

영농승계의 첫걸음 증여세·상속세 절세

기본 개념과 사례 중심 | 2시간 zoom 강의

한국농수산대학교

오늘의 목표

1

상속과 증여의 차이를 말할 수 있다

2

세금 계산의 기본 흐름을 따라갈 수 있다

3

영농승계 특례의 핵심 요건을 구분할 수 있다

4

우리 농장의 승계 준비표를 작성할 수 있다

승계는 농장 전체를 넘기는 일

토지만 넘기면 영농승계가 끝날까?

토지·시설·가축·농기계·예금·채무·경영권·기술과 거래처를 함께 봐야 합니다.

상속과 증여

증여

살아 있을 때

주는 사람: 증여자
받는 사람: 수증자

원칙적으로 수증자가 신고·납부

상속

사망으로 재산 이전

돌아가신 분: 피상속인
받는 사람: 상속인

상속인이 신고·납부

누가 세금을 내는가

부모가 자녀에게 농지 2억원을 증여했습니다. 원칙적으로 누가 증여세를 낼까요?

① 부모

② 자녀

③ 농지 소재지 시·군

세금 계산의 공통 뼈대

1

넘어온 재산의 가액을 확인한다

2

채무·비과세·공제 항목을 확인한다

3

과세표준에 누진세율을 적용한다

4

세액공제·감면과 신고기한을 확인한다

상속세·증여세 세율

1억원 이하	10%
1억원 초과 5억원 이하	20% - 1천만원
5억원 초과 10억원 이하	30% - 6천만원
10억원 초과 30억원 이하	40% - 1억6천만원

30억원 초과 50% - 4억6천만원

재산은 시가로 평가

원칙

증여일 또는 상속개시일 현재의 시가

매매가액·감정가액·경매가액 등 객관적 교환가치

평가 검토 흐름

먼저: 매매사례가액·감정가액 등 시가 확인

시가 산정이 어려우면 보충적 평가

토지: 개별공시지가

건물·주식: 각각의 법정 평가방법

※ 매매사례가액·감정가액은 시가 평가방법

매매사례가액과 감정가액 사이의 적용 순서는
해당 재산 여부·평가기간 등 법정 요건에 따라 판단

농지 증여 사례의 출발점

아버지가 성년 자녀에게 농지 2억원을 증여

다른 증여가 없고, 채무도 없으며, 일반적인 직계존속 증여라고 가정합니다.

증여재산공제

직계존속에게 받는 경우

성년: 5천만원
미성년: 2천만원

10년 동안 같은 공제 한도를 관리

기억할 점

부모 각각 5천만원이 아님
직계존속 전체에서 공제한도 공유

증여일 현재 관계와 나이 확인

사례 1 농지 2억원 증여

증여재산가액	2억원
직계존속 증여재산공제	- 5천만원
과세표준	1억5천만원
산출세액	1억5천만원 × 20% - 1천만원

산출세액 2천만원

성년 거주자·이전 증여 없음 가정. 신고세액공제·취득세·특례는 별도 검토.

10년 합산의 의미

아버지에게 3년 전 3천만원 + 올해 4천만원

같은 증여자의 10년 내 증여를 합산합니다. 직계존속인 증여자의 배우자도 포함합니다.

추가 사례 A 아빠와 엄마에게 각각 받으면?

성년 자녀가 아버지에게 3천만원, 어머니에게 4천만원을 받았습니다. 공제는 1억원일까요?

① 부모 각각 5천만원이므로 1억원

② 직계존속 공제는 10년간 총 5천만원

추가 사례 A 해설

부모에게 받은 금액 합계

7천만원

직계존속 증여재산공제

- 5천만원

과세표준

2천만원

산출세액 200만원 = 2천만원 × 10%

성년 거주자·이전 증여 없음 가정. 신고세액공제·취득세·특례는 별도 검토.

추가 사례 B 농지 1억원을 살 돈

농지 자체를 증여

법정 농지 등인지 확인

사람·영농·거주·재산 요건을
충족하면 영농자녀 감면 검토

구입자금 1억원 증여

농지 구입 목적의 현금이어도
농지 등 증여 감면과 구분

일반 증여세 계산부터 검토

명의만 바꾸면 증여가 아니다?

부모 돈으로 자녀 명의 농지를 샀습니다. 증여계약서를 쓰지 않으면 증여세가 없을까요?

① 없다

② 자금 부담자가 부모라면 증여 문제가 생길 수 있다

채무를 함께 넘기는 부담부증여

자녀가 인수한 채무

증여재산가액에서 차감 가능

실제 채무이고 자녀가 갚을 능력과 의무를 부담해야 함

부모에게 생길 수 있는 세금

채무 부분은 유상양도로 보아
부모에게 양도소득세가 생길 수 있음

취득세도 함께 비교

추가 사례 c 대출 5천만원도 함께 인수

농지 가액	2억원
인수채무	- 5천만원
증여재산공제	- 5천만원
과세표준	1억원

증여세 산출세액 1천만원 + 부모 양도세 등 별도

성년 거주자·이전 증여 없음 가정. 신고세액공제·취득세·특례는 별도 검토.

추가 사례 D 차용증만 쓰면 될까?

실제 대여라면

빌린 금액·만기·상환방법 약정
실제 입금과 상환 기록
자녀의 소득과 상환 능력 확인

서류만 있고 갚지 않으면

실질이 증여인지 검토 필요
차용증만으로 해결되지 않음
무이자·저리대여 이익도 별도 검토

증여세 신고기한

1

증여일이 속하는 달의 말일을 확인한다

2

그 날부터 3개월 이내 신고한다

3

평가자료와 가족관계 자료를 준비한다

4

감면 신청은 신고 때 관련 서류를 함께 낸다

영농자녀 증여세 감면

농지 등을 증여받는다 고 자동 감면되지 않습니다

증여자·수증자의 영농기간, 거주, 연령, 농지의 종류와 위치, 사후관리까지 모두 확인합니다.

영농자녀 감면 핵심 구조

가능한 혜택

요건을 충족한 농지 등에 대한 증여세 100% 감면
5년간 합계 1억원 한도

주의사항

감면 대상 재산이 제한됨
직접 영농과 거주 요건 필요
사후관리 위반 시 추징 가능

농업인 승계 혜택의 전체 지도

1

증여세: 영농자녀가 받는 농지 등 세액감면

2

상속세: 영농상속재산 가액 공제, 최대 30억원

3

취득세: 자경농민의 농지·농업용 시설 감면

4

일반 공제도 함께 검토: 일괄공제·배우자공제

영농자녀 감면: 부모와 자녀의 요건

1

부모: 증여 전 3년 이상 계속 직접 영농

2

자녀: 증여일 현재 18세 이상 직계비속

3

자녀: 신고기한까지 거주요건과 직접 영농 충족

4

거주: 농지 소재 시·군·구, 연접 지역 또는 직선 30km

감면받는 농지의 범위와 적용기한

1

농지: 4만m² 이내 / 초지: 14만8,500m² 이내

2

축사와 법정 범위 부속토지, 산림지 등도 별도 검토

3

주거·상업·공업지역 및 법정 개발사업지구 제외

4

현행 증여 기한: 2028년 12월 31일까지

혜택 사례 1: 농지 2억원의 증여세

1

일반 계산: 2억원 - 5천만원 = 과세표준 1억5천만원

2

산출세액: 1억5천만원 × 20% - 1천만원 = 2천만원

3

감면 요건을 모두 충족하면: 2천만원 감면

4

감면 후 증여세 0원 / 취득세는 따로 확인

혜택 사례 2: 감면 한도를 넘으면?

1

모든 요건을 충족한 농지 6억원을 증여

2

6억원 - 5천만원 = 과세표준 5억5천만원

3

산출세액 1억500만원 - 감면 1억원

4

남는 세금 500만원 / 신고세액공제 전

감면 농지의 추가 혜택과 이후 양도세

1

감면받은 농지 등: 이후 증여의 10년 합산에서 제외

2

부모 사망 시: 상속세 사전증여 합산에서도 제외

3

나중에 팔 때: 부모의 취득시기·필요경비 승계

4

한도 초과로 과세된 부분은 구분하여 검토

감면 신청과 학생의 사후관리

1

증여월 말일부터 3개월 이내 신고와 감면 신청

2

증빙: 영농사실·가족관계·계약서·농지 명세

3

5년 내 양도와 직접 영농 중단 시 추징 검토

4

농업계열 진학·징집·질병 등은 법정 예외 확인

증여 판례 1 직장과 농사를 함께 한 자녀

어떤 일이 있었나

청원경찰인 자녀가 아버지 농지를 증여받음
교대근무 전후와 휴일에 직접 경작했다고 주장
세무서는 영농자녀 요건을 부인

법원 판단: 감면 인정

근무형태와 농기계 활용 가능성 검토
본인 명의 농자재 구입자료·증언 확인
직접 경작을 인정하여 과세처분 취소

배울 점: 직업명만 보지 않고 실제 작업시간과 경작자료를 확인

춘천지방법원 강릉지원 2015.11.5. 선고 2015구합1800
2012년 증여 사건. 현재는 농업 외 소득 기준 등도 별도로 충족해야 함.

증여 판례 2 감면 후 늘어난 사업소득

어떤 일이 있었나

농지 증여로 증여세 감면을 받음

5년 안에 기준을 넘는 사업소득 발생

“소득 기준은 처음 감면받을 때만
적용된다”고 주장

법원 판단: 추징 유지

소득 기준은 사후관리에도 적용

감면 후에도 영농 요건 유지가 필요

납세자의 항소를 기각

배울 점: 감면받은 뒤에도 해마다 사업소득과 급여를 확인

수원고등법원 2025.10.1. 선고 2024누16014

법정 사업소득금액·총급여 합계 3,700만원 이상 기준. 농업소득 등 제외항목 구분.

상속세 계산의 출발점

상속재산 - 채무·장례비용 - 상속공제

사망 전에 증여한 재산 일부도 상속세 계산에 다시 합산될 수 있습니다.

상속공제의 기본

일괄공제

기초공제와 인적공제 대신
일반적으로 5억원 선택 가능

신고 여부와 상속인 구성에 따라 검토

배우자 상속공제

배우자가 실제 상속받은 금액 기준
최소 5억원, 법정 한도 내 최대 30억원

분할·신고 절차 확인

사례 2 농장재산 8억원 상속

농지·시설·예금	8억원
채무	- 1억원
상속세 과세가액 가정	7억원
일괄공제 가정	- 5억원

과세표준 2억원 → 산출세액 3천만원

배우자 없음·일괄공제 적용 가정. 장례비·금융재산공제·사전증여 등은 생략한 연습용 계산입니다.

추가 사례 E 배우자와 자녀가 함께 상속

채무·장례비 등 반영 후 재산

8억원

일괄공제

- 5억원

배우자공제 최소액

- 5억원

공제한도 적용 후 과세표준 0원

거주자 사망·배우자와 자녀가 상속. 사전증여 등 공제한도 제한 없음 가정.

추가 사례 F 자녀 둘이면 각각 5억원 공제?

배우자 없이 자녀 두 명이 상속받습니다. 일괄공제 5억원은 자녀마다 적용할까요?

① 두 명이므로 일괄공제 총 10억원

② 한 상속사건 전체에서 일괄공제 5억원

사전증여가 상속세에서 사라지지 않는 이유

아버지가 사망 3년 전 자녀에게 준 농지는 상속재산에서 완전히 빠질까요?

① 항상 빠진다

② 상속세 계산에 합산될 수 있다

영농상속공제

영농을 계속할 상속인에게 주는 상속공제

요건을 충족한 영농상속재산 가액을 공제하며, 한도는 30억원입니다.

영농상속공제의 네 문

1

피상속인이 상속 전 실제로 영농했는가

2

상속인이 연령·영농종사·거주 요건을 갖췄는가

3

상속받는 재산이 법에서 정한 영농상속재산인가

4

상속 후 직접 영농과 보유 의무를 지킬 수 있는가

영농상속공제: 부모와 상속인의 요건

1

부모: 상속 전 8년 이상 계속 직접 영농과 거주

2

일반 상속인: 18세 이상, 상속 전 2년 영농과 거주

3

법정 영농후계자·농업계열 재학생 등 별도 경로

4

부모가 65세 전에 사망한 경우 등 기간 예외 검토

2026년 영농상속재산의 범위

1

농지·허가 초지·법정 산림지·어선·어업권 등

2

등기한 농업용 창고·저장고·작업장·축사 등 포함

3

개인 영농: 부모가 상속 전 2년부터 사용한 자산

4

공제대상 가액은 해당 자산의 담보채무를 차감

혜택 사례 3: 농지와 담보대출의 상속

1

상속재산: 적격 농지 8억원 + 일반재산 2억원

2

농지 담보채무 1억원 차감 후 과세가액 9억원

3

영농상속공제 7억원 + 일괄공제 5억원 검토

4

공제한도 반영 후 과세표준 0원

직접 영농과 농업 외 소득

1

농업경영체 등록과 실제 영농 증빙을 함께 확인

2

상시 종사 또는 농작업의 절반 이상을 자기 노동으로

3

법정 사업소득금액 + 총급여 3,700만원 이상 기간 주의

4

별도 사업의 매출 기준도 확인 / 농업소득은 구분

추가 사례 G 재학생도 영농상속공제 가능?

“재학 중이라 영농 경력이 짧아요”

농업·수산업계열 학교 재학생·졸업생은 후계자 관련 규정을 따로 확인합니다. 재학 사실만으로 전체 요건을 충족하는 것은 아닙니다.

추가 사례 H 축사와 한우를 함께 상속

축사·축사용지

법정 영농상속재산인지
면적과 실제 이용 등을 확인

공제 적용 여부 개별 검토

한우·농기계·예금

농장 재산이라는 이유만으로
모두 영농상속공제 대상은 아님

재산별로 구분하여 계산

영농상속공제 사후관리

계속 지켜야 할 것

상속받은 영농재산 보유
직접 영농 지속
정당한 사유 없는 처분·휴경 주의

위반하면

공제받은 금액에 해당하는 상속세 추징 가능
이자상당액이 더해질 수 있음

추가 사례 I 공제받고 3년 후 매각

“농사를 그만두고 농지를 팔고 싶어요”

추징 여부와 정당한 사유를 계약 전에 검토합니다. 상속 때 세금이 없었어도 사후관리 위반으로 세금이 생길 수 있습니다.

농지를 받을 때 취득세도 감면 검토

1

자경농민의 적격 농지 취득세: 50% 경감

2

적격 농업용 시설도 취득세 50% 경감 검토

3

자경농민 감면의 현행 기한: 2026년 12월 31일

4

귀농인 특례는 별도 요건 / 현행 기한 2027년 말

혜택 사례 4: 농지 증여의 취득세

1

취득세 과세표준 2억원인 순수 증여 농지 가정

2

일반 취득세 본세: $2\text{억원} \times 3.5\% = 700\text{만원}$

3

자경농민 50% 감면 적용 시 본세 350만원

4

상속 취득은 세율과 자경농민 특례를 별도 검토

혜택을 받기 전 확인할 네 가지

1

무엇을 받나: 농지·건물·가축·현금·법인 주식 구분

2

누가 받나: 영농자녀·상속인·자경농민 요건 구분

3

얼마나 줄어드나: 증여 감면과 상속 공제를 각각 계산

4

계속 지킬 수 있나: 영농·보유·신청·사후관리 확인

상속 판례 1 이웃의 도움과 농지 임대

어떤 일이 있었나

부부가 농사를 짓다가 남편이 사망

이웃이 일부 농사일을 도와주었고
직불금도 이웃이 수령

세무서는 임대농지라고 보아 공제 부인

법원 판단: 공제 인정

임대료 지급·임차관계 증거 부족
장기간 거주와 영농자료·증언 종합

부부의 직접 영농을 인정하여
과세처분 취소

배울 점: 작업을 도운 사람과 실제 농장 경영자를 구분할 자료가 필요

대전지방법원 2011.6.22. 선고 2009구합4618

2008년 상속 사건. 현재의 직접 영농·자기 노동력 기준은 별도로 확인.

상속 판례 2 농사일기만으로 충분할까

어떤 일이 있었나

배우자 사망 후 영농상속공제 신청

농사일기·농업경영체 등록자료 제출

“계속 경작했고, 휴경은 질병 때문”
이라고 주장

법원 판단: 공제 불인정

항공사진·로드뷰에서 경작 흔적 부족
일기에는 경작한 토지의 특징이 부족

필요 기간의 직접 영농 입증 부족으로
청구 기각

배울 점: 필지·작물·작업일자를 기록하고 사진·출하자료와 연결

의정부지방법원 2025.2.20. 선고 2024구합52551

2022년 상속 사건의 구법 판단. 판결 당시의 영농기간과 현행 요건을 구분.

증여와 상속의 선택

생전 증여가 어울리는 경우

후계자가 이미 영농을 시작함
가치 상승 전에 일부 이전 필요
장기간 나누어 승계 가능
경영권과 소득도 실제 이전

상속이 어울리는 경우

부모의 생활비·노후소득 유지 필요
상속공제가 더 유리할 수 있음
재산 분할이 아직 정리되지 않음
특례 요건을 더 준비해야 함

종합사례 승계 순서 정하기

부모 62세, 자녀 25세, 농지 6억원, 시설 2억원, 채무 1억원

자녀는 졸업 후 영농 예정이지만 아직 독립 경영 기록이 충분하지 않습니다. 무엇부터 해야 할까요?

종합사례의 권장 검토 순서

1 가족별 소유재산·채무·최근 10년 증여 내역 작성

2 후계자의 실제 영농 시작일과 증빙 만들기

3 일반 증여·영농자녀 감면·상속 시나리오 비교

4 부모 노후자금과 형제자매 분할까지 합의

5 실행 직전 평가·신고·사후관리 계획 재확인

우리 농장 승계 준비표

재산·세금 자료

등기부·토지대장·임대차계약
시설·가축·농기계 목록
예금·보험·대출·보증
최근 10년 증여 신고내역

영농 증빙

농업경영체 등록확인서
농지대장
판매대금 입금·출하 내역
농자재 구입·인건비·시설비
거주 및 직접 영농 자료

꼭 피해야 할 실수

1

계좌이체 없이 말로만 증여·채무 인수를 정한다

2

세금만 보고 부모의 노후 생활비를 빼놓는다

3

농업경영체 등록만 있으면 직접 영농이 자동 입증된다고 생각한다

4

감면 후 바로 매각하거나 영농을 중단한다

5

신고기한 직전에 처음 전문가를 찾는다

마지막 OX 퀴즈

영농승계 절세는 세금 신고 직전에 시작해도 충분하다

O

X

오늘의 결론

**기록을 먼저 만들고, 재산을 구분하고, 시기를 나누어
준비합니다**

승계 계획은 가족 합의와 실제 영농이 먼저입니다. 세금은 그 계획이 안전하게 실행되도록 돕는 도구입니다.

질의응답 10분

110~120분

우리 농장에서는 어떻게 적용할까요?

재산의 종류 / 주는 사람과 받는 사람 / 영농 시작 시점 / 승계 예정 시기
구체적인 계좌번호·주민등록번호 등 개인정보는 올리지 않습니다.

참고 법령과 자료

질의응답 참고

상속세 및 증여세법

제18조의3·제19조·제21조·제24조·제47조·제53조

조세특례제한법 제71조 및 시행령 제68조

국세청 상속세·증여세 항목별 설명

교육용 단순 사례 / 실제 실행 전 적용일 법령 재확인