존하는 것으로서 當事者間에 있어서 契約解除 등에 대한 法的인 制限도 없고, 또한 權利로서의 讓渡性도 缺乏하다고 하지만 그 土地의 使用貸借의 價額은 零으로 되어 使用貸借에 의하여 土地를 賃貸한 者에 대하여는 贈與稅를 課稅하지 않도록 되

어 있다(『昭48直資 2-189』). 그리고 農地 또는 採草放牧地의 使用賃借에 대하여도 같이 취급하는 것으로 되어 있다(『昭52直資 2-76』). 또 이외에 『農用地利用增進法』 등의 規定에 따라 設定된 農用地 등의 賃賃借에 관한 賃借權의 價額도 零으로 되고 있으므로 (<표 7>의 (註 1) 參照), 그 土地를 賃賃한 者에 대하여도 贈與稅는 賦課하지 않는 것으로 되어 있다.

6. 登錄免許稅

가. 登錄免許稅의 概要

財産權 기타 權利의 保存, 設定, 移轉, 變更, 消滅 등 및 一定의 人的 資格 등에 대하여 登記, 登錄을 받을 경우 또는 一定의 事業開始 등의 免許認可 등을 받을 경우에는 그 登記, 登錄, 免許許可 등(以下「登記等」이라고 한다)에 所定의 稅率에 의한 登錄免許稅가 課稅된다.

(1) 納稅義務者

登記 등을 받는 者이다. 登記 등을 받는 者가 2人以上 일 때에는 이러한 자가 連帶하여 納付의 義務를 가진다(『登錄免許稅法』第3條).

(2) 課稅範圍와 稅額

登錄免許稅가 課稅되는 登記簿의 事項과 그 課稅標準 및 稅率은 登記免許稅法의 別表 第1에 定하여져 있다³⁸⁾.

農地의 取得, 賣渡 등에 隋伴되는 所有權移轉登記 등, 農地 등의 登記를 할때는 다음 <表 9>에 의하여 課稅되는 것이다.

<表 9> 不動產의 登記(拔萃)

登 記 事 項	課 稅 標 準	稅 率
(1) 所有權 保存 登記	不動產의 價額	1000分의 6
(2) 所有權 移轉 登記		
① 相續 또는 法人의 合併에 의한 移轉 登記	不動產의 價額	1000分의 6
② 遺贈, 贈與 기타 無償 名義에 의한 移轉 登記	不動產의 價額	1000分의 6
③ 共有物의 分割에 의한 移轉 登記	不動產의 價額	1000分의 6
④ 기타 原因에 의한 移轉 登記	不動產의 價額	1000分의 50
(3) 地上權, 永小作權, 賃借權의 設定, 轉貸 또는		

38) 別表 第1에 揭示되어 있지 않은것, 예를 들면 動產의 表示登記(土地의 分筆 등에 의한 表示의 變更 등 一定의 것은 除外) 및 會社 以外의 法人의 設登記 등은 課稅되지 않는다.

登 記 事 項	課 稅 標 準	稅 率
移轉登記		
① 設定 또는 轉貸登記	不動產의 價額	1000分の 25
② 相續 또는 法人의 合併에 의한 移轉登記	不動產의 價額	1000分の 3
③ 共有에 關係되는 權利의 分割에 의한 移轉登記	不動產의 價額	1000分の 3
④ 기타 原因에 의한 移轉登記	不動產의 價額	1000分の 25
(4) 地役權의 設定登記	承役地의 不動產 個數	1個에 대하여 1500円
(5) 質權 또는 抵當權의 設定 등의 登記	債權金額 또는 極度 金額	1000分の 4
(6) 質權 또는 抵當權의 移轉 등의 登記		
① 相續 또는 法人의 合併에 의한 移轉登記	債權金額 또는 極度 金額	1000分の 1
② 其他의 原因에 移轉登記登記	債權金額 또는 極度 金額	1000分の 2
(6)의 2(省略)		
(6)의 3(省略)		
(7) (省略)		
(8) 相續財産의 分離登記		
① 所有權 分離登記	不動產의 價額	1000分の 6
② 所有權 以外의 權利 分離登記	不動產의 價額	1000分の 3
(9) 假登記		
① 所有權 移轉 假登記 또는 所有權 移轉 請求權 保全을 위한 假登記	不動產의 價額	1000分の 6
② 기타 假登記	不動產의 價額	1個에 대하여 1000円
(10) 所有權 登記가 있는 不動產의 表示 變更 또는 更正 登記에서 다음에 列舉하는 事項	不動產의 價額	
① 土地의 分筆에 의한 表示의 變更登記	分筆後 不動產 個數	1個에 대하여 1000円
② 土地의 合併에 의한 表示의 變更登記	合併後 不動產 個數	1個에 대하여 1000円
(11) 附記登記, 登記의 更正, 更正 등의 登記(이러한 登記中 위의 (1)부터 (10)까지의 登記에 該當하 는 것과 土地의 表示 登記에 關係된 것을 除外)	合併後 不動產 個數	1個에 대하여 1000円
(12) 登記의 抹消(土地의 表示登記의 抹消를 除外)	不動產 個數	1個에 대하여 1000円
	(同一 申請書에 의하여 20개를 超過 하는 不動產의 登記 抹消의 경우는 申請件數 1件當 2萬円)	

더욱이 稅額의 計算에 있어서 不動產 등의 價額으로 되어 있지만 不動產에 대하여는 當分間은 1月 1日~3月 31日까지의 清算分은 前年 12月 31日 현재 각자의 固定資產稅 評價額에 의하여 하도록 되어 있다(『登錄免許稅法』 第10條, 『登錄免許稅法』 附則 第7條). 또 課稅標準에 定額稅率을 乘하여 計算한 稅額이 1,000円未滿 일때는 1,000円으로(『登錄免許稅法』 第19條) 하지만 稅額의 100円未滿의 端數는 切捨하는 것으로 한다(『國稅通則法』 第119條).

(3) 納付方法

登錄免許稅 相當額을 所定の 收納期間에 現金으로 納付하여 그 領收證書를 登記 등의 申請書에 添附하여 提出한다(『登錄免許稅法』 第21條, 第23條 ①)³⁹⁾.

더욱이 登錄免許稅額이 3萬円 以下の 경우 및 登記期間에 特別한 事情이 있다고 認定할 경우 일 때에는 免許 등에 관계된 事後納付分의 登錄免許稅를 제외하고 登記 등의 申請書에 印紙를 添附하여 納付 할 수 있다(『登錄免許稅法』 第22條, 第23條 ②).

나. 農地 등에 대한 課稅의 特例

(1) 非課稅 登記

다음에 列擧되어 있는 登記 등은 『登錄免許稅法』의 規定에 의하여 非課稅로 한다(『登錄免許稅法』 第4條, 第5條).

① 國家 및 登錄免許稅法 別表 第2에 該當하는 法人(地方公共團體, 農用地整備公團 등)이 自己를 위하여 받는 登記 등⁴⁰⁾.

② 農業者年金基金이 『農業者年金基金法』 第19條의 規定에 의하여 買入하는 農地 등의 所有權 移轉 登記 등.

③ 國家 또는 登錄免許稅法 別表 第2에 該當하는 者가 이러한 者 以外の 者에게 代意하

39) 不動產登記簿 등의 謄本, 抄本의 交付, 閱覽 및 登記事項에 관한 證明의 경우에 내는 手數料는 印紙가 아니고 登記印紙에 의하여 納付하도록 되어 있다.

40) 自己를 위하여 받는 登記란 登記權利者로서 받는 登記를 말하는 것으로서 登記義務者의 경우는 非課稅가 아니다.

여 하는登記 등.

④ 『土地改良法』에 規定하는 土地改良事業, 『農用地整備公團法』에 規定하는 換地 등, 『土地區劃整理法』에 規定하는 土地區劃整理事業(保有地處分을 除外) 등의 施行에 必要한 土地의 登記.

⑤ 『入會林野 등에 관한 權利關係의 近代化 助長에 관한 法率』에 規定하는 一定의 登記 등.

(2) 『租稅特別措置法』의 規定에 의한 特例

다음에 列舉하는 登記에 대하여 稅率의 輕減措置가 講究되고 있다. 但, 이 特別措置의 適用을 받을 경우에는 그 特例의 內容에 따라서 農地 등의 取得 및 斡旋, 一定 計劃의 公告 등이 있었던 日字로부터 1年以內(④를 際外. 또 ①부터 ③까지는 特例가 있다)의 登記이며, 登記의 申請書에 그 事實을 證明하는 一定의 證明書를 添附할 경우((12)의 農業信用 基金協會 및 (13)을 除外)에 適用하도록 되어 있다.

① 平成4年 3月31日까지 『農地法』 第36條(農地, 採草放牧地 등을 賣渡한 相對方)의 規定에 따라 國有農地 등을 賣渡하거나, 또는 贈與를 받았을 경우의 所有權 保存 또는 移轉 登記의 稅率 輕減(『租稅特別措置法』 第76條 ①)

保存登記 6/1000 → 3/1000

移轉登記 50/1000 → 16/1000

② 平成4年 3月31日까지 『農地法』 第61條(賣渡하여야 하는 土地 등) 또는 第74條의 2(道路 등의 讓與)의 規定에 따라 國家로부터 未墾地 등을 賣渡 또는 讓與를 받았을 경우의 所有權 保存 또는 移轉 登記의 稅率 輕減(『租稅特別措置法』 第76條 ①)

保存登記 6/1000 → 3/1000

移轉登記 50/1000 → 20/1000

③ 平成4年 3月31日까지 『農地法』 제80條 第2項(賣拂)의 規定에 따라 國有農地 등을 賣渡 받았을 경우(同項에 規定하는 一般繼承人에 대한 賣渡는 除外한다)의 所有權 保存 또

는 移轉登記의 稅率 輕減(『租稅特別措置法』第76條 ②)⁴¹⁾

保存登記 6/1000 → 1/1000

移轉登記 50/1000 → 3/1000

④ 平成5年 12月31日까지 贈與에 따라 取得한 農地 등에 대하여 農地 등을 贈與하였을 경우의 贈與稅 納稅猶豫 適用을 받았던 者가 그 取得年度의 翌年中에 當該農地 등의 所有權 移轉登記 등을 받을 경우의 稅率 輕減(『租稅特別措置法』第77條)

25/1000 → 6/1000

⑤ 平成4年 3月31日까지 農地保有合理化法人이 農用地區域(沖繩縣의 農振整備計劃이 定하여져 있지 않은 區域의 경우는 農業振興地域)內的 農用地 또는 開發여 農地로 하는 것이 適當한 土地를 取得하였을 경우의 所有權 移轉登記 등의 稅率 輕減(『租稅特別措置法』第77條의 2 ①)

所有權 50/1000 → 25/1000

賃借權 50/1000 → 20/1000

⑥ 平成5年 3月31日까지 農業을 營爲하는 者가 『農業振興地域의 整備에 關한 法律』의 規定에 의한 市町村長의 勸告에 關聯한 協議, 知事の 調停 또는 農業委員會의 斡旋에 의하여 農用地區域內(農業振興地域의 指定이 昭和49年 3月31日(沖繩縣의 경우는 昭和51年 3月31日)까지에 된것으로서, 當該指定 日字로 부터 5年以內에 定하여진 農振整備計劃에 關한 것에 限定한다)의 土地(農業用施設用地를 除外한다)를 取得하였을 경우의 所有權 移轉登記의 稅率 輕減(『租稅特別措置法』第77條의 3 ① 一)

50/1000 → 30/1000

41) 賣渡를 받은 者가 一般承繼人일 경우에는 相續 또는 法人의 合併(6/1000) 또는 (25/1000)에 의한 所有權 登記로 看做되어 課稅된다.

⑦ 平成5년 3월 31일까지 農業을 營爲하는 者가 『農用地利用增進法』에 規定하는 利用權 設定等促進事業에 따라 農業振興地域內의 土地(農業用施設用地는 除外한다)를 取得하였을 경우의 所有權 移轉登記의 稅率 輕減(『租稅特別措置法』第77條의 3 ① 二)

50/1000 → 25/1000

⑧ 平成4년 3월 31일까지 農業을 營爲하는 者가 農業振興地域內(對象地域은 ⑥과 같은 制限이 있다)에 있어 『農業振興地域の 整備에 關한 法律』의 規定에 의한 交換分合을 통하여 取得하는 土地(協定關聯 交換分合 以外の 경우는 農業用施設用地를 除外한다)의 所有權 移轉 登記의 稅率 輕減(『租稅特別措置法』第77條의 4 ①)

50/1000 → 30/1000

⑨ 平成4년 3월 31일까지 農業을 營爲하는 者가 『集落地域整備法』의 規定에 의한 交換分合(集落地域內에 限定한다)에 따라 取得하는 土地(農業施設用地를 除外한다)의 所有權 移轉登記의 稅率 輕減(『租稅特別措置法』第77條의 4 ① 三)

50/1000 → 30/1000

⑩ 平成5년 3월 31일까지 農住組合이 行하는 交換分合(三大都市圈의 特定市에서 行하는 것에 限定한다)에 의하여 土地를 取得하였을 경우의 所有權 移轉登記의 稅率 輕減 (『租稅特別措置法』第77條의 4 ②)

50/1000 → 35/1000

(11) 平成4년 3월 31일까지 받는 時效에 따라 取得한 土地(所謂 말하는 二線引 畦畔)의 保存登記 稅율의 輕減(『租稅特別措置法』第77條의 5)

6/1000 → 3/1000

(12) 平成5년 3월 31일까지 農林漁業金融公庫資金의 轉貸를 받은 경우 抵當權의 設定 登

記 및 農業信用基金協會 등의 低當權 設定 登記 등의 稅率輕減(『租稅特別措置法』第78條, 第78條의 4 ③)

4/1000 → 1/1000

(13) 平成5年 3月31日까지 生産森林組合 및 農業生産法人에 現物出資한 入會林野整備 등에 관한 土地 등의 所有權 移轉 登記의 稅率 輕減(『租稅特別措置法』第77條의 2)

50/1000 → 30/1000

(3) 『農地法』施行法の 規定에 의한 特例(『農地法』施行法 第22條의 ②)

平成4年 12月31日까지 舊『自作農創設特別措置法』의 規定에 의한 買收農地를 自作農에 게 賣渡 및 舊『自作農創設特別措置法』 및 『農地調整法』의 適用을 받는 土地의 讓渡에 관한 命令에 의거 强制 讓渡된 農地의 所有權 移轉 登記를 받을 경우의 登記免許稅는 免稅로 한다.

7. 印紙稅

가. 印紙稅의 概要

日常의 經濟去來와 關聯하여 作成되는 各種 文書 가운데 契約書, 手形, 領收證 등 特定의 文書에 대하여는 所定의 稅率에 의하여 印紙稅가 課稅된다.

(1) 納稅義務者

課稅文書의 作成者이다(『印紙稅法』第3條). 2人 이상의 者가 共同하여 課稅文書를 作成할 경우에는 連帶하여 印紙稅를 納付하는 義務를 가진다. 또한 國家, 地方公共團體, 土地改良區, 都道府縣農業會議 등이 作成하는 文書 및 農業者年金事業 등에 관한 一定의 文書는 非課稅로 한다(『印紙稅法』第5條, 『印紙稅法』別表 1, 2). 非課稅法人과의 一般의 者가 共同하여 作成한 文書의 경우에는, 非課稅法人이 保存하는 것은 課稅되지만, 一般의 者가 保存하는 것은 非課稅法人이 作成한 것으로 看做되어 課稅되지 않는다(『印紙稅法』第4條 ⑥).

(2) 課稅範圍와 그 稅率 등

印紙稅가 課稅되는 文書와 그 課稅標準 및 稅率은 『印紙稅法』別表 第1에 定하여져 있으며, 同表에 提起되어 있지 않은 文書는 課稅되지 않는 것으로 되어있다(『印紙稅法』第2條, 第7條).

農地의 讓渡 또는 賃借權의 設定에 관한 契約書 등 農地 등에 關係되는 稅率은 다음 表와 같이 되어 있다. 또 納付는 原則적으로 課稅文書에 稅金 相當額의 印紙를 添附하여 그 것에 消印하므로서 행하는 것으로 되어있다⁴²⁾.

42) 贈與契約書는 讓渡에 관한 契約書에 該當되지만 遺産分割協議書는 該當되지 않는다.

<表 10>

印紙稅 一覽表(拔萃)

番號	文 書 種 類	印紙稅額(1通 또는 1册에 대하여)	
1	<不動産, 鑛業種, 無形 財産權, 船舶, 航空機 또 는 營業의 讓渡에 관한 契約書>	記載된 契約金額이 1萬圓未滿인 것은 非課稅	
	不動産賣買契約書,	〃 10萬圓以下	200圓
	不動産交換契約書,	〃 10萬圓以上 50萬圓以下	400圓
	不動産賣渡證書 등	〃 50萬圓以上 100萬圓以下	1千圓
	<地上權 또는 土地의 賃借 權 設定 또는 讓渡에 契 約書>	〃 100萬圓以上 500萬圓以下	2千圓
	土地賃貸借契約書,	〃 500萬圓以上 1千萬圓以下	1萬圓
	資料變更契約書 등	〃 1千萬圓以上 5千萬圓以下	2萬圓
	<消費貸借에 관한 契約書>	〃 5千萬圓以上 1億圓以下	6萬圓
	金錢借用證書, 金錢 消費 貸借契約書 등	〃 1億圓以上 5億圓以下	10萬圓
	<運送에 관한 契約書(備 船契約書를 包含한다)>	〃 5億圓以上 10億圓以下	20萬圓
	運送契約書, 貨物運送 引受書 등	〃 10億圓以上	(省略)
		契約金額의 記載가 없는 것은	200圓
	17	<賣出代金 ²⁾ 에 關係되는 金錢 또는 有價證券의 受 取書>	記載된 契約金額이 3萬圓未滿인 것은 非課稅
商品販賣代金受取書,		〃 100萬圓以下	200圓
不動産賃貸料受取書,		〃 100萬圓以上 200萬圓以下	400圓
請負代金受取書,		〃 200萬圓以上 300萬圓以下	600圓
廣告料受取書 등		〃 300萬圓以上 500萬圓以下	1千圓
		〃 500萬圓以上 1千萬圓以下	2千圓
		〃 1千萬圓以上 2千萬圓以下	4千圓
		〃 2千萬圓以上 3千萬圓以下	6千圓
		〃 3千萬圓以上 5千萬圓以下	1萬圓
		〃 5千萬圓以上 1億圓以下	2萬圓
		〃 1億圓以上 2億圓以下	4萬圓
		〃 2億圓以上 3億圓以下	6萬圓
		〃 3億圓以上 5億圓以下	10萬圓
	〃 5億圓以上	(省略)	
	受取金額의 記載가 없는 것은	200圓	
	營業에 관한 것 ³⁾ 이 아닌 것은	非課稅	

番號	文 書 種 類	印紙稅額(1通 또는 1冊에 대하여)
	〈賣出代金以外的 金錢 또는 有價證券의 受取	記載된 受取金額이 3萬圓未滿인 것은 非課稅書 // 受取金額이 3萬圓以上인 것은 200円 受取金額의 記載가 없는 것은 200円 營業에 관한 것이 아닌 것은 非課稅
19	〈請負通帳, 有價證券의 預金通帳, 金錢의 受取 通帳 등〉	1冊 마다 400円
20	〈判取帳〉	1冊 마다 4千円

- 1) 賣出代金이란 資產을 讓渡함에 의한 對價, 資產을 使用(當該 資產에 關係되는 權利를 設定하는 것을 包含한다)하게 하는데 따른 對價 및 役務를 提供하는 것에 의한 對價를 말한다.
- 2) 記號番號는 『印紙稅法』別表 第1의 課稅文書의 番號이다.
- 3) 營業에 관한 것의 「營業」이란 一般的으로 營利를 目的으로 하여 同種의 行爲를 反復繼續하여 행하는 것으로 解釋되고 있다. 事業者가 아닌 一般私人이 作成하는 受取書, 公益法人이 作成하는 受取書, 農協과 그 組合員과의 사이에 去來活動에 따른 受取書 등은 營業과 關係 없는 受取書에 該當하며, 그 受取書에는 印紙를 添附할 必要가 없다.

8. 地價稅

가. 地價稅의 概要

『土地基本法』에 정하여진 土地에 대한 基本理念에 맞추어 土地에 대한 適正하고도 公評한 稅負擔의 確保를 圖謀하면서, 土地政策에도 도움을 주기 위하여 다음과 같이 制定되었다.

(1) 納稅義務者

國內에 있는 土地 및 借地權 등(地上權, 地役權, 構築物 등의 設置를 目的으로 하는 賃借權, 永小作權, 農地 등의 賃借權으로 『農地法』의 賃貸借 解約 등의 制限 規定이 適用되는 것을 對象으로 한다)을 가지는 個人 및 法人(人格이 없는 社團 등이 包含된다)이 對象이다(『地價稅法』 第2條~第4條).

(2) 課稅의 對象

個人 또는 法人이 그 年度 1月1日 午前 零時(以下「課稅時期」라 한다)에 있어서 가지는 土地 등이 課稅의 對象으로 된다(『地價稅法』 第5條).

(3) 納稅地

個人은 住所地를 納稅地로 하는 것 외에, 選擇에 따라 居住地 또는 事務所 등의 所在地를 納稅地로 할 수가 있다(『地價稅法』 第10條, 第11條). 또한 法人은 本店 또는 主事務所의 所在地가 納稅地로 된다(『地價稅法』 第12條).

(4) 課稅價格

個人 또는 法人이 課稅時期에 있어 가지고 있는 土地 등(非課稅로 되는 것은 除外)의 價額 合計額이 課稅價格으로 되지만 別表 第2에 列舉한 土地 등에 대하여는 課稅價格에 算入하는 金額을 그 土地 등의 價額의 2分の 1을 輕減⁴³⁾하는 特例措置가 講究되어 있다.

43) 當該 土地 등이 特例措置의 對象으로 되는 用途 以外の 用途에도 供與되고 있을 경우는 當該 特別措置의 對象으로 되는 部分에 限定한다(『地價稅法』 第16條, 第7條).

(5) 基礎控除

다음의 어느 것 보다 金額이 많은 것은 課稅價額에서 控除된다(『地價稅法』第18條).

① 10億圓(個人 및 中小法人⁴⁴⁾에 대하여는 15億圓)

② 保有土地의 面積(非課稅分을 除外)×3萬圓(但, 借地權이 設定되어 있는 土地에 대하여는 3萬圓에 借地權比率을 乘한 金額, 課稅價格輕減 特例의 對象으로 되는 土地에 대하여는 3萬圓에 當該 特例의 輕減比率을 乘한 金額)

(6) 稅率

地價稅額은 課稅價格으로부터 基礎控除額을 控除한 殘額에 1,000分の 3⁴⁵⁾의 稅率을 乘하여 算出한다(『地價稅法』第22條).

(7) 評價

土地 등의 價額은 課稅時期에 있어서 時價(相續稅評價額)에 의한다. 또한 『相續稅法』의 土地評價審議會는 相續稅에 關係되는 土地의 評價에 관한 事項과 합하여 土地 등의 評價에 관한 事項으로 國稅局長이 意見을 구한 것에 대하여도 調査審議하기로 되어 있다(『地價稅法』第23條).

(8) 申告 및 納付

課稅時期에 있어 土地 등을 가지고 있는 者는 그 年度의 課稅價格이 基礎控除額을 超過할 때에는 그 年度해의 10月1日 부터 同月31日까지의 사이에 課稅價格, 地價稅額 등을 記載한 申告書를 提出하는 동시에 地價稅額의 2分の 1에 相當하는 金額을 申告書 提出期限까지 그 殘額을 翌年 3月31日까지 納付하는 것으로 되어 있다.

또한 平成4年の 申告書 提出期限에 대하여는 平成4年 11月16日 부터 12月15日 까지로 되어 있다(『地價稅法』附則 第6條).

44) 中小法人은 ① 資本金額 또는 出資金額이 1億圓 以下인 會社 그 他法人, ② 農協, 森組, 漁協, 事協 등 協同組合 등, ③ 資本 또는 出資가 없는 法人 등을 말한다.

45) 平成4年の 稅率은 1,000分の 2로 輕減되어 있다(『地價稅法』附則 第5條).

(9) 帳簿의 備置 등

申告者 등은 帳簿를 備置하여 이것에 그 年度의 課稅時期에 있어 가지고 있는 地價 등의 地目, 面積, 所在地 등을 記錄하며, 또한 當該帳簿(그 年度에 있어서 土地 등의 評價 등에 관한 作成을 한 書類를 包含한다)를 保存하도록 하여야 한다(『地價稅法』 第33條).

나. 農地 등에 대한 課稅 特例

農地, 森林, 都賣市場, 國家備蓄에 關係된 施設 등의 公益的 施設 등의 用地는 非課稅(『地價稅法』 第6條~第8條, 『地價稅法』 別表 第1⁴⁶⁾)에 農協 등의 事業用地, 木材市場의

46) 非課稅로 되는 土地

- (1) 國家, 地方公共團體, 公共法人이 保有하는 土地
「農林水産省關係의 公共法人」
農林漁業金融公庫, 土地改良區, 農用地整備公團, 水資源開發公團, 日本中央競馬會, 森林開發公團 등.
- (2) 公益法人 등이 保有하는 土地(事業目的에 關係되지 않는 土地를 除外)
- (3) 公共的, 公益的 用地
 - ㉠ 農地, 採草放牧地
但, 3大都市圈의 宅地化할 農地는 5年間에 한하여 非課稅
 - ㉡ 森林
 - ㉢ 公共的 用度에 供與되고 있는 道路, 河川, 用惡水路, 貯水池 등의 土地
(土地改良施設 등)
 - ㉣ 漁港施設의 用地
 - ㉤ 『倉庫業法』의 倉庫 用地
 - ㉥ 『農業倉庫業法』의 倉庫 用地
 - ㉦ 生物系 特定産業技術研究 推進機構를 가진 土地
 - ㉧ 商品去來所의 商品市場 用地
 - ㉨ 政府所有 米麥에 관한 政府 指定倉庫 用地
 - ㉩ 飼料穀物備蓄用 싸이로 用地
 - ㉪ 備蓄用 大豆싸이로 用地
 - ㉫ 都賣市場 用地
 - ㉬ 家畜市場 用地
 - ㉭ 屠畜場 用地
 - ㉮ 家禽處理施設 用地
 - ㉯ 國家 및 地方公共團體 其他의 公共法人 또는 公益法人 등에 貸付되고 있는 土地
 - ㉺ 오로지 國家 및 地方公共團體가 他公共法人 또는 公益法人 등에 貸付되고 있는 建物 및 非課稅로 되는 施設 등의 用度에 供與하기 위하여 賃貸되고 있는 建物の 用地 등.

用地, 一定의 木材業者의 木材保管利用地 등은 課稅標準을 2分の 1로 하는 特例⁴⁷⁾ 外에 『農業協同組合合併助成法』 등에 의하여 認定을 받아 合併을 한 農協 등에 대하여는 5年間의 經過措置가 講究되어 있다(『地價稅法』 第17條, 『地價稅法』 別表 第2, 『租稅特別措置法』 第71條의 7, 第71條의 8).

47) 課稅標準이 2分の 1로 輕減되는 土地

- (1) 農業協同組合, 森林組合, 漁業協同組合, 同聯合會 등의 用地(오로지 信用事業, 共濟事業을 하는 用地는 除外)
* 『農業協同組合合併助成法』 등에 의하여 認定을 받아 合併한 農協 등에 대하여 5年間 所要의 經過措置를 講究한다.
- (2) 中小企業 등 協同組合의 用地
- (3) 木材市場의 用地
- (4) 木材産業, 木材販賣業의 用地(木材市場의 機能을 補完하는 木材保管用地에 限定한다)
- (5) 『工場立地法』의 規制에 따라 最小限 必要로 하는 環境施設의 敷地(製造業의 敷地에 대하여 100分の 25 以內)
- (6) 一般廢棄物 處理施設 또는 産業廢棄物 處理施設의 用地
- (7) 『消防法』 등에 따라 危險物에 관한 設備를 維持하는데 必要한 最小限度의 土地 등.

9. 道府縣民稅 및 市町村民稅

가. 道府縣民稅 및 市町村民稅의 概要

道府縣(또는 市町村)에 住所를 가진 個人 및 事務所와 事業所를 가지는 個人 및 法人 등은 그 個人 또는 法人의 所得 등에 대하여 道府縣民稅(또는 市町村民稅)가 課稅된다. 이 2개의 稅金을 합하여 通常「住民稅」라고 부르고 있으며, 課稅 構造는 稅率을 除外하고는 대부분 同一하게 되어 있다.

住民稅는 個人과 法人에 대하여, 個人에 있어서는 均等割과 所得割, 法人에 있어서는 均等割과 法人稅割을 課稅하도록 되어 있다(『地方稅法』第24條, 第294條). 더욱이 道府縣民稅에 대하여는 別途 支拂을 받아야 하는 利子 등에 대하여 利子割(5%)을 賦課하도록 하고 있다(『地方稅法』第71條의 5, 第71條의 6).

그 稅率은 『地方稅法』에서는 利子割을 除外하고 標準稅額과 制限稅率이 정하여져 있으며, 具體적인 稅率은 道府縣 및 市町村에 있어서 課稅의 一般的 仕組를 包含하여 條例에서 정하기로 되어 있다(『地方稅法』第3條, 第35條, 第38條, 第51條, 第52條, 第310條, 第312條, 第314條의 3, 第314條의 6).

(1) 均等割

個人的 均等割은 年額, 道府縣 700円, 市町村은 그 市町村의 人口에 따라 2,500円~1,500円(標準稅率)으로 되며(『地方稅法』第38條, 第310條), 法人의 均等割은 資本 등의 金額 등에 의하여 年額, 道府縣 75萬円~1萬円, 市町村 300萬円~4萬円(標準稅率)으로 되어 있다(『地方稅法』第52條, 第312條).

(2) 所得割

原則적으로 前年の 所得金額에서 所得控除額을 差引하고 超過累進稅率에 의하여 稅額을 구하여 그로부터 稅額控除額을 差引하여 算定한다(『地方稅法』第32條~第37條의 2, 第313條~第314條의 7).

所得割은 通常의 退職所得을 제외하고 前年所得課稅이므로, 所得稅 보다 1年 늦은 것이 되지만 所得金額의 計算은 特別한 것을 제외하고 所得稅의 計算例에 따라 算定하는 것으로 되어 있다. 土地建物 등을 讓渡하였을 경우의 課稅에 대하여도 所得稅의 경우와 같이 分離課稅로 되어 있다.

(3) 個人的 住民稅 納稅

그 道府縣(또는 市町村)에 住所 등을 가진 個人은 3月15日 까지 1月1日 現在에 있어서 住所地의 市町村에 대해 前年度 所得金額 등의 申告를 하도록 되어 있다(『地方稅法』 第317條의 2). 但, 給與所得 만의 것은 給與를 支拂하는 者가 別途 提出하므로 必要 없다. 또한 前年所得에 대하여 所得稅 確定申告를 한 者는 申告가 있었다고 본다.

道府縣 및 市町村은 그 申告書 및 給與支拂者로부터 提出된 給與支拂報告書를 根據로 하여 課稅所得과 稅額을 計算하여 賦課, 徵收하는 것으로 하고 있다(『地方稅法』 第41條, 第319條). 이 경우 道府縣民稅의 賦課徵收는 原則적으로 市町村에 委任되어, 市町村民稅와 같이 행하기로 되어 있다.

또한 住民稅의 徵收方法은 普通徵收 方法(通常 6月, 8月, 10月 및 翌年 1月の 4期로 等分하여 納付하는 方法)과 特別徵收 方法(給與所得者의 경우이며 給與의 支拂者가 6月부터 翌年 5월까지, 每月給與로부터 徵收하는 方法)이 있다.

(4) 法人稅割과 그 納稅方法

法人稅割은 『法人稅法』 등의 規定에 의하여 計算된 法人稅額⁴⁸⁾에 『法人稅法』의 規定에 의하여 控除한 所得稅額 등을 더한 金額을 課稅標準으로 하여 그것에 所定의 稅率을 乘하여 計算하여 通常事業年度 終了後 2個月 以內에 道府縣 및 市町村에 대하여 均等割額을 合算하여 申告納付하는 것으로 되어 있다(『地方稅法』 第53條, 第321條의 8). 또한 2 以上の

48) 法人稅額에는 法人이 土地의 讓渡 등을 하였을 경우 土地讓渡益에 대한 特別稅率(10% (『租稅特別措置法』 第62條의 3)), 短期保有 土地의 讓渡에 있어서는 20% (『租稅特別措置法』 第63條), 超短期保有 土地의 讓渡에 있어서는 法人稅率에 30%를 加算한 稅率(『租稅特別措置法』 第63條의 2)도 包含된다.

道府縣 또는 市町村에 事務所 등을 가지는 法人의 法人稅割은 各 事務所 등의 從業者數에 따라 按分하여 申告納付 한다(『地方稅法』第57條, 第321條의 13).

(5) 東京都의 特例

道府縣民稅는 都民稅, 特別區가 있는 地域에 있어 個人의 市町村民稅는 特別區民稅, 法人의 市町村民稅는 都民稅로서 각각 課稅된다.

나. 土地建物 등의 讓渡所得 課稅의 特例

個人이 土地建物 등을 讓渡하였을 경우의 課稅에 대하여는 所得稅의 경우와 같이 他所得과 分離하여 課稅하도록 되어 있다.

稅額의 計算方法은 다음 表와 같으며, 所得稅에 비하여 前年所得에 課稅하는 것과 稅率의 差異는 있지만 그 밖에는 같은 方法으로 計算하도록 되어 있다.

〈表 11〉 土地. 建物 등의 讓渡所得에 대한 稅額의 計算方法

<p>1. 一般 長期讓渡所得(『地方稅法』附則 第34條. 3年改正法 附則 第1條 ①)</p> <p>가. 平成4年度까지의 경우</p> <p>① 課稅長期讓渡所得이 4,000萬円 以下の 경우</p> <p>課稅長期讓渡所得金額×6%</p> <p>* (道府縣民稅 2% + 市町村民稅 4%)</p> <p>② 課稅長期讓渡所得이 4,000萬円 以上の 경우</p> <p>다음의 ○과 ㉠의 合計額</p> <p>○240 萬円 (4,000萬円×6%)</p> <p>㉠(課稅長期讓渡所得金額-4,000萬円)×7.5%</p> <p>* (道府縣民稅 2% + 市町村民稅 5.5%)</p> <p>나. 平成5年度까지의 경우</p> <p>課稅長期讓渡所得金額×9%</p> <p>* (道府縣民稅 3% + 市町村民稅 6%)</p> <p>但, 所有基幹이 10年以上인 居住用家屋 및 敷地를 讓渡하였을 경우에는 一定의 居住用 財産의 買換 特例의 適用을 받는 것은 除外하며, 課稅長期讓渡所得이 6,000萬円 以下(平成4년까지는 4,000萬円)의 部分은 4%(道府縣民稅 1.3% + 市町村民稅 2.7%)로 하고, 課稅長期讓渡所得이 6,000萬円을 超過(平成4년까지</p>

4,000萬円) 하는 부분은 5%(道府縣民稅 1.6% + 市町村民稅 3.4%)의 稅率로 計算한다(『地方稅法』附則 第34條의 3).

2. 優良住宅地 造成 등을 위하여 土地 등을 讓渡하였을 경우의 長期 讓渡所得 (『地方稅法』附則 第34條의 2, 3年改正法 附則)

가. 平成3年度까지의 경우

課稅長期讓渡所得金額×6%

* (道府縣民稅 2% + 市町村民稅 4%)

나. 平成4年度以後의 경우

課稅長期讓渡所得金額×5%

* (道府縣民稅 1.6% + 市町村民稅 3.4%)

3. 特定市街化區域農地 등에 關係되는 長期讓渡所得의 特例(舊『地方稅法』附則 第34條의 3)¹⁾

① 課稅長期讓渡所得이 4,000萬円 以下の 경우

課稅長期讓渡所得金額×6%

* (道府縣民稅 2% + 市町村民稅 4%)

② 課稅長期讓渡所得이 4,000萬円 以上の 경우

다음의 ㉠과 ㉡의 合計額

㉠ 240 萬円 (4,000萬円×6%)

㉡ (課稅長期讓渡所得金額 - 4,000萬円)×7%

* (道府縣民稅 2% + 市町村民稅 5%)

4. 短期讓渡所得의 課稅 特例(『地方稅法』附則 第35條)²⁾

다음의 ① 또는 ② 가운데 어느것 보다 많은 金額

① 課稅長期讓渡所得金額×12%

* (道府縣民稅 4% + 市町村民稅 8%)

② 『地方稅法』規定에 따라 綜合課稅를 行하였을 경우에 算出되는 讓渡益에 關係되는 稅額×110%

但, 다음에 列舉하는 讓渡는 ①의 12%를 6%(道府縣民稅 2% + 市町村民稅 4%)로, ②의 110%를 100%로 하여 計算한다.

㉠ 國家 또는 地方公共團體에의 讓渡

㉡ 收用交換 등에 의한 讓渡

㉢ 住宅·都市整備公團, 土地開發公社 등에 대한 讓渡

1) ① 對象農地 등은 所得稅의 경우와 같다.

② 本 特例措置는 平成3年度의 改正으로 廢止되었지만 平成3年 12月 31日까지의 讓渡에 대하여는 現行의 輕減稅率로써 하는 것으로 하여 平成4年 1月 1日부터 平成5年 3月 31日까지의 讓渡에 대하여는 道府縣民稅 2.2%, 市町村民稅 5.8%의 稅率로 課稅된다 (平成3年 改正法 附則 第21條 ④, ⑤).

2) ㉠ 및 ㉡에 대하여는 所得稅와 같은 要件이 붙어 있다.

10. 不動産取得稅

가. 不動産取得稅의 概要

不動産(土地, 家屋)을 取得한 자는 그 不動産이 所在한 都道府縣으로부터 그 不動産을 取得하였을 때의 價格(固定資産稅 評價額, 但, 地目 變換 등이 있었을 때에는 別途 評價를 한 후 決定한다)에 대하여 4/100(平成4年 6月 30日까지 取得한 住宅은 3/100)의 稅率로 不動産取得稅가 課稅된다(『地方稅法』 第73條의 2, 第73條의 13, 第73條의 15, 第73條의 21, 『地方稅法』 附則 第11條의 2 ①).

不動産取得稅는 免稅点이 規定되어 있으며, 土地를 取得하였을 경우는 10萬円, 家屋을 取得하였을 경우는 建築에 關係되는 것은 1戶에 대하여 23萬円, 其他의 것은 12萬円, 이러한 條件을 각기 充足하지 못할 때는 課稅되지 않도록 되어 있다(『地方稅法』 第73條의 15의 2). 또한 課稅標準에 대하여 特例措置가 規定되어 있는 不動産에 대하여는 特例措置가 適用된 後의 價額에 대하여 免稅点이 適用된다. 納稅는 都道府縣知事が 交付한 納稅通知書에 의하여 所定の 期限內에 納付하도록 되어 있다(『地方稅法』 第73條의 16~17).

나. 農地 등에 대한 課稅 特例

그 取得의 狀態에 따라 다음과 같은 特例가 規定되어 있다. 또한 特例를 받을 경우의 手續 및 添附書類는 都道府縣 마다 정하여져 있으므로 縣稅事務所 및 市町村 등에 問議하는 것이 좋다.

(1) 非課稅措置

- ① 農業者年金基金이 農用地 등을 取得할 경우(『地方稅法』 第73條의 4 ① 九의 三)
- ② 公共의 用途에 供與하는 道路, 用排水路, 貯水池 등을 取得 할 경우(『地方稅法』 第73條의 4 ②)
- ③ 『農地法』 第36條, 第61條, 第61條 또는 第80條 第2項의 規定에 따라 國家로부터 賣渡된 土地 및 『土地改良法』의 規定에 의하여 埋立地, 干拓地를 取得하는 경우

(『地方稅法』第73條의 5 ①)

- ④ 土地改良事業에 隋伴한 換地 또는 農用地的 交換分合에 의하여 土地를 取得하는 경우(『地方稅法』第73條의 6 ①)
- ⑤ 『農用地整備公團法』의 規定에 의한 換地 또는 交換分合에 의한 土地를 取得하는 경우(『地方稅法』第73條의 6 ①)
- ⑥ 『土地收用法』第82條(替地에 의한 報償)의 規定에 의하여 土地를 取得하는 경우(『地方稅法』第73條의 6 ②)
- ⑦ 農住組合이 施行하는 土地區劃整理事業에 隋伴한 換地の 取得과 더불어 建築物의 一部 등 또는 保留地를 取得하는 경우(『地方稅法』第73條의 6 ③)
- ⑧ 農業生産法人이 그 組合員 또는 社員으로부터 現物出資를 받아 土地를 取得하는 경우(『地方稅法』第73條의 7 十)
- ⑨ 相續 또는 法人의 合併 등에 의하여 不動產을 取得하는 경우(『地方稅法』第73條의 7 一, 二)

(2) 輕減措置

『農業振興地域の整備에 관한 法律』第13條의 2 第1項의 規定에 의한 交換分合(線引交換分合)에 따라 土地를 取得하였을 경우의 課稅標準 特例(『地方稅法』第73條의 14 (13))

㊦ 取得한 土地가 農用地區域內에 있을 경우 :

交換分合에 의하여 잃었던 土地의 價格 또는 取得한 土地의 價格의 3分の 1 相當額 가운데 어느 쪽이든 많은 쪽의 金額이 控除된다.

㊧ 取得한 土地가 農用地區域外의 農業振興地域內에 있을 경우 :

交換分合에 의하여 잃었던 土地의 價格이 控除된다.

- ② 平成4年 3月 31日까지는 農用地區域內에 있어 『農業振興地域の整備에 관한 法律』의 規定에 의한 市町村長의 勸告, 知事의 調停, 또는 農業委員會의 斡旋에 의하여 土地를 取得하였을 경우의 課稅標準 特例(『地方稅法』附則 第11條의 ③)
- ③ 平成5年 3月 31日까지 『農用地利用增進法』의 規定에 따라 土地를 取得하였을 경우의

課稅標準 特例(『地方稅法』附則 第11條의 ②)

㉓ 取得한 土地가 農用地區域內에 있을 경우 :

取得한 土地 價格의 3分の 1에 相當하는 金額이 控除된다.

㉔ 取得한 土地가 農業振興地域內에서 農用地區域外에 있을 경우 :

取得한 土地 價格의 4分の 1에 相當하는 金額이 控除된다.

㉕ 土地의 取得이 農用地區域內에 있는 土地의 交換에 의한 取得일 경우 :

交換에 의하여 잃었던 土地의 價格에 相當하는 金額 또는 交換에 의하여 取得한 土地 價格의 3分の 1에 相當하는 金額 가운데 어느 쪽이든 많은 쪽의 金額이 控除된다.

㉖ 土地의 取得이 農業振興地域內에 있는 土地의 交換에 의한 取得일 경우 :

交換에 의하여 잃었던 土地의 價格에 相當하는 金額이 控除 된다.

④ 平成4年 3月 31日까지는 『集落地域整備法』의 規定에 따라 交換分合에 의하여 集落農業振興地域整備計劃의 地域內에 있는 農用地를 取得하였을 경우의 課稅標準 特例(『地方稅法』附則 第11條의 ④)

⑤ 市街化區域의 農地를 讓渡하였던 者가 그 讓渡日 前後 1年以內에 同 區域外에서 土地를 取得하였을 경우의 特例(『地方稅法』附則 第11條의 4 ①, ②)

取得後 5年以上된 農地로서 使用한 것이 認定될 경우이며, 그 取得이 平成6年 3月 31日까지 行해졌을 때의 不動產取得稅額은 다음에 列舉하는 金額에 稅率을 乘한 金額의 2分の 1 相當이 減額된다.

㉗ 取得한 土地가 農用地區域內에 있을 경우 :

讓渡한 土地의 固定資產稅評價額 또는 取得한 土地 價格의 3分の 1에 該當하는 金額 가운데 어느 쪽이든 많은 金額

㉘ 取得한 土地가 農用地區域外에 있을 경우 :

讓渡한 土地의 固定資產稅評價額

⑥ 平成3年 3月 31日까지에 農住組合이 行하는 交換分合에 의하여 農住組合 地區內에 있는 土地를 取得하였을 경우의 稅額減額 特例(『地方稅法』附則 第11條의 4 ⑨)

取得後 2年以內에 宅地造成事業을 開始하였을 경우, 交換分合에 의하여 잃었던 土地의 價格에 相當하는 金額에 稅率을 乘한 金額이 減額된다(平成 3年 5月 20日 以後에 設立된 組合이며, 特定市에 限定된다).

⑦ 公共事業을 위하는 被收用不動產 등의 代替資産을 取得하였을 경우의 課稅標準 特例(『地方稅法』 第73條의 14 ⑧)

一定期間內에 道府縣知事が 認定하는 不動產을 取得하였을 경우, 그 代替不動產의 價額에서 被收用不動產의 價額이 控除된다.

(3) 納稅義務의 免除 措置

① 農地保有合理化法人이 農用地區域內의 農用地 또는 開發하여 農地로 利用하는 것이 適當한 土地를 取得하여, 5年 以內에 賣渡하거나, 또는 交換하였을 때에는 納稅義務가 免除된다. 또한 當該法人이 土地를 取得한 후 土地改良事業을 施行한 것과 後繼農業者確保 事業에 의하여 取得한 土地에 대하여는 上記 5年 以內의 期間을 一定期間 延長 할 수 있도록 되어 있다(『地方稅法』 第73條 27의 6, 『地方稅法』 附則 第11條의 5).

② 土地改良區가 創設換地를 取得하였을 경우, 當該 土地를 取得한 후 2年以內에 讓渡하였을 때는 納稅義務가 免除된다(『地方稅法』 第73條 27의 7).

③ 農地 등의 生前 一括贈與를 받은 자가 取得한 農地, 採草放牧地 및 準農地에 대하여는 一定의 要件下에서 그 徵收가 猶豫되며, 그 受贈者 또는 贈與者가 死亡하였을 때에는 그 納稅義務가 免除된다(『地方稅法』 附則 第12條)⁴⁹⁾.

49) 이 特例의 適用을 받고자 할 때는, 取得한 日字의 年度의 翌年 3月 15日까지 道府縣知事에게 所定の 書類를 添附하여 申請할 必要가 있다.(『地方稅法施行令』 附則 第10條). 더욱이 適用要件 등은 贈與稅 納稅猶豫制度의 경우와 同一하지만 贈與稅의 適用을 받을 없는 者도, 이 特例의 適用을 받을 수가 있다.

11. 固定資産稅

가. 固定資産稅의 概要

固定資産(土地, 家屋 및 償却資産)의 所有者는 그 固定資産이 所在하는 市町村에 의하여, 그 固定資産의 價格(適正時價=固定資産稅評價額)에 所定の 稅率(標準稅率 1.4/100, 制限稅率 2.1/100)을 적용하여 固定資産稅가 課稅된다(『地方稅法』第342條, 第343條, 第350條).

(1) 納稅義務者

賦課期日(1月 1日) 現在의 固定資産 所有者가 納稅者로 된다.

더욱이 所有者란 固定資産의 課稅臺帳에 所有者로서 登錄된 자를 말하지만, 具體적으로는 土地登記簿(또는 土地補充課稅臺帳) 및 建物登記簿(또는 家屋補充課稅臺帳) 등에 登記 또는 登錄되어 있는 자를 말한다⁵⁰⁾.

(2) 農地 價格

固定資産稅의 課稅標準인 農地 價格은 다른 土地와 同一하게 原則적으로, 基準年度(3年 마다 評價를 바꾸어 價格을 修正하는 年度이며, 平成3年度가 이 年度에 該當한다) 특히 市町村에서 自治大臣이 정한 固定資産評價基準에 根據하여 評價한 價格이다(『地方稅法』第341條, 第349條, 第388條). 固定資産評價基準에서 土地 評價는 賣買實例價額에서 非正常要素를 除去한 正常賣買價格을 가지고 適正한 時價를 評價하는 것으로 하고 있는 바, 이 경우 農地에 대해서는 그 賣買의 實態로부터 正常賣買價格에 55%를 乘한 것이 適正한 時價로 되어 있다.

農地の 評價에 있어서는, 1月 1日 現在의 現況에 따라 畚, 田으로 區分하여 行하지만, 轉用農地 등은 宅地 등 介在農地로서 近傍宅地로부터 造成費 相當額을 控除한 價格에 따

50) 所有하고 있는 固定資産의 價格이 免稅点(土地 30万円, 家屋 20万円, 償却資産 150万円(市町村에 따라서는 이러한 金額 보다 낮게 정하고 있는 경우도 있다)) 未滿일 때는 課稅되지 않는다(『地方稅法』第351條).

라서 評價된다.

市町村長은 評價 結果에 의거하여 固定資産의 價格을 決定하여 固定資産課稅臺帳에 登錄하고, 그것을 通常 3月 1일부터 20일까지 閱覽에 提供한다(『地方稅法』 第415條). 臺帳登錄 事項에 不服이 있을 때에는 3月 1일부터 30일 까지 사이에 固定資産評價委員會에 審査를 申請할 수 있도록 되어 있다(『地方稅法』 第432條).

(3) 納稅의 方法

市町村으로부터 通知를 받은 稅額은 通常 4月, 7月, 12月, 翌年 2月の 4回 納期로 區分하여 納稅한다(『地方稅法』 第362條).

나. 土地에 관한 負擔調整措置

平成3年度의 土地 再評價에 隋伴한 稅負擔의 調整을 圖謀하기 위하여 平成3年度부터 平成5年度까지 各年度分의 課稅에 대하여는 그 年度의 評價額(通常은 平成3年度 評價額, 但 住宅用地는 別途의 취급으로 되어 있다⁵¹⁾. 以下같다)의 平成2年度分 課稅標準額에 대한 上昇率 區分에 따라서 정하여져 있는 下記의 <表 12>에 列舉하는 負擔調整率을 前年度 稅額에 적용하여 구한 價額을 限度로 하는 特例가 設定되어 있다(『地方稅法』 附則 第17條, 第18條, 第18條의 2, 第19條).

다. 市街化地域農地의 課稅 特例

市街化區域農地(但, 生産綠地地區內의 農地 등은 除外한다)에 대하여는 昭和57年度 以後 다음과 같이 課稅의 適正化措置를 講究하여 近傍宅地와 課稅의 均衡을 圖謀하는 것으로 되어 있다.

① 評價(『地方稅法』 附則 第19條의 2)

昭和47年度 以後, 狀況이 類似한 宅地 價格을 基準으로 하여 구한 價格에서 宅地造成

51) 住宅用地에 대하여는 課稅標準을 그 評價額의 2分の 1(小規模住宅(住宅用地의 面積이 200㎡ 以下の 것 등을 말한다)에 있어서는 4分の 1)로 하는 特例(『地方稅法』 第349條 3의 2)가 適用되므로 評價額은 그 比率을 乘한 價額이 된다.

費를 控除한 金額에 의하여 評價한다.

<表 12>

土地에 대한 負擔調整率

區 分	上 昇 率	負擔調整率
一 般 農 地	1.075倍 以下の 것	1.025
	1.075倍 以上 1.15倍 以下の 것	1.05
	1.15倍 以上 1.3倍 以下の 것	1.1
	1.3倍 以上 1.5倍 以下の 것	1.15
	1.5倍를 超過하는 것	1.2
住 宅 등	1.27倍 以下の 것	1.05
	1.27倍 以上 1.43倍 以下の 것	1.075
	1.43倍 以上 1.6倍 以下の 것	1.1
	1.6倍 以上 2.0倍 以下の 것	1.15
	2.0倍 以上 2.4倍 以下の 것	1.2
	2.4倍 以上 3.0倍 以下の 것	1.25
	3.0倍를 超過하는 것	1.3

② 課稅 適正化措置의 對象農地 및 稅額을 구하는 方法(『地方稅法』附則 第19條19의 3, 第19條의 4)

㉔ 舊A農地 및 舊B農地(既適用市街化區域農地)

評價額×1/2×稅率

但, 平成3年度부터 平成5年度까지 各年度分에 대하여는 評價換에 隋伴하는 評價 上昇率의 區分에 따라 定해진 負擔調整率(宅地 등의 경우와 같다)을 前年度의 稅 額에 乘하여 구한 價額을 限度로 한다.

㉕ 舊C 農地(昭和57年度와 關聯하여 3.3㎡當 評價額이 3萬圓 以上の 農地에 限定한 다)

評價額×1/2×稅率

㉖ 昭和58年度 以後, 3.3㎡當 評價額이 3萬圓 以上으로 된 舊C農地 또는 市街化地域 의 設定, 變更 등에 의하여 새로이 市街化區域農地로 된 農地

當該 3萬円 以上으로된 年度 또는 새로이 市街化區域農地로 된 경우는 그 年度를 0.2로하여 年度 進行에 의한 다음 <表 13>의 輕減率을 適用하여 計算한다.

評價額×1/2×<表 13>의 輕減率에 準하는 輕減率×稅率

<表 13> 年度別 市街化區域 農地의 輕減率

年 度	昭和57	昭和58	昭和59	昭和60	昭和61以後
輕減率	0.2	0.4	0.6	0.8	1.0

㉞ 및 ㉟의 경우 一定한 것에 대하여는 의 但書 負擔調整措置가 適用된다.

③ 課稅 適正化措置의 對象地域 特例(『地方稅法』附則 第29條의 7)

課稅 適正化措置의 對象地域은 都의 特別區의 區域, 道都圈, 近畿圈, 또는 中部圈內에 있는 指定都市의 區域 또는 다음에 列舉하는 區域에 있는 市의 區域으로 되어 있으며, 그 以外의 區域은 當분간 適用하지 않기로 되어 있다.

㉞ 首都圈의 既成市街地 또는 近郊整備地帶

㉟ 近畿圈의 既成都市區域 또는 近郊整備區域

㊱ 中部圈의 都市整備區域

④ 農繼續農地에 關聯納稅義務 免除制度(『地方稅法』附則 第29條의 5)

㉞ 納稅義務의 免除

課稅 適正化措置의 對象農地로서 現在 耕作의 用途에 供與되고 있으며, 더욱이 10年 以上 營農을 繼續하는 것이 적당한 農地(以下『長期營農繼續農地』라고 한다)라고 하여 市長의 認定을 받은 것에 대하여는 5年間 또는 그 후의 5年間 繼續하여 長期營農繼續農地로서 保全되어 왔다는 것에 대하여 市長의 認定을 받았을 경우는 該當期間에 관한 各年度分의 稅額과 農地課稅 相當額과의 差額 相當分에 대해 納稅義務가 免除된다.

이 경우, 長期營農繼續農地로서 認定을 받기 위하여는 다음의 어느 경우에도 該當

하는 農地가 되어야 한다.

㉠ 一團의 農地 面積이 990㎡ 以上일 경우

㉡ 同一市(東京都의 特別區 및 指定都市에 있어서는 特別區 및 區)內에서 一農家 單位의 經營規模가 990㎡ 以上일 경우(一團의 面積이 100㎡ 未滿의 農地는 經營規模의 計算上으로는 算入되지만 徵收猶豫의 對象에서는 除外된다)

㉢ 徵收猶豫

市長은 長期營農繼續農地에 該當하는 內容의 設定을 하였을 경우에는 5年間 또는 그 후의 5年間, 當該期間에 관한 各年度分의 稅額과 農地課稅 相當額과의 差額 相當額을 徵收猶豫한다.

㉣ 徵收猶豫의 取消

市長은 徵收猶豫를 하였을 경우에 納稅義務 免除에 관한 規定의 適用이 없다는 것을 명확히 하였을 때는, 그 徵收猶豫를 取消하도록 되어 있다.

이 경우, 徵收猶豫가 取消된 자는 收用 등 一定의 事由에 의하여 長期營農繼續農地로서 保全하지 못하였다는 사실에 대해 市長의 確認을 받아 그 徵收猶豫稅額에 關聯하여 納稅義務가 免除되는 경우를 除外하고, 즉시 그 徵收猶豫의 取消에 관한 徵收金을 納付하게 된다.

㉤ 手續

長期營農繼續農地에 該當하는 內容의 認定을 받으려고 하는 자는 所定の 期限까지 農業委員會를 經由하여, 市長에게 申告할 必要가 있다. 그 申告는 市長이 不可避한 理由가 있다고 認定하는 경우를 除外하고 昭和57年度 또는 새로이 課稅 適正化 措置를 實施하기로 된 年度에 限定하여 行할 수 있다⁵²⁾.

⑤ 併用되는 特別措置

既適用市街化區域以外的 市街化區域農地에 대하여 固定資產稅額과 都市計劃稅額의 合計額이 小作料額을 超過할 경우에는 그 超過한 金額을 限度로 하여 昭和62年度末

52) 長期營農繼續農地制度는 平成3년 12月 31日限으로 廢止되므로 留意하여야 한다.

(또는 適用年度 및 市街化區域設定年度로부터 起算하여 4年度를 經過한 年度の 末日)까지 徵收가 猶豫된다(『地方稅法』附則 第29條의 4⁵³⁾).

-
- 53) 舊A農地, 舊B農地 및 舊C農地는 昭和47年度에 關聯된 것은 3.3㎡當 評價額과 그 市の 市街化區域內 宅地의 3.3㎡當 平均價額과 比較하여, 다음과 같이 區分되어 있는 市街化 區域農地를 말한다.
- 舊A農地: 宅地의 平均價格 以上 또는 5萬円 以上の 農地
 - 舊B農地: 宅地의 平均價格의 2分の 1 以上 平均價額未滿의 農地
 - 舊C農地: 宅地의 平均價格의 2分の 1 未滿 또는 1萬未滿의 農地

12. 都市計劃稅

가. 都市計劃稅의 概要

『都市計劃法』에 의하여 행하는 都市計劃事業 또는 『土地區劃整理法』에 의하여 행하는 土地區劃整理事業에 所要되는 費用을 充當하기 위하여 原則적으로 都市化區域內에 있는 土地 또는 家屋에 대하여 그 價格(固定資產稅評價額)에 대하여 所定の 稅率(0.3/100의 範圍內에서 市町村의 條例로 정한다)에 의하여 都市計劃稅가 課稅된다(『地方稅法』 第702條, 第702條의 3).

都市計劃稅에는 固定資產稅의 「住宅用地에 대한 特例」(P. 62의 (註2) 參照)는 規定되지 않고 있지만 賦課期日 및 納期 등은 固定資產稅와 같다고 되어 있어, 그 納期는 通常 固定資產稅와 합하여 納付하도록 되어 있다(『地方稅法』 第702條의 5~第702條의 7).

나. 都市計劃稅의 特例

① 一般農地의 平成3年度부터 平成5年度까지 各年度의 課稅에 대하여는 固定資產稅의 경우와 같이 각각 平成2年度의 課稅標準額에 대한 그 年度의 評價額의 上昇比率에 의하여, 前年度 稅額의 1.025倍에서부터 1.2倍의 稅額으로 하는 特例가 設定되어 있다(『地方稅法』 附則 第26條).

더욱이 宅地에 대하여도 이와같이 그 上昇比率에 따라 前年度 稅額의 1.05倍에서부터 1.3倍의 負擔調整措置가 講究되고 있다(『地方稅法』 附則 第25條).

② 特定都市化區域農地에 대하여는 固定資產稅와 같이 近傍宅地와 課稅의 均衡을 圖謀하기 위한 措置(但, 固定資產稅의 計算에 있어 「評價額 1/2」의 適用은 없다)가 講究되고 있다(『地方稅法』 附則 第27條, 第27條의 2, 第29條의 7).

13. 特別土地保有稅

가. 特別土地保有稅의 概要

土地의 保有(保有期間이 10年을 超過하는 것은 除外한다) 또는 取得에 대해 賦課하는 稅金이다. 즉 土地의 保有에 있어서는 每年 1月 1日 現在에 있어 保有面積, 그리고 土地의 取得에 있어서는 1年間 取得한 累積面積이 각기 基準面積(指定都市 등의 區域 2,000m², 都市計劃을 가지고 있는 市町村의 區域 5,000m², 其他 市町村의 區域 10,000m²) 以上일 경우에는 다음과 같이 特別土地保有稅가 課稅된다.

- ① 保有：取得面積×1.4/100－固定資產稅相當額(標準稅率에 의한다)
 - ② 取得：取得面積×3/100－不動產取得稅相當額(標準稅率에 의한다)
- (『地方稅法』第585條, 第593條, 第594條, 第595條, 第596條)

또한 3大都市圈의 特定 都市의 市街化區域內에 있어서 平成4年 3月 31日까지 사이에 取得된 土地 가운데 각기 다음의 區域 區分에 따라 다음에 列舉하는 土地에 該當하는 것(特別土地保有稅에 관한 規定에 따라 特別土地保有稅가 賦課되는 土地는 除外한다)에 대하여는 그 取得이 있었던 日字부터 2年을 經過한 日字 以後의 保有(一定의 住宅 등이 建設되었을 경우는 除外한다)에 대하여 10年度分에 限定하여 特別土地保有稅가 賦課된다(『地方稅法』附則 第31條의 5)⁵⁴⁾.

- ㉠ 東京都 特別區 및 指定都市의 區의 區域＝一團의 土地 面積이 200m² 以上인 土地
- ㉡ 其他 市의 區域＝一團의 土地 面積이 330m² 以上인 土地

54) ① 平成3年度부터 平成12年度까지 各年度의 末日에 屬하는 土地의 1月 1日에 있어 3大都市圈의 特定市 區域內에 所在하는 土地로서 昭和61年度 1月 1日 以後 取得한 土地의 合計面積이 1,000m² 以上인 것에 대하여 特別土地保有稅가 賦課된다(3年改正法附則 第31條의 1 ①).

② 平成3年度부터 平成12年度까지의 基準日(各年度의 初日에 屬하는 年度의 7月 1日 또는 末日에 屬하는 年度의 1月 1日)에 있어 基準日前 1年 以內에 取得한 土地의 合計面積이 1,000m² 以上인 것에 대하여 特別土地保有稅가 附課된다(『地方稅法』附則 第31條의 4 ②).

나. 農地 등에 대한 特例措置

다음에 列擧하는 土地 또는 그 取得은 非課稅로 된다.

① 農林漁業의 經營規模擴大 農地 또는 農林漁業의 經營 近代化를 圖謀하기 위하여 農業을 營爲하는 자에 있어서는 農地, 採草放牧地, 其他 施設園藝 등 施設의 用途에 供與하는 一定의 土地, 林業을 營爲하는 者에 있어서는 森林施業計劃의 對象이 되는 土地 등 一定의 林地, 漁業에 있어서는 養殖地 등 一定의 土地(『地方稅法』 第586條 ② 六)

② 農業協同組合, 水産業協同組合, 森林組合 등의 法人이 農林水産業 經營의 近代化 또는 合理化를 위하여 設置하는 農林水産業者의 共同利用에 供與하는 施設 등의 用途에 供與되는 土地(『地方稅法』 第586條 ② 七)

③ 農地保有合理化法人이 取得하여 保有하는 農地, 採草放牧地, 其他 開發하여 農地로 하는 것이 適當한 土地(『地方稅法』 第586條 ② 八)

④ 農住組合이 農業經營의 近代化 또는 合理化를 위하여 取得하는 農業者의 共同利用施設 用途에 供與하는 土地(『地方稅法』 第586條 ② 七, 同施行令 第54條의 18 ② 二의 二).

14. 國民健康保險稅

國民健康保險을 행하는 市町村은 國民健康保險에 필요한 費用에 充當하기 위하여 國民健康保險의 被保險者인 世帶主에 대하여 國民健康保險稅를 附課하는 것이 可能하도록 되어 있다(『地方稅法』 第703條의 4).

○ 稅額의 算定方法 :

① 市町村 마다 다음 ㉠ 및 ㉡의 合計額에 따라 標準課稅總額을 計算한다.

㉠ 『(年度當初의 日字에 있어서 療養의 給付 및 療養費의 支給에 必要한 費用總額의 見積額 - (一部負擔金 總額의 見積額)』 × 0.75

㉡ (當該年度分의 『老人保險法』에 規定된 據出金 納付에 必要한 費用總額) - (當該費用에 관한 國家負擔金의 見積額)

② 다음으로 이 標準課稅總額을 다음 <表 14>의 Ⅰ, Ⅱ, Ⅲ의 어느 比率(어느 比率로 하는가 하는 것은 條例로 정한다)에 따라 按分한다.

<表 14> 標準課稅 比率

區 分	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
所得割總額	40%	50%	50%
資産割總額	10	—	—
被保險者均等割總額	35	35	50
世代別平等割總額	15	15	—

③ 按分된 所得割總額, 資産割總額 등 마다 稅率을 計算하여(예를들면 所得割額의 稅率은 原則적으로 『所得割總額 市町村에 있어서 所得金額의 合計額』에 의하여 算定된다), 該算定된 稅率에 의하여 世帶主 마다 所得割額, 資産割額, 被保險者均等割額 및 世帶主平等割額을 計算하고, 그것을 合算하여 課稅額으로 한다. 但, 該課稅額은 44萬圓을 超過하지 못하게 되어있다.

더욱이 所得割額의 算定方法에는 3가지 方法(① 소위 말하는 但書 方式, ② 原文 方式,

③ 市町村民稅의 所得割에 의한 方法)이 정하여져 있다. 그러나 ①과 ②의 方法에 의하여 被保險者의 所得金額을 計算할 경우에는 土地 建物 등을 讓渡하였을 경우의 特別控除를 하기 以前의 金額에 의하여 計算하는 것으로 되어 있다(『地方稅法』第703條의 4 ⑤-⑧, 『地方稅法』附則 第36條).

○ 納稅 : 市町村은 前記한 바에 의하여 計算된 稅額을 納稅者에 通知하고, 納稅者는 정하여진 納期限까지 納付하게 된다. 또한 納期는 『地方稅法』에서는 條例로서 정하는 것이 外에는 規定되어 있지 않지만 通常4月, 7月, 10月, 翌年1月로 정하여져 있다(『地方稅法』第705條)⁵⁵⁾.

55) 稅金의 具體的 內容에 대하여는 法律, 政令, 規則, 申告 以外에 國稅廳, 自治省, 其他 關係省廳으로부터 通達이 나오고 있다. 具體的인 取扱에 대하여 判斷이 困難할 때에는 稅務署 및 市町村 또는 業務所管 官廳 등에 問議하면 된다(稅務署에서는 電話 서비스를 隨時로 遂行하고 있으며 匿名으로도 問議를 받고 있다).

15. 3大都市圏 特定市の市街化区域内農地 등에 關聯된 稅制上的取扱

가. 相續稅·贈與稅의 納稅猶豫制率(『租稅特別措置法』 第70條의 4, 第70條의 6, 平成3年『租稅特別措置法』附則 第19條)에 대하여

(1) 平成3年 12月 31日 까지의 相續(遺贈을 包含) 및 贈與에 의하여 取得한 農地 등에 관한 當該年度의 適用에 대하여는 從前과 같이 取扱되고 있다.

(2) 平成4年 1月 1日 以後의 取扱

3大都市圏 特定市の市街化区域内農地 등에 대하여는 特定市街化区域農地 등과 都市營農農地 등으로 區分되어 都市營農農地 등으로 區分된 農地 등에 한하여 當該制度가 適用되도록 되어 있다. 但, 相續稅의 納稅猶豫制度에 관한 20年 營農을 繼續하였을 경우의 猶豫稅額의 免除 規定은 廢止된다.

① 特定市街化農地 등 (都市營農農地 등은 除外)의 取扱

平成3年 1月 1日에 3大都市圏 特定市(190市)의 市街化区域内에 所在하는 農地 등(平成3年 1月 2日 以後 特定市로 昇格한 地域의 農地 등은 除外된다)이며, 新規의 相續稅·贈與稅 納稅猶豫制度의 對象外로 된다.

但, 平成4年 1月 1日부터 同年 12月 31日 사이의 相續에 의하여 取得한 農地 등 일 경우에는 그 農地 등이 相續發生 日字 또는 相續稅 申告書 提出期限까지에 都市營農農地 등에 該當하는 것이 되었을 경우에는 該當制度는 適用 된다.

② 都市營農農地 등의 取扱

平成3年 1月 1日에 3大都市圏 特定市(190市)의 市街化区域内에 있는 生産錄地地區内に 所在하는 農地 등(『生産綠地法』에 規定하는 買入 申請이 된 것은 除外)이며, 相續稅·贈與稅의 納稅猶豫制度는 適用된다.

③ 相續稅·贈與稅의 納稅猶豫制度는 對象農地 등 가운데 都市營農農地 등을 가지는 者는 3年 마다 繼續届出書의 提出에 있어 當該農地 등에 關係되는 農業經營에 관한 事項을

記載한 届出書を 管轄 稅務署長에게 提出하게 된다.

(3) 相續稅의 納稅猶豫制度에 관한 經過措置

平成3年 1月 1일에 있어 特定市街化區域農地 등에 該當하는 農地 등에 대하여 昭和60年 1月 1日 以前에 發生한 相續에 의하여 相續稅 納稅猶豫制度의 適用을 받고 있는 農業相續人이 平成4年 1月 1일부터 平成6年 12月 31日 사이에 다음의 狀態로 轉用 希望이 있다는 것에 대하여 稅務署長의 承認을 받았을 경우에는 當該特例는 繼續된다.

① 特例農地 등을 地方公共團體, 住宅. 都市整備工團(特定法人)에 貸付하여(一團 1,000 m² 以上の 農地 등을 20年 以上の 貸付 등), 同法人이 賃貸住宅(平成6年 12月 31日까지 建設工事に 着手 등)의 敷地 用度に 供與하는 경우.

② 農業相續人이 賃貸用共同住宅(3階建 以上, 住居數 15 以上, 床面積 1,000m² 以上, 平成6年 12月 31日까지에 着工 등)의 新築을 하여 特定法人에 貸付할 경우.

③ 農業相續人이 賃貸用共同住宅의 敷地 用度に 供與하는 경우(住居數 15 以上, 床面積 1,000m² 以上, 『公營住宅法』에 規定하는 金額 以下の 家賃, 平成6年 12月 31日까지의 착공 등).

④ 特定の 農協 등이 融資를 받아 新築하는 一定額 以下の 住宅賃借料를 徵收하는 共同住宅의 敷地 用途에 供與하는 경우

나. 固定資産稅. 都市計劃書에 대하여(『地方稅法』附則 第29條의 5, 第1條 改正 및 第2條 改正)

(1) 長期營農繼續農地制度의 取扱

長期營農繼續營農制度는 平成3年 12月 31日로서 廢止된다. 同日까지의 期間에 關聯된 固定資産稅 및 都市計劃稅의 徵收猶豫稅額은 免除된다.

(2) 保全하는 農地의 取扱

『生産綠地法』에 의거한 生産綠地地區內의 農地 등에 대하여는 平成4年 1月 1일부터 一

般農地 등으로 課稅된다. 또한 同日時點에 있어서는 生産綠地地區 以外の 農地 등이라도 平成4年 12月 31日까지에 生産綠地地區로 指定되었을 경우에는 平成4年度分은 減額, 還付되게 된다.

(3) 住宅化하는 農地の 取扱

住宅化하는 農地에 대하여는 平成4年度 以後 宅地와 같은 課稅로 되지만, 計劃的인 宅地化⁵⁶⁾로서 市町村長의 認定. 確認을 받았을 경우에는, 平成4年度부터 6年度分이 固定資産稅 및 都市計劃稅의 10分の 9가 免除된다.

다. 『生産綠地法』의 一部 改正에 대하여

① 市街化區域內에 있는 農地 등(現在 農業의 用途로 供與 되고 있는 農地 및 採草放牧地 등)으로 一團 500㎡ 以上 등의 要件을 充足하는 것은 都市計劃에 있어서 生産綠地地區으로서 定할 수가 있다.

② 舊『生産綠地法』(『生産綠地法』(昭和49年 法率 第68號)에 規定하는 第1種 生産綠地地區 및 第2種 生産綠地地區內의 農地 등은 『新生綠地法』(『生産綠地法』의 一部를 改正하는(平成3年 法率 第39號)에 規定하는 生産綠地地區內의 農地 등으로 看做된다.

③ 『新生綠地法』에 있어 生産綠地地區內의 農地 등에 대하여 『都市計劃法』의 告示日字부터 30년이 經過하였을 경우에는 市町村長에게 買入申請을 할 수 있다.

但, 舊生産綠地의 農地 등의 所有者에 대하여는 『都市計劃法』의 告示日字로 부터 起算하여 第1種 生産綠地地區에 대하여는 10年, 第2種 生産綠地地區에 대하여는 5년이 經過하였을 경우에 買收의 申請을 할 수 있다.

④ 舊『生産綠地法』에 關聯된 第2種 生産綠地地區에 대하여는 當該都市計劃이 失效하는 日字에 대하여는 從前과 같이 告示日부터 10年으로 되어 있다.

56) 計劃的인 住宅化

- 平成3年 4月 1日부터 平成4年 12月 31日까지에 計劃的인 宅地化를 위한 手續(事前協議, 開發許可申請 등)을 開始한 것에 대하여 市町村長의 認定을 받아야 한다.
- 平成3年 4月 1日부터 平成5年 12月 31日까지에 宅地化를 위한 計劃(開發許可, 地區計劃策定 등)을 策定한 것에 대하여 市町村長의 確認을 받아야 한다.

빈

면

參 考 法 令

1. 所得稅法
2. 所得稅法施行令
3. 所得稅基本通達
4. 法人稅法
5. 相續稅法
6. 地價稅法
7. 登錄免許稅法
8. 印紙稅法
9. 租稅特別措置法
10. 租稅特別措置法施行令
11. 租稅特別措置法(山林所得·讓渡所得 關係)의 取扱에 대하여(昭和46年 8月 26日, 直資 4-5, 直所 4-5, 直法 2-6)
12. 昭和50年 直資 5-17: 昭和50年の 國稅廳 通達番號
13. 地方稅法
14. 地方稅法施行令
15. 地方稅法本法附則
16. 平成3年改正前の 地方稅法附則
17. 49 農經A第00號: 昭和49年の 農林水產省 經濟局 通達番號
18. 48 構改B第00號: 昭和48年の 農林水產省 構造改善局 通達番號
19. 措法34의 3 ② 三: 租稅特別措置法 第34條의 3 第2項 第3號
20. 農業振興地域의 整備에 관한 法律
21. 農業振興地域整備計劃

비

면

D-71-2 : 海外農地資料 92-2
日本の 農地關聯 租稅制度

1992년 10월

發行人 許 信 行

發行處 韓國農村經濟研究院

☎ 300 - 050

서울특별시 동대문구 회기동 4-102

登錄 1979年 5月 25日 第5-10號 電話 962-7311

印 刷 東洋文化印刷株式會社

出處를 明示하는 한 자유로이 引用할 수 있으나 無斷轉載 및 複製는 禁함.