

13. 토지수용 대체취득

§ 지특법73조 취득세 면제100%



1. 매매계약서
2. 토지수용확인서(토지총면적 및 보상금액 표기/원본 제출/지특법시행규칙 별지5호서식)
☞ 시장·군수·구청장이 토지를 수용한 경우에는 수용확인서 필요(×), 직권으로 함.
3. 주민등록초본(옛날부터 현재까지 주소이력사항 확인)
4. 비과세 신청서
5. 사업자등록증(사업자인 경우) 비주거용임대업은 제외
6. 취득세신고서

☞ 대체취득 감면대상에서 제외되는 경우

- 사치성재산을 대체 취득하는 경우,
- 마지막 보상금 수령일로부터 1년 이후 취득할 때,
- 종전가액을 초과하여 취득하는 부분은 과세됨.<개정>
- 보상금수령자와 대체취득자가 다른 경우
- 부재지주가 취득할 때, (개인-계약일 현재 1년이상 주민등록과 1년이상 계속 거주해야 감면가능
사업자-사업인정고시일(계약일) 현재 1년이상 사업자등록과 함께 1년이상 계속사업)
- 재건축은 감면제외, 재개발은 도정법 공도법에 근거하여 감면가능
※재건축:아파트철거→아파트신축/재개발: 집,상가 철거→아파트
힐스테이트는 재건축, 롯데캐슬은 재건축도 재개발도 아님

※대체취득감면 판단시에는 사업주체를 먼저 확인해볼 것.

대체취득하는 부동산 종류	부재지주 관련 대체취득감면 가능한 부동산 (수용된 부동산과 대체취득 부동산 소재지 관계)					
	같은 시·도 (서울특별시)	연접한 시·군·구	연접한 시도 (경기도·인천광역시)		기타 지역 (강원,충청 등)	
			지정지역	지정 외	지정지역	지정 외
농지 외	감면	감면	과세	감면	과세	과세
농지 취득시	감면	감면	과세	감면	과세	감면

※농지의 경우 수용된 농지소재지로부터 20킬로미터 이내의 지역에 거주(사업자는 직접사업)해야함.

임대사업자도 제3자에게 임대하고 있던 부동산이 수용된 경우 사업자로 보아 부재지주가 아닌 것으로 감면가능하다.