

---

# 광주역세권 도시개발사업 대 토 보 상 안 내 문

---

2016. 11



## **광주역세권 도시개발사업(수용구역) 대토보상 추진일정**

■ 대토보상은 토지소유자 여러분의 자율적인 선택에 따라 신청하는 것으로 사업시행자는 아래와 같은 일정으로 대토보상 업무를 추진할 예정이오니, 관련일정을 숙지하시어 대토보상 신청에 참고하시기 바랍니다.

### **■ 대토보상 일정**

- 대토신청서 접수 : 2016.11.10~2016.11.25
- 대 상 자 통지 : 2016.11.28~30(등기우편)
- 계 약 체 결 : 2016.12.02~2016.12.16

■ 대토보상에 관해 궁금하신 사항은 경기도시공사 미래전략처 광주역세권사업단으로 문의하여 주시기 바랍니다.

(☎031-764-0043)

■ 대토공급시기 : 2018년 하반기 이후 공급예정

(사업시행자의 사업추진 일정에 따라 변경 될 수 있음)

## ❀ 유의사항 ❀

1. 대토보상 신청토지에 대한 협의보상 계약체결시에는 당해 사업지구의 토지이용계획 변경가능성 등의 사유로 대토로 공급하는 토지의 위치·가격·면적 등 제반공급조건을 확정할 수 없어 불가피하게 예정조건을 알려드리며 실제로 공급이 가능한 시기에 확정된 조건을 알려드릴 수 밖에 없음을 양지하시기 바랍니다.

※ 일정금액의 토지보상금에 대하여 공사가 제시한 예정조건 토지에 대한 대토보상을 신청하고 매매계약체결 이후 예정조건 토지에 대한 토지이용계획(변경) 등이 확정되면 공급조건에 의거 토지를 공급받으시는 것으로 이해하시기 바랍니다.

2. 협의보상계약체결시에는 보상금 중 대토신청보상금만큼 지급을 유예하고 대토보상 공급토지 공급체결시 지급유예한 보상금을 대토보상 공급토지 공급대금의 일시납입금으로 상계처리하게 됩니다.

(☞ 협의보상에 의한 대토보상 용지매매계약과 대토보상 공급토지 공급계약 등 두 번의 계약 체결)

※ 동일 대토보상 공급토지에 대토보상 신청자가 경쟁이 있는 경우 공급이 가능한 시기에 우선순위에 의거 공급대상자 1인을 선정함에 따라 대토보상 신청자 중 낙첨자가 발생할 수 있음을 유의하시고 신청하시기 바랍니다. 단, 낙첨자중 대토보상 공급토지 잔여 필지에 대하여 대상자격에 부합하는 경우 공급안내기간내 공급신청이 가능합니다.

3. 보상금 지급을 유예하는 대신 대토보상 용지매매계약에 따른 보상금지급일 또는 보상금지급이 없는 경우 해당토지의 소유권이전등기 접수일로부터 대토로 받는 대토보상 공급토지의 공급계약체결일까지 협의보상계약체결 당시를 기준으로 한 토지보상법 제63조 제9항 제2호 가목에 따른 이자율(3년 만기 정기예금 이자율과 3년 만기 국고채 금리 중 높은 이율)을 적용한 이자를 가산하여 지급합니다. (단, 이자에 대한 소득세는 원천징수)
4. 보상금 지급을 유예하더라도 당해 토지의 소유권을 사업시행자에게 이전 및 인도해 주셔야 함을 유의하시기 바랍니다.

## ❀ 용어의 정리 ❀

1. “대토보상 매매대금”이란 토지보상금을 현금 또는 채권으로 지급받지 아니하고 대토보상 신청 이후 대토보상 용지매매계약체결 시 지급 유예 받기로 한 토지보상금을 말한다.
2. “대토보상 신청토지”란 토지보상금을 현금 또는 채권으로 지급받지 아니하고 대토보상 공급토지로 보상받기로 하고 용지매매계약을 체결 하는 대상토지
3. “대토보상 공급토지”란 대토보상 매매대금 지급 유예 후 공익사업의 시행으로 조성하는 토지로 보상 및 공급하는 토지를 말한다.
4. “대토보상금”이란 대토보상 매매대금에 지급이자<sup>1)</sup>를 포함한 금액으로 대토보상 공급토지 공급계약 체결 시 결정되는 대토보상 권리가액을 말한다.

1) 4호에서의 지급이자는 대토신청 용지매매계약에 따른 보상금지급일 또는 보상금지급이 없는 경우 해당토지의 소유권이전등기 접수일로부터 대토로 받는 공급토지의 공급계약체결일까지 협의보상계약체결 당시를 기준으로 한 토지보상법 제63조 제9항 제2호 가목에 따른 이자율(3년 만기 정기예금 이자율과 3년 만기 국고채 금리 중 높은 이율)을 적용한 이자를 말함

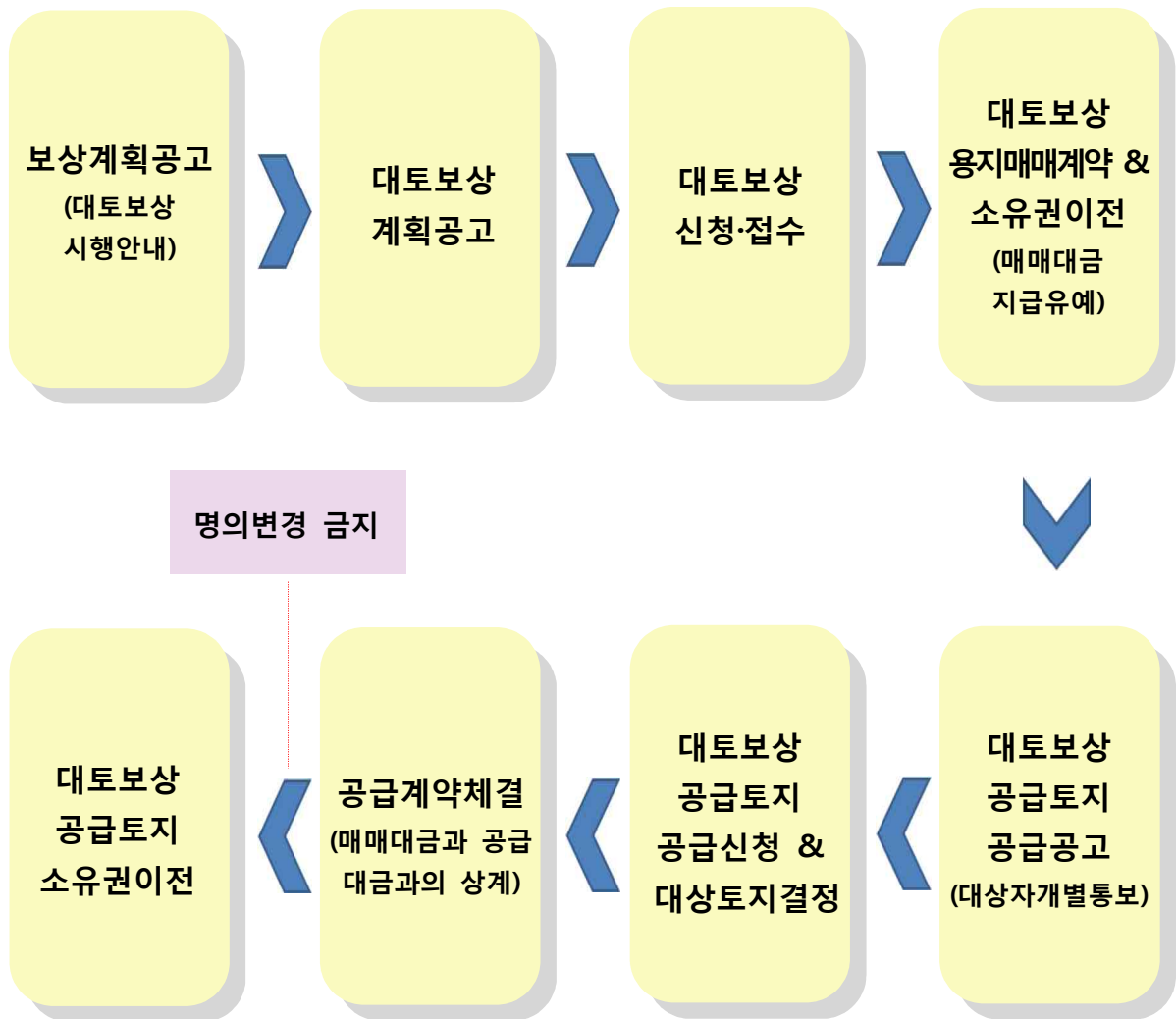
5. “대토보상 공급토지 추정공급가격”이란 사업시행자가 대토보상을 하기로 결정하여 공고한 토지에 대하여 대토보상 매매계약체결을 위해 토지조성이 완료된 상태의 용도지역과 토지이용계획 등을 고려한 조건부 감정가격을 말한다.
6. “대토보상 용지매매계약”이란 매매계약에 의해 대토보상 매매대금 지급을 유예하고 대토보상 공급토지로 대토보상 매매대금을 보상하기로 체결하는 계약을 말한다.

# 1

## 대토보상 개요

- 대토보상이란, 토지소유자가 원하는 경우 사업시행자가 해당 공익사업의 합리적인 토지이용계획 등을 고려하여 보상금을 현금 또는 채권으로 지급하는 대신 "그 공익사업의 시행으로 조성한 토지"로 보상하는 제도.

### □ 대토보상 절차



## 2

## 대상자 및 우선순위

### □ 대상자

- 광주역세권 도시개발구역내 소재 토지소유자로서 건축법 제57조제1항에 따른 대지분할제한면적 이상(지분포함)의 토지를 사업시행자에게 협의에 의해 양도한 경우로서 대토보상을 신청한 자

※ 건축법상 대지분할 제한면적

주거지역 60㎡, 상업·공업지역 150㎡, 녹지지역 200㎡, 기타지역 60㎡

- 양도한 지분면적이 대지의 분할제한 면적 미만인 경우에는 그 미만 소유자 전부 또는 일부의 지분면적합계가 대지의 분할제한 면적 이상인 경우에는 해당 소유자 공동명의로 대토를 공급 가능
- 대토보상 매매대금(지급이자<sup>1)</sup> 제외)이 대토보상 공급토지 추정공급 가격의 100/130이상이어야 대토보상 용지매매계약체결이 가능(1필지의 대토를 수인이 신청한 경우 각 지분을 기준)하며 대토보상 공급토지 공급계약 시 대토보상금(지급이자 포함)의 130%에 해당하는 면적까지 대토공급이 가능합니다.(단, 1인 1필지를 기준으로 준주거용지 1,100㎡를 초과할 수 없음)

1) 지급이자란 대토신청 용지매매계약에 따른 보상금지급일 또는 보상금지급이 없는 경우 해당토지의 소유권이전등기 접수일로부터 대토로 받는 공급토지의 공급계약체결일까지 협의보상계약체결 당시를 기준으로 한 토지보상법 제63조 제9항 제2호 가목에 따른 이자율(3년 만기 정기예금 이자율과 3년 만기 국고채 금리 중 높은 이율)을 적용한 이자를 말함

※ 양도소득세 이연 등은 대토보상 신청금액(지급이자 제외) 기준

※ 준주거용지 공급가격 : 감정가격 × 평균낙찰률(최대120%)

※ 대토보상 공급토지의 감정가격에 평균낙찰률을 곱한 공급가격이 대토보상금(지급이자 포함)의 130%를 초과하는 경우 공급계약 불가

예시) 대토보상금×130% ≥ 대토보상 공급토지 공급가격(평균낙찰률 적용)

→ 공급계약 가능

대토보상금×130% < 대토보상 공급토지 공급가격(평균낙찰률 적용)

→ 공급계약 불가

## □ 우선순위

- 대토보상 신청 접수결과 대토공급 물량 한도액 초과시 우선순위를 적용하며 실제로 공급이 가능한 시기에 대토보상 신청자의 신청서를 심사하여 대토보상 공급토지에 경쟁이 있을 경우에도 우선순위 적용

※ 동일 대토보상 공급토지에 대토보상 신청자가 경쟁이 있는 경우 공급이 가능한 시기에 우선순위에 의거 공급대상자 1인을 선정함에 따라 대토보상 신청자 중 낙첨자가 발생할 수 있음을 유의하시고 신청하시기 바랍니다. 단, 낙첨자중 대토보상 공급토지 잔여 필지에 대하여 대상자격에 부합하는 경우 공급안내기간내 공급신청이 가능합니다.

※ 대토공급 물량 한도액 : 433억원

- 1순위 : **현지인으로서 보상채권으로 보상 받을 자**  
(경쟁할 경우 총 토지보상금 중 보상채권과 대토보상의 합계금액 비율이 높은 자)
- 2순위 : **현지인으로서 보상채권으로 보상 받지 않은 자**  
(경쟁할 경우 총 토지보상금 중 대토보상 금액 비율이 높은 자)
- 3순위 : **부재부동산 소유자**  
(경쟁할 경우 총 토지보상금 중 대토보상 금액비율이 높은 자)
- ※ **부재부동산 소유자의 경우 채권보상분을 제외한 현금보상분(1억원 한도)에 대해서만 대토보상 신청 가능**
- ※ 보상채권과 대토보상의 합계액이 30억원 이상인 경우 토지보상금 전부를 보상채권과 대토보상으로 받은 것으로 간주.
- ※ 채권 등의 금액비율 및 대토보상 비율이 동일한 경우 추첨으로 결정

### 【현지인과 부재부동산 구분】

- \* **현지인** : 토지보상법 시행령 제26조 규정에 의한 부재부동산 소유자가 아닌 분
- \* **부재부동산 소유자** : 사업인정고시일(2015. 9. 25일) 1년 이전부터 당해지역에 계속하여 주민등록을 하지 아니거나 영업을 하지 아니한 토지소유자

#### ☞ 당해지역 범위

- 경기도 광주시 송정동, 광남동, 경안동 (법정동 포함)
- 경기도 광주시 초월읍, 남한산성면, 오포읍, 성남시
- 해당 토지의 경계로부터 직선거리로 30km 이내의 지역도 당해지역에 포함

### 3

## 대토보상 용지매매계약체결 및 소유권이전

- 대토보상대상자로 결정되어 통보를 받은 후 당해 계약기간내에 대토보상에 대한 용지매매계약을 체결하여야 하며, 계약체결시 사업시행자로 소유권을 이전하는 데 필요한 서류를 제출하셔야 합니다.
- 계약체결시에는 대토를 신청한 대토보상 매매대금은 그 지급을 유예하고, 대토보상 공급토지 공급시 지급유예한 매매대금을 공급토지 공급대금의 일시납입금으로 상계처리 한다는 내용의 특약을 부기하며 최초 공급하는 동일한 유형의 공급조건과 같도록 매각 대금을 납부약정일 이전에 납부하는 경우에는 사업시행자가 정하는 방법과 비율에 따라 산정한 금액을 할인하여 수납(정산)합니다.

## 4

## 대토보상 토지 및 공급기준, 가격

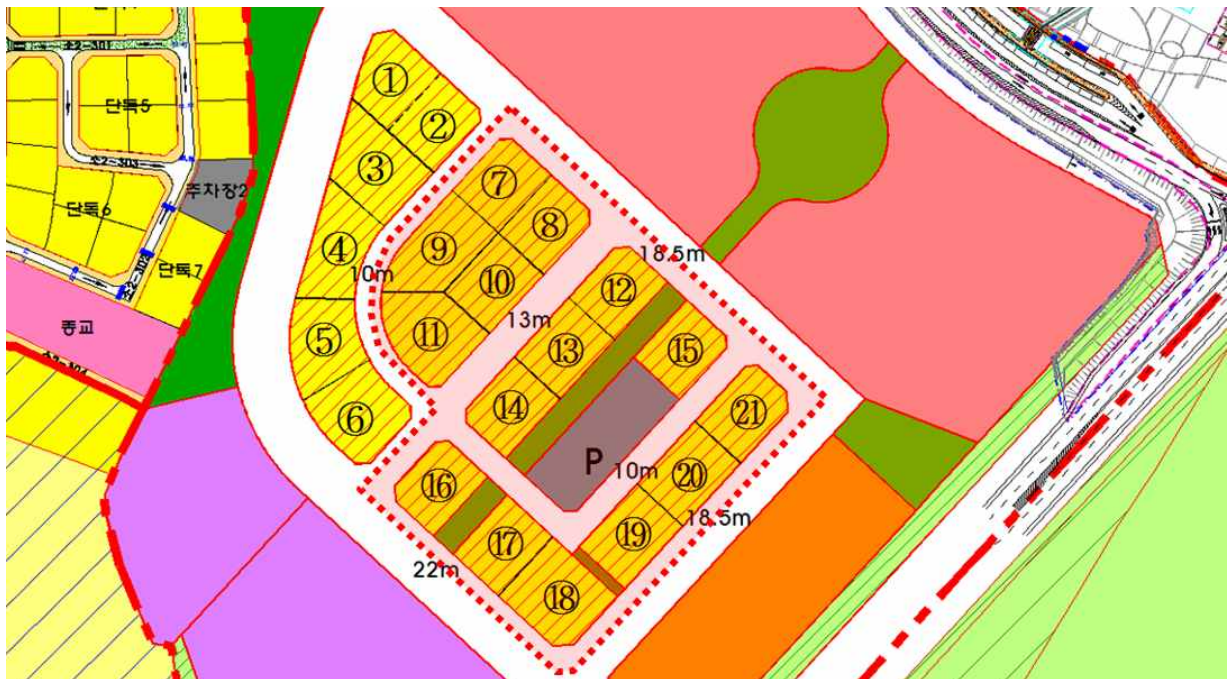
- 광주역세권 도시개발사업지구 토지이용계획과 사업계획 등을 고려하여 용도별 공급한도내에서 대토보상 공급토지를 공급합니다.

| 연<br>번 | 구<br>분 | 가<br>구<br>·<br>획지번호 | 대토보상<br>규모(m <sup>2</sup> ) | 추정단가<br>(천 원/m <sup>2</sup> ) | 대토보상금액<br>(백만원) | 1인당<br>대토보상<br>기준면적(m <sup>2</sup> ) | 1인당<br>대토보상<br>신청가능금액<br>(백만원) | 공급<br>예정<br>시기 |
|--------|--------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------|
| 1      | 준주거용지  | 준주거-⑦               | 720                         | 3,730                         | 2,686           | 33~720                               | 123~2,686                      | 2018년<br>이후    |
| 2      | “      | 준주거-⑧               | 717                         | 3,730                         | 2,674           | 33~717                               | 123~2,674                      | “              |
| 3      | “      | 준주거-⑨               | 949                         | 3,140                         | 2,980           | 33~949                               | 104~2,980                      | “              |
| 4      | “      | 준주거-⑩               | 744                         | 3,510                         | 2,611           | 33~744                               | 116~2,611                      | “              |
| 5      | “      | 준주거-⑪               | 1,014                       | 3,650                         | 3,701           | 33~1,014                             | 120~3,701                      | “              |
| 6      | “      | 준주거-⑫               | 717                         | 3,840                         | 2,753           | 33~717                               | 127~2,753                      | “              |
| 7      | “      | 준주거-⑬               | 744                         | 3,620                         | 2,693           | 33~744                               | 119~2,693                      | “              |
| 8      | “      | 준주거-⑭               | 738                         | 3,690                         | 2,723           | 33~738                               | 122~2,723                      | “              |
| 9      | “      | 준주거-⑮               | 720                         | 3,840                         | 2,765           | 33~720                               | 127~2,765                      | “              |
| 10     | “      | 준주거-⑯               | 729                         | 3,720                         | 2,712           | 33~729                               | 123~2,712                      | “              |
| 11     | “      | 준주거-⑰               | 744                         | 3,610                         | 2,686           | 33~744                               | 119~2,686                      | “              |
| 12     | “      | 준주거-⑱               | 1,038                       | 3,690                         | 3,830           | 33~1,038                             | 122~3,830                      | “              |
| 13     | “      | 준주거-⑲               | 792                         | 3,580                         | 2,835           | 33~792                               | 118~2,835                      | “              |
| 14     | “      | 준주거-⑳               | 792                         | 3,580                         | 2,835           | 33~792                               | 118~2,835                      | “              |
| 15     | “      | 준주거-㉑               | 752                         | 3,730                         | 2,805           | 33~752                               | 123~2,805                      | “              |

- 1) 위의 대토보상 공급토지의 감정가격은 추정치로 토지조성이 완료된 상태의 용도지역과 토지이용계획 등 조건하에 실시한 조건부 감정평가 추정 금액입니다.
- 2) 실제 대토보상 공급토지의 공급시 공급가격 설정을 위한 감정평가를 별도 실시(가격 변경될 수 있음)하게 되며 "감정가격에 평균낙찰률(낙찰가격/감정가격)을 곱한 가격"으로 공급합니다. ※ 평균낙찰률이 120%를 초과하는 경우 평균낙찰률을 120%로 적용합니다.
- 3) 준주거용지 대토보상 공급토지의 규모·면적·위치·용적률·건폐율·공급 예정시기 등은 사업계획변경, 사업일정변경 등으로 추후 변경될 수 있으며 대토보상 공급필지 주변 토지 이용계획은 변경 될 수 있습니다.

○ 광주역세권 도시개발사업 대토보상 공급토지 위치도

| 구분                      | 용도        | 획지    |                     | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%) | 공급<br>시기    | 사용<br>시기 |
|-------------------------|-----------|-------|---------------------|------------|------------|-------------|----------|
|                         |           | 위치    | 면적(m <sup>2</sup> ) |            |            |             |          |
| 광주역세권<br>도시개발사업<br>수용구역 | 준주거<br>용지 | 준주거-⑦ | 720                 | 70         | 400        | 2018년<br>이후 | 미정       |
|                         |           | 준주거-⑧ | 717                 |            |            |             |          |
|                         |           | 준주거-⑨ | 949                 |            |            |             |          |
|                         |           | 준주거-⑩ | 744                 |            |            |             |          |
|                         |           | 준주거-⑪ | 1,014               |            |            |             |          |
|                         |           | 준주거-⑫ | 717                 |            |            |             |          |
|                         |           | 준주거-⑬ | 744                 |            |            |             |          |
|                         |           | 준주거-⑭ | 738                 |            |            |             |          |
|                         |           | 준주거-⑮ | 720                 |            |            |             |          |
|                         |           | 준주거-⑯ | 729                 |            |            |             |          |
|                         |           | 준주거-⑰ | 744                 |            |            |             |          |
|                         |           | 준주거-⑱ | 1,038               |            |            |             |          |
|                         |           | 준주거-⑲ | 792                 |            |            |             |          |
|                         |           | 준주거-⑳ | 792                 |            |            |             |          |
|                         |           | 준주거-㉑ | 752                 |            |            |             |          |



※ 대토보상 공급토지 : 준주거용지 획지번호 ⑦~㉑ (주차장용지 제외)

○ 대토보상 공급토지는 각 용도별로 공급이 가능한 시기에 순차적으로 일간신문에 공급기준 등을 공고하며, 대토보상계약을 체결하신 분에게는 개별적으로 안내하여 드릴 예정입니다.

\* 주소변경시 반드시 사업시행자에게 알려주시기 바랍니다.

## ○ 대토보상 공급토지 공급 기준

- 대토보상 공급토지는 1인 1필지를 기준으로 공급하되 준주거용지 1,100㎡를 초과할 수 없음
  - ※ 대토보상금의 130%이하에 해당하는 면적까지 수의계약에 의한 대토보상 공급토지 공급(대토보상 공급토지 면적에 따른 공급가격이 대토보상금의 130%를 초과하는 경우 공급계약이 불가함을 유의하시기 바랍니다)
- 대토의 1필지 면적이 상기 1인당 공급면적을 초과하는 경우 또는 대토의 공급가격이 대토보상금을 초과하는 경우에는 수인이 공동으로 신청 가능
- 대토보상 공급토지 공급 가능시기에 필지별로 공급신청을 받아 우선순위에 따라 공급(손실보상협의 시 대토보상계약으로 기 신청받은 대토보상 신청서로 우선순위 결정)계약하되 경합시 추천으로 공급대상자를 결정하며, 낙첨자는 미공급 잔여 대토보상 공급토지에 대하여 대상자격에 부합하는 경우 공급안내기간내 공급신청 및 공급계약체결이 가능합니다.
  - \* 다만, 대토보상 공급토지 공급 추천결과 대토보상 공급토지 공급대상자로 결정된 후에 공급계약을 체결하지 않은 경우에는 이후 공급을 신청할 수 없음에 유의 하시기바랍니다.
- 공급계약 체결시에는 지급 유예한 매매대금을 대토보상 공급토지 공급대금의 일시납입금으로 상계처리하며, 과부족에 대해 정산.

## ○ 대토보상 공급가격

- 준주거용지 : 감정가격 × 용도별 평균낙찰률

\* 평균낙찰률 : 일반경쟁입찰 대상토지(생활대책용지 등 특별공급분 제외)를 50% 이상(면적기준) 최초 매각공고한 후 유찰된 토지를 제외한 낙찰된 토지의 낙찰가격 총합을 당해 토지감정가격 총합으로 나눈 값

☞ 평균낙찰률이 120%를 초과하는 경우 평균낙찰률을 120%로 적용

- 기타 대토보상을 위한 공급토지 공급은 관련법령 및 지침 등이 정하는 절차 및 기준에 따르며, 실제 공급이 가능한 시기에 구체적으로 안내할 예정.

## 5

## 현금보상 전환

○ 현금보상 전환은 대토보상을 받는 것을 포기하고 현금으로 보상을 신청하는 것을 의미.

○ 다음과 같은 사유 발생시 현금보상으로 전환

(단, 지급 유예한 대토보상 매매대금에 협의보상 계약체결에 따른 보상금 지급일 또는 보상금지급이 없는 경우 해당토지의 소유권이전등기 접수일로부터 대토보상 공급토지 공급계약체결일 또는 현금보상 전환일까지 다음의 이자율을 적용한 이자를 가산하여 드리며, 이자는 공급계약체결시 또는 현금보상 전환시에 원천징수분을 제외하고 일괄 지급)

| 현금보상 전환 사유                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 적용이자율                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 당해 사업계획의 변경 등으로 불가피하게 대토보상 공급토지를 공급할 수 없는 경우</li> <li>■ 대토보상 공급토지의 공급가격이 대토보상금의 130%를 초과하여 공급계약체결이 불가능한 경우</li> <li>■ 토지소유자가 다음 어느 하나에 해당 되어 현금보상을 요청하는 경우               <ul style="list-style-type: none"> <li>① 국세 및 지방세의 체납처분 또는 강제집행을 받는 경우</li> <li>② 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상 해외에 체류하려는 경우</li> <li>③ 대토보상계약 체결일로부터 1년이 경과한 후 토지소유자가 요청한 경우</li> <li>④ 토지소유자의 채무변제를 위하여 현금보상이 부득이한 경우</li> <li>⑤ 그 밖에 부상이나 질병의 치료 등을 위하여 현금보상이 부득이 하다고 명백히 인정되는 경우</li> </ul> </li> </ul> | <p>토지보상법 제63조 제9항 제2호 가목에 따른 이자율</p> <p>(3년 만기 정기예금이자율과 3년 만기 국고채 금리 중 높은 이자율)</p> |

○ 대토보상을 신청하였으나 부득이한 사유로 중도에 현금보상을 신청하고자 할 경우에는 그 사유와 함께 현금보상전환 신청서를 사업시행자에게 제출하셔야 합니다.

(신청양식은 접수장소에 비치)

## 6

## 전매금지

- 토지로 보상받기로 결정된 권리는 그 용지매매계약의 체결일부터 공급 토지의 소유권 이전등기를 완료할 때까지 **전매**(매매, 증여, 그 밖의 권리의 변동을 수반하는 일체의 행위를 포함하되, 상속 및 「부동산투자회사법」에 따른 개발전문 부동산투자회사에 현물출자는 제외)할 수 없습니다.
- 이 전매금지 규정을 위반한 경우 현금보상액에 대해서는 당초 체결한 용지매매계약에 따른 보상금지급일 또는 보상금지급이 없는 경우 해당토지의 소유권이전등기 접수일로부터 전매금지 위반에 따른 현금지급일까지 용지매매계약에 따른 현금지급일 등 당시 토지보상법 제63조 제9항 제1호 가목에 따른 이자율(3년 만기 정기예금 이자율)의 2분의 1을 적용함에 유의하시기 바랍니다.

## 7

## 양도소득세 등 세제안내

대토보상과 관련한 세제가 복잡하므로 반드시 **관련법 개정 추이** 및 **세무사 등 전문가와의 상담을 통해 제반사항을 충분히 숙지하여 불이익을 받는 일이 없도록**하시기 바랍니다.

### 조세특례제한법 제77조의2(대토보상에 대한 양도소득세 과세특례)

- ① 거주자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업의 시행으로 해당 사업지역에 대한 사업인정고시일(사업인정고시일 전에 양도하는 경우에는 양도일)부터 소급하여 2년 이전에 취득한 토지등을 2018년 12월 31일 이전에 해당 공익사업의 시행자에게 양도함으로써 발생하는 양도차익으로서 토지등의 양도대금을 같은 법 제63조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 해당 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상(이하 이 조에서 "대토보상"이라 한다)받는 부분에 대해서는 대통령령으로 정하는 바에 따라 양도소득세의 100분의 15에 상당하는 세액을 감면받거나 양도소득세의 과세를 이연받을 수 있다. <개정 2013.1.1., 2014.12.23., 2015.12.15.>
- ② 제1항은 해당 공익사업의 시행자가 대통령령으로 정하는 방법으로 대토보상 명세를 국세청에 통보하는 경우에만 적용한다.
- ③ 제1항에 따라 양도소득세를 감면받거나 과세이연받은 거주자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 감면받거나 과세이연받은 세액 및 이자 상당 가산액을 양도소득세로 납부하여야 한다. <개정 2014.12.23.>
  - 1. 대토보상받기로 한 보상금을 현금으로 받는 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생하는 경우
  - 2. 대토보상으로 취득하는 토지에 관한 소유권이전등기의 등기원인이 대토보상으로 기재되지 아니하는 경우
- ④ 제1항에 따른 감면이나 과세이연을 받으려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 신청하여야 한다. <개정 2014.12.23.>
- ⑤ 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하는 경우 대토보상의 요건 및 방법, 감면받거나 과세이연받은 세액의 납부 사유 및 방법, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## ○ 양도소득세액 과세이연 대상 (조세특례제한법 제77조의2 제1항)

사업인정고시일부터 소급하여 2년 이전에 취득한 토지 등을 2018년 12월 31일 이전까지 시행자에게 양도함에 있어 토지 등의 양도대금 전부 또는 일부를 해당 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상받는 경우 양도소득세를 과세이연 받을 수 있습니다.

\* 양도소득세 이연 : 대토보상 신청토지에 대한 협의 양도시 양도소득세를 납부하지 않고 추후 대토로 받은 공급토지를 처분할 때에 종전 과세 이연금액에 상당하는 양도소득세를 포함하여 일괄 납부하는 것

## ○ 과세이연금액의 과세시기 (조세특례제한법 시행령 제73조 제1항)

과세이연을 받은 경우 대토보상 공급토지를 양도할 때 대토의 취득가액에서 과세이연 금액을 뺀 금액을 취득가액으로 보아 양도소득세를 과세합니다.

\* 대토양도시 장기보유특별공제 계산기간은 대토의 취득시기부터 양도시기까지입니다.

## ○ 과세이연 상당세액과 가산액 납부 (조세특례제한법 시행령 제73조 제4항)

다음 어느 하나에 해당하면 과세이연금액에 상당하는 세액과 이자상당가산액(조세특례제한법 시행령 제63조 제9항 준용)을 양도소득세로 납부하여야 합니다.

- 대토보상 용지매매계약 체결일부터 소유권이전등기를 완료할 때까지 전매금지를 위반함에 따라 대토보상이 현금보상으로 전환된 경우
- 해당 대토에 대한 소유권 이전등기를 완료한 후 3년 이내에 해당 대토를 양도한 경우

○ 과세이연 상당세액 납부(조세특례제한법 시행령 제73조 제5항)

다음 어느 하나에 해당하면 과세이연금액에 상당하는 세액을 양도소득세로 납부하여야 합니다.

- 해당 대토에 관한 소유권 이전등기의 등기원인이 “대토보상”으로 기재되지 아니한 경우
- 대토보상 용지매매계약의 체결일부터 소유권이전등기를 완료할 때까지 전매 제한을 위반함에 따라 대토보상이 현금보상으로 전환된 경우 외의 사유로 현금보상으로 전환된 경우
- 해당 대토를 증여하거나 그 상속이 이루어지는 경우

**8**

**기타 안내사항**

- 대토보상 및 대토보상자에 대한 대토보상 공급토지 공급 등과 관련하여 안내문에 언급되지 않은 사항에 대하여는 관련 법령 및 사업시행자 내부기준 등에 따릅니다.
- 대토보상 신청자의 주소지가 변경될 경우 변경된 주소와 연락처를 반드시 사업시행자에게 알려주시기 바랍니다. 변경된 주소지를 신고하지 않음으로써 향후 안내문 등이 송달되지 못하여 발생하는 손해는 사업시행자측에서 책임지지 않습니다. [붙임1. 계약자정보 변경 신청서]
- 기타 궁금하신 사항은 경기도시공사 미래전략처 광주역세권사업단(☎ 031-764-0043)으로 문의하여 주시기 바랍니다.

## 계약자정보 변경 신청서

☐ 당초(현재)

계약자 성명 :  
주소 :  
전화번호 :

☐ 변경

계약자 성명 :  
주소 :  
전화번호 :

본인은 광주역세권 도시개발사업지구내 가지번 \_\_\_\_\_ 의  
(도면번호)

대토보상 용지매매계약건과 관련하여 위와 같이 계약자 정보변경을 요청  
합니다.

20      년      월      일

계약자 (인)

붙임 : 계약자 주민등록등본 1부.

경기도시공사 사장 귀하