

[상속분쟁쟁점] 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, 상속세법 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 <a href="http://www.realtyprice.kr">www.realtyprice.kr</a> > 개별공시지가
주택	개별주택가격, 공동주택가격 • 인터넷 <a href="http://www.realtyprice.kr">www.realtyprice.kr</a> > 개별단독주택 공시가격, 공동주택공시가격
오피스텔 및 상업용건물	상업용건물/오피스텔 기준시가 다만, 고시된 기준시가가 없을 경우 일반건물 평가방법으로 산정 • 인터넷 <a href="http://www.hometax.go.kr">www.hometax.go.kr</a> > 조회 / 발급 > 기준시가 조회 > 상업용건물/오피스텔
일반건물	국세청장이 고시하는 건물 기준시가 산정방법에 따라 평가 • 인터넷 <a href="http://www.hometax.go.kr">www.hometax.go.kr</a> > 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 시세지역의 평균액
비상장주식	1주당 순손익가치와 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](#)

홈텍스: 상속·증여재산 스스로 평가하기 서비스

### 4. 실무적 포인트 – 국세청 블로그 자료

시가는 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.

상속분쟁, 성년후견, 심판소송, 유증, 기업법무, 벤처기업, 계약분쟁, 손해배상

---

T. 02-591-0657 E. [kkh@kasanlaw.com](mailto:kkh@kasanlaw.com) H. [www.kasanlaw.com](http://www.kasanlaw.com)