

농사를 못 지으면 농지를 팔아야 한다? 사실은 이렇습니다

<주요 보도내용>

9월 8일(화) 서울신문 「살 사람 없는데 25% 강제금, 농민 울리는 농지법」, 조선비즈 「농사 안 짓는 땅 처분명령 의무화... 안 팔면 매년 땅값 25% 이행 강제금」 등의 기사는 농지 처분명령 의무화와 이행강제금, 2028년 비사업용 토지 양도소득세 개편 등을 소개하며 직접 농사를 짓지 않으면 처분명령과 이행강제금이 부과될 수 있다는 우려를 보도하였습니다.

<농림축산식품부 설명>

농림축산식품부는 농지 전수조사를 추진해 오면서 오랫동안 농업에 종사해 온 농업인의 불가피한 사정이나 현장에서 빈번히 발생하는 일반적인 위반 사항까지 투기 목적의 농지 취득과 동일하게 취급하지 않겠다는 원칙을 지속적으로 밝혀 왔습니다.

이번 전수조사는 단순히 법 위반 농지를 찾아 처분하는 데 목적이 있는 것이 아닙니다. 전국 농지의 실제 소유와 이용 상황을 파악하여, 그동안 현장과 맞지 않았던 제도와 행정정보를 정비하고, 이용되지 않는 농지는 다시 농업에 활용될 수 있도록 지원하기 위한 조사입니다.

정부가 이러한 원칙을 여러 차례 밝혀 왔음에도 최근 현장의 우려가 실제 제도 운영 방향과 다르게 확산되는 측면이 있어 다음과 같이 다시 한 번 설명해 드립니다.

농사를 짓기 어려운 사정이 있다고 해서 곧바로 농지를 처분하거나 농지가액의 25%를 부담하지 않습니다.

「농지법」은 헌법에 따라 농지를 자기 농업경영에 이용하는 것을 원칙으로 하면서도, 농지 소유자가 처한 구체적인 상황에 따라 다양한 예외를 인정하여 처분 의무가 발생하지 않도록 하고 있습니다. 질병 등 부득이한 사유로 농사를 짓기 어려운 경우, 60세 이상 농업인이 5년 넘게 자경한 농지, 상속 농지나 이농 농지 등은 적법하게 임대할 수 있고, 개인이 3년 이상 소유한 농지는 한국농어촌공사 농지은행을 통해 위탁하여 임대할 수도 있습니다.

또한 농지법 위반이 판명되더라도 중대한 투기성 위반 등이 아닌 이상 1년의 자진 처분 기간이 부여되며 그 이후 처분하지 않아 처분명령을 받고도 정당한 사유 없이 이행하지 않아야만 이행강제금이 부과됩니다. 처분 의무 기간 내에 다시 자경하거나 농지은행과 매도위탁계약을 체결하면 3년간 처분명령을 유예할 수도 있습니다.

특히 보도에서 언급된 25%의 이행강제금은 이번 2026년 농지법 개정으로 새롭게 도입된 제도가 아니라 2021년 농지법 개정 시부터 시행되어 온 규정입니다. 2026년 개정의 주요 내용은 지방정부가 처분명령 사유가 발생하였음에도 자의적으로 생략하지 않도록 의무 규정으로 변경하고 집행체계를 보완한 것입니다.

‘팔고 싶어도 살 사람이 없다’는 농촌의 현실을 고려해 농지은행의 매입·임대 기능을 확대하고 있습니다.

현행 「농지법」은 처분명령을 받은 소유자가 농지은행에 해당 농지의 매수를 청구할 수 있고, 공사는 정당한 사유가 없는 경우 예산의 범위에서 이를 매수하도록 규정하고 있습니다. 정부는 농지 매수 청구가 확대되더라도 대응할 수 있도록 2027년 예산안에 농지은행의 농지 매입·공급 규모를 올해 5,230헥타르에서 6,800헥타르로 확대 편성하였습니다.

또한 전수조사와 병행하여 지난 5월 18일부터 7월 31일까지 ‘농지 임대차 특별 정비기간’을 운영하였습니다. 관행적인 임대차를 서면계약과 농지대장 등재로 전환하거나 농지은행에 적법하게 임대위탁하도록 안내한 결과, 이 기간 농지은행의 임대수탁 농지 면적은 8,487헥타르로 전년 동기 4,590헥타르 대비 84.9% 증가하였습니다. 이는 전수조사가 긍정적인 임대차를 적법하고 안정적인 관계로 전환하는 계기로도 작용하고 있음을 보여줍니다.

정부는 전수조사를 통해 직접 경작하기 어려워진 농지는 적법한 임대차와 농지은행의 매입·임대 사업을 통해 농업에 계속 이용할 수 있게 지원하고, 청년농과 실제 경작자에게 농지를 활용하도록 지속 연결하겠습니다.

비사업용 토지에 대한 세제 강화도 모든 농지에 일률 적용되지 않습니다.

2026년 세제 개편안에는 2028년부터 비사업용 토지의 양도소득세 중과세율을 상향하고 장기보유특별공제를 배제하는 방안이 포함되어 있습니다. 다만 이는 농지를 직접 경작하지 않으면 모두 최고 65%의 세율을 적용한다는 의미가 아닙니다. 해당 농지가 비사업용 토지인지 여부는 「소득세법」과 같은 법 시행령에 따라 별도로 판단합니다.

현행 「소득세법 시행령」은 대표적으로 △상속 개시일이나 이농일부터 3년이 지나지 않은 농지 △질병·고령 등 부득이한 사유 발생 전 5년 이상 재촌·자경하고 그 이후에도 재촌하면서 농지법에 따라 임대한 농지 △직계존속이나 배우자가 8년 이상 재촌·자경한 농지를 상속·증여받은 경우 △농지은행에 8년 이상 임대위탁한 농지 등을 비사업용 토지에서 제외하고 있습니다. 이에 따라 농림축산식품부도 임대차 특별 정비기간을 운영하면서 농지은행 장기위탁의 세제상 효과를 함께 안내해 드린 바 있습니다.

따라서 상속이나 고령 등으로 직접 농사를 짓지 못한다는 이유만으로 모든 농지가 비사업용 토지가 되어 중과되는 것이 아니라 개별 농지의 취득 원인, 과거 자경 기간, 현재 이용 상황, 적법한 임대 여부 등을 종합적으로 따져 판단하게 됩니다.

전수조사 결과 확인되는 법 위반에 대해서는 정상화·양성화 조치를 마련하여 대상 농지가 일률적·기계적으로 처분되지 않게 하겠습니다.

정부는 전수조사 결과 위반이 확인되더라도 이를 곧바로 처분으로 연결하는 방식으로 후속 조치를 추진하지 않을 계획임을 밝혀 왔습니다. 투기 목적의 취득 등 중대한 위반은 엄정하게 조치하되, 그 밖의 경우에는 농업인 고령화, 농촌 인력 부족 등 불가피한 현실을 고려하여 농지가 계속하여 농업에 이용될 수 있도록 유지하는 정상화 방안을 안내하고 지원할 계획입니다.

또한 정부는 농지 전수조사를 통해 오랫동안 현행화되지 않은 농지 관련 행정정보들을 바로잡고, 농지와 실제 이용 현황이 다른 경우를 파악하고, 음성적인 임대차가 적법한 임대차로 전환되도록 지원하려고 합니다. 아울러 이번 조사를 통해 확인되는 다양한 현장 사례와 농업인의 의견을 면밀하게 검토하여, 현실과 맞지 않거나 농업인의 정상적인 영농 활동에 부담을 주는 농지제도는 개선해 나가겠습니다.

담당 부서	농업정책관 농지과	책임자	과 장	김기환 (044-201-1731)
		담당자	서기관	허정은 (044-201-1735)