

개발부담금 길라잡이

국토해양부

개발부담금 길라잡이!

개발사업의 시행자와 토지소유자 등의 관점에서
개발부담금 제도의 기본구조와 부과대상여부, 부담금산정방법을
보다 알기 쉽게 안내해 드리는 가이드북입니다.

☀ 주의사항

1. 본 길라잡이는 개발부담금제도에 대한 초보적인 이해를 넓히고자 개략적으로 작성되어 있으므로 보다 자세한 사항은 개발이익환수에 관한법률을 참고하셔야 합니다.
2. 본 길라잡이는 개발이익환수에 관한법률(법률 제9629호 2009.4.22 시행)을 기준으로 작성된 것이므로 해당 개발사업의 인가준공 시점에 따라 적용 규정이 다소 달라질 수도 있습니다.
3. 본 길라잡이의 개발부담금 부과대상 판단과 산정 등은 보편적인 사례를 중심으로 설명한 것이므로 예외적인 경우까지 일률적으로 적용할 수는 없음을 알려드립니다.

목차

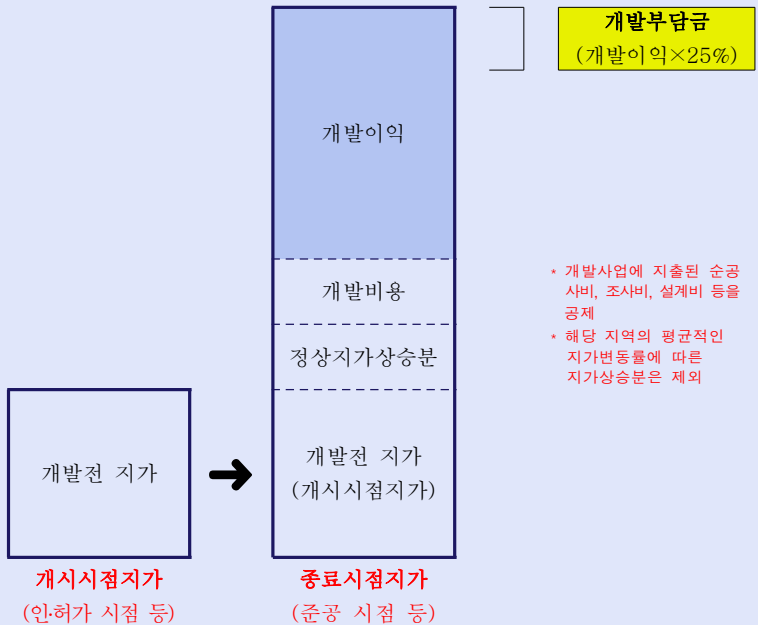
I. 개발부담금 제도의 이해	5
1. 개발부담금은 이렇게 부과됩니다.	6
2. 납부의무자	7
3. 개발부담금 검토를 위한 준비작업	8
II. 개발부담금 부과대상사업	11
1. 인·허가 시기에 따른 부과대상사업	12
2. 사업면적에 따른 부과대상사업	13
3. 사업종류에 따른 부과대상사업	14
III. 개발부담금은 이렇게 산정됩니다.	23
1. 개발부담금 부과기준시점	24
2. 지가산정(개시시점지가, 종료시점지가)	26
3. 정상지가상승분	30
4. 개발비용	31
5. 개발부담금의 감면	36
IV. 개발부담금의 납부 및 이의신청	37

I. 개발부담금제도의 이해

개발부담금이란?

개발부담금은 국가나 지방자치단체로부터 토지이용계획 변경이나 개발 인·허가 등을 받아 시행한 개발사업에서 발생한 지가상승 차익의 일부를 사회로 환수하기 위하여 부과됩니다.

이렇게 부과납부된 금액은 지역발전을 위한 귀중한 재원으로 활용됩니다.



개발부담금의 개념도

1. 개발부담금은 이렇게 부과됩니다.

개발사업의 인가	<ul style="list-style-type: none"> • 부과대상 : 택지개발사업 외 9개 사업(시행령 별표1) • 행정청은 인가 후 15일 이내에 부과대상 여부를 고지
개발사업의 준공	<ul style="list-style-type: none"> • 준공일 : 사용검사일
개발비용명세서 제출 (사업시행자 →관계 행정청)	<ul style="list-style-type: none"> • 개발사업과 관련하여 지출된 개발비용 내역을 준공후 40일 이내에 제출
부담금 예정통지	<ul style="list-style-type: none"> • 부과권자는 개발비용 내역을 검증하고, 부담금을 산정하여 25일 내에 부과예정통지
고지전 심사청구	<ul style="list-style-type: none"> • 예정통지 받은 부과기준과 부담금에 이의가 있는 경우, 15일내에 부과권자에게 고지 전 심사청구
심사청구에 대한 결과통지	<ul style="list-style-type: none"> • 청구를 받은 날부터 15일내에 그 결과를 사업시행자에게 통지
납부고지	<ul style="list-style-type: none"> • 준공 등 사업종료후 3월내에 개발부담금 최종 납부고지
납부	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행자는 납부고지 후 6월내 부담금 납부
물납, 연·분납 신청	<ul style="list-style-type: none"> • 물납신청 : 현금대신 토지로 물납 • 연·분납신청 : 재해 또는 부도등 사유가 있는 경우, 3년의 범위 내에서 납부연기 또는 5년의 범위 내에서 분납가능
물납 또는 연·분납 신청 결과 통지	<ul style="list-style-type: none"> • 신청 후 30일내에 물납 및 연·분납 허용여부에 대한 결과통지

2. 납부의무자

개발부담금은 개발사업의 시행자가 납부의무를 집니다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그에 해당하는 자가 개발부담금을 납부하여야 합니다.(법제6조)

구분	납부의무자
개발사업을 시행하는 경우	사업시행자
개발사업을 위탁하거나 도급한 경우	위탁이나 도급을 한 자
타인이 소유하는 토지를 임차하여 개발사업을 시행한 경우	토지의 소유자 ^{주)}
개발사업을 완료하기 전에 사업시행자, 위탁·도급자 또는 토지소유자의 지위를 승계하는 경우	지위를 승계한 자
납부의무자가 조합인 경우 조합이 해산되거나 조합의 재산이 부족한 경우	조합원(조합이 해산한 경우에는 해산 당시의 조합원을 말한다)

주) 부과종료시점 당시 토지를 소유한 자(등기부등본에 기재된 토지소유자)

3. 개발부담금 검토를 위한 준비작업

귀하께서 시행하신 개발사업의 개요를 다음과 같이 요약해 두시면 개발부담금의 부과대상여부, 개발부담금의 추정금액을 수월하게 검토하실 수 있습니다. 또한 개발부담금 상담시에도 유용하게 사용되므로 아래의 예시를 참조하시어 가급적 상세하게 작성하시고 작성시 참고하신 서류는 함께 보관하시길 바랍니다.

개발부담금 검토용 개발사업개요(예시)

김갑돌씨는 경기도 00시 00동에서 다음과 같은 개발사업을 하셨습니다.

* 앞으로 본 길라잡이에서는 이 사례를 기준으로 부과대상여부, 개발부담금을 검토할 것이므로 이 페이지를 복사하여 보시면 편리합니다.

개발사업개요

연번	①사업종류 (근거법률)	②건축물종류	③인가일	④준공(예정) 일	⑤사업시행자	⑥토지소유자 (준공당시)	⑦인가면적(m ²)
1	건축허가 (건축법)	단독주택	2009.1.1	2010.12.31	김철수	김철수 (김갑돌의 자)	500
2	개발행위허가 (국계법)	제2종근생	2005.1.1	2007.12.31	김갑돌	김갑돌	2,000
3	공장설립허가 (산집업)	공장	2003.1.1	2006.12.31	홍길동	김갑돌	1,500
합계							4,000

1번 개발사업 토지조서

⑧위치	⑨지번	⑩지목	⑪용도지역	⑫면적(m ²)	⑬계약일	⑭취득일	⑮매입가
00동	33	임	자연녹지	300	2008.1.1	2008.7.1	5천만원
00동	34	대	자연녹지	200	2009.6.1	2009.6.30	1억원
합계							

2번 개발사업 토지조서

⑧위치	⑨지번	⑩지목	⑪용도지역	⑫면적(m ²)	⑬계약일	⑭취득일	⑮매입가
00동	32	전	자연녹지	2,000	2004.1.1	2004.7.1	1억원
합계							

3번 개발사업 토지조서

⑧위치	⑨지번	⑩지목	⑪용도지역	⑫면적(m ²)	⑬계약일	⑭취득일	⑮매입가
00동	31	답	자연녹지	1,500	2004.1.1	2004.7.1	1억원
합계							

이 양식은 법정 서식이 아니므로 필요한 내용을 첨가하여 유사하게 작성하시면 됩니다.

※ 기재요령

동일인(본인, 배우자 또는 직계존비속 포함)이 연결한 토지에 5년 이내에 2 이상의 개발사업을 시행하는 경우 각 사업의 대상토지면적을 합산하여 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 간주합니다.

- ① 사업종류에는 택지개발사업과 같이 법률에 근거한 사업명을 기재하시고 이러한 명칭이 없는 경우에는 개발행위허가와 같이 허가근거법률을 기재하시기 바랍니다. 2개 이상의 인·허가를 득한 경우(개발행위허가와 건축허가를 각각 받은 경우 등)에는 먼저 인가를 득한 것을 기준으로 작성합니다.
- ② 건축물의 종류는 인·허가서 상의 목적용도 또는 <건축법 시행령 별표1>에 따른 건축물의 종류를 기재하시기 바랍니다.
- ③ 인가일은 인·허가서류상의 인가일을 기재하시기 바랍니다. 상세한 인가일은 <개발이익환수에관한법률 시행령 별표3>을 참조하시기 바랍니다.
- ④ 준공일은 준공인가서류상의 준공일 또는 준공예정일을 기재하시기 바랍니다. 상세한 준공일은 <시행령 별표3>을 참조하시기 바랍니다.
- ⑤ 사업시행자는 인·허가서류상의 사업시행자를 기재하시기 바랍니다.
- ⑥ 토지소유자는 준공일 당시 등기부등본상의 소유자를 기재하시기 바랍니다.
- ⑦ 인가면적은 인·허가서류상의 인가받은 대지면적(변경인가로 면적이 변경된 경우에는 변경면적)을 기재하시기 바랍니다. 변경인가 등으로 면적이 변경된 경우에는 부과권자인 시군구 담당공무원과 상담이 필요할 수 있습니다.
- ⑧ 위치는 해당 토지의 주소지 등을 기재하시기 바랍니다.
- ⑨ 지번은 해당 토지의 지번을 기재하시기 바랍니다. 분할 합병등으로 변경된 경우에는 함께 기재하시기 바랍니다.
- ⑩ 지목은 해당 토지의 공부상 지목을 기재하시기 바랍니다.
- ⑪ 용도지역은 토지이용계획확인원 상의 용도지역을 기재하시기 바랍니다.
- ⑫ 편입면적은 해당 토지의 편입면적을 기재하시기 바랍니다.
- ⑬ 계약일은 토지의 매매계약서의 계약일을 기재하시기 바랍니다.
- ⑭ 취득일은 잔금지급일 또는 등기접수일 중 빠른 날을 기재하시기 바랍니다.
- ⑮ 매입가는 취·등록세 과세표준이 된 금액을 기재하시기 바랍니다.

Ⅱ. 개발부담금 부과대상사업

개발부담금은 택지개발사업 등 법령에서 열거하는 개발사업을 일정 면적이상으로 개발하는 사업에 대하여 부과됩니다. 다만, 한시적으로 개발부담금이 면제되었던 기간이 있으므로 이를 확인하시기 바랍니다.

- | | |
|-----------------------|---------|
| 1. 인·허가 시기에 따른 부과대상사업 | 12 page |
| 2. 사업면적에 따른 부과대상사업 | 13 page |
| 3. 사업종류에 따른 부과대상사업 | 14 page |

1. 인·허가 시기에 따른 부과대상

귀하의 개발사업이 인·허가 등을 받은 날짜를 기준으로 부과대상 여부를 다음과 같이 판단할 수 있습니다.(부칙<법률제9045호, '08.3.28>제3조 및제4조)

사업지역	개발사업의 인가일	부과대상여부
수도권	1999.12.31이전 인가 (1998.6.19이후 준공된 경우)	부과면제 ^{주1)}
	2000.1.1~2003.12.31 인가	부과대상
	2004.1.1~2005.12.31 인가	부과면제 ^{주2)}
	2006.1.1.이후 인가	부과대상
비수도권	1999.12.31이전 인가 (1998.6.19이후 준공된 경우)	부과면제 ^{주1)}
	2000.1.1~2001.12.31 인가	부과대상
	2002.1.1~2005.12.31 인가	부과면제 ^{주2)}
	2006.1.1.이후 인가	부과대상

주1) 1998.6.18까지 부과종료시점이 도달한 사업은 부과대상입니다. 또한 1999.12.31 이전에 인·허가를 받았다하더라도 2000.1.1 이후 변경인가를 득하여 면적을 증가시키거나 이용목적을 변경하는 경우에는 부과대상이 될 수 있으므로 자세한 사항은 부과권자인 시·군·구 담당 공무원에게 확인하시기 바랍니다.

주2) 2006.1.1 이후 변경인가를 득하여 면적을 증가시키거나 이용목적을 변경하는 경우에는 부과대상이 될 수 있으므로 자세한 사항은 부과권자인 시·군·구 담당 공무원에게 확인하시기 바랍니다.

● 김갑돌씨 사례 (p.8) 검토

2003.1.1, 2009.1.1에 인가를 득한 토지는 부과대상 면적을 검토하여야 합니다.
2005.1.1에 인가를 득한 토지는 부과면제됩니다.

이상에서 부과대상으로 분류된 경우에는 사업면적을 추가로 검토하십시오. 13페이지

2. 사업면적에 따른 부과대상

귀하가 인·허가등을 받은 개발사업의 면적이 다음에 해당하는 경우, 개발부담금 부과 대상사업이 됩니다.(법제5조제3항및시행령제4조)

구분		부과대상규모
도시지역	① 특별시·광역시	660㎡ 이상
	② 특별시·광역시 외 지역	990㎡ 이상
	③ 개발제한구역 ^{주1)}	1,650㎡ 이상
④ 비도시지역		1,650㎡ 이상

주1) 개발제한구역 내에서 지정 당시 토지소유자가 개발하는 경우에 적용

◆ 고려사항 1 : 개발사업이 둘 이상의 지역에 걸쳐있는 경우(영제4조제2항)

- 위 ①의 지역 1㎡는 ②의 지역의 1.5㎡, ③의 지역의 2.5㎡로 환산
- 위 ②의 지역 1㎡는 ③ 및 ④의 지역의 5/3㎡로 환산

◆ 고려사항 2 : 부과대상 기준면적에 합산해야 하는 경우

- 동일인(배우자, 직계존비속 포함)이 연결한 토지(동일인 소유의 연속되어 있는 일단의 토지인 경우 포함)에 하나의 개발사업이 종료된 후 5년이내에 개발사업의 인·허가등을 받아 사실상 분할하여 사업을 시행하는 경우에는 각 사업의 대상 토지면적을 합산해야 합니다.(법제5조제2항및영제4조제1항)

◆ 고려사항 3

- 협동화사업단지조성사업(중소기업진흥및구매촉진에관한법률)의 경우에는 참여한 중소기업자별 면적의 토지에 각각의 개발사업이 시행되는 것으로 봅니다.(영제4조제3항)
- 시행령 별표1 제9호에 따른 지목변경이 수반되는 개발사업의 경우 사실상 또는 공부상 지목이 변경되는 면적을 부과대상 기준면적으로 합니다.(영제4조제4항)
- 부과중지기간에 인·허가등을 받은 사업의 토지면적은 제외합니다.(영부칙제4조)

● 김갑돌씨 사례(p.8) 검토

동일인(김갑돌씨와 아들 김철수씨)이 하나의 개발사업이 준공된 후 5년이내 연결한 토지에 개발사업을 하였으므로 합산하고 지목 변경되지 않은 “대”인 면적은 제외합니다.

$$1,500\text{㎡}(2003.1.1\text{인가}) + 500\text{㎡}(2009.1.1\text{인가}) - 200\text{㎡}(2009.1.1\text{인가}, \text{“대”}) = 1,700\text{㎡}$$

☞ 비도시지역(자연녹지)의 개발사업으로 1,650㎡ 이상이므로 부과대상입니다.

3. 사업종류에 따른 부과대상

귀하의 개발사업이 다음에 열거된 종류에 해당하는 경우 개발부담금 부과대상입니다.(법제5조및시행령제4조제1항별표1)

※ 다음에 열거된 개발사업에 해당되지 않는 경우는 개발부담금이 부과되지 않으며, 부과 대상 여부에 대한 확정적인 판단은 해당 시·군·구 담당공무원과 상의하시기 바랍니다.

1) 택지개발사업(주택단지조성사업을 포함한다)	15페이지
2) 산업단지개발사업	15페이지
3) 관광단지조성사업	16페이지
4) 도시환경정미사업(공장을 건설하는 경우는 제외한다)	16페이지
5) 물류시설용지조성사업	16페이지
6) 온천개발사업	17페이지
7) 여객자동차터미널사업	17페이지
8) 골프장건설사업	17페이지
9) 지목변경이 수반되는 개발사업 등	18페이지
10) 그 밖에 제1호부터 제8호까지의 사업과 비슷한 사업	21페이지

※ 개발이익환수에 관한법률에서 개발부담금 부과대상으로 열거된 개발사업 중에서도 개별법률에 따라 개발부담금의 감면이 있는 경우도 있습니다.

1) 택지개발사업(주택단지조성사업을 포함한다)

가. 부과대상(시행령 별표1 제1호)

- 택지개발사업(택지개발촉진법)
- 대지조성사업(주택법)
- 주택건설사업(주택법)
- 산업단지 안의 주택지조성사업(산업입지 및 개발에 관한 법률)

나. 부과제외(시행령 별표1 제1호)

<ul style="list-style-type: none"> · 택지개발사업 · 대지조성사업 · 주택건설사업 · 산업단지 안의 택지조성사업 	<ul style="list-style-type: none"> · 5년이상 임대하기 위하여 임대주택법에 따라 주택법제2조제3호에 따른 규모이하의 임대주택을 건설하는 사업(5년이 되기 전에 분양하는 경우 부과) · 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한법률 제78조에 따른 이주대책대상자를 위한 주택지의 조성사업 및 주택의 건설사업 · 주택법제9조제1항제4호에 따른 공익법인이 무주택자를 위한 주택지의 조성사업 및 주택의 건설사업(주택법제2조제3호에 따른 규모이하의 주택으로 한정)
<ul style="list-style-type: none"> · 주택건설사업 	<ul style="list-style-type: none"> · 토지개발사업시행^{주)}으로 조성이 끝난 토지에 시행하는 주택건설사업 · 토지개발사업시행^{주)}과 동시에 시행하는 주택건설사업

주) 토지개발사업시행 : 택지개발사업, 산업단지개발사업, 도시개발사업, 보금자리주택지구 조성사업, 그 밖에 개발부담금 부과 대상 개발사업의 시행

이상에서 부과대상으로 분류된 경우에는 개발부담금 산정단계로 이동하십시오.

2) 산업단지개발사업

가. 부과대상(시행령 별표1 제2호)

- 국가산업단지개발사업(산업입지 및 개발에 관한 법률)
- 일반산업단지개발사업(산업입지 및 개발에 관한 법률)
- 도시첨단산업단지개발사업(산업입지 및 개발에 관한 법률)
- 농공단지개발사업(산업입지 및 개발에 관한 법률)
- 협동화사업단지조성사업(중소기업진흥에 관한 법률)
- 산업단지 외의 지역에서의 공장용지조성사업 및 공장설립을 위한 부지조성사업(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률)
- 공장용지조성사업(중소기업창업 지원법)

나. 부과면제(법제7조제3항제1호 및 제2호)

- 비수도권에서 시행하는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업
- 「중소기업창업 지원법」에 따라 사업계획 승인을 받아 시행하는 공장용지 조성사업

이상에서 부과대상으로 분류된 경우에는 개발부담금 산정단계로 이동하십시오.

3) 관광단지조성사업

가. 부과대상(시행령 별표1 제3호)

- 관광지조성사업(관광진흥법)
- 관광단지조성사업(관광진흥법)

나. 부과면제(법제7조제3항제3호)

- 비수도권에서 시행하는 「관광진흥법」에 따른 관광단지 조성사업^{주)}

주) 2009년7월1일부터 최초로 개발부담금을 결정·부과하는 사업부터 적용

이상에서 부과대상으로 분류된 경우에는 개발부담금 산정단계로 이동하십시오.

4) 도시환경정비사업(공장을 건설하는 경우는 제외한다)

가. 부과대상(시행령 별표1 제4호)

- 도시환경정비사업(도시 및 주거환경정비법)

나. 부과면제(시행령 별표1 제4호)

- 도시환경정비사업으로 공장을 건설하는 경우

이상에서 부과대상으로 분류된 경우에는 개발부담금 산정단계로 이동하십시오.

5) 물류시설용지조성사업

가. 부과대상(시행령 별표1 제5호)

- 물류단지개발사업(물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률)
- 물류터미널사업을 위한 용지조성사업(물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률)
- 창고시설의 설치로 사실상 또는 공부상(公簿上) 지목변경이 수반되는 사업을 위한 용지조성사업(건축법)
- 창고시설의 설치를 위한 용지조성사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가를 받거나 같은 법 제86조에 따라 특별시장·광역시장·시장 또는 군수 외의 자가 도시계획시설사업으로 시행하는 경우를 말한다)

나. 부과면제(법제7조제3항제4호)

- 비수도권에서 시행하는 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류단지개발사업^{주)}

주) 2009년7월1일부터 최초로 개발부담금을 결정·부과하는 사업부터 적용

이상에서 부과대상으로 분류된 경우에는 개발부담금 산정단계로 이동하십시오.

6) 온천개발사업

가. 부과대상(시행령 별표1 제6호)

- 굴착사업(온천법)
- 온천이용시설 설치사업(온천법)

이상에서 부과대상으로 분류된 경우에는 개발부담금 산정단계로 이동하십시오.

7) 여객자동차터미널사업

가. 부과대상(시행령 별표1 제7호)

- 여객자동차터미널사업(여객자동차 운수사업법)

이상에서 부과대상으로 분류된 경우에는 개발부담금 산정단계로 이동하십시오.

8) 골프장건설사업

가. 부과대상(시행령 별표1 제8호)

- 골프장건설사업(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 또는 체육시설의 설치·이용에 관한 법률)

나. 부과제외(시행규칙제4조제1항)

국가나 지방자치단체에 기부채납하는 것을 조건으로 건설하는 골프장

이상에서 부과대상으로 분류된 경우에는 개발부담금 산정단계로 이동하십시오.

9) 지목변경이 수반되는 개발사업 (시행령 별표1 제9호)

구분	근거법률 및 허가	세부내용	부과대상여부
건축허가로 사실상 또는 공부상의 지목변경의 수반되는 개발사업	<ul style="list-style-type: none"> · 「건축법」에 의한 건축허가, 건축신고 · 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 	21페이지의 건축물을 건축하기 위한 경우	부과대상
		지목변경으로 부담금이 부과된 토지에 대한 사업의 경우 그 부담금 부과 당시의 지목을 그 부담금 부과 전의 지목으로 변경하는 경우	부과제외

※ 개발행위허가 등을 별도로 받지 아니하고 건축법에 의한 건축허가 또는 용도변경허가로 지목변경이 수반되는 개발사업

이상에서 부과대상으로 분류된 경우에는 개발부담금 산정단계로 이동하십시오.

10) 그 밖에 유사한 사업 (시행령 별표1 제10호)

구분	근거법률 및 허가	세부내용	부과대상여부
1)~8)까지의 사업과 유사한 사업으로 개발행위허가 등 인가를 받아 사실상 공부상 지목이 변경되는 사업	<ul style="list-style-type: none"> · 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가 · 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 안에서의 토지형질변경허가 · 「산지관리법」에 따른 산지전용허가 · 「농지법」에 따른 농지전용허가 · 「초지법」에 따른 초지전용허가 	21페이지의 건축물을 건축하기 위한 경우	부과대상
		건축물을 건축하거나 산지·농지·초지를 조성하는 경우	부과제외
		지목변경으로 부담금이 부과된 토지에 대한 사업의 경우 그 부담금 부과 당시의 지목을 그 부담금 부과 전의 지목으로 변경하는 경우	부과제외
제2종지구단위계획구역에서의 개발행위	<ul style="list-style-type: none"> · 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조 제3항에 따른 제2종지구단위계획구역에서의 개발행위 	21페이지의 건축물을 건축하기 위한 경우	부과대상

구분	세부내용		부과대상여부
· 도시개발사업(도시개발법)	수용 방식에 의한 사업		부과대상
	환지 방식에 의한 사업		부과제외
· 경제자유구역개발사업(경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률)	수도권 지역		부과대상
	수도권 외 지역	산업용지 ^{주)}	부과제외
		산업용지 ^{주)} 외 용지(?)	부과대상
· 국제자유도시개발사업「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」	특별개발우대사업, 제주투자진흥지구		부과제외
	특별개발우대사업, 제주투자진흥지구 외	산업용지 ^{주)}	부과제외
		산업용지 ^{주)} 외 용지	부과대상
· 평택시개발사업「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」			부과대상
· 국제화계획지구 개발사업「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」			부과대상
· 지역개발사업「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」			부과대상
· 특화사업「지역특화발전특구에 대한 규제 특별법」	중소기업이 시행하는 공장용지		부과제외
	이외의 용지		부과대상
· 체육시설업(스키장업, 자동차경주장업, 승마장업 및 종합체육시설업으로 한정한다)을 위한 부지조성사업「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」			부과대상
· 경륜장 설치사업 및 경정장 설치사업「경륜·경정법」			부과대상
· 공원사업(자연공원법 및 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률)	「자연공원법」 제2조제10호에 따른 공원시설로서 「건축법 시행령」 별표 1 제15호나목에 따른 휴양콘도미니엄을 설치하기 위한 사업		부과대상
	「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 별표 1에 따른 공원시설 중 유희시설·골프연습장 및 일반음식점을 설치하기 위한 사업		부과대상
· 유원지 설치사업「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제58조제2항 각 호의 시설 중 유희시설·골프연습장·휴게실·숙박시설(유스호스텔 제외) 및 일반음식점을 설치하기 위한 사업		부과대상
	숙박시설 중 유스호스텔		부과제외

주) 산업용지 : 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 공장, 지식산업관련시설, 문화산업관련시설, 정보통신산업관련시설, 자원비축시설 등과 이와 관련된 교육·연구·업무·정보처리·유통 시설용 토지

· 유통업무설비 설치사업(국토의 계획 및 이용에 관한 법률) ※ 특별시장·광역시장·시장 또는 군수 외의 자가 도시계획시설사업으로 시행하는 경우	「철도건설법」 제2조제7호에 따른 철도건설사업 및 「도시철도법」 제3조제4호에 따른 도시철도사업으로서 화물적하시설 등 철도운영과 직접 관련되는 시설을 설치하는 경우	부과제외
	「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제43조·제50조·제51조 및 제69조에 따른 농수산물공판장·농수산물집하장·농수산물산지유통센터 및 농수산물종합유통센터를 설치하는 경우	부과제외
	「임업 및 산촌 진흥촉진에 관한 법률」 제7조에 따라 임산물 유통시설을 설치하는 경우	부과제외
	「유통산업발전법」 제2조제15호에 따른 공동집배송센터를 조성하는 경우	부과제외
	「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 물류터미널을 건설하거나 같은 조제6호에 따른 물류단지를 개발하는 경우	5) 물류시설용지 조성사업의 기준으로 판단
	「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설을 설치하는 경우	5) 물류시설용지 조성사업의 기준으로 판단
	대규모 점포 등 「도시계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제64조의 사업 중 위에 해당하지 않는 사업	부과대상
· 여객자동차터미널사업(국토의 계획 및 이용에 관한 법률)	부과대상	
· 자동차 및 건설기계 운전학원 설치사업(국토의 계획 및 이용에 관한 법률)	부과대상	

이상에서 부과대상으로 분류된 경우에는 개발부담금 산정단계로 이동하십시오.

개발부담금 부과대상이 되는 건축물(시행규칙 별표 1)

법령	건축물
<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 건축물 중 다음 각 목의 건축물을 건축하기 위한 용도로 토지를 개발하는 사업 토석의 채취로 인하여 사실상의 토지의 용도가 다음 각 목의 건축물을 건축하기 위한 용도로 변경된 경우 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 날부터 5년 이내에 「건축법」 제19조에 따라 다음 각 목의 건축물로 용도를 변경하는 경우 	1. 단독주택(라목 제외한다) 가. 단독주택 나. 다중주택 다. 다가구주택
	2. 공동주택. 다만, 주택법제9조제1항제4호에 따른 공익법인이 무주택자를 위하여 단독주택 또는 공동주택을 건축하는 경우는 제외한다.
	3. 제1종 근린생활시설(바목·사목·아목 및 자목은 제외) 가. 슈퍼마켓과 일용품 등의 소매점 다. 이용원, 미용원, 목욕장 및 세탁소 라. 의원·치과의원·한의원·침술원·접골원(接骨院), 조산원 및 안마원 마. 탁구장 및 체육도장
	4. 제2종 근린생활시설
	5. 문화 및 집회시설(라목 및 마목은 제외) 가. 공연장 나. 집회장 다. 관람장
	7. 판매시설
	8. 운수시설(가목 및 마목으로 한정) 가. 여객자동차터미널 및 화물터미널 나. 집배송시설
	13. 운동시설
	14. 업무시설(가목은 제외) 나. 일반업무시설
	15. 숙박시설
	16. 위락시설
	17. 공장
	18. 창고시설 ^{주)}
	19. 위험물 저장 및 처리시설(가목 및 나목으로 한정) 가. 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유 판매소 나. 액화석유가스 충전소(기계식 세차설비를 포함한다)
20. 자동차관련 시설	
27. 관광 휴게시설	
<ul style="list-style-type: none"> 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행규칙」 별표 4 	2. 체육시설업의 종류별 기준 가. 골프장업 나. 골프연습장업 다. 썰매장업

주) 창고시설의 경우 16페이지 5)물류시설용지조성사업으로 부과대상을 판단합니다.

※ 건축법 시행령 별표1의 건축물 중 상기 표에 열거되지 않은 건축물을 건축하기 위한 개발사업은 부과대상에 해당되지 않습니다.

Ⅲ. 개발부담금은 이렇게 산정됩니다.

■ 개발부담금의 부과기준(법제8조 및 제13조)

개발부담금의 부과기준은 부과종료시점의 부과대상토지의 가액(종료시점지가)에서 다음 금액을 뺀 금액으로 한다.

- ① 부과개시시점의 부과대상토지의 가액(개시시점지가)
- ② 부과기간동안의 정상지가상승분
- ③ 개발비용

$$\begin{aligned} \text{개발부담금} &= \text{개발이익} \times 25\% \text{ (주)} \\ &= [\text{종료시점지가} - (\text{개시시점지가} + \text{정상지가상승분} + \text{개발비용})] \times 25\% \end{aligned}$$

주) 개발제한구역 구역지정 당시부터 소유한 토지에 대하여는 20%의 개발부담금 부과

- | | |
|-------------------------|-------|
| 1. 개발부담금 부과기준시점 | 24페이지 |
| 2. 지가산정(개시시점지가, 종료시점지가) | 26페이지 |
| 3. 정상지가상승분 | 30페이지 |
| 4. 개발비용 | 31페이지 |
| 5. 개발부담금의 감면 | 36페이지 |

1. 개발부담금 부과기준시점

개발부담금 부과기간은 부과개시시점부터 부과종료시점까지입니다.

일반적으로 개발사업의 인가일부터 준공일까지이지만 예외적인 규정이 있으므로 확인이 필요합니다.

1) 부과개시시점(법제9조제1항및제3항,시행령제7조 내지 제9조)

부과개시시점은 사업시행자가 국가 또는 지방자치단체로부터 개발사업의 인가 등을 받은 날입니다. 다만, 다음과 같은 경우는 부과개시시점이 달라집니다. 하나의 개발사업에 2이상의 부과개시시점이 있는 경우에는 각각에 해당되는 토지의 면적별로 부과개시시점을 적용합니다.

구분		부과개시시점
인가 받기 전 5년 이내에 토지이용계획변경된 경우	토지의 취득 후 2년 이내에 토지이용계획 등이 변경된 경우	취득일
	토지의 취득 후 2년 이상 지난 후 토지이용계획 등이 변경된 경우	토지이용계획 변경일 2년전 중소기업 공장의 경우 토지이용계획변경일
	토지이용계획 등이 변경된 이후 취득한 경우	인가일
인가 등의 변경으로 면적이 변경된 경우 (변경인가로 편입된 토지의 면적에 대하여만 적용함)	토지이용계획 등의 변경 전에 취득하였고, 취득일로부터 2년 이상이 지나지 않아 토지이용계획 등이 변경된 경우	취득일
	토지이용계획 등의 변경 전에 취득하였고, 취득일로부터 2년 이상이 지난 후 토지이용계획 등이 변경된 경우	토지이용계획 변경일 2년전 중소기업 공장의 경우 토지이용계획변경일
	토지이용계획 등의 변경일과 변경인가 등을 받기 전의 사이에 토지를 취득한 경우	취득일
	위에 해당하지 않는 경우	변경인가일

※ 토지이용계획 등의 변경 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 용도지역·용도지구·용도구역 등의 변경을 말하며, 토지이용계획의 변경(또는 해제)로 두 번이상 변경된 경우에는 인가를 받기 전 5년 이내의 기간 중 최초로 이루어진 토지이용계획 등의 변경일을 기준으로 합니다. 자세한 사항은 부과권자인 시군구 담당공무원에게 확인 바랍니다.

※ 취득일 : 잔금지급일 또는 등기접수일 중 빠른 날(소득세법시행령제162조 준용)

2) 부과종료시점(법제9조제2항및제4항,시행령제7조 내지 제10조)

부과종료시점은 사업시행자가 국가 또는 지방자치단체로부터 개발사업의 **준공인가등을 받은 날**입니다. 다만, 다음과 같은 경우는 부과종료시점이 달라집니다. 하나의 개발사업에 2이상의 부과종료시점이 있는 경우에는 각각에 해당되는 토지의 면적별로 부과종료시점을 적용합니다.

구분	부과종료시점	
관계 법령에 따라 부과대상토지의 일부가 준공된 경우	시행령 별표 3의 준공일	
개발사업의 목적용도로 사용을 개시하거나 타인에게 분양등 처분하는 경우	토지만을 개발하는 경우로서 사실상 개발이 끝난 토지를 타인에게 양도하는 경우	소득세법 시행령 제162조에 따른 양도일
	토지만을 개발하는 경우로서 사실상 개발이 끝난 토지에 건축물을 건축하는 등 토지 사용을 시작하는 경우	건축법 제21조에 따른 착공 신고일
	주택건설사업 등 토지개발과 건축물의 건축을 함께하는 경우로서 행정청의 인가 등을 받아 건축물 사용을 시작하는 경우	건축법 제22조에 따른 임시 사용 승인일
허가의 취소나 완료가 불가능한 경우	개발사업에 대한 인가등이 해당 법률에서 정하는 바에 따라 취소된 경우	허가취소일
	사업시행자의 파산 그 밖의 사유로 개발사업의 시행이 중단되어 사업을 끝낼 수 없게 된 경우	파산, 부도 등에 해당한 날
준공인가등을 받은 날이 관계법령에 없는 경우	납부의무자가 실제로 개발사업이 끝난 날을 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 부과징수권자에게 이를 신고한 경우	개발사업이 끝난 것으로 증명된 날
	납부의무자가 실제로 개발사업이 끝난 날을 신고하지 아니하거나 이를 증명하지 못하는 경우	부과징수권자가 현지를 확인하여 납부의무자에게 개발사업이 끝난 날로 통지한 날

이상에서 부과기준시점을 확인하셨으면 지가를 산정하십시오. 26페이지

2. 지가산정(개시시점지가, 종료시점지가)

개발부담금 산정을 위한 지가의 기준은 공시지가와 실거래가를 적용할 수 있으며, 납부의무자는 산정기준을 선택하여 요청할 수 있습니다.

■ 지가산정기준의 선택

개발부담금을 어떤 지가기준으로 산정하고 싶으십니까?

<p>1) 공시지가 기준(법제9조및제10조)</p>	<p>27페이지</p>
<p>2) 실거래가 기준 (법제10조제3항)</p> <p>귀하가 토지를 아래 중 하나의 방법으로 매입한 경우에만 적용 가능합니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 국가·지방자치단체·공공기관으로부터 매입한 경우 ② 경매·입찰에 의하여 매입한 경우 ③ 지방자치단체·감면기관이 매입한 경우 ④ 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률의 규정에 의한 협의 또는 수용에 의하여 취득한 경우 ⑤ 실제 매입가격이 정상적인 거래가격이라고 객관적으로 인정되는 경우 (부과개시시점 이전에 매입한 경우(부과개시시점 이전에 매매계약을 체결하여 부과개시시점 이후에 대금을 지급한 포함)로서 취득세 또는 등록세의 과세표준이 된 경우) ⑥ 지방세법 제286조 내지 제288조에 따른 법인인 경우 	<p>28페이지</p>

1) 지가를 공시지가 기준으로 산정하는 경우

가. 개시시점지가 : 개시시점 당시의 해당 토지의 개별공시지가 기준으로 산정
(영제10조제3항)

$$\begin{aligned} & \text{부과개시시점지가(개별토지별로 계산하여 합산)} \\ & = (\text{부과대상 토지의 개별공시지가} + \text{정상지가상승분}) \times \text{면적} \end{aligned}$$

- ① 개별공시지가 : 부과개시시점 속한 연도 1월1일에 공시된 지가로 온나라부동산포털(<http://www.onnara.go.kr>)에서 확인
 - ② 정상지가상승분 : 해당 연도 1월1일부터 부과개시시점까지의 합계
= 당해 연도 1월1일 개별공시지가 × 정상지가변동율
 - ③ 정상지가변동율 : 해당 시군구의 연도 월별 지가변동율을 적용하며, 온나라부동산포털(<http://www.onnara.go.kr>)에서 확인
- ※ 개별공시지가가 없는 경우에는 감정평가액을 활용하며, 이 경우 종료시점지가도 감정평가를 적용합니다.(법제10조제5항및규칙제8조제2항)

나. 종료시점지가 : 종료시점 당시 해당 토지와 이용상황이 가장 유사한 표준지 공시지가 기준으로 산정(해당 토지의 개별공시지가로 산정하지 않음)(영제10조제1항)

$$\begin{aligned} & \text{부과종료시점지가} \\ & = (\text{표준지 공시지가 기준으로 산정한 가액} + \text{정상지가상승분}) \times \text{부과대상면적} \end{aligned}$$

- ① 표준지 공시지가를 기준으로 산정한 가액 : 부과종료시점 당시의 부과대상토지와 이용상황이 가장 비슷한 표준지의 공시지가 해당 연도 1월1일에 공시된 지가에 부동산가격공시및감정평가에관한법률 규정에 따른 비교표를 적용하여 산정하여 부동산평가심의위원회에서 심의하여 결정합니다.(법제10조제1항및규칙제8조제1항)
- ② 정상지가상승분 : 해당연도 1월1일부터 부과종료시점까지의 합계
= 표준지 공시지가를 기준으로 산정한 가액 × 정상지가변동율
- ③ 정상지가변동율 : 해당 시군구의 연도 월별 지가변동율을 적용

● 지가의 산정 면적

종료시점지가와 개시시점지가를 산정할 때 부과 대상 토지에 국가나 지방자치단체에 기부하는 토지나 국공유지가 포함되어 있으면 그 부분은 종료시점지가와 개시시점지가의 산정 면적에서 제외합니다.

2) 지가를 실거래가 기준으로 산정하는 경우

가. 개시시점지가 : 실거래가로 개발부담금을 산정하기 원하는 경우에는 개발부담금 예정통지 후 15일 이내에 다음과 같이 거래가격신고서를 작성하여 제출하여야 합니다. (법제10조제6항및시행규칙제9조제1항)

부과개시시점지가(개별토지별로 계산하여 합산)
= (매입가격 ± 정상지가상승분)

- ① 매입가격 : 취득등록세 과세표준이 된 금액
- ② 정상지가상승분 : 취득일(잔금지급일 또는 등기접수일 중 빠른날)부터 부과개시시점까지의 합계
= 매입가격 × 정상지가변동율
- ③ 정상지가변동율 : 해당 시군구의 연도 월별 지가변동율을 적용

[별지 제1호서식]		(앞 면)	
거래가격신고서			처리기간 ?일
신고인	① 성명	② 주민등록번호	
	③ 상호	④ 전화번호	
	⑤ 사무소 소재지 또는 주소		
신고 내용			
⑥ 대상 사업명			
⑦ 근거 법률			
⑧ 매입가격 신고토지			
지번	지목	면적	매입가격
			매입처
			매입방법
계			
「개발이익환수에 관한 법률」 제10조에 따라 위와 같이 신고합니다.			
년 월 일 신고인 서명 또는 (인)			
특별자치도지사·시장·군수·구청장 귀하			
수수료	없음		
구비서류	신고인 제출서류	담당 공무원 확인사항 (담당 공무원의 확인이 동의하지 아니하는 경우 신고인이 직접 제출하여야 하는 서류)	
	매입증서 사본	토지등기부등본	
	다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류(부과제시시점 이후에 매매대금의 지급이 이루어진 경우로서 부과제시시점 이전에 매매계약을 체결한 사실을 증명하려는 경우로 한정하며, 「전자정부법」 제21조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통한 담당 공무원의 확인으로 토지등기부등본에 적힌 접수일이 부과제시시점 이전일이 확인되는 경우에는 그 확인으로 증명을 갈음합니다)		
	1. 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조에 따른 신고필증 사본(신고의 접수일을 기준으로 증명한다) 3. 「공증인법」 제50조에 따른 중서의 등본(중서의 작성일을 기준으로 증명한다) 4. 「공증인법」 제57조에 따른 인증된 사서증서의 등본(사서증서의 인증일을 기준으로 증명한다)		
본인은 이 건 업무처리의 관련하여 「전자정부법」 제21조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 담당 공무원이 위의 담당 공무원 확인사항과 위 제1호와 제2호의 서류를 확인하는 것에 동의합니다. 신고인 (서명 또는 인)			

210mm×297mm(신문용지 54g/㎡)

나. 종료시점지가 : 매입가격을 신고한 경우에는 처분가격 또는 2이상의 감정평가법인이 감정가격하여 산술평균한 가액으로 산정됩니다.(시행규칙제8조제2항)

부과종료시점지가

= 처분가격 또는 감정가격

① 처분가격 : 부과대상토지가 다음에 해당하는 경우에는 처분가격을 종료시점지가로 할 수 있습니다.(법제10조제2항및영제11조제1항)

- 「주택법」 제38조제1항제1호에 따라 시장·군수의 승인을 받아 주택의 분양가가 결정된 경우(주택의 분양가를 제3항제1호에 따른 건축비를 적용하여 결정하는 경우로 한정한다)
- 「주택법」 제16조제1항 및 같은 법 시행령 제15조제5항에 따라 사업주체가 조성한 대지의 공급조건 등에 대하여 국토해양부장관 또는 지방자치단체의 장의 승인을 받은 경우
- 「택지개발촉진법」 제9조 및 같은 법 시행령 제8조에 따라 택지의 공급

가격결정방법 등이 포함된 택지개발사업실시계획에 대하여 국토해양부장관 또는 지방자치단체의 장의 승인을 받은 경우

4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제38조 및 같은 법 시행령 제40조에 따라 개발된 토지의 분양가가 결정된 경우
5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제39조에 따른 특수지역개발사업으로 개발된 토지의 분양가가 같은 법 시행령 제40조의 분양가격의 결정방법과 같은 방법으로 결정된 경우
6. 「한국토지주택공사법」 제16조에 따라 한국토지주택공사가 매입하여 개발한 토지의 분양가가 결정된 경우
7. 제1호부터 제6호까지의 경우와 비슷한 경우로서 국가 또는 지방자치단체의 인가등을 받아 토지의 분양가격이 결정된 경우

② 감정평가 : 부과권자가 지정하는 둘 이상의 감정평가법인이 감정평가한 가액을 산술평균한 가액(시행규칙제8조제2항)

3. 정상지가상승분

가. 정상지가변동률(법제2조제3호 및 영제2조)

국토의계획및이용에관한법률 제125조의 규정에 의하여 국토해양부장관이 조사한 연도별 또는 월별 평균지가변동률(해당 개발사업대상 토지가 속하는 시·군 또는 자치구의 평균지가변동률)로서 온나라부동산포털에서 확인할 수 있습니다.

나. 개발이익 산정시의 부담금 부과기간동안의 정상지가상승분(영제2조제5항)

“상기의 연도별 평균지가변동률”과 “같은 기간 동안의 정기에금이자율” 중 높은 값으로 적용합니다.

* 정기에금이자율 적용 (시기구분은 개발사업 인·허가시점기준임)

구분	1990.1.1.~ '00.05.10	'00.05.10 ~ '06.12.15	2006.12.15이후 ~
정기에금이자율	* 분기 2.4%, 연 10%	* 분기 2%, 연 8%	* 월 0.5%, 연 6%

다. 정상지가상승분 계산(영제2조)

부과기간이 1년 이내인 경우(연도 중에 부과개시시점 또는 부과종료시점이 속한 경우를 포함한다)에는 월별 정상지가상승분(각 월의 정상지가상승분은 해당 월 1일 현재의 지가에 그 월의 정상지가변동률의 곱하여 산정한다)을 합하여 산정한 금액을 당해 부과기간중의 정상지가상승분으로 하되,

월 중 일부기간의 정상지가상승분은 그 월의 정상지가상승분은 일 단위로 나누어 산정한 금액으로 한다.

- 정상지가상승분 = 각 연도의 정상지가상승분의 합계
- 각 연도의 정상지가상승분 = 당해 연도 1월1일 현재의 지가 × 정상지가변동률

4. 개발비용의 산정

개발비용이란(법제11조)

개발비용은 개발사업의 시행과 관련하여 지출된 다음 금액을 합하여 산출합니다.

- ① 순공사비(제세공과금을 포함한다)·조사비·설계비·일반관리비 및 기타 경비
- ② 관계 법령의 규정 또는 인가 등의 조건에 의하여 납부의무자가 공공시설 또는 토지 등을 국가 또는 지방자치단체에 제공하거나 기부한 경우에는 그 가액
- ③ 당해 토지의 개량비

구분		개발비용	비고
순공사비		해당 개발사업을 위하여 지출한 재료비·노무비·경비·제세공과금의 합계액	예정가격 결정기준 중 공사원가계산을 위한 재료비·노무비·경비의 산출 방법을 적용하여 산출하되, 정부표준품셈과 단가에 따른 금액
조사비		직접 해당 개발사업의 시행을 위한 측량비와 그 밖의 조사에 들어간 비용으로서 순공사비에 해당되지 아니하는 비용의 합계액	엔지니어링사업대가의 기준에 따라 산정한 금액
설계비		해당 개발사업의 설계를 위하여 지출한 비용	
일반관리비		해당 개발사업과 관련하여 관리활동 부문에서 발생한 모든 비용의 합계액	예정가격 결정기준과 요율을 적용하여 산정한 금액
그 밖의 경비	보상비	토지가액에 포함되지 아니한 개발사업구역의 건물·입목(立木)·영업권 등에 대한 보상비(건물 등에 대한 보상비에는 해당 개발사업을 시행하기 위하여 철거하는 건물의 가액이 포함)	
	부담금	다른 법령의 규정이나 개발사업에 대한 인가 조건 등에 따라 국가·지방자치단체에 납부한 부담금의 합계액.	
그 밖의 공제	기부채납시설가액	관계 법령의 규정 또는 인가등의 조건에 따라 납부 의무자가 국가 또는 지방자치단체에 기부하는 공공시설 또는 토지 등의 가액 공공시설 등의 가액은 토지의 가액에 그 시설의 조성원가를 합산한 가액 토지의 가액은 개시시점지가에 부과기간의 정상지가상승분을 합한 가액	
	개량비	개발사업을 시작하기 전에 부과 대상 토지를 개량하기 위하여 지출한 비용으로서 개시시점지가에 반영되지 아니한 비용	
	양도소득세액	부과 개시 시점 후 개발부담금을 부과하기 전에 토지나 사업의 양도 등으로 발생한 소득에 대하여 양도소득세가 부과된 경우에는 해당 세액 중 부과 개시 시점부터 양도 등의 시점까지에 상당하는 세액	

가. 개발비용의 산정기준

개발비용은 납부의무자가 해당 사업시행과 관련하여 지출한 개발비용을 합한 금액으로서 그 산출명세서와 증빙서류를 갖추어 제시한 금액으로 하며 산정기준은 다음과 같습니다.(영제12조제2항)

※ 개발비용의 판단기준

- ① 토지개발사업과 관련하여 지출한 비용(건축과 관련된 비용 등은 제외됩니다)
- ② 사업대상 토지에 투입되어 토지의 편익 또는 가치의 증진을 가져온 비용
- ③ 원칙적으로 개발사업 기간 내에 지출한 비용

나. 개발비용의 산정방법(영제12조3항 및 제4항)

개발비용은 설계도면과 사업현장확인을 통하여 공사원가계산을 최대한도로 인정하지만, 예외적으로 초과하여 지출한 경우에도 실제 투입된 다음의 비용을 인정하고 있습니다.

구분	개발비용 산정방법
공사원가 계산	<p>순공사비(재료비, 노무비, 경비)는 예정가격결정기준에 의하여 공사원가계산하여 산출합니다.</p> <p>조사비와 설계비는 엔지니어링사업대가의 기준에 의하여 산정합니다.</p>
실제투입 비용	<p>실제로 투입한 금액이 공사원가계산에 의하여 산출한 금액보다 초과하는 경우에도 다음에 해당하면 그 비용을 개발비용으로 인정할 수 있습니다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지방자치단체 또는 감면기관이 「지방재정법」 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따라 지출한 개발비용 2. 납부 의무자가 제시한 개발비용의 금액에 대하여 개발비용산정기준에 의뢰하여 개발비용 기준에 적합한 것으로 확인한 경우에는 그 개발비용 3. 「건설산업기본법」에 따라 등록을 한 건설업자와의 도급계약, 「엔지니어링기술 진흥법」 제4조에 따라 신고한 엔지니어링활동주체와의 엔지니어링사업계약 등 명백한 원인에 따라 지출한 비용을 근거로 산정한 개발비용

다. 개발비용 산출명세서 제출

납부의무자는 부과종료시점 이후 40일 이내에 설계서등 개발비용 산출 증명서류를 첨부하여 개발비용 산출명세서를 제출하여야 합니다. 대규모 개발사업의 경우 전체사업이 준공된 이후에 제출할 수 있습니다.(영제24조및영제25조의2)
개발비용 산출명세서를 기한내에 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 경우에는 200만원 이하의 과태료가 부과됩니다.(법제29조 및 영제29조)

라. 개발비용의 확인의뢰(시행령제12조 제5항)

납부 의무자가 제시한 금액의 사실 여부를 확인, 개발비용 인정한도를 초과하는 개발비용을 산출할 때, 해당 개발사업의 내용·성질 등이 특수하여 그 확인 또는 금액 산출이 곤란한 경우에는 개발비용산정기관에 그 확인 또는 금액 산출을 의뢰할 수 있습니다.

마. 개발비용산정기관(영제12조제4항제2호)

국토해양부 장관이 정한 다음의 요건을 갖춘 회사나 기관(훈령제12조)

구분		개발비용산정기관	개발비용검토키관
회사나 기관 (각 호 중 어느 하나)		1. 정부 또는 정부투자기관이 기본재산의 100분의 50이상을 출자 또는 출연한 연구기관	
		2. 「고등교육법」 제2조 각호에 따른 학교의 연구소 3. 「민법」 기타 다른 법령에 따라 주주관청의 허가를 받아 설립된 법인 4. 「공인회계사법」 제23조에 따라 설립된 회계법인 5. 「건설기술관리법」 제28조에 따라 등록된 종합감리 전문회사와 토목감리전문회사 6. 「엔지니어링기술진흥법」 제4조에 따라 신고된 엔지니어링활동동주체 7. 「기술사법」 제6조에 따라 등록된 기술사무소	
목적업무		정관의 목적조항에 개발비용산정업무가 등재	
인력보유 주1)	경력자 (개발비용산정업무 경력이 3년 이상)	2인 이상	2인 이상
	이공계 대학 학위소지자 또는 기사·산업기사 (토목·건축 분야)	2인 이상	3인 이상 (기사의 경우 4년 이상, 산업기사인 경우 7년 이상)
	상경대학 학위소지자	2인 이상	2인이상
기본재산 ^{주2)} (자본금 또는 기금)		1억원 이상	2억원

주1) 학교 연구소의 경우 2인 중 1인 이상은 교수(부교수, 조교수, 전임강사 포함) 이외의 자이어야 함
주2) 학교 연구소의 경우 기본재산은 위 기준의 50% 이상

(별표2) 공사원가계산서

공사명: 공사기간:

비목		구분	금액	구성비	비고	
순공사 원가	재료비	직접재료비 직접재료비 작업등(Δ) 부산물				
		소계				
	노무비	직접노무비 간접노무비				
		소계				
	경비	전력비 수도광열비 운반비 기계경비 특허권사용료 기술료 연구개발비 품질관리비 가설비 지급임차료 보험료 복리후생비 보관비 외주가공비 산업안전보건관리비 소모품비 여비·교통비·통신비 세금과공과 폐기물처리비 도서인쇄비 지급수수료 환경보전비 보상비 안전관리비 건설근로자퇴직공제부금 비 기타법정경비				
		소계				
		일반관리비[(재료비+노무비+경비)×()%]				
		이윤[(노무비+경비+일반관리비)×()%]				
		총원가				
		공시손해보험료보험가입대상공사부분의총원가×()%				

「예정가격작성기준」(회계예규 2200.04-160-7, 2010.4.15)

5. 개발부담금 감면(법제7조및시행령제6조)

가. 다음의 조건에 해당되면 개발부담금이 감면됩니다.

구분	대상기관	대상사업
제외 사업	<ul style="list-style-type: none"> 국가 지방자치단체 	<ul style="list-style-type: none"> 모든 사업 택지개발사업 등 시행령 제6조제1항에서 열거하고 있는 사업
	<ul style="list-style-type: none"> 모든 시행자 	<ul style="list-style-type: none"> 공장용지조성사업(수도권제외) 물류시설용지조성사업(수도권제외) 관광단지조성사업(수도권제외) 공장용지조성사업(중소기업창업지원법)
100% 경감	<ul style="list-style-type: none"> 지방자치단체 	<ul style="list-style-type: none"> 시행령 제6조제1항에서 열거하고 있는 사업이외의 사업
	<ul style="list-style-type: none"> 한국철도시설공단 	<ul style="list-style-type: none"> 철도역세권 및 철도연변 개발사업
	<ul style="list-style-type: none"> 교통안전공단 	<ul style="list-style-type: none"> 자동차관련시설부지조성사업
	<ul style="list-style-type: none"> 농업협동조합 및 중앙회 	<ul style="list-style-type: none"> 미곡종합처리장설치사업
	<ul style="list-style-type: none"> 한국컨테이너부두공단 	<ul style="list-style-type: none"> 컨테이너부두기능시설설치사업
	<ul style="list-style-type: none"> 항만공사 	<ul style="list-style-type: none"> 항만시설사업
	<ul style="list-style-type: none"> 한국철도공사 	<ul style="list-style-type: none"> 역시설 및 역세권개발사업
	<ul style="list-style-type: none"> 공공기관(공공기관의 운영에 관한 법률) 중 시행령 제6조제1항제1호의 공공기관 감면사업을 목적으로 설립된 지방공기업 및 지방공단(지방공기업법) 공기업과 조합(특별법) 중 제6조제1항제3호의 공기업과 조합 중소기업^{주)} 	<ul style="list-style-type: none"> 택지개발사업 등 시행령 제6조제1항에서 열거하고 있는 사업
50% 경감	<ul style="list-style-type: none"> 모든 시행자 	<ul style="list-style-type: none"> 공장용지조성사업(수도권제외) 물류시설용지조성사업(수도권제외) 관광단지조성사업(수도권제외)
		<ul style="list-style-type: none"> 국민주택 건설을 하기위한 택지개발사업(주택법 제2조제3호)

주) 중소기업의 경우 중소기업기본법 제2조제1항에 따른 요건을 갖추고 있음을 부과권자인 시군구에 직접 입증하여야 합니다.

나. 개별법에서 규정하고 있는 개발부담금의 면제 또는 감면규정

소기업 및 소상공인지원을 위한 특별조치법 제4조제2항에 따라 소기업중 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호의 규정에 따른 공장의 건축면적 또는 이에 준하는 사업장의 면적이 1천제곱미터 미만인 기업이	수도권외의 지역에서 공장을 신축, 증축 또는 이전하고자 하는 경우 소기업을 100분의 50이상 유치하는 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 또는 농공단지를 조성하는 경우
--	--

※ 이외에도 개별법에서 개발부담금 감면조항이 있을 수 있습니다.

다. 추정(법제16조 및 시행령제21조)

- 개발부담금 감면대상을 시행한후 특별한 사유없이 5년 이내에 당초의 목적용도로 이용하지 아니하거나 목적용도외로 토지를 양도하는 경우에는 감면한 개발부담금을 추정될 수 있습니다.

IV. 개발부담금의 납부 및 이의신청

개발부담금 납부 및 이의신청

1) 개발부담금 예정통지와 고지전 심사청구(영제15조)

납부의무자가 납부할 개발부담금을 사전에 검토할 수 있도록 예정통지를 해드립니다. 이에 대하여 이의가 있으시면 예정통지일 이후 15일 이내에 고지전 심사청구서를 작성하여 제출하시면 됩니다.

2) 개발부담금 고지 및 납부(법제14조,제15조 및 제21조)

개발부담금 납부기한 : 6개월(법제14조)

개발부담금을 납부기한 내에 납부하지 아니할 경우 국세징수법에 의한 가산금(3%)와 증가산금(월1.2%)를 추가로 납부하여야 합니다.(법제21조제2항)

독촉장을 받고도 지정된 기한까지 개발부담금 및 가산금등을 완납하지 아니한 때에는 국세채납처분에 따라 징수합니다.(법제22조)

3) 개발부담금의 물납(법제18조및영제22조)

부과대상토지와 그와 유사한 토지로서 당해 지방자치단체에서 직접 활용할 수 있거나 처분이 가능한 토지로 물납할 수 있습니다. 다만, 물납을 청구할 수 있는 토지의 가액은 해당 부담금 부과액을 초과할 수 없으며, 도시계획시설 및 특정용도로 사용이 제한된 토지의 물납은 받지 않으므로 해당 토지의 물납 가능여부부과권자인 시군구 담당 공무원에게 확인하시기 바랍니다.

4) 개발부담금의 납부연기 및 분할납부(법제20조및영제24조)

개발부담금의 납부가 곤란하다고 인정되는 경우등에 납부연기(3년이내) 또는 분할납부(5년이내)를 할 수 있습니다. 납부 유예기간에 대하여는 정기예금이자율(6%)에 해당되는 금액을 가산하여 징수하며, 담보제권이 요구될 수 있습니다.

5) 권리구제절차

구 분	행 정 심 판	행 정 소 송
청구권자	사업시행자	사업시행자
청구기간	◦납부고지일(처분이 있음을 안날)로부터 90일 이내 ※처분이 있는 날로부터 180일 경과시 청구못함	◦납부고지일(처분이 있음을 안날)로부터 90일 이내 ※처분이 있음을 안 날로부터 1년 경과시 청구못함
청구기관	중앙토지수용위원회	소재지관할지방법원(행정부)
(제결)기한	◦청구서를 받은 날부터 60일 이내(연장 30일 가능)	◦패소시 항소(상고)여부 : 판결문 접수된 날부터 14일 이내

개발부담금 길라잡이

인쇄일 2010년 7월

발행일 2010년 7월

발행처 국토해양부

편 집 국토해양부 토지정책과

02-2110-8280

*국토해양부의 승인없이 무단복제를 금합니다.

이 책자는 국토해양부 홈페이지(<http://www.mltm.go.kr>)에서
전자책자로 다운로드 받으실 수 있습니다.

이 책자의 내용은 법령의 개정으로 변경될 수 있습니다.

국토해양부
겉표지