검토사항 적합 여부 과세대상 • 비사업용 토지(법인이 토지를 소유하는 기간 중 법인세법시행령§92의3 에서 정하는 기간 동안 법인세법 §55의2② 각 호에 해당하는 토지) • 주택 및 별장(법법§55의2①, 법령§92의2②) • 조합원입주권과 분양권(2021.1.1.이후 양도분부터 적용) 예 아니요 세율 • 비사업용 토지(10%) • 주택 및 별장(2021.1.1.이후 양도분 20%) • 조합원입주권과 분양권(20%) • 미등기자산(40%) 예 아니요 적용제외 • 2009.3.16.~ 2012.12.31. 기간 중 취득한 자산의 양도소득은 토지 등 양도소득에 대한 과세특례 규정을 적용하지 않음(법률 제9673호 부칙4조) • 토지를 취득 한 후 법령에 따른 부득이한 사유가 있는 경우는 비사업용 토지로 보지 않을 수 있음(법법§55의2③, 법령§92의11③, 법칙§46의2③) 예 아니요 비과세 • 법인세법§55의2④, 법인세법시행령§92의2④ 각 호에 해당하는 경우 \* 단, 미등기 토지 등의 양도 시는 과세 예 아니요 비사업용 토지 소유기간 검토 • 지목 본래 용도 외 등으로 사용한 기간이 소유기간별로 아래 ①~②(또는③) 모두에 해당하는 경우 비사업용 토지에 해당 (단, 법령§92의11① 각 호에 해당하는 경우 일정한 기간 동안 법인세법 §55의2② 각 호에 해당하지 아니하는 토지로 보아 비사업용 토지 해당 여부를 판정) 예 아니요 3년 미만 ① 소유기간에서 2년을 차감한 기간을 초과하는 기간 \* 단, 소유기간이 2년 미만인 경우 적용 제외 ② 소유기간의 40\* (20)% 에 상당하는 기간을 초과하는 기간 예 아니요 3년이상 ~ 5년미만 ① 소유기간에서 3년을 차감한 기간을 초과하는 기간 ② 양도일 직전 3년 중 1년을 초과하는 기간 ③ 소유기간의 40(20)% 에 상당하는 기간을 초과하는 기간 예 아니요 5년 이상 ① 양도일 직전 5년 중 2년을 초과하는 기간 ② 양도일 직전 3년 중 1년을 초과하는 기간 ③ 소유기간의 40(20)% 에 상당하는 기간을 초과하는 기간 예 아니요 양도소득 계산 • 토지 등 양도소득(법법§55의2⑥) = 양도금액 – 양도당시의 장부가액 \* 단, 비영리법인이 1990.12.31.이전 취득한 토지는 법법§55의2⑥ 참조 • 2이상의 토지 등을 양도 시 법법§55의2⑥에 따른 계산금액을 합산 예 아니요 양도소득 귀속시기 • 일반적인 양도시기 및 취득시기는 법령§68① 규정을 준용 • 장기할부조건(법령§68④)의 경우 법령§68①3 규정에 의함 예 아니요