

남에게 농사 맡기기 힘든 내 농지, 농지은행 통해 稅혜택 챙기세요

업력 : 2022-07-15 04:01:03

가 冊 友 記

불가피한 사정 있지 않으면
농지 임대차·위탁경영 못해

농지은행 통하면 임대 가능
8년 이상 위탁 기간 채우면
사업용 인정돼 절세혜택도



헌법 제121조, 국가는 농지에 관해 경자유전의 원칙이 달성될 수 있도록 노력해야 하며 농지의 소작제도는 금지된다(헌법 제121조 제1항). 국가의 산업이 기존 농업국가에서 산업국가를 거쳐 4차 산업으로 변해가고 있다. 이러한 상황에서 헌법상 경자유전의 원칙은 사문화됐다고 평가하는 경우도 있다. 그러나 산업화와 정보화가 된 국가사회에서도 농업경제는 이루 말할 수 없이 중요하다. 사람이 먹고사는 문제가 달려있기 때문이다. 밥이 없는데 정보기술의 발달은 가당치도 않다. 농업국가인 외국에서 수입하면 된다고 생각할 수도 있다. 하지만 그 수입이 막힌다면 어떻게 될까? 결과적으로 식량은 국가의 안보 문제와 직결되는 것이다.

이러한 의미에서 선인적으로라도 경자유전의 원칙은 중요하다. 게다가 헌법은 경제적 사정을 고려할 수 있도록 하고 있다. 농업 생산성의 제고와 농지의 합리적인 이용을 위하거나 불가피한 사정으로 발생하는 농지의 임대차와 위탁경영은 법률이 정하는 바에 의해 인정된다(헌법 제121조 제2항). 전답과 과수원 등 농지 역시 부동산, 즉 소유자의 재산이다. 자유민주주의 국가는 당연히 계도 재산권을 인정하고 보호한다. 다만 그 이용과 개발, 보전 등 공익을 위한 경우에는 침해 최소한을 원칙으로 재산권 행사가 제한될 수 있다. 농지의 소유와 이용 역시 마찬가지다.

농사를 짓지 않는 사람이라도 농업인인 부모로부터 농지를 상속받을 수 있다. 또한 법령이 정비되기 이전부터 보유하던 농지도 있을 수 있고 종중과 같은 단체가 소유한 농지도 있다. 결국 그럴 땐 농지의 위탁영농이 필요한 경우도 있다. 하지만 사인 간 농지의 위탁은 원칙적으로는 금지되어 있다. 그래서 필요한 것이 농어촌공사의 농지은행이다. 농지은행은 농지를 소유하고 있지만 농사를 지을 수 없는 소유자로부터 농지를 수탁받는다. 수탁받은 농지는 인근의 농민에게 임대한다.

농지은행에 농지를 위탁영농하는 것은 세법상으로도 중요한 의미를 가진다. 세법상 비사업용 토지를 양도하는 경우 양도소득세를 중과세한다. 양도소득세가 중과세되면 세율이 중과된다. 양도소득세의 기본세율은 6~45%이다. 비사업용 토지로 중과세되면 세율은 2021년 12월 31일까지는 16~55%로 과세된다. 다만 장기 보유한 경우 적용되는 장기보유특별공제는 2022년부터 적용을 배제하기로 했다가 개정되지 않았다. 따라서 장기보유특별공제는 여전히 받을 수 있다.

농지의 경우 비사업용 토지란 재촌·자경하지 않는 농지를 말한다. 즉 농지가 소재한 지역 또는 일정한 거리에서 거주하면서 농사를 짓지 않으면 비사업용 토지가 된다. 이때 사업용으로 인정받기 위해선 일정한 기간 재촌·자경해야 한다. 총 세 가지의 기준이 적용되는데 두 가지는 양도일을 기준으로 한다. 양도일로부터 소급해 과거 5년의 기간 중 3년 또는 과거 3년의 기간 중 2년 이상 재촌·자경했다면 사업용 토지가 된다. 반대로 과거 5년 중 2년 미만, 과거 3년 중 1년 미만의 기간만 재촌·자경한 경우에는 비사업용 토지로 중과세된다. 다른 한 가지는 취득일부터 양도일까지 총 보유기간 중 60% 이상의 기간 재촌·자경한 경우다. 반대로 40% 미만의 기간만 재촌·자경했다면 비사업용 토지가 된다. 각 기간을 계산할 때는 상속으로 인해 취득한 농지이거나 개발의 제한 등 법령상의 제약에 의해 재촌·자경하지 못한 경우에는 역시 일정한 조건하에 사업용으로 사용된 것으로 보기도 한다.

이러한 일반적인 기준 외에 추가로 한국농어촌공사의 농지은행에 농지의 경영을 위탁하는 방법도 있다. 사인 간 농지 임대차계약은 위법이지만 농지은행에 위탁해 임대차하는 것은 가능하다. 또 농지은행에 8년 이상 위탁한 농지는 비사업용 토지에서 제외된다. 즉 8년간 위탁 후 매각할 때 사업용 토지로 과세된다. 다만 이때는 농지은행에 위탁한 기간을 사업용으로 사용한 기간으로 인정해 주는 것이 아니다. 8년 이상을 채운 후 양도해야 사업용 토지가 되는 것이다. 즉 농지은행에 2년을 위탁한 후 양도해 양도일로부터 소급해 3년 중 2년을 채우는 경우는 사업용으로 인정되지 않는다. 재촌·자경을 2년간 하고 6년을 농지은행에 위탁한 경우에도 역시 사업용 토지로 인정되지 않는다(재산-262, 2009년 1월 22일 참조).

법이 허용하는 범위 내에서 지킬 것을 지키고 세금을 줄이는 것만이 절세다. 특히 그 대상이 농지인 경우에는 더욱 그렇다.