

양도·상속 시 8년 자경·재촌의 요건은?

- 본고는 양계인들이 알아야 할 회계나, 법률 등 일반적인 상식을 이해하기 쉽게 풀이해 전달하고자 마련한 코너이다. -

농 · 축산의 상속, 양도 시 소득세 감면의 조건은 8년 이상 재촌·자경의 경우에 해당하지만 그 세부조건을 잘 파악하지 않으면 감면혜택을 받지 못할 수 있다. 아래 홍길동 씨의 사례를 통해 세부내용을 살펴보도록 하자.

양계업에 종사하던 부친이 돌아가신 후, 홍길동 씨는 2008년에 축사용지와 사업체를 상속받았다. 사업체의 명의로는 홍길동 씨 앞으로 되어 있었지만, 실제 양계장 일은 부친이 돌아가시기 전 함께 거주하던 모친과 삼촌이 담당하였고, 홍길동 씨는 인근 15km정도 떨어진 지역에 거주하면서 주말마다 어머니를 도왔다. 하지만, 홍길동 씨는 사업에 필요한 사료, 축산기자재 등 일체의 비용을 부담하였고, 사업상의 중요업무는 모두 함께 처리할 정도로 성심성의껏 가업을 지속해 나갔다. 만약 길동 씨가 금년에 토지를 타인에게 양도한다면 8년 재촌·자경의 요건을 충족하였다고 볼 수 있을까?

첫째, 8년 이상 재촌의 요건을 살펴보면 '소유자가 취득일 부터 양도일 사이에 8년간 농지가 소재하는 시군구 및 그와



임 기 완

공인회계사 / 세무사
진일회계법인 이사

인접한 시군구 또는 해당 농지로부터 직선거리 30km 이내 지역에 거주' 해야 한다. 길동 씨는 축사용지로부터 30km 이내에 거주하였고, 축사용지를 2008년에 상속받은 후 8년이 지났으므로 재촌 요건을 충족하였다고 볼 수 있다. 만일, 아직 8년이 지나지 않았거나 타 지역으로 거주지를 이전하였다면 당연히 재촌 요건을 충족하지 못하여 감면 혜택을 받을 수 없다.

다음은 실제 농지를 자경하였는지의 여부를 판단해야 한다. 과세관청에서는 농지원부, 토지이용계획확인원, 경작사실확인서, 각종 비용 영수증 등 자경 사실을 입증할 수 있는 모든 자료를 바탕으로 판단하게 되는데, 실제로 자경하지 않으면서 감면 혜택을 받으려는 사례를 배제하기 위해 자경여부를 엄격하게 가리고 있기 때문이다. 예전에는 소유자가 직접 사업을 영위하지 않고 가족이나 친척이 운영하는 경우에도 자경 조건을 충족한 것으로 인정하였으나 지금은 반드시 소유자 본인이 사업을 영위하여야 한다. 또한, 자경은 '농축산업에 상시 종사하거나 농축산작업의 절반 이상을 자기의 노동력으로 경작하는 것을 의미' 한다. 따라서, 대리 농작이나 임대는 인정하지 않고 있으며, 길동 씨의 경우 실제 사업에 깊숙히 관여하였지만 주말에만 업무를 처리하였기 때문에 과세관청에 관련 서류를 제출하여 자경요건을 충족하였다는 것을 입증하여야 한다.

실제 자경 여부는 2014년 7월부터 보다 강화되었는데 '법정 타 소득이 존재한다면 해당 기간 동안의 자경에 어려움이 있는 것으로 간주하여 그 기간을 제외' 하기로 한 부분이다. 만약 길동 씨가 9년 동안 재촌하였다 하더라도 타 직업에 1년 이상 종사하였다면 8년 자경 조건을 충

족하지 못하게 된다. 과세관청에서는 자경하지 않고 감면 혜택만 얻으려고 하는 사례들을 면밀히 검토하여 구체적인 조건을 명시함으로써, 이와 관련된 마찰과 불필요한 행정력 낭비를 줄였다고 볼 수 있으며, 직장인의 경우 연봉이 3,700 만원을 초과하면 실제로 해당 사업에 종사하였다 하더라도 자경을 인정받지 못하게 된다.

마지막으로 8년 이상이라는 요건을 살펴볼 필요가 있는데, 해당 법규에서는 보유기간 중 8년 이상의 자경기간만을 요건으로 하고 있으므로, 양도일 현재 반드시 자경하고 있을 필요는 없다. 즉, 양도 시점에 타 직업에 종사하고 있다 하더라도 소유하는 동안 8년 이상 자경 요건을 갖추었다면 혜택을 받을 수 있는 것이다. 다만, 양도 시점의 토지는 실질적인 농지, 축사용지에 해당되어야 한다는 점은 주의할 필요가 있다. 이는 매매계약일 기준으로 판단하고 있으며, 양도일 이전에 매수자가 형질변경 등의 조치를 취한 경우에는 세제감면 혜택을 받지 못하니 주의하여야 한다.

결론적으로 위의 사례에서 홍길동 씨와 관련된 정보로만 자경·재촌 조건을 충족하는지의 여부를 판단하기는 어려우며, 사업장 작업의 절반 이상 노동력을 제공하였는지, 타 소득이 존재하는지, 존재할 경우 연 소득액이 얼마인지 등을 과세관청에서 판단하여 세제 감면 가능 여부를 판정하게 될 것이다.

농·수·축산인들이 자경농지 양도세 감면을 확실히 받으려면 관련사업을 전업으로 종사했던, 타 직업과 병행하였던 간에 훗날 용지 양도시 직접 사업에 종사하였다는 것을 입증할 증빙을 사전에 확보하는 것이 중요하다고 볼 수 있다. **양계**