土地稅制와 關聯한 營林計劃作成 問答案內

保安林, 砂防地등 法定制限林을 除外한 모든 私有林의 所有者는 營林計劃을 作成하여야 하는바, '90. 1. 1일부터 시행하고 있는 土地超過利得稅法, 地方稅法等과 關聯하여 營林計劃作成 山林의 稅制上 惠澤을 大部分의 山主들이 모르고 있어 이를 問答式으로 알아보기로 한다.

○山主가 營林計劃을 作成함으로서 받는 稅制上 惠澤은?

- 첫째,

租稅減免規制法 제38條 規程에 依據 山林法에 의한 營林計劃에 의하여 새로이 造林한 山林으로서 造林한 期間이 5年以上인 것을 伐採 또는 讓渡함으로써 發生한 所得에 대하여는 所得稅 또는 法人稅를 免除함.

- 둘째,

• 相續稅法 제11條의 3 規定에依據 國內에 住所를 둔 者의 死亡으로인하여 상속이 開始된 境遇에 피상속인의 상속財産가액에, 山林法 規程에 의한 保全林地 中 營林計劃에 따라 새로이 造林한 期間이 5年以上인 9萬坪以內의山林地에 該當하는 財産가액이 包含되어 있는때에는 課稅價額에서 이를 控除함.

• 相續稅法 제11條의 4 規程에 依據 國內에 住所를 둔者의 死亡으로 인하여 상속이 開始된 境遇에 피相續人의 財産價額에, 山林法規程에 의한 保全林地안의 山林중 營林計劃에 따라 새로이 造林한 山林으로서 造林期間이 5年以上인 山林의 價額이 句含되어 있을 때에는 課稅價額에서 이를 控除함.

- 셋째,

地方稅法 施行令 제194條의 15 規程에 依據山林法에 의한 保全林地안에 있는 林野로서 營林計劃認可를 받아 사업중인 林野는 分離課稅 對象으로함.

- 넷째,

• 土地超過利得稅法 제8條의 規程에 依據 個人이 所有하는 土地로서 山林法에 의한 保全林地안에 있는 林野로 營林計劃認可를 받아 施業중인 林野는 土地超過利得稅의 課稅對象이 되는 유혹土地에서 除外됨.

• 土地超過利得稅法 제9條의 規程에 依據 林業을 主業으로하는 法人이 所有하고 山林法上 保全林地 안에있는 林野로서 營林計劃認可를 받아 施業중인 林野는 土地超過利得稅의 課稅對象에서 除外됨.

당신은 문화인, 질서를 생활화

問答으로 알아본 개발부담금제

자료 : 건설부

1. 개발이익환수제도는 어떤 제도이고 적용을 받는 사람은 누구입니까?

⊙ 개발이익환수제도는
개발사업이나 기타 다른 요인으로 땅값이 올라감에 따라 사업시행자나 토지를 소유한 사람이 얻게 되는 개발이익의 일부를 국가가 거두어들임으로써 토지에서 생기는 불로소득을 막고 투기를 근절시켜 부의 공평한 분배를 이루기 위한 제도입니다.

⊙ 개발이익환수는 두가지로 나누어 시행되는데
- 사업시행자가 개발사업을 시행함에 따라 사업지구안의 땅값이 올라서 생기는 개발이익은 사업시행자로부터 개발부담금으로 거두어 들이고
- 용도지역의 변경 기타 다른요인에 의하여 토지소유자가 얻는 개발이익은 토지초과이득세로 환수하게 됩니다.

2. 개발부담금은 모든 개발사업에 부과됩니까?

⊙ 개발사업은 종류가 많고 형태가 다양하여 모든 사업을 부과대상으로 하는 것은 어렵기 때문에
- 우선 법에서는 택지개발, 공업단지조성, 산업기지개발사업등 10여개의 사업을 규정하고 있고, 시행령에서는 이를 구체화하여 사업별로 근거법률 및 사업명을 명시하여 별표와 같이 총 22개의 사업을 부과대상으로 하고 있습니다.

⊙ 그러나 사업대상 토지의 면적이 1,000평 미만인 경우에는 개발부담금 부과대상에서 제외하도록 하였으나,
- 연접한 토지에 1,000평 이상의 사업을 동일인이 분할하여 시행하는 하나의 사업으로 부과대상으로 하였습니다.

3. 개발부담금은 어떻게 산정됩니까?

⊙ 개발부담금은 개발사업이 완료된 시점의 지가에서 개발사업이 착수된 시점의 지가와 개발에 소요된 비용, 그리고 그 기간중의 정상지가상승분을 뺀 금액에 0.5를 곱하여 산정됩니다.

개발부담금 = {완료시점의 지가 − (착수시점의 지가 + 개발비용 + 정상지가상승분)} × 0.5

4. 개발부담금의 산정기준시점인 개발사업의 착수시점과 완료시점은 각각 어느 시기를 말합니까?

⊙ 개발사업의 착수시점은 사업시행자가 국가등으로부터 개발사업의 인가등을 받아 사업시행자로서 확정된 날로,

• 완료시점은 개발사업의 준공인가를 받은 날로 하되, 각 사업별로 인가의 방식이 다양하기 때문에 그 시기를 별표와 같이 규정하였습니다.

⊙ 그러나 개발사업의 준공인가 전이라도

• 관계법령에 의해 일부가 준공된 경우나

• 사업시행자가 개발사업의 용도로 사용을 시작하거나 분양등 처분하는 경우에는 그 부분에 대해서 사업이 완료된 것으로 보도록 하였습니다.

5. 개발부담금 산정기준이 되는 개발사업의 완료시와 착수시의 땅값은 어떻게 결정합니까?

⊙ 개발사업이 끝났을 때의 땅값은 원칙적으로 2인 이상의 감정평가업자가 감정평가한 금액을 평균하여 산정하도록 하고 있습니다.

• 그러나 택지개발촉진법에 의해 조성되는 임대주택지를 조성원가 이하로 공급하는 것처럼 그 처분가격이 제한된 경우에는 그 가격을 완료시의 땅값으로 하고 있습니다.

⊙ 그리고 개발사업 착수시의 땅값은 시·군·구에서 공시지가를 기준으로 하여 산정하도록 하였으나,

• 경매·입찰을 통하거나 국가·지자체로부터 매입한 경우, 토지거래허가나 신고를 한 후 매입한 경우등은 그 매입가격을 착수시점의 가격으로 하도록 하였습니다.

6. 개발비용은 어떻게 산출되며 어느 범위까지 포함됩니까?

⊙ 개발비용의 내역은

① 순공사비, 조사비, 설계비, 일반관리비 및 기타 경비와

② 공공시설이나 토지등을 국가 또는 지방자치단체에 제공하거나 기부한 경우에는 그 가액

③ 그리고 여러가지 세금 및 공과금으로 되어 있습니다.

⊙ 이중 ① 항에 해당되는 비용은

• 정부에서 발주하는 시설공사의 예정가격 결정기준및 정부예산 편성기준에 의해 산정한 금액을 초과할 수 없으며

• 다만, 지방자치단체나 정부투자기관등이 지출한 비용, 건설기술관리법 제28조의 규정에 의하여 등록된 감리전문회사등이 확인한 비용 또는 건설업자와의 도급계약등 명백한 원인에 의하여 지출한 비용등은 그대로 인정하도록 하고 있습니다.

⊙ 그리고 개발사업착수후 개발부담금 부과전에 납부한 양도소득세나 법인세특별부가세는 이를 개발비용으로 인정하여 이중부담을 피하도록 하였습니다.

7. 정상지가상승분은 어떻게 산정합니까?

⊙ 정상지가상승분은 개발사업의 시행에 영향을 받지않고 일반적인 사회여건의 변화에 따라 정상적으로 땅값이 오른 부분으로서 개발부담금을 산정할 때 공제하도록 되어 있습니다.

⊙ 정상지가상승분의 산정은

• 사업시행기간중 각 연도의 정상지가상승분을 합하도록 되어 있는데, 각 연도의 정상지가상승분은 당해 연도의 1월

1일 현재의 지가에 그 해의 정상지가 상승율을 곱하여 산정하게 됩니다.

- 이때 정상지가상승율은 건설부장관이 조사한 전국 평균지가변동율과 정기예금이자율(10%) 중 높은 율로 하도록 되어 있습니다.

8. 개발부담금 부과대상이 되는 사업의 시행자가 해야 할 일은?

⊙ 사업시행자는 사업이 완료되었거나 그 이전이라도 일부토지를 분양하거나 실제 사용을 시작하여 부분 준공으로 볼 수 있는 사실이 발생한 때에는

- 그 때부터 15일이내에 사업시행지역을 관할하는 시·군·구의 토지관리과 또는 토지관리계에 개발비용 산출내역서 및 관계증빙서류등을 제출하여야 합니다.

⊙ 사업의 완료시점은 관계법령에 의하여 국가등으로부터 개발사업의 준공인가를 받은 날로 하며 구체적인 시기에 대해서는 별표를 참조하시기 바랍니다.

9. 개발부담금의 납부는 어떻게 하며 납부를 연기하거나 분할납부 또는 토지로도 납부할 수 있다고 하는데 그 절차는?

⊙ 개발부담금은 부과일로부터 6월이내에 원칙적으로 현금으로 납부하게 되어 있으나

- 사업시행자가 납부의 연기, 분할납부 또는 토지로의 납부(물납)를 원할 경우에는 일정한 요건하에 이를 인정해 주도록 하고 있습니다.

⊙ 구체적 절차에 대해서는

- 사업시행자가 부담금납부고지일로부로 30일이내에 건설부장관에게 납부연기, 분할납부 또는 물납신청서를 제출하게 되면 건설부장관은 신청서 접수일로부터 30일이내에 허가여부를 서면으로 통지해 주도록 되어 있습니다.

⊙ 다만, 물납을 청구할 수 있는 토지의 가액은 실제로 부과된 부담금을 넘을 수 없고 물납토지의 가액과의 차액은 현금으로 내도록 되어 있습니다.

10. 징수된 개발부담금은 어떻게 사용됩니까?

⊙ 징수된 개발부담금은 건설부가 관리하는 토지관리및 지역균형개발특별회계에 50%가 귀속되고 나머지 50%는 부과토지가 속한 시·군 및 구에 귀속됩니다.

⊙ 토지관리및 지역균형개발특별회계에 들어오는 개발부담금은,

- 국민이 토지공개념 시행으로 인하여 국가에 사달라고 요청하는 토지를 매입하는 자금이나,
- 낙후지역의 개발을 위한 도로, 상하수도, 하천등 기반 시설의 설치와 지역주민의 생활 및 소득수준 향상을 위하여 시행되는 지역균형개발사업에 쓰여집니다.

⊙ 시·군·구에 들어가는 개발부담금은 해당 지방자치단체의 수입으로 활용됩니다.

11. 개발부담금과 관련하여 어떠한 벌칙이 있습니까?

⊙ 개발부담금을 면탈·경감할 목적으로 허위의 계약을 체결한 자는 3년 이하의 징

역 또는 면탈·경감하고자한 개발부담의 3배 이하에 상당하는 벌금에 처하도록 하고 있고

⊙ 개발비용의 내역서를 제출하지 아니하거나 허위로 제출한 사업시행자는 200만원 이하의 과태료를 물도록 되어 있습니다.

12. 현재 진행중인 사업에도 개발부담이 부과됩니까?

⊙ 이미 사업이 착수되어 현재 진행중인 사업이라 하더라도 '90. 3.2이후 준공되는 사업에 대해서는 개발부담금이 부과됩니다.

⊙ 다만, 이 경우에는 '90. 3. 2부터 사업완료시까지 발생한 개발이익에 대해서만 부과되기 때문에 개발이익의 산정은 전체 사업기간중에 발생한 개발이익중에서 '90. 3. 2부터 사업완료시까지의 기간에 해당되는 개발이익을 기준으로 개발부담금을 물게됩니다.

예 시

'89. 3. 2 착공된 사업으로 '91. 3. 2에 완공된 경우 전체개발이익이 100억원이 발생했다고 가정하면 개발부담금은 25억원이 됩니다.

$$25억원 = 100억원 \times \frac{1년}{2년} \times 0.5$$

5월 青少年의 달 맞아 홍릉 樹木園 최초로 어린이에게 公開

山林廳은 青少年의 달인 5월을 맞아 林業研究院 樹木園을 어린이들에게 공개, 自然觀察 학습을 시켜 애림사상과 自然保護 정신을 鼓吹토록 하였다.

○山林廳에 따르면, 홍릉樹木園은 조선왕조 제26대 고종왕비인 명성왕후(민비)의 능(1897년)이 있어 『홍릉』이라 하였으며, 고종이 돌아가신 1919년 능을 경기도 금곡으로 옮긴자리로써,

○1922년 林業試驗場(現 : 林業研究院)이 창설되면서부터 지금까지 잘 가꾸어온 숲으로 일반에게는 공개되지 않고 學術研究林으로 保護되고 있는 곳으로 面積이 44*ha*에 植物 2,035種으로 木本이 1,224種(우리나라 樹種 : 833種, 外國樹種 : 388種)과 초본 811種이 자라고 있는 곳이다.

등산길 산불조심 하산길 오물수거