

보 상 안 내 문

□ 편입토지 분할

- 공익사업지구에 편입되는 토지의 면적을 확정하기 위하여 『공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률』 제87조의 규정에 의거 사업시행자가 토지소유자를 대위하여 관할 토지소재지 시장·군수에게 토지 분할을 신청하였습니다.(편입지번의 토지대장 발급 및 손실보상 업무에 필요)

□ 보상금 결정·지급

- 토지 및 물건에 대한 보상금은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』에 의한 자격을 갖춘 3인(해당 시·도지사와 토지소유자가 모두 감정평가법인을 추천하지 아니하거나 시·도지사 또는 토지소유자 어느 한쪽이 감정평가법인을 추천하지 아니하는 경우에는 2인)의 감정평가업자가 공시기준일부터 가격시점까지의 관계 법령에 따른 그 토지의 이용계획, 지가 변동율, 생산자물가상승률과 그 밖에 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황 등을 고려하여 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 결정·지급합니다.
- 영농손실액, 분묘이전비, 주거이전비, 이사비 등은 『공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 ‘토지보상법’이라 함)』의 규정에 의거 산정된 금액을 지급합니다.

□ 영농손실액 보상

- 공익사업시행지구에 편입되는 농지의 경작농민에 대하여는 그 편입면적에 도별 연간 농가평균 단위경작면적당 농작물 총수입의 직전 3년간 평균의 2년분을 곱하여 산정한 금액을 영농손실액으로 보상하며,
- 국토교통부장관이 농림축산식품부장관과의 협의를 거쳐 관보에 고시하는 「농작물실제 소득인정기준」에서 정하는 바에 따라 실제소득을 입증하는 자가 경작하는 편입농지에 대해서는 그 면적에 단위경작면적당 3년간 실제소득 평균의 2년분을 곱하여 산정한 금액을 영농손실액으로 보상합니다.

□ 영업손실 보상

- 공익사업의 시행으로 인하여 영업을 폐업하거나 휴업함에 따른 영업손실에 대하여는 사업인정고시일등 전부터 적법한 장소에서 인적·물적 시설을 갖추고 계속적으로 행하고 있는 영업이어야 하며, 영업을 행함에 있어서 관계법령에 의한 허가·면허·신고 등을 필요로 하는 경우에는 사업인정고시일등 전에 허가 등을 받아 그 내용대로 행하고 있는 영업이어야 보상이 가능합니다.

□ 잔여지 매수청구

- 공익사업에 편입되고 남는 토지를 종래의 목적대로 사용하는 것이 현저히 곤란할 때에는 토지보상법 제74조에 의거 당해 토지소유자는 사업시행자 또는 중앙토지수용위원회에 잔여지를 매수하여 줄 것을 청구할 수 있습니다.
- ※ 잔여지 매수청구를 하시면 토지보상법 관련 규정에 의거 심사 후 매수여부를 결정합니다.

□ 이의신청 등 절차

- 우리 청에서 제시하는 손실보상금으로 협의가 성립되지 않을 경우에는 『토지보상법』 제28조에 의거 중앙토지수용위원회에 수용재결을 신청하게 되며, 이 경우 중앙토지수용위원회에서 선정한 감정평가업자에 의하여 다시 감정평가를 받을 수 있습니다.
- 수용재결에 대하여 이의가 있을 때에는 토지보상법 제83조제3항의 규정에 따라 재결서의 정보를 받은 날부터 30일 이내에 중앙토지수용위원회에 이의신청을 할 수 있으며, 수용재결에 불복할 때에는 토지보상법 제85조제1항의 규정에 따라 수용재결서를 받은 날부터 90일 이내에 행정소송을 제기할 수 있습니다.
- 다만, 이의신청을 거친 경우에는 토지보상법 제85조제1항의 규정에 따라 이의신청에 대한 이의재결서를 받은 날부터 60일 이내에 행정소송을 제기할 수 있습니다.

□ 양도소득세 감면

- 농지소재지에 대통령령이 정하는 거주자가 8년 이상 계속하여 직접 경작한 토지의 양도로 인하여 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세 전액을 감면 받을 수 있습니다.
(조세특례제한법, 다만 양도소득세 연간 감면한도액은 적용됨)
- 따라서 대상자는 보상금 수령 후 우리 청에서 양도소득세 감면용 토지수용확인서를 발급(전화신청 가능 함)받아 관할 세무서에 신고하시기 바랍니다.

□ 대체취득 부동산의 비과세(취득세)

- 토지 등의 보상금을 수령한 날로부터 1년 이내에 대체부동산 취득 시에는 수용되는 부동산 가액 범위 내에서 취득세를 부과하지 아니합니다.
- 따라서 대상자는 대체부동산 취득 후 계약서를 첨부하여 우리 청에서 지방세 감면용 대체취득 확인서를 발급(전화신청 가능함)받아 관할 시·군에 제출하시면 됩니다.
(지방세특례제한법, 다만 부재지주 등의 면제 제한 등은 별도 전문가와 상의)

※ 세제안내에 관한 내용은 일반적인 사항을 설명한 것이므로 관련법령 개정 또는 사안에 따라 다르게 적용 될 수 있으니 구체적인 사항에 대하여는 관할세무서 또는 시·군 세무과로 반드시 확인·문의하시기 바랍니다.

※ 기타 궁금하신 사항은 앞 공문서 담당자에게 문의하시면 성실히 답변하여 드리겠습니다.