

[상속분쟁 - 2] 시가 산정이 어려운 재산의 평가방법 - 국세청 상속재산 평가시스템 “상속재산 스스로 평가하기” 오픈



1. 블로그 대법원 2017. 7. 18. 선고 2014 두 7565 판결 소개 글 후속

대법원 판결내용은 다음과 같이 명확합니다. “구 상속세 및 증여세법(상증세법) 제 60 조 제 1 항은 상속세가 부과되는 재산의 가액을 **상속개시일 현재의 시가**에 의하도록 함으로써 시가주의 원칙을 선언하고 있고, 제 2 항은 ‘제 1 항의 규정에 의한 **시가는 불특정 다수인 사이에 자유로이 거래가 이루어지는 경우에 통상 성립된다고 인정되는 가액으로 하고, 수용, 공매가격 및 감정가격 등 대통령령이 정하는 바에 따라 시가로 인정되는 것을 포함한다**’고 규정하고 있으며, 그 위임에 따른 구 상속세 및 증여세법 시행령 제 49 조 제 1 항 제 1 호 본문은 시가로 인정되는 것의 하나로 ‘당해 재산에 대한

매매사실이 있는 경우에는 그 거래가액'을 들면서, 그 단서에서 '그 거래가액이 특수관계에 있는 자와의 거래 등 그 가액이 객관적으로 부당하다고 인정되는 경우를 제외한다'고 규정하고 있다.

한편 상증세법 제 60 조 제 3 항은 시가를 산정하기 어려운 경우에는 그 재산의 종류·규모·거래상황 등을 감안하여 제 61 조부터 제 65 조에 규정된 방법으로 평가한 가액에 의하도록 규정하고 있고, 상증세법 제 61 조 제 1 항 제 1 호 본문은 토지의 가액에 대하여 원칙적으로 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한 개별공시지가로 평가하도록 규정하고 있다.”

2. 시가 사정이 어려운 재산의 종류별 평가방법

현실적으로 상속재산의 시가를 평가하기 쉽지 않은 경우가 많습니다. 세법에 따른 평가방법은 다음과 같습니다.

〈 주요 재산 종류별 평가 방법 〉	
토지	개별공시지가 • 인터넷 www.realtyprice.kr > 개별공시지가
주택	개별주택가격, 공동주택가격 • 인터넷 www.realtyprice.kr > 개별단독주택 공시가격, 공동주택공시가격
오피스텔 및 상업용건물	상업용건물/오피스텔 기준시가 다만, 고시된 기준시가가 없을 경우 일반건물 평가방법으로 산정 • 인터넷 www.hometax.go.kr > 조회 / 발급 > 기준시가 조회 > 상업용건물/오피스텔
일반건물	국세청장이 고시하는 건물 기준시가 산정방법에 따라 평가 • 인터넷 www.hometax.go.kr > 조회 / 발급 > 기준시가 조회 > 건물기준시가 (양도), 건물기준시가 (상속, 증여)
임대차계약이 체결된 부동산 등	사실상 임대차 계약이 체결되거나, 임차권이 등기된 부동산의 경우 토지의 개별공시지가 및 건물의 기준시가와 1년간 임대료를 환산율 (12%) 로 나눈 금액에 임대보증금을 합계한 금액을 토지와 건물별로 비교하여 큰 금액
코스피·코스닥 상장주식	평가기준일 이전 이후 각 2월간에 공표된 매일의 거래소 최종 시세가역의 평균액
비상장주식	1주당 순이익가치와 순자산가치를 각각 3 과 2의 비율로 가중평균한 가액

3. 국세청의 상속재산 평가하기 시스템 오픈

국세청에서 2017. 7. 18. 오픈한 상속재산 스스로 평가하기 시스템은 다음과 같습니다.

국세청 공식 블로그에서 올린 그 활용사례를 보면 상세한 설명과 구체적 사례를 들고

있으므로 한번 들어가 보시기 바랍니다. 링크: 「[상속·증여재산 스스로 평가하기](#)」 서비스

[활용 사례](#)

홈택스: 상속·증여재산 스스로 평가하기 서비스

4. 실무적 포인트 - 국세청 블로그 자료

불특정 다수인 사이에 자유롭게 거래가 이루어지는 경우에 통상적으로 성립된다고 인정되는 가액을 말하는데, 시가에는 해당 재산의 실제 매매가액 이외에도 감정, 수용, 공매 또는 경매가액도 포함됩니다. '

세법에서는 재산평가 시점을 상속개시일 또는 증여일로 정하고 있으며, 상속재산의 경우에는 상속개시일 전·후 6개월, 증여재산의 경우에는 증여일 전·후 3개월 이내에 매매, 감정, 수용, 공매 또는 경매가 있는 경우 그 확인되는 가액은 시가로 인정됩니다.

- 시가의 인정범위 -

○ 해당 재산에 대해 매매사실이 있는 경우에는 그 거래가액. 이 경우 특수관계인과의 거래 등 그 거래가액이 객관적으로 부당하다고 인정되는 경우 등에는 제외됩니다.

○ 해당 재산 (주식 및 출자지분은 제외)에 대하여 2 이상의 공신력 있는 감정기관이 평가한 감정가액이 있는 경우에는 그 감정가액의 평균액으로 합니다.

○ 해당 재산에 대하여 수용 · 경매 또는 공매사실이 있는 경우에는 그 보상가액· 경매가액 또는 공매가액. 이 경우 물납한 재산을 상속인 또는 그와 특수관계인이 경매 또는 공매로 취득한 가액은 시가로 보지 않습니다.

○ 평가대상 재산과 면적·위치·용도 및 기준시가가 동일하거나 유사한 다른 재산의 매매·감정·수용·경매 또는 공매 등의 가액. 이 경우 평가기간 내 신고일까지의 매매 등의 가액만 적용합니다.

기업법무, 기술법무, 상속분쟁, 계약분쟁, 손해배상, 민형사소송, 비용경감

T. 02-591-0657 E. kkh@kasanlaw.com H. www.kasanlaw.com