청주시 지도모아 공간정보시스템

토지지목변경 취득세 가산출

사용자지침서

< 목 차 >

1. '토지지목변경' 이란? ····· 3
2. 토지지목변경에 따른 취득세란? ····· 4
3. 토지지목변경 취득세 가산출 사용법 ····· 6
3.1. 대상지 ····· 6
3.1.1. 정보입력 / 대상지 선택 ····· 7
3.2. 기준지 ····· 9
3.2.1. 대상지 지목 변경사항 입력 / 기준지 검색 ····· 9
3.2.2. 기준지 선택 ····· 11
3.3. 취득세 가산출 ····· 12

1. ‘토지지목변경’ 이란?

○ 개요

‘지목변경’ 이란 지적공부에 등록된 지목을 다른 지목으로 바꾸어 등록하는 것을 말한다.

○ 대상

- 관계법령에 의하여 인.허가를 받아 형질변경 및 건축물의 공사가 완료된 토지
- 건축물의 용도가 다른 용도로 변경되어 지목이 다르게 된 토지
- 토지의 사용목적 또는 용도가 변경된 토지

○ 신청절차

- 신　　청 : 해당 구청 민원지적과
- 문　　의 : 해당 구청 민원지적과
- 첨부서류

• 토지(임야)지목변경 신청서
• 준공인가서나 건축물대장등 준공을 증명하는 서류
• 준공절차가 없는 경우 형질변경이 완료되었음을 증명하는 서류

※「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」

제81조 (지목변경 신청)

토지소유자는 지목변경을 할 토지가 있으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 지적소관청에 지목변경을 신청하여야 한다.

※ 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」

제67조 (지목변경 신청)

① 법 제81조에 따라 지목변경을 신청할 수 있는 경우는 다음 각 호와 같다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 토지의 형질변경 등의 공사가 준공된 경우
2. 토지나 건축물의 용도가 변경된 경우
3. 법 제86조에 따른 도시개발사업 등의 원활한 추진을 위하여 사업시행자가 공사 준공 전에 토지의 합병을 신청하는 경우

② 토지소유자는 법 제81조에 따라 지목변경을 신청할 때에는 지목변경 사유를 적은 신청서에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 지적소관청에 제출하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

2. 토지지목변경에 따른 취득세란?

○ 개요

토지지목변경은 『지방세법』에 따라 취득세 과세대상으로, 지목변경일 (건축물 신축은 사용승인일)로부터 60일 이내(신고납부기한)에 취득세를 신고납부하여야 한다.

○ 신청 및 처리절차

토지지목변경은 『지방세법』에 따라 취득세 과세대상으로, 지목변경일 (건축물 신축은 사용승인일)로부터 60일 이내(신고납부기한)에 취득세를 신고납부하여야 한다.

- 신　　청 : 해당 구청 세무과
- 문　　의 : 해당 구청 세무과
- 첨부서류

• 취득세 신고서류 : 취득세 신고서 (세무과 비치)

(개인납세자) 본인신고시 신분증, 대리인 신고시 위임장(납세자 도장) 및 대리인 신분증

(법인납세자) 대체산림자원조성비 포함 공사비 입증 법인장부(원장・보조장・출납전표・결산서 등)

• 취득세 신고금액 = 취득가액(산출시가 또는 법인장부가액)의 2.2%

(산출시가) = (지목변경 후 공시지가 × 면적) – (지목변경 공사착공일 현재 공시지가 × 면적)

단, 개인토지도 법인이 공사한 경우 법인장부로 입증된 공사비를 취득가액으로 신고하시기 바라며, 지목변경 후 지가가 하락한 경우는 납부세액이 없습니다.

○ 가산세 안내

토지지목변경은 『지방세법』에 따라 취득세 과세대상으로, 지목변경일 (건축물 신축은 사용승인일)로부터 60일 이내(신고납부기한)에 취득세를 신고납부하여야 한다.

신고불성실 가산세	취득일로부터 60일 이내에 신고하지 않거나 신고세액이 산출세액보다 적을 경우 ☞ 산출세액 또는 부족세액의 20% 가산세 부담
납부불성실 가산세	취득일로부터 60일 이내에 납부하지 않거나 적게 납부할 경우 ☞ 산출세액 또는 부족세액에 1일 10,000분의 2.5 가산세 부담
기한후 신고시 가산세 경감	취득세 신고기한(취득일로부터 60일)이 지난 후 1개월 이내에 신고한 경우 ☞ 신고불성실 가산세의 50% 경감

※ 「지방세법」

제7조 (납세의무자 등) 제4항

선박, 차량과 기계장비의 종류를 변경하거나 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우에는 취득으로 본다.

제10조 (과세표준) 제3항

건축물을 건축(신축과 재축은 제외한다)하거나 개수한 경우와 대통령령으로 정하는 선박, 차량 및 기계장비의 종류를 변경하거나 토지의 지목을 사실상 변경한 경우에는 그로 인하여 증가한 가액을 각각 과세표준으로 한다. 이 경우 제2항의 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 대통령령으로 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.

※ 「지방세법 시행령」

제17조 (토지의 지목변경에 대한 과세표준) 법 제10조 제3항

전단에 따른 과세표준 중 토지의 지목변경에 대한 과세표준은 토지의 지목이 사실상 변경된 때를 기준으로 제1호의 가액에서 제2호의 가액을 뺀 가액으로 한다. 다만, 제18조 제3항에 따른 판결문 또는 법인장부로 토지의 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우에는 그 비용으로 한다.

1. 지목변경 이후의 토지에 대한 시가표준액(해당 토지에 대한 개별공시지가의 공시기준일이 지목변경으로 인한 취득일 전인 경우에는 인근 유사토지의 가액을 기준으로 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 시장·군수·구청장이 산정한 가액을 말한다)
2. 지목변경 전의 시가표준액(지목변경 공사착공일 현재 공시된 법 제4조제1항에 따른 시가표준액을 말한다)

제20조(취득의 시기 등) 제10항

토지의 지목변경에 따른 취득은 토지의 지목이 사실상 변경된 날과 공부상 변경된 날 중 빠른 날을 취득일로 본다. 다만, 토지의 지목변경일 이전에 사용하는 부분에 대해서는 그 사실상의 사용일을 취득일로 본다.

3. 토지지목변경 취득세 가산출 사용법

○ 개요

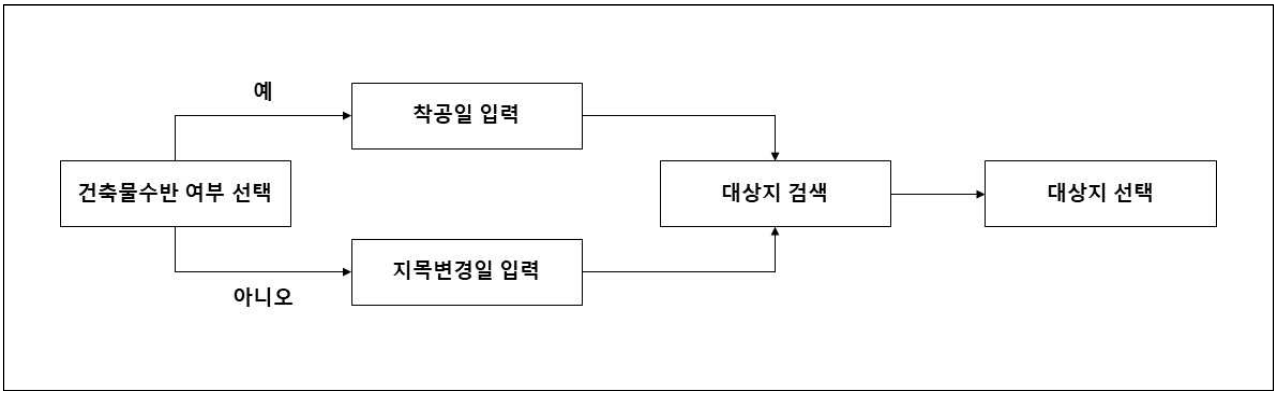
토지의 지목변경시 발생하는 취득세를 가산정하는 서비스이다.

대상지 선택, 기준지 선택, 취득세 가산출의 순서로 각각의 화면에서 해당 조건들을 입력하여 진행한다.

3.1. 대상지

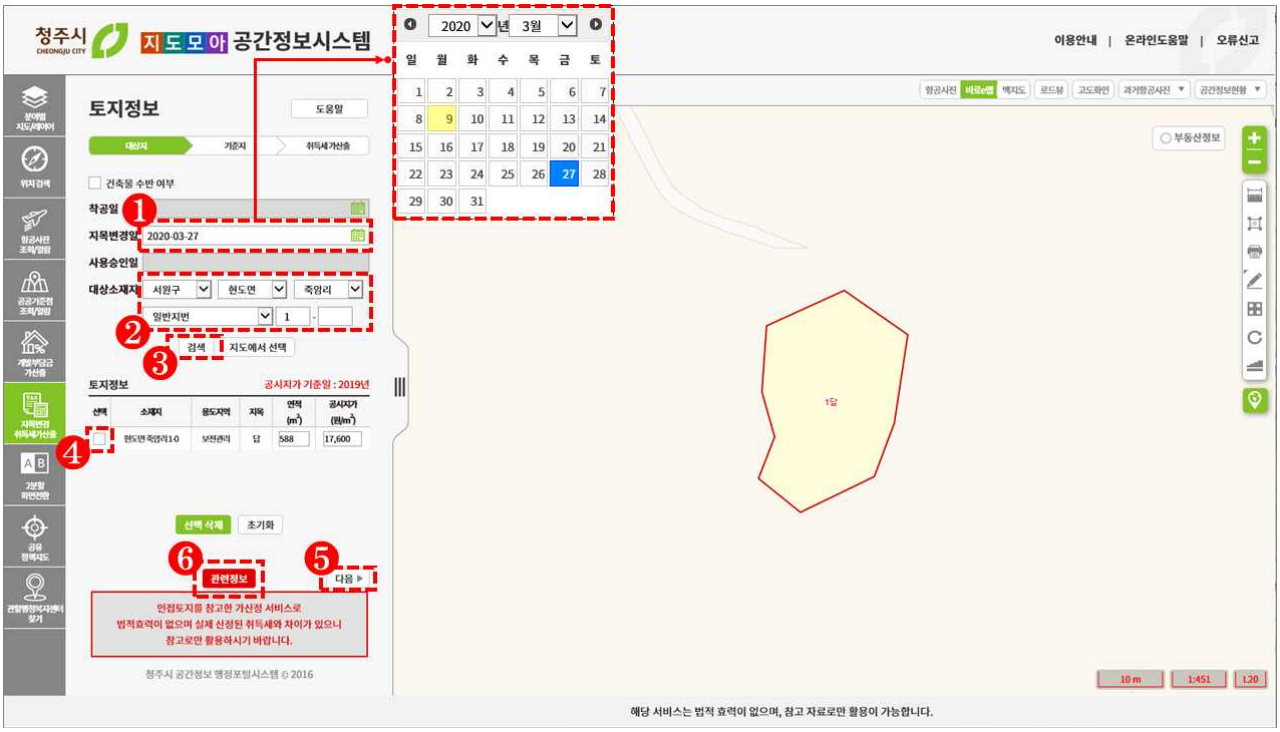
○ 대상지 선택

대상지는 건축물 수반여부에 따라, 착공일 또는 지목변경일을 선택하여 입력 후에 대상지를 검색 / 선택한다.



3.1.1. 정보입력 / 대상지 선택

○ 건축물 수반하지 않는 경우, 지목변경일자 입력



■ 기능설명

지목변경을 하고자하는 대상지를 검색하여 선택한다.

① 지목변경일을 선택한다.

② 대상지에 추가할 지번정보를 입력한다.

③ 입력된 지번정보를 검색하여, 토지정보 목록에 추가한다.

④ 토지정보 목록에서, 대상지를 선택한다.

⑤ 기준지 선택화면으로 이동한다.

⑥ 관련정보 사이트로 이동한다.

○ 건축물 수반하는 경우, 착공일자 입력

■ 기능설명

지목변경을 하고자하는 대상지를 검색하여 선택한다.

① 건축물수반 여부를 선택한다.

② 착공일을 선택한다.

③ 대상지에 추가할 지번정보를 입력한다.

④ 입력된 지번정보를 검색하여, 토지정보 목록에 추가한다.

⑤ 토지정보 목록에서, 대상지를 선택한다.

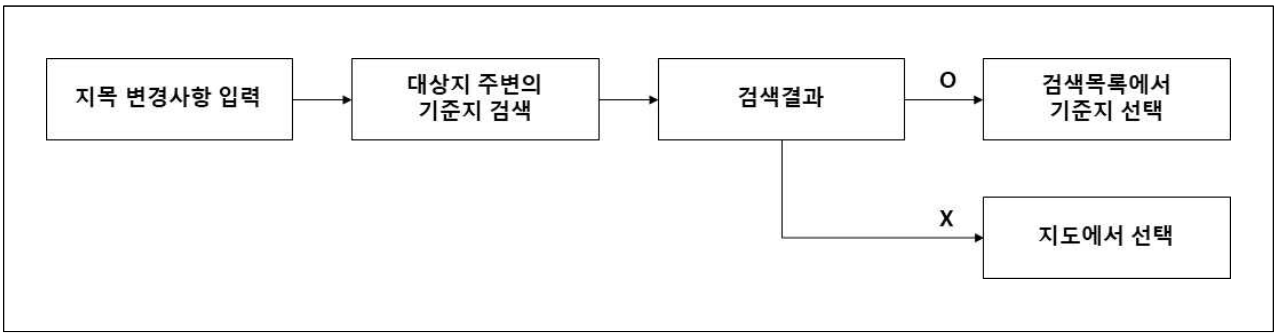
⑥ 기준지 선택화면으로 이동한다.

⑦ 관련정보 사이트로 이동한다.

3.2. 기준지

○ 기준지 선택

대상지 중심으로 지목 변경사항에 매칭되는 주변 필지정보를 검색하여 보여지는 목록 중에서 기준지를 선택한다.



3.2.1. 대상지 지목 변경사항 입력 / 기준지 검색

○ 대상지 주변 검색결과가 있는 경우, 결과 목록에서 기준지 선택

■ 기능설명

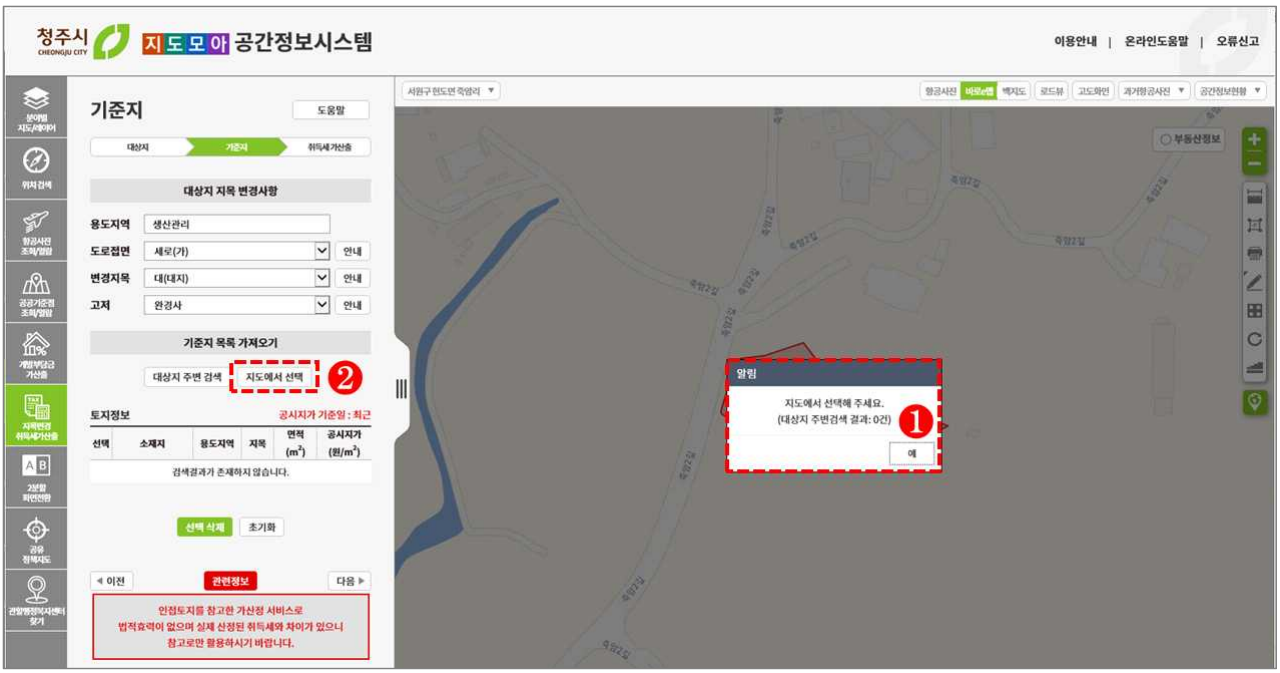
지목 변경사항을 입력하여, 대상지 주변의 매칭되는 필지정보를 검색한다.

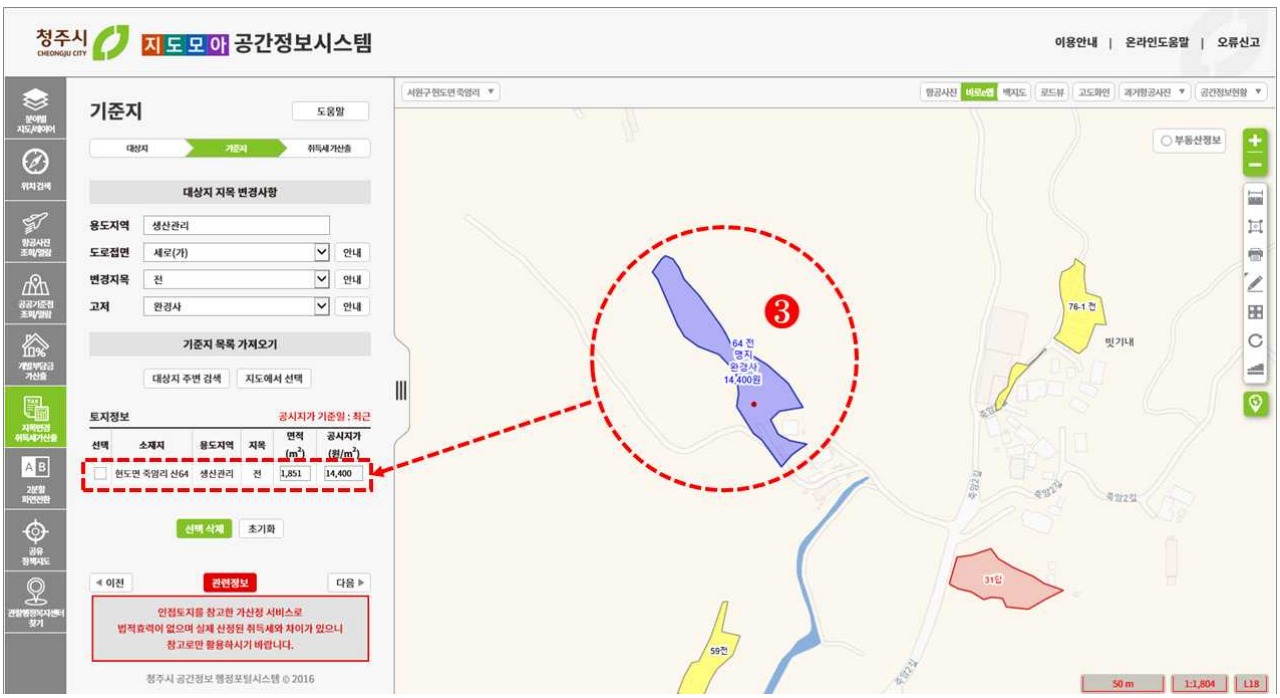
① 도로접면, 변경지목 등 대상지의 변경사항을 선택한다.

② 대상지 주변을 검색한다.

③ 검색결과가 테이블 목록에 표시된다.

○ 대상지 주변 검색결과가 없는 경우, [지도에서 선택] 후 지도위의 필지 선택



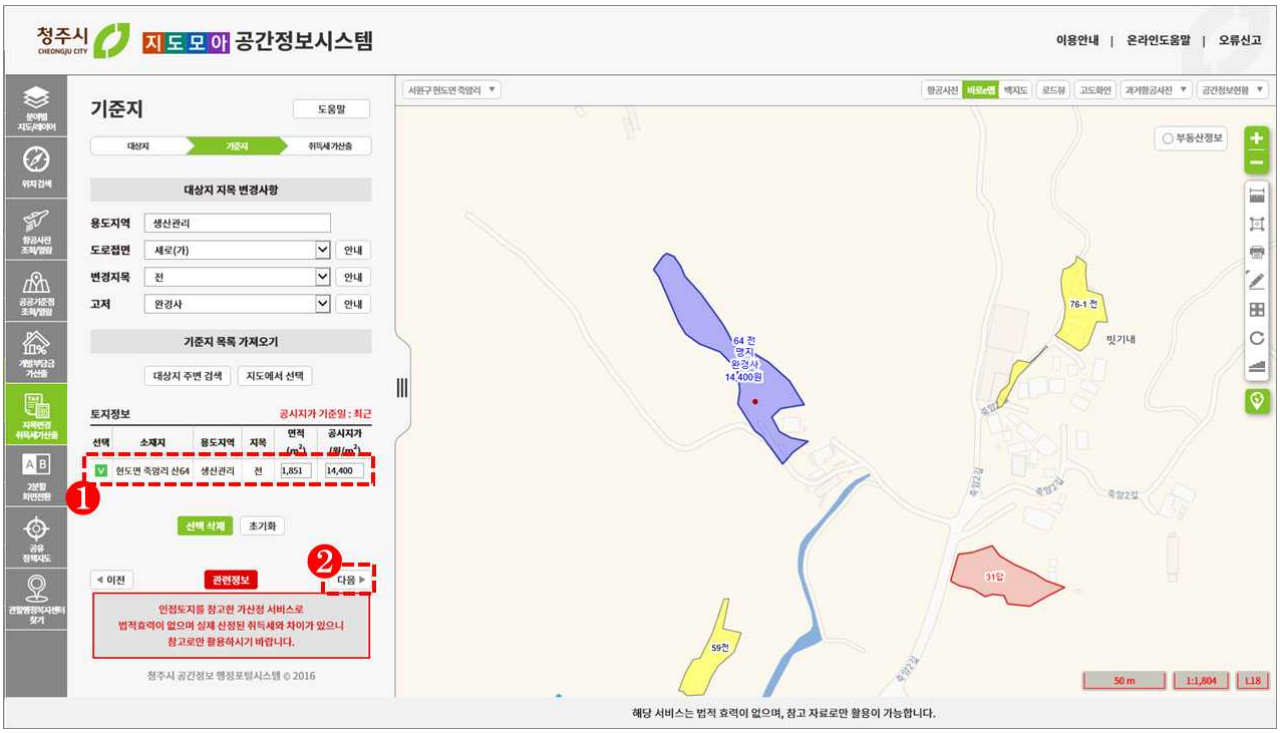


■ 기능설명

대상지 주변 검색 결과가 없는 경우, 지도에서 선택으로 주변 필지를 검색한다.
(지목 변경사항 조건 적용없이, 대상지 주변(지목)을 검색한다.)

① “지도에서 선택해 주세요.” 알림 팝업이 표출된다.
② [지도에서 선택] 버튼을 눌러, 대상지 주변을 검색한다.
③ 지도위의 필지를 선택하면, 토지정보 목록에 선택한 필지가 표시된다.

3.2.2. 기준지 선택



■ 기능설명

검색결과 목록에서, 취득세 가산출 계산에 필요한 기준지를 선택한다.

① 검색결과 토지정보 목록에서 기준지를 선택한다.

② [다음] 버튼을 클릭하여, 취득세 가산출 화면으로 이동한다.

3.3. 취득세 가산출

■ 기능설명

토지 지목변경 취득세를 가산정하여 표시한다.

① [가산출 결과 화면] 버튼을 클릭한다.

② 가산정된 취득세를 표시한다.

③ 다른 변경조건이나 대상지로 취득세를 재산정하고자 한다면, [처음으로] 버튼을 클릭하여 처음화면으로 이동한다.

유의사항

「지목변경에 따른 취득세 가산출 서비스」는

☑ 공시지가 변동율(상승율), 토지개별특성(모양등) 반영하지 않고

☑ 대상지 주변 토지(동일지목)의 현재 개별공시지가를 참조하여 가산출 할 수 있도록 제공하는 서비스입니다.

☑ 그렇기에, 실제 부과되는 취득세와는 다를 수밖에 없으니 참고만 하시기 바라며 이점 유의하시기 바랍니다.

☑ 더 나은 서비스를 위해 개선사항은 질의응답(이용안내)에 남겨주시면 적극 반영할 수 있도록 노력하겠습니다. 감사합니다.